



Moody's Japan K.K.

NEWS

Contact:

東京

増子 卓爾

VPシニア・クレジット・オフィサー

ストラクチャード・ファイナンス

ムーディーズ・ジャパン株式会社

お問い合わせ電話番号：03-5408-4100

報道関係者専用番号：03-5408-4110

東京

竹之内 哲次

シニア・バイスプレジデント／チーム・リーダー

ストラクチャード・ファイナンス

ムーディーズ・ジャパン株式会社

お問い合わせ電話番号：03-5408-4100

報道関係者専用番号：03-5408-4110

**ムーディーズ、日本コマーシャル投資法人の格付けを Baa3 に引き下げた上、
更なる引き下げの方向で見直し**

2008 年（平成 20 年）10 月 24 日、東京、ムーディーズ・インベスターズ・サービスは、日本コマーシャル投資法人（NCI）の発行体格付け及び無担保長期債務格付け Baa1 を Baa3 に引き下げたうえで、更なる引き下げ方向で見直す。今回の格下げおよび見直しの継続は、不動産金融市場に不確実性が高まる中、NCI の今後の柔軟な財務運営にストレスがかかる可能性があるとのムーディーズの懸念を反映している。

ムーディーズは、2008 年 10 月 1 日に同社の発行体格付け及び無担保長期債務格付けを引き下げの方向で見直しの対象としていた。なお当該格付けには、格付け対象投資法人債の借入金に対する劣後性を反映している。

NCI の資産運用会社であるパシフィックコマーシャル株式会社の株主であり、NCI の実質的なスポンサーでもあるパシフィックホールディングス株式会社（パシフィック HD）が、2008 年 9 月 30 日に、パシフィック HD に対する株式会社大和証券グループ本社による資本参加が、目処としていた 9 月末までに最終合意に至らなかったと発表した。

一般的に、投資法人はスポンサーから独立した存在であり、その信用力は、スポンサーの業況と直接的にリンクするものではないと認識している。しかしニューシティ・レジデンス投資法人が破綻するなど、不動産金融市場に一段と不確実性が増す現環境下においては、投資法人の金融機関からの資金調達など、特に流動性の確保という点において影響を受ける可能性があるとのムーディーズは考えている。それにより、今後の NCI の柔軟な財務運営に一段とストレスがかかることを、ムーディーズは懸念している。

NCI は 9 月、10 月に計 300 億円超のタームローンの期限を迎えていたが、主力銀行を中心に、最長 2 年での折り返しを実現している（一部契約済みローンも含む）。また NCI は 10 月 1 日に全借入金を被担保債権とする担保権を設定することを発表しており、このことが取引金融機関との円滑な取引実現に寄与することも期待できる。

ただし、現在の厳しさを増す不動産金融市場においては、NCI が安定した資金調達手段を構築するには、相応の時間を要する可能性があると考えられ、引き続き格付けを引き下げ方向で見直す。

見直しにおいてムーディーズは、NCI が資金調達手段の安定化を図る取り組みに着目する。

一方、NCI のポートフォリオは、現時点で 2560 億円（取得価格ベース）の資産価値を有し、都市型商業不動産（オフィス・商業施設）への投資をコンセプトとして構築されたポートフォリオである。東京圏を中心としており、競争力ある物件で構成されている。2008 年 8 月末現在の稼働率は 97.9% とほぼ満室状態であり、賃貸需給におけるファンダメンタルズは良好である。

日本コマーシャル投資法人は、オフィスビル・商業施設への投資・管理に特化した不動産投資法人である。2008 年 8 月期の売上高は約 98 億円あった。

以上