



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見通しをポジティブに変更

2007年(平成19年)5月16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A1の格付け見通しを安定的からポジティブに変更した。

今回の見直し変更は、JREのポートフォリオの質の改善が進んだこと、資産規模の拡大とレバレッジ・マネジメント実績の積み重ねにより財務リスクの予測可能性が向上していること、投信委託業者である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が、そのスポンサーである三菱地所株式会社(三菱地所)等との協働体制の実現等により高い事業運営能力を実践していること、および不動産投資信託市場においての主導的地位を引き続き維持していくと予想されることを反映している。

JREの資産規模は取得価格ベースで約4,400億円に達している。同社は3,000億円の資産規模目標を達成した後は内部成長に軸足を置き、外部成長については質の高い競争力のある物件へ厳選投資していくことを方針として掲げている。その方針通り、同社は既存物件の管理・運営については高い稼働率を維持し安定した収益を確保する一方、2006年2月に北の丸スクエアを取得、2007年3月には三菱地所との協働体制を活用した資産交換により三菱UFJ信託銀行本店ビルを取得する等、競争力のある物件の取得により、ポートフォリオの質の維持・向上を図りながら、着実にキャッシュフローの安定性を実現させている。

財務面では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、30%台を目安とした保守的なレバレッジ・マネジメントを実践してきた。また規模拡大に伴い、今後LTVの変動幅は縮小することが想定され、財務リスクの予測可能性は向上している。

ムーディーズは、JREが三菱地所等との協働体制の活用により、引き続き安定的なポートフォリオ戦略を行っていくものと見ている。また財務面においても従来同様30%台を目安とした保守的な方針を維持するものと見ている。ムーディーズはJREの今後のポートフォリオ戦略、財務戦略に着目していく。

ジャパンリアルエステイト投資法人は不動産投資信託市場に上場した、質の高い事務所ビルへの投資及び管理に特化する大手投資法人である。2006年9月期の売上高は約156億円であった。

以上