

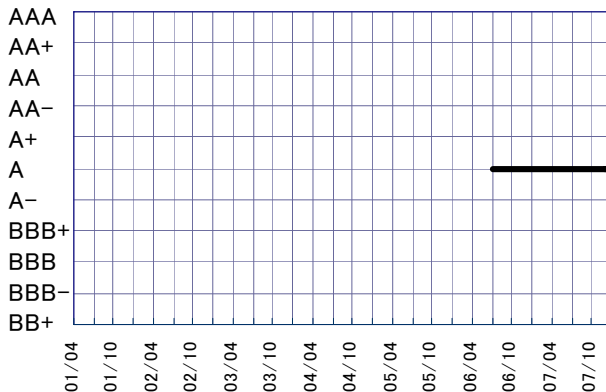
8973 ジョイント・リート投資法人

更新日：2007年12月26日

担当アナリスト：田草川 完

発行体 **A** 方向性 **安定的**

【格付け推移】



【格付け理由と格付けの方向性】

ジョイント・リート投資法人（JOR）は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、不動産デベロッパーのジョイント・コーポレーション（証券コード：8874）をスポンサーとする。

JORはスポンサーとの強固な関係やこれまでの取引で構築した独自のネットワークを活用して物件取得を進め、利便性の高い立地の築浅住宅や、優良テナントと長期契約を締結した商業施設を中心に安定したポートフォリオを構築している。

2007年12月時点の資産規模は取得予定物件を含めると1055億円に達し、最大物件の浜松プラザへの集中度は約15%に低下した。

ポートフォリオの質の向上を図るという観点から、新築物件を重視しており、スポンサーの開発物件に加えて外部デベロッパーの開発物件も着実に取得している。2007年9月末時点の平均築年数は3.9年（住宅のみで2.3年）と非常に新しい。

保有物件の稼働率は2007年10月末時点で97.7%（住宅93.6%、商業施設100%）となっている。住宅、商業施設ともにスポンサーグループのプロパティ・マネジメント会社と連携しながら、稼働率の維持・向上を図る。

財務面では2回の増資を実施し、積極的な成長過程においても有利子負債比率をおおむね50%以内に抑制するとともに、レバレッジコントロールの実績を示した。また、2007年3月に期間3年及び5年の無担保投資法人債を総額100億円発行し、2007年8月には国内大手8金融機関から有担保ながら期間3年及び5年の長期タームローンで総額140億円調達している。これら一連の資金調達により調達期間の長期化、返済期日の分散、調達先の分散などが進んだ。

格付けの方向性は安定的。今後もスポンサーの開発・保有物件を軸に良質な築浅物件を継続的に取得することで、ポートフォリオの質と収益性が維持されるとともに、健全な財務運営がなされることを想定している。