

【格付け変更】 アドバンス・レジデンス投資法人 証券コード：8978
発行体格付け：A → A+ [格付けの方向性：安定的]

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付けを公表しました。

【格付け変更の理由】

アドバンス・レジデンス投資法人(ADR)は2005年11月に上場した不動産投資法人(J-REIT)。投資対象は住宅に特化しており、伊藤忠商事、伊藤忠都市開発、日本土地建物などをスポンサーとする。今回の格上げは、1) スポンサー開発物件の継続的な取得などによる着実な外部成長実績および今後の見通し、2) 国内金融機関との取引深耕・拡大などによる資金調達基盤の強化、3) 公募増資および投資法人債発行による調達手段の多様化の実現——などを理由とする。

ADRはメインスポンサーの伊藤忠グループが開発する「アルティス」シリーズの物件を継続的に取得しており、収益性を確保しながら、着実に外部成長を遂げている。ポートフォリオは東京23区内の安定した賃貸需要が見込まれる好立地の築浅物件が中心であり、おおむね高い稼働率を維持している。また、賃貸可能戸数は4500超と分散しており、安定稼働に寄与している。

伊藤忠グループのサポート姿勢に変化は無く、今後も継続的な物件供給、資産運用会社への人材派遣、およびグループ会社による物件の運営管理機能の提供などといった広範なサポートが期待できよう。

国内金融機関との取引深耕・拡大などにより資金調達基盤も強化している。主力3行体制を確立し、取引金融機関を10に拡大するとともに、極度ローン枠を100億円から200億円に増額した。上場以来、無担保無保証の借入れを継続しており、長期固定金利での調達が主体で、返済期日も比較的分散している。直近では2008年1月に期間4～5年の無担保長期ローン総額100億円を銀行団から調達した。

また、2007年3月に公募増資を実施、同年11月には公募投資法人債を発行し、資本市場からの調達実績を作り、調達手段の多様化を実現した。一方で、有利子負債比率が現時点では50%台後半まで上昇しているが、ADRはその状態を恒常化させない考えである。

格付けの方向性は安定的。今後もスポンサーの開発・保有物件を軸に良質な築浅物件を継続的に取得していき、ポートフォリオの質と収益性が維持されるとともに、健全な財務運営がなされることを想定している。

【格付け対象】

発行者：アドバンス・レジデンス投資法人(証券コード:8978)

名称	格付け	格付けの方向性
発行体格付け	A → A+	安定的

名称	発行予定総額 (百万円)	発行予定期間	格付け
発行登録債券	100,000	2007年10月18日～2009年10月17日	A → A+

名称	発行総額 (百万円)	発行日	償還日	格付け
第1回無担保投資法人債	5,000	2007年11月21日	2011年11月21日	A → A+
第2回無担保投資法人債	5,000	2007年11月21日	2012年11月21日	A → A+

☆発行体格付けとは、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に対するR&Iの意見で、原則としてすべての発行体に付与する。個々の債務(債券やローンなど)の格付けは、契約の内容や回収の可能性などを反映し、発行体格付けを下回る、または上回ることがある。