安心の創造、誠実な経営。

平成 26 年 12 月 8 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
いちご不動産投資法人
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　執行役副社長　石原　実
（電話番号　03-3502-4891）

資金の借入および金利スワップ契約締結に関するお知らせ

いちご不動産投資法人（以下、「本投資法人」という。）は、本日、資金の借入（以下、「本借入」という。）および金利スワップ契約の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. 借入

(1) 借入の理由

本投資法人は、2014 年 10 月期までの 1 年間に該当するステージⅢを「ポートフォリオの収益性向上」の期間と位置付け、財務戦略、外部成長戦略、内部成長戦略を推進してまいりました。今後より一層の成長に向けて、2015 年 4 月期以降のステージⅣでは安定的かつ収益成長が見込める「オフィス」を中心とした中規模不動産のポートフォリオ構築による資産規模の拡大を目指しており、2014 年 11 月 14 日付発表の「新投資口発行および投資口売出しに関するお知らせ」、「資産の取得および譲渡、これに伴う貸借の開始および解消に関するお知らせ」に記載のとおり、公募増資により調達する資金の一部と、メガバンク等からの借入金および自己資金により 11 物件の特定資産を取得することを予定しております。

本借入は、今後のさらなるレンダーフォーメーションの強化、借入期間の長期化、分散化に寄与いたします。

(2) 借入金の内容

SMBC シンジケートローンⅡ（タームローン 4）（6 年）

借入先	: 株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、株式会社三菱東京 UFJ 銀行、株式会社りそな銀行
借入金額	: 5,500 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支払
借入予定日	: 2014 年 12 月 10 日
元本返済期日	: 2020 年 12 月 10 日
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 3,437,500 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 1 月末、最終回は元本返済期日と同日）
借入利率	: 1 ヶ月円 TIBOR+0.85%
利払期日	: 借入予定日以降の各月最終営業日（初回は 2014 年 12 月末、最終回は元本返済期日と同日）
担保	: 有担保

SMBC シンジケートローンⅡ（タームローン 5）（3.5 年）

借入先	: 株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、株式会社三菱東京 UFJ 銀行、株式会社りそな銀行、株式会社香川銀行、オリックス銀行株式会社
借入金額	: 1,500 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支払
借入予定日	: 2014 年 12 月 15 日
元本返済期日	: 2018 年 6 月 15 日
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 937,500 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 1 月末、最終回は元本返済期日と同日）
借入利率	: 1 ヶ月円 TIBOR+0.70%
利払期日	: 借入予定日以降の各月最終営業日（初回は 2014 年 12 月末、最終回は元本返済期日と同日）
担保	: 有担保

SMBC シンジケートローンⅡ（タームローン 6）（5 年）

借入先　：株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、株式会社三菱東京 UFJ 銀行、株式会社りそな銀行、

借入金額　：5,500 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支払

借入予定日　：2014 年 12 月 15 日

元本返済期日　：2019 年 12 月 16 日

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 3,437,500 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 1 月末、最終回は元本返済期日と同日）

借入利率　：1 ヶ月円 TIBOR+0.80%

利払期日　：借入予定日以降の各月最終営業日（初回は 2014 年 12 月末、最終回は元本返済期日と同日）

担保　：有担保

SMBC シンジケートローンⅡ（タームローン 7）（3.43 年）

借入先　：株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、株式会社三菱東京 UFJ 銀行、株式会社りそな銀行、オリックス銀行株式会社

借入金額　：1,500 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支払

借入予定日　：2015 年 1 月 9 日

元本返済期日　：2018 年 6 月 15 日

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 937,500 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 1 月末、最終回は元本返済期日と同日）

借入利率　：1 ヶ月円 TIBOR+0.70%

利払期日　：借入予定日以降の各月最終営業日（初回は 2015 年 1 月末、最終回は元本返済期日と同日）

担保　：有担保

2. 金利スワップ契約

(1) 金利スワップ契約締結の理由

本借入のうちタームローン 4 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

相手先	: 株式会社みずほ銀行
想定元本	: 当初 5,500 百万円（以後一部元本返済期日毎に 3,437,500 円減額）
金利	: 固定支払金利　1.26750％ 変動受取金利　1 ヶ月円 TIBOR+0.85%
契約締結日	: 2014 年 12 月 8 日
開始日	: 2014 年 12 月 10 日
終了日	: 2020 年 12 月 10 日
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 1 月末、最終回は元本返済期日と同日）

※本金利スワップ契約締結により、本借入（タームローン 4）にかかる金利は、実質的に 1.26750% で固定化されます。

3. 今後の見通し

2014 年 11 月 14 日付「2014 年 10 月期の運用状況および分配金の予想の修正、2015 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」の前提としていますので、業績予想の修正はありません。

