NEWS RELEASE

No. 2006-C-499
2006年7月19日

【新規格付け】　ジョイント・リート投資法人　証券コード：8973

Ｊ-ＲＥＩＴ　発行体格付け：Ａ［格付けの方向性：安定的］

格付投資情報センター（R&I）は上記の格付けを公表しました。

【格付け理由】

2005年7月に上場した不動産投資法人（J-REIT）。保有している資産は25件、540億円（取得価格ベース）に上る。投資対象は住宅と商業施設を中心としており、ジョイントコーポレーショングループをスポンサーとする。

JOR（ジョイント・リート投資法人）のポートフォリオは住宅が56%、商業施設が44%。所在地域は東京都心6区で32%、都心6区以外の首都圏が25%、地方が43%という構成。1件あたりの平均取得価格は22億円（住宅が15億円、商業施設が48億円）。取得価格で加重平均した築年数は約3年と新しい。R&I評価額は524億円となり、取得価格に対して97.1%、直近時点の鑑定評価額に対して95.7%の水準となった。

投資対象は景気変動による影響を受けにくく、テナントの確保が容易という特性を有する住宅と、テナントと長期契約を締結することが多い商業施設を「コア・アセット」としており、キャッシュフローの安定性と用途複合による分散効果を享受していく方針である。両者の配分の目安については住宅 45～65%、商業施設35～55%としており、現状の資産構成もその目標に沿っている。

保有する住宅のほとんどはスポンサーが開発したグレードの高い物件であり、築年数は平均2年と非常に新しい。立地も東京都心・城南エリアや主要都市の中心部など利便性が高く、比較的賃貸需要の厚いエリアに所在している。また、シングル、コンパクトをメーンにファミリータイプにもバランスよく配分し、テナント属性の分散も図っている。

商業施設は、大型ショッピングセンター、ロードサイド店舗、都市型の専門店ビルなど5物件で構成されている。全体の28%を占めている最大物件の浜松プラザは、競合が激化しているものの、浜松市は世帯数の増加や中心市街地の空洞化により郊外の商圏自体が拡大基調にあり、また良好な道路アクセス、信用力の高いテナントとの長期安定契約、適正な賃料水準などを考えれば、当面の懸念は小さい。

現在のところ資産規模は小さく、上位物件に偏りが見られるため、物件を適宜追加取得していくことによって、規模拡大・分散を図ることが重要となる。この点について、JORはスポンサーとのパイプラインを活用しながら上場後3年を目処に資産規模を1000億円に拡大させる方針を示している。スポンサーは住宅の開発のみならず、商業用不動産の開発、資産運用、仲介などの分野でも実績を有していることから、ポートフォリオの質を維持しながら外部成長を実現していくことは十分可能と見ている。

JORは負債比率の運営に用いる指標として、テナントからの有利子の預かり保証金を含めた有利子負債の総資産に占める比率を使用しており、通常時は同比率を原則として 40%台～50%台前半にコントロールする方針である。第1期末（2006年3月末）時点の同比率は41.7%、現時点で45%程度である。

R&I は、会社計画や過去の実績などをもとに独自の LTV（有利子負債とリザーブの無い預り敷金・保証金を R&I の物件評価総額で除した値）につき、中期的な推移を予測した。この予測によれば R&I が定義する LTV はおおむね40%台と良好な水準を維持し、高くても50%台前半にとどまる見込みである。

有利子負債は、極度ローン（金融機関5社との間で200億円の枠を設定）、タームローンおよび商業施設テナントからの預かり保証金で構成されている。ただし、借入金は全額有担保で、期間は 1～2 年と短く、返済期日が集中しているなどの課題が残る。JORは今後、投資法人債の発行、長期固定金利のタームローンへのシフト、金利スワップによる固定金利化などの方針を示しており、これらを実践していくことが財務面では重要となろう。

●お問い合わせ先　株式会社格付投資情報センター　ＳＦ本部　〒103-0027 東京都中央区日本橋 1-4-1 日本橋一丁目ﾋﾞﾙﾃﾞｨﾝｸﾞ
TEL. 03-3276-3406･3428 FAX. 03-3276-3429 http://www.r-i.co.jp E-mail sfdept@r-i.co.jp
格付けは、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（債券やローンなど）の支払いの確実性（信用力）に対するR＆Iの意見を、一定の符号で投資家に投資情報として提供するものであり、債券やコマーシャルペーパーなどの売買・保有を推奨するものではありません。格付けは信頼すべき情報に基づいたR＆Iの意見であり、その正確性及び完全性は必ずしも保証されてはいません。格付けは原則として発行者から対価を受領して実施したものです。

©Rating and Investment Information, Inc.

【格付け対象】

発行者：ジョイント・リート投資法人　（証券コード:8973）

名称	格付け	格付けの方向性
発行体格付け	Ａ（新規）	安定的

☆発行体格付けとは、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に対するＲ＆Ｉの意見で、原則としてすべての発行体に付与する。個々の債務（債券やローンなど）の格付けは、契約の内容や回収の可能性などを反映し、発行体格付けを下回る、または上回ることがある。

●お問い合わせ先　株式会社格付投資情報センター　ＳＦ本部　〒103-0027 東京都中央区日本橋 1-4-1 日本橋一丁目ﾋﾞﾙﾃﾞｨﾝｸﾞ
TEL.03-3276-3406･3428 FAX.03-3276-3429 http://www.r-i.co.jp E-mail sfdept@r-i.co.jp

格付けは、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（債券やローンなど）の支払いの確実性（信用力）に対するＲ＆Ｉの意見を、一定の符号で投資家に投資情報として提供するものであり、債券やコマーシャルペーパーなどの売買・保有を推奨するものではありません。格付けは信頼すべき情報に基づいたＲ＆Ｉの意見であり、その正確性及び完全性は必ずしも保証されてはいません。格付けは原則として発行者から対価を受領して実施したものです。

©Rating and Investment Information, Inc.