安心の創造、誠実な経営。

平成27年9月28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
いちごオフィスリート投資法人
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　執行役管理本部長　田實　裕人
（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等に関するお知らせ

いちごオフィスリート投資法人（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。）および本借入れの一部に関する金利スワップ契約の締結ならびに本借入を前提とした既存借入金の期限前返済（以下、「本返済」という。）を決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本借入の理由

本投資法人は、成長戦略における財務戦略として、2016年4月期から2016年10月期までに「発行体格付の向上を目指した安定的な財務運営」を図ることとしています。また、かかる財務戦略を実行する前提となる2015年4月期から2015年10月期までの財務戦略の一つとして、借入金の「無担保化」を掲げています。

本投資法人は、本日付発表の「担保権解除に関するお知らせ」に記載のとおり、本借入および本返済を通じ、借入金の無担保化を実現する予定です。かかる取組みにより、本投資法人の安定的な成長と分配金向上に寄与するものと本投資法人は考えています。

なお、本返済には一部期限前返済を含み、借入金額と返済金額の差額については、手元資金を充当します。

2. 本借入の内容

① シンジケートローンⅠ-A

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、株式会社りそな銀行、株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行、みずほ信託銀行株式会社、オリックス銀行株式会社
借入金額	：4,914百万円
資金使途	：借換資金
借入予定日	：2015年9月30日
元本返済期日	：2021年3月31日（注1）
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2,457,000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	：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10月末、最終回は元本返済期日と同日）
借入利率	：1ヶ月円TIBOR+0.65%

利払期日　　：借入予定日以降の各月最終営業日
（初回は2015年10月末、最終回は元本返済期日と同日）
担保　　：無担保
(注1) 当該日が営業日以外の日に該当する場合には、翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には、前営業日とします。

② シンジケートローンⅠ-B
借入先　　：株式会社香川銀行
借入金額　　：1,330百万円
資金使途　　：借換資金
借入予定日　　：2015年9月30日
元本返済期日　　：2020年3月31日 (注2)
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7,000,000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　　：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10月末、最終回は元本返済期日と同日）
借入利率　　：1ヶ月円TIBOR+0.60% (注3)
利払期日　　：借入予定日以降の各月最終営業日
（初回は2015年10月末、最終回は元本返済期日と同日）
担保　　：無担保
(注2) 当該日が営業日以外の日に該当する場合には、翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には、前営業日とします。
(注3) 2015年9月30日から2015年10月29日までの金利につきましては、0.73%となります。以降の金利につきましては、別途お知らせいたします。

3. 金利スワップ契約
(1) 金利スワップ契約締結の理由
本借入のうちシンジケートローンⅠ-A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
シンジケートローンⅠ-A
相手先　　：株式会社みずほ銀行
想定元本　　：4,914百万円（以後一部元本返済期日毎に2,457,000円減額）
金利　　：固定支払金利　0.985%
変動受取金利　1ヶ月円TIBOR+0.65%
契約締結日　　：2015年9月28日
開始日　　：2015年9月30日
終了日　　：2021年3月31日（予定）
利払期日　　：借入予定日以降の各月最終営業日
（初回は2015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、シンジケートローンⅠ-Aにかかる金利は、実質的に0.985%で固定化されます。

4. 既存借入金の期限前返済内容

① ＳＭＢＣシンジケートローンＩタームローン3

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
当初借入金額　：7,000 百万円
借入残高　：4,047,350,000 円（2015 年 9 月 30 日時点）
期限前返済金額　：4,047,350,000 円
本返済後残高　：無し
当初借入実行日　：2013 年 1 月 31 日
当初元本返済期日　：2015 年 10 月 31 日
本返済実行日　：2015 年 9 月 30 日
借入利率　：3 ヶ月円 TIBOR+1.00%
担保　：有担保