4. その他

本借入に関わるリスクに関して、2014 年 11 月 14 付で提出いたしました有価証券届出書における「投資リスク」から重要な変更はありません。

以　上

参考：本件実施後の借入金の状況

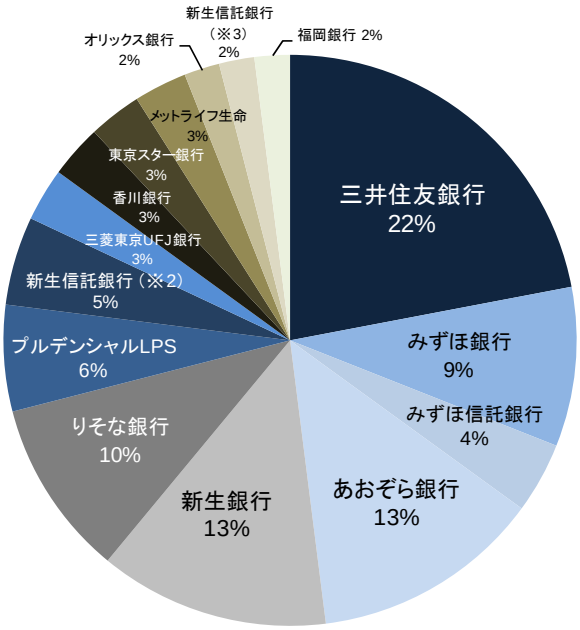
■ 借入金等の状況

（単位：百万円）

	本件実行前	本件実行後（2015 年 1 月 9 日時点 予定）（注 1）	増減
短期借入金	0	0	0
1 年内返済予定の長期借入金	19,743	16,825	▲2,918
長期借入金	36,136	44,266	8,130
借入金合計	55,880	61,091	5,211
投資法人債	0	0	0
借入金合計および投資法人債の合計	55,880	61,091	5,211
その他有利子負債	0	0	0
有利子負債合計	55,880	61,091	5,211

（注 1）借入金残高は本件借入が全額実行され、かつ 2014 年 11 月 14 日付「資産の取得および譲渡、これに伴う貸借の開始および解消に関するお知らせ」に記載の通りに譲渡予定資産が譲渡され、その譲渡代金を原資として既存借入金を 8,771 百万円返済した場合の残高です。

■ 借入先分布状況（2015 年 1 月 9 日時点 予定）

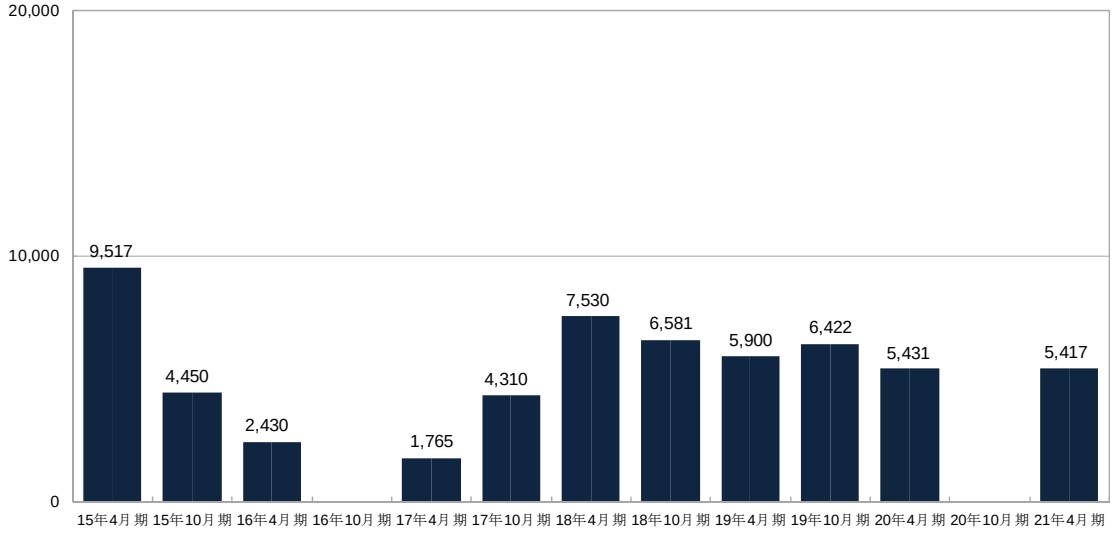


（注 2）資金拠出はアクサ・リアル・エステート・インベストメント・マネジャーズ・ジャパン株式会社が運営する投資事業有限責任組合

（注 3）資金拠出はいちごグループホールディングス株式会社

■ 借入金返済期限の分散状況（2015 年 1 月 9 日時点 予定）

（百万円）



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