

【新規格付け】 リプラス・レジデンシャル投資法人 証券コード：8986
J-REIT 発行登録予備：A-
第2回無担保投資法人債（発行登録債）：A-

格付投資情報センター(R&I)は、上記の格付けを公表しました。

【格付け理由】

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を投資対象とする住宅特化型REITで、メーンスポンサーはリプラスである。

ポートフォリオは地理的な分散とタイプ別の分散を重視して構築しており、上場来高い稼働率を維持している。今後もスポンサーの全国的なネットワークを生かしてファンド規模拡大を図っていく。財務面では、適切な負債水準を維持しながら、調達の長期固定化、返済期日の分散などを進めていく方針である。

【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	発行登録債予備
募集有価証券の種類	投資法人債
発行予定額	1,000億円
発行予定期間	2007年11月7日～2009年11月6日
格付け	A-（新規）

なお、上記の発行登録制度に基づく以下の債券について、投資法人債契約、資金用途などを確認し、格付けを行いました。

名称	第2回無担保投資法人債 （特定投資法人債間限定同順位特約付）
発行額	40億円
発行日	2007年11月19日
償還日	2009年11月19日
表面利率	2.04%
格付け	A-（新規）
投資法人債管理者	不設置（財務代理人は三菱東京UFJ銀行）
担保提供制限	国内で既に発行したまたは国内で今後発行する他の無担保投資法人債 （担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除く）
他の財務上の特約	なし

☆発行体格付け：A-[格付けの方向性：安定的]

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。