プレミア投資法人
運用状況報告会

証券コード：8956

2019年3月27日（水）

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社

代表取締役社長　香月 重人

目次

プレミア投資法人 運用状況報告会

- エグゼクティブサマリー P.02
- 第32期 決算の概要 P.03
- 1口当たり分配金（前期実績との対比） P.04
- 第33期・第34期 業績予想の概要 P.05
- 第33期・第34期 業績予想（1口当たり分配金） P.06
- ポートフォリオの状況 P.07
- ポートフォリオ分析（オフィス） P.08
- オフィステナントの状況 P.09
- ポートフォリオ分析（レジデンス） P.10
- 資産規模 P.11
- 外部成長（第30期～第33期） P.12
- 物件売買（第33期） P.13
- オフィス入・退去面積と稼働率 P.14
- オフィス賃料動向 P.15
- オフィス賃料分析（首都圏） P.16
- オフィスビル供給量（東京23区） P.17
- レジデンス入・退去面積と稼働率 P.18
- レジデンス賃料動向 P.19
- 財務状況 P.20
- 有利子負債／格付の状況 P.21
- 含み損益等の推移 P.22
- 分配金の状況 P.23
- 補足資料 P.24

エグゼクティブサマリー

外部成長

- 第32期： 取得実績なし
- 第33期： NTT都市開発及び第三者との間で物件入替取引
  - 新規取得 アーバンネット五反田NNビル
    ［取得価格：5,250百万円］
  - 物件譲渡 アーバンネット入船ビル
    ［売却価格：3,350百万円］
    プレミア海岸ビル
    ［売却価格：5,350百万円］

内部成長

- 期中平均稼働率（前期比）：
  97.5%（前期比 +0.7%）
  - オフィス 97.7%（+1.3%）
  - レジデンス 97.1%（-0.3%）
- 月額賃料ネット増減額
  - 入替時（前入居テナントとの賃料比較）
    オフィス +3.5百万円
    レジデンス +2.4百万円
  - 契約更新時（更新前との賃料比較）
    オフィス +3.3百万円
    レジデンス +0.6百万円

財務戦略

- 期末LTV（出資総額ベース）：
  48.3%（前期末比 -0.1%）
- 期末有利子負債コスト（平均金利）：
  0.64%（前期末比 -0.05%）
- 期末有利子負債平均残存年数：
  4.8年（前期末比 +0.7年）
- ポートフォリオ 含み損益：
  400億円（前期末比 +72億円）

継続的な投資主価値の向上

- 1口当たりNAV（第32期） 124,830円（前期比 + 5,483円）
- 1口当たり実績分配金（第32期） 2,696円（前期比 + 9円、業績予想比*1 + 96円）
- 1口当たり予想分配金（第33期） 2,940円（前期比 + 244円、業績予想比 *1 + 340円）

*1 各業績予想は、2018年6月18日付「平成30年4月期 決算短信（REIT）」において開示した業績予想を指します。

第32期 決算の概要

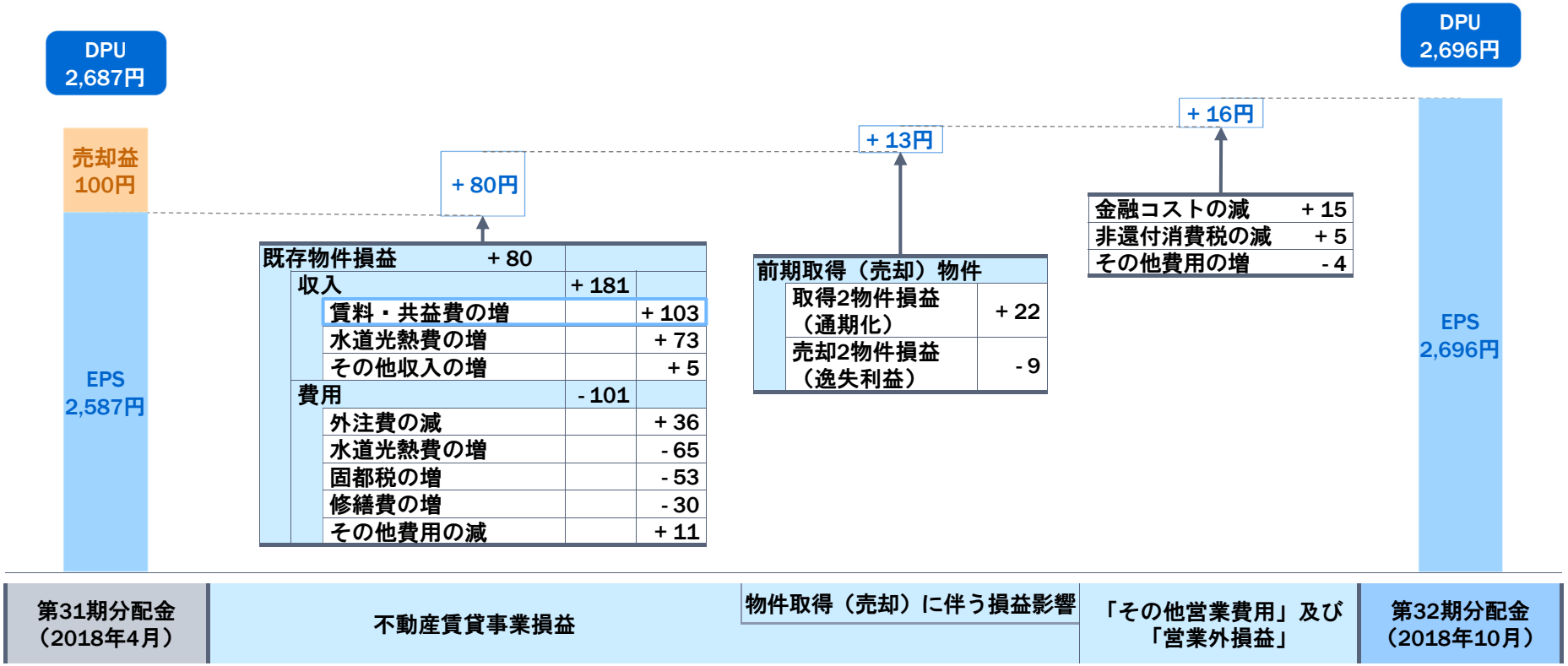
	第31期実績 （～2018年4月） ①	第32期実績 （～2018年10月） ②	対前期 増減 ②-①
営業収益	9,154	9,119	- 35
物件売却益	271	-	- 271
営業費用	5,020	5,131	+ 111
営業利益	4,134	3,988	- 146
不動産賃貸事業損益（含UDX）	4,453	4,575	+ 122
経常利益	3,680	3,552	- 127
当期純利益	3,679	3,550	- 128

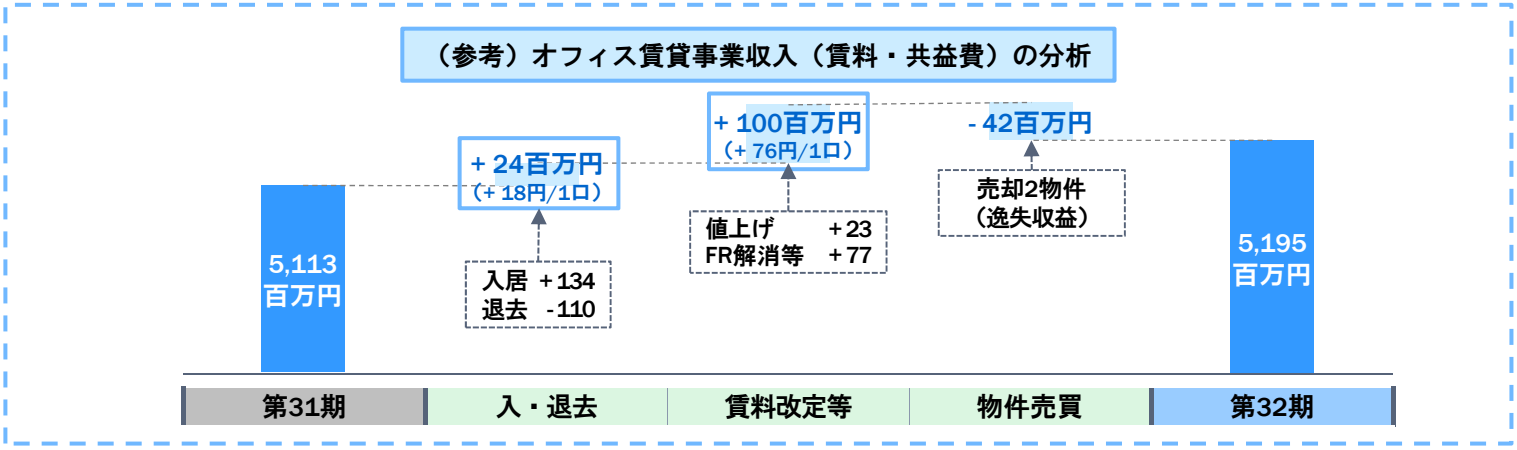
ＮＯＩ（含UDX）		5,855	5,969	+ 114
ＦＦＯ		4,809	4,944	+ 135

圧縮積立金	積立額	140	-	- 140
	取崩額	-	-	-
	残高（利益処分後）	400	400	-

一口当たり分配金	2,687円	2,696円	+ 9円

1口当たり分配金（前期実績との対比）





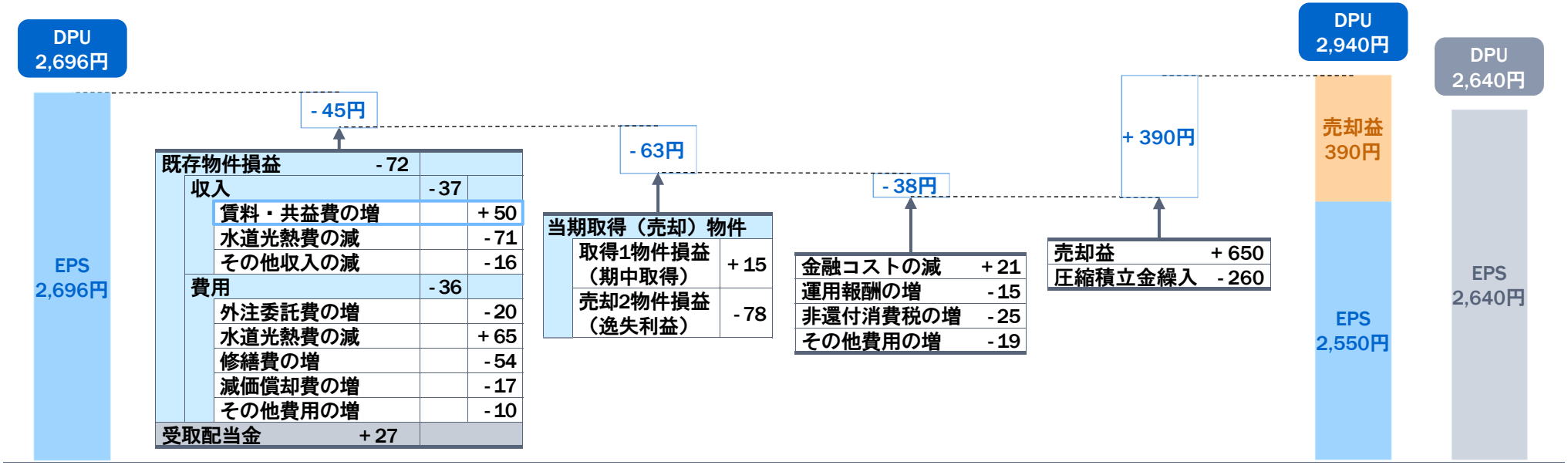
第33期・第34期 業績予想の概要

（百万円）

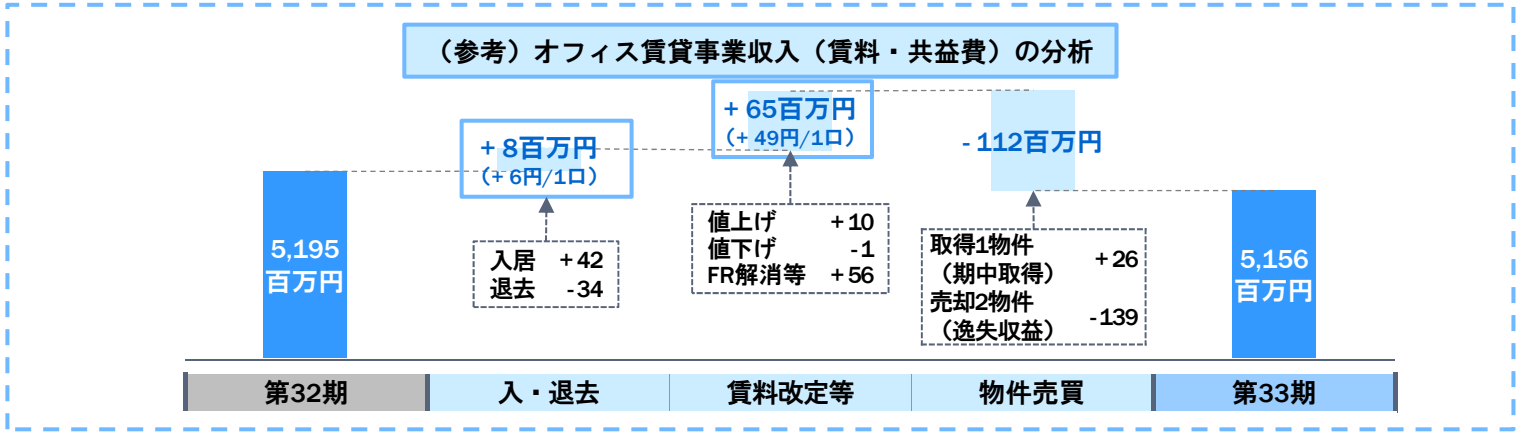
		第32期実績（～2018年10月）①	第33期業績予想（～2019年4月）②	増減 ②-①	第34期業績予想（～2019年10月）③	増減 ③-②
営業収益		9,119	9,827	+ 707	9,116	- 710
	物件売却益	-	855	+ 855	-	- 855
営業費用		5,131	5,204	+ 73	5,231	+ 26
営業利益		3,988	4,622	+ 634	3,885	- 737
	不動産賃貸事業損益（含UDX）	4,575	4,433	- 142	4,522	+ 88
経常利益		3,552	4,216	+ 663	3,479	- 737
当期純利益		3,550	4,215	+ 664	3,477	- 737
ＮＯＩ（含UDX）		5,969	5,818	- 151	5,925	+ 107
ＦＦＯ		4,944	4,744	- 200	4,881	+ 137
圧縮積立金	積立額	-	342	+ 342	-	-
	取崩額	-	-	-	-	-
	残高（利益処分後）	400	742	+ 342	742	-
一口当たり分配金		2,696円	2,940円	+ 244円	2,640円	- 300円

