



プレミア投資法人 (証券コード:8956) 運用状況報告会

2008年4月18日

Premier Investment Corporation

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社



Table of Contents

1. PICの基本情報	
プレミア投資法人の歴史	…P.2
プレミア投資法人の仕組み図	…P.3
資産運用会社(プレミア・リート・アドバイザーズ)の概要	…P.4
総合地所グループの概要	…P.5
投資対象エリア	…P.6
投資対象不動産	…P.7
ポートフォリオ一覧(2008年5月31日(予定))	…P.8
ポートフォリオイメージ(オフィス)	…P.9
ポートフォリオイメージ(レジデンス)	…P.10
保有レジデンスの代表例 (Single Type ~ DINKS Type)	…P.11
保有レジデンスの代表例 (Family Type)	…P.12
保有レジデンスの代表例 (Wide Type)	…P.13
2. PICの運用実績	
決算ハイライト	…P.14
ポートフォリオサイズの拡大の履歴	…P.15
近時の取得物件 <オフィス>	…P.16
近時の取得物件 <レジデンス ①>	…P.17
近時の取得物件 <レジデンス ②>	…P.18
バランスシートの状況と物件売却	…P.19
財務戦略	…P.20
財務指数の変遷	…P.21
内部成長	…P.22
3. 参考資料	
第9期-第10期 貸借対照表	…P.23
第9期-第10期 損益計算書	…P.24
第11期 予想損益計算書	…P.25
投資主構成の推移	…P.26
プレミア投資法人の情報開示	…P.27
ご注意事項	…P.28

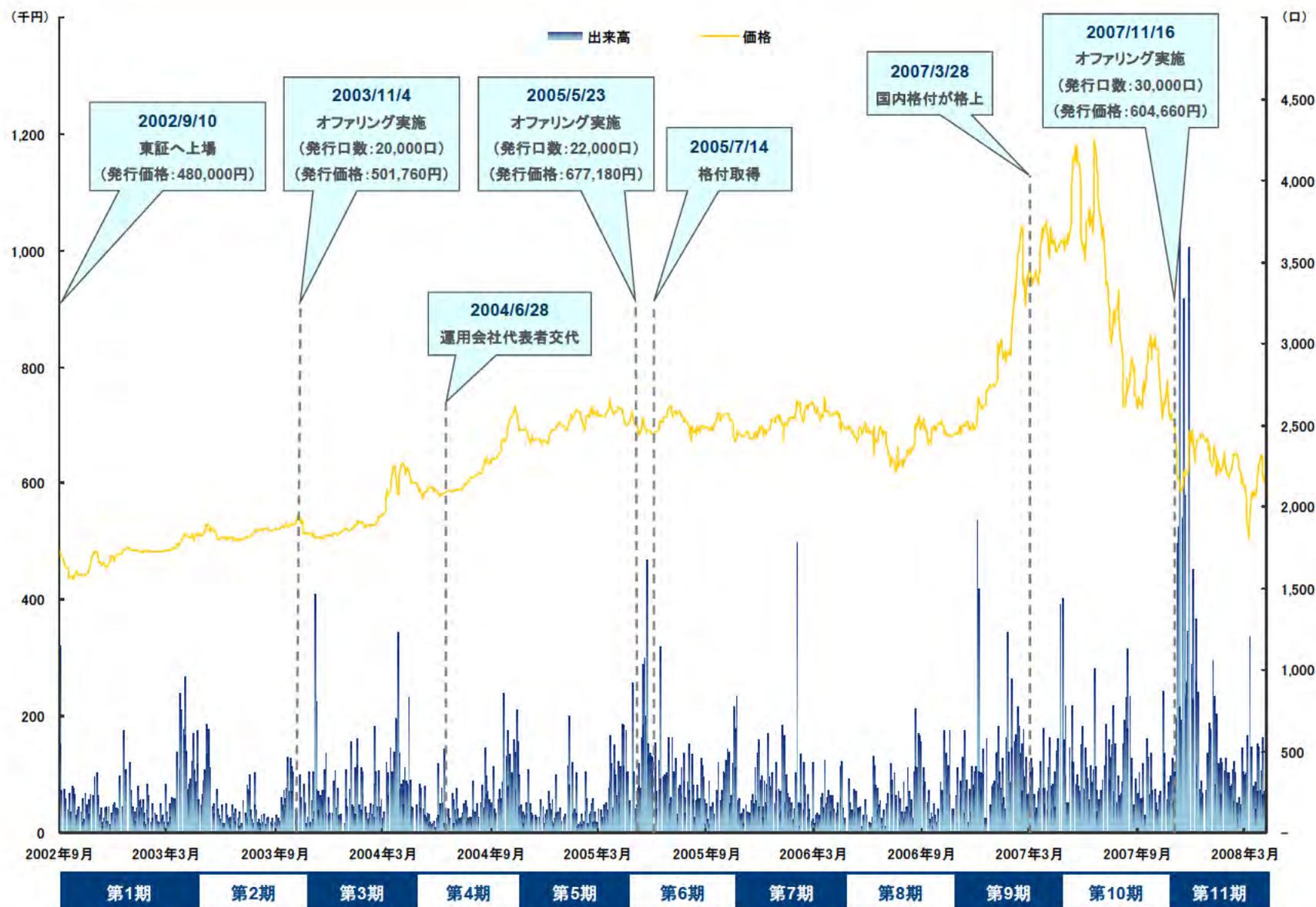
プレミア投資法人の歴史

プレミア投資法人は2002年9月に東京証券取引所(不動産投資信託市場)に上場した後、これまで2003年11月、2005年5月、および2007年11月の三度公募増資(新投資口追加発行)を実施しています。

2008年3月31日現在の取得価格ベースでの資産規模は1,274億円で、すでに契約締結済の物件まで合わせると1,379億円となります。

2005年7月には格付機関のMoody'sより「A3」、格付投資情報センターより「A」という格付を取得しました。このうち、格付投資情報センターから取得した格付「A」は2007年3月に「A+」へ格上げされ、その財務上の安全性は更に高く評価されています。

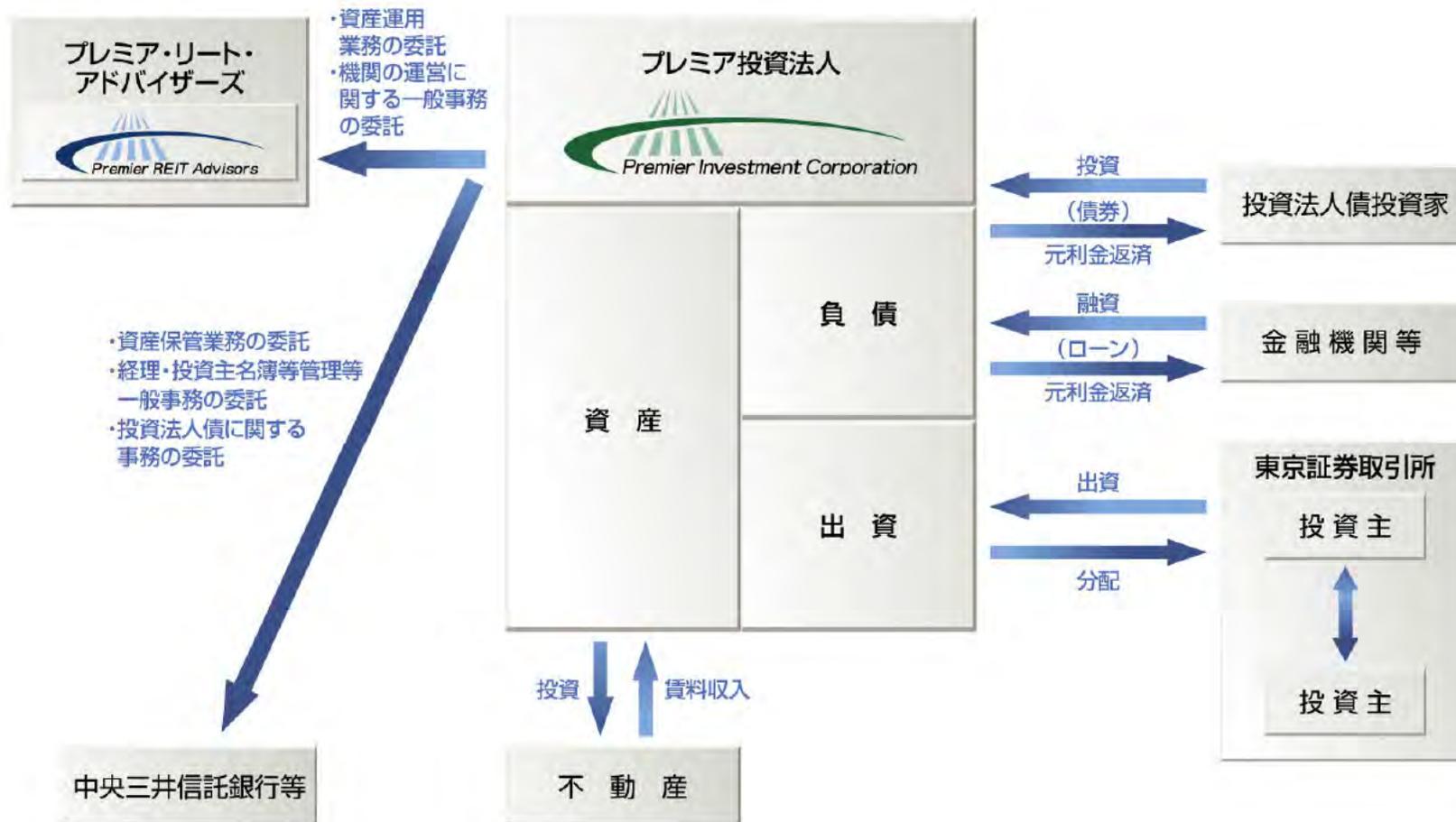
決算期は4月と10月の年2回で、これまで保有物件の売却益に頼らず賃貸事業損益だけで一定水準の1口当たり分配金を実現してまいりました。この4月30日に決算期末を迎える第11期は、初めて保有物件の売却を行い多額のキャピタルゲインを実現する見込みで、1口当たり27,280円の分配金を予定しています。



プレミア投資法人の仕組み図

発行体であるプレミア投資法人は、そのほとんどすべての業務を外注(アウトソーシング)しており、実際の運用業務についてはプレミア・リート・アドバイザーズへ委託しています。
また、プレミア投資法人の役員会等の機関運営といった一般事務の一部についてもプレミア・リート・アドバイザーズが受託しています。

資金の調達については、投資口の発行の他に金融機関等からの借入や債券の発行という低コストの負債を組み合わせることで運用効率のアップを図っています。



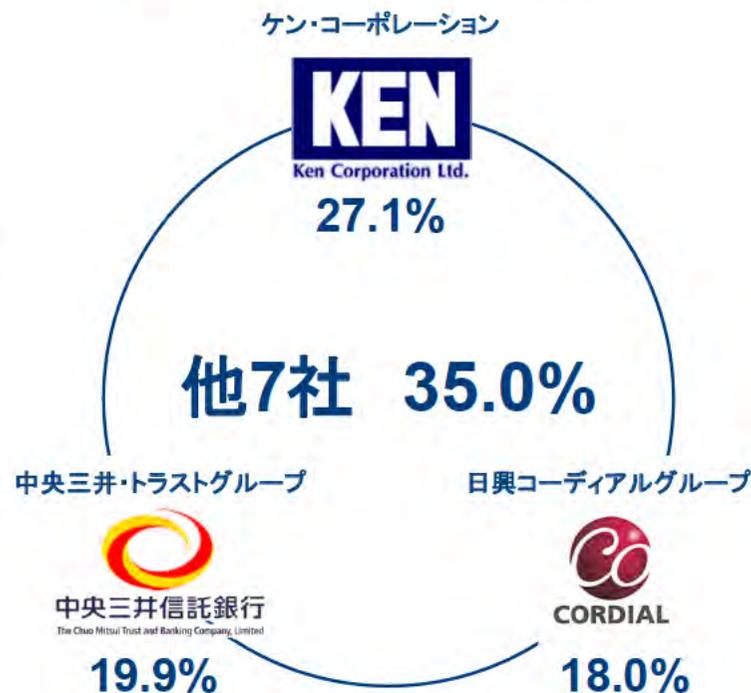
資産運用会社(プレミア・リート・アドバイザーズ)の概要

～ 2008年3月16日

資産運用会社のプレミア・リート・アドバイザーズは、計10社を超える出資を受け2001年5月に設立されましたが、事実上ケン・コーポレーションと中央三井・トラストグループとのツートップ体制により支えられてきました。

