

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) 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。20 年 10 月に PRA の株主異動が生じ、NTT 都市開発の出資比率が 70.0%から 100.0%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 2,467 億円である。新型コロナウイルス感染症拡大の影響で、一部の店舗区画のテナントで賃料減免や支払猶予の対応を行っているが、全体のキャッシュフローに与える影響は限定的なものに留まっている。同感染症拡大による影響が足元で限定的と見られるオフィスやレジデンスから構成されるポートフォリオの内容や分散状況、安定した稼働実績などを考慮すれば、当面のキャッシュフローは堅調に推移すると見られる。また、財務面は健全な財務運営が継続されている。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。なお、新型コロナウイルス感染症拡大で事業環境の厳しさがどこまで増していくか不透明な状況が続いており、引き続き運用状況等について確認していく。
- (3) 外部成長及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。外部成長では 20 年 6 月にスポンサーとの間で物件の入れ替えを行い、「大手町フィナンシャルシティ グランキューブ」の一部を取得し、「アーバンネット市ヶ谷ビル」を売却した。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 ではスポンサーとの連携状況及び物件取得の動向に注目していく。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ており、20 年 9 月末は 96.7%であった。賃料は増額改定が進んできたが、新型コロナウイルス感染症により事業環境は厳しさを増している。ただ、マーケット賃料とは依然として賃料ギャップが生じており、今後も賃料改定を通じた内部成長を実現できるか確認していく。加えて、物件の競争力・収益力の維持・向上に向けた適切な CAPEX 投資への対応状況もフォローしていく。
- (4) 出資総額ベースの LTV は、19/4 期末 47.8%から 20/4 期末 47.7%と横ばいで推移しており、PRA が巡航とする範囲内でコントロールされている。財務バッファとなる含み益率は 20/4 期末に 29.4%（19/4 期末 22.9%）まで高まっている。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。20/4 期末時点で平均残存年数 4.2 年、平均調達金利 0.61%を実現している。資金調達及びリファイナンス実績などを勘案すれば、財務面に特段の懸念点はないと JCR では考えている。

（担当）秋山 高範・川越 広志

## 【新規取得物件の概要】

### 大手町フィナンシャルシティ グランキューブ

本物件は、16年4月に竣工したオフィス棟（地下4階付地上31階建）と宿泊棟（地下3階付地上18階建/星のや東京）から構成された大規模複合型ビルである。地下鉄5路線が乗り入れる「大手町」駅から地下通路で直結しており、立地面において今後も高い優位性・希少性を維持すると見られている。

20年3月末の稼働率は100%である。日本を代表する国際金融拠点として知られる大手町に立地する大型の築浅物件であることから、安定的な収益の確保が見込まれる。

なお、本物件はNTT都市開発から取得している。NTTグループが推進する不動産事業の戦略エリアの一つである大手町地区における大型複合型ビル取得によるポートフォリオの質的向上を図るとともに、メインスポンサーであるNTT都市開発との連携強化を推進するものとしている。

取得日：20年6月12日

取得価格：4,680百万円（準共有持分比率：約1.1%）（ポートフォリオ比：1.9%）

## ■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：2020年10月29日
2. 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
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、結果的正確性、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