

平成23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 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、下記のとおり既存借入金の借換え(以下「本件リファイナンス」といいます。)を行うことを決定しましたので、お知らせいたします。

なお、今回より利率の表示方法等を変更いたしました。これにより、今後、当該借入金に係る月次の金利決定に関するお知らせは省略させていただきます。

記

I. 本件リファイナンスの概要

本投資法人は、当期において『平成23年6月22日に期日を迎える既存借入金約138億円について、金融費用の削減及び借入期間の長期化』を重点目標としてまいりました。

今般、アレンジャー兼エージェントの株式会社三菱東京UFJ銀行によるシンジケートローン組成により、金融費用等の削減(第11期当初計画比約24百万円減少)、及び借入期間の長期化(11,690百万円を期間5年、2,198百万円を期間3年)を達成することができました。

また、本件リファイナンスにおいて、以下のとおり、本投資法人の複数の取引銀行から新規借入を行なっております。

<本件リファイナンス約138億円の借入・返済内訳>

借入先	本件前		増減		本件後		
	種別	借入残高 (百万円)	返済 金額 (百万円)	新規借入 金額 (百万円)	種別	借入残高 (百万円)	借入 期間
株式会社りそな銀行	ターム ローン A3号	753	0	+838	タームローン A5号(第二)	1,592	5年
株式会社新生銀行		1,396	0	+103		1,500	
株式会社三井住友銀行		753	0	0		753	
中央三井信託銀行株式会社		628	0	0		628	
農林中央金庫		1,256	0	0	タームローン A5号(第一)	1,256	
三菱UFJ信託銀行株式会社	942	0	0	942			
住友信託銀行株式会社		942	▲942	0	—	—	—
株式会社三菱東京UFJ銀行	ターム ローン B2号	1,363	0	0	タームローン B4号	1,363	5年
株式会社三井住友銀行		0	0	+863		863	
オリックス信託銀行株式会社		0	0	+500		500	
株式会社あおぞら銀行		1,363	▲1,363	0	—	—	—
株式会社三菱東京UFJ銀行	ターム ローン C2号	2,244	0	+1,544	タームローン C4号	3,789	5年
株式会社三井住友銀行		0	0	+700		700	
株式会社あおぞら銀行		2,244	▲2,244	0		—	
合計		13,890	▲4,550	+4,549	—	13,889	—

(注) 金額につきましては、百万円未満を切り捨てて記載しています。

金利スプレッドにつきましては、期間3年で 0.70%、及び同5年で 0.90%と、平成 22 年6月及び7月に実行したリファイナンス時のスプレッド(同3年で 1.50%、同4年で 1.75%)、及び平成 21 年6月に実行したリファイナンス(今回期日の到来する本件リファイナンス対象ローン)時のスプレッド(同2年で 1.25%)から大幅に低下します(下表1<スプレッド条件推移>を御参照ください)。

これにより、第 11 期における支払利息は、当初計画の前提条件より約 24 百万円程度の減少が見込まれます。

表1<スプレッド条件推移>

平成 21 年6月リファイナンス 今回期日到来分条件			平成 22 年6月・7月 リファイナンス分条件			本件リファイナンス分条件		
期間	金額(百万円)	スプレッド	期間	金額(百万円)	スプレッド	期間	金額(百万円)	スプレッド
2年	13,890	1.25%	3年	29,378	1.50%	3年	2,198	0.70%
			4年	12,158	1.75%	5年	11,690	0.90%
加重平均		1.25%	加重平均		1.57%	加重平均		0.87%

