

事業法人・公益事業格付け

2011年10月18日

お問い合わせ先：

老川由美、東京 電話 03-4550-8775

井澤朗子、東京 電話 03-4550-8674

東京プレスルーム(メディアコンタクト)

東京 電話 03-4550-8411、Fax 03-4550-8740

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、日本プライムリアルティ投資法人の無担保投資法人債に格付け  
第13-14回債に「A」の格付けを付与**

**日本プライムリアルティ投資法人  
新規債券格付け**

**A** 第13回無担保投資法人債（発行予定額70億円、利率0.95%、2016年10月25日償還）

**A** 第14回無担保投資法人債（発行予定額20億円、利率1.34%、2018年10月25日償還）

（2011年10月18日、東京=S&P）スタンダード&プアーズ・レーティングズ・サービス（以下「S&P」）は本日、日本プライムリアルティ投資法人（JPR、格付けは「A/安定的/A-1」）が発行を予定している第13-14回無担保投資法人債に、上記のとおり「A」の格付けを付与した。当該格付けは、1) 国内の不動産投資信託（J-REIT）市場における JPR の比較的強い事業地位、2) 分散度と質の高い不動産ポートフォリオ、3) 手元流動性の高さで財務の柔軟性——を反映している。

JPR は、東京建物（格付けなし）を含むスポンサーの不動産運用・開発能力を強みに、J-REIT 市場において、比較的強い事業地位を築いている。不動産ポートフォリオは、43 件のオフィスビルと 14 件の商業施設で構成され、総取得額は約 3,450 億円にのぼる（2011年9月末時点）。

JPR は安定した資金調達力と潤沢な手元流動性を強みに、2011年8月には「銀座三和ビル」（東京都中央区、取得価格34億円）を取得するなど、適度なペースで外部成長を実現している。S&P は、JPR が2011年7月から10月にかけて、1) コミットメントラインの利用枠を引き上げた、2) 有担保借入れの担保解除により、金融機関からの借入れをすべて無担保とした——ことなどを通じて、財務基盤の強化を図っていることを信用力の評価上、プラスと捉えている。

一方、1) 厳しい事業環境下、収益性や利払い余力関連指標が弱含みで推移している、2) ポートフォリオの含み損の増加幅は縮小傾向にあるものの、含み損の金額自体は一定の水準にあり、財務運営上のバッファーが減少している、3) 有利子負債比率が、JPR の巡航ベースの水準に鑑みるとやや高い水準で推移している——ことを、信用力上のリスク要因と考えている。ただし、これらリスクは、1) 新規取得物件の寄与により、一定程度の収益の下支えが期待できる、2) JPR にはレバレッジ・コントロールの実績がある、3) 稼働率が改善傾向にある——ことなどから、一部緩和されている。

\*文中の会社格付けは「長期/長期格付けのアウトルック/短期」で表示。

## <関連レポート>

2011年6月21日付「Key Credit Factors: Global Criteria For Rating Real Estate Companies」

(和訳版: 2011年9月27日付「格付け規準 | 事業会社 | 一般事業会社: シリーズ Key Credit Factors: 世界の不動産会社の格付け規準」)

2011年2月16日付「General Criteria: Principles Of Credit Ratings」

(和訳版: 2011年3月2日付「一般格付け規準: 信用格付けの原則」)

2001年5月9日付「不動産投資信託 (J-REIT) に対する格付け方針」

\*本格付に関する適時開示事項(金融商品取引法等に関する内閣府令第三百十三号第三項第三号)は、スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社のウェブサイトの「ライブラリ・規制関連」>「信用格付けの概要」([www.standardandpoors.co.jp/pcr](http://www.standardandpoors.co.jp/pcr))でご参照いただけます。

### S&Pの格付けについて:

スタンダード&プアーズ・レーティングズ・サービスズが提供する信用格付には、日本の金融商品取引法に基づき信用格付業者として登録を受けているスタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社が提供する信用格付(以下「登録格付」と、当該登録を受けていないグループ内の信用格付を行う法人が提供する信用格付(以下「無登録格付」)があります。本稿中で記載されている信用格付のうち「※」が付されている信用格付は無登録格付であり、それ以外は全て登録格付です。なお、スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社が提供する信用格付の一覧は同社の日本語ウェブサイト([www.standardandpoors.co.jp](http://www.standardandpoors.co.jp))の「ライブラリー・規制関連」で公表しています。

Copyright © 2011 by Standard & Poor's Financial Services LLC (S&P), a subsidiary of The McGraw-Hill Companies, Inc. All rights reserved.

