安心の創造、誠実な経営。

平成27年4月27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　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」という。）は、本日、資金の借入（以下、「本借入」という。）、および本借入を前提とした既存借入金の期限前返済を下記のとおり決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 本借入の理由

本投資法人は、2015年4月期および2015年10月期の1年間を成長戦略のステージⅣ「資産規模の大幅拡大」の期間と位置づけ、レンダーフォーメーションのさらなる強化を図り、発行体格付の取得および無担保化の実現により、財務基盤の安定性の向上を目指します。

本借入は、上述取組みを踏まえ、2015年4月9日付発表の「新投資口発行および投資口売出しに関するお知らせ」、「国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ」および「資金の借入および既存借入金の期限前返済に関するお知らせ」に記載のとおり、公募増資により調達する資金の一部、メガバンク等からの借入金および自己資金による特定資産（12物件）の取得と既存借入金の借換えへの充当を予定しています。

2. 本借入の内容

① SMBCシンジケートローンⅢタームローン1-A

借入先	：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、株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行
借入金額	：3,000百万円
資金使途	：借換資金
借入予定日	：2015年4月30日
元本返済期日	：2019年11月30日(注)
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1,500,000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7月末、最終回は元本返済期日と同日）
借入利率	：1ヶ月円TIBOR+0.81%
利払期日	：借入予定日以降の各月最終営業日（初回は2015年5月末、最終回は元本返済期日と同日）
担保	：有担保

ご注意:この文書は、本投資法人の資金の借入および既存借入金の期限前返済について一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

② SMBC シンジケートローンⅢタームローン 1-B

借入先　：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、株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行
借入金額　：5,100 百万円
資金使途　：借換資金
借入予定日　：2015 年 4 月 30 日
元本返済期日　：2020 年 5 月 31 日(注)
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 2,550,000 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 7 月末、最終回は元本返済期日と同日）
借入利率　：1 ヶ月円 TIBOR+0.84%
利払期日　：借入予定日以降の各月最終営業日（初回は 2015 年 5 月末、最終回は元本返済期日と同日）
担保　：有担保

③ SMBC シンジケートローンⅢタームローン 2-A

借入先　：株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行、株式会社りそな銀行、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社福岡銀行、オリックス銀行株式会社
借入金額　：4,000 百万円
資金使途　：特定資産の取得資金および関連する諸費用の支払
借入予定日　：2015 年 5 月 7 日
元本返済期日　：2017 年 11 月 7 日(注)
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 2,000,000 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 7 月末、最終回は元本返済期日と同日）
借入利率　：1 ヶ月円 TIBOR+0.70%
利払期日　：借入予定日以降の各月最終営業日（初回は 2015 年 5 月末、最終回は元本返済期日と同日）
担保　：有担保

ご注意:この文書は、本投資法人の資金の借入および既存借入金の期限前返済について一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

④ SMBC シンジケートローンⅢタームローン 2-B

借入先　：株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行、株式会社りそな銀行、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社福岡銀行、オリックス銀行株式会社

借入金額　：9,250 百万円

資金使途　：特定資産の取得資金および関連する諸費用の支払

借入予定日　：2015 年 5 月 7 日

元本返済期日　：2021 年 5 月 7 日(注)

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 4,625,000 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 7 月末、最終回は元本返済期日と同日）

借入利率　：1 ヶ月円 TIBOR+0.86%

利払期日　：借入予定日以降の各月最終営業日（初回は 2015 年 5 月末、最終回は元本返済期日と同日）

担保　：有担保

⑤SMBC シンジケートローンⅢタームローン 2-C

借入先　：株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行、株式会社りそな銀行、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社福岡銀行、オリックス銀行株式会社

借入金額　：9,250 百万円

資金使途　：特定資産の取得資金および関連する諸費用の支払

借入予定日　：2015 年 5 月 7 日

元本返済期日　：2021 年 11 月 7 日(注)

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 4,625,000 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 7 月末、最終回は元本返済期日と同日）

借入利率　：1 ヶ月円 TIBOR+0.90%

利払期日　：借入予定日以降の各月最終営業日（初回は 2015 年 5 月末、最終回は元本返済期日と同日）

担保　：有担保

(注) 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。

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 SMBC シンジケートローンⅢタームローン 1-A、1-B 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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資金の借入および既存借入金の期限前返済について一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(2) 金利スワップ契約の内容

