

平成21年3月18日（水） アイビー総研主催 個人投資家のためのJ-REITフォーラム

《講演内容(抜粋)》

- ・現在、スポンサー変更へ向けて、国内・国外の複数社と協議中。
- ・主要5行にご理解いただけるスポンサー選定をしていく。
- ・新スポンサー候補各社とは、9月・10月に償還を迎える投資法人債180億円の資金についても協議をしている。
- ・日本レジデンシャル投資法人及び運用会社のパシフィックレジデンシャルのデューディリジェンスがあるので、1、2ヶ月程度はかかる見込み。
- ・格付けは、スポンサークレジットにより格下げされており、不本意。
- ・現在の投資口価格は、清算価値に等しいと理解している。
- ・新スポンサーが決定し、ゴーイングコンサーンが担保されるのであれば、他リートと同じような利回り水準で投資口価格も再評価していただけるのではと期待している。
- ・分配金が毀損する物件売却も一定程度は実施していく。短期的な配当よりは、投資法人の存続が最優先だと考えている。

《質疑応答(抜粋)》

質問	回答
投資法人債の償還に対する対策を教えてください。	・本年9月・10月に償還を迎える投資法人債180億円の資金は、金融機関からの借入金、物件の売却、デットデットスワップを含めたリストラクチャリング等が考えられると思います。どれか1つというわけではなく、いくつかの手法の組み合わせだと考えています。政府の「危機対応円滑化業務」という制度も1つの手法だと考えています。
デットデットスワップとは何ですか？	・色々手法は考えられると思っています。1つは、投資法人債を借入金に切り替えるという手法です。現在、借入金には担保を設定しておりますので、投資法人債は借入金より劣後している状態です。担保付きの債券に切り替えることで、順位を上げることができます。また、投資法人債をリストラクチャリングして、繰り延べることも考えられると思います。
先日、日経新聞で、日本レジデンシャル投資法人を重点的に金融庁が監視するという報道がありましたが、具体的に何かありましたか？	・金融庁とは、週次レベルでお話をしています。スポンサー会社が会社更生法の適用を申請したから、厳しく指導を受けているというわけではありません。これまでも、新スポンサーの件等、全てご報告を申し上げます。
日本レジデンシャル投資法人の新スポンサーになるメリットはなんだと思いますか？	・様々な事が考えられると思います。REITを傘下にお持ちの企業であれば、将来投資法人同士を合併することを想定していると思います。合併をすることによって、優良な資産をまとめて取得することができ、将来的に分配金の向上につながるというメリットがあると思います。また、賃貸マンションでは、原状回復工事・修繕工事等が日常的に発生しますし、将来的には3,000億相当の物件の建て替えが発生しますので、スポンサーになることによって、中長期的に付随してビジネスが生まれるということがあると思います。