

平成24年3月27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3月2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下記2物件の譲渡及び譲渡に伴う借入金の期限前返済(以下「本件実行」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。これにより、「資産の譲渡に関するお知らせ」でお知らせしました8物件の譲渡及び譲渡に伴う借入金の期限前返済はすべて完了いたしました。

記

#### I. 譲渡資産の内容

物件名称	譲渡価格(注1)	譲渡先
willDo 唐人町	170,070 千円	(注2)
willDo 呉服町	208,300 千円	

(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、いずれの物件についても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3月2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3月27日
2. 期限前返済金額合計:227百万円
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	A3号(注1)	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社あおぞら銀行	2,509	▲12	2,496	平成21年6月22日	平成24年6月22日	1.83643% (平成24年3月23日から平成24年6月22日まで)
	A4号(注2)	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 農林中央金庫 住友信託銀行株式会社 株式会社武蔵野銀行	7,167	▲36	7,130	平成22年6月22日	平成25年6月22日	1.68000% (平成24年3月23日から平成24年4月23日まで)
	A5号(注3)	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	2,102	▲10	2,091	平成23年6月22日	平成26年6月22日	0.88000% (平成24年3月23日から平成24年4月23日まで)
			4,277	▲21	4,255		平成28年6月22日	1.08000% (平成24年3月23日から平成24年4月23日まで)
	C3号(注2)	株式会社三井住友銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社	2,693	▲46	2,647	平成22年6月22日	平成25年6月22日	1.68000% (平成24年3月23日から平成24年4月23日まで)
	C4号(注3)	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三井住友銀行	4,489	▲77	4,411	平成23年6月22日	平成28年6月22日	1.08000% (平成24年3月23日から平成24年4月23日まで)
極度ローン	A9号(注1)	農林中央金庫	2,160	▲5	2,154	平成21年6月22日	平成24年6月22日	1.83643% (平成24年3月23日から平成24年6月22日まで)
	A11号(注2)	株式会社新生銀行	961	▲3	958	平成22年6月22日	平成25年6月22日	1.68000% (平成24年3月23日から平成24年4月23日まで)
	C4号(注1)	株式会社あおぞら銀行	1,354	▲12	1,342	平成21年6月22日	平成24年6月22日	1.83643% (平成24年3月23日から平成24年6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21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17日・平成23年3月22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17日・平成23年3月22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」を御参照下さい。

## 【参考資料】

### I. 第12期(平成24年3月期)の資産入替(資産規模及びNOI利回りの推移)

(資産規模はほぼ同額、東京23区保有割合は0.8P上昇、NOI利回りは低利回り物件を譲渡し高利回り物件を取得したことにより0.05P改善(→5.47%))

	平成23年 9月30日時点 (第11期末) ポートフォリオ全体	2取得物件 (注1)	8譲渡物件 (注1)	平成24年 3月27日時点 (取得・譲渡完了後) ポートフォリオ全体
資産規模(注2) (東京23区保有割合)	1,539億円 (50.4%)	+24億円	-25億円	1,538億円 (51.2%)
取得・譲渡価格①(注3)	—	2,456百万円	1,928百万円	—
鑑定価格②	—	2,770百万円	1,766百万円	—
①÷②	—	88.7%	109.2%	—
NOI利回り(注4)	5.42%	7.10%	4.36%	5.47%

(注1) 2取得物件とは、「アクトフォルム浅草、ウエストパーク支倉」になります。8譲渡物件とは、「カレラ2.9、サッポロヒルズ、willDo南12条、スターズ内山、内山南小倉駅前ビル、ストリームライン大濠、willDo唐人町、willDo呉服町」になります。物件の取得及び譲渡の詳細については、平成24年2月15日及び同3月6日付「資産の取得に関するお知らせ」、平成24年3月2日付「資産の譲渡に関するお知らせ」を御参照下さい。

(注2) 資産規模は取得価格ベースとなります。

(注3) 取得・譲渡価格には譲渡諸経費、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を含みません。

(注4) NOI利回りはNOI/取得価格になります。なお、2取得物件は鑑定NOI、その他は第11期実績にて計算しています。

(スターズ内山のNOIに関しては、第11期において修繕等の特殊要因があったため第10期実績を使用しております。)

## II. 借入金残高

### ①本件実行前後の借入金残高(有利子負債比率)

	本件実行前	本件実行後	増減
短期借入金(注1)(注4)	—	—	—
長期借入金(注1)(注4)	74,570	74,342	▲227
(うち1年以内返済期限到来分)(注2)(注4)	12,813	12,782	▲30
借入金合計(注4)	74,570	74,342	▲227
投資法人債(注4)	—	—	—
有利子負債合計(注4)	74,570	74,342	▲227
有利子負債比率(注3)(注4)	46.6%	46.6%	▲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。有利子負債比率は、小数点以下第2位を四捨五入しています。

