

平成25年3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

資金の借入れ及び借入金の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、平成25年6月24日に期日が到来する約262億円の借換条件を早期に確定することが、本投資法人の運用の安定に資すると判断し、本日の役員会において、借換え(以下「本件リファイナンス」といいます。)に関する諸契約の締結を決議し、同契約を締結しましたので、お知らせいたします。

記

I. 本件リファイナンスの概要

アレンジャー兼エージェントである株式会社三菱東京UFJ銀行によるシンジケートローン組成(既存取引金融機関10行)により、上記期日にリファイナンスを行う旨の関連諸契約を締結いたしました。借入期間は2年間(約117億円)及び5年間(約144億円)とし、今後期日が到来する返済残高の平準化(150億円程度を上限)及び金融コストの削減を図っております。

なお、本件リファイナンス実行前後の銀行別借入残高推移等につきましては以下のとおりです。

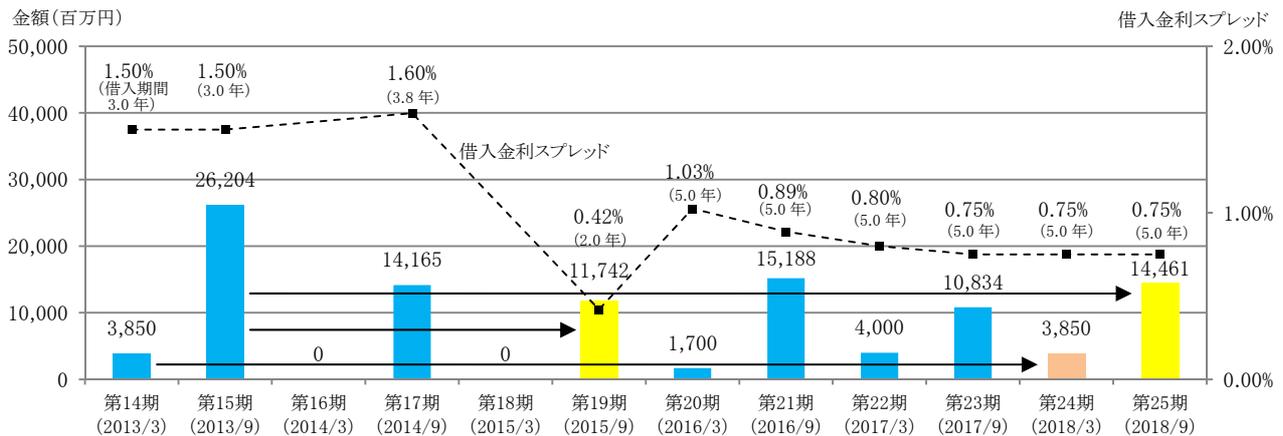
①銀行別借入残高推移

借入先	本件実行前	本件リファイナンス			本件実行後 (平成25年6月24日)	
	金額 (百万円)	① 返済金額 (百万円)	② 借入金額 (百万円)	②-① 増減 (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)	19,701	2,629	2,629	▲0	19,701	25.9%
株式会社あおぞら銀行	18,343	8,324	8,324	▲0	18,343	24.2%
株式会社三井住友銀行	14,964	7,430	7,430	▲0	14,964	19.7%
株式会社りそな銀行	6,035	1,053	2,030	977	7,012	9.2%
株式会社新生銀行	4,520	938	1,913	975	5,495	7.2%
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,959	882	1,469	587	2,547	3.4%
農林中央金庫	1,950	780	780	▲0	1,950	2.6%
オリックス銀行株式会社	1,877	398	398	▲0	1,877	2.5%
株式会社福岡銀行	500	0	837	837	1,337	1.8%
三井住友信託銀行株式会社	3,182	2,178	0	▲2,178	1,003	1.3%
株式会社東日本銀行	900	0	0	0	900	1.2%
株式会社武蔵野銀行	2,007	1,588	390	▲1,198	808	1.1%
合計	75,942	26,204	26,203	▲0	75,942	100.0%

(注)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。以下同じです。

(注)「①返済金額」と「②借入金額」の差額103,242円は、手許資金にて返済する予定です。

②返済期日別借入金残高



(注) 各期の借入金金利スプレッドと借入期間は借入金額にて加重平均を行っています。

③本件リファイナンス実行前後の借入金の状況

借入金は、全て長期借入金です(但し、1年以内期限到来分を含む)。

(単位: 百万円)

	本件リファイナンス 実行前	本件リファイナンス 実行後	増減
短期借入金(注1)	-	-	-
長期借入金(注1)	75,942	75,942	-
(うち1年以内返済期限到来分)(注2)	26,204	14,165	12,039
借入金合計	75,942	75,942	-
投資法人債	-	-	-
有利子負債合計	75,942	75,942	-
有利子負債比率(注3)	47.3%	47.3%	-

