

2015年07月24日

【格付維持】

ジャパンエクセレント投資法人

発行体格付： A+ [格付の方向性：安定的]

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。

【格付理由】

ジャパンエクセレント投資法人(JEI)は2006年6月に上場した不動産投資法人(J-REIT)。投資対象はオフィスにほぼ特化している。スポンサーは、新日鉄興和不動産、第一生命保険を中核に、第一ビルディング、相互住宅、みずほ銀行、みずほ信託銀行の各社。

東京圏の大型オフィスビルを中心に投資している。東京都心6区の投資比率が51%、その他東京圏の比率が38%となっており、延床面積3万平方メートル以上の大規模物件が7割弱を占める。

2015年4月にはみずほフィナンシャルグループからの情報提供により、日石横浜ビルを245億円で取得し、資産規模は2899億円まで拡大した。取得環境は一層厳しくなっているが、スポンサーのパイプラインを活用し、引き続き良質な物件の取得を目指している。

稼働率は98.3% (2015年5月時点) と非常に高い水準で推移している。テナントの退去率は低く、賃料の増額改定も増えていることから、収益の安定性は増している。一方で、稼働率のさらなる上昇余地は限られており、市場賃料を上回る契約も一定程度残っているため、収益が本格回復に向かうにはなお時間を要する見通し。

総資産有利子負債比率は物件取得で一時的に上昇したものの、7月に公募増資を実施し、足元では49%程度とみられる。現在物件の売却を検討しており、それが実現した場合は売却資金を借入金の返済に充当し、さらなるレバレッジの低減を図る方針。鑑定評価は改善傾向が続いており、含み損は解消に向かっている。

長期固定金利を中心に堅実な資金調達を続けている。有利子負債の平均残存年数は3.6年(2014年12月時点)で、返済期限は分散している。みずほ銀行をはじめとするスポンサー金融機関との親密な関係は今後も安定した資金調達を支えよう。

格付の方向性は安定的。稼働率は非常に高く、賃料の増額改定も増えていることから、収益は堅調に推移しよう。厳しい取得環境の下、物件取得を継続的に実現している。財務運営も堅実で、資金調達基盤は強固である。

【格付対象】

発行体：ジャパンエクセレント投資法人(証券コード：8987)

名称	格付	格付の方向性
発行体格付	A+ (維持)	安定的

名称	発行総額 (億円)	発行日	償還日	格付
第3回無担保投資法人債	50	2011年11月04日	2016年11月04日	A+ (維持)
第4回無担保投資法人債	20	2011年11月04日	2018年11月02日	A+ (維持)

■お問合せ先 : インベスターズ・サービス本部 TEL. 03-3276-3511 E-mail infodept@r-i.co.jp
 ■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室 (広報担当) TEL. 03-3276-3438

株式会社 格付投資情報センター 〒103-0027東京都中央区日本橋1-4-1 日本橋一丁目三井ビルディング <http://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する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が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見であり、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/policy.html> をご覧ください。

信用格付に関わる事項

信用格付業者 登録番号	株式会社格付投資情報センター 金融庁長官（格付）第6号 直近一年以内に講じられた監督上の措置は、ありません。
主任格付アナリスト	松田 史彦
信用格付の付与について 代表して責任を有する者	神林 尚

信用格付を付与した日	2015年07月16日
主要な格付方法	J-REITの格付方法 [2013. 07. 18]

上記格付方法は、格付を行うにあたり考慮した他の格付方法とともに以下のウェブサイトに掲載しています。

<http://www.r-i.co.jp/jpn/cfp/about/methodology/index.html>

評価の前提は、以下のウェブサイトの格付付与方針に掲載しています。

<http://www.r-i.co.jp/jpn/ratingpolicy/index.html>

格付符号とその定義は、以下のウェブサイトに掲載しています。

<http://www.r-i.co.jp/jpn/cfp/about/definition/index.html>

格付関係者	ジャパンエクセレントアセットマネジメント ジャパンエクセレント投資法人
-------	--

注 格付関係者は、金融商品取引業等に関する内閣府令第三百七条に基づいて、R&Iが判断したものです。

利用した主要な情報 品質確保のための措置	決算書類、開示情報 公認会計士の監査済みである、またはそれに準じた信頼性が確保されている決算書類であること。一般に開示された、またはそれに準じた信頼性が確保されている情報であること。
情報提供者	格付関係者

信用格付の前提、意義及び限界

R&Iの信用格付は、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が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見です。R&Iは信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではありません。信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではありません。また、R&Iは、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、又はその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていません。

R&Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じていますが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、必要と判断した場合には、信用格付を変更することがあります。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、信用格付を保留したり、取り下げたりすることがあります。

利息・配当の繰り延べ、元本の返済猶予、債務免除等の条項がある債務等の格付は、その蓋然性が高まったとR&Iが判断した場合、発行体格付又は保険金支払能力とのノッチ差を拡大することがあります。

■お問合せ先 : インベスターズ・サービス本部 TEL. 03-3276-3511 E-mail infodept@r-i.co.jp
 ■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室（広報担当） TEL. 03-3276-3438

株式会社 格付投資情報センター 〒103-0027東京都中央区日本橋1-4-1 日本橋一丁目三井ビルディング <http://www.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が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、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/policy.html> をご覧ください。