*1 各業績予想は、2018年12月17日付「2018年10月期　決算短信（REIT）」において開示した業績予想を指します。

第33期・第34期 業績予想（1口当たり分配金）

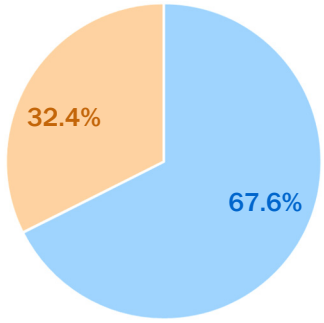
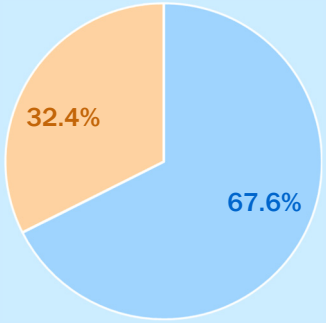
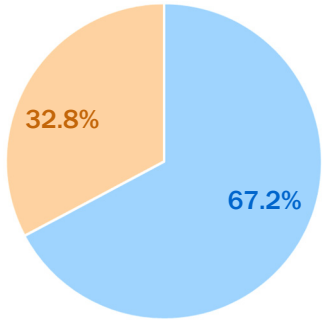
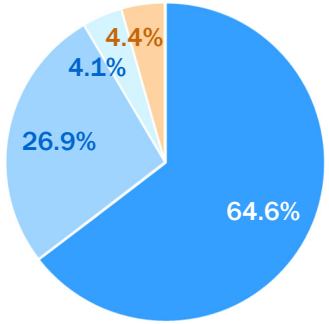
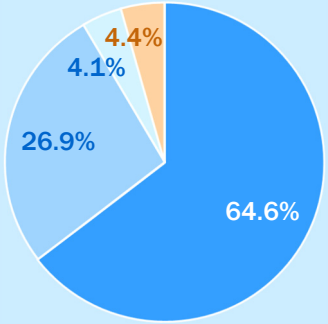
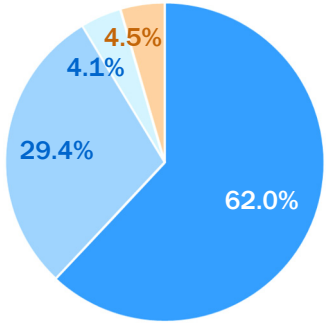


分配金	不動産賃貸事業損益	物件取得（売却）に伴う損益影響	「その他営業費用」及び「営業外損益」	物件売却益	分配金	分配金
第32期（2018年10月）	第33期業績予想（2019年4月）					第34期業績予想（2019年10月）



*1 各業績予想は、2018年12月17日付「2018年10月期　決算短信（REIT）」において開示した業績予想を指します。

ポートフォリオの状況

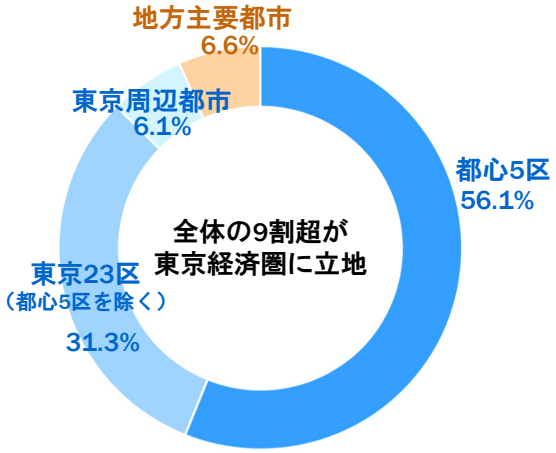
		第31期 （2018年4月）	第32期 （2018年10月）	第33期予想 （2019年4月）
運用資産数		60	60	59
資産規模		2,464億円	2,464億円	2,437億円
NOI利回り		5.1% （オフィス 5.0%／レジデンス 5.1%）	5.2% （オフィス 5.3%／レジデンス 4.9%）	5.1% （オフィス 5.2%／レジデンス 4.9%）
償却後利回り		3.9% （オフィス 4.0%／レジデンス 3.4%）	4.0% （オフィス 4.3%／レジデンス 3.3%）	3.9% （オフィス 4.2%／レジデンス 3.2%）
平均築年数		22.2年 （オフィス 26.9年／レジデンス 13.7年）	22.7年 （オフィス 27.4年／レジデンス 14.2年）	23.2年 （オフィス 28.0年／レジデンス 14.7年）
ポートフォリオの分散状況	用途別 オフィス レジデンス			
	エリア別 都心5区 東京23区（都心5区を除く） 東京周辺都市 地方主要都市			

ポートフォリオ分析（オフィス）

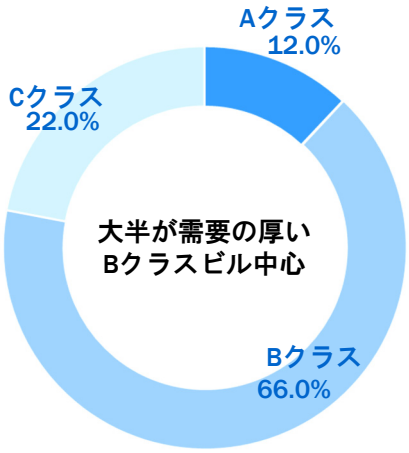
■ 経済活動が集積する東京都心部でBクラス（中規模）オフィスビル中心のポートフォリオを構築。
■ 厚みのあるテナント需要を背景に安定した賃料収入を見込めます。

（2018年10月31日現在）

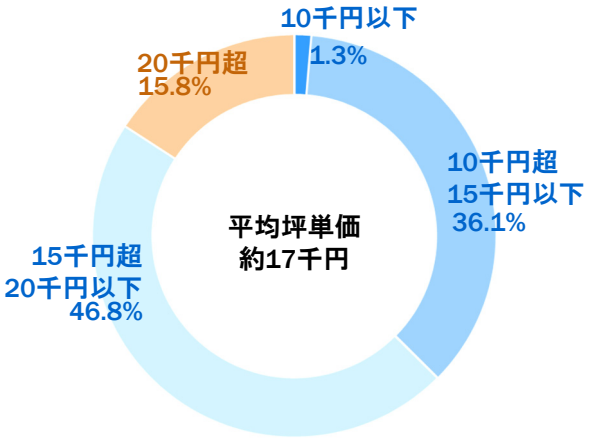
投資エリア（取得価格ベース）



アセットクラス *1（取得価格ベース）



坪単価（面積ベース）

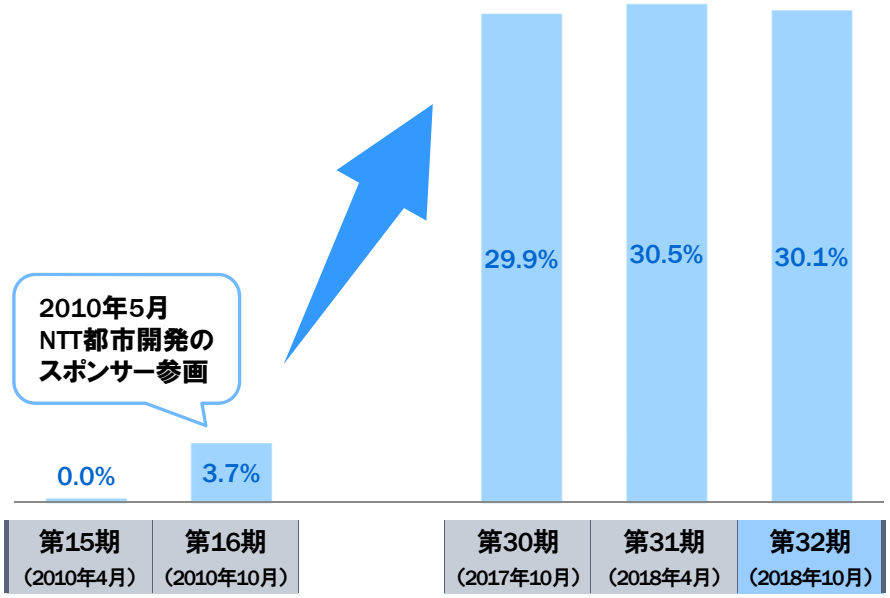


*1 「アセットクラス」は、PRAによる以下の基準で分類しています。

	延べ床面積	基準階床面積	築年数	設備
Aクラス	10,000坪以上	300坪以上	15年以内	天井高2.7m以上
Bクラス	制限なし	200坪以上	制限なし	制限なし
Cクラス	制限なし	100坪以上200坪未満	制限なし	制限なし

オフィステナントの状況

NTTグループ企業のオフィステナント比率



オフィス入居テナント上位10社

NTTグループ企業

（2018年10月31日現在）

順位	テナント名	賃貸面積	比率*1	物件名	契約更新時期	
1	㈱NTT ファシリティーズ	10,681m^2	5.9%	UA肥後橋ビルほか	2020年 3月	第35期
2	㈱ドコモCS	10,525m^2	5.8%	UN池袋ビル	2020年 4月	第35期
3	㈱NTTビジネス アソシエ東日本	7,488m^2	4.2%	UN大森ビル	2019年 3月	第33期
4	住友大阪セメント㈱	6,872m^2	3.8%	六番町ビル	2019年 5月	第34期
5	ソフトバンク㈱	6,293m^2	3.5%	スフィアタワー 天王洲	2019年11月	第35期
6	㈱NTTデータ	5,530m^2	3.1%	UN三田ビル	2018年12月	第33期
7	NTTファイナンス㈱	5,417m^2	3.0%	UN池袋ビル	2020年 6月	第36期
8	NTTラーニング システムズ㈱	4,801m^2	2.7%	UN麻布ビル	2020年 3月	第35期
9	㈱ジャパン ディスプレイ	4,140m^2	2.3%	ランディック 第2新橋ビル	2020年 9月	第36期
10	㈱イトーキ *2	4,037m^2	2.2%	UN入船ビル	2019年 6月	第34期

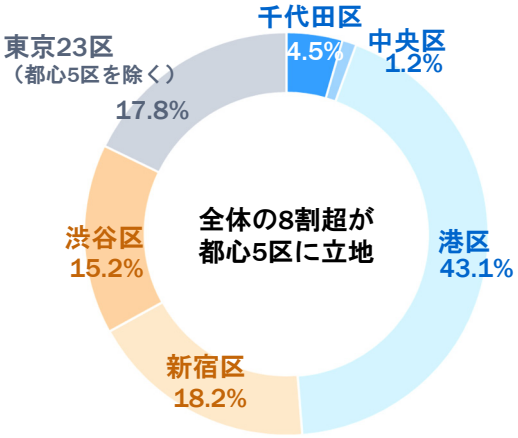
*1 PICの全保有物件のうち、オフィス用途に係る区画の総賃貸面積に占める割合を示しています。
*2 当該テナントは第33期中の2019年1月15日付けで退去しました。

ポートフォリオ分析（レジデンス）

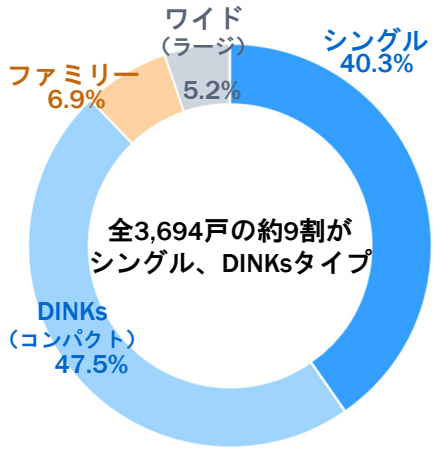
- 高い需要のある東京都心5区内駅近、シングル・コンパクトタイプの物件を中心としたポートフォリオを構築。
- 東京都心部の人口は底堅く推移しており、今後も安定的な賃料収入を見込めます。

