

【レーティング・モニター解除/格付け維持】

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：(BBB) → BBB [格付けの方向性：ネガティブ]

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。

【格付け維持の理由】

リプラス・レジデンシャル投資法人(RRI、2009年1月下旬に日本賃貸住宅投資法人に名称変更予定)は2006年6月に上場した不動産投資法人(J-REIT)。日本全国に所在する住宅に投資する住宅特化型REIT。R&Iではメンスポンサーであったリプラスの破産申し立てに伴い9月24日に格下げ方向でレーティング・モニターに指定し、12月15日にリファイナンスリスクの高まりを反映してBBBに格下げしたうえで、レーティング・モニターを継続した。

RRIは新スポンサーとなった米国の投資会社オークツリーグループの支援のもと、財務基盤の強化を最優先課題として取り組む方針であり、引き続き取引金融機関からの安定したリファイナンスに努める。8月に行った第三者割当増資の払込金は11~12月の借り換えで一部返済に充当したが、払込金はなお60億円以上残されている。また有利子負債比率は40%台に低下している。

厳しい資金調達環境を考慮し、当面は新規投資よりも内部成長に注力していく方針である。資産運用会社の物件管理部門の陣容を強化しており、新たに選定した管理会社と協力して保有物件の稼働率向上を図る。

主力行の支援や手元現預金の水準などから当面の資金繰りについて不安が薄れたことも踏まえ、ひとまずレーティング・モニターを解除し、発行体格付けBBBを維持した。とは言え、依然として厳しい不動産向け融資環境下、2009年6月に長期借入金返済、同11月には投資法人債償還が控えているなど、引き続き資金調達動向から目が離せない。このため、格付けの方向性はネガティブとした。

【格付け対象】

発行体：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	格付けの方向性
発行体格付け	(BBB) → BBB	ネガティブ

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	(BBB) → BBB

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	(BBB) → BBB
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	(BBB) → BBB

☆発行体格付けとは、発行体が発行体が発行する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。