

平成24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。

記

I. 本件リファイナンスの概要

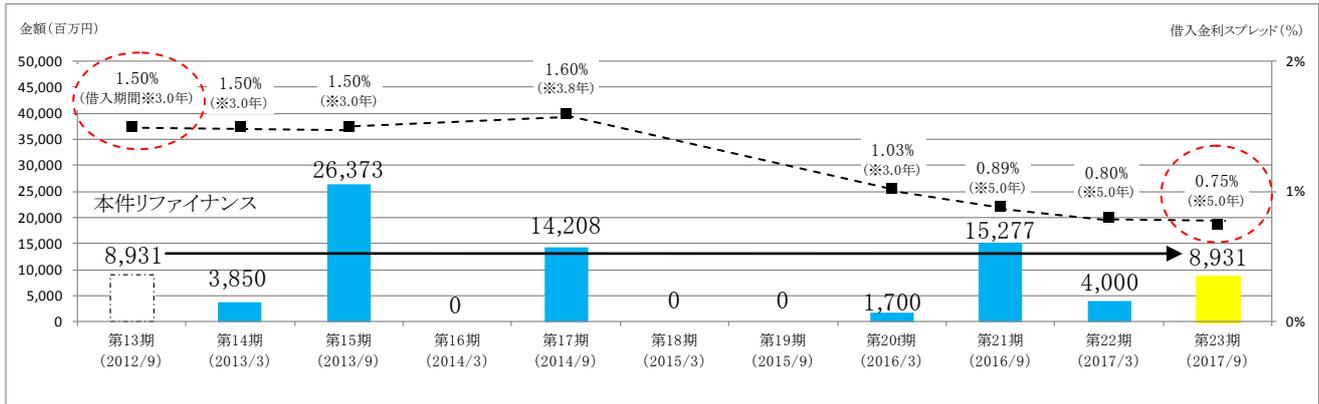
本投資法人は、平成24年6月22日に期日を迎える既存借入金約89億円(借入期間3年弱)について、アレンジャー兼エージェントである株式会社三菱東京UFJ銀行によるシンジケートローン組成により、借入期間5年・スプレッド0.75%の条件で、リファイナンスを行うものです。なお、本投資法人の直近2年間(旧プロスペクト・リート投資法人合併前から本件リファイナンス実行まで)の銀行別借入残高推移等につきましては以下の通りです。

①銀行別借入残高推移

借入先	2010.6.22 (参考) 旧PRIとの 合併(注1) 前の残高 (百万円)	2010.7.2 (参考) 旧PRIとの 合併(注1) 後の残高 (百万円)	本件実行前 金額 (百万円)	本件リファイナンス			2012.6.22 本件実行後	
				① 返済金額 (百万円)	② 借入金額 (百万円)	②-① (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)	10,238	13,167	18,013	2,620	3,374	754	18,768	25.2%
株式会社あおぞら銀行	8,868	23,225	18,394	2,590	2,590	0	18,394	24.7%
株式会社三井住友銀行	4,323	11,626	13,916	566	1,266	700	14,616	19.7%
株式会社りそな銀行	4,423	4,423	5,589	1,000	1,000	0	5,589	7.5%
株式会社新生銀行	3,050	3,050	3,885	0	700	700	4,585	6.2%
三井住友信託銀行株式会社	5,293	6,133	4,207	0	0	0	4,207	5.7%
株式会社武蔵野銀行	1,682	2,522	2,032	0	0	0	2,032	2.7%
農林中央金庫	5,443	5,443	4,146	2,154	0	▲2,154	1,991	2.7%
オリックス銀行株式会社	0	0	1,877	0	0	0	1,877	2.5%
三菱UFJ信託銀行株式会社	2,161	2,161	1,778	0	0	0	1,778	2.4%
株式会社福岡銀行	0	0	500	0	0	0	500	0.7%
その他(3社)	900	3,901	0	0	0	0	0	0.0%
合計	46,385	75,656	74,341	8,931	8,931	▲0	74,341	100.0%

(注1) 平成22年7月1日の旧プロスペクト・リート投資法人の吸収合併をいいます。(注2) 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返済期日別借入金



(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。

③本件リファイナンス実行前後の借入金の状況

借入金は、全て長期借入金です(但し、1年以内期限到来分を含む)。

(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)	1,566	0	▲1,566
長期借入金(注1)(注3)	72,775	74,341	1,565
(うち1年以内返済期限到来分)(注2)(注3)	11,215	3,850	▲7,365
借入金合計(注3)	74,341	74,341	▲0
投資法人債(注3)	-	-	-
有利子負債合計(注3)	74,341	74,341	▲0
有利子負債比率(注4)	46.6	46.6	▲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25年6月21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。

期間5年の本件リファイナンスにより、本投資法人全体の平均借入期間は、本件リファイナンス実行前の3.7年から実行後4.0年に長期化され、1年以内返済期限到来分を除く長期有利子負債比率も82.8%から94.8%と上昇致します。

なお、本件リファイナンスでは、第1及び第2順位の併存する担保設定を見直し、取引金融機関と合意のうえ、第1順位のための担保設定へ変更を行っております。

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、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8,931百万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A6号>

①	借入先	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
②	借入金額	4,650百万円
③	利率	全銀協1カ月日本円TIBOR+0.75%
④	借入予定日	平成24年6月22日
⑤	借入方法	上記①記載の借入先と平成24年6月22日付で締結する「タームローン契約書(A6号)」による借入れ
⑥	返済期日	平成29年6月22日
⑦	返済方法	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 ^(注1) に対して第一順位の根抵当権又は根質権を設定します。 それに加えて、タームローンのA4号、A5号、A6号、極度A、B3、B4、C3、C4及びBC1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3) に対して第一順位の根抵当権又は根質権を設定します。

