安心の創造、誠実な経営。

平成25年5月9日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
いちご不動産投資法人
代表者名　執行役員　髙塚　義弘
（コード番号 8975）
資産運用会社名
いちご不動産投資顧問株式会社
代表者名　代表執行役社長　織井　渉
問合せ先　執行役副社長　石原　実
（電話番号　03-3502-4891）

新投資口発行および投資口売出しに関するお知らせ

いちご不動産投資法人（以下、「本投資法人」という。）は、本日開催の役員会において、新投資口発行および投資口の売出しに関し決議しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 公募による新投資口発行（一般募集）

(1) 募集投資口数	90,000口
(2) 払込金額（発行価額）	未定 （2013年5月20日（月曜日）から2013年5月23日（木曜日）までのいずれかの日（以下、「発行価格等決定日」という。）に開催される役員会において決定します。）
(3) 払込金額（発行価額）の総額	未定
(4) 募集方法	一般募集とし、ＳＭＢＣ日興証券株式会社（以下、「主幹事会社」という。）、大和証券株式会社および三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社（以下、上述3社を「引受人」と総称します。）に全投資口を買取引受けさせます。 なお、一般募集における発行価格（募集価格）は、発行価格等決定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。）の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定します。
(5) 引受契約の内容	引受人は、後述(8)記載の払込期日に払込金額（発行価額）の総額を本投資法人に払い込むものとし、一般募集における発行価格（募集価格）の総額と払込金額（発行価額）の総額との差額は、引受人の手取金とします。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行および投資口売出し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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(6) 申込期間　2013年5月21日（火曜日）から2013年5月22日（水曜日）まで
なお、上述申込期間は、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあり、最も繰り下がった場合は、2013年5月24日（金曜日）から2013年5月27日（月曜日）までとなります。

(7) 申込単位　1口以上1口単位

(8) 払込期日　2013年5月27日（月曜日）
なお、上述払込期日は、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあり、最も繰り下がった場合は、2013年5月30日（木曜日）となります。

(9) 受渡期日　上述(8)記載の払込期日の翌営業日

(10) 発行価格（募集価格）および払込金額（発行価額）その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催される本投資法人役員会において決定します。ただし、正式決定前の変更等については、執行役員に一任します。

(11) 前述各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

2. 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）

(1) 売出人　ＳＭＢＣ日興証券株式会社

(2) 売出投資口数　9,000口
なお、上述売出投資口数はオーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、またはオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。売出投資口数は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定します。

(3) 売出価格　未定
（発行価格等決定日に決定します。なお、売出価格は、一般募集における発行価格（募集価格）と同一の価格とします。）

(4) 売出価額の総額　未定

(5) 売出方法　一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、ＳＭＢＣ日興証券株式会社が、本投資法人の投資主から9,000口を上限として借り入れる本投資口の売出しを行います。

(6) 申込期間　上述1. (6)記載の一般募集における申込期間と同一とします。

(7) 申込単位　1口以上1口単位

(8) 受渡期日　上述1. (9)記載の一般募集における受渡期日と同一とします。

(9) 売出価格およびその他この投資口売出しに必要な事項は、今後開催される役員会において決定します。ただし、正式決定前の変更等については、執行役員に一任します。

(10) 前述各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行および投資口売出し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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

3. 第三者割当による新投資口発行（本第三者割当）

(1) 募集投資口数　9,000口

(2) 割当先および割当投資口数　ＳＭＢＣ日興証券株式会社　9,000口

(3) 払込金額（発行価額）　未定
（発行価格等決定日に開催される役員会において決定します。なお、一般募集における払込金額（発行価額）と同一の価格とします。）

(4) 払込金額（発行価額）の総額　未定

(5) 申込期間（申込期日）　2013年6月25日（火曜日）

(6) 申込単位　1口以上1口単位

(7) 払込期日　2013年6月26日（水曜日）

(8) 払込金額（発行価額）その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催される役員会において決定します。ただし、正式決定前の変更等については、執行役員に一任します。

(9) 上述(5)記載の申込期間（申込期日）までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとします。

(10) 一般募集を中止した場合は、本第三者割当による新投資口発行も中止します。

(11) 前述各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

〈ご参考〉

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、ＳＭＢＣ日興証券株式会社が、本投資法人の投資主から9,000口を上限として借り入れる本投資口（以下、「借入投資口」という。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は9,000口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、またはオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、ＳＭＢＣ日興証券株式会社が借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるため、本投資法人は本日開催の本投資法人の役員会において、ＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先とする本投資口9,000口の本第三者割当を、2013年6月26日（水曜日）を払込期日（以下、「本第三者割当の払込期日」という。）として行うことを決議しています。

また、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、一般募集およびオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2013年6月21日(金曜日)までの間（以下、「シンジケートカバー取引期間」という。）、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下、「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります。ＳＭＢＣ日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けたすべての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、ＳＭＢＣ日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、またはオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、一般募集およびオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部または一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引およびシンジケートカバー取引

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行および投資口売出し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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部または一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、または発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否かおよびオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合には、ＳＭＢＣ日興証券株式会社による当該投資主からの本投資口の借入れは行われません。したがって、この場合は、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

2. 今回の新投資口発行による発行済投資口総数の推移

現在の発行済投資口総数	842,823口
一般募集による増加投資口数	90,000口
一般募集後の発行済投資口総数	932,823口
本第三者割当による増加投資口数	9,000口(注)
本第三者割当後の発行済投資口総数	941,823口(注)

