

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。

## イオンリート投資法人（証券コード：3292）

### 【据置】

長期発行体格付	AA-
格付の見通し	安定的
債券格付	AA-
発行登録債予備格付	AA-

### ■格付事由

- (1) イオンをスポンサーとする商業施設特化型の J-REIT。資産運用会社（AM）はイオン・リートマネジメントである。現行ポートフォリオは全 43 物件（国内 41 物件、海外 2 物件）から成り、取得価格総額 3,968 億円の資産規模であり、エリアやタイプの分散にも一定の配慮がなされている。
- (2) スポンサーグループとの強固な協働関係をベースに、コロナ禍においても安定したポートフォリオ・マネジメントが続けられている。同グループをマスターレシーとした、長期かつ固定賃料のリースストラクチャーが維持されていることに加え、手元資金を活用した新規物件取得、100%で推移しているマスターレシーの稼働率、相対的に高い収益性（21/1 期のポートフォリオ平均 NOI 利回り：6.3%）などの実績が示されている。こうした点を踏まえると、コロナ禍による消費動向をはじめとした外部環境の変化が、商業施設運営全般に与える影響について留意が必要であることに変わりはないものの、本投資法人のポートフォリオ・キャッシュフローは当面底堅く推移すると JCR では想定している。また、レバレッジコントロールや資金調達などの状況から、健全な財務運営が継続されている。以上より、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- (3) 外部成長では 21/1 期以降、「イオン上田ショッピングセンター」及び「イオンモール直方（底地）」を手元資金の活用により、計 66 億円で取得した。本投資法人は今後資産規模 5,000 億円を目指すとしており、引き続きスポンサーグループのパイプライン活用による相対取引を中心とした取り組みが続けられるとみられる。「地域社会の生活インフラ資産」等の投資目線を堅持した形で物件の組み入れが進んでいくか、テナント多様化の動向と併せて注目している。内部成長では、ダウンサイドリスクへの更なる耐性強化につながりうる、商業施設としての競争力及び鮮度の維持・向上にむけた不断の取り組みとして、年間 90 億円程度の減価償却費を活用した活性化投資（保有物件の増床・リニューアルなど）の実施状況及び成果をフォローしていく。
- (4) 資産総額ベースの簿価 LTV は 20/7 期末の 41.4%（預り敷金及び保証金を含む場合：44.9%）から、21/1 期末には 41.3%（同：44.8%）へと、AM の想定する範囲内でコントロールされている。財務バッファとなるポートフォリオの含み益は、21/1 期末で 663 億円（含み益率：18.7%）を有する。また、資金調達面では、メガバンクを中心としたレンダーフォーメーションの維持、ESG への積極的な取り組みも背景としたサステナビリティボンドを含む投資法人債の発行による調達手段の多様化、平均有利子負債残存期間の長期化（21/1 期末：4.9 年）、金利固定化などのトラックレコードを確認できる。

## 【主な新規取得物件の概要】

### イオン上田ショッピングセンター

- ・04年6月に竣工したコミュニティ型ショッピングセンター。イオン直営売場（イオンスタイル上田）をキーテナントに、日用使いを目的とした店舗であり、約50の専門店が複合されている。スポンサーグループのイオンリテールとの間で賃料固定型マスターリース契約が締結されており、現行稼働率は100%である。なお、イオンリテールとの間で、外壁塗装工事及び25年2月までの賃料増加を伴う活性化工事に関する基本合意書が締結されている。
- ・上田市中心市街地至近に立地しており、近隣には住宅地や、信州大学繊維学部上田キャンパスが存する。国道141号に接道しているほか、国道18号や上信越自動車道（上田菅平IC）へのアクセスなどからみて、交通利便性は良好である。JR北陸新幹線・しなの鉄道「上田」駅からも徒歩圏内にあり、徒歩客や自転車客の取り込みも可能とみられる。
- ・建物は鉄骨造陸屋根5階建、延床面積61,349.07㎡であり、各階の用途は、1階が店舗及び自走式駐車場、2階が店舗、3～4階及び屋上が自走式駐車場となっている。また、駐車場台数は約1,480台確保されている。築後17年程度経過しているが、維持管理の状態は概ね良好である。

取得日 : 20年10月15日  
 取得価格 : 5,350百万円  
 鑑定評価額 : 5,570百万円（21年1月末時点）

（担当）杉山 成夫・松田 信康

## ■格付対象

発行体：イオンリート投資法人

### 【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	AA-	安定的

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
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）	20億円	2015年10月13日	2025年10月10日	0.961%	AA-
第2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）	10億円	2016年10月19日	2026年10月20日	0.470%	AA-
第3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）	10億円	2016年10月19日	2036年10月20日	1.200%	AA-
第4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）	20億円	2017年12月8日	2027年12月8日	0.680%	AA-
第5回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）	150億円	2018年12月7日	2028年12月7日	0.783%	AA-
第6回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	120億円	2019年12月6日	2029年12月6日	0.726%	AA-
第7回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）	180億円	2020年12月4日	2030年12月4日	0.992%	AA-

対象	発行予定額	発行予定期間	予備格付
発行登録債	1,000億円	2020年8月5日から2年間	AA-

## 格付提供方針に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2021年5月26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) イオンリート投資法人
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. 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、結果的正確性、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なるものを問わず、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、改変等を行うことは禁じられています。

## ■用語解説

**予備格付**：予備格付とは、格付対象の重要な発行条件が確定していない段階で予備的な評価として付与する格付です。発行条件が確定した場合には当該条件を確認し改めて格付を付与しますが、発行条件の内容等によっては、当該格付の水準は予備格付の水準と異なることがあります。

## ■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