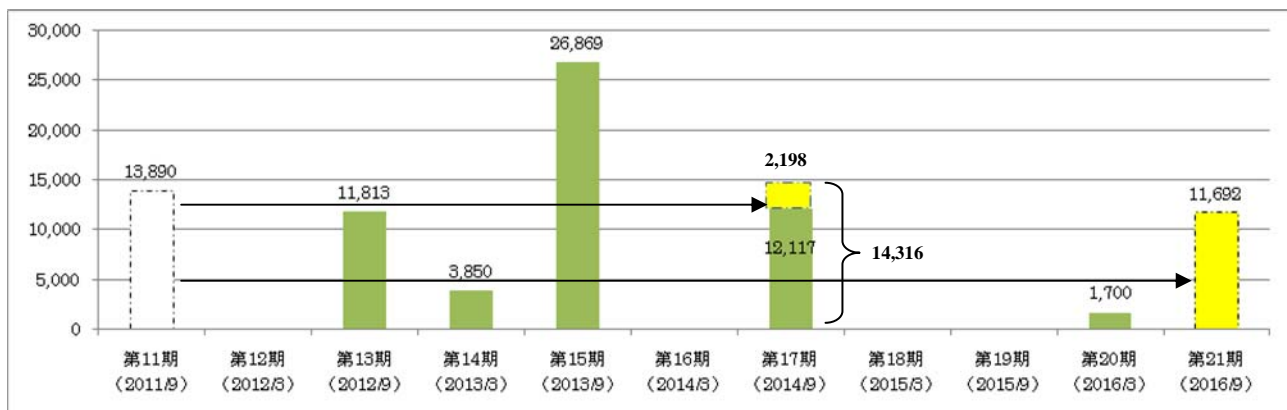
(注1) ベース金利は、本件リファイナンス及び平成 22 年6月・7月リファイナンスが全銀協日本円1カ月 TIBOR、平成 21 年6月リファイナンスは同3カ月 TIBOR です。

(注2) 金額につきましては、百万円未満を切り捨てて記載しています。

借入期間につきましては、既存借入期間2年から、本件リファイナンス後は、リファイナンス総額のうち、11,690 百万円が期間5年、2,198 百万円が期間3年と借入期間の長期化及び返済期限の分散化に寄与します(下表2「返済期日別借入金」を御参照ください)。

平均借入期間は、本件リファイナンス実行前の 3.1 年から 3.7 年へと、長期有利子負債比率も 80.2%から 86.9%へとそれぞれ改善致します。

表2<返済期日別借入金>



また、本件リファイナンスでは、手許資金により一部返済を行っており、有利子負債総額は1百万円の減少となっております。旧プロスペクト・リート投資法人との合併以降の有利子負債総額、簿価ベース及び鑑定ベース LTV の推移については、以下の表を御参照ください。

	平成 22 年7月 2 日 (合併後)	平成 22 年9月 30 日 (第9期末)	平成 23 年3月 31 日 (第 10 期末)	平成 23 年6月 22 日 (本件リファイナンス)
有利子負債総額	75,656 百万円	72,225 百万円(注1)	70,241 百万円(注2)	70,239 百万円(注3)
簿価ベース LTV(注4)	45.8%	44.6%	44.0%	44.0%
鑑定ベース LTV	53.9%	53.6%	52.8%	52.8%

(注1) ヒルトップ根岸売却に伴う期限前返済 34 億円等による減少

(注2) 第 10 期の6物件売却による期限前返済 36 億円と2物件新規物件取得のための 17 億円の借入れによる純減

(注3) 後記「Ⅱ. 資金の借入」及び「Ⅲ. 借入金の返済内容」を御参照ください。

(注4) 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。有利子負債比率は、小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。

(注5) 金額につきましては、百万円未満を切り捨てて記載しています。

【参考情報1】本件リファイナンス後の借入金の状況

(単位:百万円)

	本件実行前	本件実行後	増減
短期借入金(注 1)(注 3)	-	-	-
長期借入金(注 1)(注 3)	70,241	70,239	▲ 1
(うち 1 年以内返済期限到来分)(注 2)(注 3)	13,890	9,231	▲ 4,658
借入金合計(注 3)	70,241	70,239	▲ 1
投資法人債(注 3)	-	-	-
有利子負債合計(注 3)	70,241	70,239	▲ 1
有利子負債比率(注 4)	44.0	44.0	▲ 0.0

(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実行後の 1 年以内返済期限到来分とは、平成 24 年 6 月 22 日までに返済期限が到来する長期借入金をいいます。

(注 3) 金額につきましては、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注 4) 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。有利子負債比率は、小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。

