

## 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7月11日

お問い合わせ先：

老川由美、東京 電話 03-4550-8775

橋本祐志、東京 電話 03-4550-8275

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](mailto: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8-9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8回無担保投資法人債（発行予定額 90 億円、2012 年 7 月償還）

**A-** 第9回無担保投資法人債（発行予定額 60 億円、2014 年 7 月償還）

#### 据え置き

**A-** 長期会社格付け、第1-7回無担保投資法人債（発行総額 465 億円）

**A-2** 短期会社格付け

#### アウトルック：ポジティブ

（2007年7月11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8回および第9回無担保投資法人債を、上記の通り「シングル A マイナス」に格付けした。同投資法人の格付けは長期を「シングル A マイナス」に、短期を「A-2」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「ポジティブ」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ている。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（BB+ / 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。不動産の取得環境が厳しいなか、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は第11期（2007年6月期）末時点で、全国に34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2,454億円にのぼる。これら取得物件のほかに、川崎ダイス特定目的会社の優先出資証券（約15.5億円）を保有している。第11期中の取得物件は、立川ビジネスセンタービル（追加取得）（23億円）、新宿三丁目イーストビル（5.4億円）、武蔵浦和ショッピングスクエア（約43.4億円）ライズアリーナビル（約58.3億円）、川崎ダイスビル（150.8億円）の5件であった。また、2007年7月にはゆめおおおかオフィスタワー（65.1億円）を購入した。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）を取得する予定である。2007年4月には、ツルミフーガ1、JPR高松ビルの売却を実施した。これらの売却により、総賃料ベースで最大テナントである西友（N.R.）への依

存度は 2006 年 12 月末の 8.6%からさらに低下し、最大テナントへの集中懸念は緩和された。2007 年 6 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 23%と低く、分散が進んでいる。2007 年 5 月末現在、稼働率は 98.9%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 10 期（2006 年 12 月期）の有利子負債比率は約 47.9%（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。同比率は 2007 年 2 月の増資により低下し、2007 年 6 月期には 30%台後半となる見込みである。2007 年 6 月末現在、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（2007 年 6 月末現在、全有利子負債の約 15%）は有担保であるが、その他借入金は無担保で調達されていることから、財務の柔軟性は向上している。

長期会社格付けに対するアウトルックは「ポジティブ」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、着実な賃料改定による内部成長を通して、安定的に収入を上げていくとみられる。スタンダード&プアーズでは、格付けの上方修正に向けて、資本・負債構成、今後の金利上昇に伴う支払い余力などの財務内容を一層改善していけるかどうか、また、同投資法人の資産規模や投資対象資産に鑑み、ポートフォリオ拡大の過程で、変動幅の少ない範囲で、巡航ベースで 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](http://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](http://www.mcgraw-hill.com))まで。