プレミア投資法人の取得物件の総数が40物件、資産規模は1,000億円を超えたことから、

- ①更に継続的な外部成長戦略を実現するために、物件供給能力を有する総合地所グループが主要スポンサーとして参加することとなりました。グループでの出資比率は35.0%となります。
- ②また、ケン・コーポレーションについてはトップスポンサーとしての位置付けをより明確にするために従来の出資比率27.1%を35.0%へ引き上げることとなりました。



2008年3月17日～



■ 物件供給能力を有する総合地所グループが主要スポンサーとして参加
 …外部成長のためのパイプラインを強化

■ ケン・コーポレーションの出資比率を引上げ
 …トップスポンサーの位置付けをより明確化

総合地所グループの概要

総合地所株式会社(グループ中核企業)の概要

創業	1977年5月(昭和52年)	
代表者	代表取締役社長	松岡 瑞樹
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ● マンションの建設・分譲・販売 ● オフィスビルの建築・賃貸 等 	
決算概要 (2007年3月期)	売上高	47,850百万円
	当期純利益	2,734百万円

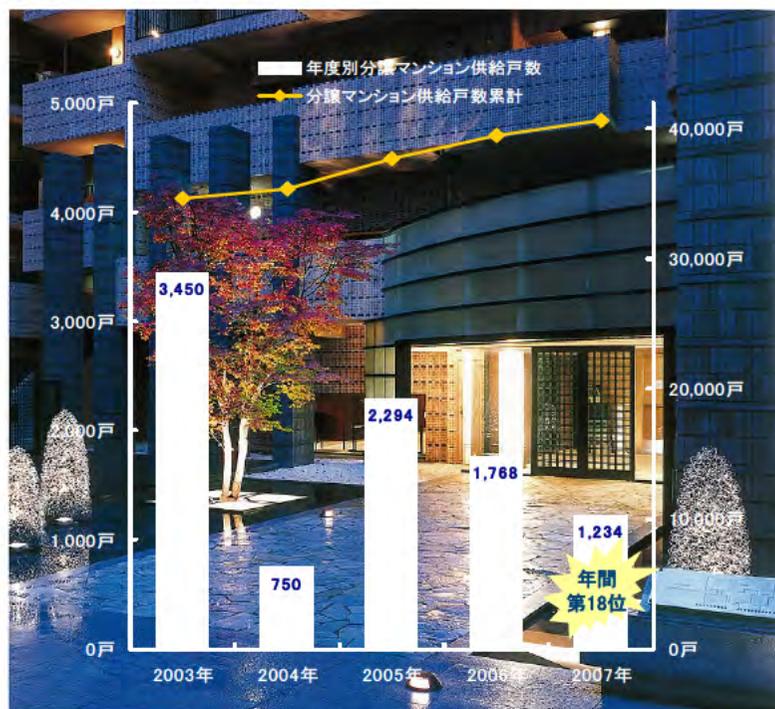
グループの中核をなす総合地所株式会社は、首都圏だけに留まらず全国展開を行う総合デベロッパーとして多数の開発実績があります。

これまでの分譲マンションの供給戸数の累計は40,000戸を超え、2007年の供給戸数は業界で第18位という実績を収めています。

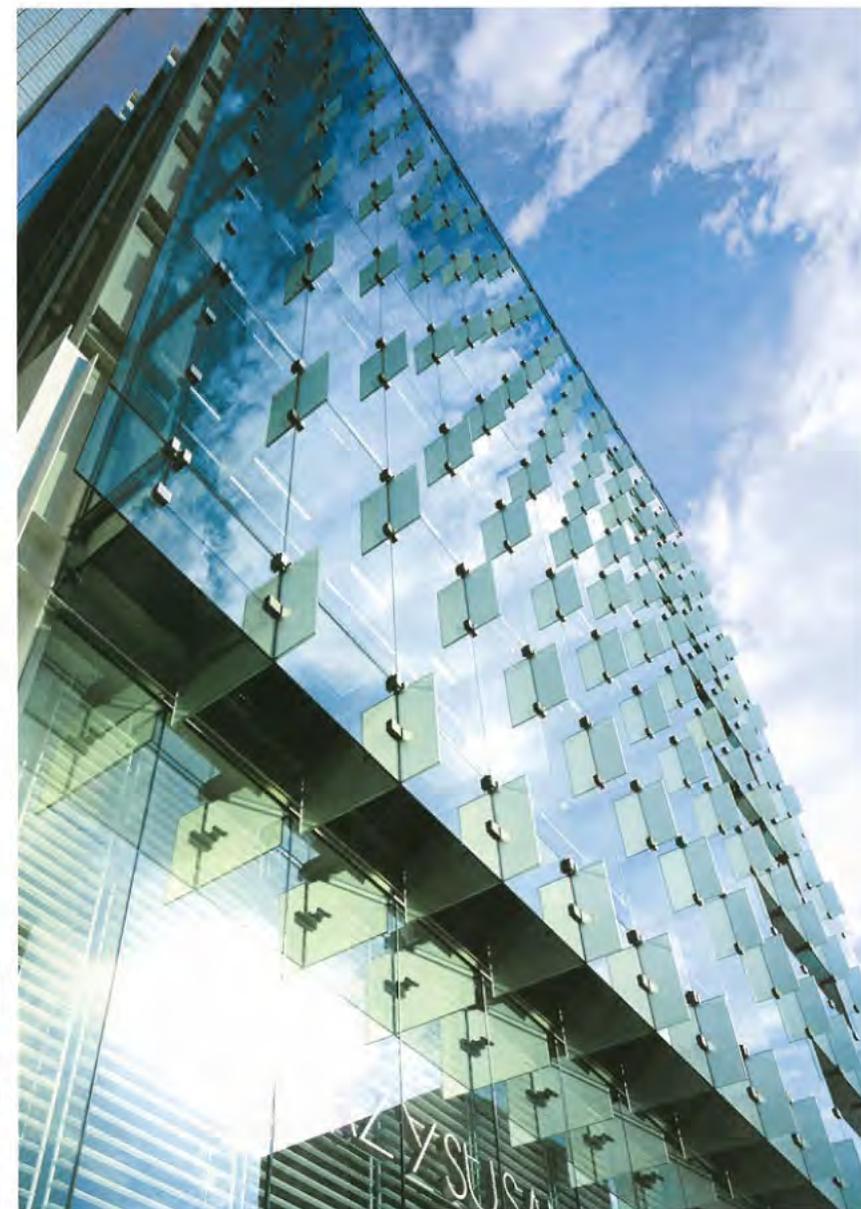
また開発事業と並ぶグループの中核事業としていわゆるファンドビジネスにも近年は力を入れています。

賃貸マンションの開発、賃貸管理、更には私募ファンドの資産運用業まで不動産のトータルソリューションビジネスの展開を図っています。

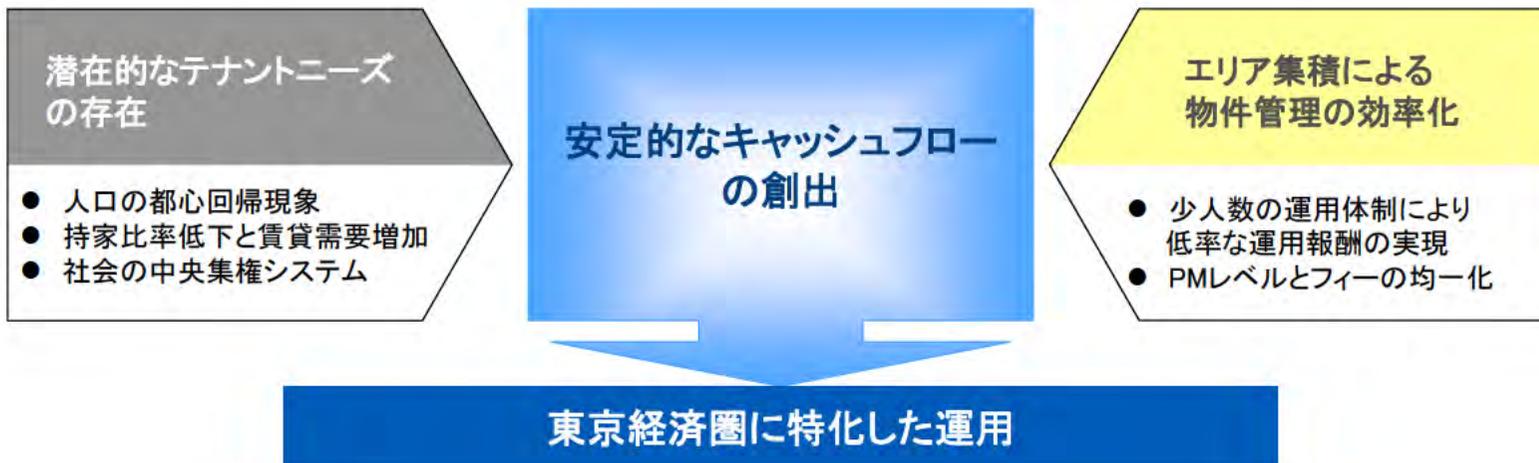
分譲マンション供給戸数



より快適な都市空間の創造はオフィスビル開発にも及んでおり、2004年度には「ルネ青山ビル(右側の写真)」がグッドデザイン賞を受賞しています。また今後は都市の景観との調和を考えたオフィスビルや商業施設の開発にも積極的に取り組んでいきます。



投資対象エリア

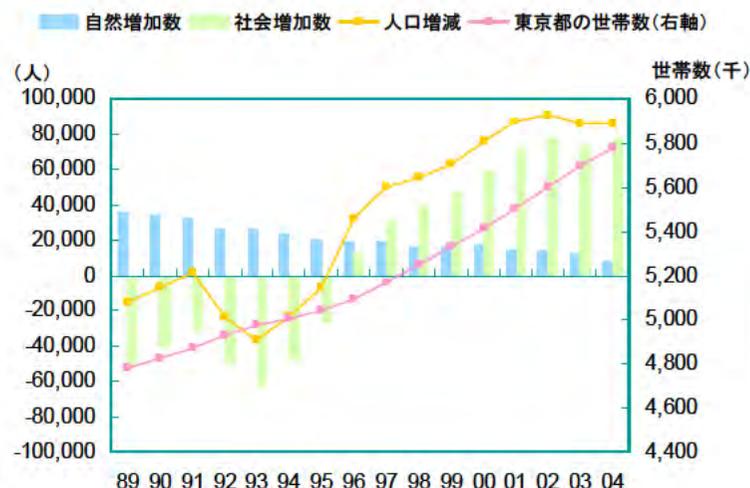


安定したキャッシュフローによる分配金の安定のために、社会現象、人口動態を分析し投資エリアを東京経済圏に特化して運用しています。

東京都の人口は、1996年を境にして主に社会増加(他道府県からの転入)により増加に転じていることが分かります。人口や世帯数の増加が安定したキャッシュフローの基盤となります。

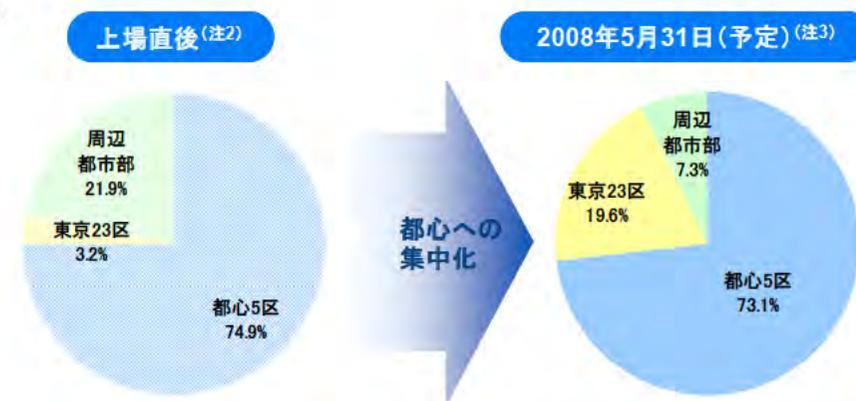
このような投資方針を背景に、上場直後の運用を開始した時点と比較すると、近時は都心5区を含んだ東京23区への投資比率が更に高まっています。

東京都の人口流出入状況(注1)



