

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。

サンケイリアルエステート投資法人（証券コード:2972）

【据置】

長期発行体格付
格付の見通し

A +
安定的

■ 格付事由

- (1) サンケイビルをスポンサーとする総合型の J-REIT。資産運用会社はサンケイビル・アセットマネジメントである。当初は主として都心に所在するオフィスビルを投資対象としていたが、23 年 10 月に総合型 REIT へ転換した。総合不動産デベロッパーであるサンケイビルグループは、物件情報やウェアハウジング機能、PM・BM 業務、人的支援など幅広いスポンサーサポートを提供している。現行ポートフォリオは 16 物件、取得価格総額 939 億円の資産規模。用途別構成比（取得価格ベース）は、オフィスビル：59.6%、ホテル：34.8%、物流施設：5.6%となっている。
- (2) 26 年 1 月 6 日に公表されたトーセイ及び GIC グループ主導の TOB は、買付予定数の下限に達せず不成立となり、本投資法人は上場を維持している。この間、「福岡グリーンビルディング」では、主要テナントの退去に加え、建築コストの増加や人手・資材不足に起因する工事発注の遅延により、リテナント及び売却に時間を要する見通しとなったこと等から、26/2 期に約 49 億円の減損損失を計上した。足元では収益・財務面に影響が生じているが、改善に向けた取り組みが進められている。また、その他の既存ポートフォリオの賃貸事業運営は、概ね堅調に推移している。財務面では総資産ベースの LTV がやや上昇したが、金融機関取引の状況などからみて、特段財務運営上の懸念が顕在化しているとはみていない。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。今後は、同物件への対応と収益・財務の改善状況に加え、スポンサーの親会社であるフジ・メディア・ホールディングスが、サンケイビルを含む都市開発・観光事業を対象に進める外部資本導入の検討状況等をフォローしていく。
- (3) 「福岡グリーンビルディング」については、原状回復・リニューアル工事とリテナントを進める一方、売却も並行して検討している。また、当面は同物件への対応を進めつつ、その他の保有物件の売却も併せて検討し、ポートフォリオの再構築に取り組む方針となっている。同物件以外の既存ポートフォリオでは、好調なオフィス市況を背景にリーシングや賃料増額が進み、固定賃料と変動賃料を併用するホテル 3 物件でも増収が見込まれている。
- (4) 総資産ベースの LTV は、25/2 期末の 47.8%から 26/2 期末で 49.8%と上昇したものの、引き続き巡航水準（45～50%）の範囲内にある。デットファイナンスでは、TOB 期間中のリファイナンスに際して短期借入で対応したことから、長期負債比率は低下している。今後は、物件の売却代金を借入金の返済に優先的に充当し、財務体質の強化を図る方針である。引き続き、LTV コントロールに加え、借入の平均残存期間や返済期限の分散状況、金利上昇への対応等についてフォローしていく。

（担当）秋山 高範・林 卓也

■ 格付対象

発行体：サンケイリアルエステート投資法人

【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：2026年7月31日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：秋山 高範
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） サンケイリアルエステート投資法人
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)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