

2010年9月3日

**【格付維持】 プレミア投資法人 証券コード：8956****発行体格付：A+ [格付の方向性：安定的]**

格付投資情報センター(R&amp;I)は上記の格付を公表しました。

**【格付理由】**

プレミア投資法人(PIC)は東京圏のオフィスビルと住宅に投資するREIT。従来はケン・コーポレーション、総合地所、及び中央三井トラスト・グループを中核スポンサーとしていたが、2010年5月にNTT都市開発(証券コード：8933、発行体格付＝AA-)が資産運用会社プレミア・リート・アドバイザーズ(PRA)の株式53.1%を取得し、新たにメーンスポンサーとして参画した。

NTT都市開発はPRAの株式取得とともに、PICの第三者割当増資30億円を引き受け、資産運用会社へ非常勤を含む取締役4名と監査役1名を派遣した。NTT都市開発の信用力は高く、PICの資金調達基盤の更なる安定化にプラスに働こう。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される。

東京圏のオフィスビルと住宅に特化する投資運用方針は当面変更する予定は無い。現在のポートフォリオはオフィスビルが49%、住宅が51%、所在地域は賃貸需要が相対的に厚い東京都心5区で74%を占めている。2010年5月には東京都千代田区に所在する岩本町ビルを67億円で取得した。

保有物件の稼働率は2010年7月末時点でオフィスビル91.3%、住宅94.9%である。住宅の稼働率が賃料水準の調整により回復する一方で、オフィスビルの稼働率は以前に比べて低い水準で推移しており、賃貸事業のキャッシュフローは弱含んでいる。2011年4月期には大口テナントの退去が予定されている。保有物件は東京都心に集中しており、稼働率の低下が長期間続く可能性は高くないと思われるが、今後の空室の埋め戻し及び収益回復の動向に引き続き注目していく。

総資産有利子負債比率(LTV)は40～50%の範囲で運営する方針である。複数回の増資実行により、資産規模の拡大過程においても概ねこの運営方針の範囲内にコントロールされている。2010年4月末時点の鑑定評価額は帳簿価格を下回ったものの、不動産価格が高騰する前に取得した物件が比較的多いため、含み損の割合は3%程度にとどまっている。

有利子負債は長期固定金利を中心としており、2010年8月末時点で長期比率は97%、固定金利比率は88%となっている。全額無担保・無保証で、国内大手銀行から安定した資金調達を続けている。2010年5月には物件取得資金の一部として39億円を期間5年で借り入れた。8月には新たに投資法人債を発行し、9月に償還期限を迎える投資法人債150億円の償還資金の一部として70億円を調達した。残りの80億円については、主要金融機関3社から期間5年で借り入れる予定だ。

格付の方向性は安定的。オフィス市況の悪化は引き続き懸念材料であるものの、保有物件の競争力、保守的な財務方針、安定した資金調達基盤がPICの信用力を下支えしよう。新スポンサーの協力の下、ポートフォリオ収益性の回復や、外部成長による資産規模の拡大とポートフォリオの質の向上を図ることができるかに注目していく。

お問い合わせ先 **格付投資情報センター** インベスターズ・サービス本部 〒103-0027 東京都中央区日本橋 1-4-1 日本橋一丁目ビルディングTEL.03-3276-3511 FAX.03-3276-3413 <http://www.r-i.co.jp> E-mail [infodept@r-i.co.jp](mailto:infodept@r-i.co.jp)

信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付(変更・取り下げ等を含む)に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<http://www.r-i.co.jp/jpn/policy/policy.html>をご覧ください。

©Rating and Investment Information, Inc.



# NEWS RELEASE

## 【格付対象】

発行者：プレミア投資法人（証券コード：8956）

名称	格付	格付の方向性
発行体格付	A+（維持）	安定的

名称	発行予定額 （百万円）	発行予定期間	予備格付
発行登録（投資法人債）	70,000	2009年9月7日～2011年9月6日	A+（維持）

名称	発行額 （百万円）	発行日	償還日	格付
第1回無担保投資法人債	15,000	2005年9月8日	2010年9月8日	A+（維持）
第2回無担保投資法人債	10,000	2005年9月8日	2012年9月7日	A+（維持）
第3回無担保投資法人債	7,000	2010年8月18日	2013年8月16日	A+（維持）

☆予備格付は、個別債務の最終的な条件が決定されていない段階で予備的な信用格付が必要となる場合に、付与する評価です。個別債務の最終的な契約内容等によっては、予備格付とは異なる信用格付が付されることがあります。

お問い合わせ先 **格付投資情報センター** インベスターズ・サービス本部 〒103-0027 東京都中央区日本橋 1-4-1 日本橋一丁目ビルディング

TEL.03-3276-3511 FAX.03-3276-3413 <http://www.r-i.co.jp> E-mail [infodept@r-i.co.jp](mailto:infodept@r-i.co.jp)

信用格付は、発行体が発行する金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<http://www.r-i.co.jp/jpn/policy/policy.html>をご覧ください。

©Rating and Investment Information, Inc.



# NEWS RELEASE

## 信用格付に関わる事項

主任格付アナリスト	田草川 完
格付アナリスト	松田 史彦
格付委員長	神林 尚

主要な格付方法	「J-REITの格付方法」 [2010.08.24] 「R&Iの信用格付の基本的な考え方」 [2010.07.01]
---------	---

上記格付方法は、格付を行うにあたり考慮した他の格付方法とともに以下のウェブサイトに掲載しています。

「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>

評価の前提は、以下のウェブサイトの格付付与方針に掲載しています。

<http://www.r-i.co.jp/jpn/ratingpolicy/RatingDeterminationPolicies.pdf>

格付符号とその定義は、以下のウェブサイトに掲載しています。

<http://www.r-i.co.jp/jpn/cfp/about/definition/index.html>

格付関係者	プレミア投資法人 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
-------	----------------------------------

注 格付関係者は、金融商品取引業等に関する内閣府令第三百七条に基づいて、R&Iが判断したものです。

利用した主要な情報	決算書類、適時開示情報
品質確保のための措置	公認会計士の監査済みである、またはそれに準じた信頼性が確保されている決算書類であること。証券取引所に開示された情報であること。
情報提供者	格付関係者

### 信用格付の前提、意義及び限界

R&Iの信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見です。R&Iは信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではありません。信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではありません。また、R&Iは、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、又はその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていません。

R&Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じていますが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、必要と判断した場合には、信用格付を変更することがあります。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、信用格付を保留したり、取り下げたりすることがあります。

お問い合わせ先 **格付投資情報センター** インベスターズ・サービス本部 〒103-0027 東京都中央区日本橋 1-4-1 日本橋一丁目ビルディング

TEL.03-3276-3511 FAX.03-3276-3413 <http://www.r-i.co.jp> E-mail [infodept@r-i.co.jp](mailto:infodept@r-i.co.jp)

信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<http://www.r-i.co.jp/jpn/policy/policy.html>をご覧ください。

©Rating and Investment Information, Inc.