

平成 25 年 9 月 13 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都渋谷区道玄坂一丁目 16 番 3 号
コンフォリア・レジデンシャル投資法人
代表者名 執 行 役 員 遠又 寛行
(コード：3282)

資産運用会社名
東急不動産コンフォリア投信株式会社
代表者名 代 表 取 締 役 遠又 寛行
問合せ先 取締役財務部長 柏木 信英
(TEL. 03-6415-6200)

資金の借入れ、期限前返済及び借入金の条件変更に関するお知らせ

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、下記のとおり、資金の借入れ、期限前返済及び平成23年3月23日に借入れを行った個別ローン契約にかかる条件変更を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 資金の借入れ、期限前返済及び借入金の条件変更の内容

(1) 概要及び理由

本投資法人は、①平成 25 年 9 月 30 日付で、長期借入金（A. 期間 4.5 年、4,650 百万円 B. 期間 6 年、1,350 百万円）を新規に借入れることで、平成 26 年 3 月 31 日に返済期日を迎える一年以内返済予定長期借入金を期限前返済するとともに（詳細は、下記 (2) をご参照下さい。）、②平成 28 年 3 月 23 日に返済期日を迎える長期借入金の一部について、条件変更を行います（詳細は、下記 (3) をご参照下さい。）。

本投資法人は、これらの施策により、平均借入残存期間の長期化を図るとともに、借入金の返済時期の分散化を企図しています。

(2) 借入れ及び期限前返済の内容

I 新規借入れの内容

A 長期借入金（期間：4.5 年・変動金利）

- | | |
|----------|--|
| ① 借入先 | ： 株式会社みずほ銀行、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 |
| ② 借入金額 | ： 4,650 百万円 |
| ③ 利率 | ： 基準金利（全銀協 1 ヶ月日本円 TIBOR）+0.275%（注） |
| ④ 借入予定日 | ： 平成 25 年 9 月 30 日 |
| ⑤ 借入方法 | ： 上記借入先との間で平成 25 年 9 月 26 日付締結予定の個別ローン契約に基づく借入れ |
| ⑥ 利払日 | ： 平成 25 年 10 月末日を初回とし、以降毎月末日及び元本返済期日（各該当日が営業日以外の場合はその前営業日） |
| ⑦ 元本返済方法 | ： 元本返済期日に一括返済 |
| ⑧ 元本返済期日 | ： 平成 30 年 3 月 30 日 |
| ⑨ 担保等の有無 | ： 無担保・無保証 |

(注) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払期日の直前の利払期日の2営業日前における一般社団

法人全国銀行協会（以下「全銀協」といいます。）1ヶ月日本円TIBORとなります。ただし、計算期間が1ヶ月に満たない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。今後当該変動金利借入に関する金利決定のお知らせはいたしません。基準金利である全銀協の日本円TIBOR の変動については、全銀協のホームページ (<http://www.zenginkyo.or.jp/tibor/>) でご確認ください。

B 長期借入金（期間：6.0年・固定金利）

- ① 借入先 : 株式会社日本政策投資銀行
 - ② 借入金額 : 1,350百万円
 - ③ 利率 : 未定（注）
 - ④ 借入予定日 : 平成25年9月30日
 - ⑤ 借入方法 : 上記借入先との間で平成25年9月26日付締結予定の個別ローン契約に基づく借入れ
 - ⑥ 利払日 : 平成25年10月末日を初回とし、以降毎月末日及び元本返済期日（各該当日が営業日以外の場合はその前営業日）
 - ⑦ 元本返済方法 : 元本返済期日に一括返済
 - ⑧ 元本返済期日 : 平成31年9月30日
 - ⑨ 担保等の有無 : 無担保・無保証
- （注）利率については、決定した時点で改めてお知らせいたします。

II 期限前返済する借入れの内容

一年以内返済予定長期借入金（期間：1年2ヶ月・変動金利）

- ① 借入先 : 株式会社日本政策投資銀行、株式会社みずほ銀行、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
 - ② 借入金額 : 6,000百万円
 - ③ 利率 : 基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.3%
 - ④ 借入日 : 平成25年2月6日
 - ⑤ 元本返済期日 : 平成25年9月30日
- （注）上記借入れに係る満期返済予定日は、平成26年3月31日です。

(3) 借入金の条件変更の内容

本投資法人は、下記の変更等を目的として、平成25年9月26日付で、各金融機関との間で個別ローン契約の変更契約を締結する予定です。

（変更前）

借入先	借入金額 (百万円)	返済期日	利率
三井住友信託銀行 株式会社	5,355	平成28年 3月23日	1.03715% (注)
株式会社みずほ銀行	3,570		
株式会社三菱東京 UFJ銀行	3,570		
株式会社三井住友銀行	1,785		1.33500% (注)
株式会社東京都民銀行	1,000		
三菱UFJ信託銀行 株式会社	3,570		
日本政策投資銀行 株式会社	3,570		1.34500% (注)

