

平成25年3月7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25年2月20日付「資産の譲渡に関するお知らせ」にてお知らせいたしました譲渡予定資産(グランカーサ元麻布)の譲渡(以下「本件譲渡」といいます。)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(以下「本件期限前返済」といいます。)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
グランカーサ元麻布	335,000 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25年2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. 本件期限前返済実施日:平成25年3月7日
2. 本件期限前返済金額合計:194百万円
3. 本件期限前返済に係る借入金の内容

種別	借入先	本件期限前返済前借入残高 (百万円)	本件期限前返済金額 (百万円)	本件期限前返済後残高 (百万円)	借入 実行日	元本返済 期日 (注4)	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 農林中央金庫 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	7,053	▲72	6,981	平成22年 6月22日	平成25年 6月22日	有 担保	1.67000% (平成25年2月23日から 平成25年3月22日まで)
	A5号 (注2)	農林中央金庫 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社新生銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社	2,068	▲21	2,047	平成23年 6月22日	平成26年 6月22日		0.87000% (平成25年2月23日から 平成25年3月22日まで)
			4,209	▲43	4,166		平成28年 6月22日		1.07000% (平成25年2月23日から 平成25年3月22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	4,600	▲47	4,553	平成24年 6月22日	平成29年 6月22日		0.92000% (平成25年2月23日から 平成25年3月22日まで)
極度 ローン	A11号 (注1)	株式会社新生銀行	948	▲9	938	平成22年 6月22日	平成25年 6月22日	1.67000% (平成25年2月23日から 平成25年3月22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(一部期限前弁済)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、平成24年3月27日及び平成24年9月4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、平成24年3月27日及び平成24年9月4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」及び平成24年9月4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4) 元本返済期日が営業日でないときは翌営業日となります。

以上

【参考資料】

I.借入金残高

①本件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)	-	-	-
長期借入金(注1)	76,136	75,942	▲194
(うち1年以内返済期限到来分)(注2)	30,136	30,054	▲82
借入金合計	76,136	75,942	▲194
投資法人債	-	-	-
有利子負債合計	76,136	75,942	▲194
有利子負債比率(注3)(注4)	47.4%	47.3%	▲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、本件期限前返済実行日から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)割合は小数点以下第2位を四捨五入しています。以下同じです。

②有利子負債総額等の推移

	平成 24 年 9月 30 日 残高 (第 13 期末)	本件期限前返済 総額及び LTV 増減	平成 25 年 3月 7 日 残高 (本件期限前返済後)
有利子負債総額	76,136 百万円	▲194 百万円	75,942 百万円
簿価ベース LTV (注1)	47.4%	▲0.1%	47.3%
鑑定ベース LTV (注2)	52.4%	0.0%	52.4%

(注1)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。

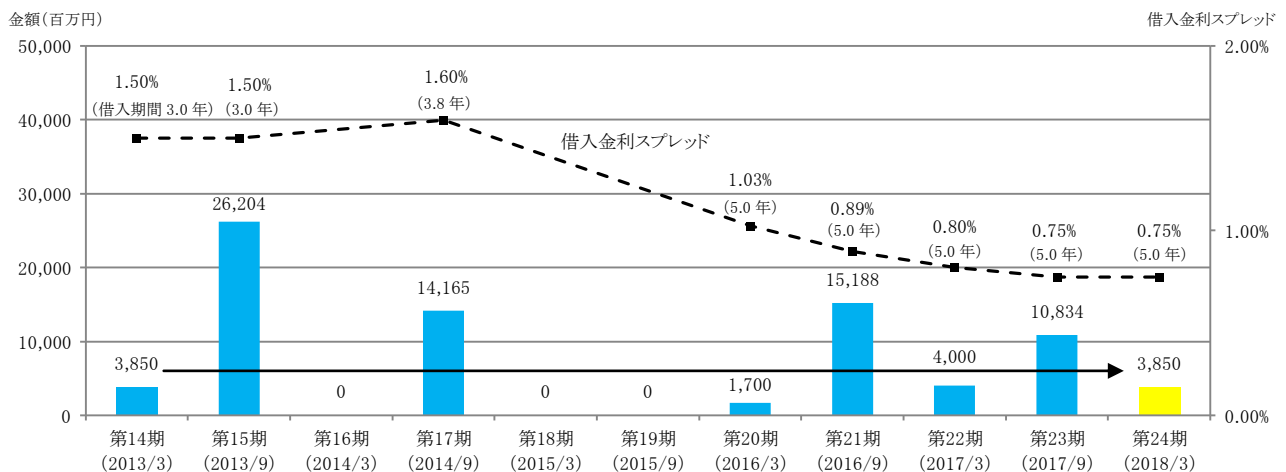
(注2)鑑定ベース LTV 算定の鑑定評価額については、第 13 期末時点の鑑定評価額を使用しています。

③銀行別借入残高

借入先	平成 24 年 9月 30 日 時点	期限前 返済額	平成 25 年 3月 7日 時点		平成 25 年 3月 25 日 (予定) リファイナンス後 (注)	
	① 金額 (百万円)		②-①	② 金額 (百万円)	シェア	金額 (百万円)
株式会社三菱東京 UFJ 銀行 (エージェント)	19,733	▲32	19,701	25.9%	19,701	25.9%
株式会社あおぞら銀行	18,367	▲24	18,343	24.2%	18,343	24.2%
株式会社三井住友銀行	14,590	▲25	14,564	19.2%	14,964	19.7%
株式会社りそな銀行	6,061	▲26	6,035	7.9%	6,035	7.9%
株式会社新生銀行	4,552	▲31	4,520	6.0%	4,520	6.0%
三井住友信託銀行株式会社	4,194	▲12	4,182	5.5%	3,182	4.2%
株式会社武蔵野銀行	2,019	▲12	2,007	2.6%	2,007	2.6%
三菱 UFJ 信託銀行株式会社	1,769	▲9	1,759	2.3%	1,959	2.6%
農林中央金庫	1,970	▲20	1,950	2.6%	1,950	2.6%
オリックス銀行株式会社	1,877	0	1,877	2.5%	1,877	2.5%
株式会社東日本銀行	500	0	500	0.7%	900	1.2%
株式会社福岡銀行	500	0	500	0.7%	500	0.7%
合計	76,136	▲194	75,942	100.0%	75,942	100.0%

(注)平成 25 年 3 月 25 日(予定)のリファイナンスの詳細は、平成 24 年 12 月 27 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。以下同じです。

④返済期日別借入残高



(注)平成 25 年 3 月 25 日に期日を迎える 38.5 億円にかかるリファイナンス後の返済期日別借入残高を表わしています。

(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。