

ストラクチャード・ファイナンス格付け

2009年12月15日

お問い合わせ先：

小野寺亮、東京 電話 03-4550-8690

井澤朗子、東京 電話 03-4550-8674

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、福岡リート投資法人の格付けを「A- / A-2」に据え置き

据え置き

A - 長期会社格付け

A-2 短期会社格付け

アウトルック：安定的

- レバレッジが幾分高まっているものの、保有物件のパフォーマンスは概ね安定している。
- 今後も、比較的高い資産の質を維持しつつ、おおむね安定的な収益を上げていくとみられる。
- 長期・短期格付けを据え置き、アウトルックは引き続き「安定的」。

（2009年12月15日、東京=S&P）スタンダード&プアーズは本日、福岡リート投資法人（以下「FRC」）の長期格付けを「シングル A マイナス」に、短期格付けを「A-2」に、それぞれ据え置いた。長期格付けに対するアウトルックは引き続き「安定的」とする。格付けの据え置きは、FRCの比較的高い事業地位と保守的な財務方針を反映している。同投資法人は、九州地域を代表する9社と日本政策投資銀行で構成されるスポンサーの存在を強みに主導的な地位を築いており、地域特化型の国内不動産投資信託（J-REIT）として認知度が高い。

2009年8月期（第10期）末時点の保有物件は、福岡都市圏を中心とする九州地域の商業施設、オフィスビル、賃貸住宅など計16件（総取得価格約1,209億円）である。このほかに「キャナルシティ博多」（福岡市）の残余持ち分（SPC区分）を対象不動産とする有限会社の優先匿名組合出資持ち分（34億円）を保有する。福岡市のオフィス市場では供給過剰から空室率上昇や賃料下落が見られ、また商業施設では消費減速を背景とした小売業の業況低迷が懸念されるなど、事業環境は厳しい。しかし、保有物件のパフォーマンスには現状大きな影響は出しておらず、平均稼働率は同期末時点で98.8%と引き続き高く、比較的安定したキャッシュフローを創出している。一方、ポートフォリオの維持管理における福岡地所グループへの依存や、最大物件であるキャナルシティ博多や最大テナントへの集中リスクは、格付けの制約要因となっている。また博多駅周辺の商業・オフィス市場では、1) 2011年に「新・博多駅ビル」の開業が予定されている、2) キャナルシティ博多の隣接地にて「キャナルシティ博多 II（仮称）」の建設・開業が計画されていることから、同社保有物件への影響を引き続き注視する。

FRCは財務戦略として、総資産有利子負債比率を平均35-45%、上限50%の水準に維持する方針を示している。第10期末の有利子負債比率 < 有利子負債（保証金を含む） / （有利子負債（保証金を含む） + 純資産） > ; スタンダード&プアーズ定義 > は、同期中に「東北恵ビジネスセンター」（2009年3月取得、取得価格59億円）を取得した結果、約48.9%に上昇しており、レバレッジ水準が幾分高いことはやや懸念される。スポンサーである日本政策投資銀行からの長期借入金について5-7年のローンへの借り

換えを8月に実施したことなどにより、有利子負債の平均残存年数は第10期末時点で約3.21年と長期化した。有利子負債の返済期限は2017年までの間に分散されており、資本構成は比較的保守的である。1) 長期借入金の次のリファイナンス(総額100億円)は2010年7月である、2) コミットメントライン(総額100億円)は一部使用されているものの、当該リファイナンスに備えて、長期借入金への借り換えを実施する方針である。ことからリファイナンスリスクは軽減されている。

アウトルックは「安定的」である。今後もFRCは質の高い資産を背景に、おおむね安定的な賃貸収入と収益性を維持していくと考えられる。スタンダード&プアーズは、九州地域の事業環境、物件やテナントの集中度合い、レバレッジの水準、収益性、キャッシュフロー・プロテクションの水準などを引き続き注視する。仮に今後、負債調達による大型物件の取得が実施されたり、物件集中リスクが高まる場合には、格付けに対して下方圧力がかかろう。一方、格上げに向けては、ポートフォリオの一層の分散に加え、有利子負債比率が保守的な水準まで低下し、財務指標が改善されることが必要である。

* 文中の会社格付けは「長期/長期格付けのアウトルック/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)

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年近く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、ビジネスウィーク、マグローヒル・エデュケーション、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。