NEWS RELEASE

2010年2月5日

【新規格付】ジョイント･リート投資法人　証券コード：8973

発行登録債予備：（ＢＢＢ＋）

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付を公表しました。
実際に債券が発行される際には、投資法人債契約、資金使途などを確認し、改めて格付を公表します。

【格付理由】

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する。

2009 年 6 月にスポンサーの経営破綻を受けて、REIT への資金調達等への影響を懸念し、格下げ方向のレーティング・モニターに指定した。11 月には新スポンサーの選定作業が当初スケジュールよりも大幅に遅れることになったものの、主要取引銀行との関係や担保余力等から見てリファイナンスを含む短期的な運営に大きな問題が無いと判断し、格付を変更せずにレーティング・モニターを継続した。

ポートフォリオは住宅 71%、商業施設 29%という構成である。住宅は東京都心・城南エリアを中心に駅近・築浅物件を多く保有しており、高額賃料の住宅の稼働率は最近やや低迷しているものの、競争力は比較的高いと思われる。商業施設についても長期賃貸借契約によりキャッシュフローの安定化を図っている。

R&I は今後もスポンサー選定作業の進捗と投資法人債償還を含めたリファイナンスの実施状況を見守っていく。

当該格付に適用した主要な格付方法は「J-REIT の格付方法」及び「R&I の信用格付の基本的な考え方」である。これらの格付方法は、格付を行うにあたり考慮した他の格付方法とともに下記ウェブサイトに掲載している。

「J-REIT の格付方法」
http://www.r-i.co.jp/jpn/rating/st/methodology.html
「R&I の信用格付の基本的な考え方」
http://www.r-i.co.jp/jpn/rating/rating/methodology.html

【格付対象】

発行者：ジョイント･リート投資法人（証券コード:8973）

名　称	発行登録債予備
募集有価証券の種類	投資法人債
発行予定額	1,000 億円
発行予定期間	2010 年 2 月 15 日～2012 年 2 月 14 日
格　付	（ＢＢＢ＋）格下げ方向（新規）

☆発行体格付：（ＢＢＢ＋）格下げ方向でレーティング・モニター中

発行体格付は、発行体が負うすべての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の意見である。発行体格付けは、原則としてすべての発行体に付与する。個々の債務等の格付けは、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　インベスターズ･サービス本部　〒103-0027 東京都中央区日本橋 1-4-1　日本橋一丁目ビルディング
TEL.03-3276-3511 FAX.03-3276-3413 http://www.r-i.co.jp E-mail infodept@r-i.co.jp

信用格付は、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等の支払いの確実性（信用力）に対するR&Iの意見の表明であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につきhttp://www.r-i.co.jp/jpn/policy.htmlをご覧下さい。
©Rating and Investment Information, Inc.