

Contact:

東京

大久保 敬裕

主任格付アナリスト／VP シニア・アナリスト

ストラクチャード・ファイナンス

ムーディーズ・ジャパン株式会社

お客様専用電話番号：03-5408-4100

報道関係者電話番号：03-5408-4110

東京

熊丸 浩二

格付責任者／マネージング・ディレクター

ストラクチャード・ファイナンス

ムーディーズ・ジャパン株式会社

お客様専用電話番号：03-5408-4100

報道関係者電話番号：03-5408-4110

[MJKK] 日本プライムリアルティの格付 A3 を確認、見通しを安定的に変更

2013 年（平成 25 年）2 月 4 日、東京、ムーディーズ・ジャパン株式会社（以下「ムーディーズ」）は、日本プライムリアルティ投資法人（JPR）の格付見通しをネガティブから安定的に変更した。

また、ムーディーズは JPR の発行体格付及び無担保長期債務格付 A3 を確認した。

格付理由

今回の格付見通しの変更は主に以下の要素を反映している。

1. 公募増資の実施に伴うレバレッジの低下
2. 外部成長とポートフォリオの分散に支えられたキャッシュフローの安定性の強化

2012 年 7 月に行われた公募増資によって JPR の総資産有利子負債比率は 2012 年 6 月期の約 49% から 44% 程度まで低下した。JPR はこれまで一貫して、保守的なレバレッジ政策によって良好なトラックレコードを維持してきた。加えて、JPR は 2002 年の上場以来 5 回の増資を経験し、資本市場へのアクセス性も高い。

JPR のキャッシュフローは上記の資本市場へのアクセス性の高さを背景とした新規物件取得による外部成長に支えられ、安定性を取り戻している。また JPR のポートフォリオの 24% を占める商業施設の長期かつ安定的な賃貸借契約に支えられ、ポートフォリオ全体の稼働率は約 94%（2012 年 11 月末）と高水準を維持している。

東京の賃貸オフィスマーケットでは、景気低迷を受けて稼働率が依然として低位で推移している。加えて 2012 年の新規オフィスビルの大量供給に伴い需給バランスの改善見込みは遠のいており、賃料水準の底打ちはさらに先になるであろう。

ただし、JPR はオフィスビルのほか、商業施設の投資・運営・管理を行っている。ポートフォリオにおける、取得価格ベースのオフィスビルの割合は約 76%（2012 年 11 月末）に留まり、ムーディーズが格付する他のオフィス系 REIT との比較において、オフィスビルへの依存度は低い。

さらに2012年3月には東京・大手町の中心部に建設中の大型複合ビルの底地を取得した。当該物件における長期の地上権設定契約は、東京のオフィス賃貸市場における賃料下落による影響を緩和し、JPRのポートフォリオに対して安定的な収益の下支えとなろう。当該物件はJPRのポートフォリオの最大の物件として、取得価格ベースのポートフォリオ総額のうち約9%を占めている。

JPRのポートフォリオの収益性の向上と同時に財務レバレッジが改善していけば、格付に上方向の圧力がかかるであろう。例えば償却前総資産有利子負債比率が45%以下、純有利子負債/EBITDAが8倍を下回り、100%以上の流動性カバレッジが維持された場合、JPRの格付は引き上げられる可能性がある。

ポートフォリオから生成されるキャッシュフローや不動産価格のさらなる下落とレバレッジが上昇するような場合、格付にさらなる下方向の圧力がかかるであろう。例えば償却前総資産有利子負債比率が50%を上回り、純有利子負債/EBITDAが10倍を上回るような場合には、JPRの格付は引き下げられる可能性がある。

本信用格付に利用された主な格付手法は弊社ウェブサイト（www.moodys.co.jpの「信用格付事業」を選択した後に表示されるページ）の「格付手法」に掲載されている「REITおよびその他の不動産会社のグローバル格付手法」（2010年10月1日）である。

