

【レーティング・モニター(格下げ方向)】 クレッシュェンド投資法人 証券コード：8966
発行体格付け：(A-)

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。

【レーティング・モニター指定の理由】

クレッシュェンド投資法人(CIC)は、東京圏の中小オフィスビルと賃貸住宅を中心に投資する複合型REIT。今回の格下げ方向でのレーティング・モニター指定は、投資法人債の償還時期が近づくなか資金調達の改善見通しが現時点で明確に見られないことを主な理由とする。

CICは2009年10月末に投資法人債200億円の償還期限を迎える。この償還金額は有利子負債総額の約40%に相当する。償還期限まではまだ時間はあるものの、投資法人債新規発行による償還は極めて難しい市場環境であるため、金融機関からの新規借入れや物件売却などで償還資金を手当てする必要がある。しかし、CICはメガバンク、信託銀行との取引は現状無く、スポンサーの支援も必ずしも強くないため、新規借入れのハードルは低くないと思われる。また、物件売却においても、現在のような買い手市場で物件を放出することにより、残ったポートフォリオの質や収益性が低下する可能性がある。レーティング・モニター指定の主な理由は上記のとおり資金調達リスクにあるが、保有資産の状況についても併せて検証する予定だ。上場当初に取得した物件には収益性が比較的高いものが含まれる一方、2007年以降に取得した物件(特にレジデンス)を中心に稼働率ないし収益性が低迷し、評価損が大きいものが散見される。

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：クレッシュェンド投資法人(証券コード：8966)

名称 格付け
発行体格付け (A-) 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	2007年9月18日～2009年9月17日	(A-)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	20,000	2007年10月31日	2009年10月30日	(A-)格下げ方向
第2回無担保投資法人債	10,000	2007年10月31日	2012年10月31日	(A-)格下げ方向

☆発行体格付けは、発行体が発行する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。