

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
株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ
代表取締役 坂 本 光 司
問合せ先 IR・財務部長 佐 藤 信 義
TEL. 03-5759-8848 (代表)

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

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、下記のとおり資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）に関し、借入先と合意いたしましたので、ここにお知らせいたします。

また、本借入れによる調達資金により、平成 22 年 3 月 12 日に償還期日が到来する第 1 回無担保投資法人債を償還する予定であることを併せてお知らせいたします。

記

1. 資金の借入れ

(1) 借入れの理由及び経緯

本投資法人及び資産運用会社は、本投資法人のスポンサークレジット向上を企図して株式会社ジョイント・コーポレーションに代わる新スポンサーの選定を進めてまいりました。その結果、平成 22 年 2 月 19 日付プレスリリース「新スポンサーの決定及び新スポンサーとの一連の取組みに関するお知らせ」にてお知らせしておりますとおり、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（積水ハウス株式会社と併せて以下「新スポンサー」と総称します。）が新スポンサーに選定され、新スポンサーによる資産運用会社株式の取得について合意がなされるに至りました。本投資法人及び資産運用会社は、これにより補完された与信力を基に、積水ハウス株式会社のサポートを受け交渉した結果、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行との間で、平成 22 年 3 月 12 日に償還期日が到来する第 1 回無担保投資法人債 50 億円の償還資金として本借入れを行うことに関して合意が実現いたしました。

なお、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」にてお知らせしておりますとおり、本借入れによる調達資金 50 億円のうち 18 億円は、第 10 期（平成 22 年 4 月 1 日～平成 22 年 9 月 30 日）期初である平成 22 年 4 月 2 日を払込期日として実施する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。）による調達資金にて返済する予定です。

(2) 借入れの内容

<タームローン>

- ① 借 入 先： 株式会社みずほコーポレート銀行（ファシリティ・エージェント兼セキュリティ・エージェント）、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行
- ② 借 入 金 額： 50 億円（以下、借入金額のうち 18 億円分を「貸付 (A)」といい、32 億円分を「貸付 (B)」といいます。）
- ③ 利 率 等： 1 ヶ月変動金利
当初 1.25636%（平成 22 年 3 月 9 日～平成 22 年 3 月 31 日）（注）
- ④ 借入予定日： 平成 22 年 3 月 9 日
- ⑤ 借 入 方 法： 上記①記載の借入先との間の平成 22 年 3 月 5 日付タームローン契約によります。

- ⑥ 利 払 日： 貸付 (A)、貸付 (B) のいずれについても、平成 22 年 3 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、貸付 (A) については平成 22 年 4 月 5 日、貸付 (B) については平成 23 年 3 月 9 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)。
- ⑦ 元本返済方法： 貸付 (A)、貸付 (B) いずれについても、元本返済期日に一括返済します。
- ⑧ 元本返済期日： 貸付 (A) については平成 22 年 4 月 5 日、貸付 (B) については平成 23 年 3 月 9 日
- ⑨ 担保の有無： 有担保
(今池アイリス武番館、ジェイフラッツ天神東 I、浜松プラザ、ジョイスクエア湯河原及びベルプラザショッピングセンターの 5 物件にかかる不動産信託受益権に第一順位の質権を設定します。)

(注) 平成 22 年 4 月 1 日以降の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。

(3) 調達する資金の使途、金額及び支出予定時期

① 具体的な資金使途

第 1 回無担保投資法人債 50 億円の償還資金

② 支出予定時期

平成 22 年 3 月

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	(参考) 本件実行及び第 1 回無担保投資法人債償還後 (注 4)
短期借入金 (注 1)	12,702	17,702	5,000	17,702
1 年内返済予定の長期借入金	14,087	14,087	0	14,087
長期借入金	12,887	12,887	0	12,887
1 年内返済予定の投資法人債	5,000	5,000	0	0
投資法人債	5,000	5,000	0	5,000
小計	49,676	54,676	5,000	49,676
有利子保証金 (注 2)	1,605	1,605	0	1,605
有利子負債合計	51,281	56,281	5,000	51,305
有利子負債比率 (注 3)	51.3%	53.6%	2.3 ポイント	51.3%

- (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) 平成 22 年 3 月 12 日に償還期日が到来する第 1 回無担保投資法人債償還後の有利子負債残高等を記載しています。
- (注5) 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ます。）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るという保証はなく、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きを進めた結果、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ました。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する旨を合意しています。

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する投資法人債の償還資金は、前述のとおり、本借入れにより調達することを予定しており、本借入れの一部については、本第三者割当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、本投資法人は本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



JOINT REIT

ジョイント・リート投資法人

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/>