最新の格付アクション及び格付履歴については、www.moodys.comを参照されたい。

日本プライムリアルティ投資法人（JPR、本社：東京）は、主としてオフィスビルや商業施設への投資・運営・管理に特化した不動産投資法人であり、2002年6月に上場した。2012年6月期における営業収益は約123億円、2012年6月末時点における保有資産は58物件、約3,810億円である。

ムーディーズ・ジャパン株式会社

105-6220 東京都港区愛宕2-5-1

愛宕グリーンヒルズMORIタワー 20階

お客様専用電話番号：03-5408-4100

報道関係者電話番号：03-5408-4110

著作権 2013年ムーディーズ・ジャパン株式会社、ムーディーズSFジャパン株式会社並びに(又は)そのライセンサー及び関連会社(以下、総称して「ムーディーズ」といいます)。無断複写・転載を禁じます。信用格付は、事業体、与信契約、債務又は債務類似証券の相対的な将来の信用リスクについての、ムーディーズ・ジャパン株式会社及びムーディーズSFジャパン株式会社(以下それぞれ「MJJK」、「MSFJ」といいます)の現時点での意見です。MJJK及び/又はMSFJが発行する信用格付及び調査刊行物(以下「MJJK及び/又はMSFJの刊行物」といいます)は、事業体、与信契約、債務又は債務類似証券の相対的な将来の信用リスクについてのムーディーズの現時点での意見を含むことがあります。MJJK及びMSFJは、信用リスクを、事業体が契約上・財務上の義務を期日に履行できないリスク及びデフォルト事由が発生した場合に見込まれるあらゆる種類の財産的損失と定義しています。信用格付は、流動性リスク、市場価値リスク、価格変動性及びその他のリスクについて言及するものではありません。信用格付並びにMJJK及び/又はMSFJの刊行物に含まれているムーディーズの意見は、現在又は過去の事実を示すものではありません。信用格付並びにMJJK及び/又はMSFJの刊行物は、投資又は財務に関する助言を構成又は提供するものではありません。信用格付並びにMJJK及び/又はMSFJの刊行物は特定の証券の購入、売却又は保有を推奨するものではありません。信用格付あるいはMJJK及び/又はMSFJの刊行物はいずれも、特定の投資家にとっての投資の適切性について論評するものではありません。MJJK及びMSFJはそれぞれ、投資家が、購入、保有又は売却を検討する各証券について投資家自身で研究・評価するという期待及び理解の下で、信用格付を付与し、MJJK及び/又はMSFJの刊行物(のうち該当するもの)を発行します。ここに記載する情報はすべて、著作権法を含む法律により保護されており、いかなる者も、いかなる形式若しくは方法又は手段によっても、全部か一部を問わずこれらの情報を、ムーディーズの事前の書面による同意なく、複製その他の方法により再製、リパッケージ、転送、譲渡、頒布、配布又は転売することはできず、また、これらの目的で再使用するために保管することはできません。ここに記載する情報は、すべてムーディーズが正確かつ信頼しうると考える情報源から入手したものです。しかし、人的及び機械的誤りが存在する可能性並びにその他の事情により、ムーディーズはこれらの情報をいかなる種類の保証も付すこと

