

【格付維持】日本リテールファンド投資法人 証券コード：8953

発行体格付：AA-

【レーティング・モニター(格上げ方向)】ラサールジャパン投資法人 証券コード：8974

発行体格付：(A-)

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付を公表しました。

【格付維持、レーティング・モニター指定の理由】

日本リテールファンド投資法人(JRF)とラサールジャパン投資法人(LJR)は10月29日、合併基本合意書を締結したと発表した。合併後のREITの資産運用は現在JRFの資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社が担当する。

JRFは取得価格ベースで約5700億円の商業施設を保有する大手投資法人。この合併によりLJRのポートフォリオの中核をなす商業施設の取得を図る。合併後においても従来の資産運用方針およびスポンサーである三菱商事の支援体制に変更は無く、吸収するLJRの資産規模はJRFの20%強であるため、ポートフォリオや財務構成にも大きな変化は無いと思われる。LJRのポートフォリオの約36%は商業施設以外の用途で、当面保有するものの、中長期的には売却していく意向である。また、合併後にLJRの負債を承継することになるが、投資法人債が無いというえ、主要レンダーの協力が得られることを合併の前提としているとみられるため、資金調達面でのリスクも限定的である。以上を踏まえ、JRFの格付を維持した。

JRFは厳しい金融環境に対処すべく、「危機管理シナリオ」のもと財務体質の強化を進めてきた。7月に日本政策投資銀行から総額350億円の長期借入れ(期間7年および9年)を行うとともに、短期借入金を弁済してコミットメントラインの未使用枠を400億円確保している。こうした資金調達基盤の安定化への取り組みは現行格付の維持に寄与しよう。

LJRは不動産運用等で実績のあるラサールグループの支援のもとで一定の信用力を維持していたが、他方で投資口価格の低迷や借入れコストの増加により成長戦略を描けずいた。合併が成立すればJRFの信用力に収斂すると判断し、格上げ方向でレーティング・モニターに指定した。合併手続きなど今後の進捗状況を見極めながら、格付に反映していく。

当該格付に適用した主要な格付方法は「J-REITの格付方法」及び「R&Iの信用格付の基本的な考え方」である。これらの格付方法は、格付を行うにあたり考慮した他の格付方法とともに下記ウェブサイトに掲載している。

「J-REITの格付方法」

<http://www.r-i.co.jp/jpn/rating/st/methodology.html>

「R&Iの信用格付の基本的な考え方」

<http://www.r-i.co.jp/jpn/rating/rating/methodology.html>



NEWS RELEASE

【格付対象】

発行者：日本リテールファンド投資法人（証券コード：8953）

名称	格付	格付の方向性
発行体格付	AA-（維持）	安定的

名称	発行総額 (百万円)	発行日	償還日	格付
第1回無担保投資法人債	20,000	2005年 2月 9日	2010年 2月 9日	AA-（維持）
第2回無担保投資法人債	15,000	2005年 2月 9日	2015年 2月 9日	AA-（維持）
第3回無担保投資法人債	10,000	2006年 2月 22日	2016年 2月 22日	AA-（維持）
第4回無担保投資法人債	20,000	2006年 12月 22日	2011年 12月 22日	AA-（維持）
第5回無担保投資法人債	20,000	2007年 5月 23日	2012年 5月 23日	AA-（維持）
第6回無担保投資法人債	15,000	2007年 5月 23日	2017年 5月 23日	AA-（維持）

名称	発行限度額 (百万円)	格付
コマーシャルペーパー	50,000	a-1+（維持）

発行者：ラサールジャパン投資法人（証券コード：8974）

名称	格付
発行体格付	(A-) 格上げ方向

☆発行体格付は、発行体が負うすべての金融債務についての総合的な債務履行能力に対するR&Iの意見である。発行体格付は、原則としてすべての発行体に付与する。個々の債務等の格付は、契約の内容や回収の可能性などを反映し、発行体格付を下回る、または上回ることがある。

お問い合わせ先 **格付投資情報センター** インベスターズ・サービス本部 〒103-0027 東京都中央区日本橋 1-4-1 日本橋一丁目ビルディング

TEL.03-3276-3511 FAX.03-3276-3413 <http://www.r-i.co.jp> E-mail infodept@r-i.co.jp

信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等の支払いの確実性（信用力）に対するR&Iの意見の表明であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<http://www.r-i.co.jp/jpn/policy.html>をご覧ください。

©Rating and Investment Information, Inc.