(出所) 総務省「住民基本台帳人口要覧」より作成

エリア別投資比率 <取得(予定)価格ベース> の推移



(注1) 人口の自然増加数とは出生人数と死亡人数の差であり、社会増加数とは行政間の転出人数と転入人数の差です。

(注2) 「上場直後」とは、2002年9月末日におけるポートフォリオの状態を示したものです。

(注3) 「2008年5月31日(予定)」とは、本日時点のポートフォリオ42物件に売買契約締結済の取得予定物件2物件を加算した合計44物件のポートフォリオの状態を示したものです。

投資対象不動産

複合型運用のメリット

- 賃料相場における変動の相関性が低い組合せにより景気変動による影響を軽減
- 法人や個人といったタイプの異なるテナントの分散化

投資商品としてあらゆる局面に適応できる商品設計を考えオフィスとレジデンスの複合型での運用を行っています。

オフィス

収益性

テナントの需要／賃料動向が景気変動等の経済動向の変化を受けやすい

→ 景気回復時に有利

レジデンス

安定性

テナントの需要／賃料動向が相対的に経済・社会情勢の変動の影響を受けにくい

→ 景気後退時に有利

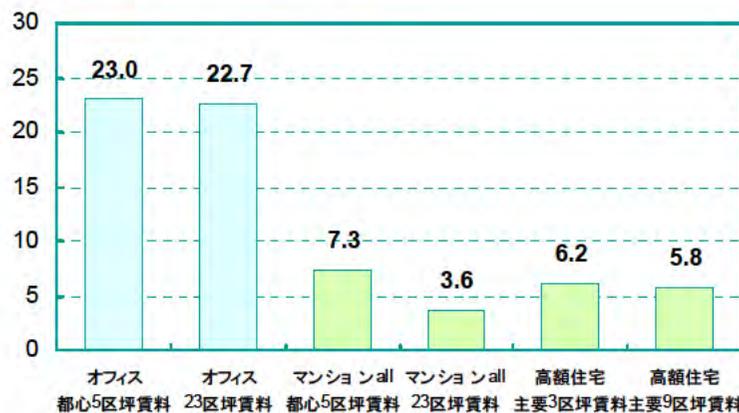


坪賃料指数のデータ(1993年～2002年)のばらつき度を示す標準偏差は、オフィス(都心5区、23区とも)が高いことから、レジデンスの賃料変化はオフィスに比べ安定していることが分かります。

いわゆる2003年問題と言われるオフィスの需給環境の悪化が終息した以降の直近2年間は景気回復要因もあり、オフィスの賃料が上昇していますが、景気後退局面においては賃料水準の下方硬直性があるレジデンスの特性がメリットとしてクローズアップされてくると考えています。

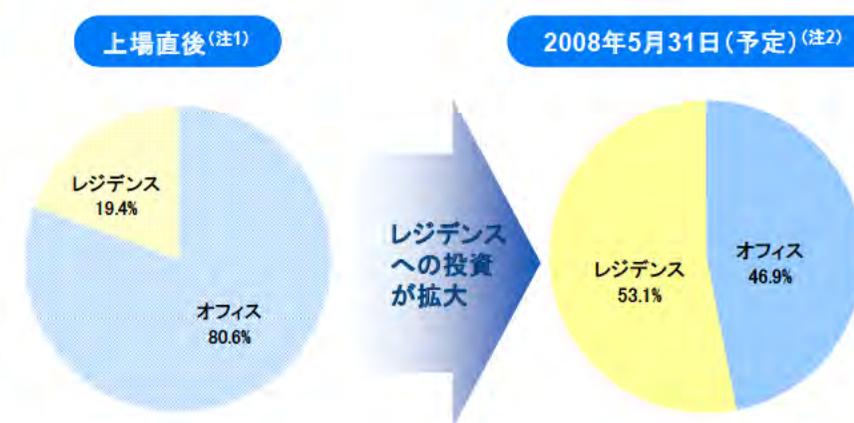
また、上場直後の運用を開始した時点と比較すると、レジデンスへの投資比率が高まっていますが中長期的にはオフィスの比率をレジデンスよりも若干高めに運用したいと考えています。

坪賃料指数の標準偏差



(出所)
 オフィス : 生駒シービー・リチャードエリス(株)「OFFICE MARKET REPORT」
 マンションall: (株)アットホームのデータ(築10年未満、成約賃料)をもとに(株)住信基礎研究所作成
 高額住宅: ケン不動産投資顧問(株)「KEN Data Press」

アセット別投資比率 <取得(予定)価格ベース> の推移



(注1) 「上場直後」とは、2002年9月末日におけるポートフォリオの状態を示したものです。

(注2) 「2008年5月31日(予定)」とは、本日時点のポートフォリオ42物件に売買契約締結済の取得予定物件2物件を加算した合計44物件のポートフォリオの状態を示したものです。

ポートフォリオ一覧 (2008年5月31日(予定))

2008年5月31日(予定) (注1)

	所在地	取得価格 (百万円)	比率	取得時期	建築時期	築年数 (年)	賃貸可能面積 (㎡)	PML	PM会社
ランディック新橋ビル	東京都港区	6,341	4.6%	2002年9月	1982年6月	26.0	5,593.24	10.6	アール・イー・アセット・マネジメント
ランディック第2新橋ビル	東京都港区	7,045	5.1%	2002年9月	1978年12月	29.5	6,973.52	12.8	アール・イー・アセット・マネジメント
フジビル37	東京都渋谷区	1,727	1.3%	2002年9月	1991年6月	17.0	1,905.52	5.5	アール・イー・アセット・マネジメント
KN渋谷3	東京都渋谷区	5,348	3.9%	2002年9月	1993年2月	15.3	5,824.31	10.6	アール・イー・アセット・マネジメント
高田馬場センタービル	東京都新宿区	5,118	3.7%	2002年9月	1992年5月	16.1	6,302.81	2.0	ケネディクス
六番町ビル	東京都千代田区	7,860	5.7%	2004年3月	1987年4月	21.2	6,872.77	10.8	ケネディクス
櫻岳ビル	東京都千代田区	1,796	1.3%	2005年6月	1988年3月	20.3	2,082.94	14.2	三幸エステート
YS海岸ビル	東京都港区	5,100	3.7%	2007年6月	1993年1月	15.4	6,253.57	10.6	アール・イー・アセット・マネジメント
PB御茶ノ水ビル	東京都文京区	1,456	1.1%	2002年9月	1992年3月	16.3	2,178.65	8.7	ケネディクス
プレミア東陽町ビル	東京都江東区	4,310	3.1%	2007年5月	2006年10月	1.7	3,857.04	13.6	アール・イー・アセット・マネジメント
上野THビル	東京都文京区	4,380	3.2%	2008年3月	1985年12月	22.5	4,395.65	12.8	東西アセット・マネジメント
五反田NTビル (注2)	東京都品川区	4,100	3.0%	2008年3月	1987年11月	20.6	3,241.10	14.3	アール・イー・アセット・マネジメント
日総第3ビル	横浜市西区	3,558	2.6%	2002年9月	1986年4月	22.2	5,487.17	10.2	ケネディクス
かながわサイエンスパークR&D棟 (注3)	川崎市高津区	6,556	4.8%	2002年9月	1989年7月	18.9	15,074.30	10.4	ケイエスピー・コミュニティ
オフィス小計		64,695	46.9%			19.6	76,042.59		
パークアクシス四谷ステージ	東京都新宿区	5,208	3.8%	2002年9月	2001年11月	6.6	6,732.18	7.4	三井不動産住宅リース
パークアクシス明治神宮前	東京都渋谷区	2,604	1.9%	2002年9月	2002年3月	6.3	1,706.94	9.9	三井不動産住宅リース
サンパレス南麻布	東京都港区	1,150	0.8%	2002年9月	1989年11月	18.6	1,577.42	5.3	アール・イー・アセット・マネジメント
キャビンアリーナ赤坂	東京都港区	1,330	1.0%	2003年4月	2002年11月	5.6	1,378.02	10.1	アール・イー・アセット・マネジメント
キャビンアリーナ南青山	東京都港区	1,070	0.8%	2003年9月	2003年2月	5.3	1,187.12	11.2	アール・イー・アセット・マネジメント
ビュロー紀尾井町	東京都千代田区	1,840	1.3%	2003年7月	2002年11月	5.6	1,728.98	11.6	—
ホームウッドビル	東京都港区	5,090	3.7%	2003年11月	1988年8月	19.8	5,793.93	7.4	アール・イー・アセット・マネジメント
六本木グリーンテラス	東京都港区	4,678	3.4%	2003年11月	2002年10月	5.7	5,748.89	10.3	三井不動産住宅リース
ビーサイト芝公園	東京都港区	2,181	1.6%	2003年11月	2003年2月	5.3	2,312.75	11.5	—
プレミアステージ日本橋茅場町	東京都中央区	2,430	1.8%	2004年3月	2004年2月	4.3	3,455.68	11.7	長谷エライブネット
ラング・タワー京橋	東京都中央区	928	0.7%	2003年12月	2003年2月	5.3	1,216.10	12.5	アール・イー・アセット・マネジメント
プレミアステージ三田慶大前	東京都港区	1,580	1.1%	2004年11月	2004年11月	3.6	1,597.73	14.3	長谷エライブネット
プレミアロッソ	東京都渋谷区	1,662	1.2%	2005年1月	2004年11月	3.6	1,878.60	14.0	アール・イー・アセット・マネジメント
プレミアブラン代々木公園	東京都渋谷区	2,330	1.7%	2005年7月	2005年6月	3.0	2,336.95	13.1	アール・イー・アセット・マネジメント
プレミアステージ内神田	東京都千代田区	1,724	1.3%	2005年9月	2005年8月	2.8	2,040.19	13.8	長谷エライブネット
プレミアステージ市ヶ谷河田町	東京都新宿区	1,460	1.1%	2005年7月	2005年7月	2.9	1,655.66	13.1	アール・イー・アセット・マネジメント
Walk赤坂	東京都港区	2,043	1.5%	2005年6月	2004年11月	3.6	1,736.70	13.9	アール・イー・アセット・マネジメント
プレミアステージ芝公園	東京都港区	1,585	1.1%	2006年10月	2006年9月	1.7	1,759.89	16.1	アール・イー・アセット・マネジメント
MEW	東京都港区	1,556	1.1%	2006年7月	2005年8月	2.8	1,551.65	13.9	アール・イー・アセット・マネジメント
芝浦アイランド エアタワー (注4)	東京都港区	7,590	5.5%	2007年12月	2007年3月	1.2	13,092.43	11.2	三井不動産住宅リース
ストーリー赤坂	東京都港区	3,930	2.9%	2008年5月(予定)	2002年12月	5.5	3,988.86	11.7	トータルハウジング
ルネ新宿御苑タワー	東京都新宿区	6,500	4.7%	2008年5月(予定)	2002年12月	5.5	6,555.04	7.2	トータルハウジング
ビーサイト大崎	東京都品川区	1,072	0.8%	2003年11月	2002年12月	5.5	1,319.52	12.1	—
プレミアガーデン本郷	東京都文京区	975	0.7%	2004年4月	2002年3月	6.3	1,573.87	12.1	アール・イー・アセット・マネジメント
プレミアグランデ馬込	東京都大田区	1,560	1.1%	2005年6月	2005年2月	3.3	2,378.13	15.7	長谷エライブネット
プレミアノッフェ祐天寺	東京都世田谷区	1,525	1.1%	2006年3月	2006年3月	2.2	1,734.04	13.6	アール・イー・アセット・マネジメント
アクロス湯島	東京都文京区	1,803	1.3%	2006年9月	2006年3月	2.2	2,065.58	17.2	アクロス
プレミアステージ駒込	東京都豊島区	1,830	1.3%	2007年2月	2007年1月	1.4	2,249.25	18.0	明豊プロパティーズ
プレミアステージ大塚	東京都豊島区	1,310	1.0%	2007年6月	2006年8月	1.8	1,644.64	22.5	明豊プロパティーズ
プレミアステージ本所吾妻橋	東京都墨田区	2,640	1.9%	2007年11月	2007年11月	0.6	3,465.00	14.7	長谷エライブネット
レジデンス小計		73,184	53.1%			5.3	87,461.74		
ポートフォリオ合計		137,879	100.0%			12.0	163,504.33	8.4	

(注1) 「2008年5月31日(予定)」とは、本日時点のポートフォリオ42物件に売買契約締結済の取得予定物件2物件を加算した合計44物件のポートフォリオの状態を示したものです。

