

**【格付け変更】日本賃貸住宅投資法人 証券コード：8986**

発行体格付け：BBB → BB+ 【格付けの方向性：ネガティブ】

債券格付け：BBB → BB

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。

**【格付け理由】**

日本賃貸住宅投資法人(JRH、旧リプラス・レジデンシャル投資法人)は、全国の賃貸住宅に投資するREIT。米国の投資会社オークツリーが実質的なメーンスポンサーである。

JRHは、2月末に期限が来る短期借入金約97億円の返済に当たって、約58億円を借り換えし、差額は自己資金を充当することにした。この短期借入金はもともと2008年11月～12月に期限到来した約156億円の借り換え資金であり、再度の減額借り換えとなった。

R&Iは、会社計画に基づき2月末の借り換えは満額なされ、2008年8月に行った第三者割当増資の払込金を60億円以上残したまま6月の借入金返済および11月の投資法人債償還に備えることを想定していた。しかし、今回再度の減額借り換えとなったことで、資金調達リスクを従来想定よりも厳しく見ざるを得なくなった。

また、郊外・地方に所在する住宅物件が多いため、不動産市況悪化の影響が相対的に大きくなっている。保有物件の稼働率は直近3カ月間91%前後で推移しており、かつて95%前後で推移していたのに比べ低下している。2008年9月期の期末評価額は取得価格とほぼ同額になっているが、現在のような不動産市況を考えると当期末の評価ではさらに厳しい結果が予想される。

以上を踏まえ、発行体格付けをBB+に変更し、方向性は引き続きネガティブとした。発行体格付けの引き下げにともない、債券格付けには担保付借入金に対する劣後性を反映させ、発行体格付けより1ノッチ低いBBとした。

**【格付け対象】**

発行者：日本賃貸住宅投資法人(証券コード:8986)

名称	格付け	格付けの方向性
発行体格付け	BBB → BB+	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 → BB

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 → BB
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 → BB

☆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。