



ムーディーズ、日本レジデンシャル投資法人の格付けを A3 から A2 に引き上げ、 格付け見直しは安定的

2007 年（平成 19 年）5 月 21 日、東京、ムーディーズ・インベスターズ・サービスは、日本レジデンシャル投資法人（NRIC）の発行体格付け及び無担保長期債格付けを A3 から A2 に引き上げた。

今回の格上げは、担保付借入金に対する格付け対象投資法人債の劣後性が改善されたことを反映している。NRIC は、格付け取得時（2005 年 5 月）、有利子負債の全てが担保付借入金であったが、新規借入の無担保化、公募投資法人債の発行、担保付借入金の返済を進めたことにより、2007 年 4 月末時点において、取得価額総額に占める有担保負債の比率は 9.1%に、取得価額総額に占める担保に供されている物件の総額の比率は 18.5%に低下しているなど、担保付借入金に対する格付け対象投資法人債の劣後性が大幅に改善されている。今回の格上げは、2007 年 4 月 24 日以来の見直しの結論である。格付けの見直しは安定的である。

現ポートフォリオの概要は、119 物件（2007 年 4 月末取得完了済物件）、取得価額総額は約 2,290 億円である。レジデンシャル特化型 REIT であり、首都圏重視型・住宅総合型ポートフォリオであることが特色である。また、テナント数は約 7,300 と非常に分散されているため、特定テナントの動向がプールのキャッシュフローに与える影響度は極めて限定的である。ムーディーズでは、レジデンシャルに特化したポートフォリオは、賃貸住宅市場の需給の厚さを考慮すると景気変動の影響を受けにくく、一般的にオフィスを中心とするポートフォリオよりもキャッシュフローの安定性は高いと考えており、それを格付けに反映している。

NRIC は格付け取得時（2005 年 5 月）のポートフォリオの成長目標（2006 年 11 月末までに資産規模 1,500 億円）を計画よりも約 1 年速い成長スピードで達成した。現在は、総資産 5,000 億円を資産規模拡大の当面のアウトラインとしているが、年間取得額目標及び達成時期は設定していない。今後は、スポンサーによる開発物件の組み入れ等スポンサー会社であるパシフィックマネジメント株式会社のネットワークを積極的に活用する方針である。

NRIC は資産規模拡大の局面において過去 3 回の新規投資口募集によるエクイティ調達実績を積み、保守的なレバレッジ・マネジメントを実践してきた。財務戦略についても債務の長期化、金利の固定化を進めるとともに、金融機関からの借入の無担保化、資金調達手段の多様化を図るなどにより、財務の機動性・柔軟性は向上している。

ムーディーズは、同社が、引き続き資産規模拡大を図るものの、成長速度にとらわれずに、財務の健全性に主眼を置いた運営をすすめていく姿勢であることを確認している。

日本レジデンシャル投資法人は不動産投資信託市場に上場した、レジデンシャル物件への投資・管理に特化した投資法人である。2006年11月期の売上高は約63億円であった。

以上