

2013年12月16日

【格付変更】

平和不動産リート投資法人

発行体格付： BBB+ → A- [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】

平和不動産リート投資法人(HFR)は東京圏を中心に中小型オフィスビルと住宅に投資する複合型REIT。2009年10月に平和不動産が、資産運用会社(現平和不動産アセットマネジメント)の株式100%を取得し、単独スポンサーとなった。

今回の格付変更は、継続的な物件取得によるポートフォリオの改善、公募増資や無担保化(予定)による財務基盤の一層の強化などを評価したものである。

2013年11月に前年に続いて公募増資と新規物件取得を公表した。オフィスビル3物件を合計95億円で取得する予定で、取得価格は鑑定評価額を大きく下回る。HFRはスポンサー構成の変更以来、平和不動産の協力を得ながら、比較的好条件での物件取得を進め、ポートフォリオを改善してきた。

物件取得の環境は厳しさを増しているが、現在ブリッジファンドを通じて東京のオフィスビル2物件の優先交渉権を確保しており、スポンサーからの物件抛出も期待できるため、今後も一定の外部成長を図ることは可能だろう。

既存物件の稼働率は引き続き高い水準を維持している。オフィスビルの稼働率は96%を超える水準で推移しており、賃料水準も下げ止まってきている。住宅の稼働率も96%を超える水準で安定している。テナント構成が比較的分散していることも安定稼働に寄与しよう。

総資産有利子負債比率は44%、鑑定評価額に基づく負債比率は50%(2013年5月時点)と比較的保守的な水準となっており、上記3物件取得後も負債比率はほぼ変わらない見通し。含み損はまだ残っているものの、以前に比べると減少している。今般鑑定評価額を下回る価格で物件を取得することで、さらに含み損が減少しよう。

今回の公募増資と併せて、担保権の解除について全ての取引金融機関との合意に至った旨の公表がされた。無担保化の実現により、資金調達柔軟性は大きく向上しよう。加えて、調達年限の長期化、返済期限の分散、取引金融機関の構成の改善が進み、資金調達基盤が一層強化されている。

格付の方向性は安定的。HFRが近年実施した様々な施策によって事業財務両面での改善実績が積み上がり、成長路線は軌道に乗ったと考えられる。スポンサーのサポート意思も引き続き強い。資金調達状況の改善が今後さらに進みそうなことも、格付上考慮している。

【格付対象】

発行者：平和不動産リート投資法人(証券コード：8966)

名称	格付	格付の方向性
発行体格付	BBB+ → A-	安定的

■お問合せ先 : インベスターズ・サービス本部 TEL. 03-3276-3511 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. 03-3276-3438

株式会社 格付投資情報センター 〒103-0027東京都中央区日本橋1-4-1 日本橋一丁目ビルディング <http://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<http://www.r-i.co.jp/jpn/policy/policy.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	神林 尚

信用格付を付与した日	2013年12月12日
主要な格付方法	R&Iの信用格付の基本的な考え方 [2012. 05. 07] J-REITの格付方法 [2013. 07. 18]

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。

<http://www.r-i.co.jp/jpn/cfp/about/methodology/index.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。

<http://www.r-i.co.jp/jpn/ratingpolicy/index.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。

<http://www.r-i.co.jp/jpn/cfp/about/definition/index.html>

格付関係者	平和不動産アセットマネジメント 平和不動産リート投資法人
-------	---------------------------------

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 品質確保のための措置	決算書類、開示情報 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。
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、信用格付を保留したり、取り下げたりすることがあります。

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 : インベスターズ・サービス本部 TEL. 03-3276-3511 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. 03-3276-3438

株式会社 格付投資情報センター 〒103-0027東京都中央区日本橋1-4-1 日本橋一丁目ビルディング <http://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<http://www.r-i.co.jp/jpn/policy/policy.html> をご覧ください。