

ストラクチャード・ファイナンス格付け

2006年12月27日

お問い合わせ先：

老川由美、東京 電話 03-4550-8775

橋本祐志、東京 電話 03-4550-8275

井澤朗子、東京 電話 03-4550-8674

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7回無担保投資法人債に格付け

日本プライムリアルティ投資法人

新規債務格付け

A- 第7回無担保投資法人債（発行額45億円、2026年12月償還）

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

A- 第1回無担保投資法人債（発行額100億円、2008年2月償還）

A- 第2回無担保投資法人債（発行額70億円、2010年2月償還）

A- 第3回無担保投資法人債（発行額50億円、2014年2月償還）

A- 第4回無担保投資法人債（発行額100億円、2009年11月償還）

A- 第5回無担保投資法人債（発行額50億円、2011年11月償還）

A- 第6回無担保投資法人債（発行額50億円、2014年11月償還）

(2006年12月27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(以下「JPR」)が発行した総額45億円の第7回無担保投資法人債を、上記の通り「シングル A マイナス」に格付けした。また、同投資法人の長期会社格付けと発行済み無担保投資法人債(総額420億円)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」とする。

当該格付けは、JPRの比較的強い事業地位と健全な財務内容、および不動産投資信託(J-REIT)の保守的な構造的な特性を反映している。JPRは、オフィスと商業施設で構成される質の高い不動産ポートフォリオと、設立スポンサーの高い不動産運用能力を背景に、J-REIT市場で主要な地位を占めている。比較的保守的な資本・負債構成、比較的高い収益性、良好な財務の柔軟性を有している。

JPRは第9期(2006年6月期)末現在で、全国に34棟のオフィスビルと10棟の商業施設を所有し、総取得価額は約2,092億円にのぼる。その後、2006年8月には茶屋町グランデビル(大阪府大阪市北区:60億円)を、同9月にはJPR武蔵小杉ビル(神奈川県川崎市中原区:72.6億円)を取得している。2007年3月には、東池袋四丁目第一種市街地再開発事業業務棟(ライズアリーナビル)の区分所有権を取得する計画である。JPRの現在の資産規模は約2,225億円で、3,000億円の規模に向けて着実に拡大す

ることを目標に掲げているが、具体的な達成時期については定めていない。上位テナントへの集中も緩和される傾向にあり、総賃料ベースで最大テナントの西友（格付けなし）への依存度は2006年6月末で約9%と、2002年6月末の約18.2%から大きく低下した。

新たな不動産取得の際に、レバレッジは一時的に上昇する可能性がある。しかし、上場後2回にわたって増資を実施した実績があることから、スタンダード&プアーズは、JPRがタイムリーな増資の実施などにより、有利子負債比率を妥当な水準（35－50%）で維持すると考えている。

アウトルックは「安定的」である。JPRは今後も、質の高い資産をベースに安定的な収益を上げていくと考えられる。ポートフォリオを拡大していく過程で、スポンサー企業の支援を得て、十分な手元流動性を確保しながら相応の財務内容を維持していくであろう。

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)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40カ国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。