

2010年4月27日

## プレミアの主要スポンサーがNTT都市開発に交代 —特に資金調達面でポジティブだが、格付は変更せず—

プレミア投資法人(PIC、証券コード：8956、発行体格付＝A+)は26日、NTT都市開発(証券コード：8933、発行体格付＝AA-)がPICの資産運用会社プレミア・リート・アドバイザーズの株式53.1%を取得するとともに、PICの第三者割当増資約30億円を引き受けることを発表した。

NTT都市開発の信用力は高く、PICのデット、エクイティ両面での資金調達にポジティブな効果があるだろう。また、オフィスビルを中心に不動産の運営実績が豊富であることから、事業面でのサポートも期待できる。

もっとも、R&Iは現状でもPICの保有物件の競争力や堅実な投資姿勢、保守的な財務方針、安定した資金調達などを評価しており、それらを現行格付に織り込んでいる。このため、本件をもって格付を変更する必要は無いと判断した。今後、低下傾向にある賃貸収益の回復、外部成長の再開、スポンサー交代による資金調達への影響などに注目していく。

当該格付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の信用格付の基本的な考え方」である。これらの格付方法は、格付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/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>