

ストラクチャード・ファイナンス格付け

2004年10月21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

依田真美、東京 電話 03-3593-8730

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 03-3593-8740

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、日本プライムリアルティの無担保投資法人債に格付け

新規債務格付け

A - 第4回無担保投資法人債(発行額100億円、2009年11月償還)

A - 第5回無担保投資法人債(発行額50億円、2011年11月償還)

A - 第6回無担保投資法人債(発行額50億円、2014年11月償還)

据え置き

日本プライムリアルティ投資法人

A - 長期会社格付け、第1-3回無担保投資法人債

A 2 短期会社格付け

アウトルック: 安定的

(2004年10月21日、東京=S&P)スタンダード&プアーズは本日、日本プライムリアルティ投資法人(JPR)が発行する無担保投資法人債(総額200億円)を上記の通り格付けした。また、同社の長期会社格付けと既存の無担保投資法人債を「シングルAマイナス」に、短期会社格付けを「A-2」に据え置いた。アウトルックは引き続き「安定的」である。

格付けには、同社の比較的強い事業地位と保守的な財務内容を反映している。JPRは、オフィスと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、不動産投資信託市場(J-REIT)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。

懸念要因としては、J-REIT市場がまだ発足間もないこと、JPRの事業戦略がやや積極的であること、一定のテナントの集中リスクがあることなどが挙げられる。また、商業施設は一般に、オフィスよりオペレーションリスクが高いと考えられるため、オフィスと商業施設に対する分散投資(オフィス80%、商業施設20%の比率が目標)はオフィス単独の投資と比べた場合、より複雑で高度なポートフォリオ運用が必要となる可能性がある。しかし、ポートフォリオに占める商業施設の割合が限定的であること、異なる物件タイプを組み入れることによる分散効果が期待されること、いずれの商業施設も立地条件に恵まれ高い売上高を実現していることで、ポートフォリオ運用に伴うリスクはある程度軽減されているとスタンダード&プアーズは判断している。

JPRは現在、全国に40の不動産(オフィス35棟、商業施設5棟)を所有し、総額は鑑定評価額ベースで1,668億円、取得価額ベースで1,758億円にのぼる。2004年10月には、ビッグス新宿ビルを約29億円で購入することを発表した。スタンダード&プアーズは、JPRが計画通りに物件取得を進め、2006年末までに総資産3,000億円の外部成長を達成すると見込んでいる。

2004年6月期の有利子負債比率（レバレッジ）は約46%であった。その後の物件取得と借り入れによる資金調達によって、同比率は2004年12月に50%を一時的に若干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35 - 40%台後半と保守的な水準で維持可能であるとスタンダード&プアーズはみている。

有担保借り入れの無担保借り入れに対する比率が低下したことから、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の比率が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）低く格付けするが、JPRの同比率は現在約39.5%である。今後も有担保の銀行借り入れを適正水準にとどめ、無担保借り入れを中心に不動産を追加取得する方針のため、担保に供せられた資産の比重は低下していこう。スタンダード&プアーズでは、JPRの同比率が引き続き50%以下にとどまるとみて、長期無担保債と会社格付けを同格付けとしている。

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&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 18 カ所の拠点で総勢 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)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 350 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)まで。