



Moody's Japan K.K.

NEWS

Contact:

東京

山本 秀康

アソシエイト・アナリスト

ストラクチャード・ファイナンス

ムーディーズ・ジャパン株式会社

お問い合わせ電話番号：03-5408-4100

報道関係者専用番号：03-5408-4110

東京

竹之内 哲次

SVP チーム・リーダー

ストラクチャード・ファイナンス

ムーディーズ・ジャパン株式会社

お問い合わせ電話番号：03-5408-4100

報道関係者専用番号：03-5408-4110

ムーディーズ、日本レジデンシャル投資法人の格付けを引き上げ方向で見直し

2009 年（平成 21 年）8 月 7 日、東京、ムーディーズ・インベスターズ・サービスは、日本レジデンシャル投資法人（NRI）の発行体格付け及び無担保長期債務格付け B1 を引き上げ方向で見直す。今回の格付け見直しは、アドバンス・レジデンス投資法人（ADR）と NRI の合併に向けた基本合意書に関する 2009 年 8 月 6 日の両社の発表を受けたものである。

NRI のスポンサーであるパシフィックホールディングス株式会社は、2009 年 3 月 10 日、会社更生法適用を申請した。以降、NRI は長期的に安定した財務基盤・成長戦略を築く上で、スポンサー企業の存在は必要であると考えており、外部のアドバイザーによるサポートを受けながら新スポンサーの選定を進めてきていた。今般の発表時点では、合併の実現の時期などに不確定な部分が残るものの、ムーディーズは NRI の事業再構築が早期に進む可能性が高まったと考え、格付けを引き上げ方向で見直す。

また、発表によれば、ADR のスポンサーである伊藤忠商事株式会社（Baa1）が新投資法人を継続してサポートしていく方針が示されており、本合併が実現すれば統合会社の信用力は NRI を上回り、複数ノッチの格上げの可能性もあると考えている。

見直しにおいて、ムーディーズは、合併手続きの進捗状況、ローンの借り換え、及び投資法人債の償還動向等について注目していく。

NRI に関する前回の格付けアクションは、2009 年 2 月 5 日に同社の発行体格付け及び無担保長期債務格付け Ba2 を B1 に引き下げ、格付け見直しはネガティブとしていた。なお NRI の格付けには、格付け対象投資法人債の借入金に対する劣後性を反映している。

ムーディーズの REIT 会社に対する格付け手法は、“Rating Methodology for REITs and Other Commercial Property Firms, January 2006”（日本語版「REIT(不動産投資信託)およびその他の不動産会社の格付け手法」（2006 年 6 月））であり、www.moody.com の“Credit Policy & Methodologies”ディレクトリ、“Rating Methodologies”サブディレクトリで閲覧することができる。（なお当該格付け手法の日本語版は www.moody.co.jp の「格付け手法」ディレクトリ、「ストラクチャード・ファイナンス」ディレクトリで閲覧することができる。）

日本レジデンシャル投資法人は、レジデンシャル物件への投資・管理に特化した不動産投資法人である。NRI の 2009 年 5 月期の売上高は約 91 億円であった。

以上