



Moody's Japan K.K.

# NEWS

Contact:

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

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 A3 を引き下げ方向で見直し

2008年(平成20年)10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 A3 を引き下げ方向で見直す。

今回の見直しは、NCRが借入金の期限や大型物件の取得など短期的な資金調達ニーズに対応した結果、柔軟で安定した財務運営にストレスがかかっていることに対するムーディーズの懸念を反映している。

NCRは、9月と10月で、借入金の期限や不動産の取得など、600億円超の資金調達ニーズに直面している。NCRは、従前から物件売却や第三者割当増資などでこれに備えてきたが、不動産市場を取り巻く金融環境が厳しさを増す中、金利コストの上昇や借入期間の短縮化が見られ、また売却損を計上した上での保有不動産の売却も行われている。

見直しにおいてムーディーズは、NCRが複数のメインバンクを中心とした現在の金融機関取引を通じ、中長期的な資金調達手段の安定化を再構築できるか、その取り組みに着目する。なお現金融環境下においては資金調達の安定化を図る上で、格付け対象投資法人債についての劣後性の議論が生じる可能性もあり、その場合は格付けに反映することを検討する。

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。そのポートフォリオは2008年9月末時点で取得予定物件も含めて106物件、約2,100億円に達し、東京圏中心の築浅で競争力ある物件で構成されている。またその稼働率はポートフォリオ全体で93.4%(2008年8月末時点)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。2008年2月期の営業収益は約63億円であった。

以上