(注2) 五反田NTビルの賃貸可能面積は一棟の建物のうちプレミア投資法人が保有する区分所有権の共有持分に対応する数値を記載しています。

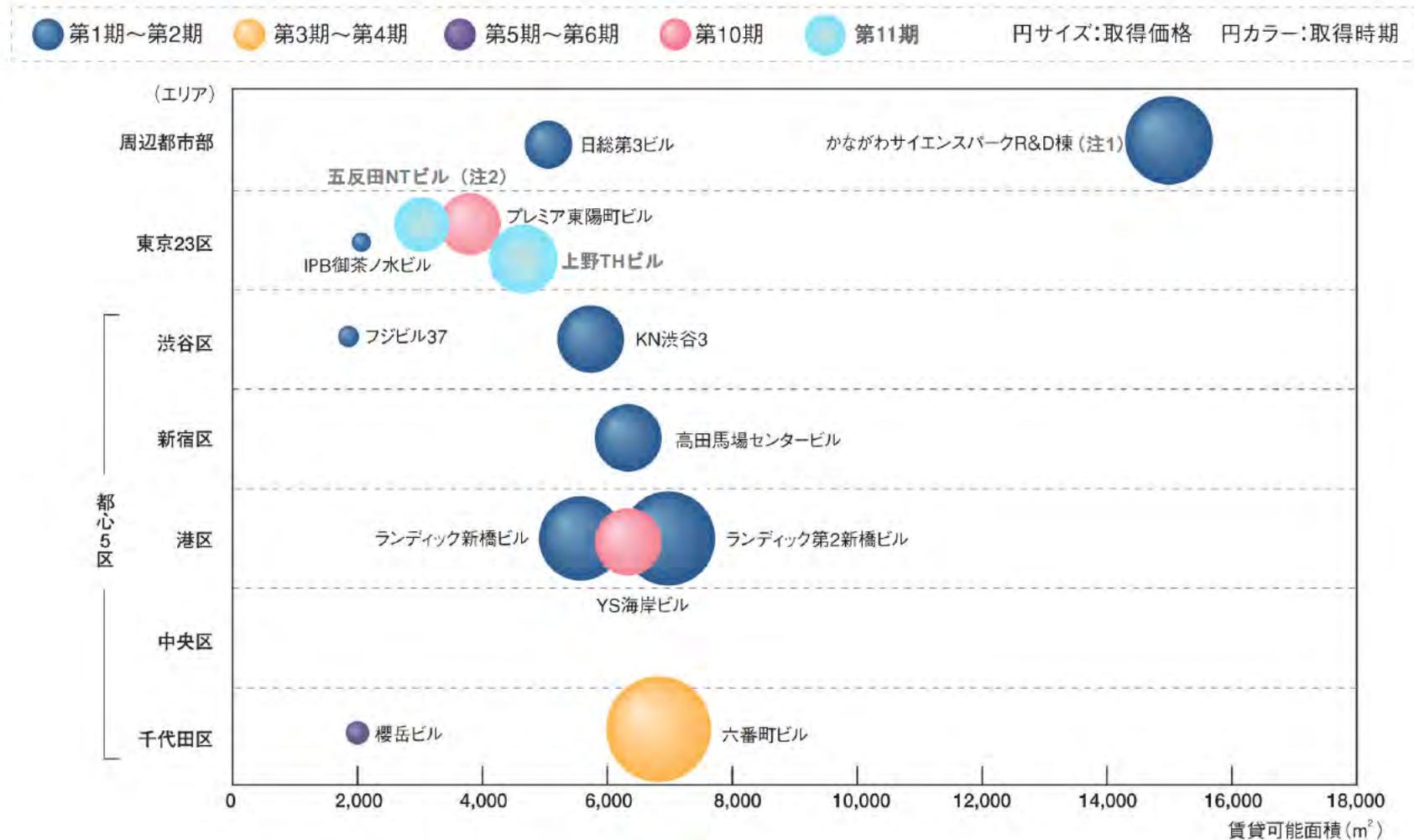
(注3) かながわサイエンスパークR&D棟の賃貸可能面積はプレミア投資法人が保有する共有持分(27%)に対応する数値を記載しています。

(注4) 芝浦アイランド エアタワーはエアタワー(賃貸住宅棟及びエントランス棟)及びエアテラス(店舗棟)の2物件を総称しており、賃貸可能面積はプレミア投資法人が保有する共有持分(23%)に対応する2物件合計の数値を記載しています。

ポートフォリオイメージ（オフィス）

プレミア投資法人は本日時点で14棟のオフィスを所有し運用しています。最大規模の物件が7,860百万円で取得した「六番町ビル」で、平均的な規模は6,000㎡程度、価格は30～50億円の中規模オフィスです。

不動産売買マーケットの過熱感が続いている環境下で優良な物件の取得は容易ではありませんが、今年3月に上野THビルと五反田NTビルの2物件（いずれも100%稼動中）を取得しました。（→P.16をご参照ください。）



(注1) かながわサイエンスパークR&D棟の賃貸可能面積はプレミア投資法人が保有する共有持分に対応する面積のみを記載しています。

(注2) 五反田NTビルの賃貸可能面積は一棟の建物のうちプレミア投資法人が保有する区分所有権の共有持分に対応する数値を記載しています。

ポートフォリオイメージ（レジデンス）

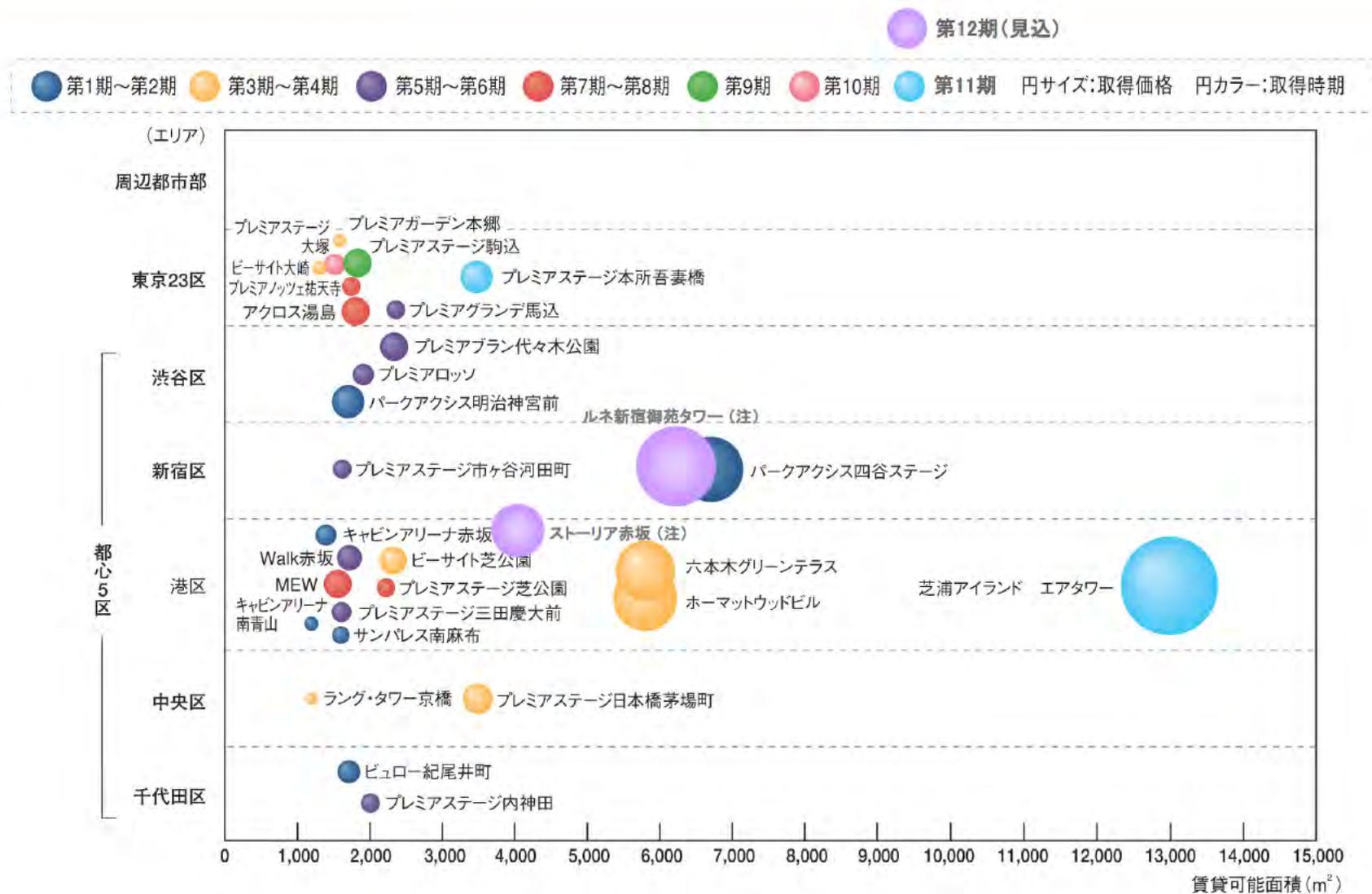
プレミア投資法人は本日時点で22棟のレジデンスを所有し運用しており、更に5月30日までに2物件の取得を完了する見込みとなっています。

レジデンスはオフィスと異なり、

①1物件あたりの取得価格が小さいということ(円のサイズが小さい)

②オフィスと異なり第4期以降にもほぼ毎期順調に取得できている(紫色、赤色の円も存在する)

といった特色があります。



(注) ストーリア赤坂、ルネ新宿御苑タワーは2008年3月11日に不動産信託受益権譲渡契約を締結済みで、2008年5月30日までに引渡しを受け、取得を完了する見込です。

保有レジデンスの代表例（Single Type ~ DINKS Type）

Single Typeとは単身生活者向けのライフスタイルに即して企画された間取り(ワンルーム、1K、1DKなど)のレジデンスで、右の「キャビンアリーナ南青山」はこのタイプに該当します。



キャビンアリーナ南青山

「キャビンアリーナ南青山」の平均的な間取りと専有面積は「1DK、30㎡」で月額賃料はおよそ18万円です。



上層階からの眺望



リビングルーム



パウダールーム



キッチン(洗濯乾燥機付き)

DINKS Typeとは子供のいない若年・共働き世帯向けのライフスタイルに即して企画された間取り(1LDK、2DKなど)のレジデンスで、右の「プレミアロッソ」のおよそ半分の住戸はこのタイプに該当します。



プレミアロッソ

「プレミアロッソ」の平均的な間取りと専有面積は「1LDK~2LDK、42~55㎡」で月額賃料は20~25万円が中心帯となります。



リビング・ダイニングルーム



バスルーム

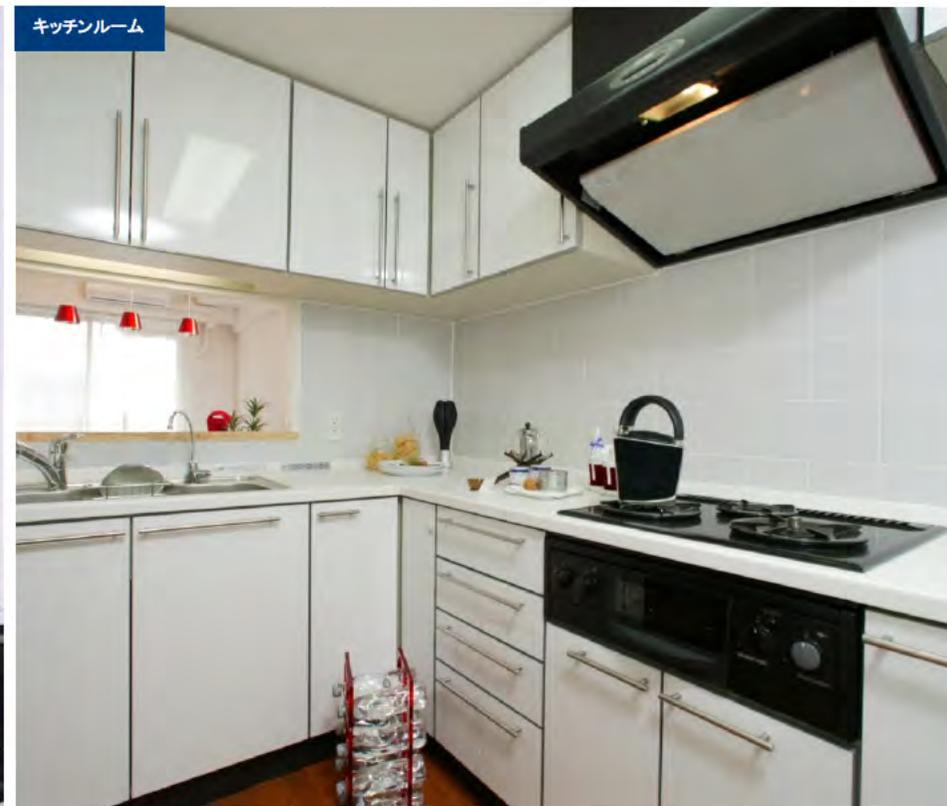


エントランス

保有レジデンスの代表例（Family Type）

Family Typeとは平均的な所得層の日本人ファミリー向けのライフスタイルに即して企画された間取り(2LDK、3LDKなど)のレジデンスで、右の「プレミアグランデ馬込」はこのタイプに該当します。

