



Moody's Japan K.K.

NEWS

Contact:

東京
増子 卓爾
VP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
SVP 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、ケネディクス不動産投資法人の格付けを Baa2 に引き下げた上、引き下げ方向での見直しを継続

2009年（平成21年）3月6日、東京、ムーディーズ・インベスターズ・サービスは、ケネディクス不動産投資法人（KRI）の発行体格付け及び無担保長期債務格付け Baa1 を Baa2 に引き下げたうえで、引き下げ方向での見直しを継続する。今回の格下げは、今後 KRI の借入金が有担保となった場合に、無担保債務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。

KRI は 2009 年 3 月 6 日に、KRI の借入金に係る貸付人との間で担保設定の協議を開始すると発表した。KRI 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、無担保債務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、KRI の発行体格付け及び無担保長期債務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、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。

なおムーディーズは、2009 年 1 月 15 日に KRI の発行体格付け及び無担保長期債務格付け A3 を Baa1 に引き下げし、更なる引き下げ方向で見直しとしている。今回の格付けアクションは上記のとおり劣後性を反映させたものであり、引き続き引き下げ方向での見直しは継続されることになる。

ムーディーズの REIT 会社に対する格付け手法は、

・ Rating Methodology for REITs and Other Commercial Property Firms, January 2006
（日本語版「REIT（不動産投資信託）およびその他の不動産会社の格付け手法」（2006 年 6 月））であり、www.moody.com の“Credit Policy & Methodologies”ディレクトリ、“Rating Methodologies”サブディレクトリで閲覧することができる。（なお当該格付け手法の日本語版は www.moody.co.jp の「格付け手法」ディレクトリ、「ストラクチャード・ファイナンス」ディレクトリで閲覧することができる。）

ケネディクス不動産投資法人は、主に中規模オフィスビルへの投資・管理を行う不動産投資法人である。2008年10月期の売上高は約85億円であった。

以上