【参考情報2】本件リファイナンス後銀行別借入残高

借入先	本件前		増減 金額 (百万円)	本件後		シェア (構成比) 増減
	金額 (百万円)	シェア		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)	13,748	19.6%	1,544	15,293	21.8%	2.2%
株式会社あおぞら銀行	22,140	31.5%	▲3,608	18,532	26.4%	▲5.1%
株式会社三井住友銀行	10,960	15.6%	1,563	12,523	17.8%	2.2%
株式会社りそな銀行	3,702	5.3%	838	4,541	6.5%	1.2%
農林中央金庫	4,307	6.1%	0	4,307	6.1%	0.0%
中央三井信託銀行株式会社	2,855	4.1%	0	2,855	4.1%	0.0%
農中信託銀行株式会社	2,581	3.7%	0	2,581	3.7%	0.0%
株式会社新生銀行	2,385	3.4%	103	2,489	3.5%	0.1%
株式会社武蔵野銀行	2,093	3.0%	0	2,093	3.0%	0.0%
三菱 UFJ 信託銀行株式会社	1,840	2.6%	0	1,840	2.6%	0.0%
住友信託銀行株式会社	2,407	3.4%	▲942	1,465	2.1%	▲1.3%
オリックス信託銀行株式会社	398	0.6%	500	898	1.3%	0.7%
三井住友海上火災保険株式会社	818	1.2%	0	818	1.2%	0.0%
合計	70,241	100.0%	▲1	70,239	100.0%	0.0%

(注) 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。

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トとし、既存取引金融機関からの 13,889 百万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A5号>

①	借入先	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、中央三井信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社
②	借入金額	6,673百万円
③	利率	全銀協1カ月日本円TIBOR + 0.70% (平成26年6月22日期限分) 全銀協1カ月日本円TIBOR + 0.90% (平成28年6月22日期限分)
④	借入予定日	平成23年6月22日
⑤	借入方法	平成23年6月20日締結の「タームローンA5号契約書」に基づく借入れ
⑥	返済期日(返済元本額)	平成26年6月22日 (2,198百万円) 平成28年6月22日 (4,474百万円)
⑦	返済方法	元本返済期日一括返済
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に対して第一順位 ^(注1) 及び第二順位 ^(注2) の抵当権又は質権を設定します。 それに加えて、タームローンのA5号、B4号、C4号の共同担保として、本投資法人保有の不動産及び不動産信託受益権の一部 ^(注5) に対して後順位の抵当権又は質権を設定します。

(注1) 第一順位抵当権又は質権設定物件

物件番号	物件名称	物件番号	物件名称
0-1-001	サテラ北 34 条	F-2-002	グリーンパーク小松島
0-1-002	カレラ 2.9	F-2-003	ダイアパレス泉崎
0-1-003	サッポロヒルズ	F-2-004	willDo 高砂
0-1-004	サテラ永山	F-4-005	ジョアンナマンション
0-4-005	willDo 越谷	F-4-006	入間駅前ビル
0-4-006	ジョイフル狭山	F-4-007	入間駅前第二ビル
0-4-007	ルミエール八王子	F-4-008	セレーノ大宮
0-4-008	willDo 清澄	F-4-009	すずらん館
0-4-009	ターキーズ田園調布第 2	F-4-010	ボヌール常盤
0-4-010	willDo 本千葉	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚
0-4-011	willDo 横浜南	F-4-013	ドリームハイツ
0-4-012	サイトピア	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山
0-4-039	東信松涛マンション	F-4-015	王子ハイツ
0-5-013	willDo 金山正木	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二
0-6-014	willDo 市岡	F-4-017	willDo 等々力
0-6-015	willDo 海老江	F-4-018	シェモア桜ヶ丘
0-6-016	willDo 今福西	F-4-019	リーバスト西千葉
0-6-017	メゾンフローラ	F-4-020	コリンヌ津田沼
0-6-018	ウィンドフォー南本町	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンブラザ
0-9-019	スターズ内山	F-5-023	willDo 伝馬町
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	F-5-024	グレースマンション藤
0-9-021	willDo 唐人町	F-6-026	willDo 西明石
0-9-022	ストリームライン大濠	F-9-027	イマージュ霧が丘
0-9-053	willDo 中洲	P-4-002	c-MA1
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	P-4-004	c-MA3



(注2) 第二順位質権設定物件

物件番号	物件名称	物件番号	物件名称
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	0-4-075	カレッジスクエア新小岩
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	0-4-076	カレッジスクエア木場
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	0-4-077	カレッジスクエア錦糸町
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	0-4-078	カレッジスクエア早稲田
0-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	P-4-007	ストーリーア神宮前
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷		

