

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。

中央日土地プライベートリート投資法人（証券コード：ー）

【変更】

長期発行体格付	A+	→	AA-
格付の見通し	ポジティブ	→	安定的

■格付事由

- (1) 14 年 11 月 6 日に設立された非上場のオープン・エンド型投資法人。オフィスビルを中心に商業施設・住宅・その他施設を投資対象とする総合型リートであり、15 年 2 月に運用が開始された。資産運用会社である中央日土地アセットマネジメント（中央日土地 AM）の株主は、みずほ銀行系の総合デベロッパーである中央日本土地建物（中央日土地、出資比率 70%）と東京センチュリー（同 30%）から構成され、中央日土地をメインスポンサーとする。中央日土地グループが保有する開発およびテナントリーシング等に係る豊富な経験と実績、スポンサー・サポート契約等に基づき中央日土地グループ、東京センチュリーおよび TC 神鋼不動産からのサポート体制が構築されている。
- (2) 現在のポートフォリオは 66 物件、取得価格総額は 1,396 億円。スポンサーサポートを活用した多様なアセットタイプの取得により、資産規模は緩やかながらも順調に拡大している。また、アセット分散を意識しながら、キャッシュフローの安定性と収益性の観点からバランスの取れたポートフォリオの構築が進捗している。運用開始以降、高稼働率を維持しつつ、足元では賃料増額も着実に積み上がっており、全体として良好なパフォーマンスが示されている。財務面では、メガバンクを中心とするバンクフォーメーションに支えられた財務基盤が構築され、増資を交えながら保守的なレバレッジコントロールが継続されている。以上を踏まえ、格付を 1 ノッチ引き上げて「AA-」とし、見通しを安定的とした。
- (3) 25 年 11 月末時点のポートフォリオ全体の稼働率は 98%以上、アセットタイプ別でも高水準が維持されている。また、賃料増額も順調に進展しており、個別物件の立地を含む競争力の高さ、中央日土地グループや中央日土地 AM が有する様々なアセットタイプに係るリーシング力によるものとみられる。また、不動産取得環境が厳しい中でも、増資や物件入替を交えながらスポンサーから良質な物件の取得が継続されている。
- (4) 総資産ベースの LTV は、資産規模拡大の一方で 40%前後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、各期の払戻対象口数を原則として発行済投資口数の一定割合に制限することで、LTV が大幅に上昇するリスクを抑制している。また、比較的流動性の高いアセットを保有していることから、機動的な対応が可能と思われる。デッド・ファイナンスでは、金利動向を見据えつつも返済期日の分散化によってリファイナンスリスクを低減する取り組みが進められている。

（担当）秋山 高範・林 卓也

■格付対象

発行体：中央日土地プライベートリート投資法人

【変更】

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：2025 年 12 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：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) 中央日土地プライベートリート投資法人
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