

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。

## 大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人（証券コード：－）

### 【新規】

長期発行体格付  
格付の見通し

AA－  
安定的

### ■格付事由

- (1) 13年3月に運用を開始した住宅特化型の非上場オープン・エンド型投資法人。東京圏に所在するシングルタイプ・コンパクトタイプの賃貸住宅へ重点投資する。スポンサーである大和証券グループ本社は不動産アセット・マネジメント・ビジネスを推進しており、資産運用会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメントの運用資産残高は本投資法人を含め1兆円を超える。賃貸住宅に限っても本投資法人と大和証券リビング投資法人と合わせて4,000億円近い資産規模であり、物件取得にかかる目利きや業界内のネットワーク、運営ノウハウの共有など、投資運用における相乗効果が期待される。
- (2) 運用開始以来、緩やかながらも着実な外部成長が見られている。ポートフォリオは89物件、取得価格合計1,463億円の資産規模で、東京圏の駅近・築浅物件を中心に賃貸住宅としての競争力と売買市場における流動性を有する物件が多く組み入れられている。保有物件の運営面では、コロナ禍で一時的な稼働低下が見られたものの、全体としては高稼働と賃料増額傾向の継続により安定した収益性が示されている。また保守的なレバレッジ・コントロールなど安定した財務運営が行われている。JCRは、スポンサーの経営戦略や資産運用会社の体制、本投資法人の投資運用にかかるトラックレコードを鑑み、今後も安定した運営が期待できると判断した。以上を踏まえて、格付を「AA-」とし、見通しを「安定的」とした。
- (3) 賃貸住宅、とりわけ本投資法人が主たる投資対象とする大都市中心部の高スペック物件では国内外の投資家との競合により利回りの面で厳しい取得環境が続いている。資産運用会社は、機動的な物件取得、竣工前のフォワード・コミットメント、グループ会社やブリッジファンド等を活用した開発案件の確保といったアプローチも含め、利回りと質を確保した物件取得を実現していく方針である。本投資法人が今後も着実な外部成長を継続することができるかどうか、資産運用会社の取り組み状況に注目していく。
- (4) 総資産LTVは概ね40%前半と、住宅系の上場J-REITと比較して保守的な水準で維持されている。借入期間の長期化や返済時期の分散化、大手行を中心にバランスのとれたレンダーフォーメーションによって安定した資金調達体制が構築されている。またオープン・エンド型の投資法人では、投資口の払い戻し請求が急増した場合にLTVの上昇や手元流動性の不足といった状況に陥るリスクが想定されるが、本投資法人に関しては、払い戻し請求に対する一定の制限措置や保有物件の高い流動性を考慮すると、そういったリスクは限定的であると考えられる。

（担当）杉山 成夫・中川 哲也

### ■格付対象

発行体：大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人

### 【新規】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	AA-	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：2021年6月10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：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) 大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人
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