

**【表紙】**

【発行登録追補書類番号】 26-投法4-1

【提出書類】 発行登録追補書類

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成27年2月6日

【発行者名】 日本賃貸住宅投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 トシヤ・クロダ

【本店の所在の場所】 東京都港区新橋六丁目16番12号  
京阪神御成門ビル9階

【事務連絡者氏名】 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント  
執行役員経営管理部長 近持 淳

【電話番号】 03-5425-5600

【発行登録の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 日本賃貸住宅投資法人

【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形態】 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）

【今回の募集金額】 第1回無担保投資法人債 20億円

【発行登録書の内容】

(1) 【提出日】 平成26年3月14日

(2) 【効力発生日】 平成26年3月26日

(3) 【有効期限】 平成28年3月25日

(4) 【発行登録番号】 26-投法4

(5) 【発行予定額又は発行残高の上限】 発行予定額 100,000百万円

【これまでの募集実績】  
(発行予定額を記載した場合)

番号	提出年月日	募集金額 (円)	減額による訂正年月日	減額金額 (円)
—	—	—	—	—
実績合計額 (円)		なし (なし)	減額総額 (円)	なし

(注) 実績合計額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しております。

【残額】（発行予定額－実績合計額－減額総額） 100,000百万円  
(100,000百万円)

(注) 残額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しております。

(発行残高の上限を記載した場合)

該当事項はありません。

【残高】（発行残高の上限－実績合計額＋償還総額－減額総額） ー円

【安定操作に関する事項】 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

該当事項はありません。

### 第2【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

#### (1) 【銘柄】

日本賃貸住宅投資法人第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「本投資法人債」といいます。）

#### (2) 【投資法人債券の形態等】

##### ① 社債、株式等の振替に関する法律の規定の適用

本投資法人債は、その全部について社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「社債等振替法」といいます。）第115条で準用する同法第66条第2号の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、社債等振替法第115条で準用する同法第67条第1項の定めに従い投資法人債券を発行することができません。ただし、社債等振替法第115条で準用する同法第67条第2項に規定される場合には、本投資法人債の投資法人債権者（以下「本投資法人債権者」といいます。）は日本賃貸住宅投資法人（以下「本投資法人」といいます。）に投資法人債券を発行することを請求できます。この場合、投資法人債券の発行に要する費用は本投資法人の負担とします。かかる請求により発行する投資法人債券の形式は、無記名式利札付に限り、本投資法人債権者は当該投資法人債券を記名式とすることを請求することはできないものとし、その分割又は併合は行いません。

##### ② 信用格付業者から提供され、もしくは閲覧に供された信用格付

本投資法人債について、本投資法人は株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）からAの信用格付を平成27年2月6日付で取得しています。

JCRの信用格付は、格付対象となる債務について約定どおり履行される確実性の程度を等級をもって示すものです。

JCRの信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではありません。また、JCRの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではありません。JCRの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれません。

JCRの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動します。また、JCRの信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性があります。

本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関してJCRが公表する情報へのリンク先は、JCRのホームページ(<http://www.jcr.co.jp/>)の「格付情報」の「当月格付」

([http://www.jcr.co.jp/top\\_cont/rat\\_info02.php](http://www.jcr.co.jp/top_cont/rat_info02.php))に掲載されています。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性があります。その場合の連絡先は以下のとおりです。

JCR：電話番号03-3544-7013

#### (3) 【券面総額】

本投資法人債についての投資法人債券は原則として発行しません。

なお、振替投資法人債の総額は金20億円です。

#### (4) 【各投資法人債の金額】

金1億円

#### (5) 【発行価額の総額】

金20億円

#### (6) 【発行価格】

各投資法人債の金額100円につき金100円

(7) 【利率】

年0.69パーセント

(8) 【利払日及び利息支払の方法】

- ① 本投資法人債の利息は、払込期日の翌日（その日を含みます。）から別記「(9) 償還期限及び償還の方法 ③」記載の償還期日（その日を含みます。）までこれをつけ、平成27年8月13日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年2月及び8月の各13日にその日までの前半か年分を支払います（以下、これらの支払期日を「利払期日」といいます。）。
- ② 利払期日が銀行休業日にあたる時は、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。かかる繰り上げにより、利息の減額は行われません。
- ③ 半か年に満たない期間につき利息を計算するときは、その半か年の日割をもってこれを計算します。
- ④ 償還期日後は利息をつけません。ただし、本投資法人が、償還期日に本投資法人債の投資法人債要項に従った償還を怠ったときは、当該元本について、償還期日の翌日（その日を含みます。）から償還が実際に行われる日（その日を含みます。）までの期間につき、別記「(7) 利率」に定める利率による遅延損害金を支払います。

