

プレス・リリース

ストラクチャード・ファイナンス格付け

2010年7月23日

お問い合わせ先：

井澤朗子、東京 電話 03-4550-8674

老川由美、東京 電話 03-4550-8775

成松恭多(メディア・コンタクト)、東京 電話 03-4550-8411

プレスルーム(電子メールによる配信、送信トラブル)

電話 03-4550-8411 Fax 03-4550-8740

電子メール tokyo_pressroom@standardandpoors.com

日本語ウェブサイト <http://www.standardandpoors.co.jp>

S&P、日本アコモデーションファンドの第2回無担保投資法人債に格付け

日本アコモデーションファンド投資法人

新規債務格付け

A+ 第2回無担保投資法人債（発行予定額 70 億円、2016 年 7 月 29 日償還）

（2010 年 7 月 23 日、東京=S&P）スタンダード&プアーズは本日、日本アコモデーションファンド投資法人（NAF、格付けは「A+／ネガティブ／A-1」）が発行を予定している第2回無担保投資法人債に、上記のとおり「シングル A プラス」の格付けを付与した。当該格付けは、NAF の強い事業地位、優れた資産の質、比較的保守的な財務内容を反映している。

NAF は上場している住宅特化型 J-REIT（国内の不動産投資信託）として、強い事業地位と高い認知度を有している。スポンサーである三井不動産（BBB+／安定的／A-2）の不動産開発・運用能力、ブランド力を強みに、主に東京 23 区内の質の高い賃貸住宅に特化し、総額約 1,870 億円のポートフォリオを構築している（取得価格ベース、2010 年 6 月末時点）。ポートフォリオは高稼働で、安定したキャッシュフローを生み出している。厳しい事業環境にもかかわらず、スポンサーとの連携のもと、2009 年 11 月以降、比較的大規模な物件取得を再開している。

NAF の財務内容は比較的保守的で、高い財務の柔軟性を有している。一方で、1) 高額住戸を中心に賃貸収入に一定程度の下方圧力がかかるなか、有利子負債比率が第 8 期（2010 年 2 月期）までの 4 決算期にわたって高止まりし、財務関連指標が低迷していること、2) 不動産市況の現況に鑑みると、より積極的に外部成長に取り組むとみられ、エクイティ市場の資金調達環境が回復途上のなか、財務基盤の改善には一定の時間がかかる可能性があること一などが信用力上のリスク要因となっている。スタンダード&プアーズでは、NAF の収益性、レバレッジ水準や利払い余力などの財務関連指標の今後の推移に着目している。

*文中の発行体格付けは「長期／長期格付けに対するアウトルック／短期」で表示。

<関連レポート>

「不動産投資信託 (J-REIT)に対する格付け方針」

(2001年5月)

上記関連レポートは、S&Pの日本語情報サービス商品と日本語ウェブサイトに掲載されています。情報商品のお問い合わせは、営業・クライアントサービス（電話 03-4550-8711、clientservices_japan@standardandpoors.com）まで。

<日本語情報サービス商品（年間契約制）>

Research Online（リサーチ・オンライン）：www.researchonline.jp

<日本語ウェブサイト>：www.standardandpoors.co.jp

トップページ「ストラクチャード・ファイナンス」の「J-REIT／格付け規準」へお進みください。

スタンダード&プアーズは、マグローヒル・カンパニーズ (NYSE:MHP) の子会社であり、世界の金融市場に対して独立した立場から、信用格付け、株価指数、株式リサーチ、データなどの金融情報を提供している。23カ国にオフィスを構え、世界の金融インフラストラクチャーのなかで重要な役割を担っている。投資や金融取引の意思決定に不可欠な情報である独立したベンチマークの提供者として、150年にわたって主導的な立場にある。詳細は当社日本語ウェブサイト (www.standardandpoors.co.jp) まで。

マグローヒル・カンパニーズは、スタンダード&プアーズ、マグローヒル・エデュケーション、プラッツ、キャピタル IQ、J. D. パワーなどを通じて、金融サービス、教育、ビジネスに関する情報を提供する、国際的な情報サービス企業である。世界40カ国280カ所以上の拠点を有している。詳細はウェブサイト (www.mcgraw-hill.com) まで。

格付けを商業目的でスタンダード&プアーズの有料情報サービスに類似したデータベースに蓄積したり、自動的に配信することを禁止します。