

# Premier Investment Corporation

第19期 (平成24年4月期)

決算説明会資料



第19期 決算説明会資料	
■ マーケット環境とPICの運営方針	2
■ 第19期 業績の概要	3
■ オファリングサマリー	4
■ 資産規模拡大の実績とパイプライン/ポートフォリオの分散状況	5
■ オフィス内部成長のデータ	6-7
■ オフィスマーケットデータ	8
■ レジデンス内部成長のデータ	9-10
■ 財務バランスの概要（第19期末 平成24年4月30日現在）	11
■ 財務状況	12-13
■ 業績予想	14
■ 第20期の稼働率の予想	15
■ ご注意事項	16

## 本資料で使用する用語

- 「都心5区」とは、いわゆる都心3区（千代田区、中央区、港区）に加え、新宿区、渋谷区を加えたエリアを、「東京23区」とは、都心5区を除いた東京都特別区を、「周辺都市部」とは、東京都特別区を除く東京都下、神奈川県（横浜市、川崎市を中心とする人口集中地等）、埼玉県（さいたま市を中心とする人口集中地等）、千葉県（千葉市を中心とする人口集中地等）の1都3県を、それぞれ指します。
- 特に記載のない場合、金額については単位未満を切り捨てて表示し、比率については小数第二位を四捨五入して表示しています。
- 資産の「取得価格」については、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。
- 資産の「譲渡価格」については、譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分は控除していません。また、消費税及び地方消費税を除きます。
- 「有利子負債比率（LTV）」とは「有利子負債額/（有利子負債額＋出資総額）」により算出した数値です。

内部成長

賃貸マーケットの現状

〈オフィス（東京圏）〉

- 世界的な景気後退懸念が障害となりテナント需要に力強さが見られない一方、リーシング強化に一定の効果があり、稼働率・賃料水準ともに底値安定の兆し。
- 2012年以降の東京都心部での新規大量供給による二次空室の懸念に対し、質・量共に底堅いBクラスオフィスの需要あり。

〈レジデンス（東京圏）〉

- 単身・夫婦のみの少人数世帯は今後も安定して増加傾向。

プレミアの考え方

〈オフィス（東京圏）〉

- 需給の急激な好転を産み出す特効薬はなく、愚直にリーシング営業を強化（フリーレントに歯止め）。
- NTTグループの総合力展開のためPMの再構築を検討。
- 省エネ対策の推進により徹底したコストの圧縮を実施。

〈レジデンス（東京圏）〉

- 一般的に賃貸期間が比較的短い（期間2年間）ことを活かし、タイムリーに賃料改善。

売買マーケットの現状

- 事業会社、個人富裕層等の取得ニーズと二分化傾向にあるREITクオリティの大型案件について一部流通化の兆し。
- 買主の期待利回りは一定し、売主の期待利回りとのギャップは減少。賃料水準につき買主の査定レベルを受忍できる一部案件だけが成約。
- レジデンスの売買マーケットは引続き堅調。

プレミアの考え方

- スポンサーとの協同による取得時期の多様化を模索しつつ継続的な成長戦略を促進。
- NTT都市開発参画後のオフィスの取得促進で、当初のアロケーション目標にほぼ到達。再度バランス重視の取得戦略へ軸足を移行。

外部成長

NTTバリューをフル活用して  
分配金水準の安定化と  
維持・向上を目指します

- 資産規模の拡大による流動性の確保
- 稼働率の安定による収益力強化
- 環境に即応した財務基盤の構築

金融マーケットの現状

- 不透明な欧州債務問題を嫌悪し債券のспレッドが硬直化する一方、レンダーの融資姿勢に変化なし。
- 不安定な政局等がデフレを助長し、政策金利は低位継続の見込み。
- 4年半振りの新規銘柄のIPO等、REITマーケットに好材料あり。

プレミアの考え方

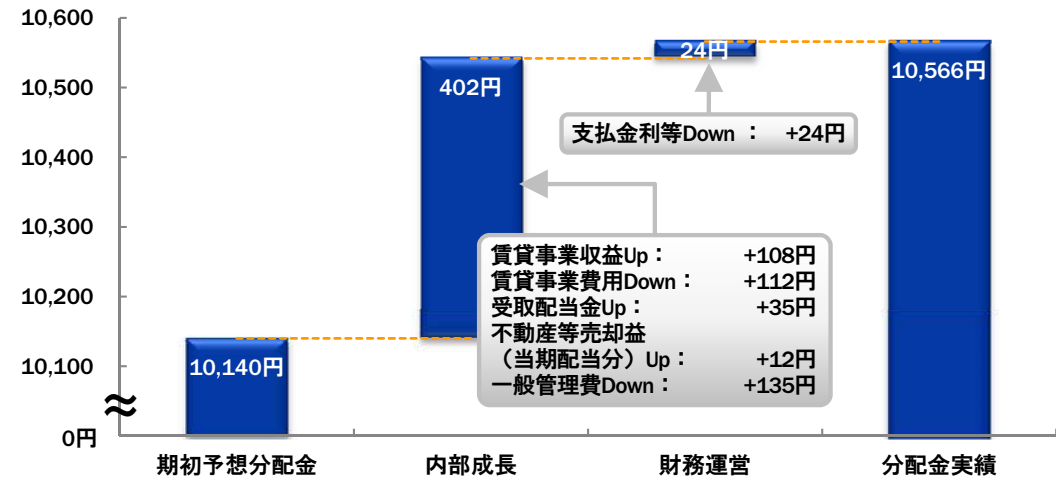
- 良好な資金調達環境を背景としてLTVを維持しつつ、長期固定化に軸足を置きながらコスト削減のために短期借入をMIX。
- マーケットの本格的な再興を待ちつつエクイティファイナンスには慎重に対応。

財務運営

## 業績の概要

	第19期実績 ①	第19期 期初予想 ②	増減 (対予想比) ①-②	第18期実績 ③	増減 (対前期比) ①-③
営業収益 (百万円)	6,318	6,287	31	4,963	1,355
営業利益 (百万円)	3,013	2,932	80	2,064	948
経常利益 (百万円)	2,178	2,095	83	1,311	867
賃貸NOI (百万円)	4,115	4,064	51	3,177	937
当期純利益 (百万円)	2,178	2,094	84	1,309	869
一口当たり分配金 (円)	10,566	10,140	426	9,345	1,221
運用資産数	54	54	-	48	6

## 一口当たり分配金の予想と業績の差異



## 外部成長

PO実施により7物件を新規取得

≫ P.04ご参照

	新規取得物件	第19期末
物件数	7物件	54物件
取得価格合計	331億円	1,965億円
平均築年数	17.0年	15.9年

## 物件売却

売却日 (引渡日)	平成24年2月1日
売却価格	2,400百万円
帳簿価格	2,214百万円 (平成24年1月31日現在)
売却益	170百万円
売却先	トップリート投資法人

翌期に100百万円繰延処理

## 内部成長

### 期中平均稼働率

	第18期	第19期	
		期初予想	実績
オフィス	82.1%	88.6%	90.2%
レジデンス	92.4%	93.8%	93.7%
全 体	87.8%	91.1%	91.9%

