

平成28年6月20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 山根 正喜
(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 中 村 修 次
Tel. 03-5425-5600

資金の借換え及び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、本日付で平成28年6月22日に返済期日が到来する銀行借入金約106億円を90億円で減額し、借換えする(以下「本件リファイナンス」といいます。)決議を行いましたので、お知らせします。

また、平成28年9月20日に返済期日が到来する銀行借入金120億円のうち40億円を平成28年6月30日付で期限前返済する(以下「本件期限前返済」といいます。)ことを決議しましたので、併せてお知らせします。

記

I. 本件リファイナンス

1. 資金の借入れ

(1) 借入の理由

平成28年6月22日に返済期日を迎える総額約106億円うち、90億円を借換えするためです。

なお、同期日の借入金約106億円と本件リファイナンスとの差額16億円は、平成28年6月15日に発行した第3回及び第4回投資法人債により調達します。(詳細は平成28年6月7日付プレスリリース「投資法人債の発行に関するお知らせ」をご参照下さい。以下「本件投資法人債」といいます。)

(2) 借入の内容

本投資法人は、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、既存取引金融機関4行から90億円の借入れを行います。

<タームローンU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、株式会社新生銀行
② 借 入 金 額	9,000百万円
③ 借 入 予 定 日	平成28年6月22日
④ 返 済 期 日	平成33年6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	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.40%
⑦ 借 入 方 法	上記①記載の借入先と平成28年6月20日付「タームローン契約(U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、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>)で御確認いただけます。

2. 本件リファイナンスの対象(総額約 106 億円のうち 90 億円)

<タームローンA5号第二ローン>

① 借入先	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
② 借入残高	3,581 百万円
③ 借入日	平成23年6月22日
④ 返済期日	平成28年6月22日
⑤ 利率	基準金利(全銀協1ヶ月日本円 TIBOR) + 0.90%
⑥ 返済方法	期日一括返済

(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B4号ローン>

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、オリックス銀行株式会社
② 借入残高	2,610 百万円
③ 借入日	平成23年6月22日
④ 返済期日	平成28年6月22日
⑤ 利率	基準金利(全銀協1ヶ月日本円 TIBOR) + 0.90%
⑥ 返済方法	期日一括返済

<タームローンC4号ローン>

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
② 借入残高	4,411 百万円
③ 借入日	平成23年6月22日
④ 返済期日	平成28年6月22日
⑤ 利率	基準金利(全銀協1ヶ月日本円 TIBOR) + 0.90%
⑥ 返済方法	期日一括返済

II. 本件期限前返済

返済資金は、平成 28 年6月 15 日に払込のあった本件投資法人債の資金及び自己資金により調達します。なお、本件期限前返済の対象は以下のとおりです。

<タームローンF号ローン>

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、オリックス銀行株式会社
② 借入残高	4,000 百万円
③ 借入日	平成23年9月20日
④ 返済期日	平成28年9月20日
⑤ 返済予定日	平成28年6月30日
⑥ 利率	基準金利(全銀協1ヶ月日本円 TIBOR) + 0.85%
⑦ 返済方法	期日一括返済

Ⅲ. 参考事項

1. 本件リファイナンス及び本件期限前返済後の有利子負債残高

借入先	① 本件リファイナンス前 残高 (平成 28 年 6 月 15 日)	本件リファイナンス後 残高 (平成 28 年 6 月 22 日)	② 本件期限前返済後 残高 (平成 28 年 6 月 30 日)		増減(②-①) 金額 (百万円)
	金額 (百万円)		金額 (百万円)	金額 (百万円)	
株式会社三菱東京UFJ銀行	33,178	32,619	31,619	29.3	▲1,559
株式会社三井住友銀行	20,563	20,316	19,316	17.9	▲1,246
株式会社あおぞら銀行	15,642	15,642	15,642	14.5	-
株式会社新生銀行	10,495	10,340	10,340	9.6	▲154
株式会社りそな銀行	11,062	10,898	9,898	9.2	▲1,164
三菱UFJ信託銀行株式会社	5,464	5,464	5,464	5.1	-
株式会社福岡銀行	4,337	4,337	4,337	4.0	-
株式会社東日本銀行	2,270	2,270	2,270	2.1	-
オリックス銀行株式会社	3,647	3,168	2,168	2.0	▲1,478
農林中央金庫	1,675	1,675	1,675	1.6	-
株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000	1,000	0.9	-
株式会社百五銀行	1,000	1,000	1,000	0.9	-
株式会社広島銀行	1,000	1,000	1,000	0.9	-
株式会社香川銀行	700	700	700	0.6	-
株式会社足利銀行	500	500	500	0.5	-
株式会社池田泉州銀行	500	500	500	0.5	-
野村信託銀行株式会社	500	500	500	0.5	-
合計	113,535	111,932	107,932	100.0	▲5,603
投資法人債	9,200	9,200	9,200	-	-
有利子負債合計	122,735	121,132	117,132	-	▲5,603

