

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（借換）及び金利スワップ契約の締結に関するお知らせ

本投資法人は、下記の通り、資金の借入れ（借換）を行うと共に、金利スワップ契約を締結することを決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 今回施策の理由

本投資法人は、平成 27 年 3 月 2 日に返済期日を迎える平成 22 年 3 月 1 日付のラサールジャパン投資法人との合併により引き継いだ長期借入金（三井住友銀行・本日時点の借入れ残高 243.1 億円）の内、10 百万円を自己資金で返済するとともに 243 億円を下記の通り同行より借換え、その一部について金利スワップ契約を締結することを決定いたしました。

本施策は、本投資法人の財務戦略である財務基盤安定化の一環として行うものであり、返済期日の分散化、金利の固定化、および借入金の長期化により更なる財務基盤の強化を図るものです。

2. 借換の内容

	借入先	借入金額	借入期間	利率（注1,2,3,4）		借入実行予定日	借入・返済方法	返済期日
				固定	変動			
借入①	株式会社 三井住友銀行	10 億円	14.1 年	固定	基準金利（全銀協3ヶ月日本円 TIBOR）+0.65%	平成 27 年 3 月 2 日	無担保・ 無保証、 期日一括 返済	平成 41 年 3 月 30 日
借入②		70 億円	10.1 年	固定	基準金利（全銀協1ヶ月日本円 TIBOR）+0.42%	平成 27 年 3 月 2 日		平成 37 年 3 月 31 日
借入③		60 億円	9.1 年	固定	基準金利（全銀協1ヶ月日本円 TIBOR）+0.35%	平成 27 年 3 月 2 日		平成 36 年 3 月 29 日
借入④		60 億円	8.1 年	固定	基準金利（全銀協1ヶ月日本円 TIBOR）+0.27%	平成 27 年 3 月 2 日		平成 35 年 3 月 31 日
借入⑤		43 億円	1.1 年	変動	基準金利（全銀協1ヶ月日本円 TIBOR）+0.15%	平成 27 年 3 月 2 日		平成 28 年 3 月 31 日
合計/平均		243 億円	7.9 年	0.79420%（注5）				

（注1）利払日は、借入①については、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）、借入②～⑤については、毎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）利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、借入①については、利払日の2営業日前における全銀協3ヶ月円 TIBOR、借入②～⑤については、利払日の2営業日前における全銀協1ヶ月円 TIBOR になります。但し、計算期間につき、借入①については3ヶ月に満たない場合、借入②～⑤については1ヶ月に満たない場合には、当該期間に対応する基準金利は、タームローン契約書に定められた按分方法により算出されます。

（注3）全銀協の日本円 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/> でご確認ください。

（注4）借入①～④に係る利率は、金利スワップ契約を締結し、借入実行予定日から金利の固定化を図る予定です。詳細は、下記 3. をご参照ください。

（注5）借入①～④に係る利率は上記（注4）記載のスワップ契約により固定化した後の金利を用いた上で、借入①～⑤を加重平均した数値を記載しております。



【ご参考】 弁済の対象となる既存の借入の内容（うち、10百万円は自己資金で返済）

借入先	借入金額	利率	借入実行日	借入・返済方法	返済期日
株式会社三井住友銀行	243.1億円	基準金利（全銀協1ヶ月 日本円TIBOR）+0.80%	平成20年 11月4日	無担保・無保証、 期日一括返済	平成27年 3月2日

（注）平成27年2月20日現在の全銀協1ヶ月日本円TIBORは0.13%です。

3. 金利スワップ契約の内容

	借入①	借入②	借入③	借入④
1. 相手先	株式会社 三菱東京UFJ銀行	三井住友信託銀行 株式会社	株式会社 三菱東京UFJ銀行	野村證券 株式会社
2. 想定元本	10億円	70億円	60億円	60億円
3. 金利	固定支払金利	0.94175%	0.58975%	0.51550%
	変動受取金利	全銀協日本円TIBOR (3ヶ月物)	全銀協日本円TIBOR (1ヶ月物)	全銀協日本円TIBOR (1ヶ月物)
4. 契約開始日	平成27年3月2日	平成27年3月2日	平成27年3月2日	平成27年3月2日
5. 契約終了日	平成41年3月30日	平成37年3月31日	平成36年3月29日	平成35年3月31日
6. 利払期日	借入①については、固定金利の支払い及び変動金利の受取りの双方について、初回を平成27年3月31日として、その後契約期間における、6月30日、9月30日、12月30日及び3月31日及び終了日。（但し、営業日でない場合にはその前営業日） 借入②～④については、固定金利の支払い及び変動金利の受取りの双方について、初回を平成27年3月31日として、その後契約期間における、毎月末及び終了日。（但し、営業日でない場合にはその前営業日）			

（注）本金利スワップ契約締結により、借入①、借入②、借入③、借入④にかかる金利は、実質的に1.59175%、1.00975%、0.86550%、0.70700%で固定化されます。

【ご参考】 固定金利比率の変化

	平成26年8月31日時点		平成27年2月3日時点 ^(注)		本件（固定化）実施後 平成27年3月2日時点
固定金利比率 (敷金・保証金含む)	73.7%	➡	92.8%	➡	97.4%
固定金利比率 (敷金・保証金除く)	69.1%	➡	91.6%	➡	97.0%

（注）詳細は、平成27年1月30日付「金利スワップ契約締結に関するお知らせ」をご参照ください。

4. 本件後の有利子負債の状況

（単位：百万円）

	本件実行前	本件実行後	増減
短期借入金	0	0	0
短期有利子負債合計	0	0	0
長期借入金	324,801	324,791	-10
投資法人債	47,500	47,500	0
長期有利子負債合計	372,301	372,291	-10
有利子負債合計	372,301	372,291	-10

（注）長期借入金には1年以内返済予定の長期借入金も含まれます。

5. 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25期有価証券報告書（平成26年11月17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。

6. 今後の見通し

本件による平成27年2月期（平成26年9月1日～平成27年2月28日）及び平成27年8月期（平成27年3月1日～平成27年8月31日）の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

以上



【ご参考】

＜本件実施後のマチュリティ・ラダー＞

