

News Release



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

25-D-1366
2026年1月30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。

ジャパンリアルエスティ投資法人（証券コード:8952）

【据置】

長期発行体格付	AA+
格付の見通し	安定的

■格付事由

- (1) 三菱地所をスポンサーとするオフィスビル特化型の J-REIT であり、資産運用会社はジャパンリアルエスティアセットマネジメント（AM）。三菱地所グループのサポートやノウハウを活用し、外部成長、安定的な収益の確保、および強固な財務基盤の構築を進め、これまで 48 期にわたる運用実績を有する。現行ポートフォリオは都内の大型オフィスビルを中心に 78 物件、取得価格総額は 11,710 億円となっている。
- (2) 25 年 3 月以降、「コモレ四谷」を含む 3 物件（既存物件の追加取得を含む）を取得した一方で、「赤坂パークビル」を 6 期に分けて分割譲渡するなど、スポンサーサポートを活用したポートフォリオの質的改善が継続されている。賃貸事業運営についても堅調なマーケット環境を背景に、25/9 期末で入居率 97.4% やテナント入替、更新時の賃料増額改定の実績を確認できる。これらのトラックレコードや、競争力を有するスポンサー開発のオフィスビルを中心としたポートフォリオやテナント分散効果などを考慮すれば、今後も安定した賃貸事業運営は可能であると JCR ではみている。財務面では低い水準でのレバレッジコントロールがなされるなど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。
- (3) 外部成長については、上場以降、取得物件の 8 割弱が三菱地所グループ関連物件（取得・仲介）やスポンサーパイプラインからを活用している。また、28/3 期までスポンサーとの間でスポンサーグループが保有する物件について、「赤坂パークビル」売却価格に達するまで、優先交渉権を行使可能とする代替物件提供契約を締結しており、今後も三菱地所グループのサポートを軸としたポートフォリオの構築と継続的な外部成長が進められていくことが想定される。内部成長では、新宿の物件において大口テナントが一部退去したが順調なリーシングにより、結果として賃料増額やテナント分散が実現されている。足元においても大口テナントによる退去も見込まれていないことから、入居率は引き続き高い水準が想定される。加えて、賃料ギャップも拡大傾向にあることから、賃料ギャップ縮小による収益アップサイドの実現について注目している。
- (4) 総資産ベースの LTV は、25/9 期末で 42.8% と AM が目安とする 30% から 40% 前半程度の保守的な水準でコントロールされている。ポートフォリオの含み益は、25/9 期末で 3,595 億円（含み益率：34.5%）と十分な財務バッファーを有している。レンダーフォーメーションについては主力行を中心とした構成に変更はなく、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。資金調達およびリファイナンス実績などを勘案すれば、財務運営に特段の懸念はない。

（担当）秋山 高範・古口 雄介

■格付対象

発行体：ジャパンリアルエスティ投資法人

【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	AA+	安定的

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1月27日

2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：濱岡 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） ジャパンリアルエストート投資法人

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する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、遗漏、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はありません。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います。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