

2024年5月21日

格付投資情報センター（R&I）は以下の格付を公表しました。

東急リアル・エステート投資法人（証券コード：8957）

【維持】

発行体格付： A+ [安定的]

【格付理由】

東急リアル・エステート投資法人は、2003年に上場した不動産投資法人。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。スポンサーは東急である。

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。東京都心5区の比率が80.4%、うちスポンサーの地盤である渋谷区の比率が45.6%を占める。近年は長期投資運用戦略（サーフプラン）に基づき、積極的に資産の入れ替えを進めており、多額の売却益を計上しながら重点投資エリアの比率を高めている。直近では東京日産台東ビルを簿価の倍以上となる79億円で売却し、売却資金を用いて新たな物件の取得を検討している。

用途比率（取得価格ベース）はオフィス62.4%、商業施設27.7%、複合施設8.3%などとなっている。増築工事に伴って空室が生じていた東急虎ノ門ビルなどで新規入居が進み、2024年1月時点のポートフォリオ稼働率は100%に到達した。今後は青山オーバルビルで大口テナントの退去が予定されているものの、渋谷エリアの旺盛なテナント需要を踏まえればリーシングに特段の問題はないとみられる。

ESGに関しては、再生可能エネルギー100%電力の導入を進め、その導入比率は78.2%（底地を除いた延床面積ベース）に達している。環境認証取得率は2024年4月時点で75.9%に向上し、2023年のGRESBレーティングは4スターを取得した。

総資産有利子負債比率は2024年1月時点で43.3%と引き続き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38.5%上回っており、渋谷エリアの物件を中心に含み益は大きい。資金調達には長期固定金利を基本とし、有利子負債の平均残存年数は4.37年と長く、負債の年間返済額はコミットメントライン180億円の枠内に収まっている。

格付の方向性は安定的。長期投資運用戦略に基づいた資産の入れ替えを進め、売却益を計上しつつポートフォリオの強化に取り組んでいる。ポートフォリオの稼働率は高く、渋谷エリアを中心とする東京都心部に物件が集中していることから、一時的に空室が生じても埋め戻しは順調に進むだろう。保守的なレバレッジを維持しており、資金調達基盤は強固である。

【格付対象】

発行者：東急リアル・エステート投資法人

【維持】

名称	格付	格付の方向性
発行体格付	A+	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：経営企画部(広報担当) TEL. 03-6273-7273

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22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。

信用格付に関わる事項

格付関係者	東急リアル・エステート投資法人、東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント
主任格付アナリスト	松田 史彦
信用格付を付与した日	2024年5月21日
主要な格付方法	REITの格付方法 [2022/07/01]
情報提供者	格付関係者

利用した主要な情報	決算書類、開示情報、格付関係者から入手した情報等
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。格付アナリストが妥当性を判断した情報であること。
格付方法の概要	次のウェブサイト上に上記格付方法及び考慮した他の格付方法をともに掲載しています。 https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_method.html
評価の前提	次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
格付符号と定義	次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

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、信用格付を取り下げることがあります。

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。

一般に投資に当たって信用格付に過度に依存することが金融システムの混乱を引き起こす要因となり得ることが知られています。

信用格付の付与について代表して責任を有する者	丸山 博哉
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。

■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 : 経営企画部(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22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。