



Contact:

東京

増子 卓爾

V P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

シニア・バイスプレジデント/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、ニューシティ・レジデンス投資法人の格付けを A3 に引き下げ、見通しはネガティブ

2008 年（平成 20 年）9 月 9 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 を A3 に引き下げた。格付け見通しはネガティブ。

今回の格下げは、今後 NCR が大型物件の取得や借入金の期限を控え、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懸念を反映している。

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、また 2008 年 10 月には池袋物件の取得資金約 277 億円の資金調達を必要としている。NCR は、複数のメインバンクを中心とした取引金融機関からの調達を柱に据え、これら資金ニーズに対応しようとしているが、ムーディーズは、不動産市場全般への金融機関からの資金供与が従来より厳しさを増す現環境下、調達条件等が従来より悪化し、今後の NCR 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懸念している。

また、NCR は短期的な資金調達ニーズに対応しながらも、総資産有利子負債比率（LTV）は 40-55% の水準でコントロールする方針である。直近での LTV は 50% 前半となっているが、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。投資口市場が軟調でエクイティからの調達が困難な現状況下、NCR が LTV コントロールの方針を維持するためには、既存物件の売却による資金調達も必要となってくるが、昨今のレジデンシャル物件の売買市場が調整局面を迎える中、今後の売却活動にストレスがかかる可能性もある。

NCR は 2008 年に入ってから複数の物件売却を実施し、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、その調達資金により借入金の返済を行うなど、財務の保守性を維持してきた。ムーディーズは、同社が今後も財務の健全性に主眼をおいた事業運営を行うものと認識しているが、REIT 市場を取り巻くエクイティ・デット両面での金融環境が厳しさを増す中、短期的な資金調達ニーズに対応した結果、同社が財務の柔軟性を回復するには、相応の時間を要する可能性があると考えており、こうした見方が見通しをネガティブとした背景となっている。

一方で、複数のメインバンクを中心とした金融機関とは相応の取引関係を維持している。また、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7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、堅調な賃貸事業のファンダメンタルズを反映し、今後とも安定したキャッシュフローが期待できる。

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