

2003年2月12日

お問い合わせ先:

大室友良、東京 電話 03-3593-8584

井澤朗子、東京 電話 03-3593-8674

アンドレア・ブライアン、東京 電話 03-3593-8657

田辺敏子(メディア・コンタクト)、東京 電話 03-3593-8411

プレスルーム(電子メールによる配信、送信トラブル)

電話 03-3593-8411 Fax 03-3593-8691

電子メール tokyo_pressroom@standardandpoors.com

日本語ウェブサイト <http://www.standardandpoors.co.jp>

S&P、ジャパンリアルエステイト投資法人を「A+ /A-1」に据え置き

据え置き

A+ 長期会社格付け

A-1 短期会社格付け

アウトルック: 安定的

(2003年2月12日、東京=S&P) スタンダード&プアーズは本日、ジャパンリアルエステイト投資法人(JRE)に対する長期会社格付けおよび無担保優先債(無担保投資法人債)格付けを「シングル A プラス」に、短期会社格付けを「A-1」に据え置いた。アウトルックは引き続き「安定的」である。

格付けには強い事業地位と比較的保守的な財務内容を反映している。JREは質の高い不動産ポートフォリオと信用力の高い設立スポンサーを有していることを背景に、日本で新たに発足した不動産投資信託市場(J-REIT)において主導的な地位を築いている。こうした強みは、J-REIT市場がまだ発足間もないこと、JREのやや積極的な成長戦略、一部の不動産に対する資産集中リスクといった懸念要因によって一部相殺されている。

2002年9月期に、JREは新たに東京中心部に所在するMD神田ビル、ビュレックス京橋、神田橋パークビルの3棟のオフィスビルを総額196億円で取得した。これら新たに取得した不動産の質は高く、不動産ポートフォリオ全体の質とも一貫している。当該期末時点で、JREは全国に27件のオフィス物件を所有し、総額は1,595億円にのぼる(スタンダード&プアーズの評価額ベース)。ポートフォリオは地理的分散に優れ、また信用力の高いテナント基盤を有しており、最近では東京の不動産市場が軟調であるにもかかわらず、現在の平均入居率は約95.3%と高い。

JREは2006年3月までにポートフォリオ総額を3,000億円まで拡大することを外部成長戦略として掲げている。スタンダード&プアーズは、現在の物件取得ペースに鑑み、この目標は達成可能と考えている。物件取得が進むに連れてポートフォリオの集中リスクは徐々に縮小しよう。内部成長戦略として、JREは2001年に、各物件について3年間で5%のコストを削減する計画を掲げた。スタート時点から保有している19物件については、かかるコスト削減計画の90%がすでに実現している。

2002年9月期に、JREは総収入79億円、ネットベースの営業収入(NOI)52億円、当期利益29億円を計上した。これは、スタンダード&プアーズの以前の予測と一致している。2002年4月には310億円の増資を行ない、同年6月には250億円の投資法人債を発行して、タイムリーに資本構成を管理する能力があることを示した。これらの結果、JREのレバレッジ水準は引き続き保守

的な水準を維持しており、有利子負債比率は 31.9%、ローン・トゥ・バリュー・レシオ (LTV 比率) は 37.2% (スタンダード & プアーズの査定額から保証金債務を控除した金額をベースに計算) である。財務の柔軟性は引き続き適切な水準にあり、ポートフォリオ全体の NOI のうち、銀行借入の担保に供せられた資産の NOI 比率は 42% である (スタンダード & プアーズではこの比率が 50% を超える場合は、無担保債について会社格付けより 1 ノッチ低い格付けを付与する)。JRE は今後も無担保による借入れを戦略として追求すると思われ、不動産の追加取得を通じてポートフォリオ資産のうち担保に供された資産の比重を低下させていくことができよう。キャッシュフローの創出力は引き続き強い。スタンダード & プアーズがストレス金利 6% を適用して計算したところ、デット・サービス・カバレッジ・レシオ (DSCR) は 3.62 倍であった。支払利息・税金・減価償却・償却控除前利益 (EBITDA) ベースのインタレスト・カバレッジは、現在の低金利環境を反映して、14 倍であった。

2003 年 3 月期に、JRE はすでに東京中心部に国際飯田橋ビルとダヴィンチ原宿の 2 棟を、総額 99 億円で追加取得している。これで保有不動産は 29、ポートフォリオの総額は 1,699 億円 (スタンダード & プアーズの査定額ベース) となった。すでに取得した不動産と、今後の取得予定分を含めても、JRE は今年度の平均 LTV を 30% 台半ばに維持できるものと、スタンダード & プアーズは考えている。

アウトルックは「安定的」である。JRE は質の高い不動産ポートフォリオをベースに、安定した賃料収入と、持続可能な収益水準を維持していこう。資産の取得とポートフォリオの拡大を追求していく過程においても、信用力の高い設立スポンサーの存在もあり、財務の柔軟性を一層改善し、ポートフォリオの分散効果を高めつつ、相応の財務内容を維持していくと考えられる。

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金融情報、信用リスク分析および格付けサービスを提供している。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/TOPIX 150、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 18 カ所の拠点で総勢 5,000 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) 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 33 カ国に 350 カ所以上の拠点を有しており、2001 年の売上高は 46 億ドルにのぼる。詳細はウェブサイト (www.mcgraw-hill.com) まで。