

2019年05月20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、住宅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。近年では過熱感のある不動産売買市場に鑑み、資産の入れ替えに注力している。2018年8月に木場のオフィスを売却し、恵比寿のオフィスを取得したほか、2019年3月にはスポンサーとの交換取引により、渋谷のオフィス等を取得した。

資産規模は取得価格ベースで約2300億円。用途別の投資比率は、オフィスが64.6%、商業施設が29.5%などとなっている。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。

2019年1月期の期中平均稼働率は99.3%と引き続き高い水準を維持している。足元ではテナントの退去が少なくなっており、空室が生じても短期間に後継テナントが入居している。オフィスと都心の商業施設では賃料増額が進捗しており、同時にマーケット賃料が上昇しているため、さらなる増額余地も認められる。

総資産有利子負債比率は2019年1月時点で42.5%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28%上回っており、含み益は比較的大きい。渋谷エリアの保有物件の含み益が特に拡大している。

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、有利子負債の平均残存年数は2019年1月時点で3.8年であった。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、賃料水準も上昇傾向にある。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。

【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

■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。

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05月14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。