



# News Release

07-D-0916  
2007年11月22日

森ヒルズリート投資法人 (証券コード: 3234)

発行登録債予備格付: 「AA-」 (ダブルAマックス)

債券新規格付: 「AA-」 (ダブルAマックス)

株式会社日本格付研究所 (JCR) は、以下のとおり発行登録制度に基づく発行予定債券\*の予備格付けと、それに基づき発行される債券の新規格付けをいたしましたのでお知らせします。

\* 実際に債券が発行される場合には、その都度発行条件等を確認し個々の債券を格付けします。

発行体: 森ヒルズリート投資法人

### 【新規】

(対象)	(発行予定額)	(発行予定期間)	(予備格付)
・発行登録債	1,000億円	2007年11月15日から2年間	AA-

(対象)	(発行額)	(発行日)	(償還期限)	(利率)	(格付)
・第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	70億円	2007年11月29日	2012年11月29日	1.56%	AA-
・第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	30億円	2007年11月29日	2014年11月28日	1.77%	AA-

担保提供制限: いずれも対象は本投資法人が国内で既に発行した無担保投資法人債、または本投資法人が国内で今後発行する他の無担保投資法人債 (ただし、担付切替条項が特約されている無担保投資法人債を除く。)

その他の特約: いずれもなし

投資法人債管理者: いずれも不設置

### 【参考】

・長期優先債務格付: AA- 見通し: 安定的

### 【格付事由】

- 06年11月に東京証券取引所 (不動産投資信託証券市場) に上場した不動産投資法人 (J-REIT)。資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社の株主は、森ビル株式会社 (以下、スポンサー) であり、その出資持分は 100%となっている。本投資法人は「プレミアム物件」と総称される、東京都心5区 (港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区) に所在、耐震性の重視、といった要件を満たしたグレードの高い物件に重点をおいて投資する方針を掲げ、オフィスビル、住宅及び商業施設を投資対象としている。
- 現在のポートフォリオは全9物件 (オフィスビル: 5物件、住宅: 4物件) で構成され、取得価額総額で1,427億円の資産規模となっている。上場時以降、新規物件の取得等はなく、ポートフォリオの構成に変化はない。物件の立地、スペック、適切な管理・運営、都心部の賃貸不動産マーケットの足元における需給逼迫状況等を反映して、賃料水準はオフィス、住宅とも安定的に推移している。加えて、PM業務を担当しているスポンサーの積極的な働きかけもあり、直近の賃料改定時やテナント入替発生時において、賃料増額の成果が相応に享受されている模様である。また、物件稼働率についても、住宅テナントで若干の変動があるもののオフィステナントの安定性が寄与し、総じて高水準が維持されている。

格付けは、信用すべき情報に基づいたJCRの意見の表明であり、その正確性、完全性、特定の目的への適合性等は一切保証されておりません。また、格付けは、信用リスクの判断や個別の債券、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。格付けは原則として発行者から対価を受領して行っております。

※無断コピー・転送は固くお断りします。

株式会社 **日本格付研究所**

〒104-0061 東京都中央区銀座5-15-8 時事通信ビル

<情報提供電子メディア (検索コード) >

BLOOMBERG (和文: JCRA / 英文: JCR) REUTERS (EJCRA)

QUICK (和文: QR / 英文: QQ) JIJI PRESS 共同通信JLS

<お問い合わせ先>

TEL: 03-3544-7013 FAX: 03-3544-7026 担当: 情報・研修部

http://www.jcr.co.jp



# News Release

テナントとの契約形態において、定期建物賃貸借契約が60%強（07/7月末時点の賃貸収入月額ベース）を占めており、今後もその割合を高めていく方向にあることから、当面、安定した賃料水準や物件稼働率は継続されていく見込みである。なお、本投資法人の特性の一つであるこうした安定性が持続的かどうかについては、定期建物賃貸借契約を締結している大口テナントの退去や新規物件の取得等でポートフォリオに変化が生じた場合などを含め、引き続きフォローしていく必要があるものとJCRでは考えている。

- (3) 財務構成は、比較的保守的な水準で維持されているとともに、全額無担保・無保証での資金調達となっている。また、07/7月末時点における有利子負債に占める固定金利比率、長期比率は、ともに54.8%である。財務方針ではLTV65%を上限としているものの、今後もその水準まで高める意向はなく、巡航時は50%未満でコントロールしていく方針に変更がないことを確認している。
- (4) 本投資法人については、07年2月23日に長期優先債務の新規格付けを行い、「AA-（見通し:安定的）」で決定している。その後、状況に大きな変化はない。なお、今回発行（予定）の投資法人債による調達資金は、借入金返済等に充当される計画であり、現時点での格付け判断に特段の影響を与えるものではないと考えている。

以上

ストラクチャードファイナンス部  
チーフアナリスト 杉山 成夫  
格付三部  
アナリスト 松田 信康

格付けは、信用すべき情報に基づいたJCRの意見の表明であり、その正確性、完全性、特定の目的への適合性等は一切保証されておりません。  
また、格付けは、信用リスクの判断や個別の債券、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。  
格付けは原則として発行者から対価を受領して行っております。

※無断コピー・転送は固くお断りします。

株式会社 **日本格付研究所**

〒104-0061 東京都中央区銀座5-15-8 時事通信ビル

<情報提供電子メディア（検索コード）>

BLOOMBERG（和文：JCRA / 英文：JCR） REUTERS（EJCRA）

QUICK（和文：QR / 英文：QQ） JIJI PRESS 共同通信JLS

<お問い合わせ先>

TEL：03-3544-7013 FAX：03-3544-7026 担当：情報・研修部

<http://www.jcr.co.jp>