

平成 20 年 10 月 16 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区永田町二丁目 13 番 10 号

ラ サ ー ル ジ ャ パ ン 投 資 法 人

代表者名 執行役員 田 中 政 行

(コード番号：8974)

資産運用会社名

ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社

代表者名 代表取締役社長 山 中 智

問合せ先

取締役経営企画部長 横 山 真 人

(TEL. 03-3595-6700)

### 資金の借入れに関するお知らせ

ラサール ジャパン投資法人（以下、「本投資法人」といいます）は、本日、資金の借入れに関し、下記の通り決定いたしましたので、お知らせいたします。

#### 記

#### 1. 借入れの理由

平成 19 年 11 月 16 日付「資金の借入に関するお知らせ」で公表した既存タームローン（元本：362 億円）の借換え（リファイナンス）資金に充当するため。

#### 2. 借入れの内容

以下はいずれも平成 20 年 10 月 24 日付（予定）のタームローン契約に基づくものです。

- |           |   |
|-----------|---|
| (1) 借入実行日 | 平成 20 年 11 月 4 日  |
| (2) 借入金額  | 35,700 百万円（注 1）   |
| (3) 借入先   | 株式会社三井住友銀行  |
| (4) 利率    | 固定金利（注 2）   |
| (5) 返済期日  | 平成 23 年 11 月 4 日  |
| (6) 返済方法  | 元本返済期日に一括返済します。   |
| (7) 利払方法  | 平成 23 年 11 月 4 日までの期間において、初回を平成 20 年 12 月末日、その後 3 月、6 月、及び 9 月の各月末営業日、ならびに元本返済期日。 |
| (8) 担保の有無 | 有担保（「イオンモールむさし村山ミュー」及び「イオンモール神戸北」を信託財産とする信託受益権のそれぞれについて第一順位の質権を設定します。）            |

(注 1) 既存借入金の 362 億円のうち 5 億円については本投資法人の手元資金より充当します。

(注 2) 具体的な利率は、平成 20 年 10 月 30 日に決定されます。決定次第、別途お知らせいたします。

3. 資金使途

平成 19 年 11 月 16 日付「資金の借入に関するお知らせ」で公表した既存タームローン（元本：362 億円、平成 19 年 11 月 20 日実行、返済期限：平成 20 年 11 月 20 日）の期限前弁済に伴う借入金返済資金に充当するため。

4. 本件借入れ実行後の借入金等の状況

単位：百万円

	本件借入れ実行前	本件借入れ実行後	増減
短期借入金	51,700	15,500	△36,200
長期借入金	18,500	54,200	35,700
借入金合計	70,200	69,700	△500
投資法人債	-	-	-
借入金及び投資法人債の合計	70,200	69,700	△500
その他有利子負債	-	-	-
有利子負債合計	70,200	69,700	△500

5. 本件借入後の LTV の状況

本件借入により LTV は微減いたします(前期末時点 LTV=約 53.8%、約 0.4%の減)。

本資料による借入れが実行された場合の本投資法人の財務構造について別紙（参考情報）「本投資法人の財務構造の変化及び今後の財務戦略」をご参照ください。

以上

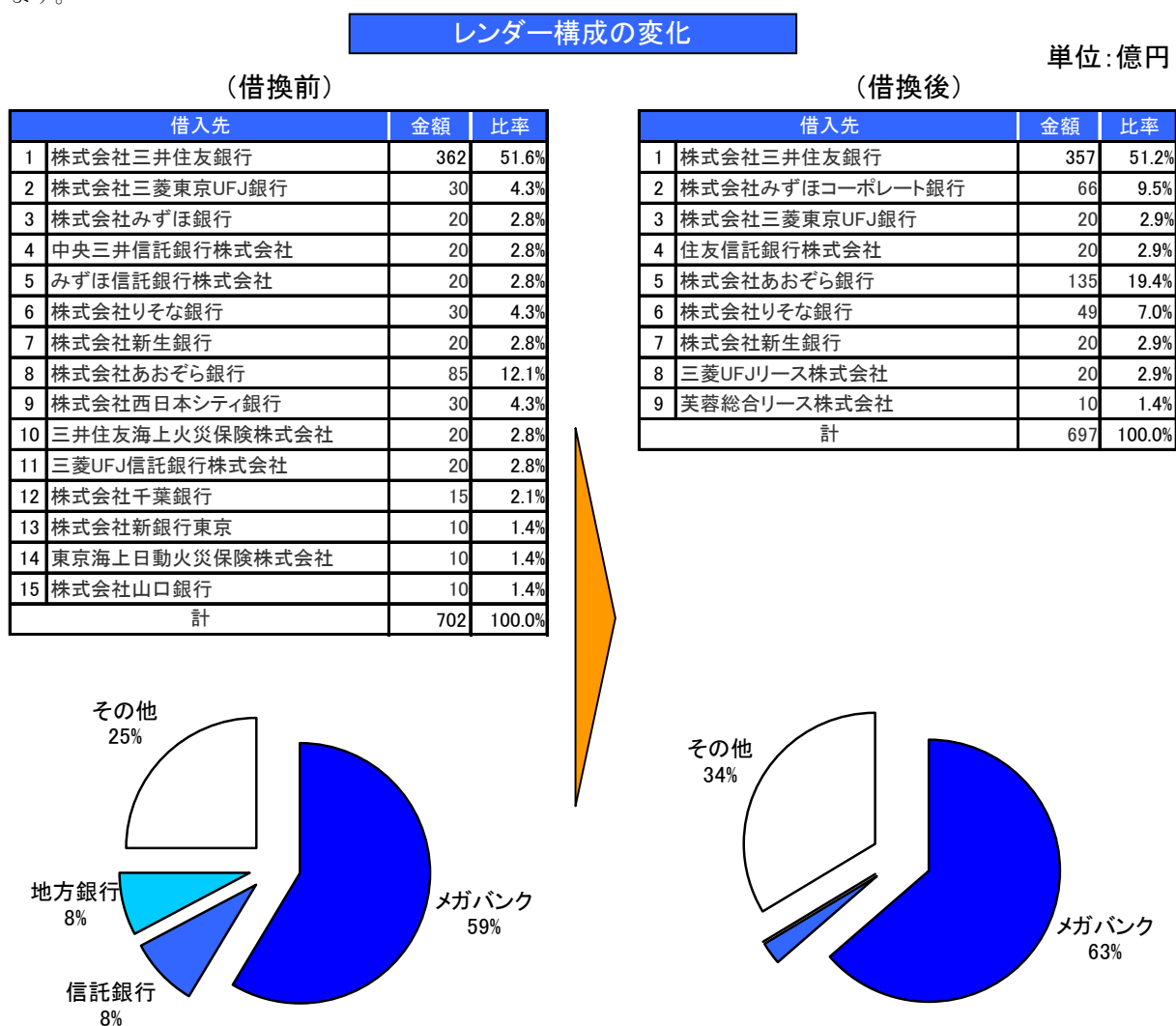
(参考情報)

