

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。

東海道リート投資法人（証券コード:2989）

【新規】

長期発行体格付
格付の見通し

A－
安定的

■格付事由

- (1) 21 年 2 月に設立され、同年 6 月に上場した総合型の J-REIT。資産運用会社は東海道リート・マネジメント。同社のメインスポンサーは東海道地域を中心とした不動産デベロッパーで東証スタンダード市場に上場しているヨシコン（出資比率 55%）である。その他のスポンサーは、中部電力ミライズ、木内建設、静岡ガス、静岡銀行、静岡不動産、鈴与、清和海運及び日本国土開発で、東海道地域のうち静岡を核とする産業地域（静岡県、愛知県及び三重県）を支えてきた産業系、物流系、インフラ系、金融・不動産系の各社から構成されている。本投資法人は静岡を核とする産業地域への重点投資を基軸としながら、東海道地域を中心にその周辺地域にも投資をしていくことで、更なる地域経済の活性化や産業の発展に貢献しつつ投資主価値向上を図っている。投資対象の物件は、東海道地域等の立地を活かした産業インフラセットや東海道地域等に基盤を置く企業や人々の生活を支える生活インフラセットで、底地への投資も重視している。
- (2) 現行ポートフォリオは 29 物件、取得価格総額は 612 億円。21 年の上場以降、23 年から 3 年連続で公募増資を実施し、資産規模は上場時の約 2 倍に拡大した。構成は産業インフラセット 44.5%、生活インフラセット 55.5%の割合で、内訳は物流アセット 28.4%、産業・ビジネスアセット 8.9%、住居系アセット 30.9%、底地アセット 26.8%、その他アセット 5.1%とタイプ別の分散化が相応に図られている。ソーシングの約 85%は、資産運用会社独自のルートによる第三者物件の取得で、残りの約 15%はスポンサー開発物件やスポンサールートを通じた第三者物件の取得である。またスポンサーブリッジ物件が 5 割超を占め、スポンサーのネットワークを活用したソーシングに加え、ウェアハウジング支援も受けるなど、スポンサーからのサポート体制が整っている。パイプラインは順調に積み上がっており、JCR では中期の資産規模目標 1,000 億円の達成に向けた今後さらなるポートフォリオの拡大および分散の進展と、物件運営に係る安定したトラックレコードの積み上げに注目していく。財務面では比較的安定したレバレッジコントロールがなされるなど健全な財務運営が継続されている。JCR では、現状のポートフォリオ（物件数、規模、分散状況等）、物件運営に係る比較的安定したトラックレコードの蓄積、スポンサーからの広範的なサポート体制と成長戦略、みずほ銀行及び静岡銀行を中心とした財務基盤と安定したレバレッジコントロールを評価し、格付を「A-」とし、見通しは安定的とした。
- (3) ポートフォリオ全体の稼働率は 25 年 7 月末時点で 99.6%。コロナ禍での上場以降、期末稼働率は 99%以上を維持し良好なトラックレコードを有しており、マスターリース契約の住居や長期固定契約の底地がポートフォリオの安定稼働に寄与している。今後もヨシコンをはじめとするスポンサー各社が有する豊富な知見、幅広い情報ネットワークや顧客基盤が、本投資法人の安定した運営の下支えとなることが想定される。
- (4) 総資産ベースの LTV は、40%台後半の水準で比較的安定的にコントロールされているなど、財務の健全性は確保されている。調達先はみずほ銀行及び静岡銀行をはじめとする 14 金融機関。25 年 2 月末時点の長期借入比率は 86.3%、固定金利比率は 25.1%、平均残存年数は 2.1 年となっている。JCR では、今後の借入金の長期化、返済期限の分散化、固定金利化、および物件取得に伴う借入における LTV コントロール推移に注目していく。

（担当）秋山 高範・猪又 哲

■格付対象

発行体：東海道リート投資法人

【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

- 信用格付を付与した年月日：2025年9月2日
- 信用格付の付与について代表して責任を有する者：涛岡 由典
主任格付アナリスト：秋山 高範
- 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。
- 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。
- 格付関係者：
（発行体・債務者等） 東海道リート投資法人
- 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。
- 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
- 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。
- 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。
- 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、改変等する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