



ムーディーズ、日本プライムリアルティ投資法人の第一回、第二回、第三回 投資法人債にA3の格付けを付与

2004年(平成16年)1月29日、東京、ムーディーズ・インベスターズ・サービスは、日本プライムリアルティ投資法人(JPR)が発行を予定する第一回無担保投資法人債(発行総額100億円、償還期限2008年)、第二回無担保投資法人債(発行総額70億円、償還期限2010年)、および第三回無担保投資法人債(発行総額50億円、償還期限2014年)にA3の格付けを付与した。格付けの見通しは安定的。

この格付けは、同社の、事業範囲が限定されたJ-REITとしての同社の特性、保守的財務方針、高いデットサービスカバレッジレシオ(DSCR)、分散した物件ポートフォリオから生まれるキャッシュフローの安定性、優れた物件取得能力および管理能力を反映している。

上述の強みは、成長スピードに応じて上昇した借入比率をマネジメントする実績が限定的である点や、やや高い有担保借入比率、一部テナントへの集中が認められること、完全所有権ではない物件の比率がやや高いこと等の要因で一部相殺されている。但し、これらの懸念は、JPRの厳格な投資基準や高度な社内方針・手続規定の設置、スポンサーからの専門家の活用、及び今後の資産拡張(中期目標2004年/2,000億円、2006年/3,000億円)を通じて完全所有権物件の比率が高まると予想されること等により補完されている。

日本プライムリアルティ投資法人(JPR)は、2002年6月に上場した日本の不動産投資信託で、オフィスビル及び商業施設への投資・管理に特化した会社である。株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント(TRIM)は、東京建物株式会社、明治安田生命保険相互会社(Ba2)、大成建設株式会社(Ba1)、安田不動産株式会社、株式会社損害保険ジャパン(Aa3)をスポンサーとするJPRのアセットマネジメント会社で、出資比率はそれぞれ26%、24%、20%、20%、10%である。

以上