Make More Sustainable
サステナブルインフラの「いちご」

2024年5月20日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目6番1号
いちごオフィスリート投資法人
代表者名　執行役員　千葉　恵介
（コード番号 8975）　www.ichigo-office.co.jp

資産運用会社名
いちご投資顧問株式会社
代表者名　代表取締役社長執行役員　岩井　裕志
問合せ先　副社長執行役員オフィスリート本部長
加茂　勇次
（電話番号　03-4485-5231）

第三者割当による新投資口発行のお知らせ

いちごオフィスリート投資法人（以下、「本投資法人」という。）は、本日開催の本投資法人役員会において、第三者割当による新投資口発行（以下、「本第三者割当」という。）に関し決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 新投資口発行要領

(1)	発行新投資口数	41,567口
(2)	発行価額	1口当たり84,200円
(3)	発行価額の総額	3,499,941,400円
(4)	募集または割当方法	第三者割当の方法によります。
(5)	申込期間（申込期日）	2024年5月28日（火）
(6)	払込期日	2024年5月30日（木）
(7)	割当予定先および口数	Ichigo Trust（いちごトラスト）　41,567口
(8)	申込単位	1口以上1口単位
(9)	募集事務受託者	ＳＭＢＣ日興証券株式会社
(10)	上記各号については、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含む。）による届出の効力発生等を条件とします。	

2.今回の発行による発行済投資口数の推移

現在の発行済投資口数	1,513,367口
発行による増加投資口数	41,567口
発行後の発行済投資口総数	1,554,934口

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

3.発行の目的および理由

本投資法人は、持続的な投資主価値の向上に向けて本投資法人のトータルリターン（注1）目標を年間8%以上と設定しております。本目標達成のためには、「収益成長が見込まれる優良な中規模オフィスを取得」し、取得した物件に「心築（注2）による資産価値の向上」を行うことが必要であると考えます。

「収益成長が見込まれる優良な中規模オフィスを取得」にあたっては、本投資法人の資産運用会社であるいちご投資顧問株式会社（以下、「本資産運用会社」という。）独自のネットワークによる情報を活用するとともに、本投資法人のスポンサーである、いちご株式会社の強力なスポンサーサポートを活用しております。スポンサーは、ブリッジファンドの組成やウェアハウジング機能の提供を通じて、適切なタイミングで本投資法人へ物件を譲渡するなど、グループの上場投資法人のさらなる成長に向けた支援および投資主価値の向上に対するコミットメントの強化に努めております。

「心築による資産価値の向上」については、本資産運用会社が有する運用ノウハウを最大限に活かし、保有する中規模オフィスポートフォリオのさらなる差別化を図る観点から、厳選した物件において資産価値の向上および1口当たりNAVの成長に資する心築を積極的に行い、テナント満足度の向上を通じて、収益力の強化を図っております。

本投資法人は、2024年4月26日付でいちご大船ビル（2024年4月26日決済）およびいちご九段二丁目ビル（2024年10月31日決済予定）の譲渡（以下、合わせて「本譲渡」という。）を発表いたしました。本譲渡で得られた資金の一部を活用し、収益成長が見込まれる優良な中規模オフィスの取得を通じて、収益の安定性と成長性を高めることが投資主価値の最大化に資するものと考えております。

本投資法人の投資口価格の推移、資金調達規模や資金調達の確実性、公募増資における費用およびディスカウント等を含む資金調達コスト、増資後の市場流動性への影響や条件決定までの投資口価格変動リスク等について総合的に勘案した結果、本日付発表の「資産の取得およびこれに伴う貸借の開始のお知らせ（オフィス6物件）」に記載のとおり、本第三者割当により調達する資金、取引銀行からの借入金（注3）、および自己資金により、6物件の特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含む。）第2条第1項における意味を有します。以下、「取得予定資産」という。）を取得すること（以下、「本取得」という。）を予定しております。

本譲渡および本取得により、本投資法人が保有するオフィスは89物件（資産規模 2,201億円）、ポートフォリオに占めるオフィスの割合は97.8%（取得（予定）価格ベース）となります。

なお、取得予定資産については、物件特性に応じて、それぞれ価値向上に資する心築計画を策定しております。詳細につきましては、本日付発表の「2024年4月26日および本日公表した取り組みに関する補足資料」をご参照願います。

（注1）トータルリターン（投資主総利回り）とは、投資により得られた収益の合計（再投資した分配金とキャピタルゲイン）を投資額（投資口価格）で割った比率（配当再投資前提）となります。

（注2）心築（しんちく）とは、いちごグループ（いちご株式会社およびその連結子会社で構成されます。以下同じです。）の不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することをいい、日本における「100年不動産」の実現を目指しています。

（注3）詳細については、本日付発表の「資金の借入のお知らせ」をご参照ください。

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

4.調達する資金の額、使途および支出予定時期

(1) 調達する資金の額

3,499,941,400円

(2) 調達する資金の具体的な使途および支出予定時期

具体的な使途	金　額	支出予定時期
取得予定資産の取得資金の一部に充当	3,499,941,400円	2024年5月30日

5.資金使途の合理性に関する考え方

本第三者割当による新投資口発行の資金（3,499,941,400円）については、上記「4.調達する資金の額、使途および支出予定時期 (2)調達する資金の具体的な使途および支出予定時期」に記載のとおり、取得予定資産の取得資金の一部に充当します。

