

## プレス・リリース

### ストラクチャード・ファイナンス格付け

2006年12月13日

お問い合わせ先：

橋本祐志、東京 電話 03-4550-8275

老川由美、東京 電話 03-4550-8775

井澤朗子、東京 電話 03-4550-8674

成松恭多(メディア・コンタクト)、東京 電話 03-4550-8411

プレスルーム(電子メールによる配信、送信トラブル)

電話 03-4550-8411 Fax 03-4550-8740

電子メール [tokyo\\_pressroom@standardandpoors.com](mailto:tokyo_pressroom@standardandpoors.com)

日本語ウェブサイト <http://www.standardandpoors.co.jp>

### S&P、JRF の第 4 回無担保投資法人債を「A」に格付け

#### 日本リテールファンド投資法人

##### 新規債務格付け

**A** 第 4 回無担保投資法人債（発行額 200 億円、2011 年 12 月償還）

##### 据え置き

**A+** 長期会社格付け

**A-1** 短期会社格付け

##### アウトルック：安定的

**A** 第 1 回無担保投資法人債（発行額 200 億円、2010 年 2 月償還）

**A** 第 2 回無担保投資法人債（発行額 150 億円、2015 年 2 月償還）

**A** 第 3 回無担保投資法人債（発行額 100 億円、2016 年 2 月償還）

（2006 年 12 月 13 日、東京＝S&P）スタンダード&プアーズは本日、日本リテールファンド投資法人（以下「JRF」）が発行する総額 200 億円の第 4 回無担保投資法人債を、上記の通り「シングル A」に格付けした。同投資法人の会社格付けは長期を「シングル A プラス」に、短期を「A-1」に、それぞれ据え置いた。長期格付けに対するアウトルックは引き続き「安定的」とする。発行済みの第 1-3 回無担保投資法人債（総額 450 億円）についても、「シングル A」の格付けを据え置いた。

当該格付けは、JRF の強い事業基盤と比較的保守的な財務内容、および不動産投資信託（J-REIT）の保守的な構造的特性を反映している。JRF は、商業施設で構成される質の高い不動産ポートフォリオと、設立スポンサーの高い不動産運用能力を背景に、J-REIT 市場で、資産規模と時価総額ベースで主要な地位を占める。比較的高い収益性を支えに、高い流動性を維持しており、財務基盤は比較的良好である。

JRF は第 9 期（2006 年 8 月期）末現在で、全国に 37 棟の商業施設を所有し、総取得価額は約 3,700 億円にのぼる。その後、2006 年 9 月には河原町オーパ（185 億円）を、同 11 月にはイオン上田ショッピングセンター（95 億円）とダイヤモンドシティ・リーファ（299 億円）を、同 12 月にはダイヤモンドシティ・テラス（203 億円）を取得している。2007 年 12 月には、JR 浦和駅前の浦和 PARCO（2007 年 9 月竣工予定）を取得する計画である。JRF はやや積極的なペースでポートフォリオの拡大を進めており、資産規模は上場以来 4 年半で上場時の約 10 倍となった。

JRF は、証券取引等監視委員会の検査により、2006 年 4 月に関東財務局長より業務改善命令を受けた。スタンダード&プアーズでは、本件が JRF のキャッシュフローや財務内容へ及ぼす影響は軽微であると

みて、現時点では、格付けにネガティブな影響を与えているとは考えていない。ただし、JRF の今後の法令遵守状況、内部管理体制については引き続き注視していく。

新たな不動産取得の際は有利子負債で賄うこともあることから、レバレッジは一時的に上昇する可能性がある。第 9 期末、有利子負債比率（保証金債務考慮後、JRF の定義による）は 52.7%まで上昇した。ただし、JRF は上場後 5 回にわたって増資を実施した実績があることから、タイムリーな増資の実施により、レバレッジを会社方針である 40%前後（保証金債務考慮後）の水準で維持すると、スタンダード &プアーズは考えている。

スタンダード&プアーズは、投資法人のポートフォリオの NOI（ネット・オペレーティング・インカム、純収益）のうち、担保に供せられた資産の NOI 比率が 50%を超える場合、長期無担保債に長期会社格付けより 1 ノッチ（1 段階）低い格付けを付与することになっている。JRF の場合、保証金債務の担保となっている物件の NOI 比率が約 57%と依然 50%を超えているため、引き続き無担保投資法人債には会社格付けを 1 ノッチ下回る「シングル A」を付与した。

アウトルックは「安定的」である。JRF は今後も、質の高い資産をベースに安定的な収益を上げていくと考えられる。設立スポンサーの存在を強みに、財務の柔軟性を一層改善し、十分な手元流動性を確保しながら、相応の財務内容を維持していくとみられる。スタンダード&プアーズでは、物件やテナントの集中度合い、レバレッジ・コントロール、保証金の分割返還を考慮した実際のデット・サービス・カバレッジ・レシオ（DSCR）を含め、キャッシュフロー・プロテクションの水準などに注視していきたい。

スタンダード&プアーズは、マグローヒル・カンパニーズ（NYSE:MHP）の一部門であり、世界の金融市場に対して独立した立場から、信用格付け、株価指数、株式リサーチ、データなどの金融情報を提供している。100%子会社を含め 21 カ国に約 7,500 名のスタッフを擁し、世界の金融インフラストラクチャーのなかで重要な役割を担っている。投資や金融取引の意思決定に不可欠な情報である独立したベンチマークの提供者として、140 年以上にわたって主導的な立場にある。詳細は当社日本語ウェブサイト([www.standardandpoors.co.jp](http://www.standardandpoors.co.jp))まで。

マグローヒル・カンパニーズは、スタンダード&プアーズ、ビジネスウィーク、マグローヒル・エデュケーションなどを通じて、金融サービス、教育、ビジネスに関する情報を提供する、国際的な情報サービス企業である。世界 40 カ国 280 カ所以上の拠点を有している。詳細はウェブサイト([www.mcgraw-hill.com](http://www.mcgraw-hill.com))まで。