



Moody's Japan K.K.

# NEWS

Contact:

東京

増子 卓爾

V Pシニア・クレジット・オフィサー

ストラクチャード・ファイナンス

ムーディーズ・ジャパン株式会社

お問い合わせ電話番号：03-5408-4100

報道関係者専用番号：03-5408-4110

東京

竹之内 哲次

シニア・バイスプレジデント/チーム・リーダー

ストラクチャード・ファイナンス

ムーディーズ・ジャパン株式会社

お問い合わせ電話番号：03-5408-4100

報道関係者専用番号：03-5408-4110

## ムーディーズ、日本レジデンシャル投資法人の格付けを Baa3 に引き下げた上、 更なる引き下げの方向で見直し

2008年(平成20年)10月24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(NRI)の発行体格付け及び無担保長期債務格付けA2をBaa3に引き下げたうえで、更なる引き下げ方向で見直し。今回の格下げおよび見直しの継続は、不動産金融市場に不確実性が高まる中、NRIの今後の柔軟な財務運営にストレスがかかる可能性があるとのムーディーズの懸念を反映している。

ムーディーズは、2008年10月1日に同社の発行体格付け及び無担保長期債務格付けを引き下げの方向で見直しの対象としていた。

NRIの資産運用会社であるパシフィックレジデンシャル株式会社の主要な株主であり、NRIの実質的なスポンサーでもあるパシフィックホールディングス株式会社への株式会社大和証券グループ本社による資本参加が、目処としていた9月末までに最終合意に至らなかったと発表された。

一般的に、投資法人はスポンサーから独立した存在であり、その信用力は、スポンサーの業況と直接的にリンクするものではないと認識している。しかしニューシティ・レジデンス投資法人が破綻するなど、不動産市場を取り巻く金融環境が一段と厳しさを増す現環境下においては、投資法人の金融機関からの資金調達など、特に流動性の確保という点において、影響を受ける可能性があるとのムーディーズは考えている。それにより、今後のNRIの柔軟な財務運営に一段とストレスがかかることを、ムーディーズは懸念している。

NRIは11月と12月で、借入金の期限や不動産の取得など、300億円近い資金調達ニーズに直面している。これに対して、NRIは主要銀行との良好な取引関係を維持しており、また現時点で130億円のコミットメントラインも有している。ただし、NRIが現在のような環境下で、安定した資金調達手段を構築するには、相応の時間を要する可能性があるとのムーディーズは懸念しており、引き続き格付けを引き下げ方向で見直し。

見直しにおいてムーディーズは、NRI が資金調達手段の安定化を図る取り組みに着目する。

一方 NRI のレジデンシャル特化型ポートフォリオは、現時点で約 3065 億円（取得価格ベース）に達している。その内訳は 140 物件、賃貸可能戸数約 9400 戸で構成され、築浅で東京圏中心の大変分散の図られたポートフォリオである。ポートフォリオ全体の稼働率は 2008 年 9 月末現在で 94.4%と高水準を維持し、賃貸事業のファンダメンタルズも良好である。

日本レジデンシャル投資法人は、レジデンシャル物件への投資・管理に特化した不動産投資法人である。2008 年 5 月期の売上高は約 93 億円であった。

以上