

**【新規格付け】 日本リテールファンド投資法人 証券コード：8953**

J-REIT 第1回無担保投資法人債（発行登録債）： AA-  
第2回無担保投資法人債（発行登録債）： AA-

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付けを公表しました。

**【格付け理由】**

日本リテールファンド投資法人(JRF)は三菱商事(長期優先債務格付け=AA-)とUBSをスポンサーとして2002年3月に上場した不動産投資法人(J-REIT)。保有資産は2004年12月末時点で22件、2104.95億円(取得価格ベース)に上り、2007年3月末までに4000億円まで拡大する目標である。初めての商業施設専門に投資するファンドとしてJ-REITの発展をリードしてきた存在。

JRFのポートフォリオは競争力の高い商業施設で占められており、キャッシュフローの安定性を重視した投資方針を採用している。物件価値を支える資産運用会社の運営管理能力は高い。また、目標とする負債比率(預り金を含む)の低さが示すように財務方針は非常に保守的である。物件取得、運営管理の両面で商業施設運営に豊富な実績を有するスポンサーの強固な支援も期待できる。

第6期に2件(ビックカメラ立川店119億円、板橋サティ124億円)を取得したが、いずれもJRFの投資方針に沿ったものである。この追加取得によって借入金を240億円増やしたが、総資産に対する負債(預り金を含む)の比率は46%程度にとどまり、R&Iの想定範囲内である。2004年9月には借入金を全額、無担保とした。

今回の資金調達には主に既存の短期借入金の返済に充当される予定である。

**【格付け対象】**

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	第1回、第2回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)
発行額	第1回=200億円、第2回=150億円
発行日	ともに 2005年2月9日
償還日	第1回=2010年2月9日、第2回=2015年2月9日
表面利率	第1回=0.74%、第2回=1.73%
格付け	ともに AA- (新規)
社債管理会社	不設置(財務代理人は東京三菱銀行)
担保提供制限	国内で既に発行したまたは国内で今後発行する他の無担保投資法人債(担附切換条項が特約されている無担保投資法人債を除く)
他の財務上の特約	なし

☆長期優先債務格付け： AA-

長期優先債務格付けとは、発行体の負うすべての金融債務について回収の程度を考慮する前の、総合的な履行能力についてのR&Iの評価である。

この格付けは、原則として全ての発行体に付与される。個々の債券の格付けは、契約の内容等を反映し、長期優先債務格付けを下回る、または上回ることがある。