

## 【格付け変更/レーティング・モニター継続(格下げ方向)】

リプラス・レジデンシャル投資法人 証券コード：8986

発行体格付け：(A-) → (BBB)

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付けを発表しました。

## 【格付け変更/レーティング・モニター継続の理由】

全国の賃貸住宅に投資する REIT。当時のメンスポンサーだったリプラスが破産したため、REITの運営や取引金融機関との関係に影響を与える可能性があるとして、9月24日に格下げ方向のレーティング・モニターに指定した。

リプラスが保有していた資産運用会社の株式55%は第2位の株主だった米国の投資会社オークツリー系のファンドに譲渡され、実質的なメンスポンサーはオークツリーに変わった。資産運用会社のスタッフの陣容は維持され、リプラスグループに一括委託していた保有物件のプロパティマネジメント業務も、委託先を第三者に変更している。稼働率は93%以上を維持しており、スポンサー交代による資産運用体制の混乱は特段見られない。

一方で、厳しい不動産金融環境のもとで、スポンサー交代による資金調達面での改善効果は現段階では明確に認められない。8月に実施したオークツリーへの第三者割当増資の払込金が半分程度残っているものの、2009年2月に約97億円、同5月に約161億円の借入金返済、同11月には投資法人債40億円の償還が控えている。このため、発行体格付けをBBBに変更し、格下げ方向でのレーティング・モニターを継続した。

R&Iは、2008年9月期の決算および資産運用会社インタビューの内容などを検討した上で、年内にレーティング・モニターを解除し、新たな格付けを公表する予定だ。

## 【格付け対象】

発行者：リプラス・レジデンシャル投資法人（証券コード：8986）

名称	格付け
発行体格付け	(A-) → (BBB) 格下げ方向

名称	発行予定総額 (百万円)	発行予定期間	格付け
発行登録債券	100,000	2007年11月7日～2009年11月6日	(A-) → (BBB) 格下げ方向

名称	発行総額 (百万円)	発行日	償還日	格付け
第1回無担保投資法人債	4,100	2007年2月27日	2010年2月26日	(A-) → (BBB) 格下げ方向
第2回無担保投資法人債	4,000	2007年11月19日	2009年11月19日	(A-) → (BBB) 格下げ方向

☆発行体格付けとは、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力に対するR&Iの意見で、原則としてすべての発行体に付与する。個々の債務（債券やローンなど）の格付けは、契約の内容や回収の可能性などを反映し、発行体格付けを下回る、または上回ることがある。