6.発行条件等の合理性

(1) 発行価額の算定根拠

払込価額については、本役員会決議日の直前営業日である2024年5月17日の株式会社東京証券取引所（以下、「東京証券取引所」という。）における本投資法人の投資口（以下、「本投資口」という。）の普通取引の終値である84,200円としました。

本第三者割当の払込価額の算定方法として、本役員会決議日の直前営業日の本投資口の普通取引の終値を基準としたのは、本投資口に関するマーケット環境および市場動向が回復傾向であることを踏まえ、算定時に最も近い時点の市場価格である本役員会決議日の直前営業日の終値が、本投資口の現時点における客観的な価格を算定するにあたって基礎とすべき合理的な価格であると判断したためです。

払込価額84,200円は、本役員会決議日の直前1か月間（2024年4月19日から2024年5月17日まで）の終値の平均値82,677円（1円未満切捨て）からは1.8%のプレミアム、同直前3か月間（2024年2月20日から2024年5月17日まで）の終値の平均値80,586円（1円未満切捨て）からは4.5%のプレミアム、同直前6か月間（2023年11月20日から2024年5月17日まで）の終値の平均値81,622円（1円未満切捨て）からは3.2%のプレミアムとなっています。

(2) 発行数量および投資口の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

本第三者割当において発行する新投資口の数は41,567口の予定であり、本書の日付現在の発行済投資口数1,513,367口に対して、2.7%の割合で希薄化が生じます。

本投資法人の希望する機動的なスケジュールで本第三者割当を実施するためには、従前より本投資法人に関して理解の深い投資家を割当予定先とする必要があるところ、本投資法人は、スポンサーサポート契約を締結しているいちごトラストによるコミットメントの強化も期待して、いちごトラストが割当予定先として適切であるとの結論に達しました。本第三者割当による資金を充当して機動的に取得予定資産を取得することは、今後の本投資法人の中長期的な成長に寄与するものと考えています。

本第三者割当の資金を充当して取得する予定の取得予定資産は、約154億円の規模（取得予定価格ベース）を予定していますが、取得予定資産を取得しない場合と比べてポートフォリオの収益性向上の影響を与えるとともに、さらなるポートフォリオの分散や安定性の向上を図ることができ、投資口価値の安定化にも資するものと考えています。また、本第三者割当における払込日を、本投

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

資法人の第38期（2024年10月期）の期初に近接した日とすることで、1口当たり分配金の希薄化を抑えることを企図しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

7.割当予定先の選定理由等

(1) 割当予定先の概要

①	名称	Ichigo Trust（いちごトラスト）	
②	所在地	Elgin Court, Elgin Avenue, P.O. Box 448, George Town, Grand Cayman, KY1-1106, Cayman Islands （ケイマン諸島、KY1-1106、グランド・ケイマン島、ジョージタウン、エルギン・アベニュー、エルギン・コート、私書箱448号）	
③	設立根拠等	ケイマン諸島信託法	
④	組成目的	日本企業への投資に特化した資産運用	
⑤	組成日	2006年10月5日	
⑥	出資の総額	1,146,402百万円（2024年3月31日現在）	
⑦	出資者・出資比率・出資者の概要	主に欧米の大学基金・財団・年金基金です。顧客との守秘義務契約により詳細情報の提供が得られていないため、開示することができません。	
⑧	投資一任勘定委託先に関する事項	名称	Ichigo Asset Management International, Pte. Ltd. （いちごアセットマネジメント・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッド）
		所在地	1 North Bridge Road, #06-08 High Street Centre Singapore 179094 （179094、シンガポール、ハイストリートセンター #06-08 ノース・ブリッジ・ロード 1
		代表者の役職・氏名	Partner / CEO　Navaid Ejaz Farooqi （パートナー兼最高経営責任者　ナヴェイド エジャズ ファルーキ）
		事業内容	投資運用業
		出資額または資本金	20万シンガポールドル（SGD）
⑨	国内代理人の概要	名称	香港上海銀行東京支店
		所在地	東京都中央区日本橋三丁目11－1
		代表者の役職・氏名	日本における代表者 エドワード・ウィークス
		事業内容	外国銀行の支店
		出資額または資本金	外国銀行の支店のため、単独での資本金はありません。
⑩	投資法人・資産運用会社と当該ファンドとの間の関係	当該ファンドとの間の関係	いちごトラストが投資一任契約を締結するいちごアセットマネジメント・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッドは、本投資法人のスポンサーであるいちご株式会社の支配株主であり、本投資法人の筆頭投資主（2024年4月30日現在）であるいちごトラスト・ピーティーイー・リミテッドとも投資一任契約を締結しております。 なお、本投資法人・資産運用会社と当該割当予定先との間には、特筆すべき人的関係・取引関係はありません。
		投資一任勘定委託先との間の関係	投資一任勘定委託先であるいちごアセットマネジメント・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッドは、本投資法人の筆頭投資主（2024年4月30日現在）であるいちごトラスト・ピーティーイー・リミテッドとの投資一任契約を締結しております。 また、投資一任勘定委託先への投資助言を行う、い

