

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。

NTT 都市開発リート投資法人（証券コード:8956）

【据置】

長期発行体格付	AA-
格付の見通し	安定的
債券格付	AA-

■格付事由

- (1) エヌ・ティ・ティ都市開発（NTT 都市開発）をスポンサーとする J-REIT。21 年 4 月 1 日付けで、スポンサーグループにおける資産運用業の強化を企図して組織再編が行われ、NTT 都市開発投資顧問（UDAM）が本投資法人の資産運用業務を担うと同時に、「プレミア投資法人」から現商号へと変更された。首都圏に立地するオフィスビルとレジデンスを主たる投資対象とし、NTT 都市開発がスポンサーとして参画した 2010 年以降、当社をはじめ NTT グループ各社から多様なサポートを享受している。今般の資産運用会社の組織再編とともに、NTT グループとの更なる連携強化に向けた取り組みに JCR では注目している。なお、現在の資産規模は、58 物件、取得金額総額約 2,670 億円。取得価格ベースで、オフィスビル：70.8%、レジデンス：29.2%となり、分散されたポートフォリオが構築されている。
- (2) 21 年ではスポンサーを交えた物件入替を実施した。スポンサーからの情報提供により「品川シーズンテラス」を追加取得する一方で、サブリース契約が満了したサービスアパートメントの「ビュロー紀尾井町」をスポンサーに譲渡した。また、NTT グループの旗艦物件である「東京オペラシティビル」をスポンサーから取得する一方で、今後の費用増加が見込まれる「スフィアタワー天王洲」を第三者へ譲渡した。こうした質的改善を企図した物件入替など、安定したポートフォリオ・マネジメントに資する取り組みが継続されることが想定される。財務面では本資産運用会社が巡航とする範囲内で LTV がコントロールされるなど、健全な財務運営が継続されている。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- (3) NTT 都市開発がスポンサーとして参画後の物件取得累計額は 1,886 億円に達し、うち 1,530 億円（81.1%）がスポンサーからの取得である。今後も緊密なグループ連携を通じて更なる外部成長を加速化していく方針であり、JCR ではスポンサーとの連携状況や物件取得の動向について注目していく。一方で、21/10 期末の稼働率は、ポートフォリオ全体で 93.8%、オフィスビルで 93.4%、レジデンスで 94.7%。オフィスビルでは、一部の物件でスポンサーグループのテナントを含む大口テナントの退去等が生じ、その後の稼働率の回復にやや時間を要している。後継テナントの誘致について進展もみられるが、スポンサーグループを含む大手企業の間では、コロナ禍を契機とした在宅勤務を含む働き方やオフィススペースの在り方に関しての変化が継続する中、UDAM の今後の対応に注目している。
- (4) 21 年 11 月に 6 年以上ぶりとなる公募増資を実施し、LTV は 21/10 期末の 47.4%から 22/4 期末では 44.7%へと低下する見通しである。財務バッファとなる含み益率は 21/10 期末で 26.2%まで高まっている。また、デッド・ファイナンスはスポンサーグループ企業の比率を高めながらもメガバンクを中心とした安定的なバンクフォーメーションが構築されている。有利子負債の返済期日は比較的分散され、21/10 期末で平均残存年数が 4.0 年、長期固定金利比率が 97.5%となり、金利上昇リスクへ配慮された調達の実現されている。資金調達及びリファイナンス実績などを勘案すれば、財務面に特段の懸念点はないと JCR では考えている。

（担当）杉山 成夫・秋山 高範

■ 格付対象

発行体：NTT 都市開発リート投資法人

【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	AA-	安定的

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第7回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	20億円	2018年7月24日	2023年7月24日	0.250%	AA-
第8回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	40億円	2018年7月24日	2028年7月24日	0.580%	AA-
第9回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	20億円	2021年4月27日	2024年4月26日	0.060%	AA-
第10回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）	32億円	2021年4月27日	2031年4月25日	0.500%	AA-

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：2022年1月11日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：湊岡 由典
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) NTT都市開発リート投資法人
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問わず、当該情報の正確性、結果的正確性、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が定める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