

平成29年9月15日

各位

不動産投資信託証券発行者名 日本賃貸住宅投資法人
東京都港区新橋六丁目16番12号
代表者名 執行役員 山根 正喜
(コード番号:8986)
資産運用会社名 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
代表者名 代表取締役社長 東野 豊
問い合わせ先 常務取締役経営管理部長 渡邊 浩二
Tel. 03-5425-5600

資金の借換え及び期限前返済に関するお知らせ

日本賃貸住宅投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日付で、平成29年9月21日に返済期日が到来する銀行借入金20億円の借換え(以下「本件リファイナンス」といいます。)の決議を行いましたので、お知らせします。

また、本投資法人は、本日付で、平成30年3月23日に返済期日が到来する銀行借入金7,570百万円について、総額4,570百万円(うち、平成29年10月2日付で3,000百万円、平成29年10月13日付で1,570百万円の各返済予定)の期限前返済(以下「本件期限前返済」といいます。)を決議しましたので、併せてお知らせします。なお、期限前返済の原資は、平成29年9月21日付で払込予定の投資法人債の発行資金の差引手取額2,974百万円及び自己資金26百万円、平成29年9月28日に予定している物件譲渡(以下「資産の譲渡」といいます。)代金のうち1,570百万円です。(詳細は、平成29年9月1日付プレスリリース「投資法人債の発行に関するお知らせ」及び本日付プレスリリース「資産の譲渡に関するお知らせ」をご参照下さい。)

記

I. 本件リファイナンス

1. 資金の借入れ

(1) 借入れの理由

平成29年9月21日に返済期日を迎える借入金20億円の返済資金に充当するためです。

(2) 借入れの内容

本投資法人は、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社りそな銀行から総額20億円(借入期間5年10ヵ月)の借入れを行います。

<タームローンZ号>

① 借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社りそな銀行
② 借入金額	2,000百万円
③ 借入予定日	平成29年9月21日
④ 返済期日	平成35年6月30日
⑤ 利払日	毎月22日(但し、同日が営業日でない場合には翌営業日、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日)
⑥ 利率	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.43%
⑦ 借入方法	上記①記載の借入先と平成29年9月15日付「タームローン契約(Z号)」による借入れ
⑧ 返済方法	期日一括返済
⑨ 担保	無担保・無保証

各利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日の2営業日前における全銀協1ヶ月日本円TIBORとなります。今後、本件借入れに関する金利決定のお知らせはいたしません。なお、全銀協1ヶ月日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>)で御確認いただけます。

2. 本件リファイナンスの対象

<タームローンH号>

① 借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社りそな銀行、株式会社東日本銀行
② 借入残高	2,000 百万円
② 借入日	平成24年9月21日
④ 返済期日	平成29年9月21日
⑤ 利率	基準金利(全銀協1ヶ月日本円 TIBOR) + 0.75%
⑥ 返済方法	期日一括返済

II. 本件期限前返済

本件期限前返済の対象は以下のとおりです。

<タームローンD2号>

① 借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社りそな銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社東日本銀行、株式会社あおぞら銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社
② 借入残高	3,850 百万円
③ 期限前返済予定額	2,323 百万円(1,525 百万円及び 798 百万円)
④ 期限前返済後借入残高	1,527 百万円
⑤ 借入日	平成25年3月25日
⑥ 返済期日	平成30年3月23日
⑦ 期限前返済予定日	平成29年10月2日及び13日
⑧ 利率	基準金利(全銀協1ヶ月日本円 TIBOR) + 0.75%

<タームローンEH1号第2ローン>

① 借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社東日本銀行、株式会社りそな銀行
② 借入残高	2,550 百万円
③ 期限前返済予定額	1,540 百万円(1,011 百万円及び 529 百万円)
④ 期限前返済後借入残高	1,010 百万円
⑤ 借入日	平成25年10月18日
⑥ 返済期日	平成30年3月23日
⑦ 期限前返済予定日	平成29年10月2日及び13日
⑧ 利率	基準金利(全銀協1ヶ月日本円 TIBOR) + 0.70%

