

J-REIT の格付け一覧表と格付けの定義（2019年12月）

J-REIT の格付け 2019年12月6日現在の格付けは下記の通りとなっています。

	銘柄名	R&I	Moody's	SP 長期	SP 短期	JCR
1	エスコンジャパンリート	A-				
2	日本アコモデーションファンド	AA-		A+	A-1	
3	MID リート	A-				
4	森ヒルズリート					AA-
5	産業ファンド					AA
6	アドバンス・レジデンス	A+				AA
7	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト					A+
8	アクティビア・プロパティーズ					AA
9	GLP					AA
10	コンフォリア・レジデンシャル					AA-
11	日本プロロジスリート					AA
12	星野リゾートリート					A-
13	One リート投資法人					A
14	イオンリート					AA-
15	ヒューリック・リート					AA-
16	日本リート					A
17	インバース・オフィス・ジェリート					AA-
18	積水ハウス・リート					AA-
19	ケネディクス商業リート					A+
20	ヘルスケア&メディカル					A
21	サムティ・レジデンシャル					A-
22	野村マスターファンド	A+		A	A-1	AA
23	ラサールロジポート					AA-
24	三井不動産レジスタンスパーク					AA-
25	投資法人みらい	A				A+
26	三菱地所物流リート					AA-
27	伊藤忠アドバンス・レジスタンス					A+
28	日本ビルファンド	AA		A+	A-	AA+
29	ジャパンリアルエステイト	AA	A1	A+	A-1	
30	日本リテールファンド	AA-	A3	A	A-1	
31	オリックス不動産	A+		A-	A-1	AA

	銘柄名	R&I	Moody's	SP 長期	SP 短期	JCR
32	ジャパンプライムリアルティ	AA-		A	A-1	
33	プレミア	A+				AA-
34	東急リアル・エステート	A+		A	A-1	AA-
35	グローバル・ワン					AA-
36	ユナイテッド・アーバン		A3			AA-
37	森トラスト総合リート					AA
38	インヴィンシブル					A
39	フロンティア不動産	AA-		A+	A-1	AA
40	平和不動産リート					A
41	日本ロジスティクス	AA	A1			AA+
42	福岡リート	A+		A-		AA-
43	ケネディクス・オフィス					AA-
44	いちごオフィスリート					A-
45	大和証券オフィス	A+				AA-
46	阪急リート					AA-
47	スターツプロシード					A-
48	大和ハウス・リート	A+				AA
49	ジャパン・ホテル・リート	A				A
50	日本賃貸住宅	A				A+
51	ジャパンエクセレント	A+	A3			AA-

※上記に記載されていない投資法人は、現在、格付けを取得していません。

2019年12月10日上場予定の住友商事系列の物流倉庫の投資法人である
SOSiLA（ソシラ）物流リート投資法人はJCRでA+となっています。

格付け機関が公表している格付の定義

株式会社格付投資情報センター (R&I)

発行体	定義
AAA	信用力は最も高く、多くの優れた要素がある。
AA	信用力は極めて高く、優れた要素がある。
A	信用力は高く、部分的に優れた要素がある。
BBB	信用力は十分であるが、将来環境が大きく変化する場合、注意すべき要素がある。
BB	信用力は当面問題ないが、将来環境が変化する場合、十分注意すべき要素がある。
B	信用力に問題があり、絶えず注意すべき要素がある。
CCC	信用力に重大な問題があり、金融債務が不履行に陥る懸念が強い。
CC	発行体のすべての金融債務が不履行に陥る懸念が強い。
D	発行体のすべての金融債務が不履行に陥っていると R&I が判断する格付。
+表示 -表示	AA 格から CCC 格については、上位格に近いものにプラス (+)、下位格に近いものにマイナス (-) の表示をすることがあります。プラス、マイナスも符号の一部です。

