

平成21年3月2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 岡 村 一 郎
問 い 合 わ せ 先 経営管理部長 貞 廣 亜 紀
Tel. 03-5425-5600

株式会社格付投資情報センターによる
本投資法人の格付け見直しに関する見解のお知らせ

平成21年2月26日に、株式会社格付投資情報センター（以下「R&I」といいます）より、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、BBB→BB+（格付けの方向性：ネガティブ）に変更する旨の発表がなされました（詳細についてはR&Iのホームページにて、ご確認ください。）。これに関する本投資法人及び本投資法人より資産運用を受託している株式会社ミカサ・アセット・マネジメント（以下「資産運用会社」といいます。）の見解を、下記のとおりお知らせいたします。なお、以下の見解はR&Iより指摘された点を、明確に説明することを目的としています。

記

1. 本投資法人及び資産運用会社の見解

R&Iの発表によると、今回の格付けの主な見直し理由は次のとおりです。

- ① 2月25日の借入金のリファイナンスは満額なされることを想定していたが、再度の減額リファイナンスとなったことから、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。
- ② 郊外・地方に存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ヶ月間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。

まず、R&Iから指摘があった稼働率の低下については、郊外・地方に存在する物件が多いため、悪化しているのではなく、平成20年9月24日に旧スポンサーであった株式会社リプラス（以下「リプラス」といいます）の破綻に伴うリーシング活動の混乱が主因です。

本投資法人所有の大部分の物件について管理を行っていたプロパティマネジメント会社がリプラスの100%子会社であり、テナント誘致を依頼していた仲介業者が本投資法人所有の物件に関するテナント誘致に対し消極的になっていました。

本投資法人が郊外や地方で所有する物件は、各地において競争力が高く、稼働率も安定的に推移しています。むしろ、都心部にある高額プレミア物件について、金融危機の影響から、昨年秋以降、退去者が出ています。なお、高額プレミア物件は、本投資法人が所有する131物件のうち、わずか7件です。

本投資法人及び資産運用会社は、リプласの破綻に対して素早く対応しました。資産運用に支障をきたすことのないよう、資産運用会社従業員の雇用と、物件に関するデータや管理システムの引継ぎを確保するとともに、プロパティマネジメント業務の委託先を変更し、資産運用に関する混乱を最小限に留めています。リプラスの破綻よりプロパティマネジメント会社の変更を実施する間（9月から11月）においては全体的な稼働率の低下が見られましたが、これらは一過性のものであり、12月以降は徐々に改善の方向に向かっています。

リファイナンスについては、銀行を取り巻く金融環境の急速な悪化のなか、短期借入金の借り換えについて、鋭意各行と交渉をしております。本投資法人としては、過去ならびに将来にわたる金融機関様との良好な取引関係を考慮しつつ、引き続き、本年予定されています借り換えにつき、主要銀行様のご協力をえて、返済に伴い増加した担保余力も活用して、安定的な資金調達に注力しております。

なお、平成21年2月12日、資産運用会社は、資産運用会社のスポンサーであるマスター会社グループのアップルリンゴ・ホールディングス・ビーヴィを割当先として160百万円の増資を行いました。この増資は、リプラスの破綻によって発生した特別費用を補填し、資産運用会社の資本、財務体制を強化する目的で行われました。本資産運用会社では、引き続き、マスター会社グループの信用及び資金力を活用し、安定した資産運用業務を行っております。

2. 今後の見通し

本格付けの変更による平成21年3月期（平成20年10月1日～平成21年3月31日）における、本投資法人の運用状況の見通しに与える影響は軽微であり、業績の予想に変更はありません。

リリース問い合わせ先

（報道関係のみ）

株式会社プラップジャパン 春日・神谷

電話番号：03-3486-2931

本書中の記載には、「将来に関する記述」（forward-looking statements）が含まれています。既知若しくは未知のリスク、不確実性又はその他の要因により、実際の結果が「将来に関する記述」として明示的又は黙示的に示された予測等と大きく異なることがあります。これらの要因には、本投資法人のWebサイト上に公開されている報告書に説明されているものが含まれます。本投資法人又は本資産運用会社は、「将来に関する記述」として明示的又は黙示的に示された予測等が結果的に正しくなることを何ら約束するものではありません。本書中の「将来に関する記述」は、本書の日付の時点で本投資法人又は本資産運用会社が有する情報を基に作成されたものであり、法令で義務付けられている場合を除き、本投資法人又は本資産運用会社は、将来の事象や状況を反映するために、その記述を更新又は修正する義務を負うものではありません。

以上