

STANDARD & POOR'S

プレス・リリース

ストラクチャード・ファイナンス格付け

2007年10月16日

お問い合わせ先：

井澤朗子、東京 電話 03-4550-8674

老川由美、東京 電話 03-4550-8775

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、東急リアル・エステートの第1-2回無担保投資法人債に格付け

東急リアル・エステート投資法人

新規債務格付け

A 第1回無担保投資法人債（発行予定額50億円、2012年10月償還）

A 第2回無担保投資法人債（発行予定額50億円、2014年10月償還）

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

(2007年10月16日、東京=S&P) スタンダード&プアーズは本日、東急リアル・エステート投資法人(以下「TRE」)が発行を予定している第1回および第2回無担保投資法人債を、上記の通り「シングルA」に格付けした。同投資法人の格付けは、長期を「シングルA」に、短期を「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。

当該格付けは、TREの比較的高い事業地位と保守的な財務内容を反映している。不動産ポートフォリオは、賃貸状況の良好なオフィスビルや商業施設で構成されている。TREの資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント(N.R.)のスポンサーは、東京急行電鉄(BBB+/安定的/-)と東急不動産(N.R.)である。TREは、これらスポンサーの不動産運用能力、および鉄道・流通・ホテル事業におけるブランド力を強みに、ポートフォリオの予想利回り(NOI(ネット・オペレーティング・インカム; 営業純利益)取得価格利回り)はやや低いものの、主に東京都心と東急沿線地域に立地する、非常に質の高いオフィスビルや商業施設に特化したビジネスモデルを追求している。

第8期(2007年7月期)末時点で、TREは19件のオフィスビルと商業施設を保有し、総取得価額は1,717億円にのぼる。19物件の内訳は、オフィスビル9件、商業施設9件、商業施設の底地1件で、物件構成比率(第8期末鑑定価格ベース)は、オフィスビル53.4%、商業施設46.6%(底地を含む)であった。TREは、2007年9月にTOKYU REIT 虎ノ門ビルの持ち分を13億円で追加取得した。また、2008年1月には、赤坂四丁目ビル(東急エージェンシー本社ビル; 取得価格85億円)を取得する予定である。

TRE は、不動産売買市場の過熱感に鑑み、中長期的な資産規模目標を 3,000 億円とするものの、具体的な達成時期については明示していない。これまでの成長ペースは年率 22%程度と、適度な水準であった。

2007 年 7 月期末の有利子負債比率〈保証金を含む有利子負債／(有利子負債＋株主資本) ；スタンダード &プアーズの定義〉は 41.6%であった。TRE の経営陣は、ローン・トゥ・バリュー (LTV) 比率を平均 35 - 45%、最大でも 50% (保証金を含む) の保守的な水準で維持していくとしている。上場後 2 回の公募増資に見られるように、同投資法人は物件の取得状況にあわせて機動的に増資を行い、財務レバレッジを安定させていく方針である。

アウトルックは「安定的」である。ポートフォリオにはある程度の資産集中が見られるにもかかわらず、資産の質は高く、安定した賃貸収入と収益性 (比較的低いものの) の継続が可能であると考えられる。TRE は今後も保守的な財務体質と高い資産の質を維持していくであろう。ポートフォリオの拡大に伴い、有利子負債比率は変動するものの、平均すると前述した範囲の穏やかなレベルにとどまるとみられる。

*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。