(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

(簿価ベースLTVはほぼ同水準、鑑定ベースLTVは低下)

	平成 23 年 9月 30 日残高 (第 11 期末)	平成 24 年 3月 22 日 借入額	平成 24 年 3月 19 日～27 日 の期限前返済総額	平成 24 年 3月 27 日残高 (借入・期限前返済後)
有利子負債総額	74,239 百万円	4,000 百万円	3,897 百万円	74,342 百万円
簿価ベースLTV(注2)	46.5%	-	-	46.6%
鑑定ベースLTV(注3)	53.3%	-	-	53.0%

(注 1) 資金の借入れ及び期限前返済の詳細については、平成 24 年 3 月 6 日付「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」、平成 24 年 3 月 19 日・21 日・26 日付「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) 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。

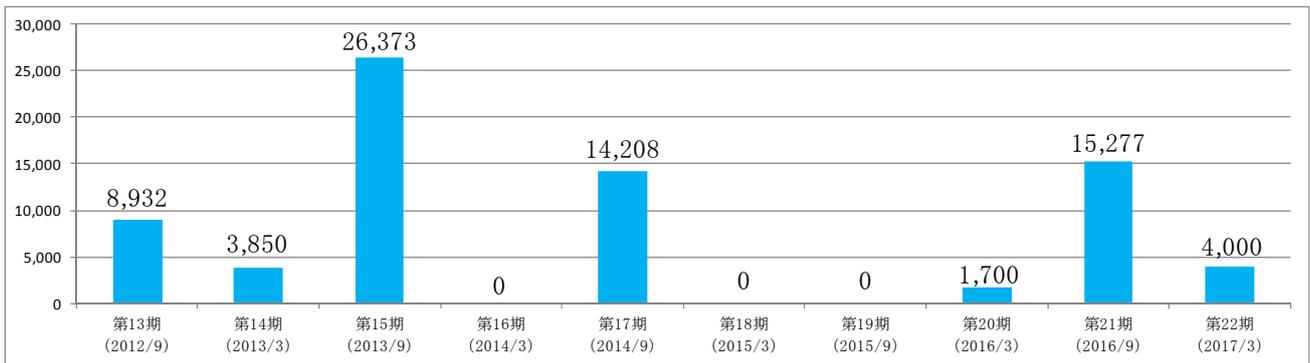
(注 3) 鑑定ベースLTV 算定の鑑定評価額については、第 11 期末時点保有物件は期末時点の鑑定評価額を、第 12 期取得物件は取得時の鑑定評価額を使用しています。

## ③銀行別借入残高

借入先	平成 23 年 3 月 31 日時点 (第 10 期末)		平成 23 年 9 月 30 日時点 (第 11 期末)		第 11 期末 からの増減	平成 24 年 3 月 27 日時点 (第 12 期の資金の借入れ・ 期限前返済後)	
	借入残高 (百万円)	シェア	借入残高 (百万円)	シェア		借入残高 (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%	16,293	21.9%	1,720	18,013	24.2%
株式会社あおぞら銀行	22,140	31.5%	18,532	25.0%	▲137	18,394	24.7%
株式会社三井住友銀行	10,960	15.6%	13,523	18.2%	▲172	13,350	18.0%
株式会社りそな銀行	3,702	5.3%	5,541	7.5%	▲168	5,372	7.2%
農林中央金庫	4,307	6.1%	4,307	5.8%	▲161	4,146	5.6%
株式会社新生銀行	2,385	3.4%	2,489	3.4%	1,396	3,885	5.2%
中央三井信託銀行株式会社	2,855	4.1%	2,855	3.8%	▲82	2,772	3.7%
株式会社武蔵野銀行	2,093	3.0%	2,093	2.8%	▲61	2,032	2.7%
オリックス銀行株式会社	398	0.6%	1,898	2.6%	▲21	1,877	2.5%
三菱 UFJ 信託銀行株式会社	1,840	2.6%	1,840	2.5%	▲61	1,778	2.4%
住友信託銀行株式会社	2,407	3.4%	1,465	2.0%	▲30	1,434	1.9%
三井住友海上火災保険株式会社	818	1.2%	818	1.1%	▲34	783	1.1%
株式会社福岡銀行	0	0.0%	0	0.0%	500	500	0.7%
農中信託銀行株式会社	2,581	3.7%	2,581	3.5%	▲2,581	0	0.0%
合計	70,241	100.0%	74,239	100.0%	102	74,342	100.0%

(注 1) 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。

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/>