

プレス・リリース

ストラクチャード・ファイナンス格付け

2008年5月16日

お問い合わせ先：

橋本祐志、東京 電話 03-4550-8275

小野寺亮、東京 電話 03-4550-8690

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10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10回無担保投資法人債（発行予定額30億円、2011年5月償還）

据え置き

A 長期会社格付け、第2-9回無担保投資法人債*（発行総額515億円）

A-1 短期会社格付け

アウトルック：安定的

*第1回債は償還済み

（2008年5月16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」）が発行する第10回無担保投資法人債を、上記の通り「シングル A」に格付けした。同投資法人の格付けは長期を「シングル A」に、短期を「A-1」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。

JPR は、国内の不動産投資信託（J-REIT）市場で主要な地位を占め、スポンサーは東京建物（N.R.）、明治安田生命保険（A- / ポジティブ / A-1）、大成建設（BBB- / 安定的 / --）、損害保険ジャパン（AA- / 安定的 / --）、安田不動産（N.R.）である。同投資法人は、東京建物と大成建設を中心としたスポンサーとのコラボレーションにより、着実に物件の取得を進めている。JPR のポートフォリオは、稼働率が高く管理状態が良好なオフィスビルと商業施設で構成され、安定したキャッシュフローを生み出している。財務基盤は比較的良好である。

JPR は 2008 年 4 月末時点で、全国に 36 件のオフィスビルと 14 件の商業施設を所有し、総取得額は約 2,751 億円にのぼる。これら取得物件のほか、名駅 2 丁目開発特定目的会社の優先出資証券（3.4 億円）を保有している。2008 年 3 月には、JPR のポートフォリオの中で最大のアセットである新宿センタービルの共有持ち分（210 億円）を取得し、同 4 月には新宿三丁目イーストビル（22 億円）の共有持ち分を追加取得した。今後、2008 年 12 月には品川キャナルビル（18.7 億円）を、2009 年 3 月には（仮称）KM 複合ビルプロジェクト商業施設棟（92.5 億円）の区分所有持ち分を、取得する予定である。2008 年 4 月末現在、全ポートフォリオに占める上位 4 物件の割合は約 24%と分散されている。2008 年 3 月末現在の稼働率は 97.6%と高く、キャッシュフローの安定性に寄与している。

JPR の第 12 期（2007 年 12 月期）の有利子負債比率は約 38.3%（有利子負債 /（有利子負債＋株主資本）；スタンダード&プアーズ定義）であった。有利子負債比率は、新宿センタービルの共有持ち分取得および新宿三丁目イーストビルの同追加取得により、第 13 期（2008 年 6 月期）には 40%台前半となる見込みである。JPR は 2002 年 6 月の上場後 3 回の増資実績を有しており、今後も適切なレバレッジ・コントロールのもと、40%台前半の比較的保守的な水準を維持していくと、スタンダード&プアーズはみている。JPR は複数の金融機関と良好な取引関係にある。また、未使用のコミットメントラインは 200 億円と、債務返済における手元流動性は確保されている。設立初期の長期借入金（2008 年 4 月末現在、全有利子負債の約 7.4%）は有担保であるが、その他借入金は無担保で調達されており、比較的高い財務の柔軟性を維持している。

長期会社格付けに対するアウトルックは「安定的」である。JPR は今後、スポンサーとのより緊密な連携のもと、適度なペースの外部成長と、着実な内部成長を通して、安定的に収入を上げていくとみられる。スタンダード&プアーズは、資本・負債構成、支払い余力などの財務内容を今後も維持していけるかどうか、また、ポートフォリオ拡大の過程において変動幅の少ない範囲で 40%台前半の保守的なレバレッジ・コントロールを維持できるかどうか、引き続き注視していく。

*文中の格付けは「長期格付け／長期格付けに対するアウトルック／短期格付け」で表示しています。「N.R.」は格付けなし。

スタンダード&プアーズは、マグロウヒル・カンパニーズ (NYSE:MHP) の一部門であり、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 23 カ国に約 8,500 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。

マグロウヒル・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、マグロウヒル・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 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。

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。