

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。

## 第一生命総合リート投資法人（証券コード：－）

### 【新規】

長期発行体格付  
格付の見通し

AA－  
安定的

### ■格付事由

- (1) 23年9月に設立された非上場のオープン・エンド型投資法人であり、24年1月に運用が開始された。資産運用会社である第一生命リアルティアセットマネジメント（DLR）の現株主は第一ライフ丸紅リアルエステート（第一生命ホールディングスと丸紅がそれぞれ50%ずつ出資している合弁会社。以下「DMRE」）（出資比率70%）、相互住宅（同30%）であり、投資対象はオフィス・物流・商業等を中心とする一方で、DLRが運用する第一生命ライフパートナー投資法人（DLPR）への出資も行うことで住宅、QOL向上アセット（保育所や生活密着型商業施設、メディカル施設、ヘルスケア施設等の総称）に対しても間接的に投資を行いタイプ分散を図っている。第一生命グループの不動産事業における豊富な経験と実績、スポンサーサポート契約等に基づき全面的なサポート体制が構築されている点が、本投資法人の運営にポジティブに働く面が多いと、JCRではみている。なお、第一生命ホールディングスは26年4月1日より第一ライフグループへ商号変更する予定である。
- (2) 運用開始以降、複数回の増資を交えながらスポンサーサポートにより物件を取得し、運用開始約2年で資産規模1,000億円に到達するなど外部成長のスピードは早い。今後についても、引き続き第一生命グループからの物件供給を中心に、DMREグループのパイプラインも活用しながら継続的な外部成長が進められていくことが想定される。賃貸事業運営においては、運用開始以降、ポートフォリオ全体の稼働率がおおむね97%以上に維持されるなど、良好なトラックレコードを有しておりキャッシュフローの安定性は高い。財務面では安定した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確認できる。以上を踏まえ格付を「AA-」とし、見通しは安定的とした。
- (3) ポートフォリオ全体の稼働率は26年1月末時点で97%以上と安定した運営が行われており、スポンサーの1社である第一ビルディングをはじめとする第一生命グループのリーシング力が発揮されているものと評価している。25年7月に第一生命ホールディングスは丸紅と国内不動産事業を統合しており、今後はAM事業を中核とした強固な不動産バリューチェーン構築による事業基盤の強化、パイプライン拡充による外部成長の進展が期待される。あわせて、DMREグループの幅広い情報ネットワークや第一生命グループの不動産事業のノウハウ及び数十年に亘り蓄積されたトラックレコードが、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（DLPRへの投資を除く）のLTVは、おおむね40%前半の水準で安定的にコントロールされているなど、財務の健全性は確保されている。なお、本投資法人では、各期の払戻対象口数を原則として発行済投資口数の一定割合に制限することで、LTVが大幅に上昇するリスクを抑制している。デット・ファイナンスでは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続けられている。総じて、足元の財務運営に特段の懸念はないものの、JCRでは今後の長期金利の動向を踏まえた財務基盤のさらなる安定化に向けた取り組みとLTVコントロールに注目していく。

（担当）秋山 高範・古口 雄介

## ■ 格付対象

発行体：第一生命総合リート投資法人

### 【新規】

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

- 信用格付を付与した年月日：2026年3月16日
- 信用格付の付与について代表して責任を有する者：湊岡 由典  
主任格付アナリスト：秋山 高範
- 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) 第一生命総合リート投資法人
- 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。
- 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。
- 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で行っております。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