

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	A A
格付の見通し	安定的
債券格付	A A

■格付事由

- (1) 大和ハウス工業をスポンサーとする総合型の J-REIT であり、資産運用会社（AM）は大和ハウス・アセットマネジメント。現行ポートフォリオは全 230 物件から成り、取得価格総額 9,127 億円の資産規模とリート業界でも上位に位置している。用途別（取得価格ベース）では、物流施設 51.8%、居住施設 26.5%、商業施設 13.0%、ホテル 4.1%、その他資産 4.6%と、物流施設を中核とする構成となっている。
- (2) 25/8 期以降、「ダイワロイネットホテル西新宿」を含む計 5 件取得（予定物件も含む）した一方で、テナント退去が確定していた「フォレオひらかた」を含む 2 物件を売却するなど、スポンサーサポートを活用したポートフォリオの質的改善が継続されている。賃貸事業運営においてもスポンサーグループとの強固な協働関係も背景に、物流施設、居住施設等での賃料増額改定の実現などにより、25/8 期で 4.9%の NOI 利回り、25 年 10 月末で 99.4%の稼働率など良好なトラックレコードを確認できる。これらに加え、物件や用途分散の効いた 1 兆円に近い規模のポートフォリオ構成を考慮すると、引き続き安定した賃貸事業運営は可能とみている。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。
- (3) 本投資法人の外部成長については、資産入れ替えが基本線となることが想定される一方、フォワードコミットメントを活用してホテルを開発段階から取得するなど、積極的に取得機会を確保している。また、パイプラインについては物流施設だけでなく、内部成長が見込めるホテルも多く含まれており、JCR では引き続き取得時の目線に沿った形で進展していくか、本投資法人のポートフォリオ・マネジメントに注目している。内部成長については、物流施設や居住施設での入替時、更新時による賃料増額改定に加え、一部の居住施設で実施した CAPEX 投資（リノベーション工事）でも高い増額率が確認されており、収益改善に寄与している。JCR ではこうした動きが今後も継続するかフォローしていく。
- (4) 資産総額ベースの簿価 LTV（のれんを除く）は、25/8 期末の 45.4%と引き続き AM の想定する水準（45%前後）でコントロールされている。ポートフォリオの含み益は、25/8 期末で 2,695 億円（含み益率：31.9%）と十分な財務バッファを有する。メガバンクを中心としたレンダーフォーメーションに変更はなく、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）の発行やグリーンローンの実行等による調達手段も多様化しているほか、金利動向に注視しつつ返済期限の分散化を企図した調達が継続されている。総じて、足元の財務運営に特段懸念はないと JCR ではみている。

（担当）秋山 高範・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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
第19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	2022年12月19日	2032年6月18日	0.770%	AA
第20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）	18億円	2025年5月22日	2030年5月22日	1.404%	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：2025 年 12 月 4 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：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) 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