

平成29年6月19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 山根 正喜
(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 常務取締役経営管理部長 渡 邊 浩 二
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。)の決議を行いましたので、お知らせします。

記

I. 本件リファイナンス

1. 借入れの理由

平成29年6月22日に返済期を迎える借入金88.3億円のうち72.6億円の返済資金に充当するためです。なお、差額の15.7億円につきましては、平成29年6月9日付で発行した第5回無担保投資法人債の資金により返済を行う予定です(詳細につきましては、平成29年6月1日付プレスリリース「投資法人債の発行に関するお知らせ」をご参照下さい。)

2. 借入れの内容

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5行及び新規取引の株式会社みずほ銀行から総額72.6億円(借入期間8年)の借入れを行います。

<タームローンY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、株式会社りそな銀行、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社みずほ銀行
② 借 入 金 額	7,260百万円
③ 借 入 予 定 日	平成29年6月22日
④ 返 済 期 日	平成37年6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)+0.5125%
⑦ 借 入 方 法	上記①記載の借入先と平成29年6月19日付「タームローン契約(Y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 借入残高	4,553 百万円
② 借入日	平成24年6月22日
④ 返済期日	平成29年6月22日
⑤ 利率	基準金利(全銀協1ヶ月日本円 TIBOR) + 0.75%
⑥ 返済方法	期日一括返済

<タームローンBC1号>

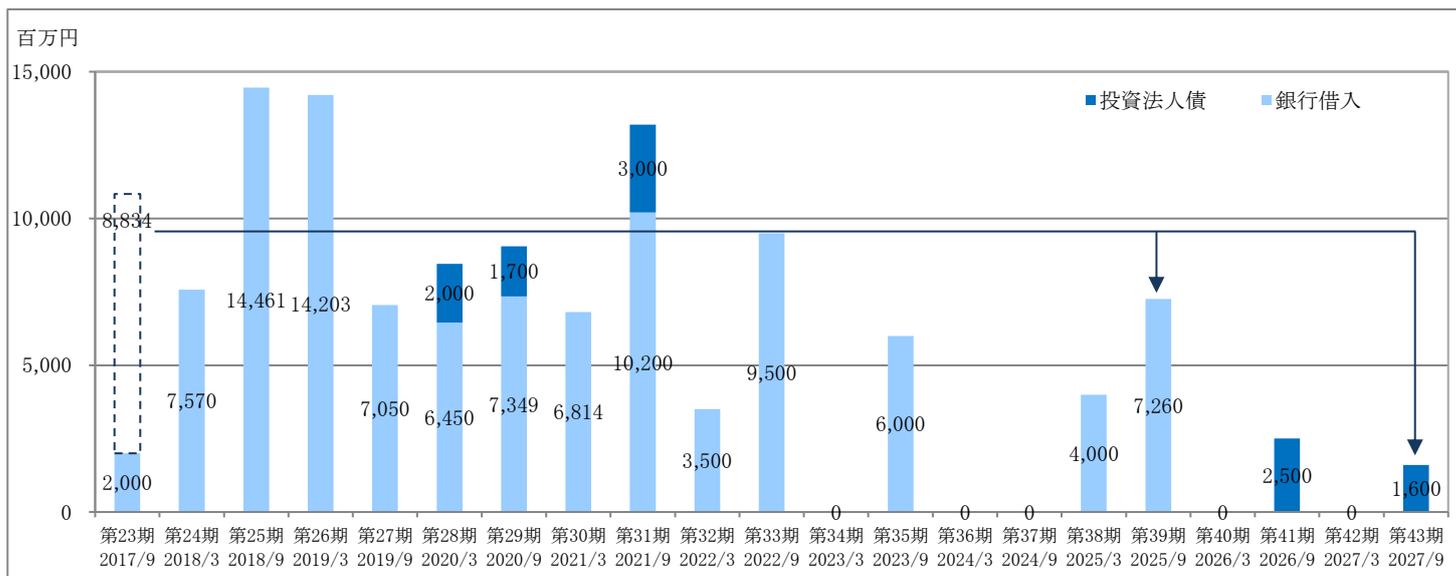
① 借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社三井住友銀行
② 借入残高	4,281 百万円
③ 借入日	平成24年6月22日
④ 返済期日	平成29年6月22日
⑤ 利率	基準金利(全銀協1ヶ月日本円 TIBOR) + 0.75%
⑥ 返済方法	期日一括返済

III. 銀行別借入金等残高

借入先	本件実行前	本件リファイナンス			本件実行後 (平成29年6月22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	30,119	3,333	3,330	▲3	30,116	25.7
株式会社三井住友銀行	19,316	1,251	1,250	▲1	19,315	16.5
株式会社あおぞら銀行	15,642	2,564	500	▲2,064	13,578	11.6
株式会社新生銀行	10,340	685	680	▲5	10,335	8.8
株式会社りそな銀行	9,898	1,000	1,000	-	9,898	8.4
三菱UFJ信託銀行株式会社	5,464	-	-	-	5,464	4.7
株式会社福岡銀行	4,337	-	-	-	4,337	3.7
株式会社日本政策投資銀行	2,500	-	-	-	2,500	2.1
株式会社東日本銀行	2,270	-	-	-	2,270	1.9
オリックス銀行株式会社	2,168	-	-	-	2,168	1.9
農林中央金庫	1,675	-	-	-	1,675	1.4
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
株式会社みずほ銀行	0	-	500	500	500	0.4
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	107,932	8,834	7,260	▲1,574	106,357	90.8
投資法人債	10,800	-	-	-	10,800	9.2
有利子負債合計	118,732	8,834	7,260	▲1,574	117,157	100.0

(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. 返済期日別借入金等残高



V. 本件リファイナンス実行前後の借入金等の状況

(単位:百万円)

	本件リファイナンス 実行前 (平成 29 年6月 21 日)	本件リファイナンス 実行後 (平成 29 年6月 22 日)	増減
短期借入金(注1)	—	—	—
長期借入金(注1)	107,932	106,357	▲1,574
(うち1年以内返済期限到来分)(注2)	18,404	9,570	▲8,834
借入金合計	107,932	106,357	▲1,574
投資法人債	10,800	10,800	—
有利子負債合計	118,732	117,157	▲1,574
有利子負債比率(総資産ベース)(注3)	51.9%	51.2%	▲0.7%
有利子負債比率(鑑定ベース)(注4)	47.1%	46.5%	▲0.6%
平均借入残存期間(注5)	3.0 年	3.5 年	0.5 年

(注1) 短期借入金とは借入日から返済日までの期間(借入期間)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、本件リファイナンス実行日を基準として、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(総資産ベース)は、有利子負債残高を第22期(平成29年3月期)末時点の総資産の貸借対照表計上額2,289億円で除した数値に、100を乗じて計算しています。
(注4) 有利子負債比率(鑑定ベース)は、有利子負債残高を第22期(平成29年3月期)末保有197物件の平成29年3月31日を価格時点とする鑑定評価額と、第23期(平成29年9月期)取得3物件の取得時点の鑑定評価額の総額で除した数値に、100を乗じて計算しています。
(注5) 各借入残存期間を各借入額で加重平均して計算しています。
(注6) 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。

VI. 今後の見通し

本件リファイナンスによる平成 29 年9月期(平成 29 年4月1日～平成 29 年9月 30 日)及び平成 30 年3月期(平成 29 年 10 月1日～平成 30 年3月 31 日)の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

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、本日提出の第22期有価証券報告書における「投資リスク」から重要な変更はありません。

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/>