

2021年07月21日

【格付維持】

大和ハウスリート投資法人

発行体格付： 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。

ポートフォリオは物流施設が5割、居住施設が3割とキャッシュフローの安定性が高く、新型コロナウイルスの影響が小さいアセットタイプが大半を占めている。スポンサーが開発した物件を多数取得していることから、平均築年数は約11年と新しい。

資産規模は約8200億円でJ-REITで5番目に大きい。最大物件の比率は約4%にとどまり、スポンサーグループを除けば特定テナントへの集中も見られず、ポートフォリオは分散している。直近一年間では大きな新規取得は無かったものの、物流施設を中心に約4000億円のパイプラインを有しており、引き続き良質な外部成長が期待できよう。

物流施設は、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く、稼働率は100%で推移している。居住施設は東京23区の築浅物件が多く、コロナ禍においても高い稼働率を維持している。

商業施設の投資比率は約15%であり、大和ハウスグループによる賃料保証型マスターリース物件と底地で大半を占めていることから、新型コロナウイルスの影響は限定的である。ホテルの投資比率はさらに小さく、複合施設を含む8物件のうち6物件は大和ハウスグループとの固定賃料の契約であり、賃料の減額リスクは小さい。

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）は45%前後の水準で安定的に推移している。鑑定評価額は上昇が続いており、2021年2月時点の含み益は簿価の約17%に拡大した。有利子負債の平均残存年数は4.7年（2021年4月時点）と長く、金利のほとんどが固定化されており、返済期限の分散も進んでいる。

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良質な物件取得が引き続き可能である。レバレッジは適切な水準を維持しており、負債は長期固定金利が中心で、資金調達基盤は強固である。

【格付対象】

発行者：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	AA- (維持)	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	2021年07月21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、格付関係者から入手した情報等
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。格付アナリストが妥当性を判断した情報であること。
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> をご覧ください。