本稿に掲載されているコンテンツ(信用格付、信用関連分析およびデータ、モデル、ソフトウェア、またはそのほかのアプリケーションもしくはそのアウトプットを含む)及びこれらのいかなる部分(以下「本コンテンツ」といいます。)について、スタンダード&プアーズ・ファイナンシャル・サービスズ・エル・エル・シー(以下「スタンダード&プアーズ」)による事前の書面による許可を得ることなく、いかなる形式あるいは手段によっても、修正、リバースエンジニアリング、複製、頒布を行うこと、あるいはデータベースや情報検索システムへ保存することを禁じます。本コンテンツを不法な目的あるいは権限を与えられていない目的のために使用することを禁じます。

スタンダード&プアーズ、その関連会社、情報の外部提供者、およびその取締役、執行役員、株主、従業員あるいは代理人(以下、総称して「スタンダード&プアーズ関係者」)はいずれも、本コンテンツに関して、その正確性、完全性、適時性、利用可能性について保証いたしません。スタンダード&プアーズ関係者はいずれも、原因が何であれ、本コンテンツの誤謬や脱漏、あるいは、本コンテンツを利用したことにより得られた結果に対し、あるいは利用者により入力されたいかなる情報の安全性や維持に関して、一切責任を負いません。本コンテンツは「現状有姿」で提供されています。スタンダード&プアーズ関係者は、明示または黙示にかかわらず、本コンテンツについて、特定の目的や使用に対する商品性や適合性に対する保証を含むいかなる事項について一切の保証をせず、また、本コンテンツに関して、バグ、ソフトウェアのエラーや欠陥がないこと、本コンテンツの機能が妨げられないことがないこと、または、本コンテンツがいかなるソフトウェアあるいはハードウェアの設定環境においても作動することについての保証を含む一切の保証をいたしません。いかなる場合においても、スタンダード&プアーズ関係者は、損害が生じる可能性について報告を受けていた場合であっても、本コンテンツの利用に関連する直接的、間接的、付随的、制裁的、代償的、懲罰的、および、特別ないし派生的な損害、経費、費用、訴訟費用、損失(損失利益、逸失利益あるいは機会費用などを含みますが、これらに限定されません)に対して、いかなる者に対しても、一切責任を負いません。

本コンテンツにおける信用格付や見解を含む信用に関する分析は、それらが表明された時点の意見を示すものであって、事実の記述ではなく、証券の購入、保有または売却の推奨や勧誘を行うものではなく、何らかの投資判断を推奨するものでもありません。スタンダード&プアーズは、本コンテンツについて、公表後にいかなる形式やフォーマットにおいても更新する義務を負いません。本コンテンツの利用者、その経営陣、従業員、助言者または顧客は、投資判断やそのほかのいかなる決定においても、本コンテンツに依拠してはならず、本コンテンツを自らの技能、判断または経験に代替させてはならないものとします。スタンダード&プアーズの意見と分析は、いかなる証券の投資適合性について言及するものでもありません。スタンダード&プアーズは「受託者」あるいは投資助言者として行為するものではありません。スタンダード&プアーズは、信頼に足ると判断した情報源から情報を入手してはいますが、入手したいかなる情報についても監査はせず、またデューデリジェンスや独自の検証を行う義務を負うものではありません。

スタンダード&プアーズは、それぞれの業務の独立性と客観性を保つために、事業部門の特定の業務を他の業務から分離させています。結果として、スタンダード&プアーズの特定の事業部門は、他の事業部門が入手できない情報を得ている可能性があります。スタンダード&プアーズは各分析作業の過程で入手する非公開情報の機密を保持するための方針と手続を確立しています。

スタンダード&プアーズは、信用格付の付与や特定の信用関連分析の提供に対する報酬を、通常は発行体、証券の引受業者または債務者から、受領することがあります。スタンダード&プアーズは、その意見と分析結果を広く周知させる権利を留保しています。スタンダード&プアーズの公開信用格付と分析は、無料サイトの [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com)、そして、購読契約による有料サイトの [www.ratingsdirect.com](http://www.ratingsdirect.com) および [www.globalcreditportal.com](http://www.globalcreditportal.com) で閲覧できるほか、スタンダード&プアーズによる配信、あるいは第三者からの再配信といった、他の手段によっても配布されます。信用格付手数料に関する詳細については、[www.standardandpoors.com/usratingsfees](http://www.standardandpoors.com/usratingsfees) に掲載しています。

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)の一員であり世界の金融市場に対して、信用格付け情報を提供している。23カ国にオフィスを構え、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。投資や金融取引に不可欠な情報と独立したベンチマークを提供、150年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](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、マグローヒル・エデュケーション、ブラッツ、キャピタルIQ、J. D. パワーなどを通じて、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](http://www.mcgraw-hill.com))まで。

格付けを商業目的でスタンダード&プアーズの有料情報サービスに類似したデータベースに蓄積したり、自動的に配信することを禁止します。