（2018年10月31日現在）

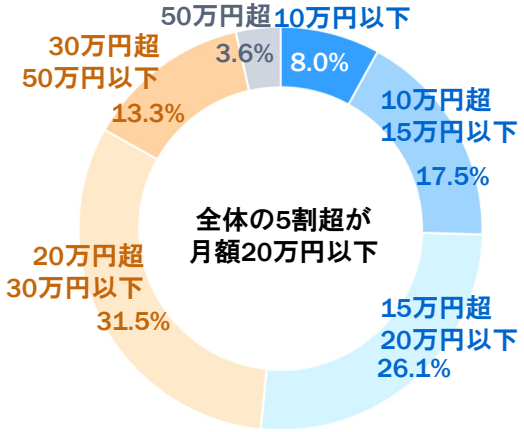
投資エリア（取得価格ベース）



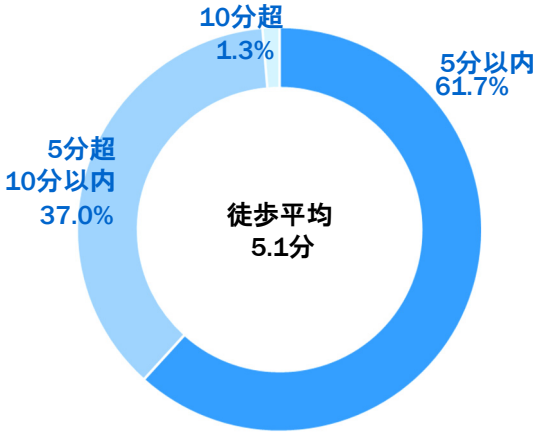
住戸タイプ（戸数ベース）



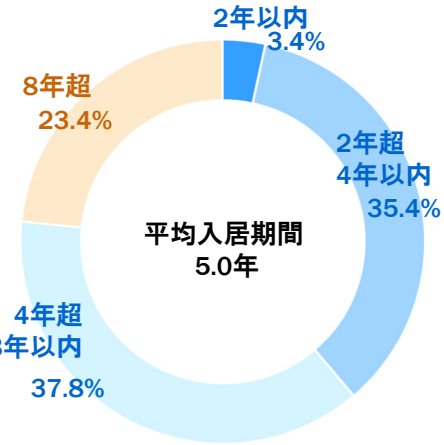
月額賃料（戸数ベース）



最寄駅アクセス（取得価格ベース）

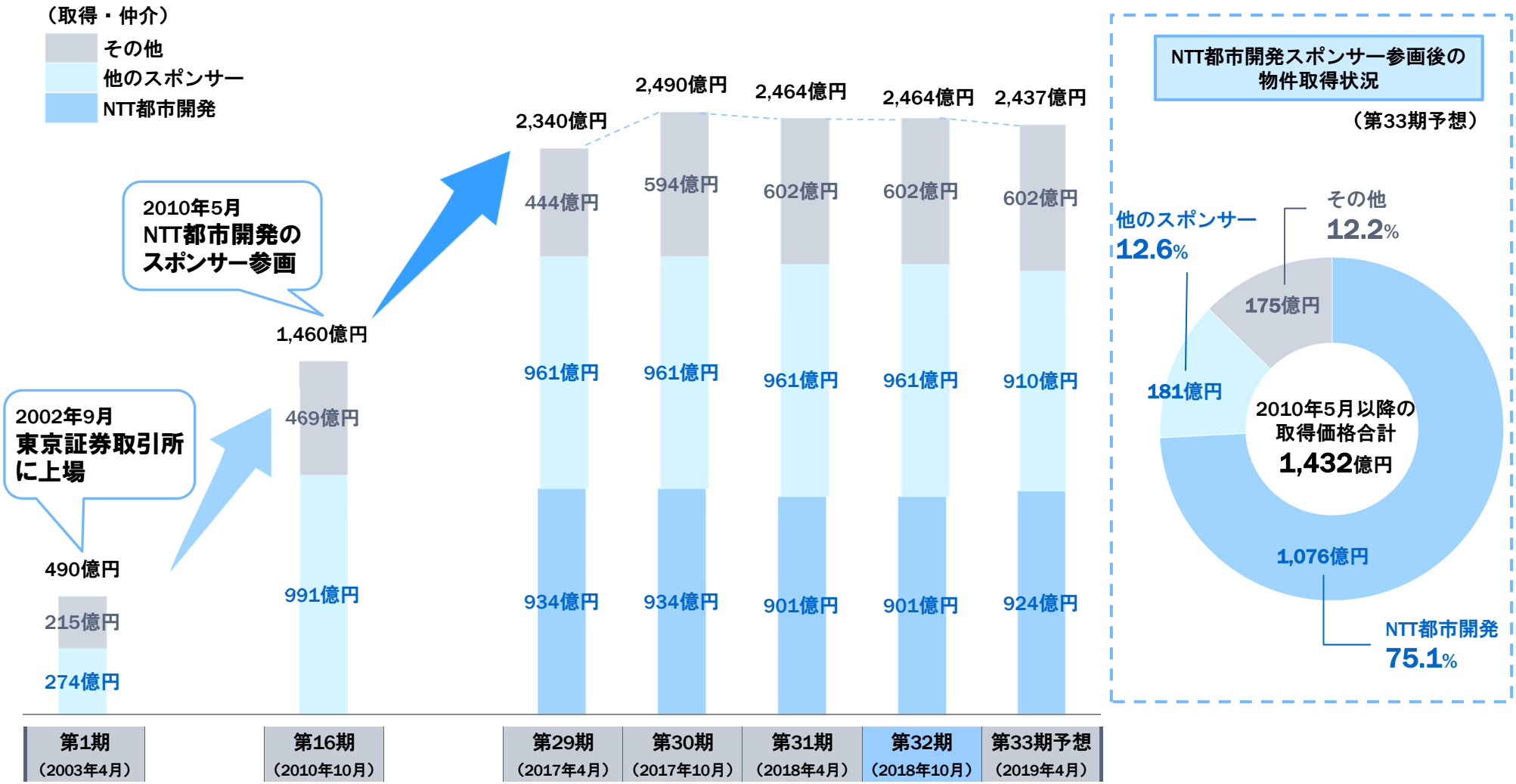


入居期間（戸数ベース）



資産規模

資産規模の推移



外部成長（第30期～第33期）

■ NTT都市開発及び第三者との間で物件の入替取引を実施。ポートフォリオの質的向上を図っています。

227億円

取得額

150億円

スフィアタワー天王洲 *1
オフィス

取得時築年数：24.2年
鑑定NOI利回り：4.3%

プレミアステージ笹塚
レジデンス

取得時築年数：13.1年
鑑定NOI利回り：4.6%

プレミアステージ麻布十番
レジデンス

取得時築年数：13.2年
鑑定NOI利回り：4.4%

25億円

アーバンネット五反田NNビル
オフィス

取得時築年数：29.7年
鑑定NOI利回り：4.8%

52億円

時期	2017年6月	2017年11月	2018年2月	2018年3月	2019年1月	2019年1月	2019年4月

売却額

NU関内ビル
オフィス

売却時築年数：30.7年
鑑定NOI利回り：5.1%

35億円

18億円

櫻岳ビル
オフィス

売却時築年数：30.0年
鑑定NOI利回り：4.7%

33億円

アーバンネット入船ビル
オフィス

売却時築年数：28.5年
鑑定NOI利回り：4.7%

53億円

プレミア海岸ビル
オフィス

売却時築年数：26.0年
鑑定NOI利回り：3.5%

141億円

*1 不動産信託受益権に係る準共有持分（持分割合67%）を取得しました。

物件売買（第33期）

新規取得

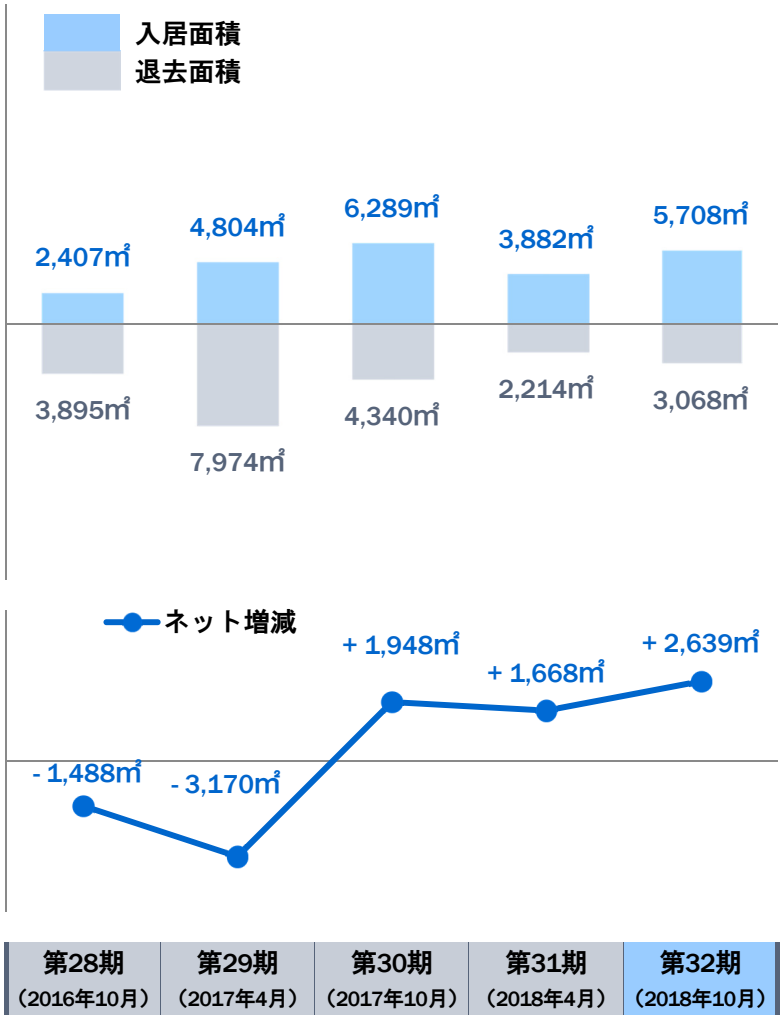
取得物件	アーバンネット 五反田NNビル
	オフィス
所在地	品川区西五反田
取得先	NTT都市開発株式会社
取得予定日	2019年4月5日
取得価格	5,250百万円
取得時鑑定評価額	5,280百万円
延床面積	9,445m^2
築年数（第32期末）	29.3年
稼働率（第32期末）	100.0%
鑑定NOI利回り	4.8%

売却物件

売却物件	アーバンネット 入船ビル	プレミア海岸ビル
	オフィス 	オフィス
所在地	中央区入船	港区海岸
売却先	NTT都市開発株式会社	非開示
売却日	2019年1月16日	2019年1月30日
売却価格	3,350百万円	5,350百万円
売却時鑑定評価額	3,320百万円	3,920百万円
売却益（見込み）	513百万円	342百万円
延床面積	6,058m^2	8,476m^2
築年数（第32期末）	28.3年	25.8年
稼働率（第32期末）	100.0%	98.3%
鑑定NOI利回り	4.7%	3.5%

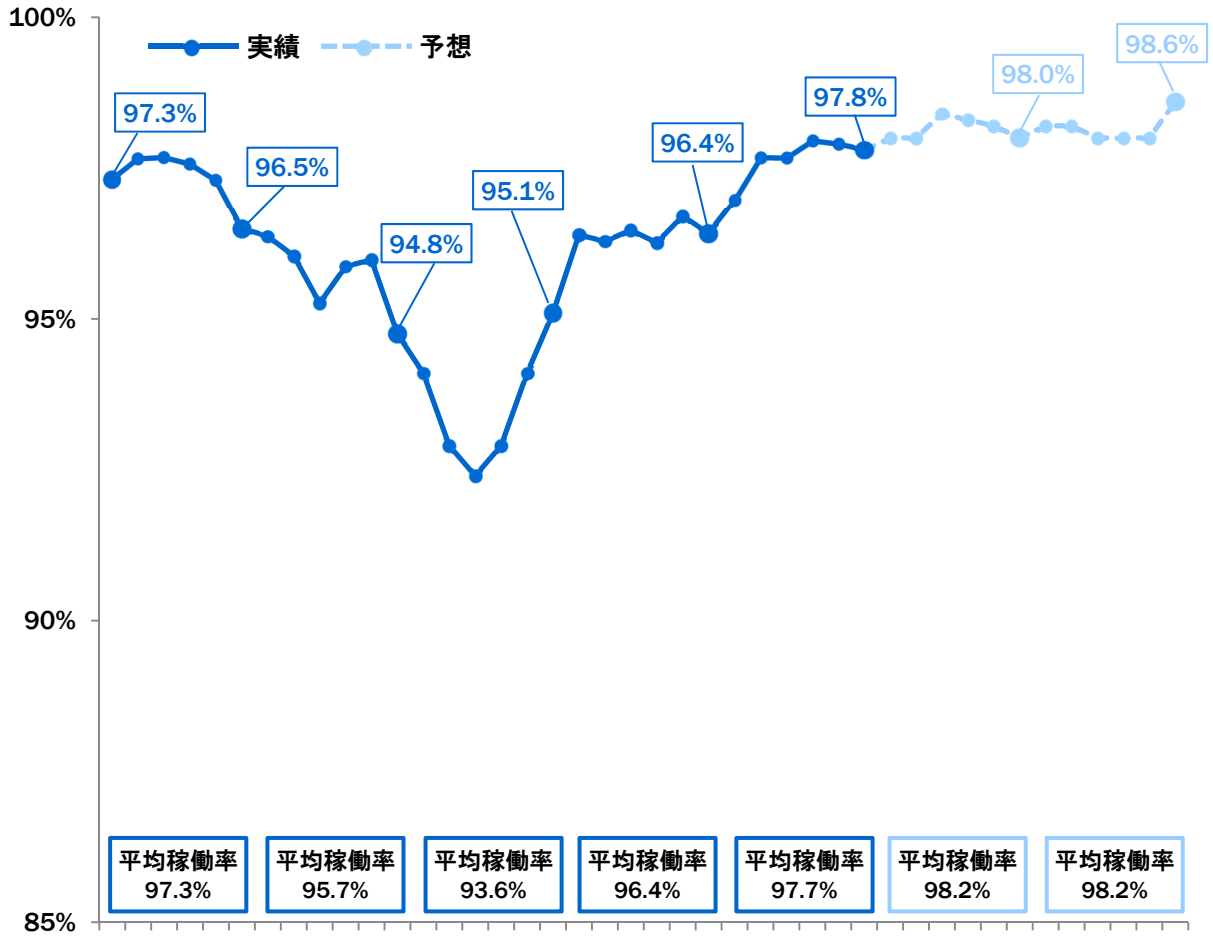
オフィス入・退去面積と稼働率

入・退去面積



第28期 (2016年10月)	第29期 (2017年4月)	第30期 (2017年10月)	第31期 (2018年4月)	第32期 (2018年10月)

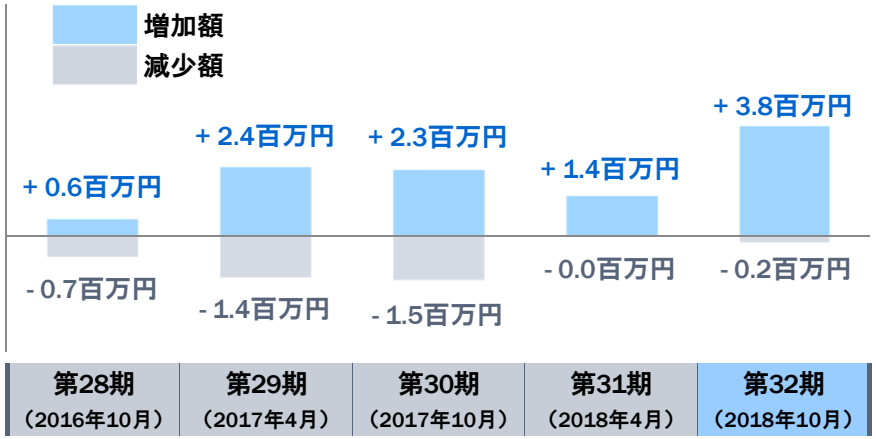
稼働率 *1



第28期 (2016年10月)	第29期 (2017年4月)	第30期 (2017年10月)	第31期 (2018年4月)	第32期 (2018年10月)	第33期予想 (2019年4月)	第34期予想 (2019年10月)

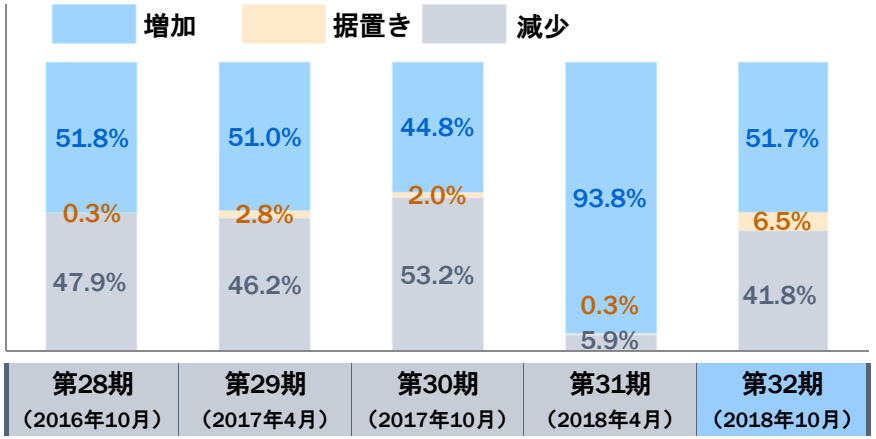
オフィス賃料動向

テナント入替時の賃料増減（月額）



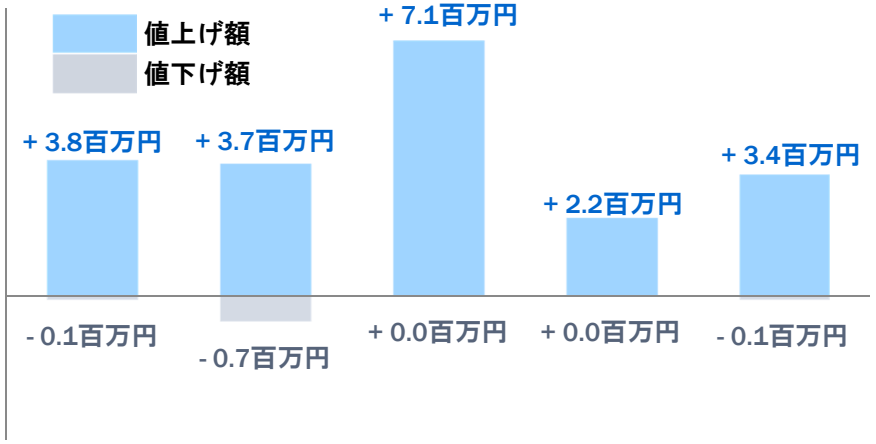
第28期（2016年10月）	第29期（2017年4月）	第30期（2017年10月）	第31期（2018年4月）	第32期（2018年10月）

