



平成 23 年 8 月 24 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
東京ビルディング20階
日本リテールファンド投資法人
代表者名 執行役員 今西文則
(コード番号 8953)
資産運用会社名
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
代表者名 代表取締役社長 久我卓也
問合せ先 リテール本部長 今西文則
TEL. 03-5293-7081 E-mail: jrf-8953.ir@mc-ubs.com

資金の借入（新規借入・借換）及びコミットメント・ラインの増枠に関するお知らせ

本投資法人は、資金の借入（新規借入・借換）及びコミットメント・ラインの増枠の実施を決定いたしましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

本投資法人は、収益の安定性確保と運用資産の持続的な成長を目的として、財務基盤の更なる強化を図るため以下の施策を実行する予定です。

1. 新規借入の実施（合計 250 億円）
2. 資金の借換の実施（合計約 305 億円）
3. コミットメント・ラインの増枠（400 億円→500 億円）

詳細につきましては、以下の通りです。

1. 新規借入の実施（合計 250 億円）

(1) 新規借入の理由

本日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」でお知らせいたしましたとおり、本投資法人は新たに不動産信託受益権 12 件（取得予定価格の合計 460 億円）を取得する予定ですが、当該新規資産の取得のため、新投資口の発行（本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。）とあわせ、当該新規借入を実施いたします。

当該新規借入は借入期間最長 10 年の長期借入を予定しており、長期負債比率を高めることにより、財務基盤の更なる強化を図ります。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資金の借入（新規借入・借換）等に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



(2) 新規借入の内容

借入先	借入金額	借入期間	利率（注1）（注2）	借入実行予定日	借入・返済方法	返済期日
株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社	5,000 百万円	10年	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.60%	平成23年 9月22日	無担保・無保証、 期日一括返済	平成33年 9月22日
	10,000 百万円	9.5年	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.55%	平成23年 9月22日	無担保・無保証、 期日一括返済	平成33年 3月22日
株式会社三井住友銀行	3,500 百万円	6.5年	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.45%	平成23年 9月30日	無担保・無保証、 期日一括返済	平成30年 3月30日
	2,000 百万円	9年	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.62%	平成23年 9月30日	無担保・無保証、 期日一括返済	平成32年 9月30日
株式会社福岡銀行	2,000 百万円	5年	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.30%	平成23年 9月22日	無担保・無保証、 期日一括返済	平成28年 9月22日
株式会社新生銀行	2,500 百万円	7年	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.50%	平成23年 9月30日	無担保・無保証、 期日一括返済	平成30年 9月28日
合計	25,000 百万円					

（注1）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3ヶ月日本円TIBORとなります。但し、計算期間が3ヶ月に満たない場合は、当該期間に対応する基準金利は、各金銭消費貸借契約書に定められた按分方法により算出されます。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/> でご確認いただけます。

（注2）利払日は、毎年3月31日、6月30日、9月30日、12月30日及び元本返済期日（各当該日が営業日以外の場合はその前営業日）です。

2. 資金の借換の実施（合計約305億円）

(1) 借換の理由

既存の借入の借換（一部、期限前返済）を通じて、借入期間の長期化、返済額の平準化及び返済期日の分散化を図ります。

(2) 借入の内容

借入先	借入金額	借入期間	利率（注1,2）	借入実行予定日	借入・返済方法	返済期日
株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社	13,000 百万円	8.5年	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.45%	平成23年 9月22日	無担保・無保証、 期日一括返済	平成32年 3月19日
	10,075 百万円	9年	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.50%	平成23年 9月22日	無担保・無保証、 期日一括返済	平成32年 9月18日
株式会社新生銀行	4,000 百万円	7年	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.50%	平成23年 9月30日	無担保・無保証、 期日一括返済	平成30年 9月28日
株式会社りそな銀行	2,500 百万円	5年	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.30%	平成23年 9月30日	無担保・無保証、 期日一括返済	平成28年 9月30日
株式会社七十七銀行	1,000 百万円	5年	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.30%	平成23年 9月30日	無担保・無保証、 期日一括返済	平成28年 9月30日
合計	30,575 百万円					

