

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。

三井不動産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) 三井不動産をスポンサーとする総合型の非上場オープン・エンド型投資法人。三井不動産投資顧問（MFIA）が本投資法人の資産運用業務を担う。オフィスビル、アコモデーション施設、商業施設及び物流施設を主な投資対象としており、三井不動産グループの総合力を活用しながら外部成長や内部成長を推進していく方針である。現行ポートフォリオは52物件、取得価格合計は3,637億円。取得価格ベースでのアセットタイプ別投資比率はオフィス52.5%、アコモデーション施設32.7%、物流施設10.9%、商業施設3.9%である。
- (2) コロナ禍において苦戦を強いられたホテルテナントや商業施設テナントからの、賃料減額や支払猶予の要請は概ね一巡したとみられる。総合型リートとしての分散効果もあり、これまでの安定した稼働実績などを考慮すれば、キャッシュフローは堅調に推移するとみている。また、厳しい取得環境が続くなかでも、スポンサーパイプラインを活用した物件入替などポートフォリオの改善が継続的に実行されている。財務面ではLTV水準が適切にコントロールされるなど、安定性に配慮した財務運営が継続されている。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- (3) 外部成長及び内部成長においてスポンサーグループの多面的なサポートを活用している。外部成長では、スポンサーグループが有する物件情報ネットワークや物件開発・供給等のサポートを中心に、MFIA独自のルートを活用しながら着実に資産規模の拡大を果たしている。内部成長でもスポンサーグループとの協働をリーシングや物件の管理運営に活用しており、ポートフォリオ全体の稼働率は高水準を維持している。引き続き、スポンサーグループからのサポートの活用を含め、MFIAによるキャッシュ・フローの安定化に向けた取り組みに注目していく。
- (4) デット・ファイナンスは、スポンサー及びMFIAの主力行を中心とした安定的なバンクフォーメーションが構築されている。借入金には全額無担保・無保証で調達され、長期化、金利固定化、返済期限の分散化を企図した調達が継続されている。LTVについては巡航レベルを40%程度としており、これまで増資などによりMFIAが巡航とする範囲で適切にコントロールされてきた。投資口について、本投資法人では1営業期間（6ヶ月）の払戻し上限口数を一定割合に制限している。さらに、実際に払戻しが実行されるまでに相応の時間を必要とすることがあらかじめ規定されており、出資の払戻しに起因してLTVが短期間のうちに大幅に上昇するリスクは抑制されているものと判断している。

（担当）秋山 高範・阿知波 聖人

■格付対象

発行体：三井不動産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

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：2022年11月8日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：湊岡 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) 三井不動産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