

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 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 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）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・借換）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

1. 新規借入の実施（合計 31,000 百万円）

(1) 新規借入の内容

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
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000百万円	J-REIT 最長(注2) 15年	固定 (注3)	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.90%（注4）	平成25年 10月7日	無担保・ 無保証、 期日一括 弁済	平成40年 10月6日
株式会社日本政策投資銀行	1,500百万円	10.5年	固定	（未定）（注5）	平成25年 10月7日		平成36年 4月5日
株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社	3,000百万円	10年	固定 (注3)	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.48%（注4）	平成25年 10月7日		平成35年 10月6日
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000百万円	10年	固定	（未定）（注5）	平成25年 10月7日		平成35年 10月6日
株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社	3,500百万円	9.5年	固定 (注3)	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.43%（注4）	平成25年 10月7日		平成35年 4月7日
株式会社日本政策投資銀行	1,500百万円	9.5年	固定	（未定）（注5）	平成25年 10月7日		平成35年 4月7日
株式会社三井住友銀行	2,000百万円	9年	固定 (注3)	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.40%（注4）	平成25年 10月7日		平成34年 10月7日
株式会社みずほ銀行	1,500百万円	9年	固定 (注3)	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.40%（注4）	平成25年 10月7日		平成34年 10月7日
新規借入先 みずほ信託銀行株式会社	1,000百万円	9年	固定 (注3)	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.40%（注4）	平成25年 10月7日		平成34年 10月7日
株式会社山口銀行	1,000百万円	8年	固定	（未定）（注5）	平成25年 10月7日		平成33年 10月7日
新規借入先 株式会社西日本シティ銀行	1,000百万円	8年	固定 (注3)	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.30%（注4）	平成25年 10月7日		平成33年 10月7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・借換）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。



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
株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社	3,000 百万円	7.5年	固定 (注3)	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.30%（注4）	平成25年 10月7日	無担保・ 無保証、 期日一括 返済	平成33年 4月7日
信金中央金庫	1,500 百万円	7年	固定	（未定）（注5）	平成25年 10月7日		平成32年 10月7日
新規借入先 農林中央金庫	1,500 百万円	6.5年	固定 (注3)	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.20%（注4）	平成25年 10月7日		平成32年 4月7日
株式会社常陽銀行	1,000 百万円	6.5年	固定 (注3)	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.20%（注4）	平成25年 10月7日		平成32年 4月7日
株式会社福岡銀行	1,000 百万円	6年	固定 (注3)	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.18%（注4）	平成25年 10月7日		平成31年 10月7日
株式会社七十七銀行	1,000 百万円	6年	固定 (注3)	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.18%（注4）	平成25年 10月7日		平成31年 10月7日
株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社	4,000 百万円	3年	変動	基準金利（全銀協1ヶ月 日本円TIBOR）+0.30%（注6）	平成25年 10月7日		平成28年 10月7日
合計/平均借入期間	31,000 百万円	8.0年 (注7)					

- (注1) 利払期日は、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25年8月31日現在。各上場不動産投資法人（以下「J-REIT」といいます。）の公表資料に基づいています。
- (注3) 各借入契約は変動金利ですが、金利スワップ契約を締結して、借入実行予定日以降の金利を固定化する予定です。金利スワップ契約は、借入実行予定日までに締結する予定です。
- (注4) 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/> でご確認ください。
- (注5) 平成25年9月12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、金利は決定次第お知らせいたします。
- (注6) 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1ヶ月日本円TIBORとなります。但し、計算期間が1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/> でご確認ください。
- (注7) 借入金額に基づき加重平均した数値を記載しています。

(2) 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通り、本投資法人は新たに不動産信託受益権計8件（取得予定価格の合計736.7億円）を取得する予定ですが、当該資産の取得のため、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。

当該新規借入は上記「(1) 新規借入の内容」の通り、平成25年8月31日現在J-REIT最長となる借入期間15年の借入を含む複数の長期借入契約により構成され、借入期間の長期化・返済期日の分散化を図ります。また、調達先の多様化を図り、将来の調達余力を拡大するため、新規借入先として3行を加え、バンクフォーメーションを拡充しています。

