

**【格付け変更】 プレミア投資法人 証券コード：8956**  
**発行体格付け：A → A+ 【格付けの方向性：安定的】**

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付けを公表しました。

**【格付け変更の理由】**

2002年9月に上場した不動産投資法人(J-REIT)。保有資産は36件、取得価格ベースで996億円に上る。首都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。主要スポンサーはケン・コーポレーションおよび三井トラストフィナンシャルグループ(中央三井信託銀行、中央三井アセットマネジメント)である。

今回の格上げは、先行してREIT事業に進出した同社が、相対的に高いポートフォリオの収益性や4年超の運用トラックレコードの蓄積などを背景に、拡大するJ-REIT業界において特に資金調達面の優位性を強めていることを反映している。また、スローペースながらも着実に外部成長を続けていることも評価している。

同社はJ-REIT41社中6番目に上場を果たした。不動産の取得環境が現在ほど厳しくない時期にポートフォリオを構築しているため、比較的高い収益性を維持している。2006年10月期のNOI(減価償却前賃貸利益)利回りは5.9%、1口当たりの分配金はインカムゲインのみで15086円であった。

こうした高い収益性や運用トラックレコードの蓄積を背景に、資金調達基盤を強化している。投資法人債の発行や長期タームローンの導入を推進すると同時に取引金融機関の拡大を図り、調達年限の長期化や返済期日の分散、無担保化、調達先・調達手段の多様化を実現した。増資による調達も過去2度実施しており、投資口市場において一定の地位を築いている。

依然として厳しい不動産投資環境のもと、複数のデベロッパーから築浅の賃貸住宅を継続的に取得しているほか、今年5月にはスポンサー開発物件であるプレミア東陽町ビル(オフィス、43億円)の取得を予定している。

格付けの方向性は安定的。今後もスポンサーおよび資産運用会社独自のネットワークを活用して収益性に配慮した着実な投資活動をしていく方針である。また、保守的な財務方針を堅持することについても確認している。

**【格付け対象】**

発行者：プレミア投資法人(証券コード:8956)

名称	格付け	格付けの方向性
発行体格付け	A → A+	安定的

名称	発行予定 総額 (百万円)	発行予定期間	格付け
発行登録債券	70,000	2005年7月23日～2007年7月22日	A → A+

名称	発行総額 (百万円)	発行日	償還日	格付け
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 → A+
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 → A+

☆発行体格付けとは、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に対するR&Iの意見で、原則としてすべての発行体に付与する。個々の債務（債券やローンなど）の格付けは、契約の内容や回収の可能性などを反映し、発行体格付けを下回る、または上回ることがある。

●お問い合わせ先 **株式会社 格付投資情報センター** ストラクチャード・ファイナンス本部 〒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. 03-3276-3406・3428 FAX. 03-3276-3429 <http://www.r-i.co.jp> E-mail [sfdept@r-i.co.jp](mailto:sfdept@r-i.co.jp)

格付けは、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（債券やローンなど）の支払いの確実性（信用力）に対するR&Iの意見を、一定の符号で投資家に投資情報として提供するものであり、債券やコマーシャルペーパーなどの売買・保有を推奨するものではありません。格付けは信頼すべき情報に基づいたR&Iの意見であり、その正確性及び完全性は必ずしも保証されてはいません。格付けは原則として発行者から対価を受領して実施したものです。