なく「現状有姿」で提供しています。ムーディーズは、信用格付を付与する際に用いる情報が十分な品質を有し、またその情報源がムーディーズにとって信頼できると考えられるものであること（独立した第三者がこの情報源に該当する場合があります）を確保するため、すべての必要な措置を講じています。しかし、ムーディーズは監査を行う者ではなく、格付の過程で受領した情報の正確性及び有効性について常に独自に確認することはできません。ムーディーズはいかなる状況においても、またいかなる者又は法人に対しても、以下の(a)及び(b)について一切責任を負いません。(a) これらの情報の入手、収集、編纂、分析、解釈、伝達、公表又は配布に関する誤り（過失によるか、その他の原因によるかを問わない）又はその他の状況若しくは偶発事象（ムーディーズ又はその取締役、役員若しくは代理人の支配力が及ぶか及ばないかを問わない）に（全部又は一部を問わず）起因し、由来し、又は関係する損失又は損害。(b) ムーディーズが事前に当該損害の可能性について助言を受けていた場合においても、これらの情報の使用により又は使用が不可能であることにより発生する、あらゆる種類の直接的、間接的、特別、二次的、補償的又は付随的損害（逸失利益を含むがこれに限定されるものではない）。ここに記載される情報の一部を構成する格付、財務報告分析、予測及びその他の見解（もしあれば）は意見の表明であり、またそのようなものとしてのみ解釈されるべきものであり、これによって事実を表明し、又は証券の購入、売却若しくは保有を推奨するものではありません。ここに記載する情報の各利用者は、購入、保有又は売却を検討する各証券について、自ら研究・評価しなければなりません。ムーディーズは、いかなる形式又は方法によっても、これらの格付若しくはその他の意見又は情報の正確性、適時性、完全性、商品性及び特定の目的への適合性について、（明示的、黙示的を問わず）いかなる保証も行っておりません。MJJKは、ムーディーズ・グループ・ジャパン合同会社（Moody's Corporation（以下「MCO」といいます）の完全子会社であるMoody's Overseas Holdings Inc.の完全子会社）が全額出資する信用格付会社です。MSFJは、ムーディーズ・ジャパン株式会社が全額出資する信用格付会社です。MSFJは、NRSRO（Nationally Recognized Statistical Rating Organization = 米国SEC（米国証券取引監視委員会）の登録を受けた格付機関）ではありません。したがって、MSFJの信用格付は、NRSROではない者により付与された「NRSROではない信用格付」であり、それゆえMSFJの信用格付の対象となる債務は米国法の下で一定の取扱を受けるための要件を満たしていません。MJJK及びMSFJは日本の金融庁に登録された信用格付業者であり、登録番号はそれぞれ金融庁長官（格付）第2号及び第3号です。MJJK又はMSFJ（のうち該当する方）は、MJJK又はMSFJ（のうち該当する方）が格付を行っている負債証券（社債、地方債、債券、手形及びCPを含みます）及び優先株式の発行者の大部分が、MJJK又はMSFJ（のうち該当する方）が行う評価・格付サービスに対して、格付の付与に先立ち、20万円から約3億5,000万円の手数料をMJJK又はMSFJ（のうち該当する方）に支払うことに同意していることを、ここに開示します。また、MCO、MJJK及びMSFJは、MJJK及びMSFJの格付及び格付過程の独立性を確保するための方針と手続を整備しています。MCOの取締役と格付対象会社との間、及びMJJK又はMSFJ（のうち該当する方）から格付を付与され、かつMCOの株式の5%以上を保有していることをSECに公式に報告している会社間に存在し得る特定の利害関係に関する情報は、ムーディーズのウェブサイトwww.moodys.com上に「Shareholder Relations-Corporate Governance-Director and Shareholder Affiliation Policy」という表題で毎年、掲載されます。オーストラリアについてのみ：この文書のオーストラリアでの発行は、オーストラリア金融サービス認可番号336969を有するムーディーズの関連会社であるMoody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657によって行われます。この文書は2001年会社法761G条の定める意味における「ホールセール顧客」のみへの提供を意図したものです。オーストラリア国内からこの文書に継続的にアクセスした場合、貴殿は、ムーディーズに対して、貴殿が「ホールセール顧客」であるか又は「ホールセール顧客」の代表者としてこの文書にアクセスしていること、及び、貴殿又は貴殿が代表する法人が、直接又は間接に、この文書又はその内容を2001年会社法761G条の定める意味における「リテール顧客」に配布しないことを表明したことになります。ムーディーズの信用格付は、発行者の債務の信用力についての意見であり、発行者のエクイティ証券又はリテール顧客が取得可能なその他の形式の証券について意見を述べるものではありません。リテール顧客が、ムーディーズの信用格付に基づいて投資判断をするのは危険です。もし、疑問がある場合には、フィナンシャル・アドバイザーその他の専門家に相談することを推奨します。