

2012年11月13日

【新規格付】

日本プライムリアルティ投資法人

第15回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）： AA-

第16回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）： AA-

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付を公表しました。

【格付理由】

東京圏を中心に全国主要都市のオフィスビルと都市型商業施設に投資する複合型REIT。スポンサーは東京建物、大成建設、安田不動産、明治安田生命、損保ジャパンの各社。

厳しい賃貸市況の影響で既存物件のキャッシュフローは弱含みで推移しているが、継続的に良質な物件の新規取得を進め、収益を一定程度補完できている。資産規模は3900億円超に達し、ポートフォリオの分散も進んでいる。

有利子負債比率は運営方針の範囲内にコントロールされており、7月にも公募増資を実施して負債比率を引き下げた。国内大手銀行を中心に、長期資金主体の安定した資金調達を継続している。

【格付対象】

発行者：日本プライムリアルティ投資法人（証券コード：8955）

名称	第15回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）
発行額	50億円
発行日	2012年11月22日
償還日	2017年11月22日
表面利率	0.68%
格付	AA-（新規）
担保・保証	無担保
【参考】発行体格付	AA- [格付の方向性：安定的]

【格付対象】

発行者：日本プライムリアルティ投資法人（証券コード：8955）

名称	第16回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）
発行額	20億円
発行日	2012年11月22日
償還日	2019年11月22日
表面利率	1.03%
格付	AA-（新規）
担保・保証	無担保
【参考】発行体格付	AA- [格付の方向性：安定的]

■お問合せ先：インベスターズ・サービス本部 TEL. 03-3276-3511 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先：経営企画室(広報担当) TEL. 03-3276-3438

格付投資情報センター 〒103-0027東京都中央区日本橋1-4-1 日本橋一丁目ビルディング <http://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<http://www.r-i.co.jp/jpn/policy/policy.html> をご覧ください。

信用格付に関わる事項

信用格付業者 登録番号	株式会社格付投資情報センター 金融庁長官（格付）第6号 直近一年以内に講じられた監督上の措置は、ありません。
主任格付アナリスト	田草川 完
格付アナリスト	松田 史彦
信用格付の付与について 代表して責任を有する者	神林 尚

信用格付を付与した日	2012年11月13日
主要な格付方法	R&Iの信用格付の基本的な考え方 [2012. 05. 07] J-REITの格付方法 [2010. 08. 24]
上記格付方法は、格付を行うにあたり考慮した他の格付方法とともに以下のウェブサイトに掲載 しています。 http://www.r-i.co.jp/jpn/cfp/about/methodology/index.html	
評価の前提は、以下のウェブサイトの格付付与方針に掲載しています。 http://www.r-i.co.jp/jpn/ratingpolicy/index.html	
格付符号とその定義は、以下のウェブサイトに掲載しています。 http://www.r-i.co.jp/jpn/cfp/about/definition/index.html	
格付関係者	東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 日本プライムリアルティ投資法人
注 格付関係者は、金融商品取引業等に関する内閣府令第三百七条に基づいて、R&Iが判断したものです。	
利用した主要な情報 品質確保のための措置	決算書類、適時開示情報、個別債務に関する情報 公認会計士の監査済みである、またはそれに準じた信頼性が確保されて いる決算書類であること。一般に開示された、またはそれに準じた 信頼性が確保されている情報であること。
情報提供者	格付関係者
信用格付の前提、意義及び限界 R&Iの信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約 定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見です。R&Iは信用格付によって、個々の 債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、 何ら意見を表明するものではありません。信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・ 将来の事実の表明ではありません。また、R&Iは、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、又は その他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切 の事項について、いかなる保証もしていません。 R&Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じていますが、これら の情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、必要と判断した場合 には、信用格付を変更することがあります。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、 信用格付を保留したり、取り下げたりすることがあります。	

■お問合せ先 : インベスターズ・サービス本部 TEL. 03-3276-3511 E-mail. infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室(広報担当) TEL. 03-3276-3438

株式会社格付投資情報センター 〒103-0027東京都中央区日本橋1-4-1 日本橋一丁目ビルディング <http://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<http://www.r-i.co.jp/jpn/policy/policy.html> をご覧ください。