

2016年02月25日

【格付維持】

平和不動産リート投資法人

発行体格付： 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。

2015年10月に保有物件の入れ替えを実施した。例外的資産に位置づけていたホテル4物件を全て売却する一方で、東京の築浅オフィスビルなど3物件を取得した。12月には4年続けて公募増資を実施し、横浜のオフィスビルなど4物件を合計86億円で取得した。

資産規模は取得価格ベースで1600億円を超えた。慎重な投資スタンスを反映して、規模の拡大ペースは緩やかだが、平和不動産の協力を得ながら一定の物件取得を継続している。用途別の内訳としてはオフィスビルが45%、住宅が55%となっており、全体の7割弱が東京23区内に所在している。

既存物件の稼働率は高い水準で推移しており、2015年11月期の期中平均稼働率は96.9%となった。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。NOI利回りは平均で5%程度を確保している。

総資産有利子負債比率は2015年11月時点で43.3%と良好な水準を維持している。鑑定評価ベースの負債比率は、評価額の改善により同時点で44.9%に低下した。

資金調達状況は改善が続いている。全ての負債が無担保となっており、平均残存年数は4年程度まで長期化し、返済期限は一層分散が進んだ。主要金融機関との関係強化を図りながら、借り入れコストの低減も実現している。コミットメントラインを60億円設定しており、現預金と合わせた流動性は十分である。

格付の方向性は安定的。スポンサーの強いサポートの下、着実な物件の取得と高稼働率の維持など、堅実な運営がなされている。負債比率は保守的な水準を維持しており、資金調達基盤の強化が続いていることも評価できる。ポートフォリオは安定しているものの、中長期的にはさらなる質の向上や規模の拡大が課題となろう。

【格付対象】

発行体：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	A- (維持)	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 日本橋一丁目三井ビルディング <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	2016年02月23日
主要な格付方法	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	決算書類、開示情報
品質確保のための措置	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 日本橋一丁目三井ビルディング <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> をご覧下さい。