<タームローンT号第1ローン>

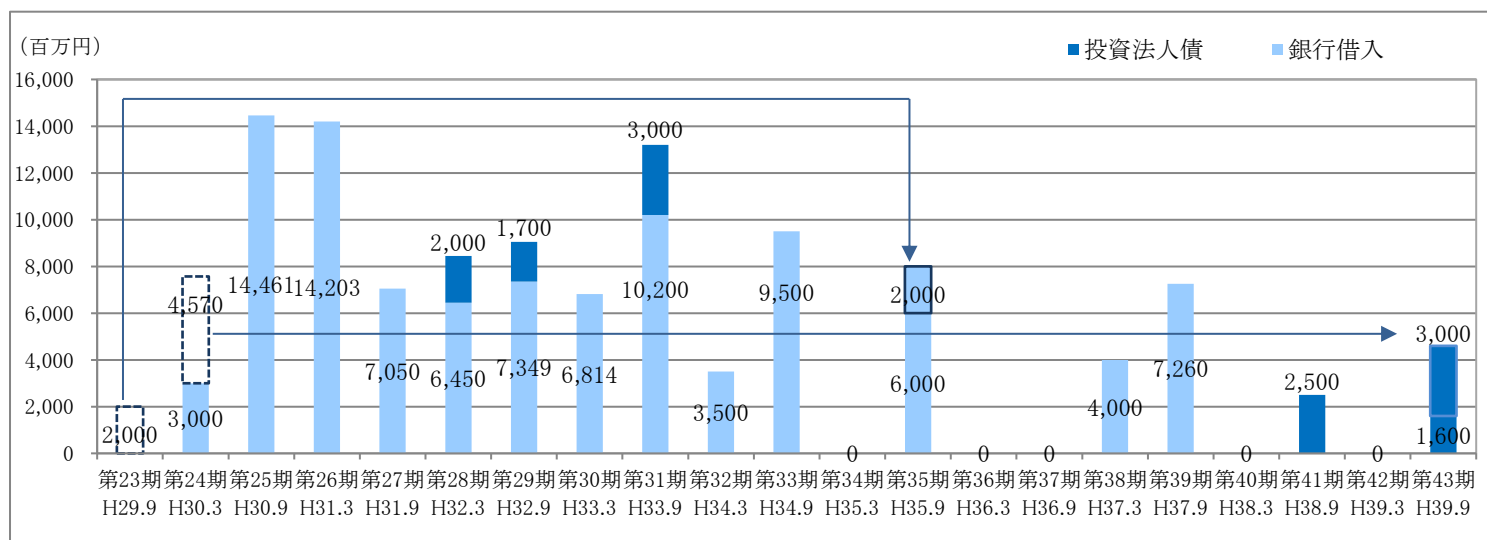
① 借入先	農林中央金庫
② 借入残高	1,170 百万円
③ 期限前返済予定額	707 百万円(464 百万円及び 243 百万円)
④ 期限前返済後借入残高	463 百万円
⑤ 借入日	平成28年3月22日
⑥ 返済期日	平成30年3月23日
⑦ 期限前返済予定日	平成29年10月2日及び13日
⑧ 利率	基準金利(全銀協1ヶ月日本円 TIBOR) + 0.35%

