

2010年3月24日

【格付変更/レーティング・モニター解除】**ジョイント・リート投資法人 証券コード：8973****発行体格付：(BBB+) → 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】

ジョイント・リート投資法人(JOR)は賃貸住宅と商業施設に投資する複合型REIT。2010年2月にスポンサーが積水ハウスと株式会社スプリング・インベストメントに交代するとの発表を受けて、格上げ方向のレーティング・モニターとしていた。

JORの旧スポンサーである株式会社ジョイント・コーポレーションは2009年5月に会社更生法の適用を申請した。JORは以前から取引銀行との協力関係を構築していたため、スポンサーの経営破綻による短期的な資金繰りへの影響は軽減できたものの、REIT運営で重要な役割を果たすスポンサーの不在が長期化することで、中長期にわたる安定的なファンド運営を懸念すべき状況にあった。

今般、スポンサーに選定された積水ハウスは住宅・不動産分野で豊富な実績を有しており、信用力も高く、JORの成長を長期的にサポートする意向を示している。また、スプリング・インベストメントは日本の不動産に投資するオーストラリアのREITなどの運用を手がけており、不動産ファンド運用の経験を有している。今回の新スポンサーの決定はJORの資金調達、不動産投資および運用活動にとって大きなプラスとなる。

ポートフォリオは住宅71%、商業施設29%という構成である。住宅は東京都心・城南エリアを中心に駅近・築浅物件を多く保有しており、高額賃料の住宅の稼働率は最近やや低迷しているものの、競争力は比較的高いと思われる。今後は資金調達基盤の安定化を図った後に、積水ハウスが保有する賃貸住宅を含めた良質な物件の取得を再開し、成長軌道へ復帰を目指す。将来的には住宅中心の総合型REITに転換する方針だが、当面は商業施設の保有を継続する。住宅のリーシングでは積和不動産グループの広範なネットワークの活用も検討している。

財務面では2010年3月に期限が到来した投資法人債50億円を、メガバンク3行からの新規借り入れによって償還した。4月には第三者割当増資の払込金約18億円を借り入れ返済に充てることで、有利子負債比率を50%以下に引き下げる予定だ。現状、負債の平均残存年限は1年程度と短くなっているが、新スポンサーの高い信用力を活用して早期に負債構造の再構築を実施し、調達期間の長期化および返済期限の分散を図る方針を示している。

以上を踏まえ、発行体格付をAに変更してレーティング・モニターを解除した。格付の方向性は安定的。今後、新体制のもと資金調達基盤の安定化とその後計画する外部成長の再開について、その動向を見守っていく。

当該格付に適用した主要な格付方法は「J-REITの格付方法」および「R&Iの信用格付の基本的な考え方」である。これらの格付方法は、格付を行うにあたり考慮したその他の格付方法とともに下記のウェブサイトに掲載している。

「J-REITの格付方法」

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

「R&Iの信用格付の基本的な考え方」

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



NEWS RELEASE

【格付対象】

発行者：ジョイント・リート投資法人（証券コード：8973）

名称	格付	格付の方向性
発行体格付	(BBB+) → A	安定的

名称	発行予定総額 (百万円)	発行予定期間	格付
発行登録債券	100,000	2010年2月15日～2012年2月14日	(BBB+) → A

名称	発行総額 (百万円)	発行日	償還日	格付
第2回無担保投資法人債	5,000	2007年3月13日	2012年3月13日	(BBB+) → A

☆発行体格付は、発行体が負うすべての金融債務についての総合的な債務履行能力に対するR&Iの意見である。発行体格付は、原則としてすべての発行体に付与する。個々の債務等の格付は、契約の内容や回収の可能性などを反映し、発行体格付を下回る、または上回ることがある。

お問い合わせ先 **株式会社格付投資情報センター** インベスターズ・サービス本部 〒103-0027 東京都中央区日本橋 1-4-1 日本橋一丁目ビルディング

TEL.03-3276-3511 FAX.03-3276-3413 <http://www.r-i.co.jp> E-mail infodept@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を約定通りに履行する確実性（信用力）に対するR&Iの意見の表明であり、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。

©Rating and Investment Information, Inc.