

## 事業法人・公益事業格付け

2012年11月13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15-16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15回無担保投資法人債  
(発行予定額 50 億円、利率 0.68%、2017 年 11 月 22 日償還)
- A** 第16回無担保投資法人債  
(発行予定額 20 億円、利率 1.03%、2019 年 11 月 22 日償還)

(2012 年 11 月 13 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15-16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、JPRの比較的強い事業地位と比較的保守的な財務基盤を反映している。

JPRの発行体格付けは、1) スポンサーの不動産運用・開発能力を背景とした、国内の不動産投資信託(J-REIT)市場における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) 十分な手元流動性と財務の柔軟性——を反映している。一方で、1) オフィス賃貸市場が弱含みの中、ポートフォリオの稼働率が幾分低迷しており、収益性や利払い余力関連指標が弱含んでいる、2) ポートフォリオの含み損が一定の水準にあり、財務運営上のバッファが減少している、3) 完全所有権を持たない物件の比率が高い——ことを、信用力上のリスク要因と考えている。S&Pは、JPRの良質な不動産ポートフォリオに鑑み、今後も同投資法人がおおむね安定的なキャッシュフローを創出するとみている。一方で、依然として弱含みのオフィス賃貸市場、やや低迷している稼働率等を考慮すると、収益性や財務の回復には一定の時間を要するとみている。

JPRは、東京建物(格付けなし)、大成建設(格付けなし)、明治安田生命保険(A/安定的/A-1)を含む、スポンサーの不動産運用・開発能力を背景に、J-REIT市場で主要な地位を占めている。JPRの不動産ポートフォリオは45件のオフィス(底地1件を含む)と14件の商業施設で構成され、総取得額は約3,920億円にのぼる(2012年9月末時点)。

注：文中の発行体格付けは「長期/長期格付けに対するアウトルック/短期」で表示。

#### <関連レポート>

2011年6月21日付「Criteria | Corporates | Industrials: 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」)

2008年4月15日付「Criteria | Corporates | General: 2008 Coporate Criteria: Analytical Methodology」(英語版のみ)

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（金融商品取引業等に関する内閣府令第三百十三条第三項第三号）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業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・規制関連」で公表しています。

Copyright © 2012 by Standard & Poor's Financial Services LLC. 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、バリエーション、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・シーまたはその関連会社（以下、総称して「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が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、外部サービス提供者、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（過失であれその他の理由によるものであれ）、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ることがないこと、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、特別なし派生的な損害、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、過失により生じた損失などを含みますが、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、信用格付を含む信用関連などの分析、および見解は、それらが表明された時点の意見を示すものであって、事実の記述ではありません。スタンダード&プアーズの意見、分析、格付けの承認に関する決定（以下に述べる）は、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、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、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&プアーズは「受託者」あるいは投資助言業者としては、そのように登録されている場合を除き、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。

ある国の規制当局が格付け会社に対して、他国で発行された格付けを規制対応目的で当該国において承認することを認める場合には、スタンダード&プアーズは、弊社自身の裁量により、かかる承認をいかなる時にも付与、取り下げ、保留する権利を有します。スタンダード&プアーズ関係者は、承認の付与、取り下げ、保留から生じる義務、およびそれを理由に被ったとされる損害についての責任を負わないものとします。

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。

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。