

平成24年9月4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

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24年8月20日付「資産の譲渡に関するお知らせ」にてお知らせしました譲渡予定資産(イマージュ霧が丘)の譲渡が本日付で完了するとともに、本件譲渡に伴う借入金の期限前返済を本日付で実施いたしましたので、お知らせいたします。

記

#### I. 譲渡資産の内容

物件名称	譲渡価格(注1)	譲渡先
イマージュ霧が丘	360,000 千円	(注2)

(注1) 譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税は除きます。

(注2) 譲渡先は、国内事業法人ですが、譲渡先の意向により非開示としています。

(注3) 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。

上記譲渡資産の詳細等につきましては、平成24年8月20日付「資産の譲渡に関するお知らせ」を御参照下さい。

## II. 借入金の返済

1. 期限前返済実施日:平成24年9月4日
2. 期限前返済金額合計:205百万円
3. 期限前返済に係る借入金の内容

種別	借入先	返済前 借入 残高 (百万円)	期限前 返済 金額 (百万円)	期限前 返済後 残高 (百万円)	借入実行 日	元本返済 期日	担保 の有無	直近 金利 (適用予定期間)	
ターム ローン	A4号 (注1)	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 三井住友信託銀行株式会社 株式会社武蔵野銀行 農林中央金庫	7,130	▲76	7,053	平成22年 6月22日	平成25年 6月22日	有 担保	1.68000% (平成24年8月23日から 平成24年9月24日まで)
	A5号 (注2)	農林中央金庫 三菱UFJ信託銀行株式会社 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 三井住友信託銀行株式会社	2,091	▲22	2,068	平成23年 6月22日	平成26年 6月22日		0.88000% (平成24年8月23日から 平成24年9月24日まで)
			4,255	▲45	4,209		平成28年 6月22日		1.08000% (平成24年8月23日から 平成24年9月24日まで)
	A6号 (注3)	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 株式会社新生銀行	4,650	▲49	4,600	平成24年 6月22日	平成29年 6月22日		0.93000% (平成24年8月23日から 平成24年9月24日まで)
極度 ローン	A11号 (注1)	株式会社新生銀行	958	▲10	948	平成22年 6月22日	平成25年 6月22日	1.68000% (平成24年8月23日から 平成24年9月24日まで)	

(注1)当該借入れの詳細につきましては、本投資法人が平成22年6月18日付で発表した「資金の借入及び借入金の返済(一部期限前返済)に関するお知らせ」、平成23年3月11日、平成23年3月16日、平成23年3月22日、平成24年3月19日、平成24年3月21日、平成24年3月26日及び平成24年3月27日付で発表した「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)当該借入れの詳細につきましては、本投資法人が平成23年6月20日付で発表した「資金の借入れ及び借入金の返済に関するお知らせ」、平成24年3月19日、平成24年3月21日、平成24年3月26日及び平成24年3月27日付で発表した「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3)当該借入れの詳細につきましては、本投資法人が平成24年6月20日付で発表した「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。

【参考資料】

I.借入金残高

①期限前返済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)	74,341	74,136	▲205
(うち1年以内返済期限到来分)(注2)(注4)	30,223	30,136	▲86
借入金合計(注4)	74,341	74,136	▲205
投資法人債(注4)	-	-	-
有利子負債合計(注4)	74,341	74,136	▲205
有利子負債比率(注3)(注4)	46.6%	46.5%	▲0.1%

(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 6月22日残高 (第13期リファイナンス後) (注1)	期限前返済総額 及びLTV増減	平成24年 9月4日残高 (期限前返済後)
有利子負債総額	74,342百万円	74,341百万円	▲205百万円	74,136百万円
簿価ベースLTV(注2)	46.6%	46.6%	▲0.1%	46.5%
鑑定ベースLTV(注3)	52.9%	52.9%	▲0.5%	52.4%

(注1)第13期リファイナンスの詳細については、平成24年6月20日「資金の借入れ及び借入金の期限前返済に関するお知らせ」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。

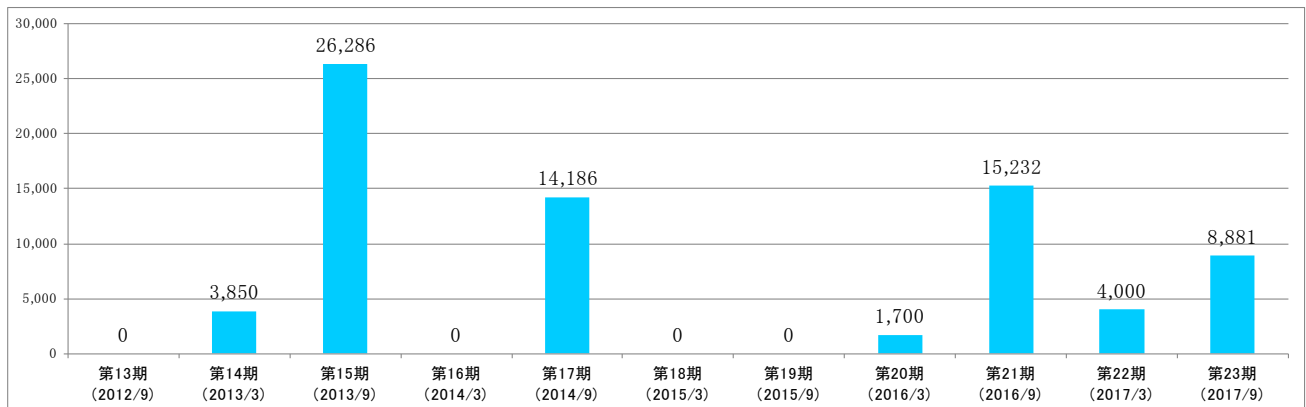
(注3)鑑定ベースLTV算定の鑑定評価額については、第12期末時点保有物件は期末時点の鑑定評価額を、第13期取得物件は取得時の鑑定評価額を使用しています。

### 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)	平成 24 年 6月 22 日 時点	期限前 返済額	平成 24 年 9月 4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	18,768	▲34	18,733	25.3%
株式会社あおぞら銀行	8,868	23,225	18,394	▲26	18,367	24.8%
株式会社三井住友銀行	4,323	11,626	14,616	▲26	14,590	19.7%
株式会社りそな銀行	4,423	4,423	5,589	▲27	5,561	7.5%
株式会社新生銀行	3,050	3,050	4,585	▲33	4,552	6.1%
三井住友信託銀行株式会社	5,293	6,133	4,207	▲12	4,194	5.7%
株式会社武蔵野銀行	1,682	2,522	2,032	▲12	2,019	2.7%
農林中央金庫	5,443	5,443	1,991	▲21	1,970	2.7%
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	1,778	▲9	1,769	2.4%
株式会社福岡銀行	0	0	500	0	500	0.7%
その他 (3社)	900	3,901	0	-	0	0.0%
合計	46,385	75,656	74,341	▲205	74,136	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/>