株式会社日本格付研究所
Japan Credit Rating Agency,Ltd.

26-D-0898
2026 年 11 月 25 日

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。

JR 東日本プライベートリート投資法人（証券コード：－）

【据置】

長期発行体格付	ＡＡ－
格付の見通し	安定的

■格付事由

(1) 東日本旅客鉄道（JR 東日本）をメインスポンサーとする非上場のオープン・エンド型投資法人。オフィスビル・商業施設・レジデンス・ホテルを主な投資対象とする総合型リートであり、資産運用会社は JR 東日本不動産投資顧問。JR 東日本グループが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を活用し、安定的・持続的な運用と成長および不動産価値の最大化（まちづくり）と地域住民のくらしを豊かにする社会の実現（くらしづくり）への貢献を目指している。現行ポートフォリオは 30 物件、取得価格総額は 1,513 億円となっている。

(2) 不動産取引価格の高止まりを背景に厳しい物件取得環境が続く中でも、増資を絡めながらスポンサーグループが開発した駅直結・駅近の物件を軸に取得を重ねている。運用開始から約 3 年で資産規模は 1,500 億円を超えるなど、外部成長は速いペースで進展しており、規模の拡大に伴っても立地面を中心にポートフォリオの質は維持されている。賃貸事業面では、オフィスやレジデンスを中心に契約更新やテナント入替の機会を捉えた賃料の増額改定が進むなど、堅調な運営が続いている。財務面では安定した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確認できる。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しは安定的とした。

(3) 本投資法人は、開発機能を有する JR 東日本グループによる、物件供給とリーシング・運営の両面にわたる強固なサポートを活用している。内部成長面では、26 年 8 月末時点のポートフォリオ全体の稼働率は 98%程度と高水準を維持している。一部の商業施設ではテナントの退去により稼働が低下しているが、運営体制を見直したうえでリーシングが進められており、埋め戻しの状況をフォローしていく。外部成長面では、スポンサーグループの不動産事業再編に伴い、新たに発足したグループ会社との間で優先交渉権等に関する覚書が締結され、サポート体制は一段と拡充されている。既存のパイプラインと併せ、物件取得機会の広がりに向けた取り組みの進展に注目している。

(4) 総資産ベースの LTV は、26/8 期末時点で 40%台半ばまで上昇しているが、資産運用会社が巡航水準とする範囲内で推移しており、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。増資に伴う借入れを通じて借入先は着実に広がっており、今後も新たな金融機関の開拓を進めながら調達基盤の一層の強化を図る方針である。総じて、足元の財務運営に特段の懸念はないものの、金利上昇局面における財務コストのコントロールや返済期限の分散の進捗について注目していく。

（担当）秋山　高範・古口　雄介

■格付対象

発行体：JR 東日本プライベートリート投資法人

【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	AA-	安定的

Copyright © Japan Credit Rating Agency, Ltd. All Rights Reserved.

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**：2026 年 11 月 19 日
2. **信用格付の付与について代表して責任を有する者**：秋山　高範
   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）　　JR 東日本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行っております。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、改変等をする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

Copyright © Japan Credit Rating Agency, Ltd. All Rights Reserved.