

【新規格付け】 クリード・オフィス投資法人 証券コード：8983**J-REIT 発行体格付け：A- [格付けの方向性：安定的]**

格付投資情報センター（R&I）は上記の格付けを公表しました。

【格付け理由】

2006年3月に上場した不動産投資法人（J-REIT）。保有している資産は44件、847億円（取得価格ベース）に上る。投資対象はオフィスビルにほぼ特化。主要スポンサーはクリードである。

現在のポートフォリオはオフィスビル（商業店舗を主たる用途とするビルも含む）が100%、所在地域は東京都心6区で49%、首都圏で71%を占めている。1件あたりの平均取得価格は19億円とオフィス系REITとしては比較的小さい。取得価格で加重平均した築年数は約22年とやや経過している。稼働率は上場来90%台前半で推移しており、2007年3月末時点で93.9%となっている。

クリード・オフィス投資法人（COI）は賃貸可能面積1000～10000平方メートルの中規模オフィスビルを主たる投資対象としている。COIは中規模オフィスビルを対象とする理由について、絶対数が多いために取得・売却機会も多いことや、テナントの裾野が広く安定した需要を見込めることなどを挙げている。R&Iは一般的には大規模オフィスのほうがその希少性ゆえに競争力が高いと考えており、中規模オフィスに投資する場合には、より専門的な投資ノウハウを要すると考えている。この点、スポンサーのクリードグループは中規模オフィスビルの不動産投資ファンド運用に関して豊富な実績を有しており、そこで経験を積んだスタッフが中心となって投資判断にあたっているため、投資リスクはある程度軽減されている。

中核物件のなかで築年が30年以上経過している物件も散見されるが、新一ビル、ブルク大森は大規模リノベーション実施によりおおむね競争力が回復した状態で取得しており、五反田富士ビルについても既にリノベーション工事に着手している。他の物件についても、スポンサーのノウハウを駆使して必要に応じて適宜改修を進めていく方針である。

物件・テナント構成に関しては、上位5物件の比率は30%程度に抑えられ、特定テナントへの偏りも特段見られず、比較的分散している。今後の外部成長によりさらに分散が進むものと想定され、分散という面でもポートフォリオのリスクを軽減している。

外部成長戦略としては、スポンサーおよび資産運用会社スタッフが独自に有するネットワーク、さらに情報提供サポート会社である伊藤忠商事、中央三井信託銀行のネットワークを活用する方針である。これまでの取得実績はスポンサーグループ経由の取得が大半を占めている。

有利子負債の総資産に占める比率は、通常時において40～50%を目安に運営する方針である。2006年10月期末時点の同比率は44.2%であった。増資の実績は今のところ無いが、今後継続的に増資を実現させるためには、COI独自の成長戦略を投資家へ訴求することにより、資本市場における認知度向上・支持拡大を図っていく必要がある。

R&Iは、会社計画や過去の実績などをもとに独自のLTV（有利子負債とリザーブの無い預かり敷金・保証金をR&Iの物件評価総額で除した値）につき、中期的な推移を予測した。この予測によればR&Iが定義するLTVはおおむね40%台と良好な水準を維持し、高くても50%台前半にとどまる見込みである。

現時点の借入金総額は455億円であり、全額が期間2～7年の担保付長期タームローンとなっている。うち297億円は固定金利あるいは金利スワップにより固定化しており、また84億円についてもキャップを購入して、金利リスクを一定程度軽減している。今後、無担保資金の導入、調達先の分散、投資法人債発行を含む調達手段の多様化などを実践し、さらに安定した調達基盤を築いていくことが重要となる。

●お問い合わせ先 **株式会社 格付投資情報センター** ストラクチャード・ファイナンス本部 〒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. 03-3276-3406・3428 FAX. 03-3276-3429 <http://www.r-i.co.jp> E-mail sfdept@r-i.co.jp

格付けは、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（債券やローンなど）の支払いの確実性（信用力）に対するR&Iの意見を、一定の符号で投資家に投資情報として提供するものであり、債券やコマーシャルペーパーなどの売買・保有を推奨するものではありません。格付けは信頼すべき情報に基づいたR&Iの意見であり、その正確性及び完全性は必ずしも保証されてはいません。格付けは原則として発行者から対価を受領して実施したものです。



NEWS RELEASE

【格付け対象】

発行者：クリード・オフィス投資法人（証券コード:8983）

名称	格付け	格付けの方向性
発行体格付け	A－（新規）	安定的

☆発行体格付けとは、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に対するR & I の意見で、原則としてすべての発行体に付与する。個々の債務（債券やローンなど）の格付けは、契約の内容や回収の可能性などを反映し、発行体格付けを下回る、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** ストラクチャード・ファイナンス本部 〒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. 03-3276-3406・3428 FAX. 03-3276-3429 <http://www.r-i.co.jp> E-mail sfdept@r-i.co.jp

格付けは、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（債券やローンなど）の支払いの確実性（信用力）に対するR&Iの意見を、一定の符号で投資家に投資情報として提供するものであり、債券やコマーシャルペーパーなどの売買・保有を推奨するものではありません。格付けは信頼すべき情報に基づいたR&Iの意見であり、その正確性及び完全性は必ずしも保証されてはいません。格付けは原則として発行者から対価を受領して実施したものです。