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 2 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）

資金の借入、金利スワップ契約締結のお知らせ

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、2016 年 4 月 8 日付発表の「資産の取得に関するお知らせ（オフィス 5 物件）」に記載の資産取得に係る資金の借入（以下、「本借入」という。）、および金利スワップ契約締結を決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本借入の理由

本投資法人は、オフィス特化型リートとして、さらなる成長戦略を推進しています。オフィス特化型ポートフォリオの発展のために、「1 口当たり分配金の継続的な成長に向けた基盤構築」を 2016 年 4 月期から 2016 年 10 月期までの 1 年間の目標と位置づけ、外部成長戦略におけるアクションプランとして「資産規模の拡大と戦略的な資産入替の推進」に取り組んでいます。

本投資法人では、当該戦略に関連して、2016 年 4 月 8 日付発表の「資産の取得に関するお知らせ（オフィス 5 物件）」に記載のとおり、2016 年 4 月期において 4 物件の譲渡（以下、「本譲渡」という。）を実施し（注 1）、優先交渉権を活用した戦略的な資産入替（以下、「本取組」という。）の一環として、中規模オフィス 5 物件の取得（以下、「本取得」という。）を予定しています。

本取組の中で、2016 年 4 月 14 日付発表の「既存借入金の返済および一部期限前返済に関するお知らせ」、および 2016 年 4 月 28 日付発表の「既存借入金の一部期限前返済のお知らせ」に記載のとおり、本譲渡で得た資金により、既存借入金のうち、比較的高金利の借入金の期限前弁済を実施しております。一方、本取得のため本借入により低金利での借入と実質長期固定化を行い、金利コストの一層の低減を図ります。

なお、本取得の決済代金の原資の一部として本借入による借入金を充当し、決済代金の残額について自己資金を充当します。

（注 1）　詳細については、2016 年 1 月 28 日付発表の「資産の譲渡に関するお知らせ（秋田山王 21 ビル）」、2016 年 3 月 4 日付発表の「資産の譲渡に関するお知らせ（いちご名駅ビル、いちご横浜西口ビル）」、2016 年 3 月 16 日付発表の「資産の譲渡に関するお知らせ（いちご佐賀ビル）」をご参照ください。

2. 借入金の内容

① シンジケートローンV-A

借入先　：株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行、株式会社新生銀行

借入金額　：3,900 百万円

資金使途　　：特定資産の取得資金および関連する諸費用の一部の支払
借入予定日　　：2016 年 5 月 9 日
元本返済期日　　：2022 年 5 月 31 日（注 2）
元本返済方法　　：一部元本返済期日において元本の一部（各期間につき 1,950,000 円）につき返済を行い、残額は元本返済期日に一括返済します。
一部元本返済期日　：借入予定日以降の 1 月、4 月、7 月および 10 月の各月最終営業日（初回は 2016 年 7 月末、最終回は元本返済期日と同日）
借入利率　　：1 ヶ月円 TIBOR+0.60%（注 3）
利払期日　　：借入予定日以降の各月最終営業日（初回は 2016 年 5 月末、最終回は元本返済期日と同日）
担保　　：無担保

② シンジケートローンＶ-Ｂ
借入先　　：株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行、株式会社新生銀行
借入金額　　：3,900 百万円
資金使途　　：特定資産の取得資金および関連する諸費用の一部の支払
借入予定日　　：2016 年 5 月 9 日
元本返済期日　　：2022 年 11 月 30 日（注 2）
元本返済方法　　：一部元本返済期日において元本の一部（各期間につき 1,950,000 円）につき返済を行い、残額は元本返済期日に一括返済します。
一部元本返済期日　：借入予定日以降の 1 月、4 月、7 月および 10 月の各月最終営業日（初回は 2016 年 7 月末、最終回は元本返済期日と同日）
借入利率　　：1 ヶ月円 TIBOR+0.63%（注 3）
利払期日　　：借入予定日以降の各月最終営業日（初回は 2016 年 5 月末、最終回は元本返済期日と同日）
担保　　：無担保

