

ストラクチャード・ファイナンス格付け

2007年5月16日

お問い合わせ先：

橋本祐志、東京 電話 03-4550-8275

老川由美、東京 電話 03-4550-8775

井澤朗子、東京 電話 03-4550-8674

成松恭多(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 の第 5 回、第 6 回無担保投資法人債を「A+」に格付け

日本リテールファンド投資法人

新規債務格付け

A+ 第 5 回無担保投資法人債 (発行予定額 200 億円、2012 年 5 月償還)

A+ 第 6 回無担保投資法人債 (発行予定額 150 億円、2017 年 5 月償還)

据え置き

A+ 長期会社格付け、第 1-4 回無担保投資法人債 (発行総額 650 億円)

A-1 短期会社格付け

アウトルック：安定的

(2007年5月16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 (以下「JRF」) が発行する第 5 回および第 6 回無担保投資法人債を、上記の通り「シングル A プラス」に格付けした。同投資法人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、それぞれ据え置いた。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。発行済みの第 1-4 回無担保投資法人債 (総額 650 億円) についても、「シングル A プラス」の格付けを据え置いた。

当該格付けは、JRF の強い事業基盤と比較的保守的な財務内容、および不動産投資信託 (J-REIT) の保守的な構造的特性を反映している。JRF は商業施設で構成された質の高い不動産ポートフォリオを有し、J-REIT 市場において資産規模および時価総額ベースで主要な地位を占めている。スポンサーは三菱商事 (A/安定的/A-1) と UBS AG (AA+/安定的/A-1+) である。JRF は比較的高い収益性を維持しており、財務基盤も比較的良好である。ポートフォリオを構成する不動産物件の賃貸借契約は大半が長期で、稼働率は約 99.9%を維持していることから、安定したキャッシュフローを生み出している。

JRF は第 10 期 (2007 年 2 月期) 末現在で、全国に 41 の物件を所有し、総取得価額は約 4,485 億円にのぼる。2007 年 3 月にはエスパル川崎アネックス (事務所棟、店舗棟および駐車場、56 億円) を取得した。今後は、2007 年 7 月におやまゆうえんハーヴェストウォーク (102 億円)、同 12 月に浦和 PARCO (仮称、約 273 億円) を、2008 年には 3 月に神宮前 4 丁目 East プロジェクト (仮称、約 22 億円)、4 月に神宮前 4 丁目 West プロジェクト (仮称、34 億円)、5 月にアリオ鳳店 (約 191 億円) の取得が予定されている。また 2007 年 8 月には、ワンダーシティ別棟の増築も完了する。これら取得予定資産を勘案すると、JRF の資産規模は 5,000 億円を超える見込みである。

JRF は、資産規模が一定の規模に達したことから、ポートフォリオのスケールメリットを生かして内部成長にも取り組むとしている。テナントの入れ替えによるリニューアル、大幅な区画変更などを通じて、既存物件の競争力の維持・強化を進めている。その一方で、豊富なパイプラインを有していることから、引き続き外部成長にも取り組むとしている。

第 10 期末の有利子負債比率は約 46%であった（保証金債務考慮後、JRF の定義による）。JRF の計画では有利子負債比率を 40%前後で維持していくとしており、当面 40%台前半の保守的な水準を維持する方針である。JRF の方針に対して、第 10 期末の比率は若干高めであるが、過去 6 回の増資に見られる通り、適切なレバレッジ・コントロールにより、運営方針に沿った運営がなされることが期待される。JRF は複数の金融機関と良好な取引関係を維持している。金融機関からは有利子負債をすべて無担保で調達していることから、十分な財務の柔軟性を有している。

アウトルックは「安定的」である。同投資法人のポートフォリオは順調に拡大し、分散の効いた、質の高い不動産ポートフォリオをベースに、引き続き安定的な収益を上げていくとみられる。スタンダード&プアーズは、物件やテナントの集中度合い、レバレッジ水準、保証金返済を含めたキャッシュフロー・プロテクションの水準に加え、やや積極的な外部成長への取り組みに今後も注視していく。

* 文中の会社格付けは「長期/長期格付けに対するアウトルック/短期」で表示

スタンダード&プアーズは、マグローヒル・カンパニーズ (NYSE:MHP) の一部門であり、世界の金融市場に対して独立した立場から、信用格付け、株価指数、株式リサーチ、データなどの金融情報を提供している。100%子会社を含め 21 カ国に約 8,500 名のスタッフを擁し、世界の金融インフラストラクチャーのなかで重要な役割を担っている。投資や金融取引の意思決定に不可欠な情報である独立したベンチマークの提供者として、140 年以上にわたって主導的な立場にある。詳細は当社日本語ウェブサイト(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いる。詳細はウェブサイト(www.mcgraw-hill.com)まで。