

平成 29 年 2 月 27 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
日本リテールファンド投資法人
代表者名 執行役員 難波 修一
(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 辻 徹
問合せ先 執行役員リテール本部長 荒木 慶太
TEL. 03-5293-7081 E-mail: jrf-8953.ir@mc-ubs.com
URL: http://www.jrf-reit.com/

資金の借入（新規借入）に関するお知らせ

日本リテールファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、資金の借入（新規借入）の実施を決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 新規借入の実施（合計 20,000 百万円）

(1) 新規借入の内容

借入①	借入先	借入金額	借入期間	利率（注1）		借入実行予定日	借入・返済方法	返済期日
				固定	未定（注2）			
借入①	株式会社みずほ銀行	2,000 百万円	10年	固定	未定（注2）	平成29年5月1日	無担保・ 無保証、 期日一括 返済	平成39年 5月1日
借入②	株式会社新生銀行	1,000 百万円	10年	固定	未定（注2）	平成29年5月1日		平成39年 5月1日
借入③	株式会社りそな銀行	1,000 百万円	10年	固定	未定（注2）	平成29年5月1日		平成39年 5月1日
借入④	株式会社日本政策投資銀行	2,000 百万円	9.8年	固定	未定（注2）	平成29年3月31日		平成39年 1月29日
借入⑤	株式会社中国銀行	1,000 百万円	9.8年	固定	未定（注2）	平成29年3月31日		平成39年 1月29日
借入⑥	信金中央金庫	1,000 百万円	9.8年	固定	未定（注2）	平成29年3月31日		平成39年 1月29日
借入⑦	株式会社山口銀行	1,000 百万円	9.8年	固定	未定（注2）	平成29年3月31日		平成39年 1月29日
借入⑧	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000 百万円	8年	固定	未定（注2）	平成29年5月1日		平成37年 5月1日

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）に関して一般に公表するための文書であり、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。

借入⑨	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三菱UFJ信託銀行 三井住友信託銀行株式会社	1,500 百万円	7.5年	固定	未定(注2)	平成29年5月1日		平成36年 11月1日	
借入⑩ (注3)	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三菱UFJ信託銀行 三井住友信託銀行株式会社	6,500 百万円	7年	固定	未定(注2)	平成29年7月31日～ 平成29年10月31日		平成36年 7月31日	
借入⑪	株式会社三井住友銀行	2,000 百万円	7年	固定	未定(注2)	平成29年5月1日		平成36年 5月1日	
	合計/平均借入期間	20,000 百万円	8.4年 (注4)						

- (注1) 各借入の利払日は、毎年3月末日、6月末日、9月末日、12月末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。
- (注2) 平成29年2月27日に締結された当該借入に関する契約に基づき、借入実行予定日までに利率が決定されます。なお、利率は決定次第お知らせいたします。
- (注3) 借入⑩は平成28年9月28日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【春日井（底地）】」でお知らせした春日井（底地）を信託財産とする不動産信託受益権の取得資金の一部等に充当する予定です。本物件の取得日は本日現在確定していないことから、借入⑩の借入実行予定日も本日現在確定しておらず、本投資法人が希望する日として平成29年7月31日から平成29年10月31日までの間のいずれかの営業日になります。なお、借入実行予定日は決定次第お知らせいたします。
- (注4) 借入金額に基づき加重平均した数値を記載しています。なお、借入⑩については、平成29年8月1日から返済期日にあたる平成36年7月31日までを借入期間として計算しています。

(2) 新規借入の理由

平成28年9月28日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【春日井（底地）】」及び本日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【春日井（底地）】（続報）」並びに本日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」でお知らせしましたとおり、本投資法人は新たに不動産信託受益権計5物件（取得予定価格の合計41,475百万円、以下「新規取得資産」といいます。）を取得する予定ですが、新規取得資産の取得のため、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、新規借入を実施いたします。

(3) 調達する資金の額、用途及び支出予定時期

- ① 調達する資金の額
20,000百万円
- ② 調達する資金の具体的な用途
新規取得資産の取得資金の一部等に充当します。
- ③ 支出予定時期
平成29年3月31日乃至平成29年10月31日

2. 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、有価証券届出書（平成29年2月27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。

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）に関して一般に公表するための文書であり、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。

