

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。

アクティバ・プロパティーズ投資法人（証券コード: 3279）

【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) 都市型商業施設および東京オフィスを重点的な投資対象とする J-REIT。資産運用会社である東急不動産リート・マネジメント（TRM）のスポンサーは東急不動産。包括的なサポート体制を通じた東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンを活用することで、外部成長および内部成長を図る。現在のポートフォリオは 46 物件、取得金額総額 5,433 億円。取得価格ベースで都市型商業施設が 33.6%、東京オフィスが 47.3%、アクティバ・アカウントが 19.1%を占める。
- (2) ポートフォリオ全体の期末稼働率はこれまで高水準で推移し、強固なスポンサーサポートを基盤に物件運営全般において安定したトラックレコードを有している。従来より立地とクオリティを重視した外部成長や、質の向上を企図した物件入替等を通じて、ポートフォリオは立地面において比較的優位性の高い物件が多い。また、テナント分散が一定程度確保されていることもあり、中期的な競争力の維持と比較的安定したキャッシュフローの創出が可能と思われる。さらに、足元ではコロナ禍の影響を受けた都市型商業施設やホテルにおいて、緩やかな環境改善や TRM による収益改善を企図した施策の効果が確認できる。財務面では有利子負債の調達内容や財務の安定性に配慮した LTV コントロールなどから、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) 収支改善を見据えて 2 物件（A-FLAG 北心斎橋、ルオーゴ汐留）の売却を決定するなど、ポートフォリオの質的向上に資する取り組みが継続されている。PM では豊富なリーシング実績を有するスポンサーグループを活用することで、ポートフォリオ全体の稼働率は 22/5 期末で 97.8%（前年同期末 98.1%）と高水準が維持されている。ただし、ポートフォリオ中最大物件である「汐留ビルディング」に入居する大口テナントの退去により、東京オフィス全体で稼働率の低下が見込まれている。分散効果によりポートフォリオ全体では引き続き高い稼働率が確保される見通しであるが、当該物件のリーシング状況に加え、テナント動向や TRM による今後の内部成長に対する取り組みについて引き続き確認していく。
- (4) デット・ファイナンスでは、メガバンクを中心としたバンクフォーメーションが構築されている。22/5 期末での有利子負債の平均残存年数は 4.4 年、平均金利は 0.54%、固定金利比率は 98.3%。長期安定性や返済期限の分散化、金利変動リスクへの対応を企図した調達が継続され、グリーンボンドの発行による調達手段の多様化にも取り組んでいる。22/5 期末での総資産ベースの LTV は 46.3%と、引き続き本投資法人が巡航とする範囲内（40%–50%）で適切にコントロールされている。また、財務バッファーとなる含み益も 1,039 億円（含み益率 19.2%）と十分にある。現状のマチュリティーラダー、コミットメントラインによる流動性の確保、TRM によるこれまでの資金調達およびファイナンス実績等を勘案すれば、現在の財務内容について特段の懸念事項はない。

（担当）杉山 成夫・秋山 高範

■ 格付対象

発行体：アクティビア・プロパティーズ投資法人

【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3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	2015年4月21日	2025年4月21日	0.726%	AA
第4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	2016年2月3日	2026年2月3日	0.770%	AA
第6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）	10億円	2017年2月2日	2027年2月2日	0.480%	AA
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）	10億円	2017年2月2日	2032年2月2日	0.810%	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）	10億円	2018年2月13日	2038年2月12日	1.050%	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）	50億円	2019年7月9日	2024年7月9日	0.220%	AA
第11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）	40億円	2019年11月18日	2029年11月16日	0.530%	AA
第12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）	45億円	2020年10月21日	2030年10月21日	0.510%	AA
第13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）	13億円	2021年2月9日	2036年2月8日	0.750%	AA
第14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）	39億円	2021年11月16日	2031年11月14日	0.400%	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9月29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) アクティビア・プロパティーズ投資法人
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ことを問わず、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