

平成 22 年 3 月 26 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都目黒区目黒二丁目 10 番 11 号
ジョイント・リート投資法人
代表者名 執行役員 三 駄 寛 之
(コード番号：8973)

資産運用会社名
東京都目黒区目黒二丁目 10 番 11 号
積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役 坂 本 光 司
問合せ先 I R・財務部長 佐 藤 信 義
TEL. 03-5759-8848 (代表)

借入金の返済期日の変更等に関するお知らせ

ジョイント・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、平成 20 年 3 月 31 日に借入れを行った既存タームローンの一部について、下記のとおり元本返済期日の変更等を行うことを決定いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 既存タームローンの返済期日の変更等

(1) 変更の概要及び理由

本投資法人は、平成 20 年 3 月 31 日に借入れを行った既存タームローン 600 百万円のうち、50 百万円については当初の元本返済期日である平成 22 年 3 月 31 日に手元資金により返済し、残額については、平成 22 年 8 月にリファイナンスが予定されている他の既存タームローンと併せてリファイナンスを実施するため、元本返済期日を平成 22 年 8 月 31 日に延長すること、及び昨今の金利動向を鑑み平成 22 年 4 月 1 日以降の適用金利について固定金利から 1 ヶ月変動金利に変更することを、本日、借入先と合意いたしました。

(2) 借入れの内容

本日、元本返済期日等の変更を決定いたしました既存タームローンの概要は以下のとおりですが、借入の詳細につきましては、平成 20 年 3 月 25 日付プレスリリース「資金の借入れに関するお知らせ」及び平成 20 年 3 月 27 日付プレスリリース「資金の借入れ（利率決定）に関するお知らせ」をご参照ください。

<タームローン>

- ① 借 入 先： 株式会社横浜銀行
- ② 借 入 残 高： 550,000,000 円（当初借入金額：600,000,000 円）
- ③ 利 率 等： 未定（1 ヶ月変動金利）（注）（変更前借入利率：1.510000%（固定金利））
- ④ 借 入 実 行 日： 平成 20 年 3 月 31 日
- ⑤ 変 更 後 利 払 日： 平成 22 年 4 月末日を初回として、以後返済日までの毎月各末日とし、最後の利息支払日を、平成 22 年 8 月 31 日とします（当該日が営業日でない場合には、翌営業日とし、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）。)
- ⑥ 元 本 返 済 方 法： 変更後元本返済期日に一括返済します。
- ⑦ 変更前元本返済期日： 平成 22 年 3 月 31 日
- ⑧ 変更後元本返済期日： 平成 22 年 8 月 31 日

（注）利率等につきましては、決定した時点でお知らせいたします。

2. 本件実行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 1）	17,702	17,702	0
1 年内返済予定の 長期借入金	14,087	14,037	▲50
長期借入金	12,887	12,887	0
投資法人債	5,000	5,000	0
小計	49,676	49,626	▲50
有利子保証金（注 2）	1,605	1,605	0
有利子負債合計	51,281	51,231	▲50
有利子負債比率（注 3）	51.3%	51.3%	0 ポイント

(注1) 平成 22 年 2 月 23 日付プレスリリース「資金の借入れに関するお知らせ」にてお知らせした借入金 97.02 億円は、借入期間が 1 年を数日超えている借入金 51.48 億円分を含めて短期借入金に含めております。なお、当該 51.48 億円の借入金については、平成 22 年 3 月期における貸借対照表上は 1 年内返済予定の長期借入金として取扱われます。

(注2) 株式会社イトーヨーカ堂より預託を受けている保証金です。保証金は、開店日（平成 12 年 11 月 30 日）から 5 年間据置き（据置期間中無利息）、平成 17 年 11 月 30 日より 120 回にわたり、毎月末に未償還残高に年 2% の利息を付して元金を均等に返還します。

(注3) 有利子負債比率＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×100%として計算しており、小数点第二位を四捨五入して記載しています。なお、出資総額については本日現在における出資総額 48,704,007,150 円を使用しています。

(注4) 金額については、単位未満を切り捨てて記載しています。

3. その他

本借入れの返済等に関連して、平成 21 年 12 月 25 日に提出した有価証券報告書の「投資リスク」のうち、「借入れ及び投資法人債に関するリスク」に記載のリスクに関し、以下のとおり変更又は追加されております。なお、内容として変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