（注 2）当該日が営業日以外の日に該当する場合には、翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には、前営業日とします。
（注 3）2016 年 5 月 9 日から 2016 年 5 月 30 日までの金利は、シンジケートローンＶ-Aについては 0.62773%、シンジケートローンＶ-Ｂについては 0.65773%となります。なお、本借入は後述 3. のとおり、金利スワップ契約を締結するため実質的に固定化されます。

3. 金利スワップ契約
(1) 金利スワップ契約締結の理由
本借入について支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため。

(2) 金利スワップ契約の内容
① シンジケートローンＶ-Ａ
相手先　　：株式会社三井住友銀行
想定元本　　：3,900 百万円（以後一部元本返済期日毎に 1,950,000 円減額）
契約締結日　　：2016 年 5 月 2 日
開始日　　：2016 年 5 月 9 日
終了日　　：2022 年 5 月 31 日（注 4）

金利　　：固定支払金利　0.80800%（注 5）
　　変動受取金利　1 ヶ月円 TIBOR+0.60%
利払期日　　：借入予定日以降の各月最終営業日
　　（初回は 2016 年 5 月末、最終回は元本返済期日と同日）

② シンジケートローンV-B
相手先　　：株式会社三井住友銀行
想定元本　　：3,900 百万円（以後一部元本返済期日毎に 1,950,000 円減額）
契約締結日　　：2016 年 5 月 2 日
開始日　　：2016 年 5 月 9 日
終了日　　：2022 年 11 月 30 日（注 4）
金利　　：固定支払金利　0.85800%（注 5）
　　変動受取金利　1 ヶ月円 TIBOR+0.63%
利払期日　　：借入予定日以降の各月最終営業日
　　（初回は 2016 年 5 月末、最終回は元本返済期日と同日）

（注 4）当該日が営業日以外の日に該当する場合には、翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には、前営業日とします。
（注 5）本金利スワップ契約締結により、シンジケートローンV-Aにかかる金利は実質的に 0.80800%で、また、シンジケートローンV-Bにかかる金利は実質的に 0.85800%で固定化されます。

4. 今後の見通し
本借入による、2016 年 4 月 8 日付発表の「2016 年 10 月期の運用状況および分配金の予想の修正、2017 年 4 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 2016 年 10 月期および 2017 年 4 月期の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

5. その他
本借入に関わるリスクに関して、2016 年 1 月 27 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

