

2018年11月02日

【格付維持】

日本プライムリアルティ投資法人

発行体格付：A A－ [格付の方向性：安定的]

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付を公表しました。

【格付理由】

日本プライムリアルティ投資法人(JPR)はオフィスと商業施設に投資する複合型REIT。東京建物を中心に、安田不動産、大成建設、損害保険ジャパン日本興亜、明治安田生命保険の各社がスポンサーとなっている。

東京圏を中心に全国主要都市のオフィスと都市型商業施設に投資しており、東京圏の物件が84.5%、オフィスが76.8%を占めている(取得価格ベース)。大手町タワー(底地)やオリナスタワーなどスポンサーグループから取得した大型優良物件がポートフォリオの中核をなしている。

直近一年間で新規取得は無かったものの、物件の質を重視し、厳選投資の姿勢を継続する方針。資産規模は4350億円に達し、物件構成やオフィスのテナント構成は分散している。底地や商業施設の大口テナントについても、長期賃貸借契約が中心で、入居する物件の立地も良いことから、退去リスクは小さい。

2018年6月期の期中平均稼働率は98.2%と引き続き高い。直近でオフィステナントの退去が重なったものの、リーシングは順調に進み、テナントの入れ替えに伴って比較的大きな賃料増額が実現した。既存テナントとの賃料増額改定も着実に進み、賃料水準の上昇が続いている。商業施設は東京・大阪のプライム立地か主要駅至近にある都市型物件に投資対象を限定しているため、引き続き安定した収益を確保できよう。

総資産有利子負債比率は40.6%と低い水準を維持している。JPRの保守的な財務方針や良好な資本市場へのアクセスを踏まえれば、今後も低いレバレッジが維持される公算が大きい。保有物件の評価額は2018年6月時点で簿価を17.6%上回り、含み益が拡大している。

国内大手金融機関から安定した資金調達を継続している。有利子負債は全て長期固定金利で、平均残存年数は4.6年(2018年6月時点)と長い。負債の年間返済額はコミットメントライン240億円の範囲内に平準化が進んだ。

格付の方向性は安定的。良質なポートフォリオを構築しており、高い稼働率を維持し、賃料水準の引き上げも着実に進展している。レバレッジは低く、負債は長期に分散し、堅固な財務基盤を構築している。16年以上にわたる安定したトラックレコードも評価できよう。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail infodept@r-i.co.jp
■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室 (広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付(変更・取り下げ等を含む)に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。

【格付対象】

発行者：日本プライムリアルティ投資法人(証券コード：8955)

名称	格付	格付の方向性
発行体格付	AA-（維持）	安定的

名称	発行総額 (億円)	発行日	償還日	格付
第16回無担保投資法人債	20	2012年11月22日	2019年11月22日	AA-（維持）
第18回無担保投資法人債	20	2013年05月31日	2023年05月31日	AA-（維持）
第19回無担保投資法人債	50	2014年02月05日	2024年02月05日	AA-（維持）
第20回無担保投資法人債	20	2014年07月22日	2019年07月22日	AA-（維持）
第21回無担保投資法人債	40	2014年07月22日	2026年07月22日	AA-（維持）
第22回無担保投資法人債	30	2014年12月04日	2024年12月04日	AA-（維持）
第23回無担保投資法人債	30	2018年05月31日	2028年05月31日	AA-（維持）

■お問合せ先：マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail infodept@r-i.co.jp
■報道関係のお問合せ先：経営企画室（広報担当） TEL. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。

信用格付に関わる事項

信用格付業者 登録番号	株式会社格付投資情報センター 金融庁長官（格付）第6号 直近一年以内に講じられた監督上の措置は、ありません。
主任格付アナリスト	松田 史彦
信用格付の付与について 代表して責任を有する者	住田 直伸

信用格付を付与した日	2018年10月31日
主要な格付方法	J-REITの格付方法 [2016. 07. 21]

上記格付方法は、格付を行うにあたり考慮した他の格付方法とともに以下のウェブサイトに掲載しています。

https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_method.html

評価の前提は、以下のウェブサイトの格付付与方針に掲載しています。

https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_grant.html

格付符号とその定義は、以下のウェブサイトに掲載しています。

<https://www.r-i.co.jp/rating/about/definition.html>

格付関係者	東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 日本プライムリアルティ投資法人
-------	--------------------------------------------

注 格付関係者は、金融商品取引業等に関する内閣府令第三百七条に基づいて、R&Iが判断したものです。

利用した主要な情報	決算書類、開示情報
品質確保のための措置	公認会計士の監査済みである、またはそれに準じた信頼性が確保されている決算書類であること。一般に開示された、またはそれに準じた信頼性が確保されている情報であること。
情報提供者	格付関係者

信用格付の前提、意義及び限界

R&Iの信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見です。R&Iは信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではありません。信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではありません。また、R&Iは、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、又はその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていません。

R&Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じていますが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、必要と判断した場合には、信用格付を変更することがあります。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、信用格付を保留したり、取り下げたりすることがあります。

利息・配当の繰り延べ、元本の返済猶予、債務免除等の条項がある債務等の格付は、その蓋然性が高まったとR&Iが判断した場合、発行体格付又は保険金支払能力とのノッチ差を拡大することがあります。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail infodept@r-i.co.jp
 ■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室 (広報担当) TEL. 03-6273-7273
 株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧下さい。