

平成24年4月26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、本日、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

本件リファイナンスは、平成24年5月1日に期日が到来する1,566百万円の借入について、平成24年6月22日を返済期日とした借換えを行うものです。なお、平成24年6月22日には、同日に期日が到来する別途借入金7,365百万円と合わせ、総額8,931百万円で改めまして借入期間の長期化による借換えの実行を予定しております。

#### II. 資金の借入れ

##### 1) 借入れの理由

既存借入金の期日到来に伴い、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2行から1,566百万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B5号>

①	借入先	株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行
②	借入金額	1,566百万円
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5月1日
⑤	借入方法	上記①記載の借入先と平成24年4月26日付で締結する「タームローンB5号契約書」による借入れ
⑥	返済期日	平成24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信託受益権の一部に対して第一順位 <sup>(注1)</sup> 及び第二順位 <sup>(注2)</sup> の質権を設定します。 それに加えて、極度ローンA9、B6、C4の各号を第一順位、タームローンA3、A4、A5、B3、B4、B5、C3、C4の各号を第二順位とした共同担保を、本投資法人保有の不動産及び不動産信託受益権の一部 <sup>(注3)</sup> に対して抵当権又は質権として設定します。

(注1) 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
O-4-024	VISTA シュブリーム	F-4-028	ウィンバルコーラス平塚第13
O-4-025	ジョイ尾山台	F-4-029	リーベスト東中山
O-4-031	willDo 大塚	F-5-032	ステラードシティ桜山
O-5-026	エクセルシオール栄	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋
O-5-041	willDo 太閤通	P-4-006	グランカーサ南青山

(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
O-5-066	willDo 東別院	O-6-067	willDo 新大阪
O-5-086	willDo 代官町		

(注3) 共同担保設定物件

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4月26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/>で御確認いただけます。

### III. 借入金の返済内容

<タームローンB号第2タームローン>

借入先	株式会社りそな銀行、三井住友海上火災保険株式会社
借入日	平成19年5月1日
借入残高	1,566百万円
返済期日	平成24年5月1日
返済金額	1,566百万円
返済方法	期日一括返済

(注1) 当該借入の詳細につきましては、平成19年4月25日付で本投資法人が発表した「資金の借入れ並びに返済に関するお知らせ」及び平成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(一部期限前弁済)に関するお知らせ」並びに平成23年3月16日・平成23年3月17日・平成24年3月19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) 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。

### 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12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。

参考1) 本件リファイナンス実行前後の借入金残高(百万円)、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)	74,342	74,341	▲0
(うち1年以内返済期限到来分)(注2)(注4)	12,782	12,781	▲0
借入金合計(注4)	74,342	74,341	▲0
投資法人債(注4)	-	-	-
有利子負債合計(注4)	74,342	74,341	▲0
有利子負債比率(注3)(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「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。

参考2) 本件リファイナンス実行前後銀行別借入残高

借入先	①平成24年3月31日時点 (第12期末)		②平成24年5月1日時点 (本件リファイナンス後)		②-① 借入残高 (百万円)
	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)	18,013	24.2%	18,013	24.2%	0
株式会社あおぞら銀行	18,394	24.7%	18,394	24.7%	0
株式会社三井住友銀行	13,350	18.0%	13,916	18.7%	566
株式会社りそな銀行	5,372	7.2%	5,589	7.5%	216
三井住友信託銀行株式会社	4,207	5.7%	4,207	5.7%	0
農林中央金庫	4,146	5.6%	4,146	5.6%	0
株式会社新生銀行	3,885	5.2%	3,885	5.2%	0
株式会社武蔵野銀行	2,032	2.7%	2,032	2.7%	0
オリックス銀行株式会社	1,877	2.5%	1,877	2.5%	0
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,778	2.4%	1,778	2.4%	0
三井住友海上火災保険株式会社	783	1.1%	0	0.0%	▲783
株式会社福岡銀行	500	0.7%	500	0.7%	0
合計	74,342	100.0%	74,341	100.0%	▲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。

以上