

2010年3月5日

【新規格付】日本プライムリアルティ投資法人 証券コード：8955

発行登録債予備：AA-

第11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)は上記の格付を公表しました。

【格付理由】

2002年6月に上場した不動産投資法人(J-REIT)。東京圏および主要地方都市のオフィスビルと商業施設を投資対象としている。スポンサーは東京建物、大成建設、安田不動産、明治安田生命、損保ジャパンの各社。

ポートフォリオは立地条件に優れたオフィスビルおよび都市型商業施設を中心に構成されており、ファンド規模拡大により分散が進んでいる。オフィス市況は厳しいが、保有物件の競争力、商業施設における長期契約テナントの存在、資産運用会社およびスポンサーの運用実績などを考慮すればリスクは緩和されている。有利子負債比率は運営方針の範囲内にあり、国内大手銀行を中心に、長期資金主体の安定した資金調達を継続している。

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>

【格付対象】

発行者：日本プライムリアルティ投資法人（証券コード：8955）

名称	発行登録債予備
募集有価証券の種類	投資法人債
発行予定額	1,000億円
発行予定期間	2009年11月6日～2011年11月5日
格付	AA-（新規）

なお、上記の発行登録制度に基づく以下の債券について、投資法人債契約、資金用途などを確認し、格付を行いました。

名称	第11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	60億円
発行日	2010年3月12日
償還日	2015年3月12日
表面利率	1.68%
格付	AA-（新規）
社債管理者	不設置（財務代理人はみずほコーポレート銀行）
担保提供制限	国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（投資法人債管理者が設置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

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、発行体が発行する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を約定通りに履行する確実性（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。

☆発行体格付： AA－ [格付の方向性：安定的]

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。