

2010年5月28日

【新規格付】トップリート投資法人 証券コード：8982

発行登録債予備：AA-

第1回無担保投資法人債（発行登録債）：AA-

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付を公表しました。

【格付理由】

2006年3月に上場した不動産投資法人（J-REIT）。オフィスビル、商業施設、住宅の3用途を中心投資する総合型ファンド。スポンサーは住友信託銀行、新日鉄都市開発、王子不動産の3社。

投資市場の規模が大きいオフィスビル、商業施設及び住宅を主要3用途と位置付け、それらを中心としてその他用途（ホテル、物流施設など）にも投資する。不動産賃貸市況は各用途とも厳しいが、保有物件の競争力は比較的高く、長期安定的な賃貸借契約が一定割合を占めていることからキャッシュフローへの影響は軽減されている。有利子負債比率は概ね運営方針の範囲内にあり、スポンサーの住友信託銀行を中心に安定した資金調達を継続している。

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/sf/about/methodology/index.html>

「R&Iの信用格付の基本的な考え方」

<http://www.r-i.co.jp/jpn/cfp/about/methodology/index.html>

【格付対象】

発行者：トップリート投資法人（証券コード：8982）

名 称	発行登録債予備
募集有価証券の種類	投資法人債
発行予定額	1,000 億円
発行予定期間	2010年5月20日～2012年5月19日
格 付	AA-（新規）

なお、上記の発行登録制度に基づく以下の債券について、投資法人債契約、資金使途などを確認し、格付を行いました。

名 称	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)
発行額	85 億円
発行日	2010年6月4日
償還日	2015年6月4日
表面利率	1.00%
格 付	AA-（新規）
投資法人債管理者	不設置（財務代理人は住友信託銀行）
担保提供制限	国内で今後発行する他の無担保投資法人債 (担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除く)
他の財務上の特約	なし

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

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を約定通りに履行する確実性（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、これに關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、なお、詳細につき<http://www.r-i.co.jp/jpn/policy/policy.html>をご覧下さい。

©Rating and Investment Information, Inc.

☆発行体格付：AA- [格付の方向性：安定的]

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

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を約定通りに履行する確実性（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、なお、詳細につき<http://www.r-i.co.jp/jpn/policy/policy.html>をご覧下さい。

©Rating and Investment Information, Inc.