



日本を世界一豊かに。
その未来へ心を尽くす一期一会の「いちご」

平成 29 年 5 月 8 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
いちごオフィスリート投資法人
代表者名 執行役員 高塚 義弘
(コード番号 8975) www.ichigo-office.co.jp
資産運用会社名
いちご投資顧問株式会社
代表者名 代表執行役社長 織井 渉
問合せ先 執行役管理本部長 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のお知らせ

いちごオフィスリート投資法人(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。)、および金利スワップ契約締結を決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本借入および金利スワップ契約締結の理由

本投資法人では、2017年4月26日付発表の「資産の取得(3物件)および資産の譲渡(4物件)のお知らせ」に記載のとおり、サービスアパートメントおよび商業施設の4物件の譲渡に併せ、東京都心部の中規模オフィス3物件の取得による戦略的な資産入替を予定しています。

この資産入替において、2017年4月28日付発表の「既存借入金の期限前返済のお知らせ」に記載のとおり、譲渡で得た資金により、既存借入金のうち、1.79%と比較的金利の高い借入金の期限前返済を実施しました。一方、2017年5月10日付で予定している取得のための本借入において、借入期間の長期化および金利スワップ契約の締結を加味して加重平均0.75%金利による調達と本借入の77%の金利固定化を行うことで、金利コストの一層の低減と将来の金利上昇リスクのヘッジを実現します。

なお、取得の決済代金の原資の一部として本借入による借入金を充当し、決済代金の残額について自己資金を充当します。

2. 借入金および金利スワップ契約の内容

① タームローンⅧ-A

借入先	: 株式会社三井住友銀行
借入金額	: 1,000 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一部の支払
借入予定日	: 2017年5月10日
元本返済期日	: 2018年10月31日
元本返済方法	: 元本返済期日に一括返済
借入利率	: 1ヶ月円 TIBOR+0.33% (※1)
利払期日	: 借入予定日以降の各月最終営業日 (初回は2017年5月末、最終回は元本返済期日と同日)
担保	: 無担保

② タームローンⅧ-B

借入先	: 株式会社三井住友銀行
借入金額	: 1,100 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一部の支払
借入予定日	: 2017 年 5 月 10 日
元本返済期日	: 2024 年 11 月 10 日
元本返済方法	: 元本返済期日に一括返済
借入利率	: 1 ヶ月円 TIBOR+0.69% (※2)
利払期日	: 借入予定日以降の各月最終営業日 (初回は 2017 年 5 月末、最終回は元本返済期日と同日)
担保	: 無担保

[金利スワップ契約]

相手先	: 株式会社みずほ銀行
契約締結日	: 2017 年 5 月 8 日
固定支払金利	: 0.8525% (※3)

③ タームローンⅧ-C

借入先	: 株式会社みずほ銀行
借入金額	: 400 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一部の支払
借入予定日	: 2017 年 5 月 10 日
元本返済期日	: 2018 年 10 月 31 日
元本返済方法	: 元本返済期日に一括返済
借入利率	: 1 ヶ月円 TIBOR+0.33% (※1)
利払期日	: 借入予定日以降の各月最終営業日 (初回は 2017 年 5 月末、最終回は元本返済期日と同日)
担保	: 無担保

④ タームローンⅧ-D

借入先	: 株式会社みずほ銀行
借入金額	: 1,000 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一部の支払
借入予定日	: 2017 年 5 月 10 日
元本返済期日	: 2024 年 11 月 10 日
元本返済方法	: 元本返済期日に一括返済
借入利率	: 1 ヶ月円 TIBOR+0.69% (※2)
利払期日	: 借入予定日以降の各月最終営業日 (初回は 2017 年 5 月末、最終回は元本返済期日と同日)
担保	: 無担保

[金利スワップ契約]

相手先	: 株式会社みずほ銀行
契約締結日	: 2017 年 5 月 8 日
固定支払金利	: 0.8525% (※3)

⑤ タームローンⅧ-E

借入先	: 株式会社新生銀行
借入金額	: 200 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一部の支払
借入予定日	: 2017 年 5 月 10 日
元本返済期日	: 2018 年 10 月 31 日
元本返済方法	: 元本返済期日に一括返済
借入利率	: 1 ヶ月円 TIBOR+0.33% (※1)
利払期日	: 借入予定日以降の各月最終営業日 (初回は 2017 年 5 月末、最終回は元本返済期日と同日)
担保	: 無担保

⑥ タームローンⅧ-F

借入先 : 株式会社新生銀行
借入金額 : 900 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一部の支払
借入予定日 : 2017 年 5 月 10 日
元本返済期日 : 2024 年 11 月 10 日
元本返済方法 : 元本返済期日に一括返済
借入利率 : 1 ヶ月円 TIBOR+0.69% (※2)
利払期日 : 借入予定日以降の各月最終営業日
(初回は 2017 年 5 月末、最終回は元本返済期日と同日)
担保 : 無担保

[金利スワップ契約]

相手先 : 株式会社みずほ銀行
契約締結日 : 2017 年 5 月 8 日
固定支払金利 : 0.8525% (※3)

