

平成24年9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。)を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. 本件借入れの理由

平成24年9月21日付で取得を予定しております「スペーシア新宿」(以下「本件不動産」といいます。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。)の取得資金約25億円の調達のため、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20億円(期間5年)の新規借入れを行うものです。

2. 本件借入れの内容

<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 予 定 日 :平成24年9月21日
- ③ 借 入 金 額 :2,000百万円
- ④ 利 率 :全銀協1カ月日本円TIBOR+0.75%
- ⑤ 借 入 方 法 :上記①記載の借入先と平成24年9月18日付で締結する「タームローン契約書(H号)」による借入れ
- ⑥ 返 済 期 日 :平成29年9月21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根抵当権を設定します。それに加えて、既保有の不動産の一部(O-1-128アルファタワー札幌南4条)に対して第一順位の根抵当権を設定します。

本件借入れの利払期日は、初回を平成24年10月22日として、その後タームローン元本弁済日までの期間における毎月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)となります。

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9月 18 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.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24年6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。

【参考資料】

I.借入金残高

①本件借入れ実行前後の借入金残高(有利子負債比率)

(単位:百万円)

	実行前	実行後	増減
短期借入金(注1)(注4)	-	-	-
長期借入金(注1)(注4)	74,136	76,136	2,000
(うち1年以内返済期限到来分)(注2)(注4)	30,136	30,136	-
借入金合計(注4)	74,136	76,136	2,000
投資法人債(注4)	-	-	-
有利子負債合計(注4)	74,136	76,136	2,000
有利子負債比率(注3)(注4)	46.5%	47.2%	0.7%

(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、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=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4)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。

②有利子負債総額等の推移

	平成24年 3月31日残高 (第12期末)	平成24年 9月4日残高 (物件売却に伴う期限前返 済後(注1)) ①	本件借入れ ②-①	平成24年 9月21日残高 (本件借入れ後) ②
有利子負債総額	74,342百万円	74,136百万円	2,000百万円	76,136百万円
簿価ベースLTV(注2)	46.6%	46.5%	0.7%	47.2%
鑑定ベースLTV(注3)	52.9%	52.4%	0.3%	52.7%

(注1)物件売却に伴う期限前返済については、平成24年9月4日「資産譲渡の完了及び借入金期限前返済の実施に関するお知らせ」を御参照下さい。

(注2)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。

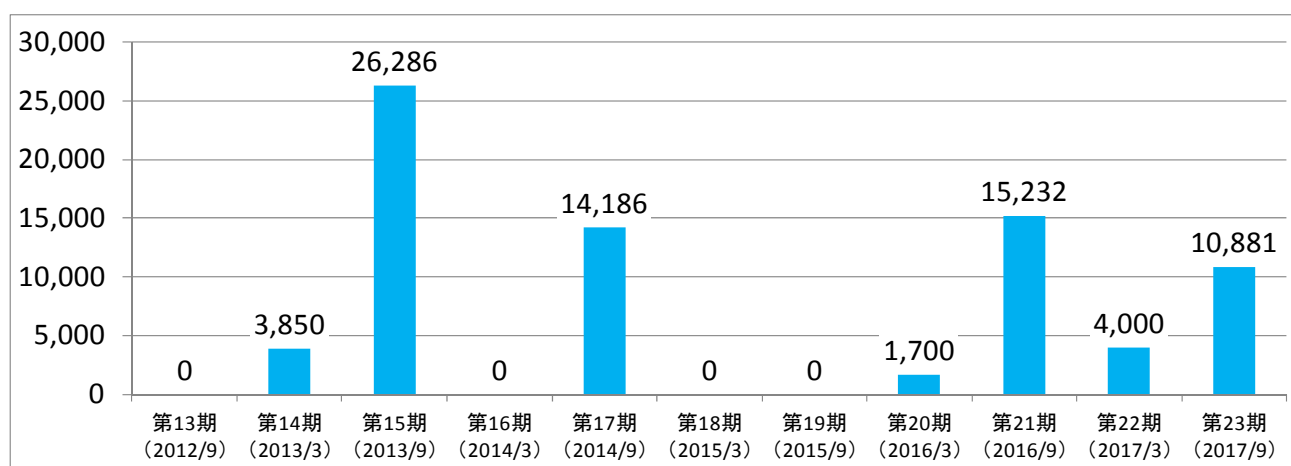
(注3)鑑定ベースLTV算定の鑑定評価額については、第12期末時点保有物件は期末時点の鑑定評価額を、第13期取得物件は取得時の鑑定評価額を使用しています。

③銀行別借入残高

借入先	2010.6.22 (参考) 旧 PRI との 合併(注1) 前の残高 (百万円)	2010.7.2 (参考) 旧 PRI との 合併(注1) 後の残高 (百万円)	2012年 9月4日 時点	本件借入	2012年 9月21日 時点	
			① 金額 (百万円)	②-①	② 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)	10,238	13,167	18,733	1,000	19,733	25.9%
株式会社あおぞら銀行	8,868	23,225	18,367	0	18,367	24.1%
株式会社三井住友銀行	4,323	11,626	14,590	0	14,590	19.2%
株式会社りそな銀行	4,423	4,423	5,561	500	6,061	8.0%
株式会社新生銀行	3,050	3,050	4,552	0	4,552	6.0%
三井住友信託銀行株式会社	5,293	6,133	4,194	0	4,194	5.5%
株式会社武蔵野銀行	1,682	2,522	2,019	0	2,019	2.7%
農林中央金庫	5,443	5,443	1,970	0	1,970	2.6%
オリックス銀行株式会社	0	0	1,877	0	1,877	2.5%
三菱 UFJ 信託銀行株式会社	2,161	2,161	1,769	0	1,769	2.3%
株式会社福岡銀行	0	0	500	0	500	0.7%
株式会社東日本銀行	0	0	0	500	500	0.7%
その他(3社)	900	3,901	0	0	0	0.0%
合計	46,385	75,656	74,136	2,000	76,136	100.0%

(注1) 金額は百万円未満を切り捨てています。

④返済期日別借入残高



(単位:百万円)

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/>