

# STANDARD & POOR'S

## プレス・リリース

### ストラクチャード・ファイナンス格付け

2005年12月28日

お問い合わせ先：

宮川淳子、東京 電話 03-4550-8704

橋本祐志、東京 電話 03-4550-8275

エリザベス・キャンベル、ニューヨーク 電話 212-438-2415

福富大介(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を「A-」に据え置き

#### 据え置き

#### 日本プライムリアルティ投資法人

**A-** 長期会社格付け、第1-6回無担保投資法人債

**A-2** 短期会社格付け

アウトLOOK：安定的

(2005年12月28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」)に対する長期会社格付けを「シングル A マイナス」に、短期会社格付けを「A-2」に据え置いた。アウトLOOKは「安定的」である。

同投資法人の格付けは、強い事業基盤、健全な財務内容、および不動産投資信託(J-REIT)の保守的な構造的特性を反映している。JPRは、オフィスと商業施設で構成される良質な不動産ポートフォリオと、不動産開発および運用能力に優れたスポンサーを有しており、資産規模と時価総額ベースで国内大手J-REITの一角を占める。今後も資産規模の拡大を計画しており、収益性は新規物件の取得価格、賃料水準や稼働率の影響を受ける可能性はあるものの、保守的な資本・負債構成、適度な収益性や流動性カバレッジに支えられ、健全な財務内容を維持していくとみて、格付けを据え置いた。

JPRは2005年6月末で、全国に42の不動産(オフィス35棟、商業施設7棟)を所有している。資産規模は、鑑定評価額ベースで1,919億円、スタンダード&プアーズの評価額ベースで1,862億円。2005年12月期には、立川ビジネスセンタービル(8.8億円)、ハウジング・デザイン・センター神戸(72.2億円)、川崎ダイスビル特定目的会社の優先出資証券の10%(15.5億円)を取得するなど、順調に資産規模を拡大している。その結果、2005年12月期末の資産規模は、取得予定資産も含めて取得価格ベースで2,117億円と、第1期(2002年6月期)末の約2.3倍へと順調に拡大する見通しである。上位テナントへの集中も緩和される傾向にあり、総賃料ベースで最大テナントの西友(格付けなし)への依存度は2005年9月末には9.3%と、2002年6月末の18.3%から大幅に低下している。

JPRは、大成建設や東京建物などのスポンサー企業からの支援を通じて、2006年12月末までに資産規模を約3,000億円まで拡大する計画である。他のJ-REITや私募ファンドとの物件取得競争が激しくなるなか、今後約1年という短期間で800億円程度の物件取得を、適度な収益性と健全な資本・負債構成を維持しながら達成することは容易でない。しかし、同投資法人はポートフォリオ全体の償却前事業利益

(NOI) を重視しており、規模の拡大だけを優先して投資を進めることはないとスタンダード&プアーズはみている。

JPR は比較的保守的な財務方針のもと、過去数年間、健全な財務内容を維持している。首都圏オフィスビル市場における賃料や稼働率の回復傾向を受け、現在のポートフォリオをベースにした JPR の収益性は改善が進むと予想される。JPR の稼働率は 2005 年 6 月末で 95.4% と、スタンダード&プアーズが格付けを付与している他の J-REIT 6 社の稼働率を 3-4% 下回っているものの、12 月末には 96% 前後まで改善すると JPR は見込んでいる。一方、ROA (総資産に対する EBITDA の比率) は 5.1%、ROE (出資合計に対する当期純利益の比率) は 6.4% と、収益性は比較的高い (2005 年 6 月末)。JPR の財務方針は、有利子負債比率 35-50% をめどに、増資と負債により適度なレバレッジ・コントロールを維持するというもので、今後もこの方針を堅持しつつ資産拡大を図っていくとみられる。2005 年 12 月現在、投資法人債の発行枠 (1,000 億円、2007 年 11 月まで)、未使用のコミットメントライン (200 億円) など、合計 1,200 億円超の資金調達力を持つ。

## アウトルック

今後 1-2 年は資産規模の大幅な拡大を続けることを計画しているが、NOI を重視した保守的な物件取得を進める方針を最優先することによって、安定した事業基盤と保守的な資本負債構成を堅持できると予想されることから、アウトルックは「安定的」を継続する。

将来のアウトルックおよび格付けの上方修正に向けては、適切なレバレッジ・コントロールのもとに資産規模の拡大を進めると同時に、ROA で 4-5%、ROE で 5-6% 程度の適度な収益性の維持、物件やテナントの多様化などを一段と進めることができるかに注目している。

スタンダード&プアーズは、マグローヒル・カンパニーズの一部門であり、完全に分離・独立した経営体制に基づき、世界の金融市場に対して、信用リスク分析および格付けサービス、株価指数、株式リサーチやデータといった金融情報を提供している。当社の提供する数多くの商品には、世界の主要株価指標である S&P Global1200、米国の主要株価指数である S&P500、日本および海外の投資家の投資指標となる S&P Japan500、22 万本以上の有価証券およびファンドの格付けなどがある。現在、世界 20 カ国で総勢 6,300 名以上のスタッフを擁する。詳細は当社ウェブサイト ([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 300 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。