



NEWS RELEASE

No. 2004-C-044
2004年1月29日

新規格付け	日本プライムリアルティ投資法人 証券コード:8955
J-REIT	第1回無担保投資法人債 A+ (シングルAプラス)
	第2回無担保投資法人債 A+ (シングルAプラス)
	第3回無担保投資法人債 A+ (シングルAプラス)

格付投資情報センター(R&I)は下記の格付けを行いました。R&Iが投資法人の発行する投資法人債に格付けを付与するのは初めてとなります。

【格付け対象】

発行者	日本プライムリアルティ投資法人 (証券コード:8955)
名称	日本プライムリアルティ投資法人第1回、第2回、第3回無担保投資法人債 (いずれも 投資法人債間限定同順位特約付) (いずれも 少数私募及び適格機関投資家転売制限付)
発行額	第1回=100億円、第2回=70億、第3回=50億
発行日	いずれも 2004年2月12日
償還日	第1回=2008年2月12日、第2回=2010年2月12日 第3回=2014年2月12日
表面利率	第1回=0.84%、第2回=1.38%、第3回=2.32%
格付け	いずれも A+ (新規)
社債管理会社	いずれも みずほ信託銀行
担保提供制限	国内で既に発行したまたは国内で今後発行する他の投資法人債 (本投資法人債を含む)
他の財務上の特約	財務制限条項 (投資法人負債比率、投資法人 DSCR 及び投資法人有担保負債比率の維持)

☆長期優先債務格付け: A+

長期優先債務格付けとは、発行体の負うすべての金融債務について回収の程度を考慮する前の、総合的な履行能力についてのR&Iの評価である。

この格付けは、原則として全ての発行体に付与される。個々の債券の格付けは、契約の内容等を反映し、長期優先債務格付けを下回る、または上回ることがある。

【投資法人の概要】

日本プライムリアルティ投資法人(JPR)は2002年6月に東京証券取引所に上場した不動産投資信託(J-REIT)であり、J-REITでは上位の資産規模を持つ。東京圏および地方圏のオフィスビルと商業施設を投資対象としている。事業規模は成長段階にあり、現状で約1400億円の運用資産を2006年末には3000億円超に拡大することを目標としている。

スポンサーは東京建物、明治安田生命、安田不動産、大成建設、損保ジャパンで、事業・財務の両面で取引関係は密接である。

●お問い合わせ先 **株式会社 格付投資情報センター** ストラクチャード・ファインズ部 〒103-0013 東京都中央区日本橋人形町3-8-1 TT-2ビル
TEL. 03-5644-3454 FAX. 03-5644-3457 <http://www.r-i.co.jp> E-mail sfdept@r-i.co.jp

格付けは、債務履行の確実性の度合いを簡単な記号で投資家に投資情報として提供するものであり、債券やコマーシャルペーパー等の売買・保有を推奨するものではありません。格付けは信頼すべき情報に基づいたR&Iの意見であり、その正確性及び完全性は必ずしも保証されてはいません。格付けは原則として発行体から対価を受領して行ったものです。

©Rating and Investment Information, Inc.

【格付け理由】

JPR のポートフォリオの特徴として、①商業施設の保有割合が多い（保有比率約 30%）、②地方圏の保有割合が多い（保有比率約 40%）、③バリューアップ不動産が存在する——などが挙げられる。評価に当たっては、各物件の持つ特性（施設用途、所在地域等）を十分に分析した上で、原則として直接還元法（長期修繕費用も控除した純収益（NCF）÷キャップレート）を適用して評価額を査定した。この結果、2003 年 10 月末時点の R&I によるポートフォリオの評価額は約 1300 億円となり、LTV（分子の負債は有利子負債＋敷金保証金－現預金・信託現預金、分母の不動産評価は R&I による）は 36.7%、ICR（調達金利 6%を前提とした利払いに対する NOI＝償却前賃貸利益＝の倍率）は 2.8 倍となった。

これらの指標は変動するが、JPR は有利子負債比率が 40～45%を中心に、概ね 35～50%の範囲内で推移するよう財務構成を制御する方針である。JPR の保守的な投資方針や財務方針、スポンサーによる事業面、財務面での支援実績などを勘案すれば、中期的に良好な LTV、ICR を維持できる公算が大きいと判断し、これらを JPR の長期優先債務格付けに反映している。

本投資法人債には、財務制限条項として投資法人負債比率、投資法人 DSCR および投資法人有担保負債比率について一定の指標値が定められている。運用資産の拡大が続く過程ではこれらの指標が大きく変動する可能性があるため、R&I として適切なモニタリングを行っていく方針である。