① SMBC シンジケートローンⅢタームローン 1-A

相手先　　：株式会社新生銀行
想定元本　　：3,000 百万円（以後一部元本返済期日毎に 1,500,000 円減額）
金利　　：固定支払金利　1.148％
　　変動受取金利　1 ヶ月円 TIBOR+0.81%
契約締結日　　：2015 年 4 月 27 日
開始日　　：2015 年 4 月 30 日
終了日　　：2019 年 11 月 30 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 5 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、本借入にかかる金利は、実質的に 1.148%で固定化されます。

② SMBC シンジケートローンⅢタームローン 1-B

相手先　　：株式会社三菱東京 UFJ 銀行
想定元本　　：5,100 円百万円（以後一部元本返済期日毎に 2,550,000 円減額）
金利　　：固定支払金利　1.185％
　　変動受取金利　1 ヶ月円 TIBOR+0.84%
契約締結日　　：2015 年 4 月 27 日
開始日　　：2015 年 4 月 30 日
終了日　　：2020 年 5 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 5 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、本借入にかかる金利は、実質的に 1.185%で固定化されます。

4. 既存借入金の返済の内容

① 新生銀行シンジケートローン I

借入先　　：株式会社新生銀行、メットライフ生命保険株式会社、Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合、新生信託銀行株式会社（資金拠出者はアクサ・リアル・エステート・インベストメント・マネジャーズ・ジャパン株式会社が運営する投資事業有限責任組合）
当初借入金額　　：5,579 百万円
借入残高　　：4,784 百万円（2015 年 4 月 30 日時点）
返済後残高　　：無し
当初借入実行日　　：2013 年 1 月 31 日
返済予定日　　：2015 年 4 月 30 日
借入利率　　：1.74777％（固定）
担保　　：有担保

ご注意:この文書は、本投資法人の資金の借入および既存借入金の期限前返済について一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

② 新生銀行シンジケートローンⅡ

借入先　：Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合、新生信託銀行株式会社（資金拠出者はアクサ・リアル・エステート・インベストメント・マネジャーズ・ジャパン株式会社が運営する投資事業有限責任組合）

当初借入金額　：3,800 百万円

借入残高　：3,316 百万円（2015 年 4 月 30 日時点）

返済後残高　：無し

当初借入実行日　：2013 年 3 月 18 日

返済予定日　：2015 年 4 月 30 日

借入利率　：1.76429%（固定）

担保　：有担保

5. 本件実施後の借入金の状況（2015 年 5 月 7 日時点 予定）

（単位：百万円）

	本件実行前	本件実行後（2015 年 5 月 7 日時点 予定）（注）	増減
短期借入金	0	0	0
1 年内返済予定の長期借入金	11,175	6,070	▲5,105
長期借入金	48,476	76,010	27,534
借入金合計	**59,651**	**82,080**	**22,428**
投資法人債	0	0	0
借入金合計および投資法人債の合計	**59,651**	**82,080**	**22,428**
その他有利子負債	0	0	0
有利子負債合計	**59,651**	**82,080**	**22,428**

（注）借入金残高は本借入が全額実行され、かつ 2015 年 4 月 27 日付発表の「資金の借入および既存借入金の返済に関するお知らせ」に記載の既存借入金の借換えを行ったと仮定した場合の残高です。

6. 今後の見通し

2015 年 4 月 9 日付発表の「2015 年 4 月期の運用状況および分配金の予想の修正、2015 年 10 月期の運用状況および分配金の予想に関するお知らせ」から業績予想の修正はありません。