(9) 【償還期限及び償還の方法】

- ① 本投資法人債の償還金額は、各投資法人債の金額100円につき金100円とします。
- ② 本投資法人債の元金は、平成32年2月13日にその総額を償還します。
- ③ 本投資法人債を償還すべき日（以下「償還期日」といいます。）が銀行休業日にあたる時は、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。
- ④ 本投資法人による本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、別記「(17) 振替機関に関する事項」記載の振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

(10) 【募集の方法】

一般募集

(11) 【申込証拠金】

各投資法人債の金額100円につき金100円とします。  
申込証拠金は、払込期日に払込金に振替充当します。  
申込証拠金には利息をつけません。

(12) 【申込期間】

平成27年2月6日

(13) 【申込取扱場所】

別記「(20) その他 I. 引受け等の概要」記載の各引受人の本店及び国内各支店

(14) 【払込期日】

平成27年2月13日

(15) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(16) 【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

該当事項はありません。

(17) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構  
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(18) 【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日 平成17年11月7日  
登録番号 関東財務局長 第45号

(19) 【手取金の使途】

本投資法人債の払込金額2,000百万円から発行諸費用の概算額19百万円を控除した差引手取概算額1,981百万円は、全額を平成27年6月22日に返済期日が到来する短期借入金の期限前返済資金の一部に充当する予定です。

(返済予定日：平成27年2月18日)

(20) 【その他】

I. 引受け等の概要 本投資法人債の引受け等の概要は以下のとおりです。

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目 3番1号	700	1 引受人は、本投資法人債 の全額につき連帯して買 取引受を行います。 2 本投資法人債の引受手数料 は各投資法人債の金額 100円につき金40銭とし ます。
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目 9番1号	700	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券 株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目 5番2号	600	
計	—	2,000	—

II. その他

1. 投資法人債管理者の不設置

本投資法人債には、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第139条の8ただし書に基づき、投資法人債管理者は設置されておらず、本投資法人債権者は本投資法人債を自ら管理し、又は、債権の実現を保全するために必要な行為を行います。

2. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人

- (1) 本投資法人は、株式会社三菱東京UFJ銀行を財務代理人として、本投資法人債に関する事務を委託します。
- (2) 別記「(17) 振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等に基づく、本投資法人債にかかる発行代理人及び支払代理人としての業務は、財務代理人が行います。
- (3) 財務代理人は、本投資法人債権者に対していかなる義務又は責任も負わず、また本投資法人債権者との間にいかなる代理関係又は信託関係も有していません。
- (4) 財務代理人を変更する場合には、本投資法人は別記「(20) その他 II. その他 7. 投資法人債権者に通知する場合の公告の方法」に定める方法により本投資法人債権者に対し、通知します。
- (5) 本投資法人債権者が財務代理人に請求又は通知を行う場合には、財務代理人の本店に対してこれを行うものとします。

3. 担保・保証の有無

本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。

4. 財務上の特約

(1) 担保提供制限

本投資法人は、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人債発行後、本投資法人が国内で今後発行する他の無担保投資法人債（ただし、本項(2)で定義する担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために担保権を設定する場合には、本投資法人債のために投信法及び担保付社債信託法（明治38年法律第52号、その後の改正を含みます。以下「担保付社債信託法」といいます。）に基づき、当該資産の上に同順位の担保権を設定します。

(2) その他の特約

本投資法人債には担付切換条項等その他の財務上の特約は付されていません。担付切換条項とは、純資産額維持条項等、本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するため担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

5. 担保権設定の手続

本投資法人が別記「(20) その他 II. その他 4. 財務上の特約 (1) 担保提供制限」により本投資法人債のために担保権を設定する場合、本投資法人は、直ちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告します。