【別紙】ご参考

1. 新規借入（以下「本件借入れ」といいます。）実行後の有利子負債の状況

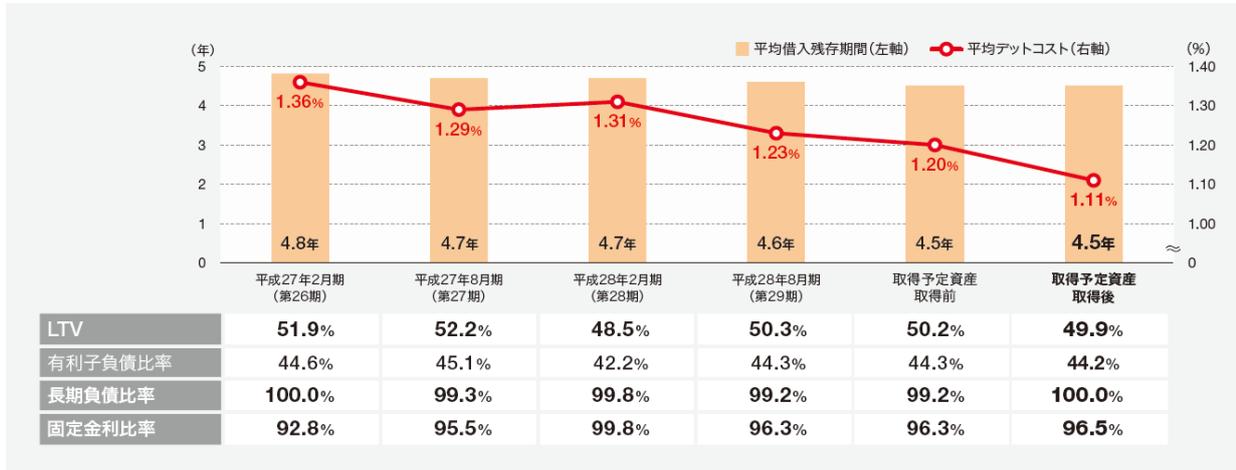
（単位：百万円）

	本件借入れ実行前	本件借入れ実行後	増減
短期借入金	-	-	-
短期有利子負債合計	-	-	-
長期借入金	342,491	362,491	+20,000
投資法人債	37,500	37,500	-
長期有利子負債合計	379,991	399,991	+20,000
有利子負債合計	379,991	399,991	+20,000

（注） 長期借入金には1年以内に返済予定の長期借入金も含まれます。

2. LTV、有利子負債比率、長期負債比率、固定金利比率、平均借入残存期間及び平均デットコストの推移

<財務指標の推移>



- （注1） 新規取得資産及び平成29年1月23日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【Gビル天神西通り01】」でお知らせしたGビル天神西通り01を総称して「取得予定資産」といいます。
- （注2） 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」に記載の国内一般募集及び海外募集（以下「本募集」といいます。）における発行価額の総額に応じて、取得予定資産取得後（平成29年3月31日に譲渡を予定しているイトーヨーカドー上福岡東店の譲渡後をいいます。以下同じです。）のLTV及び有利子負債比率は変動し、実際のLTV及び有利子負債比率は上記記載の数値と異なる可能性があります。
- （注3） 取得予定資産取得前及び取得予定資産取得後を除き各期末現在。
- （注4） LTV、有利子負債比率、長期負債比率、固定金利比率、平均借入残存期間及び平均デットコストの算出方法については、次頁以降の「各種指標の算出方法」をご参照ください。

3. 返済期日の分散化

<本件借入れ実行後のマチュリティラダー（注）>



（注） 本件借入れを除き、本書の日付現在。

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）に関して一般に公表するための文書であり、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し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。

「各種指標の算出方法」

- ・本募集における発行価額の総額に応じて、取得予定資産取得後のLTV及び有利子負債比率は変動し、実際のLTV及び有利子負債比率は上記の数値と異なる可能性があります。
- ・取得予定資産取得前の各数値の一部及び取得予定資産取得後の各数値は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における見込数値であり、実際の数値と一致するとは限りません。
- ・平成28年8月期（第29期）末の「LTV」、「有利子負債比率」、「長期負債比率」、「固定金利比率」、「平均借入残存期間」及び「平均デットコスト」については以下の計算式により算出しています。また、平成28年2月期（第28期）以前の「LTV」、「有利子負債比率」、「長期負債比率」、「固定金利比率」、「平均借入残存期間」及び「平均デットコスト」については、以下の計算式において平成28年8月末日（第29期末）現在又は平成28年8月期（第29期）とあるのを、各期末日現在又は各期と読み替えた計算式により算出しています。

