エスコンジャパンリート投資法人

2024年1月25日

各　　位

不動産投資信託証券発行者
エスコンジャパンリート投資法人
代 表 者 名　　執行役員　　海老原　忠
（コード番号　2971）
資産運用会社
株式会社エスコンアセットマネジメント
代 表 者 名　　代表取締役社長　　織井　渉
問 合 せ 先　　財務管理部部長　　田中　賢一
TEL：03-6230-9338

# 資金の借入れ（借換え）及び金利スワップ取引に関するお知らせ

エスコンジャパンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、既存借入金の借換え（以下「本借換え」といいます。）を目的として、資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）及び金利スワップ取引について、下記のとおり決定しましたので、お知らせいたします。

記

1.　本借入れの内容

| 区分（注1） | 借入先 | 借入金額（百万円） | 利率（注5） | 借入予定日 | 借入方法 | 返済期限（注7） | 返済方法（注8） | 摘要 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 長期借入金① | 株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団（注2） | 691.7 | 基準金利+0.20%（注6） | 2024年1月31日 | 左記借入先を貸付人とする2024年1月29日付で締結予定の個別貸付契約に基づく借入れ | 2025年7月31日 | 期限一括弁済 | 無担保無保証 |
| 長期借入金② | 株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団（注3） | 2,041.7 | 基準金利＋0.25%（注6） | | | 2026年7月31日 | | |
| 長期借入金③ | 株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団（注4） | 1,876.6 | 基準金利＋0.45%（注6） | | | 2029年1月31日 | | |
| 合計 | | 4,610.0 | | | | | | |

（注1）短期借入金とは借入実行日から返済期限までが1年以下、長期借入金とは借入実行日から返済期限までが1年超である借入金をいいます。以下、同じです。
（注2）協調融資団は、株式会社みずほ銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行及び三井住友信託銀行株式会社により組成されます。
（注3）協調融資団は、株式会社みずほ銀行、株式会社愛知銀行、株式会社百五銀行、株式会社福岡銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行及び三井住友信託銀行株式会社により組成されます。
（注4）協調融資団は、株式会社みずほ銀行、株式会社イオン銀行、株式会社みなと銀行、株式会社福岡銀行、株式会社池田泉州銀行、三井住友信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社りそな銀行により組成されます。
（注5）上記借入先に支払われる融資手数料等は含まれておりません。
（注6）基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3ヶ月日本円TIBORをいいます。利払日は、2024年4月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の各末日及び元本返済期日です。ただし、当該日が銀行営業日以外の場合には、その翌営業日、かかる営業日が翌月となる場合は前営業日となります。各利払日の計算期間に対応する基準金利は、初回は借入日の2営業日前、その後は当該利息計算期間の直前の利払日の2営業日前に決定します。一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3ヶ月日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR 運営機関のホームページ(http://www.jbatibor.or.jp/) でご確認いただけます。以下、同じです。
（注7）返済期限が銀行営業日以外の場合には、その翌営業日、かかる営業日が翌月となる場合は前営業日となります。
（注8）上記借入実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の全部又は一部を期限前弁済することができます。
（注9）借入金額合計 4,610 百万円は、借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件をすべて充足すること等を条件とします。

2.　本借入れの理由

2024 年 1 月 31 日に返済期限が到来する、株式会社みずほ銀行、株式会社福岡銀行、株式会社百五銀行、株式会社イオン銀行、株式会社愛知銀行、株式会社中京銀行、みずほ信託銀行株式会社、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みなと銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社池田泉州銀行に対する長期借入金合計 4,610 百万円（注）の借換え資金に充当するため。

（注）当該長期借入金は、2020 年 1 月 22 日付「資金の借入れ（借入先及び借入金額の決定）に関するお知らせ」において公表した、2020 年 1 月 31 日付で締結した個別貸付契約に基づく借入れの内、返済期限が 2024 年 1 月末日であるものです。なお、この内、株式会社みずほ銀行に対する借入金の一部である 251 百万円については返済が完了しております。

3.　金利スワップ取引

（1）金利スワップ取引を行う理由

本借入れのうち、返済期限が 2029 年 1 月 31 日である長期借入金③（1,876.6 百万円）について、支払金利の固定化を図ることで金利上昇リスクをヘッジするため。

