

平成25年9月30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 近 持 淳 Tel. 03-5425-5600

資金の借入れに関するお知らせ

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、下記のとおり資金の借入れ(以下「本件借入れ」といいます。)を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

I. 資金の借入れ

1. 本件借入れの理由

平成25年10月4日付で取得予定の「ルネッサンス21博多」及び同年10月18日付で取得予定の「セレニテ甲子園」(詳細につきましては、本日付で本投資法人が公表いたしました「資産の取得に関するお知らせ」を御参照下さい。以下、2物件を総称して「本件不動産」といいます。)の取得予定総額40.5億円(除く諸費用)の内、33.5億円を調達のため、アレンジャー兼エージェントの株式会社三菱東京UFJ銀行によるシンジケートローンにより、既存取引金融機関3行から期間約1年(8億円)及び期間約4年5カ月(25.5億円)で新規借入れを行うものです。

2. 本件借入れの内容

<タームローンEH1号>

① 借入先	第1タームローン:株式会社三菱東京UFJ銀行 第2タームローン:株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社東日本銀行、株式会社りそな銀行
② 借入予定日	第1タームローン:平成25年10月4日 第2タームローン:平成25年10月18日
③ 借入金額	第1タームローン:800百万円 第2タームローン:2,550百万円
④ 利率	第1タームローン:全銀協1カ月日本円TIBOR+0.40% 第2タームローン:全銀協1カ月日本円TIBOR+0.70%
⑤ 借入方法	上記①記載の借入先と平成25年9月30日付で締結する「タームローン契約(EH1号)」による借入れ
⑥ 返済期日	第1タームローン:平成26年9月22日(期間約1年) 第2タームローン:平成30年3月23日(期間約4年5カ月)
⑦ 返済方法	期日一括返済
⑧ 担保	本件不動産に第一順位の根抵当権又は根質権を設定します(既存のタームローンE号又はH号の担保にもなります)。 なお、既存のタームローンE号又はH号の担保となっている不動産及び不動産信託受益権(O-1-128アルファタワー札幌南4条、O-4-120ガーラプレイス新宿御苑、O-4-129スペーシア新宿、O-7-087willDo岡山大供)に対して、タームローンEH号の担保として、第一順位の根抵当権又は根質権を設定します。

本件借入れの利払期日は、初回を平成25年10月22日として、その後タームローン元本弁済日までの期間における毎月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)となります。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25年9月30日現在の全銀協1ヶ月TIBORは0.15000%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。

II.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25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

※ 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/>

【参考資料】

I.借入金残高

①本件借入れ実行前後の借入金残高(有利子負債比率)

(単位:百万円)

	実行前	実行後	増減
短期借入金 (注1)(注4)	-	800	800
長期借入金 (注1)(注4)	75,942	78,492	2,550
(うち1年以内返済期限到来分) (注2)(注4)	14,165	14,165	-
借入金合計 (注4)	75,942	79,292	3,350
投資法人債 (注4)	-	-	-
有利子負債合計 (注4)	75,942	79,292	3,350
有利子負債比率 (注3)(注4)	47.4%	48.5%	1.1%

(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。

(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。以下同じです。

②有利子負債総額等の推移

	平成 25 年 6月 24 日残高 (リファイナンス後(注1)) ①	本件借入れ ②-①	平成 25 年 10月 18 日残高 (本件借入れ後) ②
有利子負債総額	75,942 百万円	3,350 百万円	79,292 百万円
簿価ベース LTV (注2)	47.4%	1.1%	48.5%
鑑定ベース LTV (注3)	51.9%	0.8%	52.7%

(注1)平成 25 年6月 24 日実行済みのリファイナンスについては、平成 25 年3月 18 日「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。

(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 算定については、既存保有 177 物件は第 14 期末時点の鑑定評価額、本件不動産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 25 年 9月 30 日 時点	本件借入 ②-①	平成 25 年 10月 18 日 時点	
	① 金額 (百万円)		② 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)	19,701	2,200	21,901	27.6%
株式会社あおぞら銀行	18,343	-	18,343	23.1%
株式会社三井住友銀行	14,964	-	14,964	18.9%
株式会社りそな銀行	7,012	550	7,562	9.5%
株式会社新生銀行	5,495	-	5,495	6.9%
三菱 UFJ 信託銀行株式会社	2,547	-	2,547	3.2%
農林中央金庫	1,950	-	1,950	2.5%
オリックス銀行株式会社	1,877	-	1,877	2.4%
株式会社東日本銀行	900	600	1,500	1.9%
株式会社福岡銀行	1,337	-	1,337	1.7%
三井住友信託銀行株式会社	1,003	-	1,003	1.3%
株式会社武蔵野銀行	808	-	808	1.0%
合計	75,942	3,350	79,292	100.0%

④返済期日別借入残高

