

## 【レーティング・モニター継続(格下げ方向)】

ジョイント・リート投資法人 証券コード：8973

発行体格付：(BBB+)

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付のレーティング・モニターを継続しました。

### 【レーティング・モニター継続の理由】

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。6月に資産運用会社(株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ、JCP)の親会社である株式会社ジョイント・コーポレーションの経営破綻を受けて、REITの資金調達等への影響を懸念し、格下げ方向のレーティング・モニターに指定していた。

ジョイント・コーポレーションは、当初 JCP も含めてグループ一体での更生を目指していたが、11月に自らのスポンサーを決定するとともに、JCPについては別のスポンサーを改めて選定する方針を示した。これにより、JCPのスポンサー選定作業は当初スケジュールよりも大幅に遅れることになった。

当面のリファイナンスとしては2010年2月に約97億円の借入金返済、3月に50億円の投資法人債償還などがある。JORは複数の主要取引銀行と協力関係を維持しており、現時点で相応の担保余力があるため、リファイナンス自体に大きな問題は無いと考えられる。投資法人債については金額が比較的小さく、9月に設立された不動産市場安定化ファンドの利用も選択肢となり得るため、ある程度柔軟な対応が可能だろう。しかし、依然としてスポンサーの存在がREITの資金調達に強い影響を及ぼしている状況下、スポンサーの選定が長期化することにより、期間、コスト、担保提供等の資金調達条件が悪化する可能性も否定できない。

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。商業施設についても長期賃貸借契約によりキャッシュフローの安定化を図っている。

リファイナンスを含む短期的な運営に大きな問題は無いと考えられるため、現時点では格付を変更する必要はないと判断している。一方、REIT運営で重要な役割を果たすスポンサーが未定との状況を考慮し、格下げ方向でのレーティング・モニターは継続した。R&Iは今後もスポンサーの選定作業の進捗と投資法人債償還を含めたリファイナンスの実施状況を見守っていく。

当該格付に適用した主要な格付方法は「J-REITの格付方法」及び「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他の格付方法とともに下記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/rating/st/methodology.html>

「R&Iの信用格付の基本的な考え方」

<http://www.r-i.co.jp/jpn/rating/rating/methodology.html>

### 【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           |
| 発行体格付 | (BBB+) 格下げ方向 |

|        |         |                       |             |
|--------|---------|-----------------------|-------------|
| 名称     | 発行予定総額  | 発行予定期間                | 格付          |
|        | (百万円)   |                       |             |
| 発行登録債券 | 100,000 | 2008年2月15日～2010年2月14日 | (BBB+)格下げ方向 |

お問い合わせ先 **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](mailto: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の支払いの確実性(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り、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.html>をご覧ください。

©Rating and Investment Information, Inc.



# NEWS RELEASE

| 名称          | 発行総額<br>(百万円) | 発行日        | 償還日        | 格付          |
|-------------|---------------|------------|------------|-------------|
| 第1回無担保投資法人債 | 5,000         | 2007年3月13日 | 2010年3月12日 | (BBB+)格下げ方向 |
| 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+)格下げ方向 |

☆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](mailto: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の支払いの確実性（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.html>をご覧ください。

©Rating and Investment Information, Inc.