

## 【新規格付け】 プレミア投資法人 証券コード：8956

J-REIT 発行登録債予備： A  
第1回無担保投資法人債（発行登録債）： A  
第2回無担保投資法人債（発行登録債）： A

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。

### 【格付け理由】

プレミア投資法人(PIC)は2002年9月に上場した不動産投資法人(J-REIT)。2005年7月末時点の保有資産は30件、896億円(取得価格ベース)に上る。首都圏のオフィスビル、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、日興プロパティーズ、中央三井アセットマネジメントの各社。

PICは東京都心部の中規模オフィスと賃貸住宅を中心に投資しており、キャッシュフローが比較的安定したポートフォリオを構築している。物件価値を支える資産運用会社の運営管理能力は高い。また、目標とする負債比率の低さが示すように財務方針は保守的であり、物件取得、運営管理の両面でスポンサーの支援も期待できる。

今回の調達資金は既存の担保付き借入金の返済に充当し、負債の無担保化、長期固定化が進む見込みである。

### 【格付け対象】

発行者：プレミア投資法人 (証券コード:8956)

名称	発行登録債予備
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	2005年7月23日～2007年7月22日
格付け	A(新規)

なお、上記の発行登録制度に基づく以下の債券について、投資法人債契約、資金使途などを確認し、格付けを行いました。

名称	第1回、第2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	第1回=150億円、第2回=100億円
発行日	ともに 2005年9月8日
償還日	第1回=2010年9月8日、第2回=2012年9月7日
表面利率	第1回=0.94%、第2回=1.41%
格付け	ともに A(新規)
投資法人債管理会社	不設置(財務代理人は中央三井信託銀行)
担保提供制限	国内で既に発行したまたは国内で今後発行する無担保投資法人債(担附切換条項が特約されている無担保投資法人債を除く)
他の財務上の特約	なし

☆発行体格付け： A [格付けの方向性：安定的]

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。