

【格付け変更/レーティング・モニター継続(格下げ方向)】

日本レジデンシャル投資法人 証券コード：8962

発行体格付け：(BBB-) → (BB+)

債券格付け：(BB+) → (BB)

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付けを発表しました。

【格付け変更/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(NRI)は、パシフィックホールディングスを主要スポンサーとする賃貸住宅特化型REITの最大手。今回の格下げは主要スポンサーのパシフィックホールディングス(発行体格付けCCC+で方向は未定のレーティング・モニター中)の信用状況が極度に悪化しているなかで、依然としてNRIがスポンサーとの一体再生を指向していることが、NRIの資金調達に悪影響を与え続ける可能性を反映している。

パシフィックホールディングスは現在債務超過状態にあり、借入金の財務制限条項に抵触し、2008年11月期決算の会社法上の監査意見が不表明となった。中柏ジャパンを通じた中国の不動産会社からの優先株式などによる出資については協議が続いている模様だが、現時点で払い込みの有無やその時期、金額は未定である。

こうした状況下、NRIは現在もスポンサーとの一体再生を指向している。REITはスポンサーから独立した存在であるものの、スポンサーはREITの運営に密接に関連していることから、スポンサーの信用状況がREITの運営、特に資金調達に影響を及ぼす可能性がある。現時点では主要取引行の支援継続を想定できるが、スポンサーの動向が今後融資姿勢に大きく影響する可能性も否定できない。NRIは8月に171億円の借入金返済、さらに9月、10月には合計180億円の投資法人債償還を迎える。

以上を踏まえ、発行体格付けをBB+に、債券格付けをBBにそれぞれ変更し、レーティング・モニター(格下げ方向)を継続した。

【格付け対象】

発行者：日本レジデンシャル投資法人(証券コード：8962)

名称	格付け
発行体格付け	(BBB-) → (BB+) 格下げ方向

名称	発行予定総額 (百万円)	発行予定期間	格付け
発行登録債券	100,000	2007年4月21日～2009年4月20日	(BB+)→(BB)格下げ方向

名称	発行総額 (百万円)	発行日	償還日	格付け
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+)→(BB)格下げ方向
第6回無担保投資法人債	12,000	2006年10月25日	2009年10月23日	(BB+)→(BB)格下げ方向
第7回無担保投資法人債	12,000	2007年2月9日	2012年2月29日	(BB+)→(BB)格下げ方向
第8回無担保投資法人債	6,000	2007年9月13日	2009年9月11日	(BB+)→(BB)格下げ方向
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+)→(BB)格下げ方向
第10回無担保投資法人債	5,000	2007年9月13日	2012年9月13日	(BB+)→(BB)格下げ方向

☆発行体格付けとは、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に対するR&Iの意見で、原則としてすべての発行体に付与する。個々の債務(債券やローンなど)の格付けは、契約の内容や回収の可能性などを反映し、発行体格付けを下回る、または上回ることがある。

●お問い合わせ先 **株式会社 格付投資情報センター** ストラクチャード・ファイナンス本部 〒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. 03-3276-3406・3428 FAX. 03-3276-3429 <http://www.r-i.co.jp> E-mail sfdept@r-i.co.jp

格付けは、発行体が発する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(債券やローンなど)の支払いの確実性(信用力)に対するR&Iの意見を、一定の符号で投資家に投資情報として提供するものであり、債券やコマーシャルペーパーなどの売買・保有を推奨するものではありません。格付けは信頼すべき情報に基づいたR&Iの意見であり、その正確性及び完全性は必ずしも保証されていません。格付け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。