安心の創造、誠実な経営。

平成25年1月29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　執行役副社長管理統括　石原　実
（電話番号　03-3502-4891）

包括的なリファイナンス実施に伴う
資金の借入および既存借入金の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、日本GEローンを始めとした複数の既存借入金の包括的なリファイナンス（以下、「本リファイナンス」という。）を実施するため、資金の借入および既存借入金の返済をすること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. 借入の理由

本投資法人は、2013年4月期および2013年10月期の1年間を成長戦略のステージⅡ「成長サイクルへの転換」の期間と位置付け、分配金成長型のPO（公募増資）を目指し、包括的なリファイナンスによる借入コストの削減、借入条件の改善、レンダーフォーメーションの強化に取り組んでおり、本リファイナンスは当該取り組みに基づき実施するものです。

また、本投資法人の成長を支えるスポンサーからのコミットメントとして、いちごグループホールディングス株式会社（以下、「いちごグループHD」という。）からの資金拠出による借入（1,100百万円）を実施するとともに、いちごグループHDからの資金拠出を前提とした極度額5億円のコミットメントライン契約を締結いたしました。

本投資法人の成長に向けた積極的なスポンサーサポートにより実現した本リファイナンスによる大幅な金利削減とレンダーフォーメーションの強化は、本投資法人の成長加速に大きく寄与いたします。

なお、本投資法人は、今後も「成長戦略ロードマップ」のとおり、格付取得への取り組み、分配金成長型のPO実施を目指し、成長戦略のステージⅢ「マーケットにおける地位確立」（2014年4月期および2014年10月期の1年間）につなげさらなる分配金の向上と資産規模拡大を目指しております。

2. 資金の借入の内容

本リファイナンスでは、日本GEローンの一部、東京スター銀行ローン、みずほ信託（信託内借入）プルデンシャルLPSローンの計21,738百万円を返済し、三井住友銀行（以下、「SMBC」という。）をアレンジャーとするSMBCシンジケートローン（14,000百万円）、新生銀行をアレンジャーとする新生銀行シンジケートローン（5,579百万円）に加え、いちごグループHDからの資金拠出による借入（1,100百万円）等を充当いたします。同時に日本GEローンの一部（12,500百万円）につき条件変更をいたします。

[SMBC シンジケートローン（タームローン 3）]（2 年 9 カ月）

借入先　：株式会社三井住友銀行、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、株式会社あおぞら銀行、株式会社東京スター銀行、オリックス銀行株式会社

借入金額　：7,000 百万円

資金使途　：既存借入金の返済用資金

借入予定日　：2013 年 1 月 31 日

元本返済期日　：2015 年 10 月 31 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 17,500,000 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　：利払期日と同日

借入利率　：3 ヶ月円 TIBOR+1.00%

利払期日　：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 2013 年 4 月末、最終回は元本返済期日と同日）

担保　：有担保

（注） 2013 年 1 月 31 日から 2013 年 4 月 29 日までの金利につきましては、1.29417%となります。以降の金利につきましては、再度お知らせいたします。

[SMBC シンジケートローン（タームローン 4）]（4 年 9 カ月）

借入先　：株式会社三井住友銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、株式会社東京スター銀行

借入金額　：7,000 百万円

資金使途　：既存借入金の返済用資金

借入予定日　：2013 年 1 月 31 日

元本返済期日　：2017 年 10 月 31 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 17,500,000 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　：利払期日と同日

借入利率　：1.64777%（固定）

利払期日　：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 2013 年 4 月末、最終回は元本返済期日と同日）

担保　：有担保

[新生銀行シンジケートローン]（4 年 10 カ月）

借入先　：株式会社新生銀行、メットライフアリコ生命保険株式会社、Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合、新生信託銀行株式会社（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）

借入金額　：5,579 百万円

資金使途　：既存借入金の返済用資金

借入予定日　：2013 年 1 月 31 日

元本返済期日　：2017 年 11 月 30 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 25,000,000 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　：利払期日と同日
借入利率　　：1.74777%（固定）
利払期日　　：借入予定日以降の 2 月、5 月、8 月および 11 月の各月最終営業日
（初回は 2013 年 2 月末、最終回は元本返済期日と同日）
担保　　：有担保

