

【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 第1回無担保投資法人債：A
第2回無担保投資法人債：A

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）。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。

賃貸住宅と商業施設をコアアセットと位置づけ、キャッシュフローの安定性を重視した投資方針を採用している。今後もスポンサーの開発物件などを中心に着実なファンド規模拡大を図る。財務面では、適切な負債水準を維持しながら、借り入れの長期固定化、返済期日の分散などを進めていく方針である。

【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	第1回、第2回無担保投資法人債 （投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）
発行額	第1回＝50億円 第2回＝50億円
発行日	ともに2007年3月13日
償還日	第1回＝2010年3月12日 第2回＝2012年3月13日
表面利率	第1回＝1.53% 第2回＝2.03%
格付け	ともにA（新規）
投資法人債管理者	みずほ信託銀行
担保提供制限	国内で既に発行した、または国内で今後発行する他の投資法人債
他の財務上の特約	投資法人負債比率の維持、担付切替条項

☆発行体格付け：A [格付けの方向性：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。