



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  
SVP 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、日本の不動産投資法人5社の格付け見通しをネガティブに変更

2009年（平成21年）1月15日、東京、ムーディーズ・インベスターズ・サービスは、以下に掲げる日本の不動産投資法人5社の格付け見通しを安定的からネガティブに変更した。

日本ビルファンド投資法人：発行体格付けおよび無担保長期債務格付け A1

日本ロジスティクスファンド投資法人：発行体格付け A1

日本プライムリアルティ投資法人：発行体格付けおよび無担保長期債務格付け A2

野村不動産オフィスファンド投資法人：発行体格付けおよび無担保長期債務格付け A2

グローバル・ワン不動産投資法人：無担保長期債務格付け A3

今回の見直し変更は、日本の不動産投資法人（REIT 会社）が世界的な金融市場の混乱の影響により、特に資金調達面で大きな影響を受ける可能性があること、また当該信用収縮の状態は当面継続するものと想定されること、その影響による景気後退によって、今後ポートフォリオを構成する不動産の資産価値や、キャッシュフローの安定性にもストレスがかかる可能性があること、に関するムーディーズの懸念を反映している。

日本の不動産市場は世界的な金融収縮の影響を強く受け、特に REIT 会社においては金融機関および市場からの資金調達・投資口両面において影響を受けている。借入による調達においては、資金量の減少から金融機関の貸し出し姿勢が厳格化、その結果スプレッドの上昇、借入期間の短縮化といった現象が起きている。投資法人債は、投資家層が減少し従来よりも発行条件が厳しい状態にあると推測される。また、投資口発行による調達においても信用収縮の影響を強く受け、投資口発行が容易ではない状況にある。

さらに景気後退懸念や不動産市場への金融機関の貸出姿勢の厳格化に伴い、不動産価格が REIT 市場創設以来、初めての本格的な下落トレンドに向かう可能性がある。同時に、REIT 会社のポートフォリオの稼働率や賃料水準にもストレスがかかることが予想される。REIT 会社によっては、今後の不動産価格の下落により自己資本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。

しかしながら、上記のように事業環境が悪化する中でも、当該 REIT 会社については、保守的な財務運営方針や戦略的なポートフォリオ運営等により、堅固な財務内容を維持しているため、これらの要因が信用力に与える影響は比較的管理しやすいとムーディーズは考えている。

各社に対する前回の格付けアクションは以下の通り。

日本ビルファンド投資法人：2006年10月17日に発行体格付けおよび無担保長期債務格付けを A2 から A1 に引き上げ。

日本ロジスティクスファンド投資法人：2006年9月13日に発行体格付け A1 を付与。

日本プライムリアルティ投資法人：2006年11月17日に発行体格付けおよび無担保長期債務格付けを A3 から A2 に引き上げ。

野村不動産オフィスファンド投資法人：2006年11月16日に発行体格付けおよび無担保長期債務格付けを A3 から A2 に引き上げ。

グローバル・ワン不動産投資法人：2005年10月7日に無担保長期債務格付け A3 を付与。

ムーディーズの REIT 会社に対する格付け手法は、

・ Key Ratios for Rating REITs and Other Property Firms, December 2004  
(日本語版「REIT およびその他の不動産会社に対する格付けの主要指標」(2005年3月))

・ Rating Methodology for REITs and Other Commercial Property Firms, January 2006  
(日本語版「REIT およびその他の不動産会社に対する格付け手法」(2006年6月))

であり、[www.moodys.com](http://www.moodys.com) の“Credit Policy & Methodologies” ディレクトリ、“Rating Methodologies” サブディレクトリで閲覧することができる。(なお当該格付け手法の日本語版は [www.moodys.co.jp](http://www.moodys.co.jp) の「格付け手法」ディレクトリ、「ストラクチャード・ファイナンス」ディレクトリで閲覧することができる。)

またスペシャルレポート“Japan Real Estate Investment Trusts: Assessing Debt Credit Quality During Financial Turmoil, December 2008”(日本語版「日本の不動産投資法人：金融市場の混乱期における債務の信用力について」(2008年12月))は、[www.moodys.com](http://www.moodys.com) で閲覧することができる。(なお日本語版は [www.moodys.co.jp](http://www.moodys.co.jp) で閲覧することができる。)

以上