

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。

## アクティビア・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	A A
格付の見通し	安定的
債券格付	A A

### ■格付事由

- (1) 本投資法人は、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不動産投資法人（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。
- (2) クオリティと収益性の両立を図る戦略に基づいた外部成長が継続的に進められ、現在のポートフォリオは42物件、取得金額総額約4,315億円の規模となる。不動産取得環境が厳しい中でも、18/5期においてはスポンサーグループから3物件・計236億円の物件を取得することができ、ポートフォリオの分散化が継続的に進展している。スポンサー開発物件やスポンサー保有物件の取得、スポンサーウェアハウジング機能の活用による取得が中心となるが、資産運用会社の独自ルートからの第三者物件の取得実績も上場後取得価格比で約39%を有し、取得ルートや取得方法の多様化が進んでいる。ポートフォリオ全体の稼働率は上場来、期末平均で99%以上の高水準で推移している。立地面で優位性が高い物件が比較的多く、また、テナントの分散化が進展していること、さらに、都市型商業施設およびアクティビア・アカウントでは、賃貸借契約期間が長期であるものが多いことから、当面ポートフォリオ全体の稼働率について特段大きな懸念はないものとJCRでは見ている。18/5期末時点のLTV（有利子負債/総資産）は44.7%。継続的な外部成長の一方で、17年12月に5年連続となる公募増資を実施しながらLTVを巡航の範囲内（40%-50%）で適切にコントロールし、また、現時点でLTVコントロールの方針に変更はない。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- (3) PMはスポンサーである東急不動産、東急不動産グループの東急不動産SCマネジメントや東急コミュニティ等が担当している。スポンサーグループからのサポートを享受することで、ポートフォリオ全体の稼働率は18/5期末で99.8%と高い水準が実現されている。シングルテナントの退去が生じた「新橋プレイス」では、ダウンタイムが生じることなく後継テナントの誘致が完了した。従前のテナントに比べてビル全体の賃貸面積が減少したこともあり賃料収入総額が低下したが、テナントの分散化が進展したことによりキャッシュフローの安定性を確保した。賃料改定ではオフィスや都市型商業施設を中心に増額基調が続き、ホテルテナントにおいては好調な稼働を背景とした歩合賃料の上昇が見られるなど内部成長も進められている。
- (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。現在の良好な資金調達環境を背景に有利子負債の長期化と調達コストの低下、さらには返済期限の分散化が進み財務の安定性は向上している。また、現状のマチュリティーラダーを勘案の上、コミットメントラインによる流動性も確保され、資産運用会社によるこれまでの資金調達およびリファイナンス実績等も勘案すれば、現在の財務内容について特段の懸念事項はないと判断している。

（担当）杉山 成夫・秋山 高範

## 【新規に取得した主要物件の概要】

### デックス東京ビーチ

本物件は、東京臨海新交通臨海線「お台場海浜公園」駅徒歩2分、東京臨海高速鉄道りんかい線「東京テレポート」駅徒歩5分に位置する都市型商業施設である。本投資法人は、準共有持分の49%をスポンサーである東急不動産から取得している。本物件が位置する「お台場」エリアは、海と緑の自然環境に囲まれ、都市型リゾートホテルや大型商業施設のほか幅広い客層に対応した集客施設が集積し、回遊性も高い観光エリアとなっている。当該エリアの周辺では更なる開発が計画されており、2020年開催の東京オリンピック・パラリンピックに向け、今後更に整備が進むことが期待されている。本物件は、大型アミューズメント施設である「東京ジョイポリス」を核に、屋内型テーマパーク「レゴランド・ディスカバリー・センター東京」、テーマ型物販・飲食ゾーンである「台場一丁目商店街」、「お台場たこ焼きミュージアム」等、高まるインバウンド需要にも対応可能なテナントを中心に構成されている。

取得日：18年1月5日

取得価格：12,740百万円（ポートフォリオ比：約3.0%）

## ■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1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	2014年4月25日	2019年4月25日	0.370%	AA
第2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	2020年4月21日	0.297%	AA
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5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	2017年2月2日	2020年1月31日	0.001%	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）	10億円	2018年2月13日	2022年8月12日	0.160%	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

## 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：2018年9月12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：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については、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)の信用格付の方法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なるものを問わず、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