



平成26年3月24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 近 持 淳
Tel. 03-5425-5600

資金の借入れ及び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、本日付で平成26年6月23日返済期日の約147.5億円及び平成27年6月22日返済期日の借入金の一部(3.9億円)の合計約151.4億円につきまして、借換え(以下「本件リファイナンス」といいます。)等に関する諸契約の締結を行いましたので、お知らせいたします。

なお、平成26年3月26日付で、本件リファイナンスを含む本投資法人のすべての借入は無担保になります。

記

I. 資金の借入れ

① 期限前弁済の理由

第17期(平成26年4月1日～9月30日)期初よりの金融コスト削減と資金調達安定化に資するためです。

なお、返済内容につきましては、「II.借入金の返済内容」を御参照下さい。

② 本件リファイナンスの内容

株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャー兼エージェントとして、本件リファイナンスに必要な総額15,137百万円を既存取引金融機関9行及び新規取引金融機関1行の合計10行からシンジケートローンにより調達します。

<タームローンJ号>

① 借 入 先	第一ローン:農林中央金庫 第二ローン:株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社福岡銀行、オリックス銀行株式会社、株式会社足利銀行 第三ローン:株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行 第四ローン:株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行
② 借 入 金 額	15,137百万円(総額) 第一ローン:1,170百万円 第二ローン:5,603百万円 第三ローン:4,000百万円 第四ローン:4,364百万円
③ 借 入 予 定 日	平成26年3月26日



④ 返済期日	第一ローン:平成28年3月22日 第二ローン:平成30年12月25日 第三ローン:平成32年3月23日 第四ローン:平成33年3月22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	第一ローン:基準金利(全銀協1カ月日本円TIBOR)+0.30% 第二ローン:基準金利(全銀協1カ月日本円TIBOR)+0.60% 第三ローン:基準金利(全銀協1カ月日本円TIBOR)+0.75% 第四ローン:基準金利(全銀協1カ月日本円TIBOR)+0.85%
⑦ 借入方法	上記①記載の借入先と平成26年3月24日付で締結予定の「個別貸付契約(タームローン]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、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. 借入金の返済内容

<タームローン1号(第18回ローン)>

借入先	株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社武蔵野銀行、三井住友信託銀行株式会社
借入残高	10,658百万円
利率	全銀協1カ月日本円TIBOR+1.75%
借入日	平成22年6月30日
返済期日	平成26年6月23日
返済予定日	平成26年3月26日
返済金額	10,658百万円

(注)金額は単位未満を切り捨てて表示しています。以下、同じです。

<タームローン1号(第20回ローン)>

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行
借入残高	1,459百万円
利率	全銀協1カ月日本円TIBOR+1.75%
借入日	平成22年7月2日
返済期日	平成26年6月23日
返済予定日	平成26年3月26日
返済金額	1,459百万円

<タームローンA5-2号>

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行
借入残高	585百万円
利率	全銀協1カ月日本円TIBOR+0.40%
借入日	平成25年10月22日
返済期日	平成26年6月23日
返済予定日	平成26年3月26日
返済金額	585百万円

<タームローンA5号(第1タームローン)>

借入先	三菱UFJ信託銀行株式会社、農林中央金庫
借入残高	2,047百万円
利率	全銀協1カ月日本円TIBOR+0.70%
借入日	平成23年6月22日
返済期日	平成26年6月23日
返済予定日	平成26年3月26日
返済金額	2,047百万円

<タームローンA7号>

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社新生銀行、農林中央金庫、株式会社武蔵野銀行
借入残高	7,920百万円
利率	全銀協1カ月日本円TIBOR+0.42%
借入日	平成25年6月24日
返済期日	平成27年6月22日
返済予定日	平成26年3月26日
返済金額	390百万円(上記借入先のうち、株式会社武蔵野銀行分)

Ⅲ. 銀行別借入残高

借入先	本件リファイナンス前	本件リファイナンス (増減)	本件リファイナンス後	
	金額 (百万円)	金額 (百万円)	金額 (百万円)	シェア(%)
株式会社三菱東京UFJ銀行 (エージェント)	25,646	1,307	26,953	29.0
株式会社三井住友銀行	16,964	499	17,463	18.8
株式会社あおぞら銀行	19,143	▲4,000	15,142	16.3
株式会社りそな銀行	8,562	500	9,062	9.8
株式会社新生銀行	7,495	1,000	8,495	9.2
三菱UFJ信託銀行株式会社	4,047	417	4,464	4.8
株式会社福岡銀行	2,837	500	3,337	3.6
オリックス銀行株式会社	2,647	500	3,147	3.4
株式会社東日本銀行	2,270	-	2,270	2.4
農林中央金庫	1,950	▲0	1,950	2.1
株式会社足利銀行	0	500	500	0.5
株式会社武蔵野銀行	808	▲808	0	0.0
三井住友信託銀行株式会社	418	▲418	0	0.0
合計	92,792	▲3(注2)	92,789	100.0

(注1) 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。

(注2) 本件リファイナンス前後の差額には自己資金を充当する予定です。

Ⅳ. 本件リファイナンス前後の借入金の内訳

	本件リファイナンス前 (百万円)	本件リファイナンス後 (百万円)	増減 (百万円)
短期借入金(注1)	1,385	800	▲585
長期借入金(注1)	91,407	91,989	581
(うち1年以内返済期限到来分)(注2)	14,165	0	▲14,165
借入金合計	92,792	92,789	▲3
投資法人債	-	-	-
有利子負債合計	92,792	92,789	▲3
有利子負債比率(注3)	48.7%	48.7%	▲0.0%

(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借入れ実行後の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) 有利子負債比率=本件借入後の有利子負債残高を、第15期末時点の総資産の貸借対照表計上額に、第16期中の取得済み物件及び本件不動産の取得予定価格を加えた金額で除した数値に100を乗じて計算しています。したがって、総資産LTV(=有利子負債/総資産)とは異なります。

(注4) 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。



V. 今後の見通し

本件リファイナンスによる平成26年3月期(平成25年10月1日～平成26年3月31日)の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。また、平成26年9月期(平成26年4月1日～平成26年9月30日)の運用状況への影響については、平成26年3月期決算発表時に公表する予定です。

VI. その他

本件リファイナンス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25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

※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/>