

平成 28 年 8 月 29 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
日本リテールファンド投資法人
代表者名 執行役員 難波 修一
(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 辻 徹
問合せ先 執行役員リテール本部長 荒木 慶太
TEL. 03-5293-7081 E-mail: jrf-8953.ir@mc-ubs.com
URL: http://www.jrf-reit.com/

投資法人の内部規程（運用管理ガイドライン）及び資産運用会社の社内規程（資産管理計画書）の
一部変更に関するお知らせ

日本リテールファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する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（以下「本資産運用会社」といいます。）は、平成 28 年 8 月 12 日に開催した取締役会において、その社内規程である資産管理計画書を、また、本投資法人は本日開催の本投資法人役員会において、本投資法人の規程である運用管理ガイドラインの一部を、それぞれ下記の通り変更する旨を決議しましたので、お知らせいたします。

なお、これらの変更に伴う本投資法人の運用方針の変更の詳細については別紙をご参照下さい。

記

1. 運用管理ガイドライン及び資産管理計画書の変更の理由

本投資法人はこれまで、本投資法人の基本方針に基づき、商業施設の業態、地域による分散及び賃借人の属性を考慮した目標ポートフォリオを設定し、着実な運用を行ってきました。

今般、国内の経済情勢、不動産市場及び小売業界動向、また商業施設を取り巻く日本の消費マーケットの変化を捉え、中長期にわたり安定した収益を確保し運用資産を着実に成長させるため、目標ポートフォリオの見直しを中心とした運用方針の改定を行うこととしました。

2. 運用管理ガイドライン及び資産管理計画書の変更日

平成 28 年 8 月 29 日

3. 今後の見通し

本投資法人の平成 28 年 8 月期（第 29 期：平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 年 8 月 31 日）及び平成 29 年 2 月期（第 30 期：平成 28 年 9 月 30 日～平成 29 年 2 月 28 日）の運用状況への影響はありません。

4. その他

本件につきましては、金融商品取引法の規定に従い、関東財務局に本日付で臨時報告書を提出いたします。

以上

別紙

平成28年5月30日付で提出された有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度」が平成28年8月29日付で以下のとおり変更されます。
 なお、下線部分は変更箇所を示します。

第一部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

2 投資方針

(1) 投資方針

b. 投資態度

(前略)

(ii) ポートフォリオ運用方針

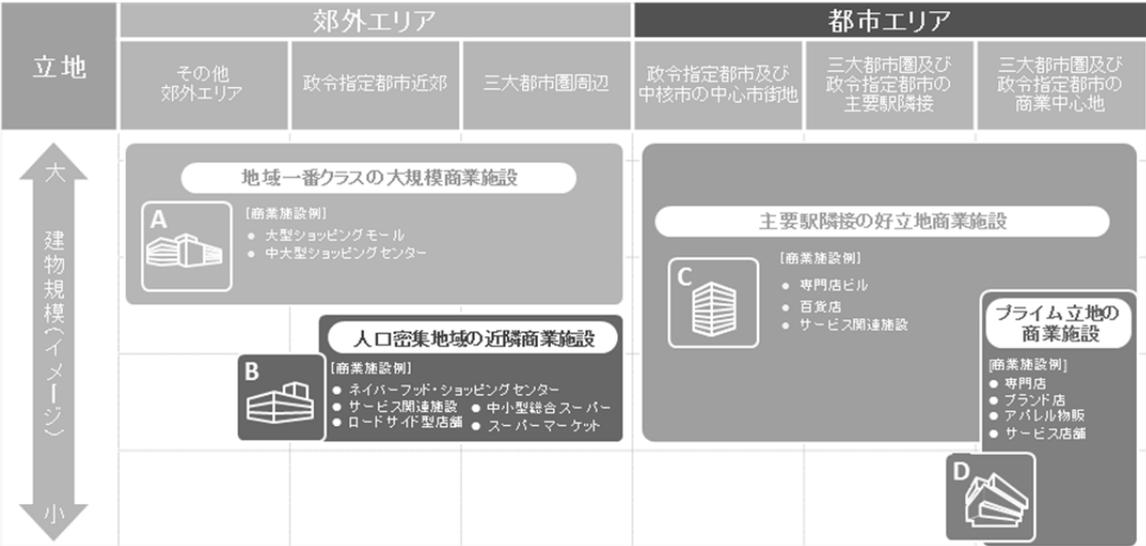
本投資法人の基本方針に基づき、中長期にわたり安定した収益を確保し、運用資産を着実に成長させるために消費者動向等のトレンドに対応した多種多様な商業施設の業種及び業態への厳選投資及び地域や賃借人の属性による分散投資を通じ、ポートフォリオに含まれる地震等の災害リスク及びテナント退出による空室リスク等を軽減し、中長期にわたり安定したキャッシュ・フローが期待できる最適なポートフォリオを構築します。

