

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。

＜資産証券化商品＞ 信託受益権 20-07

【新規】

信託受益権格付（追加実行分） **BB+**

■格付事由

1. スキームの概要

- (1) 格付対象である受益権（本受益権）の裏付資産は、福岡県粕屋郡等に所在する物流施設 4 物件（対象不動産）を対象とした不動産信託受益権を保有する SPC（借入人 SPC）に対し、特定金外信託受託者が有する貸付債権である。なお、対象不動産のうち 1 物件の不動産信託受益権について、借入人 SPC は本件追加実行分を含む資金調達にて保有する。
- (2) 借入人 SPC は、特定社債、特定借入、優先出資等にて調達した資金を活用し、前所有者からの地位譲渡の形式を含め当該信託受益権の新規取得等を行う。なお、当該資金調達は 20 年 7 月 31 日に第 1 回目が実行済みであり、今回は第 2 回目の実行となる。
- (3) 借入人 SPC は、対象不動産からの賃料を主たる原資とする信託配当から、借入や社債の利払い及び元本の一部弁済／償還を行い、残額についてはリファイナンス又は対象不動産の売却により弁済／償還を行う。また、本受益権については、特定金外信託内の資金管理ルールに則り、上位の信託 ABL から順に元本弁済／償還等が行われる。

2. 裏付資産の概要及び主要情報

- (1) 裏付資産である貸付債権については、期中において元本の一部が約定弁済されるほか、残額は予定弁済期日に一括弁済される。
- (2) 対象不動産は、建物延床面積約 8,500 坪から 45,000 坪に至る物流施設 4 物件で、所在エリアは福岡県粕屋郡ほかに分散している。いずれも築 5 年未満と築浅であり、一棟貸しの物件を含めた 3 物件の稼働率は概ね 100%となっている。ただ、残りの 1 物件については、現時点における稼働率が周辺物件と比べ低位にあるため、今後のリーシング活動の進捗を見定めていく必要がある。

3. 仕組み上の主たるリスクの存在

- (1) 上述の 1 物件に関するリーシングの進捗について注視していく必要がある一方、対象不動産の立地的な優位性や建物のスペック等からみて、テナントの退去リスクおよび空室の長期化による価格毀損リスクは相応に緩和されていると考えられる。
- (2) 借入人 SPC の倒産隔離性に関しては、一定の手当てが講じられている。

4. 格付評価のポイント

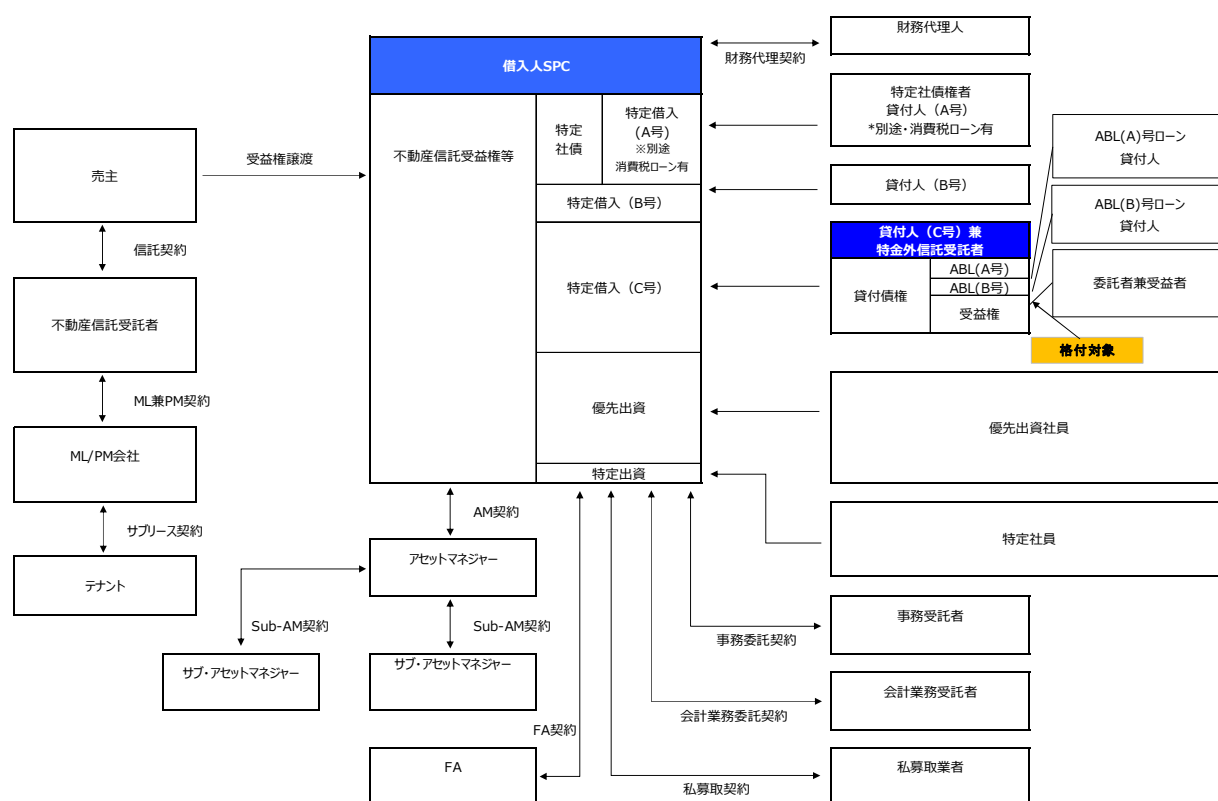
- (1) 対象不動産の JCR 評価額に対する本受益権の LTV は 73.0%となった。なお、本受益権の LTV の算定において、期中に予定されている一部約定弁済を考慮している。JCR では、当該 LTV と仕組み上のウォーター・フォール、各スキーム関係者の運営能力及び事務遂行能力等を勘案し、格付を付与している。
- (2) 借入の返済等に対応した売却手続きは、関連契約書に予め詳細に規定されている。

