

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおり信用格付の結果を公表します。

## プレミア投資法人（証券コード:8956）

### 【据置】

長期発行体格付	AA-
格付の見通し	安定的
債券格付	AA-

### ■格付事由

- (1) 本投資法人はオフィスビルとレジデンスを投資対象とする複合型の J-REIT。資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズの主たる株主（出資比率：55.1%）はエヌ・ティ・ティ都市開発（NTT 都市開発）。NTT 都市開発をはじめ NTT グループ各社から外部成長、内部成長および財務面等、多面的なサポートを享受している。
- (2) 本投資法人は、17年11月に「NU 関内ビル」を第三者に売却、また、18年2月には第三者との間で物件入れ替えを行い、「櫻岳ビル」を売却し、レジデンスである「プレミアステージ麻布十番」および「プレミアステージ笹塚」を取得した。この結果、現在のポートフォリオは60物件、取得金額総額約2,464億円（優先出資証券を含む）となっている。物件入替前と比べ資産規模は若干減少したが、築年数の経過した物件などの売却により、ポートフォリオの質の改善に取り組んでいる。資産運用会社ではこうした独自の取得ルートを活用した取引実績も有するが、スポンサーと連携した資産規模の拡大を外部成長の基本方針としており、JCR では引き続き、本投資法人の外部成長に向けたスポンサーとの連携状況および外部成長の動向を注目していく。内部成長に関しては、複数の物件で大口のテナントが退去したものの、後継テナントの埋め戻しが比較的順調に進捗したことなどを受け、ポートフォリオ全体の稼働率は昨年比改善している。財務面に関しては、物件の売却代金を借入金の一部返済に充当したことにより、18/4 期末での LTV（出資総額ベース）は48.4%と、昨年から若干低下しており、引き続き本投資法人の巡航の範囲内で推移している。そのほか財務コストの低減化も進み、引き続き保守的な財務運営が維持され、現在の財務方針に特段の変更はない。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- (3) オフィスビルの稼働率は、「スフィアタワー天王洲」の稼働率が改善したことなどを受け、18/4 期末で96.4%まで回復している。レジデンスについては、取得価格ベースで全体の8割超が都心5区に立地し、安定した稼働状況が続く。なお、オフィスビルである「アーバンネット入船ビル」を一棟借りしているテナントとの賃貸借契約が19年1月15日をもって解約となる予定である。本物件に係る今後のリーシングに関してはフォローしていくが、当該テナントのポートフォリオ全体に占める賃貸面積割合は1.5%と大きくないため、現時点では稼働率に与える影響は限定的と判断される。
- (4) 財務面については、有利子負債の平均残存年数の長期化と平均調達金利の削減がさらに進展し、18/4 期末で平均残存年数は4.1年、平均調達金利は0.69%となっている。レンダーフォーメーションは NTT グループ企業の比率を高めながらもメガバンクを中心とした安定的な構成となっている。18/4 期末での物件の含み益は17/4 期末に比べてさらに改善し（18/4 期末で328億円、含み益率14.2%）、時価ベースでの LTV は42.8%に改善している。有利子負債の返済ラダーも分散されており、財務運営に関して懸念すべき事項は特段ない。

（担当）秋山 高範・菊池 理恵子

## ■ 格付対象

発行体：プレミア投資法人

### 【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	AA-	安定的

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第7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）	20億円	2018年7月24日	2023年7月24日	0.250%	AA-
第8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）	40億円	2018年7月24日	2028年7月24日	0.580%	AA-

### 格付提供方針に基づくその他開示事項

- 信用格付を付与した年月日：2018年9月28日
- 信用格付の付与について代表して責任を有する者：杉山 成夫  
主任格付アナリスト：秋山 高範
- 評価の前提・等級基準：  
評価の前提および等級基準は、JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「格付関連情報」に「信用格付の種類と記号の定義」（2014年1月6日）として掲載している。
- 信用格付の付与にかかる方法の概要：  
本件信用格付の付与にかかる方法の概要は、JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「格付関連情報」に、「J-REIT」（2017年7月3日）として掲載している。
- 格付関係者：  
（発行体・債務者等） プレミア投資法人
- 本件信用格付の前提・意義・限界：  
本件信用格付は、格付対象となる債務について約定通り履行される確実性の程度を等級をもって示すものである。  
本件信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではない。また、本件信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。本件信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれない。  
本件信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、本件信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものであるが、当該情報には、人為的、機械的またはその他の理由により誤りが存在する可能性がある。
- 本件信用格付に利用した主要な情報の概要および提供者：  
・ 格付関係者が提供した監査済財務諸表  
・ 格付関係者が提供した業績、経営方針などに関する資料および説明
- 利用した主要な情報の品質を確保するために講じられた措置の概要：  
JCRは、信用格付の審査の基礎をなす情報の品質確保についての方針を定めている。本件信用格付においては、独立監査人による監査、発行体もしくは中立的な機関による対外公表、または担当格付アナリストによる検証など、当該方針が求める要件を満たした情報を、審査の基礎をなす情報として利用した。
- JCRに対して直近1年以内に講じられた監督上の措置：なし

### ■ 留意事項

本文書に記載された情報は、JCRが、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCRは、明示的であると黙示的であることを問わず、当該情報の正確性、結果の確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCRは、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCRは、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかなるものを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であることを問わず、一切責任を負いません。また、JCRの格付は意見の表明であって、事実の表明ではなく、信用リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCRの格付は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。格付は原則として発行体より手数料をいただいて行っており、JCRの格付データを含め、本文書に係る一切の権利は、JCRが保有しています。JCRの格付データを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCRに無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

### ■ NRSRO 登録状況

JCRは、米国証券取引委員会の定めるNRSRO（Nationally Recognized Statistical Rating Organization）の5つの信用格付クラスのうち、以下の4クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示はJCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/en/>）に掲載されるニュースリリースに添付しています。

### ■ 本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL：03-3544-7013 FAX：03-3544-7026

**株式会社 日本格付研究所**

Japan Credit Rating Agency, Ltd.  
信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座5-15-8 時事通信ビル