<タームローンB4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、オリックス信託銀行株式会社
②	借入金額	2,726百万円
③	利率	全銀協1カ月日本円TIBOR + 0.90%
④	借入予定日	平成23年6月22日
⑤	借入方法	平成23年6月20日締結の「タームローンB4号契約書」に基づく借入れ
⑥	返済期日	平成28年6月22日
⑦	返済方法	元本返済期日一括返済
⑧	担保	本投資法人が保有する不動産信託受益権の一部に対して第一順位 ^(注3) 及び第二順位(0-5-066 willDo東別院、0-5-086 willDo代官町、0-6-067 willDo新大阪)の質権を設定します。 それに加えて、タームローンのA5号、B4号、C4号の共同担保として、本投資法人保有の不動産及び不動産信託受益権の一部 ^(注5) に対して後順位の抵当権又は質権を設定します。

(注3) 第一順位質権設定物件

物件番号	物件名称	物件番号	物件名称
0-1-023	willDo 南12条	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13
0-4-024	VISTA シュプリーム	F-4-029	リーベスト東中山
0-4-025	ジョイ尾山台	F-5-032	ステラートシティ桜山
0-4-031	willDo 大塚	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋
0-5-026	エクセルシオール栄	P-4-006	n-OM1
0-5-041	willDo 太閤通		

<タームローンC4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
②	借入金額	4,489百万円
③	利率	全銀協1カ月日本円TIBOR + 0.90%
④	借入予定日	平成23年6月22日
⑤	借入方法	平成23年6月20日締結の「タームローンC4号契約書」に基づく借入れ
⑥	返済期日	平成28年6月22日
⑦	返済方法	元本返済期日一括返済
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に対して第一順位 ^(注4) 及び第二順位(0-4-062 willDo南浦和、F-4-038 コロネード春日)の抵当権又は質権を設定します。 それに加えて、タームローンのA5号、B4号、C4号の共同担保として、本投資法人保有の不動産及び不動産信託受益権の一部 ^(注5) に対して後順位の抵当権又は質権を設定します。



(注4) 第一順位抵当権又は質権設定物件

物件番号	物件名称	物件番号	物件名称
0-1-034	s13w9 h+	0-6-047	willDo 天満橋
0-1-035	s9w12 h+	0-6-048	willDo 堺筋本町
0-2-037	willDo 西下台町	0-6-049	willDo 谷町
0-2-054	willDo 上杉3丁目	0-6-050	willDo 難波wII
0-4-038	willDo 新座	0-6-051	willDo 難波wI
0-4-055	ハーモニー上北沢	0-6-052	是空弁天
0-5-027	willDo 日比野	0-6-059	willDo 浜崎通
0-5-040	willDo 千代田	0-6-060	willDo 南森町
0-5-042	willDo 金山	0-9-061	willDo 呉服町
0-5-043	willDo 金山沢下	F-3-034	アークハイム新潟
0-5-056	willDo 勝川	F-4-031	MGA 金町
0-5-057	ステージア黄金	F-5-037	willDo 黒川
0-6-046	willDo 塚本		

(注5) タームローンA5号、B4号、C4号の共同担保物件（抵当権又は質権設定物件）

物件番号	物件名称	物件番号	物件名称
0-2-065	グランメゾン七福	0-6-044	willDo 大日
0-5-063	willDo 稲永	0-6-083	willDo 三宮イースト
0-5-081	willDo 松原	0-6-084	willDo 上新庄wI
0-5-082	willDo 四日市鶴の森	F-4-036	ロフティー平井
0-6-029	グランメール東淀川		

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23年6月20日現在の全銀協1ヶ月TIBORは0.18000%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A3号>

借入先	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、中央三井信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社
借入日	平成21年6月22日
借入残高	6,673百万円
返済期日	平成23年6月22日
返済金額	6,673百万円
返済方法	元本返済期日一括返済

<タームローンB2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
借入日	平成21年6月22日
借入残高	2,727百万円
返済期日	平成23年6月22日
返済金額	2,727百万円
返済方法	元本返済期日一括返済

<タームローン C2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
借入日	平成21年6月22日
借入残高	4,489百万円
返済期日	平成23年6月22日
返済金額	4,489百万円
返済方法	元本返済期日一括返済

(注)「Ⅱ. 資金の借入」に記載の新規借入金との差額1百万円は、手許資金にて返済する予定です。

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23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