[新生信託銀行ローン（いちごグループ拠出）]（2 年 10 カ月）
借入先　　：新生信託銀行株式会社（資金拠出はいちごグループ HD）
借入金額　　：1,100 百万円
資金使途　　：既存借入金の返済用資金
借入予定日　　：2013 年 1 月 30 日
元本返済期日　　：2015 年 11 月 30 日
元本返済方法　　：元本返済期日に一括返済
借入利率　　：2.85%（固定）
利払期日　　：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 2013 年 4 月末、最終回は元本返済期日と同日）
担保　　：無担保

3. コミットメントライン契約の内容（借入枠の設定のみ）
[コミットメントライン]（1 年）
借入先　　：新生信託銀行株式会社（資金拠出はいちごグループ HD）
極度額　　：500 百万円
資金使途　　：運転資金（将来の必要時への備えとして確保）
契約期間　　：2013 年 1 月 31 日から 2014 年 1 月 31 日まで
元本返済方法　　：元本返済期日に一括返済
借入利率　　：2.85%（固定）
利払期日　　：元本返済期日と同日
担保　　：無担保

4. 既存借入金の借入条件変更
[日本 GE ローン]（2 年 10 カ月）
借入先　　：日本 GE 株式会社
借入残高　　：12,500 百万円（一部返済前残高： 28,460 百万円）
元本返済期日　　：2015 年 11 月 30 日（変更前 ： 2014 年 5 月 30 日）
元本返済方法　　：元本返済期日に一括返済
借入利率　　：3 ヶ月円 LIBOR+2.30%
利払期日　　：借入予定日以降の 3 月、6 月、9 月および 12 月の各 25 日
※営業日でない場合は直前営業日
（変更前：借入予定日以降の 3 月、6 月、9 月および 12 月の各月最終営業日）
担保　　：有担保

5. 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　　：28,460 百万円（2013 年 1 月 29 日現在）
返済後残高　　：12,500 百万円
借入実行日　　：2010 年 11 月 30 日
一部返済実行日　：2013 年 1 月 31 日（予定）
借入利率　　：3 ヶ月円 LIBOR+2.30%
担保　　：有担保

[東京スター銀行ローン]

借入先　　：株式会社東京スター銀行
借入金額　　：2,880 百万円（2013 年 1 月 29 日現在）
返済後残高　　：無し
借入実行日　　：2010 年 11 月 30 日
返済実行日　　：2013 年 1 月 31 日（予定）
借入利率　　：3 ヶ月円 TIBOR+2.50%
担保　　：有担保

[みずほ信託（信託内借入）プルデンシャル LPS ローン]

借入先　　：Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合
信託受託者　　：みずほ信託銀行
借入金額　　：2,898,056,000 円（2013 年 1 月 29 日現在）
返済後残高　　：無し
借入実行日　　：2010 年 11 月 30 日
返済実行日　　：2013 年 1 月 31 日（予定）
借入利率　　：2.81%　（固定）
担保　　：有担保

6. 今後の見通し

本件包括的なリファイナンスの実施に伴い、2012 年 12 月 17 日付の「平成 24 年 10 月期決算短信」にて開示いたしました 2013 年 4 月期（2012 年 11 月 1 日～2013 年 4 月 30 日）の本投資法人の運用状況および分配金の予想を修正いたしております。修正の詳細につきましては、本日開示いたしております「2013 年 4 月期の運用状況および分配金予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

7. その他

本リファイナンスに伴う資金の借入および既存借入金の返済に関わるリスクに関して、2013 年 1 月 28 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。

