

## 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11月21日

お問い合わせ先：

井澤朗子、東京 電話 03-4550-8674

小野寺亮、東京 電話 03-4550-8690

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、福岡リート投資法人を「A-/A-2」に据え置き

#### 据え置き

A- 長期会社格付け

A-2 短期会社格付け

アウトルック：安定的

(2006年11月21日、東京=S&P)スタンダード&プアーズは本日、福岡リート投資法人(以下「FRC」)の長期会社格付けを「シングル A マイナス」に、短期会社格付けを「A-2」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」である。

格付けの据え置きは、FRCの比較的高い事業地位と保守的な財務方針を反映している。同投資法人は、国内初の地域特化型の国内不動産投資信託(J-REIT)として主導的な地位を築いており、認知度が高い。福岡都市圏とその他九州地域(山口県と沖縄県を含む)の不動産への投資に特化し、優良な商業施設およびオフィスビルで構成された、質の高い不動産ポートフォリオを有する。

FRCは、保守的な資本・負債構成と、高い収益性に支えられた強固な流動性カバレッジを有している。ただし、ポートフォリオの維持管理において、福岡地所グループに依存していることが、一部、格付けの制約要因となっている。特定の物件やテナントへの集中度が比較的高いことも懸念要因である。

FRCの資産運用会社である福岡リアルティのスポンサーは、福岡地所(N.R.)や九州電力(AA-/安定的/-)をはじめ、福岡・九州地域を代表する9社の企業群である。当該地域における、これらスポンサー企業の業歴は長い。2006年4月には九州旅客鉄道(N.R.)が出資参加したことから、地域不動産市場の情報収集力の強化が見込まれる。

第4期(2006年8月期)末時点で、九州地域の8件の商業施設とオフィスビルを保有し、ポートフォリオ総額は923億円(取得価格ベース)であった。8件の内訳は、九州最大の都市型複合商業施設「キャナルシティ博多」(福岡市)などの4件の商業施設と「キャナルシティ・ビジネスセンタービル」(福岡市)などの4件のオフィスビルで、物件構成比率は商業施設約60%、オフィスビル約40%である。2006年9月にはコミュニティーショッピングセンター「スクエアモール鹿児島宇宿」(53億円、鹿児島市)、タワー型賃貸マンション「アメックス赤坂門タワー」(20.6億円、福岡市)を取得した。さらに2007年末までに3件の商業施設とマンションを取得する予定であり、ポートフォリオ総額は1,086億円となる見通しである。また、その他の資産として、2006年2月には、キャナルシティ博多の残余持ち分(SPC区分)を対象不動産とする有限会社の優先匿名組合出資持ち分を34億円で取得した。

ポートフォリオは投資方針に沿って福岡都市圏とその他九州地域に地理的に分散され、2006年8月期末の平均稼働率は99.4%と、キャッシュフローは安定している。また、保有する主な商業施設の売り上げはほぼ前年を上回る良好な水準であり、賃料収入の伸びに一部寄与している。

キャナルシティ博多が2006年8月期末時点でポートフォリオ総額の約35%を占めるなど、特定資産への集中リスクがある。しかしながら当該物件は、1) 高い競争力を有する、2) 商業施設、ホテル、シネマコンプレックスなど、相互に業況への影響はあるものの異なる資産タイプの物件で構成されていることから、リスクはある程度軽減されている。加えて、ポートフォリオの拡大に伴い、当該物件への資産集中は2005年8月期末時点より約5%緩和されている。また、総テナント数250社のうち上位10テナントでキャッシュフローの約46%を創出していることから、ある程度テナント集中リスクがあるが、このリスクも改善傾向にある。中長期的にはキャナルシティ博多SPC区分の資産の取得が考えられることから、取得の時期、ポートフォリオ総額に対する構成比については、注視していく。

FRCは2008年末までに資産規模1,600億円の達成を目標としており、その成長ペースは他のJ-REITとほぼ同じである。これまでの成長ペースは約15%/年と、比較的緩やかであった。

2006年8月期の収入総額は45億円、当期純利益は17億円、同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＋株主資本）；スタンダード&プアーズの定義）は45.7%であった。FRCの経営陣は、資本総額に対する有利子負債比率の平均水準を35-45%、最大でも50%までの保守的な水準で維持していくとしている。同投資法人は物件の取得状況にあわせて、機動的に増資を行い、財務レバレッジを安定させていく方針である。実際、2006年9月には約111億円の増資により、物件取得資金を調達した。

借り入れに対するキャッシュフロー・プロテクションは高く、2006年8月期のEBITDA（税引き前・利払い前・償却前利益）インタレスト・カバレッジ・レシオは、現行の低水準の資金調達コストをベースに試算すると、約15倍となる。ただし、保証金債務返済が発生するため、カバレッジ・レシオの変動はやや大きくなる。有利子負債に対する営業キャッシュフロー（FFO／有利子負債）の比率は10.8%である。

FRCの現在の手元流動性は適度な水準であり、長期・短期の資金調達力は目先の借入金返済およびポートフォリオ拡大を考える上で懸念材料ではない。2006年8月期末時点で約64億円の現預金残高と、80億円のコミットメントラインを有し、敷金および保証金債務を含む当面の営業資金の支払いに懸念はない。取引関係にある国内の金融機関の数は19社に増加し、また借り入れの無担保化も進んでいることから、財務の柔軟性は比較的高い。

アウトルックは「安定的」である。ポートフォリオの資産集中にもかかわらず、資産の質は高く、安定的な賃貸収入と収益性の継続が可能であると考えられる。FRCは今後も保守的な財務体質を維持していくであろう。ポートフォリオの拡大期には有利子負債比率が一時的に高くなる可能性があるものの、同比率の平均水準は前述した範囲の穏やかなレベルにとどまろう。

\*文中の会社格付けは「長期／アウトルック／短期」で表示。「N.R.」は格付けなし

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36カ国に240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。