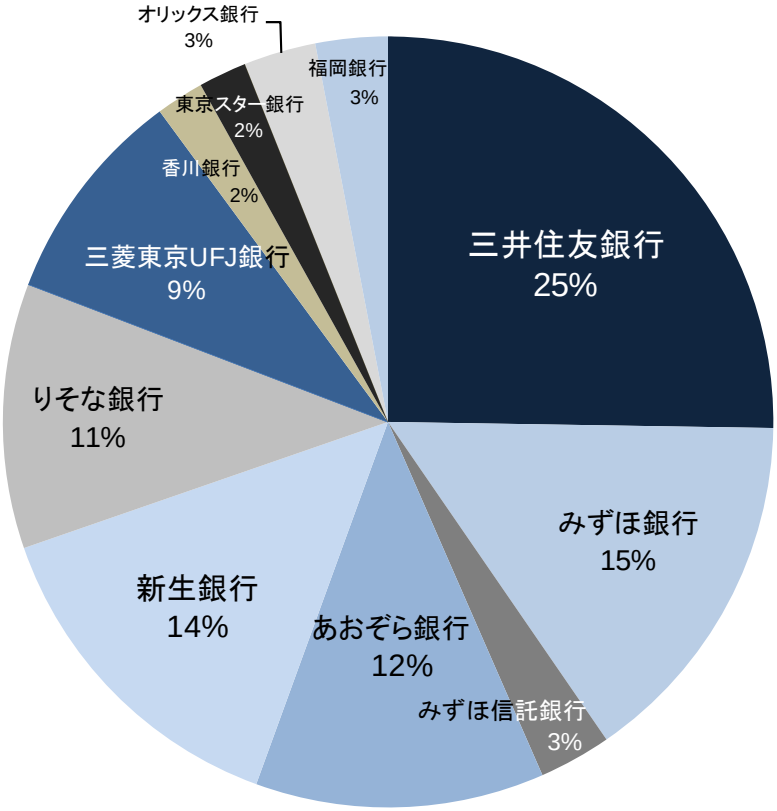
7. その他

本借入に関わるリスクに関して、2015 年 4 月 9 日付で提出いたしました有価証券届出書における「投資リスク」から重要な変更はありません。

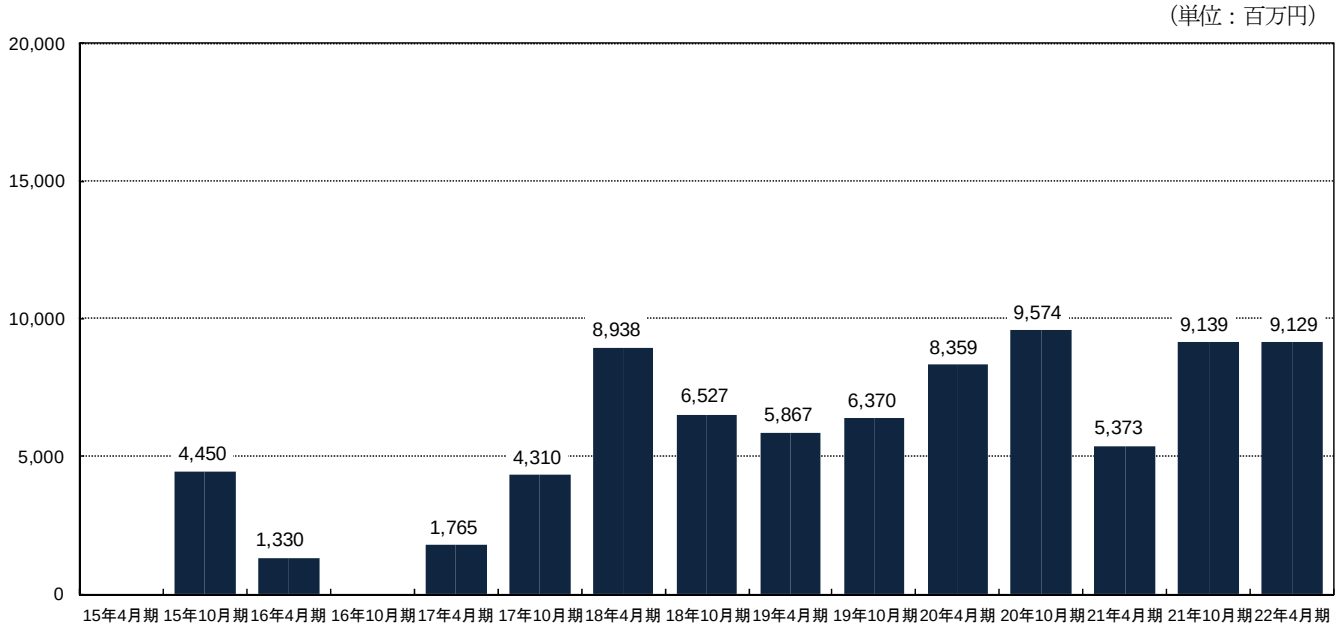
ご注意:この文書は、本投資法人の資金の借入および既存借入金の期限前返済について一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

参考：本件実施後の借入金の状況

■ 借入先分布状況（2015 年 5 月 7 日時点 予定）



■ 借入金返済期限の分散状況（2015 年 5 月 7 日時点 予定）



以　上

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

ご注意:この文書は、本投資法人の資金の借入および既存借入金の期限前返済について一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。