以　上

参考１：本件実施後の借入金残高の状況

■　借入金残高（2013 年 1 月 31 日時点）

（百万円）

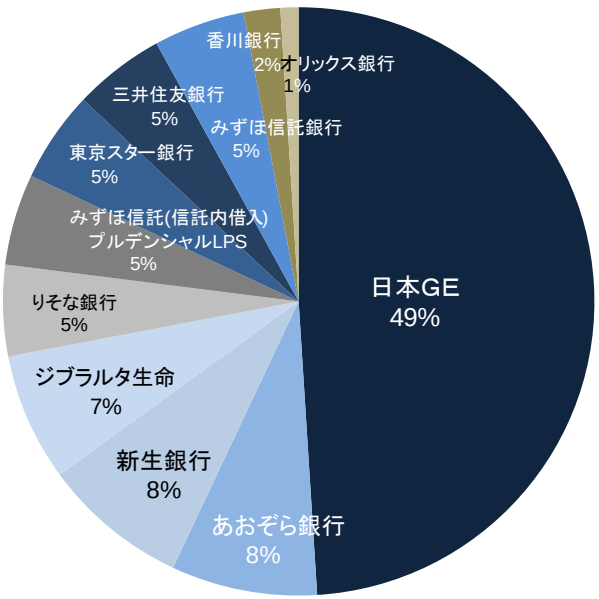
借入先	借入残高
日本 GE	12,500
三井住友銀行	8,371
あおぞら銀行	5,570
りそな銀行	4,951
新生銀行	4,606
みずほ信託銀行	3,871
ジブラルタ生命保険	3,800
東京スター銀行	3,000
Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	2,000
メットライフアリコ生命保険	2,000
香川銀行	1,400
新生信託銀行（※1）	1,379
新生信託銀行（※2）	1,100
みずほ銀行	1,000
オリックス銀行	998
合計	56,549

※1　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

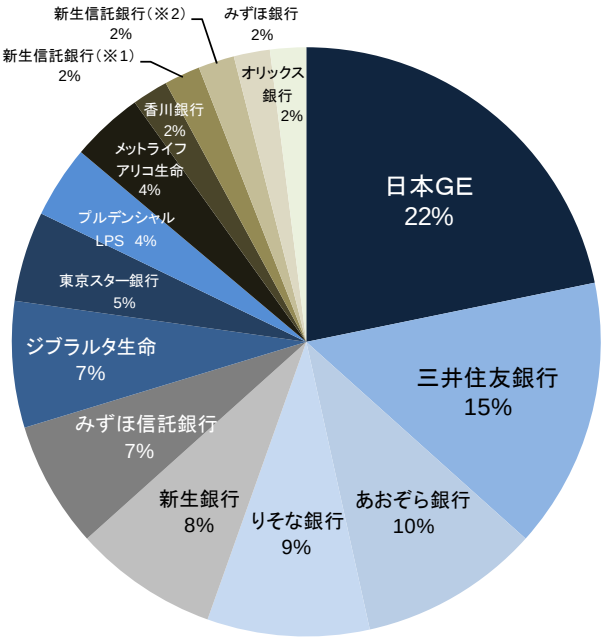
※2　資金拠出はいちごグループホールディングス株式会社

■　借入先分布状況

[リファイナンス前（2012 年 11 月 30 日現在）]



[リファイナンス後（2013 年 1 月 31 日時点）]