テナント入替対象区画の賃料分析



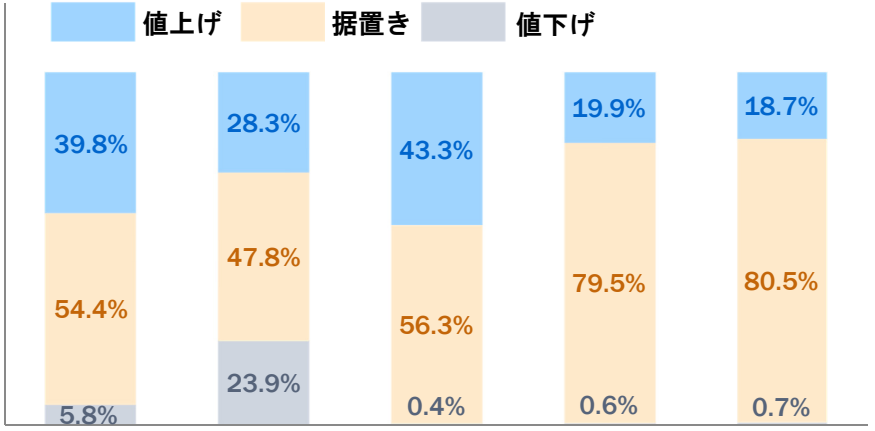
第28期（2016年10月）	第29期（2017年4月）	第30期（2017年10月）	第31期（2018年4月）	第32期（2018年10月）

契約更新時の賃料増減（月額）



第28期（2016年10月）	第29期（2017年4月）	第30期（2017年10月）	第31期（2018年4月）	第32期（2018年10月）

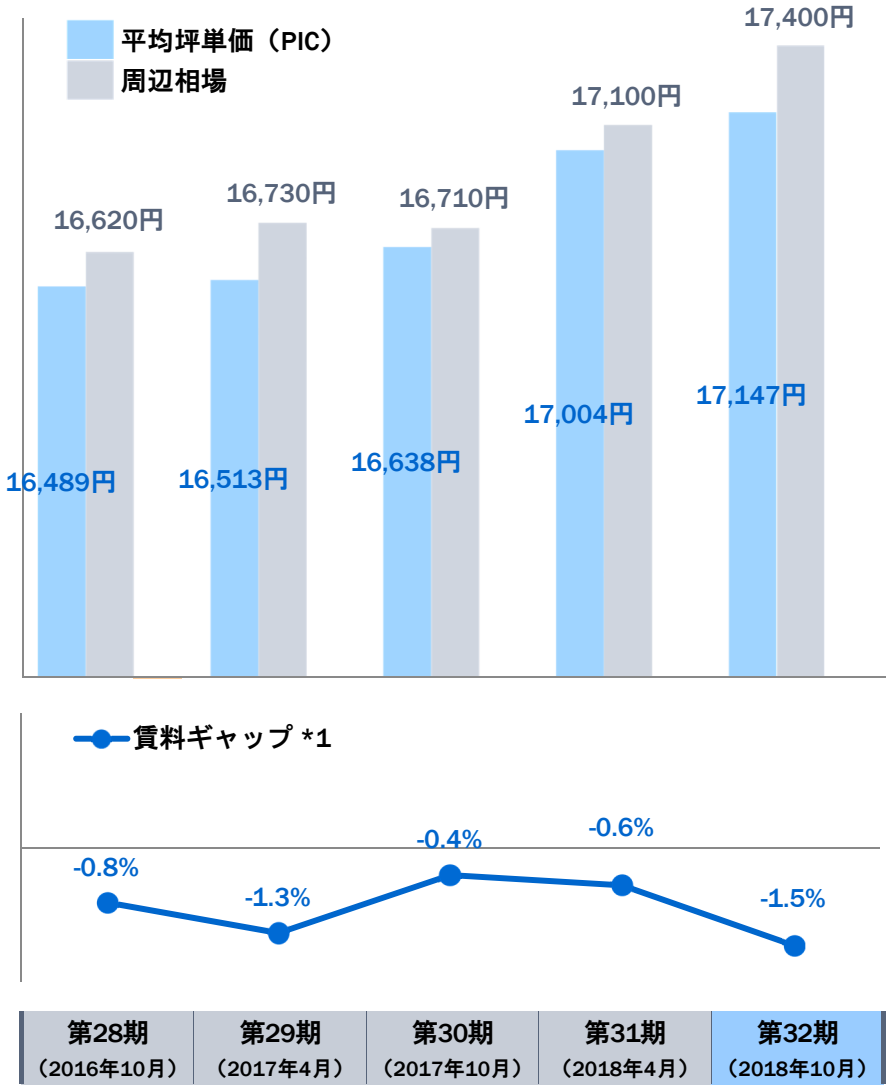
契約更新対象区画の賃料増減（月額）



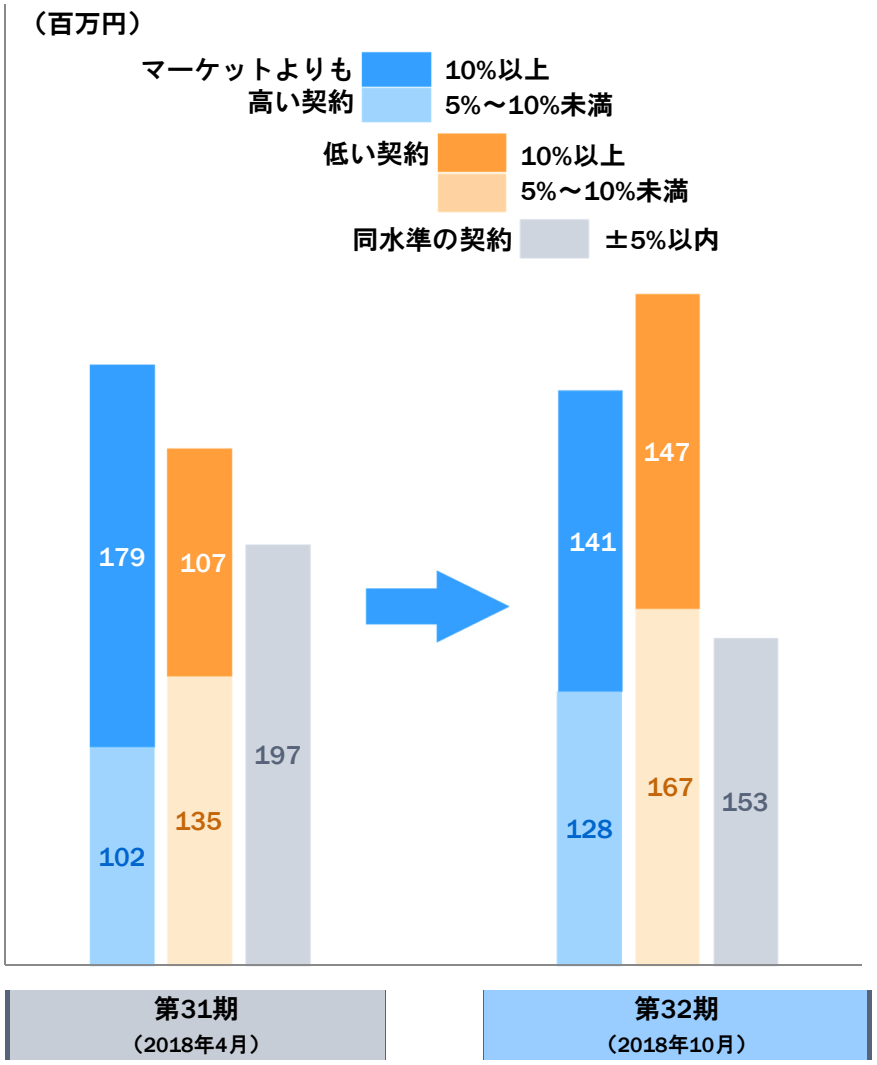
第28期（2016年10月）	第29期（2017年4月）	第30期（2017年10月）	第31期（2018年4月）	第32期（2018年10月）

オフィス賃料分析（首都圏）

周辺相場との比較



賃料ギャップの分析

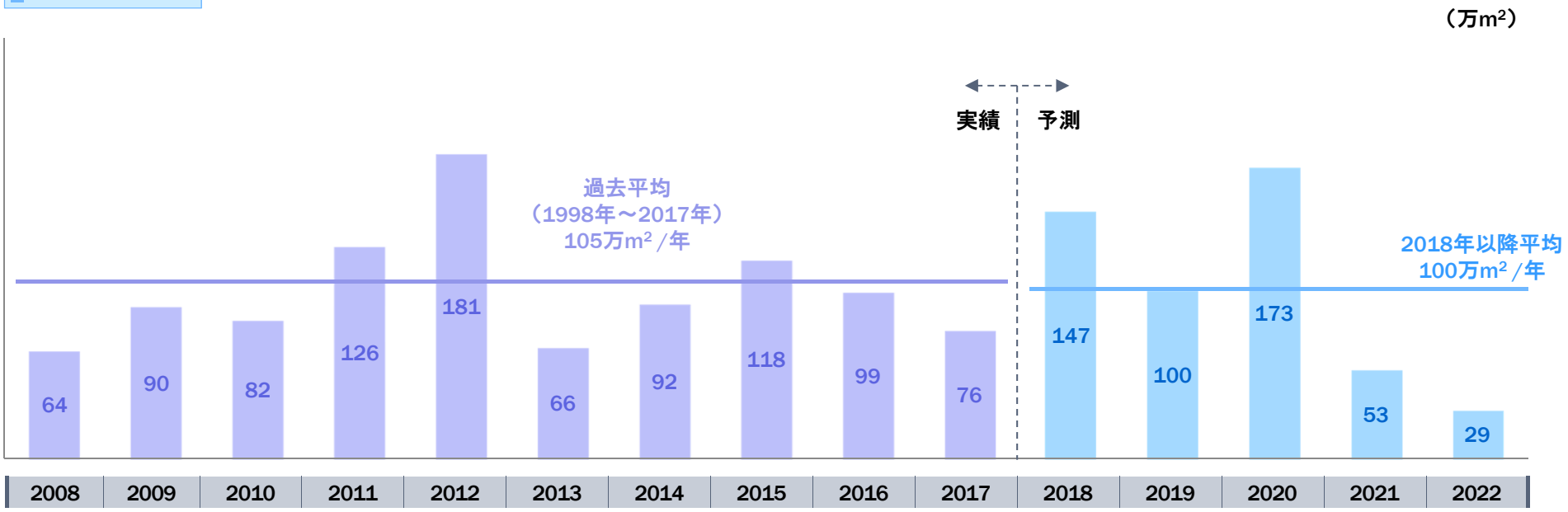


*1 「賃料ギャップ」は、毎年3月及び9月に調査するオフィス各物件の相場賃料と各決算期末日時点での契約賃料とのギャップを賃貸面積ベースで算出しています。なお、地方主要都市物件は含みません。