LTV＝平成28年8月末日（第29期末）現在の（短期借入金＋長期借入金*＋投資法人債＋預り敷金及び保証金）÷平成28年8月末日（第29期末）現在の総資産額（負債総額＋純資産額）

有利子負債比率＝平成28年8月末日（第29期末）現在の（短期借入金＋長期借入金*＋投資法人債）÷平成28年8月末日（第29期末）現在の総資産額（負債総額＋純資産額）

長期負債比率＝平成28年8月末日（第29期末）現在の（長期借入金*＋投資法人債＋預り敷金及び保証金）÷平成28年8月末日（第29期末）現在の（短期借入金＋長期借入金*＋投資法人債＋預り敷金及び保証金）

固定金利比率＝平成28年8月末日（第29期末）現在の〔固定金利長期借入金*（金利スワップ契約を締結して、平成28年8月末日（第29期末）現在、金利を固定化している借入金を含みます。）＋投資法人債＋預り敷金及び保証金〕÷平成28年8月末日（第29期末）現在の（短期借入金＋長期借入金*＋投資法人債＋預り敷金及び保証金）

平均借入残存期間＝平成28年8月末日（第29期末）現在の借入契約等に表示された満期弁済日及び満期償還日までの期間を平成28年8月末日（第29期末）現在の各短期借入金、長期借入金*、投資法人債及び預り保証金の残高に基づき加重平均（なお、約定による分割返済のあるものは、個々の分割返済ごとに当該分割返済日までの期間を該当する返済額に基づき加重平均）

平均デットコスト＝平成28年8月期（第29期）に発生した（営業外費用－投資口交付費償却）を当該期の営業日数で除し、365日を乗じることで年換算した数値÷平成28年8月期（第29期）の（短期借入金＋長期借入金*＋投資法人債＋預り保証金）の平均残高

* 満期弁済日まで1年未満の長期借入金についても長期借入金として計算しています。

- ・取得予定資産取得前の「LTV」、「有利子負債比率」、「長期負債比率」、「固定金利比率」、「平均借入残存期間」及び「平均デットコスト」は、以下の計算式により算出しています。

LTV＝〔平成28年8月末日（第29期末）現在の（短期借入金＋長期借入金*＋投資法人債＋預り敷金及び保証金）から、平成28年9月1日から平成28年11月末日までに、受け入れ又は返済した預り敷金及び保証金、借り入れた長期借入金（55億円）、返済した長期借入金（55億円）、約定により分割返済した長期借入金**を加減算した額（以下「取得予定資産取得前の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みます。）」といいます。）〕÷〔（平成28年8月末日（第29期末）現在の短期借入金、長期借入金*、投資法人債、預り敷金及び保証金以外の負債並びに純資産）＋（取得予定資産取得前の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みます。））〕

有利子負債比率＝〔平成28年8月末日（第29期末）現在の（短期借入金＋長期借入金*＋投資法人債）から、平成28年9月1日から平成28年11月末日までに借り入れた長期借入金（55億円）、返済した長期借入金（55億円）、約定により分割返済した長期借入金**を加減算した額（以下「取得予定資産取得前の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みません。）」といいます。）〕÷〔（平成28年8月末日（第29期末）現在の短期借入金、長期借入金*、投資法人債、預り敷金及び保証金以外の負債並びに純資産）＋（取得予定資産取得前の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みます。））〕

長期負債比率＝〔平成28年8月末日（第29期末）現在の（長期借入金*＋投資法人債＋預り敷金及び保証金）から、平成28年9月1日から平成28年11月末日までに、受け入れ又は返済した預り敷金及び保証金、借り入れた長期借入金（55億円）、返済した長期借入金（55億円）、約定により分割返済した長期借入金**を加減算した額（以下「取得予定資産取得前の長期負債」といいます。）〕÷（平成28年8月末日（第29期末）現在の短期借入金＋取得予定資産取得前の長期負債）

固定金利比率＝〔平成28年8月末日（第29期末）現在の（固定金利長期借入金***＋投資法人債＋預り敷金及び保証金）から、平成28年9月1日から平成28年11月末日までに、受け入れ又は返済した預り敷金及び保証金、借り入れた固定金利長期借入金（55億円）、返済した固定金利長期借入金（55億円）、約定により分割返済した固定金利長期借入金**を加減算した額（以下「取得予定資産取得前の固定金利負債（預り敷金及び保証金を含みます。）」といいます。）〕÷取得予定資産取得前の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みます。）