### NOI利回り<sup>(注1)</sup>

	第18期末	第19期末
オフィス	3.8%	5.0%
レジデンス	4.0%	4.3%
全 体	3.9%	4.7%

## 財務運営

### 有利子負債の削減

	(百万円)		
	第18期末	第19期末	差額
借換3件	29,050	27,250	-1,800
完済1件	1,000	-	-1,000
合計	30,050	27,250	-2,800

### 返済期限の分散と借入期間の長期化を推進

借換前		借換後	
残高 (百万円)	借入期間	残高 (百万円)	借入期間
20,000	1年	11,000	4年
3,650	5年	9,000	5年
5,400	3年6ヵ月	2,250	4年6ヵ月
		5,000	2年

(注1) 賃貸NOI利回りは、「賃貸NOI÷投資価額」を年率換算した数値(小数第一位未満切捨て)です。また、賃貸NOI及び投資価額には以下の数値を用いています。  
 賃貸NOI=(不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用)+当期減価償却実施額(賃貸不動産に係る減価償却費に限りません。)  
 投資価額=賃貸不動産に係る「帳簿価額+減価償却累計額」の期首/期末の平均値

## オフリングの概要

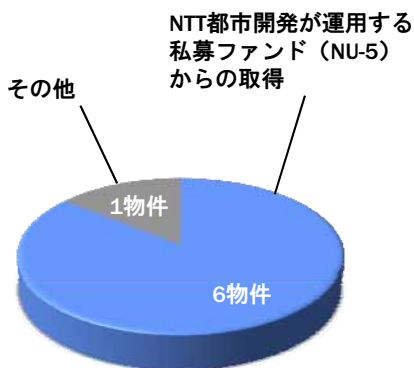
新投資口発行口数	56,599口 (一般募集53,000口、第三者割当3,599口)
オフリング後発行済投資口総数	196,699口
発行決議日	平成23年10月26日
発行価格等決定日	平成23年11月7日
発行価格	250,066円 (ディスカウント率：3.0%)
発行価格等決定日の終値	257,800円
払込金額の総額	13,686,543,784円
オフリング前のLTV	56.2%
オフリング後のLTV	56.4%

## 新規取得資産の概要

物件名称	種別	地域	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	還元利回り (注1)
アーバンネット三田ビル	オフィス	都心5区	東京都港区	10,300	10,400	4.6%
アーバンネット麻布ビル	オフィス	都心5区	東京都港区	5,000	5,140	4.9%
アーバンネット市ヶ谷ビル	オフィス	都心5区	東京都新宿区	1,650	1,720	5.5%
神田中央通ビル	オフィス	都心5区	東京都千代田区	2,450	2,620	4.8%
NU関内ビル	オフィス	周辺都市部	神奈川県横浜市	3,300	3,590	5.3%
上野トーセイビル	オフィス	東京23区	東京都台東区	5,900	6,030	5.0%
クエストコート原宿	レジデンス	都心5区	東京都渋谷区	4,500	4,550	5.2%
合計				33,100	34,050	

## オフリングハイライト

### スポンサーコミットメントのアピール



### オフリングサイズの最小化によるDPU減配の回避

- ▶ 資金調達額を最小限に抑えLTVの水準を維持することでDPUの希薄化を回避。

PO前： **56.2%**



PO後： **56.4%**



第19期末： **55.6%**

### 外部成長による運用パフォーマンスの後押し

- ▶ 保有資産より高い利回りで新規物件を取得。

保有資産： **4.7%** (注2)    新規取得資産： **5.3%** (注3)

- ▶ 稼働率の改善に寄与。

(平成23年7月31日現在)  
保有資産： **86.8%** + 新規取得資産： **95.8%**    ▶    合計： **88.3%**

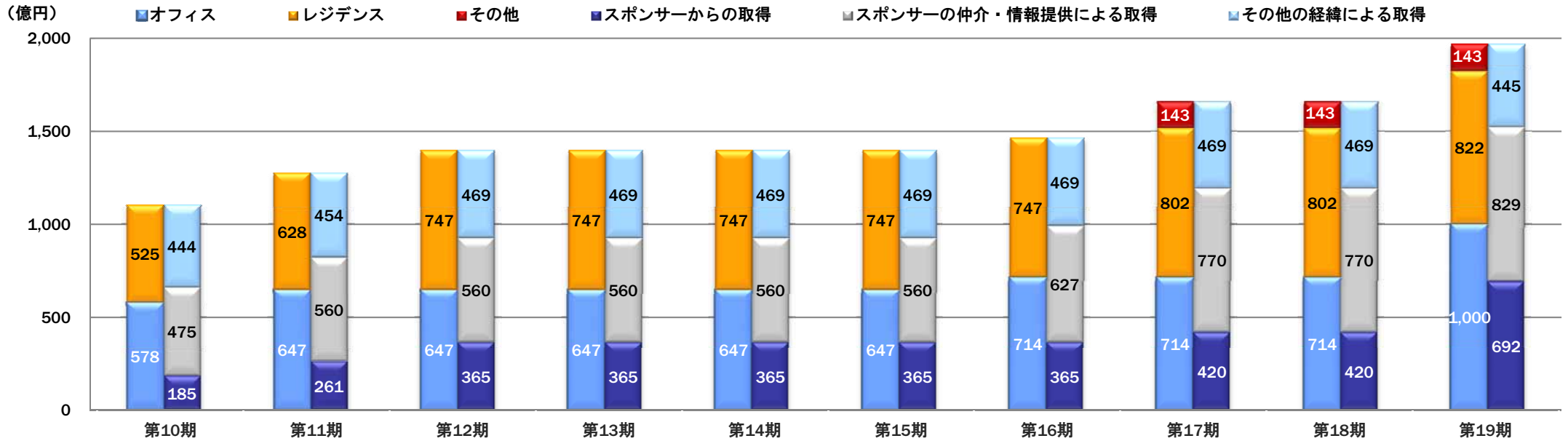
(第19期末 平成24年4月30日現在)  
合計： **92.2%**

(注1) 還元利回りは、取得に際して入手した各不動産鑑定評価書の直接還元法による収益価格の算定に用いられた利回りです。

(注2) 保有資産の利回りは、第17期における「不動産賃貸事業損益+減価償却費(賃貸不動産に係るもの)」を実日数をもとに年365日に引き直して年換算し、保有資産の取得価格の合計値で除して算出したものです(小数第一位未満切捨て)。

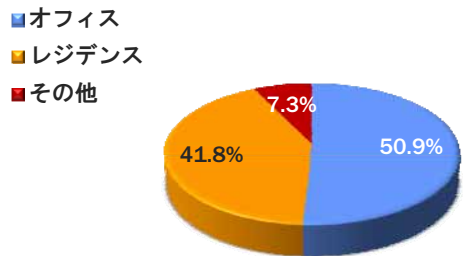
(注3) 新規取得資産の利回りは、取得に際して入手した各不動産鑑定評価書の直接還元法による収益価格の算定において査定された「運営純収益」の合計額を取得価格の合計額で除して求めた利回りです(小数第一位未満切捨て)。