(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リファイナンス実行後の1年以内返済期限到来分とは、平成26年6月23日までに返済期限が到来する長期借入金をいいます。従って、本件リファイナンス実行後の1年以内返済期限到来分には、第17期(平成26年9月期)に期限が到来する既存借入金約141億円が該当します。なお、平成24年12月27日付「資金の借入れ及び借入金の返済に関するお知らせ」でお知らせいたしましたリファイナンス分につきましては長期借入金として計算しています。

(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。

本件リファイナンスにより、本投資法人全体の平均借入期間は、本件リファイナンス実行前の4.1年から実行後4.3年に長期化され、1年以内返済期限到来分を除く長期有利子負債比率も65.5%から81.3%と上昇いたします。

II. 資金の借入れ

①借入れの理由

既存借入金の返済期日到来に伴い、リファイナンス資金の調達を目的に、株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャー兼エージェンツとし、既存取引金融機関から約262億円の借入れを行うものです。

②借入れの内容

<タームローンA7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、株式会社三井住友銀行、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
②	借入金額	7,920百万円
③	利率	全銀協1カ月日本円TIBOR+0.42%
④	借入予定日	平成25年6月24日
⑤	借入方法	上記①記載の借入先と平成25年3月18日付で締結した「タームローン契約(A7号)」による借入れ
⑥	返済期日	平成27年6月22日
⑦	返済方法	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根抵当権又は根質権が設定されています。 また、タームローンA5号、A6号、A7号、B4号、BC1号、BC2号及びC4号の共同担保物件 ^(注3) に対して第一順位の根抵当権又は根質権が設定されています。

(注1)根抵当権又は根質権設定物件

物件番号	物件名称	物件番号	物件名称	物件番号	物件名称
O-1-001	サテラ北34条	O-4-076	カレッジスクエア木場	F-4-007	入間駅前第二ビル
O-1-004	サテラ永山	O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	F-4-008	セレーノ大宮
O-4-005	willDo 越谷	O-4-078	カレッジスクエア早稲田	F-4-009	すずらん館
O-4-006	ジョイフル狭山	O-4-125	グランカーサ六本木	F-4-010	ボヌール常盤
O-4-007	ルミエール八王子	O-4-127	ストーリー神宮前	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚
O-4-008	willDo 清澄	O-5-013	willDo 金山正木	F-4-013	ドリームハイツ
O-4-009	ターキーズ田園調布第2	O-6-014	willDo 市岡	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山
O-4-010	willDo 本千葉	O-6-015	willDo 海老江	F-4-015	王子ハイツ
O-4-011	willDo 横浜南	O-6-016	willDo 今福西	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二
O-4-012	サイトピア	O-6-017	メゾンフローラ	F-4-017	willDo 等々力
O-4-039	東信松涛マンション	O-6-018	ウインドフォー南本町	F-4-018	シエモア桜ヶ丘
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	O-9-053	willDo 中洲	F-4-019	リーベスト西千葉
O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	F-4-020	コリンズ津田沼
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	F-2-002	グリーンパーク小松島	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ
O-4-072	カレッジスクエア東久留米	F-2-003	ダイアパレス泉崎	F-5-023	willDo 伝馬町
O-4-073	カレッジスクエア早稲田II	F-2-004	willDo 高砂	F-5-024	グレースマンション藤
O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	F-4-005	ジョアンナマンション	F-6-026	willDo 西明石
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	F-4-006	入間駅前ビル		

<タームローンBC2号>

①	借入先	株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社
②	借入金額	3,822百万円
③	利率	全銀協1カ月日本円TIBOR+0.42%
④	借入予定日	平成25年6月24日
⑤	借入方法	上記①記載の借入先と平成25年3月18日付で締結した「タームローン契約(BC2号)」による借入れ
⑥	返済期日	平成27年6月22日
⑦	返済方法	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2) に対して第一順位の根抵当権又は根質権が設定されています。 また、タームローンA5号、A6号、A7号、B4号、BC1号、BC2号及びC4号の共同担保物件 ^(注3) に対して第一順位の根抵当権又は根質権が設定されています。

(注2)根抵当権又は根質権設定物件

物件番号	物件名称	物件番号	物件名称	物件番号	物件名称
O-1-034	s13w9 h+	O-5-040	willDo 千代田	O-6-051	willDo 難波 w I
O-1-035	s9w12 h+	O-5-041	willDo 太閤通	O-6-052	是空弁天
O-2-037	willDo 西下台町	O-5-042	willDo 金山	O-6-059	willDo 浜崎通
O-2-054	willDo 上杉3丁目	O-5-043	willDo 金山沢下	O-6-060	willDo 南森町
O-4-024	VISTA シュブリーム	O-5-056	willDo 勝川	O-6-067	willDo 新大阪
O-4-025	ジョイ尾山台	O-5-057	ステージャ黄金	F-3-034	アークハイム新潟
O-4-031	willDo 大塚	O-5-066	willDo 東別院	F-4-028	ウインベルコーラス平塚第13
O-4-038	willDo 新座	O-5-086	willDo 代官町	F-4-029	リーベスト東中山
O-4-055	ハーモニー上北沢	O-6-046	willDo 塚本	F-4-031	MGA 金町
O-4-062	willDo 南浦和	O-6-047	willDo 天満橋	F-4-038	コロネード春日
O-4-126	グランカーサ南青山	O-6-048	willDo 堺筋本町	F-5-032	ステラートシティ桜山
O-5-026	エクセルシオール栄	O-6-049	willDo 谷町	F-5-037	willDo 黒川
O-5-027	willDo 日比野	O-6-050	willDo 難波 w II	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋

