

2018年05月23日

【格付維持】

東急リアル・エステート投資法人

発行体格付：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】

東急リアル・エステート投資法人は、2003年9月に上場した不動産投資法人(J-REIT)。首都圏に所在するオフィス、商業施設及びそのいずれかを含む複合施設に投資する。スポンサーは東京急行電鉄。

成長力のある東京都心5区と東急沿線地域に重点投資を行い、比較的良質なポートフォリオを構築している。すべての物件が首都圏に所在しており、特にスポンサーの地盤である渋谷区に多くの物件を保有する。用途別の投資比率(取得価格ベース)は、オフィスが62.6%、商業施設が31.8%、その他が5.6%となっている。

資産規模は取得価格ベースで約2235億円。2017年に規約と運用ガイドラインの一部変更を行い、住宅やホテルを含む複合用途の物件の取得が可能となった。慎重な投資スタンスから資産規模の拡大ペースは緩やかであるが、東急沿線地域を中心に競争力のある物件の取得を目指す。

2018年1月期の期中平均稼働率は99.4%だった。世田谷ビジネススクエアで稼働率が回復したほか、大口テナントが退去した東急虎ノ門ビルでダウンタイム無く後継テナントが入居した。この先テナントの退去が少ない見込みであることから、当面非常に高い稼働率が維持されよう。オフィスを中心にテナントとの賃料増額改定の実績が積み上がっており、賃料水準は緩やかな上昇傾向が継続している。

総資産有利子負債比率は2018年1月時点で42.2%と保守的な水準を維持している。期末評価額は同時点で帳簿価格を22.6%上回っており、含み益は比較的大きい。

資金調達状況は引き続き良好である。長期固定金利中心に調達しており、平均残存年数は2018年1月時点で約3.8年と長い。返済期日は分散しており、年間返済額は概ねコミットメントライン180億円の枠内に収まっている。金融コストは低下傾向にあるが、足元の調達環境を踏まえれば今後さらなる低下が見込まれる。

格付の方向性は安定的。稼働率は高水準で推移し、賃料水準も回復傾向にある。信用力の高いスポンサーのサポートに加えて、保守的な財務方針、強固な資金調達基盤も格付を下支えしよう。資産規模のさらなる拡大が中長期的な課題だが、保有物件の収益はおおむね安定しているため、現状において懸念は小さい。

■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：東急リアル・エステート投資法人(証券コード：8957)

名称	格付	格付の方向性
発行体格付	A+ (維持)	安定的

名称	発行総額 (億円)	発行日	償還日	格付
第3回無担保投資法人債	30	2012年10月22日	2022年10月21日	A+ (維持)
第4回無担保投資法人債	35	2014年02月14日	2019年02月14日	A+ (維持)
第5回無担保投資法人債	30	2014年03月11日	2021年03月11日	A+ (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05月21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	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント 東急リアル・エステート投資法人
-------	--

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。