



## ムーディーズ、ジャパンリアルエステイト投資法人の格付けを引き上げ、見通しは安定的

2004年（平成16年）11月11日、東京、ムーディーズ・インベスターズ・サービスは、ジャパンリアルエステイト投資法人（JRE）の発行体格付けおよび無担保長期債格付けをA2からA1に引き上げた。今回の引き上げは、ポートフォリオの外部成長に伴い、資産価値の分散が着実に進められてきたこと、成長局面においてレバレッジ・マネジメント力が実証されてきたこと、多様な資金調達手段を確保し、財務の柔軟性・機動性が実現されてきたこと、および成長する不動産投資信託市場で、引き続き主導的地位を維持していくと予想されることを反映している。今回の引き上げは2004年9月7日以来の見直しの結論である。格付けの見通しは安定的である。

JREの総資産は、当初の外部成長（2006年3月期までに3000億円の資産残高）計画に沿い、上場後3年2ヶ月を経過した現在、40物件、約2450億円に到達し、これによりアンカー4物件の全体に占める割合が当初格付け時に比し大幅に低下、資産価値の分散・テナント数の大幅増加に伴い、キャッシュフローの安定性が増している。新規取得物件については、収益性を確保する一方、流動性リスクを考慮し、首都圏の希少立地の物件への投資が行われている。また既存物件の管理・運営については、高い稼働率を維持し、賃貸借契約の長期化・定期借家化を図り安定した収益を確保する一方、費用削減を当初計画に比し前倒しで実施し、着実に内部成長を図っている。

財務面においては、成長局面において複数回の新規投資口募集によるエクイティー調達実績を積み、レバレッジ・マネジメント力が実証されてきたことなどにより、事業運営と財務リスクの予測可能性が向上してきた。また複数回の投資法人債の発行、物件取得・リファイナンス用のコミットメントラインの設定等、多様な資金調達手段の確保を通じ、財務の柔軟性・機動性を実現している。

ムーディーズは、運用受託会社としてのジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の物件取得能力を鑑みて、JREが2006年3月までのポートフォリオの成長過程においても、引き続き質の高い競争力のある事務所ビルを適性価格で安定的に取得できるとみている。

一方でムーディーズは、資産規模3000億円到達の確度が上がったことに伴い、それ以降のJREの新たなポートフォリオ戦略、財務戦略にも着目している。具体的には既存ポートフォリオのリストラクチャリングや、マーケット環境を考慮した外部成長戦略が図られるとともに、財務面においても、保守的な運営が堅持されるものと考えている。

ジャパンリアルエステイト投資法人は2001年9月に不動産投資信託市場に上場した、質の高い事務所ビルを対象とする大手投資法人である。2004年3月期の売上高は約96億円であった。

以上