



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3月5日

お問い合わせ先:

小野寺亮、東京 電話 03-4550-8690

老川由美、東京 電話 03-4550-8775

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、日本プライムリアルティの第11回無担保投資法人債を「A」に格付け

日本プライムリアルティ投資法人

新規債務格付け

A 第11回無担保投資法人債（発行予定額60億円、2015年3月12日償還）

（2010年3月5日、東京=S&P）スタンダード&プアーズは本日、日本プライムリアルティ投資法人（JPR、格付けは「A/安定的/A-1」）が発行を予定している第11回無担保投資法人債に、上記のとおり「シングル A」の格付けを付与した。当該格付けは、JPR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。

JPRは、東京建物（N.R.）、明治安田生命保険（A-/ポジティブ/A-1）、大成建設（N.R.）など、スポンサー5社の不動産運用・開発能力を背景に、国内不動産投資信託（J-REIT）市場で主要な地位を占めている。同投資法人は2009年12月期（第16期）末時点で、全国に39件のオフィスビルと14件の商業施設を所有し、総取得額は約3,106億円にのぼる。東京圏のオフィスビル比率を高めていく方針のもと、資産の入れ替えを進めている。オフィスを中心に不動産賃貸市場は厳しい環境にあるが、JPRは第16期末時点のポートフォリオ稼働率が96.4%と高く、比較的安定したキャッシュフローを生み出している。一方で、1) 完全所有権を持たない物件の比率が幾分高いこと、2) ポートフォリオの時価が減少傾向にあり、若干とは言え、含み損（鑑定評価額と簿価との差額）に転じたことは、懸念材料である。

JPRは、有利子負債比率を35-50%の水準で維持することをターゲットとしている。第16期末の有利子負債比率（保証金を含む有利子負債/（有利子負債+純資産）；スタンダード&プアーズの定義）は約48.4%であった。2010年5月には「JPR千駄ヶ谷ビル」（東京都渋谷区、取得価格約151億-165億円）の取得を予定していることから、レバレッジ水準の上昇が懸念されるものの、2010年2月には3年ぶりとなる公募増資を行い、一部を短期借入金の返済に充てていることから、懸念は一定程度緩和されている。スタンダード&プアーズでは、1) 増資後のポートフォリオ成長戦略、2) レバレッジ水準の上昇により低下傾向にあった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が改善されるかどうか——に注目している。

*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。

<関連レポート>

「不動産投資信託（J-REIT）に対する格付け方針」

（2001年5月）

上記関連レポートは、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、マグローヒル・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年近くにおい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、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。