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）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）をご覧くださいの上で、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. 資金の借換の実施（3,000百万円）

(1) 借入の内容

平成 25 年 9 月 30 日に返済期限を迎える株式会社日本政策投資銀行からの借入金（借入期間 5 年、3,000 百万円）を、同日付で借入期間 9.5 年の長期借入金に借り換えます。

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
株式会社日本政策投資銀行	3,000 百万円	9.5 年	固定	(未定) (注 2)	平成 25 年 9 月 30 日	無担保・無保証、期日一括返済	平成 35 年 4 月 7 日

(注 1) 利払期日は、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 25 年 9 月 12 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、金利は決定次第お知らせいたします。

(2) 【ご参考】 返済の対象となる既存の借入の内容

借入先	借入金額	借入期間	利率（注 1）（注 2）		借入実行日	借入・返済方法	返済期日
株式会社日本政策投資銀行	3,000 百万円	5 年	変動	基準金利（全銀協 3 ヶ月 日本円 TIBOR）+0.70%	平成 20 年 9 月 30 日	無担保・無保証、期日一括返済	平成 25 年 9 月 30 日

(注 1) 利払期日は元本期日までの期間における 3 月、6 月、9 月、12 月末日及び元本返済期日（各該当日が営業日以外の場合は、その翌営業日とし、翌営業日が翌月に繰り越すときには、その直前の営業日）です。

(注 2) 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、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/> でご確認ください。

(3) 借換の理由

既存の借入の借換を通じて、借入期間の更なる長期化及び金利の固定化を図ります。

3. 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 25 年 9 月 12 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・借換）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。



【別紙】ご参考

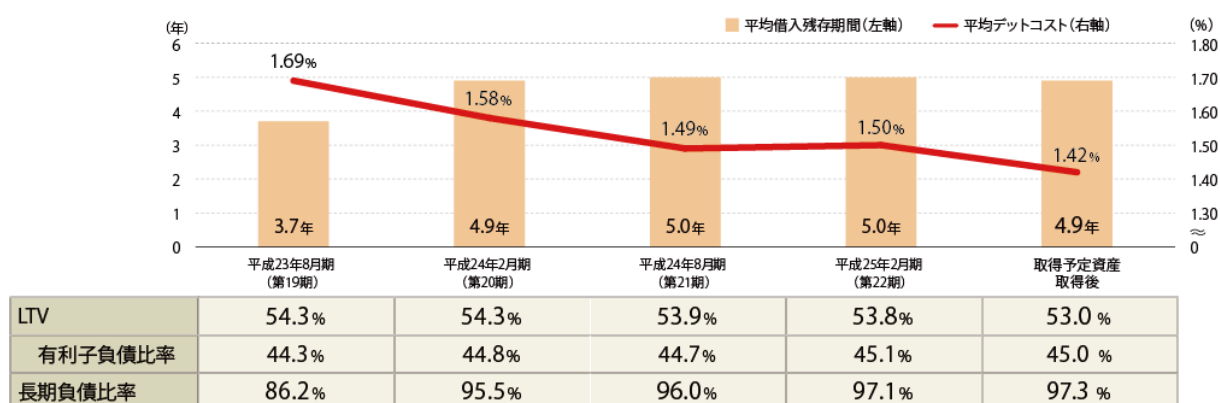
1. 本件新規借入・借換実行後の有利子負債の状況

(単位：百万円)

		本件借入実行前	本件借入実行後	増減
短期	短期借入金	11,200	11,200	0
	短期有利子負債合計	11,200	11,200	0
長期	長期借入金	268,151	299,151	+31,000
	投資法人債	40,000	40,000	0
	長期有利子負債合計	308,151	339,151	+31,000
有利子負債合計		319,351	350,351	+31,000

