

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）

【新規】

債券格付 A A -

格付事由

- (1) 10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との新設合併により設立された賃貸住宅特化型の不動産投資法人（J-REIT）。総合商社の伊藤忠商事株式会社が資産運用会社のメインスポンサーである。
- (2) 足元のポートフォリオは190物件、取得価格総額3,679億円の資産規模であり、賃貸住宅特化型のJ-REITにおいて最大規模となっている。ポートフォリオについて、継続的な物件入替等を通じNOI利回りや築年数の改善がみられ、稼働率も安定的に推移していることから、堅調な賃貸事業運営が維持されているものと考えられる。JCRでは、一般的に住宅の賃料は相対的に安定度が高いとみているが、特に高額賃料帯にある物件の収益性が本格的に回復するにはなお時間を要すると想定される中、引続き物件入替等を通じたポートフォリオの質や競争力の強化の状況に注目していく。
- (3) 財務面についてみると、物件取得の一方で12年2月に約155億円の公募増資等を実施したこともあり、LTVは引続き資産運用会社が巡航レベルとしている水準（簿価資産総額ベースで50～55%）で推移している。また、12/1期末においてポートフォリオ全体の含み損が解消していることから、鑑定評価額をベースとしたLTVは低下方向にあるとみられる。レバレッジコントロールを意識した運営により、中期的に財務の柔軟性を維持することは可能と想定されるものの、今後更なる安定性を確保するにはLTVの一段の引下げがポイントになると考えている。なお、今回発行の投資法人債による調達資金は、既存借入金の返済資金に充当されるものであり、本投資法人の財務構成に特段の影響を与えない。

（担当）杉山 成夫・松田 信康

格付対象

発行体：アドバンス・レジデンス投資法人

【新規】

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第15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）	40億円	2012年4月26日	2015年4月24日	0.86%	AA-
第16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）	40億円	2012年4月26日	2017年4月26日	1.08%	AA-

担保提供制限：対象は国内で既に発行した、または国内で今後発行する他の無担保投資法人債。ただし、担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除く。

その他の特約：なし

投資法人債管理者：不設置

発行登録債：(発行予定額) (発行予定期間)
1,000億円 2011年7月29日から2年間

【参考】

長期優先債務格付：AA- 見通し：安定的

格付提供方針に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2012年4月13日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：藤本 幸一
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（<http://www.jcr.co.jp>）の「格付方針等」に「信用格付の種類と記号の定義」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（格付方法）の概要は、JCRのホームページ（<http://www.jcr.co.jp>）のストラクチャード・ファイナンス「格付の方法」のページに、「J-REIT」（2004年4月1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。
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
・ 格付関係者が提供した格付対象の商品内容に関する書類
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. 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、結果的正確性、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、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。

用語解説

長期優先債務格付と短期優先債務格付：債務者（発行体）の債務全体を包括的に捉え、その債務履行能力を評価したものです。このうち、期限1年以内の債務に対する債務履行能力を評価したものを短期優先債務格付と位置づけています。個別債務の評価（債券の格付、ローンの格付等）では、債務の契約内容、債務間の優先劣後関係、回収可能性の程度も考慮するため、個別債務の格付が長期優先債務格付と異なること（上回ること、または下回ること）もあります。

格付の見直し：長期優先債務格付または保険金支払能力格付が中期的にどの方向に動き得るかを示すもので、「ポジティブ」「安定的」「ネガティブ」「不確定」「方向性複数」の5つからなります。今後格上げの方向で見直される可能性が高ければ「ポジティブ」、今後格下げの方向で見直される可能性が高ければ「ネガティブ」、当面変更の可能性が低ければ「安定的」となります。ごくまれに、格付の見直しで「不確定」または「方向性複数」となることがあります。格上げと格下げいずれの方向にも向かう可能性がある場合に「不確定」となり、個別の債券や銀行ローンの格付、長期優先債務格付などが異なる方向で見直される可能性が高い場合には「方向性複数」となります。

本件に関するお問い合わせ先

情報・研修部 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