（2）金利スワップ取引の内容

| 契約相手先 | 想定元本（百万円） | 取引開始日 | 取引終了日（期間） | 固定支払金利（注 1） | 変動受取金利（注 1） |
|---|---|---|---|---|---|
| 三井住友信託銀行株式会社 | 1,876.6 | 2024 年 1 月 31 日 | 2029 年 1 月 31 日（5 年） | 未定のため、決定次第お知らせします | 基準金利 +0.45%（注 2） |

（注 1）利払日は、2024 年 4 月 30 日を初回とし、以降毎年 1 月、4 月、7 月及び 10 月の各末日並びに 2029 年 1 月 31 日です。ただし、当該日が銀行営業日以外の場合は、その前営業日となります。

（注 2）基準金利は、一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する 3 ヶ月日本円 TIBOR をいいます。各利払日の計算期間に対応する基準金利は、初回は借入日の 2 営業日前、その後は当該利息計算期間の直前の利払日の 2 営業日前に決定します。

4.　本借換え後の借入金等の状況

（単位：百万円）

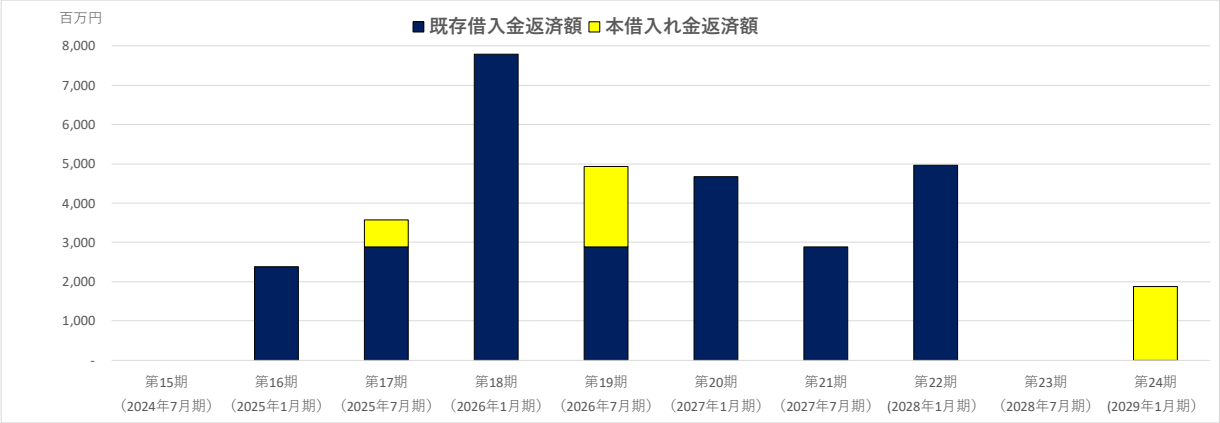
| | 本件実行前（本日時点） | 本件実行後（2024年1月31日時点） | 増減 |
|---|---|---|---|
| 短期借入金 | － | － | － |
| 長期借入金（注） | 33,091 | 33,091 | － |
| 借入金合計 | 33,091 | 33,091 | － |
| 投資法人債 | － | － | － |
| 借入金及び投資法人債の合計 | 33,091 | 33,091 | － |
| その他有利子負債 | － | － | － |
| 有利子負債合計 | 33,091 | 33,091 | － |

（注）各時点において返済期日まで 1 年未満の長期借入金についても、長期借入金に含みます。

5.　その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本借入れに係るリスクに関しては、2023 年 10 月 27 日に提出した有価証券報告書の「第一部　ファンド情報／第 1　ファンドの状況／3　投資リスク」に記載の内容に変更はありません。

（参考）有利子負債返済期限の分散状況（本借換え実施後）




（単位：百万円）

| | 第15期（2024年7月期） | 第16期（2025年1月期） | 第17期（2025年7月期） | 第18期（2026年1月期） | 第19期（2026年7月期） | 第20期（2027年1月期） | 第21期（2027年7月期） | 第22期（2028年1月期） | 第23期（2028年7月期） | 第24期（2029年1月期） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 既存借入金返済額 | 0.0 | 2,386.0 | 2,887 | 7,797.0 | 2,887.0 | 4,672.0 | 2,887.0 | 4,965.0 | 0.0 | 0.0 |
| 本借入れ金返済額 | 0.0 | 0.0 | 691.7 | 0.0 | 2,041.7 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 1,876.6 |
| 合　計 | 0.0 | 2,386.0 | 3,578.7 | 7,797.0 | 4,928.7 | 4,672.0 | 2,887.0 | 4,965.0 | 0.0 | 1,876.6 |

以　上

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