

平成21年8月24日

各 位

不動産投資信託証券発行者名 日本賃貸住宅投資法人
東京都港区芝公園一丁目3番12号
代 表 者 名 執行役員 佐久間 隆夫
(コード番号：8986)
資 産 運 用 会 社 名 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
代 表 者 名 代表取締役社長 東 野 豊
問 い 合 わ せ 先 経営管理部長 貞 廣 亜 紀
Tel. 03-5425-5600

【参考】R&I ニュースリリースについて

本日、格付投資情報センター(以下、「R&I」といいます。)が、日本賃貸住宅投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)の格付けを、レーティング・モニター(格上げ方向)に指定しましたので、お知らせいたします。

なお、R&I ニュースリリースにおける以下の下線部の記載に対する正確な記述は、以下の通りです。なお、本件については、本投資法人より R&I へ既に指摘を行っております。

<R&I ニュースリリース記載内容>

日本賃貸住宅投資法人(JRH)は米国の投資会社オークツリーを実質的なメーンスポンサーとする住宅特化型 REIT。21日、オークツリー系のファンドおよび日本トラスティ・サービス信託銀行(信託口)に対する第三者割当増資により約60億円を調達すると発表した。調達資金は主に11月と2010年2月に期限を迎える投資法人債の償還資金に充当する。

<正確な記述>

日本賃貸住宅投資法人(JRH)は米国の投資会社オークツリー・キャピタル・マネジメント・エルピーの助言を受けるオランダの投資会社、アップルリング・ホールディングス・ビー・ヴィー(アップルリング)をメーンスポンサーとする住宅特化型REIT。21日、アップルリングおよび日本トラスティ・サービス信託銀行(信託口)に対する第三者割当増資により約60億円を調達することを発表した。調達資金は主に11月と2010年2月に期限を迎える投資法人債の償還資金に充当する。

以上

【レーティング・モニター(格上げ方向)】日本賃貸住宅投資法人 証券コード：8986

発行体格付け：(BB+)

債券格付け：(BB)

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付けをレーティング・モニターに指定しました。

【レーティング・モニター指定の理由】

日本賃貸住宅投資法人(JRH)は米国の投資会社オークツリーを実質的なメンスポンサーとする住宅特化型REIT。21日、オークツリー系のファンドおよび日本トラスティ・サービス信託銀行(信託口)に対する第三者割当増資により約60億円を調達すると発表した。調達資金は主に11月と2010年2月に期限を迎える投資法人債の償還資金に充当する。

JRHはREIT業界を取り巻く金融環境悪化の影響でリファイナンスリスクが高まっていたが、6月に三菱東京UFJ銀行を中心とする国内金融機関から総額295億円の借り換えを実施した。うち254億円を期間2~3年の長期借入れとしており、調達年限の長期化や返済期限の分散もある程度進んだ。今回の増資資金と手元資金等により、懸案だった投資法人債償還にもメドがついたとみられる。こうした資金調達状況の改善を受けて、格上げ方向のレーティング・モニターに指定した。

R&Iは主に当面の財務運営見通しを精査し、ポートフォリオの現況や今後の成長戦略の実現性も考慮した上で、新たな格付けを検討する。

当該格付けに適用した主要な格付方法は「J-REITの格付方法」および「R&Iの信用格付けの基本的な考え方」である。これらの格付方法は、格付けを行うにあたり考慮した他の格付方法とともに下記ウェブサイトに掲載している。

「J-REITの格付方法」

<http://www.r-i.co.jp/jpn/rating/st/methodology.html>

「R&Iの信用格付けの基本的な考え方」

<http://www.r-i.co.jp/jpn/rating/rating/methodology.html>

【格付対象】

発行者：日本賃貸住宅投資法人(証券コード:8986)

名称	格付け
発行体格付け	(BB+) 格上げ方向

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	(BB)格上げ方向

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	3,800*	2007年2月27日	2010年2月26日	(BB)格上げ方向
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	(BB)格上げ方向

*当初発行額は4,100百万円だったが、2009年3月に100百万円、2009年7月に200百万円買入消却された。

☆発行体格付けは、発行体が負うすべての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の意見である。発行体格付けは、原則としてすべての発行体に付与する。個々の債務等の格付けは、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。