(3) 本件のキャッシュフロー及び感応度の分析として、格付付与時点において物件 NOI 及びキャップレートの変化を想定した場合、以下のような格付レンジの変動を想定している。ただし、将来の格付を約束するものではない。

	JCR想定NOI	NOI:5%下落
JCR採用キャップレート	BB+	BB-
キャップレート:0.3%上昇	BB-	レンジ

現時点において各スキーム関係者の運営能力及び事務遂行能力等に懸念すべき点は特にみられないことも勘案して、本受益権の格付を「BB+」と評価した。

【スキーム図】



(担当) 杉山 成夫・松田 信康

■ 格付対象

【新規】

対象	実行金額	劣後比率	最終償還期日 ・信託契約期間満了日	クーポン・タイプ	格付
受益権 (追加実行分)	1.98 億円	27.0%	2028年1月31日	変動	BB+

劣後比率=1-対象不動産の JCR 評価額に対するアモチ考慮後の当該受益権の LTV

<発行の概要に関する情報>

実行日	2020年11月20日
予定償還期日	2025年7月31日
配当日	毎年3月、6月、9月、12月の各末日の5営業日後の日
償還方法	期中において一部約定償還後、残額を満期一括償還
流動性・信用補完措置	優先劣後構造、積立金

上記格付はバーゼルⅡに関連して金融庁が発表した『証券化取引における格付の公表要件』を満たしている。

<ストラクチャー、関係者に関する情報>

オリジネーター	非公表
アレンジャー	みずほ証券プリンシパルインベストメント株式会社

<裏付資産に関する情報>

裏付資産の概要	福岡県粕屋郡等に所在する物流施設 4 物件を対象とした不動産信託受益権を保有する SPC に対する貸付債権（うち 1 物件を対象とした不動産信託受益権について、当該 SPC は追加実行分を含む資金調達にて保有）
---------	---

格付提供方針に基づくその他開示事項

- 信用格付を付与した年月日：2020 年 11 月 20 日
- 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
- 評価の前提・等級基準：
評価の前提および等級基準については、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（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、「不動産証券化」（2018 年 8 月 1 日）の信用格付の方法として掲載している。回収金口座や倒産隔離など他の付随的な論点についても上記のページで格付方法を開示している。
- 格付関係者：
(オリジネーター等) 大阪府に所在する大規模建設業、及び東京都に所在する大規模その他法人（ビジネス上の理由により非公表：対象不動産の信託受益権について借入人 SPC への譲渡人であるが、本件ファイナンスに実態として直接的な利害関係を有しないため）
(アレンジャー) みずほ証券プリンシパルインベストメント株式会社
- 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。JCR は、格付付与にあたって必要と判断する情報の提供を発行者、オリジネーターまたはアレンジャーから受けているが、その全ては開示されていない。本件信用格付は、資産証券化商品の信用リスクに関する意見であって、価格変動リスク、流動性リスクその他のリスクについて述べるものではない。また、提供を受けたデータの信頼性について、JCR が保証するものではない。
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：
① 格付対象商品および裏付資産に関する、アレンジャーから入手した証券化対象不動産の鑑定評価書、証券化関連契約書類
② 裏付資産に関する、中立的な機関から公表された中立性・信頼性の認められる公開情報
③ その他、スキーム関係者に関し、当該者から書面ないし面談にて入手した情報
なお、①については SPC が証券化関連契約書類上で情報の正確性に関する表明保証を行っている。
- 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、いずれかの格付関係者による表明保証もしくは対外公表、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。
- 資産証券化商品の情報開示にかかる働きかけ：
(1) 情報項目の整理と公表
JCR は、資産証券化商品の信用格付について、第三者が独立した立場で妥当性を検証できるよう、裏付資産の種類別に、第三者が当該信用格付の妥当性を評価するために重要と認められる情報の項目をあらかじめ整理してホームページ上で公表している。
(2) 情報開示にかかる働きかけの内容及びその結果の公表
JCR は、本資産証券化商品の格付関係者に対し、当該資産証券化商品に関する情報（上記の情報項目を含む。）の開示を働きかけた。
働きかけの結果、格付関係者が公表に同意した情報の項目について、JCR は、格付関係者の委任を受け、格付関係者に代わりここで当該情報を公表する（上記格付事由及び格付対象を参照）。なお、公表に対して同意を得られていない情報の項目については、上記格付事由および格付対象の箇所未公表と表示している。

10.資産証券化商品についての損失、キャッシュフローおよび感応度の分析：

格付事由参照。

11.資産証券化商品の記号について：

本件信用格付の対象となる事項は資産証券化商品の信用状態に関する評価である。本件信用格付は裏付けとなる資産のキャッシュフローに着眼した枠組みで付与された格付であって、資産証券化商品に関し (a) 規定の配当が約定通りに支払われること、(b) 元本が最終償還期日までに全額償還されることの確実性に対するものであり、ゴーイングコンサーンとしての債務者の信用力を示す発行体格付とは異なる観点から付与されている。

12.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。

■用語解説

予備格付：予備格付とは、格付対象の重要な発行条件が確定していない段階で予備的な評価として付与する格付です。発行条件が確定した場合には当該条件を確認し改めて格付を付与しますが、発行条件の内容等によっては、当該格付の水準は予備格付の水準と異なることがあります。

■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。

■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