

平成 21 年 11 月 18 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区日本橋三丁目3番11号
スタートプロシード投資法人
代表者名 執行役員 平出 和也
(コード番号: 8979)
資産運用会社名
スタートアセットマネジメント投信株式会社
代表者名 代表取締役 平出 和也
問合せ先 管理部長 松田 繁
TEL. 03-6202-0856

資金の借入れ及び借入金の返済に関するお知らせ

スタートプロシード投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日開催の本投資法人役員会において、資金の借入れ(以下「本借入れ」といいます。)、並びに既存短期借入金及び既存長期借入金の返済(期限前返済を含みます。)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。

記

1. 新規借入れの理由と目的

本投資法人は安定的な運営及び成長を図っていく上で、財務基盤をより強固にしていくことが不可欠であるとの認識のもと、平成 21 年 10 月 30 日に第 1 回無担保投資法人債(劣後特約付・分割禁止特約付)(以下「劣後投資法人債」といいます。)を発行いたしました(詳しくは、平成 21 年 10 月 20 日付「第 1 回無担保投資法人債(劣後特約付・分割禁止特約付)の発行に関するお知らせ」をご参照ください。)。

こうした認識のもと、本借入れに際しても、金融機関との中長期的に安定的な取引関係の維持・拡大や、資金調達先・調達手段の多様化を図って行くことが財務戦略として重要と考え、担保を含めた従来の融資の枠組みについての見直しを視野に入れ、取引金融機関との間で交渉を重ねてまいりました。その結果、平成 17 年 11 月 29 日付融資に関する基本合意書(以下「旧融資基本合意書」といいます。)を終了し、新たに融資基本合意書を締結し、平成 21 年 11 月 24 日に返済期限の到来する既存借入金の返済並びに平成 21 年 12 月 1 日及び平成 22 年 11 月 30 日に返済期限の到来する既存借入金の期限前返済に充当するため、全借入額 202 億 9 千万円について後記 2(1)のとおり資金の借入れを行うことで合意いたしました。

本借入れは、以下の点で本投資法人にとって意義あるものと判断しております。

- ・借入れを借入期間 1 年、1 年 6 か月、2 年 6 か月とに 3 分割することによって、返済期日の分散化と将来のリファイナンスリスクの減少、借入れの長期化が図られます。
- ・すべての借入金の被担保債務として、保有している全信託受益権を一括して担保に供することを目的に、信託受益権根質権設定契約を締結します。これにより、個別の借入れ毎の担保提供状況の差異が解消することで、各金融機関の協調が図られ、従来の枠組みと比べ新規取引金融機関の招聘の可能性

が高まるものと考えます（詳細は後記3. 担保権の設定についてご参照ください）。

2. 新規借入れ及び返済予定の既存借入金の内容

(1)新規借入れの内容

	タームローンA (期間1年)	タームローンB (期間1年6ヶ月)	タームローンC (期間2年6ヶ月)
借入先	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行
借入金額	67億円	67億円	68億9千万円
資金用途	既存借入金の返済	既存借入金の返済	既存借入金の返済
借入予定日	平成21年11月24日	平成21年11月24日	平成21年11月24日
元本返済期日	平成22年11月24日	平成23年5月24日	平成24年5月24日
金利 (注1)	未定：変動金利	未定：変動金利	未定：変動金利
借入方法	株式会社あおぞら銀行及び株式会社りそな銀行をエージェントとするシンジケートローン 平成21年11月19日に上記記載の全借入先との間で融資基本合意書（以下「本融資基本合意書」といいます。）を締結した上で、同日付でタームローン毎に個別の金銭消費貸借契約を締結		
利払期日	初回を2010年2月末日（但し、同日が営業日でない場合は前営業日とする。）とし、以降、5月、8月、11月及び2月の各月末日（但し、同日が営業日でない場合は前営業日とする。）並びに元本返済日		
元本返済方法	期限一括返済	期限一括返済	平成22年8月末日を初回とし、以降毎年2月、5月、8月、11月の末日に月末に各34,450千円を返済し、返済期日に6,648,850千円を返済
担保の有無	有担保		
保証の有無	無保証		

(注1) 金利については、決定次第お知らせいたします。

(2)返済予定の既存借入金の内容

	タームローン	タームローン	タームローン	タームローン
借入先	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行
借入金残高	48億8千万円	27億円	39億2千万円	87億9千万円
返済金額	48億8千万円	27億円	39億2千万円	87億9千万円
元本返済期日	平成21年11月24日	平成21年11月24日	平成21年12月1日	平成22年11月30日
返済予定日	平成21年11月24日	平成21年11月24日	平成21年11月24日	平成21年11月24日

3. 担保権の設定について

(1) 担保権の設定

これまで、担保権の設定については個別借入れ毎に信託受益権に対し質権（信託受益権質権設定契約）が設定されていましたが、不動産市況の変化により、資産価値が変動したことによって、個別借入れ毎のLTVの水準に少なからず差異が生じていました。そこで、すでに担保として提供している72物件に加え、担保として未提供であったプロシード本八幡を加えた計73物件について、本融資基本合意書に基づく一切の借入金を被担保債務として一括して担保に供することを目的として、平成21年11月24日付で本投資法人の借入金に係る全貸付人との間で、担保権設定に係る契約として信託受益権根質権設定契約書を締結することを決定しました。

