



プレス・リリース

事業法人・公益事業格付け

2011年2月9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

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の第1回無担保投資法人債に格付け

野村不動産レジデンシャル投資法人

新規債務格付け

A 第1回無担保投資法人債（発行予定額 50 億円、利率 1.21%、2016 年 2 月 25 日償還）

（2011 年 2 月 9 日、東京＝S&P）スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス（以下「S&P」）は本日、野村不動産レジデンシャル投資法人（NRF、格付けは「A／安定的／A-1」）が発行を予定している第1回無担保投資法人債に、上記のとおり「A」の格付けを付与した。当該格付けは、NRF の比較的強い事業地位と比較的保守的な財務方針を反映している。

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）の不動産運用・開発能力、ブランド力を背景に、国内の不動産投資信託（J-REIT）の中で比較的強い事業地位を維持している。不動産ポートフォリオは 2011 年 1 月末時点で、145 物件、総額約 1,344 億円、総賃貸可能戸数 7,687 戸の賃貸住宅で構成されている。その分散度は極めて高く、同投資法人の信用力上の強みとなっている。NRF は物件の入れ替えなどを活用しつつ、ポートフォリオ物件の質の維持と向上を図っている。2010 年 11 月期（第 8 期）末時点で、NRF のポートフォリオの稼働率は約 96.3%と、キャッシュフローはおおむね安定している。一般に住宅はテナントの分散や代替性が高く、景気変動に伴う賃料の変動が小幅であることから、他の物件タイプに比べてキャッシュフローの安定性が高いと、S&P はみている。

NRF は、総資産有利子負債比率を巡航ベースで 35－45%の保守的な水準に維持するという財務方針を堅持するとしている。一方で、1) 第 8 期末の有利子負債比率〈有利子負債／（有利子負債＋純資産）；S&P 定義〉は約 54.1%と、保守的な財務方針に比べて依然として高い水準にあり、カバレッジおよび収益性関連の財務指標はやや低い水準にあること、2) ポートフォリオの含み損が依然として高い水準にあること——は、信用力上のリスク要因となっている。NRF は、長期的には物件の入れ替えを含む慎重な物件取得および効率的なキャッシュ・マネジメントにより、同比率を財務方針で掲げた水準に近づける意向である。S&P は、NRF の財務基盤の改善状況を引き続き注視していく。NRF は複数の金融機関と良好な取引関係を確立しており、有利子負債はすべて無担保で調達されていることから、財務の柔軟性は維持されている。

* 文中の発行体格付けは「長期／長期格付けに対するアウトルック／短期」で表示。

<関連レポート>

2007年6月26日付「Principles Of Corporate And Government Ratings」

(和訳版:2009年7月30日付「格付け規準:事業法人・金融機関・政府の格付けの原則」)

2001年5月9日付「不動産投資信託(J-REIT)に対する格付け方針」

*本格付に関する適時開示事項(金融商品取引業等に関する内閣府令第三百十三条第三項第三号)は、スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社のウェブサイトの「ライブラリ・規制関連」>「信用格付けの概要」(www.standardandpoors.co.jp/pcr)でご参照いただけます。

S&Pの格付けについて:

スタンダード&プアーズ・レーティングズ・サービスズが提供する信用格付には、日本の金融商品取引法に基づき信用格付業者として登録を受けているスタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社が提供する信用格付(以下「登録格付」と、当該登録を受けていないグループ内の信用格付業を行う法人が提供する信用格付(以下「無登録格付」)があります。本稿中で記載されている信用格付のうち「※」が付されている信用格付は無登録格付であり、それ以外は全て登録格付です。なお、スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社が提供する信用格付の一覧は同社の日本語ウェブサイト(www.standardandpoors.co.jp)の「ライブラリー・規制関連」で公表しています。

Copyright © 2011 by Standard & Poor's Financial Services LLC (S&P), a subsidiary of The McGraw-Hill Companies, Inc. All rights reserved.

