

平成 28 年 2 月 24 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都渋谷区恵比寿四丁目 1 番 18 号  
 恵比寿ネオナート  
 ジャパン・ホテル・リート投資法人  
 代表者名 執行役員 増田 要  
 (コード番号：8985)

資産運用会社名  
 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 古川 尚志  
 問合せ先 管理本部 IR部長 花村 誠  
 TEL：03-6422-0530

### 資金の借入れ（借換え）及び借入金の期限前弁済等に関するお知らせ

ジャパン・ホテル・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、既存借入金の実質的な借換え（以下「本リファイナンス」といいます。）を目的として、資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）、本リファイナンス対象の借入金の一部にかかる返済期限の延長及び期限前弁済等（以下「本弁済」といいます。）に関し、下記のとおり決定しましたので、お知らせいたします。

なお、平成 28 年 2 月から 4 月に行われる借入れの概要については、最終ページをご参照下さい。

#### 記

#### 1. 本リファイナンスの概要

平成 28 年 2 月から 4 月に返済期限の到来する借入金及び平成 28 年 11 月に返済期限の到来する借入金の一部計 17,214 百万円につき、本借入れ 17,100 百万円にて実質的な借換えを行う予定です。これに伴い、本リファイナンス対象借入金の一部について返済期限の延長及び本弁済を予定しています。

<本リファイナンスの実行別内訳>

(単位：百万円) (注1)

予定日	本弁済	本借入れ	増減額
平成 28 年 2 月 29 日	1,740	1,700	▲40
平成 28 年 3 月 28 日	5,648	5,610	▲38
平成 28 年 3 月 31 日	9,824	9,790	▲34
合 計	17,214	17,100	▲114 (注2)

(注1) 百万円未満を切捨てて表示しています。

(注2) 本弁済金額と本借入れ金額の差額分 114 百万円は手元資金で充当する予定です。

本弁済及び本借入れの詳細につきましては、後記「2. 本借入れの理由」及び「3. 本借入れの内容」をご参照下さい。

2. 本借入れの理由

以下に記載する本弁済に充当するため。

(1) 本弁済金額

17,214 百万円

(2) 本弁済の対象ローン

(i) 平成 28 年 2 月 29 日弁済予定

(単位：百万円)

区分	個別貸付契約
借入先	株式会社三井住友銀行
当初借入金額	1,797
借入日	平成 25 年 2 月 28 日
返済期限	平成 28 年 2 月 29 日
金利	基準金利（全銀協 1 ヶ月 日本円 TIBOR）+0.80%
平成 28 年 2 月 29 日 時点借入残高	1,740
本弁済後借入残高	0

(ii) 平成 28 年 3 月 28 日弁済予定

(単位：百万円)

区分	Facility J	Facility K	Facility P
借入先	株式会社東京スター銀行	株式会社三井住友銀行	株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行
当初借入金額	3,000	2,200	4,653
借入日	平成 23 年 3 月 24 日	平成 24 年 3 月 26 日	平成 24 年 11 月 15 日
返済期限	平成 28 年 3 月 28 日（注）		
金利	基準金利（全銀協 3 ヶ月 日本円 TIBOR）+1.70%	1.97%（固定金利）	基準金利（全銀協 3 ヶ月 日本円 TIBOR）+ 1.00%
平成 28 年 3 月 28 日 時点借入残高	2,576	1,081	1,991
本弁済後借入残高	0	0	0

(注) Facility J は、当初返済期限は平成 28 年 3 月 24 日ですが、平成 28 年 3 月 28 日まで返済期限を延長し、弁済を行う予定です。

(iii) 平成 28 年 3 月 31 日弁済予定

(単位：百万円)

