

平成21年6月18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 東京都港区芝公園一丁目3番12号
代 表 者 名	執行役員 佐久間 隆夫 (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 岡 村 一 郎
問 い 合 わ せ 先	経営管理部長 貞 廣 亜 紀 Tel. 03-5425-5600

資金の借入及び借入金の返済(一部期限前弁済)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、下記のとおり資金の借入及び借入金の返済について決定しましたので、お知らせいたします。

また、一部のタームローンについて期限前弁済を行うことを決定しましたので、併せてお知らせいたします。

今回の借入金の借換えにより、一部の金融機関から与信の増額を受けるとともに、借入期間の長期化及び返済期日の分散化を実現しております。詳細につきましては、下記【参考資料】「2. 銀行別借入期間別借入金残高」をご参照ください。

記

I. 資金の借入

1. 借入の理由

既存借入金の返済期日到来及び期限前弁済に伴い、リファイナンス資金の調達を目的として借入を行うものです。



2. 借入内容

(1) タームローンA3号

①	借入先	: 株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、農林中央金庫、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、住友信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、株式会社新生銀行
②	借入金額	: 14,409百万円
③	利率	: 平成21年9月24日まで 1.570000% (平成22年6月22日期限分)、1.820000% (平成23年6月22日期限分)、2.070000% (平成24年6月22日期限分)
④	借入予定日	: 平成21年6月22日
⑤	借入方法	: 平成21年6月18日に締結のタームローン契約書 (A3号) に基づく借入れ。
⑥	返済期日 (返済元本額)	: 平成22年6月22日 (1,962百万円)、平成23年6月22日 (8,933百万円)、平成24年6月22日 (3,513百万円)
⑦	返済方法	: 元本返済期日一括返済
⑧	担保	: 本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権の一部 ^(注1) に対して第一順位の抵当権又は質権を設定します。 それに加えて、タームローンのA2号、A3号の共同担保として、本投資法人保有の不動産信託受益権の一部 (カレッジスクエア北池袋、カレッジスクエア東武練馬、カレッジスクエア赤塚、カレッジスクエア東久留米、カレッジスクエア早稲田Ⅱ、カレッジスクエア茗荷谷、カレッジスクエア新小岩、カレッジスクエア木場、カレッジスクエア錦糸町、カレッジスクエア早稲田、ストーリーア神宮前) に対して後順位の質権を設定します。 また、タームローンのA2号、A3号、B号、B2号、C号、C2号の共同担保として、後掲 ^(注4) の共同担保提供物件一覧の物件に、後順位の抵当権又は質権を設定します。

(注1)

物件番号	物件名称	物件番号	物件名称
0-1-001	サテラ北 34 条	F-2-004	willDo 高砂
0-1-002	カレラ 2.9	F-4-005	ジョアンナマンション
0-1-003	サッポロヒルズ	F-4-006	入間駅前ビル
0-1-004	サテラ永山	F-4-007	入間駅前第二ビル
0-4-005	willDo 越谷	F-4-008	セレーノ大宮
0-4-006	ジョイフル狭山	F-4-009	すずらん館
0-4-007	ルミエール八王子	F-4-010	ボヌール常盤
0-4-008	willDo 清澄	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚
0-4-009	ターキーズ田園調布第 2	F-4-013	ドリームハイツ
0-4-010	willDo 本千葉	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山
0-4-011	willDo 横浜南	F-4-015	王子ハイツ
0-4-012	サイトピア	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二
0-4-039	東信松涛マンション	F-4-017	willDo 等々力
0-5-013	willDo 金山正木	F-4-018	シェモア桜ヶ丘
0-6-014	willDo 市岡	F-4-019	リーベスト西千葉
0-6-015	willDo 海老江	F-4-020	コリンヌ津田沼
0-6-016	willDo 今福西	F-4-021	磯子フラット
0-6-017	メゾンフローラ	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ
0-6-018	ウィンドフォー南本町	F-5-023	willDo 伝馬町
0-9-019	スターズ内山	F-5-024	グレースマンション藤
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	F-6-026	willDo 西明石
0-9-021	willDo 唐人町	F-9-027	イマーージュ霧が丘
0-9-022	ストリームライン大濠	P-4-001	チェルシーガーデン
0-9-053	willDo 中洲	P-4-002	c-MA1
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	P-4-003	c-MA2
F-2-002	グリーンパーク小松島	P-4-004	c-MA3
F-2-003	ダイアパレス泉崎	P-4-005	n-GT1