## 6. 期限の利益喪失に関する特約

- (1) 本投資法人は、次の各場合には、本投資法人債権者からの書面による請求を財務代理人が受けた日から5銀行営業日を経過した日に、本投資法人債総額につき期限の利益を喪失します。ただし、財務代理人が当該請求を受けた日から5銀行営業日以内に当該事由が補正又は治癒された場合は、その限りではありません。
  - ①本投資法人が別記「(9) 償還期限及び償還の方法」の規定に違背し、5銀行営業日を経過してもその履行ができないとき。
  - ②本投資法人が別記「(8) 利払日及び利息支払の方法」の規定に違背し、10銀行営業日を経過してもその履行ができないとき。
  - ③本投資法人が別記「(20) その他 II. その他 4. 財務上の特約 (1) 担保提供制限」の規定に違背したとき。
  - ④本投資法人が本投資法人債以外の投資法人債（当該投資法人債の元利金の返済及び附帯費用の支払原資が特定の資産及びその資産から得られる収益に限定され、本投資法人の有する他の資産には一切及ばない旨の特約が有効に契約されている投資法人債を除きます。）について期限の利益を喪失し、又は期限が到来してもその弁済をすることができないとき。
  - ⑤本投資法人が投資法人債を除く借入金債務について期限の利益を喪失したとき、又は本投資法人以外の者の発行する社債、投資法人債もしくはその他の借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、以下の場合は、この限りではありません。
    - (a) 当該債務の合計額（外貨建ての場合はその邦貨換算後。なお、(b)に該当するものを除きます。）が10億円を超えない場合。
    - (b) 当該債務の元利金の返済及び附帯費用の支払原資が特定の資産及びその資産から得られる収益に限定され、本投資法人の有する他の資産には一切及ばない旨の特約が有効に契約されている借入金債務である場合。
- (2) 本投資法人は、次の各場合には本投資法人債総額について、何らの手続を要することなく、当然に期限の利益を喪失します。
  - ①本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始その他適用ある倒産手続開始の申立をし、又は解散決議（合併の場合を除きます。）を行ったとき。
  - ②本投資法人が破産手続、民事再生手続もしくはその他適用ある倒産手続の開始決定、又は特別清算開始の命令を受けたとき。
  - ③本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。ただし、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りではありません。
  - ④本投資法人の純資産の額が、投信法上の最低純資産額を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第2項に基づく通告を受けた場合で、当該通告に規定された期間内に治癒できなかったとき。
- (3) 期限の利益を喪失した本投資法人債の元利金は、直ちに支払われるものとします。
- (4) 本投資法人債が本項(1)及び(2)に従い期限の利益を喪失した場合には、本投資法人は直ちにその旨を別記「(20) その他 II. その他 7. 投資法人債権者に通知する場合の公告の方法」の規定に従い公告します。

## 7. 投資法人債権者に通知する場合の公告の方法

- (1) 本投資法人債に関し、本投資法人債権者に対し公告を行う場合は、法令に別段の定めがあるときを除き、本投資法人規約所定の方法によりこれを行います。
- (2) 本項に基づく公告の費用は本投資法人の負担とします。

## 8. 投資法人債要項の変更

- (1) 本投資法人債の投資法人債要項に定められた事項（ただし、別記「(20) その他 II. その他 2. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人(1)及び(2)」、別記「(20) その他 II. その他 11. 一般事務受託者」から別記「(20) その他 II. その他 13. 資産保管会社」までを除きます。）の変更は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、さらに当該決議にかかる裁判所の認可を必要とします。
- (2) 裁判所の認可を受けた前号の投資法人債権者集会の決議は、本投資法人債の投資法人債要項と一体をなすものとします。

## 9. 投資法人債権者集会に関する事項

- (1) 本投資法人債及び本投資法人債と同一の種類（投信法第139条の7で準用する会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第681条第1号に定める種類をいいます。）の投資法人債（以下「本種類の投資法人債」と総称します。）の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、投資法人債権者集会の日の3週間前までに本種類の投資法人債の投資法人

債権者集会を招集する旨及び投信法第139条の10第2項で準用する会社法第719条各号所定の事項を公告します。

- (2) 本種類の投資法人債の投資法人債権者集会は東京都においてこれを行います。
- (3) 本種類の投資法人債総額（償還済みの額を除きます。また、本投資法人が有する本種類の投資法人債の金額の合計額はこれに算入しません。）の10分の1以上に当たる本種類の投資法人債を有する投資法人債権者は、法令に定める手続を経た上、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を財務代理人に提出して、本投資法人に対し、本種類の投資法人債の投資法人債権者集会の招集を請求することができます。

#### 10. 投資法人債要項の公示

本投資法人は、その本店に本投資法人債の投資法人債要項の謄本を備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。

#### 11. 一般事務受託者

- (1) 本投資法人債に関する事務を除く投信法第117条第2号から第6号までに定める事項に関する事務

株式会社ミカサ・アセット・マネジメント

三菱UFJ信託銀行株式会社

みずほ信託銀行株式会社

税理士法人平成会計社

- (2) 本投資法人債に関する事務

- ①本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務（投信法第117条第1号関係）

SMB C日興証券株式会社

大和証券株式会社

三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

- ②別記「(20) その他 II. その他 2. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人(1)及び(2)」に定める財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務（投信法第117条第3号及び第6号関係）

株式会社三菱東京UFJ銀行

なお、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。）第169条第2項第4号に規定する投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務は、社債等振替法及び別記「(17) 振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等の規定に従って支払代理人及び口座管理機関を経由して処理されます。

