

2022年05月13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。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、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。特に2021年12月の資産入れ替えでは郊外に立地する世田谷ビジネススクエアを売却する一方、渋谷区の青山オーバルビルを取得し、ポートフォリオの立地改善を実現した。2022年3月時点で東京都心5区の比率が88.1%、うちスポンサーの地盤である渋谷区の比率が48.0%を占めている。

用途比率（取得価格ベース）はオフィスが約7割、都市型商業施設が約3割となっている。主要な投資対象であるオフィスの稼働率は市況の悪化を受けてやや低下しており、今後も東急虎ノ門ビルの増築工事完了に伴う空室顕在化や東急銀座二丁目ビルの一部解約が予定されている。ただし、保有物件のほとんどはテナント需要が底堅い東京都心の中規模ビルであり、東急リートはオフィス稼働率が2023年1月時点で98%台に回復することを想定している。商業施設もコロナの影響が続いているものの、長期契約の比率が高いことから、賃貸収益への影響は限定的である。

ESGに関しては、環境パフォーマンス開示を充実させたほか、再生可能エネルギー100%電力を、底地を除く保有資産30物件のうち24物件で導入し、温室効果ガス排出量を大幅に削減できる見通しが立っている。

総資産有利子負債比率は2022年1月時点で41.6%に低下した。期末評価額は同時点で帳簿価格を39.5%上回っており、渋谷エリアの物件を中心に引き続き含み益は大きい。資金調達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4.66年に長期化しており、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。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。一方、オフィス稼働率が足元でやや低下していることから、今後の回復動向を見守っていく。

【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）

■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	丸山 博哉

信用格付を付与した日	2022年05月13日
主要な格付方法	REITの格付方法 [2019. 07. 05]

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、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。
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。

■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。