

各 位

平成 20 年 4 月 15 日

不動産投信発行者名  
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)  
<http://www.jrf-reit.com/>  
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 廣本 裕 一  
問合せ先 リテール本部長 今西 文 則  
TEL. 03-5293-7081

## 日本リテールファンド投資法人 中期運用基本方針策定に関するお知らせ

この度、日本リテールファンド投資法人(以下、「本投資法人」又は「JRF」といいます。)は、中期運用基本方針(平成 20 年 8 月期～平成 23 年 2 月期)を策定いたしましたのでお知らせいたします。

### 記

#### 1. 中期運用基本方針策定の目的

本投資法人は、平成 14 年 3 月に東京証券取引所に上場して以来、明確な成長戦略のもと着実な成長を続けてまいりました。平成 14 年から平成 17 年までは「ポートフォリオ規模の拡大」、平成 18 年から平成 19 年までは主に「ポートフォリオの多様化・分散」を推し進め、その結果、平成 20 年 2 月末時点で約 5,500 億円の資産規模となりました。

一方、本投資法人を取り巻く事業環境は、昨年来の世界的な資本市場の変化、不動産市場における需給環境の変化、小売業界における再編など激変しております。

このような外部環境の変化の中、本投資法人は平成 20 年 8 月期からの 3 年間で新たな成長機会と位置づけ、物件の入替や内部成長を中心とした「ポートフォリオの質の強化」を図ってまいります。本投資法人の特徴である長期安定した賃料収入を裏づけとする安定的な分配金の維持と着実な資産価値の向上を本方針で掲げることで、中長期的な視野で投資主価値の増大を目指してまいります。

#### 2. 中期運用基本方針の内容

本投資法人の運用方針を再認識し、「基本シナリオ」の達成及び「アップサイドシナリオ」による更なる成長を目指します。

##### (1)基本戦略

本投資法人は優良な商業不動産への長期投資を前提とした「ローリスク」の安定配当を基本とする「コアファンド」であり、安定的な賃料収入を基盤とし、一部アクティブな運用によって長期的な価値向上を目指します。

##### 《基本シナリオ》

外部成長を追わずとも、物件の入替及び内部成長を通じた「ポートフォリオの質の強化」により、①年間 30,000 円以上の安定した分配金の維持、②3年後に投資一口あたりFFO\*の5%増加を目指し、これらの達成を通じて安定した分配金と投資一口あたり純資産価値(NAV)の増加を図ります。

\*FFO:Funds from Operation(当期純利益+当期減価償却費+その他不動産関連償却)

## 《アップサイドシナリオ》

上記を基本シナリオとし、今後の不動産市場並びに資本市場の変化に対応しながら、市場の要求水準（資本コスト）を超える利回りでの新規取得による規模の成長が可能と判断した場合には、一口あたりの分配金の増加若しくは一口当たりの純資産価値(NAV)の増加が見込める物件を取捨選択し、今後3年間で1,500億円の新規取得を目指します。

### (2)重点項目

「ポートフォリオの質の強化」を図る為に、次の四つを重点項目として考えております。

- ① 現状ポートフォリオの分析
- ② 内部成長戦略
- ③ 物件の入替及びアップサイドシナリオによる新規取得の基準
- ④ 財務戦略

### (3)具体的なアクションプラン

- ① 現状ポートフォリオの分析  
物件の利回りと定性評価を二つの軸として、以下の基準による分析を行いポートフォリオ全体の管理を行います。

#### 利回り評価

- ・NOI 利回り
- ・償却費計上後利回り

#### 定性評価

- ・JRF基準による定性評価分析\*

\* JRF 基準による定性評価分析: 第三者評価も交え、商業施設立地ポテンシャル、用途多様性、売上推移、賃料水準等の観点から物件を点数化し分析しております。

- ② 内部成長戦略

- 安定的な賃料の維持:

郊外型商業施設の安定的な賃料収入を維持します。

- リニューアルやリーシング活動の取組み:

今後3年間に積極的にリニューアル、建替、増床、テナントの入替等を行う「アクティブプロジェクト」を定め、収益の増加を図ります。

- 賃料増額計画:

都市型商業施設を中心に賃料改定時や契約終了時に更なる賃料増額交渉、テナント入替を行う予定です。

- 運用体制の強化:

- ・ポートフォリオ運用を重視した意思決定プロセスへ再編します。  
(現行の4つの委員会を『投資運用検討委員会』、『ポートフォリオ検討委員会』及び『コンプライアンス管理委員会』へ再編)。
- ・不動産運用部に『開発チーム』を編成し、リーシング力、オペレーティング力を一層強化いたします。

- ③ ポートフォリオの入替並びにアップサイドシナリオによる新規取得

- ・ポートフォリオ分析に基づき物件の入替を通じた「ポートフォリオの質」の向上を図ります。
- ・新規取得で注力する物件タイプは以下の通りです。

郊外型: 地域 NO.1 のモール型 SC

都市型: 専門店の路面店出店ニーズに対応した都市型施設

- ④ 財務戦略

安定したポートフォリオ特性を活用し、中期的には有利子負債比率: 35~45%、負債比率(敷金・保証金等を含む): 45~55%を目安とするレバレッジコントロールを行います。

以上