

2014年11月21日

## 【格付維持】

## アドバンス・レジデンス投資法人

発行体格付： A+ [格付の方向性：安定的]

格付投資情報センター(R&amp;I)は上記の格付を公表しました。

## 【格付理由】

アドバンス・レジデンス投資法人(ADR)は、2010年3月に旧アドバンス・レジデンス投資法人と日本レジデンシャル投資法人の合併により誕生した住宅特化型REIT。主要スポンサーは伊藤忠商事および伊藤忠都市開発。

東京23区を中心とした利便性の高いエリアに所在する築浅の賃貸住宅に投資している。東京23区の物件は取得価格ベースで全体の73%を占め、平均築年数は9.3年(2014年8月1日時点)と比較的新しい。物件やテナントの構成は非常に分散している。稼働率はおおむね96%台という高い水準で推移しており、キャッシュフローの安定感が高い。

資産規模は約4200億円に達しており、住宅系REITで最も大きい。豊富な取得実績を背景とした強い物件取得力を活用し、なるべく競争を避けながら、着実に外部成長を続けている。現時点で合計約200億円の物件につき優先交渉権を確保しており、スポンサーが開発した物件についても今後取得機会があるとみられる。

住宅物件の価格は高騰しているが、ADRは既に十分な資産規模を有することから、ポートフォリオの収益性を損なうような無理な取得は行わない方針。

既存物件の運営については、高稼働率を維持するとともに、礼金を含めた賃貸条件の改善や修繕・リニューアルに取り組み、収益の維持向上を図っている。

総資産有利子負債比率は50-55%を目安に運営する方針。運営目安に掲げる水準は他の住宅系REITと同様にやや高めであるものの、3年続けて公募増資を実施しており、負債比率は51%まで低下している。既存物件の評価額の改善と鑑定価格を下回る物件取得などによって、含み益は353億円(2014年7月末時点)まで拡大した。

資金調達状況は引き続き良好である。有利子負債の平均残存年数は約4年まで長期化し、返済期限も2025年までの各年に分散が進んだ。現預金と有価証券の合計額は237億円(2014年7月末時点)あり、コミットメントライン200億円と合わせて流動性は十分確保されている。

格付の方向性は安定的。安定したキャッシュフロー、分散したポートフォリオ、実績のあるスポンサーのサポートなどは強みである。レバレッジは改善傾向にあり、資金調達基盤も強化されていることから、信用力の安定感が高まっている。

## 【格付対象】

発行者：アドバンス・レジデンス投資法人(証券コード：3269)

名称	格付	格付の方向性
発行体格付	A+ (維持)	安定的

■お問合せ先 : インベスターズ・サービス本部 TEL. 03-3276-3511 E-mail infodept@r-i.co.jp  
 ■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室(広報担当) TEL. 03-3276-3438

株式会社 格付投資情報センター 〒103-0027東京都中央区日本橋1-4-1 日本橋一丁目三井ビルディング <http://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付(変更・取り下げ等を含む)に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<http://www.r-i.co.jp/jpn/policy/policy.html>をご覧ください。

## 信用格付に関わる事項

信用格付業者 登録番号	株式会社格付投資情報センター 金融庁長官（格付）第6号 直近一年以内に講じられた監督上の措置は、ありません。
主任格付アナリスト	松田 史彦
信用格付の付与について 代表して責任を有する者	神林 尚

信用格付を付与した日	2014年11月19日
主要な格付方法	R&Iの信用格付の基本的な考え方 [2012. 05. 07] J-REITの格付方法 [2013. 07. 18]

上記格付方法は、格付を行うにあたり考慮した他の格付方法とともに以下のウェブサイトに掲載しています。

<http://www.r-i.co.jp/jpn/cfp/about/methodology/index.html>

評価の前提は、以下のウェブサイトの格付付与方針に掲載しています。

<http://www.r-i.co.jp/jpn/ratingpolicy/index.html>

格付符号とその定義は、以下のウェブサイトに掲載しています。

<http://www.r-i.co.jp/jpn/cfp/about/definition/index.html>

格付関係者	アドバンス・レジデンス投資法人 ADインベストメント・マネジメント
-------	--------------------------------------

注 格付関係者は、金融商品取引業等に関する内閣府令第三百七条に基づいて、R&Iが判断したものです。

利用した主要な情報 品質確保のための措置	決算書類、開示情報 公認会計士の監査済みである、またはそれに準じた信頼性が確保されている決算書類であること。一般に開示された、またはそれに準じた信頼性が確保されている情報であること。
情報提供者	格付関係者

## 信用格付の前提、意義及び限界

R&Iの信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見です。R&Iは信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではありません。信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではありません。また、R&Iは、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、又はその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていません。

R&Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じていますが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、必要と判断した場合には、信用格付を変更することがあります。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、信用格付を保留したり、取り下げたりすることがあります。

利息・配当の繰り延べ、元本の返済猶予、債務免除等の条項がある債務等の格付は、その蓋然性が高まったとR&Iが判断した場合、発行体格付又は保険金支払能力とのノッチ差を拡大することがあります。

■お問合せ先 : インベスターズ・サービス本部 TEL. 03-3276-3511 E-mail infodept@r-i.co.jp  
■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室（広報担当） TEL. 03-3276-3438

株式会社 格付投資情報センター 〒103-0027東京都中央区日本橋1-4-1 日本橋一丁目三井ビルディング <http://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<http://www.r-i.co.jp/jpn/policy/policy.html> をご覧ください。