

プレス・リリース

ストラクチャード・ファイナンス格付け

2007年11月7日

お問い合わせ先：

井澤朗子、東京 電話 03-4550-8674

老川由美、東京 電話 03-4550-8775

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、日本アコモデーションファンドの第1回無担保投資法人債に格付け

日本アコモデーションファンド投資法人

新規債務格付け

A+ 第1回無担保投資法人債（発行予定額100億円、2014年11月償還）

据え置き

A+ 長期会社格付け

A-1 短期会社格付け

アウトルック：安定的

（2007年11月7日、東京=S&P）スタンダード&プアーズは本日、日本アコモデーションファンド投資法人（以下「NAF」）が発行を予定している第1回無担保投資法人債を、上記の通り「シングル A プラス」に格付けした。同投資法人の格付けは、長期を「シングル A プラス」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。

当該格付けは、NAF の高い事業地位と比較的保守的な財務方針を反映している。不動産ポートフォリオは、立地条件に優れ、平均築年数が浅く、賃貸状況の良好な住宅で構成され、安定的なキャッシュフローを生み出している。NAF は、スポンサーである三井不動産（BBB+ / 安定的 / A-2）の不動産開発・運用能力、ブランド力を強みに、主に東京 23 区内の非常に質の高い住宅に特化した運用戦略を採っている。同投資法人は、比較的保守的な資本・負債構成、および高い財務の柔軟性を有する。ただし、このような強みは、特定の物件への集中リスクによって、一部相殺されている。

NAF は 2006 年 8 月に東京証券取引所に上場した国内の不動産投資信託（J-REIT）である。第 3 期（2007 年 8 月期）末時点で、東京 23 区内を中心に 30 件、3,035 戸の賃貸住宅を所有し、ポートフォリオ総額は約 1,082 億円（取得価格ベース）であった。ポートフォリオは、比較的需要の強いコンパクトタイプを中心に、シングル、ファミリー、ラージの各カテゴリーの住戸に分散されている。2007 年 9 月に「パークアクシス東陽町」（39.5 億円、東京都江東区）、「パークアクシス浅草橋」（約 27.2 億円、東京都台東区）など合計 7 物件（取得価格総額 150 億円）を取得した結果、10 月末時点のポートフォリオは、37 件、総額約 1,232 億円となった。

ポートフォリオ総額に占める各物件の比率を見ると、大川端賃貸棟が 24.1%と、特定物件に集中している。しかしながら、この資産集中リスクは、当該物件の優れたテナント分散、入居率の高さ、安定的な

キャッシュフロー、サブマーケットでの高い競争力などで相殺されている。NAF は、2010-2011 年をメドに、資産規模 3,000 億円、住戸数 1 万戸までポートフォリオを拡大することを目標としている。ただし、不動産売買市場の過熱感に鑑み、資産規模拡大のみを目標としているわけではない。これまでの成長ペースは緩やかな水準であった。

2007 年 8 月期末の有利子負債比率〈保証金を含む有利子負債／(有利子負債+株主資本) ；スタンダード&プアーズの定義〉は 44.2%であった。NAF の経営陣は、総資産有利子負債比率の平均水準を 40-50%、最大でも 60%の比較的保守的な水準を維持していくとしている。同投資法人は物件の取得状況にあわせて機動的に増資を行い、財務レバレッジを安定させていく方針である。

アウトルックは「安定的」である。ポートフォリオの資産集中にもかかわらず、資産の質は高く、安定的な収益を上げていくと考えられる。NAF はポートフォリオを拡大する過程でスポンサー企業の支援を得て、資産の質の高さと比較的保守的な財務内容を維持していくであろう。資産取得の過程で総資産有利子負債比率は変動するものの、その平均水準は前述した範囲にとどまるとみられる。

*文中の会社格付けは「長期/長期格付けに対するアウトルック/短期」で表示

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 21 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 カ国に 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。