

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。

ジャパンエクセレント投資法人（証券コード：8987）

【新規】

債券格付

AA-

■格付事由

- 東京都心 6 区を中心とした大都市圏のオフィスビルを主な投資対象とする J-REIT。資産運用会社であるジャパンエクセレントアセットマネジメント（JEAM）のスポンサーは、コアスポンサーである新日鉄興和不動産（出資比率：54%）および第一生命保険（同 26%）のほか、第一ビルディング（同 5%）、相互住宅（同 5%）、みずほ銀行（同 5%）、みずほ信託銀行（同 5%）から構成される。
- JCR では 17 年 10 月 24 日に本投資法人の長期発行体格付を「AA-」、見通しを「安定的」と公表した。その後、NOI 利回りがポートフォリオ全体の平均を下回り、多額の含み損を抱えていた「赤坂ガーデンシティ」と、竣工後 33 年経過する「第 44 興和ビル」を譲渡することで、ポートフォリオの質的な改善が進められた。財務面では、譲渡代金による借入金の期限前返済により期末総資産 LTV を 46.4%から 43.4%へと引き下げ、今後は、上限 45%を目安とし、従来よりも保守的な水準でコントロールしていく方針とした。今回の譲渡は資産入替における先行譲渡としての位置付けであり、今後の新規物件の取得の動向とそれに伴う LTV コントロール等について JCR は注目している。
- なお、今回の起債による調達資金は、18 年 11 月償還予定の既存投資法人債の償還資金の一部に充当する予定であり、財務構成に特段の影響を与えるものではない。

（担当）杉山 成夫・秋山 高範

■格付対象

発行体：ジャパンエクセレント投資法人

【新規】

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第 12 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	2018 年 4 月 20 日	2023 年 4 月 20 日	0.240%	AA-
第 13 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	2018 年 4 月 20 日	2033 年 4 月 20 日	0.950%	AA-

【参考】

長期発行体格付：AA-

見通し：安定的

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：2018年4月13日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：杉山 成夫
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(格付方法)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)の信用格付の方法として掲載している。
5. 格付関係者：
(発行体・債務者等) ジャパンエクセレント投資法人
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
 - ・ 格付関係者が提供した格付対象の商品内容に関する書類
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も、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が定める 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