⑦ タームローンⅧ-G

借入先 : 株式会社りそな銀行
借入金額 : 400 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一部の支払
借入予定日 : 2017 年 5 月 10 日
元本返済期日 : 2024 年 11 月 10 日
元本返済方法 : 元本返済期日に一括返済
借入利率 : 1 ヶ月円 TIBOR+0.69% (※2)
利払期日 : 借入予定日以降の各月最終営業日
(初回は 2017 年 5 月末、最終回は元本返済期日と同日)
担保 : 無担保

[金利スワップ契約]

相手先 : 株式会社みずほ銀行
契約締結日 : 2017 年 5 月 8 日
固定支払金利 : 0.8525% (※3)

⑧ タームローンⅧ-H

借入先	: 株式会社日本政策投資銀行
借入金額	: 2,000 百万円
資金用途	: 特定資産の取得資金および関連する諸費用の一部の支払
借入予定日	: 2017 年 5 月 10 日
元本返済期日	: 2023 年 5 月 10 日
元本返済方法	: 元本返済期日に一括返済
借入利率	: 0.87163% (固定金利)
利払期日	: 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 2017 年 7 月末、最終回は元本返済期日と同日)
担保	: 無担保

- ※ 今後適用される基準金利は、利払期日の 2 営業日前に一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関 (全銀協 TIBOR 運営機関) が公表する日本円 TIBOR になります。なお、日本円 TIBOR につきましては、同機関のホームページ (www.jbatibor.or.jp/rate/) でご確認いただけます。
 - ※ 利払期日が営業日以外の日該当する場合には、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。
 - ※ 金利スワップ契約における想定元本は対象借入金の借入金額と同額、開始日および終了日は借入予定日および元本返済期日と同日、変動受取金利は借入利率と同利率、また、利払期日は同条件となります。
- (※1) 2017 年 5 月 10 日から 2017 年 5 月 30 日までの金利は 0.34993% となります。
- (※2) 2017 年 5 月 10 日から 2017 年 5 月 30 日までの金利は 0.70993% となります。なお、後述 (※3) のとおり、金利スワップ契約を締結するため実質的に固定化されます。
- (※3) 本金利スワップ契約締結により、タームローンⅧの B、D、F および G にかかる金利は実質的に 0.8525% で固定化されます。

3. 今後の見通し

本借入による、2017 年 4 月 26 日付発表の「2017 年 10 月期の運用状況および分配金の予想の修正、2018 年 4 月期の運用状況および分配金の予想に関するお知らせ」に記載の 2017 年 10 月期および 2018 年 4 月期の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

4. その他

本借入に関わるリスクに関して、2017 年 1 月 26 日付で提出しました有価証券報告書における「投資リスク」から重要な変更はありません。

以 上

【ご参考】

① 借入利率および借入期間の比較

	期限前返済 借入金	タームローンⅧ 加重平均
利 率	1.79%	0.75%
期 間	5.0年	5.7年

※ 期限前返済借入金の詳細については、2017年4月28日付公表の「既存借入金の期限前返済のお知らせ」をご参照ください。

※ 本借入のうちタームローンⅧのB、D、FおよびGにかかる金利は、金利スワップ契約による固定化後の金利で算定しています。

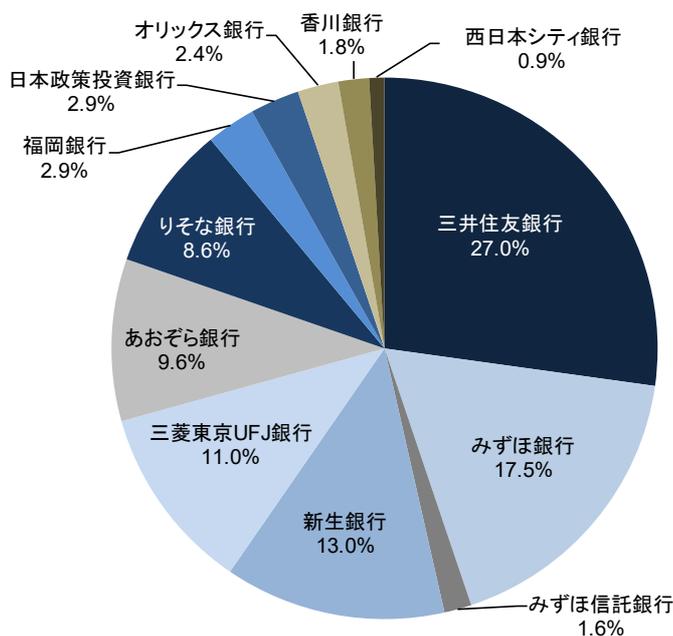
※ 適用金利は少数第3位を四捨五入して記載しています。

② 借入金等の状況

(単位：百万円)

	本借入実施前	本借入実施後	増減
短期借入金	0	0	0
1年内返済予定の長期借入金	9,866	9,866	0
長期借入金	86,451	93,451	+7,000
借入金合計	96,317	103,317	+7,000
投資法人債	0	0	0
借入金合計および投資法人債の合計	96,317	103,317	+7,000
その他有利子負債	0	0	0
有利子負債合計	96,317	103,317	+7,000

③ 借入先の分布状況 (2017年5月10日時点)



※ 比率は小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

④ 借入金返済期限の分散状況 (2017年5月10日時点)

(単位：百万円)

