

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

コーポレート・ファイナンス・グループ

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

真鍋 美穂子

格付責任者／アソシエイト・マネージング・ディレクター

コーポレート・ファイナンス・グループ

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 A1 を確認、見通しは安定的

2018 年（平成 30 年）11 月 29 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）の発行体格付およびシニア無担保債務格付 A1 を確認した。

格付の見通しは引き続き安定的である。

格付理由

「A1 の格付は、オフィスビルで構成されている、規模が大きく分散されたポートフォリオからの、安定したキャッシュフローを反映している」と、ムーディーズのアナリスト、福士昭文は述べている。

JRE の信用指標は過去数年で改善したが、直近の実績はサイクルのピークを示唆しつつある。純有利子負債/EBITDA 倍率で示されるキャッシュフローレバレッジは、キャッシュフローの増加と 2018 年 4 月から 5 月にかけて実施された約 390 億円の公募増資によって、2018 年 3 月期の 9.6 倍から同年 9 月期には 8.9 倍へと改善し、また総有利子負債/償却前総資産も同期間において 38.5%から 35.7%に改善した。

とはいえ JRE のキャッシュフローレバレッジは、格付対比で高位で推移しており、世界の同業他社と比べても高い水準にある。同社の純有利子負債/EBITDA 倍率は過去 3 年間、9 倍程度で推移しているが、今後とも同指標は同程度の水準にとどまることが予想され、負債調達により物件取得をすすめる場合などは一時的に 9 倍を上回ることがあるとムーディーズは考えている。

不動産利回りが低下傾向にあることも、純有利子負債/EBITDA 倍率の増加要因となりうる。低い利回り水準での物件取得が続き、既存物件の賃料上昇ペースが鈍化するような状況になれば、JRE のポートフォリオ利回りは来年にもピークアウトする可能性がある。その場合、物件取得に伴う負債の増加ペースが、EBITDA の伸びを上回る可能性がある。

JRE の格付 A1 は、株式会社三菱 UFJ 銀行 (A1 安定的) を含む金融機関との良好な関係や、主要なスポンサーである三菱地所株式会社 (A2 安定的) からのサポートを反映している。こうした三菱グループの主要企業との関係が、資本市場へのアクセス性の維持や、リファイナンスリスクの軽減などの面で寄与しているとムーディーズは考えている。

安定的の見通しは、着実に拡大するポートフォリオからのキャッシュフローの安定的な増加と、適時のエクイティファイナンスや十分な流動性確保を含む妥当な財務運営方針を反映している。

JRE の格下げにつながりうる要因として、(1) ポートフォリオから生成されるキャッシュフローの悪化や、(2) 財務レバレッジの上昇があげられる。例えば、純有利子負債/EBITDA 倍率を 9 倍未満に、総有利子負債/償却前総資産を 40% 未満に抑制できない場合には、格下げにつながる可能性がある。

JRE の格付は、既に日本政府の格付 (A1 安定的) (注) と同等の水準であり、近い将来に格上げされる可能性は低い。ただし、ポートフォリオの収益性の大幅な向上や、負債削減が進めば、格付がポジティブな影響を受ける可能性がある。

(注：当該格付は、ムーディーズ・グループの格付ではあるが、金融商品取引法上の登録を受けた信用格付業者の格付ではない。)

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.moody.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格付手法」(2018 年 9 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、上場不動産投資法人であり、オフィスビルへの投資・運営に特化している。

規制開示

本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

一ズは、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
報道関係者電話番号：03 5408 4110
お客様専用電話番号：03 5408 4100

著作権表示 (C) 2018 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。ムーディーズの刊行物は、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、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複製、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。信用格付及びムーディーズの刊行物は、規制目的で定義される指標（ベンチマーク）としてのいかなる者による使用も意図しておらず、これらが指標（ベンチマーク）と見なされる結果を生じるおそれのあるいかなる方法によっても使用してはならないものとします。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が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

プレ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.moody.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。