本稿に掲載されているコンテンツ(信用格付、信用関連分析およびデータ、モデル、ソフトウェア、またはそのほかのアプリケーションもしくはそのアウトプットを含む)及びこれらのいかなる部分(以下「本コンテンツ」といいます。))について、スタンダード&プアーズ・ファイナンス・サービスズ・エル・エル・シー(以下「スタンダード&プアーズ」)による事前の書面による許可を得ることなく、いかなる形式あるいは手段によっても、修正、リバースエンジニアリング、複製、頒布を行うこと、あるいはデータベースや情報検索システムへ保存することを禁じます。本コンテンツを不法な目的あるいは権限を与えられていない目的のために使用することを禁じます。

スタンダード&プアーズ、その関連会社、情報の外部提供者、およびその取締役、執行役員、株主、従業員あるいは代理人(以下、総称して「スタンダード&プアーズ関係者」)はいずれも、本コンテンツに関して、その正確性、完全性、適時性、利用可能性について保証いたしません。スタンダード&プアーズ関係者はいずれも、原因が何であれ、本コンテンツの誤謬や脱漏、あるいは、本コンテンツを利用したことにより得られた結果に対し、あるいは利用者により入力されたいかなる情報の安全性や維持に関して、一切責任を負いません。本コンテンツは「現状有姿」で提供されています。スタンダード&プアーズ関係者は、明示または黙示にかかわらず、本コンテンツについて、特定の目的や使用に対する商品性や適合性に対する保証を含むいかなる事項について一切の保証をせず、また、本コンテンツに関して、バグ、ソフトウェアのエラーや欠陥がないこと、本コンテンツの機能が妨げられないことがないこと、または、本コンテンツがいかなるソフトウェアあるいはハードウェアの設定環境においても動作することについての保証を含む一切の保証をいたしません。いかなる場合においても、スタンダード&プアーズ関係者は、損害が生じる可能性について報告を受けていた場合であっても、本コンテンツの利用に関連する直接的、間接的、付随的、制裁的、代償的、懲罰的、および、特別ないし派生的な損害、経費、費用、訴訟費用、損失(損失利益、逸失利益あるいは機会費用などを含みますが、これらに限定されません)に対して、いかなる者に対しても、一切責任を負いません。

本コンテンツにおける信用格付や見解を含む信用に関する分析は、それらが表明された時点の意見を示すものであつて、事実の記述ではなく、証券の購入、保有または売却の推奨や勧誘を行うものではなく、何らかの投資判断を推奨するものでもありません。スタンダード&プアーズは、本コンテンツについて、公表後にいかなる形式やフォーマットにおいても更新する義務を負いません。本コンテンツの利用者、その経営陣、従業員、助言者または顧客は、投資判断やそのほかのいかなる決定においても、本コンテンツに依拠してはならず、本コンテンツを自らの技能、判断または経験に代替させてはならないものとします。スタンダード&プアーズの意見と分析は、いかなる証券の投資適合性について言及するものでもありません。スタンダード&プアーズは「受託者」あるいは投資助言業者として行為するものではありません。スタンダード&プアーズは、信頼に足ると判断した情報源から情報を入手してはいますが、入手したいかなる情報についても監査はせず、またデューデリジェンスや独自の検証を行う義務を負うものではありません。

スタンダード&プアーズは、それぞれの業務の独立性と客観性を保つために、事業部門の特定の業務を他の業務から分離させています。結果として、スタンダード&プアーズの特定の事業部門は、他の事業部門が入手できない情報を得ている可能性があります。スタンダード&プアーズは各分析作業の過程で入手する非公開情報の機密を保持するための方針と手続を確立しています。

スタンダード&プアーズは、信用格付の付与や特定の信用関連分析の提供に対する報酬を、通常は発行体、証券の引受業者または債務者から、受領することがあります。スタンダード&プアーズは、その意見と分析結果を広く周知させる権利を留保しています。スタンダード&プアーズの公開信用格付と分析は、無料サイトのwww.standardandpoors.com、そして、購読契約による有料サイトのwww.ratingsdirect.com および www.globalcreditportal.com で閲覧できるほか、スタンダード&プアーズによる配信、あるいは第三者からの再配信といった、他の手段によっても配布されます。信用格付手数料に関する詳細については、www.standardandpoors.com/usratingsfeesに掲載しています。

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)の一員であり世界の金融市場に対して、信用格付け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。投資や金融取引に不可欠な情報と独立したベンチマークを提供、150年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、マグローヒル・エデュケーション、ブラッツ、キャピタルIQ、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。