



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

2004年（平成16年）1月26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A2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、ポートフォリオの外部成長に伴い、資産価値の分散が進められてきたこと、投信委託業者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(JREA)の経営履歴が蓄積されてきたこと、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いること、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。

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2年4ヶ月を経過した現在、35物件（取得予定物件を含む）、約2000億円に到達している。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。また既存物件の管理・運営についても、高い稼働率を維持する一方、費用削減を当初計画に比し前倒しで実施し、安定した収益を確保している。財務面においては、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、保守的な財務戦略を実践し、また複数回の投資法人債の発行、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、2006年3月までのポートフォリオの成長過程において、JREが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し、さらに財務面においても、従来同様保守的な方針が維持できるとみている。

一方でムーディーズは、オフィス需要が依然弱含みで推移し賃料水準の調整が進む中、いかにJREが収益率向上を図っていくかに注視するとともに、資産規模3000億円が視野に入った後のJREの新たなポートフォリオ戦略にも着目していく。

JREは2001年9月に不動産投資信託市場に上場した、平均以上の質の事務所ビルへの投資及び管理に特化する投資法人である。2003年9月期の売上高は約90億円であった。

以上