



# NEWS RELEASE

No. 2006-C-321  
2006年5月15日

【新規格付け】 ニューシティ・レジデンス投資法人 証券コード：8965

J-REIT 発行体格付け：A+ [格付けの方向性：安定的]

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】

2004年12月に上場した不動産投資法人(J-REIT)。2006年2月末時点で保有している資産は86件、1224億円(取得価格ベース)に上る。投資対象は住宅に特化しており、シービー・リチャード・エリス・インベスターズおよびニューシティコーポレーション(NCC)などをスポンサーとする。

2006年2月末時点のNCR(ニューシティ・レジデンス投資法人)のポートフォリオは住宅が100%。所在地域は東京都心6区(注1)で50%、都心6区以外の東京圏(注2)が40%、地方が10%と東京都心部が中心。1件あたりの平均取得価格は14億円。取得価格で加重平均した築年数は約3年と新しい。R&I評価額は1169億円となり、取得価格に対して95.5%、直近時点の鑑定評価額に対して94.7%の水準となった。

投資対象は住宅に特化しており、シングル、アーバンファミリー、ファミリー、プレミアムの顧客層の異なる住宅にバランス良く投資することで、タイプ別の分散効果も図っている。住宅は取引市場、賃貸市場ともに規模が大きく、資産の流動性やテナントの代替性に優れており、賃料水準も居住という実需に基づくものであるため、景気動向の影響を比較的受けにくい。従って、キャッシュフローの安定性が比較的高い用途だとR&Iは認識している。

保有する住宅の多くが、東京都心部を中心とした利便性の高い立地にあり、築5年未満の新しい物件が80%以上を占め、分譲マンション並みの建物グレード・設備水準を備えている。物件の競争力を反映して全体の稼働率は3月末時点で94.4%に達しており、テナントが分散している住宅特化のポートフォリオとしては高い水準にある。

ポートフォリオの質の向上や築年数の低減などを目的として、新築物件の取得にも力を入れている。こうした取得手法はテナントのリーシングリスクを負担することになるが、取得予定物件の立地条件の良さ、ファンド規模の大きさ、リーシング能力の高さでかかるリスクが限定されていることに加え、場合によっては一定以上の稼働率に達することを取得の条件として全体のキャッシュフローへの影響を軽減するよう配慮している。

保有物件数は86、エンドテナント数は4500超で、非常に分散したポートフォリオとなっている。特定の物件やテナントの動向が全体に与える影響は軽微で、前述したような住宅が生み出すキャッシュフローの安定性も考え合わせると、ファンド全体の資産価値やキャッシュフローが大きく低下する可能性は低い。

NCRはNCCの先行取得、仲介、情報提供やこれまでの取引により構築した独自の情報網を活かし、優れた物件取得能力を有している。今後取得予定の物件などを含めるとファンド規模はすでに1470億円に達しており、さらにポートフォリオの分散が進む見通しである。

保有物件の運営管理については、1)PM(プロパティ・マネジメント)業務をニューシティプロパティサービス(NCCの子会社)にほぼ集約、2)業務支援システム(MRI)の導入、3)仲介会社との広範な連携、4)テナントへの多様なサービスプログラムの提供——などを通じて内部成長(既存物件の収益性の向上)を実現していく方針である。

有利子負債の総資産に占める比率(LTV)のターゲットは40~55%としている。物件の取得スピードが速かったために第1期末には一時的にLTVが高い水準に達したが、直後に増資を実施してLTVを引き下げている。今後はファンド規模の拡大にともない、LTVの変動幅は徐々に収束していくものとみられる。

R&Iは、会社計画や過去の実績などをもとに独自のLTV(有利子負債とリザーブの無い預り敷金・

●お問い合わせ先 **株式会社 格付投資情報センター SF本部** 〒103-0027 東京都中央区日本橋1-4-1 日本橋一丁目ビルディング

TEL. 03-3276-3406・3428 FAX. 03-3276-3429 <http://www.r-i.co.jp> E-mail [sfdept@r-i.co.jp](mailto:sfdept@r-i.co.jp)

格付けは、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や個々の債務(債券やローンなど)の支払いの確実性(信用力)に対するR&Iの意見を、一定の符号で投資家に投資情報として提供するものであり、債券やコマーシャルペーパーなどの売買・保有を推奨するものではありません。格付けは信頼すべき情報に基づいたR&Iの意見であり、その正確性及び完全性は必ずしも保証されてはいません。格付けは原則として発行者から対価を受領して実施したものです。



# NEWS RELEASE

保証金を R&I の物件評価総額で除した値)につき、中期的な推移を予測した。この予測によれば R&I が定義する LTV は 44~57%とおおむね良好な水準を維持する見込みである。

上場後 2 期しか経ていないこともあり、現時点では担保付借入や短期ないし変動金利借入が過半を占めている。ただし、今年 2 月の無担保投資法人債の発行に続き、4 月には初めて無担保借入を導入しており、今後も投資法人債のさらなる活用などにより、長期固定金利・無担保による調達比率を現状よりも高め、金利上昇やリファイナンスリスクに対する備えを進める方針である。

(注 1) 東京都千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区および品川区

(注 2) 東京都心 6 区を除く東京都、神奈川県、千葉県および埼玉県

## 【格付け対象】

発行者：ニューシティ・レジデンス投資法人 (証券コード:8965)

名称	格付け	格付けの方向性
発行体格付け	A+ (新規)	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。

●お問い合わせ先 **株式会社 格付投資情報センター** SF本部 〒103-0027 東京都中央区日本橋 1-4-1 日本橋一丁目ビルディング

TEL. 03-3276-3406・3428 FAX. 03-3276-3429 <http://www.r-i.co.jp> E-mail [sfdept@r-i.co.jp](mailto:sfdept@r-i.co.jp)

格付けは、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や個々の債務(債券やローンなど)の支払いの確実性(信用力)に対するR&Iの意見を、一定の符号で投資家に投資情報として提供するものであり、債券やコマーシャルペーパーなどの売買・保有を推奨するものではありません。格付けは信頼すべき情報に基づいたR&Iの意見であり、その正確性及び完全性は必ずしも保証されてはなりません。格付けは原則として発行者から対価を受領して実施したものです。