

平成24年3月6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 トシヤ・クロダ
(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 執行役員経営管理部長 春日 哲
Tel. 03-5425-5600

資金の借入れ及び借入金の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、下記のとおり資金の借入れ(以下「本件借入れ」といいます。)及び借入金の期限前返済について決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

I. 資金の借入れ

1. 借入れの理由

平成24年3月22日付で取得を予定しております「ウエストパーク支倉」(以下「本件不動産」といいます。)(注1)の取得資金12.4億円及び第3回新規物件ローン(注2)返済資金25.8億円等の調達のため、アレンジャー兼エージェントの株式会社三菱東京UFJ銀行によるシンジケートローン組成により、既存取引金融機関及び新たな金融機関の3行から総額40億円(期間5年)の新規借入れを行うものです。

なお、第3回新規物件ローンの期限前借換により、第13期(平成24年9月)に期日が到来する借入金総額は118.1億円から92.3億円へ減少の見込みです。

(注1) 詳細につきましては、本日付で本投資法人が公表いたしました「資産の取得に関するお知らせ」を御参照下さい。

(注2) 旧プロスペクト・リート投資法人が平成19年6月28日付で借入れ、本投資法人が吸収合併によりその地位を承継。

2. 借入れの内容

<タームローンG号>

- ① 借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社新生銀行、株式会社福岡銀行
- ② 借入予定日 : 平成24年3月22日
- ③ 借入金額 : 4,000百万円
- ④ 利率 : 全銀協1カ月日本円TIBOR+0.80%
- ⑤ 借入方法 : 上記①記載の借入先と平成24年3月6日付で締結する「タームローン契約書(G号)」による借入れ
- ⑥ 返済期日 : 平成29年3月22日(期間5年間)
- ⑦ 返済方法 : 期日一括返済

- ⑧ 担保 : 本件不動産に対して第一順位の抵当権を設定します。それに加えて、既保有の不動産及び不動産信託受益権の一部(〇-2-123アクトフォルム浅草、〇-4-102プロスペクト門前仲町、〇-4-103プロスペクト荻窪、〇-4-104エクセリア池袋WEST II、〇-4-108プロスペクト中央林間、F-4-049プロスペクト西巢鴨)に対して第一順位の抵当権及び質権を設定します。

上記借入れの利払期日は毎月 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)で、利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、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(平成 24 年3月6日現在の全銀協1ヶ月 TIBOR は 0.18000%です。)。但し、計算期間が1ヶ月に満たない場合は、当該期間に対応する基準金利に基づき契約書に定められた按分方法により算出されます。

なお、全銀協の日本円 TIBOR については、全国銀行協会のホームページ <http://www.zenginkyo.or.jp/tibor/> で御確認いただけます。

II. 借入金の期限前返済

1. 期限前返済実施日:平成24年3月22日

2. 期限前返済金額合計:2,581百万円

3. 期限前返済に係る借入金の内容

種別	借入先	返済前借入残高 (百万円) (注2)	期限前返済金額 (百万円) (注2)	期限前返済後残高 (百万円)	借入実行日	元本返済期日	担保の有無	直近金利 (適用予定期間)
第3回新規物件ローン (注1)	農中信託銀行株式会社	2,581	2,581	0	平成 19 年 6 月 28 日	平成 24 年 7 月 31 日	有担保	1.28643% (平成 24 年 2 月 1 日から平成 24 年 4 月 27 日まで)

(注1) 当該借入れの詳細につきましては、旧プロスペクト・リート投資法人が発表した平成 19 年6月 26 日付「資金の借入、コミットメントライン借換に関するお知らせ」、平成 19 年8月 24 日付「既存借入金に関するお知らせ(貸付債権の譲渡)」、平成 22 年2月 26 日付「借入金の期限前返済に関するお知らせ」を御参照下さい。

(注2) 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。

III. その他

本件借入れの返済等に係るリスクにつきましては、最近の有価証券報告書(平成23年12月20日提出)における「投資リスク」から重要な変更はありません。

以上

参考)本日確定事項を前提とした各種推移

①シンジケートローンのスプレッド推移

シンジケートローンのスプレッド推移は以下を御参照下さい。

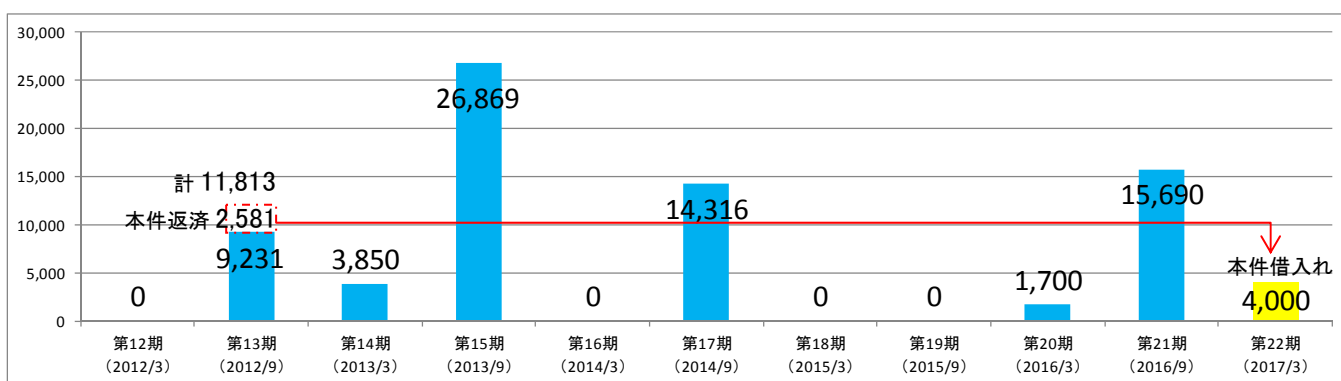
平成 22 年6月・7月 リファイナンス分条件			平成 23 年6月 リファイナンス分条件			平成 23 年9月 20 日 新規借入れ条件			本件借入れ条件		
期間	金額 (百万円)	スプレッド	期間	金額 (百万円)	スプレッド	期間	金額 (百万円)	スプレッド	期間	金額 (百万円)	スプレッド
3年	29,378	1.50%	3年	2,198	0.70%						
4年	12,158	1.75%	5年	11,690	0.90%	5年	4,000	0.85%	5年	4,000	0.80%
加重平均		1.57%	加重平均		0.87%	平均		0.85%	平均		0.80%

