

【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：(BB+) → (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)のスポンサーであるパシフィックホールディングスは10日、会社更生法適用を申請した。

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、スポンサー破綻がREITの運営、特に資金調達に影響を及ぼす可能性がある。NRIは6～8月に合計280億円の借入金返済、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。

今後新しいスポンサーを探索していくことになると思われるが、現金融環境下で早期に信用力のあるスポンサーを確保できるかどうかには不確実性が残る。

以上を踏まえ、発行体格付けをBBに変更し、レーティング・モニター(格下げ方向)を継続した。債券格付けは担保付借入金に対する劣後性を反映させ、発行体格付けより1ノッチ低いBB-とした。

【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 (BB+) → (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。