



NEWS RELEASE

No. 2009-C-708

2009年8月7日

【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

発行体格付け：(BB)

【レーティング・モニター(方向は未定)】

アドバンス・レジデンス投資法人 証券コード：8978

発行体格付け：(A+)

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付けをレーティング・モニター継続/指定しました。

【レーティング・モニター継続/指定の理由】

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付けをレーティング・モニター継続/指定しました。

日本レジデンシャル投資法人(NRI)とアドバンス・レジデンス投資法人(ADR)は6日、合併に関する基本合意書を締結したと発表した。実現すればJ-REIT業界で初めての合併となる。また、現在ADRの資産運用会社であるADインベストメント・マネジメント株式会社(伊藤忠商事グループ)はNRIの資産運用会社を子会社化した後、合併する予定だ。

NRIは保有物件の質が比較的高いにもかかわらず、スポンサーのパシフィックホールディングスの信用力の悪化および経営破綻により、資金調達能力が大きく低下していた。今般、伊藤忠商事という信用力のあるスポンサーを得ることで、資金調達環境が好転する可能性が高いため、格上げ方向でレーティング・モニターとした。

ADRはこの合併により資産規模が現状の860億円から大きく拡大し、住宅系で最大規模となる。一方で、投資法人債895億円を含むNRIの有利子負債1689億円を合併後のREITが承継することにより、財務面の負担が増す可能性もある。このため、方向は未定でレーティング・モニターに指定した。

合併手続きなど今後の進捗状況を見極めながら、合併後のポートフォリオ、運営体制、財務方針等を精査して格付けに反映していく。

当該格付けに適用した主要な格付方法は「J-REITの格付方法」および「R&Iの信用格付けの基本的な考え方」である。これらの格付方法は、格付けを行うにあたり考慮したその他の格付方法とともに下記の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の信用格付けの基本的な考え方」

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

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

信用格付けは、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、信用格付け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り、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付け(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。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.



NEWS RELEASE

【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 格付け
発行体格付け (B B) 格上げ方向

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-)格上げ方向
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-)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 29日	(BB-)格上げ方向
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-)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-)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-)格上げ方向

* 当初発行額は5,000百万円だったが、2009年5月に200百万円買入消却された。

発行者：アドバンス・レジデンス投資法人（証券コード：8978）

名称 格付け
発行体格付け (A+) 方向は未定

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 10月 18日～2009年 10月 17日	(A+)方向は未定

名称	発行総額 (百万円)	発行日	償還日	格付け
第1回無担保投資法人債	5,000	2007年 11月 21日	2011年 11月 21日	(A+)方向は未定
第2回無担保投資法人債	5,000	2007年 11月 21日	2012年 11月 21日	(A+)方向は未定

☆発行体格付けは、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。発行体格付けは、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 **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

信用格付けは、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、信用格付け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、信用格付け（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。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.