(2) 担保に供する資産

平成21年11月24日付にて担保権設定の対象となる資産は、下記信託受益権です。

（単位：千円）

物件番号	物件名称	鑑定評価額（注1）
C-1	プロシード市川	1,077,000
C-2	プロシード東陽町	683,800
C-3	プロシード葛西	649,200
C-4	プロシード三軒茶屋	531,400
C-5	プロシード瑞江	650,200
C-6	プロシード船橋宮本	434,800
C-7	プロシード南葛西	272,000
C-8	プロシードせんげん台	260,800
C-9	プロシード行徳	280,100
C-10	プロシード幕張本郷	266,900
C-11	プロシード南行徳	259,400
C-12	プロシード幕張本郷2	237,800
C-13	プロシード東川口	177,900
C-14	プロシード船堀	192,800
C-15	プロシード竹ノ塚	191,700

物件番号	物件名称	鑑定評価額(注1)
C-16	プロシードせんげん台2	91,300
C-17	プロシード松壽	856,800
C-18	プロシード参宮橋	421,900
C-19	プロシード浦安	454,600
C-20	プロシード新小岩	477,600
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘	395,200
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘	353,300
C-23	プロシード都立大学	717,400
C-24	プロシード都立大学2	681,000
C-25	プロシード本所吾妻橋	338,200
C-26	プロシード目黒青葉台	385,300
C-27	プロシード杉並宮前	439,900
C-28	プロシード両国	420,200
C-29	プロシード三田	1,369,100
C-30	プロシード中野新橋	662,000
C-31	プロシード亀戸	324,000
C-32	プロシード高田馬場	228,000
C-33	プロシード新高円寺	730,000
C-34	プロシード高円寺南	257,400
C-35	プロシード蓮根	263,000
C-36	プロシード大井町	905,000
C-37	プロシード十条	498,000
C-38	プロシード白楽	205,000
C-39	プロシード新丸子	603,000
C-40	プロシード本八幡(注2)	280,500
C-41	プロシード西新井	5,647,000
C-42	プロシード調布	442,600
C-43	プロシードTX六町	142,800
C-44	プロシード中河原	1,108,000
C-45	プロシード大泉学園	231,300
C-46	プロシード千歳烏山	257,200
C-47	プロシード三鷹	434,700
C-48	プロシード柏エスト	710,000
C-49	プロシード柏ノール	649,000
C-50	プロシード行徳駅前	310,000
C-51	プロシード船橋本町	501,800
C-52	プロシード西川口	729,000
C-53	プロシード弘明寺	466,000
C-54	プロシード鶴ヶ峰	305,000
C-55	プロシード相模大塚	194,000
G-1	プロシード本通	438,800
G-2	プロシード環状通東	273,000
G-3	プロシード琴似	233,400
G-4	プロシード元町	219,400
G-5	プロシード元町2	124,000

物件番号	物件名称	鑑定評価額(注1)
G-6	プロシード箱崎宮	103,200
G-7	プロシード箱崎宮	92,500
G-8	プロシード太閤通	399,500
G-9	プロシード大橋	228,200
G-10	プロシード那珂川	226,100
G-11	プロシード穂波町	224,800
G-12	プロシード東大畑	54,600
G-13	プロシード新栄	775,900
G-14	プロシード千代田	292,900
G-15	プロシード福岡高宮	428,300
G-16	プロシード大濠公園	337,900
R-1	プロシード松山	87,700
R-2	プロシード水戸	380,200
	合 計	35,572,300

(注1) 第7期末(平成21年4月30日)時点における価額を記載しています。

(注2) 今回新たに担保に供する資産です。

4. 今後の見通し

本借入れによる本投資法人の平成22年4月期(平成21年11月1日から平成22年4月30日まで)の運用状況に与える影響については、現在確認中であり、ポートフォリオ全体の運用状況を考慮の上、改めてお知らせいたします。

5. その他

本借入れの返済等に関わるリスクにつきましては、第7期有価証券報告書(平成21年7月29日提出)の「投資リスク」に記載された内容から重要な変更はありません。

また、旧融資基本合意書にはその取扱の記載がなかった劣後投資法人債について、本融資基本合意書では、LTVの算出において劣後投資法人債が負債の額から控除されることを明記しています。

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.sp-inv.co.jp>

【参考資料】

本借入れ後の借入金及び投資法人債の状況

(単位：百万円)

		本件実行前	本件実行後	増減額
	短期借入金	11,500	6,700	4,800
	長期借入金	8,790	13,590	4,800
	借入金合計	20,290	20,290	0
	投資法人債	2,000	2,000	0
	借入金及び投資法人債の合計	22,290	22,290	0
	有利子負債比率(%) (注)	54.4	54.4	0.0

(注) 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100 として計算しています。

また、有利子負債比率は小数第2位を四捨五入しています。