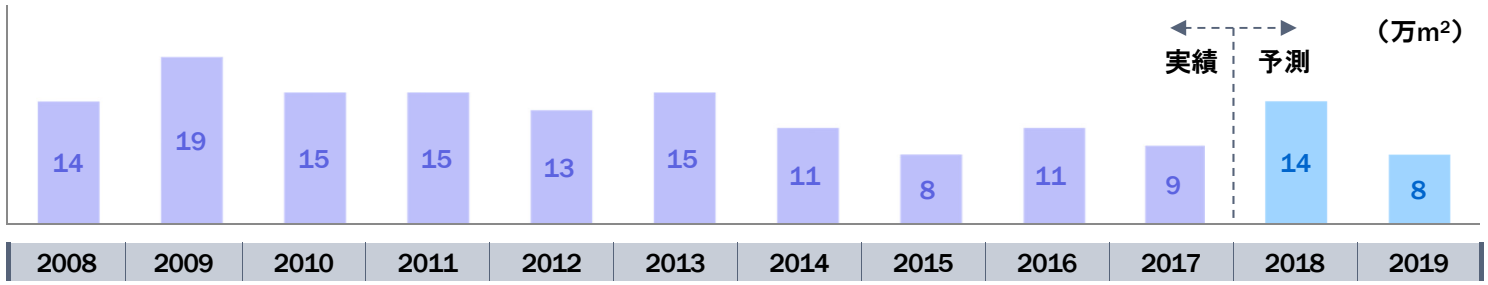
オフィスビル供給量（東京23区）

- 大規模ビルの今後5年間の平均供給量は過去平均と同程度。
- 新規供給エリアは東京都心部が中心。既存ビルの建替えが大部分。

大規模ビル *1



中規模ビル *1

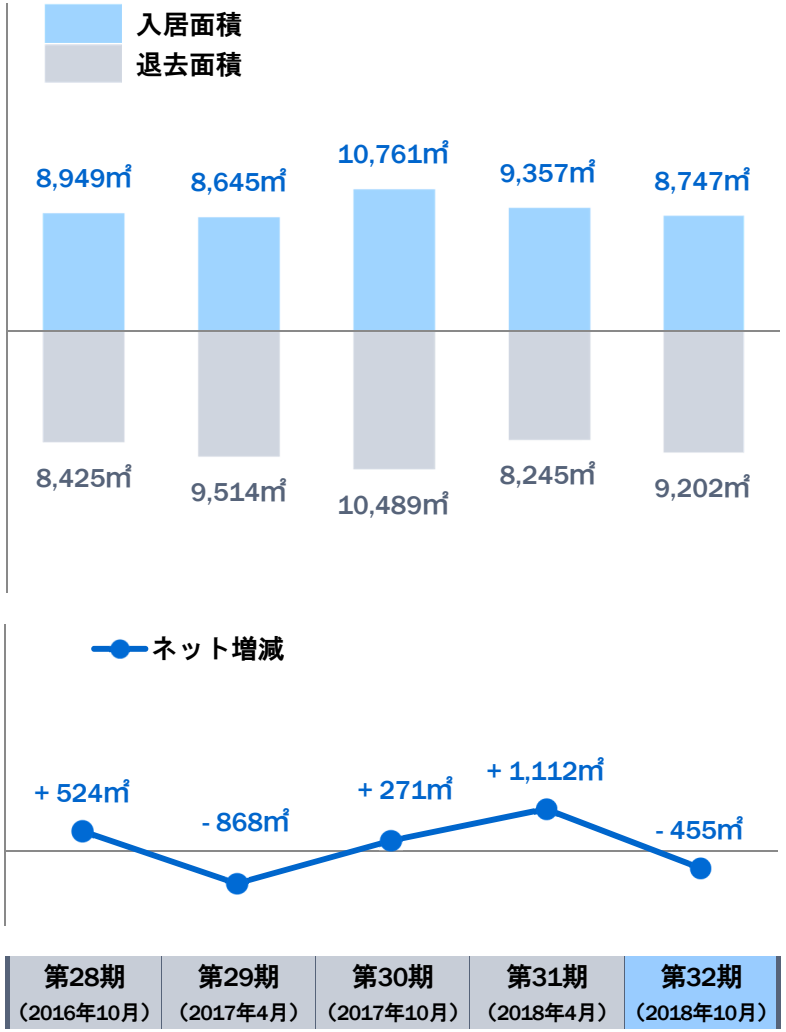


- 中規模ビルの供給水準は安定的で、変動幅が小さい。

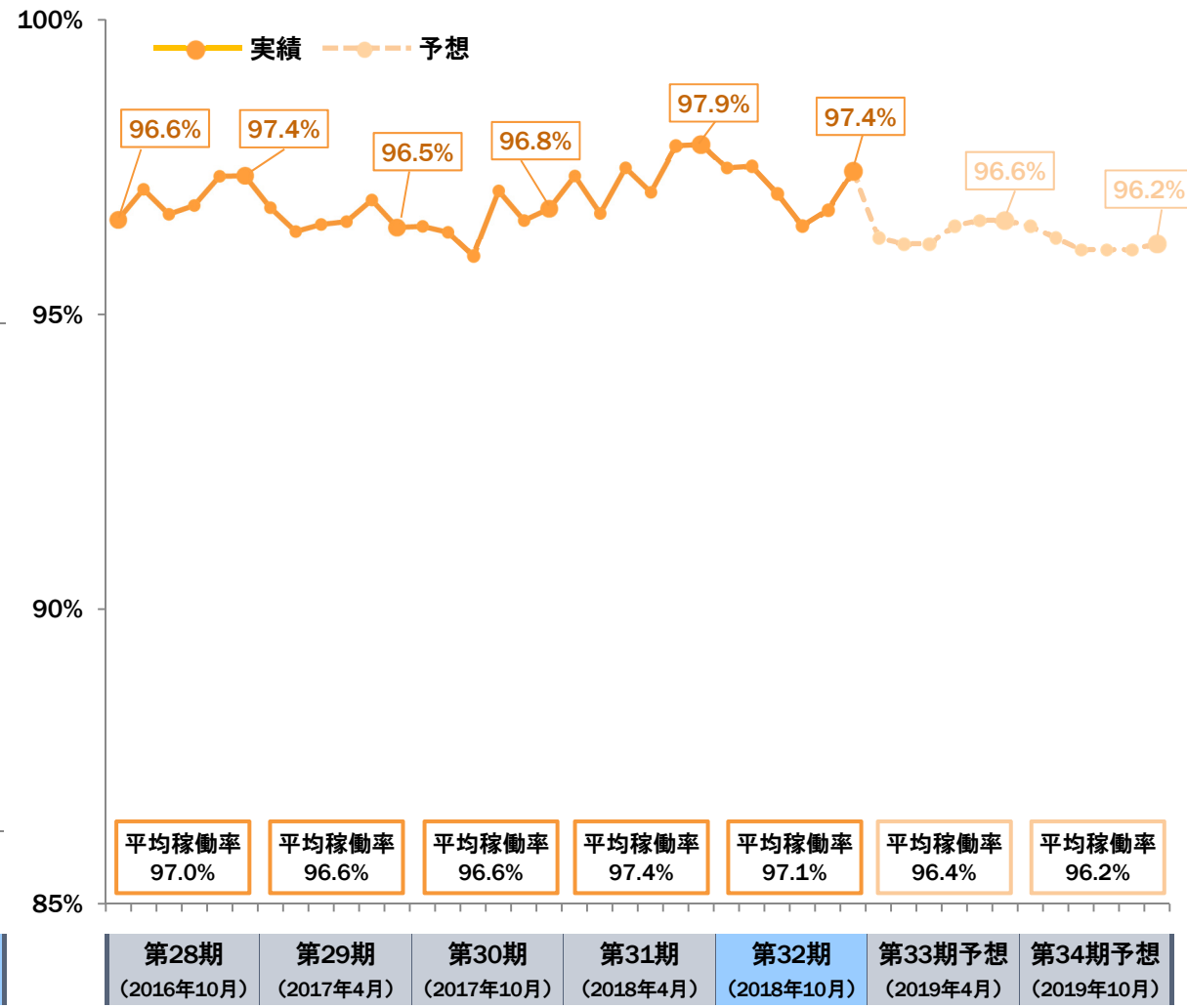
*1 森トラスト株式会社「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査2018（2018年4月25日付）」をもとにPRAにて作成。大規模ビルの集計対象はオフィス延床面積10,000m²以上、中規模ビルの集計対象は延床面積5,000m²以上10,000m²未満のオフィスビルを指します。

レジデンス入・退去面積と稼働率

入・退去面積



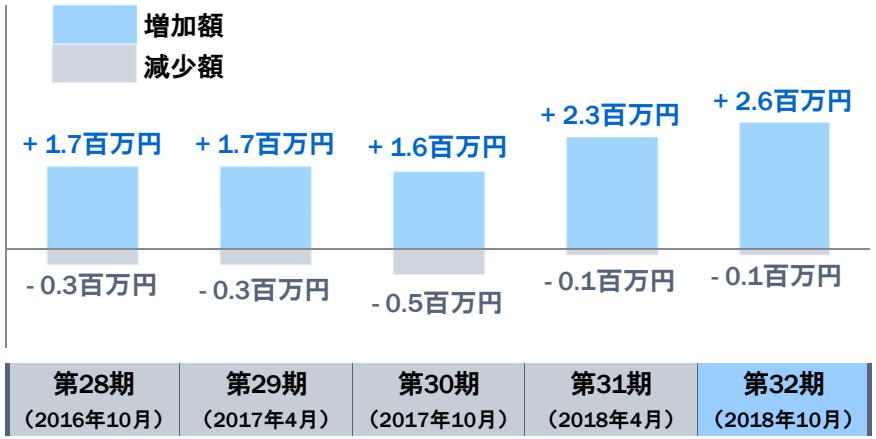
稼働率 *1



*1 第33期及び第34期における稼働率は2018年12月17日付「平成30年10月期　決算短信（REIT）」において開示した業績予想の前提となる数値を記載しています。

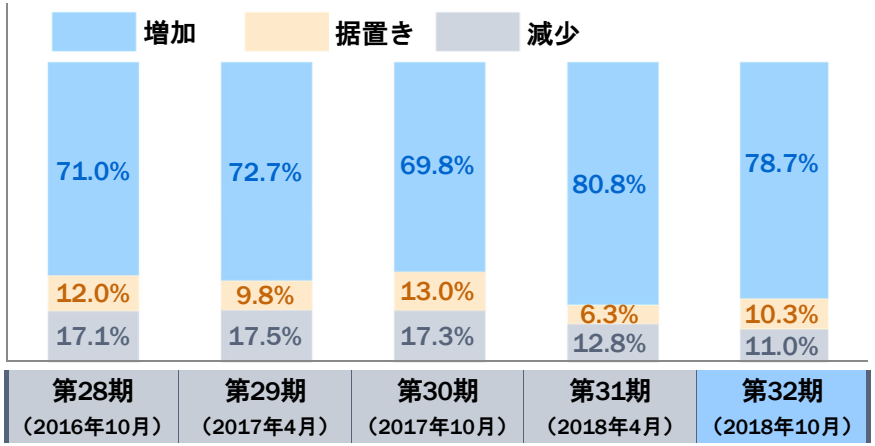
レジデンス賃料動向

テナント入替時の賃料増減（月額）



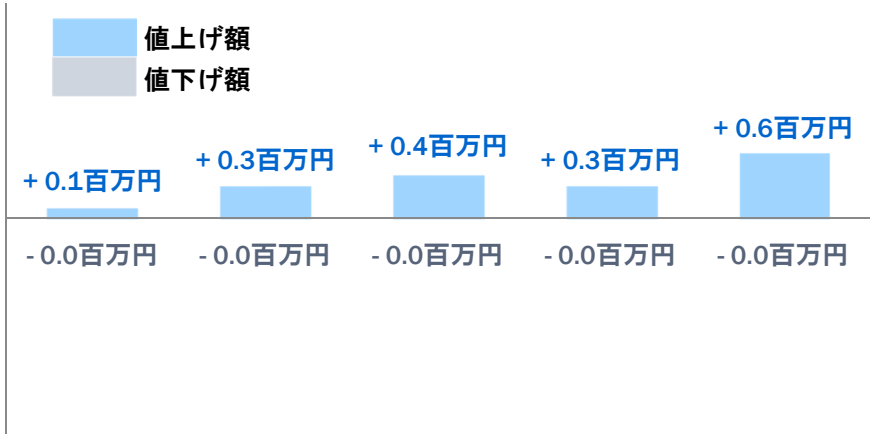
第28期（2016年10月）	第29期（2017年4月）	第30期（2017年10月）	第31期（2018年4月）	第32期（2018年10月）

テナント入替対象区画の賃料分析



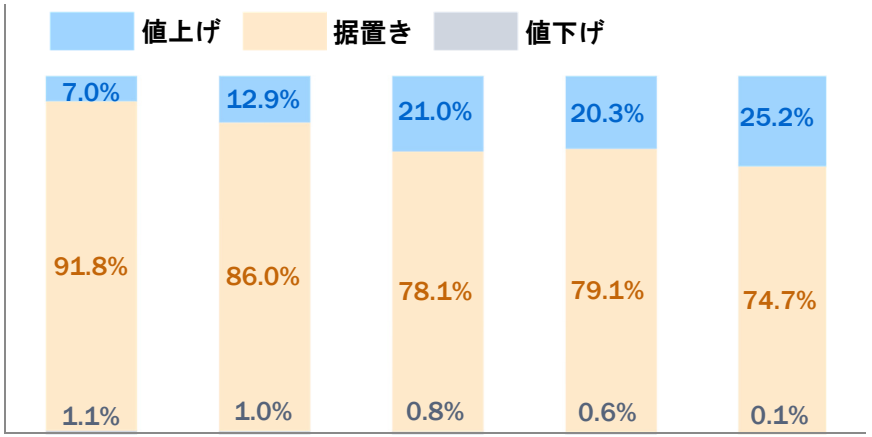
第28期（2016年10月）	第29期（2017年4月）	第30期（2017年10月）	第31期（2018年4月）	第32期（2018年10月）

契約更新時の賃料増減（月額）



第28期（2016年10月）	第29期（2017年4月）	第30期（2017年10月）	第31期（2018年4月）	第32期（2018年10月）

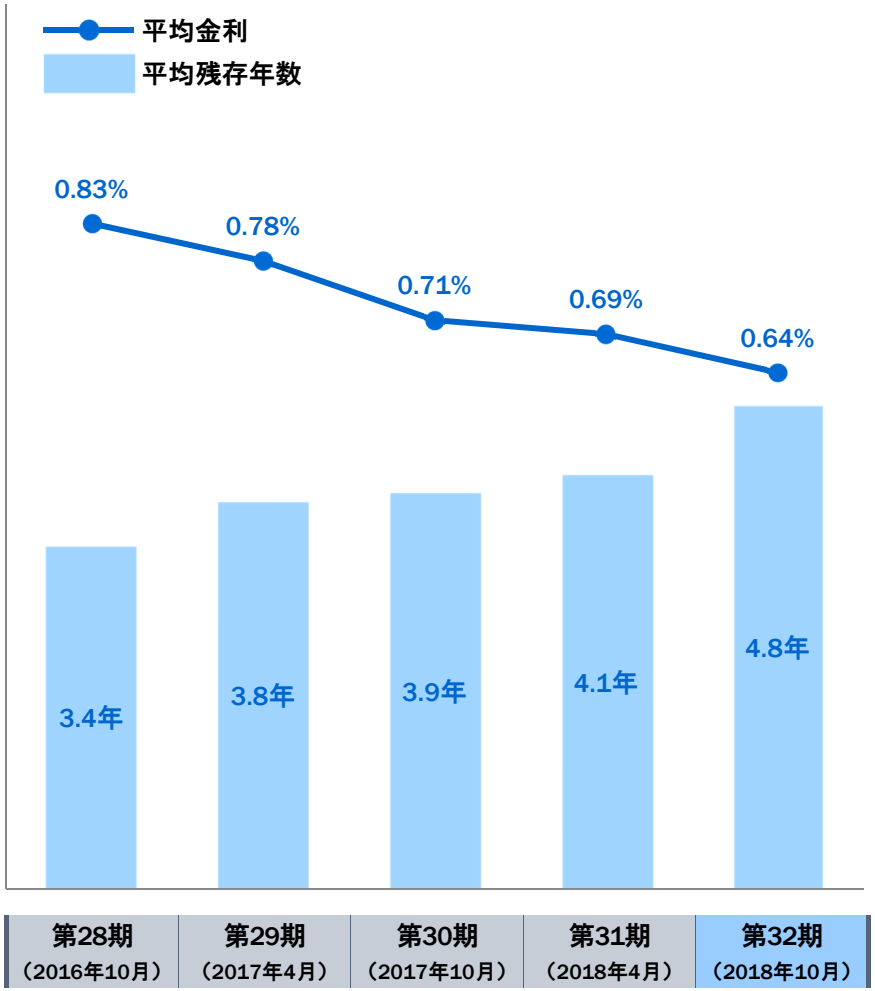
契約更新対象区画の賃料分析



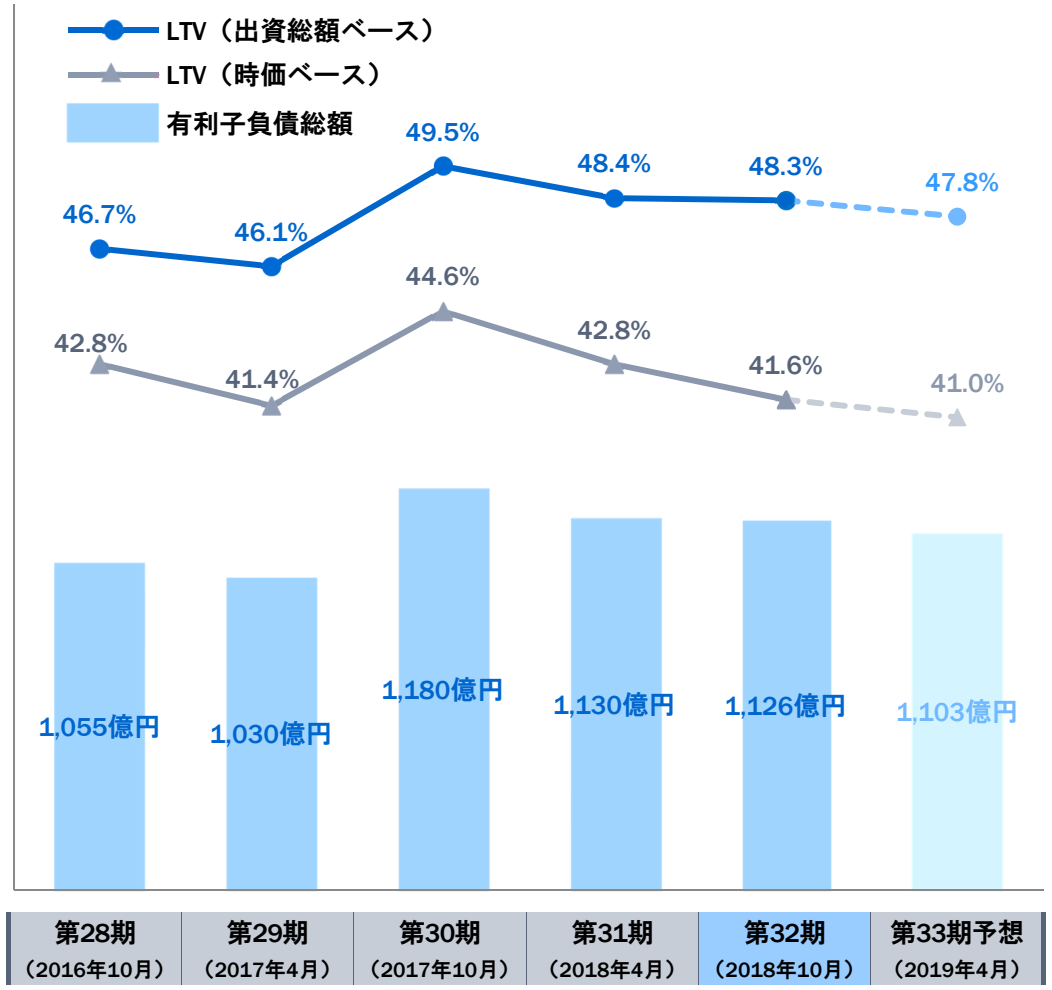
第28期（2016年10月）	第29期（2017年4月）	第30期（2017年10月）	第31期（2018年4月）	第32期（2018年10月）

