

**【格付け維持】 日本プライムリアルティ投資法人 証券コード：8955**

長期優先債務格付け： A + [格付けの方向性：安定的]

格付投資情報センター(R&amp;I)は上記の格付けを公表しました。

**【格付け維持の理由】**

日本プライムリアルティ投資法人(JPR)は2002年6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42件、取得価格合計は1796.29億円に上り、2006年末までに3000億円まで拡大することを目標としている。東京圏および地方圏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、明治安田生命、安田不動産、大成建設、損保ジャパンの各社。

ポートフォリオはオフィスが78%、都市型商業施設が22%という構成である。所在地域は東京都心6区が45%、都心6区以外の首都圏が21%、地方が34%と地方への投資が比較的多い。1件当たりの平均取得価格は42億円と投資規模は比較的小さいが、取得価格で加重平均した築年数は12年と若い。オフィスはマルチテナントのビルが主体であるが、商業施設はシングルテナントが多く、一部テナントに集中が見られる。また、区分所有ないし共有の物件が多い。

R&I評価額は1664.92億円となり、R&I評価額をベースとした2004年12月末時点のLTV(Loan to Value、分子の負債は有利子負債+敷金保証金-現預金・信託現預金、分母の不動産評価はR&Iによる)は51%程度、ストレス金利6%を前提としたICR(インタレスト・カバレッジ・レシオ、ストレス金利6%を前提とした利払いに対するR&Iの査定した安定的なNOI(償却前賃貸利益)の倍率)は1.8倍程度となった。おおむねR&Iが想定した範囲内であり、現在は今年2月に実施した増資により、これらの指標は大きく改善している。

JPRは東京圏を中心に良質なオフィスビルと都市型商業施設で資産を構成しており、順調な外部成長(ファンド規模の拡大)により着実にポートフォリオの分散が進んでいる。同時に、上位テナントへの集中も緩和しつつある。

2004年は10件、400億円を追加投資した。新宿スクエアタワーや川口センタービルといった競争力の高い大型物件をはじめとして、良質な物件を獲得している。2006年末までに3000億円という目標を掲げており、今後も優良物件の価格が高騰する状況において適正価格で良質な物件を継続的に取得していくことが重要である。

保有するオフィスビルの稼働率は2004年前半に90%を下回る局面もみられたが、直近は回復傾向にある。一部の主力物件で生じた空室も早期に解消した。

今月には池袋、福岡、高松のオフィスビル3件の売却を予定している。池袋はバリューアップ戦略に沿った売却であり、福岡、高松はエリア内における保有物件の選別によるものである。この売却はポートフォリオの質およびバランスの向上に寄与すると考えている。

JPRは有利子負債比率(有利子負債を有利子負債と出資総額の合計で除した値)を35~50%程度の範囲に収める方針である。過去6期は有利子負債比率を36~54%の範囲に抑制しており、今年2月にも約270億円の増資をして有利子負債比率が大きく低下した。

また、無担保投資法人債を2004年に合計420億円発行し、資金調達 of 長期固定化、無担保化が促されたうえ、返済期日の分散も進んでいる。

格付けの方向性は安定的。今後も外部成長によりポートフォリオやテナントの分散が進むことをある程度織り込んでいる。外部成長の過程では引き続き取得物件の質と価格の適正さを維持し、適時の増資によりLTVを目標の範囲に制御していくことが必要となる。



# NEWS RELEASE

## 【格付け対象】

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	格付け	格付けの方向性
長期優先債務格付け	A+（維持）	安定的

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	10,000	2004年2月12日	2008年2月12日	A+（維持）
第2回無担保投資法人債	7,000	2004年2月12日	2010年2月12日	A+（維持）
第3回無担保投資法人債	5,000	2004年2月12日	2014年2月12日	A+（維持）
第4回無担保投資法人債	10,000	2004年11月4日	2009年11月4日	A+（維持）
第5回無担保投資法人債	5,000	2004年11月4日	2011年11月4日	A+（維持）
第6回無担保投資法人債	5,000	2004年11月4日	2014年11月4日	A+（維持）

☆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。

●お問い合わせ先 **株式会社 格付投資情報センター SF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](mailto:sfdept@r-i.co.jp)

格付けは、債務履行の確実性の度合いを簡単な記号で投資家に投資情報として提供するものであり、債券や商業ペーパー等の売買・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なりません。格付けは原則として発行者から対価を受領して行ったものです。

©Rating and Investment Information, Inc.