



## ムーディーズ、日本リートファンド投資法人の第1回および第2回 国内無担保投資法人債に A2 の格付けを付与

2005年（平成17年）1月27日、東京、ムーディーズ・インベスターズ・サービスは、日本リートファンド投資法人（JRF）が発行を予定する、発行額200億円、償還期限2010年の第1回国内無担保投資法人債、および発行額150億円、償還期限2015年の第2回国内無担保投資法人債にA2の格付けを付与した。これらは、2004年12月に設定された国内発行登録枠3,000億円（予備格付け(P)A2）からの発行である。格付けの見通しは安定的である。

このA2の格付けは、事業範囲が限定されたJ-REITとしての同社の特性、保守的財務方針、商業施設に特化したポートフォリオから生まれるキャッシュフローの安定性、優れた物件取得能力および管理能力を反映している。

上述の強みは、成長スピードに応じて上昇した借入比率をマネジメントする実績が限定的である点や、ポートフォリオにおける物件集中、テナント集中等の要因で一部相殺されている。但し、これらの懸念は、JRFの高度な社内方針、GMS店舗のコアとなるテナントの信用力が高く、賃貸借契約の満了までの期間がまだ長いこと、物件の魅力が大きいこと、JRFの今後の資産拡張（外部成長目標2007年3月末/総資産4,000億円）を通じてポートフォリオの分散度合いが高まると予想されること等により補完されている。

今回の無担保投資法人債は、J-REITの発行登録に基づく公募債の第1号となる。ムーディーズでは、発行登録制度が利用可能となったことにより、同制度を利用した投資法人債の発行が広がるものと予想している。

日本リートファンド投資法人は、2002年3月に上場した日本の不動産投資信託で、商業施設への投資・管理に特化した会社である。三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、三菱商事株式会社（A3/P-2）が51%、ユービーエス・エイ・ジー（Aa2/P-1）が49%出資するJRFのアセットマネジメント会社である。

以上