



NEWS RELEASE

No. 2004-C-573
2004年10月21日

【新規格付け】 日本プライムリアルティ投資法人 証券コード：8955

J-REIT 第4回無担保投資法人債：A+
第5回無担保投資法人債：A+
第6回無担保投資法人債：A+

格付投資情報センター(R&I)は、上記につき格付けを行いました。

【格付け理由】

日本プライムリアルティ投資法人(JPR)は2002年6月に東京証券取引所に上場した不動産投資法人(J-REIT)であり、J-REITでは現在4位の資産規模を持つ。保有資産は2004年10月21日時点で40件、取得価格合計は1758.19億円に上り、2006年末までに3000億円まで拡大することを目標としている。東京圏および地方圏のオフィスビルと商業施設を投資対象としている。スポンサーは東京建物、明治安田生命、安田不動産、大成建設、損保ジャパンの各社。

JPRのポートフォリオは厳格な投資方針のもとで、良質なオフィスビルと都市型商業施設で構成されており、物件価値を支える資産運用会社の運営管理能力は高い。目標とする有利子負債比率の低さが示すように財務方針は保守的であり、物件取得、運営管理の両面でスポンサーの強固なサポートも期待できる。

JPRは2004年1月から現時点に至るまで、計8件、取得価格合計361億円の追加投資を行っており、いずれの物件もJPRの投資方針に合致するものである。全体の稼働率(賃貸面積ベース)は93%前後で推移しており、一部のオフィスビルでなお改善の余地がある。財務面に関しては、有利子負債残高が897.66億円であり有利子負債比率は50.2%に達している。JPRは有利子負債比率を35%~50%程度の範囲で制御する方針であるため、近い将来に増資による引き下げが必要となろう。また、有担保借入れは289.66億円、全体の有利子負債に占める比率は32.2%であり、調達の無担保化が進展している。

本投資法人債は主に短期借入金の返済に充当される予定である。本投資法人債には、財務制限条項として投資法人負債比率、投資法人DSCRおよび投資法人有担保負債比率について一定の指標値が定められている。運用資産の拡大が続く過程ではこれらの指標が大きく変動する可能性があるため、R&Iとして適切なモニタリングを行っていく方針である。

【格付け対象】

発行者：日本プライムリアルティ投資法人 (証券コード：8955)

名称	日本プライムリアルティ投資法人 第4回、第5回、第6回無担保投資法人債 (いずれも、適格機関投資家限定、投資法人債間限定同順位特約付)
発行額	第4回=100億円、第5回=50億円、第6回=50億円
発行日	いずれも 2004年11月4日
償還日	第4回=2009年11月4日、第5回=2011年11月4日、第6回=2014年11月4日
表面利率	第4回=0.92%、第5回=1.44%、第6回=2.00%
格付け	いずれも A+(新規)
社債管理会社	いずれも みずほコーポレート銀行
担保提供制限	国内で既に発行したまたは国内で今後発行する他の投資法人債(本投資法人債を含む)
他の財務上の	財務制限条項
特約	(投資法人負債比率、投資法人DSCR及び投資法人有担保負債比率の維持)

☆長期優先債務格付け： A+

長期優先債務格付けとは、発行体の負うすべての金融債務について回収の程度を考慮する前の、総合的な履行能力についてのR&Iの評価である。

この格付けは、原則として全ての発行体に付与される。個々の債券の格付けは、契約の内容等を反映し、長期優先債務格付けを下回る、または上回ることがある。

●お問い合わせ先 **格付投資情報センター** SF本部 〒103-0027 東京都中央区日本橋1-4-1 日本橋一丁目ビルディング

TEL. 03-3276-3406-3428 FAX. 03-3276-3429 <http://www.r-i.co.jp> E-mail sfdept@r-i.co.jp

格付けは、債務履行の確実性の度合いを簡単な記号で投資家に投資情報として提供するものであり、債券や商業ペーパー等の売買・保有を推奨するものではありません。格付けは信頼すべき情報に基づいたR&Iの意見であり、その正確性及び完全性は必ずしも保証されてはなりません。格付けは原則として発行者から対価を受領して行ったものです。