(注1) ベース金利は、いずれも全銀協日本円1カ月 TIBOR です。

(注2) 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。

②返済期日別借入金

返済期限の分散状況については、以下を御参照下さい。なお、本投資法人全体の平均借入期間は、本件借入れ及び返済により、3.74 年から 3.76 年となる見込みです。



(単位: 百万円)

③有利子負債総額、簿価ベース及び鑑定ベース LTV

旧プロスペクト・リート投資法人との合併以降の有利子負債総額、簿価ベース及び鑑定ベース LTV の推移については、以下を御参照下さい。

	平成 22 年7月2日 (合併後)	平成 22 年9月 30 日 (第9期末)	平成 23 年3月 31 日 (第 10 期末)	平成 23 年9月 30 日 (第 11 期末)	平成 24 年3月 22 日 (本件借入れ及び返済後)
有利子負債総額	75,656 百万円	72,225 百万円 (注1)	70,241 百万円 (注2)	74,239 百万円 (注3)	75,658 百万円 (注4)
簿価ベース LTV(注5)	45.8%	44.6%	44.0%	46.5%	47.0%
鑑定ベース LTV	53.9%	53.6%	52.8%	53.3%	53.3%

(注1) ヒルトップ根岸売却に伴う期限前返済 34 億円等による減少

(注2) 第 10 期の6物件売却による期限前返済 36 億円と2物件新規物件取得のための 17 億円の借入れによる純減

(注3) 第 11 期のリファイナンス及び2物件新規物件取得のための 40 億円の借入れによる増加

(注4) 本日現在の確定事項(平成 24 年 3 月 2 日付「資産の譲渡に関するお知らせ」の譲渡に伴う借入返済予定額を除く)を前提とした本件借入れ及び返済後の金額になります。鑑定ベース LTV 算定の鑑定評価額は本日現在保有のポートフォリオの額に本件不動産の額を加えたものになります。なお、第 11 期末時点保有物件は期末時点の鑑定評価額を、第 12 期取得物件は取得時の鑑定評価額を使用しています。また、上記の譲渡に伴う借入返済予定額が予定通り実行された場合、有利子負債総額は 74,342 百万円、簿価ベース LTV は 46.6%、鑑定ベース LTV は 53.0%になる見込みです。

(注5) 簿価ベース LTV(有利子負債比率) = 有利子負債 / (有利子負債 + 出資総額 + 出資剰余金 + 前期末負ののれん) × 100 として計算しています

(注6) 金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。比率は、小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。

④本件借入れ及び返済後の借入金の状況

(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)	-	-	-
長期借入金(注 1)(注 3)	74,239	75,658	1,418
(うち 1 年以内返済期限到来分)(注 2)(注 3)	11,813	9,231	▲2,581
借入金合計(注 3)	74,239	75,658	1,418
投資法人債(注 3)	-	-	-
有利子負債合計(注 3)	74,239	75,658	1,418
有利子負債比率%(注 4)	46.5	47.0	0.5

(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) 長期借入金のうち本件実行前後の 1 年以内返済期限到来分とは、本件実行日から 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) 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 + 出資剰余金 + 前期末負ののれん) × 100 として計算しています。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。

⑤本件借入れ及び返済後銀行別借入残高

借入先	本件前		増減	本件後	
	借入残高 (百万円)	シェア	借入残高 (百万円)	借入残高 (百万円)	シェア
株式会社三菱東京 UFJ 銀行 (エージェント)	16,293	21.9%	2,000	18,293	24.2%
株式会社あおぞら銀行	18,532	25.0%	0	18,532	24.5%
株式会社三井住友銀行	13,523	18.2%	0	13,523	17.9%
株式会社りそな銀行	5,541	7.5%	0	5,541	7.3%
農林中央金庫	4,307	5.8%	0	4,307	5.7%
株式会社新生銀行	2,489	3.4%	1,500	3,989	5.3%
中央三井信託銀行株式会社	2,855	3.8%	0	2,855	3.8%
株式会社武蔵野銀行	2,093	2.8%	0	2,093	2.8%
オリックス銀行株式会社	1,898	2.6%	0	1,898	2.5%
三菱 UFJ 信託銀行株式会社	1,840	2.5%	0	1,840	2.4%
住友信託銀行株式会社	1,465	2.0%	0	1,465	1.9%
三井住友海上火災保険株式会社	818	1.1%	0	818	1.1%
株式会社福岡銀行	0	0.0%	500	500	0.7%
農中信託銀行株式会社	2,581	3.5%	▲2,581	0	0.0%
合計	74,239	100.0%	1,418	75,658	100.0%

(注1) 金額は百万円未満を切り捨て、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/>