

プレス・リリース

事業法人・公益事業格付け

2011年12月13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

東京プレスルーム(メディアコンタクト)

東京 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-」に据え置き

格付け据え置き

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

- 九州地域特化型の J-REIT（国内の不動産投資信託）。
- 福岡の商業施設間の競合が激化するなか、最大物件の追加取得により資産・テナント集中がやや高まっているものの、保有物件の競争力と優れた運営を背景に、比較的高い収益性を維持している。
- 財務指標はやや弱まっているが、比較的高い不動産ポートフォリオを裏付けに、キャッシュフローは一定程度下支えされよう。
- 長期・短期格付けを「A-」に据え置き、アウトルックは「安定的」を継続。

（2011年12月13日、東京=S&P）スタンダード&プアーズ・レーティングズ・サービスズ（以下「S&P」）は本日、福岡リート投資法人（FRC）の長期格付けを「A-」に、短期格付けを「A-2」に、それぞれ上記のとおり据え置いた。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。当該格付けは、FRCの比較的高い事業地位と比較的保守的な財務内容を反映している。

FRCは、九州地域を代表する9社と日本政策投資銀行（A+/ネガティブ/A-1）で構成されるスポンサーの存在を強みに、地域特化型のJ-REITとして、認知度が高い。第14期（2011年8月期）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17件（総取得価格約1,496億円）であった。2012年3月には、賃貸住宅2件、総額約41億円を取得する予定である。

FRCは2011年3月に約89億円の増資を実施し、FRC保有の優先匿名組合出資の裏付けとなっていた「キャナルシティ博多・B」（福岡県福岡市、取得価格287億円）を取得した。その結果、FRCは、ポートフォリオ中、最大物件であるキャナルシティ博多のほぼすべての部分を保有することとなり（キャナルシティ劇場部分等を除く、取得価格合計753億円、ポートフォリオ総額の約50.3%）、資産集中度やテナント集中度の上昇、ホテルからのキャッシュフロー比率の上昇が、事業面でのリスク要因となっている。ただし、これらリスク要因は、本物件の競争力や福岡地所グループによる優れた運営、異なる資産タイプによる収益の分散によって、ある程度軽減されている。2011年3月の「JR博多シティ」開業など、周辺エリアでの競合が激化しつつあり、本物件の業績にも一部影響が見られる。その一方で、9月には、有力

テナントが入居する本物件の増床施設「イーストビル」が福岡地所の開発によって開業し、同物件の集客力が向上している。同物件では、テナント入れ替えを伴うバリューアップ策やリニューアルが実施されており、S&Pは、今後の集客や業績の動向を注視していく。

ポートフォリオの稼働率は第14期末時点で99.6%と高水準にあり、比較的質の高い資産を裏付けに、キャッシュフローは一定程度下支えされている。福岡のオフィス市場では、空室率が高めの水準で推移しているものの、新規供給は限定的である。ポートフォリオの収益性は比較的高い水準を維持するとみられるが、厳しい事業環境や、キャナルシティ博多・Bの取得利回りが既存物件の利回りに比べてやや低かったことに鑑みると、当面は幾分弱含みとなる。う。

FRCの財務戦略は比較的保守的で、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である。第14期末の同比率はFRCの定義で44.6%——S&P定義の有利子負債比率〈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}では約50.0%——と、レバレッジ水準がやや高めに推移している点はリスク要因である。利払い余力関連指標は、従来水準に比べて幾分弱含んでいるが、比較的高い水準にある。FRCは、第14期にコミットメントラインを総額110億円に増額するなど、スポンサーや九州地域の地方銀行を中心に、良好な取引関係を維持しており、一定の財務の柔軟性を有する。

アウトルックは「安定的」である。FRCは今後も比較的質の高い資産を裏付けとして、おおむね安定的な収益を維持していくと考えられる。S&Pは、九州地域の事業環境、資産・テナントの集中の度合い、レバレッジの水準、収益性、利払い余力関連指標の水準などを引き続き注視する。今後、負債調達による大型物件の取得が実施された場合あるいは資産集中リスクがさらに高まった場合、格付けに対して下方圧力がかかろう。一方、格付けの上方修正に向けては、ポートフォリオの分散が進み、総資産有利子負債比率が40%程度に近づくなど財務方針の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。

*文中の発行体格付けは「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>

2011年6月21日付「Key Credit Factors: Global Criteria For Rating Real Estate Companies」

(和訳版: 2011年9月27日付「格付け規準 | 事業会社 | 一般事業会社: シリーズ Key Credit Factors: 世界の不動産会社の格付け規準」)

2011年2月16日付「General Criteria: Principles Of Credit Ratings」

(和訳版: 2011年3月2日付「一般格付け規準: 信用格付けの原則」)

2001年5月9日付「不動産投資信託 (J-REIT) に対する格付け方針」

S&Pの格付けについて:

スタンダード&プアーズ・レーティングズ・サービスズが提供する信用格付には、日本の金融商品取引法に基づき信用格付業者として登録を受けているスタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社が提供する信用格付（以下「登録格付」）と、当該登録を受けていないグループ内の信用格付業を行う法人が提供する信用格付（以下「無登録格付」）があります。本稿中で記載されている信用格付のうち「※」が付されている信用格付は無登録格付であり、それ以外は全て登録格付です。なお、スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社が提供する信用格付の一覧は同社の日本語ウェブサイト(www.standardandpoors.co.jp)の「ライブラリー・規制関連」で公表しています。

Copyright © 2011 by Standard & Poor's Financial Services LLC (S&P), a subsidiary of The McGraw-Hill Companies, Inc. All rights reserved.