Ⅲ. 銀行別借入金等残高

借入先	本件実行前 金額 (百万円)	本件リファイナンス (平成 29 年 9 月 21 日)			投資法人債 発行 (平成 29 年 9 月 21 日) 金額 (百万円)	本件期限前 返済 (平成 29 年 10 月 2 日・ 10 月 13 日) 金額 (百万円)	本件実行後 (平成 29 年 10 月 13 日)	
		① 返済金額 (百万円)	② 借入金額 (百万円)	②-① 増減 (百万円)			金額 (百万円)	シェア (%)
株式会社三菱東京UFJ銀行	30,116	1,000	1,000	0	-	1,782	28,334	24.5
株式会社三井住友銀行	19,315	-	-	-	-	241	19,074	16.5
株式会社あおぞら銀行	13,578	-	-	-	-	181	13,397	11.6
株式会社新生銀行	10,335	-	-	-	-	-	10,335	8.9
株式会社りそな銀行	9,898	500	1,000	500	-	935	9,463	8.2
三菱UFJ信託銀行株式会社	5,464	-	-	-	-	120	5,344	4.6
株式会社福岡銀行	4,337	-	-	-	-	-	4,337	3.8
株式会社日本政策投資銀行	2,500	-	-	-	-	-	2,500	2.2
オリックス銀行株式会社	2,168	-	-	-	-	-	2,168	1.9
株式会社東日本銀行	2,270	500	-	▲500	-	604	1,166	1.0
株式会社百五銀行	1,000	-	-	-	-	-	1,000	0.9
株式会社広島銀行	1,000	-	-	-	-	-	1,000	0.9
農林中央金庫	1,675	-	-	-	-	707	968	0.8
株式会社香川銀行	700	-	-	-	-	-	700	0.6
株式会社みずほ銀行	500	-	-	-	-	-	500	0.4
株式会社足利銀行	500	-	-	-	-	-	500	0.4
株式会社池田泉州銀行	500	-	-	-	-	-	500	0.4
野村信託銀行株式会社	500	-	-	-	-	-	500	0.4
銀行借入合計	106,357	2,000	2,000	0	-	4,570	101,787	88.1
投資法人債	10,800	-	-	-	3,000	-	13,800	11.9
有利子負債合計	117,157	2,000	2,000	0	120,157	4,570	115,587	100.0

(注) 金額は単位未満を切り捨て、割合は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

Ⅳ. 返済期日別借入金等残高



V. 本件リファイナンス及び本件期限前返済実行前後の借入金等の状況

(単位:百万円)

	本件リファイナンス実行前 (平成 29 年9月 20 日)	本件期限前返済実行後 (平成 29 年 10 月 13 日)	増減
短期借入金(注1)	-	-	-
長期借入金(注1)	106,357	101,787	▲4,570
(うち1年以内返済期限到来分)(注2)	24,031	17,461	▲6,570
借入金合計	106,357	101,787	▲4,570
投資法人債	10,800	13,800	+3,000
有利子負債合計	117,157	115,587	▲1,570
有利子負債比率(総資産ベース)(注3)	51.2%	50.5%	▲0.7%
有利子負債比率(鑑定ベース)(注4)	46.5%	45.8%	▲0.7%
平均借入残存期間(注5)	3.3 年	3.6 年	+0.3 年

(注1)短期借入金とは借入日から返済日までの期間(借入期間)が1年以内のものをいい、長期借入金とは借入期間が1年超のものをいいます。

(注2)長期借入金のうち1年以内返済期限到来分とは、本件期限前返済実行日を基準として、1年以内に返済期限が到来する長期借入金をいいます。

(注3)有利子負債比率(総資産ベース)は、有利子負債残高を第 22 期(平成 29 年3月期)末時点の総資産の貸借対照表計上額 2,289 億円で除した数値に、100 を乗じて計算しています。

(注4)有利子負債比率(鑑定ベース)は、有利子負債残高を第 22 期(平成 29 年3月期)末保有 197 物件の平成 29 年3月 31 日を価格時点とする鑑定評価額と、第 23 期(平成 29 年9月期)取得3物件の取得時点の鑑定評価額の総額で除した数値に、100 を乗じて計算しています。

(注5)各借入残存期間を各借入額で加重平均して計算しています。

VI. 今後の見通し

本件リファイナンス及び本件期限前返済による平成 29 年9月期(平成 29 年4月 1 日～平成 29 年9月 30 日)及び平成 30 年3月期(平成 29 年 10 月 1 日～平成 30 年3月 31 日)の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想への影響はありません。なお、資産の譲渡等による運用状況への影響は、本日付プレスリリース「平成 29 年9月期(第 23 期)及び平成 30 年3月期(第 24 期)運用状況及び分配金予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

VII. その他

本件リファイナンス及び本件期限前返済に係るリスクにつきましては、平成29年6月19日提出の第22期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

※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.jrhi.co.jp/>