



Moody's Japan K.K.

NEWS

Contact:

東京
増子 卓爾
VPシニア・クレジット・オフィサー
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

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、野村不動産レジデンシャル投資法人の格付けをA2に引き下げ、格付け見通しはネガティブ

2009年（平成21年）4月21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）の発行体格付けA1（引き下げ方向で見直し）をA2に引き下げた。格付け見通しはネガティブである。今回の格下げは、2009年1月15日以来の見直しの結論である。

今回の格下げは、現在の総資産負債比率が約57%（敷金リリース額を含む）と、従来の同社のレバレッジ運営に比し高い水準にあり、今後NRFの保守的な財務運営にストレスがかかる可能性がある、とのムーディーズの懸念を反映したものである。

ネガティブの格付け見通しは、同社の負債比率の改善にはある程度の時間を要するとのムーディーズの見方を反映している。

NRFは、総資産有利子負債比率を、35%から45%を目途に運営を行う方針である。現時点の同比率は、従来のレバレッジ運営と比較しても高い水準にあり、NRFの今後の保守的な財務運営にストレスがかかる可能性があることが懸念される。ポートフォリオを構成する不動産価格も軟化傾向にあり、鑑定価格でみたレバレッジ水準においても上昇傾向にある。ムーディーズはNRFが今後相当期間で、レバレッジ水準を引き下げられるかが課題であると考えている。

また有利子負債長期比率は約92%、平均調達期間もREITセクターの中では長く、保守的な負債管理がなされているが、コミットメントラインがないなど手元流動性が限定的であることは、今後の課題である。

NRFのレジデンシャル特化型ポートフォリオは、景気変動の影響を受けにくく、最も安定した賃貸需要が見込めるテナント層をターゲットとしており、結果東京圏が取得価格ベースで86%を占め、また平均賃料は月約9万円と、主に学生や単身者、DINKSを対象としたポートフォリオである。賃貸可能戸数は7000戸近くまで分散が図られ、物件管理に野村不動産グループの管理・運営ノウハウが活用されていることから、ポートフォリオは今後とも安定したキャッシュフローを享受できると想定している。

NRFに関する前回の格付けアクションは、2009年1月15日に発行体格付けA1を引き下げ方向での見直しであった。

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.moodys.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.moodys.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。）

またスペシャルレポート“Japan Real Estate Investment Trusts: Assessing Debt Credit Quality During Financial Turmoil, December 2008”（日本語版「日本の不動産投資法人：金融市場の混乱期における債務の信用力について」（2008年12月））は、www.moodys.comで閲覧することができる。（なお日本語版はwww.moodys.co.jpで閲覧することができる。）

野村不動産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。2008年11月期の売上高は約38億円であった。

以上