

平成 23 年 8 月 26 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区六本木一丁目 8 番 7 号
森ヒルズリート投資法人
代表者名 執行役員 磯部英之
(コード番号：3234)

資産運用会社名
森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 磯部英之
問合せ先 総務部長 西別府好美
TEL. 03-6234-3234(代表)

資金の借入れに関するお知らせ

森ヒルズリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日開催の本投資法人役員会において、平成 23 年 8 月 31 日返済期限の短期借入金 5,500 百万円（以下「既存短期借入金」といいます。）及び長期借入金 17,000 百万円（以下「既存長期借入金」といいます。）の借換資金に充当するための借入契約（以下「本件借入れ」といいます。）につき、下記のとおり決議しましたので、お知らせいたします。

記

1. 借入れの内容

(1) 短期借入金（期間 1 年）

- ① 借入予定先：株式会社みずほコーポレート銀行、三菱 UFJ 信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行及び住友信託銀行株式会社
- ② 借入金額：5,500 百万円
- ③ 金利：基準金利（全銀協 1 ヶ月日本円 TIBOR）（注）+1.00%
- ④ 借入予定日：平成 23 年 8 月 31 日
- ⑤ 借入方法：平成 23 年 8 月 29 日付で、上記①記載の借入予定先との間で金銭消費貸借契約証書を締結します。
- ⑥ 利払期日：初回を平成 23 年 9 月末日とし、以降毎月の末日（但し、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）とし、元本返済期日を最終とします。
- ⑦ 元本返済期日：平成 24 年 8 月 31 日（但し、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）
- ⑧ 元本返済方法：元本返済期日に一括返済
- ⑨ 担保の有無：無担保・無保証

(2) 短期借入金（期間 3 ヶ月）

- ① 借入予定先：株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京 UFJ 銀行、三菱 UFJ 信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行及び住友信託銀行株式会社
- ② 借入金額：12,500 百万円
- ③ 金利：基準金利（全銀協 1 ヶ月日本円 TIBOR）（注）+1.00%
- ④ 借入予定日：平成 23 年 8 月 31 日
- ⑤ 借入方法：平成 23 年 8 月 29 日付で、上記①記載の借入予定先との間で金銭消費貸借契約証書を締結します。

- ⑥ 利 払 期 日： 初回を平成 23 年 9 月末日とし、以降毎月の末日（但し、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）とし、元本返済期日を最終とします。
- ⑦ 元 本 返 済 期 日： 平成 23 年 11 月 30 日（但し、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）
- ⑧ 元 本 返 済 方 法： 元本返済期日に一括返済
- ⑨ 担 保 の 有 無： 無担保・無保証

(3) 長期借入金（期間 3 年）

- ① 借 入 予 定 先： 株式会社あおぞら銀行
- ② 借 入 金 額： 2,000 百万円
- ③ 金 利： 基準金利（全銀協 1 ヶ月日本円 TIBOR）（注） +1.20%
- ④ 借 入 予 定 日： 平成 23 年 8 月 31 日
- ⑤ 借 入 方 法： 平成 23 年 8 月 29 日付で、上記①記載の借入予定先との間で金銭消費貸借契約証書を締結します。
- ⑥ 利 払 期 日： 初回を平成 23 年 9 月末日とし、以降毎月の末日（但し、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）とし、元本返済期日を最終とします。
- ⑦ 元 本 返 済 期 日： 平成 26 年 8 月 31 日（但し、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）
- ⑧ 元 本 返 済 方 法： 元本返済期日に一括返済
- ⑨ 担 保 の 有 無： 無担保・無保証

(4) 長期借入金（期間 3 年）

- ① 借 入 予 定 先： 株式会社りそな銀行
- ② 借 入 金 額： 2,500 百万円
- ③ 金 利： 基準金利（全銀協 1 ヶ月日本円 TIBOR）（注） +1.20%
- ④ 借 入 予 定 日： 平成 23 年 8 月 31 日
- ⑤ 借 入 方 法： 平成 23 年 8 月 29 日付で、上記①記載の借入予定先との間で金銭消費貸借契約証書を締結します。
- ⑥ 利 払 期 日： 初回を平成 23 年 9 月末日とし、以降毎月の末日（但し、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）とし、元本返済期日を最終とします。
- ⑦ 元 本 返 済 期 日： 平成 26 年 8 月 31 日（但し、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）
- ⑧ 元 本 返 済 方 法： 元本返済期日に一括返済
- ⑨ 担 保 の 有 無： 無担保・無保証

（注）適用される基準金利は、毎月末日（営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日）の 2 営業日前公表の全銀協 1 ヶ月日本円 TIBOR となります（本日現在 0.18000%です）。なお、全銀協 1 ヶ月日本円 TIBOR については、全国銀行協会のホームページ（<http://www.zenginkyo.or.jp/tibor/>）でご確認いただけます。

2. 借入れの理由

既存短期借入金（詳細は平成 22 年 8 月 26 日公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。）及び既存長期借入金（詳細は平成 20 年 9 月 26 日公表の「資金の借入れ及び金利スワップ契約締結に関するお知らせ」をご参照下さい。）の借換資金に充当するため。

3. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

- (1) 調達する資金の額
22,500 百万円

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

- ①具体的な使途：既存短期借入金及び既存長期借入金の借換資金に充当
- ②金額（百万円）：22,500 百万円
- ③支出予定時期：平成 23 年 8 月 31 日

4. 本件借入れ後の借入金等の状況

(単位：百万円)

	本件実行前	本件実行後	増減
短期借入金	17,000	29,500	+12,500
長期借入金	65,112.5	52,612.5	▲12,500
借入金合計	82,112.5	82,112.5	0
投資法人債	25,000	25,000	0
借入金及び投資法人債の合計	107,112.5	107,112.5	0
有利子負債合計	107,112.5	107,112.5	0

(注) 1年内返済予定の長期借入金につきましては、長期借入金に含んでいます。

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

本件借入れにより、第9期（平成23年1月期）有価証券報告書記載の「投資リスク」の内容に変更は生じません。

6. 今回の借入方針について

本投資法人は、平成23年8月1日に物件入替（スポンサーとの物件相互売買）を実施していますが、今回の長期借入金の借換えにあたり、物件入替後の資産内容に基づいて決定される長期借入コストが適用されるほうが本投資法人にとって有利になると判断し、一部金融機関に対して新たな資産内容を精査する時間を確保して頂くべく、上記1.（2）短期借入金12,500百万円について期間を3ヶ月とし、同返済期日に長期借入れで借換えを行う方針としました。

本件借入れ実行後、一時的に短期借入金が12,500百万円増加しますが、上記1.（2）短期借入金（期間3ヶ月）12,500百万円の返済期日に長期借入金で借換えすることにより、第11期（平成24年1月期）末時点では長期借入金比率を本件実行前と同水準に維持する方針です。



今後も引き続き新運用方針（詳細は平成22年9月14日公表の「物件相互売買の概要と新運用方針」及び平成23年7月29日公表の「新運用方針に基づく取組の進捗に関するお知らせ」をご参照下さい。）に基づく運用を着実に実行しながら、安定した資金調達の実現を図る所存です。

以上

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.mori-hills-reit.co.jp/>