

2019年03月29日

【格付維持】

阪急阪神リート投資法人

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】

阪急阪神リート投資法人(HHR)は2005年10月に上場した不動産投資法人(J-REIT)。関西圏を中心に商業用途または事務用途の区画を有する不動産を投資対象とする。スポンサーグループは阪急阪神ホールディングスグループ。

2018年11月に戦略的な資産の入れ替えを発表し、グランフロント大阪(共有持分4.9%相当)など3物件をスポンサーグループから取得する一方、ららぽーと甲子園(敷地)を売却した。グランフロント大阪は大阪を代表するトロフィー物件であり、利回りも十分な水準と考えられ、ポートフォリオの質の向上が図られた。

資産規模はやや小さいが、今後もスポンサーグループと緊密に連携しながら、適正価格での物件取得を継続することにより、2020年中に資産規模2000億円への拡大を目指す。

主要な投資対象である商業施設では、旗艦物件の阪急西宮ガーデンズを含むほとんどの物件においてテナントと長期賃貸借契約を締結し、安定収益を確保している。阪急阪神沿線をはじめとした大都市近郊の人口密集地にある物件にフォーカスしていることもポジティブに評価できよう。

オフィスビルのスフィアタワー天王洲では稼働率が100%に上昇した。汐留イーストサイドビルで一部テナントの退去が予定されているが、オフィス市況が良いことから、早期にリーシングが進みそうだ。

2018年中に2度の公募増資を行い、レバレッジは適切に管理されている。2018年11月時点のHHRの定義に基づく負債比率(鑑定評価ベース、見合い現預金の無い敷金・保証金を含む)は40.4%、総資産有利子負債比率は43.5%に低下した。鑑定評価額は同時点で簿価を約17%上回り、含み益が拡大している。

国内主要銀行との良好な関係の下、安定した資金調達を続けている。有利子負債の平均残存年数は4.7年(2018年11月時点)と長く、大半の金利が固定化され、返済期限は分散している。

格付の方向性は安定的。関西圏で強固な事業基盤を有するスポンサーグループのサポートを背景に、堅実な投資と安定した物件運営を続けている。レバレッジ水準は保守的で、資金調達は順調である。資産規模はやや小さいものの、保有物件の収益は安定しており、現状において懸念は小さい。

【格付対象】

発行体：阪急阪神リート投資法人(証券コード：8977)

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 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 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 <https://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<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.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	住田 直伸

信用格付を付与した日	2019年03月27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。

https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_method.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。

https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_grant.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。

<https://www.r-i.co.jp/rating/about/definition.html>

格付関係者	阪急阪神リート投資法人 阪急阪神リート投信
-------	--------------------------

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 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 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 <https://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<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧下さい。