② ＳＭＢＣシンジケートローンＩタームローン4

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
当初借入金額　：7,000 百万円
借入残高　：4,047,340,000 円（2015 年 9 月 30 日時点）
期限前返済金額　：867,320,000 円
本返済後残高　：3,180,020,000 円
当初借入実行日　：2013 年 1 月 31 日
当初元本返済期日　：2017 年 10 月 31 日
本返済実行日　：2015 年 9 月 30 日
借入利率　：1.64777%（固定）
担保　：有担保

③ 香川銀行ローン

借入先　：株式会社香川銀行
当初借入金額　：1,500 百万円
借入残高　：1,330,000,000 円（2015 年 9 月 30 日時点）
期限前返済金額　：1,330,000,000 円
本返済後残高　：無し
当初借入実行日　：2013 年 1 月 31 日
当初元本返済期日　：2015 年 11 月 30 日
本返済実行日　：2015 年 9 月 30 日
借入利率　：6 ヶ月円 TIBOR+1.10%
担保　：有担保

5. 本借入および本返済実施後の借入金の状況（2015 年 9 月 30 日時点 予定）

（単位：百万円）

	実施前（2015 年 7 月 31 日時点）	実施後（2015 年 9 月 30 日時点 予定）（注 4）	増減
短期借入金	0	0	0
1 年内返済予定の長期借入金（注 5）	5,635	283	▲5,352
長期借入金	74,929	81,181	6,252
借入金合計	**80,565**	**81,464**	**899**
投資法人債	0	0	0
借入金合計および投資法人債の合計	**80,565**	**81,464**	**899**
その他有利子負債	0	0	0
有利子負債合計	**80,565**	**81,464**	**899**

（注 4）借入金残高は、本借入および本返済が全額行われ、かつ本日付発表の「いちご川崎ビル取得に伴う資金の借入に関するお知らせ」に記載の資金の借入を行ったと仮定した場合の残高です。

（注 5）既存借入金および本借入の一部分割返済を含みます。

6. 今後の見通し

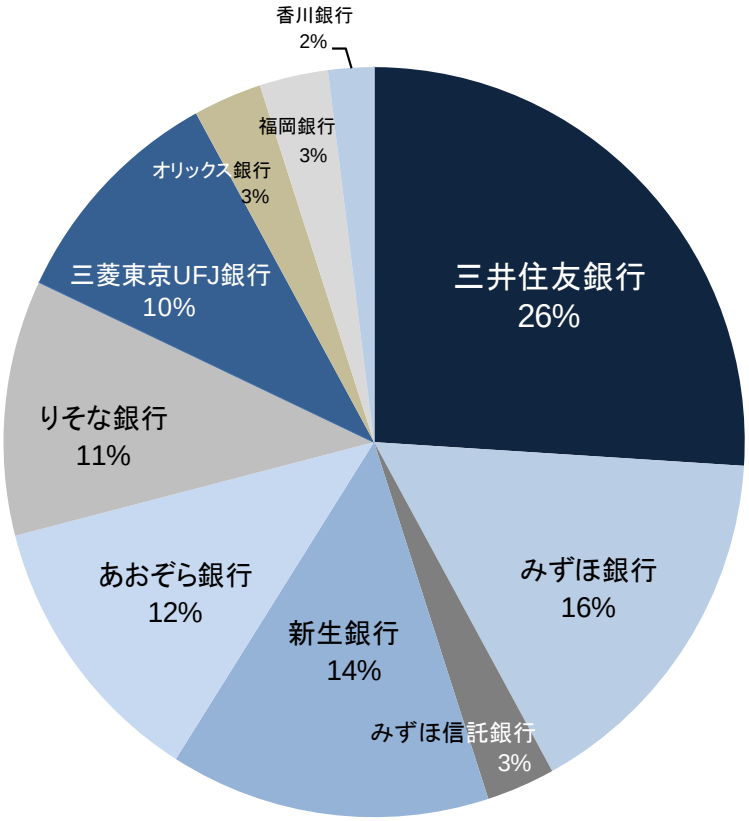
本借入および本返済による、2015 年 6 月 16 日付発表の「平成 27 年 4 月期　決算短信（REIT）」に記載の 2015 年 10 月期の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はございません。