(2) タームローンB2号

①	借入先	: 株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行
②	借入金額	: 3,000百万円
③	利率	: 平成21年9月24日まで1.820000%
④	借入予定日	: 平成21年6月22日
⑤	借入方法	: 平成21年6月18日に締結のタームローン契約書 (B2号) に基づく借入れ。
⑥	返済期日	: 平成23年6月22日
⑦	返済方法	: 元本返済期日一括返済
⑧	担保	: 本投資法人が保有する不動産信託受益権の一部 ^(注2) に対して第一順位の質権を設定します。 それに加えて、タームローンのB号、B2号の共同担保として、本投資法人が保有する不動産信託受益権 (willDo東別院、willDo代官山、willDo新大阪) に対して後順位の質権を設定します。 また、タームローンのA2号、A3号、B号、B2号、C号、C2号の共同担保として、後掲 ^(注4) の共同担保提供物件一覧の物件に、後順位の抵当権又は質権を設定します。

(注2)

物件番号	物件名称	物件番号	物件名称
0-1-023	willDo 南12条	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13
0-4-024	VISTA シュブリーム	F-4-029	リーバスト東中山
0-4-025	ジョイ尾山台	F-4-030	リーバスト中山
0-4-031	willDo 大塚	F-5-032	ステラートシティ桜山
0-5-026	エクセルシオール栄	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋
0-5-041	willDo 太閤通	P-4-006	n-0M1

(3) タームローンC2号

①	借入先	: 株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社
②	借入金額	: 5,400百万円
③	利率	: 平成21年9月24日まで1.570000% (平成22年6月22日期限分)、1.820000% (平成23年6月22日期限分)
④	借入予定日	: 平成21年6月22日
⑤	借入方法	: 平成21年6月18日に締結のタームローン契約書 (C2号) に基づく借入れ。
⑥	返済期日 (返済元本額)	: 平成22年6月22日 (900百万円)、平成23年6月22日 (4,500百万円)
⑦	返済方法	: 元本返済期日一括返済
⑧	担保	: 本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権の一部 ^(注3) に対して第一順位の抵当権又は質権を設定します。 それに加えて、タームローンのC号、C2号の共同担保として、本投資法人が保有する不動産信託受益権 (willDo南浦和、コロネード春日) に対して後順位の質権を設定します。 また、タームローンのA2号、A3号、B号、B2号、C号、C2号の共同担保として、後掲 ^(注4) の共同担保提供物件一覧の物件に、後順位の抵当権又は質権を設定します。



(注3)

物件番号	物件名称	物件番号	物件名称
0-1-034	s13w9 h+	0-6-047	willDo 天満橋
0-1-035	s9w12 h+	0-6-048	willDo 堺筋本町
0-2-037	willDo 西下台町	0-6-049	willDo 谷町
0-2-054	willDo 上杉3丁目	0-6-050	willDo 難波wII
0-4-038	willDo 新座	0-6-051	willDo 難波wI
0-4-055	ハーモニー上北沢	0-6-052	是空弁天
0-5-027	willDo 日比野	0-6-059	willDo 浜崎通
0-5-040	willDo 千代田	0-6-060	willDo 南森町
0-5-042	willDo 金山	0-9-061	willDo 呉服町
0-5-043	willDo 金山沢下	F-3-034	アークハイム新潟
0-5-056	willDo 勝川	F-4-031	MGA 金町
0-5-057	ステージア黄金	F-5-037	willDo 黒川
0-6-046	willDo 塚本		

