

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。

SOSiLA 物流リート投資法人（証券コード:2979）

【見通し変更】

長期発行体格付
格付の見通し

A +
安定的 → ポジティブ

■格付事由

- (1) 住友商事をスポンサーとするJ-REIT。住友商事グループが有するビジネス基盤と多様なリソースを活用し成長を目指す。資産運用会社は住商リアルティ・マネジメント株式会社であり、07年の営業開始以降、私募ファンド、私募リート、上場リーートの運用に関して実績とノウハウを積み重ねている。本投資法人の主たる投資対象は物流不動産であり、20年12月時点のポートフォリオは住友商事によって開発された「SOSiLA」シリーズを中心に10物件、取得価格総額は1,008億円である。新型コロナウイルス感染拡大による業績への影響は特に見られていない。
- (2) SOSiLAシリーズは、消費地近接型物流施設をメインとする立地戦略に加え、汎用性に優れたハード設計、住友商事グループによるテナントへのソフト面でのサポート体制を基軸とする。ECマーケットの伸展に加え、住友商事グループのリーシング力・テナントへの充実したサポート体制なども相俟って、賃貸事業運営はコロナ禍においても堅調に推移している。また現行ポートフォリオの平均築年数は2.9年、平均賃貸借契約残存期間は7.5年、平均稼働率は100.0%、平均鑑定NOI利回りは4.8%と相応の水準が確保されている。20年10月に自己資金により「(仮称)平塚ラストマイルセンター」を12億円で取得し、同年12月には公募増資を絡め、「SOSiLA海老名（準共有持分62%)」「SOSiLA西淀川II」を計230億円で取得したことにより、資産規模（取得価格ベース）は20/5期末比で32%拡大するなど、ポートフォリオのキャッシュフローは安定性を確保しつつ拡大している。また、レバレッジコントロールの状況等から、健全な財務運営が継続されているとみている。以上を勘案して、格付は据え置くものの、見通しをポジティブに変更した。コロナ禍においても、安定したポートフォリオ・マネジメントが継続されていくか確認していく。
- (3) 外部成長に関して、資産規模の拡大とそれに伴うポートフォリオ・キャッシュフローの拡大が、スポンサーパイプラインを活用した取り組みなどによって図られている。引き続き、スポンサーグループによる新規物件開発とそれに伴うパイプライン拡充、資産運用会社独自ルートによる外部物件の取得など、本投資法人の取得目線を堅持した外部成長の実現に注目していく。住友商事との準共有物件である「SOSiLA横浜港北（準共有持分80%)」への取得価格ベースでの物件集中度は24.6%と相対的に高水準であるが、当該物件のテナントとの契約状況などからみて、当面はテナント退去等によるキャッシュフローへの下方圧力についての懸念は少ない。今後、中期成長目標である資産規模2,000億円の達成に向けた取り組みの中で、物件集中リスク・テナント集中リスクの更なる緩和が期待される。内部成長に関しては、スポンサーサポート契約に基づき、住友商事グループの豊富な知見、ノウハウを活用した高い稼働率と収益性の維持が期待される。賃貸借契約満了時期を迎えるテナントに関する再契約の状況などについても注視していく。
- (4) 資産総額ベースのLTVについて、平常時の運用においては35%~45%と相応に抑制された水準での運営が想定されている。20/11期末では34.9%であり、本投資法人の想定内でコントロールされている。レンダーフォーメーションについては国内メガバンクを中心としており、長期かつ固定金利主体、全額を無担保・無保証で調達し、返済期限の分散化も図られているため、資金調達に関する懸念は特段見られない。

【主要な新規取得物件の概要】

SOSiLA 海老名（準共有持分 62%）

- ・ 20 年 2 月に竣工した、鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 4 階建のマルチテナント型物流施設。テナントは 5 社であり、現行稼働率は 100%である。なお、本物件については住友商事との準共有であり、本投資法人は持分 62%を保有し、残りの 38%については本投資法人への優先交渉権付与対象物件となっている。
- ・ 本物件は神奈川県海老名市の、圏央道と東名高速道路の結節点に所在。圏央道「海老名」IC より約 1km、東名高速道路「厚木」IC より約 4km とアクセスが良好である。近隣の駅からも徒歩圏内であり、雇用確保について特段の懸念はない環境にあるとみられる。
- ・ 延床面積は 71,963.60 m²と大型で、施設の中央に設けられたトラックバースが特徴的なマルチテナント型の物流施設である。各階とも梁下有効天井高 5.5m、床荷重 1.5t/m²(3・4 階は 1.8t/m²)が確保されていることから、幅広いテナント業種に対応することが可能である。

取得日 : 20 年 12 月 4 日

取得価格 : 14,694 百万円

鑑定評価額 : 14,900 百万円 (20 年 9 月末時点)

(担当) 杉山 成夫・阿知波 聖人

■格付対象

発行体 : SOSiLA 物流リート投資法人

【見通し変更】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	A+	ポジティブ

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 2 月 16 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) SOSiLA 物流リート投資法人
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ことを問わず、当該情報の正確性、結果的正確性、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ことを問わず、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