

【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：(BBB+) → (BBB-)
債券格付け：(BBB+) → (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)は、パシフィックホールディングスを主要スポンサーとする賃貸住宅特化型REITの最大手。10月に実施したREIT緊急レビューでBBB+に格下げしたうえで、更に格下げ方向でレーティング・モニターに指定している。

緊急レビュー以降も、スポンサー信用力が低いREITを中心にリファイナンス環境は依然として厳しく、シンジケート団参加行の一部離脱、期間の短縮、スプレッドの大幅な上昇などが散見される。中には6%もの非常に高いスプレッドで約定するケースも見られた。

こうした状況にあって、NRIは今年に157億円、来年2月に109億円の借入金返済、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。主要取引行の支援継続は想定できるものの、厳しい環境での大型リファイナンスに相応のストレスがかかると考えざるを得ない。

また、NRIは借入金に対する担保提供を金融機関に申し入れており、提供する担保などについて交渉中であるが、有利子負債の過半を占める投資法人債償還に備えて十分な担保余力を残しておくのは難しい情勢と見られる。

スポンサーのパシフィックホールディングスは11月26日に間接的に中国企業から出資を受け入れると公表したが、NRIの資金調達好転につながるほどの信用力改善は現時点で確認できない。

以上を踏まえ、発行体格付けをBBB-に変更し、レーティング・モニター(格下げ方向)を継続した。発行体格付けの低下にともない、債券格付けには担保付きとなる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	(BBB+) → (BBB-) 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	(BBB+) → (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	(BBB+) → (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	(BBB+) → (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	(BBB+) → (BB+) 格下げ方向

●お問い合わせ先 **株式会社 格付投資情報センター** ストラクチャード・ファイナンス本部 〒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. 03-3276-3406・3428 FAX. 03-3276-3429 <http://www.r-i.co.jp> E-mail sfdept@r-i.co.jp

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(債券やローンなど)の支払いの確実性(信用力)に対するR&Iの意見を、一定の符号で投資家に投資情報として提供するものであり、債券やコマーシャルペーパーなどの売買・保有を推奨するものではありません。格付けは信頼すべき情報に基づいたR&Iの意見であり、その正確性及び完全性は必ずしも保証されてはいません。格付けは原則として発行者から対価を受領して実施したものです。

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	(BBB+) → (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	(BBB+) → (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	(BBB+) → (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。

●お問い合わせ先 **株式会社 格付投資情報センター** ストラクチャード・ファイナンス本部 〒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. 03-3276-3406・3428 FAX. 03-3276-3429 <http://www.r-i.co.jp> E-mail sfdept@r-i.co.jp

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（債券やローンなど）の支払いの確実性（信用力）に対するR&Iの意見を、一定の符号で投資家に投資情報として提供するものであり、債券やコマーシャルペーパーなどの売買・保有を推奨するものではありません。格付けは信頼すべき情報に基づいたR&Iの意見であり、その正確性及び完全性は必ずしも保証されてはなりません。格付けは原則として発行者から対価を受領して実施したものです。