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

		ちごアセットマネジメント株式会社の代表取締役社長であるスコット キャロン氏は、いちご投資顧問株式会社（以下、「本資産運用会社」という。）の親会社であるいちご株式会社の取締役兼代表執行役会長を兼任しております。 なお、資本関係・取引関係については、いずれも該当事項はありません。
	国内代理人との間の関係	該当事項はありません。

（注1） 別途記載するものを除き、2024年3月31日現在の情報です。
（注2） 割当予定先、当該割当先の役員または主要株主（主な出資者）が暴力団等とは一切関係がないことを確認しており、その旨の確認書を東京証券取引所に提出しています。

(2) 割当予定先を選定した理由

割当予定先としていちごトラストを選定した理由については、「6.発行条件等の合理性 (2)発行数量および投資口の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠」をご参照ください。

(3) 割当予定先の保有方針

割当予定先は、本投資法人および本資産運用会社との間で、本第三者割当により取得することを予定している本投資口につき、その払込期日以降180日を経過する日までの期間、原則として、本投資法人および本資産運用会社の事前の書面による承諾を得ることなく第三者に売却等を行わない旨合意します。ただし、いちごトラストからいちごトラスト・ピーティーイー・リミテッドへの譲渡又は移管についてはこの限りではありません。なお、当該譲渡又は移管の実施は、事前にいちごトラスト・ピーティーイー・リミテッドから本投資法人および本資産運用会社に対して、払込期日以降180日を経過するまでの期間において、原則として、本投資法人および本資産運用会社の事前の書面による承諾を得ることなく本第三者割当により取得する本投資口の売却等を行わない旨の書面が差し入れられていることを前提とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

8.大投資主および所有投資口比率

(1) 募集前後における大投資主および所有投資口比率

募集前（2024年4月30日現在）		募　集　後（注2）	
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	25.4%	いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	24.7%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	17.3%	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	16.9%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	13.5%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	13.2%
いちご株式会社	9.8%	いちご株式会社	9.5%
野村信託銀行株式会社（投信口）	3.5%	野村信託銀行株式会社（投信口）	3.4%
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	1.3%	いちごトラスト	2.6%
JP MORGAN CHASE BANK 385771	0.9%	STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	1.3%
BNPパリバ証券株式会社	0.8%	JP MORGAN CHASE BANK 385771	0.9%
日本証券金融株式会社	0.8%	BNPパリバ証券株式会社	0.8%
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	0.8%	日本証券金融株式会社	0.8%

（注1） 所有投資口比率は小数第2位未満を切捨てにより記載しています。

（注2） 2024年4月30日現在の投資主名簿に記載された内容に変化がないものとし、本第三者割当を行った場合の投資主の状況を示したものであり、実際の投資主の状況とは必ずしも一致しません。

(2) 導管性の充足に関する事項

該当事項はありません。

9.今後の見通し

2024年10月期の運用状況予想については、本日付発表の「2024年10月期の運用状況および分配予想の上方修正のお知らせ」に記載のとおりです。

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

10. 最近3営業期間の運用状況およびエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近3営業期間の運用状況

	2022年10月期 （第34期）	2023年4月期 （第35期）	2023年10月期 （第36期）
1口当たり当期純利益	1,983円	4,222円	2,045円
1口当たり分配金額	2,052円	4,224円	2,115円
配当性向（注2）	103.4％	100.0％	103.4％
1口当たり純資産	67,407円	69,577円	67,399円

（注1）本日現在第37期の決算は完了していないため、本「(1)最近3営業期間の運用状況」においては、第34期、第35期および第36期を最近3営業期間として記載しています。

（注2）配当性向は以下の方法により算出しており、小数第1位未満を切捨てて記載しています。

1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）/1口当たり当期純利益

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	2023年4月期 （第35期）	2023年10月期 （第36期）	2024年4月期 （第37期）
始値	84,900円	88,600円	85,100円
高値	101,700円	91,400円	85,700円
安値	83,300円	83,800円	76,700円
終値	88,100円	84,900円	80,900円

（注）始値、高値および安値については、東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値に基づき記載しています。

② 最近6か月間の状況

	2023年12月	2024年1月	2024年2月	2024年3月	2024年4月	2024年5月
始値	84,300円	81,500円	81,100円	78,100円	81,000円	81,800円
高値	84,300円	83,700円	81,900円	82,500円	81,600円	85,000円
安値	80,900円	81,200円	77,700円	76,700円	79,300円	81,800円
終値	82,500円	82,800円	78,400円	81,200円	80,900円	84,200円

（注1）始値、高値および安値については、東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値に基づき記載しています。

（注2）2024年5月の投資口価格については、2024年5月17日（金）現在で表示しています。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	2024年5月17日
始値	83,800円
高値	84,400円
安値	83,600円
終値	84,200円

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

該当事項はありません。

以　上

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。