財務状況

平均金利・平均残存年数 *1



LTV（有利子負債比率）*2

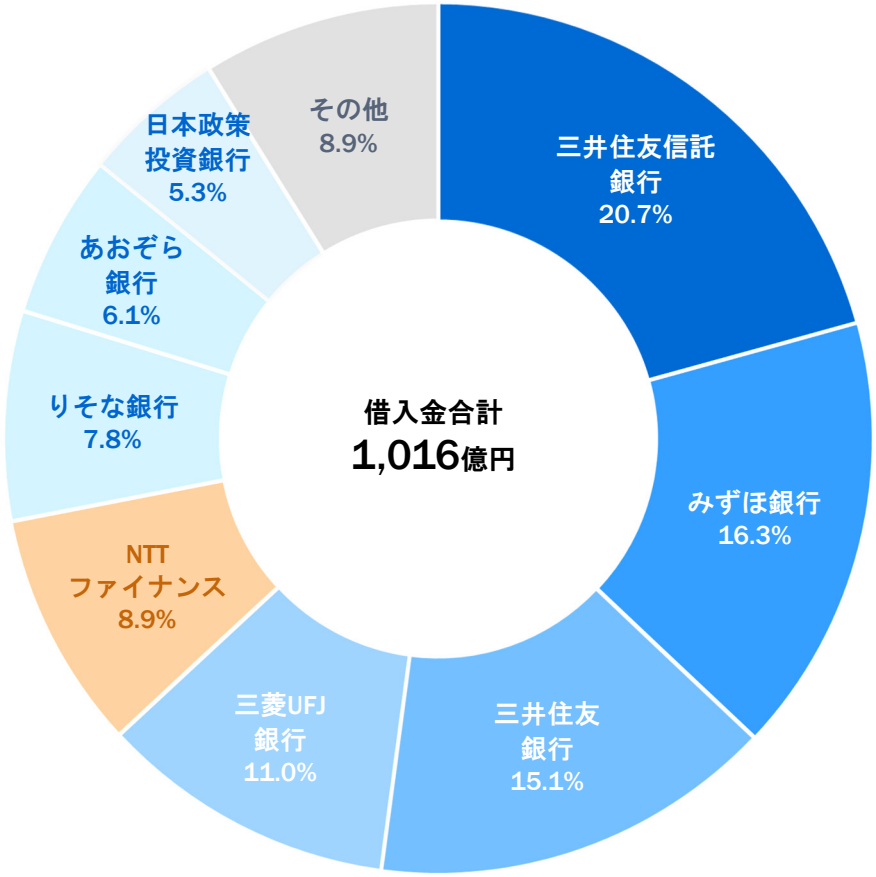


*1 「平均金利」については、各期末時点における表面金利を負債残高で加重平均した数値を表示しています。
*2 「第33期予想」の各指標については、2018年12月17日付「2018年10月期　決算短信（REIT）」において開示した業績予想の前提条件となる数値を記載しています。

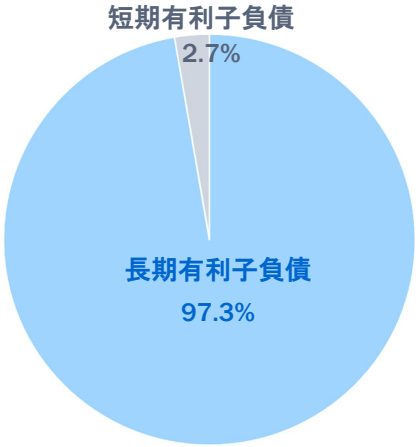
有利子負債／格付の状況

借入先の状況

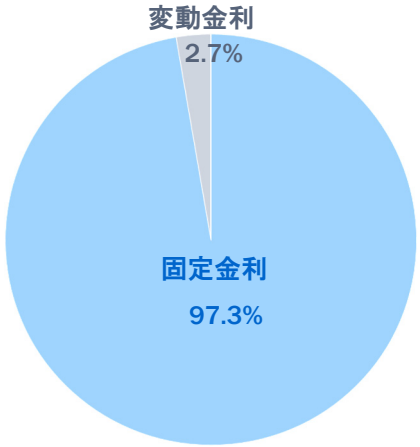
（2018年10月31日現在）



長期有利子負債比率



固定金利比率

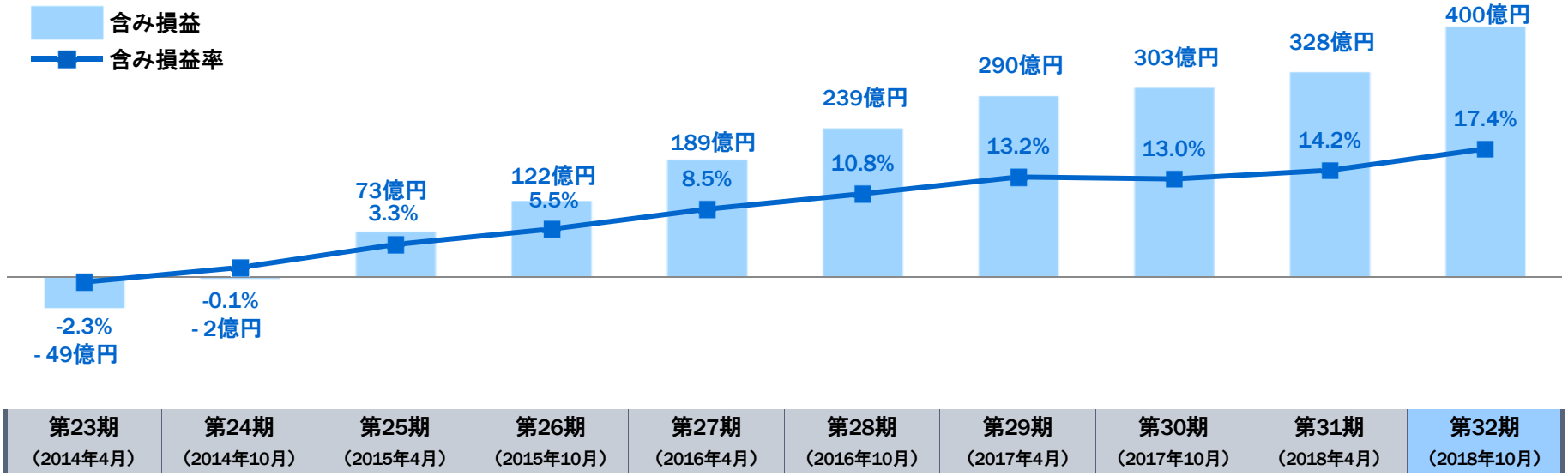


格付の状況

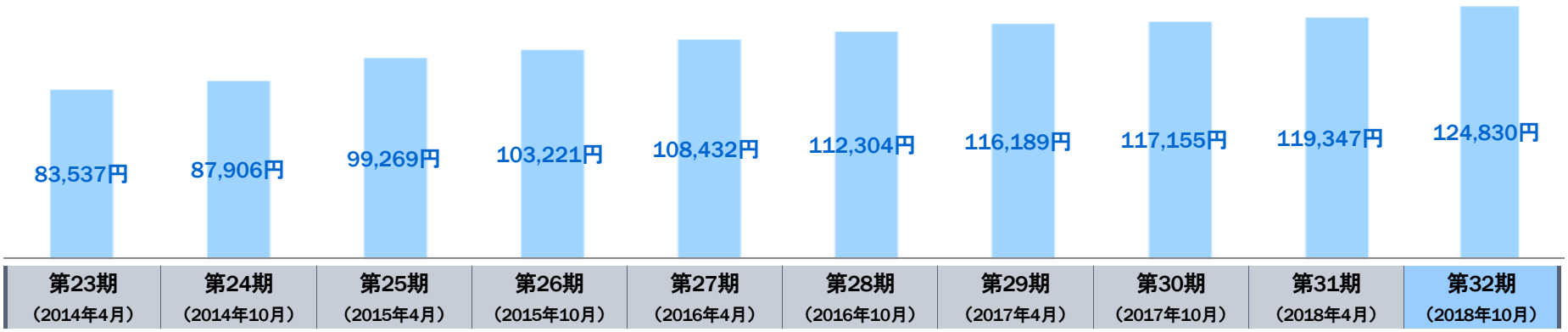
格付機関	格付内容
日本格付研究所 （JCR）	発行体格付：　AA－ 格付の見通し：　安定的
格付投資情報センター （R&I）	発行体格付け：　A+ 格付の方向性：　安定的

含み損益等の推移

含み損益



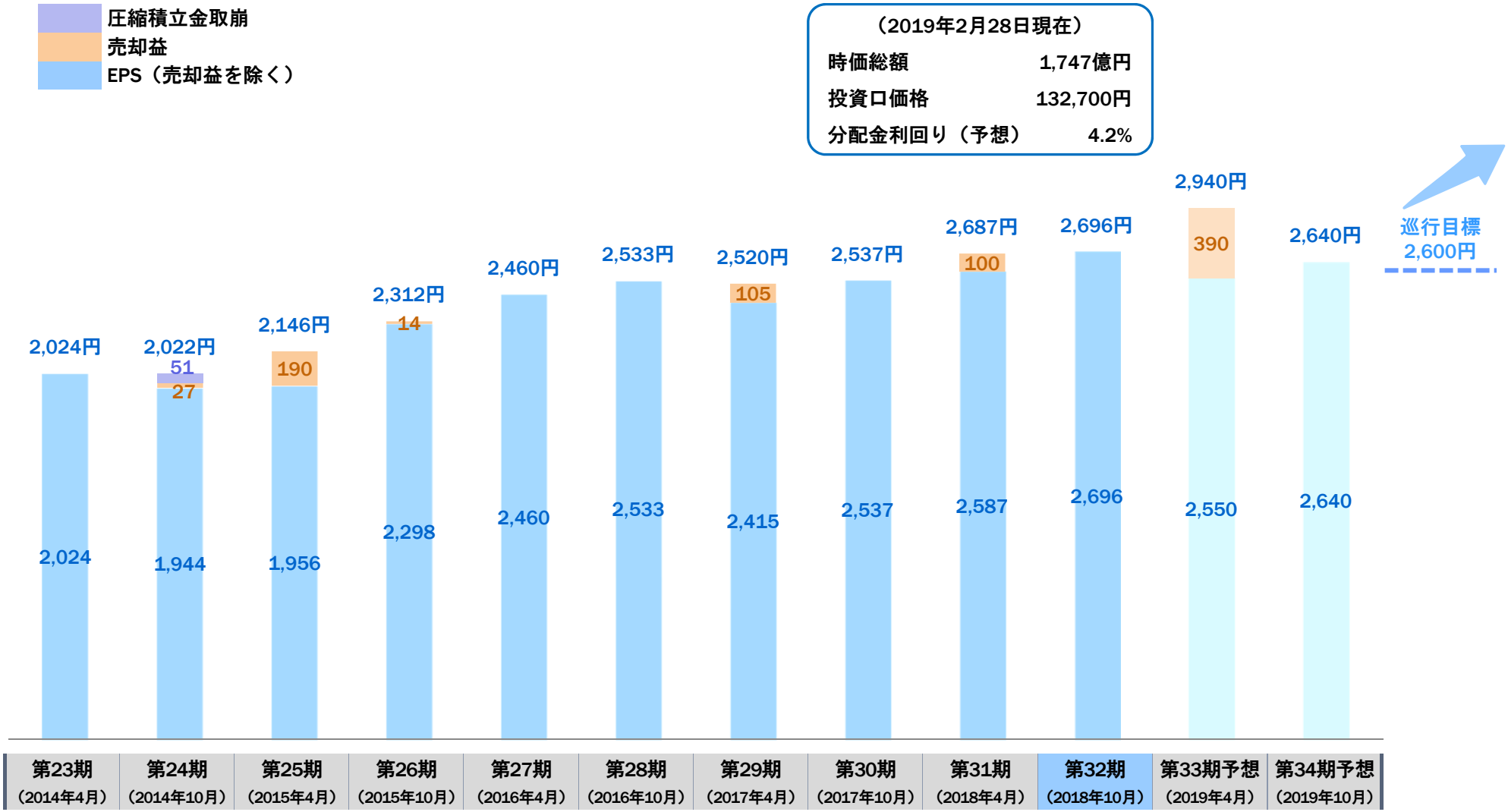
1口当たりNAV *1



*1 1口当たりNAV＝各期末の（純資産額＋保有資産に係る含み損益）÷発行済投資口数（第26期以前については投資口分割換算後の数値を記載しています）。

分配金の状況

■ 巡航で2,600円の分配水準を意識しつつ、さらなる上昇を目指します。



*1 第26期以前については、投資口分割換算後の数値を記載しています。

補足資料

プレミア投資法人 運用状況報告会 補足資料

■ 財務指標	P.25	■ 月次稼働率	P.32
■ 物件基本情報	P.26	■ 資産運用会社の概要	P.35
■ 第32期 比較貸借対照表	P.30	■ 本資料で使用する用語	P.36
■ 第32期 比較損益計算書／金銭の分配に係る計算書	P.31	■ 注意事項	P.37

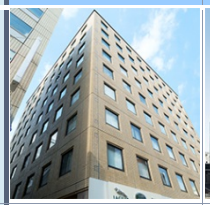
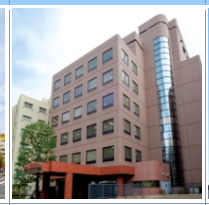
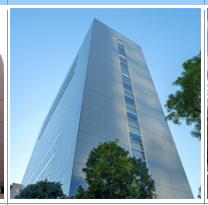
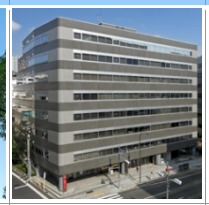
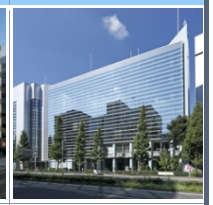
財務指標

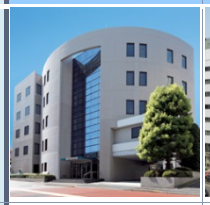
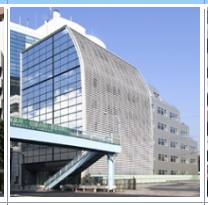
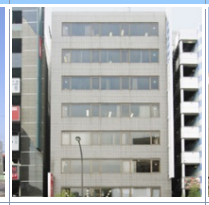
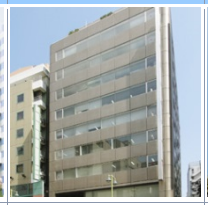
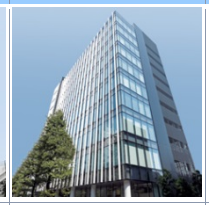
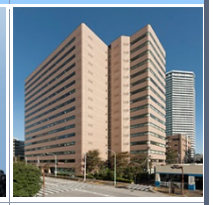
項　　目		第28期 (2016/10)	第29期 (2017/4)	第30期 (2017/10)	第31期 (2018/4)	第32期 (2018/10)
総資産経常利益率（年換算）		2.8%	2.8%	2.7%	3.0%	2.8%
自己資本利益率（年換算）		5.3%	5.4%	5.3%	6.0%	5.7%
自己資本比率		51.8%	52.5%	49.2%	50.1%	50.2%
LTV（出資総額ベース）	*1	46.7%	46.1%	49.5%	48.4%	48.3%
LTV（時価ベース）	*2	42.8%	41.4%	44.6%	42.8%	41.6%
DSCR（倍）	*3	10.5	11.1	11.0	11.8	12.5
NOI（百万円）	*4	5,723	5,599	5,785	5,855	5,969
FFO（百万円）	*5	4,656	4,534	4,739	4,809	4,944
NOI利回り	*6	5.1%	5.1%	4.9%	5.1%	5.2%
償却後利回り	*7	4.0%	3.9%	3.7%	3.9%	4.0%
インプライド・キャップレート	*8	4.2%	4.4%	4.8%	4.8%	4.6%
1口当たりNAV（円）	*9	112,304	116,189	117,155	119,347	124,830
1口当たり純資産額 ［BPS］（円）		94,113	94,100	94,117	94,373	94,382
1口当たりFFO（円）	*10	3,536	3,443	3,599	3,652	3,755
期末時価総額（百万円）		177,926	157,907	132,094	141,050	153,693

