

2002年6月7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](mailto: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の無担保投資法人債を「A+」に格付け

### 新規債務格付け

**A+** 無担保投資法人債（発行額 250 億円）

（2002年6月7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、会社格付け「A+ / 安定的/A-1」）が発行を予定している無担保投資法人債を上記の通り格付けした。国内の投資法人（J-REIT）が発行する投資法人債にスタンダード&プアーズが格付けを付与するのは本債券が最初である。

格付けは同投資法人の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 市場）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。

昨年11月の渋谷クロスタワーの取得後、3つのオフィス不動産（京都、新横浜、金沢）を取得している。また、大阪の共有持ち分の物件において所有権を追加取得した結果、同物件の所有形態は完全持ち分となった。一連の取引に総額159億円を投資したが、ポートフォリオの質は概ね維持されている。2001年度末現在、JREは全国各地に所在する24のオフィスビルを有しており、スタンダード&プアーズの査定額に基づくポートフォリオ評価額は1,398億円であった。ポートフォリオは地理的分散に優れ、平均入居率は約94%とテナントの質は優れている。

JREの2002年3月期の収入総額は65億円、ネットベースの営業収入（NOI）は47億円、純収入は24億円と、スタンダード&プアーズの当初予測と一致した。不動産の取得を有利子負債でほぼ賄っているため、スタンダード&プアーズの査定額に基づく負債比率とローン・トゥ・バリュー・レシオ（LTV比率）は、それぞれ48%、51%と一時上昇した。しかし、4月に実施した310億円の増資によりレバレッジ水準は低下している。2002年度には、今回発行予定の債券と不動産の追加取得を加味しても、平均32%の有利子負債比率と34%のLTV比率を維持することができよう。

先述の増資と本債券を原資に、総額400億円の短期銀行借り入れ（有担保）を全額返済するため、財務の柔軟性は改善しよう。ポートフォリオのNOIの約44%は担保権付きの長期銀行借り入れである。スタンダード&プアーズでは、ポートフォリオ全体のNOIのうち、担

保に供せられた資産の NOI 比率が 50%を越える場合は、会社格付けより 1 ノッチ低い無担保債の格付けを付与するとしているが、同投資法人はその水準を適度に下回っている。今後も無担保借入れを追求していくことにより、不動産を追加取得しながら担保に供せられた資産の比重を低下させていくことができよう。スタンダード&プアーズは、短期銀行借入れ（有担保）による資産の取得は、適度な水準で維持され、NOI 全体に占める担保に供せられた資産の NOI 比率は 50%以下にとどまるとみている。従って、スタンダード&プアーズは、今回発行予定の債券の格付けと、同投資法人の会社格付けに格差を設けなかった。

アウトLOOKは「安定的」である。JRE は、質の高い資産をベースに安定した収入を生み出し、持続可能な収益水準を維持していこう。同投資法人が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により、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 カ国で総勢 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](http://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 300 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](http://www.mcgraw-hill.com))まで。