



Contact:

東京
増子 卓爾
VP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
SVP 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B1に引き下げ、格付け見直しはネガティブ

2009年（平成21年）2月5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Ba2（引き下げ方向で見直し）をB1に引き下げた。格付けの見直しはネガティブである。

今回の格下げは、NRIが現時点で、持続的で安定した資金調達を実現する手段を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。なお当該格付けには、格付け対象投資法人債の借入金に対する劣後性を反映している。今回の格下げは、2008年10月1日以来の見直しの結論である。

不動産市場を取り巻く経済環境は一段と厳しさを増しており、不動産投資法人においても業績や財務内容に今後ストレスがかかる可能性がある。

NRIは昨年12月に主要金融機関の支援を受け総額151億円のリファイナンスを行った。ムーディーズは、NRIの主要な金融機関が、今後も借入金のリファイナンスにおいて支援を継続する蓋然性が高いと考えているが、今後の金融環境次第では不確実性が増す可能性もあると考えている。さらに本年9月以降2012年まで順次、投資法人債の償還期日が到来する。金融機関からの新規融資は厳しさを増しており、またポートフォリオを構成するすべての物件が担保提供されるなど、流動性も制約を受けている。NRIは現時点で、投資法人債の償還に向けて、持続的で安定した資金調達手段を構築する必要性に迫られていると、ムーディーズは懸念している。

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あるパシフィックホールディングス株式会社は、2月末までに中国の投資家からの出資が予定されている旨公表していたが、その後出資の前提条件が未充足となり、新たな条件合意に向け協議を行うと発表している。現時点で本件が、NRIの今後の安定した資金調達の実現に寄与するかは定かではない。

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11月期中平均で94.7%と高水準を

維持し、景気悪化が懸念される中、安定したキャッシュフローを享受している。一方、2008年11月期の鑑定評価額が取得価格を下回るなど、ポートフォリオを構成する不動産価格は軟化しており、市場価格でみたレバレッジ水準が上昇傾向にあることは懸念材料である。

NRIに関する前回の格付けアクションは、2008年11月18日に同社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、更に引き下げ方向で見直しの対象としていた。

ムーディーズのREIT会社に対する格付け手法は、“Rating Methodology for REITs and Other Commercial Property Firms, January 2006”（日本語版「REIT(不動産投資法人)およびその他の不動産会社の格付け手法」(2006年6月)）であり、www.moodys.comの“Credit Policy & Methodologies”ディレクトリ、“Rating Methodologies”サブディレクトリで閲覧することができる。(なお当該格付け手法の日本語版はwww.moodys.co.jpの「格付け手法」ディレクトリ、「ストラクチャード・ファイナンス」ディレクトリで閲覧することができる。)

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11月期の売上高は約91億円であった。

以上