## 資産規模拡大の実績とパイプライン(注1)

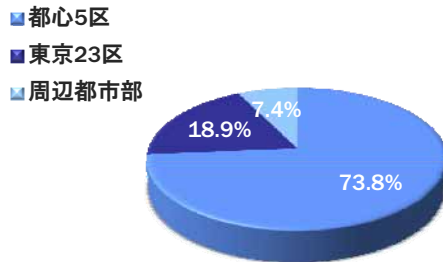


## ポートフォリオの分散状況

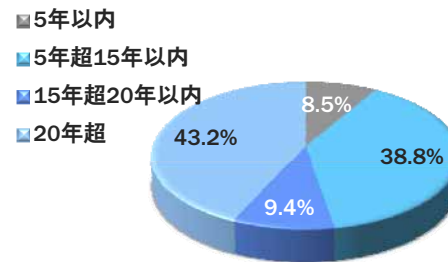
### アセット別投資比率



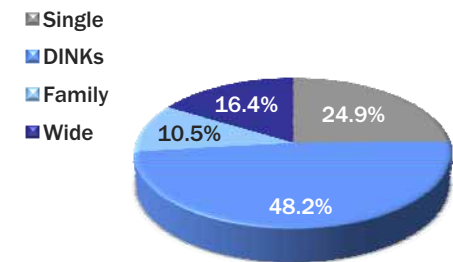
### エリア別投資比率



### 築年別投資比率

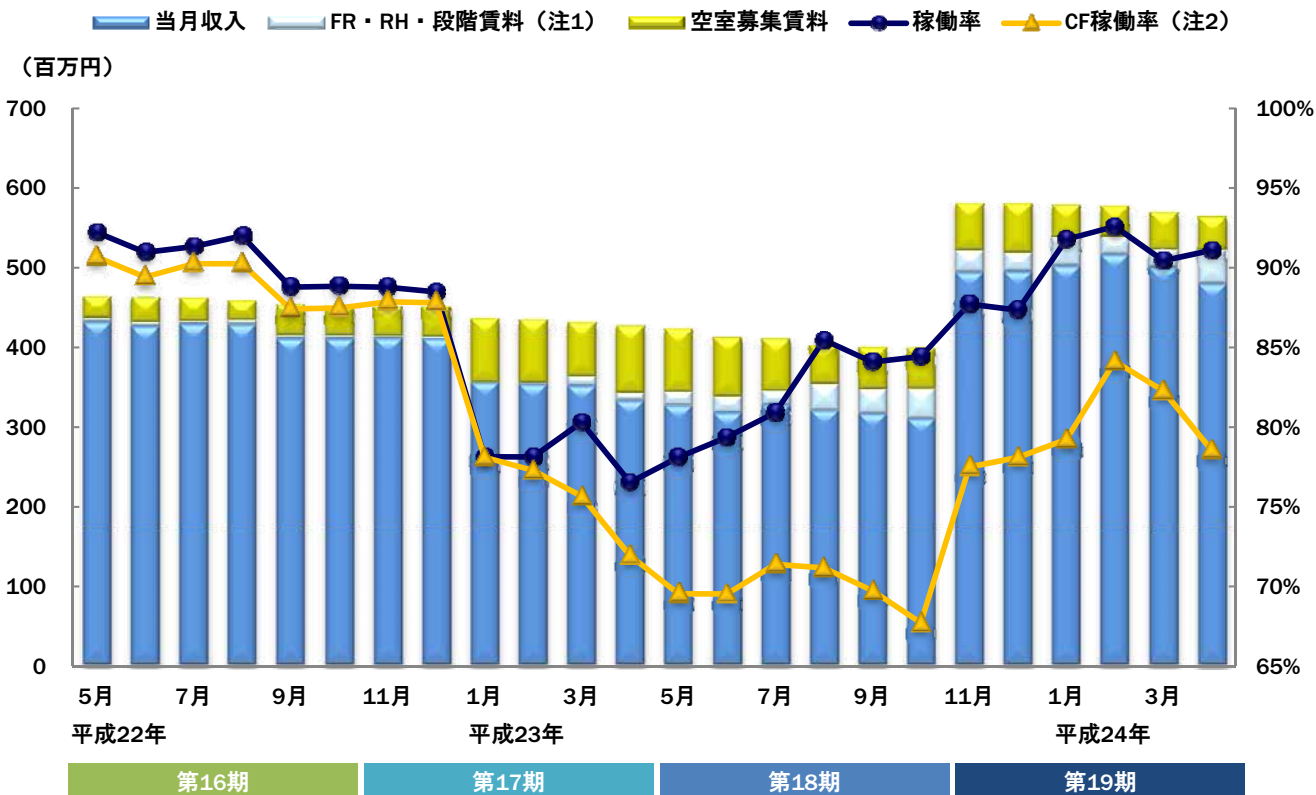


### レジデンスタイプ別投資比率



(注1) 上記グラフにおいて、金額は小数第一位を四捨五入して表示しています。

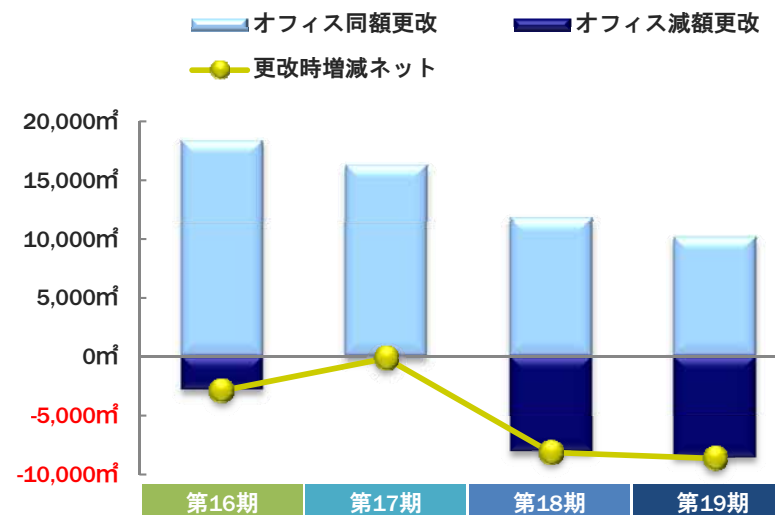
## オフィス賃料・フリーレントの推移



## オフィス入退居面積の推移



## オフィス契約更新時の賃料増減の推移(面積ベース)

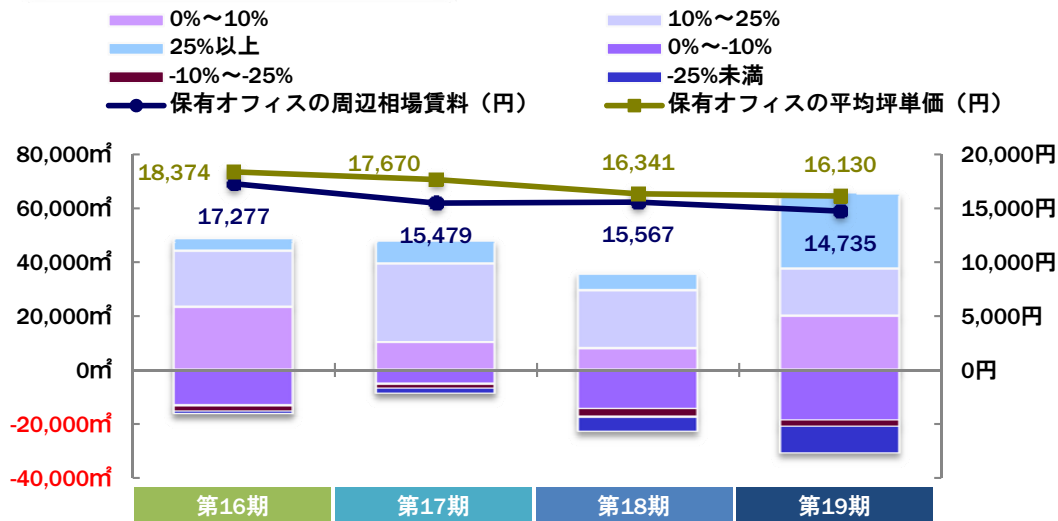


- 第19期のリーシングにおいて、オフィス全体では7,389.30㎡(賃貸可能面積の6.3%)の新規契約、4,093.41㎡の純増となり、稼働率は90%台に回復したが、フリーレント期間付与の傾向は継続しており、キャッシュベースの稼働率はおよそ80%程度。フリーレント期間は概ね6カ月未満であり、キャッシュベースの稼働率の横這いが続く。
- 第19期の後半からテナント需要にやや停滞感あり、第20期の入退居予定は現時点ではやや退居超過。
- 賃料水準に関して完全な底打ちに至らず、相場賃料とのギャップはやや拡大。
- 契約更新を迎えた賃貸可能面積の16.1%のうち、45.8%について減額更改となった。

