

2019年02月07日

## 【格付維持】

## ジャパンリアルエステイト投資法人

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&amp;I)は上記の格付を公表しました。

## 【格付理由】

ジャパンリアルエステイト投資法人(JRE)は2001年9月に上場した不動産投資法人(J-REIT)。投資対象はオフィスビルに特化している。スポンサーは三菱地所と三井物産の2社。

東京都心部を中心に競争力の高い大規模ビルに投資し、良質なポートフォリオを構築している。東京都心5区に所在する保有物件の比率は取得価格ベースで約7割を占める。汐留ビルディング、北の丸スクエア、赤坂パークビルなど優良物件を多数保有する。

資産規模は1兆円に到達し、J-REIT業界トップクラスの強い事業基盤を有している。2018年春には新宿イーストサイドスクエア(追加取得)と新宿フロントタワーの2物件に合計約500億円で新規投資を行った。直近ではフロントプレイス南新宿を取得。いずれもスポンサーが開発した都心の築浅ハイグレードビルであり、ポートフォリオの若返りと質の向上が図られている。

保有物件の稼働率は99%台の非常に高い水準にあり、契約賃料も着実に増加している。好調なオフィス市況の下、全体として契約賃料がマーケット水準を一定程度下回っているとみられるため、当面緩やかな内部成長が継続しよう。

2018年4月に第11回公募増資を行い、総資産有利子負債比率は2018年9月時点で40.2%に低下した。含み益は簿価の24.8%まで拡大しており、鑑定ベースでの負債比率はさらに低い。JREは負債比率の目安を30-40%とする非常に保守的な目標を掲げており、資本市場へのアクセスも良好であるため、今後も健全な財務内容が維持されよう。

資金調達基盤は非常に強固である。有利子負債は長期固定金利主体で、平均残存年数は4.2年(2018年9月時点)と長く、返済期日は十分に分散している。国内主要金融機関との良好な関係の下、借り入れ条件は他のREITと比較して優位にある。コミットメントラインは600億円に増額し、相応の流動性も確保している。

格付の方向性は安定的。都心大規模ビルを多数保有しており、ポートフォリオの質・規模ともに充実している。稼働率は高水準で推移しており、賃料水準も緩やかな上昇が続く。強い事業基盤に加えて、保守的なレバレッジ運営方針や優れた資金調達能力が現行の高い格付を下支えしよう。

■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り、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：ジャパンリアルエステイト投資法人(証券コード：8952)

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4回無担保投資法人債	100	2005年09月29日	2025年09月29日	AA（維持）
第12回無担保投資法人債	100	2018年11月01日	2023年11月01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	2019年02月05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](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](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	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント ジャパンリアルエステイト投資法人
-------	--

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。