

【格付け変更/レーティング・モニター指定(格下げ方向)】

ジョイント・リート投資法人 証券コード：8973

発行体格付け：A－ → (BBB＋)

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付けをレーティング・モニターに指定しました。

【格付け変更/レーティング・モニター指定の理由】

ジョイント・リート投資法人(JOR)のスポンサーであるジョイント・コーポレーションは5月29日、会社更生法適用を申請した。

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、スポンサー破綻がREITの運営、特に資金調達に影響を及ぼす可能性がある。JORはこれまでメガバンクを中心に国内主要金融機関から堅実に資金を調達しており、直近では3月に主力行などから98億円の借り換えを行い、年内の返済は7月末の約55億円のみで、無担保物件もある程度存在するものの、今後の取引銀行の支援姿勢については一定の注意が必要である。

また、今後新しいスポンサーを探していくことになると思われるが、現在の金融環境下で早期に信用力のあるスポンサーを確保できるかどうかには不確実性が残る。

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)に指定した。R&Iはスポンサー破綻によるREIT運営への影響を見極め、必要に応じて適宜格付けに反映していく。

当該格付けに適用した主要な格付方法は「J-REITの格付方法」および「R&Iの信用格付けの基本的な考え方」である。これらの格付方法は、格付けを行うにあたり考慮したその他の格付方法とともに下記のウェブサイトに掲載している。

「J-REITの格付方法」

<http://www.r-i.co.jp/jpn/rating/st/methodology.html>

「R&Iの信用格付けの基本的な考え方」

<http://www.r-i.co.jp/jpn/rating/rating/methodology.html>

【格付対象】

発行者：ジョイント・リート投資法人(証券コード：8973)

名称	格付け
発行体格付け	A－ → (BBB＋) 格下げ方向

名称	発行予定総額 (百万円)	発行予定期間		格付け
発行登録債券	100,000	2008 年 2 月 15 日～2010 年 2 月 14 日		A－ → (B B B＋) 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	5,000	2007 年 3 月 13 日	2010 年 3 月 12 日	A－ → (B B B＋) 格下げ方向
第 2 回無担保投資法人債	5,000	2007 年 3 月 13 日	2012 年 3 月 13 日	A－ → (B B B＋) 格下げ方向

☆発行体格付けは、発行体が負うすべての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の意見である。発行体格付けは、原則としてすべての発行体に付与する。個々の債務等の格付けは、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 **格付投資情報センター** インベスターズ・サービス本部 〒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.03-3276-3511 FAX.03-3276-3413 <http://www.r-i.co.jp> E-mail infodept@r-i.co.jp

信用格付けは、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等の支払いの確実性(信用力)に対するR&Iの意見の表明であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付けに際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付け(変更・取り下げ等を含む)に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付けは、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<http://www.r-i.co.jp/jpn/policy.html>をご覧ください。

©Rating and Investment Information, Inc.