

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。

Abacus Group（証券コード：ー）

【新規】

外貨建長期発行体格付	A＋
格付の見通し	安定的
自国通貨建長期発行体格付	A＋
格付の見通し	安定的

■ 格付事由

- (1) Abacus Group（ABG）は 96 年に設立し、02 年にオーストラリア証券取引所に上場した独立系の不動産投資運用グループである。ABG はオーストラリアの主要都市に所在する商業不動産（オフィスや商業施設）の投資運用を中核事業としつつ、Abacus Storage King（ASK）を通じてセルフストレージ事業にも参画している。格付は、不動産賃貸運営を中心とする安定したビジネスモデル、質の高いポートフォリオ、保守的なレバレッジ・コントロールによる財務健全性、過去の市況サイクルを乗り越えてきた運用実績などを反映している。一方、今後の成長性や金利上昇など外部環境悪化に対する懸念に制約されている。
- (2) ABG は、オーストラリア特有のステープル構造の下、Abacus Group Holdings Limited、Abacus Group Projects Limited、Abacus Trust、Abacus Income Trust によって一体のグループとして形成されている。Abacus Group Holdings Limited の 100%子会社である Abacus Funds Management Limited が responsible entity として Abacus Trust と Abacus Income Trust の管理運営を担っている。不動産賃貸を中心とする収益構造や配当基準など一定の要件を満たすことによって、税制上の優遇を受けられる A-REIT と認定されている。JCR では、ABG がこうした組織体制の下、今後も開発リスクを抑制し安定したビジネスモデルを志向するものとみている。
- (3) 資産規模はオフィスを中心とする商業不動産 18 件と ASK の出資持分などを含め、約 26 億 AUD に上る。運用者として主要展開地域における市場環境に対する深い理解と、主力とする中小テナントとの強固な関係、提案力を強みに持つ。これらを背景とする保有物件の優れた立地条件や特色あるリーシング戦略が奏功し、全体として 90%超の高稼働により堅調なパフォーマンスが示されている。大手百貨店への一括貸ししている都市型商業施設が 1 件あるものの、ポートフォリオ全体としては高いテナント分散を確保し、退去リスクを抑制している。ABG は独立系の投資運用会社であり、特定のディベロッパーやビジネスパートナーからの安定したパイプラインを有していない。また現経営陣は、商業不動産の開発を志向していない。中長期において如何にポートフォリオ分散と安定性の向上を進展させていくのか、今後の成長戦略を見極めていく。
- (4) セルフストレージ事業に関しては、23 年に ABG 本体から切り離し、セルフストレージ特化型の A-REIT として ASK を分離上場させている。ABG は ASK の資産運用会社であると同時に 19.8%の出資持分を保有し、運用報酬や開発報酬、配当収入を得る構造となっている。ASK は、住宅価格の高騰を背景に需要の高まりが見られているオーストラリアのセルフストレージ産業において、大手の一角を占め、高いブランド認知度を確立しており、今後も高い成長が見込まれている。現在、ASK の主要株主と米国の大手セルフストレージ企業 Public Storage から ASK の買収提案が出されている。JCR は、ABG による買収提案受け入れは経済合理性が前提であり、ABG の信用力に直ちにネガティブな影響が及ぶ事態は想定していないものの、実現すれば資産構成やキャッシュフロー構造が相応に変化する可能性があり、今後の対応状況を注視していく。
- (5) 財務面では、22 年以降の金利高の影響により資金調達条件にやや悪化傾向が見られており、24 年 12 月時点で、平均借入コスト約 5%、平均残存年数 2.9 年、インタレスト・カバレッジ・レシオ 2.3 倍となっている。一方、ギアリング（有利子負債/総資産（現預金控除後））は 40%以下とする財務方針の下、同時点で 34.0%と保有物件の評価減を認識後も依然保守的な水準に抑えられている。加えて、保有物件の質に裏付けられた

高い流動性や大手金融機関との良好な取引関係、高い固定金利比率なども考慮すると、外部環境変化に対する相応の耐性が確保され、安定した財務基盤が構築されていると JCR は考える。

(担当) 杉浦 輝一・中川 哲也

■ 格付対象

発行体：Abacus Group

【新規】

対象	格付	見通し
外貨建長期発行体格付	A+	安定的
自国通貨建長期発行体格付	A+	安定的

格付提供方針等に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2025 年 6 月 24 日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：杉浦 輝一
主任格付アナリスト：杉浦 輝一
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、「コーポレート等の信用格付方法」（2024 年 10 月 1 日）、「不動産」（2023 年 6 月 1 日）、「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） Abacus Group
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. 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。
10. 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