日本を世界一豊かに。
その未来へ心を尽くす一期一会の「いちご」

平成28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
いちごオフィスリート投資法人
代表者名　執行役員　髙塚　義弘
（コード番号 8975）www.ichigo-office.co.jp
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　執行役管理本部長　田實　裕人
（電話番号　03-3502-4891）

新投資口発行および投資口売出しのお知らせ

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、本日開催の役員会において、新投資口発行およびオーバーアロットメントによる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	110,166口
(2) 払込金額（発行価額）	未定 （2016年5月16日（月曜日）から2016年5月19日（木曜日）までの間のいずれかの日（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。）、みずほ証券株式会社、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社および大和証券株式会社（以下、上述4社を「引受人」と総称する。）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。

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。

(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。

(6) 申込期間　2016年5月17日（火曜日）から2016年5月18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、2016年5月20日（金曜日）から2016年5月23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　2016年5月23日（月曜日）から2016年5月26日（木曜日）までの間のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日の5営業日後の日とします。

(9) 受渡期日　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　5,798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5,798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　5,798口

(2) 割当先および割当投資口数　ＳＭＢＣ日興証券株式会社　5,798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）　2016年6月21日（火曜日）

(6) 申込単位　1口以上1口単位

(7) 払込期日　2016年6月22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5,798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5,798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5,798口の第三者割当による新投資口発行（本第三者割当）を、2016年6月22日（水曜日）を払込期日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2016年6月17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。

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。

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によって買付け、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、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数の推移

現在の発行済投資口数	1,416,323口
一般募集による増加投資口数	110,166口
一般募集後の発行済投資口総数	1,526,489口
本第三者割当による増加投資口数	5,798口（注）
本第三者割当後の発行済投資口総数	1,532,287口（注）

(注)　本第三者割当の発行新投資口数の全口数についてＳＭＢＣ日興証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の口数を記載しています。

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. 発行の目的および理由

本投資法人は、これまで成長のためのアクションプランを着実に実行し、継続的に分配金を向上させてきました。そして、本投資法人は、中規模オフィス（注1）に特化したポートフォリオの構築により1口当たり分配金の継続的な成長を目指すとともに、2016年1月以降行ってきた4物件の譲渡および後述8物件の取得を含む13物件の取得（以下、「本資産入替」という。）を通じて、さらなる成長性を追求し、投資主価値の最大化を目指します。

本投資法人は、内部成長余地が限定的な物件の機動的な売却およびいちごグループ（注2）のスポンサーサポートを活用した優良物件の取得により、ポートフォリオの継続的な成長を図ります。また、本投資法人は、賃料上昇局面にある東京都主要区部（注3）や今後も経済成長が見込める名古屋、福岡、大阪をはじめとする4大都市（注4）の優良物件への厳選投資により、分配金の基礎となる収益向上を図ります。一方、財務戦略としては、低金利の金融環境の下での資金調達により、借入コストの低減と財務基盤の強化を目指します。

以上の背景のもと、本投資法人は、本日付発表の「資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ（オフィス8物件）」に記載のとおり、一般募集により調達する手取金、メガバンク等からの借入金（注5）および自己資金により、新たに8物件の特定資産（注6）を取得することを予定しています。

【本資産入替の目的】

1	ポートフォリオの成長に向けた戦略的な資産入替	・内部成長余地が限定的な物件の機動的な売却およびスポンサーサポートを活用した優良物件の取得によりポートフォリオの継続的な成長を図ります。 ・賃料上昇局面にある東京都主要区部や今後も経済成長が見込める名古屋、福岡、大阪をはじめとする4大都市の優良物件への厳選投資により、分配金の基礎となる収益向上を図ります。
2	いちごの運用力を活用した物件収益力の向上	・中規模オフィスにおけるいちごブランディング推進や、バリューアップ、リーシング等の豊富な運用ノウハウを最大限に活用し、高稼働率を維持しながら、さらなる物件価値および収益性の向上を目指します。
3	財務基盤のさらなる強化	・低金利の金融環境下の資金調達により借入コストの低減と財務基盤の強化を目指します。 ・最適なタイミングでの物件売却により確保した譲渡益を、将来の分配金に充当することで分配金水準の安定化を図ります。

