

【格付け変更】日本リテールファンド投資法人 証券コード：8953
発行体格付け：AA- → AA 【格付けの方向性：安定的】

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。

【格付け変更の理由】

日本リテールファンド投資法人(JRF)は2002年3月に上場した不動産投資法人(J-REIT)。投資対象は商業施設に特化しており、三菱商事とUBSをスポンサーとする。

今回の格上げは、(1)継続的な物件取得によるポートフォリオの質・分散の向上、(2)商業施設特化型最大の資産規模から来る優位性、(3)非常に保守的な負債水準や安定した資金調達基盤——などを主な理由とする。

スポンサーの三菱商事との強固な関係やこれまでの取引で構築した独自のネットワークを活用して物件の取得を進め、大都市近郊の肥沃な商圏を有する大型ショッピングモールおよび繁華性の高い立地にある都市型商業施設を中心とした質の高いポートフォリオを構築している。同時にポートフォリオの分散も進み、上位5物件の集中度は33%に低下した。さらに、浦和パルコ、アリオ鳳店などの新築優良物件の取得を予定している。

資産規模は従来から目標としていた4000億円を大きく上回り、商業施設特化型として最大、J-REIT全体で見ても第2位となった。これまでの投資を通じて特に大手小売2グループと親密な関係を築いており、こうした関係は安定した施設運営や新たな取得機会の創出など多くのメリットをもたらすものと考えられる。

総資産に占める負債比率は、積極的な外部成長過程においてJ-REITで最多となる計5回の増資を行い、おおむね50%以内の水準に維持してきた。JRFは商業施設テナントから差し入れられる多額の預かり敷金・保証金を有効な資金調達手段の一つとして活用しており、これらを除いて計算した負債比率では20~30%台という大変低い水準で推移している。

負債については総額1300億円の無担保銀行借入枠、3000億円の投資法人債発行登録枠およびテナントからの預かり金を活用して、柔軟かつ機動的な調達を実現している。預かり金を含む長期負債の平均残存年数は7年程度(2007年2月末時点)と調達年限の長期化、返済期限の分散も進んでおり、調達基盤の安定性は高い。

格付けの方向性は安定的。JRFは2007年8月期以降を「フェーズ2」と位置づけ、資産規模を生かして大型物件や開発案件への取り組みを通じて優良物件の取得を目指すとともに、リニューアルや増床・増築などによって既存物件の収益性を高めていく方針である。



NEWS RELEASE

【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	格付け	格付けの方向性
発行体格付け	AA- → AA	安定的

名称	募集有価証券の種類	発行予定額	発行予定期間	格付け
発行登録債予備	投資法人債	3000億円	2007年1月19日～ 2009年1月18日	AA- → AA

名称	発行総額 (百万円)	発行日	償還日	格付け
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- → AA
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- → AA
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- → AA
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- → AA
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- → AA
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- → AA

☆発行体格付けとは、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に対するR&Iの意見で、原則としてすべての発行体に付与する。個々の債務（債券やローンなど）の格付けは、契約の内容や回収の可能性などを反映し、発行体格付けを下回る、または上回ることがある。

●お問い合わせ先 **株式会社 格付投資情報センター** ストラクチャード・ファイナンス本部 〒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. 03-3276-3406・3428 FAX. 03-3276-3429 <http://www.r-i.co.jp> E-mail sfdept@r-i.co.jp

格付けは、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（債券やローンなど）の支払いの確実性（信用力）に対するR&Iの意見を、一定の符号で投資家に投資情報として提供するものであり、債券やコマーシャルペーパーなどの売買・保有を推奨するものではありません。格付けは信頼すべき情報に基づいたR&Iの意見であり、その正確性及び完全性は必ずしも保証されてはいません。格付けは原則として発行者から対価を受領して実施したものです。