「プレミアグランデ馬込」の平均的な間取りと専有面積は「3LDK、70～78㎡」で月額賃料は18～23万円が中心帯となります。



保有レジデンスの代表例（Wide Type）

Wide Typeとは主として外国人ファミリーや日本人富裕者層ファミリー向けのライフスタイルに即して限られた立地条件下において特別に企画された専有面積が広いレジデンスで、右の「Walk赤坂」はこのタイプに該当します。

「Walk赤坂」の各住戸の専有面積は100㎡を超えるタイプが多く、最大で約200㎡のものもあります。月額賃料は60～200万円まで専有面積により様々です。



Walk赤坂



上層階リビングルームからの眺望



ベッドルーム



ダイニング・キッチンルーム



リビングルーム

決算ハイライト

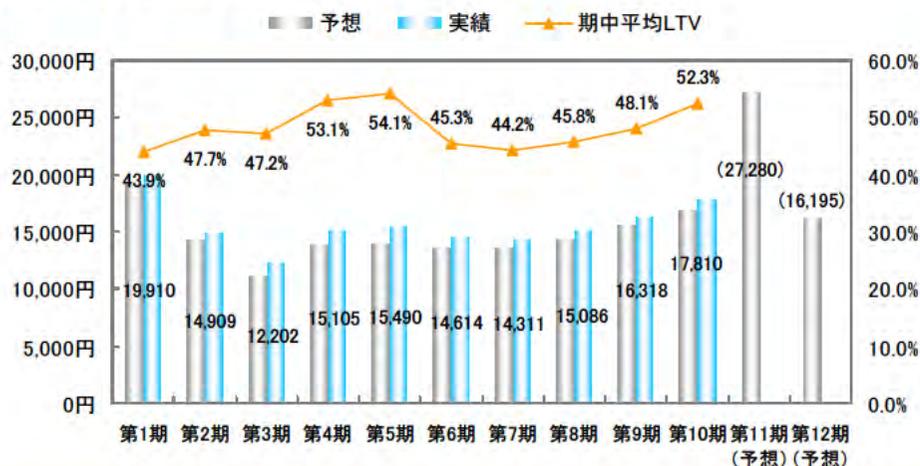
決算ハイライト

	第1期(注1)	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期予想	第12期予想
決算期間	2002/5/2 ~2003/4/30	2003/5/1 ~2003/10/31	2003/11/1 ~2004/4/30	2004/5/1 ~2004/10/31	2004/11/1 ~2005/4/30	2005/5/1 ~2005/10/31	2005/11/1 ~2006/4/30	2006/5/1 ~2006/10/31	2006/11/1 ~2007/4/30	2007/5/1 ~2007/10/31	2007/11/1 ~2008/4/30	2008/5/1 ~2008/10/31
営業収益(百万円)	2,858	2,398	2,816	3,252	3,369	3,737	3,742	3,827	4,050	4,427	6,583	N/A
営業利益金額(百万円)	1,441	1,080	1,209	1,469	1,514	1,782	1,726	1,822	1,980	2,229	4,046	N/A
経常利益金額(百万円)	1,184	886	969	1,200	1,230	1,483	1,452	1,531	1,655	1,807	3,586	N/A
NOI(百万円)	2,150	1,658	1,977	2,285	2,359	2,605	2,695	2,820	2,958	3,294	3,475	N/A
当期純利益金額(百万円)	1,182	885	968	1,199	1,229	1,481	1,451	1,529	1,654	1,805	3,584	N/A
1口当たり分配金	19,910円	14,909円	12,202円	15,105円	15,490円	14,614円	14,311円	15,086円	16,318円	17,810円	27,280円	16,195円
運用資産	13物件	15物件	23物件	23物件	25物件	31物件	32物件	35物件	36物件	39物件	40物件	44物件
発行済投資口数(口)	59,400	59,400	79,400	79,400	79,400	101,400	101,400	101,400	101,400	101,400	131,400	131,400

プレミア投資法人の決算期は4月と10月の年2度です。

これまでに公募増資を実施した第3期と第6期は平均LTVの低下等による一時的なダイリューションの発生で、1口当たり分配金は低下してしまいましたが、昨年11月(第11期)に実施した公募増資においてはダイリューションによる1口当たり分配金の減少を回避するために、初めて保有物件の売却を実施しました。(2008年1月31日に売却完了)
第11期の1口当たり分配金は、この売却益による増配効果で27,280円と第10期を10,000円近く上回る予想となっています。

1口あたり分配金の推移



初めて保有物件の売却を実施



→ P.19ご参照

(注1) 第1期の計算期間は、2002年5月2日~2003年4月30日の364日ですが、本投資法人は、第1期末時点で保有する運用資産13物件のうち11物件(取得価格46,111百万円)を、2003年9月10日及び9月11日に取得しています。したがって、第1期計算期間中の実質運用期間は約7.7ヶ月です。

ポートフォリオサイズの拡大の履歴

■ オフィス
 ■ レジデンス
 ■ スポンサーからの取得
 ■ スポンサーの仲介による取得
 ■ その他の経緯による取得

本日現在までに契約の締結を終え、取得がほぼ確定している物件の取得価格ベースの合計額は1,379億円となり、資産規模は運用を開始した時点のおよそ3倍になりました。

運用開始当初の投資対象資産の比率はオフィス:レジデンス=80:20と圧倒的にオフィスの比率が高い状態でしたが、その後、新築レジデンスの取得が相次ぎ、2008年5月31日時点ではオフィス:レジデンス=47:53となる見込みです。

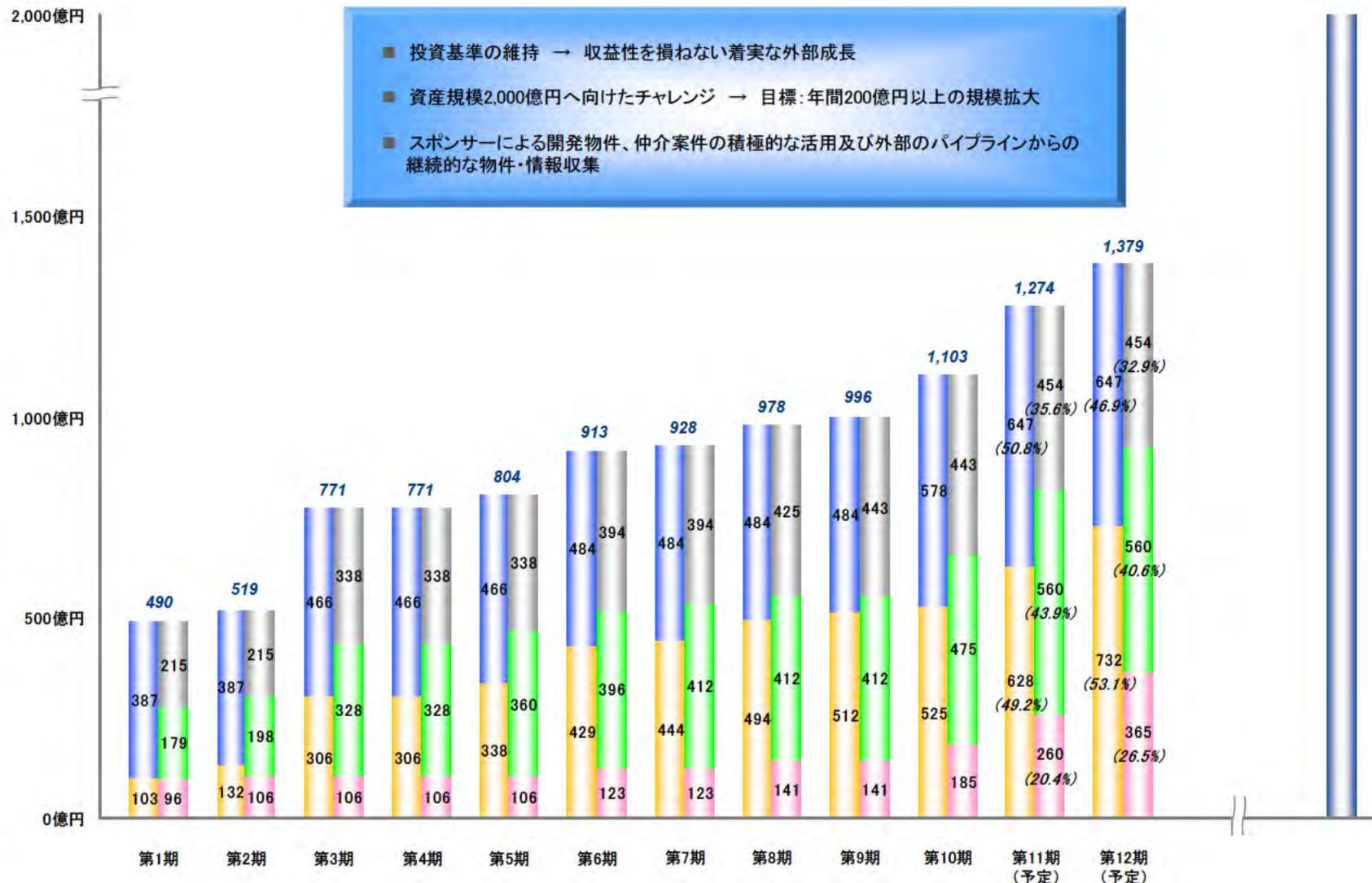
今後も、より安定性の高いポートフォリオとするべく更に資産規模の拡大を図っていく方針で、当面の目標は資産規模2,000億円です。

また、これまで開発事業を積極的に展開する不動産会社がスポンサーにいなかったことから、スポンサーによる開発物件を取得するケースは多くありませんでしたが、

①近時、ケン・コーポレーションが開発業務にも積極的に取り組み始めていること

②総合地所グループが新たにスポンサーとして参画したこと

から今後はスポンサーが関与した物件の取得事例(右グラフのピンク色と緑色の棒グラフ)が増加するものと予想されます。



近時の取得物件 <オフィス>

上野THビル



上野THビルは、敷地の約50%が借地ですが、そのことによりキャッシュフローの毀損が生じているわけではありません。むしろ借地を取り込んだ広い敷地上に建築されたことにより、1フロアの面積を約170坪確保でき、周辺エリアにおいては希少性を有するビルとなっています。また、1階に現在は金融機関の店舗が入居していることから視認性も優れた状態となっています。

立地

所在地	東京都文京区湯島三丁目39番10号
交通条件	東京メトロ銀座線「上野広小路」駅 徒歩2分、都営地下鉄大江戸線「上野御徒町」駅 徒歩2分、JR山手線・京浜東北線「御徒町」 徒歩4分

物件概要

建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
建物面積	賃貸可能面積:4,395.65㎡
PM会社	東西アセット・マネジメント株式会社
稼働率	100.0% (2008年3月31日現在)

取引の概要

取得価格	4,380百万円 (取得日:2008年3月27日)
鑑定評価額	4,380百万円 (鑑定機関:青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社)

五反田NTビル



五反田NTビルは、もともと隣接しあう土地所有者が相互に借地権を設定のうえ共同事業として建築された建物であり、10階建の建物の10階(最上階)には共同事業者(個人)の居宅があります。そのためプレミア投資法人が取得した建物は、一棟の建物のうち1階～9階及び地下1階の区分所有権に対する45%の共有持分となります。五反田駅の周辺において基準階面積が200坪を超えているオフィスビルは希少性があり、幹線道路である「山手通り」沿いに立地することから視認性も極めて良好です。

