

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目 2 番 1 号
プロスペクト・リート投資法人
代表者名 執 行 役 員 西吉 健夫
(コード番号 8969)
資産運用会社名
プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 築島 秋雄
問合せ先 財務部長 兼
IR・企画総務部長 高瀬 信二
TEL. 03-5221-8830

資金の借入れ（借換え）に関するお知らせ

プロスペクト・リート投資法人は本日、資金の借入れ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. 借入れの理由

既存借入金の期日到来に伴う借換え

2. 借入れの内容

- (1) 借入先 : 第14回 株式会社あおぞら銀行、株式会社三井住友銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社武蔵野銀行、NTTファイナンス株式会社
第15回 信託受託者住友信託銀行株式会社（不動産市場安定化ファンド口）
第16回 株式会社あおぞら銀行
- (2) 借入金額 : 第14回 11,817,931,466円
第15回 10,000,000,000円
第16回 2,977,214,315円
- (3) 利率 : 第14回 2.03545% (TIBOR+1.70%)
第15回 5.42913% (TIBOR+4.98368%)
第16回 2.03545% (TIBOR+1.70%)
[※第14回・第16回の利率適用期間は平成22年3月16日から平成22年4月30日です。
第15回の利率適用期間は平成22年3月15日から平成22年6月15日です。]
- (4) 借入実行日 : 平成22年3月15日
- (5) 借入方法 : 上記借入先との平成22年3月11日付第14回新規物件ローン契約、平成22年3月11日付第15回新規物件ローン契約及び平成22年3月11日付第16回新規物件ローン契約によります。
- (6) 返済期日 : 第14回 平成22年9月15日
第15回 平成24年9月18日（最終元本返済期日）
第16回 平成22年9月15日
- (7) 返済方法 : 第14回 元本返済期日に一括返済
第15回 2010年9月15日を初回として、以後3ヶ月ごとの各15日（但し、営業日でない場合には、翌営業日。但し、当該日が翌月となる場合には前営業日）において、25百万円を弁済し、最終元本返済期日に残額を返済
第16回 元本返済期日に一括返済
- (8) 担保 : 有担保

3. 資金使途

(1) 具体的な資金使途：下記の借入金の返済資金に充当します。

借入先	借入日	返済期日	借入金額	金利適用期間	金利(年率)
株式会社あおぞら銀行 株式会社三井住友銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社武蔵野銀行 農中信託銀行株式会社 NTTファイナンス株式会社	平成19年 3月15日	平成22年3月15日	170.02億円	平成22年1月30日から 平成22年3月15日まで	1.09455%

株式会社あおぞら銀行	平成21年10月 8日	平成22年3月15日	49.01億円	平成22年2月16日から 平成22年3月15日まで	5.25545%
株式会社あおぞら銀行	平成21年12月25日	平成22年3月15日	28.91億円	平成22年2月16日から 平成22年3月15日まで	2.20545%

(2) 支出予定時期 : 平成 22 年 3 月 15 日

4. 不動産市場安定化ファンドについて

(1) 不動産市場安定化ファンド

上記の第 15 回新規物件ローン（信託受託者住友信託銀行株式会社（不動産市場安定化ファンド口））は、DB J 野村インベストメント株式会社がアセットマネジャー（AM）を務める不動産市場安定化ファンド（以下「不動産安定化ファンド」といいます。）による信託を通じた融資です。不動産安定化ファンドは、国際的な金融市場の混乱及び急速な信用収縮等により、キャッシュフローが安定しているにもかかわらず資金繰りが逼迫している上場不動産投資信託（以下「J リート」といいます。）に資金供給を行い、投資法人債の償還リスク等を軽減し、不動産市場における買い手としての機能を回復させる端緒となるファンドが官民一体となって組成されたものです。不動産安定化ファンドの融資業務により、J リートの活動を通じた市場における価格形成機能を回復させるとともに J リートの再編も支援し、不動産市場の安定化と資産デフレの防止が企図されています。不動産安定化ファンドの組織形態は、投資事業有限責任組合により金銭信託が行われた住友信託銀行株式会社の信託勘定における「不動産市場安定化ファンド口」が投資法人に貸付けを行うスキームとして構成され、J リートの税法上の導管性要件についても租税特別措置法における機関投資家からの借入れの要件を満たすように制度設計がなされています。なお、不動産安定化ファンドのストラクチャーは、別紙スキーム図のとおりです。

(2) 貸付条件

不動産安定化ファンドは、不動産市場の安定化を目的とする公共性の高い融資業務を行なうため、その貸付条件や判断基準は、同ファンドの「貸付ガイドライン」（以下「ガイドライン」といいます。）により定められており、上記第15回ローンの借入れ条件もこれに従っています。

