

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。

SC リアルティプライベート投資法人（証券コード：ー）

【新規】

長期発行体格付	AA-
格付の見通し	安定的

■ 格付事由

- (1) 住友商事をスポンサーとする総合型の非上場オープン・エンド型投資法人。14年8月1日に設立され、15年1月に運用が開始された。オフィスビル・商業施設・物流施設・住居系施設・ホテルを主たる投資対象とし、住友商事グループで培われた不動産事業の知見・ノウハウなどを活かし、長期安定運用を目指す。資産運用業務は住商リアルティ・マネジメント株式会社（SRM）が担う。SRMの株主は住友商事で出資比率は100%となっている。SRMは07年9月の営業開始以降、私募ファンド、私募リート（本投資法人）、上場リート（SOSiLA 物流リート投資法人）の3つのビジネスラインを構築し、その運用に関して実績とノウハウを積み重ねている。それらの実績とノウハウの活用、スポンサーとの相互連携が、本投資人の運営にポジティブに働く面が多いと、JCRではみている。
- (2) 現行ポートフォリオは35物件で構成され、取得価格合計は1,613億円である。運用開始以降、増資を交えてスポンサーによる代表的な開発物件を取得するなど、継続的な外部成長を続けている。今後も、住友商事の開発力とパイプラインサポート契約を軸としたポートフォリオの構築と外部成長が進められていくことが想定される。賃貸事業運営においては、運用開始以降、ポートフォリオ全体の稼働率が97.5%以上に維持されているなど、良好なトラックレコードを有する。住友商事グループの幅広いネットワークの活用や、グループ内のPM・BM各社との協働を通じた物件運営により、キャッシュフローの安定性は高い。また、財務面では相対的に低い水準でのレバレッジコントロールがなされるなど健全な財務運営が継続されており、特段の懸念はない。以上を踏まえ、本投資法人の長期発行体格付を「AA-」とし、見通しは安定的とした。
- (3) 本投資法人は、スポンサーとのパイプラインサポート契約を軸に継続的な外部成長を続けている。現行ポートフォリオは、特定の用途における市況悪化の影響に配慮し、オフィス、商業施設、住居系施設、その他（ホテル等）に分散投資されている。上位物件への物件集中度はやや高いものの、今後もスポンサーの開発力や豊富なパイプラインを活かした外部成長を通じた、資産規模の拡大と物件分散の進展に注目していく。
- (4) ポートフォリオ全体の稼働率はコロナ禍においても99%以上で推移するなど、安定した運営が行われている。商業施設の一部においては一時的な賃料減免やテナント退去が見られるものの、総合型リートとして多様なアセットを有する優位性も活かされ、安定的なキャッシュフローを創出している。また、住友商事グループのPM・BM各社との協働を通じて戦略的なリーシング活動やテナントマネジメントを実施しており、稼働率の維持・向上、適切な賃料設定や更新時の賃料上昇などを目指している。
- (5) 財務面では、上場J-REITと比較して保守的なレバレッジコントロールが継続されている。総資産LTVは40%程度を目途とし、継続的な外部成長を実行しながらも35%程度で安定しているなど、財務の健全性は確保されている。なお、本投資法人では、各期の払戻対象口数を原則として発行済投資口数の一定割合に制限することで、LTVが大幅に上昇するリスクを抑制している。20/12期において、金融機関からの借入金はいずれも全額無担保・無保証による調達である。資産運用会社では、いっそうの財務基盤の安定化に向け、

レンダー数増加を課題としている。JCR では財務基盤のさらなる安定化に向けた取り組みと LTV コントロールに注目していく。

(担当) 杉山 成夫・阿知波 聖人

■格付対象

発行体：SC リアルティ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

- 信用格付を付与した年月日：2021年7月1日
- 信用格付の付与について代表して責任を有する者：湊岡 由典
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) SC リアルティプライベート投資法人
- 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。
- 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。
- 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