平均借入残存期間＝平成28年11月末日現在における借入契約等に表示された満期弁済日及び満期償還日までの期間を、平成28年11月末日現在の短期借入金、長期借入金*、投資法人債及び預り保証金の額の残高の合計値に基づき加重平均（なお、約定による分割返済のあるものは、個々の分割返済ごとに当該分割返済日までの期間を該当する返済額に基づき加重平均）

平均デットコスト＝（平成28年11月末日現在における借入契約等に基づき算出される短期借入金、長期借入金*、投資法人債及び預り保証金、コミットメント・ラインに係る支払利息、融資関連手数料等の年換算額等）÷（平成28年8月末日（第29期末）現在の当該借入契約等に基づく借入等の残高から、平成28年9月1日から平成28年11月末日までに、受け入れ又は返済した預り保証金、借り入れた長期借入金（55億円）、返済した長期借入金（55億円）、約定により分割返済した長期借入金**を加減算した額）

* 満期弁済日まで1年未満の長期借入金についても長期借入金として計算しています。

** 約定により分割返済する長期借入金（固定金利長期借入金）については、平成28年11月28日付の有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 1 財務諸表 (7) 附属明細表 ⑥ 借入金明細表」をご参照ください。

*** 金利スワップ契約を締結し、金利を固定化している借入金を含みます。

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）に関して一般に公表するための文書であり、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。

・取得予定資産取得後における「LTV」、「有利子負債比率」、「長期負債比率」、「固定金利比率」、「平均借入残存期間」及び「平均デットコスト」は、以下の計算式により算出しています。

なお、平成29年5月23日に償還期限の到来する第6回無担保投資法人債については、その全額を固定金利、平均借入期間7.0年、平均デットコスト0.74%にて借換えを行うことを前提に、平成29年7月31日に返済期限の到来する長期借入金については、その全額を変動金利、借入期間1.5年、デットコスト0.23%にて借換えを行うことを前提に算出をしています（以下「本件借換え」といいます。）。

LTV＝（取得予定資産取得前の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みます。）から、平成28年12月1日から取得予定資産取得予定日*までに、返済した短期借入金（35億円）、返済した長期借入金（50億円）、借り入れた長期借入金（85億円）、借り入れる予定の長期借入金（200億円）、返済する予定の長期借入金（100億円）、発行する予定の投資法人債（50億円）、償還する予定の投資法人債（150億円）、約定により分割返済する長期借入金**及び約定により分割返済する預り敷金及び保証金を加減算した額－譲渡予定資産***における預り敷金及び保証金＋本件借入れ＋取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り敷金及び保証金（以下「取得予定資産取得後の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みます。）」といえます。））÷ {（平成28年8月末日（第29期末）現在の短期借入金、長期借入金****、投資法人債、預り敷金及び保証金以外の負債並びに純資産）＋（取得予定資産取得後の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みます。）＋本募集による出資払込金*****）}

有利子負債比率＝（取得予定資産取得前の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みません。）から、平成28年12月1日から取得予定資産取得予定日*までに、返済した短期借入金（35億円）、返済した長期借入金（50億円）、借り入れた長期借入金（85億円）、借り入れる予定の長期借入金（200億円）、返済する予定の長期借入金（100億円）、発行する予定の投資法人債（50億円）、償還する予定の投資法人債（150億円）、約定により分割返済する長期借入金**を加減算した額＋本件借入れ）（以下「取得予定資産取得後の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みません。）」といえます。））÷ {（平成28年8月末日（第29期末）現在の短期借入金、長期借入金****、投資法人債、預り敷金及び保証金以外の負債並びに純資産）＋（取得予定資産取得後の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みます。）＋本募集による出資払込金*****）}

長期負債比率＝（取得予定資産取得前の長期負債から、平成28年12月1日から取得予定資産取得予定日*までに、返済した長期借入金（50億円）、借り入れた長期借入金（85億円）、借り入れる予定の長期借入金（200億円）、返済する予定の長期借入金（100億円）、発行する予定の投資法人債（50億円）、償還する予定の投資法人債（150億円）、約定により分割返済する長期借入金**及び約定により分割返済する預り敷金及び保証金を加減算した額＋本件借入れ＋取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り敷金及び保証金－譲渡予定資産における預り敷金及び保証金）÷（取得予定資産取得後の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みます。））

