

2010年2月1日

**【格付変更】ジャパン・シングルレジデンス投資法人 証券コード：8970
発行体格付：BB+ → BB [格付の方向性：ネガティブ]**

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付を公表しました。

【格付理由】

ジャパン・シングルレジデンス投資法人(JSR)は2005年7月に上場した不動産投資法人(J-REIT)。投資対象は単身者向けの賃貸住宅を中心とする。スポンサーは株式会社アパマンショップ・サブリース、リーマン・ブラザーズ・インベストメンツ・ジャパン・インク、株式会社ダヴィンチ・ホールディングスの3社。

今回の格下げは、依然として厳しい資金調達環境が続いていることを反映している。全ての借入金の返済期限が短期間に到来する状況であり、資金調達コストの負担も重く、現段階で資金調達状況が大きく改善する見通しは立っていない。また、借入金の約44%が外資系レンダー1社に集中していることも課題である。

REITへの与信においてスポンサーの信用力が引き続き大きく影響を及ぼしているが、JSRの場合、信用力の高いスポンサーに強く支えられている状況にはない。資金調達基盤の大幅な改善に向けては、スポンサー構成の再構築が必要となるだろう。

総資産有利子負債比率は2009年7月末時点での52%であり、期末評価額は同時点で取得価格を10%超下回っているため、当該評価額ベースの負債比率はさらに高い水準にある。投資口価格の水準を考えると増資も困難であり、レバレッジ引き下げのメドは立っていない。

ただ、保有資産は安定したキャッシュフローを生み出す主要都市の単身者向け賃貸住宅を中心に、資産の質は比較的良好である。平均築年数は約5年と新しい物件が多い。厳しい経済環境においても、直近の稼働率は94%台まで回復しており、事業面においては一定の評価が可能である。

格付の方向性は引き続きネガティブ。資金調達面の不安を払拭しない限りは、格付の下押し圧力が継続しよう。スポンサー構成の再構築などを含めた資金調達基盤の安定化に向けた取組みについて、今後も注目していく。

当該格付に適用した主要な格付方法は「J-REITの格付方法」及び「R&Iの信用格付の基本的な考え方」である。これらの格付方法は、格付を行うにあたり考慮した他の格付方法とともに下記ウェブサイトに掲載している。

「J-REITの格付方法」

<http://www.r-i.co.jp/jpn/rating/st/methodology.html>

「R&Iの信用格付の基本的な考え方」

<http://www.r-i.co.jp/jpn/rating/rating/methodology.html>

お問い合わせ先 **株式会社格付投資情報センター インベスターーズ・サービス本部** 〒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.03-3276-3511 FAX.03-3276-3413 <http://www.r-i.co.jp> E-mail infodept@r-i.co.jp

信用格付は、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等の支払いの確実性（信用力）に対するR&Iの意見の表明であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに關し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に關連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したもので、なお、詳細につき<http://www.r-i.co.jp/jpn/policy.html>をご覧下さい。

©Rating and Investment Information, Inc.

【格付対象】

発行者：ジャパン・シングルレジデンス投資法人（証券コード：8970）

名 称	格 付	格付の方向性
発行体格付	BB+ → BB	ネガティブ

☆発行体格付は、発行体が負うすべての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の意見である。発行体格付は、原則としてすべての発行体に付与する。個々の債務等の格付は、契約の内容や回収の可能性などを反映し、発行体格付を下回る、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 インベスターーズ・サービス本部** 〒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.03-3276-3511 FAX.03-3276-3413 <http://www.r-i.co.jp> E-mail infodept@r-i.co.jp

信用格付は、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等の支払いの確実性（信用力）に対するR&Iの意見の表明であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに關し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に關連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したもので、なお、詳細につき<http://www.r-i.co.jp/jpn/policy.html>をご覧下さい。

©Rating and Investment Information, Inc.