

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）

【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

- ヒューリックをスポンサーとする総合型のJ-REIT。24年10月に運用ガイドラインの一部を変更し、用途ごとに投資比率を定めることでポートフォリオ構成をより明確化している。ヒューリックにおいて開発・運用実績が豊富なオフィス・商業施設をポートフォリオの中核として概ね70%、成長性が期待できるアセットとしてホテルの投資比率を概ね20%とすることで、資産規模の拡大と中長期的なキャッシュフローの成長を図っている。現在のポートフォリオは62物件、取得金額総額4,143億円。立地の優位性が高い物件が多く、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。
- スポンサーによる良質な物件の供給・取得機会の提供など、外部成長およびポートフォリオの収益性向上に向けたスポンサーサポートは引き続き良好に機能している。26/2期以降においても、スポンサーとの交換を通じて「浅草ビューホテル」の取得、外部からの1件を含む計2件を取得する一方で、収益性の低下が懸念された「池袋ネットワークセンター」をはじめとする計8件（分割売却1件を含む）を売却するなど、ポートフォリオの質の向上が図られている。内部成長については、オフィスを中心に上昇傾向が続く賃料マーケットを捉え、テナントの入替時・契約更新時を通じた賃料増額の取り組みが奏功し、増額改定の実績が確認できる。これらのトラックレコードや物件の分散効果、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を考慮すれば、安定した賃貸運営は可能とみている。またLTV水準等の財務指標についても特段の懸念はない。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- スポンサーは都心好立地を中心に豊富な開発・保有物件を有している。本投資法人は引き続きスポンサーとの連携のもと、ポートフォリオの質の向上に資する資産入替を積極的に推進していく方針であり、JCRではその進捗について引き続き注目している。内部成長においては、26/2期末の稼働率はポートフォリオ全体で99.8%と高水準が維持されている。スポンサーからのリーシングに係るサポート体制を踏まえれば、今後の稼働率の見通しについて大きな懸念はない。また、賃料ギャップの縮小余地が残るオフィスにおいては、今後の賃料アップサイドの実現が期待される。一方、一部のホテルについては大規模なリニューアル工事が進捗しており、既にリニューアルが完了した区画においてはRevPARの上昇が確認されている。全フロアのリニューアル完了後はさらなる収益の改善が見込まれることから、JCRではその進捗および収益への影響について継続的にフォローしていく。
- 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。金利上昇局面においても機動的な資金調達を通じて借入コストの急激な上昇を抑制しており、返済期限の分散化も図られていることから、金利上昇リスクへの耐性は相応に備わっているものとみている。総資産ベースのLTVは26/2期末で46.9%、資産運用会社が掲げる巡航水準を意識したコントロールが継続されている。また、ポートフォリオの含み益率は21.1%と、不動産市況の変化に対して相応のバッファーを備えている。

（担当）秋山 高範・古口 雄介

■ 格付対象

発行体：ヒューリックリート投資法人

【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）（グリーンボンド）	20億円	2022年5月24日	2027年5月24日	0.330%	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）	30億円	2024年8月15日	2029年8月15日	0.831%	AA

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：2026年6月19日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：秋山 高範
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) 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. 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で行っております。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