区分	Facility R (注)	タームローン 17 (注)
借入先	野村信託銀行株式会社 株式会社千葉銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社福岡銀行	株式会社三井住友銀行 株式会社新生銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社広島銀行
当初借入金額	4,400	9,000
借入日	平成 25 年 4 月 26 日	平成 27 年 12 月 18 日
返済期限	平成 28 年 4 月 26 日	平成 28 年 11 月 30 日
期限前弁済予定日	平成 28 年 3 月 31 日	
金利	基準金利 (全銀協 3 ヶ月 日本円 TIBOR) + 0.70%	基準金利 (全銀協 1 ヶ月 日本円 TIBOR) + 0.30%
平成 28 年 3 月 31 日 時点借入残高	3,824	9,000
本弁済額	3,824	6,000
本弁済後借入残高	0	3,000

(注) Facility R の返済期限は平成 28 年 4 月 26 日、タームローン 17 の返済期限は平成 28 年 11 月 30 日ですが、3 月 31 日付で一部期限前弁済を行う予定です。

なお、本借入れにて Facility R は全額借換え、タームローン 17 は一部借換え (6,000 百万円) を行い、借入期間の長期化を図る予定です。

### 3. 本借入れの内容

ローン名称	タームローン 20
借入先	株式会社三井住友銀行
借入金額	1,700 百万円 (予定)
利率	基準金利 (全銀協 1 ヶ月日本円 TIBOR) + 0.30% (注 1)
借入日	平成 28 年 2 月 29 日 (予定)
借入方法	平成 25 年 11 月 13 日付基本合意書 (その後の変更を含む) に基づき平成 28 年 2 月 25 日に締結予定の上記借入先との間の個別貸付契約
利払日	初回を平成 28 年 3 月末日とし、以降 1 ヶ月毎各末日及び元本弁済期日とする。
元本返済方法	期限一括返済
元本返済期日	平成 29 年 2 月 28 日 (予定)
担保の有無	無担保・無保証

ローン名称	タームローン 21-1
借入先	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団
借入金額	1,760 百万円 (予定)
利率	未定
借入日	平成 28 年 3 月 28 日 (予定)
借入方法	未定
利払日	未定
元本返済方法	未定
元本返済期日	平成 31 年 3 月 31 日 (予定)
担保の有無	無担保・無保証

ローン名称	タームローン 22-1
借入先	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団
借入金額	3,850 百万円 (予定)
利率	未定
借入日	平成 28 年 3 月 28 日 (予定)
借入方法	未定
利払日	未定
元本返済方法	未定
元本返済期日	平成 36 年 3 月 31 日 (予定)
担保の有無	無担保・無保証

ローン名称	タームローン 21-2
借入先	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団
借入金額	1,140 百万円 (予定)
利率	未定
借入日	平成 28 年 3 月 31 日 (予定)
借入方法	未定
利払日	未定
元本返済方法	未定
元本返済期日	平成 31 年 3 月 31 日 (予定)
担保の有無	無担保・無保証

ローン名称	タームローン 22-2
借入先	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団
借入金額	2,650 百万円 (予定)
利率	未定
借入日	平成 28 年 3 月 31 日 (予定)
借入方法	未定
利払日	未定
元本返済方法	未定
元本返済期日	平成 36 年 3 月 31 日 (予定)
担保の有無	無担保・無保証

ローン名称	タームローン 23
借入先	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団
借入金額	4,700 百万円 (予定)
利率	未定
借入日	平成 28 年 3 月 31 日 (予定)
借入方法	未定
利払日	未定
元本返済方法	未定
元本返済期日	平成 35 年 3 月 31 日 (予定)
担保の有無	無担保・無保証

ローン名称	タームローン 24
借入先	三井住友信託銀行株式会社
借入金額	800 百万円 (予定)
利率	基準金利 (全銀協 3 ヶ月日本円 TIBOR) +0.50% (注 1) (注 2)
借入日	平成 28 年 3 月 31 日 (予定)
借入方法	平成 25 年 11 月 13 日付基本合意書 (その後の変更を含む) に基づき平成 28 年 2 月 25 日に締結予定の上記借入先との 間の個別貸付契約
利払日	初回を平成 28 年 6 月末日とし、以降 3 ヶ月毎各末日及び 元本返済期日とする。
元本返済方法	期限一括返済
元本返済期日	平成 36 年 3 月 31 日 (予定)
担保の有無	無担保・無保証