(注1) 本件リファイナンス前残高と本件期限前返済後増減差額 5,603 百万円のうち、本投資法人債発行額 5,500 百万円を除く 103 百万円は手元資金にて返済する予定です。

(注2) 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。

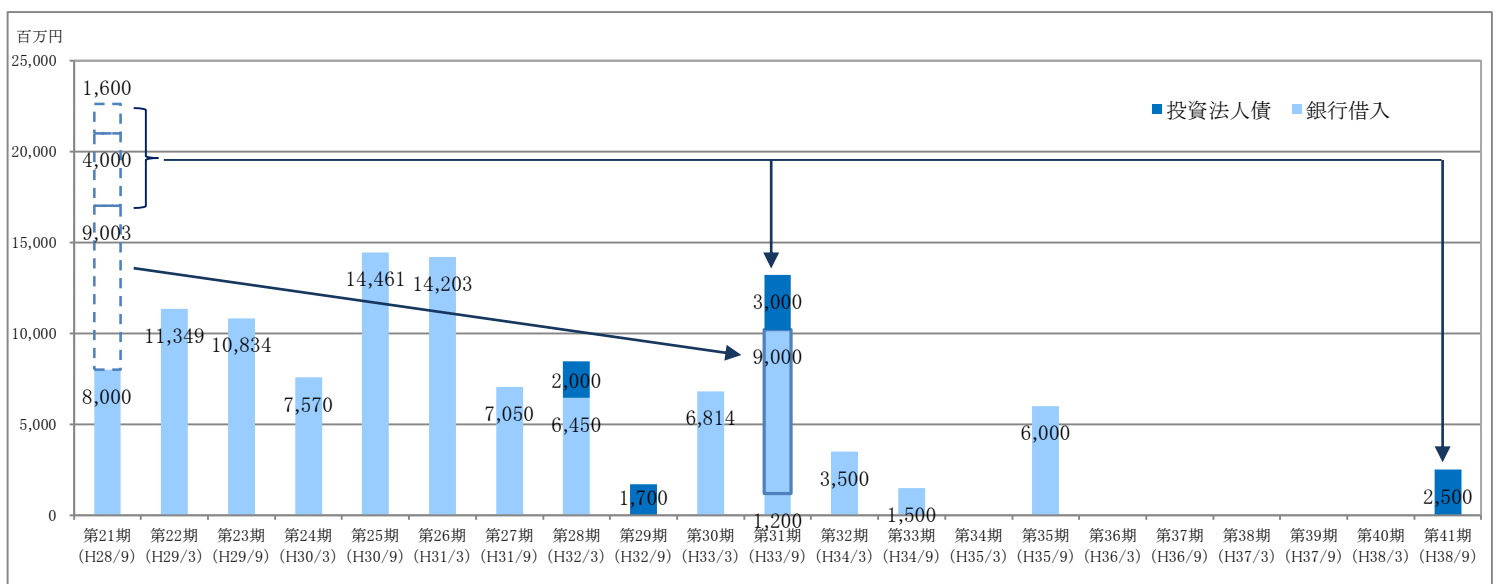
2. 本件リファイナンス実行前後及び本件期限前返済後の借入金の状況

(単位:百万円)

	① 本件リファイナンス 前残高(平成28 年6月15日)	本件リファイナンス 後残高 (平成28年 6月22日)	② 本件期限前 返済後残高 (平成28年 6月30日)	増減 (②-①)
短期借入金(注1)	8,000	8,000	8,000	—
長期借入金(注1)	105,535	103,932	99,932	▲5,603
(うち1年以内返済期限到来分)(注2)	25,952	15,349	20,183	▲5,769
借入金合計	113,535	111,932	107,932	▲5,603
投資法人債	9,200	9,200	9,200	—
有利子負債合計	122,735	121,132	117,132	▲5,603
有利子負債比率(注3)	53.7%	53.0%	51.2%	▲2.5%

(注1)短期借入金とは借入日から返済日までの期間(借入期間)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投資法人債発行後の1年以内返済期限到来分とは、各日から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)有利子負債比率について、本件リファイナンス前は有利子負債残高1,227億円を、本件リファイナンス後は有利子負債残高1,211億円を、
本件期限前返済後は有利子負債残高1,171億円を、それぞれ第20期末時点の総資産の貸借対照表計上額2,287億円で除した数値に、
100を乗じて計算しています。
(注4)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。

3. 返済期日別借入残高



IV. 今後の見通し

本件リファイナンス及び本件期限前返済による平成 28 年9月期(平成 28 年4月1日～平成 28 年9月 30 日)及び平成 29 年3月期(平成 28 年 10 月1日～平成 29 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。

V. その他

本件リファイナンス及び本件期限前返済に係るリスクにつきましては、本日提出の第20期有価証券報告書における「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/>