

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）

### 【据置】

|         |     |
|---------|-----|
| 長期発行体格付 | A-  |
| 格付の見通し  | 安定的 |

### ■格付事由

- (1) 本投資法人は 15 年 6 月に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場した不動産投資法人（J-REIT）である。主要地方都市のうち人口流入や世帯数の増加等を背景にレジデンスへの底堅い賃貸需要が見込まれるエリアにおいて、メインスポンサーの開発物件や保有物件を中心に一定水準以上のグレードを有し、かつ相対的に高い利回りを期待できるレジデンスへ重点的に投資を行う。メインスポンサーであるサムティグループとサブスポンサーである大和証券グループのスポンサーサポートを活用しながら、安定性及び成長性、収益性を追求したポートフォリオの構築を目指す。
- (2) 本投資法人は、19 年 7 月に予定されている「S-FORT 山王」譲渡後で 96 件、取得価格総額 908 億円相当の資産規模となり、相応の分散が確保されたポートフォリオを実現している。一部の新築物件を除き、稼働率は高く賃料水準も概ね維持もしくは改善が図られているなど、保有物件のパフォーマンスは総じて良好である。財務面では、資金調達のみならず長期化・固定化が期待される水準にあるものの、新規レンダの招聘や 50%をやや超える水準での LTV コントロールにより、相応に安定した財務運営が維持されている。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- (3) サムティは 18 年 9 月に公表した新中期経営計画において本投資法人を中心としたビジネスモデルを引き続き重点戦略に位置付けていることから、本投資法人の外部成長を含む運営にあたって、継続的なスポンサーサポートを享受できるものとみられる。一方、不動産市況の高止まりによって一定の利回りを確保した物件取得が難しくなっている J-REIT も一部では見られる中、サムティでも本投資法人以外への外部売却が増加している模様であり、今後もスポンサーサポートを活用しながら一定の利回りとスペックを確保した物件取得を継続できるかどうかスポンサー及び資産運用会社の取り組みに注目している。
- (4) ポートフォリオ全体の鑑定 NOI 利回りはやや低下傾向が見られるが、19 年 1 月末時点で 5.4%と先行する他の住居系 J-REIT と比べても遜色ない水準であり、平均築年数は約 9.0 年と築浅で CAPEX 負担も比較的軽く抑えられる状況にある。リースアップ中の竣工間もない物件を除くと、19 年 1 月末時点の稼働率はポートフォリオ全体で 95.4%、エリア別では首都圏、主要地方都市、その他地方都市でそれぞれ 96.1%、95.4%、95.1%と総じて好調である。本投資法人の特徴である地方都市への重点投資という方針の通り、物件数の増加とともに、所在エリアも東京、名古屋、大阪などの大都市圏に加えて新潟、津、広島、大分、熊本など地方都市へ一層の広がりも見られることから、今後も資産運用会社において十分な管理体制による賃貸運営が維持されるかどうか注視していく。
- (5) 財務の面では、19 年 1 月末時点で総資産ベースの LTV51.0%と住居系 J-REIT としては標準的な範囲でのレバレッジ・コントロールで安定的に運営されているものの、平均借入残存期間及び金利固定化比率はそれぞれ 2.6 年、30.5%と、一層の長期化・固定化が期待される水準にあると考えている。レンダフォーメーションでは 18 年 8 月から新たにみずほ銀行が新たに参画して 24 社へ取引先が拡大するなど、分散化に向けた資産運用会社の取り組みの成果が表れているとみられる。

## 【新規に取得した主要物件の概要】

### (1)S-RESIDENCE 新大阪 Ridente

大阪市淀川区に所在する 18 年 1 月竣工、10 階建て、90 戸のシングルタイプの賃貸マンション。阪急宝塚線「三国」駅から徒歩約 10 分、JR 東海道本線・大阪メトロ御堂筋線「新大阪」駅からも徒歩圏内に立地している。大阪市内中心部へのアクセスに優れている上、近隣には大型商業施設や飲食店などの生活利便施設が整っており、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれる。

S-RESIDENCE はサムティグループが自社開発する高級企画の賃貸マンションブランドで、最新のマンション設備が備えられているとともに、建物の外観からエントランスホール、専有部にかけて高いデザイン性と高級感の演出が見られる。本物件は築 1 年を経過したばかりの築浅物件で維持管理の状況は良好である。竣工直後からほぼ満室に近い稼働を維持しており、19 年 1 月末時点の稼働率は 100%となっている。

取得日：18 年 8 月 28 日

取得価格：1,338 百万円

鑑定評価額：1,420 百万円（19 年 1 月 31 日時点）

### (2)S-RESIDENCE 葵

名古屋市東区に所在する 18 年 9 月竣工、15 階建て、95 戸のシングルタイプの賃貸マンション。名古屋市営地下鉄東山線「新栄町」駅から徒歩約 4 分の距離に立地している。名古屋市内中心部へのアクセスに優れている上、スーパーマーケット、医院、郵便局等の生活利便施設が充実しており、ビジネスエリアへ通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれる。本物件は築 1 年未満の築浅物件で、19 年 1 月 22 日時点の稼働率は 39.1%となっており、今後のリースアップが期待される。

取得日：19 年 2 月 28 日

取得価格：1,484 百万円

鑑定評価額：1,490 百万円（19 年 1 月 1 日時点）

（担当）杉山 成夫・中川 哲也

## ■格付対象

発行体：サムティ・レジデンシャル投資法人

## 【据置】

| 対象      | 格付 | 見通し |
|---------|----|-----|
| 長期発行体格付 | A- | 安定的 |

## 格付提供方針に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2019年4月3日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：杉山 成夫  
主任格付アナリスト：杉山 成夫
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(格付方法)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)の信用格付の方法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. 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なるものを問わず、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ます。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