立地

所在地	東京都品川区西五反田一丁目18番9号
交通条件	JR山手線、都営地下鉄浅草線、東急池上線「五反田」駅 徒歩4分

物件概要

建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
建物面積	賃貸可能面積 ^(注) :3,241.10㎡
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社
稼働率	100.0% (2008年3月31日現在)

取引の概要

取得価格	4,100百万円 (取得日:2008年3月27日)
鑑定評価額	4,110百万円 (鑑定機関:青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社)

(注) 五反田NTビルの賃貸可能面積は一棟の建物のうちプレミア投資法人が保有する区分所有権の共有持分に対応する数値を記載しています。

近時の取得物件 <レジデンス ①>

芝浦アイランド エアタワー

① エアタワー(エントランス棟)



② エアタワー(住宅棟)



③ エアテラス(店舗棟)



昨年の11月に行った公募増資で調達した資金の一部により取得した芝浦アイランドエアタワーは、JR山手線「田町」駅から湾岸へおよそ8分歩いたところにある芝浦アイランド地区という約62,000㎡の再開発地区の一部に立地しています。土地は独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）の所有で、期間70年の定期借地権の設定により借り受けています。そのおよそ11,000㎡の敷地（右写真の赤い破線で囲んだ範囲）に3棟の建物が建っています（登記上は2棟の建物）。

①エアタワー（エントランス棟）

住宅棟へのエントランスであり、その他にワインセラー、シアタールーム等の入居者の共用施設も併設しています。

②エアタワー（住宅棟）

ワンルーム～3LDKまでバラエティに富んだ871戸のタワー型賃貸住宅。

③エアテラス（店舗棟）

食品スーパーマーケット、保育施設、クリニック等の生活利便施設が入っており、エアタワー（住宅棟）の2階部分と直結することで、入居者の利便性もアップしています。

この施設の共同開発事業にはスポンサーのケン・コーポレーションが参画しており、その事業シェアである23%が今回の投資対象です。

立地

所在地	東京都港区芝浦四丁目22番1号（賃貸住宅棟及びエントランス棟）、2号（店舗棟）
交通条件	JR山手線・京浜東北線「田町」駅 徒歩8分

物件概要

建物面積（2棟合計）	賃貸可能面積（注）： 13,092.43㎡
建物構造	鉄筋コンクリート・一部鉄骨造陸屋根48階建 他
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社
総戸数（タイプ）	871戸（1R:176戸、1DK:76戸、1LDK:297戸、2LDK:205戸、3LDK:117戸）
稼働率	97.9%（2008年2月29日現在）

取引の概要

売主	有限会社芝浦アイランド・アパートメント
取得日	2007年12月3日
取得価格	7,590百万円
鑑定評価額	7,980百万円（鑑定機関：財団法人日本不動産研究所）

（注）「賃貸可能面積」は、プレミア投資法人が保有する建物の共有持分（23%）に対応する数値を記載しています。

近時の取得物件 <レジデンス ②>

ルネ新宿御苑タワー



ルネ新宿御苑タワーとストーリー赤坂はいずれも、総合地所グループが新たにプレミア・リート・アドバイザーズ(資産運用会社)のスポンサーとなることを契機としてプレミア投資法人が取得した物件です。

ルネ新宿御苑タワーは25階建のタワー型レジデンスであり、周辺エリアのランドマークとなっています。

立地

所在地	東京都新宿区新宿一丁目30番16号
交通条件	東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅 徒歩4分、都営地下鉄新宿線「新宿三丁目」駅 徒歩7分

物件概要

建物面積	賃貸可能面積:6,555.04㎡
PM会社	トータルハウジング株式会社
総戸数(タイプ)	163戸(1R:122戸、1LDK:21戸、2LDK:15戸、3LDK:5戸)、店舗1区画
稼働率	94.6%(2008年3月11日現在)

取引の概要

取得価格	6,500百万円(取得日:2008年5月30日(予定))
鑑定評価額	6,500百万円(鑑定機関:財団法人日本不動産研究所)

ストーリー赤坂



大規模開発が進む赤坂エリアに所在するストーリー赤坂は居住ニーズだけでなく、小規模オフィスのニーズも期待できます。

いずれの物件も今年5月30日までに取得を完了する見込です。

立地

所在地	東京都港区赤坂六丁目18番11号
交通条件	東京メトロ千代田線「赤坂」駅 徒歩5分

物件概要

建物面積	賃貸可能面積:3,988.86㎡
PM会社	トータルハウジング株式会社
総戸数(タイプ)	50戸(Studio:22戸、1LDK:21戸、2LDK:7戸)
稼働率	95.6%(2008年3月11日現在)

取引の概要

取得価格	3,930百万円(取得日:2008年5月30日(予定))
鑑定評価額	3,930百万円(鑑定機関:財団法人日本不動産研究所)

バランスシートの状況と物件売却

保有資産の含み益

プレミア投資法人は簿価ベースで総資産の約93%が運用不動産、約7%が現預金という分かりやすい資産構成です。また、第10期末(2007年10月31日)時点の運用不動産の鑑定評価は1,378億円で、287億円の評価益を含んでいます。

これは上場しているREITの中にあって、早いタイミングで上場し運用を開始したプレミア投資法人ならではの先行メリットと言えます。

また、昨年11月に実施した公募増資によるダイリューションを回避する目的で初めて保有物件を売却しました。2003年2月に取得した新横浜駅から徒歩7分に所在するオフィスビルを売却しましたが、売却価格3,315百万円は

(単位:百万円)

科目	第10期末	第9期末	増減
現預金	7,936	8,199	-263
信託不動産	109,076	98,515	10,561
繰延資産	23	47	-23
その他	339	256	81
資産合計	117,374	107,017	10,356

差額: +287億円

期末算定価格

137,830百万円

第10期末(2007/10/31)

(単位:百万円)

資産	負債
117,374	64,133
	純資産
	53,241

(単位:百万円)

科目	第10期末	第9期末	増減
借入金	33,400	23,700	9,700
投資法人債	25,000	25,000	-
預り敷金保証金	4,591	4,062	529
その他	1,142	1,166	-24
負債合計	64,133	53,928	10,205

(単位:百万円)

科目	第10期末	第9期末	増減
出資総額	51,434	51,434	-
剰余金	1,806	1,655	151
純資産合計	53,240	53,089	151

保有資産の売却事例



売却概要

物件名称	NARA BUILDING II
売却先	CENTRAL SUB2合同会社 (オーストラリアのREIT)
売却価格①	3,315百万円 (契約締結日: 2007年11月2日、決済日: 2008年1月31日) 直近1年間(第9期+第10期)の運用実績に対し還元利回り4.5%に相当する価格
取得価格(取得時期)	1,580百万円 (2003年2月26日)
帳簿価格②	1,379百万円
第10期末算定価格(注1)	2,500百万円
①-②(注2)	1,936百万円

- ①およそ4年半前に取得した価格(1,580百万円)の2倍以上の価格
- ②直近の鑑定評価額(2,500百万円)を30%以上上回る価格
- ③直近1年間の運用実績に対する還元利回りが4.5%に相当する価格

であり、投資家の皆様の利益を極大化できた売却だったと考えています。

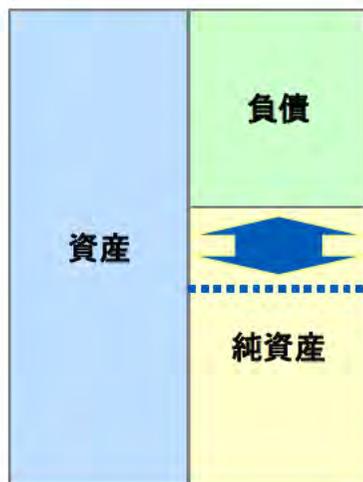
また、この物件売却から判断しても、含み益が大きなREITの優位性をお分かりいただけると思います。

(注1) 財団法人日本不動産研究所による2007年10月31日を価格時点とする評価額を記載しています。

(注2) 当該金額は、売却に要する諸費用などを控除していない売却価格と帳簿価格との差額であり、会計上の売却益ではありません。

財務戦略

資金調達の方法



銀行借入・投資法人債の選択

- 豊富なパイプラインによりフレキシブルな物件取得資金を調達
- タイミングを計り短期資金を長期資金へ転換

新投資口発行によるLTVコントロール

- 低金利のメリットを享受しつつエクイティファイナンスにより原則としてLTVを40%台で維持

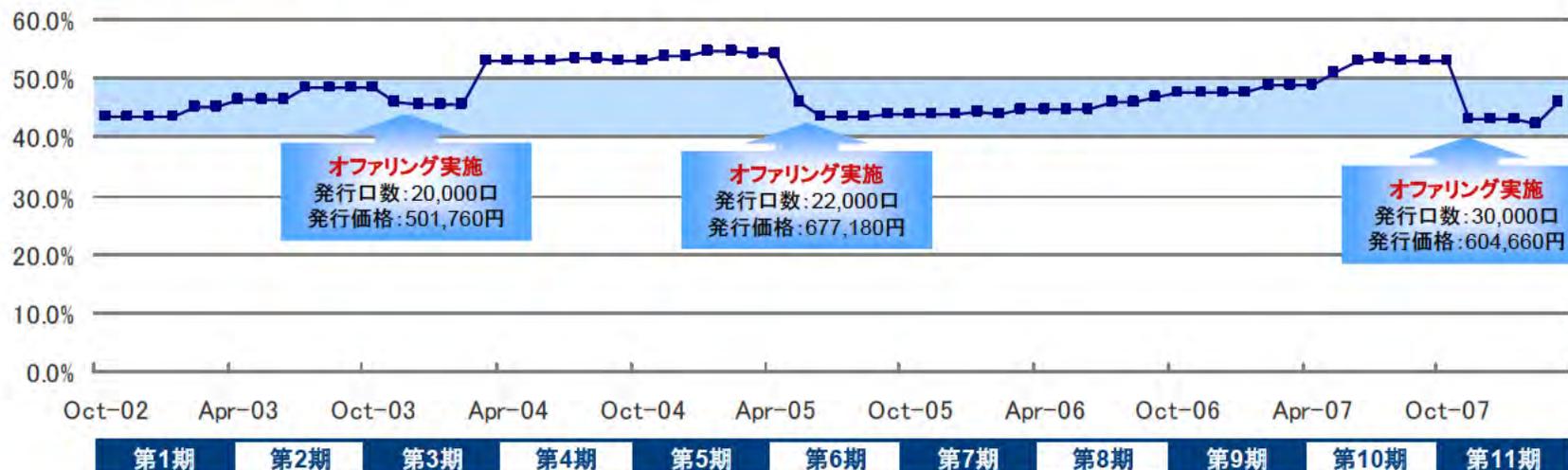
固定金利重視による安全性の追求

- 金利環境を見極めつつ固定金利を重視した調達

低コストの負債を調達することで投資口の投資効率を高める(レバレッジ効果)運用を行っていますが、新投資口の追加発行を交えながら原則としてLTVを40%~50%で保守的に維持していく方針です。

特に投資口価格が軟調な時期は新投資口の追加発行による資金調達が事実上制限されることから、負債による資金調達余力を残しLTVをより保守的に運用していく必要があります。

LTVの推移とPOのタイミング

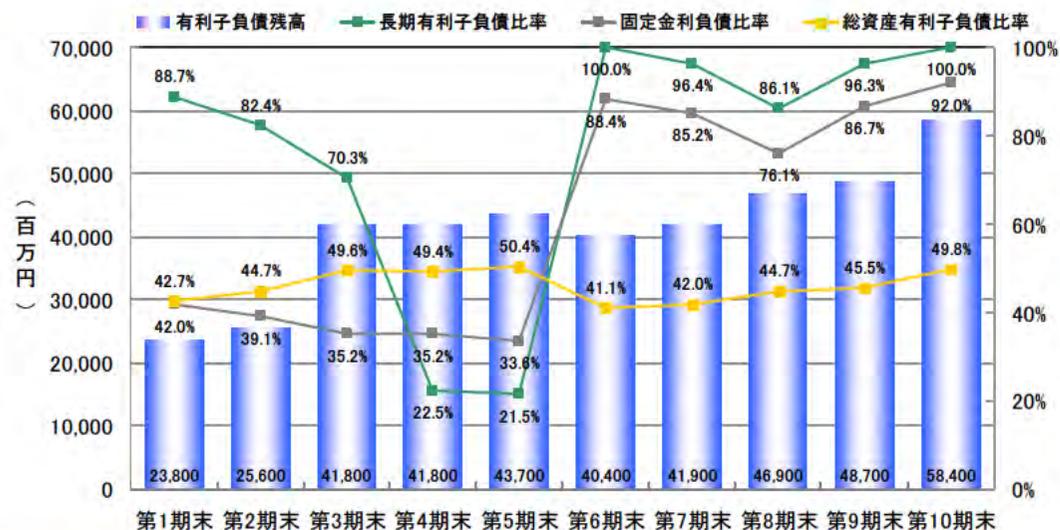


財務指数の変遷

負債調達バランス

金利動向が先行き上昇していくと見込まれる時期にはできるだけ長期間で固定金利の資金調達が有利と言えます。

右上段のグラフの灰色の折線グラフをご覧くださいと、第10期末時点(2007年10月31日)の固定金利負債比率が92.0%と高い水準にあることが分かります。つまり、市場金利の上昇に対してある程度の抵抗力があるというわけです。



