



平成25年12月2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 近持 淳  
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、本日の役員会で新規物件取得のため、資金の借入れ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. 資金の借入れ

① 借入れの理由

平成25年11月8日付で本投資法人が公表いたしました取得予定不動産7物件のうち(詳細につきましては、同日の「資産の取得に関するお知らせ」を御参照下さい。)、平成25年12月25日付で取得予定の4物件(「リエトコート浅草橋」、「リエトコート丸の内」、「リエトコート四谷」、「リエトコート元赤坂」)及び平成26年3月6日付で取得予定の1物件(「グランパーク天神」)の5物件(以下、総称して「本件不動産」といいます。)の取得総額約128億円(除く諸費用)の一部に充当するためです。

② 借入れの内容

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により、既存取引金融機関9行から総額115億円(期間約5年(66億円)、期間約6年(24.5億円)及び期間約7年(24.5億円))の新規借入れを行います。

<タームローンA8号>

① 借入先	第1タームローン: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、三菱UFJ信託銀行株式会社、オリックス銀行株式会社、株式会社福岡銀行、株式会社東日本銀行 第2タームローン:株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行 第3タームローン:株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行
② 借入金額	11,500百万円(総額) 第1タームローン:6,600百万円 第2タームローン:2,450百万円 第3タームローン:2,450百万円
③ 借入予定日	第1タームローン:平成25年12月25日 第2タームローン:平成26年3月6日 第3タームローン:平成26年3月6日
④ 返済期日	第1タームローン:平成30年12月25日 第2タームローン:平成32年3月23日 第3タームローン:平成33年3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	第1タームローン: 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) + 0.75% 第2タームローン: 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) + 0.85% 第3タームローン: 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) + 0.95%
⑦ 借 入 方 法	上記①記載の借入先と平成25年12月2日付で締結予定の「タームローン契約(A8号)」による借入れ
⑧ 返 済 方 法	期日一括返済
⑨ 担 保	本件不動産及び平成25年11月29日に取得した「F-4-065 ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド」及び「O-1-132 クレジデンス札幌・南4条」に対して、第一順位の根抵当権又は根質権を設定します。また、当該7物件につきましては、既存借入(タームローンA5号、A5-2号、A6号、A7号)の担保物件となります。 なお、本件借入れは、既存借入の担保として既に第一順位の根抵当権又は根質権が設定されている担保物件 <sup>(注1)</sup> <sup>(注2)</sup> の被担保債権となります。

(注1)タームローンA5号、A5-2号、A6号、A7号の担保物件(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-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	ウィンドフォー南本町	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		

(注2)タームローンA5号、A5-2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

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、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. 銀行別借入残高

借入先	本件借入れ前	本件借入れ	本件借入れ後 (平成 26 年3月6日)	
	金額 (百万円)	金額 (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)	22,486	2,530	25,016	27.6%
株式会社あおぞら銀行	18,343	800	19,143	21.1%
株式会社三井住友銀行	14,964	1,770	16,734	18.4%
株式会社りそな銀行	7,562	770	8,332	9.2%
株式会社新生銀行	5,495	1,770	7,265	8.0%
三菱 UFJ 信託銀行株式会社	2,547	1,160	3,707	4.1%
オリックス銀行株式会社	1,877	770	2,647	2.9%
株式会社福岡銀行	1,337	1,160	2,497	2.8%
株式会社東日本銀行	1,500	770	2,270	2.5%
農林中央金庫	1,950	-	1,950	2.1%
株式会社武蔵野銀行	808	-	808	0.9%
三井住友信託銀行株式会社	418	-	418	0.5%
合計	79,292	11,500	90,792	100.0%

## III. 本件借入れ前後の借入金の内訳

(単位:百万円)

	本件借入れ前	本件借入れ後	増減
短期借入金(注1)	1,385	1,385	-
長期借入金(注1)	77,907	89,407	11,500
(うち1年以内返済期限到来分)(注2)	14,165	14,165	-
借入金合計	79,292	90,792	11,500
投資法人債	-	-	-
有利子負債合計	79,292	90,792	11,500
有利子負債比率(注3)	46.9%	48.2%	1.3%

(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借入れ実行後の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=本件借入れ後の有利子負債残高を、第 15 期末時点の総資産の貸借対照表計上額に、第 16 期中の取得済み物件及び本件不動産の取得予定価格を加えた金額で除した数値に 100 を乗じて計算しています。したがって、総資産 LTV(=有利子負債/総資産)とは異なります。

(注4) 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。



#### 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25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

※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/>