(注1)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
O-1-001	サテラ北 34 条	O-6-017	メゾンフローラ
O-1-004	サテラ永山	O-6-018	ウインドフォー南本町
O-4-005	willDo 越谷	O-9-053	willDo 中洲
O-4-006	ジョイフル狭山	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園
O-4-007	ルミエール八王子	F-2-002	グリーンパーク小松島
O-4-008	willDo 清澄	F-2-003	ダイアパレス泉崎
O-4-009	ターキーズ田園調布第 2	F-2-004	willDo 高砂
O-4-010	willDo 本千葉	F-4-005	ジョアンナマンション
O-4-011	willDo 横浜南	F-4-006	入間駅前ビル
O-4-012	サイトピア	F-4-007	入間駅前第二ビル
O-4-039	東信松涛マンション	F-4-008	セレーノ大宮
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	F-4-009	すずらん館
O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	F-4-010	ボヌール常盤
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚
O-4-072	カレッジスクエア東久留米	F-4-013	ドリームハイツ
O-4-073	カレッジスクエア早稲田 II	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山
O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	F-4-015	王子ハイツ
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二
O-4-076	カレッジスクエア木場	F-4-017	willDo 等々力
O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	F-4-018	シェモア桜ヶ丘
O-4-078	カレッジスクエア早稲田	F-4-019	リーベスト西千葉
O-4-124	グランカーサ元麻布	F-4-020	コリンヌ津田沼
O-4-125	グランカーサ六本木	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ
O-4-127	ストーリー神宮前	F-5-023	willDo 伝馬町
O-5-013	willDo 金山正木	F-5-024	グレースマンション藤
O-6-014	willDo 市岡	F-6-026	willDo 西明石
O-6-015	willDo 海老江	F-9-027	イマージュ霧が丘
O-6-016	willDo 今福西		

<タームローンBC1号>

①	借入先	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
②	借入金額	4,281百万円
③	利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.75%
④	借入予定日	平成24年6月22日
⑤	借入方法	上記①記載の借入先と平成24年6月22日付で締結する「タームローン契約書(BC1号)」による借入れ
⑥	返済期日	平成29年6月22日
⑦	返済方法	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 ^(注2) に対して第一順位の根抵当権又は根質権を設定します。 それに加えて、タームローンのA4号、A5号、A6号、極度A、B3、B4、C3、C4及びBC1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3) に対して第一順位の根抵当権又は根質権を設定します。

(注2)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
O-1-034	s13w9 h+	O-5-086	willDo 代官町
O-1-035	s9w12 h+	O-6-046	willDo 塚本
O-2-037	willDo 西下台町	O-6-047	willDo 天満橋
O-2-054	willDo 上杉3丁目	O-6-048	willDo 堺筋本町
O-4-024	VISTA シュプリーム	O-6-049	willDo 谷町
O-4-025	ジョイ尾山台	O-6-050	willDo 難波 w II
O-4-031	willDo 大塚	O-6-051	willDo 難波 w I
O-4-038	willDo 新座	O-6-052	是空弁天
O-4-055	ハーモニー上北沢	O-6-059	willDo 浜崎通
O-4-062	willDo 南浦和	O-6-060	willDo 南森町
O-4-126	グランカーサ南青山	O-6-067	willDo 新大阪
O-5-026	エクセルシオール栄	F-3-034	アークハイム新潟
O-5-027	willDo 日比野	F-4-028	ウインバルコーラス平塚第13
O-5-040	willDo 千代田	F-4-029	リーベスト東中山
O-5-041	willDo 太閤通	F-4-031	MGA 金町
O-5-042	willDo 金山	F-4-038	コロネード春日
O-5-043	willDo 金山沢下	F-5-032	ステラートシティ桜山
O-5-056	willDo 勝川	F-5-037	willDo 黒川
O-5-057	ステージア黄金	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋
O-5-066	willDo 東別院		

(注3)タームローンA4号、A5号、A6号、極度A、B3、B4、C3、C4及びBC1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
O-2-065	グランメゾン七福	O-6-044	willDo 大日
O-5-063	willDo 稲永	O-6-083	willDo 三宮イースト
O-5-081	willDo 松原	O-6-084	willDo 上新庄 w I
O-5-082	willDo 四日市鶴の森	F-4-036	ロフティー平井
O-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24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	2,496百万円
返済期日	平成24年6月22日
返済金額	2,496百万円
返済方法	期日一括返済

<タームローンB5号>

借入先	株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行
借入日	平成24年5月1日
借入残高	1,566百万円
返済期日	平成24年6月22日
返済金額	1,566百万円
返済方法	期日一括返済

<極度ローン A9号>

借入先	農林中央金庫
借入日	平成21年6月22日
借入残高	2,154百万円
返済期日	平成24年6月22日
返済金額	2,154百万円
返済方法	期日一括返済

<極度ローン B6号>

借入先	株式会社三菱東京 UFJ 銀行
借入日	平成21年6月22日
借入残高	1,372百万円
返済期日	平成24年6月22日
返済金額	1,372百万円
返済方法	期日一括返済

<極度ローン C4号>

借入先	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	1,342百万円
返済期日	平成24年6月22日
返済金額	1,342百万円
返済方法	期日一括返済

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24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