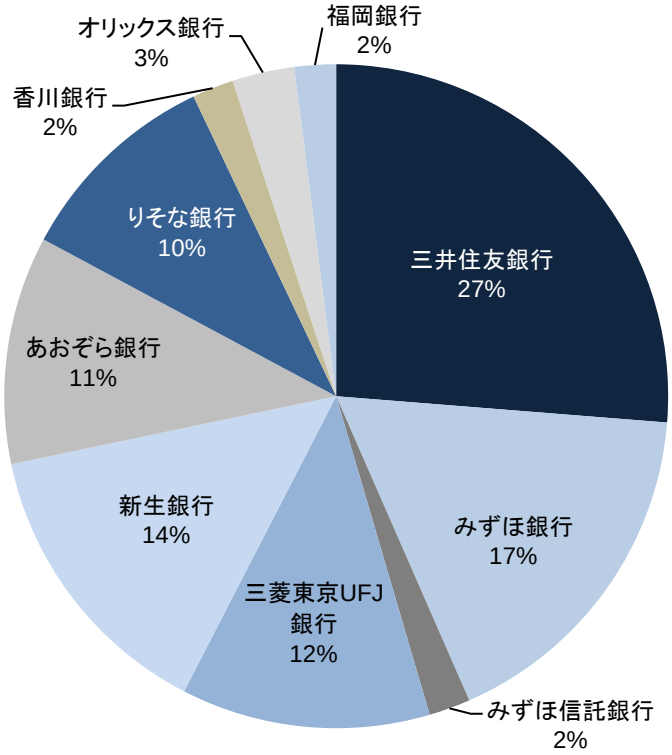
【ご参考】

① 借入金等の状況（2016 年 5 月 9 日時点）

（単位：百万円）

	本借入実施前（2016 年 4 月 28 日時点）	本借入実施後（2016 年 5 月 9 日時点予定）	増減
短期借入金	0	0	0
1 年内返済予定の長期借入金	255	271	15
長期借入金	78,303	86,087	7,784
借入金合計	**78,558**	**86,358**	**7,800**
投資法人債	0	0	0
借入金合計および投資法人債の合計	**78,558**	**86,358**	**7,800**
その他有利子負債	0	0	0
有利子負債合計	**78,558**	**86,358**	**7,800**

