

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。

## 日本プライムリアルティ投資法人（証券コード：8955）

### 【据置】

長期発行体格付	A A
格付の見通し	安定的
債券格付	A A

### ■格付事由

- (1) 東京オフィスへの重点投資により成長性を高めつつ、都市型商業施設等への用途分散と地方主要都市への地域分散により、収益性と安定性を向上させることをポートフォリオ構築の基本方針とする複合型 J-REIT。スポンサーは、従前、東京建物、安田不動産、大成建設、明治安田生命保険の4社で構成されていたが、23年4月から東京建物の単独スポンサー体制に変更されている。東京建物は投資家向け物件売却の拡大やファンド事業の強化を経営計画における重点戦略に掲げており、本投資法人はスポンサーとの更なる連携強化により投資主価値の向上を図るとしている。
- (2) 資産規模は67物件、4,970億円であり、東京都心の優良なオフィスを中心に、相応の分散を確保したポートフォリオが構築されている。物件運営面では、一部のオフィスで大口テナントの退去が見られているものの、早期埋め戻しによって、引き続き高い稼働率を維持している。また40%前半のLTVコントロールや幅広いレンダーフォーメーション、長期・固定金利の資金調達状況など、保守的な財務運営がなされている。以上を踏まえて、格付を「AA」とし、見通しを安定的とした。
- (3) 直近一年では、東京建物との物件入れ替えにより「新宿センタービル」（既存保有物件の追加持分）「大阪堂島ビル」「FUNDES 天神西通り」を、また安田不動産との物件入れ替えにより「御茶ノ水ソラシティ」を新規取得して、外部成長のさらなる進展とポートフォリオの若返りが図られている。今後の外部成長に関する市場環境としては、本投資法人を含む J-REIT のエクイティ市場が全般的に弱含む一方で、オフィスの売買市場では東京都心の優良物件を中心に取引価格が引き続き高止まりの状況にあるとみられる。本投資法人では、既存保有物件の持分取得にかかる優先交渉権やスポンサーパイプラインといった取得機会を活かし、ポートフォリオの質を維持・向上していくものと期待される。東京建物の単独スポンサー体制において、外部成長への取り組みがどのように強化されていくのか、資産運用会社とスポンサーの連携状況に注目している。保有物件の稼働状況については、商業施設でほぼ100%の稼働率、オフィスでは95%から98%程度の高稼働率を維持しており、保有物件の競争優位性や資産運用会社の高いリーシング能力が示されている。オフィスの賃貸市場では、新築物件の大量供給やオフィス利用の変容、拠点集約化などの動きによって一時的に需給が悪化することも想定されることから、引き続き保有物件にかかるリーシングやCAPEX等を活用した競争力強化に向けた取り組みをフォローしていく。
- (4) 財務面では、23/6期末で総資産LTV（簿価ベース）は40.3%であり、保有物件の含み益により時価ベースでは32.4%と更に低く十分な財務バッファーを有している。また、長期・固定金利を中心とする資金調達方針の下、同期末で固定金利比率97.3%、平均残存年数4.4年となっており、返済期限も概ね平準化されている。さらに、みずほ銀行を中心に計39社に及ぶ幅広いレンダーフォーメーションとグリーンボンドを含む投資法人債の発行、リファイナンスリスクに備えたコミットメントラインによって強固な財務基盤が構築されている。

(担当) 秋山 高範・中川 哲也

■ 格付対象

発行体：日本プライムリアルティ投資法人

【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）	45億円	2006年12月14日	2026年12月14日	2.900%	AA
第19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	2014年2月5日	2024年2月5日	1.110%	AA
第21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	2014年7月22日	2026年7月22日	1.278%	AA
第22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）	30億円	2014年12月4日	2024年12月4日	0.831%	AA
第23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）	30億円	2018年5月31日	2028年5月31日	0.550%	AA
第24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） （グリーンボンド）	50億円	2019年7月31日	2029年7月31日	0.570%	AA
第25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） （グリーンボンド）	60億円	2020年11月26日	2030年11月26日	0.510%	AA
第26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）	30億円	2021年3月16日	2036年3月14日	0.760%	AA
第27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） （サステナビリティボンド）	14億円	2021年12月7日	2031年12月5日	0.420%	AA
第28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） （グリーンボンド）	10億円	2021年12月7日	2036年12月5日	0.670%	AA

## 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：2023年11月24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：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) 日本プライムリアルティ投資法人
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、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