

平成30年3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、平成30年3月23日に返済期日が到来する銀行借入金30億円及び平成30年6月22日に返済期日が到来する銀行借入金144億円の借換え(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. 資金の借入れ

###### (1) 借入れの理由

平成30年3月23日に返済期日を迎える借入金30億円(①)及び平成30年6月22日に返済期日を迎える借入金144億円(②)の返済資金に充当するためです。

###### (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、上記①の返済期日に既存取引金融機関7行から借入金30億円(タームローンAA号)、上記②の返済期日に既存取引金融機関8行から144億円(タームローンBB号)の各借入れ(総額174億円)を行います。

#### <タームローンAA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、株式会社あおぞら銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社東日本銀行、農林中央金庫
② 借入金額	3,000百万円
③ 借入予定日	平成30年3月23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)+0.4625%
⑦ 借入方法	上記①記載の借入先と平成30年3月19日付「タームローン契約(AA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BB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、株式会社福岡銀行、野村信託銀行株式会社
② 借入金額	4,250百万円
③ 借入予定日	平成30年6月22日
④ 返済期日	平成36年6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) + 0.4375%
⑦ 借入方法	上記①記載の借入先と平成30年3月19日付「タームローン契約(BB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BB号第二ローン>

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、株式会社りそな銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社福岡銀行、株式会社みずほ銀行
② 借入金額	4,509百万円
③ 借入予定日	平成30年6月22日
④ 返済期日	平成38年3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) + 0.5000%
⑦ 借入方法	上記①記載の借入先と平成30年3月19日付「タームローン契約(BB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BB号第三ローン>

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、株式会社りそな銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社福岡銀行、株式会社みずほ銀行
② 借入金額	4,702百万円
③ 借入予定日	平成30年6月22日
④ 返済期日	平成38年6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) + 0.5125%
⑦ 借入方法	上記①記載の借入先と平成30年3月19日付「タームローン契約(BB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

上記の各ローンについて、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。

<タームローンBB号第四ローン>

① 借入先	株式会社日本政策投資銀行
② 借入金額	1,000百万円
③ 借入予定日	平成30年6月22日
④ 返済期日	平成38年6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	未定(固定金利)
⑦ 借入方法	上記①記載の借入先と平成30年3月19日付「タームローン契約(BB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BB号第四ローンの利率は、借入予定日の2営業日前に決定予定です。なお、決定次第改めてお知らせいたします。

2. 本件リファイナンスの対象

(1)タームローンAA号の借換対象

<タームローンD2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、株式会社あおぞら銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社東日本銀行、
② 借入残高	1,527 百万円
③ 借入日	平成25年3月25日
④ 返済期日	平成30年3月23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EH1号第2ローン>

① 借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社りそな銀行、株式会社東日本銀行
② 借入残高	1,010 百万円
③ 借入日	平成25年10月18日
④ 返済期日	平成30年3月23日
⑤ 利率	基準金利(全銀協1ヶ月日本円 TIBOR) + 0.70%
⑥ 返済方法	期日一括返済

<タームローンT号第1ローン>

① 借入先	農林中央金庫
② 借入残高	463 百万円
③ 借入日	平成28年3月22日
④ 返済期日	平成30年3月23日
⑤ 利率	基準金利(全銀協1ヶ月日本円 TIBOR) + 0.35%
⑥ 返済方法	期日一括返済

(2)タームローンBB号の借換対象

<タームローンI号第1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、株式会社福岡銀行、オリックス銀行株式会社
② 借入残高	14,461 百万円
③ 借入日	平成25年6月24日
④ 返済期日	平成30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

