安心の創造、誠実な経営。

平成26年7月30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、金利スワップ契約締結および既存借入金の期限前返済に関するお知らせ

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いたしましたので、お知らせいたします。

また、2015年11月30日付で返済期限を迎える既存借入金の期限前返済（以下、「本期限前返済」という。）を決定いたしましたので、併せて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4月期および2014年10月期の1年間を成長戦略のステージⅢ「ポートフォリオの収益性向上」の期間と位置づけ、財務戦略ではレンダーフォーメーションの強化、借入条件の改善、期限の分散、長期化に取り組んでおります。

本借入および本期限前返済による借入コストの低減は収益基盤の強化に寄与し、借入期間の長期化、バンクフォーメーションの強化は財務基盤の強化に寄与します。引き続き、将来的な借入金の無担保化を視野に入れた財務戦略の推進を行います。

（2）借入の内容

【SMBCシンジケートローンⅡ（タームローン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 | ：6,500,000,000円 |
| 資金使途 | ：既存借入金の返済用資金 |
| 借入実行日 | ：2014年8月1日 |
| 元本返済期日 | ：2019年7月末日 |
| 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4,062,500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 | ：利払期日と同日 |
| 借入利率 | ：3ヶ月円TIBOR＋0.80% |
| 利払期日 | ：借入予定日以降の1月、4月、7月及び10月の各月最終営業日 |

（初回は2014年10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　　：株式会社新生銀行

想定元本　　：当初6,500,000,000円（以後利払日毎に4,062,500円減額）

金利　　：固定支払金利　1.07000％

変動受取金利　3ヶ月円TIBOR＋0.80%

契約締結日　　：2014年7月30日

開始日　　：2014年8月1日

終了日　　：2019年7月末日

利払日　　：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2014年10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、本借入にかかる金利は、実質的に1.07000％で固定化されます。

3. 既存借入金の返済内容

【日本GEローン】

借入先　　：日本GE 株式会社

借入金額　　：6,500,000,000円

返済後残高　　：無し

借入実行日　　：2010年11月30日

返済実行日　　：2014年8月1日

借入利率　　：3ヶ月円LIBOR+2.30%（本日現在の適用金利 2.43286%）

担保　　：有担保

4. 今後の見通し

本借入、金利スワップ契約締結および本期限前返済は、本投資法人の成長戦略における大きな前進を意味するものであり、今後さらなる成長の加速が見込まれますが、2014年6月16日付発表の決算短信にて公表いたしました「2014年10月期の運用状況の予想」への影響については軽微であり、業績予想の修正はありません。

なお、本借入にかかる金利が、期限前返済する借入金の金利に比べて低下するため、本借換えにより、支払利息が減少します。当該支払利息の減少による1期（6ヶ月）換算の一口当たり分配金寄与額（注1）は43円（注2）を見込んでいます。

（注1）1期（6ヶ月）換算の分配金寄与額は、発行済投資口数1,026,323口を前提に試算し、単位未満の端数を切り捨てて表示しています。上記の1期（6ヶ月）換算の分配金寄与額に関する記載は、本借入および本期限前返済による支払利息の影響のみを算出し、記載しているものです。実際の分配金は、上記以外の要因の変動にも影響を受け、変動します。

（注2）期限前返済する借入金の本日現在の適用利率 2.43286%と、今回、金利スワップ契約締結により実質的に固定化される金利1.07000%との金利差1.36286%を6ヶ月換算し、発行済投資口数で除して計算しています。