ローン名称	タームローン 25
借入先	株式会社日本政策投資銀行
借入金額	500 百万円 (予定)
利率	未定
借入日	平成 28 年 3 月 31 日 (予定)
借入方法	未定
利払日	未定
元本返済方法	期限一括返済
元本返済期日	平成 36 年 3 月 31 日 (予定)
担保の有無	無担保・無保証

(注 1) 基準金利 (全銀協日本円 TIBOR) につきましては、一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関のホームページ <http://www.jbatibor.or.jp/rate/> でご確認ください。

なお、初回分の基準金利については、決定時にお知らせいたします。

(注 2) 借入期間 7 年以上の借入金につきましては、金利の固定化を行う予定です。

(注 3) 未定のものについては、決定時にお知らせいたします。

#### 4. 本借入れ及び本弁済実行前後の有利子負債の状況 (予定)

(単位：百万円)

区分		本借入れ実行前 (平成 28 年 2 月 29 日)	本借入れ実行後 (平成 28 年 3 月 31 日)	増減額
	短期借入金	9,000	4,700	▲4,300
	長期借入金 (注 1)	83,748	87,898	4,150
借入金合計		92,748	92,598	(注 2) ▲150
投資法人債合計		12,000	12,000	0
有利子負債合計		104,748	104,598	▲150

(注 1) 長期借入金は、平成 28 年 2 月 29 日付で予定している新規借入金 2,000 百万円を加算して記載しています。

(注 2) 本リファイナンスに伴う減少額 (114 百万円) と平成 28 年 3 月 31 日付で予定する約定弁済額 (36 百万円) の合計額です。

(注 3) 百万円未満を切り捨てて表示しています。

#### 5. 今後の見通し

平成 28 年 12 月期 (平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 12 月 31 日) の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、変更はありません。

#### 6. その他

本借入れに関わるリスクにつきましては、平成 28 年 1 月 4 日提出した有価証券届出書に記載の「投資リスク」の内容から変更はありません。

(ご参考) 借入れの概要

平成 28 年 2 月から 4 月に予定している借入れは、以下のとおりです。

(単位：百万円)

借入予定日	借入予定 <借入期間> (資金使途)	金額
平成 28 年 2 月 29 日	タームローン 18 <3 年> (カンデオホテルズ上野公園取得)	2,000
	タームローン 20 <1 年> (リファイナンス)	1,700
平成 28 年 3 月 28 日	タームローン 21-1 <3 年> タームローン 22-1 <8 年> (リファイナンス)	5,610
平成 28 年 3 月 31 日	タームローン 21-2 <3 年> タームローン 22-2 <8 年> タームローン 23 <7 年> タームローン 24 <8 年> タームローン 25 <8 年> (リファイナンス)	9,790
平成 28 年 4 月 1 日	タームローン 19 <1 年> (ホテルセントラーザ博多取得)	7,000
借入金 合計		26,100

上記借入れのうち期間 7 年以上の借入を固定化した場合、平成 28 年 4 月 1 日時点の計数は、以下のとおりとなります。

(単位：百万円)

有利子負債残高		111,598
内訳	借入 (平成 28 年 2 月から 4 月予定分)	26,100
	既存借入のうち変動金利の借入残高	8,542
	既存借入のうち Cap による固定化残高	5,134 (キャップレート 0.50%)
	既存借入のうち金利スワップ及び 投資法人債による固定化残高	71,822

(注) 固定化比率は、約 80% (Cap による固定化分を含む)、総資産 LTV は、42.3% となる見込みです。

以 上

\* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.jhrth.co.jp/>