



Contact:

東京

増子 卓爾

V P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 Baa1 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1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A3をBaa1に引き下げたうえで、更なる引き下げ方向で見直し。今回の格下げは、今後NCIの借入金が有担保となった場合に、格付け対象投資法人債が、借入金に対し劣後することになることを反映している。

NCIは2008年9月29日に、借入を行っている貸付人の一部と、担保提供に関する協議を開始することに同意したと発表した。NCIに対する借入金を被担保債権として、担保提供がなされた場合に、格付け対象投資法人債は当該借入金に対し劣後することになり、ムーディーズは、格付けにその劣後性を反映させる。

またポートフォリオの資産が担保に供された場合、上記劣後性の議論のほか、資産の売却に制約がかかる等、今後の柔軟なポートフォリオ運営や流動性にストレスがかかる可能性がある。一方で、金融機関との円滑な取引が期待でき、その結果、取引金融機関の拡大や借入コストの低減、債務の長期化など財務の健全性に寄与する可能性もあるとムーディーズは考えている。

なお今回、更に引き下げの方向で見直しとしたのは、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、結果、今後のNCIの金融機関取引や投資口からの調達に影響が及び、NCIの柔軟な財務運営にも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たものである。

見直しにおいて、NCI が今後、従来同様、柔軟な財務運営を維持して行くかという点に注目する。

一方、NCI のポートフォリオは、2008 年 8 月末時点で 2538 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し構築されたポートフォリオである。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 2 月期の売上高は約 89 億円あった。

以上