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

2025 年 12 月 15 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　鍵山　卓史
（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　岩井　裕志
問合せ先　財務企画部長　和泉　雅大
（電話番号　03-4485-5231）

コミットメント型タームローン契約締結のお知らせ（心築CAPEXを資金使途とした資金の借入）

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、保有する中規模オフィスポートフォリオの心築（※）CAPEX（資産価値の向上を目的とした資本的支出）に充当することを目的として、本日、総額1,000百万円のコミットメント型タームローン契約（以下、「本契約」という。）の締結を決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

（※）心築（しんちく）とは、いちご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で、日本における「100年不動産」の実現を目指しております。

記

1. 本契約の概要

本契約は、あらかじめ借入先との間で借入可能期間を設定しておくことにより、借入可能期間中に本投資法人から借入先に対し本契約に基づく借入の申出を行った場合には、借入可能金額の範囲内において一定の条件に基づき機動的な資金調達ができることを目的とした契約となっております。

なお、本契約の締結理由については、後述「2. 本契約締結の背景と狙い」をご参照ください。

① 借入先	株式会社三井住友銀行
② 借入可能金額	1,000百万円
③ 資金使途	資本的支出（心築CAPEX）資金（当該資金に係る支出の補填を含む）
④ 借入可能期間	2025年12月19日～2026年12月18日
⑤ 元本返済期日	2033年10月25日
⑥ 元本返済方法	2027年10月25日を第1回とし、以後毎年1・4・7・10月の各25日（銀行休業日の場合は翌営業日）に元金（借入総額の一定割合）を均等返済し、元本返済期日に残額を一括返済する
⑦ 担保等	無担保・無保証

2. 本契約締結の背景と狙い

本投資法人は、安定的かつ収益の成長が見込める中規模オフィスに特化したポートフォリオを構築するとともに、心築による資産価値の創造や、きめの細かい物件管理等を通じて、投資主価値の向上に注力しております。

また、本投資法人は中長期的な成長目標としてトータルリターン（※）8%以上を目標としており、本目標の達成のためには資産価値および1口当たりNAVの成長に資する資本的支出（心築CAPEX）を積極的に実行していく必要があると考えております。

本投資法人においては従前より、各決算期の減価償却費の範囲内で資本的支出（CAPEX）を実行しておりましたが、保有する中規模オフィスポートフォリオのさらなる資産価値の成長を図る観点から、物件の維持管理に必要なメンテナンス目的のCAPEXは着実に実施しつつ、厳選した物件において心築CAPEXをより積極的に行うことといたしました。これにより、2024年4月期以降のCAPEX（メンテナンス＋心築）は、減価償却費を大きく上回って推移しております。

この心築CAPEX資金の調達方法およびこれまでの投資成果は、以下のようになります。

	資金調達先	調達金額	資金調達方法	ROI	心築を行った主な物件
第1回	いちご 株式会社	350百万円	投資法人債	約29%	いちご笹塚ビル いちご中目黒ビル
第2回	株式会社 三井住友銀行	881百万円	コミットメント型 タームローン	約25%	いちご南平台ビル いちご神保町ビル

第1回：2023年11月13日付「スポンサーであるいちご株式会社を割当先とした投資法人債発行のお知らせ（第1回期限前償還条項付無担保投資法人債（劣後特約付および適格機関投資家限定））

www.ichigo-office.co.jp/news/news_file/file/IchigoOffice_20231113_Bond_Issuance_JPN.pdf

第2回：2024年11月29日付「コミットメント型タームローン契約締結のお知らせ　(Jリート初となる、資産価値向上のためのCAPEXを資金使途とした資金の借入）」

www.ichigo-office.co.jp/news/news_file/file/IchigoOffice_20241129_New_Loan_JPN.pdf

心築CAPEXの投資効果を主要取引行にご評価いただき、第二弾については三井住友銀行様から資金を調達し、「いちご南平台ビル」「いちご神保町ビル」等の厳選した物件に心築CAPEXを実行した結果、既に新たなテナント様の入居が決定した案件における投資効果は約25%となっております。

この取り組みをさらに拡大すべく、主要取引行と資金調達方法について改めて折衝を行った結果、本契約の締結に至りました。

本投資法人は、今回調達した資金を最大限活用し、積極的かつ機動的な心築CAPEX投資の実行により投資主価値の最大化を目指してまいります。

（※）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。

3. 今後の見通し

本契約の締結および本契約に基づく資金の借入の影響については、本日発表の「2025年10月期　決算短信（REIT）」に記載の2026年4月期および2026年10月期の運用状況の予想に織り込み済みです。

4. その他

本借入によるリスクに関して、2025年7月25日付で提出いたしました有価証券報告書における「投資リスク」から重要な変更はありません。

以　上