

## 【格付け変更/レーティング・モニター継続(格下げ方向)】

日本コマーシャル投資法人 証券コード：3229

発行体格付け：(BBB+) → (BBB-)

債券格付け：(BBB+) → (BB+)

格付投資情報センター(R&amp;I)は上記の格付けを発表しました。

## 【格付け変更/レーティング・モニター継続の理由】

日本コマーシャル投資法人(NCI)は、パシフィックホールディングスをスポンサーとするオフィスビル、商業施設の複合型REIT。今回の格下げは主要スポンサーのパシフィックホールディングス(発行体格付けCCC+で方向は未定のレーティング・モニター中)の信用状況が極度に悪化しているなかで、依然としてNCIがスポンサーとの一体再生を指向していることが、NCIの資金調達に悪影響を与え続ける可能性を反映している。

パシフィックホールディングスは現在債務超過状態にあり、借入金の財務制限条項に抵触し、2008年11月期決算の会社法上の監査意見が不表明となった。中柏ジャパンを通じた中国の不動産会社からの優先株などによる出資については協議が続いている模様だが、現時点で払い込みの有無やその時期、金額は未定である。

こうした状況下、NCIは現在もスポンサーとの一体再生を指向している。REITはスポンサーから独立した存在であるものの、スポンサーはREITの運営に密接に関連していることから、スポンサーの信用状況がREITの運営、特に資金調達に影響を及ぼす可能性がある。現時点では主要取引行の支援継続を想定できるが、スポンサーの動向が今後融資姿勢に大きく影響する可能性も否定できない。NCIは3月に165億円、9月に437億円の返済期限を控えており、年内に合計600億円を超える返済がある。また、来年にも100億円の投資法人債を含む600億円近い返済・償還期限を迎える。

以上を踏まえ、発行体格付けをBBB-に変更し、レーティング・モニター(格下げ方向)を継続した。発行体格付けの引き下げにとともに、債券格付け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：日本コマーシャル投資法人(証券コード：3229)

名称	格付け
発行体格付け	(BBB+) → (BBB-) 格下げ方向

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	10,000	2007年4月13日	2010年4月13日	(BBB+)→(BB+)格下げ方向
第2回無担保投資法人債	17,000	2007年4月13日	2012年4月13日	(BBB+)→(BB+)格下げ方向

☆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。