

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	A A
格付の見通し	安定的
債券格付	A A

■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 47 物件、取得金額総額 5,536 億円。取得価格ベースで都市型商業施設が 30.1%、東京オフィスが 51.2%、アクティバ・アカウントが 18.7%を占める。
- (2) 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総じて安定したトラックレコードを積み上げている。好調な賃貸マーケットやスポンサーグループとの協業を背景に、ポートフォリオ全体の期末稼働率は高水準で推移しており、保有物件の賃料成長が進展している。外部成長においては立地とクオリティを重視し、足元では質の向上を企図した資産入替を進めており、ポートフォリオは優位性の高い物件を中心に構成されている。テナント分散も一定程度確保されていることから、今後も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。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) 29/5 期までを目途にポートフォリオの 10%程度の資産入替を進める方針のもと、「神戸旧居留地 25 番館」の段階的な売却を進める一方、「ネストホテル那覇久茂地」および「A-FLAG 京都四条」を取得するなど、ポートフォリオの強化を目指す取り組みが進展している。ポートフォリオ全体の稼働率は 26/5 期末で 99.1%（前年同期末 99.5%）と引き続き高水準を維持している。また、オフィスや都市型商業施設では賃料増額が進展しており、ホテルではインバウンド需要の取り込みやオペレーターチェンジ等を通じてアップサイドを追求している。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、テナント動向や内部成長の持続性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。26/5 期末での有利子負債の平均残存年数は 3.8 年、平均金利は 0.88%、固定金利比率は 86.3%。金利動向に注視しつつ、長期安定性や返済期限の分散化を企図した調達が継続されている。総資産ベースの LTV は 47.1%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。財務バッファーとなる含み益も 1,253 億円（含み益率 23.3%）と十分にある。マチュリティーラダーやコミットメントラインによる流動性の確保、これまでの資金調達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はないものの、借入コスト上昇への対応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：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
第15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	2022年12月19日	2032年12月17日	0.820%	AA

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：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） アクティブ・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. 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