負債の平均金利と平均残存年数の推移

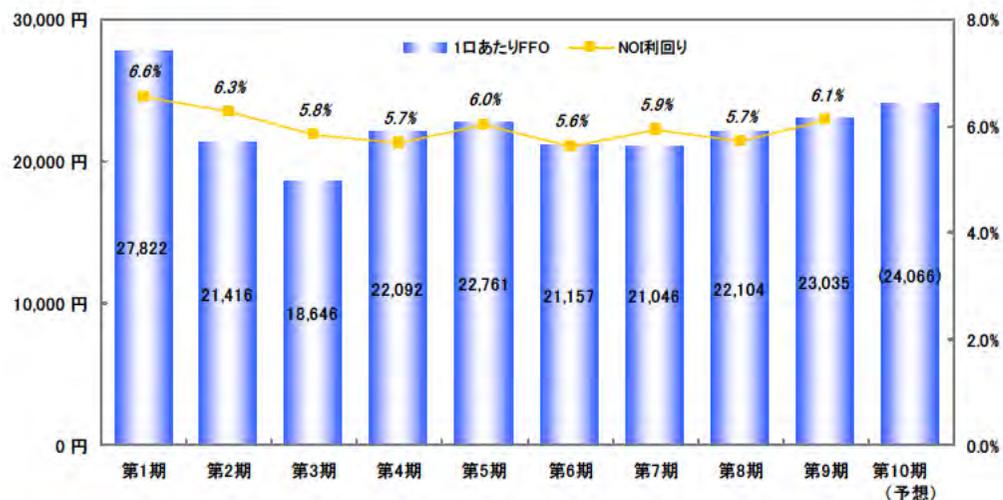
また、下段のグラフの棒グラフは毎期末の有利子負債の平均残存年数を表しており、どの程度の期間で抵抗力があるかが分かります。



内部成長

1口当たりFFO(注1)とNOI利回り(注2)の推移

プレミア投資法人はこれまで一定の収益性を維持しながら資産規模の拡大を図ってきましたが、このポリシーはNOI利回りの推移(右上グラフの折線グラフ)に反映されています。

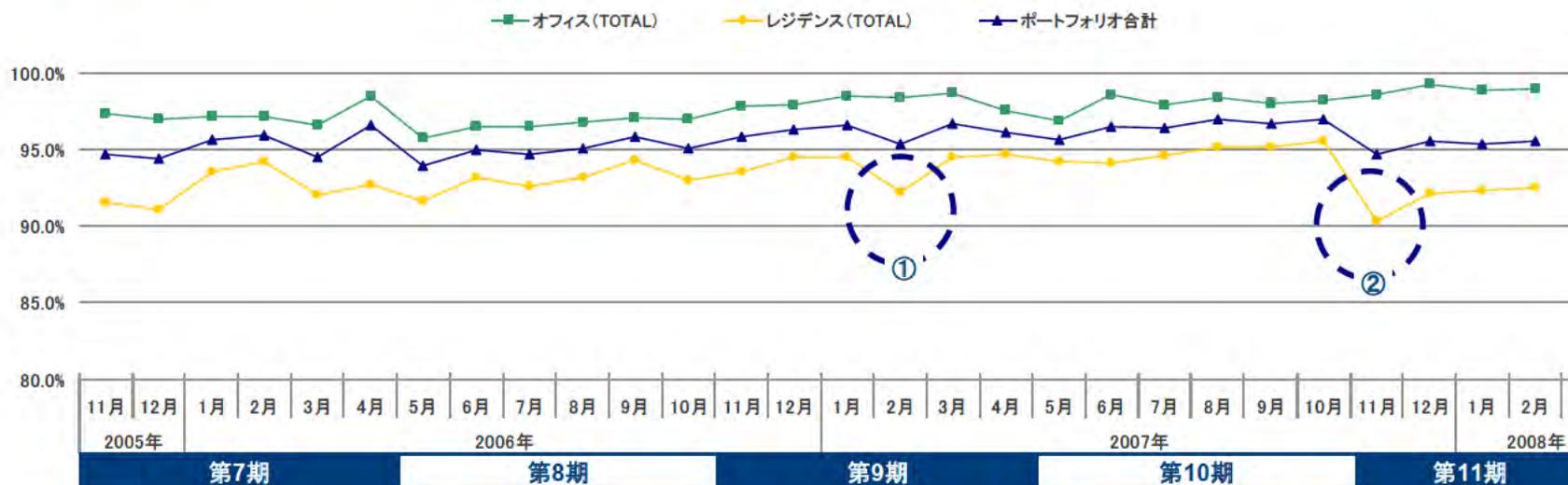


負債の平均金利と平均残存年数の推移

第7期以降(2005年11月)の保有不動産の稼働率の推移です。

オフィスビル(右下グラフの緑色の折線グラフ)の稼働率が特に好調です。

また、安定的な運用資産と位置付けているレジデンスの稼働率が極端に下落している(右図①、②)のは新築未入居もしくは低稼働の物件を一時期に取得したためですが、その後の回復から順調にリースアップが進んだことが読み取れます。



(注1) FFOの算出式は次のとおりです。 <算出式> FFO=当期純利益+減価償却費+投資法人債発行費償却

(注2) NOIは当該期の償却前損益(NOI)から物件取得期の公租公課の資産化(費用未計上)や納付回数といった特殊要因を補正し、決算期間を365/2日に統一して算出した修正NOIを用いており、各期末時点の簿価ベースで利回りを算出しています。なお、算出式は次のとおりです。 <算出式> 修正NOI=(償却前利益+公租公課(実額))×365日÷2÷当期運用日数-年間公租公課÷2

第9期 - 第10期 貸借対照表

科目	当期(第10期) 2007年10月31日		前期(第9期) 2007年4月30日		増減
	金額	比率	金額	比率	
流動資産	8,220,213	7.0%	8,415,625	7.9%	-195,412
現金及び預金	382,209	0.3%	1,476,869	1.4%	-1,094,660
信託現金及び信託預金	7,553,964	6.4%	6,722,644	6.3%	831,319
その他の流動資産	284,039	0.2%	216,111	0.2%	67,928
営業未収入金	56,091	0.1%	47,952	0.0%	8,139
前払費用	65,297	0.1%	63,071	0.1%	2,226
未収消費税等	115,345	0.1%	-	-	115,345
繰延税金資産	982	0.0%	1,864	0.0%	-882
立替金	-	-	-	-	-
前払金	46,140	0.0%	103,007	0.1%	-56,867
その他	182	0.0%	215	0.0%	-33
固定資産	109,130,459	93.0%	98,555,011	92.1%	10,575,447
有形固定資産	109,076,939	92.9%	98,515,611	92.1%	10,561,328
器具備品	-	-	-	-	-
不動産	-	-	-	-	-
建物等	-	-	-	-	-
土地	-	-	-	-	-
信託不動産	109,076,939	92.9%	98,515,611	92.1%	10,561,328
建物等	40,377,219	34.4%	36,761,575	34.4%	3,615,643
信託建物(付属設備含)	45,326,243	38.6%	41,135,730	38.4%	4,190,512
信託構築物	769,592	0.7%	651,326	0.6%	118,266
信託器具備品	111,538	0.1%	89,507	0.1%	22,030
減価償却累計額	-5,830,155	-5.0%	-5,114,989	-4.8%	-715,165
土地	68,699,720	58.5%	61,754,035	57.7%	6,945,685
建設仮勘定	-	-	-	-	-
無形固定資産	3,109	0.0%	3,990	0.0%	-880
その他の無形固定資産	1,473	0.0%	2,330	0.0%	-857
信託その他の無形固定資産	1,636	0.0%	1,659	0.0%	-23
投資その他の資産	50,409	0.0%	35,410	0.0%	14,999
差入敷金保証金	10,000	0.0%	10,000	0.0%	-
長期前払費用	40,409	0.0%	25,410	0.0%	14,999
繰延資産	23,637	0.0%	47,274	0.0%	-23,637
投資法人債発行費	23,637	0.0%	47,274	0.0%	-23,637
資産の部合計	117,374,309	100.0%	107,017,911	100.0%	10,356,398

(単位:千円)

科目	当期(第10期) 2007年10月31日		前期(第9期) 2007年4月30日		増減
	金額	比率	金額	比率	
流動負債	7,141,485	6.1%	2,965,515	2.8%	4,175,969
営業未払金	274,379	0.2%	300,509	0.3%	-26,129
未払費用	136,292	0.1%	101,165	0.1%	35,126
短期借入金	-	-	1,800,000	1.7%	-1,800,000
1年以内返済長期借入金	6,000,000	5.1%	-	-	6,000,000
前受金	701,102	0.6%	690,141	0.6%	10,961
その他の流動負債	29,711	0.0%	73,698	0.1%	-43,987
未払法人税等	226	0.0%	1,715	0.0%	-1,489
未払事業所税	2,494	0.0%	4,549	0.0%	-2,054
預り金	13,959	0.0%	6,200	0.0%	7,758
未払消費税等	-	-	46,755	0.0%	-46,755
未払分配金	13,031	0.0%	14,478	0.0%	-1,446
固定負債	56,991,985	48.6%	50,962,858	47.6%	6,029,127
信託預り敷金保証金	4,591,985	3.9%	4,062,858	3.8%	529,127
投資法人債	25,000,000	21.3%	25,000,000	23.4%	-
長期借入金	27,400,000	23.3%	21,900,000	20.5%	5,500,000
負債の部合計	64,133,470	54.6%	53,928,373	50.4%	10,205,096
投資主資本	53,240,839	45.4%	53,089,538	49.6%	151,301
出資総額	51,434,852	43.8%	51,434,852	48.1%	-
剰余金	1,805,987	1.5%	1,654,686	1.5%	151,301
当期未処分利益	1,805,987	1.5%	1,654,686	1.5%	151,301
純資産の部合計	53,240,839	45.4%	53,089,538	49.6%	151,301
負債・純資産の部合計	117,374,309	100.0%	107,017,911	100.0%	10,356,398

(注) 金額については百万円未満を切り捨てて表示し、比率については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

第9期 - 第10期 損益計算書

比較損益計算書

(単位:千円)

科目	当期(第10期) 2007/5/1~2007/10/31		前期(第9期) 2006/11/1~2007/4/30		増減 金額
	金額	比率	金額	比率	
経常損益					
営業損益					
営業事業収入					
賃貸事業収入					
賃貸事業収入	3,963,597	89.5%	3,599,604	88.9%	363,993
賃料	3,441,724	77.7%	3,108,236	76.7%	333,487
共益費	521,872	11.8%	491,367	12.1%	30,505
その他の賃貸事業収入	464,218	10.5%	450,776	11.1%	13,441
駐車場使用料	102,238	2.3%	95,517	2.4%	6,720
施設使用料	26,175	0.6%	25,299	0.6%	876
付帯収益	271,569	6.1%	203,440	5.0%	68,128
解約違約金	4,538	0.1%	2,571	0.1%	1,966
その他雑収入	59,696	1.3%	123,947	3.1%	-64,250
賃貸事業収入合計	4,427,815	100.0%	4,050,380	100.0%	377,435
営業事業費用					
経常損益					
公租公課					
公租公課	217,101	4.9%	208,619	5.2%	8,482
諸経費	916,062	20.7%	883,711	21.8%	32,351
外注委託費	463,031	10.5%	451,623	11.2%	11,408
水道光熱費	244,961	5.5%	198,891	4.9%	46,069
損害保険料	13,561	0.3%	12,653	0.3%	908
修繕費	121,815	2.8%	150,113	3.7%	-28,297
信託報酬	47,560	1.1%	44,442	1.1%	3,117
その他賃貸事業費用	25,131	0.6%	25,985	0.6%	-854
減価償却費	718,481	16.2%	657,541	16.2%	60,940
賃貸事業費用合計	1,851,646	41.8%	1,749,871	43.2%	101,774
賃貸事業損益	2,576,169	58.2%	2,300,508	56.8%	275,660
減価償却費控除前利益(NOI)	3,294,650	74.4%	2,958,049	73.0%	336,601
不動産等売却益	-	-	-	-	-
営業利益金額	2,229,575	50.4%	1,980,144	48.9%	249,431
営業外損益					
営業外収益					
営業外収益	9,249	0.2%	6,588	0.2%	2,660
営業外費用					
支払利息	431,390	9.7%	331,025	8.2%	100,365
投資法人債利息	264,553	6.0%	159,105	3.9%	105,448
投資法人債発行費償却	141,446	3.2%	140,326	3.5%	1,119
新投資口公開関連費用	23,637	0.5%	23,637	0.6%	-
新投資口発行費	-	-	-	-	-
創業費償却	-	-	6,107	0.2%	-6,107
その他営業外費用	1,754	0.0%	1,848	0.0%	-94
経常利益金額	1,807,433	40.8%	1,655,707	40.9%	151,726
税引前当期利益金額	1,807,433	40.8%	1,655,707	40.9%	151,726
法人税、住民税及び事業税	605	0.0%	1,894	0.0%	-1,289
法人税等調整額	882	0.0%	-856	0.0%	1,738
当期純利益金額	1,805,946	40.8%	1,654,668	40.9%	151,277

