

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。

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（証券コード:3282）

【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

- 賃貸住宅を主たる投資対象とする J-REIT。資産運用会社である東急不動産リート・マネジメント（TRM）の スポンサーは東急不動産。ポートフォリオは、東急不動産がプロデュースする都市型賃貸レジデンス「コンフォリア」シリーズのコンセプトに則った高品質な物件を中心に構成されている。物件運営においては、同グループのマンション管理と賃貸住宅運営に係るノウハウが活用され、安定した運営が継続されている。
- 23年8月に実施した10年連続11回目となる公募増資を通じた物件取得などにより、ポートフォリオは165物件（23/1期末対比+17物件）、取得金額総額で3,167億円（同比+336億円）へと拡大している。スポンサーによって開発された高品質な物件を中心とする継続的な外部成長を通じて、ポートフォリオの分散化によるキャッシュフローの安定性が高いポートフォリオが構築されている。物件の運営状況については、ポートフォリオ全体で高稼働率の維持、テナント入替時賃料変動率のプラス幅の拡大などの実績が確認できる。スポンサー開発物件を中心にパイプライン物件が継続的に拡充され、外部成長や内部成長におけるスポンサーからのサポート体制に変化は見られていない。また、TRM が設定している巡航水準で LTV がコントロールされ、堅実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。
- ポートフォリオの平均稼働率は23/7期、24/1期ともに97.0%の高水準が続いている。各タイプ別でも高稼働率が維持されている。テナント入替時・更新時の賃料単価は上昇傾向にあり、とりわけコロナ禍の影響を受けたシングルタイプにおいて大幅な上昇が実現されている。また、競争力低下が想定される物件について資産入替の推進や、高付加価値化を企図したリノベーションを実施する等により、ポートフォリオの競争力維持向上に資する取り組みが継続されている。
- 金融機関との良好な取引関係を重視し、安定した財務基盤が構築されている。有利子負債の平均残存年数の長期化（24/1期末で4.1年）及び返済期日の分散化、高い固定金利比率（24/1期末で93.3%）から、金利上昇リスクへの耐性は相応に高いとみられる。総資産ベースの LTV は、24/1期末で50.6%。物件取得時に公募増資を実施することで、概ね51%台の水準で安定的にコントロールされている。また、財務バッファーとなる物件の含み益は24/1期末で約1,002億円（含み益率33.0%）まで拡大している。比較的流動性の高い賃貸住宅による分散の効いたポートフォリオが構築されている点を考慮すれば、足元の調達構成に特段の懸念はないと判断している。

（担当）杉山 成夫・秋山 高範

■ 格付対象

発行体：コンフォリア・レジデンシャル投資法人

【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）	20億円	2017年7月18日	2027年7月16日	0.520%	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）	15億円	2018年6月14日	2033年6月14日	0.950%	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）	10億円	2019年7月18日	2024年7月18日	0.230%	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）	15億円	2019年7月18日	2034年7月18日	0.900%	AA
第8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）	15億円	2020年7月30日	2030年7月30日	0.550%	AA
第9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	2021年7月8日	2026年7月8日	0.180%	AA
第10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）	30億円	2021年7月8日	2031年7月8日	0.460%	AA
第11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）	16億円	2021年7月8日	2036年7月8日	0.730%	AA
第12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	2023年3月8日	2028年3月8日	0.730%	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：2024年4月24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) コンフォリア・レジデンシャル投資法人
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で行っております。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