*1　LTV(出資総額ベース)＝各期末の有利子負債総額÷(有利子負債総額＋出資総額)
*2　LTV(時価ベース)＝各期末の有利子負債総額÷(保有資産に係る 期末算定価額)
*3　DSCR(デッド・サービス・カバレッジ・レシオ)＝(当期純利益−物件売却益+減価償却費＋支払利息)÷支払利息
*4　NOI＝不動産賃貸事業利益＋減価償却費(賃貸事業費用部分)＋優先出資証券受取配当金
*5　FFO＝当期純利益＋減価償却費(賃貸事業費用部分)−物件売却益
6　NOI利回り＝年換算NOI÷投資価額**
　　*　各期のNOI×２　　**　各期末の保有資産に係る帳簿価額合計
7　償却後利回り＝年換算不動産賃貸事業損益÷投資価額**
　　*　各期の(不動産賃貸事業利益＋優先出資証券受取配当金)×２　　**　各期末の保有資産に係る帳簿価額合計
8　インプライド・キャップレート＝年換算NOI÷(投資口時価総額＋有利子負債残高＋預り敷金保証金残高−現預金残高**)
　　*　各期のNOI×２　　**　いずれも各期末残高
*9　1口当たりNAV＝各期末の(純資産額＋保有資産に係る含み損益)÷発行済投資口数
*10　1口当たりFFO＝FFO÷期中平均投資口数

物件基本情報（1）

（2018年10月期末）

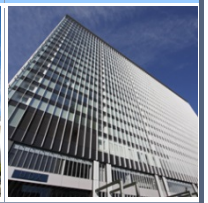
物件名	ランディック新橋ビル	ランディック第2新橋ビル	プレミア道玄坂ビル	KN渋谷3	高田馬場センタービル	六番町ビル	プレミア海岸ビル *1	アーバンネット三田ビル	アーバンネット麻布ビル
物件写真									
所在地	港区西新橋	港区西新橋	渋谷区道玄坂	渋谷区桜丘町	新宿区高田馬場	千代田区六番町	港区海岸	港区三田	港区南麻布
取得価格（百万円）	6,341	7,045	1,727	5,348	5,118	7,860	5,100	10,300	5,000
延床面積	6,914m^2	8,332m^2	2,721m^2	7,737m^2	9,906m^2	9,339m^2	8,476m^2	13,987m^2	6,486m^2
建築時期	1982/06	1978/12	1991/06	1993/02	1992/05	1987/04	1993/01	1987/09	1992/04

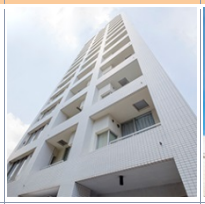
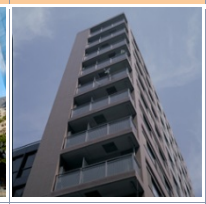
物件名	アーバンネット市ヶ谷ビル	アーバンネット入船ビル *2	グランパーク（13%）*3	アーバンネット麹町ビル	プレミア東陽町ビル	上野THビル	五反田NTビル（45%）*3	上野トーセイビル	アーバンネット池袋ビル
物件写真									
所在地	新宿区払方町	中央区入船	港区芝浦	千代田区麹町	江東区東陽	文京区湯島	品川区西五反田	台東区東上野	豊島区東池袋
取得価格（百万円）	1,650	2,900	11,490	3,600	4,310	4,380	4,100	5,900	13,600
延床面積	4,217m^2	6,058m^2	160,042m^2	6,231m^2	5,054m^2	4,799m^2	7,545m^2	6,868m^2	25,050m^2
建築時期	1993/12	1990/07	1996/08	1987/05	2006/10	1985/12	1987/11	2007/05	1988/09

*1 プレミア海岸ビルは、2019年1月30日付けで売却しました。
*2 アーバンネット入船ビルは、2019年1月16日付けで売却しました。
*3 （ ）内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合を記載しています。

物件基本情報（2）

（2018年10月期末）

物件名	アーバンネット 大森ビル	スフィアタワー 天王洲 （67%）*1	プレミア 横浜西口ビル	かながわサイエンス パーク R&D棟 （27%）*1	NTTクレド 岡山ビル （60%）*1	アーバンネット 静岡追手町ビル （40%）*1	アーバンネット 静岡ビル （40%）*1	アーバンエース 肥後橋ビル	秋葉原UDX （19%）*2
物件写真									
所在地	大田区大森北	品川区東品川	横浜市西区	川崎市高津区	岡山市北区	静岡市葵区	静岡市葵区	大阪市西区	千代田区外神田
取得価格（百万円）	4,800	15,000	3,558	6,556	3,600	1,628	1,119	4,600	19,940
延床面積	11,937m^2	43,477m^2	7,562m^2	83,500m^2	35,299m^2	13,817m^2	8,997m^2	11,561m^2	155,629m^2
建築時期	1992/07	1993/04	1986/04	1989/07	1999/02	1996/03	1991/11	1997/05	2006/01

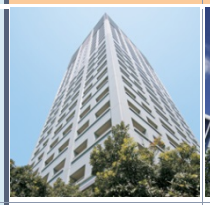
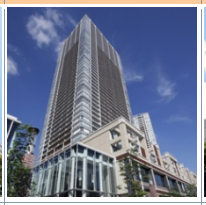
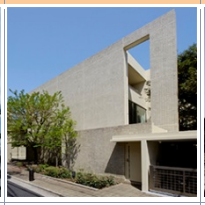
物件名	パークアクシス 四谷ステージ	パークアクシス 明治神宮前	キャビン アリーナ赤坂	キャビン アリーナ南青山	ビュロー 紀尾井町	六本木 グリーンテラス	プレミアステージ 芝公園II	ラング・タワー 京橋	プレミアステージ 三田慶大前
物件写真									
所在地	新宿区四谷	渋谷区神宮前	港区赤坂	港区南青山	千代田区平河町	港区六本木	港区芝	中央区京橋	港区芝
取得価格（百万円）	5,208	2,604	1,330	1,070	1,840	4,678	2,181	927	1,580
延床面積	8,158m^2	1,913m^2	1,793m^2	1,399m^2	2,008m^2	8,332m^2	2,548m^2	1,714m^2	1,748m^2
建築時期	2001/11	2002/03	2002/11	2003/02	2002/11	2002/10	2003/02	2003/02	2004/11

*1 （ ）内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合です。
*2 秋葉原UDXを裏付資産とする優先出資証券（発行済総口数282,000口）のうち53,850口(19%)を保有しています。

物件基本情報（3）

（2018年10月期末）

物件名	プレミアロッソ	プレミアブラン代々木公園	プレミアステージ内神田	プレミアステージ市ヶ谷河田町	Walk赤坂	プレミアステージ芝公園	MEW	芝浦アイランドエアタワー（23%）*1	ストーリア赤坂
物件写真									
所在地	渋谷区富ヶ谷	渋谷区富ヶ谷	千代田区内神田	新宿区住吉町	港区赤坂	港区芝公園	港区海岸	港区芝浦	港区赤坂
取得価格（百万円）	1,662	2,330	1,723	1,460	2,043	1,585	1,556	7,590	3,930
延床面積	2,487m^2	3,086m^2	2,458m^2	1,779m^2	2,357m^2	2,129m^2	1,826m^2	81,760m^2	6,329m^2
建築時期	2004/11	2005/06	2005/08	2005/07	2004/11	2006/09	2005/08	2007/03	2002/12

物件名	ルネ新宿御苑タワー	芝浦アイランドブルームタワー（16%）*1	クエストコート原宿	アーバンコート市ヶ谷	プレミアステージ麻布十番	プレミアステージ笹塚	ビーサイト大崎	プレミアガーデン本郷	プレミアグランデ馬込
物件写真									
所在地	新宿区新宿	港区芝浦	渋谷区千駄ヶ谷	新宿区払方町	港区三田	渋谷区笹塚	品川区大崎	文京区向丘	大田区中馬込
取得価格（百万円）	6,500	5,500	4,500	1,385	1,420	1,080	1,072	975	1,560
延床面積	11,203m^2	104,186m^2	5,408m^2	3,662m^2	1,354m^2	1,452m^2	1,462m^2	1,583m^2	2,446m^2
建築時期	2002/12	2008/09	2004/01	1993/01	2005/01	2005/01	2002/12	2002/03	2005/02

*1 （ ）内の比率は、本物件建物に係る実質的な共有持分割合を記載しています。

物件基本情報（4）

（2018年10月期末）

物件名	プレミアノッツェ祐天寺	プレミアステージ湯島	プレミアステージ駒込	プレミアステージ大塚	プレミアステージ本所吾妻橋	プレミアステージ両国
物件写真						
所在地	世田谷区下馬	文京区湯島	豊島区駒込	豊島区南大塚	墨田区吾妻橋	墨田区緑
取得価格（百万円）	1,525	1,803	1,830	1,310	2,640	1,496
延床面積	1,904m^2	2,527m^2	2,400m^2	1,894m^2	3,852m^2	2,475m^2
建築時期	2006/03	2006/03	2007/01	2006/08	2007/11	2008/03

第32期 比較貸借対照表

（百万円）

科目	第31期実績（2018/4）[1]	第32期実績（2018/10）[2]	対前期増減 [2]-[1]
流動資産	15,991	15,933	- 57
現金及び預金	3,177	2,519	- 658
信託現金及び信託預金	12,440	13,042	+ 602
その他流動資産	373	370	- 2
営業未収入金	118	122	+ 3
前払費用	157	126	- 31
未収還付法人税等	95	97	+ 1
未収消費税等	-	24	+ 24
その他	1	1	- 0
固定資産	232,261	231,694	- 566
有形固定資産	209,414	208,816	- 597
信託建物（純額）	63,338	62,748	- 589
信託構築物（純額）	937	916	-21
信託工具、器具及び備品（純額）	140	152	+ 12
信託土地	144,997	144,998	+ 1
無形固定資産	1,786	1,785	- 1
信託借地権	1,777	1,777	-
信託その他の無形固定資産	0	0	- 0
その他	8	6	- 1
投資その他の資産	21,060	21,093	+ 32
投資有価証券	20,035	20,035	-
敷金及び保証金	10	10	-
長期前払費用	388	415	+ 26
信託差入敷金及び保証金	623	630	+ 7
繰延税金資産	3	1	- 1
繰延資産	9	37	+ 28
投資法人債発行費	9	37	+ 28
資産の部合計	248,262	247,665	- 596

（百万円）

科目	第31期実績（2018/4）[1]	第32期実績（2018/10）[2]	対前期増減 [2]-[1]
流動負債	27,824	18,756	- 9,068
営業未払金	1,649	1,648	- 0
短期借入金	3,400	3,055	- 345
1年内返済予定の長期借入金	10,850	10,050	- 800
1年内償還予定の投資法人債	10,000	2,500	- 7,500
未払費用	129	121	- 8
前受金	1,280	1,277	- 2
その他の流動負債	514	103	- 411
未払法人税等	1	0	- 0
未払消費税等	401	-	- 401
未払事業所税	10	5	- 4
預り金	90	86	- 4
未払分配金	10	10	+ 0
固定負債	96,147	104,607	+ 8,460
長期借入金	86,250	88,550	+ 2,300
投資法人債	2,500	8,500	+ 6,000
信託預り敷金保証金	7,397	7,557	+ 160
負債の部合計	123,972	123,364	- 608
投資主資本	124,289	124,301	+ 11
出資総額	120,350	120,350	-
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金	260	400	+ 140
任意積立金合計	260	400	+ 140
当期未処分利益又は当期未処理損失	3,679	3,551	- 128
純資産の部合計	124,289	124,301	+ 11
負債・純資産の部合計	248,262	247,665	- 596

第32期 比較損益計算書／金銭の分配に係る計算書

（百万円）

科目			第31期実績（2018/4）[1]	第32期実績（2018/10）[2]	対前期増減 [2]-[1]	内、オフィス			内、レジデンス		
						第31期実績	第32期実績	対前期増減	第31期実績	第32期実績	対前期増減
営業損益	不動産賃貸事業収益合計	[1]	8,407	8,644	+ 236	5,884	6,063	+ 178	2,523	2,581	+ 57
	賃貸事業収入		7,449	7,586	+ 137	5,113	5,195	+ 82	2,336	2,391	+ 54
	賃料		6,232	6,368	+ 135	3,955	4,038	+ 82	2,277	2,330	+ 52
	共益費		1,216	1,218	+ 2	1,158	1,157	- 0	58	61	+ 2
	その他賃貸事業収入		958	1,057	+ 99	771	867	+ 96	187	189	+ 2
	駐車場使用料		226	224	- 2	158	156	- 1	68	68	- 0
	施設使用料		62	60	- 2	53	51	- 2	9	9	- 0
	付帯収益		565	656	+ 91	551	641	+ 89	13	15	+ 1
	その他の雑収入		103	115	+ 12	8	18	+ 10	95	96	+ 1
	受取配当金	[2]	475	475	- 0	475	475	- 0	-	-	-
	不動産等売却益	[3]	271	-	- 271	271	-	- 271	-	-	-
	[A] 営業収益	[1]+[2]+[3]	9,154	9,119	- 35	6,631	6,538	- 92	2,523	2,581	+ 57
	不動産賃貸事業費用合計	[4]	4,430	4,544	+ 113	3,107	3,097	- 9	1,323	1,446	+ 123
	外注委託費		1,084	1,036	- 48	779	728	- 50	305	307	+ 2
	水道光熱費		625	707	+ 81	584	661	+ 77	41	45	+ 4
	公租公課		565	622	+ 56	439	494	+ 55	126	128	+ 1
	損害保険料		16	16	- 0	11	11	- 0	4	4	+ 0
	修繕費		529	567	+ 38	391	297	- 94	137	270	+ 132
	信託報酬		32	31	- 0	17	16	- 1	14	15	+ 0
	減価償却費		1,402	1,394	- 7	813	830	17	588	563	- 24
	その他		173	167	- 6	69	56	- 13	104	110	+ 6
	不動産賃貸事業損益 （含 受取配当金）	[1]+[2]-[4]	4,453	4,575	+ 122	3,253	3,440	+ 187	1,200	1,134	- 65
	NOI （含 受取配当金）		5,855	5,969	+ 114	4,066	4,271	+ 204	1,788	1,698	- 90
	その他営業費用	[5]	589	587	- 2						
	資産運用報酬		366	366	+ 0						
	役員報酬		4	4	-						
	資産保管委託手数料		11	11	+ 0						
	一般事務委託手数料		86	86	+ 0						
	会計監査人報酬		8	8	-						
	その他		112	109	- 3						
	[B] 営業費用	[4]+[5]	5,020	5,131	+ 111						
[A]-[B] 営業利益			4,134	3,988	- 146						
営業外損益	営業外収益		2	1	- 1						
	支払利息		446	428	- 17						
	その他		9	7	- 1						
	営業外費用		456	436	- 19						
経常利益			3,680	3,552	- 127						
法人税等			1	2	+ 1						
当期純利益			3,679	3,550	- 128						

