

平成 22 年 3 月 1 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 近藤 順 茂
(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

ラサール ジャパン投資法人との合併成立に関するお知らせ

平成 21 年 12 月 15 日付「日本リテールファンド投資法人とラサール ジャパン投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」でお知らせいたしました、本投資法人とラサール ジャパン投資法人（以下、LJR といいます。）との合併（以下、本合併といいます。）に関する前提条件が全て充足され、本日、合併契約の効力が発生しましたのでお知らせいたします。

記

1. 概要

本合併により LJR の保有資産（21 物件／受入価格約 880 億円）を受入れた結果、ポートフォリオの総額（取得価格ベース）は約 6,590 億円（71 物件）となりました。

また、有利子負債についても LJR の約 690 億円を引き継ぎ、合併後の合計で約 3,170 億円となりました。なお、当該引継ぎ有利子負債に付された担保設定を解除することが本合併の前提条件になっておりましたが、本日付で全て解除され無担保化されています。

一方、本日付で本投資法人の投資口 1 口につき 4 口の割合による分割を実施した結果、分割後の本投資法人の発行済総投資口数は、1,688,198 口となりました。

2. 本合併による主な効果

本投資法人は、新たな資産の組み入れにより、1 口当たりの分配金および純資産価値（NAV）の向上、ポートフォリオ NOI 利回りの上昇を見込んでおります。また、LJR からコア・アセットである商業施設（イオンモールむさし村山ミュー、イオンモール神戸北、ラ・ポルト青山）を受入れることにより、商業施設特化型 REIT として収益の安定性の維持・向上が図ることができるとともに、マーケットキャップの拡大および流動性の向上、更には負ののれんの活用が期待されます。

なお、負ののれんの金額については、現在精査中であり追ってご報告いたします。

3. 本合併による課題と今後

本投資法人は LJR の約 690 億円の有利子負債を引き継ぐにあたり、当該有利子負債が本投資法人の有利子負債全体に占める割合は少ないものの今後の更なる財務体質の改善・強化に向けて①借入コストの削減、②一部集中する借入金返済期限の分散化、③LTV（有利子負債比率）の低下、等を取り組むべき課題として認識しております。

なお、平成 22 年 2 月 17 日付「ラサール ジャパン投資法人より引き継ぐ借入の条件に関するお知らせ」でお知らせしました通り、上記課題に対して既に一部の施策を実施いたしました。

a. 一部長期借入金における借入期間の延長と適用金利の低減

株式会社三井住友銀行からの LJR の借入につきましては、従前の契約条件では借入残期間約 1.7 年であったものが、借入残期間が 5 年（約定弁済（アモチゼーション）は平成 23 年 11 月 5 日以降に解除される予定）となり、また、適用金利につきましても、延長した平成 23 年 11 月 5 日から平成 27 年 3 月 1 日にかかる期間については低減（現状の市場金利を前提とした場合）される見込みです。

b. 借入返済期限の分散化

LJR の借入金をそのまま継承すると、JRF の第 24 年 2 月期（第 20 期）に約 700 億円の借入金
金が満期を迎えることになることから、返済期限の分散を図ることを目的に、LJR の借入先金
融機関と交渉してまいりました。交渉の結果、上記 a. の施策により返済期限の集中が緩和さ
れることとなり、財務リスクの低減を実現しました。

一方で、LTV の低下ならびに更なる借入コストの削減などの課題については、今後オフィスや住
居などのノンコア・アセットの早期売却やキャッシュ・マネジメントの効率化等の施策により対応
していく所存です。

（ご参考）本合併により生じる端数投資口の取り扱いについて

本合併に伴い LJR の投資主に対する割当交付の結果生ずる 1 口未満の端数投資口については、これ
を市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、そ
の端数に応じて交付する予定です。端数投資口の売却等については、決定次第お知らせいたします。

以上