News Release

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

26-D-0488
2026 年 10 月 29 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。

ニッセイプライベートリート投資法人（証券コード:－）

【新規】
長期発行体格付　　ＡＡ－
格付の見通し　　安定的

■格付事由

(1) 16 年 4 月に設立された非上場のオープン・エンド型投資法人であり、同年 8 月に運用が開始された。資産運用会社であるニッセイリアルティマネジメント株式会社（NRM）のスポンサーは、日本生命保険相互会社（出資比率 90%）（日本生命）、株式会社大林組（出資比率 10%）（大林組）。スポンサーの資産運用にかかる基本方針に基づいてポートフォリオ構築を行っており、日本生命が全国主要都市に保有するオフィスビルを中心として、物流施設や商業施設等を投資対象としている。JCR は、日本生命および大林組の豊富な不動産事業の実績と経験、スポンサーサポート契約、総合型 REIT としてのリスク分散によって、中長期的かつ安定的な運営が期待できると評価している。

(2) 現行のポートフォリオは 39 物件、取得価格総額は 2,105 億円。運用開始以降、増資を交えながらスポンサーサポートおよび幅広いソーシングルートの活用により物件取得を重ね、約 10 年で資産規模が 2,000 億円に到達しており、外部成長のスピードは比較的速い。ソーシングは、スポンサールートに加え、NRM が構築した独自ネットワークを活用し複線化しており、大林組との協働による再開発や技術的検証が可能である点も強みとして挙げられる。また、賃貸事業運営においては、ポートフォリオ全体の稼働率が運用開始以降 95%以上で維持されるなど、良好なトラックレコードを有しており、キャッシュフローの安定性は高い。財務面では、安定したレバレッジコントロールがなされ、健全な財務運営が確認できる。以上を踏まえ、格付を「AA-」とし、見通しは安定的とした。

(3) ポートフォリオ全体の稼働率は直近 26 年 8 月末時点で約 99%と良好なパフォーマンスが示されている。日本生命が持つ不動産運営の豊富な実績と PM 会社との長期的なリレーションにより高稼働の安定維持が図られているものと評価する。良好な需給環境を背景に賃料水準が堅調に推移しており、本投資法人が保有する優良物件を中心に増賃改定の実績が積み上がっている。保有物件の建物グレードの高さや立地優位性も安定した運営の下支えとなることが想定される。

(4) 総資産 LTV は、おおむね 40%～45%でコントロールされており、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。デット・ファイナンスでは金利動向に注視しつつ、返済期限の分散化を企図した調達が継続されている。総じて、足元の財務運営に特段の懸念はないものの、JCR では今後の長期金利の動向を踏まえた財務基盤のさらなる安定化に向けた取り組みと LTV コントロールに注目していく。

（担当）古口　雄介・鈴木　愛

■格付対象

発行体：ニッセイプライベートリート投資法人

【新規】

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 10 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**：秋山　高範
   主任格付アナリスト：古口　雄介
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）　　ニッセイ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.