不動産安定化ファンドの資金使途は主として投資法人債のリファイナンス資金とされています。このリファイナンス資金には、投資法人債償還に不動産安定化ファンドからの借入れが間に合わない場合における他の金融機関による一定のつなぎ融資等の返済資金も含まれます。また、そのほか、借入先金融機関の破綻や外資系金融機関の我が国からの撤退等のやむを得ない事情がある場合の既存借入れのリファイナンス資金も含まれます。本投資法人は、第 1 回無担保投資法人債 50 億円の償還資金に充当するため、短期のつなぎ融資として、平成 21 年 10 月 8 日に株式会社あおぞら銀行より 50 億円を平成 21 年 10 月 8 日から平成 22 年 2 月 15 日までの金利 5.31636%、平成 22 年 2 月 16 日から平成 22 年 3 月 15 日までの金利 5.25545%にて借入れました。また、上記約 170 億円のシンジケート・ローンの中には破綻した外資系金融機関から債権譲渡された既存借入れに係るものが含まれています。第 15 回ローンは不動産安定化ファンドからの借入れにより、上記投資法人債の償還のためのつなぎ融資と破綻した外資系金融機関から債権譲渡された既存借入れのリファイナンスを行ないます。また、本投資法人は、平成 22 年 2 月 26 日に公表しましたとおり日本賃貸住宅投資法人との合併を計画しておりますが、新たな成長戦略を探る前提として、まずは足元の既存借入に関するリファイナンス・リスクを払拭する必要があります。第 15 回ローンは、本投資法人の長期の資金繰りのリスクを改善するために最終元本返済期日までの期間を 2 年 6 ヶ月に設定しております。なお、本ローンの金利は、ガイドラインが定める投資法人の LTV、資産規模、市場評価としての P/NAV 等を基準とする指標（スプレッド・マトリクス）に従って機械的に定められ、3 ヶ月 TIBOR をベースレートとして、貸付実行日より 1 年経過以降は、当初スプレッドに 0.05%が 3 ヶ月毎に加算されます。この指標に従った計算により、第 15 回ローンの当初の金利スプレッドは、4.98368%と算出されました。また、第 15 回ローンのアップフロントフィーもガイドラインに従って定められ、契約当初に一括

で支払われます（同水準観については守秘義務により非開示）。なお、借入人が任意の日に期限前弁済を行う場合は、期限前弁済日までの期間に係る経過利息及び当該期限前弁済日からその直後に到来する元利金返済期日までの利息相当額のブレイクファンディングコスト等を負担することになります。

(3) 返済方針

本投資法人は、不動産安定化ファンドによる融資が、昨今の国際的な金融市場の混乱及び急速な信用収縮状況に対応するための臨時的措置であり、融資モラルを意識して市場での資金調達により早期返済することを期待されているという制度趣旨に鑑みまして、本ローンは資金繰りリスク対策を考慮して最終元本返済期日までの期間を2年6ヶ月に設定しているものの、上記の日本賃貸住宅投資法人との合併計画が実施され、存続法人に承継される本投資法人の借入金の一部を弁済して財務内容を強化する目的で行う日本賃貸住宅投資法人の増資計画や既存借入のリファイナンスにより、できるかぎり早期の返済を実施する所存であります。なお、契約所定の元利金返済期日以外の日に期限前弁済が行われる場合には、上記の通り、経過利息及びブレイクファンディングコスト等を負担することになります。また、今後当該返済方針に変更があった場合には、その都度開示致します。

5. 本件借入後の借入金残高等の状況

(1) 長期借入金及び短期借入金の合計等

(単位：円)

	本件借入前	本件借入後	増減
長期借入金	26,861,407,930	19,858,854,219	▲7,002,553,711
短期借入金	7,792,592,070	14,795,145,781	7,002,553,711
借入金合計	34,654,000,000	34,654,000,000	0
投資法人債	0	0	0
有利子負債合計	34,654,000,000	34,654,000,000	0
有利子負債比率(%) (注1)(注2)	50.0	50.0	0

(注1) 有利子負債比率＝有利子負債÷(有利子負債＋出資総額)×100

(注2) 有利子負債比率は小数点第2位を四捨五入

(2) 長期借入金

借入先	借入日	返済期日	借入金額	金利適用期間	金利(年率)
農中信託銀行株式会社	平成19年 6月28日	平成24年 7月31日	25.81億円	平成22年1月30日から 平成22年4月30日まで	1.40545%
株式会社三井住友銀行	平成19年 9月 7日	平成24年10月31日	28.66億円	平成22年1月30日から 平成22年4月30日まで	1.45545%
株式会社あおぞら銀行	平成21年 5月29日	平成23年 5月31日	44.10億円	平成22年1月30日から 平成22年4月30日まで	2.45545%
信託受託者住友信託銀行株式会社 (不動産市場安定化ファンド口)	平成22年 3月15日	平成24年9月18日	100.00億円	平成22年3月15日から 平成22年6月15日まで	5.42913%

(3) 短期借入金

借入先	借入日	返済期日	借入金額	金利適用期間	金利(年率)
株式会社あおぞら銀行 株式会社三井住友銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社武蔵野銀行 NTTファイナンス株式会社	平成22年 3月15日	平成22年 9月15日	118.17億円	平成22年3月16日から 平成22年4月30日まで	2.03545%
株式会社あおぞら銀行	平成22年 3月15日	平成22年 9月15日	29.77億円	平成22年3月16日から 平成22年4月30日まで	2.03545%



6. その他

本件借入の返済等に関わるリスクに関して、平成 21 年 10 月 23 日提出の有価証券報告書からの変更はありません。

以上

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省専門紙記者会
※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.prospect-reit.co.jp>

別紙

不動産安定化ファンド・スキーム図

