



Moody's Japan K.K.

NEWS

Contact:

東京

比屋根 修

アソシエイト・アナリスト

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

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

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ネガティブに変更

2008年（平成20年）8月1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A2の格付け見通しを安定的からネガティブに変更した。

今回の見直し変更は、今後NCRが大型物件の取得や短期借入金の満期を控え、柔軟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見方を反映している。

NCRは2008年9月に短期借入金125億円および長期借入金174億円の返済を控え、2008年10月には池袋物件の取得資金約277億円資金調達を必要とする等、短期的な資金調達ニーズが高まっている。NCRはこれらに対応するため、取引銀行からの資金調達を柱に据え、更に2008年5月には第三者割当による投資口発行を実施し、2008年に入ってから複数の物件売却を実施している。不動産市場全般への資金供与が従来より厳しさを増す環境下、NCRは、これらの短期的な資金調達ニーズに対応していく必要があり、今後の柔軟な財務運営にストレスがかかる可能性があることをムーディーズは懸念している。

財務面ではNCRは総資産有利子負債比率（LTV）を40-55%の水準でコントロールする方針であり、2008年2月末時点でのLTVは54.8%となっている。直近では借入金の返済を進めていることから、LTVは50%台前半に低減しているが、2008年10月予定の池袋物件取得により、再度上昇する可能性がある。ただしNCRはLTV水準の上限を55%程度とするという方針を掲げており、今後もその方針を維持するとしている。

銀行取引については、昨今の不動産市場全般への資金供与が従来より厳しさを増す環境下、NCRにおいても従来より高いスプレッドでの資金調達が行われる等の影響は見られる。しかし、複数のメインバンクを中心とした金融機関との取引関係については、大きな変化は見られない。

一方NCRのレジデンシャル特化型のポートフォリオは、2008年7月末時点で取得予定物件も含めて109物件、約2,200億円まで達しており、東京圏中心の築浅で分散の図られたポートフォリオである。2008

年6月末時点のポートフォリオ全体での稼働率は約93%を維持しており、賃貸事業のファンダメンタルズ自体は良好である。

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。2008年2月期の営業収益は約63億円であった。

以上