

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。

## 東京建物プライベートリート投資法人（証券コード：ー）

### 【新規】

長期発行体格付 格付の見通し	A+ 安定的
-------------------	-----------

### ■ 格付事由

- 15年3月に設立された非上場のオープン・エンド型投資法人。東京圏を中心にオフィス、住宅、その他用途の不動産を投資対象とする総合型のポートフォリオを構築していく方針である。資産運用会社は総合不動産会社の東京建物が100%出資する東京建物不動産投資顧問である。東京建物はREITを含めたファンド事業の強化を重要な経営目標として掲げており、本投資法人のほか、主要スポンサーを務める日本プライムリアルティ投資法人や資産運用会社が投資運用を行っている私募ファンドも合わせると、グループAUMは1.3兆円を超える規模まで拡大している。
- 現在の資産規模は38物件、取得価格総額927億円であり、用途・所在エリアなど相応に分散されたポートフォリオを構築している。さらなる外部成長に向けて、スポンサー開発案件や資産運用会社独自のソーシング物件も含め、順調にパイプラインを積み上げている模様であり、追加物件取得によるポートフォリオ分散の進展が期待される。保有物件はエリア内において比較的高い競争力を有しており、コロナ禍で一定のテナント退去が見られたものの、全体として高稼働を維持している。また、みずほ銀行を中心とするレンダーフォーメーションなど安定した財務運営が行われている。現時点では、さらなる規模拡大によるポートフォリオの安定性向上が望まれるものの、外部成長面や内部成長面におけるスポンサーサポート、資産運用会社の投資運用に関するトラックレコードを鑑み、今後も安定的な成長が期待できると判断した。以上を踏まえ、格付を「A+」とし、見通しを「安定的」とした。
- コロナ禍の一定期間を除き、毎年、着実に増資と物件取得を実現している。不動産売買市場における取引価格の高騰により厳しい物件取得環境が続いているが、本投資法人は高級賃貸マンション「Brillia ist」シリーズをはじめ、質の高いスポンサー開発物件を安定的に取得できる強みを有している。保有物件の平均築年数は概ね標準的な水準にあるものの、一部では築年相応の経年劣化が見られることから、引き続き競争力を維持するための修繕工事や資金的支出の活用状況をフォローしていく。
- 時価ベースのLTV（有利子負債/（総資産+含み損益））は概ね40%台前半の水準で推移している。21/11期に物件取得が先行して一時的なLTV上昇が見られていることから、今後のレバレッジ・コントロールの水準に注目している。また、金利固定化や借入年限の長期化によって金利上昇リスクに対する耐性を確保しつつ、返済期日の分散化によって安定的な資金調達が図られている。投資口の払戻請求に関しては、各期の払戻対象口数を原則として発行済投資口数の一定割合に制限することでLTVの大幅上昇リスクを抑制するとともに、比較的流動性の高いアセットにより機動的な対応も可能と考えられる。

（担当）秋山 高範・中川 哲也

### ■ 格付対象

発行体：東京建物プライベートリート投資法人

### 【新規】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	A+	安定的

## 格付提供方針等に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2023年3月16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：秋山 高範
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) 東京建物プライベートリート投資法人
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. 格付関係者による関与：  
本件信用格付の付与にかかる手続には格付関係者が関与した。
10. 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で行っております。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