



ムーディーズ、野村不動産レジデンシャル投資法人に A1 の発行体格付けを付与

2007 年（平成 19 年）7 月 18 日、東京、ムーディーズ・インベスターズ・サービスは、野村不動産レジデンシャル投資法人（NRF）に発行体格付け A1 を付与した。格付けの見通しは安定的である。

この A1 の格付けは、安定した賃貸需要が見込めるレジデンシャル物件ポートフォリオから生まれるキャッシュフローの安定性、資産運用会社のスポンサーネットワーク等を利用した優れた物件取得及び豊富な運用経験に基づく管理・運営能力、及び保守的な財務方針を反映している。

現ポートフォリオは 91 物件で構成され、資産価値は約 704 億円（取得価格ベース）である。レジデンシャル特化型 REIT であり、東京 23 区を中心に、立地特性及びマーケット状況に照らし、最も安定した賃貸需要が見込めると考えられるテナント層をターゲットとした物件に投資を行う方針である。

また物件の築年数においては、築 3 年未満の新築・築浅物件が現ポートフォリオの約 5 割弱（取得価格ベース）を占めており、平均築年数は約 6.8 年である。今後の物件取得において、新築物件への投資が中心になることから、築年数の上昇を抑えることが見込まれている。テナント数は 4,000 超と非常に分散されているため、特定テナントの動向がプールのキャッシュフローに与える影響度は極めて限定的である。

ムーディーズでは、レジデンシャルに特化したポートフォリオは、賃貸住宅市場の需給の厚さを考慮すると景気変動の影響を受けにくく、一般的にオフィスを中心とするポートフォリオよりもキャッシュフローの安定性は高いと考えている。実際に、野村不動産グループが運営してきたプライベートファンドにおいて最長 5 年を超える運用実績があり、運用期間中安定した稼働率と賃料水準を維持してきた物件を多く組み込んでいる。

NRF は 3,000 億円の資産規模とする成長目標を掲げているが、成長過程では NRF の運用会社野村不動産投信株式会社（野村不動産投信）のスポンサー会社である野村不動産株式会社のネットワークが活用される。ムーディーズでは今後のポートフォリオ成長過程においても、NRF が厳格な投資基準を維持しながら、質の高いポートフォリオを維持していくと想定している。

物件マネジメントに関しては、プライベートファンドの運用実績に長けた人材を野村不動産投信に受け入れており、これまで野村不動産グループに蓄積された管理・運営ノウハウを活用して引き続き運営管理を行う。

財務面では、借入比率（総資産有利子負債比率）について平常時は35%～45%を目安とし、基本的に45%は超えない運営を行う方針である。NRFはポートフォリオの成長に伴って上昇する借入比率をマネジメントした実績がないものの、ムーディーズでは、NRFが今後の成長過程において保守的な財務運営を施す方針であることを確認し、格付けに織り込んでいる。

借入については、12取引金融機関から全て無担保・無保証で、かつ長期を中心に調達、金利の固定化も図られており、保守的な負債管理を行っている。また今後は投資法人債の発行も視野に入れ、更なる返済期限の分散を図るとしている。ムーディーズでは、今後NRFが更に財務の安全性を高めるために、コミットメントラインの設定等流動性リスクへの対応を図ることが肝要であると考えている。

野村不動産レジデンシャル投資法人は2007年2月に上場した日本の不動産投資信託で、レジデンシャル物件への投資・管理に特化した投資法人である。野村不動産投信株式会社は、野村不動産株式会社が100%出資するNRFのアセットマネジメント会社である。

以上