(注3)タームローンA5号、A6号、A7号、B4号、BC1号、BC2号及びC4号の共同担保物件(根抵当権又は根質権設定物件)

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

<タームローンI1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、株式会社三井住友銀行、オリックス銀行株式会社、株式会社福岡銀行
②	借入金額	14,461百万円
③	利率	全銀協1カ月日本円TIBOR+0.75%
④	借入予定日	平成25年6月24日
⑤	借入方法	上記①記載の借入先と平成25年3月18日付で締結した「タームローン契約(I1号)」による借入れ
⑥	返済期日	平成30年6月22日
⑦	返済方法	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4) に対して第一順位の根抵当権又は根質権を設定します。

(注4)根抵当権又は根質権設定物件

物件番号	物件名称	物件番号	物件名称	物件番号	物件名称
O-1-090	スカイヒルズ N15	O-5-110	ドーム四ッ谷	F-4-048	プロスペクト初台
O-1-091	スカイヒルズ栄町	O-6-111	アprest新大阪	F-4-050	プロスペクト町屋
O-1-092	ドーム千歳	O-6-112	アprest桜川	F-4-051	プロスペクト清澄庭園
O-1-093	スカイヒルズ高台 I	O-6-113	プロスペクト美章園	F-4-052	プロスペクト森下
O-2-094	リビングステージ東仙台	O-6-114	プロスペクト中之島	F-4-053	プロスペクト恩賜公園
O-4-095	プロスペクト日本橋本町	O-6-116	プロスペクト豊中服部	F-4-054	BELNOS34
O-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	O-6-117	プロスペクト下鴨	F-4-055	SK レジデンス
O-4-097	六本木ライズハウス	O-6-118	プロスペクト河原町五条	F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2
O-4-098	TK フラッツ渋谷	F-1-041	パレドール円山	F-4-057	デイム橋本
O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	F-2-042	リビングステージ南仙台	F-4-058	プロスペクト川崎
O-4-100	プロスペクト KALON 三ノ輪	F-2-043	高砂関式番館	F-4-059	プロスペクト浦和常盤
O-4-101	プロスペクト東雲橋	F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	F-5-060	グランカーサ代官町
O-4-105	プロスペクト大森海岸	F-4-045	パークテラス恵比寿	F-5-061	グランカーサ御器所
O-4-106	プロスペクト武蔵新城	F-4-046	プロスペクト道玄坂	F-6-062	クラウンハイム西田辺
O-4-107	フレグランス川崎	F-4-047	プロスペクト・グラウサ広尾	F-6-063	プロスペクト桂
O-5-109	ドーム高峯				

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25年3月18日現在の全銀協1ヶ月TIBOR は0.16000%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/>)でご確認いただけます。

Ⅲ. 借入金の返済内容

<タームローンA4号>

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、農林中央金庫、三井住友信託銀行株式会社、株式会社武蔵野銀行
借入日	平成22年6月22日
借入残高	6,981百万円
返済期日	平成25年6月24日
返済金額	6,981百万円
返済方法	期日一括返済

<タームローンA11号>

借入先	株式会社新生銀行
借入日	平成22年6月22日
借入残高	938百万円
返済期日	平成25年6月24日
返済金額	938百万円
返済方法	期日一括返済

<タームローンB3号>

借入先	三井住友信託銀行株式会社
借入日	平成22年6月22日
借入残高	1,175百万円
返済期日	平成25年6月24日
返済金額	1,175百万円
返済方法	期日一括返済

<タームローンC3号>

借入先	株式会社三井住友銀行、三菱 UFJ 信託銀行株式会社
借入日	平成22年6月22日
借入残高	2,647百万円
返済期日	平成25年6月24日
返済金額	2,647百万円
返済方法	期日一括返済

<第17回新規物件ローン>

借入先	株式会社あおぞら銀行、株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社武蔵野銀行
借入日	平成22年6月30日
借入残高	10,658百万円
返済期日	平成25年6月24日
返済金額	10,658百万円
返済方法	期日一括返済

<第19回新規物件ローン>

借入先	株式会社三菱東京 UFJ 銀行、株式会社三井住友銀行
借入日	平成22年7月2日
借入残高	3,404百万円
返済期日	平成25年6月24日
返済金額	3,404百万円
返済方法	期日一括返済

<第21回新規物件ローン>

借	入	先	オリックス銀行株式会社
借	入	日	平成22年9月15日
借	入	残高	398百万円
返	済	期日	平成25年6月24日
返	済	金額	398百万円
返	済	方法	期日一括返済

IV. 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.irhi.co.jp/>