（注1）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3ヶ月日本円TIBORとなります。但し、計算期間が3ヶ月に満たない場合は、当該期間に対応する基準金利は、各金銭消費貸借契約書に定められた按分方法により算出されます。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/> でご確認いただけます。

（注2）利払日は、毎年3月31日、6月30日、9月30日、12月30日及び元本返済期日（各当該日が営業日以外の場合はその前営業日）です。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資金の借入（新規借入・借換）等に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



(3) 返済（一部、期限前弁済）の内容

借入先	借入金額	借入期間	利率	借入実行日	借入・弁済方法	返済期日
株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社	13,000 百万円	1年	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.45%	平成22年 8月27日	無担保・無 保証、期日 一括弁済	平成23年 8月26日 （注1）
	10,075 百万円	1年	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.45%	平成22年 9月3日	無担保・無 保証、期日 一括弁済	平成23年 9月2日 （注1）
株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社埼玉りそな銀行	4,000 百万円	3年	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.60%	平成20年 9月30日	無担保・無 保証、期日 一括弁済	平成23年 9月30日
株式会社みずほコーポレート銀行	2,000 百万円	1年	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.65%	平成22年 10月15日	無担保・無 保証、期日 一括弁済	平成23年 10月14日 （注2）
株式会社新生銀行	1,500 百万円	1年	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.30%	平成22年 11月1日	無担保・無 保証、期日 一括弁済	平成23年 11月1日 （注2）
合計	30,575 百万円					

（注1）それぞれの返済期日である、平成23年8月26日及び平成23年9月2日から（2）に記載の借入実行予定日である平成23年9月22日までの期間については、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社から、それぞれの返済金額と同額である、13,000百万円、及び10,075百万円を基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）+0.40%の利率にて借入れます（無担保・無保証、期日一括弁済）。

（注2）それぞれの借入について、平成23年9月30日付で期限前弁済いたします。

3. コミットメント・ラインの増枠（400億円→500億円）

(1) コミットメント・ライン増枠の理由

現在のコミットメント・ライン（借入極度額400億円）が平成23年9月28日に契約期限を迎えることから、引き続き機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、借入極度額を500億円に増額した上で、平成23年9月28日から効力が発生し期限を平成24年9月28日までとする新たなコミットメント・ラインを設定いたします。資金用途としては、特定資産の取得、保有不動産の改修・修繕工事、既存借入金の返済、投資法人債の償還及び敷金・保証金の返還等を想定しております。

(2) コミットメント・ライン設定契約の概要

- ①借入極度額 : 500億円
- ②延長契約締結日 : 平成23年8月24日
- ③延長契約開始日 : 平成23年9月28日
- ④契約期限 : 平成24年9月28日
- ⑤契約形態 : シンジケーション方式のコミットメント・ライン契約
- ⑥参加行 : 株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社
- ⑦担保の有無 : 無担保・無保証

4. その他

本件に係る借入の返済等に関わるリスクにつきましては、第18期有価証券報告書（平成23年5月26日提出）に記載の「投資リスク」より重要な変更はありません。

なお、以上の施策について別紙の通り取りまとめしておりますので、ご参照ください。

以上

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資金の借入（新規借入・借換）等に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



