

## プレス・リリース

### ストラクチャード・ファイナンス格付け

2009年6月11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

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、オリックス不動産投資法人のアウトルックを「安定的」に変更 格付けは長期、短期ともに据え置き

#### アウトルック変更

新： 旧：

**安定的**      **ポジティブ**

#### 格付け据え置き

**A-1**                      長期会社格付け

**A-2**                      短期会社格付け

- 厳しい事業環境下、格付けの上方修正に向けての財務基盤の改善・強化には一定の時間を要する。
- 長期発行体格付けのアウトルックを「ポジティブ」から「安定的」に変更する。
- 今後も、比較的高い資産の質を維持しつつ、おおむね安定的な収益を上げていくとみられる。

(2009年6月11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(以下「OJR」)の長期格付けに対するアウトルックを、「ポジティブ」から「安定的」に変更した。アウトルックの変更は、資金調達を中心に厳しい事業環境が続くなか、同投資法人が今後の収益が幾分弱含むと発表したことを受け、格付けの上方修正に向けての財務基盤の改善・強化には一定の時間がかかるとスタンダード&プアーズが判断したことに基づく。一方、長期および短期格付けは、それぞれ上記の通り据え置いた。スタンダード&プアーズの定義では、アウトルックは、長期格付けが中期的(通常6か月間から2年間)にどの方向に動くか予想されるかを示している。

スタンダード&プアーズは、OJRが格付けの上方修正に向けて、より明確化された投資方針を堅持しつつ、事業基盤に比較してやや弱いとみられる財務基盤を強化できるかどうか注視してきた。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13期(2008年8月期)から第14期(2009年2月期)にかけて、OJR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)はおよそ46-47%の水準で推移しており、同比率はエクイティ市場が回復するまでは当面、巡航ベースのなかでも幾分高い水準で推移する可能性がある。OJRが先行き見通しに陰りの見られる不動産賃貸市場への影響を織り込んで、今後、賃貸収入の減少などによって収益が幾分弱含む見込みであると発表している点も懸念される。格付けの上方修正に向けては、明確な財務基盤の改善・強化が必要とされるが、厳しい事業環境下、同投資法人が利払い

余力、資本・負債構成や収益性などの財務基盤の改善・強化を図るには一定程度の時間がかかると、スタンダード&プアーズは判断した。

OJR は、スポンサーであるオリックス（A-／ネガティブ／-）のブランド力を強みに、総合型 J-REIT（国内の不動産投資信託）として、総額約 2,776 億円のポートフォリオを構築しており、その認知度は高い（取得価格ベース、2009 年 5 月末時点）。第 14 期末の稼働率は 97.4%と、キャッシュフローは安定している。資産の取得や入れ替えを進めた結果、ポートフォリオの質や築年数、分散度が改善され、事業基盤も強化されている。有利子負債はすべて無担保借入れとなり、財務の柔軟性は改善傾向にある。

OJR は今後も、スポンサーグループ関連企業の支援を得て比較的高い資産の質を維持しつつ、おおむね安定的な収益を上げていくとみられることから、スタンダード&プアーズでは、格付けを据え置き、アウトルックを「安定的」とした。今後、格付けの上方修正に向けては、OJR が、より明確化された投資方針を堅持しつつ、着実な外部成長を続けていく過程で、事業基盤に比べてやや弱いとみられる財務基盤を強化していくことが要件となろう。有利子負債比率がやや高まりつつあること、厳しい事業環境のもと賃料収入に対して一定程度の下方圧力がかかる可能性が高いことなどから、スタンダード&プアーズは今後の財務基盤の改善状況を注視していく。

\*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）

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、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、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](http://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。