



Contact: 東京

増子 卓爾

A V Pアナリスト

ストラクチャード・ファイナンス

ムーディーズ・ジャパン株式会社

お問い合わせ電話番号：03-5408-4100

報道関係者専用番号：03-5408-4110

東京

北山 慶

マネージング・ディレクター

ストラクチャード・ファイナンス

ムーディーズ・ジャパン株式会社

お問い合わせ電話番号：03-5408-4100

報道関係者専用番号：03-5408-4110

## ムーディーズ、ジャパンリアルエステイト投資法人初の投資法人債にA 2の格付けを付与

### 発行総額 250 億円の投資法人債を対象として

2002 年（平成 14 年）6 月 7 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（J R E）が発行を予定する発行総額 250 億円、償還期限 2007 年の第一回無担保投資法人債に A 2 の格付けを付与した。格付け見通しは安定的である。

この A 2 の格付けは、同社の、事業範囲が限定された不動産投資法人としての特性、同市場での主導的地位、25 の事務所ビルからなる安定したキャッシュフローを生成するそのポートフォリオ、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（J R E A）の優れた物件取得および管理能力、およびその保守的財務方針を反映している。

上記強みの要因は、ポートフォリオの上位 4 物件への集中、成長局面での一時的に上昇した借入比率を機動的に低下させる機能に対する実績が限定的である点、および J R E A の経営履歴の短さ等の要因で一部相殺されている。但し、これらの懸念は、今後の外部成長（2006 年 3 月期に 3000 億円の資産残高）を通じて分散が図られると予想されること、5 月初旬に行われた新規投資口募集による市場からのエクイティ調達実績、更に J R E A に蓄積された厳格な投資適格基準や高度な社内方針・手続規程の設置、スポンサーからの専門家の活用等により補完されている。

当該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 D S C R、及び投資法人有担保負債比率が設けられているが、ムーディーズは、これらの指標値が当社の経営方針上、保守的に推移することを想定している。

J R E は昨年 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。2002 年 3 月期の売上高は約 65 億円であった。

以上