本投資法人の財務構造の変化及び今後の財務戦略

平成 20 年 9 月 30 日に実行された 255 億円の借入れ、及び平成 20 年 11 月 4 日に実行予定の 357 億円の借入れの結果、本投資法人の当期（第 6 期：平成 20 年 5 月 1 日～平成 20 年 10 月 31 日）期首と比して財務構造は以下のように強固なものとなります。本投資法人は今後さらに、安定した基盤の構築に努めるものとします。

1. メガバンクを中心とした安定的なバンク・フォーメーションの構築

本投資法人の全有利子負債に占めるメガバンク（注）からの借入比率は、平成 20 年 9 月 30 日付で実行しました株式会社みずほコーポレート銀行からの新規借入れなどの結果、下図の通り、従来の 59%から 63%に向上します。



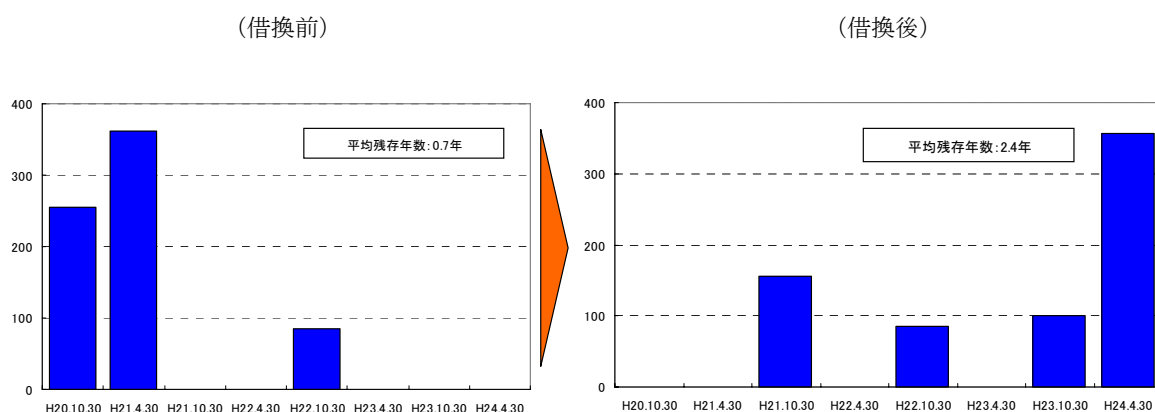
(注) メガバンクとは株式会社みずほ銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行を指します。

## 2. 返済期限の分散化によるリファイナンスリスクの軽減

平成 20 年 9 月 30 日付リファイナンス（255 億円）におきましては、返済期限を分散するために、1 年の短期部分（155 億円）と 3 年の長期部分（100 億円）とに融資期間を分け、1 年後のリファイナンスリスクを軽減すると共に、3 年という長期の期限の利益を確保しております。

