

日本レジデンシャル投資法人、物件取得中止で違約金発生 —本件自体は格付けに響かず。引き続き、借り換え動向とスポンサー信用力を注視—

日本レジデンシャル投資法人（NRI、証券コード：8962、発行体格付け＝BBB＋、格下げ方向でレーティング・モニター指定中）は18日、2007年9月に売買契約を締結した横浜のタワーマンション（取得予定金額約117億円）の取得を中止すると発表した。これにより違約金約23億円が発生し、2008年11月期（半年決算）の予想当期利益約30億円は大幅に下方修正される。

期間損益への影響は大きい、この損失は1期限りのものである。また、分配金支払いも同額減ることからキャッシュフローへの影響は中立である。物件取得による有利子負債比率の若干の上昇も結果的に回避された。以上を踏まえると、本件自体が格付けに与える影響は小さい。

もっとも、資金調達環境の厳しさが改めて示されたところであり、来年2月まで続く借り換えの動向と資金調達に影響を及ぼしているスポンサーの信用力について引き続き注視していく。

NRIは、すべての借入金について担保提供の申し入れを行ったことも同時に発表した。担保提供は一般に資金調達の安定化に寄与する一方で、物件売却や新たな借り入れの機動的な実施を制約する。担保提供方法など詳細は未定だが、NRIの有利子負債の過半は投資法人債であり、投資法人債の償還資金として将来借り入れを行う際にも円滑に担保提供できるように配慮する必要がある。