

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。

ESRリート投資法人（証券コード：-）

【据置】

長期発行体格付 **A**
格付の見通し **安定的**

■格付事由

- ESR グループをスポンサーとする物流施設特化型の非上場オープン・エンド型投資法人。スポンサーはアジア太平洋地域（APAC）で先進的物流施設・データセンター等を軸に開発・投資・ファンドマネジメントを行っている。本投資法人は、APAC でも有数の物流不動産会社である ESR グループと一体となって物流不動産ビジネスを拡大していく方針であり、中長期的に安定した収益の獲得を目指す。現行ポートフォリオは7物件、取得価額総額は601億円となっている。
- 本格的な運用開始以降、増資を絡めスポンサーから良質かつ築浅の先進的物流施設を取得しており、資産規模は緩やかながら拡大している。稼働率においては豊富なノウハウ・経験を有するスポンサーからのサポートによりおおむね堅調な稼働を維持している。こうした実績や ESR グループにおけるこれまでの先進的物流施設に対する取り組みを考慮すれば、今後も比較的安定した賃貸運営が可能と JCR ではみている。財務面では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、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- 外部成長について、三大都市圏を中心とした中規模のパイプライン候補物件が積み上げられている。今後も、取得目標を堅持しつつ、物件・テナント・地域の各分散の進展を通じて、安定的なキャッシュフローの創出につながるか注目していく。内部成長については保有物件の一部に空室が生じている。JCR では、空室が発生している区画への対応状況に加え、今後契約期間が満了を迎えるテナントへの対応についても引き続き注視していく。
- 総資産ベースの LTV は、40%台前半の水準でコントロールされているなど、財務の健全性は確保されている。なお、本投資法人では、各営業期間の払戻上限口数を発行済投資口総数の2.5%に制限することで、LTV が大幅に上昇するリスクを抑制している。現時点で借入金の調達先は国内メガバンク3行、あおぞら銀行を中心に17金融機関。借入金については期間の長期化や金利の固定化をベースに安定的な調達が行われている。JCR では財務基盤のさらなる安定化に向けた取り組みと LTV コントロールに注目していく。
- スポンサーである ESR グループでは、Starwood Capital Operations, L.L.C.等より構成される投資コンソーシアムからの提案を受け、非上場化を視野に入れた組織再編が実施される可能性がある。JCR では本投資法人の信用力を評価するにあたって、現在のポートフォリオや財務状況などに加えて、スポンサーが有する物流施設に係る高い開発力や運営力を格付に織り込んでいる。本非上場化に向けた進展状況と日本国内におけるスポンサーの開発動向や本投資法人へのサポートの内容の変化について確認していく。

（担当）秋山 高範・古口 雄介

■格付対象

発行体：ESR リート投資法人

【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	A	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：2025年4月15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：秋山 高範
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) ESR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おります。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