7. その他

本借入および本返済に関わるリスクに関して、2015 年 7 月 24 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。

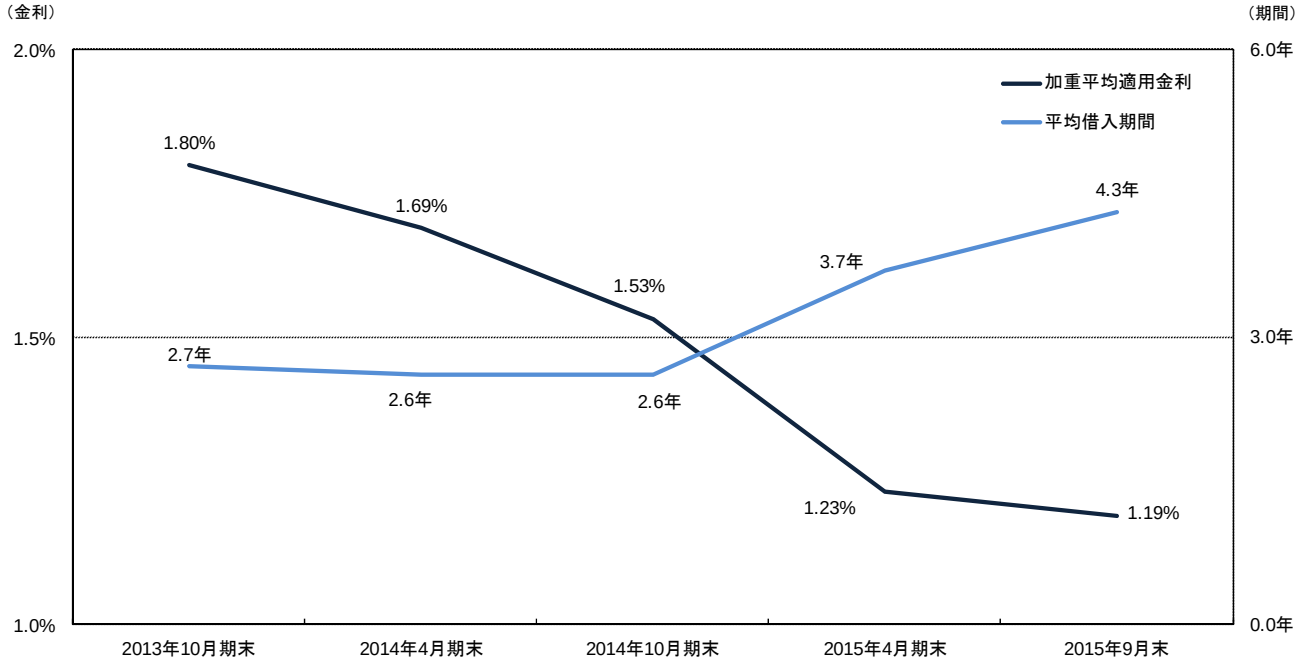
参考：本借入および本返済実施後の借入金の状況

■ 借入先の分布状況（2015 年 9 月 30 日時点 予定）



（注） 「三井住友銀行」は株式会社三井住友銀行、「みずほ銀行」は株式会社みずほ銀行、「みずほ信託銀行」はみずほ信託銀行株式会社、「新生銀行」は株式会社新生銀行、「あおぞら銀行」は株式会社あおぞら銀行、「りそな銀行」は株式会社りそな銀行、「三菱東京ＵＦＪ銀行」は株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行、「オリックス銀行」はオリックス銀行株式会社、「福岡銀行」は株式会社福岡銀行、「香川銀行」は株式会社香川銀行の略称です。

■ 加重平均適用金利および平均借入期間の推移



以　上

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

※本投資法人は2015年9月5日付で商号を変更し、これに伴い、ホームページアドレスが変更となりました。