（参考：本件実施後の借入金残高の状況）

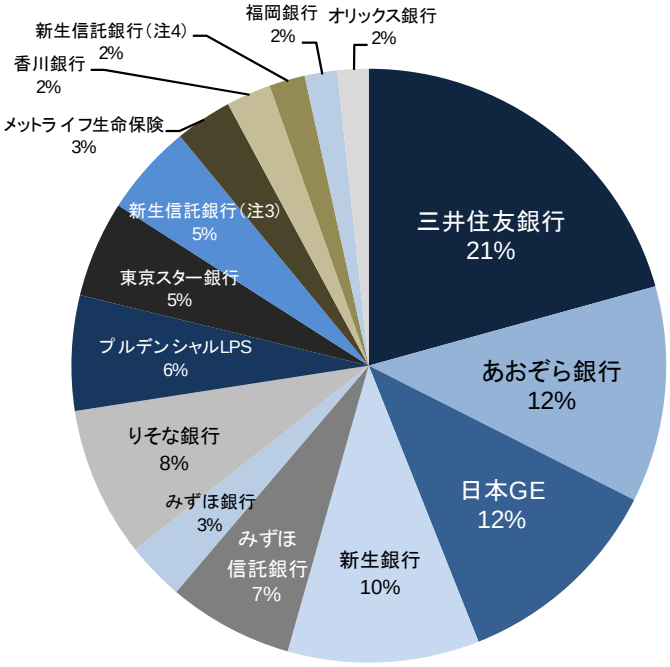
■ 借入金残高（2014 年 8 月 1 日時点　予定）

（単位：百万円）

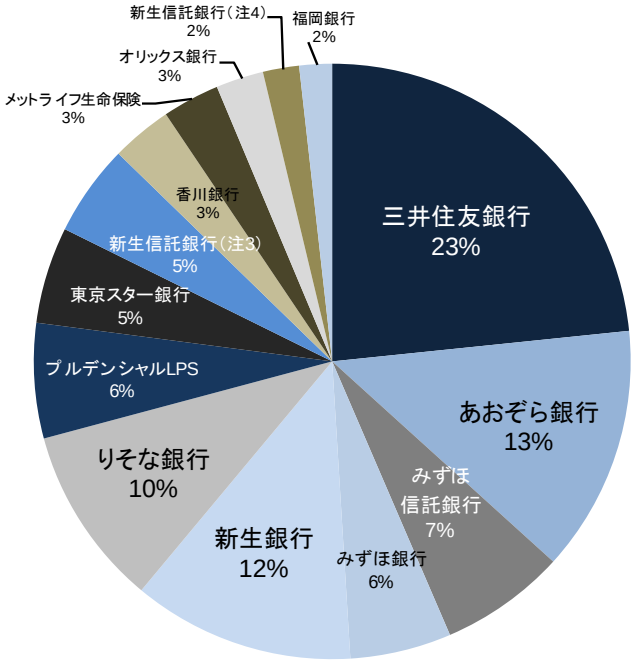
| 借入先 | 借入残高 |
|---|---|
| 三井住友銀行 | 13,149 |
| あおぞら銀行 | 7,526 |
| みずほ信託銀行 | 3,834 |
| みずほ銀行 | 3,082 |
| 新生銀行 | 6,761 |
| りそな銀行 | 5,510 |
| Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合 | 3,514 |
| 東京スター銀行 | 2,955 |
| 新生信託銀行（注 3） | 2,796 |
| 香川銀行 | 1,858 |
| メットライフ生命保険 | 1,742 |
| オリックス銀行 | 1,452 |
| 新生信託銀行（注 4） | 1,100 |
| 福岡銀行 | 1,000 |
| 合計 | 56,278 |

