

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。

＜資産証券化商品＞ 投資用マンションローン債権信託(220220)

【据置】

信託受益権格付

A 号受益権

A A A

B 号受益権

A +

■ 格付事由

本件は、提携ローン方式の投資用マンションローン RMBS に対する格付である。

1. スキームの概要

- (1) オリジネーター（委託者）は、提携ローン方式の投資用マンションローン債権を三菱 UFJ 信託銀行株式会社（受託者）に信託譲渡し、受託者は委託者を当初受益者として信託受益権を設定し、その後 A 号受益権、B 号受益権（本受益権と総称）に分割される。
- (2) 投資用マンションローン債権の信託譲渡に際し、動産及び債権譲渡の対抗要件に関する民法の特例等に関する法律第 4 条第 1 項に基づく債権譲渡登記により第三者対抗要件を具備する。
- (3) 受託者はサービサーに譲渡債権の管理回収事務を委任し、サービサーはそれら受任した事務のうち計算事務をオリジネーターに再委任する。すべての譲渡債権にはサービサーの連帯保証が付されており、サービサーは債務者から支払われる回収金および代位弁済金を毎月オリジネーターに引き渡し、オリジネーターはそれらを受託者に引き渡す。回収期間中、これらの回収金により本受益権の元本の償還と配当の支払が行われる。
- (4) 回収金の利息相当分は各信託計算期日に公租公課・費用等、A 号受益権配当の順に充当される。これらの支払い後、サービサーが保証履行を行っていない貸倒債権が存在する場合にはデフォルトトラップに充当され、その残余が B 号受益権に実績配当として支払われる。受益権の償還は月次パススルー、シークエンシャル・ペイメント方式となっている。まず、A 号受益権の償還が行われ、これが全額償還された後に、B 号受益権の償還が開始される。

2. 格付評価のポイント

(1) A 号受益権

① 損失、キャッシュフロー分析および感応度分析

貸倒率についてはダイナミックデータなどから算出されたベース貸倒率およびベース繰上返済率に対して今後の見通しを勘案して一定のストレスをかけてキャッシュフローを分析した（ストレス考慮後の想定貸倒率 0.149%、ストレス考慮後の想定繰上返済率 0.186%）。

A 号受益権の格付では、サービサーからの保証履行による回収を考慮しておらず、担保からの回収金額についても慎重に判断している。本件では貸倒債権のうち長期延滞債権の計上基準として、6 ヶ月超延滞が採用されている。

A 号受益権に関して設定されている劣後部分の金額は、上述のとおり計算された本件で必要とされる劣後金額の水準を上回っており、A 号受益権が「AAA」相当のリスクの範囲内で元本償還を行うのに引き続き十分な水準であることを確認している。

以下の前提のもとで、期中に貸倒率がベースレートを上回って変化することを仮定とした感応度分析を行った。

(前提)

- ・評価時点は25年4月計算期日現在
- ・算定手法は上記と同じ手法

感応度分析の結果、採用するベース貸倒率を0.051%に移動させた場合には、25年4月計算期日現在の劣後比率を前提とした格付は「AA」となった。

(2) B号受益権

① 損失、キャッシュフロー分析および感応度分析

B号受益権は、貸倒損失、およびコミングリング・ロスの合計額に相当する。これらの損失は、譲渡債権の保証を行っているサービサーが破綻した際に顕在化するものである。

B号受益権について最終信託計算期日までの元本の全額償還が行われる確実性は、基本的に、サービサーの長期発行体格付に収斂・連動するものと考えられる。サービサーの長期発行体格付が変更となった場合には、B号受益権の格付も連動して変更される。

サービサーの長期発行体格付は、2025年5月23日現在、「A+」となっている。

(3) その他の論点

- ① オリジネーターから受託者への信託譲渡は真正な譲渡を構成すると考えられる。
- ② 本件の回収金口座は、一定の水準以上の短期格付またはこれと同程度の長期発行体格付をJCRから付与されている金融機関に開設されている。
- ③ 関係当事者の本件運営にかかる事務遂行能力に現時点で懸念すべき点はみられない。

以上より、A号受益権について、規定の配当が期日どおりに全額支払われること、ならびに最終信託計算期日までに元本が全額償還されることの確実性は、優先劣後構造および法的手当てによって「AAA」と評価できる水準が引き続き維持されていると考えられ、A号受益権の格付を「AAA」据え置きとした。