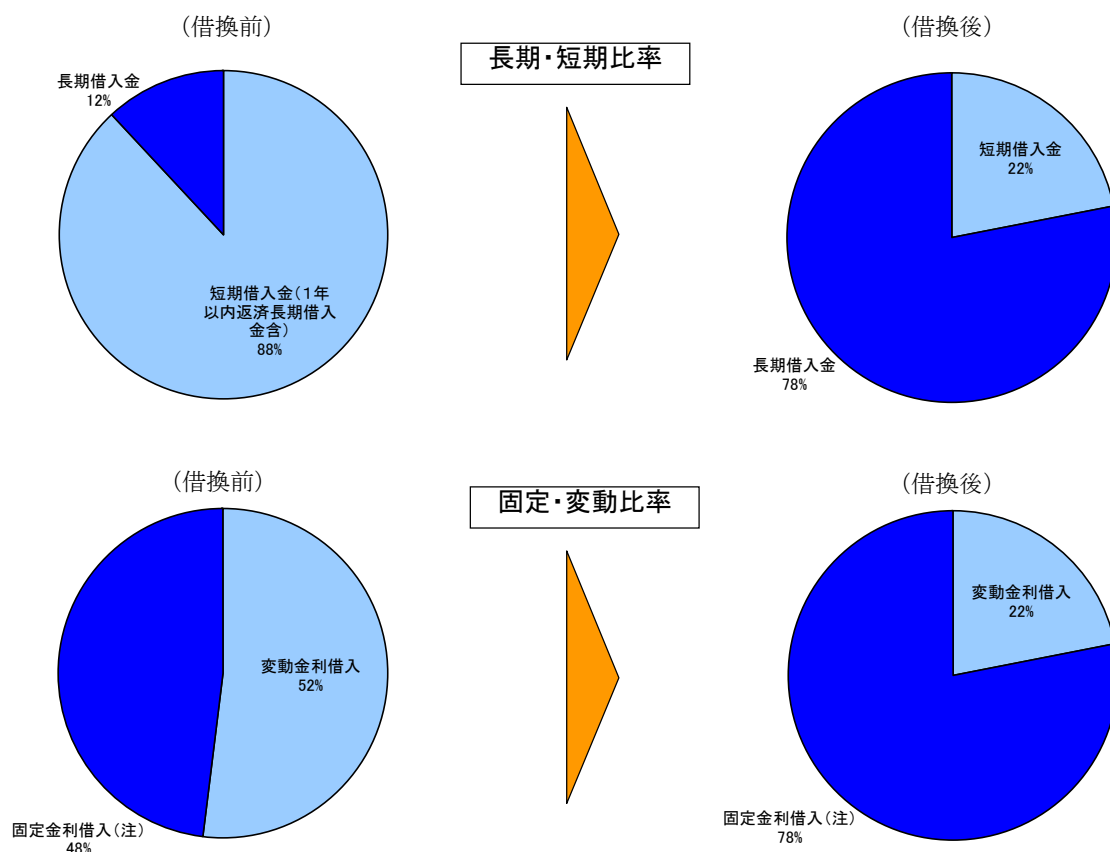
また、平成 20 年 11 月 4 日実施予定のリファイナンスにおきましては、既存では 1 年だった短期ローンを 3 年に延ばし、長期にわたり、リファイナンスリスクを軽減する予定です。

これにより、本投資法人の借入金額により加重平均した借入金返済期間は 0.7 年から 2.4 年になります。



## 3. 借入金の金利固定化による金利上昇リスク軽減及び長期化による財務基盤の安定化

平成 20 年 9 月 30 日付リファイナンスにおきましては、3 年の長期部分については、長期の金利変動リスクをヘッジする為に、金利キャップ購入により金利固定化を行いました(1 年部分については変動金利により対応しております)。また、平成 20 年 11 月 4 日付リファイナンスについても固定金利により調達を行う予定です。



(注) 金利キャップ<sup>®</sup> 購入による借入金の金利固定化部分を含む。

#### 4. 今後の財務戦略に対する考え方

今後の財務戦略と致しましては、上記に記載しました 1. メガバンクを中心とした安定的なバンク・フォーメーションの構築、2. 返済期限の分散化によるリファイナンスリスクの軽減、3. 借入金の金利固定化による金利上昇リスク軽減及び長期化による財務基盤の安定化を今後も着実に推し進める方針です。

具体的には、メガバンク中心の強固なバンク・フォーメーションを更に確実なものとするため、資産運用会社のスポンサーであるジョーンズ ラング ラサールグループ（世界 60 ヶ国、170 超の市場で事業展開、ラサール インベストメント マネージメントの運用資産残高は約 5 兆 3 千億円（平成 19 年 12 月末現在））の国際的知名度並びに信用力を活用しながら、密接なリレーションに力を入れていきます。また、今後のリファイナンスにおいては、「メガバンク中心のバンク・フォーメーション」を基本としながら、「返済期限の分散化」を図り、各計算期間における返済額を一定程度にコントロールし平準化を進める考えです。また、経済条件を鑑みながら、更に「金利の固定化、借入期間の長期化」を図っていきます。

本投資法人は今回の一連のリファイナンスにより安定的な財務基盤を得、今後、上記の財務戦略を通じて、更に強固で安定的な財務基盤の確立を図り、中長期的な持続的成長に努めます。

以上

※ 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※ 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.lasalle-jreit.com/>