

平成29年3月15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 執行役員経営管理部長 中 村 修 次
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3月22日に返済期日を迎える借入金73億円(借入期間1年9か月)及び40億円(同5年)の総額113億円の返済資金に充当するためです。なお、返済内容につきましては、「II. 本件リファイナンスの対象である既存借入金の内容」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、既存取引金融機関8行から借入金73億円(借入期間3年4か月)及び40億円(同8年)の総額113億円の借入れを行います。

<タームローンW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、株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、農林中央金庫
② 借 入 金 額	7,349百万円
③ 借 入 予 定 日	平成29年3月22日
④ 返 済 期 日	平成32年7月22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)+0.320%
⑦ 借 入 方 法	上記①記載の借入先と平成29年3月15日付「タームローン契約(W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

<タームローンX号>

② 借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社新生銀行、株式会社福岡銀行
② 借入金額	4,000百万円
③ 借入予定日	平成29年3月22日
④ 返済期日	平成37年3月24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) + 0.525%
⑦ 借入方法	上記①記載の借入先と平成29年3月15日付「タームローン契約(X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G号>

① 借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社新生銀行、株式会社福岡銀行
② 借入残高	4,000 百万円
③ 借入日	平成24年3月22日
④ 返済期日	平成29年3月22日
⑤ 利率	基準金利(全銀協1ヶ月日本円 TIBOR) + 0.80%
⑥ 返済方法	期日一括返済

<タームローンQ号第一ローン>

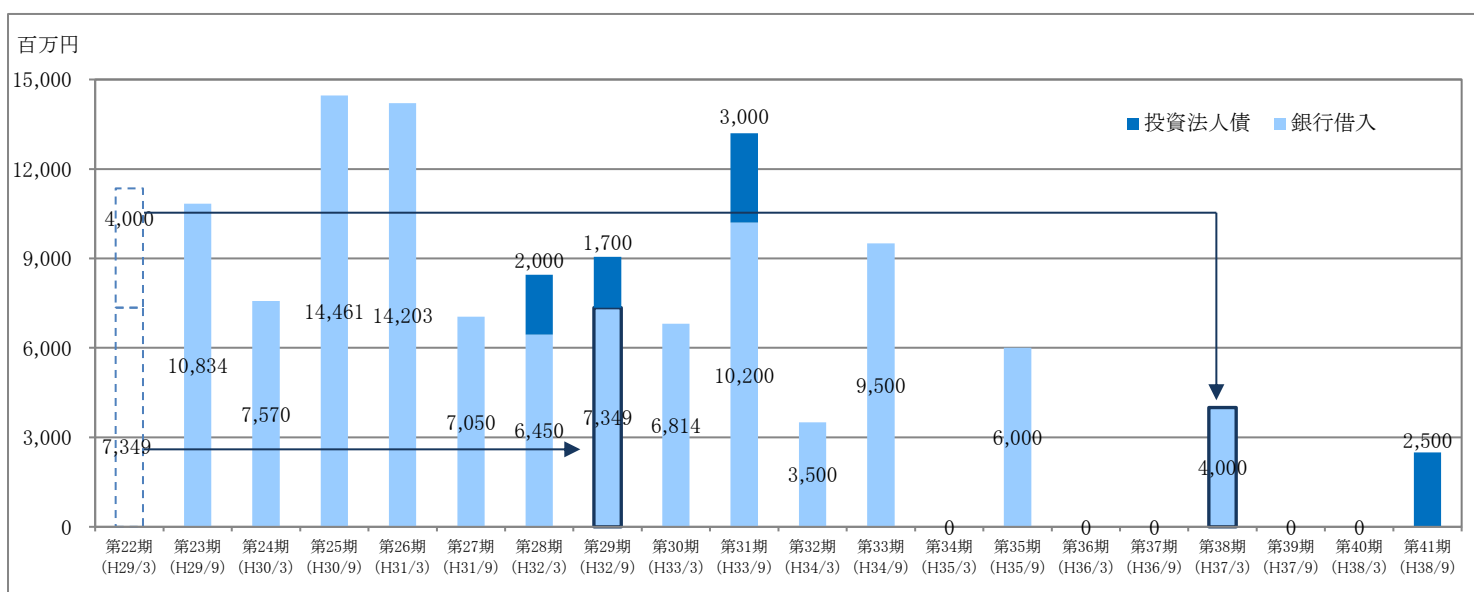
① 借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、農林中央金庫
② 借入残高	7,349 百万円
④ 借入日	平成27年6月22日
④ 返済期日	平成29年3月22日
⑤ 利率	基準金利(全銀協1ヶ月日本円 TIBOR) + 0.275%
⑥ 返済方法	期日一括返済

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3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	2,757	2,757	0	30,119	25.7
株式会社三井住友銀行	19,316	1,824	1,824	0	19,316	16.5
株式会社あおぞら銀行	15,642	758	758	0	15,642	13.4
株式会社新生銀行	10,340	2,739	2,739	0	10,340	8.8
株式会社りそな銀行	9,898	1,315	1,315	0	9,898	8.5
三菱UFJ信託銀行株式会社	5,464	951	951	0	5,464	4.7
株式会社福岡銀行	4,337	500	500	0	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	505	505	0	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	11,349	11,349	0	107,932	92.1
投資法人債	9,200	-	-	-	9,200	7.9
有利子負債合計	117,132	11,349	11,349	0	117,132	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	本件リファイナンス 実行後	増減
短期借入金(注1)	—	—	—
長期借入金(注1)	107,932	107,932	—
(うち1年以内返済期限到来分)(注2)	22,183	10,834	▲11,349
借入金合計	107,932	107,932	—
投資法人債	9,200	9,200	—
有利子負債合計	117,132	117,132	—
有利子負債比率(総資産ベース)(注3)	51.2%	51.2%	—
有利子負債比率(鑑定ベース)(注4)	48.0%	48.2%	+0.2%
平均借入残存期間(注5)	2.6年	3.1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 1,171 億円を第 21 期末時点の総資産の貸借対照表計上額 2,286 億円で除した数値に、100 を乗じて計算しています。

(注4)本件リファイナンス実行前の有利子負債比率(鑑定ベース)は、有利子負債残高 1,171 億円を、第 21 期末保有 201 物件の平成 28 年9月 30 日を価格時点とする鑑定評価額と、第 22 期取得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。また、本件リファイナンス実行後の同比率の見込みは、有利子負債残高 1,171 億円を、上記の鑑定評価額の総額から本日譲渡決議をした5物件の鑑定評価額を控除した金額で除した数値に、100 を乗じて計算しています。

(注5)本件リファイナンス実行前は平成 29 年3月 21 日時点、本件リファイナンス実行後は平成 29 年3月 22 日時点の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3月期(平成 28 年 10 月 1 日～平成 29 年3月 31 日)及び平成 29 年9月期(平成 29 年4月 1 日～平成 29 年9月 30 日)の運用状況への影響は軽微です。なお、当期の好調なオペレーション及び物件譲渡の影響により、本日付で運用状況の予想の修正をしています。詳細は、本日付プレスリリース「平成 29 年3月期(第 22 期)及び平成 29 年9月期(第 23 期)運用状況及び分配金予想の修正に関するお知らせ」及び「資産の譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。

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、最近の有価証券報告書(平成28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。

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/>