

2017年03月08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。

資産規模は取得価格ベースで1666億円。厳しい取得環境により、資産拡大ペースは鈍っているものの、資産の入れ替えによるポートフォリオの改善に注力している。用途別の構成はオフィスが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。

中期的には資産規模2000億円を目指している。スポンサーの協力を得ながら、過度な競争に巻き込まれることなく、着実な外部成長を図る方針。

2016年11月期の期中平均稼働率は97.3%と、上場来最高水準を記録した。オフィスの稼働率は98%を超え、賃料の増額改定も積み上がっている。住宅の稼働率は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は引き続き安定稼働に寄与しよう。

総資産有利子負債比率は2016年11月時点で43.4%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、評価額の改善によって低下が続いており、十分な借り入れ余力がある。

有利子負債の平均残存年数は4年程度と長く、返済期限は分散している。主要金融機関との良好な関係の下、借り入れコストの低下を実現しており、今後もコスト低下が続く可能性が高い。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。既存物件の適切な運営と資産の入れ替えなどにより、収益性が継続的に改善している。負債比率を保守的な水準に維持しながら、資金調達基盤の強化を図っ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	A－(維持)	安定的

■お問合せ先 : インベスターズ・サービス管理部 TEL. 03-6273-7471 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. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <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	細田 弘

信用格付を付与した日	2017年03月06日
主要な格付方法	J-REITの格付方法 [2016. 07. 21]

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・サービス管理部 TEL. 03-6273-7471 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. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <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。