

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）は伊藤忠リート・マネジメント。現行ポートフォリオは全 287 物件、賃貸可能戸数 22,688 戸、取得価格総額 5,001 億円と、賃貸住宅特化型 J-REIT の中で最大規模を有する。エリア別では東京 23 区所在の物件が約 70%（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約 60%（面積ベース）を占める。
- (2) 本投資法人の賃貸事業運営は、好調なマーケット環境に加え、専有部リノベーション工事による成果も重なり、賃料上昇率は入替、更新ともに過去最高水準となるなど堅調に推移している。また、物件の取得環境は厳しい状況が継続する中、25/7 期以降、都内を中心に 6 物件を取得、今後の収益性に懸念のある地方の物件を中心に 9 物件（一部売却を含む）を売却するなど含み益を顕在化しながらもポートフォリオの質の改善がされている。今後においても本投資法人の物件・テナントについて分散度の高いポートフォリオ構成や、スポンサーグループとの強固な協働関係が継続されていくことを考慮すると、安定した賃貸運営が想定されるとみている。財務面では、総資産 LTV の安定的な推移などから、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、本投資法人は従来から取得目線を堅持した方針を継続している。引き続き、スポンサーパイプラインを中心に、取得目線に沿った形での外部成長が進展していくか資産入れ替えを含めたポートフォリオマネジメントに注目している。内部成長に関しては、25 年 11 月末で 95.8%の稼働率や、取得価格 NOI 利回りも 25/7 期で 5.8%で推移しており、安定したトラックレコードを確認できる。そのほか、AM のエンジニアリング部門の知見を活用した物件競争力の維持・強化のための大規模修繕工事やバリューアップ工事、主に東京 23 区を対象とした専有部リノベーション工事により賃料水準の改善余地が広がっている。JCR ではこれらを通じた取り組みがポートフォリオ・キャッシュフローの一段の強化に寄与していくか引き続きフォローしていく。
- (4) 25/7 期末時点で資産総額ベースの総資産 LTV が 48.9%、鑑定 LTV は 32.5%と、AM の想定する範囲内でコントロールされている。ポートフォリオの含み益は、同期末時点において 2,830 億円（含み益率：61.6%）と J-REIT でもトップクラスの財務バッファを有している。メガバンクを中心としたレンダーフォーメーションに変更はなく、金利動向に注視しつつ返済期限の分散化を企図した調達が行われているほか、200 億円のコミットメントラインが設定されるなど、財務基盤は安定している。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（25/7 期分配後残高 248 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。

（担当）秋山 高範・古口 雄介

■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 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 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 33 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	2020 年 12 月 24 日	2035 年 12 月 24 日	0.730%	AA
第 34 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）	10 億円	2021 年 10 月 25 日	2031 年 10 月 24 日	0.400%	AA
第 35 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）	16 億円	2021 年 10 月 25 日	2036 年 10 月 24 日	0.660%	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：2025 年 12 月 16 日
2. 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
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) 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. 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