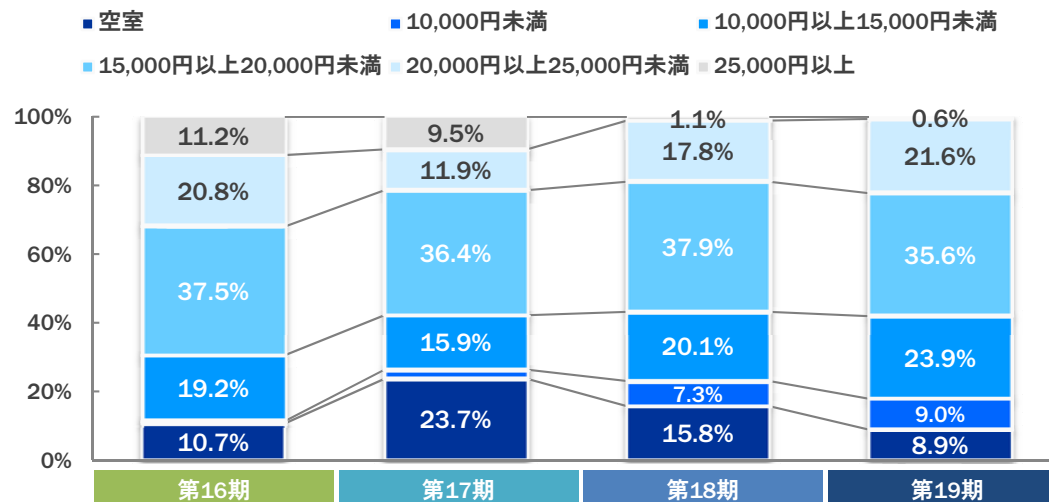
(注1) FR・RH・段階賃料とは、テナントとの賃貸借契約における賃料のうち、フリーレント・レントホリデー・段階賃料導入等の理由により、当月において収受できていない金額です。

(注2) CF稼働率とは、「賃貸面積のうち前記(注1)を除き、当月においてキャッシュ・フローが発生している面積/賃貸可能面積」により算出した稼働率です。

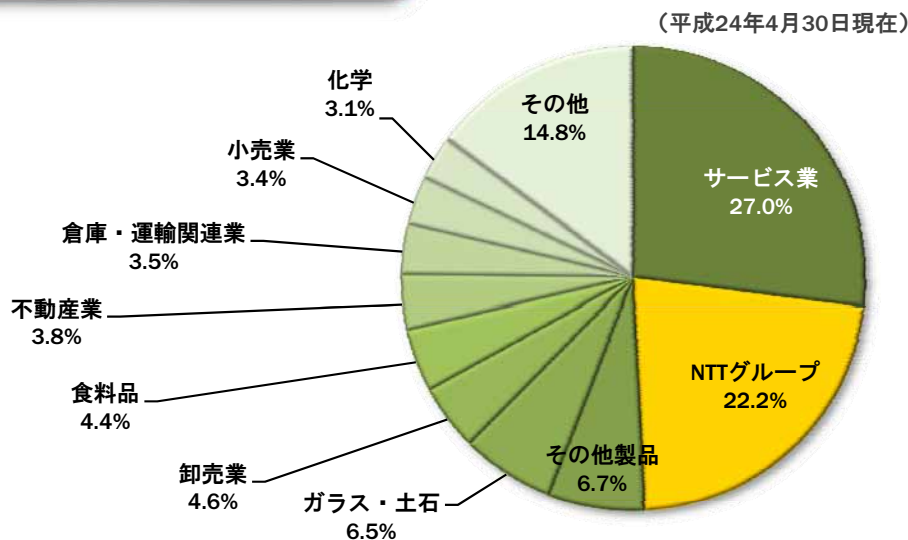
## オフィスの賃料ギャップの推移(注1)



## オフィスの賃料単価の分散状況の推移(注2)



## オフィスの入居テナントの業種構成比(注3)



## オフィスの入居テナント上位10社(注4)

(平成24年4月30日現在)

順位	テナント名	持分賃貸面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	ビル
1	住友大阪セメント(株)	6,872.77	6.5	六番町ビル
2	(株)NTTファシリティーズ	6,122.55	5.8	アーバンネット三田ビル
3	フィールズ(株)	4,882.50	4.6	KN渋谷3
4	エヌ・ティ・ティ ラーニングシステムズ(株)	4,801.06	4.5	アーバンネット麻布ビル
5	エバラ食品工業(株)	3,762.45	3.5	日総第3ビル
6	A社	-	2.6	アーバンネット市ヶ谷ビル
7	テルウェル東日本(株)	2,610.75	2.5	NU関内ビル
8	(株)日立システムズ	2,563.82	2.4	かながわサイエンスパークR&D棟
9	(株)ジャパンドisplay	2,484.06	2.3	ランディック第2新橋ビル
10	B社	-	2.2	上野トーセイビル

