

Contact:

東京
福士 昭文
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
関 雄介
格付責任者／アソシエイト・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] ジャパンリアルエステイト投資法人の格付見通しを安定的に変更、A1 の格付を確認

2016年（平成28年）1月25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、ジャパンリアルエステイト投資法人（JRE）の格付見通しをネガティブから安定的に変更した。同時に、発行体格付及び無担保長期債務格付 A1 を確認した。

格付理由

今回の安定的への格付見通し変更は、着実な資産規模の拡大によりキャッシュフローが安定的に増加していること、及び、エクイティファイナンスの効果や流動性の改善などにより、財務運営の安定性が増していることを反映しており、また今後とも、スポンサーである三菱地所株式会社（A2 安定的）などとの協働体制により、安定的な資金調達と保守的な財務運営方針が維持されるであろうというムーディーズの見通しに基づいている。

JRE の純有利子負債/EBITDA 倍率は、2015年9月末において約9.8倍である。ムーディーズは、新規物件取得に伴う資金調達方針、有利子負債やレバレッジ水準の動向などについて、引き続き確認していく。

JRE の保有資産は、2011年3月末時点で約6,606億円であったが、2015年9月末時点には約9,278億円と着実に増加しており、物件数は57件から70件、延べテナント数は1,004から1,461と、分散化が進んでいる。またポートフォリオの稼働率は2015年9月末時点で97.7%と、2012年9月以来95%以上の高水準で推移しており、同社のキャッシュフローは今後とも安定的に推移するものとムーディーズでは考えている。

財務面では、JRE の資本市場へのアクセス性の高さを背景に、活発なエクイティファイナンスなどによってレバレッジが保守的にコントロールされている。同社の2015年9月末の償却前総資産有利子負債比率は37.6%と、引き続き40%以下の水準で推移している。

JRE の流動性カバレッジは2013年以来100%を超える水準が確保されている。また、債務償還スケジュールの平準化が進んでいる点も、財務の柔軟性の観点からポジティブに評価される。

JRE の格付には、今後資金調達環境が悪化する局面においても、スポンサーのサポートを背景とした金融機関取引などにより、リファイナンスリスクが軽減される可能性があることが考慮されている。

ポートフォリオの収益性の向上やレバレッジの改善が進めば、格付に上方向の圧力をもたらす。例えば、純有利子負債/EBITDA、償却前総資産有利子負債比率がそれぞれ 7.0 倍未満、35%前後で推移すると見込まれる場合には、JRE の格付は引き上げられる可能性がある。

一方、ポートフォリオから生成されるキャッシュフローの減少や財務レバレッジの悪化が継続すれば、格付に下方向の圧力がかかるであろう。例えば、純有利子負債/EBITDA、償却前総資産有利子負債比率がそれぞれ 9.0 倍、40%を下回る水準を継続することができなくなると見込まれる場合には、JRE の格付は引き下げられる可能性がある。

本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「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）である。

ジャパンリアルエステイト投資法人(本社：東京)は、オフィスビルへの投資・運営・管理に特化した不動産投資法人であり、2001 年 9 月に上場した。2015 年 9 月期における営業収益は約 299.8 億円、2015 年 9 月末時点における保有資産は 70 物件、約 9,278 億円である。

規制開示

本件信用格付に利用した主要な情報の概要及び情報の提供者は、本件格付に関与した関係者（発行体）、公表情報、ムーディーズが有する機密情報である。

情報の品質を確保するためムーディーズは、公表された情報や第三者による見解を利用し、主任格付アナリストによる確認を行う措置をとった。

信用格付は、事業体、与信契約、債務又は債務類似証券の将来の相対的信用リスクについてのムーディーズの現時点の意見である。ムーディーズは、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上の損失と定義している。信用格付は、流動性リスク、市場価値リスク、価格変動性リスク及びその他のリスクについて言及するものではない。信用格付は、投資又は財務に関する助言を構成するものではなく、特定の証券の購入、売却、又は保有を推奨するものではない。ムーディーズは、いかなる形式又は方法によっても、これらの格付も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いない。発行体又は債務の信用リスクは、発行体から入手した情報、又は公開情報に基づき評価される。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を確保するため、全ての必要な措置を講じている。しかし、ムーディーズは監査を行うものではなく、格付の過程で受領した情報について常に独自に確認

することはできない。ムーディーズは、必要と判断した場合に本格付を変更することがある。また、資料、情報の不足や、その他の状況により、本格付を取り下げることがある。

ムーディーズ・ジャパン株式会社は日本の金融庁に登録された信用格付業者（金融庁長官（格付）第2号）である。直近1年以内に講じられた監督上の措置はない。

信用状態に関する評価の前提となる事項及び信用状態に関する評価の結果を示す等級を定めるために用いる基準が記載された「金融商品取引業等に関する内閣府令第299条第36号イに定めのある格付付与方針等に関する事項」については弊社ウェブサイトの「信用格付事業」を参照されたい。

