

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。

スターツプロシード投資法人（証券コード:8979）**【据置】**

長期発行体格付	A
格付の見通し	安定的
債券格付	A

■格付事由

- スターツコーポレーションをスポンサーとする J-REIT。首都圏主要都市を中心に、平均的な所得層を対象にした賃貸住宅を主な投資対象としている。物件情報の提供やウェアハウジング、保有物件にかかるリーシング、プロパティマネジメント等、スポンサーグループによる広範なサポートを活用して、ポートフォリオの安定的な成長を目指している。
- 現在の資産規模は 111 物件、取得価格総額 1,038 億円である。引き続き増資を伴う外部成長は実現していないものの、築浅物件への入れ替えによりポートフォリオの質を維持する取り組みがみられている。保有物件の運営面では、全国に広範な店舗網を有するスターツピタットハウスとの協働を通じて、約 97%の高稼働を維持しつつ、賃料増額傾向が鮮明になっており、良好なパフォーマンスが示されている。財務面では、LTV コントロールやレンダーフォーメーション、返済期日の分散化など、概ね安定した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。
- 外部成長に関して、直近 1 年では、「プロシード葛西 3」「プロシード府中宮西」「プロシード高円寺南」「プロシード柏トロワ」の 4 物件の追加取得が完了し、今後、「プロシード武蔵境」の追加取得と「プロシード西葛西」の譲渡が予定されている。賃貸住宅の売買市場において首都圏の物件を中心に利回り面で厳しい取得環境が続く中、引き続きスポンサーパイプラインを活用した外部成長ができるのか、その進展状況に注目していく。また、平均築年数が 26/4 期末で 19.0 年とやや上昇傾向にあるため、修繕費や CAPEX の活用による物件競争力の維持・向上に関する取り組みをフォローしていく。
- 財務面では、26/4 期末の総資産 LTV は 53.6%でやや上昇傾向が見られるものの、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 43.4%（有利子負債/（総資産＋含み損益））と、安定的に推移している。スポンサーの親密先を中心に 17 の金融機関との安定した取引が維持されているほか、グリーンボンドの発行によって調達先の多様化が図られている。金利上昇による負担増については、賃料増額によって概ね吸収できており、EPU も維持されている。さらに、利益超過分配や自己投資口取得、物件売却益の還元などを通じて DPU の維持・向上に取り組んでいる。こうした取り組みによる投資主価値向上を通じて、いかにエクイティ調達力を高め、増資を伴う外部成長の実現につなげていけるかが、今後の格付評価上の重要なポイントになると考えている。

（担当）中川 哲也・鈴木 愛

■格付対象

発行体：スターツプロシード投資法人

【据置】

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 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）	15 億円	2021 年 11 月 18 日	2031 年 11 月 18 日	0.800%	A

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第4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）	15 億円	2023 年 5 月 22 日	2028 年 5 月 22 日	0.800%	A
第5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）	20 億円	2024 年 11 月 18 日	2029 年 11 月 16 日	1.227%	A
第6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）	20 億円	2025 年 11 月 19 日	2030 年 11 月 19 日	1.936%	A

格付提供方針等に基づくその他開示事項

- 信用格付を付与した年月日：2026 年 9 月 10 日
- 信用格付の付与について代表して責任を有する者：秋山 高範
主任格付アナリスト：中川 哲也
- 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。
- 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。
- 格付関係者：
（発行体・債務者等） スタートアッププロシード投資法人
- 本件信用格付の前提・意義・境界：
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。
- 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
- 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。
- 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。
- 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