



ムーディーズ、日本プライムリアルティ投資法人の格付けを A3 から A2 に引き上げ、 格付け見直しは安定的

2006 年（平成 18 年）11 月 17 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）の発行体格付け及び無担保長期債務格付けを A3 から A2 に引き上げた。今回の格上げは、ポートフォリオの外部成長に伴い資産価値の分散が進んだこと、テナント分散が進んだ結果としてキャッシュフローの安定性が増してきたこと、ポートフォリオ拡大局面において新規投資口募集を行いレバレッジの低減を図り、保守的な財務運営を実践してきたこと、等を反映している。今回の格上げは、2006 年 7 月 25 日以来の見直しの結論である。格付け見直しは安定的である。

JPR は 2002 年 6 月に上場して以来、不動産投資信託市場においてマーケットの中核的地位を築いてきた。2006 年 6 月末時点の保有物件は、44 物件 2092 億円（取得価格ベース）である。これまでの外部成長を通じて、物件の競争力及び収益率を維持しながらも、上位 5 物件の資産価値のシェアは全体の約 31%となり、2004 年 1 月の当初格付け時の同比率（約 45%）よりも改善が見られる。また、テナント数についても当初格付け時 347 から 462 となり、上位 3 テナントのシェアも約 30%から約 18%（賃料総額ベース）とキャッシュフローの安定性も増している。

財務面においては、資産規模拡大の局面において過去 2 回の新規投資口募集によるエクイティ調達の実績を積み、保守的なレバレッジ・マネジメントを実践してきた。また、投資法人債の発行、借入の無担保化、有利子負債の返済平均残存期間の長期化、返済期限の分散、等を通じ、財務の柔軟性も向上している。

ムーディーズは、同社が、引き続き資産規模拡大を図るものの、成長速度にとらわれずに、ポートフォリオの質の維持・向上により注力した戦略をとるものと想定している。財務面においては、従来同様保守的な運営が実践され、財務の柔軟性も維持されるものと考えている。ムーディーズは、これらの堅実なポートフォリオ・財務戦略が、収益力の強化ならびに安定化につながるものと評価し、格付けに反映している。

日本プライムリアルティ投資法人は、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（A3）、大成建設株式会社（Baa2）、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