

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。

ヒューリックリート投資法人（証券コード:3295）

【変更】

長期発行体格付	AA-	→	AA
格付の見通し	ポジティブ	→	安定的
債券格付	AA-	→	AA

■格付事由

- (1) ヒューリックをスポンサーとする総合型の J-REIT。ヒューリックにおいて開発・運用実績が豊富なオフィスを中心とする「東京コマーシャル・プロパティ（TCP）」をポートフォリオの中核とし、「次世代アセット・プラス（NGA+）」（有料老人ホーム、ネットワークセンター、ホテル等）に対しても一定割合を投資することで、資産規模の拡大とキャッシュフローの安定化を進めている。現在のポートフォリオは 58 物件、取得金額総額 3,499 億円。取得価格ベースで 78.2%を占める TCP については、立地の優位性に優れ（81.5%が都心 6 区に、69.4%が最寄駅から徒歩 1 分以内に位置する）、相対的に競争力の高いポートフォリオの構築が進んでいる。
- (2) コロナ禍においても引き続き安定した運営が継続されている。JCR では、20/8 期及び 21/2 期について、新型コロナウイルス感染拡大による事業環境や本ポートフォリオへの影響を留意していた。一部のテナントに対して賃料の一時減額・支払猶予等を実施したが、ポートフォリオ全体への影響は限定的であり、また、資産価値への影響も特段みられていない。物件の分散効果や商業施設・ホテルにおける高い固定賃料割合、さらにはスポンサーグループによる PM に係るサポート体制等が奏功している。テナントの長期入居が想定される銀行店舗等、スポンサーが開発した良質な物件の取得によりポートフォリオの分散とキャッシュフローの安定性が継続的に向上しており、中期的にも安定したポートフォリオマネジメントが想定される。また、LTV 水準等の財務指標についても特段の懸念はない。以上より、格付を 1 ノッチ引き上げ、見通しを安定的とした。
- (3) オフィスビルマネジメントにおいて高い稼働実績を有するヒューリックからのサポート体制を背景に、上場来ポートフォリオ全体の稼働率は高水準で推移している。コロナ禍においてもポートフォリオ全体の稼働率は 21/2 期末で 99.6%、TCP で 99.3%、NGA+で 100%と高水準にある。一部の物件で新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けキャッシュフローの低下が見込まれていたが、スポンサーとの協業により物件入替を実施するなどスポンサーサポートを活用した収益安定化に向けた取り組みが継続されている。
- (4) 財務面では、ヒューリックの主力行を中心とした財務基盤が構築され、現在の財務内容において特段の懸念事項はない。借入期間の長期化、返済期限の分散化および金利の固定化を図った調達の実施され、21/2 期末で有利子負債の平均借入残存年数は 4.4 年、長期固定金利比率は 97.7%と、金利上昇リスクへの耐性は比較的高い。総資産ベースの LTV は 21 年 4 月に実施した公募増資を通じて 46.1%から 44.6%へ引き下げられ、引き続き、資産運用会社が掲げる巡航水準を意識しながら安定的にコントロールされている。

【新規に取得した主要物件の概要】

ヒューリック上野ビル

本物件はスポンサーによる建替事業により開発され、1986年に竣工したオフィスビル。みずほ銀行上野支店をはじめ、みずほグループ各社が入居し、スポンサーとの共有物件である。最寄駅である東京メトロ銀座線「上野広小路」駅より徒歩3分に位置し、また、複数の鉄道駅から徒歩圏内に位置することから都心への交通利便性に優れている。

現行テナントの粘着性は比較的高いと想定される。なお、基本的な仕様は一定のテナントニーズを満たす水準にあり、立地条件も考慮すれば相応のテナント訴求力を有するものと考えられる。

取得日：21年3月31日

取得価格：4,100百万円

鑑定評価額：4,284百万円（21年2月1日時点）

（担当）杉山 成夫・秋山 高範

■格付対象

発行体：ヒューリックリート投資法人

【変更】

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	2015年8月31日	2025年8月29日	0.950%	AA
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）	10億円	2016年12月13日	2026年12月11日	0.490%	AA
第4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）	70億円	2018年8月30日	2028年8月30日	0.770%	AA
第5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	2019年12月11日	2029年12月11日	0.570%	AA
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）（グリーンボンド）	30億円	2020年10月29日	2025年10月29日	0.270%	AA

格付提供方針に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2021年5月25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) ヒューリックリート投資法人
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. 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なるものを問わず、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が定める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