(注4) 【共同担保提供物件】

物件番号	物件名称	物件番号	物件名称
0-2-065	グランメゾン七福	0-6-044	willDo 大日
0-5-063	willDo 稲永	0-6-045	willDo 新大阪 sII
0-5-081	willDo 松原	0-6-083	willDo 三宮イースト
0-5-082	willDo 四日市鶴の森	0-6-084	willDo 上新庄 wI
0-6-029	グランメール東淀川	F-4-036	ロフティー平井

(4) 極度ローンA9号

①	借入先	: 農林中央金庫
②	借入金額	: 2,640百万円
③	利率	: 平成21年9月24日まで2.070000%
④	借入予定日	: 平成21年6月22日
⑤	借入方法	: 平成21年6月18日付で締結の極度ローン個別契約(A9号)による借入れ。
⑥	返済期日	: 平成24年6月22日
⑦	返済方法	: 元本返済期日一括返済
⑧	担保	: 本投資法人が保有する不動産信託受益権（カレッジスクエア北池袋、カレッジスクエア東武練馬、カレッジスクエア赤塚、カレッジスクエア東久留米、カレッジスクエア早稲田Ⅱ、カレッジスクエア茗荷谷、カレッジスクエア新小岩、カレッジスクエア木場、カレッジスクエア錦糸町、カレッジスクエア早稲田）に対して第一順位の質権を設定します。 また、極度ローンA9号、極度ローンB6号、極度ローンC4号の共同担保として、前掲 ^(注4) の共同担保提供物件一覧の物件に、第一順位質権又は抵当権を設定します。 それに加えて、本投資法人保有の不動産及び不動産信託受益権の一部 ^(注1) に対して後順位の根抵当権又は根質権を設定します。



(5) 極度ローンA10号

①	借入先	: 株式会社新生銀行
②	借入金額	: 1,182百万円
③	利率	: 平成21年9月24日まで1.570000%
④	借入予定日	: 平成21年6月22日
⑤	借入方法	: 平成21年6月18日付で締結する極度ローン個別契約書(A10号)による借入れ。
⑥	返済期日	: 平成22年6月22日
⑦	返済方法	: 元本返済期日一括返済
⑧	担保	: 本投資法人が保有する不動産信託受益権(ストーリーア神宮前)に対して第一順位の質権を設定します。 それに加えて、本投資法人保有の不動産及び不動産信託受益権の一部 ^(注1) に対して後順位の根抵当権又は根質権を設定します。

(6) 極度ローンB6号

①	借入先	: 株式会社三菱東京UFJ銀行
②	借入金額	: 1,500百万円
③	利率	: 平成21年9月24日まで2.070000%
④	借入予定日	: 平成21年6月22日
⑤	借入方法	: 平成21年6月18日付で締結する極度ローン個別契約(B6号)に基づく借入。
⑥	返済期日	: 平成24年6月22日
⑦	返済方法	: 元本返済期日一括返済
⑧	担保	: 本投資法人が保有する不動産信託受益権(willDo東別院、willDo代官山、willDo新大阪)に対して第一順位の質権を設定します。 また、極度ローンA9号、極度ローンB6号、極度ローンC4号の共同担保として、前掲 ^(注4) の共同担保提供物件一覧の物件に、第一順位の質権又は抵当権を設定します。 それに加えて、本投資法人保有の不動産信託受益権の一部 ^(注2) に対して後順位の根質権を設定します。

(7) 極度ローンC4号

①	借入先	: 株式会社あおぞら銀行
②	借入金額	: 1,380百万円
③	利率	: 平成21年9月24日まで2.070000%
④	借入予定日	: 平成21年6月22日
⑤	借入方法	: 平成21年6月18日付で締結する極度ローン個別契約(C4号)に基づく借入。
⑥	返済期日	: 平成24年6月22日
⑦	返済方法	: 元本返済期日一括返済
⑧	担保	: 本投資法人が保有する不動産信託受益権(willDo南浦和、コロネード春日)に対して第一順位の質権を設定します。 また、極度ローンA9号、極度ローンB6号、極度ローンC4号の共同担保として、前掲 ^(注4) の共同担保提供物件一覧の物件に、第一順位質権又は抵当権を設定します。 それに加えて、本投資法人保有の不動産信託受益権及び不動産の一部 ^(注3) に対して後順位の根質権又は根抵当権を設定します。

