

【新規格付け】 ジャパンエクセレント投資法人 証券コード：8987**J-REIT 発行体格付け：AA- [格付けの方向性：安定的]**

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付けを公表しました。

【格付け理由】

2006年6月に上場した不動産投資法人(J-REIT)。保有している資産は17件、1349億円(取得価格ベース)に上り、さらに仙台興和ビルを43億円で取得予定である。投資対象はオフィスにほぼ特化している。スポンサーは興和不動産、第一生命保険、積水ハウスを中核にモルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン、第一ビルディング、相互住宅、みずほコーポレート銀行、みずほ信託銀行の合計8社。

現在のポートフォリオはオフィスが100%、所在地域は東京都心6区で56%、首都圏で92%を占めている。1件あたりの平均取得価格は79億円。取得価格で加重平均した築年数は約13年である。稼働率は上場来98%以上という極めて高い水準で推移しており、2007年2月末時点では99.6%に達している。

JEI(ジャパンエクセレント投資法人)はポートフォリオの90%以上をオフィスビルに投資し、オフィス集積度の高い東京都心6区を主たる投資エリアと位置づけ、大都市圏の中心部に重点的に投資する考えである。また、地域・物件規模・テナントのバランスを重視し、ポートフォリオの分散に配慮する方針である。現時点のポートフォリオは赤坂ガーデンシティや大森ベルポートなど大規模再開発により建設された、地域のランドマーク的物件を中心に組成しており、総じて保有物件の競争力は高い。

上位2物件への集中度が取得価格ベースで34%、最大テナントへの集中度が賃貸面積ベースで10%程度とやや集中が見られるが、物件の競争力とテナント信用力を考えれば集中リスクは限定的であり、また今後の外部成長で分散が進もう。

現保有物件は2物件を除いてスポンサー各社から拠出されており、今後もスポンサーによるパイプラインサポートを中心に安定した成長を図る方針である。サポート契約を締結している興和不動産、積水ハウス、みずほ信託銀行および現保有物件の半分程度を拠出した第一生命保険の不動産分野における豊富な実績と厚い事業基盤から、JEIの物件取得能力は非常に高く、昨今の厳しい投資環境のもとでも無理のない成長を期待できる。

不動産、金融分野の有力企業が複数参加したJEIのスポンサー構成は、物件取得ルートが多様化し、投資・運営管理やファイナンスにおける専門性を広範に活用できるほか、コンプライアンス面でもスポンサー間の牽制が働くなどの効用が認められる。

有利子負債の総資産に占める比率は、通常時において50%程度を上限の目安に運営する方針である。今後、物件の追加取得により負債比率が上昇していく可能性はあるが、レバレッジ水準を意識した投資活動や増資の実行などにより、同比率は前述の範囲に収まるだろう。

R&Iは、会社計画や過去の実績などをもとに独自のLTV(有利子負債とリザーブの無い預かり敷金・保証金をR&Iの物件評価総額で除した値)につき、中期的な推移を予測した。この予測によればR&Iが定義するLTVはおおむね30%台後半~40%台と良好な水準を維持し、高くても50%台前半にとどまる見込みである。

借入れは全額が上場当初より無担保・無保証であり、かつ期間3~5年の長期タームローンが過半を占める。直近の大型物件取得により短期資金の比率が上昇したが、これも早期に長期資金に転換する方針である。今後も長期資金を中心に調達し、うち50~75%程度を目安に金利を固定化し、金利リスクならびにリファイナンスリスクに備えていく。取引金融機関はスポンサーであるみずほコーポレート銀行、みずほ信託銀行、第一生命保険を中心に9機関となっている。特にスポンサー金融機関との親密な関係は安定した資金調達を支えられ、このことも格付けに反映している。

●お問い合わせ先 **格付投資情報センター 格付本部** 〒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.03-3276-3419 FAX.03-3276-3420 <http://www.r-i.co.jp> E-mail infodept@r-i.co.jp

格付けは、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務(債券やローンなど)の支払いの確実性(信用力)に対するR&Iの意見を、一定の符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などの売買・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いません。格付けは原則として発行者から対価を受領して実施したものです。

【格付け対象】

発行者：ジャパンエクセレント投資法人（証券コード：8987）

名称	格付け	格付けの方向性
発行体格付け	AA-（新規）	安定的

☆ 発行体格付けとは、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力に対するR&Iの意見で、原則としてすべての発行体に付与する。個々の債務（債券やローンなど）の格付けは、契約の内容や回収の可能性などを反映し、発行体格付けを下回る、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 格付本部** 〒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.03-3276-3419 FAX.03-3276-3420 <http://www.r-i.co.jp> E-mail infodept@r-i.co.jp

格付けは、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務（債券やローンなど）の支払いの確実性（信用力）に対するR&Iの意見を、一定の符号で投資家に投資情報として提供するものであり、債券やコマーシャルペーパーなどの売買・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いません。格付けは原則として発行者から対価を受領して実施したものです。

©Rating and Investment Information, Inc.