

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。

サムティ・レジデンシャル投資法人（証券コード：3459）

【見直し変更】

長期発行体格付
格付の見直し A
安定的 → ポジティブ

【据置】

債券格付 A

■ 格付事由

- 主要地方都市を中心に全国幅広いエリアを投資対象とする賃貸住宅特化型の J-REIT。資産運用会社であるサムティアセットマネジメントはメインスポンサーであるサムティから 67%、サブスポンサーである大和証券グループ本社から 33%の出資を受けている。また、大和証券グループ本社の連結財務諸表上、サムティは持分法適用関連会社、本投資法人は連結子会社となっている。
- 直近一年では増資を伴う外部成長は実施されなかったものの、物件入れ替えによる譲渡代金や追加借入れ、手元資金などを原資に物件取得を進めた結果、資産規模は 180 物件、取得価格総額 1,639 億円となり、緩やかな拡大が見られている。保有物件は全国に幅広く分散しており、直近取得した「S-FORT 高松中野町」により投資エリアには新たに四国も追加されている。築浅物件を中心に新規取得を進めていることから、ポートフォリオ全体の平均築年数は約 12 年と低位で推移しており、質の維持にも一定の配慮がなされている。保有物件のパフォーマンスは全体として良好であり、NOI 利回りは 5%前半の水準を維持している。財務面では、LTV コントロールやレンダーフォーメーションなど強固な財務基盤の構築が進められている。これまでのトラックレコードを踏まえ、今後も資産運用会社による安定した投資運用が期待できることから、格付を据え置くものの、見直しをポジティブに変更した。今後もスポンサーサポートを活用しながら、ポートフォリオ分散や財務運営の安定性を向上していけるかどうか、その取り組み状況を格付に反映していく。
- 本投資法人が掲げている資産規模目標 2,000 億円に向けて、足元では 200 億円超のパイプラインが積み上げられている模様である。スポンサーパイプラインに加えて、優先交渉権を獲得した 9 物件、鑑定評価額 90 億円相当を保有するウェアハウジング SPC の匿名組合出資持分を取得し、将来の機動的な成長機会を確保している。保有物件については、首都圏、主要地方都市、その他地方都市のいずれのエリアにおいても、賃料増額を図りつつ、概ね 95%超の高い稼働率を維持していることから、立地や築年などそれぞれの所在エリアにおいて一定の競争優位性を有しているものと見られる。
- 財務の面では、24/1 期末で総資産ベースの LTV は 49.8%と住居系 J-REIT としては標準的な範囲でのレバレッジ・コントロールで安定的に運営されている。さらに、財務バッファとなる保有物件の含み益により、時価ベースの LTV は 44.4%（有利子負債 / （総資産 + 含み損益））である。また、グリーンローンにより調達期間の長期化を図る取り組みもあり、24/1 期末で平均残存年数 3.1 年、固定金利比率 69.0%と安定した資金調達が維持されている。その他、レンダーフォーメーションや返済期限の分散化の状況など、足元では特段の懸念は見当たらない。

（担当）秋山 高範・中川 哲也

■ 格付対象

発行体：サムティ・レジデンシャル投資法人

【見直し変更】

対象	格付	見直し
長期発行体格付	A	ポジティブ

【据置】

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	17億円	2020年12月16日	2025年12月16日	0.580%	A
第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	15億円	2021年12月8日	2031年12月8日	0.850%	A
第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付） （グリーンボンド）	14億円	2022年12月15日	2027年12月15日	0.850%	A

格付提供方針等に基づくその他開示事項

- 信用格付を付与した年月日：2024年5月16日
- 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：秋山 高範
- 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） サムティ・レジデンシャル投資法人
- 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。
- 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。
- 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