金銭の分配に関する計算書

科目	当期(第10期) 2007/5/1~2007/10/31	前期(第9期) 2006/11/1~2007/4/30
当期未処分利益	1,805,987,424円	1,654,686,218円
分配金の額	1,805,934,000円	1,654,645,200円
(投資口1口当たりの分配金の額)	17,810円	16,318円
次期繰越利益	53,424円	41,018円

【賃貸事業収支】

	既存オフィス (11物件)	新規取得オフィス (2物件)	既存保有レジデンス (25物件)	新規取得レジデンス (1物件)
対前期	57百万円増収 58百万円増益	267百万円増収 174百万円増益	21百万円増収 23百万円増益	32百万円増収 20百万円増益
対期初予想	17百万円増収 31百万円増益	23百万円増収 6百万円増益	24百万円増収 16百万円増益	0百万円増収 1百万円増益

【賃貸事業費用】

■ 公租公課 : +8百万円(対前期比)

✓ プレミアノツツェ祐天寺、MEW、プレミアステージ芝公園、アクロス湯島の4物件が当期より新たに費用化。

■ 当期の修繕工事支出 : 299百万円

修繕費 <121百万円>	高田馬場センタービル 外壁改修等工事 日総第3ビル 外壁補修・空調更新工事 KN渋谷3 外壁面シール修繕工事	26百万円 16百万円 6百万円
資本的支出 <177百万円>	日総第3ビル 空調システム・リニューアル工事等 高田馬場センタービル 1階事務室改修工事等 ランディック新橋ビル 1階空調・監視カメラ設置等	91百万円 14百万円 13百万円

(注) 金額については百万円未満を切り捨てて表示し、比率については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

第11期 予想損益計算書

(単位:百万円)

<第11期の予想の前提条件>

■ 運用資産

第10期末時点で保有している39物件に、「プレミアステージ本所吾妻橋」(2007年11月30日に取得済)、「芝浦アイランド エアタワー」(2007年12月3日に取得済)の2物件を加えた41物件から売却を予定している「NARA BUILDING II」(2007年11月2日売買契約済、2008年1月31日引渡し予定)を除いた合計40物件の保有を前提としています。

■ 発行済投資口数

第10期末の発行済投資口数101,400口と、2007年11月27日に新たに発行した30,000口の投資口数を加えた合計131,400口を前提としています。

■ 有利子負債

第10期末の有利子負債残高584億円(借入金残高:334億円、投資法人債残高:250億円)から、新投資口発行代わり金により2007年11月30日に64億円を返済、また「NARA BUILDING II」の売却代金により2008年1月31日に20億円を返済し、第11期末の有利子負債残高として500億円を前提としています。

■ 稼働率

オフィス:98.0%、レジデンス:92.1%、ポートフォリオ全体で95.0%を見込んでいます。

■ 公租公課

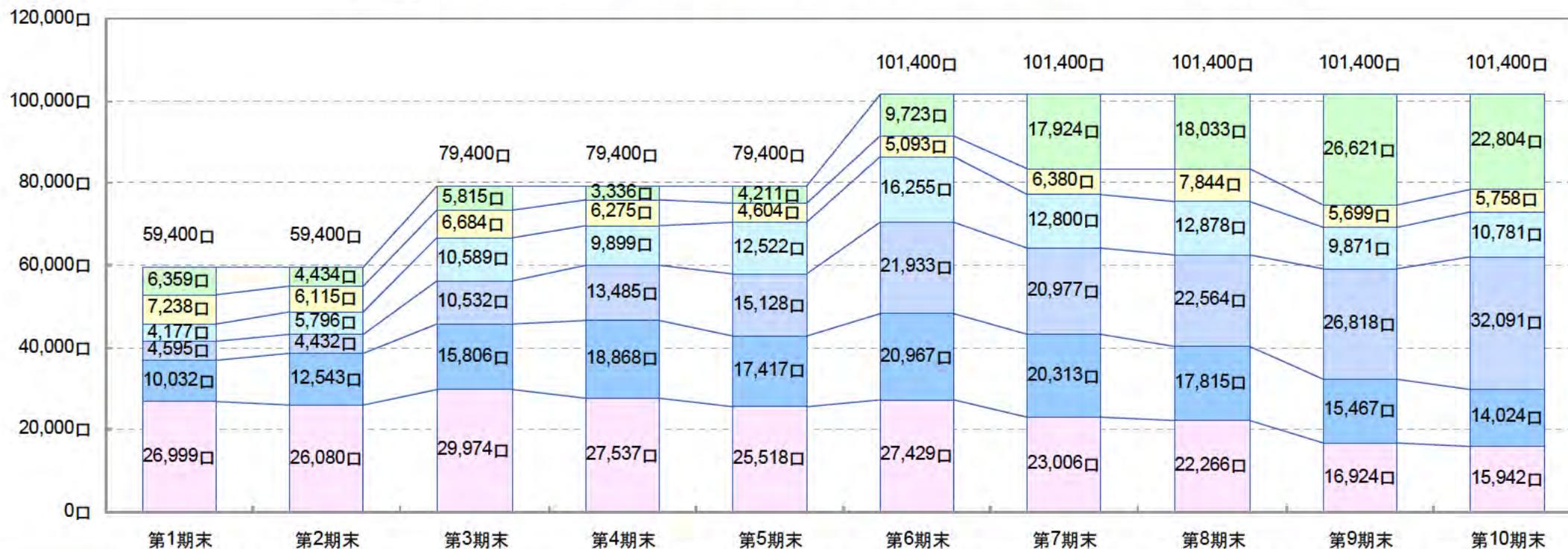
第11期より新たに費用化する物件はありません。

科目	第11期予想 (2007/11/1~2008/4/30)							第10期実績 2007/5/1~2007/10/31		
	第10期末保有の39物件			当期購入 2物件	①41物件合計	①-②	オフィス	レジデンス	②39物件合計	
	オフィス	レジデンス	合計							
賃貸事業収入	賃貸事業収入	2,383	1,936	4,018	301	4,319	355	2,345	1,618	3,963
	賃料	1,864	1,925	3,488	301	3,789	347	1,833	1,607	3,441
	共益費	518	11	529	—	529	8	511	10	521
	その他の賃貸事業収入	310	108	378	40	419	-44	371	93	464
	駐車場使用料	79	37	104	12	116	14	78	24	102
	施設使用料	23	2	24	1	25	0	24	1	26
	付帯収益	208	5	213	—	213	-58	265	6	271
	解約違約金	—	—	—	—	—	-4	—	4	4
	その他雑収入	0	63	36	26	63	4	2	56	59
	賃貸事業収入合計	2,694	2,044	4,396	342	4,739	311	2,716	1,711	4,427
賃貸事業費用	公租公課	165	53	218	—	218	1	163	53	217
	諸経費	629	415	925	119	1,044	128	635	280	916
	外注委託費	302	214	457	59	516	53	294	168	463
	水道光熱費	198	29	219	8	228	-16	222	22	244
	損害保険料	6	7	12	1	14	0	7	6	13
	修繕費	84	65	147	2	150	28	81	39	121
	信託報酬	25	24	47	1	49	2	25	22	47
	その他賃貸事業費用	11	74	40	45	85	60	4	20	25
	減価償却費	368	452	723	96	820	101	367	350	718
	賃貸事業費用合計	1,162	920	1,867	215	2,083	231	1,167	684	1,851
賃貸事業損益	1,531	1,123	2,529	126	2,655	79	1,548	1,027	2,576	
減価償却費控除前利益(NOI)	1,899	1,575	3,252	222	3,475	181	1,916	1,378	3,294	
不動産等売却益	1,844	—	1,844	—	1,844	1,844	—	—	—	
資産運用報酬					247	65			181	
役員報酬					9	0			9	
資産保管委託報酬					11	0			10	
一般事務委託報酬					63	6			56	
会計監査人報酬					7	0			6	
その他の費用					115	33			81	
営業利益金額					4,046	1,817			2,229	
営業外収益					3	-5			9	
営業外費用					464	32			431	
支払利息					251	-12			264	
投資法人債利息					140	0			141	
投資法人債発行費償却					23	0			23	
新投資口公開関連費用					43	43			—	
新投資口発行費					3	3			—	
その他営業外費用					1	0			1	
経常利益金額					3,586	1,778			1,807	
税引前当期利益金額					3,586	1,778			1,807	
法人税、住民税及び事業税					1	0			0	
法人税等調整額					0	0			0	
当期純利益金額					3,584	1,778			1,805	

(注) 金額については百万円未満を切り捨てて表示しています。

投資主構成の推移

□ 個人・その他
 □ 都市銀行・地方銀行
 □ 信託銀行
 □ その他金融機関
 □ その他国内法人
 □ 外国法人・個人
 総投資口数



	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末	第10期末
個人・その他	45.5%	43.9%	37.8%	34.7%	32.1%	27.1%	22.7%	22.0%	16.7%	15.7%
金融機関	31.7%	38.3%	46.5%	53.2%	56.8%	58.3%	53.3%	52.5%	51.4%	56.1%
その他 国内法人	12.2%	10.3%	8.4%	7.9%	5.8%	5.0%	6.3%	7.7%	5.6%	5.7%
外国法人・ 外国人	10.7%	7.5%	7.3%	4.2%	5.3%	9.6%	17.7%	17.8%	26.3%	22.5%

(注) 比率については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

プレミア投資法人の情報開示

ホームページアドレス: <http://www.pic-reit.co.jp>

プレミア投資法人のホームページでは、投資法人の概要のほか、

- 最新のニュースリリース
 - 決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料
 - ポートフォリオの内容、個別物件概要(写真、地図など)
 - ポートフォリオの月次稼働率の情報
- などのコンテンツを開示しており、今後も更なる充実を図っていきます。

決算説明会の模様も
動画にてご覧になれます。



ご注意事項

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略等が含まれていますが、これらの将来に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関する現時点での仮定・前提によるものであり、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 本資料は、プレミア投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。プレミア投資法人の投資証券への投資を行なう際には、各証券会社にお問合せのうえ、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- プレミア投資法人の投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- プレミア投資法人は投資主に対して金銭の分配を行なう予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。
- 本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料のご利用及び閲覧は、お客様ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わったプレミア投資法人及び関係者は、本資料のご利用によって発生したいかなる損害(直接的損害、間接的損害の別を問いません。また、その原因を問いません。)に関して一切の責任を負いません。
- 本資料で提供している情報には誤り、遺漏がないよう細心の注意を払っていますが、本資料は、皆様に簡便に情報参照していただくために作成されたもので、提供している情報に不正確な記載や誤植等を含むことがあります。本資料上の情報の正確性、完全性、妥当性及び公正性についてはプレミア投資法人は一切の責任を負いません。
- 本資料に掲載される情報は、プレミア投資法人が著作権を有します。プレミア投資法人の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されているプレミア投資法人に関連する商標類(商標、ロゴ及びサービスマーク)は、プレミア投資法人に帰属するものであり、これをプレミア投資法人に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第393号 / (社)投資信託協会会員