II. 借入金の返済

1. 返済する借入金の内容

(1) タームローンA号第2

借入先	: 株式会社三菱東京UFJ 銀行、株式会社あおぞら銀行、農林中央金庫、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行
借入残高	: 9,307百万円
返済金額	: 9,307百万円
借入日	: 平成18年6月22日
返済期日	: 平成21年6月22日
返済方法	: 元本返済期日一括返済

(2) タームローンA2号第1

借入先	: 農林中央金庫、住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社
借入残高	: 5,793百万円
返済金額	: 5,793百万円
借入日	: 平成19年6月22日
返済期日	: 平成21年6月22日
返済方法	: 元本返済期日一括返済

(3) 極度ローンA6号 (第三回貸付実行)

借入先	: 農林中央金庫
借入残高	: 2,640百万円
返済金額	: 2,640百万円
借入日	: 平成21年2月27日
返済期日	: 平成21年6月22日
返済方法	: 元本返済期日一括返済

(4) 極度ローンA8号

借入先	: 株式会社新生銀行
借入残高	: 1,182百万円
返済金額	: 1,182百万円
借入日	: 平成21年2月27日
返済期日	: 平成21年6月22日
返済方法	: 元本返済期日一括返済



(5) 極度ローンB5号

借入先	: 株式会社三菱東京UFJ銀行
借入残高	: 630百万円
返済金額	: 630百万円
借入日	: 平成21年2月27日
返済期日	: 平成21年6月22日
返済方法	: 元本返済期日一括返済

(6) 極度ローンC3号

借入先	: 株式会社あおぞら銀行
借入残高	: 1,380百万円
返済金額	: 1,380百万円
借入日	: 平成21年2月27日
返済期日	: 平成21年6月22日
返済方法	: 元本返済期日一括返済



2. 期限前弁済する借入金の内容

(1) タームローンA2号第2

借入先	: 株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、株式会社武蔵野銀行
借入残高	: 8,597百万円
返済金額	: 523百万円
借入日	: 平成19年6月22日
返済期日	: 平成22年6月22日
返済方法	: 元本一部期限前弁済
担保	: 本元本一部期限前弁済後の残りの借入金には、本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権の一部 ^(注1) に対して第一順位の抵当権又は質権を設定します。 それに加えて、タームローンのA2号、A3号の共同担保として、本投資法人保有の不動産信託受益権の一部（カレッジスクエア北池袋、カレッジスクエア東武練馬、カレッジスクエア赤塚、カレッジスクエア東久留米、カレッジスクエア早稲田Ⅱ、カレッジスクエア茗荷谷、カレッジスクエア新小岩、カレッジスクエア木場、カレッジスクエア錦糸町、カレッジスクエア早稲田、ストーリーア神宮前）に対して後順位の質権を設定します。 また、タームローンのA2号、A3号、B号、B2号、C号、C2号の共同担保として、前掲 ^(注4) の共同担保提供物件一覧の物件に、後順位の抵当権又は質権を設定します。

(2) タームローンB号第1

借入先	: 株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、中央三井信託銀行株式会社
借入残高	: 4,500百万円
返済金額	: 3,150百万円
借入日	: 平成19年5月1日
返済期日	: 平成22年5月1日
返済方法	: 元本一部期限前弁済
担保	: 本元本一部期限前弁済後の残りの借入金には、本投資法人が保有する不動産信託受益権の一部 ^(注2) に対して第一順位の質権を設定します。 それに加えて、タームローンのB号、B2号の共同担保として、本投資法人が保有する不動産信託受益権（willDo東別院、willDo代官山、willDo新大阪）に対して後順位の質権を設定します。 また、タームローンのA2号、A3号、B号、B2号、C号、C2号の共同担保として、前掲 ^(注4) の共同担保提供物件一覧の物件に、後順位の抵当権又は質権を設定します。

