

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおり信用格付の結果を公表します。

## One リート投資法人（証券コード:3290）

### 【据置】

長期発行体格付	A
格付の見通し	安定的

### ■格付事由

- (1) 13年6月に設立され10月に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）へ上場した、みずほ信託銀行（MHTB）をスポンサーとする複合型のJ-REIT。オフィスビル及び商業施設を投資対象とする。みずほリートマネジメント（AM）が本投資法人の資産運用業務を担い、MHTBの100%子会社であるみずほリアルティ One が AM の株主となっている。現行ポートフォリオは全26物件（オフィスビル：25、商業施設：1）で構成され、取得価格総額1,022億円の資産規模。用途別ではオフィスビルが95.8%（取得価格ベース）、地域別では東京経済圏が64.6%（同）を占めている。
- (2) ポートフォリオの改善を企図した資産入れ替えや物件取得が継続されている。18年8月から9月にかけて「新潟東堀通駐車場ビル」を売却した一方、公募増資も絡め「東京パークサイドビル」を含むオフィスビル3物件を計218億円で新規取得した。スポンサーグループによるサポート機能も活用した取り組みを通じて、資産規模が拡大し、最大物件や上位10テナントへの集中度が緩やかながら低下している。また、ポートフォリオの償却後 NOI 利回りに改善がみられているほか、19年1月末で99.3%の稼働率、賃料増額改定の実績など賃貸事業運営の堅調なトラックレコードを確認できる。これらより、現時点では平均築年数が約29年と改善の余地が残るポートフォリオであるものの、キャッシュフローの安定性は当面確保可能と想定している。財務の健全性に関しても、レバレッジの水準や含み益の推移、有利子負債の調達内容、金融機関取引状況などから、特段懸念はみられない。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- (3) 外部成長については厳選投資のスタンスを継続しつつ、2,000億円の資産規模を中期的目標としている。資産入れ替えを軸にスポンサーグループのサポートやAM独自のネットワークを活用し、築年数の若返りも意識した新規物件の取得が目指されている。スポンサーグループとの協業も含め、本投資法人の取得時の目線（償却後 NOI 利回りで4%台前半）に沿った形で進展していくか引き続きフォローしていく。内部成長に関しては、テナントに選ばれるスペックを具備した「ONEST（オネスト）」ブランド戦略が推進されている。同戦略に基づく物件のバリューアップ、名称変更などによる、物件競争力の維持及び向上を通じたポートフォリオ強化への寄与状況について注目している。保有物件の経年対応や、賃料ギャップの縮小あるいは解消による収益のアップサイドの取り込みもポイントとみている。
- (4) 資産総額ベースの簿価 LTV は17/8期末の51.0%から18/8期末では46.1%へ低下しており、AMの想定する範囲内でコントロールされている。財務バッファとなるポートフォリオの含み益は18/8期末で117億円（含み益率11.7%）が確保されており、増加基調にある。デット・ファイナンスではMHTB、みずほ銀行、三井住友銀行の3行を中心としたレンダーフォーメーションを維持しつつ新規取引先の招聘が行われ、平均金利の低減も図られている。引き続き、適切なレバレッジコントロールの継続や、一段の平均借入残存期間の長期化（18年9月時点で2.45年）、返済期限の分散化などの取り組み状況に注目している。

## 【主な新規取得物件の概要】

### 東京パークサイドビル

- ・91年9月に竣工した、鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建のオフィスビル。18年6月末時点のテナント数は15、19年1月末時点の稼働率は100%である。
- ・東京メトロ東西線「木場」駅より徒歩約2分に位置し、交通利便性に優れる。最寄りの「木場」駅から「大手町」駅まで同線で約7分、首都高速9号深川線「木場」ICへも至近と、都心へのアクセスや車利用にも良好な立地にある。周辺には賃貸マンションも存し、オフィスビルと住宅が混在するエリアが形成されている。
- ・建物は約300坪の基準階面積、個別空調2,600mmの天井高、OAフロア等、一定のテナントニーズを満たすスペックを具備し、42台の駐車場も設置されている。共用部のリニューアル工事が実施済みであり、築後約28年を経過しているが、維持管理の状態は概ね良好である。

取得日 : 18年9月21日  
 取得価格 : 10,450百万円  
 鑑定評価額 : 11,000百万円 (18年7月1日時点)

(担当) 杉山 成夫・松田 信康

## ■格付対象

発行体：One リート投資法人

### 【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	A	安定的

## 格付提供方針に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2019年3月19日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：杉山 成夫  
主任格付アナリスト：杉山 成夫
3. 評価の前提・等級基準：  
評価の前提および等級基準は、JCRのホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「格付関連情報」に「信用格付の種類と記号の定義」(2014年1月6日)として掲載している。
4. 信用格付の付与にかかる方法の概要：  
本件信用格付の付与にかかる方法(格付方法)の概要は、JCRのホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「格付関連情報」に、「J-REIT」(2017年7月3日)として掲載している。
5. 格付関係者：  
(発行体・債務者等) One リート投資法人
6. 本件信用格付の前提・意義・限界：  
本件信用格付は、格付対象となる債務について約定通り履行される確実性の程度を等級をもって示すものである。  
本件信用格付は、債務履行の確実性の程度に関しての JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではない。また、本件信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。本件信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれない。  
本件信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、本件信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCR が格付対象の発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものであるが、当該情報には、人為的、機械的またはその他の理由により誤りが存在する可能性がある。
7. 本件信用格付に利用した主要な情報の概要および提供者：  
  - ・ 格付関係者が提供した監査済財務諸表
  - ・ 格付関係者が提供した業績、経営方針などに関する資料および説明
8. 利用した主要な情報の品質を確保するために講じられた措置の概要：  
JCR は、信用格付の審査の基礎をなす情報の品質確保についての方針を定めている。本件信用格付においては、独立監査人による監査、発行体もしくは中立的な機関による対外公表、または担当格付アナリストによる検証など、当該方針が求める要件を満たした情報を、審査の基礎をなす情報として利用した。
9. JCR に対して直近 1 年以内に講じられた監督上の措置：なし

### ■留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると黙示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。また、JCR の格付は意見の表明であって、事実の表明ではなく、信用リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCR の格付は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。格付は原則として発行体より手数料をいただいて行っております。JCR の格付データを含め、本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。JCR の格付データを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

### ■NRSRO 登録状況

JCR は、米国証券取引委員会の定める NRSRO (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) の 5 つの信用格付クラスのうち、以下の 4 クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則 17g-7(a) 項に基づく開示の対象となる場合、当該開示は JCR のホームページ (<https://www.jcr.co.jp/en/>) に掲載されるニュースリリースに添付しています。

### ■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL：03-3544-7013 FAX：03-3544-7026

**株式会社 日本格付研究所**

Japan Credit Rating Agency, Ltd.  
信用格付業者 金融庁長官(格付)第 1 号

〒104-0061 東京都中央区銀座 5-15-8 時事通信ビル