

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）

【据置】

長期発行体格付	AA-
格付の見通し	安定的
債券格付	AA-

■格付事由

- (1) 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。資産運用業務はジャパンエクセレントアセットマネジメント（JEAM）が担当。JEAM のスポンサーは、コアスポンサーである日鉄興和不動産（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。複数スポンサー体制の下、各スポンサーから物件取得、PM、財務および人材面において多様なサポートを享受している。現在のポートフォリオは、34 物件、取得金額総額 2,723 億円となる。
- (2) 15 年以降のポートフォリオの質的改善を企図した含み損保有物件の譲渡を伴う資産入替を通じて、ポートフォリオ全体の含み益率の改善や収益性の向上などが実現された。ただ、物件入替を主軸に資産戦略を進めてきたため、資産規模はここ数年横ばいで推移している。今後は外部成長の機軸を資産入替から資産規模拡大へ移行する方針であり、スポンサーサポートを活用した更なる資産規模拡大や分散化の進展などについて注目している。ポートフォリオ全体の稼働率は、大口テナントの退去が特段発生することなく高水準が続き、過去 5 年間の平均稼働率は 99.2%と高位安定した運用実績が示されている。総資産ベースの LTV は、物件入替と 20 年 1 月の公募増資を通じて、19/12 期末の 44.9%から 20/6 期末の 42.8%へと引き下げられ、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。なお、足元ではオフィスに対する新型コロナウイルス感染拡大による影響は限定的であるが、オフィスに対するテナントニーズの変化が本ポートフォリオに与える影響について不透明な状況が続き、引き続き運用状況等について注視していく必要がある。
- (3) PM においては、スポンサーおよびスポンサーの関連会社と一体となった PM 体制が確立され、良好なテナントリレーションが構築されている。20/6 期末のポートフォリオ全体の稼働率は 99.6%と高水準にあり、テナント退去率は 1%未満となる。現時点では、大口テナントの退去の予定は特段ないが、引き続き大口テナントの動向についてフォローしていく。
- (4) デット・ファイナンスでは、スポンサーであるみずほ銀行、第一生命保険、みずほ信託銀行からの借入金を中心に安定した財務基盤が構築されている。20/6 期末時点で有利子負債の平均残存年数は 4.5 年。金利の低減を図りつつ、平均残存年数の長期化、金利の固定化、各期の返済金額の分散化が進展している。加えて、総額 140 億円のコミットメントラインの設定などによりアベイラビリティリスクが軽減されていることもあり、財務面における特段の懸念事項はない。

（担当）杉山 成夫・秋山 高範

【新規に取得した物件の概要】

グランフロント大阪（うめきた広場・南館）

グランフロント大阪（北館）

本物件は 13 年 3 月に竣工したオフィス、商業施設およびホテル等から構成される都心型大規模複合施設である。スポンサーである日鉄興和不動産を含め複数の事業者によって開発され、共有持分 2.45%相当を取得。グランフロント大阪（うめきた広場・南館）は、オフィス・商業施設からなるタワーA（南館）及び商業施設を中心とするうめきた広場から構成。グランフロント大阪（北館）は、タワーB 及びタワーC から構成。

JR「大阪」駅とペDESTリアンデッキで直結し、阪急「大阪梅田」駅、阪神「大阪梅田」駅および Osaka Metro 御堂筋線「梅田」駅からも至近の交通利便性を有する。「梅田エリア」は 西日本最大のターミナルが所在するエリアであり、本物件は当該エリアのランドマーク的な存在となっている。

隣接する「うめきた 2 期」再開発エリアにおいても開発計画が進捗し、新駅の開業も予定されているなど、本物件の周辺エリアの更なる成長が期待されている。

取得日：20 年 2 月 3 日

取得価格：グランフロント大阪（うめきた広場・南館） 4,868 百万円（ポートフォリオ比：1.8%）

グランフロント大阪（北館） 3,982 百万円（ポートフォリオ比：1.5%）

■格付対象

発行体：ジャパンエクセレント投資法人

【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 7 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）	80 億円	2014 年 3 月 10 日	2024 年 3 月 11 日	1.13%	AA-
第 8 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）	50 億円	2015 年 9 月 9 日	2025 年 9 月 9 日	1.03%	AA-
第 9 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	2016 年 10 月 27 日	2026 年 10 月 27 日	0.45%	AA-
第 10 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	2016 年 12 月 20 日	2023 年 12 月 20 日	0.39%	AA-
第 11 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）	70 億円	2017 年 4 月 25 日	2027 年 4 月 23 日	0.650%	AA-
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-
第 14 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）	40 億円	2018 年 8 月 10 日	2028 年 8 月 10 日	0.630%	AA-
第 15 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	2019 年 9 月 10 日	2039 年 9 月 9 日	1.070%	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：2020年10月20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については、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
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