

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおり信用格付の結果を公表します。

サムティ・レジデンシャル投資法人（証券コード:3459）

【変更】

長期発行体格付	A	→	A+
格付の見通し	ポジティブ	→	安定的
債券格付	A	→	A+

■ 格付事由

- (1) 主要地方都市を中心に全国幅広いエリアを投資対象とする賃貸住宅特化型の J-REIT。資産運用会社であるサムティアセットマネジメントはメインスポンサーであるサムティホールディングス（サムティ HD）から 67%、サブスポンサーである大和証券グループ本社（大和証券）から 33%の出資を受けている。大和証券の連結財務諸表上、サムティ HD は持分法適用関連会社、本投資法人は連結子会社となっている。24 年 12 月にシンガポールのオルタナティブ投資運用会社である Hillhouse Investment Management, Ltd.（ヒルハウス）は公開買付によりサムティ HD の親会社となり、25 年 1 月にサムティ HD は上場廃止した。本公開買付に際しては両者の間で資本業務提携契約が締結され、サムティ HD は賛同の意見表明および応募推奨をした。大和証券は本公開買付には応募せず、引き続き資本関係を維持し本投資法人へのサポートを表明している。
- (2) 24 年 9 月にサムティおよび大和証券グループ本社を割当先とする第三者割当増資を実施し、サムティ開発物件である「S-RESIDENCE」4 物件を含んだ 10 物件（取得価格 61 億円）を、24 年 11 月に 6 物件（取得価格 58 億円）をサムティから取得した結果、25/1 期末の資産規模は 191 物件、取得価格総額は 1,718 億円に拡大した。取得資産のうち「BON コンドミニアム難波恵美須」および「オースティ新大阪駅前ホテルアパルトメント」は、本投資法人初となる運営型施設（民泊施設）で、宿泊需要の拡大が見込まれる大阪エリアに立地する。またポートフォリオ全体の水準に比べ築年数が経過している物件について、24 年 12 月に 2 物件を、25 年 1 月に 4 物件を第三者に譲渡するなど、ポートフォリオクオリティの維持・向上に継続的に取り組んでいる。このような取り組みの結果、ポートフォリオの地域別投資の分散は進展し、平均築年数は約 12 年と低位で推移している。保有物件のパフォーマンスは全体として良好であり、NOI 利回りは 5%前半の水準を維持している。財務面では、レバレッジコントロールや資金調達状況からみて健全な運営が維持されている。以上を踏まえ、格付を 1 ノッチ引き上げ、見通しを安定的とした。
- (3) 本投資法人が掲げている資産規模目標 2,000 億円に向けて、メインスポンサー開発物件を中心に相応のパイプラインが積み上げられている模様で、23 年 11 月に匿名組合出資により優先交渉権を取得した物件（9 物件、鑑定評価額 90 億円）も有する。25/1 期のポートフォリオ全体の期中平均稼働率は 97.4%と過去最高水準を維持しており、首都圏、主要地方都市、その他地方都市のいずれのエリアにおいても、賃料は緩やかながら増加している。今般、サムティ HD はヒルハウスからの資本参加を受け、その資金調達力とネットワークを活用して開発機能の強化やファンドマネジメントビジネスの拡大を目指している。JCR は、スポンサーパイプラインの強化等、本投資法人に与える影響や今後の具体的な取り組みについて注視していく。
- (4) 財務面では、総資産ベースの LTV は 25/1 期末で 51.0%とターゲットの範囲でレバレッジをコントロールしている。財務バッファとなる保有物件の含み益により、時価ベースの LTV は 45.4%（有利子負債/（総資産+含み損益））である。平均残存年数は 25/1 期末で 3.0 年、固定金利比率は 63.9%と安定した資金調達が維持されている。その他、レンダーフォーメーションや返済期限の分散化の状況など、足元では特段の懸念は見当たらない。一方でエクイティ調達がしばらく環境下でもあり、物件取得に伴うレバレッジ水準のコントロールについては注視していく。

（担当）中川 哲也・猪又 哲

■格付対象

発行体：サムティ・レジデンシャル投資法人

【変更】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	A+	安定的

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	17億円	2020年12月16日	2025年12月16日	0.580%	A+
第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	15億円	2021年12月8日	2031年12月8日	0.850%	A+
第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付） （グリーンボンド）	14億円	2022年12月15日	2027年12月15日	0.850%	A+

格付提供方針等に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2025年5月15日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：涛岡 由典
主任格付アナリスト：中川 哲也
3. 評価の前提・等級基準：
評価の前提および等級基準は、JCRのホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「格付関連情報」に「信用格付の種類と記号の定義」（2014年1月6日）として掲載している。
4. 信用格付の付与にかかる方法の概要：
本件信用格付の付与にかかる方法の概要は、JCRのホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「格付関連情報」に、「J-REIT」（2017年7月3日）として掲載している。
5. 格付関係者：
(発行体・債務者等) サムティ・レジデンシャル投資法人
6. 本件信用格付の前提・意義・限界：
本件信用格付は、格付対象となる債務について約定通り履行される確実性の程度を等級をもって示すものである。
本件信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではない。また、本件信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。本件信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれない。
本件信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、本件信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものであるが、当該情報には、人為的、機械的またはその他の理由により誤りが存在する可能性がある。
7. 本件信用格付に利用した主要な情報の概要および提供者：
・ 格付関係者が提供した監査済財務諸表
・ 格付関係者が提供した業績、経営方針などに関する資料および説明
8. 利用した主要な情報の品質を確保するために講じられた措置の概要：
JCRは、信用格付の審査の基礎をなす情報の品質確保についての方針を定めている。本件信用格付においては、独立監査人による監査、発行体もしくは中立的な機関による対外公表、または担当格付アナリストによる検証など、当該方針が求める要件を満たした情報を、審査の基礎をなす情報として利用した。
9. 格付関係者による関与：
本件信用格付の付与にかかる手続には格付関係者が関与した。
10. JCRに対して直近1年以内に講じられた監督上の措置：なし

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCRが、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCRは、明示的であると黙示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCRは、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCRは、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。また、JCRの格付は意見の表明であって、事実の表明ではなく、信用リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCRの格付は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。格付は原則として発行体より手数料をいただいて行っており、JCRの格付データを含め、本文書に係る一切の権利は、JCRが保有しています。JCRの格付データを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCRに無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■NRSRO登録状況

JCRは、米国証券取引委員会の定めるNRSRO (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) の5つの信用格付クラスのうち、以下の4クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示はJCRのホームページ (<https://www.jcr.co.jp/en/>) に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL: 03-3544-7013 FAX: 03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.

信用格付業者 金融庁長官(格付)第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座 5-15-8 時事通信ビル