

【格付け変更】東急リアル・エステート投資法人 証券コード：8957

発行体格付け：A+ → AA- [格付けの方向性：安定的]

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付けを公表しました。

【格付け変更の理由】

2003年9月に上場した不動産投資法人(J-REIT)。保有している資産は19件、1717億円に上る。東京都心5区地域及び東急沿線地域のオフィスビル、商業施設を中心に投資する複合型ファンド。スポンサーは東京急行電鉄、東急不動産の2社。

質の高い都心優良物件主体のポートフォリオ、大手スポンサーを背景とした運用力および保守的な財務方針を評価して、格付けの方向性をポジティブとしていた。今般、着実な外部成長や3年超の運用トラッキングレコードの蓄積などにより、拡大するJ-REIT業界において事業・財務両面の優位性をいっそう強めていることを確認し、AA-に格上げする。

格付け付与時以降、物件取得環境の厳しさに加えて同社の厳格な投資基準のために投資ペースは緩やかである。しかし、その環境下でも湘南モールフィル(底地)、CONZE(コンツェ)恵比寿、TOKYU REIT八丁堀ビルの3件、合計189億円を取得し、ファンド規模拡大を図っている。

こうした着実な外部成長や運用トラッキングレコードの蓄積を背景に、41社に拡大したJ-REIT業界において特に資金調達面の優位性を強めている。増資による調達は過去2度実施しており、時価総額は2000億円を超えるなど、投資口市場において高い地位を築いている。

有利子負債の総資産に占める比率は2007年1月末で35%と非常に低い。負債構成については生保、政府系、系統金融機関から長期資金を導入するなどしてデュレーションの長期化、調達先の多様化、返済期限の分散を図っている。今後もこうした保守的な財務運営を行い、金利リスク・リファイナンスリスクに備える考えである。

格付けの方向性は安定的。将来的には資産規模3000億円を目標としているが、規模ありきの無理な取得はしない方針で、厳格な投資基準を変更する予定も無い。スポンサーとの強固な関係を生かして、安定した成長を図っていく方針である。

【格付け対象】

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	格付け	格付けの方向性
発行体格付け	A+ → AA-	安定的

☆発行体格付けとは、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に対するR&Iの意見で、原則としてすべての発行体に付与する。個々の債務(債券やローンなど)の格付けは、契約の内容や回収の可能性などを反映し、発行体格付けを下回る、または上回ることがある。