STANDARD
&POOR'S

プレス・リリース

ストラクチャード・ファイナンス格付け

2010 年 2 月 18 日

お問い合わせ先：
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
日本語ウェブサイト http://www.standardandpoors.co.jp

S&P、オリックス不動産投資法人の第 1 回無担保投資法人債に格付け

オリックス不動産投資法人

新規債務格付け

A－　　第 1 回無担保投資法人債（発行予定額 120 億円、2013 年 2 月 25 日償還）

（2010 年 2 月 18 日、東京＝S&P）スタンダード＆プアーズは本日、オリックス不動産投資法人（OJR、格付けは「A－／安定的／A-2」）が発行を予定している第 1 回無担保投資法人債に、上記のとおり「シングル A マイナス」の格付けを付与した。当該格付けは、OJR の比較的強い事業地位、比較的保守的な財務内容を反映している。

OJR は上場 J-REIT（国内不動産投資信託）の中でも上位の資産規模を誇り、スポンサー企業であるオリックス（A－／ネガティブ／--）のブランド力を強みに、オフィスビルや物流施設への投資を中心に、ホテル、商業施設、住宅など 5 つの資産用途に分散したポートフォリオを組む総合型 REIT として、J-REIT 市場における認知度も高い。同投資法人は 2009 年 8 月期（第 15 期）末時点で、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県の首都圏を中心として、全国各地に 49 件の物件を保有しており、ポートフォリオ総額は約 2,776 億円（取得価格ベース）にのぼる。

OJR の現在の方針では、オフィスビルへの投資配分を 80%以上とし、それ以外については、汎用性が高く、中・長期の賃貸借契約が締結された物流施設への投資を強化するとしている。これまで、ホテルや新しいアセットタイプに対するやや積極的な投資姿勢が信用力上の懸念材料となっていたものの、投資方針をより明確化したことで、かかる懸念は幾分緩和されている。OJR のポートフォリオは、比較的質が高く、管理状態が良好で稼働率の高い物件で構成されており、おおむね安定したキャッシュフローを生み出している。一方で、昨今の厳しい不動産賃貸市場を反映し、1）賃料水準の低下に伴う賃貸収入の低下が見られていること、2）ポートフォリオの含み益（鑑定評価額と簿価との差額）を維持しているものの、その額は簿価の約 1.7%（第 15 期末時点）へと減少していること－－などは懸念材料である。

OJR は比較的保守的な財務内容を維持し、高い手元流動性と比較的高い財務の柔軟性を有している。OJR の財務方針では、有利子負債比率を 40－50%の水準（OJR の定義）で維持することをターゲットとしている。第 15 期末時点の有利子負債比率〈有利子負債／(有利子負債＋純資産)；スタンダード＆プアーズ定義〉は約 47%であった。投資法人債の発行により、有利子負債比率が第 15 期末の水準から若干上昇するものの、OJR は今後、財務レバレッジを安定させていく方針である。スタンダード＆プアーズでは、1）今般の投資法人債発行資金の使途、2）事業基盤に比して財務基盤がやや弱い OJR が厳しい事業環境

のもと、収益性およびキャッシュフロー・プロテクションなどの財務指標を維持できるかどうか――に引き続き注目している。

＊文中の発行体格付けは「長期／長期格付けに対するアウトルック／短期」で表示。

＜関連リポート＞
「不動産投資信託（J-REIT)に対する格付け方針」　　　　　　　　　　　**（2001 年 5 月）**

上記関連リポートは、S&P の日本語情報サービス商品と日本語ウェブサイトに掲載されています。情報商品のお問い合わせは、営業・クライアントサービス（電話 03-4550-8711、clientservices_japan@standardandpoors.com）まで。

＜日本語情報サービス商品（年間契約制）＞
Research Online（リサーチ・オンライン）：www.researchonline.jp

＜日本語ウェブサイト＞：www.standardandpoors.co.jp
トップページ「ストラクチャード・ファイナンス」の「J-REIT／格付け規準」へお進みください。

スタンダード&プアーズは、マグロウヒル・カンパニーズ（NYSE:MHP）の子会社であり、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。23 カ国にオフィスを構え、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、150 年近く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)まで。
マグロウヒル・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、マグロウヒル・エデュケーション、J. D. パワーなどを通じて、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 カ国に 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)まで。

格付けを商業目的でスタンダード＆プアーズの有料情報サービスに類似したデータベースに蓄積したり、自動的に配信することを禁止します。