

2017年11月14日

【格付維持/方向性変更】

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 → ポジティブ]

格付投資情報センター(R&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の最大手。スポンサーは伊藤忠商事と伊藤忠都市開発。

今回の方向性変更は、高い水準で非常に安定した収益と鑑定ベースのレバレッジの低下を評価したものである。

物件運用は過去数年間好調が続いており、2017年7月期の期中平均稼働率は97%と過去最高を記録した。賃料水準も緩やかながら持続的に上昇している。このため、2017年7月期のNOI利回り(簿価ベース)は5.9%まで上昇しており、住宅系REITの中で高い水準にある。築年の経過した物件が徐々に増えているが、適切なマネジメントにより、経年による影響は特に見受けられない。

不動産価格が高騰する前に多数の物件を取得したことなどから、保有物件の含み益は簿価の約25%と他のREITと比べて大きく、鑑定ベースの有利子負債比率(有利子負債÷鑑定価格)は42.1%まで低下した(2017年7月時点)。簿価ベースの総資産有利子負債比率は49.6%とやや高い水準ではあるが、住宅系REITの中では低めである。

東京23区を中心とした利便性の高いエリアに所在する賃貸住宅に投資しており、この先も収益は安定的に推移すると予想される。東京23区の物件は取得価格ベースで全体の約7割を占め、平均築年数は11.3年(2017年7月時点)と比較的新しい。資産規模は4400億円を超え、物件やテナントの構成が非常に分散していることも、安定収益に寄与しよう。

近年は物件取得ペースが鈍化しているが、既に十分な資産規模を有する。足元ではスポンサーのパイプラインが積み上がっていることから、今後についても着実な物件取得が期待できよう。

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4.7年(2017年7月時点)と長く、返済期限は分散している。コミットメントラインを200億円設定しており、現預金と合わせて流動性は十分確保されている。

格付の方向性はポジティブ。ポートフォリオは良質で分散が効いているため、収益の安定性は高い。負債の返済期限は長期に分散しており、資金調達基盤は強固。今後、負債比率が現状程度かそれを下回る良好な水準で推移し、かつ外部環境の大きな悪化が無ければ、格上げを検討できよう。

【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 → ポジティブ

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 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. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <https://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<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.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	細田 弘

信用格付を付与した日	2017年11月10日
主要な格付方法	J-REITの格付方法 [2016. 07. 21]

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。

https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_method.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。

https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_grant.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。

<https://www.r-i.co.jp/rating/about/definition.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	決算書類、開示情報
品質確保のための措置	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 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 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. 03-6273-7273
 株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <https://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<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧下さい。