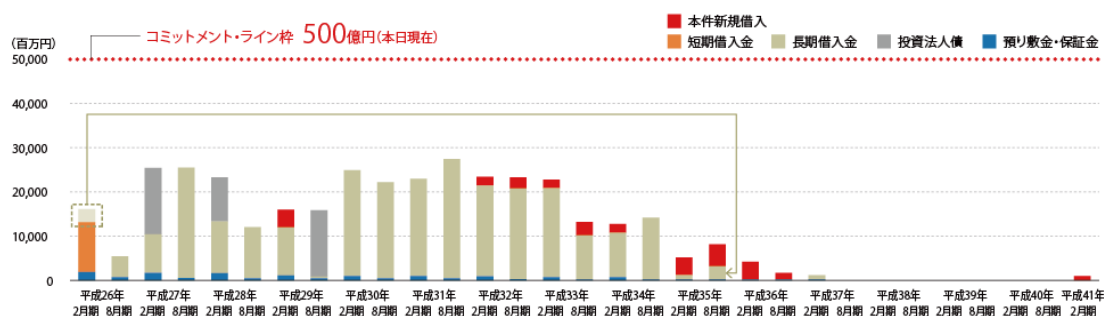
(注) 上表には、賃借人から差し入れられた敷金・保証金(約 62,000 百万円)は含まれておりません。また、長期借入金は1年以内に返済のものも含まれます。

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



- (注1) 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」に記載の新投資口の発行(以下「新投資口の発行」といいます。)における発行価額の総額に応じて、新投資口の発行及び本件新規借入後(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記載の数値と異なる可能性があります。
- (注2) 「取得予定資産」については、本日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注3) 取得予定資産取得後を除き各期末現在
- (注4) 各種指標の算出方法については、次頁「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



- (注1) 本日現在
- (注2) 平成26年2月期(第24期)に満期を迎える長期借入金3,000百万円は、借換により長期化する予定です。

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)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。



「各種指標の算出方法」

- ・平成25年2月末日（第22期末）現在における「LTV」、「有利子負債比率」、「長期負債比率」、「平均借入残存期間」及び「平均デットコスト」は、平成25年2月末日（第22期末）現在の各数値を使用して、以下の計算式により求めています。（なお、平成24年8月期（第21期）以前の各種指標については、平成25年2月末日（第22期末）現在を各期末日現在と読み替えた計算式により算出しています。）

$LTV = \frac{\text{平成25年2月末日（第22期末）現在の（短期借入金+長期借入金*+投資法人債+預り敷金及び保証金）}}{\text{平成25年2月末日（第22期末）現在の総資産額（負債総額+純資産額）}}$

$\text{有利子負債比率} = \frac{\text{平成25年2月末日（第22期末）現在の（短期借入金+長期借入金*+投資法人債）}}{\text{平成25年2月末日（第22期末）現在の総資産額（負債総額+純資産額）}}$

$\text{長期負債比率} = \frac{\text{平成25年2月末日（第22期末）現在の（長期借入金*+投資法人債+預り敷金及び保証金）}}{\text{平成25年2月末日（第22期末）現在の（短期借入金+長期借入金*+投資法人債+預り敷金及び保証金）}}$

$\text{平均借入残存期間} = \frac{\text{平成25年2月末日（第22期末）現在の借入契約等に表示された満期弁済日及び満期償還日までの期間を平成25年2月末日現在の各短期借入金、長期借入金*、投資法人債及び預り保証金の残高に基づき加重平均（なお、約定による分割返済のあるものは、個々の分割返済分ごとに当該分割返済日までの期間を該当する返済額に基づき加重平均）}}$

$\text{平均デットコスト} = \frac{\text{第22期に発生した（営業外費用-投資口交付費償却）を当該期の営業日数で除し、365日を乗じることで年換算した数値}}{\text{第22期の（短期借入金+長期借入金*+投資法人債+預り保証金）の平均残高}}$

- * 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。

- ・取得予定資産取得後における「LTV」、「有利子負債比率」、「長期負債比率」、「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求めています。