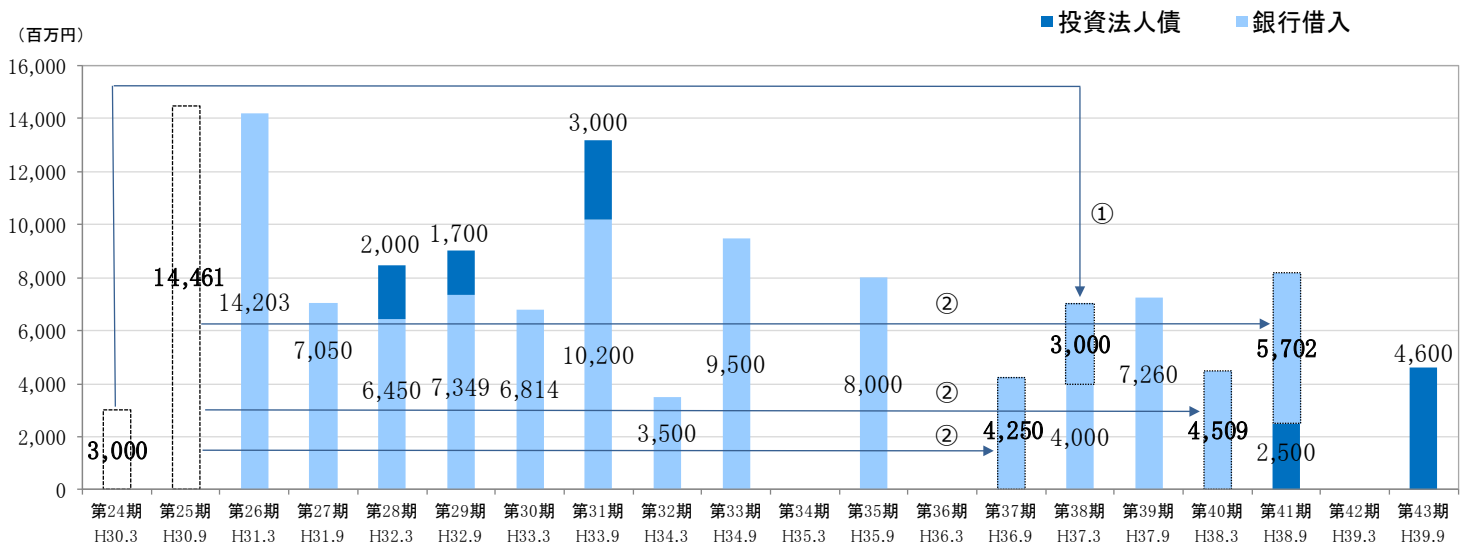
## II. 銀行別借入金等残高

借入先	本件実行前	本件リファイナンス (平成30年3月23日)			MUFGグループ の貸出金移管 (平成30年 4月16日予定)	本件リファイナンス (平成30年6月22日)			本件実行後 (平成30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)		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	28,334	1,168	1,168	-	5,344	1,459	1,459	0	33,678	29.1%
株式会社三井住友銀行	19,074	159	159	-	-	4,612	4,612	0	19,074	16.5%
株式会社りそな銀行	9,463	615	781	166	-	-	840	840	10,469	9.1%
株式会社新生銀行	10,335	-	-	-	-	-	-	-	10,335	8.9%
株式会社あおぞら銀行	13,397	119	119	-	-	7,154	3,600	▲ 3,554	9,843	8.5%
株式会社福岡銀行	4,337	-	-	-	-	837	1,350	512	4,850	4.2%
株式会社日本政策投資銀行	2,500	-	-	-	-	-	1,000	1,000	3,500	3.0%
オリックス銀行株式会社	2,168	-	-	-	-	398	-	▲ 398	1,770	1.5%
株式会社みずほ銀行	500	-	-	-	-	-	1,000	1,000	1,500	1.3%
野村信託銀行株式会社	500	-	-	-	-	-	600	600	1,100	1.0%
株式会社東日本銀行	1,166	396	230	▲ 166	-	-	-	-	1,000	0.9%
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%
農林中央金庫	968	463	463	-	-	-	-	-	968	0.8%
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%
三菱UFJ信託銀行株式会社	5,344	80	80	-	▲ 5,344	-	-	-	-	-
銀行借入合計	101,787	3,000	3,000	-	-	14,461	14,461	0	101,787	88.1%
投資法人債	13,800	-	-	-	-	-	-	-	13,800	11.9%
有利子負債合計	115,587	3,000	3,000	-	-	14,461	14,461	0	115,587	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。

MUFGグループの貸出金移管とは、三菱UFJ信託銀行株式会社による貸出金を株式会社三菱東京UFJ銀行に統合することを指します。

## III. 返済期日別借入金等残高



#### IV. 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30年3月22日)	本件リファイナンス 実行後 (平成30年3月23日)	本件リファイナンス 実行後 (平成30年6月22日)	増減
短期借入金(注1)	-	-	-	-
長期借入金(注1)	101,787	101,787	101,787	-
(うち1年以内返済期限到来分)(注2)	31,664	28,664	14,203	▲ 17,461
借入金合計	101,787	101,787	101,787	-
投資法人債	13,800	13,800	13,800	-
有利子負債合計	115,587	115,587	115,587	-
有利子負債比率(総資産ベース)(注3)	49.9%	49.9%	49.9%	-
有利子負債比率(鑑定ベース)(注4)	45.5%	45.5%	45.5%	-
平均借入残存期間(注5)	3.2年	3.4年	4.0年	+ 0.8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、上記各時点から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(総資産ベース)は、有利子負債残高を第23期(平成29年9月期)末時点の総資産の貸借対照表計上額2,318億円で除した数値に、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23期(平成29年9月期)末保有199物件の平成29年9月30日を価格時点とする鑑定評価額から、第24期(平成30年3月期)売却1物件の鑑定評価額を除いた額で除した数値に、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。

#### V. 今後の見通し

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

#### VI. 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、平成29年12月20日提出の第23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/>