

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおり信用格付の結果を公表します。

<資産証券化商品> 特定社債 15-12-1

【据置】

債券格付

B B -

格付事由

1. スキームの概要

- (1) 格付対象である特定社債の裏付資産は、東京都中央区に所在するオフィスビル 1 棟（対象不動産）にかかる持分の一部を対象とした不動産信託受益権等である。
- (2) 発行体は、ABL 及び本特定社債等にて調達した資金で当該信託受益権を新規取得した。
- (3) 発行体は、対象不動産からの賃料を主たる原資とする信託配当から ABL 及び本特定社債の利払い、元本の一部返済及び償還を行い、残額についてはリファイナンス又は対象不動産の売却により返済及び償還を行う。
- (4) 本特定社債の元利払いにおける優先順位は ABL に劣後する。

2. 裏付資産の概要及び主要情報

- (1) 対象不動産はオフィス棟や店舗、住居棟を含む大規模複合施設のうち 01 年に竣工したオフィス棟で、最寄駅から徒歩 8 分程度の距離に位置している。竣工当初からマスターリースによって賃貸借されており、現時点まで稼働率は 100%となっている。

3. 仕組み上の主たるリスクの存在

- (1) 約 1,000 m²の基準階床面積、良好な維持管理状況、そして大規模複合施設内の立地を活かした利便性等から、対象不動産は一定のテナント訴求力を有しているとみられる。ただし、マスターリース契約が解除された場合には空室によるキャッシュフロー低下リスクが顕在化することに一定の留意が必要と考えている。
- (2) 発行体の倒産隔離性に関しては、一定の手当が講じられている。

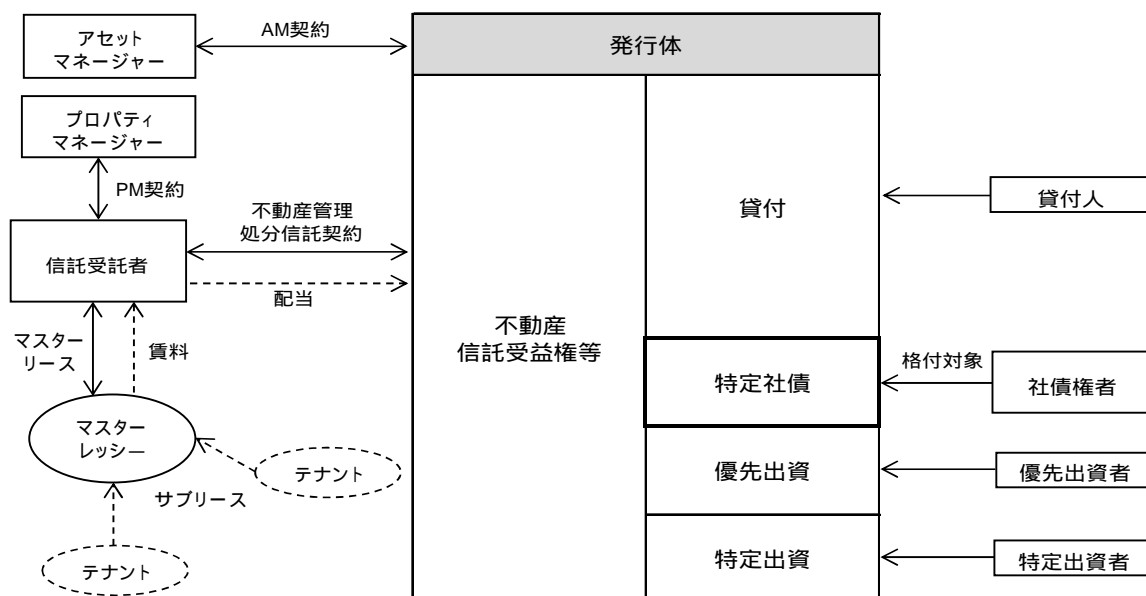
4. 格付評価のポイント

- (1) 本件において発行体の負債による資金調達は、シニアである ABL とメザニンである本特定社債の 2 つのトランシェによって構成される。発行体は、予定償還期日までに ABL 及び本特定社債の一部約定返済及び償還を行い、残額については原則として優先順位に基づき期日一括返済及び償還することとなっている。
- (2) 本件では、一部約定返済等を考慮の上、対象不動産の JCR 評価額に対する格付対象ローンの LTV を算出しており、本特定社債の LTV は 78.8%となっている。JCR では、当該 LTV と仕組み上のウォーター・フォール、各スキーム関係者の運営能力及び事務遂行能力等を勘案し、格付を付与している。
- (3) 本 ABL 及び特定社債の返済及び償還に対応した売却手続きは、関連契約書に予め詳細に規定されている。
- (4) 本件のキャッシュフロー及び感応度の分析として、格付付与時点において物件 NOI 及びキャップレートの変化を想定した場合、以下のような格付レンジの変動を想定している。ただし、将来の格付を約束するものではない。

	JCR想定NOI	NOI：5%下落
JCR採用キャップレート	BB-	B
キャップレート：0.3%上昇	B	Bレンジの下限

現時点において各スキーム関係者の運営能力及び事務遂行能力等に懸念すべき点は特にみられないことも勘案して、本件格付対象である本特定社債の格付を「BB-」据え置きと評価した。