財務基盤の更なる強化を図る施策の実施

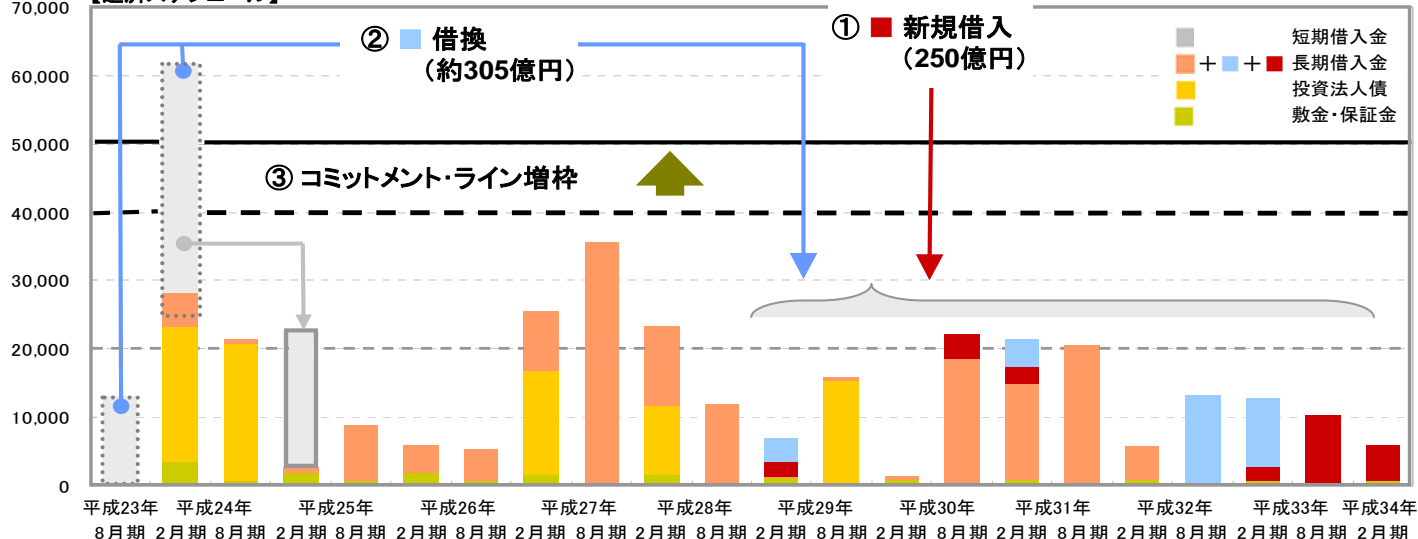
- ① **新規借入の実施(合計250億円)**
→ うち、170億円は、メイン3行^(注)を中心にJ-REIT最長となる借入期間9～10年の借入
- ② **資金の借換の実施(合計約305億円)**
→ 平成24年2月期までに満期を迎える約500億円の借換えのうち、約305億円を5～9年の長期化へ
- ③ **コミットメント・ラインの増枠(+100億円)**
→ 400億円から500億円へ

(注)メイン3行とは、三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、住友信託銀行を言います。

【新規借入の内容】

契約締結先	福岡銀行	新生銀行	三井住友銀行		三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行 住友信託銀行	
借入額	20億円	25億円	35億円	20億円	100億円	50億円
基準金利 (全銀協3ヶ月日本円TIBOR+)	0.30%	0.50%	0.45%	0.62%	0.55%	0.60%
借入期間	5年	7年	6.5年	9年	9.5年	10年

(百万円) 【返済スケジュール】



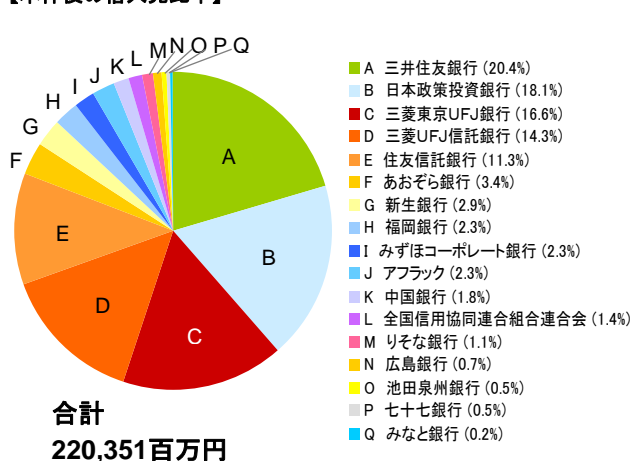
【本件後の有利子負債の状況】

	本件実行前	本件実行後	増減
短期借入金	46,575	20,000	-26,575
短期有利子負債合計	46,575	20,000	-26,575
長期借入金(注2)	148,776	200,351	+51,575
投資法人債	80,000	80,000	0
長期有利子負債合計	228,776	280,351	+51,575
有利子負債合計	275,351	300,351	+25,000

(注1) 上表には、借借人から差し入れられた敷金・保証金(約62,000百万円)は含まれておりません。

(注2) 長期借入金には、1年以内返済予定のものも含まれます。

【本件後の借入先比率】



合計
220,351百万円

(注)投資法人債は含まれておりません。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資金の借入（新規借入・借換）等に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

