

【新規格付】プレミアム投資法人 証券コード：8956

発行登録（投資法人債）：A+ 予備格付

第3回無担保投資法人債：A+

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付を公表しました。

【格付理由】

2002年9月に上場した不動産投資法人（J-REIT）。東京圏のオフィスビルおよび住宅に投資する複合型ファンド。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ム・リート・アドバイザーズの株式の53.1%を取得し、新たなメーンスポンサーに就任した。

ポートフォリオは住宅が51%、オフィスビルが49%を占めている。厳しい賃貸市況のなか、主にオフィスビルの賃料、稼働率の低下により賃貸事業のキャッシュフローが弱含みで推移している。保有物件は賃貸需要が相対的に厚い東京都心6区に集中しており、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および収益回復の動向に注目していく。有利子負債比率は概ね運営方針の範囲内にコントロールされており、国内大手銀行を中心に長期資金主体の安定した資金調達を継続している。

【格付対象】

発行者：プレミアム投資法人（証券コード：8956）

名称	発行登録（投資法人債）
募集有価証券の種類	投資法人債
発行予定額	700億円
発行予定期間	2009年9月7日～2011年9月6日
予備格付	A+（新規）

【参考】発行体格付 A+ [格付の方向性：安定的]

名称	第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）
発行額	70億円
発行日	2010年8月18日
償還日	2013年8月16日
表面利率	0.97%
格付	A+（新規）

☆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。



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

信用格付を付与した日	2010年8月11日
主要な格付方法	「J-REITの格付方法」 [2009.04.13] 「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
-------	---------------------------

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、適時開示資料、個別債務に関する情報
品質確保のための措置	公認会計士の監査済みであること、証券取引所に開示された情報であること、または、それに準じた信頼性が確保されていること。
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

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.