

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。

日本土地建物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 格付の見通し	A+ 安定的
-------------------	-----------

■格付事由

- 14年11月6日に設立された非上場のオープン・エンド型投資法人。オフィスビルを中心に商業施設・住宅・その他施設を投資対象とする総合型リートであり、15年2月に運用が開始された。資産運用会社である中央日土地アセットマネジメント（中央日土地 AM）の株主は、みずほ銀行系の総合デベロッパーである中央日本土地建物（中央日土地、出資比率 70%）と東京センチュリー（同 30%）から構成され、中央日土地をメインスポンサーとする。中央日土地グループが保有する開発およびテナントリーシング等に係る豊富な経験と実績、スポンサー・サポート契約等に基づき中央日土地グループ、東京センチュリーおよび TC 神鋼不動産からのサポート体制が構築されている点が、本投資法人の運営にポジティブに働く面が多いと、JCR ではみている。
- 現在のポートフォリオは 55 物件、取得価格総額は 1,180 億円となっている。用途・エリア・テナント・個別物件において相応に分散されたポートフォリオであり、キャッシュフローの安定性は比較的高い。現状のポートフォリオ（物件数、規模、分散状況等）、物件運営に係る比較的安定したトラックレコードの蓄積、中央日土地グループを中心とした外部成長面および内部成長面についてのサポート体制、メガバンクを中心とするバンクフォーメーションに支えられた財務基盤と安定したレバレッジコントロールを評価し、格付を「A+」とし、見通しは安定的とした。
- 22/8 期末のポートフォリオ全体の稼働率は 98%以上の高水準にある。アセットタイプ別でも良好なパフォーマンスが示され、個別物件の立地を含む競争力の高さ、中央日土地グループや中央日土地 AM が有する様々なアセットタイプに係るリーシング力によるものとみられる。外部成長では、スポンサー・サポート契約等を軸に、スポンサーによって開発された物件を中心に継続的な物件取得が実施されている。引き続き、スポンサーの開発力や豊富なパイプラインを活かした外部成長の動向と物件運営に係る更なる安定したトラックレコードの積み上げに注目していく。
- 総資産ベースの LTV は、資産規模拡大の一方で 40%前後の水準で安定的にコントロールされているなど、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。また、比較的流動性の高いアセットを保有していることから、機動的な対応が可能と思われる。金融機関からの借入金は全額無担保・無保証による調達であり、借入年限の長期化や返済期日の分散化に配慮された調達が実現されている。総じて足元の財務運営に特段の懸念はないが、金利上昇リスクに対する中央日土地 AM の取り組みに注目している。

（担当）杉山 成夫・秋山 高範

■格付対象

発行体：日本土地建物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	A+	安定的

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：2022年10月14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：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) 日本土地建物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. 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問わず、当該情報の正確性、結果的正確性、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