固定金利比率＝（取得予定資産取得前の固定金利負債（預り敷金及び保証金を含みます。）から、平成28年12月1日から取得予定資産取得予定日*までに、返済した固定金利長期借入金（50億円）、借り入れた固定金利長期借入金（50億円）、借り入れる予定の固定金利長期借入金（100億円）、発行する予定の投資法人債（50億円）、償還する予定の投資法人債（150億円）、約定により分割返済する固定金利長期借入金**及び約定により分割返済する預り敷金及び保証金を加減算した額＋本件借入れ＋取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り敷金及び保証金－譲渡予定資産における預り敷金及び保証金）÷（取得予定資産取得後の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みます。））

平均借入残存期間＝取得予定資産取得予定日*現在における借入契約等に表示された満期弁済日及び満期償還日までの期間を、取得予定資産取得予定日*現在の長期借入金****、投資法人債及び預り保証金（本件借換えを考慮し、本件借入れ及び取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り保証金を含み、譲渡予定資産***における保証金を除きます。）の額の残高の合計値に基づき加重平均（なお、約定による分割返済のあるものは、個々の分割返済分ごとに当該分割返済日までの期間を該当する返済額に基づき加重平均）

平均デットコスト＝（取得予定資産取得予定日*現在における借入契約等に基づき算出される長期借入金****、投資法人債及び預り保証金（本件借換えを考慮し、本件借入れ及び取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り保証金を含み、譲渡予定資産***における保証金を除きます。）、コミットメント・ラインに係る支払利息、融資関連手数料の年換算額等）÷（取得予定資産取得予定日*現在の長期借入金****、投資法人債及び預り保証金の額の残高の合計値）

なお、平均デットコストの算定にあたっては、変動金利の場合、平成29年2月7日（火）時点の1か月TIBORに基づいた試算を行っています。また、本件借入れは、東短ICAP株式会社が平成29年2月7日（火）午前10時（東京時間）に発表した6か月LIBORベースの円/円スワップレート（固定金利の期間に応じて、7年、8年及び10年物のASKサイド）に基づいた試算を行っています。このように上記平均デットコストは現時点の試算値に過ぎず、実際の平均デットコストは、金利水準等により変動し、上記試算値と一致するとは限りません。

* 平成29年8月1日を指します（なお、当該日付は、本書の日付現在、本投資法人が考えている春日井（底地）の取得予定日です。なお、Gビル心斎橋03（B館）のうち、Gビル心斎橋03（B館）（底地）については、再開発の可能性の有無により、取得内容・取得時期等が変動する可能性があることから、当該日付としています。）。

** 約定により分割返済する長期借入金（固定金利長期借入金）については、平成28年11月28日付の有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 1 財務諸表（7）附属明細表 ⑥ 借入金明細表」をご参照ください。

*** 譲渡予定資産とは、平成29年1月26日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」で公表した、平成29年3月31日譲渡予定のイトーヨーカドー上福岡東店をいいます。

**** 満期弁済日まで1年未満の長期借入金についても長期借入金として計算しています。

***** 本募集による出資払込金の算出については、本募集における発行価額の総額及びSMB C日興証券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口2,500口の第三者割当による新投資口の発行（以下「本第三者割当」といいます。）における発行価額の総額として、それぞれ25,275,000,000円及び561,000,000円（平成29年2月7日（火）現在の東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額）を前提としています。また、本募集のうち、海外募集については、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利がすべて行使されることを前提としており、また、本第三者割当については、募集投資口数の全部についてSMB C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合、海外募集における海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の全部若しくは一部が行使されないこととなった場合又は本第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、

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）に関して一般に公表するための文書であり、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。

実際の本募集による出資払込金も、変動することがあります。すなわち、実際の発行価額の総額が、前記見込額よりも少額となった場合、海外募集における海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の全部若しくは一部が行使されないこととなった場合又は本第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、その分、実際のLTV及び有利子負債比率が表記載の数値よりも高くなる場合があります。また、実際の発行価額の総額が、前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際のLTV及び有利子負債比率は表記載の数値よりも低くなる場合があります。

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）に関して一般に公表するための文書であり、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。