$LTV = \frac{\text{平成25年7月末日現在の（短期借入金+長期借入金*+投資法人債+預り敷金及び保証金）から取得予定資産取得予定日**までに約定により分割返済する長期借入金***及び預り保証金を控除した金額+本件新規借入金額***、及び既存借入金の借換え***による長期借入金*の増減額、並びに取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り敷金及び保証金}}{\text{（平成25年7月末日現在の短期借入金、長期借入金*、投資法人債、預り敷金及び保証金以外の負債並びに純資産（試算値））+（取得予定資産取得後の有利子負債（預り敷金及び保証金を含む）+新投資口の発行による出資払込金****）}}$

$\text{有利子負債比率} = \frac{\text{平成25年7月末日現在の（短期借入金+長期借入金*+投資法人債）から取得予定資産取得予定日**までに約定により分割返済する長期借入金***を控除した額+本件新規借入金額***、及び既存借入金の借換え***による長期借入金*の増減額}}{\text{（平成25年7月末日現在の短期借入金、長期借入金*、投資法人債、預り敷金及び保証金以外の負債並びに純資産（試算値））+（取得予定資産取得後の有利子負債（預り敷金及び保証金を含む）+新投資口の発行による出資払込金****）}}$

$\text{長期負債比率} = \frac{\text{平成25年7月末日現在の長期借入金*、投資法人債、預り敷金及び保証金の額（取得予定資産取得予定日**までに約定により分割返済する長期借入金***及び預り保証金は控除）+本件新規借入金額***、及び既存借入金の借換え***による長期借入金*の増減額、並びに取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り敷金及び保証金}}{\text{（平成25年7月末日現在の短期借入金+取得予定資産取得後の長期負債）}}$

$\text{平均借入残存期間} = \frac{\text{取得予定資産取得予定日**現在における借入契約等に表示された満期弁済日及び満期償還日までの期間を、取得予定資産取得予定日**現在の短期借入金、長期借入金*、投資法人債、預り保証金の額（取得予定資産取得予定日**までに約定により分割返済する長期借入金***及び預り保証金は控除）に加え、本件新規借入金額***、既存借入金の借換え***、並びに取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り保証金の残高に基づき加重平均（なお、約定による分割返済のあるものは、個々の分割返済分ごとに当該分割返済日までの期間を該当する返済額に基づき加重平均）}}$

$\text{平均デットコスト} = \frac{\text{（取得予定資産取得予定日**現在における借入契約等に基づき算出される短期借入金、長期借入金*、投資法人債及び預り保証金に係る支払利息、融資関連手数料の年換算額等）}}{\text{（平成25年7月末日現在の当該借入契約等に基づく借入等の残高（取得予定資産取得予定日**までに約定により分割返済する長期借入金***及び預り保証金は控除）+本件新規借入金額***、既存借入金の借換え***及び取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り保証金）}}$

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、期間に応じて、平成25年8月28日（水）時点の1か月TIBOR及び3か月TIBOR等に基づいた試算を行っています。また、金利スワップ契約を締結して金利を固定化するものについては、東短ICAP株式会社が平成25年8月28日（水）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（スワップ契約の期間に対応して、期間6年、7年、8年、9年、10年及び15年物のASKサイト）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における試算値に過ぎず、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。

- * 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。
- ** 取得予定資産取得予定日は平成25年10月7日として算出しています。実際には変更される可能性があります。なお、「取得予定資産」については、本日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」をご参照ください。
- *** 本件新規借入金額は310億円を予定しています。また、既存借入金の借換えは30億円を、約定による分割返済に基づく長期借入金の減少額は4億円を予定しています。
- **** 「新投資口の発行」については本日付「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。なお、新投資口の発行による出資払込金の算出については、新投資口の発行における発行価額の総額38,594,000,000円（平成25年8月28日（水）現在の株式会社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。実際の新投資口の発行における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合は、実際の新投資口の発行による出資払込金も、変動することがあります。すなわち、実際の実行価額の総額が、前記見込額よりも少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が表記載の数値よりも高くなる可能性があります。また、実際の実行価額の総額が、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可能性があります。

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・借換）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。