〔借入れ及び投資法人債に関するリスク〕

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、継続的に金融商品取引法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項第 1 号ロに規定する機関投資家で、かつ、地方税法施行令附則第 7 条第 14 項第 3 号に規定する適格機関投資家のうち総務省令で定めるものに該当するものに限り、）からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行います。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件並びにその後の金利負担は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができないという保証はなく、また、変動金利により調達した場合には、その後の金利変動により利払額が増加する可能性があります。昨今のサブプライム・ローン問題に起因した世界的に不安定な経済情勢を背景に、金融機関が新たな貸出について慎重となっているため、新たな借入れができなくなることや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。なお、平成 21 年 12 月 25 日に提出した有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 1 投資法人の概況（1）主要な経営指標等の推移（2）運用状況（ロ）次期の見通し C. 決算後に生じた重要な事実」に記載のとおり、本投資法人の資産運用会社の全株式を保有するジョイント・コーポレーション及びその連結子会社である株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産は、平成 21 年 5 月 29 日付で東京地方裁判所に会社更生手続開始の申立てを行い、平成 21 年 6 月 16 日付で同裁判所から会社更生手続開始決定を受けました。ジョイント・コーポレーション及び株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産は、フィナン

シャル・アドバイザーとして選任した日興シティグループ証券株式会社(現シティグループ証券株式会社)の助言の下、平成21年7月30日に実施した第一次入札により数社に絞り込まれたスポンサー候補先と協議を進め、平成21年10月23日に第二次入札を実施し、その入札状況を踏まえ慎重に検討を重ねた結果、応募企業の中から、株式会社レノをスポンサーに選定し、平成21年11月2日付で同社とスポンサー契約を締結いたしました。本投資法人及び資産運用会社は、グループ各社のノウハウ及びそのシナジー効果を活用すべくグループ一体での更生を目指すスポンサー企業等による新スポンサー選定手続きにおいて、本投資法人の投資主価値の最大化という観点から、ジョイント・コーポレーション管財人及びフィナンシャル・アドバイザーと協議を進めてきましたが、同社の管財人の判断により、資産運用会社については、スポンサー企業等とは別個の新スポンサーを選定することとなり、スポンサー選定手続を進めた結果、平成22年2月19日付で積水ハウス株式会社及び株式会社スプリング・インベストメントが新スポンサーとして選定され、新スポンサーは、平成22年3月8日付で資産運用会社の発行済株式のすべてを取得しました。

上記新スポンサーの選定により、積水ハウス株式会社の与信力を背景とした資金調達が可能となる等、本投資法人に対する取引金融機関の与信判断上有利に働くものと考えておりますが、新スポンサーの選定により本投資法人の借入条件の有利な変更又は借入れ実行の円滑化が実現される保証はありません。

また、平成22年3月に償還期限の到来した投資法人債の償還資金は、平成22年3月5日付プレスリリース「資金の借入れ及び投資法人債の償還予定に関するお知らせ」にてお知らせしておりますとおり平成22年3月5日付タームローン契約に基づく借入れにより調達しており、当該借入れの一部については、平成22年2月19日付プレスリリース「第三者割当による投資口発行に関するお知らせ」にてお知らせした第三者割当による投資口発行(以下「本第三者割当」といいます。)により調達した資金をもって直ちに返済を行う予定ですが、本第三者割当の前提条件が充足されない等何らかの理由により本第三者割当にかかる資金が予定どおり本投資法人に払い込まれない場合には、本投資法人は上記平成22年3月5日付タームローン契約に基づく借入れの返済を予定どおり行うことができない可能性があり、本投資法人の財務状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行に際し、投資主への金銭の分配や担保権の設定等を制約する等の財務制限条項が設けられる場合があり、かかる制約が本投資法人の運営に支障をもたらす可能性がある他、これらの制約により投資主への金銭の分配が制限され、利益配当等の損金算入要件を満たせなくなる等、投資主への金銭の分配に重大な悪影響を及ぼす場合があります。

借入れ又は投資法人債に関し、不動産関連資産に担保を設定した場合、担保の解除手続その他の事情により、本投資法人が希望する時期、価格及び条件で当該不動産関連資産を売却できない可能性があります。また、不動産関連資産の評価額が引下げられた場合等、一定の条件のもとに不動産関連資産に対して追加担保を設定することを要求される可能性もあります。

さらに、借入れ又は投資法人債の返済資金を調達するために、本投資法人の希望しない時期、価格及び条件で不動産関連資産を売却せざるを得ない可能性や希望する時期、価格及び条件で不動産関連資産を売却できずに債務不履行となる可能性もあります。また、本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分や差押え等の強制執行が行われることがあり、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立が行われる可能性もあります。

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 : <http://www.joint-reit.co.jp/>