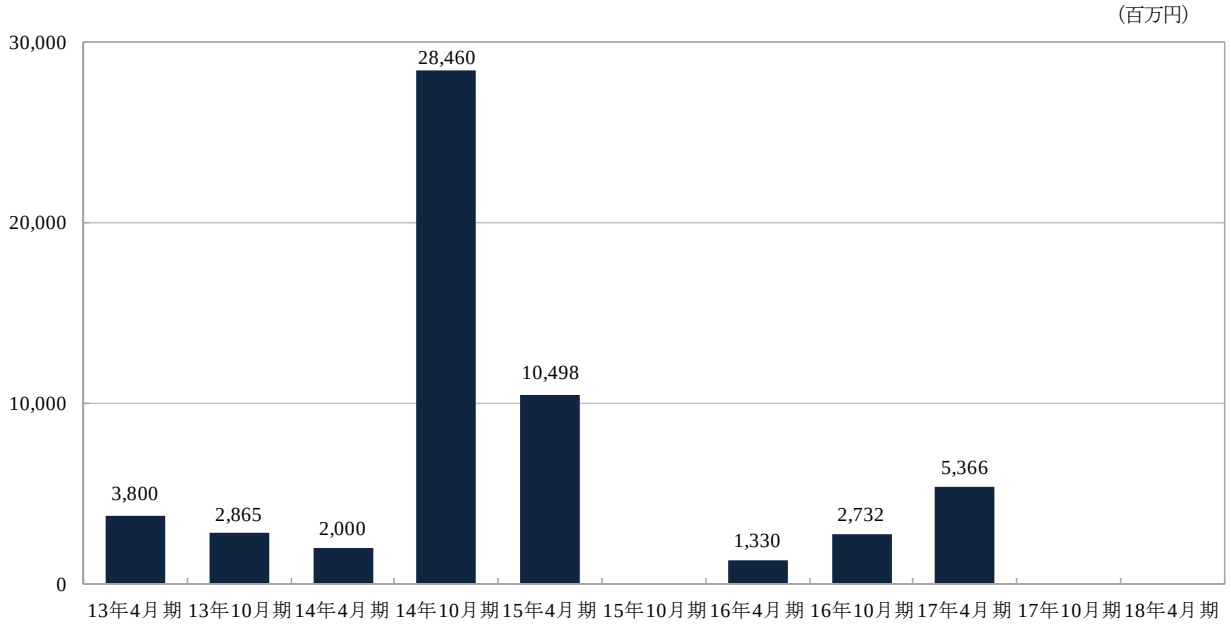


※1　資金拠出はアクサ・リアル・エステート・インベストメント・マネジャーズ・ジャパン株式会社が運営する投資事業有限責任組合

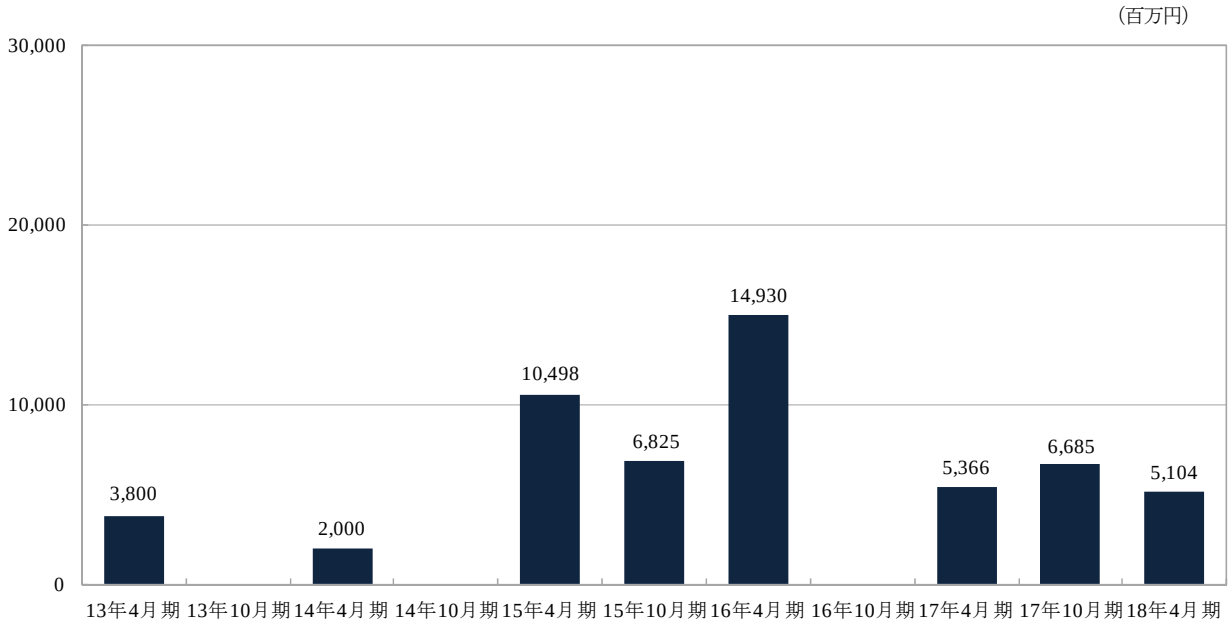
※2　資金拠出はいちごグループホールディングス株式会社

■ 借入金返済期限の分散状況

