

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。

## ジャパンリアルエステイト投資法人（証券コード:8952）

### 【新規】

長期発行体格付 格付の見通し	AA+ 安定的
-------------------	------------

### ■格付事由

- 01年5月に設立され、同年9月に東京証券取引所(不動産投資信託証券市場)へ上場したオフィスビル特化型のJ-REIT。資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメントのスポンサーは三菱地所で出資比率は100%となっている。三菱地所グループのサポートやノウハウを活用し、外部成長、安定的な収益の確保、および強固な財務基盤の構築を進め、これまで42期にわたる運用実績を有する。
- 現行ポートフォリオは大型オフィスビルを中心に75物件、取得価格総額は11,154億円となっている。上場以降、取得物件の約7割が三菱地所グループ関連物件（取得・仲介）と、スポンサーパイプラインを活用しながら資産規模の拡大を遂げており、今後も三菱地所グループのサポートを軸としたポートフォリオの構築と継続的な外部成長が進められていくことが想定される。賃貸事業運営においては、運用開始以降、安定したトラックレコードが確認でき、キャッシュフローの安定性は高い。財務面では低い水準でのレバレッジコントロールがなされるなど健全な財務運営が継続されており、特段の懸念はない。以上を踏まえ、本投資法人の長期発行体格付を「AA+」とし、見通しを安定的とした。
- ポートフォリオ全体の稼働状況については、大口テナントの退去等の影響により入居率は22年9月末時点で93.9%とやや低下傾向にあったものの、着実なリーシング活動により23年1月末現在では94.3%まで上昇している。本投資法人はオフィスビルの大量供給がなされた2003年や、リーマンショック後の景気後退時の2010年前後において稼働率が低下した時期も、比較的短期間のうちにテナントの埋戻しに成功している実績を有している。コロナ禍を経てオフィスビルを取り巻くマーケットの変化に留意する必要があるが、本投資法人の運営実績やポートフォリオの競争優位性から、リーシングについて大きな問題はないとみている。また、直近22/9期では資産運用会社独自のルートにより稼働の低下・立地の競争力の変化が予想された晴海エリア2物件を売却し、23/3期にはスポンサーから北青山と豊洲に所在する築浅のオフィスビルを取得した。プロアクティブな資産の入替によるポートフォリオの質の向上にかかる資産運用会社の取り組みが確認でき、今後も三菱地所グループにおける不動産事業の知見およびノウハウも本投資法人の安定した運営の下支えになることが想定され、長期安定的なオフィスビルの運用が期待できるとJCRではみている。
- 総資産ベースのLTVは、上場以降11回におよぶ公募増資を実施しながら、資産規模拡大のなかこれまで30%から40%前半程度の保守的な水準でコントロールされており、22/9期末では42.0%となっている。また、ポートフォリオの含み益は、22/9期末で3,253億円（含み益率：33.3%）を有し、時価ベースのLTVは32.5%と更に保守的な水準となっている。レンダーフォーメーションについては主力行を中心とした構成となっており、返済期限の分散化、平均残存年数の長期化などの実績も確認できる。総じて、足元の財務運営に特段の懸念はない。

(担当) 杉山 成夫・古口 雄介

### ■格付対象

発行体：ジャパンリアルエステイト投資法人

### 【新規】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	AA+	安定的

## 格付提供方針等に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2023年3月24日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：涛岡 由典  
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は、JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「格付関連情報」に「信用格付の種類と記号の定義」（2014年1月6日）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の概要は、JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「格付関連情報」に、「J-REIT」（2017年7月3日）として掲載している。
5. 格付関係者：  
（発行体・債務者等） ジャパンリアルエステイト投資法人
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等級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しての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：  
・ 格付関係者が提供した監査済財務諸表  
・ 格付関係者が提供した業績、経営方針などに関する資料および説明
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、発行体もしくは中立的な機関による対外公表、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. 格付関係者による関与：  
本件信用格付の付与にかかる手続には格付関係者が関与した。
10. 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を問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、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んを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、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。

## ■NRSRO登録状況

JCRは、米国証券取引委員会の定めるNRSRO（Nationally Recognized Statistical Rating Organization）の5つの信用格付クラスのうち、以下の4クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示はJCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/en/>）に掲載されるニュースリリースに添付しています。

## ■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 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