

2022年06月27日

【新規格付】**ザイマックス・リート投資法人**

発行体格付：A- [格付の方向性：安定的]

格付投資情報センター（R&I）は上記の格付を公表しました。

【格付理由】

ザイマックス・リート投資法人は、2018年に上場した総合型の不動産投資法人。オフィス、商業施設、ホテルを主たる投資対象とする。スポンサーは不動産マネジメント会社のザイマックスである。

格付には、（1）不動産マネジメント事業で豊富な実績を有するスポンサーのサポート（2）都心の中規模オフィス、生活密着型商業施設を中心とする安定感のあるポートフォリオ（3）現時点における保守的なレバレッジと良好な含み益水準などを反映している。

保有物件の用途比率はオフィス58.3%、商業施設29.5%、ホテル10.1%などとなっている。オフィスは主に東京23区にある交通アクセスに優れた中規模物件で構成され、2022年4月時点の稼働率は99.5%と非常に高い水準にある。商業施設は豊富な商圈人口を有した地域に密着した物件であり、コロナの影響は限定的で、堅調に推移している。ホテルは仙台の1物件のみで、コロナの影響はあったものの、2021年9月から固定賃料が復活した。

資産規模が小さいため、今後外部成長によりポートフォリオの分散を着実に進めていくことが重要となろう。ザイマックスグループはプロパティ・マネジメントの受託等を通じて多数の不動産オーナーとリレーションを有しており、不動産売却・仲介実績も豊富で、ザイマックス・リートはこうしたスポンサーのネットワークを活用して外部成長を図る方針。

ESGに関しては、保有物件の空調設備更新やLED照明の導入を進め、省エネルギー化に取り組むとともに、オフィス8物件について再生可能エネルギー100%電力への切り替えが完了している。環境認証の取得率は40.6%（延床面積ベース）となっている。

総資産有利子負債比率は2022年3月時点での41.0%と良好な水準。保有物件の含み益は簿価の24.5%と後発のREITとしては大きく、鑑定ベースの負債比率は非常に低い。資金調達についてはみずほ銀行を主力とした大手金融機関から成る安定したバンクフォーメーションを構築している。ただし、負債のデューレーションは十分でなく、さらに長期化を進めていくことが望ましい。

格付の方向性は安定的。好立地の中規模オフィスや生活密着型商業施設を中心に安定性のあるポートフォリオを構築し、高い稼働率を維持している。不動産マネジメントで豊富な実績を有するスポンサーのサポートは安定運用に寄与しよう。後発のREITとしては負債比率が低く、含み益が大きいことも評価できる。一方、資産規模が小さいことが課題であり、スポンサーのネットワークを活用した物件取得が進み、ポートフォリオの分散が改善していくか注目していく。

【格付対象】

発行者：ザイマックス・リート投資法人（証券コード：3488）

名称	格付	格付の方向性
発行体格付	A-（新規）	安定的

■お問合せ先

：マーケティング本部 カスタマーサービス部

TEL. 03-6273-7471

E-mail infodept@r-i.co.jp

■報道関係のお問合せ先

：経営企画室（広報担当）

TEL. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目22番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに關し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したもののです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html>をご覧下さい。

©Rating and Investment Information, Inc.

NEWS RELEASE

信用格付に関する事項

信用格付業者 登録番号	株式会社格付投資情報センター 金融庁長官（格付）第6号 直近一年以内に講じられた監督上の措置は、ありません。
主任格付アナリスト	松田 史彦
信用格付の付与について 代表して責任を有する者	丸山 博哉

信用格付を付与した日	2022年06月27日
主要な格付方法	REITの格付方法 [2019.07.05]

上記格付方法は、格付を行うにあたり考慮した他の格付方法とともに以下のウェブサイトに掲載しています。

https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_method.html

評価の前提是、以下のウェブサイトの格付付与方針に掲載しています。

https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_grant.html

格付符号とその定義は、以下のウェブサイトに掲載しています。

<https://www.r-i.co.jp/rating/about/definition.html>

格付関係者	ザイマックス不動産投資顧問 ザイマックス・リート投資法人
-------	---------------------------------

注 格付関係者は、金融商品取引業等に関する内閣府令第三百七条に基づいて、R&Iが判断したものです。

利用した主要な情報 品質確保のための措置	決算書類、開示情報、格付関係者から入手した情報等 公認会計士の監査済みである、またはそれに準じた信頼性が確保されている決算書類であること。一般に開示された、またはそれに準じた信頼性が確保されている情報であること。格付アナリストが妥当性を判断した情報であること。
情報提供者	格付関係者

信用格付の前提、意義及び限界

R&Iの信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見です。R&Iは信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではありません。信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではありません。また、R&Iは、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、又はその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていません。

R&Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じていますが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、必要と判断した場合には、信用格付を変更することができます。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、信用格付を取り下げことがあります。

利息・配当の繰り延べ、元本の返済猶予、債務免除等の条項がある債務等の格付は、その蓋然性が高まるとR&Iが判断した場合、発行体格付又は保険金支払能力とのノッチ差を拡大することがあります。

一般に投資に当たって信用格付に過度に依存することが金融システムの混乱を引き起こす要因となり得ることが知られています。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail infodept@r-i.co.jp
 ■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室（広報担当） TEL. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目22番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに付随する責任を負いません。R&Iは、信用格付(変更・取り下げ等を含む)に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したもので、なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html>をご覧下さい。

©Rating and Investment Information, Inc.