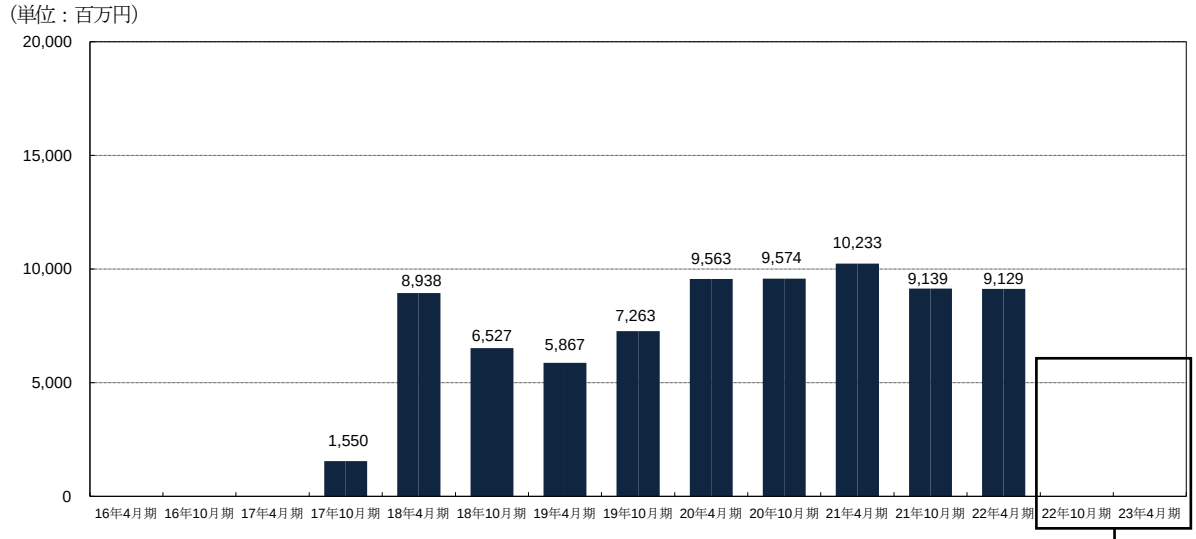
② 借入先の分布状況（2016 年 5 月 9 日時点）



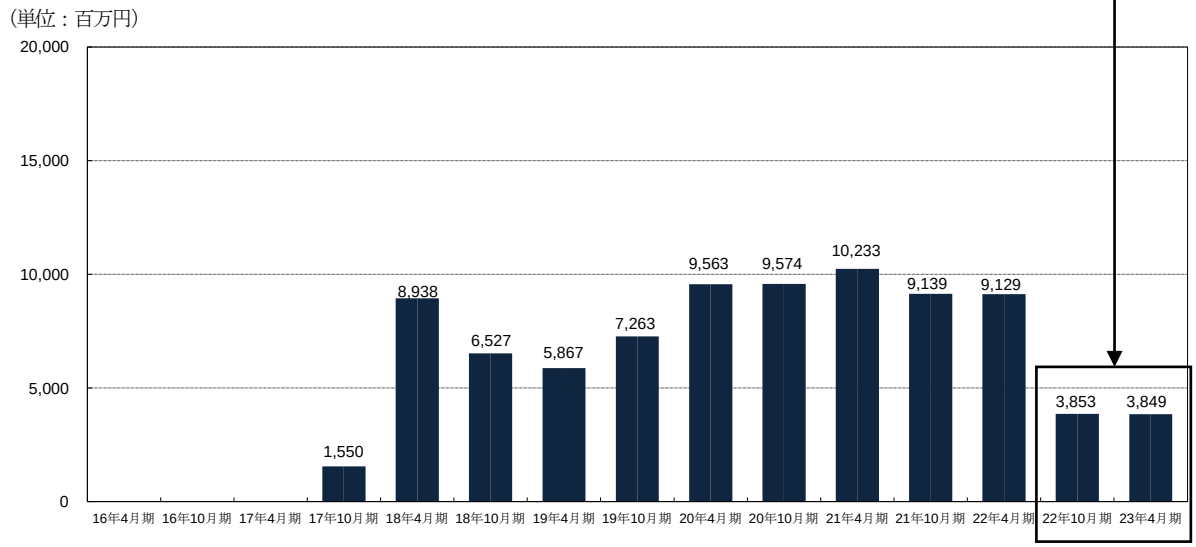
（注） グラフ内の金融機関の名称は略称を使用しています。

③ 借入金返済期限の分散状況（2016 年 5 月 9 日時点）

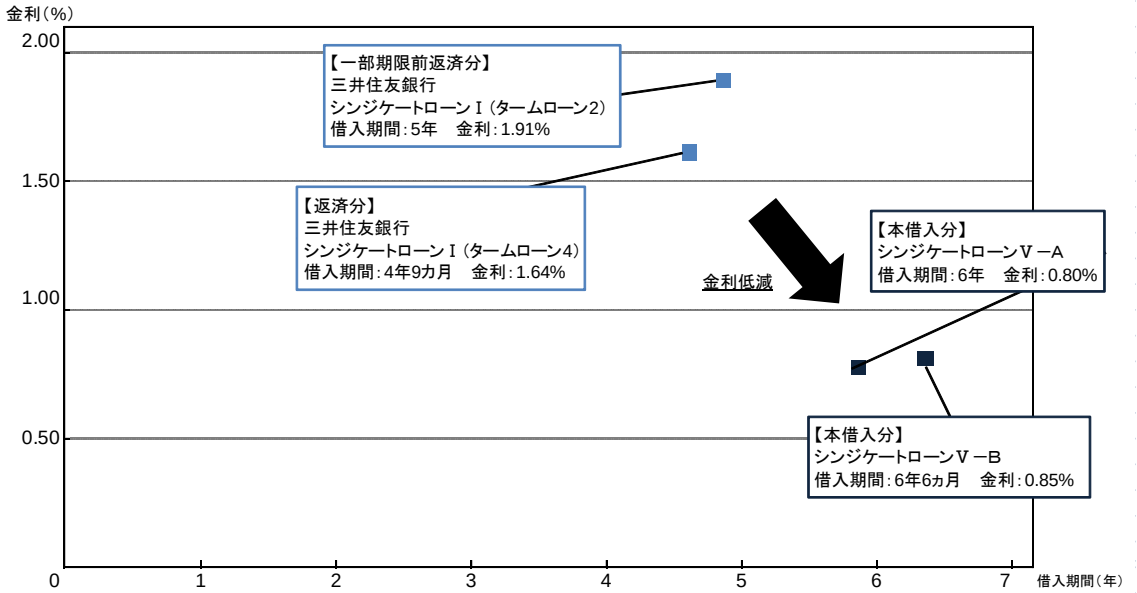
本借入前



本借入後



④　本取組による金利の適用利率の比較



（注 1）本借入分の金利は金利スワップ契約による固定化後の数値を記載しています。

（注 2）返済および一部期限返済前分における金利の適用利率については、2016 年 4 月 14 日付発表の「既存借入金の返済および一部期限前返済に関するお知らせ」、および 2016 年 4 月 28 日付発表の「既存借入金の一部期限前返済のお知らせ」をご参照ください。

（注 3）金利の適用利率は少数第 3 位を四捨五入した数値を記載しています。