安心の創造、誠実な経営。

平成27年9月28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）
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）

いちご川崎ビル取得に伴う資金の借入に関するお知らせ

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、2015年8月31日付発表の「資産の取得に関するお知らせ（いちご川崎ビル）」に記載のいちご川崎ビルの取得に係る資金の借入（以下、「本借入」という。）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、2015年4月期から2015年10月期までを成長戦略のステージⅣ「資産規模の大幅拡大」の期間と位置づけ、安定的かつ収益成長が見込める「中規模オフィス」に特化したポートフォリオの構築を目指しています。また、これに続く2016年4月期から2016年10月期までを成長戦略のステージⅤ「1口当たり分配金の継続的な成長に向けた基盤構築」の期間と位置づけ、分配金の向上に向けた取組みを行う予定です。

本投資法人では、当該戦略に関連して早期の分配金水準の向上を図るため、2015年8月31日付発表の「資産の取得に関するお知らせ（いちご川崎ビル）」に記載のとおり、いちご川崎ビルを取得（以下、「本取得」という。）することを予定しています。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。

なお、本取得を通じ、対象不動産の賃貸料収入等により賃貸事業費用控除後の収益が約92百万円/年（注1）見込まれ、当該収益から運用報酬等（注2）および営業外費用（注3）を差し引いた金額を本日現在の発行済投資口数（1,416,323口）で除した場合、1期（6ヶ月間）で1口当たり約25円分に相当する見込みです。

（注1）大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書（価格時点：2015年8月1日）に記載の直接還元法に基づく純収益から資産運用会社が試算した減価償却費の1年間分を差し引いた数値を記載しています。

（注2）本取得に伴い見込まれる運用報酬等の1年間分を算定しています。

（注3）本借入に伴い見込まれる支払利息、融資関連費用等の1年間分を算定しています。また、適用金利は初回（2015年9月30日から2015年10月29日まで）の借入利率を前提として支払利息を算定しています。

2. 借入金の内容

タームローンⅡ

借入先	：株式会社三井住友銀行
借入金額	：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	：2015年9月30日

元本返済期日　　：2019 年 9 月 30 日（注 4）
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 450,000 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 2015 年 10 月末、最終回は元本返済期日と同日）
借入利率　　：1 ヶ月円 TIBOR+0.55%（注 5）
利払期日　　：借入予定日以降の各月最終営業日
（初回は 2015 年 10 月末、最終回は元本返済期日と同日）
担保　　：無担保

（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）2015 年 9 月 30 日から 2015 年 10 月 29 日までの金利につきましては、0.68%となります。以降の金利につきましては、別途お知らせいたします。

3. 本借入実施後の借入金の状況（2015 年 9 月 30 日時点 予定）

（単位：百万円）

	実施前（2015 年 7 月 31 日時点）	実施後（2015 年 9 月 30 日時点 予定）（注 6）	増減
短期借入金	0	0	0
1 年内返済予定の長期借入金（注 7）	5,635	283	▲5,352
長期借入金	74,929	81,181	6,252
借入金合計	**80,565**	**81,464**	**899**
投資法人債	0	0	0
借入金合計および投資法人債の合計	**80,565**	**81,464**	**899**
その他有利子負債	0	0	0
有利子負債合計	**80,565**	**81,464**	**899**

（注 6）借入金残高は本借入が全額実行され、かつ本日付発表の「資金の借入、金利スワップ契約締結および既存借入金の期限前返済等に関するお知らせ」に記載の資金の借入および資金の借入を前提とした既存借入金の期限前返済を行ったと仮定した場合の残高です。

（注 7）既存借入金および本借入の一部分割返済を含みます。

4. 今後の見通し

本借入による、2015 年 6 月 16 日付発表の「平成 27 年 4 月期　決算短信（REIT）」に記載の 2015 年 10 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ございません。

5. その他

本借入に関わるリスクに関して、2015 年 7 月 24 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。

また、本借入実施後の借入金の状況における参考情報につきましては、本日付発表の「資金の借入、金利スワップ契約締結および既存借入金の期限前返済等に関するお知らせ」をご参照下さい。

以　上

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

※本投資法人は 2015 年 9 月 5 日付で商号を変更し、これに伴い、ホームページアドレスが変更となりました。