Moody's Japan K.K.

NEWS

Contact:

東京
比屋根 修
アソシエイト・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
お問い合せ電話番号：03-5408-4100
報道関係者専用番号：03-5408-4110

東京
増子 卓爾
ＶＰシニア・クレジット・オフィサー
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
お問い合せ電話番号：03-5408-4100
報道関係者専用番号：03-5408-4110

ムーディーズ、ジャパンリアルエステイト投資法人の格付けを A1 から Aa3 に引き上げ、格付け見通しは安定的

2008 年（平成 20 年）6 月 6 日、東京、ムーディーズ・インベスターズ・サービスは、ジャパンリアルエステイト投資法人（JRE）の発行体格付け及び無担保長期債務格付けを A1 から Aa3 に引き上げた。

今回の格上げは、三菱地所株式会社（三菱地所）等の資産運用会社スポンサーとの協働体制を活用し、JRE のポートフォリオの質の改善が進んだこと及び収益力の向上がみられること、資産規模の拡大とレバレッジ・マネジメント実績の積み重ねにより財務リスクの予測可能性が向上していること、及び不動産投資信託市場においての主導的地位を引き続き維持していくと予想されること等を反映している。今回の格上げは、2008 年 3 月 18 日以来の見直しの結論である。格付けの見通しは安定的である。

JRE の資産規模は取得価格ベースで約 5,189 億円（53 物件）に達している。近年では資産運用会社スポンサーの 1 社である三菱地所との交換による三菱 UFJ 信託銀行本店ビルの取得、特定目的会社への優先出資を活用した晴海センタービルの取得、新築の MM パークビルの取得等により、ポートフォリオの平均築年数は 2008 年 3 月末時点では約 13 年（2005 年 9 月末時点では約 18 年）と若返り、ポートフォリオの質の改善が進んでいる。また既存物件の管理・運営については高い稼働率を維持し、賃料改定に伴う増収もあり、収益力も向上している。今後についても資産運用会社スポンサーとの協働体制を活用し、希少性が高く競争力を有する物件を適正価格で取得することによるポートフォリオの質の向上、及び高い物件管理・運営能力の実践による安定的なキャッシュフローの維持が期待できる。

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 ムーディーズは相当の注意をもってこの格付けを決定しました。本文書で述べられる情報は正確で信頼の置けると判断した資料を基礎にしていますが、人的・物的な誤りの生じる可能性からその正確性及び完全性は保証できません。ムーディーズの格付けは意見であり、債券売買の勧告ではありません。投資決定にあたり、投資家は格付けを一つの判断材料として利用することが求められます。

レバレッジ・コントロールについては、JRE は過去 5 回の新規投資口募集によるエクイティ調達実績を積み、エクイティ調達時には常に 20%台後半から 30%台前半まで総資産有利子負債比率（LTV）を低減させている。平常時は 30%台を目安としたコントロールを行う方針であり、J-REIT の中でも極めて保守的なレバレッジ・コントロールを実践している。2008 年 3 月には、昨年来投資口市場が調整局面を迎え、新規投資口募集が困難になる J-REIT が多い中、安定した事業基盤を背景に新規投資口募集を実施した。LTV は 2008 年 3 月末時点では 33.6%にまで低減しており、財務の健全性を維持しながら今後の外部成長も期待できる。

銀行取引については、近時不動産融資に慎重な姿勢で臨む金融機関が増え、不動産市場全般でのデット調達が厳しくなっている環境下、メインバンクを中心に強固な取引関係を維持している。加えて、保守的なレバレッジ戦略、デットの長期化、返済期日の分散ないし 250 億円のコミットメントラインの存在等によりリファイナンスリスクの軽減も図られている。今後も保守的な財務運営が維持され、安定的な資金調達を期待できるとムーディーズでは考えている。

ジャパンリアルエステイト投資法人は不動産投資信託市場に上場した、質の高い事務所ビルへの投資・管理に特化する大手投資法人である。2008 年 3 月期の営業収益は約 257 億円であった。

以上

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 階ムーディーズは相当の注意をもってこの格付けを決定しました。本文書で述べられる情報は正確で信頼の置けると判断した資料を基礎にしていますが、人的・物的な誤りの生じる可能性からその正確性及び完全性は保証できません。ムーディーズの格付けは意見であり、債券売買の勧告ではありません。投資決定にあたり、投資家は格付けを一つの判断材料として利用することが求められます。