

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	A A -
格付の見通し	安定的
債券格付	A A -

### ■格付事由

- (1) エヌ・ティ・ティ都市開発（NTT 都市開発）をメインスポンサーとする J-REIT。02 年 5 月に設立され、同年 9 月に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場した。プレミア・リート・アドバイザーズ（PRA）が本投資法人の資産運用業務を担う。19 年 5 月に PRA の株主異動が生じ、NTT 都市開発の出資比率が 55.1%から 70.0%へ上昇した。また、首都圏に立地するオフィスビルとレジデンスを主たる投資対象としており、NTT 都市開発をはじめ NTT グループ各社から外部成長や内部成長、財務面などで多様なサポートを享受している。
- (2) 現行ポートフォリオは 59 物件、取得価格合計は 2,437 億円である。スポンサーとの間で物件の入れ替えを行い、19 年 1 月に一棟借りテナントの退去が予定されていた「アーバンネット入船ビル」を売却し、同年 4 月にスポンサーグループ企業が入居する「アーバンネット五反田 NN ビル」を取得した。また、同年 1 月に第三者へ比較的高い含み損比率であった「プレミア海岸ビル」を売却し、ポートフォリオの質的向上を図っている。内部成長では、ポートフォリオ全体の稼働率は高水準を維持し、賃料の増額改定が進んでおり、当面の業績は堅調に推移すると見られる。本投資法人は外部成長および内部成長においてスポンサーグループの多面的なサポートを活用しているが、19 年 7 月にスポンサーグループは NTT 都市開発を傘下とする NTT アーバンソリューションズを設立し、グループの不動産関連事業を集約した。今後もスポンサーからの物件取得を基本とした外部成長を目指しており、JCR では体制変化後のスポンサーとの連携状況および物件取得の動向に注目している。財務面は健全な財務運営が継続されており、特段の懸念はない。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- (3) 19 年 8 月末のポートフォリオ全体での稼働率は 98.1%と、上場以来、おおむね 90%以上を確保している。なお、「ランディック第 2 新橋ビル」に入居するメインテナントとの賃貸借契約が 19 年 12 月 23 日をもって解約となる予定であるが、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 0.6%と大きくないため、現時点ではポートフォリオ全体の稼働率に与える影響は限定的と見られる。好調な市況を背景に、入替時や契約更新時において、オフィスビル・レジデンスともに賃料の増額改定が進んでおり、着実な内部成長を実現している。ただし、19 年 9 月末における保有物件の平均築年数は 22.8 年であり、特にオフィスビルについては 30 年を経過する物件もいくつか見受けられることから、競争力・収益力の維持・向上に向けた適切な CAPEX 投資への対応状況をフォローしていく。
- (4) 19/4 期末の LTV は出資総額ベースで 47.8%、時価ベースで 39.4%となり、引き続き PRA が巡航とする範囲内で推移している。また、デッド・ファイナンスはスポンサー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バンクフォーメーションが構築されている。19/4 期末時点で平均残存年数 4.6 年、平均調達金利 0.63%を実現している。借入金の長期化、金利固定化、返済期限の分散化が図られており、アベイラビリティリスクまたは金利変動リスクの軽減を果たしている。

（担当）秋山 高範・川越 広志

## 【新規取得物件の概要】

### アーバンネット五反田 NN ビル

本物件は、1989年8月に竣工した地下1階付8階建てのオフィスビルである。JR山手線「五反田」駅から約8分に立地し、主要都心部へのアクセスは良好である。また、山手通りに位置しており、視認性も高い。

立地エリアはIT系企業などのオフィス需要が高く、稼働率は100%で推移している。総賃貸面積6,852.23㎡のうち、NTTデータ・ビジネス・システムズが5,182.81㎡を占めている。本投資法人のポートフォリオの総賃貸面積に占める割合（18年10月31日時点の総賃貸面積を基準とし、その後を取得した「アーバンネット五反田 NN ビル」、売却した「アーバンネット入船ビル」「プレミア海岸ビル」を勘案して試算したベース）は1.9%となっている。

取得日：19年4月5日

取得価格：5,250百万円（ポートフォリオ比：約2.1%）

## ■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

1. 信用格付を付与した年月日：2019年10月25日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：秋山 高範  
主任格付アナリスト：秋山 高範
3. 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。
4. 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。
5. 格付関係者：  
(発行体・債務者等) プレミア投資法人
6. 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。
7. 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
8. 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。
9. 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とを問わず、当該情報の正確性、結果的確性、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んを問わず、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ます。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