

2019年07月19日

【格付変更】

大和ハウスリート投資法人

発行体格付：A+ → AA- [格付の方向性：安定的]

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付を公表しました。

【格付理由】

大和ハウスリート投資法人は、2016年9月に大和ハウス・レジデンシャル投資法人が、旧大和ハウスリート投資法人と合併し、商号変更した総合型REIT。三大都市圏の物流施設、居住施設、商業施設を中心に投資する。スポンサーは大和ハウス工業。

今回の格付変更は、(1) 保守的なレバレッジコントロールを中心とする財務基盤の強化 (2) 豊富なパイプラインを活用した資産規模の拡大 (3) 保有物件の収益の安定性の高さ——を評価したものである。

2016年の合併時には総資産有利子負債比率（総資産からのれんを除外して計算）が約48%とやや高かったが、3度の公募増資を経て足元では約45%の水準に落ち着いている。今後も早いペースでの外部成長が見込まれるものの、資本市場へのアクセスは良好であることから保守的なレバレッジコントロールがなされると想定している。

有利子負債の平均残存年数は5年を超え、非常に長い。金利の約95%が固定化されており、返済期限の分散も進んでいる。スポンサーの信用力を背景に、主要金融機関と良好な関係を構築しており、コミットメントラインは250億円に増額した。

合併後3年弱でスポンサーが開発した築浅物件を中心に合計2700億円を超える物件を取得し、資産規模はJ-REITで5番目に大きい7500億円まで拡大した。最大物件の比率は3.5%に過ぎず、ポートフォリオは分散している。スポンサーのパイプラインは引き続き豊富にあることから、今後さらに規模拡大と分散が進んでいく公算が大きい。

保有物件の収益の安定性は高い。物流施設（全体の51.3%）は、大和ハウス工業がテナントの要望を取り入れて開発したBTS型が中心で、基本的に有力なテナントと長期賃貸借契約を締結しているため、賃貸市況の影響を受けにくい。居住施設（全体の32.8%）は東京23区の築浅物件が多く、高い稼働率を維持し、賃料は緩やかに上昇している。商業施設（全体の12.7%）は郊外物件が中心であるものの、大和ハウスグループのマスターリースを導入するなどして、収益の安定化を図っている。

格付の方向性は安定的。BTS型物流施設や居住施設を中核としたポートフォリオの安定性は高く、かつ分散度も高い。豊富なスポンサーパイプラインを活用した積極的な物件取得が続いているが、レバレッジは適切な水準を維持している。負債の長期分散が進み、資金調達基盤は強固である。

【格付対象】

発行体：大和ハウスリート投資法人(証券コード：8984)

名称	格付	格付の方向性
発行体格付	A+ → AA-	安定的

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail infodept@r-i.co.jp
 ■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室 (広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。

信用格付に関わる事項

信用格付業者 登録番号	株式会社格付投資情報センター 金融庁長官（格付）第6号 直近一年以内に講じられた監督上の措置は、ありません。
主任格付アナリスト	松田 史彦
信用格付の付与について 代表して責任を有する者	住田 直伸

信用格付を付与した日	2019年07月17日
主要な格付方法	REITの格付方法 [2019. 07. 05]

上記格付方法は、格付を行うにあたり考慮した他の格付方法とともに以下のウェブサイトに掲載しています。

https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_method.html

評価の前提は、以下のウェブサイトの格付付与方針に掲載しています。

https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_grant.html

格付符号とその定義は、以下のウェブサイトに掲載しています。

<https://www.r-i.co.jp/rating/about/definition.html>

格付関係者	大和ハウス・アセットマネジメント 大和ハウスリート投資法人
-------	----------------------------------

注 格付関係者は、金融商品取引業等に関する内閣府令第三百七条に基づいて、R&Iが判断したものです。

利用した主要な情報	決算書類、開示情報
品質確保のための措置	公認会計士の監査済みである、またはそれに準じた信頼性が確保されている決算書類であること。一般に開示された、またはそれに準じた信頼性が確保されている情報であること。
情報提供者	格付関係者

信用格付の前提、意義及び限界

R&Iの信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見です。R&Iは信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではありません。信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではありません。また、R&Iは、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、又はその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていません。

R&Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じていますが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、必要と判断した場合には、信用格付を変更することがあります。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、信用格付を取り下げることがあります。

利息・配当の繰り延べ、元本の返済猶予、債務免除等の条項がある債務等の格付は、その蓋然性が高まったとR&Iが判断した場合、発行体格付又は保険金支払能力とのノッチ差を拡大することがあります。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail infodept@r-i.co.jp
 ■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室 (広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧下さい。