(注1) 毎年3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。

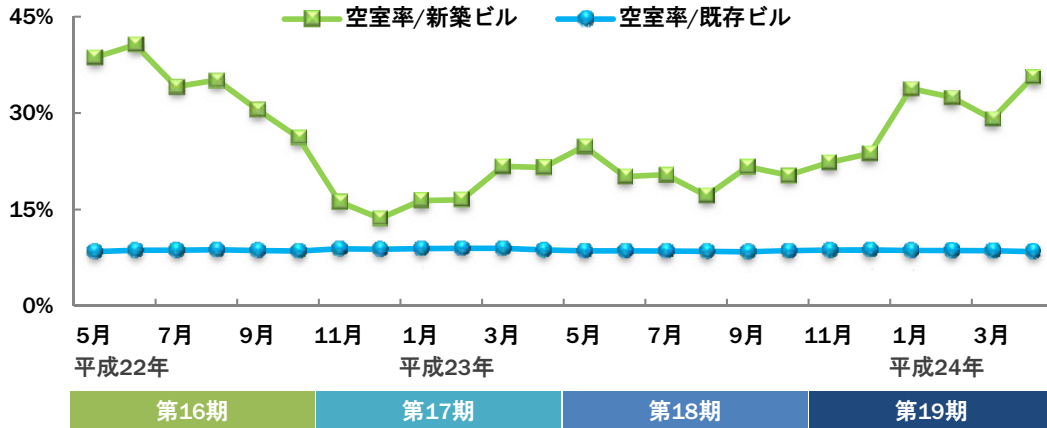
(注2) 各期末時点の保有物件を対象として算出しています。

(注3) 入居テナントの業種は各社のWEBサイト等掲載情報より証券コード協議会が定める中分類業種に照らし資産運用会社で判断したもので、上記割合は入居テナントの賃貸面積がオフィスの総賃貸面積に占める割合です。

