



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 A3 から A2 に引き上げ、 格付け見通しは安定的

2007 年（平成 19 年）12 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を A3 から A2 に引き上げた。

今回の格上げは、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た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てきた。2007 年 12 月には約 113 億円の有担保ローンを無担保ローンでリファイナンスしており、2007 年 12 月 21 日時点において、取得価額総額に占める有担保負債の比率は 9.7%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 20.5%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大幅に改善されている。今回の格上げは、2007 年 12 月 12 日以来の見直しの結論である。格付けの見通しは安定的である。

現ポートフォリオの概要は、107 物件（2007 年 12 月 21 日時点取得完了済物件）、取得価額総額は約 1,857 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 6,800 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 は当初 2007 年 12 月末までに 2,000 億円の資産規模とする目標を掲げていたが、2007 年 12 月 21 日時点の契約ベースの取得価額総額は約 2,260 億円に達した。さらに 2010 年から 2012 年を目処に 3,000 億円の資産規模とする外部成長目標を掲げており、そのためスポンサー会社の物件取得パイプラインの活用および資産運用会社独自のソーシング力を強化していく方針である。また内部成長を促進するため、リーシング及び物件マネジメント体制の強化も図っていくとしている。

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。今後についても、メイン複数行体制を中心とした資金調達基盤の更なる強化、更なる債務の長期化、無担保借入の継続、コミットメントラインの拡大等を図っていく方針である。

ムーディーズは、同社が、引き続き資産規模拡大を図るものの、今後とも保守的なレバレッジコントロールを行い、財務の健全性に主眼を置いた事業運営を行っていく姿勢であることを確認している。

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8月期の営業収益は約57億円であった。

以上