



平成28年3月15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 東野 豊
(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、本日付で下記のとおり、資金の借換え(以下「本件リファイナンス」といいます。)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、お知らせします。

記

I. 資金の借入れ

1. 借入の理由

平成28年3月22日及び3月25日に元本返済期日を迎える、借入金総額約23億円の返済資金に充当するためです。なお、返済内容につきましては、「II. 本件リファイナンスの対象である既存借入金の内容」をご参照下さい。

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3行から約23億円の借入れを行います。

<タームローンT号第一ローン>

① 借入先	農林中央金庫
② 借入金額	1,170百万円
③ 借入予定日	平成28年3月22日
④ 返済期日	平成30年3月23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)+0.35%
⑦ 借入方法	上記①記載の借入先と平成28年3月15日付「タームローン契約(T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



<タームローンT号第二ローン>

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 借入金額	1,200百万円
③ 借入予定日	平成28年3月25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)+0.65%
⑦ 借入方法	上記①記載の借入先と平成28年3月15日付「タームローン契約(T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。

II. 本件リファイナンスの対象である既存借入金の内容

<タームローンJ号第一ローン>

借入先	農林中央金庫
借入残高	1,170百万円
借入日	平成26年3月26日
返済期日	平成28年3月22日
返済方法	期日一括返済

<タームローンR号第二ローン>

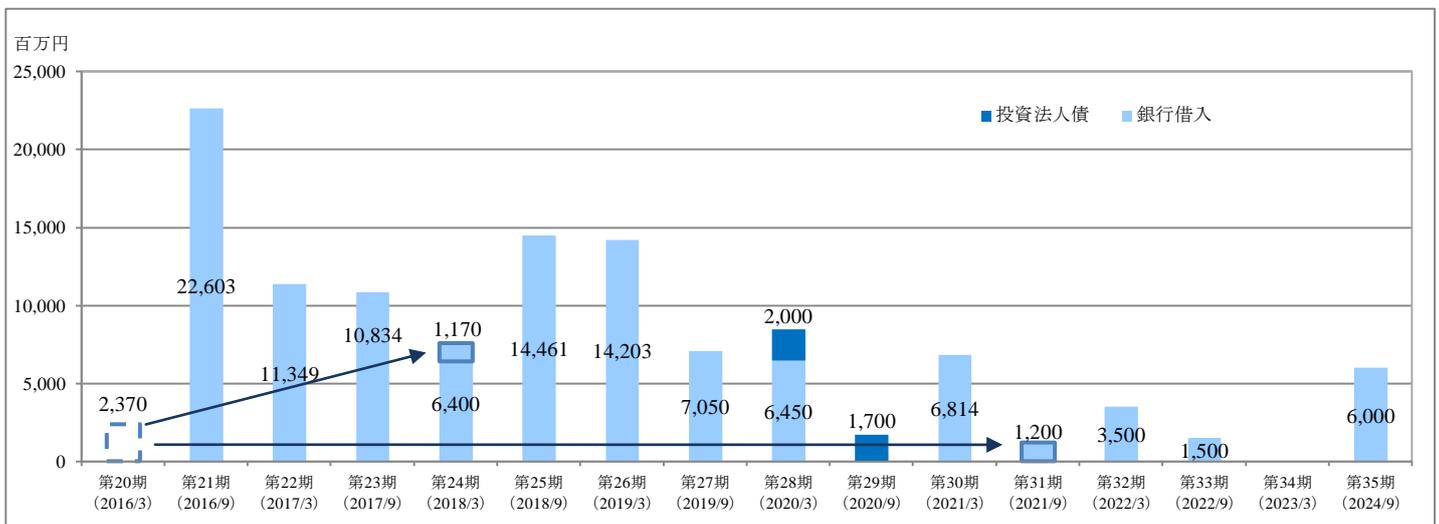
借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行
借入残高	1,200百万円
借入日	平成27年6月1日
返済期日	平成28年3月25日
返済方法	期日一括返済

Ⅲ. 銀行別借入残高

借入先	本件実行前	本件リファイナンス			本件実行後 (平成28年3月25日)	
	金額 (百万円)	① 返済金額 (百万円)	② 借入金額 (百万円)	②-① 増減 (百万円)	金額 (百万円)	シェア (%)
株式会社三菱東京UFJ銀行	33,178	600	600	-	33,178	29.2
株式会社三井住友銀行	20,563	600	600	-	20,563	18.1
株式会社あおぞら銀行	15,642	-	-	-	15,642	13.8
株式会社りそな銀行	11,062	-	-	-	11,062	9.7
株式会社新生銀行	10,495	-	-	-	10,495	9.2
三菱UFJ信託銀行株式会社	5,464	-	-	-	5,464	4.8
株式会社福岡銀行	4,337	-	-	-	4,337	3.8
オリックス銀行株式会社	3,647	-	-	-	3,647	3.2
株式会社東日本銀行	2,270	-	-	-	2,270	2.0
農林中央金庫	1,675	1,170	1,170	-	1,675	1.5
株式会社日本政策投資銀行	1,000	-	-	-	1,000	0.9
株式会社百五銀行	1,000	-	-	-	1,000	0.9
株式会社広島銀行	1,000	-	-	-	1,000	0.9
株式会社香川銀行	700	-	-	-	700	0.6
株式会社足利銀行	500	-	-	-	500	0.4
株式会社池田泉州銀行	500	-	-	-	500	0.4
野村信託銀行株式会社	500	-	-	-	500	0.4
銀行借入合計	113,535	2,370	2,370	-	113,535	100.0
投資法人債	3,700	-	-	-	3,700	-
有利子負債合計	117,235	2,370	2,370	-	117,235	-

(注)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。

Ⅳ. 返済期日別借入金残高



V. 本件リファイナンス実行前後の借入金の状況

(単位:百万円)

	本件リファイナンス 実行前	本件リファイナンス 実行後	増減
短期借入金(注1)	9,200	8,000	▲1,200
長期借入金(注1)	104,335	105,535	1,200
(うち1年以内返済期限到来分)(注2)	27,122	25,952	▲1,170
借入金合計	113,535	113,535	—
投資法人債	3,700	3,700	—
有利子負債合計	117,235	117,235	—
有利子負債比率(注3)	51.3%	51.3%	—

- (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リファイナンス実行後の1年以内返済期限到来分とは、本件借入れの実行日から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) 本件リファイナンス実行前の有利子負債比率は、本件リファイナンス実行前の有利子負債残高を、第19期末時点の総資産の貸借対照表計上額に、第20期中に新規物件取得のため借入れた金額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。また、本件リファイナンス実行後の有利子負債比率は、本件リファイナンス実行後の有利子負債残高を、第19期末時点の総資産の貸借対照表計上額に、第20期中に新規物件取得のため借入れた金額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。

VI. 今後の見通し

本件リファイナンスによる平成28年3月期(平成27年10月1日～平成28年3月31日)及び平成28年9月期(平成28年4月1日～平成28年9月30日)の運用状況への影響はそれぞれ軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

VII. その他

本件リファイナンス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27年12月18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