

平成23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 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。)について決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 借入れの理由

平成23年9月20日付で取得を予定しております「ジョイスコート」及び「グラーナ上野」(以下「本件不動産」といいます。)の取得資金41億円等調達のため、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、本投資法人の複数の取引銀行から総額40億円(期間5年)の新規の借入れを行うものです。なお、本件不動産の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。

2. 借入れの内容

タームローンF号

- ① 借 入 先 :株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、オリックス信託銀行株式会社
- ② 借 入 予 定 日 :平成23年9月20日
- ③ 借 入 金 額 :4,000百万円
- ④ 利 率 :全銀協1カ月日本円TIBOR +0.85%
- ⑤ 借 入 方 法 :上記①記載の借入先と平成23年9月15日付で締結する「タームローン契約書(F号)」による借入れ
- ⑥ 返 済 期 日 :平成28年9月20日
- ⑦ 返 済 方 法 :元本返済期日一括返済
- 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(O-1-032 willDo北24条、O-1-033 フラットカレラ、O-1-036 willDo南平岸、O-3-079 willDo礎町、O-3-080 willDo笹口、O-6-119 グランシス江坂)に対して第一順位の抵当権又は質権を設定します。

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 23 年9月 15 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/> でご確認ください。

3. 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。

以上

参考)

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ご参照下さい。

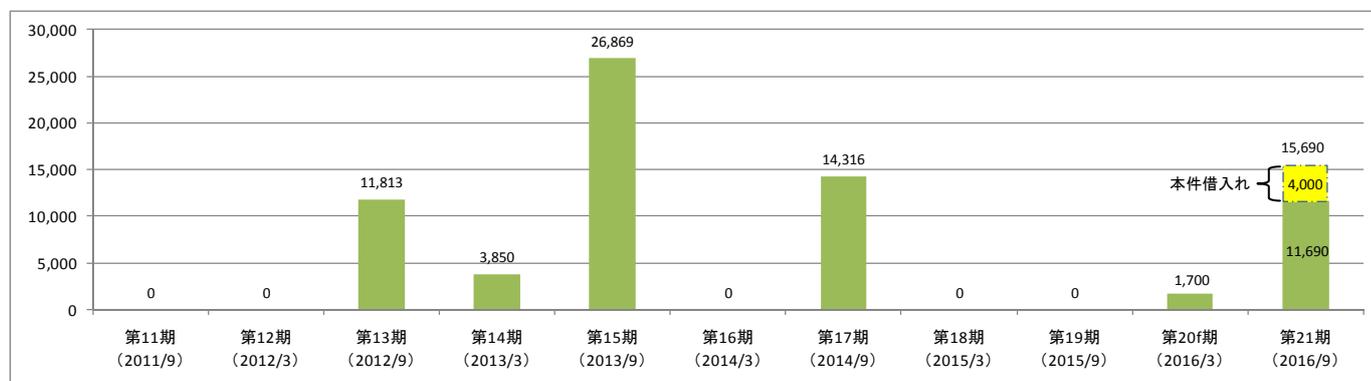
平成 22 年6月・7月 リファイナンス分条件			平成 23 年6月 リファイナンス分条件			本件借入れ条件		
期間	金額(百万円)	スプレッド	期間	金額(百万円)	スプレッド	期間	金額(百万円)	スプレッド
3年	29,378	1.50%	3年	2,198	0.70%			
4年	12,158	1.75%	5年	11,690	0.90%			
加重平均		1.57%	加重平均		0.87%	5年	4,000	0.85%
						加重平均		0.85%

(注1) ベース金利は、いずれも全銀協日本円1ヵ月 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、以下をご参照下さい。なお、本投資法人全体の平均借入期間は、本件借入(期間 5 年)により、本件借入前の 3.67 年から 3.74 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 6 月 22 日 (リファイナンス後)	平成 23 年 9 月 20 日 (本件借入れ後)
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)	70,239 百万円 (注3)	74,239 百万円 (注4)
簿価ベース LTV(注5)	45.8%	44.6%	44.0%	44.0%	45.3%
鑑定ベース LTV	53.9%	53.6%	52.8%	52.8%	54.0%

(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) 詳しくは本投資法人による平成 23 年 6 月 20 日付プレスリリース「資金の借入れ及び借入金の返済に関するお知らせ」を御参照下さい。

(注4) 前記「2. 借入れの内容」を御参照下さい。

(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本件借入れ後の借入金の状況

(単位:百万円)

	(参考) 平成 22 年 7 月 2 日 現在(注5)	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)	75,656	70,239	74,239	4,000
(うち 1 年以内返済期限到来分)(注 2)(注 3)	16,853	11,813	11,813	0
借入金合計(注 3)	75,656	70,239	74,239	4,000
投資法人債(注 3)	-	-	-	-
有利子負債合計(注 3)	75,656	70,239	74,239	4,000
有利子負債比率(注 4)	45.8	44.0	45.3	1.4

(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、平成 24 年 9 月 20 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 + 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。

(注5) 平成 22 年 7 月 1 日のプロスペクト・リート投資法人との合併直後の状況になります。

⑤本件借入れ後銀行別借入残高

借入先	①(参考)平成22年 7月2日現在(注1)		②本件前		増減	③本件後		③-① シェア (構成比) 増減 (P)	③-② シェア (構成比) 増減 (P)
	借入残高 (百万円)	シェア	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)	13,167	17.4%	15,293	21.8%	1,000	16,293	21.9%	4.5	0.2
株式会社あおぞら銀行	23,225	30.7%	18,532	26.4%	0	18,532	25.0%	▲5.7	▲1.4
株式会社三井住友銀行	11,626	15.4%	12,523	17.8%	1,000	13,523	18.2%	2.8	0.4
株式会社りそな銀行	4,423	5.8%	4,541	6.5%	1,000	5,541	7.5%	1.6	1.0
農林中央金庫	5,443	7.2%	4,307	6.1%	0	4,307	5.8%	▲1.4	▲0.3
中央三井信託銀行株式会社	3,191	4.2%	2,855	4.1%	0	2,855	3.8%	▲0.4	▲0.2
農中信託銀行株式会社	2,581	3.4%	2,581	3.7%	0	2,581	3.5%	0.1	▲0.2
株式会社新生銀行	3,050	4.0%	2,489	3.5%	0	2,489	3.4%	▲0.7	▲0.2
株式会社武蔵野銀行	2,522	3.3%	2,093	3.0%	0	2,093	2.8%	▲0.5	▲0.2
オリックス信託銀行株式会社	0	0.0%	898	1.3%	1,000	1,898	2.6%	2.6	1.3
三菱UFJ信託銀行株式会社	2,161	2.9%	1,840	2.6%	0	1,840	2.5%	▲0.4	▲0.1
住友信託銀行株式会社	2,942	3.9%	1,465	2.1%	0	1,465	2.0%	▲1.9	▲0.1
三井住友海上火災保険株式会社	900	1.2%	818	1.2%	0	818	1.1%	▲0.1	▲0.1
NTTファイナンス株式会社	419	0.6%	0	0.0%	0	0	0.0%	▲0.6	0.0
合計	75,656	100.0%	70,239	100.0%	4,000	74,239	100.0%	0.0	0.0

(注1) 平成22年7月1日のプロスペクト・リート投資法人との合併直後の状況になります。

(注2) 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/>