

2015年01月30日

【格付維持】

ジャパンリアルエステイト投資法人

発行体格付： AA [格付の方向性： 安定的]

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】

ジャパンリアルエステイト投資法人(JRE)は2001年9月に上場した不動産投資法人(J-REIT)。投資対象はオフィスビルに特化している。スポンサーは三菱地所と三井物産の2社。

東京都心部を中心に競争力の高い大規模ビルに投資し、良質なポートフォリオを構築している。東京都心3区に所在する保有物件の比率は取得価格ベースで54.7%(2014年9月時点)と高い。北の丸スクエア、汐留ビルディング、赤坂パークビルなど優良物件を多数保有する。

2014年には、大手町フィナンシャルシティノースタワーと新宿イーストサイドスクエアをスポンサーグループから取得した。いずれも最新鋭の都心大規模ビルであり、ポートフォリオのさらなる充実に貢献しよう。資産規模は取得価格ベースで8600億円超に拡大、J-REIT業界トップクラスの強い事業基盤を維持している。

保有物件の稼働率は97%超の高い水準に達している。契約賃料の水準はほぼ横ばいで推移する一方、市場賃料の上昇傾向は明確になってきている。長期間続いたオフィス市況の不振の影響でNOI利回りはやや低水準で推移しているが、今後は緩やかながら回復が期待できよう。

総資産有利子負債比率は2014年9月時点で39.8%と低めの水準を堅持している。JREは負債比率の目安を30%台とする非常に保守的な目標を掲げており、資本市場へのアクセスも良好であるため、今後も健全な財務内容が維持されよう。鑑定評価の改善などにより、含み益は拡大している。

有利子負債は長期固定金利主体で、平均残存年数は3.9年(2014年11月時点)と長く、返済期日は十分に分散している。借り入れはメガバンク・信託銀行を中心とする国内金融機関から相対的に有利な条件で調達しており、資金調達能力は高い。合計430億円のコミットメントラインを設定し、相応の流動性も確保している。

2014年9月に第一生命保険がスポンサーから離脱した。しかし、メインスポンサーの三菱地所の強力なサポートが引き続き見込まれることから、格付への影響は特段無いと考えられる。

格付の方向性は安定的。稼働率が高水準で推移しており、収益環境の改善が明確になりつつある。スポンサーグループから最新鋭物件を複数取得できたこともポジティブな要因。強い事業基盤に加えて、保守的なレバレッジ運営方針や優れた資金調達能力が現行の高い格付を下支えしよう。

【格付対象】

発行者：ジャパンリアルエステイト投資法人(証券コード：8952)

名称	格付	格付の方向性
発行体格付	AA(維持)	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

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 日本橋一丁目三井ビルディング <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。

名称	発行総額 (億円)	発行日	償還日	格付
第4回無担保投資法人債	100	2005年09月29日	2025年09月29日	AA (維持)
第7回無担保投資法人債	100	2010年04月23日	2015年04月23日	AA (維持)
第8回無担保投資法人債	100	2010年07月23日	2015年07月23日	AA (維持)
第9回無担保投資法人債	100	2013年08月30日	2018年08月30日	AA (維持)

■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 日本橋一丁目三井ビルディング <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	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	2015年01月28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 [2013. 07. 18]

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	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント ジャパンリアルエステイト投資法人
-------	--

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、開示情報 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。

利息・配当の繰り延べ、元本の返済猶予、債務免除等の条項がある債務等の格付は、その蓋然性が高まったとR&Iが判断した場合、発行体格付又は保険金支払能力とのノッチ差を拡大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 日本橋一丁目三井ビルディング <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。