



ムーディーズ、日本レジデンシャル投資法人の格付けを Ba2 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）11 月 18 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 Baa3 を Ba2 に引き下げたうえで、更なる引き下げ方向で見直し。

ムーディーズは、2008 年 10 月 24 日に同社の発行体格付け及び無担保長期債務格付けを、引き下げ方向で見直しの対象としていた。

今回の格下げは、不動産市場全般への金融機関からの資金供与が厳しさを増す現環境下、NRI が、中・長期的に安定した資金調達手段を再構築する必要性に迫られているとのムーディーズの懸念を反映している。

また NRI は 2008 年 11 月 18 日に、借入を行っている貸付人と、担保提供に関する協議を開始したと発表した。NRI に対する借入金を被担保債権として、担保提供がなされた場合に、格付け対象投資法人債は当該借入金に対し劣後することになり、ムーディーズは、格付けにその劣後性も反映させている。

不動産市場を取り巻く金融環境は一段と厳しさを増しており、スポンサー会社の信用力低下が、REIT 会社の金融機関からの資金調達に影響を及ぼす可能性があるとして、ムーディーズは考えている。

さらに NRI は、10 月末に期限が到来した 130 億円のコミットメントラインの更新を行わなかった。一方で、11 月から来年 2 月までに期限が到来する借入金約 280 億円の資金ニーズに直面している。これに対し、NRI は主要な取引金融機関とは相応な取引関係を維持しており、加えて財務運営基盤の強化と資金調達の円滑化を図るため、2008 年 11 月 18 日のプレス・リリースで、1. 11 月末期限の 117 億円のレジデンシャル物件の購入を見送ること、2. 取引金融機関と担保提供の協議に入ることを発表した。

ムーディーズは、今後も主要な取引金融機関が支援を継続することを想定しているものの、来年 9 月、10 月には投資法人債の期日も到来し、その償還対策が今から求められるなど、NRI は依然、中・長期的に安定した資金調達手段を再構築する必要性に迫られていると考えている。

またそのためには相応の時間を要する可能性もあると考えており、引き続き格付けを引き下げ方向で見直す。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。

なお、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 3037 億円（取得価格ベース）に達している。その内訳は 139 物件、賃貸可能戸数約 9400 戸弱で構成され、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は良好である。

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