(注) 本第三者割当の募集投資口数の全口数に対し、ＳＭＢＣ日興証券株式会社から申込みがあり、発行がなされた場合の数字です。

3. 発行の目的および理由

本投資法人は、2013年4月期および2013年10月期の1年間を成長戦略のステージⅡ「成長サイクルへの転換」の期間と位置付け、外部成長戦略の一つとして、公募増資による新規物件取得を掲げており、本件新投資口の発行は、当該戦略に基づき実施するものです。

本投資法人は、本日付で開示いたしました「資産の取得に関するお知らせ（いちご秋葉原ノースビル、いちご堺筋本町ビル、コナミスポーツクラブ和泉府中）」に記載のとおり、一般募集により調達する資金、メガバンク等からの借入金(注1)および自己資金により、新たに3物件の特定資産(注2)を取得することを予定しております。新規物件取得をすることで資産規模の拡大によるスケールメリット（コスト削減、融資条件の改善等）、ポートフォリオの安定性および収益力向上の実現を目指すとともに、財務基盤安定性の向上を図ってまいります。

(注1) 当該資金の借入につきましては、決定次第お知らせいたします。

(注2) 当該特定資産の内容につきましては、本日付発表の「資産の取得に関するお知らせ（いちご秋葉原ノースビル、いちご堺筋本町ビル、コナミスポーツクラブ和泉府中）」をご参照ください。

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（差引手取概算額）

6,299,000,000円（上限）

(注) 一般募集における手取金5,727,000,000円および本第三者割当による新投資口発行の手取金の上限572,000,000円を合計した金額を記載しています。また、上述金額は2013年4月23日（火曜日）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行および投資口売出し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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(2) 調達する資金の具体的な使途および支出予定時期

一般募集における手取金（5,727,000,000円）については本日付発表の「資産の取得に関するお知らせ（いちご秋葉原ノースビル、いちご堺筋本町ビル、コナミスポーツクラブ和泉府中）」でお知らせした特定資産の取得資金およびその取得費用の一部に充当します。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限（572,000,000円）については、取得に付随する諸費用の一部に充当し、残額があれば手元資金とし、将来の借入金の返済に充当します。

5. 配分先の指定

該当する事項はありません。

6. 今後の見通し

本日付発表の「2013年4月期の運用状況および分配金予想の修正、2013年10月期の運用状況および分配金の予想に関するお知らせ」に記載のとおりです。

7. 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(注1)

	2011年10月期	2012年4月期	2012年10月期
1口当たり当期純利益または当期純損失（△）	1,031円(注3)	20,275円	△624円
1口当たり分配金	7,220円	1,219円(注4)	1,387円(注4)
実績配当性向(注2)	100.0%	6.0%	－
1口当たり純資産	66,251円(注3)	62,390円	60,547円

(注1) 上述の最近3営業期間における本投資法人の発行済投資口数は、FCレジデンシャル投資法人と旧いちご不動産投資法人の吸収合併および投資口分割に伴い、2011年10月期末の32,700口から、2012年4月期末の842,823口に増加しています。

(注2) 実績配当性向は、小数点第1位未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 2011年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき7口の割合による投資口分割を行っています。そのため、2011年10月期の期首に当該投資口分割が行われたと仮定して1口当たり当期純利益および1口当たり純資産額を算定しています。

(注4) 2012年4月期に発生した負ののれん発生益16,562百万円から、安定的な分配の維持、向上を目的に、当該期および2012年10月期に発生した物件売却にともなう特別損失等およびリファイナンスにともなう一時的な融資関連費用等の相当額として、2012年4月期に501百万円、2012年10月期に1,695百万円を、分配金に充当しています。

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	2011年10月期(注2)	2012年4月期(注2)	2012年10月期
始値	282,800円	33,500円	35,900円
高値	284,900円	37,250円	42,650円
安値	192,600円	25,310円	33,600円
終値	255,500円	36,250円	42,650円

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行および投資口売出し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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(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) 2011年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき7口の割合による投資口分割を行っています。そのため、2011年10月期の高値、安値および終値は、権利落後については投資口価格に7を乗じた額を1口当たりの投資口価格とみなした上で記載しています。

② 最近6か月間の状況

	2012年12月	2013年1月	2013年2月	2013年3月	2013年4月	2013年5月
始値	43,850円	48,500円	56,300円	57,200円	65,500円	63,300円
高値	46,900円	55,800円	56,400円	69,000円	70,700円	63,300円
安値	42,900円	47,300円	53,800円	56,100円	63,400円	61,800円
終値	46,900円	55,800円	56,400円	69,000円	63,800円	63,100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) 2013年5月の投資口価格については、2013年5月8日(水曜日)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

	2013年5月8日
始値	62,200円
高値	63,100円
安値	62,100円
終値	63,100円

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

該当する事項はありません。

8. 売却・追加発行等の制限

(1) いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド、いちごアセットマネジメント株式会社およびいちご不動産投資顧問株式会社は、本日現在、本投資口をそれぞれ404,486口、1口および1,400口保有する投資主です。上述投資主は、一般募集に際し、主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、受渡期日以降45日を経過する日までの期間、主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本日現在保有している本投資口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸付けを除きます。）を行わない旨を合意します。

(2) 本投資法人は、一般募集に際し、主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、受渡期日以降90日を経過する日までの期間、主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行等（ただし、一般募集および本第三者割当、本投資口の分割等の場合の発行等を除きます。）を行わない旨を合意します。

(3) 上述(1)および(2)のいずれの場合においても、主幹事会社は制限期間中にその裁量で当該合意内容の一部または全部を解除し、または制限期間を短縮する権限を有します。

以　上

※ 本投資法人のホームページアドレス：www.ichigo-reit.co.jp

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行および投資口売出し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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。