(注4) A社及びB社については、テナント名を開示すること等について現時点で同意を得られていません。また、本表はオフィスの入居テナントだけに限定しています。

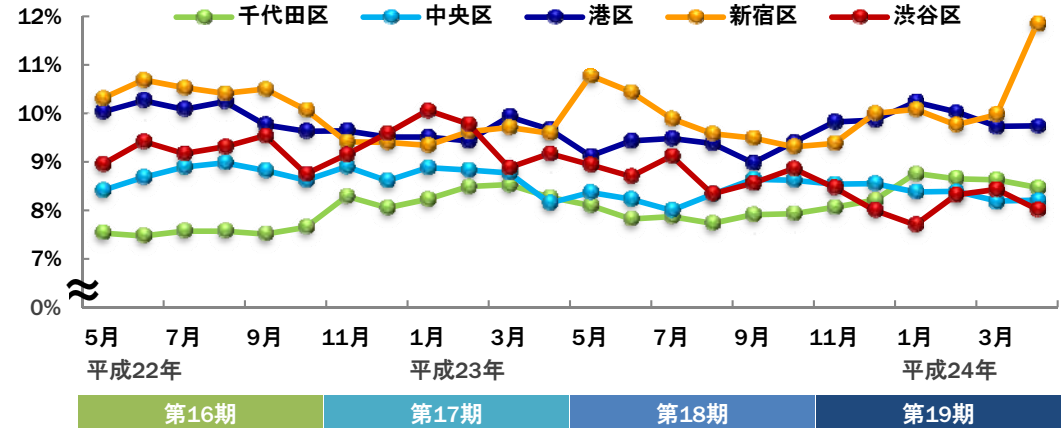


## 東京都心5区の空室率(新築・既存)



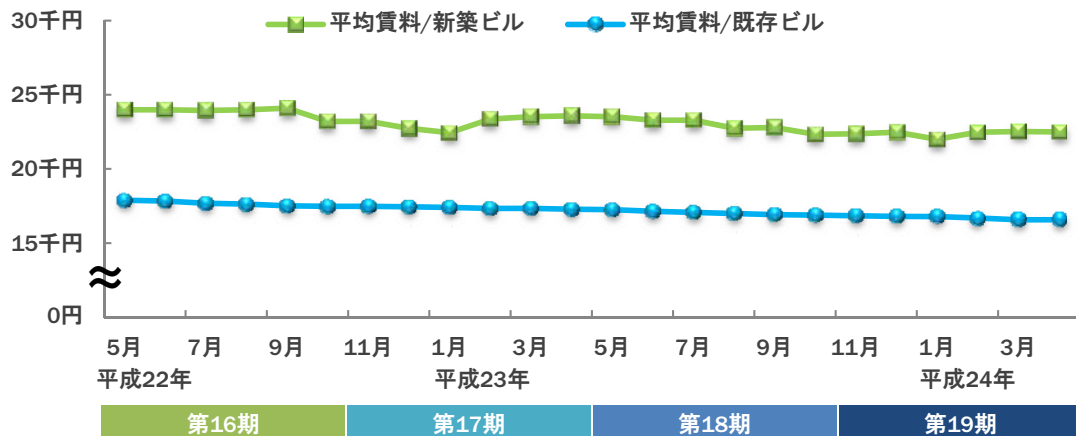
出所：三鬼商事株式会社のデータを基に資産運用会社で作成。

## 東京都心5区の空室率(区別平均値)



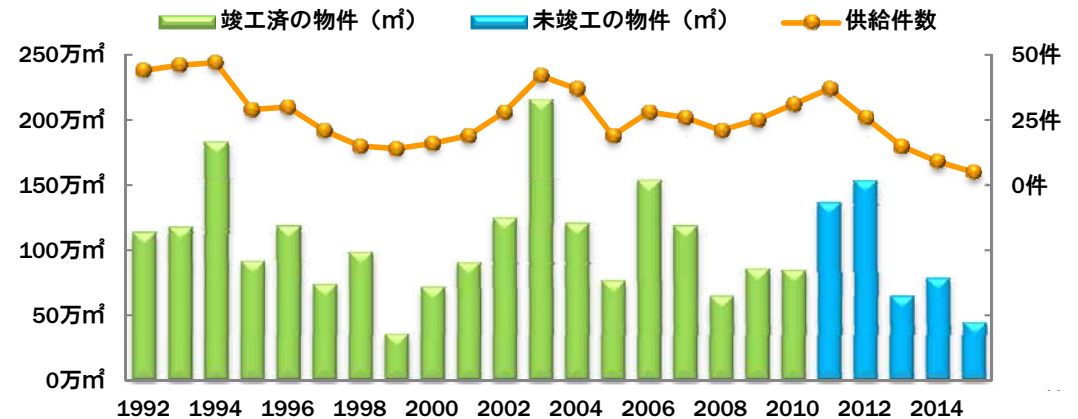
出所：三鬼商事株式会社のデータを基に資産運用会社で作成。

## 東京都心5区の賃料水準(新築・既存)



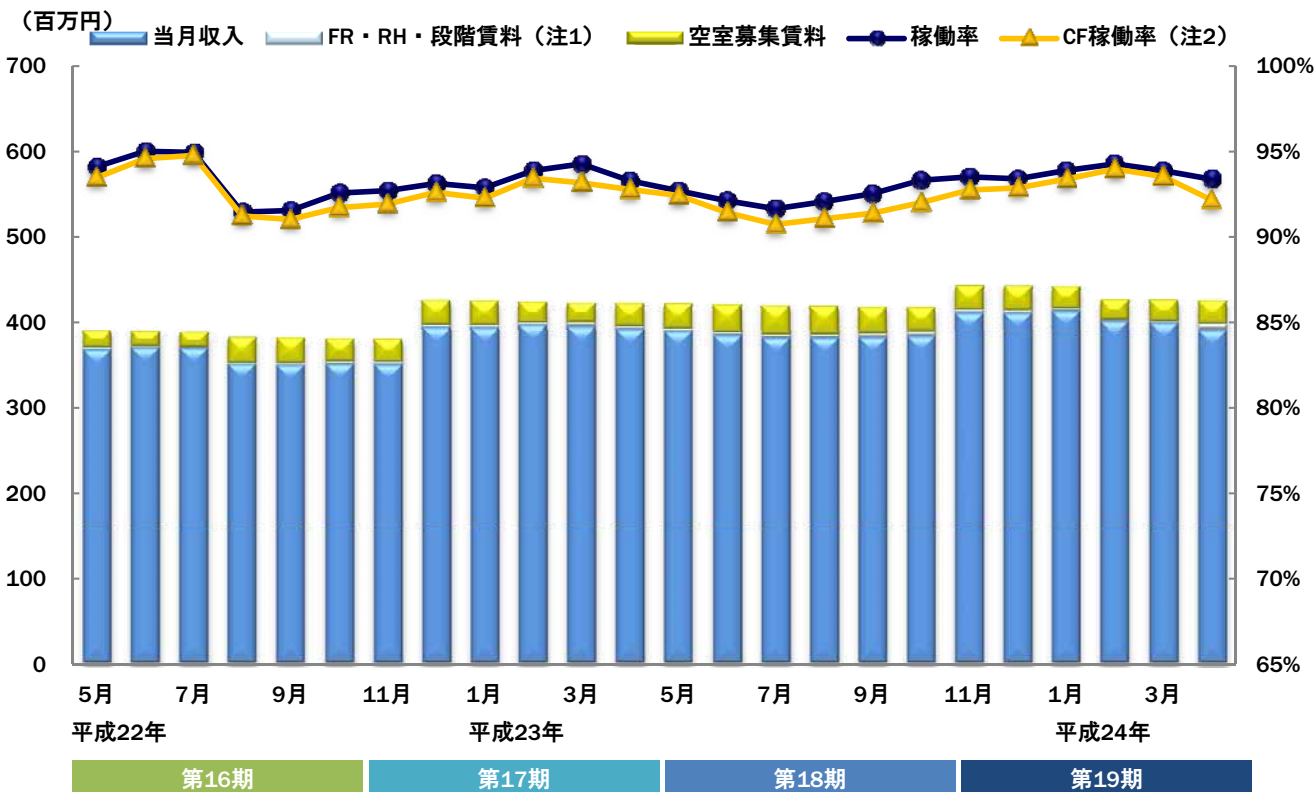
出所：三鬼商事株式会社のデータを基に資産運用会社で作成。

## 東京23区のオフィスビル供給計画

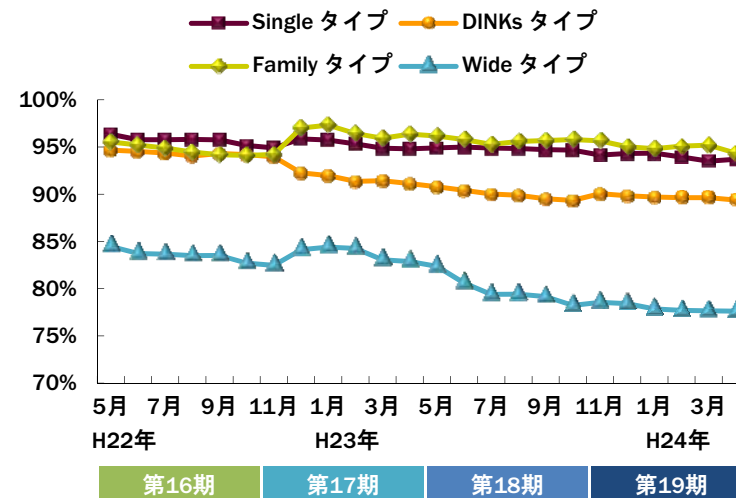


出所：森ビル株式会社のデータを基に資産運用会社で作成。

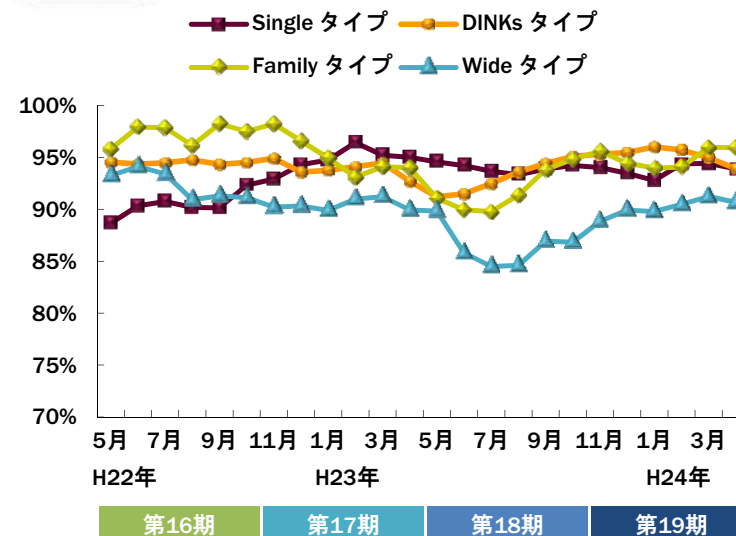
## レジデンス賃料・フリーレントの推移



## 賃料指数(注3)



## 稼働率



- 第18期に震災・原発問題の影響でやや減退したWideタイプの稼働率が回復したことで、第19期の期中平均稼働率は1.3%改善し、93.7%。
- 但し、世界的な景気後退懸念が障害となり、著しく新規需要が増大したのではなく、Wideタイプの賃料水準の低下傾向は継続。
- 保有戸数の65%超を占める月額30万円未満のSingle・DINKsタイプの安定感に加え、新規リーシングにおける賃料水準の改善傾向が明確化。
- 契約更新を迎えた賃貸可能面積の12.7%のうち、92.5%について同額更改となった。

(注1) FR・RH・段階賃料とは、テナントとの賃貸借契約における賃料のうち、フリーレント・レントホリデー・段階賃料導入等の理由により、当月において收受できていない金額です。

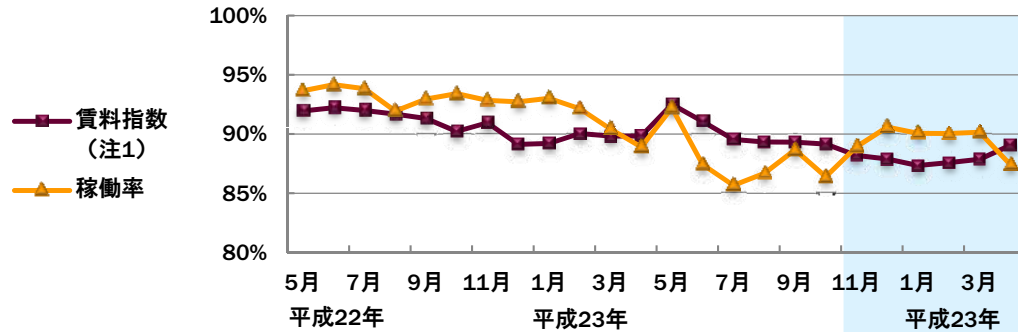
(注2) CF稼働率とは、「賃貸面積のうち前記(注1)を除き、当月においてキャッシュ・フローが発生している面積/賃貸可能面積」により算出した稼働率です。