- ③本投資法人債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（投信法第117条第2号関係）

株式会社三菱東京UFJ銀行

#### 12. 資産運用会社

株式会社ミカサ・アセット・マネジメント

#### 13. 資産保管会社

三菱UFJ信託銀行株式会社

#### 14. 元利金の支払

本投資法人債にかかる元利金は、社債等振替法及び別記「(17) 振替機関に関する事項」記載の振替機関の業務規程その他の規則に従って支払われます。

## 第二部【参照情報】

### 第1【参照書類】

金融商品取引法第27条において準用する同法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第17期（自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日） 平成26年12月15日関東財務局長に提出

#### 2【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本発行登録追補書類提出日（平成27年2月6日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みま

す。）第29条第1項及び同条第2項第3号に基づき、臨時報告書を平成27年1月29日に関東財務局長に提出

#### 3【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を平成27年2月4日に関東財務局長に提出

### 第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成26年12月15日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関し、参照有価証券報告書提出日以後本発行登録追補書類提出日（平成27年2月6日）までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

なお、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本発行登録追補書類提出日現在、その判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。

#### 1 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、参照有価証券報告書提出日以降、本発行登録追補書類提出日（平成27年2月6日）までに、以下の資産を取得しました。

[物件名] セレニテ新大阪式番館

資産の種類	信託受益権
取得価格	3,510,000千円
取得年月日	平成26年12月24日
所在地（住居表示）	大阪府大阪市淀川区宮原一丁目3番14号
用途	共同住宅・駐車場・電気室
敷地面積	794.00㎡
延床面積	7,517.43㎡
構造・階数	RC陸屋根地下1階付15階建
竣工年月日	平成21年1月22日
所有形態	所有権

[物件名] グランカーサ仙台五橋

資産の種類	信託受益権
取得価格	2,100,000千円
取得年月日	平成27年2月2日
所在地（住居表示）	宮城県仙台市若林区清水小路8番1号
用途	共同住宅
敷地面積	1,107.46㎡
延床面積	5,350.06㎡
構造・階数	RC陸屋根16階建
竣工年月日	平成19年11月15日
所有形態	所有権

[物件名] グランカーサ梅田北

資産の種類	信託受益権
取得価格	2,050,000千円
取得年月日	平成27年2月2日
所在地（住居表示）	大阪府大阪市北区豊崎五丁目1番7号
用途	共同住宅・駐輪場・駐車場
敷地面積	601.81㎡
延床面積	3,762.56㎡
構造・階数	RC陸屋根15階建
竣工年月日	平成19年11月19日
所有形態	所有権

## 2 借入れ

本投資法人は、参照有価証券報告書提出日以降、本発行登録追補書類提出日（平成27年2月6日）までに、上記各資産の取得資金の一部に充当するため、以下の借入れを行いました。

### <タームローンO号>

① 借入先	第一ローン：株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社りそな銀行 第二ローン：株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社りそな銀行
② 借入金額	3,500百万円（総額） 第一ローン：2,000百万円 第二ローン：1,500百万円
③ 借入実行日	平成26年12月24日
④ 返済期日	第一ローン：平成27年6月22日 第二ローン：平成34年6月30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	第一ローン：基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.45% 第二ローン：基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.75%
⑦ 借入方法	上記①記載の借入先と平成26年12月19日付で締結した「タームローン契約（O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P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、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社福岡銀行、オリックス銀行株式会社
② 借入金額	3,500百万円
③ 借入実行日	平成27年2月2日
④ 返済期日	平成34年2月28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）+0.70%
⑦ 借入方法	上記①記載の借入先と平成27年1月29日付で締結した「タームローン契約（P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

### 3 金利スワップ契約の締結

本投資法人は、参照有価証券報告書提出日以降、本発行登録追補書類提出日（平成27年2月6日）までに、金利上昇リスクをヘッジするため、以下の金利スワップ契約を締結しました。なお、当該金利スワップ契約は、本投資法人の特定の借入に係る金利を固定化するものではなく、総借入のうち50億円に対し包括的に支払金利を固定化するものです。

#### <金利スワップ契約の内容>

相手先：	三菱UFJ信託銀行株式会社
想定元本：	50億円
金利等：	固定支払金利 0.19950% 変動受取金利 基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）
開始日：	平成27年1月22日
終了日：	平成31年12月24日
支払日：	平成27年2月23日を初回として、以後1ヶ月毎の22日（22日が営業日でない場合はその翌営業日）

（注）本金利スワップ契約締結により、総借入のうち50億円の基準金利が実質的に0.19950%に固定化されています。

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

日本賃貸住宅投資法人 本店  
（東京都港区新橋六丁目16番12号 京阪神御成門ビル9階）  
株式会社東京証券取引所  
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）