

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。

丸紅プライベートリート投資法人（証券コード：－）

【据置】

長期発行体格付	AA-
格付の見通し	安定的

■格付事由

- (1) 14年8月に設立され、同年9月に運用を開始した非上場のオープン・エンド型投資法人。資産運用会社である丸紅アセットマネジメント（丸紅AM）のスポンサーは総合商社の丸紅。丸紅グループの幅広い事業における知見やノウハウを活用しながら、経済情勢や不動産市場動向に応じた最適なポートフォリオの構築を図ることで、長期安定的な収益の確保を目指している。オフィス、商業施設、住居、ホテル、その他用途の不動産に幅広く投資し、また地域的にも首都圏を中心としながら、地方主要都市に立地する物件へ投資することでリスク分散を図る総合型の投資法人である。現在のポートフォリオは、60物件、取得金額総額2,838億円の資産規模となる。
- (2) ポートフォリオのクオリティと収益性を意識した投資方針のもと、継続的に幅広いタイプの物件取得が実現されている。資産規模の拡大に伴い、取得価格ベースで最大物件である「みなとみらいグランドセントラルタワー」の取得価格比率は順調に低下している。また、ポートフォリオはタイプ別の分散化が進み、新型コロナウイルス感染拡大による影響が足元では限定的とみられるオフィスがポートフォリオの過半を占め、ポートフォリオ全体のキャッシュフローは比較的安定している。主にホテルや商業施設では一部のテナントにおいて一時的賃料減額等も見られるが、資産価値への影響は現状では限定的となっている。財務面では有利子負債の調達内容や財務の安定性に配慮したLTVコントロールなどから、健全な財務運営が継続されている。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。なお、新型コロナウイルス感染拡大で依然として事業環境の厳しさがどこまで増していくか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) 運用開始以降、ポートフォリオ全体の期末稼働率は95%以上の高水準で推移している。一棟貸しの物件についてはテナントとの間で長期の賃貸借契約を締結すること等によって、ポートフォリオ全体の稼働率が大きく下振れるリスクは抑制されている。スポンサーや丸紅AMが有する多用途にわたる不動産事業の経験やノウハウ、総合商社としての情報ネットワーク等がリーシングに活用され、今後の本投資法人の安定した運営の下支えとなることが想定される。
- (4) 総資産ベースのLTVは、資産規模拡大の一方でおおむね30%台半ばの保守的な水準でコントロールされている。また、有利子負債の固定金利比率が高水準にあるなど金利変動リスクへの対応も進み、総じて足元の財務運営に特段の懸念はない。投資主による投資口の払戻し請求への対応としては、手元資金、機動的な資金調達が可能な借入枠、比較的流動性の高いアセットの保有、などから機動的な対応が可能と思われる。また、規約上、1営業期間（6ヶ月）の払戻し上限口数は一定割合に制限され、投資口の払戻しによりLTVが短期間で大幅に上昇するリスクは抑制されている。なお、本投資法人では、毎期の減価償却費から資本的支出額を控除した残額のうち一定割合について継続的な利益超過分配の実績があるが、減価償却費に対する資本的支出額の割合が比較的小さいことから、足元で運営上の懸念は特段ない。ただし、ポートフォリオの平均築年数が経過するとともに資本的支出額が増加していくことが想定されるため、物件の競争力の維持向上に向けた丸紅AMによる取り組みや配当政策の動向についてフォローしていく。

（担当）杉山 成夫・秋山 高範

■ 格付対象

発行体：丸紅プライベートリート投資法人

【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	AA-	安定的

格付提供方針に基づくその他開示事項

- 信用格付を付与した年月日：2020年10月12日
- 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
- 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。
- 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。
- 格付関係者：
（発行体・債務者等） 丸紅プライベートリート投資法人
- 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。
- 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
- 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。
- 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ことを問わず、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なるものを問わず、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