

2011年09月12日

## 【レーティング・モニター(格上げ方向)】

## ビ・ライフ投資法人

発行体格付： (A)

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】

ビ・ライフ投資法人(大和ハウス・レジデンシャル投資法人に商号変更の予定)は、大和ハウス工業をスポンサーとする住宅系REIT。2010年4月にニューシティ・レジデンス投資法人を吸収合併した。資産規模は取得予定物件を含めて約2100億円。

今回のレーティング・モニター指定は、公募増資の実施により負債比率が大幅に低下することなどを理由とする。

9月に実施される公募増資によって負債比率は現時点の61%程度から50%台半ばまで低下する見通しで、合併時から続いていた非常に高いレバレッジが改善される。併せて、担保権解除、コミットメントラインの設定も実施され、財務の柔軟性が高まる。

増資で得た資金は新規5物件の取得に充当される。いずれも比較的高い利回りでの取得で、うち2物件はスポンサー関連の大型築浅物件である。スポンサーの協力を得ながら、着実にポートフォリオの成長を実現している。保有物件の稼働率は95-96%台の水準で推移しており、キャッシュフローの安定感が高い。

モニター期間においては、今後の財務戦略、資金調達方針に重点を置いて検討する。

## 【格付対象】

発行者：ビ・ライフ投資法人(証券コード：8984)

名称	格付
発行体格付	(A) 格上げ方向

## 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	2011年09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 [2011. 08. 15] J-REITの格付方法 [2010. 08. 24]

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/RatingDeterminationPolicies.pdf>

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	大和ハウス・アセットマネジメント ビ・ライフ投資法人
-------	-------------------------------

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、適時開示情報 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。証券取引所に開示された情報であること。
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。