

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。

## ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（証券コード:3278）

### 【据置】

長期発行体格付	AA-
格付の見通し	安定的
債券格付	AA-

### ■格付事由

- 居住用施設およびヘルスケア施設を主たる投資対象とする J-REIT。取得予定物件を含めたポートフォリオは 181 物件、3,027 億円（取得価格ベースで居住用施設 73.5%、ヘルスケア施設 24.8%、宿泊施設 1.6%）となる。居住用施設とヘルスケア施設の二つのタイプで分散を図りながら、安定性と成長性に寄与する物件へ投資していく方針である。なお、宿泊施設についてはコロナ禍の影響等を踏まえて「主たる投資対象」から「従たる投資対象」へと変更されている。資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問のスポンサーは不動産アセットマネジメント会社のケネディクスである。
- 多様な取得ルートおよび方法により、本投資法人の投資基準に適った物件取得が継続されている。22 年以降では 17 物件、約 260 億円の新規物件を取得（取得予定を含む）し、分散化による安定性の高いポートフォリオの構築が進展している。ポートフォリオ全体の稼働率は 22 年 11 月末で 97.9%と高水準が維持され、居住用施設については概ねコロナ禍前の水準に回復している。ポートフォリオの分散状況やこれまでの運営に係るトラックレコードから、当面安定したポートフォリオの運営が継続されることが想定される。LTV については本投資法人が掲げる巡航水準（50～55%）で適切にコントロールされている。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- 居住用施設の稼働状況はエリア別・タイプ別ともに高水準にある。コロナ禍の影響を最も受けた都心 8 区の居住用施設の平均稼働率は、22/7 期平均で 96.3%（前年同期比+1.3pts）まで回復している。稼働率回復の一方で新規契約時の賃料が上昇に転じるなど、居住用施設全体のパフォーマンスは総じて良好である。ヘルスケア施設は原則としてオペレーターと賃料固定型の長期賃貸借契約が締結され、足元ではキャッシュフローの安定性が相応に確保されている。引き続き、安定した運営に係るトラックレコードの蓄積やオペレーターとの良好な関係の継続についてフォローしていく。
- 資金調達面では、リファイナンスリスクや金利上昇リスクに備えた調達が継続されている。ここ数年では有利子負債の平均残存年数を概ね 4 年を確保しながら平均調達金利の低減が進捗している。また、有利子負債の返済期日は分散され、金利の固定化率も 22/7 期末で 96.8%と高い水準にある。22 年においては 2 回の公募増資を通じた外部成長により、安定した LTV コントロールが継続されている。ポートフォリオ全体の含み益は増加基調にあり、22/7 期末の含み益率は 26.7%と比較的厚い財務バッファーを有する。ケネディクスが三井住友ファイナンス&リースグループの一員となってからは、レンダー数の拡大や借入条件の改善が実現され、財務基盤の強化や資金調達力の向上が進展しているとみられる。

（担当）杉山 成夫・秋山 高範

■ 格付対象

発行体：ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人

【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）	10億円	2016年8月30日	2026年8月28日	0.540%	AA-
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）	10億円	2016年8月30日	2028年8月30日	0.800%	AA-
第4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）	10億円	2018年11月30日	2023年11月30日	0.410%	AA-
第5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）	10億円	2018年11月30日	2028年11月30日	0.850%	AA-
第6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）（ソーシャルボンド）	20億円	2019年12月20日	2029年12月20日	0.750%	AA-
第7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）（ソーシャルボンド）	17億円	2021年5月31日	2031年5月30日	0.720%	AA-

## 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：2023年1月6日
2. 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
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、「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) ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人
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. 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