(3) タームローンB号第2

借入先	: 株式会社りそな銀行、三井住友海上火災保険株式会社
借入残高	: 2,000百万円
返済金額	: 200百万円
借入日	: 平成19年5月1日
返済期日	: 平成24年5月1日
返済方法	: 元本一部期限前弁済
担保	: 本元本一部期限前弁済後の残りの借入金には、本投資法人が保有する不動産信託受益権の一部 ^(注2) に対して第一順位の質権を設定します。 それに加えて、タームローンのB号、B2号の共同担保として、本投資法人が保有する不動産信託受益権（willDo東別院、willDo代官山、willDo新大阪）に対して後順位の質権を設定します。 また、タームローンのA2号、A3号、B号、B2号、C号、C2号の共同担保として、前掲 ^(注4) の共同担保提供物件一覧の物件に、後順位の抵当権又は質権を設定します。

(4) タームローンC号第1

借入先	: 三菱UFJ信託銀行株式会社
借入金額	: 1,000百万円
返済金額	: 1,000百万円
借入日	: 平成19年6月28日
返済期日	: 平成21年6月28日
返済方法	: 元本期限前一括弁済

(5) タームローンC号第2

借入先	: 株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三井住友銀行
借入残高	: 6,500百万円
返済金額	: 4,700百万円
借入日	: 平成19年6月28日
返済期日	: 平成22年6月28日
返済方法	: 元本一部期限前弁済
担保	: 本元本一部期限前弁済後の残りの借入金には、本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権の一部 ^(注3) に対して第一順位の抵当権又は質権を設定します。それに加えて、タームローンのC号、C2号の共同担保として、本投資法人が保有する不動産信託受益権 (willDo南浦和、コロネード春日) に対して後順位の根質権を設定します。 また、タームローンのA2号、A3号、B号、B2号、C号、C2号の共同担保として、前掲 ^(注4) の共同担保提供物件一覧の物件に、後順位の抵当権又は質権を設定します。

以上

【参考資料】

1. 返済実行後の借入金残高

(単位：百万円)

	本件実行前	本件実行後	増減
短期借入金(注1)(注3)	5,832	4,044	▲1,787
長期借入金(注1)(注3)	37,698	38,491	792
(うち1年以内返済期限到来分)(注2)	29,198	9,423	▲19,774
借入金合計(注3)	43,530	42,535	▲994
投資法人債(注3)	8,000	8,000	-
有利子負債合計(注3)	51,530	50,535	▲994
有利子負債比率(注4)	46.4	45.9	-

(注1) 短期借入金とは借入日から返済日までの期間(借入日)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、平成22年6月22日までに返済期限が到来する長期借入金をいいます。

(注3) 金額につきましては、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 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、出資総額については本日現在における出資総額59,557百万円を使用しています。有利子負債比率は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

2. 銀行別借入期間別借入金残高

(百万円)

借入先	実行前	実行後	増減値	増減率
株式会社三菱東京UFJ銀行	7,818	8,688	870	11.1%
株式会社あおぞら銀行	8,568	8,568	-	
農林中央金庫	5,443	5,443	-	
株式会社三井住友銀行	4,803	4,323	▲ 480	-10.0%
株式会社新生銀行	3,050	3,050	-	
株式会社りそな銀行	3,803	3,423	▲ 380	-10.0%
中央三井信託銀行株式会社	2,434	2,191	▲ 243	-10.0%
三菱UFJ信託銀行株式会社	2,401	2,161	▲ 240	-10.0%
住友信託銀行株式会社	2,336	2,102	▲ 233	-10.0%
株式会社武蔵野銀行	1,868	1,682	▲ 186	-10.0%
三井住友海上火災保険株式会社	1,000	900	▲ 100	-10.0%
計	43,530	42,535	▲ 994	-2.3%

残存借入期間(注1)	実行前	実行後	増減値	増減率
1年以内	35,030	13,468	▲ 21,562	-61.6%
1年超～2年以内	6,500	18,233	11,733	180.5%
2年超～3年以内	2,000	10,833	8,833	441.7%
計	43,530	42,535	▲ 994	-2.3%

(注1)平成21年6月22日を起点として借入期間を計算しています。なお、平成21年6月22日に返済期日を迎えるものは1年以内を含めて記載しています

* 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/>