

ストラクチャード・ファイナンス格付け

2005年1月27日

お問い合わせ先：

大室友良、東京 電話 03-4550-8584

井澤朗子、東京 電話 03-4550-8674

依田真美、東京 電話 03-4550-8730

田辺敏子(メディア・コンタクト)、東京 電話 03-4550-8411

プレスルーム(電子メールによる配信、送信トラブル)

電話 03-4550-8411 Fax 03-4550-8740

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、JRF 発行の J-REIT 初の公募債に格付け

新規債務格付け

日本リテールファンド投資法人

A 第1回無担保投資法人債(発行額200億円、2010年2月償還)

A 第2回無担保投資法人債(発行額150億円、2015年2月償還)

据え置き

日本リテールファンド投資法人

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

(2005年1月27日、東京=S&P) スタンダード&プアーズは本日、日本リテールファンド投資法人(JRF)が発行する無担保投資法人債(総額350億円)を上記の通り格付けした。同社の会社格付けは長期を「シングル A プラス」に、短期を「A-1」に据え置いた。長期格付けに対するアウトルックは引き続き「安定的」とする。

同投資法人債は、2004年12月に設定された3,000億円の発行登録枠のもと発行される、不動産投資信託(J-REIT)初の公募債である。公募債の発行は、JRFの資金調達手段の多様化に資するとスタンダード&プアーズは評価している。

格付けには、JRFの強い事業地位と保守的な財務内容を反映している。JRFは、商業施設で構成される質の高い不動産ポートフォリオと、設立スポンサーの高い不動産運用能力を背景に、J-REIT市場で、資産規模、時価総額ベースで主要な地位を占める。保守的な資本構成と比較的高い収益性を支えに、高い流動性を維持している。

一方で、J-REIT市場が発足間もないこと、ポートフォリオ物件数が22物件と比較的限られており、一部テナントや物件に対する集中リスクがあることなどは、マイナス要因として反映している。また、格付けにはJ-REITの構造的な特性も織り込んでいる。たとえば、投資家保護を強く意識して、不動産開発事業などリスクの高い事業の追求が実質的に禁じられていることなどは、スタンダード&プアーズが格付けしている海外のREITには見られない特徴の1つである。

JRFは現在、全国に22棟の商業施設を所有し、総取得価額は約2,105億円にのぼる。2005年2月には、イオン大和ショッピングセンターを約168億円で、北青山8953ビルを約10億円で、それぞれ取得する

予定である。また、2007年12月にはJR浦和駅前に建設予定の浦和PARCOを取得する計画である。スタンダード&プアーズは、JRFが計画通りに物件取得を進め、2007年3月までに総資産4,000億円の外部成長を達成すると見込んでいる。

2004年8月期の有利子負債比率（レバレッジ）は保証金債務考慮後で約34%であった。その後の物件取得と本投資法人債を含む借り入れによって、同比率は2005年2月期には40%を上回ると予想される。しかし、増資などのレバレッジ・コントロールによって、レバレッジの平均水準を引き続き40%台の保守的な水準で維持することが可能であるとスタンダード&プアーズはみている。

有担保借り入れを無担保借り入れへ借り換えしたことから、財務の柔軟性は改善した。スタンダード&プアーズは、投資法人のポートフォリオのNOI（ネット・オペレーティング・インカム、純収益）のうち、担保に供せられた資産のNOI比率が50%を超える場合、長期無担保債を長期会社格付けより1ノッチ（1段階）低く格付けする。無担保への借り換えにより同比率は低下したが、保証金債務の担保になっている物件のNOI比率が依然約56%あるため、引き続き無担保投資法人債には会社格付けより1ノッチ低い格付けが付与される。今後は保証金債務を伴わない物件取得が中心となる見通しのため、同比率は次第に低下していくことが期待される。仮に将来、同比率が継続して50%を下回ることが確実になるとスタンダード&プアーズが判断すれば、無担保投資法人債と会社格付けは同格付けとなる。

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、信用リスク分析および格付けサービス、株価指数、株式リサーチやデータといった金融情報を提供している。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&PJapan500、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21カ国で総勢6,000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40カ国に280カ所以上の拠点を有しており、2003年の売上高は約48億ドルにのぼる。詳細はウェブサイト(www.mcgraw-hill.com)まで。