(注3) 賃料指数とは、各タイプの稼働中の住戸の平均賃料について、第12期初(平成20年5月)と当月とを対比して指数化した数値です。

# レジデンスの内部成長データ(2)

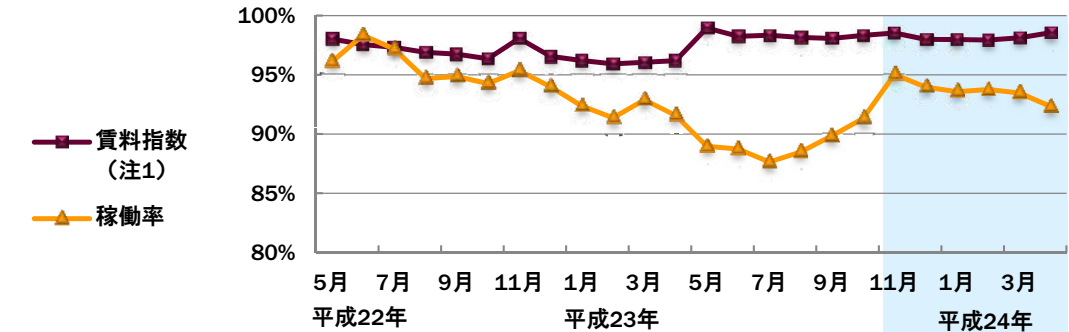
第19期

## 月額50万円以上



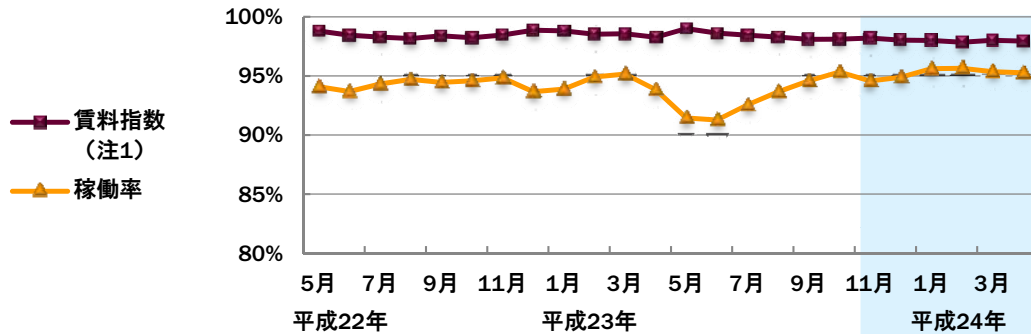
	第16期	第17期	第18期	第19期
住戸数	128	170	152	165
住戸面積 (㎡)	20,330.51	26,133.07	24,044.73	25,627.16
保有住戸に占める割合	16.2%	14.1%	13.0%	13.8%

## 月額30万円以上～50万円未満上



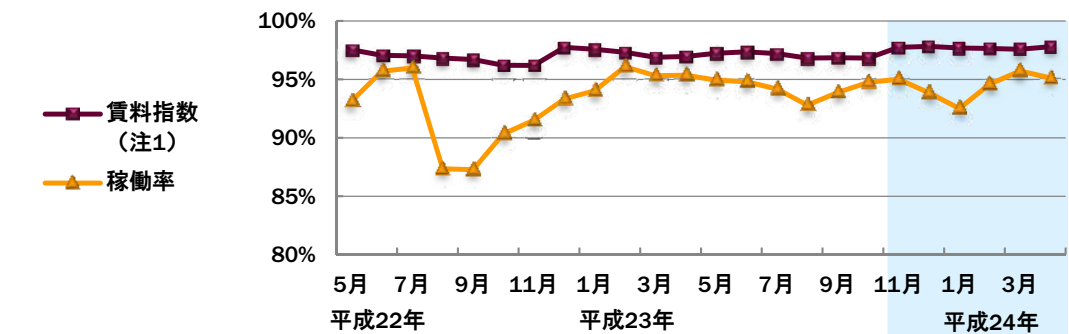
	第16期	第17期	第18期	第19期
住戸数	255	433	408	415
住戸面積 (㎡)	22,426.31	37,202.23	36,007.68	36,552.77
保有住戸に占める割合	17.8%	20.1%	19.4%	19.8%

## 月額15万以上～30万円未満



	第16期	第17期	第18期	第19期
住戸数	1,072	1,754	1,797	1,812
住戸面積 (㎡)	55,556.19	92,025.33	95,271.45	96,430.13
保有住戸に占める割合	44.2%	49.7%	51.5%	52.1%

## 月額15万円未満



	第16期	第17期	第18期	第19期
住戸数	990	1,052	1,052	918
住戸面積 (㎡)	27,505.30	29,789.50	29,826.27	26,435.00
保有住戸に占める割合	21.9%	16.1%	16.1%	14.3%

(注1) 賃料指数とは、各々の賃料帯の稼働中の住戸の平均賃料について、第12期初(平成20年5月)と当月とを対比して指数化した数値です。

(単位：百万円)



## 資産

- オフィスビル6、レジデンス1の計7物件を取得：  
33,100百万円(取得価格)
- レジデンス1物件を売却：  
-2,400百万円(譲渡価格)
- 運用資産に係る減価償却実施額：  
-1,116百万円

科目	第18期末	第19期末	増減
現預金	9,402	10,505	1,102
信託不動産	144,111	174,458	30,346
繰延資産	26	38	12
その他	17,225	17,603	377
資産合計	170,766	202,605	31,839

期末算定価格(注1)

163,494百万円

減損会計対象

該当なし

## 負債

- 新規借入：  
18,400百万円
- 返済：  
-1,075百万円
- リファイナンス時の減額：  
-1,800百万円

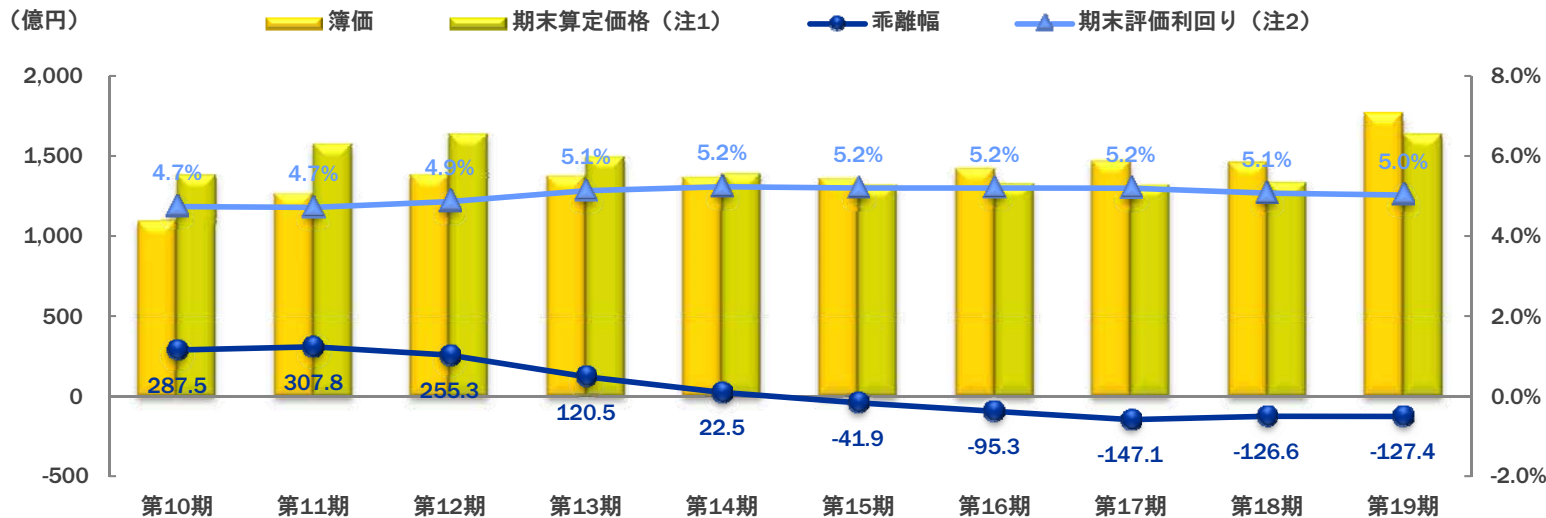
科目	第18期末	第19期末	増減
借入金	74,762	90,287	15,525
投資法人債	17,000	17,000	-
預り敷金保証金	4,244	5,758	1,513
その他	1,491	1,736	244
負債合計	97,499	114,782	17,283

