

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。

阪急阪神リート投資法人（証券コード:8977）

【据置】

長期発行体格付	A A -
格付の見通し	安定的
債券格付	A A -

■格付事由

- (1) 阪急阪神不動産をスポンサーとする総合型の J-REIT。全国の商業用途又は事務所用途の区画を有する不動産を主な投資対象とし、中でも商業用途区画および関西圏に重点的に投資する方針を掲げている。資産運用会社（AM）は阪急阪神リート投信。現行ポートフォリオは商業用施設 28 物件、事務所用施設 3 物件、複合施設 5 物件、その他施設 1 物件の計 37 物件で構成され、取得価格総額は 1,787 億円である。24/11 期末時点の用途別構成比（取得価格ベース）では、商業用途 74.3%（地域密着型商業施設 45.3%、都市型商業施設 22.9%、ホテル 6.1%）、事務所用途 24.6%、その他用途 1.0%となっている。
- (2) 堅調な賃貸事業運営のトラックレコードとともに、資産入替によってポートフォリオの質の向上が図られている。保有する都市型商業施設やホテルでは、テナント収益の上昇を背景に変動賃料収入が増加。また複数の都市型および地域密着型商業施設において、リニューアルに伴うテナント入替や契約改定等による賃料増額が実現されている。資産入替では、収益性が低迷し含み損を抱えていた「汐留イーストサイドビル」を売却する一方、関西圏の地域密着型商業施設 2 物件（うち 1 物件は底地）を取得することで、ポートフォリオの収益性改善が進められている。安定収入が期待できる地域密着型商業施設および固定賃料を主体に構成されたポートフォリオについて、賃料収入の伸長もみられる中、当面安定したキャッシュフローを維持可能と JCR では想定している。また、レバレッジコントロールの状況などからみて、健全な財務運営が継続されている。以上より、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- (3) 25 年 4 月末のポートフォリオ全体の稼働率は 99.7%と高水準が維持され、平均 NOI 利回りも 24/11 期で 4.6%と安定推移している。引き続き賃料増収による収益のアップサイドの取り込みや、リーシング重点対応物件のリテナントの進捗、保有物件の経年対応などについてフォローしていく。外部成長に関しては、引き続きスポンサーグループとの協働などをベースに、フェアバリューを重視した優良物件への厳選投資を継続する方針であり、本投資法人の取得時の目線に沿った形で外部成長が実現していくか注目している。
- (4) 資産総額ベースの簿価 LTV は、23/11 期末の 45.6%から 24/11 期末では 47.5%へとやや上昇しているが、AM の想定する範囲内でコントロールされている。財務バッファーとなるポートフォリオの含み益は、24/11 期末で 408 億円（含み益率：24.0%）を有する。有利子負債の平均残存年数は、同時点で 4.5 年と比較的長く、返済期限の分散化が図られている。また国内大手行を中心としたレンダーフォーメーションが維持されており、資金調達面に特段の懸念はみられない。

（担当）秋山 高範・林 卓也

■格付対象

発行体：阪急阪神リート投資法人

【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	AA-	安定的

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	20億円	2016年11月10日	2031年11月10日	0.900%	AA-
第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	10億円	2020年10月28日	2025年10月28日	0.300%	AA-
第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	10億円	2020年10月28日	2030年10月28日	0.540%	AA-
第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	13億円	2024年2月20日	2034年2月20日	1.409%	AA-

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：2025 年 6 月 20 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：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) 阪急阪神リート投資法人
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. 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を問わず、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、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