

プレス・リリース

ストラクチャード・ファイナンス格付け

2008年2月19日

お問い合わせ先：

井澤朗子、東京 電話 03-4550-8674

小野寺亮、東京 電話 03-4550-8690

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、フロンティア不動産投資法人を「A+/A-1」に据え置き JT から三井不動産への資産運用会社のスポンサー変更は格付けに影響なし

据え置き

A+ 長期会社格付け

A-1 短期会社格付け

アウトルック：安定的

(2008年2月19日、東京=S&P) スタンダード&プアーズは本日、フロンティア不動産投資法人（以下「FRI」）の長期会社格付けを「シングル A プラス」に、短期会社格付けを「A-1」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。

2月18日、三井不動産（BBB+/安定的/A-2）が、FRIの資産運用会社であるフロンティア・リート・マネジメント（以下「FRM」、格付けは「N.R.」）の買収を発表した。今回のFRIの格付け据え置きは、同投資法人の高い事業地位と保守的な財務方針が、資産運用会社の株主変更後も継続される見込みであることを反映している。

FRIは18日、1) 三井不動産が日本たばこ産業（以下「JT」、格付けは「A+/安定的/--」）からFRMの全発行済株式を取得し、役職員を派遣すること、2) FRIによる三井不動産に対する第三者割当てによる新投資口の発行、3) 三井不動産等からFRIへの物件取得優先交渉権の付与など、三井不動産との間で一連の取り組みを行うことで合意したと発表した。資産運用会社のスポンサーがJTから三井不動産に変更されることで、JTの高い信用力に裏付けられた保守的な運営などのFRIの強みが今後継続されるかどうかは焦点となるが、FRIは、資産運用会社の株主が変更しても、同投資法人の財務方針に大きな変更はない予定である旨を発表している。一方、商業施設の開発、運営について豊富な実績を有する三井不動産のノウハウやネットワーク活用によって、新規物件取得などの外部成長とそれに伴うポートフォリオ分散や、商業施設マネジメントの向上などの内部成長が進展する見込みである。

2008年2月19日現在、FRIの不動産ポートフォリオは、比較的質の高い商業施設10物件、商業施設の底地1物件、およびスポーツクラブ1物件で構成されている（取得価格は約1,231億円）。ポートフォリオには信用力の高いテナントによる長期賃貸物件が多く、安定的なキャッシュフローを生み出しているが、その一方で、特定物件および特定テナントへの集中が見られる。今後は、三井不動産との物件取得優先交渉権を活用し、資産規模の拡大を図ることで、資産集中リスクは緩やかに減少していくとみられる。また、売上歩合型賃料の物件やアウトレットモールなどの多様性のある物件取得の可能性があることから、スタンダード&プアーズでは、FRIの収益の安定性についても注視していく。

FRIの経営陣は、負債比率の平均水準を30-40%の保守的な水準で維持していくとしており、資産運用会社のスポンサー変更後も引き続き保守的な財務運営を行う方針である。スタンダード&プアーズは、FRIが新スポンサーのもと、物件取得の過程で機動的なレバレッジ・コントロールができるかどうか注視していく。

アウトルックは「安定的」である。FRIは、新たなスポンサーとなる三井不動産の支援を得て、比較的高い資産の質を維持しつつ、ポートフォリオの拡大を実施していくとみられる。ただし、格付けはFRIの高い資産の質と安定的なキャッシュフロー、保守的な財務方針、高い収益性に基づいていることから、スポンサーの変更に伴い、これらの強みや方針が変更された場合は、格付けの見直しを検討することとなる。

*文中の会社格付けは「長期/長期格付けに対するアウトルック/短期」で表示。N.R.は格付けなし

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) の一部門であり、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。100%子会社を含め 21 カ国に約 8,500 名のスタッフを擁し、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、140 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、ビジネスウィーク、マグローヒル・エデュケーション、JD 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。