

【格付け変更】日本プライムリアルティ投資法人 証券コード：8955

発行体格付け：A+ → 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。

【格付け変更の理由】

2002年6月に上場した不動産投資法人(J-REIT)。東京圏および主要地方都市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。

今回の格上げは、(1) 継続的な物件取得によるポートフォリオの質・分散の向上、(2) 業界上位の資産規模から来る優位性、(3) 保守的な負債水準や安定した資金調達基盤——などを主な理由とする。

日本プライムリアルティ投資法人はメーンスポンサーの東京建物や大成建設との強固な関係やこれまでの取引で構築した独自のネットワークを活用して物件の取得を進め、立地条件に優れたオフィスビルおよび都市型商業施設を中心とした質の高いポートフォリオを構築している。同時にポートフォリオの分散も進み、上位5物件の集中度は28.9%に、最大テナントへの集中度は賃料ベースで8.6%（ともに2006年12月末時点）にそれぞれ低下した。

資産規模は2000億円を突破し、J-REIT41社の中で上位に位置している。このため、ポートフォリオの分散やファンド運営の効率化、負債および資本調達における優位性確立など様々なメリットが享受できるものと考えられる。

有利子負債比率（有利子負債÷（有利子負債+出資総額））は過去3度の増資により資産規模の拡大過程においておおむね35～50%という保守的な目標水準を維持しており、今後もその方針に変更は無い。また、プレミアム増資（1口あたりの純資産額を上回る発行価格での増資）の効果などにより、投資主が重視する1口あたりの分配金も向上している。

負債は長期固定金利を中心としており、長期有利子負債の平均残存年数は2006年12月末時点で約5年となっている。調達先・調達手段の多様化や返済期限の分散も進んでおり、加えてコミットメントラインを総額200億円設定している。

格付けの方向性は安定的。以前より資産規模3000億円を目標に掲げているが、今般の大型増資により取得余力が創出され、新たな増資がなくとも目標達成が可能となった。スポンサーとの連携や開発案件への取り組みを強化し、これまで同様に収益性に配慮しながら着実な成長を図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 | 格付け | 格付けの方向性 |
|--------|----------|---------|
| 発行体格付け | A+ → AA- | 安定的 |

| 名称 | 発行総額 (百万円) | 発行日 | 償還日 | 格付け |
|-------------|---------------|------------|------------|--------|
| 第1回無担保投資法人債 | 10,000 | 2004年2月12日 | 2008年2月12日 | A+→AA- |
| 第2回無担保投資法人債 | 7,000 | 2004年2月12日 | 2010年2月12日 | A+→AA- |
| 第3回無担保投資法人債 | 5,000 | 2004年2月12日 | 2014年2月12日 | A+→AA- |
| 第4回無担保投資法人債 | 10,000 | 2004年11月4日 | 2009年11月4日 | A+→AA- |
| 第5回無担保投資法人債 | 5,000 | 2004年11月4日 | 2011年11月4日 | A+→AA- |
| 第6回無担保投資法人債 | 5,000 | 2004年11月4日 | 2014年11月4日 | A+→AA- |

☆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 **株式会社 格付投資情報センター** ストラクチャード・ファイナンス本部 〒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、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体から対価を受領して実施したものです。