

平成 16 年 3 月 24 日

各 位

不動産投信発行者名
東京都港区西麻布一丁目 2 番 7 号
プレミア投資法人
代表者名 執行役員 吉田和美
(コード番号 8956)

【問合せ先】
資産運用会社
プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
執行役員 総合企画部長 安武文宏
兼 投資運用部付部長
(TEL:03-5772-8551)

資金の借入に関するお知らせ

プレミア投資法人は、本日の役員会において、下記のとおり資金の借入を行うことを決議いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 借入の理由

不動産信託受益権(プレミアステージ日本橋茅場町、プレミアガーデン本郷及び六番町ビル)^(注)の購入資金に充てるため。

(注) 上記の不動産信託受益権とは、平成 15 年 9 月 29 日付「資産の取得に関するお知らせ」に記載した(仮称)日本橋茅場町レジデンス(なお、平成 15 年 11 月 21 日に物件名称を「プレミアステージ日本橋茅場町」と変更いたしました。)、平成 16 年 3 月 9 日付「資産の取得に関するお知らせ」に記載したプレミアガーデン本郷及び平成 16 年 2 月 27 日付「資産の取得に関するお知らせ」に記載した六番町ビルに係る不動産信託受益権です。

2. 借入の内容

(1) 以下の借入(以下、「極度ローン借入」といいます。)は、平成 14 年 9 月 11 日付「資金の借入に関するお知らせ」に記載した平成 14 年 9 月 10 日付極度ローン契約(以下「本極度ローン契約」といいます。)に基づき、本極度ローン契約の限度内で借入を行うものです。

	極度ローン	極度ローン
A. 資金使途	プレミアステージ日本橋茅場町に係る不動産信託受益権の購入資金に充てるため。	プレミアガーデン本郷に係る不動産信託受益権の購入資金に充てるため。
B. 借入先	中央三井信託銀行株式会社	中央三井信託銀行株式会社
C. 借入金額	28 億円	11 億円
D. 借入予定日	平成 16 年 3 月 26 日	平成 16 年 4 月 1 日
E. 返済期日	平成 17 年 3 月 25 日	平成 17 年 3 月 25 日
F. 借入期間	1 年	359 日
G. 返済方法	期限一括返済	期限一括返済
H. 金利等	変動金利型: TIBORレート + 1.00% ^(注1)	
I. 担保	本極度ローン契約上の債務につき、平成 14 年 9 月 10 日又は同月 11 日に取得した 11 物件に係る不動産信託受益権 ^(注2) に第 2 順位の質権が設定されています(信託解除した場合は解除の対象となった信託の信託不動産に対して第 2 順位の抵当権を設定)。	

(注1) 極度ローン に関する平成 16 年 3 月 26 日から平成 16 年 5 月 31 日までの利息計算期間については年利 1.08917% として決定済です。以降は利息計算期間(初回のみ平成 16 年 3 月 26 日から平成 16 年 5 月 31 日までとし、以降は

1 週間、1 ヶ月、2 ヶ月、3 ヶ月の中から選択します。)毎に上記計算式に従って算出します。

(注2) 担保の対象となる不動産信託受益権は、以下の物件を信託財産とする不動産信託受益権です。

物件 1.	ランディック新橋ビル
物件 2.	ランディック第 2 新橋ビル
物件 3.	フジビル 37
物件 4.	KN 渋谷 3
物件 5.	高田馬場センタービル
物件 6.	IPB 御茶ノ水ビル
物件 7.	日総第 3 ビル
物件 8.	かながわサイエンスパーク R&D 棟
物件 9.	パークアクシス四谷ステージ
物件 10.	パークアクシス明治神宮前
物件 11.	サンパレス南麻布

(2) 以下の借入(以下「ブリッジローン」といいます。)は、六番町ビルに係る不動産信託受益権の購入資金に充てるため新たなローン契約に基づき、借入を行うものです。

- A. 借入先 : 中央三井信託銀行株式会社
B. 借入金額 : 85 億円
C. 借入予定日 : 平成 16 年 3 月 26 日
D. 返済期日 : 平成 17 年 3 月 25 日(但し、当該日が営業日でない場合には当該日の直前の営業日)
E. 借入期間 : 1 年
F. 返済方法 : 期限一括返済
G. 金利等 : 変動金利型:TIBOR レート + 0.80%
但し、平成 16 年 3 月 26 日から平成 16 年 5 月 31 日までの利息計算期間については年利 0.88917%として決定済です。
利息計算期間(初回のみ平成 16 年 3 月 26 日から平成 16 年 5 月 31 日まで、以降は 1 週間、1 ヶ月、2 ヶ月、又は 3 ヶ月の中から選択します。)毎に上記計算式に従って算出します。
H. 担保 : 以下の 4 物件をそれぞれ信託財産とする 4 つの不動産信託受益権に第 1 順位の質権を設定します(信託解除した場合は解除対象となった信託の信託不動産に対して第 1 順位の抵当権を設定)。なお、物件 4 「プレミアガーデン本郷」に係る不動産信託受益権については、平成 16 年 4 月 1 日に取得予定であり、取得日付けで質権を設定する予定。

	物件名	取得(取得予定)時期	取得価格 ^(注)
物件 1	ラング・タワー京橋	H15.12.22	927,606,900
物件 2	プレミアステージ日本橋茅場町	H16.3.26(予定)	2,430,000,000
物件 3	六番町ビル	H16.3.26(予定)	7,860,000,000
物件 4	プレミアガーデン本郷	H16.4.1(予定)	975,000,000

(注) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)及び信託財産に留保されている留保金を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しております。

以上

[添付資料]

参考資料 極度ローン借入及びブリッジローンによる借入後の借入金残高の状況

本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

【参考資料】 極度ローン借入及びブリッジローンによる借入後の借入金残高の状況

(単位:百万円)

		本件実行前	本件実行後	増減
短期	極度ローン ^(注1)	1,300	5,200	3,900
	ブリッジローン	-	8,500	8,500
長期	タームローン	20,000	20,000	0
	シリーズ2タームローン	9,400	9,400	0
借入金合計		30,700	43,100	12,400
有利子負債比率(%) ^(注2,3)		45.3	53.8	8.5

(注1) 上記極度ローンのうち1,300百万円については、平成16年4月2日に返済する予定です。

(注2) 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100 として計算しています。

出資総額の数値は、本日現在における出資総額である37,053.76百万円を用いています。

なお、注1に記載の極度ローン1,300百万円の返済後の有利子負債比率は、53.0%となる予定です。

(注3) 有利子負債比率は小数点第2位を四捨五入しています。

以上