（注1）「中規模オフィス」とは、本投資法人が定義するもので、賃貸可能面積が1,000㎡から10,000㎡までのオフィスをいいます。

（注2）いちごグループホールディングス株式会社およびその連結子会社（本投資法人の資産運用会社であるいちご不動産投資顧問株式会社を含みます。）で構成されるグループを「いちごグループ」といいます。

（注3）「東京都主要区部」とは、都心6区（千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区および品川区）およびその隣接区をいいます。

（注4）「4大都市」とは、大阪市、名古屋市、福岡市および札幌市をいいます。

（注5）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6）当該特定資産の内容につきましては、本日付発表の「資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ（オフィス8物件）」をご参照ください。

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。

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）

9,265,000,000円（上限）

（注） 一般募集における手取金8,802,000,000円および本第三者割当における手取金の上限463,000,000円を合計した金額を記載しています。また、上述金額は2016年4月26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。

(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（8,802,000,000円）については本日付で開示いたしました「資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ（オフィス8物件）」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、残額が生じた場合には、本第三者割当による新投資口発行の手取金上限（463,000,000円）と併せて手元資金とし、将来の新たな特定資産の取得資金の一部または将来の借入金の返済に充当します。

（注） 調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

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「2016年4月期および2016年10月期ならびに2017年4月期の運用状況および分配金の予想の修正に関するお知らせ」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

	2014年10月期	2015年4月期	2015年10月期
1口当たり当期純利益または当期純損失（△）	1,373円	634円	1,310円
1口当たり分配金	1,547円（注1）	1,603円（注1）	1,706円（注1）
実績配当性向（注2）	112.6%	257.1%	130.3%
1口当たり純資産	59,531円	60,657円	65,843円

（注1）2014年10月期は177百万円、2015年4月期は1,107百万円、2015年10月期は562百万円を配当積立金から取り崩して分配金に充当しています。

（注2）実績配当性向は、次の方法によって算出し、小数点第1位未満を切り捨てて記載しています。

配当性向＝分配金総額÷当期純利益×100

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) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	2014年10月期	2015年4月期	2015年10月期
始値	62,000円	83,900円	89,600円
高値	85,700円	101,000円	90,900円
安値	61,300円	79,500円	77,700円
終値	83,700円	89,800円	83,600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

	2015年12月	2016年1月	2016年2月	2016年3月	2016年4月	2016年5月
始値	87,900円	85,800円	89,300円	85,600円	85,700円	81,900円
高値	88,200円	88,900円	89,300円	87,700円	88,400円	82,700円
安値	83,200円	77,700円	76,100円	83,800円	83,400円	81,900円
終値	86,800円	88,900円	84,400円	86,900円	83,400円	82,700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） 2016年5月の投資口価格については、2016年5月6日（金曜日）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

	2016年5月6日
始値	81,900円
高値	83,500円
安値	81,900円
終値	82,700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。

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

公募増資

発行期日	2015年5月1日
調達資金の額	23,418,366,400円（差引手取概算額）
払込金額（発行価額）	86,192円
募集時における発行済投資口数	1,130,323口
当該募集における発行投資口数	271,700口
募集後における発行済投資口総数	1,402,023口
発行時における当初資金使途	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、残額があれば手元資金とし、将来の新たな特定資産の取得資金の一部または借入金の返済に充当
発行時における支出予定時期	2015年4月以降
現時点における充当状況	上述支出予定時期に全額を充当済み

第三者割当増資

発行期日	2015年5月27日
調達資金の額	1,232,545,600円（差引手取概算額）
払込金額（発行価額）	86,192円
募集時における発行済投資口数	1,402,023口
当該募集における発行投資口数	14,300口
募集後における発行済投資口総数	1,416,323口
割当先	ＳＭＢＣ日興証券株式会社
発行時における当初資金使途	手元資金とし、将来の新たな特定資産の取得資金の一部または借入金の返済に充当
発行時における支出予定時期	2015年5月以降
現時点における充当状況	上述支出予定時期に全額を充当済み

8. 売却・追加発行等の制限

(1) いちごアセットマネジメント株式会社、いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド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1口、342,890口および1,400口保有する投資主です。前述投資主は、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、いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッドについては、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等を除きます。）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、本投資口の投資口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。

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) 前述(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もしくは全部を解除し、または制限期間を短縮する権限を有します。

以　上

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。