

平成 21 年 3 月 24 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
株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ
代表者名 代表取締役 坂 本 光 司
問合せ先 IR・財務部長 沢 田 直 也
TEL. 03-5759-8848 (代表)

資金の借入れ及び借入金の返済（一部期限前返済）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、既存極度ローンの一部について期限前返済を行うことを決定いたしましたので、併せてお知らせします。

記

1. 資金の借入れ

(1) 借入れの理由

平成 21 年 3 月 26 日を返済期日とする極度ローン 24 億円の借換え（リファイナンス）資金、並びに平成 21 年 4 月 24 日を返済期日とする極度ローン 50 億円及び平成 21 年 3 月 31 日を返済期日とする極度ローン 28 億円の期限前返済による借換え（リファイナンス）資金に充当するため。

（返済する借入金の詳細につきましては後記 2. をご参照ください。）

(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）、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行
- ② 借 入 金 額： 98 億円（以下、借入金額のうち 25 億円分を「貸付(A)」といい、73 億円分を「貸付(B)」といいます。）
- ③ 利 率 等： 1.43500%（平成 21 年 3 月 26 日～平成 21 年 3 月 31 日）（注）
- ④ 借入予定日： 平成 21 年 3 月 26 日
- ⑤ 借 入 方 法： 上記①記載の借入先との間の平成 21 年 3 月 24 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 21 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 21 年 7 月 31 日、貸付(B)については平成 22 年 2 月 26 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)については平成 21 年 5 月末日に借入金額の一部、6,250,000 円を返済し、元本最終返済日に残額を返済します。貸付(B)については平成 21 年 5 月末日を初

回とし、以降、3ヵ月毎に各 18,250,000 円を返済し、元本最終返済日に残額を返済します（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。）。

- ⑧ 元本最終返済日： 貸付(A)については平成 21 年 7 月 31 日、貸付(B)については平成 22 年 2 月 26 日
⑨ 担保の有無： 有担保

（スぺーシア銀座、スぺーシア五反田、スぺーシア大井仙台坂、フィットエル南麻布、ジェイフラッツ東品川、ジェイフラッツ四谷坂町及び b-toss 池袋の 7 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 21 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) 資金使途

① 具体的な資金使途

既存極度ローンの借換え（リファイナンス）資金

② 支出予定時期

平成 21 年 3 月

2. 借入金の返済

(1) 返済の内容

- ① 返済する借入金： 極度ローン合計 102 億円
（うち、78 億円は期限前返済となります。詳細は後記「(2) 返済の対象となる借入金の内容」をご参照ください。）
② 返済予定日： 平成 21 年 3 月 26 日
③ 返済原資： 前記 1. に記載する借入金及び自己資金

(2) 返済の対象となる借入金の内容

	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (固定/変動)	借入日	返済期日	担保の 有無	返済方法
極度 ローン	株式会社あおぞら銀行 住友信託銀行株式会社 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	2,400	1.36917% (変動) (注1)	平成20年 3月26日	平成21年 3月26日	有担保 (注4、7)	期日一括
	株式会社あおぞら銀行 住友信託銀行株式会社 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	5,000	1.33333% (変動) (注2)	平成20年 4月25日	平成21年 4月24日	有担保 (注5、7)	
	株式会社あおぞら銀行 住友信託銀行株式会社 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	2,800	1.39583% (変動) (注3)	平成20年 7月1日	平成21年 3月31日	有担保 (注6、7)	
	合 計		10,200				

（注1）平成 20 年 12 月 26 日から平成 21 年 3 月 26 日までの適用利率を記載しています。

（注2）平成 21 年 1 月 23 日から平成 21 年 4 月 24 日までの適用利率を記載しています。

（注3）平成 21 年 2 月 27 日から平成 21 年 3 月 31 日までの適用利率を記載しています。

（注4）ジェイフラッツ博多東にかかる不動産信託受益権に第一順位の質権が設定されています。また、スぺーシア銀座及び浜松プラザにかかる不動産信託受益権につき、根質権が設定されています。



JOINT REIT

ジョイント・リート投資法人

- (注5) ジェイフラッツ四条西洞院、ジェイフラッツ四谷坂町及びジェイフラッツ上呉服にかかる不動産信託受益権に第一順位の質権が設定されています。また、スペーシア銀座及び浜松プラザにかかる不動産信託受益権につき、根質権が設定されています。
- (注6) ジェイフラッツ東品川及びスペーシア五反田にかかる不動産信託受益権に第一順位の質権が設定されています。また、スペーシア銀座及び浜松プラザにかかる不動産信託受益権については、根質権が設定されています。
- (注7) 本返済により、上記（注4）、（注5）、（注6）に記載の各不動産信託受益権に関する第一順位の質権及び根質権は解除されます。

3. 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	極度ローン	10,200	0	▲10,200
短期借入金	タームローン	0	9,800	9,800
1年内返済予定の 長期借入金	タームローン	3,000	3,000	0
長期借入金	タームローン	26,974	26,974	0
投資法人債	—	10,000	10,000	0
借入金合計		50,174	49,774	▲400
有利子保証金 (注1)		1,889	1,889	0
有利子負債合計		52,063	51,663	▲400
有利子負債比率 (注2)		51.7%	51.5%	▲0.2ポイント

(注1) 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2) 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3) 金額については、単位未満を切り捨てて記載しています。

4. 今次借入れの目的並びに今後の財務方針

本投資法人は、今般、既存借入金の借換え資金について既存借入先である国内大手金融機関4行と協議した結果、リファイナンスリスクに関する懸念を早期に払拭し安定した財務運営を行うため、近時に返済期日が到来する借入金について期限前返済を行い、一括して借換えることと致しました。また、手元資金により一部借入金を返済することにより当面のLTV（総資産に対して有利子負債残高が占める割合）を50%を下回る水準に抑制するなど、保守的な財務活動を行ってまいります。今後の財務運営につきましても、既存借入先である国内大手金融機関との協調関係をこれまで以上に強固にしていくことにより引き続き財務基盤の安定性を維持し、今後のリファイナンスリスクの極小化を図っていく方針です。

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/>