



ムーディーズ、ジャパンエクセレント投資法人の格付け A3 を引き上げ方向で見直し

2006年（平成18年）12月21日、東京、ムーディーズ・インベスターズ・サービスは、ジャパンエクセレント投資法人（JEI）の発行体格付け A3 を引き上げ方向で見直す。今回の見直しは、JEI の上場とその後の IR 活動等により、同社の資本市場からの資金調達能力が着実に高まっているというムーディーズの見方を反映している。

当初格付け時 JEI は上場前であり、エクイティファイナンスの実績がなく、安定した投資口投資家との信頼関係の構築が確認されていない点が懸念材料であった。

JEI は、2006年6月に上場し、2006年11月末時点でのポートフォリオは14物件、約984億円（取得価格ベース）である。東京都および東京周辺地域（神奈川県、埼玉県および千葉県）ならびに政令指定都市等のオフィスビルを中心的な投資対象としており、今後の外部成長もスポンサーパイプラインを活用して堅実な成長が見込まれる。また財務面では保守的な財務運営を維持する方針であり、金融機関取引も JEI の運用会社であるジャパン エクセレント アセットマネジメント株式会社のスポンサー金融機関を中心に安定的である。

見直しにおいて、ムーディーズは JEI の投資口投資家からの継続的な支持を得ていくためのエクイティ戦略を確認するとともに、今後の外部成長方針、物件管理運営方針および財務方針に注目し検討する。

ジャパン エクセレント投資法人は日本の不動産投資信託で、主に質の高いオフィスビルを投資対象とする投資法人である。

以上