また、B号受益権について、最終信託計算期日までに元本が全額償還されることの確実性は、サービサーの格付に収斂・連動するものと考えられ、B号受益権の格付を「A+」据え置きとした。

(担当) 莊司 秀行・齊木 利保

■ 格付対象

【据置】

対象	当初発行額	当初劣後比率	最終信託計算期日*	クーポン・タイプ	格付
A号受益権	68,393,963,431円	14.5%	2058年10月19日	変動	AAA
B号受益権	11,598,976,254円	-	2058年10月19日	実績配当	A+

<発行の概要に関する情報>

信託設定日	2022年3月15日
受益権譲渡日**	2022年3月17日
償還方法	月次パススルー償還、シークエンシャルペイ ※譲渡債権が当初の元本残高の10%を下回った場合またはA号受益権の元本が全額償還された場合のクリーンアップ・コール条項有り
流動性・信用補完措置	優先劣後構造、リザーブ積立勘定 ※当初劣後比率：14.5% (1-A号受益権/当初ローン債権元本)

上記格付はバーゼルⅡに関連して金融庁が発表した『証券化取引における格付の公表要件』を満たしている。

* 本件における事実上の法定最終償還期日

** 本件における事実上の発行日

＜ストラクチャー、関係者に関する情報＞

オリジネーター	非公表
受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社
アレンジャー	三菱 UFJ 信託銀行株式会社・株式会社静岡銀行
サービサー	非公表
バックアップサービサー	当初設置留保

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：2025 年 5 月 20 日
- 信用格付の付与について代表して責任を有する者：濤岡 由典
主任格付アナリスト：莊司 秀行
- 評価の前提・等級基準：
評価の前提および等級基準については、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（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、「住宅ローン債権」（2021 年 8 月 2 日）の信用格付の方法として掲載している。回収金口座や倒産隔離など他の付随的な論点についても上記のページで格付方法を開示している。
- 格付関係者：
(オリジネーター等) 東京都所在の大規模金融業（ビジネス上の理由により非公表：本案件に関する情報が本来と異なる目的で利用されることにより、悪影響が生じる可能性があるため）
(アレンジャー) 三菱 UFJ 信託銀行株式会社・株式会社静岡銀行
- 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。JCR は、格付付与にあたって必要と判断する情報の提供を発行者、オリジネーターまたはアレンジャーから受けているが、その全ては開示されていない。本件信用格付は、資産証券化商品の信用リスクに関する意見であって、価格変動リスク、流動性リスクその他のリスクについて述べるものではない。また、提供を受けたデータの信頼性について、JCR が保証するものではない。
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：
① 格付対象商品および裏付資産に関する、オリジネーターおよびアレンジャーから入手した証券化対象債権プールの明細データ、ヒストリカルデータ、パフォーマンスデータ、証券化関連契約書類
② 裏付資産に関する、中立的な機関から公表された中立性・信頼性の認められる公開情報
③ オリジネーターに関する、当該者が対外公表を行っている情報
④ その他、オリジネーターに関し、当該者から書面ないし面談にて入手した情報
なお、①についてはオリジネーターが証券化関連契約書類上で情報の正確性に関する表明保証を行っている。
- 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、いずれかの格付関係者による表明保証もしくは対外公表、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。
- 資産証券化商品についての損失、キャッシュフローおよび感応度の分析：
格付事由参照。
- 資産証券化商品の記号について：
本件信用格付の対象となる事項は資産証券化商品の信用状態に関する評価である。本件信用格付は裏付けとなる資産のキャッシュフローに着眼した枠組みで付与された資産証券化商品格付であって、A 号受益権については (a) 規定の配当が期日どおりに全額支払われること、(b) 元本が最終信託計算期日までに全額償還されることの確実性に対するものであり、B 号受益権については元本が最終信託計算期日までに全額償還されることの確実性に対するものであり、ゴーイングコンサーンとしての債務者の信用力を示す長期発行体格付とは異なる観点から付与されている。
- 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。

予備格付：予備格付とは、格付対象の重要な発行条件が確定していない段階で予備的な評価として付与する格付です。発行条件が確定した場合には当該条件を確認し改めて格付を付与しますが、発行条件の内容等によっては、当該格付の水準は予備格付の水準と異なることがあります。

■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。

■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