ムーディーズ・ジャパン株式会社

発行体	定義
Aaa	信用力が最も高いと判断され、信用リスクが最低水準にある債務に対する格付。
Aa	信用力が高いと判断され、信用リスクが極めて低い債務に対する格付。
A	中級の上位と判断され、信用リスクが低い債務に対する格付。
Baa	中級と判断され、信用リスクが中級であるがゆえ、一定の投機的な要素を含まうる債務に対する格付。
Ba	投機的と判断され、相当の信用リスクがある債務に対する格付。
B	投機的とみなされ、信用リスクが高いと判断される債務に対する格付。
Caa	投機的で安全性が低いとみなされ、信用リスクが極めて高い債務に対する格付。
Ca	非常に投機的であり、デフォルトに陥っているか、あるいはそれに近い状態にあるが、一定の元利の回収が見込める債務に対する格付。
C	最も格付が低く、通常、デフォルトに陥っており、元利の回収の見込みも極めて薄い債務に対する格付。
追記	ムーディーズは Aa から Caa までの格付に、1、2、3 という数字付加記号を加えている。1 は、債務が文字格付のカテゴリーで上位に位置することを示し、2 は、中位、3 は、下位にあることを示す。

スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社 (SP)

長期発行体格付け

発行体	定義
AAA	債務者がその金融債務を履行する能力は極めて高い。スタンダード&プアーズの最上位の発行体格付け。
AA	債務者がその金融債務を履行する能力は非常に高く、最上位の格付け (AAA) との差は小さい。
A	債務者がその金融債務を履行する能力は高いが、上位 2 つの格付けに比べ、事業環境や経済状況の悪化の影響をやや受けやすい。
BBB	債務者がその金融債務を履行する能力は適切であるが、事業環境や経済状況の悪化によって債務履行能力が低下する可能性がより高い。
BB B CCC CC	BB、B、CCC、CC に格付けされた債務者は投機的要素が大きいとみなされる。この中で BB は投機的要素が最も小さく、CC は投機的要素が最も大きいことを示す。これらの債務者は、ある程度の質と債権者保護の要素を備えている場合もあるが、その効果は、不確実性の高さや事業環境悪化に対する脆弱さに打ち消されてしまう可能性がある。
BB	債務者は短期的にはより低い格付けの債務者ほど脆弱ではないが、高い不確実性や、事業環境、金融情勢、または経済状況の悪化に対する脆弱性を有しており、状況によってはその金融債務を期日通りに履行する能力が不十分となる可能性がある。
B	債務者は現時点ではその金融債務を履行する能力を有しているが、BB に格付けされた債務者よりも脆弱である。事業環境、金融情勢、または経済状況が悪化した場合には、債務を履行する能力や意思が損なわれやすい。
CCC	債務者は現時点で脆弱であり、その金融債務の履行は、良好な事業環境、金融情勢、および経済状況に依存している。
CC	債務者は現時点で非常に脆弱である。不履行はまだ発生していないものの、不履行となるまでの期間にかかわらず、スタンダード&プアーズが不履行は事実上確実と予想する場合に CC の格付けが用いられる。
R	財務上の問題が理由で規制当局の監督下に置かれている債務者に付与される。規制当局の監督下にある間は、当局が特定の種類の債務について他の債務より支払いを優先させたり、ある債務を履行させて他の債務を履行させない権限を持つことがある。
SD D	債務者の金融債務の少なくとも一部 (格付けの有無を問わない。規制上の自己資本に分類される、あるいは契約条件に認められた形で不払いが生じているハイブリット証券を除く) が履行されていないことを示す。債権者は当該債務の支払いが、猶予期間の定めがなければ期日から 5 営業日以内に、猶予期間の定

	<p>めがあれば猶予期間内か 30 暦日以内のいずれか早いほうに行われるとスタンダード&プアーズが判断する場合を除いて、債務不履行とみなされる。D は債務者が全面的に債務不履行に陥り、すべて、または実質的にすべての債務の支払いを期日通り行わないとスタンダード&プアーズが判断する場合に付与される。SD (Selective Default : 選択的債務不履行) は、債務者がある特定の債務または特定の種類の債務を選択して不履行としたものの、その他の債務については期日通りに支払いを継続するとスタンダード&プアーズが判断する場合に付与される。債務者が経営難に伴う債務交換 (ディストレスト・エクスチェンジ) を実施した場合も、債務者の格付けは D あるいは SD に引き下げられる。</p>
NR	当該発行体が格付けされていないことを示す。
追記	AA から CCC までの格付けには、プラス記号またはマイナス記号が付されることがあり、それぞれ、各格付けのカテゴリーの中での相対的な強さを表す。

スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社 (SP)

短期発行体格付け

発行体	定義
A-1	債務者がその金融債務を履行する能力は高い。スタンダード&プアーズの最上位の短期発行体格付け。債務履行能力が極めて高いとみなされる場合には、プラス記号 (+) が付される。
A-2	債務者がその金融債務を履行する能力は十分にあるが、最上位の格付けに比べると、事業環境や経済状況の悪化の影響をやや受けやすい。
A-3	債務者がその金融を履行する能力は適切であるが、事業環境や経済状況の悪化によって債務履行能力が低下する可能性がより高い。
B	債務者は脆弱で投機的な要素が大きいとみなされる。現時点ではその金融債務を履行する能力を有しているが、高い不確実性を抱えており、状況によっては債務を履行する能力が不十分となる可能性がある。
C	債務者が債務を履行せず、発行体格付けが SD、D に至る蓋然性が現時点で高く、その金融債務の履行は、良好な事業環境、金融情勢、および経済状況に依存している。
R	財務上の問題が理由で規制当局の監督下に置かれている債務者に付与される。規制当局の監督下にある間は、当局が特定の種類の債務について他の債務より支払いを優先させたり、ある債務を履行させて他の債務を履行させない権限を持つことがある。
SD D	債務者の金融債務の少なくとも一部（格付けの有無を問わない。規制上の自己資本に分類される、あるいは契約条件に認められた形で不払いが生じているハイブリット証券を除く）が期日に履行されていないことを示す。債務者は、当該債務の支払いが、定められた猶予期間内に行われる猶予期間が 5 営業日を超える場合には、5 営業日として扱う。D は、債務者が全面的に債務不履行に陥り、すべて、または実質的にすべての債務の支払いを期日通り行わないとスタンダード&プアーズが判断する場合に付与される。SD (Selective Default : 選択的債務不履行) は、債務者が、規制上の自己資本に分類されるハイブリット証券を除き、ある特定の債務または特定の種類の債務を選択して不履行としたものの、その他の債務については期日通りに支払いを継続するとスタンダード&プアーズが判断する場合に付与される。債務者が経営難に伴う債務交換（ディストレスト・エクステンジ）を実施した場合も、債務者の格付けは D あるいは SD に引き下げられる。
NR	当該発行体が格付けされていないことを示す。

株式会社日本格付研究所（JCR）

発行体	定義
AAA	債務履行の確実性が最も高い。
AA	債務履行の確実性は非常に高い。
A	債務履行の確実性は高い。
BBB	債務履行の確実性は認められるが、上位等級に比べて、将来債務不履行の確実性が低下する可能性がある。
BB	債務履行に当面問題はないが、将来まで確実であるとは言えない。
B	債務履行の確実性に乏しく、懸念される要素がある。
CCC	現在においても不安な要素があり、債務不履行に陥る危険性がある。
CC	債務不履行に陥る危険性が高い。
C	債務不履行に陥る危険性が極めて高い。
LD	一部の債務について約定どおりの債務を行っていないが、その他の債務については約定どおりの債務を行っているとして JCR が判断している。
D	実質的にすべての金融債務が債務不履行に陥っていると JCR が判断している
追記	AA から B までの格付記号には同一等級内での相対的位置を示すものとして、プラス (+) 若しくはマイナス (-) の符号による区分を付す。

2009年7月3日に金融庁は日銀の買収基金（正式名称：銀行等保有株式取得機構）では BBB-以上の銘柄を買収の対象要件としました。

銀行等保有株式取得機構 <http://www.bspe.jp/>

※上記に記載した内容は経済状況の変化等により変わる可能性、または、変わっている可能性があります。

以上

株式会社リアルプロ・ホールディングス