



Contact:

東京
増子 卓爾
VPシニア・クレジット・オフィサー
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

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を Baa1 に引き下げ、格付け見直しは安定的

2009年（平成21年）4月21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 A3（引き下げ方向で見直し）を Baa1 引き下げた。格付け見直しは安定的である。今回の格下げは、2009年1月15日以来の見直しの結論である。

今回の格下げは、現在の総資産有利子負債比率が約48%と、従来の同社のレバレッジ運営に比し高い水準にあり、今後PICの保守的な財務運営にストレスがかかる可能性がある、とのムーディーズの懸念を反映したものである。

安定的との格付け見直しは、PICの従来からの保守的な負債管理により、今後の事業環境の悪化による更なる信用力への影響が、比較的管理しやすいとするムーディーズの見方を反映している。

PICは有利子負債比率の目安を40%から45%の範囲とし、同比率が45%から50%の範囲で増資の準備をし、基本的に50%を超えない方針である。現時点の同比率は従来のレバレッジ運営の中で高い水準にあり、今後の保守的な財務運営にストレスがかかる可能性があることが懸念される。PICは、当面新規物件の取得は控え有利子負債比率の上昇を抑える方針であるが、大幅なレバレッジ水準の改善には、なお時間を要するものと推測される。

また有利子負債長期比率は約86%、平均調達期間もREITセクターの中では長く、保守的な負債管理がなされているが、コミットメントラインを含めた手元流動性は限定的であることは、今後の課題である。

ポートフォリオは分散が図られ、取得価格ベースのトップ5物件の合計で全体の30%以内に抑えられている。ポートフォリオにおけるオフィスの平均賃料は、比較的景気変動の影響を受けにくいと想定される価格帯にあり、景気悪化による足元のキャッシュフローへの影響は限定的であると思われる。一方で住居の賃貸収入の約4割を占める高額賃貸住居においては、今後稼働率や賃料単価でストレスがかかる可能性も懸念されるが、いずれもテナント競争力の高い物件で、管理は同業務に精通したスポンサー関連会社が行っており、また全体の収入に占める割合は2割弱と低いことは、緩和材料である。

PICに関する前回の格付けアクションは、2009年1月15日に発行体格付け及び無担保長期債務格付けA3を引き下げ方向で見直しであった。

ムーディーズのREIT会社に対する格付け手法は、Rating Methodology for REITs and Other Commercial Property Firms, January 2006（日本語版「REITおよびその他の不動産会社に対する格付け手法」（2006年6月））であり、www.moodys.comの“Credit Policy & Methodologies”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はwww.moodys.co.jpの「格付け手法」ディレクトリ、「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。）

またスペシャルレポート“Japan Real Estate Investment Trusts: Assessing Debt Credit Quality During Financial Turmoil, December 2008”（日本語版「日本の不動産投資法人：金融市場の混乱期における債務の信用力について」（2008年12月））は、www.moodys.comで閲覧することができる。（なお日本語版はwww.moodys.co.jp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・管理に特化した不動産投資法人である。2008年10月期の売上高は約55億円であった。

以上