

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	A A -
格付の見通し	安定的
債券格付	A A -

■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%）および第一生命ホールディングス（同 36%）のほか、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。25 年 11 月末時点のポートフォリオは、34 物件、取得金額総額 2,921 億円となる。
- (2) 一棟借りによるテナント集中リスクが存在する「興和川崎東口ビル」や築年数の経過した「JEI 浜松町ビル」等を譲渡する一方で、日鉄興和不動産が出資する SPC より「アークヒルズフロントタワー」を取得し、ポートフォリオの築年数の改善やテナント分散の進展がみられる。こうした資産入替においてスポンサーとの連携体制に変化は見られない。物件の運営面ではポートフォリオ全体の稼働率は 25 年 10 月末で 97.8%と高稼働率が維持され、賃料増額も順調に進展している。財務面では資産入替を通じた LTV コントロールの状況などからみて、健全な財務運営が継続されている。以上を踏まえ、格付を据置き、見通しを安定的とした。
- (3) ここ数年で取り組んできた戦略的な資産入替を通じたポートフォリオの質的改善については一定の成果が見られる。課題物件の譲渡はおおむね完了し、その一方でスポンサー開発物件等を含む競争力の高い物件の取得が進んだ。今後についてはポートフォリオのさらなるクオリティの改善を企図して、低収益物件を中心にポートフォリオの 1 割程度の譲渡を計画し、中期的な資産規模拡大を図る方針である。JCR では、引き続き JEAM のポートフォリオマネジメントによる資産入替の動向、ポートフォリオ全体の規模拡大や分散化の進展と更なるクオリティの向上、LTV コントロールの動向等について注目している。
- (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を中心に安定した財務基盤が構築されている。また、金利の固定化、有利子負債の平均残存年数および返済金額の分散化を企図した調達が続けられ、金利上昇リスクへの耐性も相応に有するものとみられる。総資産ベースの LTV は、25/6 期末で 45.1%と一時的に上昇しているが、過去の実績は 40%台前半で安定的にコントロールされるなど健全な財務運営が継続されている。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）秋山 高範・林 卓也

■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）（グリーンボンド）	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-
第16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	2020年10月29日	2035年10月29日	0.750%	AA-
第17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	2023年3月30日	2032年3月30日	0.950%	AA-
第18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	2023年12月19日	2033年12月19日	1.329%	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）（グリーンボンド）	20億円	2024年2月8日	2029年2月8日	0.724%	AA-
第20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）	24億円	2024年2月8日	2034年2月8日	1.392%	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）（グリーンボンド）	48億円	2024年7月16日	2034年7月14日	1.740%	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）（グリーンボンド）	38億円	2024年10月30日	2034年10月30日	1.696%	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：2025年12月16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） 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・境界：
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