（注）金利スワップ取引により、実質的に固定化された金利を記載しています。

(変更後) 下線箇所が変更箇所

借入先	借入金額 (百万円)	返済期日	利率	
			平成 28 年 3 月 23 日まで	平成 28 年 3 月 24 日以降
<u>三井住友信託銀行 株式会社①</u>	<u>3,570</u> (注 1)	平成 31 年 3 月 23 日 (注 2)	1.03715% (注 3)	I. 平成 28 年 3 月 24 日から平成 28 年 3 月 31 日まで 基準金利 (全銀協 1 ヶ月日本円 TIBOR) + 0.8% (注 4) II. 平成 28 年 4 月 1 日以降 基準金利 (全銀協 1 ヶ月日本円 TIBOR) + 0.5% (注 4)
株式会社みずほ銀行	3,570			
株式会社三菱東京 UFJ 銀行	3,570			
株式会社三井住友銀行	1,785			
<u>三井住友信託銀行 株式会社②</u>	<u>1,785</u> (注 1)	平成 28 年 3 月 23 日	1.33500% (注 3)	—
株式会社東京都民銀行	1,000			
三菱UFJ 信託銀行 株式会社	3,570			
日本政策投資銀行 株式会社	3,570			
			1.34500% (注 3)	

(注1) 三井住友信託銀行株式会社からの借入金額に変更はありませんが、借入金額の一部について返済時期を変更します。

(注2) 元本返済方法は、元本返済期日に一括返済となります。

(注3) 金利スワップ取引により、実質的に固定化された金利を記載しています。

(注4) 利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払期日の直前の利払期日の2営業日前における一般社団法人全国銀行協会 (以下「全銀協」といいます。) 1ヶ月日本円TIBORとなります。ただし、計算期間が1ヶ月に満たない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。

2. 調達する資金の額、使途及び支出時期

(1) 調達する資金の額

60億円

(2) 調達する資金の具体的な使途

平成26年3月31日に返済期日を迎える一年以内返済予定長期借入金を期限前返済する資金に充当します。

(3) 支出時期

平成25年9月30日

3. 本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(注)	—	—	—
一年以内返済予定長期借入金(注)	6,000	—	▲6,000
長期借入金(注)	36,720	42,720	6,000
借入金合計	42,720	42,720	—
投資法人債	—	—	—
借入金及び投資法人債の合計	42,720	42,720	—
その他有利子負債	—	—	—
有利子負債合計	42,720	42,720	—

(注) 短期借入金とは返済期日までの期間が一年以内のものをいいます。また、長期借入金とは返済期日までの期間が一年超のものをいい、一年以内返済予定借入金とは長期借入金のうち、返済期日が一年以内に到来するものをいいます。

4. 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

本借入れの返済等に関わるリスクに関して、平成25年4月26日に提出した有価証券報告書記載の「投資リスク」の内容に変更はありません。

5. 今後の見通し

本投資法人の平成26年1月期（第7期）（平成25年8月1日～平成26年1月31日）の運用状況の予想につきましては、本日付「平成25年7月期決算短信（REIT）」をご参照下さい。

以上

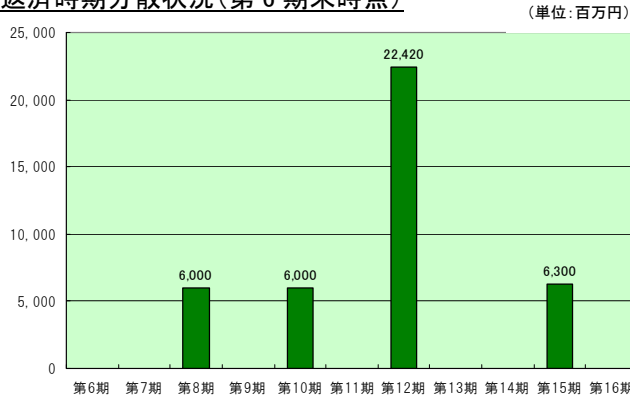
*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

【ご参考】本資金の借入れ、期限前弁済及び借入金の返済期日の変更等の補足説明

● 取引の意義と効果

返済時期分散状況(第6期末時点)



(財務上の課題認識)

- A 平均借入残存期間の長期化
- B 借入金の返済時期の分散化

財務体質の強化を図るため、良好な借入環境を踏まえ、以下の取引を実施。

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>A 平均借入残存期間の長期化</p> <p>① 一年以内返済予定借入金の借換による長期化</p> <p>② 個別ローン契約の変更(一部期間延長)による長期化</p> <p>③ 新規借入の長期での調達(※)</p> <p><small>(※)平成25年8月30日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。</small></p> </div>		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>平均借入残存期間</p> <p>(第6期末) (平成25年9月末)</p> <p>2.5年 ⇒ 3.9年</p> <p>借入期間を1.4年長期化</p> </div>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>B 借入金の返済時期の分散化</p> <p>② 個別ローン契約の変更(一部期間延長)による各期返済金額の平準化</p> </div>		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>期毎の最大リファイナンス額</p> <p>(第12期) (第18期)</p> <p>224.2億 ⇒ 124.95億</p> <p>最大リファイ額を半減化</p> </div>

返済時期分散状況(本取引後)