また、マクロ経済情勢、社会的動向、不動産市場及び小売業の動態変化の把握に努め、それらの環境の変化に応じて、基本方針に従った最適なポートフォリオを構築します。

a. 商業施設の業種及び業態の分散

本投資法人は商業施設の立地特性、対象商圏、施設規模等、様々な要素を考慮した、「A 地域一番クラスの大規模商業施設(大型ショッピングモール、中大型総合ショッピングセンター等)」、「B 人口密集地域の近隣商業施設(ネイバーフッド・ショッピングセンター、ロードサイド型店舗、スーパーマーケット等)」、「C 主要駅隣接の好立地商業施設(専門店ビル、百貨店、サービス関連施設等)」及び「D プライム立地の商業施設(専門店、ブランド店等)」の4つの投資ターゲットを設定しています。特定のターゲットに過度に依拠することなく、中長期的にバランスのとれたポートフォリオの形成を目指します。なお、個別の投資資産の価格が、ポートフォリオの資産総額に占める割合は20%以下とします。

<投資ターゲット>



「三大都市圏」とは、東京圏(東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。)、名古屋圏(愛知県をいいます。))及び大阪圏(大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県をいいます。))をい

います。以下同じです。

b. 地域による分散

投資対象地域は、原則として、三大都市圏及び政令指定都市を中心に分散投資を行いますが、それ以外の地域においても個別の投資資産の施設競争力等の様々な要素を考慮し投資を行うこととします。

c. 賃借人の属性

各賃借人との賃貸借契約残存期間及び当該賃借人の信用リスクについて注視するものとし、賃貸借契約残存期間については、経済環境及び賃借人の売上高等を考慮して、定期的に見直しを行います。また、債務履行の確実性に関しては常に注意を払い、必要に応じて信用調査等を実施します。

d. 海外不動産への投資

海外不動産への投資にあたっては、当該国及び地域における経済成長及び人口動態等に加え、法制度、税制度、会計制度、政治制度及び文化的親和性等の各種の観点からの複合的な検証を行うほか、カントリー・リスク、オペレーショナル・リスク及び為替リスクについても考慮しながら、慎重に判断することとします。

(中略)

(v) 運営・売却方針

中長期的な運用を前提として、計画的な改装工事や新規テナントの誘致による資産価値向上、競争力の維持・向上を図り、かつ収入の拡大（賃料の増加、稼働率の向上等）と費用の通減（外注委託費、水道光熱費等の削減等）を図ります。

物件運用に際しては、競争原理を導入し、個々の運用不動産の特性に適合したプロパティ・マネジメント会社の選定を行い、安定収益の確保を中心に運用します。また、個々の不動産の特性に応じて、賃貸借期間に弾力をもたせることで、次の時代の流れや最新の消費者のニーズを反映したテナントへの入替えが行えるように運用します。

保有する不動産及び保有する資産対応証券等の処分・入替えについては、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、建物の劣化又は陳腐化リスク及びそれらに対するコスト予測、並びにポートフォリオの構成等を考慮の上、総合的に判断します。

(vi) 財務方針

本投資法人は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返還、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済（借入金及び投資法人債の債務の履行を含みます。）等を目的として、借入れを行い、投資法人債を発行できます。借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつその合計額が1兆円を超えないものとします。ただし、借入先は金商法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（ただし、機関投資家（租税特別設置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15第1項第1号ロ(2)に定めるものをいいます。）に限ります。）に限定されます。

借入れ及び投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます。

また、本投資法人の資産総額のうち、借入額及び投資法人債発行残高並びに本投資法人（及び本投資法人が保有する受益権の対象たる信託の信託財産）が受け入れた敷金又は保証金等の占める割合（以下「負債比率」といいます。）については、資金調達市場の環境を総合的に勘案し、運用レンジの目安としては45%から55%のレンジを設定します。

上記の他、更に借入れについては以下の方針で実施されます。

a. 借換時の金融環境変化による影響を抑えつつ、低廉な資金調達コストを実現するよう、固定金利借入れの割合、借入期間、担保設定の有無等の借入諸条件を、借入先候補となる複数の適格機関投資家と交渉の上、比較して決定します。ただし、期限前返済の場合の手数料等が、その時点における金利情勢によって決定される等、予測しがたい経済状況の変化で資金調達コストが変動する場合があります。

b. 将来の借換時のリスクの低減及び将来の特定資産の追加取得又は敷金・保証金の返還に係る必要資金等の機動的な調達を目的として、極度貸付枠設定契約やコミットメント・ライン契約等の、事前の借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

本投資法人は、金利変動リスクを低減するため、金利先物取引、金利オプション取引、金利スワップ取引又は金利先渡取引を行うことができます。

なお、借入れ及び投資法人債に関するリスクについては、後記「3 投資リスク a. リスク要因 ③本投資法人の運用に関する一般的なリスク (ロ)新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク」をご参照下さい。

(vii) 不動産管理方針

(中略)

本投資法人は、プロパティ・マネジメント会社の選定に際しては、複数社に入札を打診し提案書を受領した上で面談を行い、専門知識・経験実績・報酬額等を考慮に入れながら総合的に判断します。また、本投資法人は、個別物件毎の特性、テナントニーズを常に把握し、収入の拡大（賃料の増加、稼働率の向上）と費用の通減（外注委託費、水道光熱費等の削減等）を図るために、プロパティ・マネジメント会社との委託契約期間については柔軟性を確保することとし、業務成果等により定期的に見直しを行います。

(後略)