



ムーディーズ、日本プライムリアルティ投資法人の格付け A3 を引き上げ方向で見直し

2006年（平成18年）7月25日、東京、ムーディーズ・インベスターズ・サービスは、日本プライムリアルティ投資法人（JPR）の発行体格付け及び無担保長期債格付け A3 を引き上げ方向で見直す。

今回の見直しは、ポートフォリオの外部成長に伴い資産価値の分散が進んだこと、テナント分散が進んだ結果としてキャッシュフローの安定性が増してきたこと、ポートフォリオ拡大局面において新規投資口募集を行いレバレッジの低減を図り、保守的な財務運営を実践してきたこと、等を反映している。

JPRは2002年6月に上場して以来、不動産投資信託市場においてマーケットの中核的地位を築いてきた。2005年12月末時点の保有物件は、42物件2027億円（取得価格ベース）である。これまでの外部成長を通じて、物件の競争力及び収益率を維持しながらも、上位5物件の資産価値のシェアは全体の約32%となり、2004年1月の当初格付け時の同比率（約45%）よりも改善が見られる。また、テナント数についても当初格付け時347から441となり、上位3テナントのシェアも約30%から19%（賃料総額ベース）とキャッシュフローの安定性も増している。

財務面においては、資産規模拡大の局面において過去2回の新規投資口募集によるエクイティ調達の実績を積み、保守的なレバレッジ・マネジメントを実践してきた。また、投資法人債の発行、借入の無担保化、有利子負債の返済平均残存期間の長期化、返済期限の分散、等を通じ、財務柔軟性も向上している。

ムーディーズは、同社が、引き続き資産規模拡大を図るものの、成長速度にとらわれずに、ポートフォリオの質の維持・向上により注力した戦略をとるものと想定している。財務面においては、従来同様保守的な運営が実践され、財務の柔軟性も維持されるものと考えている。今回の見直しにおいて、ムーディーズは、同社の今後の中長期的ポートフォリオ戦略、財務戦略を確認し検討する。

日本プライムリアルティ投資法人は、日本の不動産投資信託で、オフィスビル及び商業施設への投資・管理に特化した会社である。株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（TRIM）は、東京建物株式会社、明治安田生命保険相互会社（A3）、大成建設株式会社（Baa2）、安田不動産株式会社、株式会社損害保険ジャパン（Aa3）をスポンサーとする JPR のアセットマネジメント会社で、出資比率はそれぞれ26%、24%、20%、20%、10%である。

以上