



ムーディーズ、プレミア投資法人に A3 の発行体格付けを付与

2005 年（平成 17 年）7 月 14 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）に発行体格付け A3 を付与した。格付けの見通しは安定的である。この A3 の格付けは、投資環境を考慮した堅実な投資戦略、分散の効いた複合型ポートフォリオから生まれるキャッシュフローの安定性、運用会社のスポンサーネットワーク等を利用した優れた物件取得能力および管理・運営能力、保守的な財務方針を反映している。なお、ムーディーズの当該格付けは、同社の今後の銀行取引方針、特に担保付借入に対する考え方の変更、及びその将来の推移を一部織り込んでいる。

ポートフォリオの概要は、2005 年 5 月末時点で、オフィス 10 物件、レジデンシャル 15 物件の合計 25 物件であり、ムーディーズの査定ベースで、資産価値は 758 億円である。取得価格ベースのアセットタイプの内訳は、オフィスが 58.0%、レジデンシャルが 42.0%である。地理的構成としては、首都圏特化型であり、とりわけ都心 5 区への集中が見られる。オフィスについては、交通利便性の高い立地の中規模ビルが多く、レジデンシャルについては、ワイド、ファミリー、DINKS、シングルの各タイプが組み込まれている。なお複合型のポートフォリオについては、アセットタイプの多様性から物件管理が煩雑になるとの懸念もあるが、同社は、アセットタイプ毎に適切な管理業者を任命し、かつ当該業者と円滑なりレーションを築いており、アセットタイプの多様性が運営上の負担になっている事実は認められない。

PIC は、ポートフォリオの成長目標を設定しておらず、外部環境に配慮した投資戦略を掲げている。近時の外部環境への対応については、第 4 期には物件を取得しておらず、第 5 期の新規取得も 2 物件に留まっており、同社の堅実な投資戦略が反映されている。また、ムーディーズは、同社の投資戦略は、今後も中長期的に維持されていくと想定している。

現状の保有物件の過半数が、運用会社のスポンサーによる仲介、もしくはスポンサーからの直接取得によるものであり、同社のソーシングの特徴となっている。また、取得価格ベースでポートフォリオの 1 割強を占める高級賃貸マンションについても、同業務に精通したスポンサーの関連会社を利用することで、一般的に景気変動の影響を受けやすいと考えられる当該アセットタイプのキャッシュフローの安定化を実現している。

財務面では、PIC は借入比率（総資産有利子負債比率）の目安を 40%から 45%の範囲としている。同比率が 45%から 50%の範囲に入ってきたら増資の準備を開始し、基本的に 50%は超えない方針である。同社は、上場以降 2 回の増資を行ってきており、円滑なレバレッジ水準のコントロールを実証している。

PIC は、従前、銀行からの担保付借入を軸に資金調達を進めてきたが、今後は、借入期間の長期化シフト、償還期限の分散、金利の固定化の促進、金融機関からのローンの無担保化、資金調達手段の多様化が図られ、財務の機動性、柔軟性が高まることを想定している。

プレミア投資法人は 2002 年 9 月に上場した、日本の不動産投資信託で、オフィス及びレジデンシャル物件への投資・管理に特化した会社である。プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社は、株式会社ケン・コーポレーションが 27.1%、日興プロパティーズ株式会社が 18.0%、三井トラストフィナンシャルグループが 14.9%出資する PIC のアセットマネジメント会社である。

以上