



NEWS RELEASE

2010年9月28日

【格付変更/レーティング・モニター継続(格上げ方向)】

日本コマーシャル投資法人 証券コード：3229

発行体格付：(BB) → (BBB)

長期個別債務格付：(BB-) → (BBB)

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付のレーティング・モニターを継続しました。

【格付変更/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)はオフィスビルと商業施設に投資する複合型 REIT。2010 年 12 月に丸紅を主要スポンサーとするユナイテッド・アーバン投資法人(証券コード：8960、A+：格下げ方向でレーティング・モニター中)との合併を予定している。R&I は 4 月に合併に関する基本合意の発表を受けて、格上げ方向のレーティング・モニターに指定していた。

今回の格上げは短期的なリファイナンスリスクの後退と合併手続きの進捗を反映したものである。合併が成立すればさらなる信用力改善が見込まれるため、格上げ方向のレーティング・モニターを継続した。

NCI は、9 月 22 日に全有利子負債の約 78%に相当する約 1043 億円のリファイナンスを発表した。発表によれば 9～11 月に期限が到来する借入金を、期間 2～4 年の長期借入金に借り換えることで、調達年限の長期化、返済期限の分散とともに、一部金利の固定化等を図る。また、不動産市場安定化ファンドからの借入金を既存行からの新規借り入れ資金により、期限前返済する。これらにより短期的なリファイナンスリスクは大幅に後退した。

合併手続きも予定通り進んでいる。5 月に合併契約を締結し、6 月に投資法人の投資主総会で合併が承認された。また、資産運用会社の全株式を丸紅グループのジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社が取得した。全ての金融機関から担保権の解除について同意を得るという合併の前提条件がまだ充足されていないものの、合併の実現性は大幅に高まっている。

以上を踏まえ、発行体格付を BBB に変更し、さらに格上げ方向のレーティング・モニターを継続した。投資法人債の格付は、信用力の向上で回収リスクを反映する必要性が薄れたため、発行体格付と同格とした。今後、合併後のポートフォリオ、投資運用戦略、財務方針等を精査したうえで、合併法人の格付を検討していく。

【格付対象】

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
発行体格付	(BB) → (BBB) 格上げ方向

名 称	発行額 (百万円)	発行日	償還日	格 付
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	(BB-) → (BBB) 格上げ方向

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が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見であり、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り、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(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/policy.html>をご覧ください。

©Rating and Investment Information, Inc.

信用格付に関わる事項

主任格付アナリスト	松田 史彦
格付アナリスト	田草川 完
格付委員長	神林 尚

信用格付を付与した日	2010年9月27日
主要な格付方法	「J-REITの格付方法」 [2010.08.24] 「R&Iの信用格付の基本的な考え方」 [2010.07.01]

上記格付方法は、格付を行うにあたり考慮した他の格付方法とともに以下のウェブサイトに掲載しています。

「J-REITの格付方法」

<http://www.r-i.co.jp/jpn/sf/about/methodology/index.html>

「R&Iの信用格付の基本的な考え方」

<http://www.r-i.co.jp/jpn/cfp/about/methodology/index.html>

評価の前提は、以下のウェブサイトの格付付与方針に掲載しています。

<http://www.r-i.co.jp/jpn/ratingpolicy/RatingDeterminationPolicies.pdf>

格付符号とその定義は、以下のウェブサイトに掲載しています。

<http://www.r-i.co.jp/jpn/cfp/about/definition/index.html>

格付関係者

日本コマーシャル投資法人
パシフィックコマーシャル株式会社

注 格付関係者は、金融商品取引業等に関する内閣府令第三百七条に基づいて、R&Iが判断したものです。

利用した主要な情報

決算書類、適時開示資料

品質確保のための措置

公認会計士の監査済みである、またはそれに準じた信頼性が確保されている決算書類であること。証券取引所に開示された情報であること。

情報提供者

格付関係者

信用格付の前提、意義及び限界

R&I の信用格付は、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が約定通りに履行される確実性（信用力）に対する R&I の意見です。R&I は信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではありません。信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではありません。また、R&I は、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、又はその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていません。

R&Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じていますが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、必要と判断した場合には、信用格付を変更することがあります。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、信用格付を保留したり、取り下げたりすることがあります。