

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。

アドバンス・レジデンス投資法人（証券コード:3269）

【据置】

長期発行体格付	A A
格付の見通し	安定的
債券格付	A A

■格付事由

- (1) 伊藤忠グループをスポンサーとする賃貸住宅特化型の J-REIT。資産運用会社（AM）は AD インベストメント・マネジメントで、同社の株主は伊藤忠商事（出資比率：80.58%）及び伊藤忠都市開発（同：19.42%）により構成されている。現行ポートフォリオは全 269 物件、賃貸可能戸数 21,399 戸、取得価格総額 4,529 億円と、賃貸住宅特化型 J-REIT の中で最大規模を有し、エリア別では東京 23 区所在の物件が 71%（取得価格ベース）、タイプ別ではシングル・タイプおよびコンパクト・タイプの合計が 65%（賃貸可能面積ベース）を占める。なお、20 年 3 月から 4 月にかけて、「レジディア南品川Ⅱ」他 3 物件を計 60 億円で伊藤忠商事から取得予定である。
- (2) 本投資法人は公募増資や資産入れ替えも絡め、緩やかながらも取得目線を堅持した外部成長に取り組んでいる。物件やテナントについて分散度の高いポートフォリオが維持されていることに加え、5%台半ばでの取得価格 NOI 利回り（19/7 期：5.7%）の推移、19 年 12 月末で 96.8%の稼働率などのトラックレコードを確認できる。また、テナントの入替時や更新時に賃料増額改定が実現しており、ポートフォリオ全体としての賃料水準は上昇基調にある。こうした点から、当面安定したポートフォリオ・キャッシュフローを確保できると JCR では考えている。加えて、資産総額ベースの簿価 LTV の安定的な推移などからみて、健全な財務運営が継続されている。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- (3) 外部成長については 20/1 期以降、「レジディア東銀座」を 57.4 億円で売却した一方、「レジディア市谷砂土原」他 8 物件を計 154 億円で取得する取り組みが進められている（上述の取得予定物件を含む）。引き続きスポンサーパイプラインを中心に相対取引をベースとした厳選投資を行う方針であるが、物件取得環境が厳しいなか、償却後 NOI 利回り 4%程度の確保など、取得目線に沿った形での外部成長が進展していくかがポイントと考えている。内部成長に関しては、経年による物件競争力の下落を抑制するため、AM のエンジニアリング部門などにより大規模修繕工事等が実施されてきた。引き続き、バリューアップ工事などを通じた賃料ギャップの縮小あるいは解消など、ポートフォリオ・キャッシュフローの一段の強化にむけた継続的な取り組みに注目している。
- (4) 19/7 期末時点で資産総額ベースの簿価 LTV が 49.9%、鑑定 LTV は 39.0%と、AM の想定する範囲内でコントロールされている。また、ポートフォリオの含み益は同期末時点において 1,531 億円（対簿価含み益率：36.1%）を有している。デット・ファイナンスではメガバンクを中心としたレンダーフォーメーションを維持しているほか、グリーンボンドを含めた投資法人債の発行による直接金融へのアクセスや、200 億円のコミットメントライン設定が続けられている。加えて、合併時における負ののれん発生益を振り替えた一時差異等調整積立金（19/7 期分配後残高 315 億円）によって、配当政策を含めた資産運用の自由度が一定程度確保されており、資金調達に関する懸念はみられない。

【主な新規取得物件の概要】

レジディア市谷砂土原

- ・ 都営大江戸線「半込神楽坂」駅から徒歩約 6 分に所在する、08 年 2 月に竣工した鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建の共同住宅。JR 中央・総武線を含む 4 つの路線が乗り入れている「市ヶ谷」駅にも徒歩圏内であり、交通利便性は良好である。
- ・ 本物件にはコンシェルジュが常駐し、エントランスには大理石を使用するなど、高級賃貸マンションとしての設備を備えている。総戸数 28 戸の住戸タイプは全てラージタイプで構成される。
- ・ 19 年 6 月末時点の稼働率は 92.7%となっている。

取得日 : 19 年 9 月 26 日
 取得価格 : 4,085 百万円
 鑑定評価額 : 4,880 百万円 (19 年 5 月 1 日時点)

(担当) 松田 信康・阿知波 聖人

■格付対象

発行体：アドバンス・レジデンス投資法人

【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	AA	安定的

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第 19 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）	30 億円	2013 年 4 月 25 日	2023 年 4 月 25 日	1.32%	AA
第 20 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）	20 億円	2013 年 11 月 14 日	2025 年 11 月 14 日	1.41%	AA
第 21 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）	25 億円	2014 年 4 月 28 日	2024 年 4 月 26 日	1.04%	AA
第 22 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）	20 億円	2015 年 4 月 23 日	2025 年 4 月 23 日	0.726%	AA
第 23 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	2015 年 10 月 21 日	2020 年 10 月 21 日	0.326%	AA
第 24 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	2015 年 10 月 21 日	2025 年 10 月 21 日	0.846%	AA
第 25 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）	30 億円	2016 年 6 月 21 日	2031 年 6 月 20 日	0.900%	AA
第 26 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）	20 億円	2017 年 2 月 17 日	2022 年 8 月 17 日	0.180%	AA
第 27 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）	30 億円	2017 年 7 月 18 日	2027 年 7 月 16 日	0.500%	AA
第 29 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	2018 年 4 月 24 日	2030 年 4 月 24 日	0.690%	AA
第 30 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）	20 億円	2018 年 10 月 19 日	2028 年 10 月 19 日	0.704%	AA
第 31 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）	50 億円	2019 年 7 月 24 日	2024 年 7 月 24 日	0.220%	AA

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：2020年2月19日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：秋山 高範
主任格付アナリスト：松田 信康
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(格付方法)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) アドバンス・レジデンス投資法人
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行っております。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