



Contact:

東京
山本 秀康
アナリスト
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、プレミア投資法人の格付け Baa1 を確認、見通しは安定的

2010年（平成22年）4月27日、東京、ムーディーズ・インベスターズ・サービスは、プレミア投資法人（PIC）の発行体格付け及び無担保長期債務格付け Baa1 を確認した。なお、格付けの見通しは安定的である。

昨日、2010年4月26日、PIC及びPICの資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（PRA）が、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社（NTTUD、Aa3）との間で、1. NTTUDがPRAの株主から過半数の株式を取得、2. NTTUDからPRAへ役員を派遣、3. NTTUDによる物件取得に係るパイプラインサポート、及び、4. PICによるNTTUDに対する第三者割当による新投資口発行を行うこと、が発表されるとともに、同発表内容について、本日、4月27日に説明会が開催された。

PICの発表によれば、高いクレジットを持つNTTUDが新たにPICのメインスポンサーとして加わったことにより、今後NTTUDからPICへのオフィス物件のパイプラインが確保され、財務面での更なる安定とコスト圧縮が見込まれるとしているが、これらが実現すればPICのクレジット上、ポジティブに影響する可能性がある。なお、ムーディーズは、今回の一連の発表内容が、PICの保守的な財務運営等に対して、直ちに大きな影響を与えるものではないと考えている。

今後、ムーディーズでは資産運用会社とのインタビューを通して、今後のポートフォリオ戦略、財務戦略及びマネジメント体制等を確認していく。

PICに関する前回の格付けアクションは2009年4月21日で、発行体格付け及び無担保長期債務格付け A3（2009年1月15日に引き下げ方向での見直しの対象としていた）をBaa1に引き下げ、格付け見通しを安定的としていた。

ムーディーズのREIT会社に利用された主な格付け手法は、2006年1月発行の“Rating Methodology for REITs and Other Commercial Property Firms”であり、www.moodys.comのResearch & Ratings 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「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）はwww.moodys.co.jpの「格付け手法」、「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)。また格付けの過程で考慮された他の格付け手法及び要因も Rating Methodologies サブディレクトリで閲覧することができる。

プレミア投資法人はオフィス及び住居への投資・管理に特化した投資法人である。2009年10月期の営業収益は約53億円であった。

以上