個別の信用格付についての追加的な規制開示については、www.moodys.com を参照されたい。

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

著作権表示 (C) 2016 年 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. 並びに (又は) これらの者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。Moody's Investors Service, Inc. 及び信用格付を行う関連会社 (以下「MIS」といいます) により付与される信用格付は、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、ムーディーズの現時点での意見です。ムーディーズが発行する信用格付及び調査刊行物 (以下「ムーディーズの刊行物」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。ムーディーズは、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。信用格付及びムーディーズ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。ムーディーズの刊行物はまた、定量的モデルに基づく信用リスクの評価及び Moody's Analytics, Inc. が公表する関連意見又は解説を含むことがあります。信用格付及びムーディーズの刊行物は、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。信用格付及びムーディーズ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。信用格付及びムーディーズの刊行物はいづれも、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。ムーディーズは、投資家が、相当の注意をもって、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、ムーディーズの刊行物を発行します。ムーディーズの信用格付及びムーディーズの刊行物は、個人投資家の利用を意図しておらず、個人投資家が投資判断を行う際にムーディーズの信用格付及びムーディーズの刊行物を利用することは、慎重を欠く不適切な行為です。もし、疑問がある場合には、ご自身のフィナンシャル・アドバイザーその他の専門家にご相談することを推奨します。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、全部か一部か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もあります) 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、格付の過程で又はムーディーズの刊行物の作成に際して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。法律が許容する範囲において、ムーディーズ及びその取締役、役職員、従業員、代理人、代表者、ライセンサー及びサプライヤーは、いかなる者又は法人に対しても、ここに記載する情報又は当該情報の使用若しくは使用が不可能であることに起因又は関連するあらゆる間接的、特別、二次的又は付随的な損失又は損害に対して、ムーディーズ又はその取締役、役職員、従業員、代理人、代表者、ライセンサー又はサプライヤーのいずれかが事前に当該損失又は損害 (a) 現在若しくは将来の利益の喪失、又は (b) 関連する金融商品が、ムーディーズが付与する特定の信用格付の対象ではない場合に生じるあらゆる損失若しくは損害を含むがこれに限定されない) の可能性について助言を受けていた場合においても、責任を負いません。法律が許容する範囲において、ムーディーズ及びその取締役、役職員、従業員、代理人、代表者、ライセンサー及びサプライヤーは、ここに記載する情報又は当該情報の使用若しくは使用が不可能であることに起因又は関連していかなる者又は法人に生じたいかなる直接的又は補償的損失又は損害に対しても、それらがムーディーズ又はその取締役、役職員、従業員、代理人、代表者、ライセンサー若しくはサプライヤーのうちいずれかの側の過失によるもの (但し、詐欺、故意による違反行為、又は、疑義を避けるために付言すると法により排除し得ない、その他の種類の責任を除く)、あるいはそれらの者の支配力の範囲内外における偶発事象によるものである場合を含め、責任を負いません。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。Moody's Corporation (以下

「MCO」といいます)が全額出資する信用格付会社である Moody's Investors Service, Inc. は、同社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、Moody's Investors Service, Inc. が行う評価・格付サービスに対して、格付の付与に先立ち、1500 ドルから約250 万ドルの手数料を Moody's Investors Service, Inc. 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 及び MIS は、MIS 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、MIS 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「Investor Relations-Corporate Governance-Director and Shareholder Affiliation Policy」という表題で毎年、掲載されます。オーストラリア専用の追加条項：この文書のオーストラリアでの発行は、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 (オーストラリア金融サービス認可番号 336969) 及び(又は) Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 (オーストラリア金融サービス認可番号 383569) (該当する者) のオーストラリア金融サービス認可に基づき行われます。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投資家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。リテール投資家が、投資判断を行う際にムーディーズの信用格付及びムーディーズの刊行物を利用することは、慎重を欠き不適切です。もし、疑問がある場合には、ご自身のフィナンシャル・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。日本専用の追加条項：ムーディーズ・ジャパン株式会社(以下、「MJJK」といいます。)は、ムーディーズ・グループ・ジャパン合同会社(MCO の完全子会社である Moody's Overseas Holdings Inc. の完全子会社)の完全子会社である信用格付会社です。また、ムーディーズ SF ジャパン株式会社(以下、「MSFJ」といいます。)は、MJJK の完全子会社である信用格付会社です。MSFJ は、全米で認知された統計的格付機関(以下、「NRSRO」といいます。)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、同社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。MJJK 及び MSFJ は、日本の規制上の要請を満たすための方針と手続も整備しています。