

平成 20 年 10 月 24 日

各 位

不動産投信発行者名
日本コマーシャル投資法人
代表者名
執行役員 牧野 知弘
(コード番号：3229)

資産運用会社名
パシフィックコマーシャル株式会社
代表者名
代表取締役社長 齋藤 徹也
問合せ先
管理部ファイナンスチーム 中村 寛
TEL. 03-5251-3810

ムーディーズ・インベスターズ・サービスによる
本投資法人の格付け見直しに関する見解のお知らせ

日本コマーシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 20 年 10 月 24 日付ムーディーズ・インベスターズ・サービス（以下「ムーディーズ」といいます。）が発表した、本投資法人の発行体格付け及び無担保長期債務格付けの見直しについて、本投資法人及び本投資法人より資産運用を受託しているパシフィックコマーシャル株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）の見解を、下記の通りお知らせします。

記

1. ムーディーズによる本投資法人の格付け見直しの内容について

発行体格付け:

Baa1(格付けの見通し:ネガティブ)→Baa3(格付けの見通し:ネガティブ)

無担保長期債務格付け:

Baa1(格付けの見通し:ネガティブ)→Baa3(格付けの見通し:ネガティブ)

なお、詳細については、ムーディーズのホームページにて、ご確認下さい。

ムーディーズ ホームページ:<http://www.moodys.co.jp/>

2. 本投資法人及び資産運用会社の見解

(ア) ムーディーズの発表によると、今回の格付けの見直しの理由は、次の通りです。

- ① 不動産金融市場に一段の不確実性が高まっていること。
- ② 資産運用会社の株主であるパシフィックホールディングス株式会社(以下「スポンサー」といいます。)の業況が、本投資法人に影響を与える可能性があると考えていること。

- ③ 上記 2 つの理由により、本投資法人の柔軟な財務運営に一段とストレスがかかることを懸念すること。

また、ムーディーズは、「本投資法人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る」として、引き続き格付けを引き下げ方向で見直す、としています。

一方、ムーディーズは同じ発表の中で、次の点について認めています。

- a. 本投資法人は、「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」こと。
- b. 本投資法人は、「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」こと。
- c. 本投資法人の有するポートフォリオは、東京圏を中心とした競争力ある物件で構成されており、「貸貸需給におけるファンダメンタルズは良好」であること。

(イ) 上記のムーディーズの見解に対して、本投資法人及び資産運用会社では、次の通り考えています。

- ① 不動産金融市場に一段の不確実性が高まっていることは、一般的な事実として本投資法人及び資産運用会社も認識しておりますが、これは本投資法人のみに影響を与える事象ではなく、不動産金融市場の参加者全員に影響を及ぼすものであり、本投資法人に特有のものではないと考えています。

また、ムーディーズも認めるとおり、その様な状況の下においても、9月、10月に計300億円超のタームローンの折り返しを、主力銀行を中心に、最長2年で実現していることから、ムーディーズの有する懸念については、本投資法人については該当しないと考えています。

- ② スポンサーの業況や信用力については、本投資法人の運営及びタームローンをはじめとした諸契約に対して大きな影響を及ぼすことはないと考えています。

また、ムーディーズも認めるとおり、本投資法人の「ファンダメンタルズは良好な状態を維持」しており、運営に懸念はないと考えています。

- ③ 本投資法人と取引金融機関との取引について、現時点において何らの支障を生じておらず、円滑なコミュニケーションを保っています。

手元流動性の確保の点については、新たな物件の取得の予定や、コミットメント、覚書、又は意向表明等のあらゆる法的拘束力を有する約束を、本投資法人は行っておらず、資金繰り上の懸念はありません。そのため、ムーディーズの有する懸念については、本投資法人については該当しないと考えています。

なお、平成20年10月1日にムーディーズが発表した本投資法人の格付けの見直し以後、平成20年10月1日付「資金の借入れに関するお知らせ(担保の設定)」を除き、本投資法人の財務運営や資金繰りにおいて、新たな事実や懸念、決定等は生じていません。

また、ムーディーズも認めるとおり、「不動産金融市場に一段の不確実性が高まっているとの認識の下で、担保権の設定を行うことによって、本投資法人と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」と考えています。



NIPPON
COMMERCIAL
INVESTMENT
CORPORATION

(ウ) ムーディーズの見解に対する懸念について

本投資法人及び資産運用会社では、平成20年10月1日にムーディーズが発表した本投資法人の格付けの見直し以後、今回の格付けの再度の見直しに至るまでに、ムーディーズから何らのインタビューを受けていません。

そのため、今回の格付けの見直しにおいて、平成20年10月1日以降の本投資法人の財務運営の状況や方針、取引金融機関との折衝状況等が、ムーディーズにおいて正しく認識されないまま、誤った事実認識に基づいて行われた可能性について、懸念を有しています。

(エ) ムーディーズに対する今後の対応について

本投資法人及び資産運用会社では、本投資法人における正しい事実認識について、引き続き、ムーディーズに対して説明を行う予定です。

また、その中で、新たにお知らせすべき事項が生じた場合には、適時かつ適切な開示を行います。

3. 今後の見通し

平成21年2月期(平成20年9月1日から平成21年2月28日まで)における、本投資法人の運用状況に与える格付けの見直しによる影響については軽微であり、業績の予想に変更はありません。

以 上

* 本資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページ : <http://www.nci-reit.co.jp>