■ 借入先分布状況

2014 年 4 月 30 日時点




2014 年 8 月 1 日時点（予定）

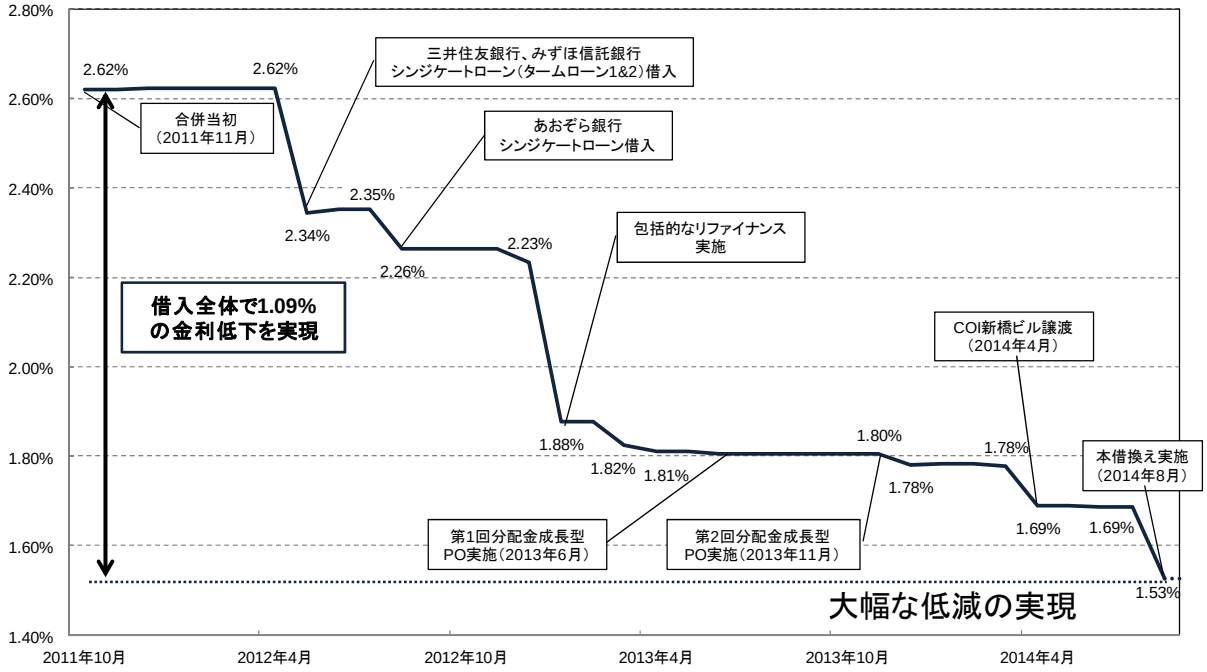


(注 3) 資金拠出者はアクサ・リアル・エステート・インベストメント・マネジャーズ・ジャパン株式会社が運営する投資事業有限責任組合です。

(注 4) 資金拠出者はいちごグループホールディングス株式会社です。

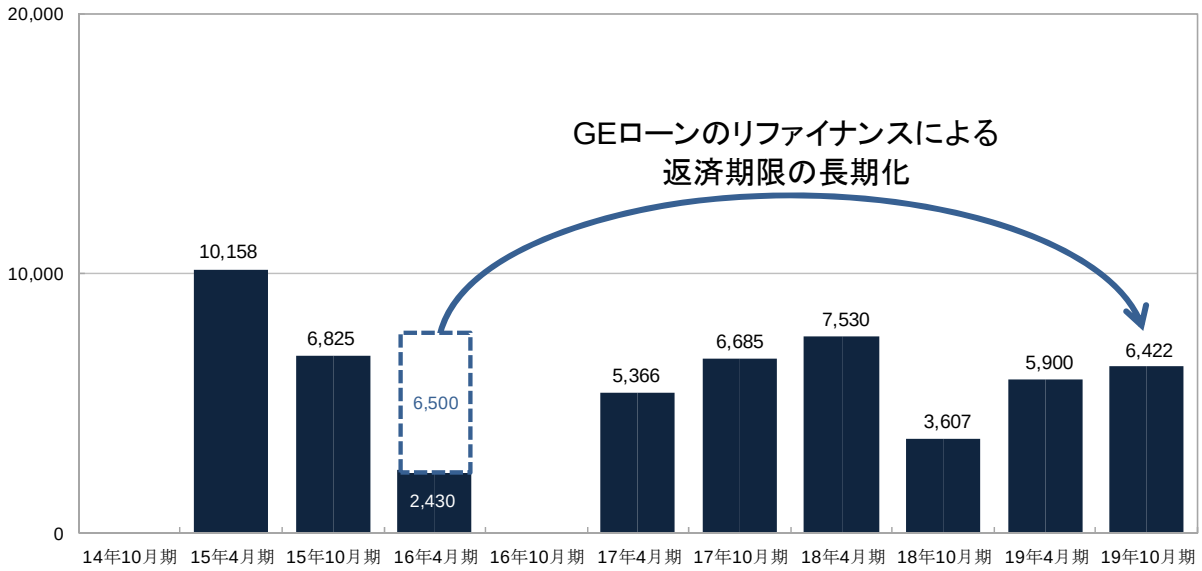
(注 5) 借入残高ベースの割合は小数点第 1 位を四捨五入して記載しています。

■ 平均適用金利の推移（2014 年 8 月 1 日時点　予定）

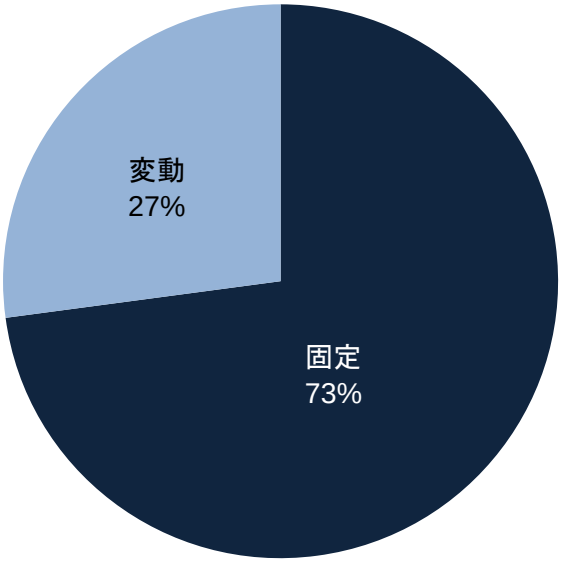



■ 借入金返済期限の分散状況（2014 年 8 月 1 日時点　予定）

（単位：百万円）



■ 借入金利の固定、変動比率（2014 年 8 月 1 日時点　予定）




以　上

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