



ムーディーズ、ニューシティ・レジデンス投資法人の格付け見通しをポジティブに変更

2007年（平成19年）7月25日、東京、ムーディーズ・インベスターズ・サービスは、ニューシティ・レジデンス投資法人（NCR）の発行体格付け及び無担保長期債務格付け A3 の見通しを安定的からポジティブに変更した。

今回の見直し変更は、担保付借入金に対する格付け対象投資法人債の劣後性が改善されてきていることを反映している。NCRは、格付け取得時（2005年12月）、有利子負債の全てが担保付借入金であったが、新規借入の無担保化、公募投資法人債の発行、担保付借入金の返済を進めたことにより、平成19年2月末時点において、取得価額総額に占める有担保負債の比率は19.9%に、取得価額総額に占める担保に供されている物件の総額の比率は44.2%に低下しているなど、担保付借入金に対する格付け対象投資法人債の劣後性が改善されている。

現ポートフォリオの概要は、98物件（平成19年6月末取得完了済物件）、取得価額総額は約1,732億円である。レジデンシャル特化型REITであり、首都圏重視型・住宅総合型ポートフォリオである。テナント数は約6,100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。

NCRは2007年12月末までに2,000億円、2010年12月末から2012年12月末までを目処に3,000億円の資産規模とする成長目標を掲げている。そのためスポンサー会社を中心とした物件取得パイプラインの活用が期待される。

NCRは資産規模拡大の局面において過去2回の新規投資口募集によるエクイティ調達実績を積み、保守的なレバレッジ・マネジメントを実践してきた。財務戦略については取引金融機関数の拡大、債務の長期化、金利の固定化を進めるとともに、コミットメントラインの設定、金融機関からの借入の無担保化、資金調達手段の多様化を図るなど財務の柔軟性を高めてきている。

ムーディーズは、NCRが今後のポートフォリオ成長過程においても、これまでの投資基準を維持しながら、更なるポートフォリオの質の向上を図っていくものと見ている。また財務面においても40%-55%程度の水準でレバレッジコントロールする方針を維持し、金融機関からの借入の無担保化を更に進めていくものと見ている。ムーディーズはNCRの今後のポートフォリオ戦略、財務戦略に着目していく。

ニューシティ・レジデンス投資法人は不動産投資信託市場に上場した、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。2007年2月期の営業収益は約57億円であった。

以上