

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおり信用格付の結果を公表します。

森トラスト総合リート投資法人（証券コード:8961）

【据置】

長期優先債務格付	AA
格付の見通し	安定的
債券格付	AA

■格付事由

- 本投資法人は、04年2月13日に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場した不動産投資法人（J-REIT）である。東京都心のオフィスビルを主な投資対象とするが、商業施設、ホテル、住宅などにも投資する総合型の投資法人である。現在のポートフォリオは13物件、取得金額総額282,976百万円の資産規模である。
- 現状のポートフォリオ稼働率は、主要テナントの退去などは特段発生しておらず、引き続き高稼働率にて安定的に推移している。本投資法人のポートフォリオは、物件およびテナントの集中度が比較的高いものの、立地面などで競争力が高い物件に選別投資している。また、各テナントとの間で良好なリレーションシップを引き続き維持していることから、物件およびテナントの集中による収益変動リスクは相応に緩和されているとのJCRの当初の判断に変更はない。ただし、依然として不動産賃貸市場、特にオフィス賃貸市場の見通しについては、弱含みの状況が当面継続する可能性も想定されることから、今後の稼働率および賃料水準の動向については引き続き注視していく必要があるものと考えている。
- デット・ファイナンスについては、安定的な銀行取引および財務運営が引き続き継続されており、現在の財務構成に関して特段の懸念事項は無い。また、LTVマネジメントについては上限を50%程度としており、直近決算の第18期（2011年3月末）において45.9%と、比較的保守的なレバレッジ運用が維持されている。なお、昨年までデットの資金調達手段としては銀行借入のみであったが、2011年2月に投資法人債を発行するなど資金調達手段の多様化にも着手している。

（担当）杉山 成夫・秋山 高範

■格付対象

発行体：森トラスト総合リート投資法人

【据置】

対象	格付	見通し
長期優先債務	AA	安定的

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	50億円	2011年2月25日	2014年2月25日	0.83%	AA

格付提供方針に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2011年11月1日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：藤本 幸一
主任格付アナリスト：杉山 成夫
3. 評価の前提・等級基準：
評価の前提および等級基準については、JCR のホームページ (<http://www.jcr.co.jp>) の「格付方針等」に「信用格付の種類と定義」として掲載している。
4. 信用格付の付与にかかる方法の概要：
本件信用格付の付与にかかる方法（格付方法）の概要は、JCR のホームページ (<http://www.jcr.co.jp>) のストラクチャード・ファイナンス「格付の方法」のページに、「J-REIT」（公表日：04年4月1日）、および「不動産」（最終更新日：07年5月11日）の信用格付の方法として掲載している。回収金口座や倒産隔離など他の付随的な論点についても上記のページで格付方法を開示している。格付方法は追加・変更されることもあるが、その場合は時系列的に掲載する。本リリースの公表日と格付方法の公表日（各方法が有効となった日）とを照らし合わせた上で、上記格付方法を参照されたい。
5. 格付関係者：
（発行体・債務者等） 森トラスト総合リート投資法人
6. 本件信用格付の前提・意義・限界：
本件信用格付は、格付対象となる債務について約定通り履行される確実性の程度をもって示すものである。
本件信用格付は、債務履行の確実性の程度に関する JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではない。また、本件信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。本件信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれない。
本件信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、本件信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCR が格付対象の発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものであるが、当該情報には、人為的、機械的またはその他の理由により誤りが存在する可能性がある。
7. 本件信用格付に利用した主要な情報の概要および提供者：
 - ・発行体が提供した発行体の監査済財務諸表
 - ・発行体が提供した発行体の業績、経営方針などに関する資料および説明
 - ・発行体が提供した格付対象の商品内容に関する書類
 - ・経済・業界動向などに関し中立的な機関が公表した統計・報告
8. 利用した主要な情報の品質を確保するために講じられた措置の概要：
JCR は、信用格付の審査の基礎をなす情報の品質確保についての方針を定めている。本件信用格付においては、独立監査人による監査、格付関係者による表明保証もしくは対外公表、または担当格付アナリストによる検証など、当該方針が求める要件を満たした情報を、審査の基礎をなす情報として利用した。
9. JCR に対して直近1年以内に講じられた監督上の措置：なし

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると黙示的であると問わず、当該情報の正確性、結果的正確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかなるものを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であると問わず、一切責任を負いません。また、JCR の格付は意見の表明であって、事実の表明ではなく、信用リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCR の格付は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。格付は原則として発行体より手数料をいただいて行っており、JCR の格付データを含め、本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。JCR の格付データを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■用語解説

長期優先債務格付と短期優先債務格付：債務者（発行体）の債務全体を包括的に捉え、その債務履行能力を評価したものです。このうち、期限1年以内の債務に対する債務履行能力を評価したものを短期優先債務格付と位置づけています。個別債務の評価（債券の格付、ローンの格付等）では、債務の契約内容、債務間の優先劣後関係、回収可能性の程度も考慮するため、個別債務の格付が長期優先債務格付と異なること（上回ること、または下回ること）もあります。

格付の見直し：長期優先債務格付または保険金支払能力格付が中期的にどの方向に動き得るかを示すもので、「ポジティブ」「安定的」「ネガティブ」「不確定」「方向性複数」の5つからなります。今後格上げの方向で見直される可能性が高ければ「ポジティブ」、今後格下げの方向で見直される可能性が高ければ「ネガティブ」、当面変更の可能性が低ければ「安定的」となります。ごくまれに、格付の見通しが「不確定」または「方向性複数」となることがあります。格上げと格下げいずれの方向にも向かう可能性がある場合に「不確定」となり、個別の債券や銀行ローンの格付、長期優先債務格付などが異なる方向で見直される可能性が高い場合には「方向性複数」となります。

■情報提供電子メディア(検索コード)

BLOOMBERG (和文:JCR / 英文:JCR) REUTERS (JRSI120) QUICK (和文:QR / 英文:QQ) JIJI PRESS 共同通信 JLS

■本件に関するお問い合わせ先

情報・研修部 TEL：03-3544-7013 FAX：03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.
信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座 5-15-8 時事通信ビル