本稿に掲載されているコンテンツ(信用格付、信用関連分析およびデータ、モデル、ソフトウェア、またはそのほかのアプリケーションもしくはそのアウトプットを含む)及びこれらのいかなる部分(以下「本コンテンツ」といいます。))について、スタンダード&プアーズ・ファイナンシャル・サービスズ・エル・エル・シー(以下「スタンダード&プアーズ」)による事前の書面による許可を得ることなく、いかなる形式あるいは手段によっても、修正、リパースエンジニアリング、複製、頒布を行うこと、あるいはデータベースや情報検索システムへ保存することを禁じます。本コンテンツを不法な目的あるいは権限が与えられていない目的のために使用することを禁じます。

スタンダード&プアーズ、その関連会社、外部サービス提供者、およびその取締役、執行役員、株主、従業員あるいは代理人(以下、総称して「スタンダード&プアーズ関係者」)はいずれも、本コンテンツに関して、その正確性、完全性、適時性、利用可能性について保証いたしません。スタンダード&プアーズ関係者はいずれも、原因が何であれ、本コンテンツの誤謬や脱漏、あるいは、本コンテンツを利用したことにより得られた結果に対し、あるいは利用者により入力されたいかなる情報の安全性や維持に関して、一切責任を負いません。本コンテンツは「現状有姿」で提供されています。スタンダード&プアーズ関係者は、明示または黙示にかかわらず、本コンテンツについて、特定の目的や使用に対する商品性や適合性に対する保証を含むいかなる事項について一切の保証をせず、また、本コンテンツに関して、バグ、ソフトウェアのエラーや欠陥がないこと、本コンテンツの機能が妨げられないことがないこと、または、本コンテンツがいかなるソフトウェアあるいはハードウェアの設定環境においても作動することについての保証を含む一切の保証をいたしません。いかなる場合においても、スタンダード&プアーズ関係者は、損害が生じる可能性について報告を受けていた場合であっても、本コンテンツの利用に関連する直接的、間接的、付随的、制裁的、代償的、懲罰的、および、特別なし派生的な損害、経費、費用、訴訟費用、損失(損失利益、逸失利益あるいは機会費用などを含みますが、これらに限定されません)に対して、いかなる者に対しても、一切責任を負いません。

本コンテンツにおける信用格付や見解を含む信用に関する分析は、それらが表明された時点の意見を示すものであって、事実の記述ではなく、証券の購入、保有または売却の推奨や勧誘を行うものではなく、何らかの投資判断を推奨するものでもありません。スタンダード&プアーズは、本コンテンツについて、公表後にいかなる形式やフォーマットにおいても更新する義務を負いません。本コンテンツの利用者、その経営陣、従業員、助言者または顧客は、投資判断やそのほかのいかなる決定においても、本コンテンツに依拠してはならず、本コンテンツを自らの技能、判断または経験に代替させてはならないものとします。スタンダード&プアーズの意見と分析は、いかなる証券の投資適合性について言及するものでもありません。スタンダード&プアーズは「受託者」あるいは投資助言業者として行為するものではありません。スタンダード&プアーズは、信頼に足ると判断した情報源から情報を入手してはいますが、入手したいいかなる情報についても監査はせず、またデューデリジェンスや独自の検証を行う義務を負うものではありません。

スタンダード&プアーズは、それぞれの業務の独立性と客観性を保つために、事業部門の特定の業務を他の業務から分離させています。結果として、スタンダード&プアーズの特定の事業部門は、他の事業部門が入手できない情報を得ている可能性があります。スタンダード&プアーズは各分析作業の過程で入手する非公開情報の機密を保持するための方針と手続を確立しています。

スタンダード&プアーズは、信用格付の付与や特定の信用関連分析の提供に対する報酬を、通常は発行体、証券の引受業者または債務者から、受領することがあります。スタンダード&プアーズは、その意見と分析結果を広く周知させる権利を留保しています。スタンダード&プアーズの公開信用格付と分析は、無料サイトの www.standardandpoors.com、そして、購読契約による有料サイトの www.ratingsdirect.com および www.globalcreditportal.com で閲覧できるほか、スタンダード&プアーズによる配信、あるいは第三者からの再配信といった、他の手段によっても配布されます。信用格付手数料に関する詳細については、www.standardandpoors.com/usratingsfeesに掲載しています。

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)の一員であり世界の金融市場に対して、信用格付け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。投資や金融取引に不可欠な情報と独立したベンチマークを提供、150年以上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 カ国に 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。