【スキーム図】



(担当) 荘司 秀行・中川 哲也

格付対象

【据置】

対象	発行金額	劣後比率	最終償還期日	クーポン・タイプ	格付
特定社債	10億円	21.20%	2022年6月17日	変動	BB-

劣後比率 = 1 - 本物件の JCR 評価額 (発行体 SPC の担保資産ベース) に対する当該特定社債の LTV

<発行の概要に関する情報>

発行日	2015年12月17日
予定償還期日	2020年12月17日
利払日	毎年1月、4月、7月、10月の各20日
償還方法	予定償還期日までの各利払日毎に一定金額を約定償還し、残額を満期一括償還
流動性・信用補完措置	優先劣後構造、積立金

上記格付はパーゼル に関連して金融庁が発表した『証券化取引における格付の公表要件』を満たしている。

<ストラクチャー、関係者に関する情報>

SPC	アインスフォード特定目的会社
アレンジャー	みずほ証券プリンシパルインベストメント株式会社
オリジネーター	非公表

<裏付資産に関する情報>

裏付資産の概要	東京都中央区に所在するオフィスビル1棟(敷地面積約22千㎡、建物延床面積約30千㎡)にかかる持分の一部を対象とした不動産信託受益権等
---------	--

格付提供方針に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2016年12月15日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：杉山 成夫

主任格付アナリスト： 荘司 秀行

3. 評価の前提・等級基準：

評価の前提および等級基準については、JCR のホームページ（<http://www.jcr.co.jp/>）の「格付関連情報」に「信用格付の種類と記号の定義」（2014年1月6日）として掲載している。

4. 信用格付の付与にかかる方法の概要：

本件信用格付の付与にかかる方法（格付方法）の概要は、JCR のホームページ（<http://www.jcr.co.jp/>）の「格付関連情報」に、「不動産証券化」（2015年6月1日）の信用格付の方法として掲載している。回収金口座や倒産隔離など他の付随的な論点についても上記のページで格付方法を開示している。

5. 格付関係者：

（SPC）	アインスフォード特定目的会社
（オリジネーター等）	神奈川県所在の大規模不動産業（本物件の信託受益権について発行体 SPC への譲渡人であるが、本件ファイナンスに直接的な利害関係を有しないため非公表）
（アレンジャー）	みずほ証券プリンシパルインベストメント株式会社

6. 本件信用格付の前提・意義・限界：

本件信用格付は、格付対象となる債務について約定通り履行される確実性の程度を等級をもって示すものである。

本件信用格付は、債務履行の確実性の程度に関しての JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではない。JCR は、格付付与にあたって必要と判断する情報の提供を発行者、オリジネーターまたはアレンジャーから受けているが、その全ては開示されていない。本件信用格付は、資産証券化商品の信用リスクに関する意見であって、価格変動リスク、流動性リスクその他のリスクについて述べるものではない。また、提供を受けたデータの信頼性について、JCR が保証するものではない。

本件信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、本件信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCR が格付対象の発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものであるが、当該情報には、人為的、機械的またはその他の理由により誤りが存在する可能性がある。

7. 本件信用格付に利用した主要な情報の概要および提供者：

格付対象商品および裏付資産に関する、アレンジャーから入手した証券化対象不動産の鑑定評価書、証券化関連契約書類

裏付資産に関する、中立的な機関から公表された中立性・信頼性の認められる公開情報

その他、スキーム関係者に関し、当該者から書面ないし面談にて入手した情報

なお、 については SPC が証券化関連契約書類上で情報の正確性に関する表明保証を行っている。

8. 利用した主要な情報の品質を確保するために講じられた措置の概要：

JCR は、信用格付の審査の基礎をなす情報の品質確保についての方針を定めている。本件信用格付においては、いずれかの格付関係者による表明保証もしくは対外公表、または担当格付アナリストによる検証など、当該方針が求める要件を満たした情報を、審査の基礎をなす情報として利用した。

9. 資産証券化商品についての損失、キャッシュフローおよび感応度の分析：

格付事由参照。

10. 資産証券化商品の記号について：

本件信用格付の対象となる事項は資産証券化商品の信用状態に関する評価である。本件信用格付は裏付けとなる資産のキャッシュフローに着目した枠組みで付与された格付であって、資産証券化商品に関し（a）規定の利息が期日通りに支払われること、（b）元本が最終償還期日までに全額償還されることの確実性に対するものであり、ゴーイングコンサーンとしての債務者の信用力を示す発行体格付とは異なる観点から付与されている。

11. JCR に対して直近 1 年以内に講じられた監督上の措置：なし

留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると黙示的であると問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかなるものを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であると問わず、一切責任を負いません。また、JCR の格付は意見の表明であって、事実の表明ではなく、信用リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCR の格付は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。格付は原則として発行体より手数料をいただいで行っております。JCR の格付データを含め、本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。JCR の格付データを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

用語解説

予備格付：予備格付とは、格付対象の重要な発行条件が確定していない段階で予備的な評価として付与する格付です。発行条件が確定した場合には当該条件を確認し改めて格付を付与しますが、発行条件の内容等によっては、当該格付の水率は予備格付の水率と異なることがあります。

NRSRO 登録状況

JCR は、米国証券取引委員会定める NRSRO (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) の 5 つの信用格付クラスのうち、以下の 4 クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。

本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL：03-3544-7013 FAX：03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.
信用格付業者 金融庁長官（格付）第 1 号

〒104-0061 東京都中央区銀座 5-15-8 時事通信ビル