

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。

大和ハウスリート投資法人（証券コード:8984）

【据置】

長期発行体格付	AA
格付の見通し	安定的
債券格付	AA

■格付事由

- 大和ハウス工業をスポンサーとする総合型のJ-REIT。資産運用会社（AM）は大和ハウス・アセットマネジメントである。現行ポートフォリオは全230物件から成り、取得価格総額8,951億円の資産規模。用途別では物流施設66物件（取得価格ベースの比率：52.5%）、居住施設130物件（同：26.9%）、商業施設23物件（同：13.8%）、ホテル5物件（同：2.1%）、その他資産6物件（同：4.7%）と、物流施設主体の構成となっている。
- スポンサーグループとの強固な協働関係をベースとした賃貸事業運営は堅調に推移している。また、22/8期で5.1%のNOI利回り、居住施設などでの賃料増額改定の実現、22年10月末で99.7%の稼働率といった実績が示されている。こうした堅調なトラックレコードに加え、物件分散の効いたポートフォリオが維持されていることを踏まえると、当面安定したポートフォリオ・キャッシュフローの創出が可能とJCRでは考えている。加えて、財務面ではレバレッジコントロールの状況などから、健全な運営が継続されている。以上より、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- 外部成長では22/2期以降、居住施設1件の取得に留まっているものの、現状3,900億円程度（うち物流施設が3,400億円程度）のパイプライン物件がラインナップされている。今後についても当該物件の取得を基本線とした取り組みが想定される中、本投資法人の取得時の目線に沿った形で進展していくか、資産入れ替えを含めたポートフォリオ・マネジメントの動向に注目している。内部成長に関しては、賃料増額改定の継続による収益のアップサイドの取り込み状況や、スポンサーグループのバリューチェーンも活用したCAPEX投資等の成果についてフォローしていく。
- 資産総額ベースの簿価LTV（のれんを除く）は、21/8期末の45.0%から22/8期末の44.9%と概ね横這いで推移しており、AMの想定する水準（45%前後）でコントロールされている。また、財務バッファとなるポートフォリオの含み益は、22/8期末で1,957億円（含み益率：23.0%）を有している。メガバンクを中心としたレンダーフォーメーションの維持、新規レンダーの招聘、サステナビリティへの取り組みも背景とした投資法人債（グリーンボンド等）の発行による調達手段の多様化、返済期限の分散化、平均残存年数の長期化（22年10月3日時点で4.7年）など、資金調達の安定性にも特段懸念はみられない。

（担当）杉山 成夫・古口 雄介

■格付対象

発行体：大和ハウスリート投資法人

【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
大和ハウスリート投資法人（旧大和ハウスリート投資法人）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）	20億円	2014年12月24日	2024年12月24日	0.826%	AA
大和ハウス・レジデンシャル投資法人第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）	30億円	2015年1月22日	2025年1月22日	0.67%	AA
大和ハウスリート投資法人第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）	40億円	2016年12月20日	2026年12月18日	0.570%	AA
大和ハウスリート投資法人第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）	20億円	2018年7月30日	2030年7月30日	0.690%	AA
大和ハウスリート投資法人第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7月30日	2038年7月30日	1.030%	AA
大和ハウスリート投資法人第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）（グリーンボンド）	60億円	2019年11月25日	2029年11月22日	0.530%	AA
大和ハウスリート投資法人第10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）	24億円	2020年5月27日	2025年5月27日	0.340%	AA
大和ハウスリート投資法人第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）	16億円	2020年5月27日	2030年5月27日	0.640%	AA
大和ハウスリート投資法人第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）	10億円	2020年5月27日	2040年5月25日	1.000%	AA
大和ハウスリート投資法人第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）	30億円	2020年12月24日	2032年12月24日	0.600%	AA
大和ハウスリート投資法人第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）	40億円	2021年4月15日	2031年4月15日	0.500%	AA
大和ハウスリート投資法人第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）（サステナビリティボンド）	30億円	2021年11月17日	2031年11月17日	0.400%	AA
大和ハウスリート投資法人第16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）（サステナビリティボンド）	10億円	2021年11月17日	2036年11月17日	0.660%	AA
大和ハウスリート投資法人第17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	2021年12月16日	2027年12月16日	0.240%	AA
大和ハウスリート投資法人第18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）（サステナビリティ・リンク・ボンド）	40億円	2022年5月25日	2029年5月25日	(注)	AA

(注) 1. 22年5月25日の翌日から23年5月25日までにおいては、年0.575%

2. 23年5月25日の翌日以降においては、判定基準日における判定に基づき、各利率改定日に改定され、その翌日から開始される各改定後利率適用期間について、以下のとおりとする。

(1) 判定基準日において、前年のパフォーマンスをもって達成状況を判断し、サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲットを達成している場合においては、年0.550%

(2) 判定基準日において、前年のパフォーマンスをもって達成状況を判断し、サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲットが未達の場合においては、CDP 気候変動プログラムにおける本投資法人の評価に応じて以下イ又はロとする。

(イ) 本投資法人の評価がA-の場合においては、年0.585%

(ロ) 本投資法人の評価がB、B-、C、C-、D、D-又はFの場合においては、年0.600%

(3) 判定基準日において、評価機関の都合により評価が実施されない等の事由により CDP 気候変動プログラムの評価が得られない場合には、年0.575%を適用することとする。

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：2022年12月6日
2. 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：杉山 成夫
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) 大和ハウスリート投資法人
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行っており、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