金銭の分配に係る計算書

（円）

科目	第31期（2018/4）	第32期（2018/10）
I. 当期未処分利益	3,679,603,879	3,551,188,807
II. 分配金の額	3,538,765,565	3,550,618,520
（1口当たり分配金）	2,687	2,696
III. 次期繰越利益	779,245	570,287

月次稼働率(1)

(%)

エリア		物件名	第31期（2018/4）							第32期（2018/10）						
			11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中平均	5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中平均
オフィス	都心5区	ランディック新橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ランディック第2新橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		プレミア道玄坂ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		KN渋谷3	77.8	77.8	77.8	69.4	69.4	69.4	73.6	77.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.3
		高田馬場センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		六番町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		櫻岳ビル *1	100.0	100.0	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		プレミア海岸ビル *2	98.1	100.0	100.0	100.0	100.0	95.5	98.9	100.0	100.0	100.0	98.3	98.3	98.3	99.2
		アーバンネット三田ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット麻布ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット市ヶ谷ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット入船ビル *3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		グランパーク	98.9	99.2	99.4	98.2	98.5	99.7	99.0	99.7	99.6	99.7	99.6	97.5	97.4	98.9
		アーバンネット麹町ビル	96.9	96.9	96.9	96.9	96.9	100.0	97.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	東京23区（都心5区を除く）	プレミア東陽町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		上野THビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		五反田NTビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		上野トーセイビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット池袋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンネット大森ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		スフィアタワー天王洲	93.0	93.0	93.0	94.8	94.8	94.8	93.9	94.8	94.8	94.9	94.9	94.9	94.9	94.9
	東京周辺都市	プレミア横浜西口ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		かながわサイエンスパークR&D棟	84.7	84.7	86.8	86.8	90.0	89.6	87.1	89.6	89.6	90.7	89.8	90.7	90.7	90.2
	地方主要都市	NTTクレド岡山ビル	86.9	85.4	85.4	85.4	88.1	83.8	85.8	83.8	83.8	82.8	90.1	90.1	88.6	86.5
		アーバンネット静岡追手町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.5	97.5	97.5	97.5	98.3
		アーバンネット静岡ビル	97.5	91.4	91.4	91.4	91.4	91.4	92.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		アーバンエース肥後橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
小計			96.4	96.3	96.5	96.3	96.7	96.4	96.4	97.0	97.7	97.7	97.9	97.9	97.8	97.7

*1 櫻岳ビルは、2018年2月28日付けで売却しました。
*2 プレミア海岸ビルは、2019年1月30日付けで売却しました。
*3 アーバンネット入船ビルは、2019年1月16日付けで売却しました。

月次稼働率(2)

(%)

エリア		物件名	第31期（2018/4）							第32期（2018/10）						
			11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中平均	5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中平均
レジデンス	都心5区	パークアクシス四谷ステージ	96.8	95.3	98.1	97.4	95.9	95.0	96.4	95.0	94.3	93.6	92.7	92.7	98.7	94.5
		パークアクシス明治神宮前	95.4	96.2	100.0	96.2	100.0	100.0	98.0	97.3	100.0	100.0	93.4	95.9	93.4	96.7
		キャビンアリーナ赤坂	100.0	94.3	94.3	96.9	100.0	100.0	97.6	100.0	91.7	94.8	86.3	90.1	94.7	92.9
		キャビンアリーナ南青山	92.2	97.9	94.8	97.9	100.0	100.0	97.1	100.0	100.0	95.7	93.1	100.0	100.0	98.1
		ビュロー紀尾井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		六本木グリーンテラス	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.6	97.6	100.0	100.0	100.0	97.9	98.8
		プレミアステージ芝公園II	97.6	98.8	99.0	98.0	100.0	98.8	98.7	100.0	100.0	98.8	97.8	100.0	100.0	99.4
		ラング・タワー京橋	96.6	98.3	96.6	100.0	100.0	98.5	98.3	96.7	100.0	100.0	98.3	96.5	95.1	97.8
		プレミアステージ三田慶大前	96.6	96.3	94.7	98.1	98.4	98.4	97.1	100.0	100.0	100.0	98.4	98.4	98.4	99.2
		プレミアロッソ	100.0	97.0	94.0	97.0	95.2	97.6	96.8	97.6	96.3	96.3	97.3	98.7	98.7	97.5
		プレミアブラン代々木公園	100.0	98.7	98.3	98.3	98.3	94.9	98.1	94.8	96.8	93.2	94.8	95.5	97.1	95.4
		プレミアステージ内神田	98.5	98.5	98.5	98.5	100.0	100.0	99.0	98.7	98.7	98.2	95.7	97.4	97.4	97.7
		プレミアステージ市ヶ谷河田町	91.7	94.7	100.0	100.0	96.7	98.4	96.9	100.0	93.6	96.7	96.9	96.9	96.9	96.8
		Walk赤坂	90.6	90.6	80.0	71.3	91.2	100.0	87.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.4	99.2
		プレミアステージ芝公園	100.0	95.6	97.9	95.3	95.3	97.7	97.0	100.0	100.0	93.2	88.7	97.9	97.7	96.2
		MEW	91.4	96.3	96.3	96.3	100.0	100.0	96.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		芝浦アイランド エアタワー	97.3	97.4	98.1	98.0	98.3	98.0	97.9	97.9	98.0	97.2	97.8	98.1	98.2	97.9
		ストーリア赤坂	100.0	98.1	98.1	96.3	98.1	100.0	98.4	94.4	94.4	92.0	88.9	85.2	92.8	91.3
		ルネ新宿御苑タワー	91.6	90.5	93.2	94.0	94.4	95.6	93.2	93.7	93.3	92.9	94.5	93.0	93.7	93.5
		芝浦アイランド ブルームタワー	98.3	98.3	98.5	98.3	98.2	97.9	98.3	97.9	98.1	98.3	98.2	98.2	98.5	98.2
		クエストコート原宿	100.0	98.2	100.0	97.2	97.2	100.0	98.8	100.0	97.2	97.2	100.0	100.0	100.0	99.1
		アーバンコート市ヶ谷	97.4	92.3	94.8	94.8	94.8	94.8	94.8	97.4	100.0	100.0	100.0	100.0	97.3	99.1
		プレミアステージ麻布十番 *1	-	-	-	-	100.0	97.2	98.6	94.4	100.0	94.4	94.4	88.9	86.1	87.5
		プレミアステージ笹塚 *1	-	-	-	-	98.2	98.2	98.2	98.2	100.0	98.3	98.3	100.0	98.1	99.0

*1 プレミアステージ麻布十番及びプレミアステージ笹塚は、2018年3月1日付けで取得しました。

月次稼働率(3)

(%)

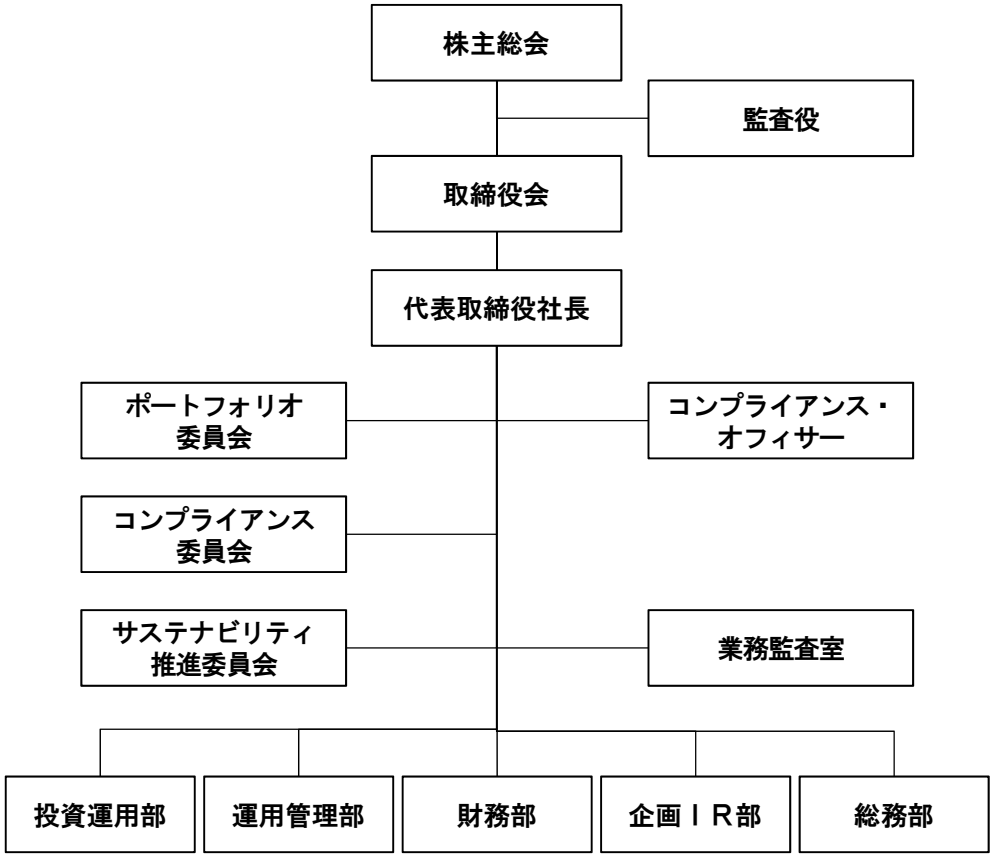
エリア	物件名	第31期（2018/4）							第32期（2018/10）						
		11月	12月	1月	2月	3月	4月	期中平均	5月	6月	7月	8月	9月	10月	期中平均
東京23区（都心5区を除く）	ビーサイト大崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	プレミアガーデン本郷	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	93.1	84.9	91.8	100.0	95.0
	プレミアグランデ馬込	100.0	96.8	96.8	96.8	100.0	94.5	97.5	94.3	94.5	97.4	91.3	91.3	97.4	94.4
	プレミアノッツェ祐天寺	96.6	93.9	96.6	91.0	100.0	96.7	95.8	94.6	97.8	100.0	100.0	97.0	100.0	98.2
	プレミアステージ湯島	100.0	98.2	100.0	98.9	100.0	94.4	98.6	97.1	95.5	97.1	96.4	96.4	94.6	96.2
	プレミアステージ駒込	98.6	100.0	100.0	100.0	95.2	97.4	98.5	97.4	100.0	98.4	95.2	97.1	94.7	97.1
	プレミアステージ大塚	94.0	90.8	95.3	95.3	100.0	100.0	95.9	97.1	100.0	98.6	98.6	98.3	98.3	98.5
	プレミアステージ本所吾妻橋	95.7	96.9	99.4	99.4	98.8	97.5	97.9	99.4	98.2	97.6	98.8	99.4	98.2	98.6
	プレミアステージ両国	96.7	96.6	96.6	96.6	96.6	98.8	97.0	98.9	100.0	98.9	100.0	99.0	99.0	99.3
小計		97.4	96.7	97.5	97.1	97.9	97.9	97.4	97.5	97.5	97.1	96.5	96.8	97.4	97.1
合計		96.7	96.4	96.8	96.6	97.1	96.9	96.8	97.2	97.6	97.4	97.4	97.5	97.7	97.5

資産運用会社の概要

会社概要

名称	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
代表者	代表取締役社長　香月　重人
資本の額	3億円（2018年3月31日現在）
事業の内容	金融商品取引法に基づく投資運用業
株主構成	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社　55.1% ケネディクス株式会社　30.0% 総合地所株式会社　10.0% 三井住友信託銀行株式会社　4.9%

組織図



本資料で使用する用語

用語等	定義
■ 投資エリア	都心5区：　千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区 東京23区（都心5区を除く）：　都心5区を除いた東京特別区 東京周辺都市：　東京23区を除いた東京都、神奈川県（横浜市、川崎市等）、埼玉県（さいたま市等）及び千葉県（千葉市等） 地方主要都市　：　札幌市、仙台市、静岡市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市、岡山市、福岡市等
■ 秋葉原UDX	ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券の裏付資産である東京都千代田区所在のオフィスビル ＊　PICは発行済み優先出資証券（全282,000口）のうち、53,580口（持分19.0%）を保有しており、本資料において特に記載のない限り本優先出資証券を「秋葉原UDX」と記載し、地域及び用途は「都心5区」及び「オフィス」に分類
■ 取得価格・譲渡価格	当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（公租公課等）を勘案しない税抜売買価格
■ 稼働率	総賃貸面積÷総賃貸可能面積
■ NOI	不動産賃貸事業利益*＋減価償却費（賃貸事業費用部分） ＊　ポートフォリオに係るNOIには優先出資証券の受取配当金を加算
■ FFO	当期純利益＋減価償却費（賃貸事業費用部分）－不動産売却益
■ NOI利回り（個別物件）	年換算NOI*÷投資価額** ＊　各期の保有資産に係るNOI×2（但し、期中売買物件については当期実績×365÷期中保有日数×2） ＊＊　各期末の保有資産に係る帳簿価額（但し、売却物件については売却時の帳簿価額を採用）
■ NOI利回り（ポートフォリオ）	年換算NOI*÷投資価額** ＊　各期のNOI×2 ＊＊　各期末の保有資産に係る帳簿価額合計
■ 償却後利回り（ポートフォリオ）	年換算不動産賃貸事業損益*÷投資価額** ＊　各期の（不動産賃貸事業利益+優先出資証券受取配当金）×2 ＊＊　各期末の保有資産に係る帳簿価額合計
■ 鑑定NOI利回り（個別物件）	鑑定NOI*÷取得価格又は譲渡価格 ＊　物件取得時又は譲渡時の不動産鑑定評価書による直接還元法の運営純収益
■ LTV（出資総額ベース）	各期末の有利子負債総額÷（有利子負債総額＋出資総額）
■ LTV（時価ベース）	各期末の有利子負債総額÷（保有資産に係る期末算定価額）

注意事項

- 原則として金額及び数値については単位未満を切り捨てて表示し、パーセント表示については小数第二位を四捨五入して表示しています。
- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略等に関する記述が含まれていますが、これらの将来予想に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関するプレミア投資法人の現時点での仮定及び判断に基づくものであり、これには既知又は未知のリスク、不確実性及びその他の要因が内在しており、それらの要因による影響を受ける恐れがあります。従って、かかる将来予想に関する記述は、将来におけるプレミア投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述に明示的又は黙示的に示されるプレミア投資法人の将来における業績、経営結果、財務内容等と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(以下「本投資証券」といいます。)への投資等の勧誘を目的として作成されたものではありません。本投資証券の取引価格は、経済環境、金融商品市場における相場を始めとした様々な要因により変動することなどから、投資主が損失を被る可能性があります。また、将来予想に関する記述は、将来におけるプレミア投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果と大きく異なる可能性があります。本投資証券への投資等を行う際には、プレミア投資法人が作成する目論見書その他の書面の内容を十分にお読みいただき、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。
- 本投資証券は、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。例えば、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。
- 上記の他、不動産投資証券は、運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。なお、本投資証券への投資に関するその他のリスクについては、プレミア投資法人　有価証券報告書(最新版)「第一部　ファンド情報／第1　ファンドの状況／3　投資リスク」をご参照下さい。
- 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並びにこれらに付随する関係政省令及び内閣府令で要求され、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プレミア投資法人は一切の責任を負いません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- 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、又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、又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。

投資法人:　**プレミア投資法人**
資産運用会社:　**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／一般社団法人 投資信託協会会員

Premier Investment Corporation
プレミア投資法人