安心の創造、誠実な経営。

平成24年5月7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
いちごリートマネジメント株式会社
代表者名　代表取締役社長　織井　渉
問合せ先　専務取締役管理統括　比留田雅哉
TEL 03-3502-4891

株式会社三井住友銀行及びみずほ信託銀行株式会社をジョイントアレンジャーとするシンジケートローンによる資金の借入れ及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」といいます。）は本日、以下の通り資金の借入れ（以下「本借入」といいます。）及び既存借入金の返済をすることを決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 借入の理由

本投資法人は、2011年11月の旧いちご不動産投資法人との合併により、「安定性と成長性を両立する総合型J-REIT」として新たな成長戦略を推進しております。その中で2012年10月期までの合併後1年間をステージⅠ「成長に向けた基盤構築」と位置づけ、財務戦略として、レンダーフォーメーションの強化及び借入コストの削減に取り組んでおります。

本借入は、この取り組みに基づき実施するもので、株式会社三井住友銀行及びみずほ信託銀行株式会社をジョイントアレンジャーとするシンジケートローンにて邦銀5行から3年及び5年の借入れを実施し、既存借入金の返済資金に充当いたします。本借入により本投資法人の取引金融機関が拡大し、レンダーフォーメーションの強化が図られます。加えて、借入期間の長期化、返済期限の分散化が図られ、本投資法人の財務基盤の強化に繋がります。また、借入コストが従前に比べて低下することから、将来的には分配金の上昇と本投資法人の投資主価値向上に資するものと考えられます。

2. 借入金の内容

① タームローン1（3年）

借入先	：株式会社三井住友銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、株式会社りそな銀行
借入金額	：5,497百万円
資金使途	：既存借入金の返済用資金
借入予定日	：2012年5月9日
元本返済期日	：2015年4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6,875,000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+1.10%
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2012年7月末、最終回は返済期日と同日）
担保　　：有担保
（注1）2012年5月9日から2012年7月30日迄の金利につきましては、1.4136%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。

② タームローン2（5年）
借入先　　：株式会社三井住友銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、株式会社りそな銀行
借入金額　　：5,497百万円
資金使途　　：既存借入金の返済用資金
借入予定日　　：2012年5月9日
元本返済期日　　：2017年4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6,875,000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　　：1.91575%（固定）
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2012年7月末、最終回は返済期日と同日）
担保　　：有担保

3. 既存借入金の返済内容
① 東京スター銀行ローン（タームローン5）
借入先　　：株式会社東京スター銀行
借入金額　　：5,494百万円
返済後残高　　：無し
借入実行日　　：2010年1月29日
返済実行日　　：2012年5月9日
当初返済期日　　：2013年1月29日
借入利率　　：3.0750%（固定）
担保　　：有担保

② 東京スター銀行ローン（タームローン6）
借入先　　：株式会社東京スター銀行
借入金額　　：3,700百万円
返済後残高　　：無し
借入実行日　　：2010年3月31日
返済実行日　　：2012年5月9日
当初返済期日　　：2013年3月末日
借入利率　　：3.1875%（固定）
担保　　：有担保

③　みずほ信託銀行（信託内借入）オリックス銀行ローン

借入先	：オリックス銀行株式会社
信託受託者	：みずほ信託銀行株式会社
借入金額	：1,800 百万円
返済後残高	：無し
借入実行日	：2010 年 9 月 17 日
返済実行日	：2012 年 5 月 9 日
当初返済期日	：2014 年 3 月 14 日
借入利率	：3 ヶ月円 TIBOR+2.60%
担保	：有担保

なお、上述③みずほ信託銀行（信託内借入）オリックス銀行ローンの残高を全額返済することに伴い、当該借入金についての金利上昇リスクをヘッジすることを目的として購入した金利キャップを解約いたします。

（解約前の金利キャップ契約の内容）

購入者	：みずほ信託銀行株式会社
購入先	：香港上海銀行東京支店
想定元本	：1,800,000,000 円　（当初想定元本 2,050,000,000 円）

4. 今後の見通し

本借入の実施により、支払利息が低下し、本投資法人の借入コストの低減に繋がります。他方、2012 年 10 月期（2012 年 5 月 1 日～2012 年 10 月 31 日）においては既存借入金の期限前返済に伴うアップフロントフィーの一括償却等、本借入に伴う一過性の費用が発生するため、本投資法人の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、1 口当たり予想分配金の変更はございません。

5. その他

本借入及び既存借入金の返済に関わるリスクに関して、最近の有価証券報告書（2012 年 1 月 27 日）における「投資リスク」から重要な変更はありません。

（参考：本件実施後の借入金残高の状況）

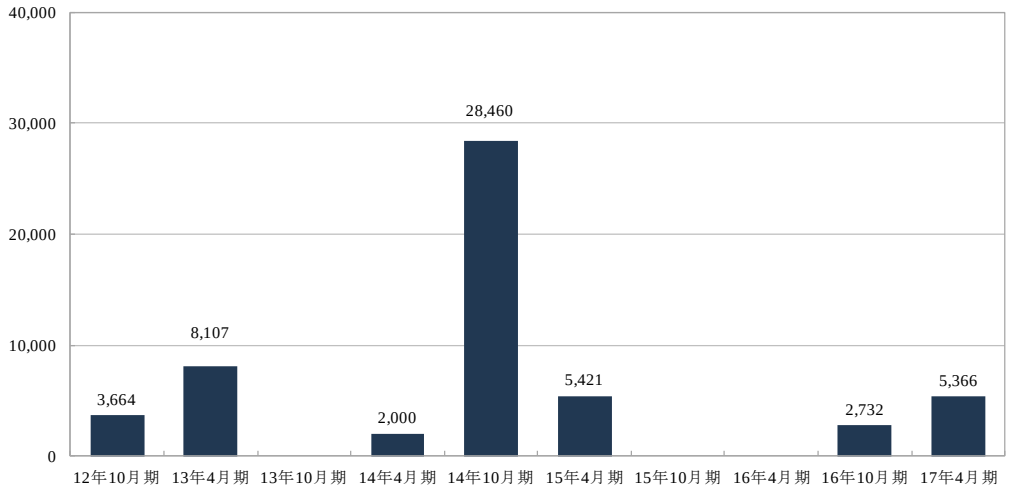
借入金残高（2012 年 5 月 9 日時点）

（単位：百万円）

	残高
日本 GE	28,460
あおぞら銀行	5,703
ジブラルタ生命	3,800
三井住友銀行	3,000
みずほ信託銀行	3,000
りそな銀行	2,994
みずほ信託銀行（信託内借入） Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	2,936
東京スター銀行	2,925
新生銀行	2,000
香川銀行	1,437
合計	56,256

借入金返済期限の分散状況（2012 年 5 月 9 日時点）

（単位：百万円）



以　上

※本資料の配布先：兜クラブ、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：www.ichigo-reit.co.jp