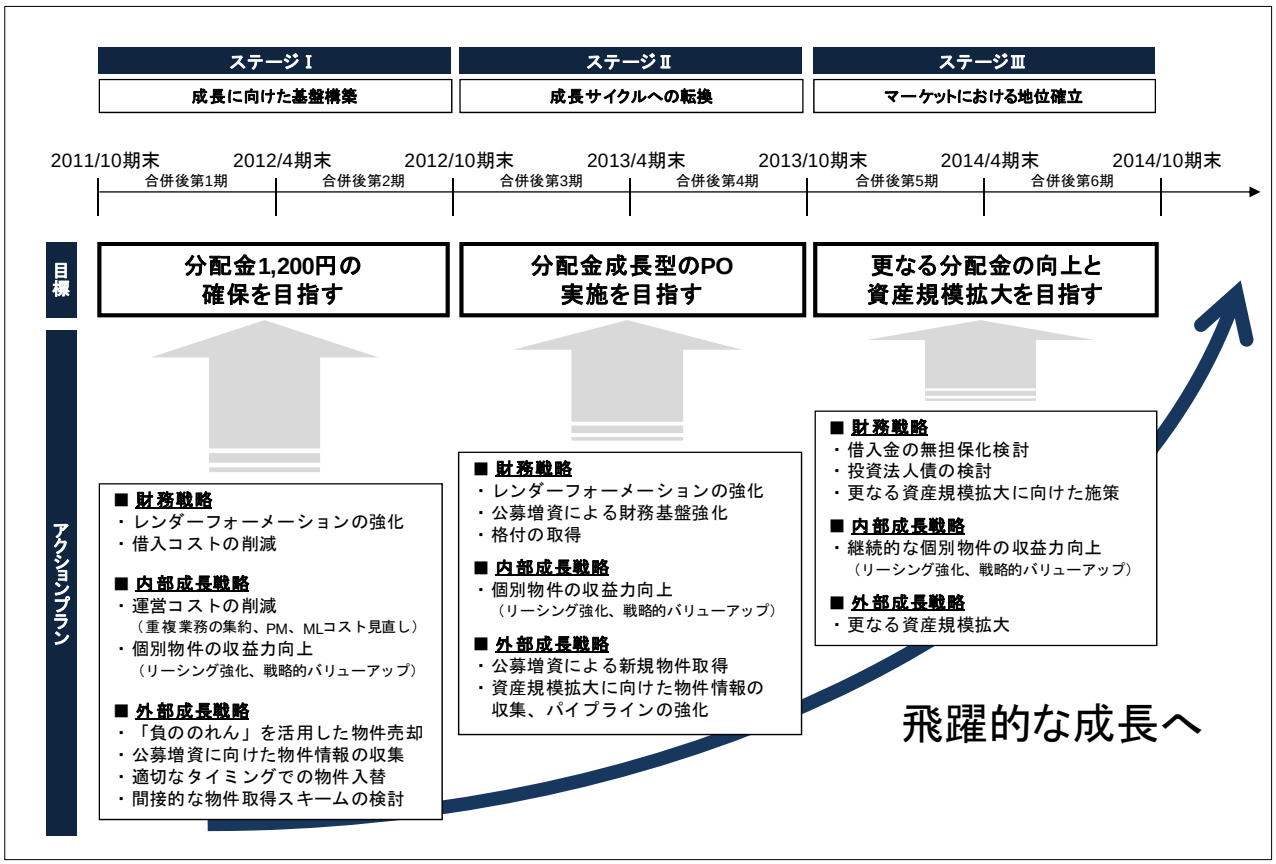
[リファイナンス前（2012 年 11 月 30 日現在）]



[リファイナンス後（2013 年 1 月 31 日時点）]



参考２：「成長戦略ロードマップ」



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