

【格付変更/レーティング・モニター継続(格上げ方向)】

日本レジデンシャル投資法人 証券コード：8962

発行体格付：(BB) → (BBB)

債券格付：(BB-) → (BBB)

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付のレーティング・モニターを継続しました。

【格付変更/レーティング・モニター継続の理由】

日本レジデンシャル投資法人は住宅特化型 REIT の最大手。2010 年 3 月に伊藤忠商事を主要スポンサーとするアドバンス・レジデンス投資法人（証券コード：8978、A+：方向は未定でレーティング・モニター中）との合併を予定している。R&I は 8 月に合併に関する基本合意の発表を受けて、格上げ方向のレーティング・モニターに指定していた。

今回の格上げは短期的なリファイナンスリスクの後退と合併手続きの進捗を反映したものである。合併が成立すればさらなる信用力改善が見込まれるため、格上げ方向のレーティング・モニターを継続した。

前スポンサーの信用力低下により資金調達に悪影響が生じていたが、合併及び新スポンサーの決定により足元は好転している。最近のリファイナンスはほとんどが長期借入れで行われており、負債デュレーションは改善傾向にある。9 月、10 月に期限が到来した投資法人債合計 180 億円についても新規の借入れで償還した。多くのレンダーは合併成立を前提に貸し出ししていると見られるとはいえ、少なくとも短期的なリファイナンスリスクは大幅に縮小している。

合併手続きも予定通り進んでいる。9 月に合併契約を締結し、資産運用会社株式の 96.9%を伊藤忠グループの AD インベストメント・マネジメント株式会社が取得した。11 月 30 日には双方の投資法人の投資主総会で合併が承認された。合併期日の 2010 年 3 月までまだ時間があり、不確定要素も皆無とはいえないものの、合併の実現性は大幅に高まっている。

以上を踏まえ、発行体格付を BBB に変更し、さらに格上げ方向のレーティング・モニターを継続した。投資法人債の格付は、信用力の向上で回収リスクを反映する必要性が薄れたため、発行体格付と同格とした。

今後、合併後のポートフォリオ、投資運用戦略、財務方針等を精査した上で、新たな格付を検討していく。

当該格付に適用した主要な格付方法は「J-REIT の格付方法」及び「R&I の信用格付の基本的な考え方」である。これらの格付方法は、格付を行うにあたり考慮した他の格付方法とともに下記ウェブサイトに掲載している。

「J-REIT の格付方法」

<http://www.r-i.co.jp/jpn/rating/st/methodology.html>

「R&I の信用格付の基本的な考え方」

<http://www.r-i.co.jp/jpn/rating/rating/methodology.html>

【格付対象】

発行者：日本レジデンシャル投資法人（証券コード：8962）

名称

格付

発行体格付

(BB) → (BBB) 格上げ方向



NEWS RELEASE

名称	発行総額 (百万円)	発行日	償還日	格付
第 4 回無担保投資法人債	15,000	2006 年 2 月 20 日	2011 年 2 月 18 日	(BB-) → (BBB) 格上げ方向
第 7 回無担保投資法人債	12,000	2007 年 2 月 9 日	2012 年 2 月 9 日	(BB-) → (BBB) 格上げ方向
第 9 回無担保投資法人債	10,000	2007 年 9 月 13 日	2011 年 9 月 13 日	(BB-) → (BBB) 格上げ方向
第 10 回無担保投資法人債	4,800	2007 年 9 月 13 日	2012 年 9 月 13 日	(BB-) → (BBB) 格上げ方向

☆発行体格付は、発行体が負うすべての金融債務についての総合的な債務履行能力に対するR&Iの意見である。発行体格付は、原則としてすべての発行体に付与する。個々の債務等の格付は、契約の内容や回収の可能性などを反映し、発行体格付を下回る、または上回ることがある。

お問い合わせ先 **格付投資情報センター** インベスターズ・サービス本部 〒103-0027 東京都中央区日本橋 1-4-1 日本橋一丁目ビルディング

TEL.03-3276-3511 FAX.03-3276-3413 <http://www.r-i.co.jp> E-mail infodept@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の支払いの確実性（信用力）に対するR&Iの意見の表明であり、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<http://www.r-i.co.jp/jpn/policy.html>をご覧ください。

©Rating and Investment Information, Inc.