

平成 20 年 12 月 11 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区日本橋一丁目 5 番 3 号
日本橋西川ビル
エルシーピー投資法人
代表者名 執行役員 高橋正義
(コード番号：8980)

資産運用会社名
エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 宮崎俊司
問合せ先 取締役財務部長 久保裕司
TEL. 03-3272-7311

格付けの変更に関するお知らせ

エルシーピー投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 20 年 12 月 11 日付で株式会社格付投資情報センター（以下「R & I」といいます。）より、本投資法人の発行体格付けを下記のとおり変更した旨の発表があったことについて、お知らせいたします。

記

1. 格付け変更の内容 (変更前)

格付機関	格付対象	格付け	格付けの方向性
R & I	発行体格付け	B B B	ネガティブ

(変更後)

格付機関	格付対象	格付け	格付けの方向性
R & I	発行体格付け	B B	ネガティブ

なお、上記格付けの定義等の詳細につきましては、R & I 宛てご照会願います。

【ご参考】

R & I のウェブサイト：<http://www.r-i.co.jp/>

2. 本投資法人及び資産運用会社の見解

R & I の発表によると、今回の格付けの見直し理由は次のとおりです。

- (1) 本投資法人が明確なメインバンクを持たず、メガバンク、信託銀行などとの取引関係は希薄であること。
- (2) 有利子負債比率および短期債務比率がやや高いこと。
- (3) 住宅の売却流動性は大きく低下していること。
- (4) 前記状況で来年 1～3 月にかけて合計約 70 億円の借入金の返済期限を迎えること。

上記の見直し理由に対して、本投資法人及び資産運用会社では次のとおり考えています。

本投資法人は、平成 20 年 9 月及び 10 月において主力銀行を中心に極度ローンの借り換えを行った実績もあり、金融機関との関係は引き続き良好に維持しております。また、平成 21 年 1 月～3 月のリファイナンスへの対応も順次事前準備を開始しております。

住宅の売却流動性が大きく低下していることは、本投資法人に限定された事象ではなく、不動産金融市場全体に影響を及ぼしているものと考えております。

加えて資産の圧縮を念頭においた保有資産のリバランス・売却の検討も引き続き行い、今後一層財務の健全化を図って行く所存です。

3. 本投資法人の今後の対応

本投資法人は、将来的に投資法人債の発行により長期固定金利による資金調達を拡大することを企図して本格付けを取得致しましたが、現時点で投資法人債の発行残高はございません。

また、昨今の金融市場環境を鑑みた場合、早期に投資法人債の発行が出来る環境とは認識しておりません。

上記に鑑み、本投資法人の発行体格付け取得の必要性について再検討しております。

4. 運用状況への影響

上記事案による平成21年2月期（平成20年9月1日～平成21年2月28日）の運用状況の見通しについての変更はありません。

以上

* 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.lcp-reit.co.jp>

平成 20 年 12 月 11 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区日本橋一丁目 5 番 3 号
日本橋西川ビル
エルシーピー投資法人
代表者名 執行役員 高橋正義
(コード番号：8980)

資産運用会社名
エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 宮崎俊司
問合せ先 取締役財務部長 久保裕司
TEL. 03-3272-7311

(訂正)「格付けの変更に関するお知らせ」一部訂正のお知らせ

エルシーピー投資法人が本日公表いたしました「格付けの変更に関するお知らせ」について、一部誤りがありましたので、下記の通り訂正いたします。

なお、訂正部分は下線にて表示しています。

記

<訂正前>

格付機関	格付対象	格付け	格付けの方向性
R & I	発行体格付け	<u>BB</u>	ネガティブ

<訂正後>

格付機関	格付対象	格付け	格付けの方向性
R & I	発行体格付け	<u>BB+</u>	ネガティブ

以上

- * 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.lcp-reit.co.jp>