

STANDARD & POOR'S

プレス・リリース

ストラクチャード・ファイナンス格付け

2009年5月29日

お問い合わせ先：

老川由美、東京 電話 03-4550-8775

井澤朗子、東京 電話 03-4550-8674

小野寺亮、東京 電話 03-4550-8690

成松恭多(メディア・コンタクト)、東京 電話 03-4550-8411

プレスルーム(電子メールによる配信、送信トラブル)

電話 03-4550-8411 Fax 03-4550-8740

電子メール tokyo_pressroom@standardandpoors.com

日本語ウェブサイト <http://www.standardandpoors.co.jp>

S&P、野村不動産レジデンシャル投資法人を「クレジット・ウォッチ」に 長期格付けを格下げ方向で

「クレジット・ウォッチ」・格下げの可能性

A+ 長期会社格付け

据え置き

A-1 短期会社格付け

- ・ 厳しい事業環境下、有利子負債比率が高止まりし、財務指標が低位で推移している。
- ・ 長期格付けを格下げ方向で「クレジット・ウォッチ」に指定、短期格付けは据え置き。
- ・ 財務基盤の改善に向けた方針と動向を慎重に見極めた上で、「クレジット・ウォッチ」を解除する。

(2009年5月29日、東京＝S&P) スタンダード&プアーズは本日、野村不動産レジデンシャル投資法人(NRF)の長期格付けを、引き下げる方向で「クレジット・ウォッチ」に指定した。これは、NRFが1) やや積極的に外部成長を進めた結果、有利子負債比率が高止まりし、キャッシュフロー関連指標が低位で推移している、2) ポートフォリオの含み損(期末算定価格と簿価との差額)が徐々に拡大し、財務運営上のクッションが減少している、3) 資金調達を中心に厳しい事業環境が続いており、財務基盤の改善には一定の時間がかかる可能性がある——ことを受けたものである。一方、短期格付けは上記の通り据え置いた。

NRFは巡航で総資産有利子負債比率を、35－45%の保守的な水準に維持するという財務方針を明らかにしていたが、資本市場の混乱の長期化などを受け、足元では同比率は従来より幾分高い水準で推移している。2008年11月期(第4期)末の有利子負債比率(有利子負債/(有利子負債+純資産))；スタンダード&プアーズ定義は約54.9%で、その後の物件取得も借入金で賄っていることから、7月に発表が予定されている2009年5月期(第5期)決算においても、同比率は50%台半ばで着地すると推定される。レバレッジが財務方針より高い水準で推移した場合、今後の資金調達条件への影響も考えられ、懸念要因となっている。

スタンダード&プアーズは、NRFの財務基盤の改善に向けた方針や運営動向を慎重に見極めた上で、「クレジット・ウォッチ」を解除する。同投資法人の現行のレバレッジやキャッシュフロー関連指標は、格付け当初の想定よりも弱い水準にあることから、現在の格付けを維持するためには、資本・負債構成

を中心とした財務基盤の改善が必要であると考えている。有利子負債比率や利払い余力の水準を改善するために、NRF がどのような方策を取る準備があるのか、その実現可能性を含めて検証していく。

NRF は、スポンサーである野村不動産ホールディングス（格付けなし）の不動産開発・運用能力を強みに、賃貸住宅を中心として、総額約 1,215 億円のポートフォリオを構築している（取得価格ベース、2009 年 4 月末時点）。同投資法人の当面の信用力は、極めて分散した、賃貸状況の良好なポートフォリオや、当面の元利払いには十分な手元流動性や財務の柔軟性によって下支えされているため、格下げするとしても、その幅は 1 ノッチ（段階）にとどまるであろう。

＜関連レポート＞

「不動産投資信託（J-REIT）に対する格付け方針」

（2001 年 5 月）

スタンダード&プアーズは、マグローヒル・カンパニーズ（NYSE:MHP）の子会社であり、世界の金融市場に対して独立した立場から、信用格付け、株価指数、株式リサーチ、データなどの金融情報を提供している。23 カ国にオフィスを構え、世界の金融インフラストラクチャーのなかで重要な役割を担っている。投資や金融取引の意思決定に不可欠な情報である独立したベンチマークの提供者として、140 年以上にわたって主導的な立場にある。詳細は当社日本語ウェブサイト(www.standardandpoors.co.jp)まで。

マグローヒル・カンパニーズは、スタンダード&プアーズ、ビジネスウィーク、マグローヒル・エデュケーション、J. D. パワーなどを通じて、金融サービス、教育、ビジネスに関する情報を提供する、国際的な情報サービス企業である。世界 40 カ国に 280 カ所以上の拠点を有している。詳細はウェブサイト(www.mcgraw-hill.com)まで。

格付けを商業目的でスタンダード&プアーズの有料情報サービスに類似したデータベースに蓄積したり、自動的に配信することを禁止します。