## 純資産

- 投資口追加発行
  - ✓ 一般募集：  
53,000口
  - ✓ グリーンシュアオプション行使による第三者割当：  
3,599口

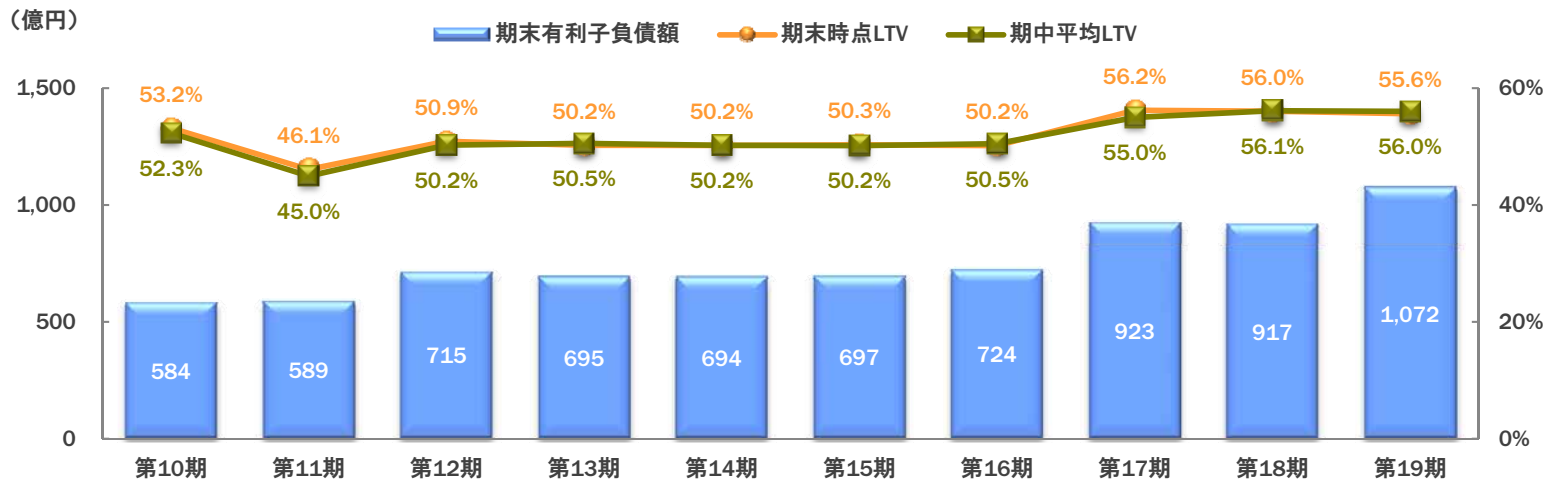
科目	第18期末	第19期末	増減
出資総額	71,957	85,644	13,686
剰余金	1,309	2,179	869
純資産合計	73,267	87,823	14,566

## 簿価と期末算定価格



第18期において全体的に低下した評価利回りは、ほぼ横這いに。  
 オフィスと高額帯のレジデンスにおいて適用賃料水準の低下が散見され、既存保有物件について評価額が13億円下落したが、減価償却費見合のため、乖離幅はほぼ変動なし。

## 有利子負債比率(LTV)の推移

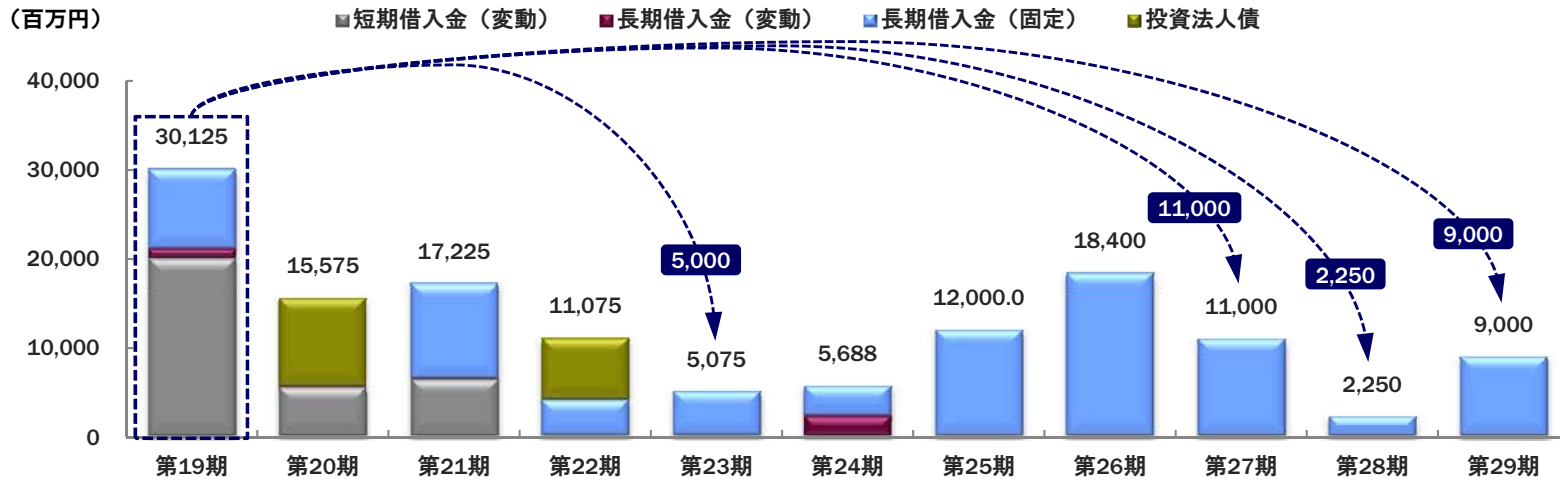


ファイナンスの調達環境に問題がなく、POを最小限の規模に抑え、LTVの水準を維持することで、DPUの最大化を図る運営を実施。

(注1) 詳細な期末算定価格のデータについては、本投資法人のWEBサイト(<http://www.pic-reit.co.jp/>)掲載「第19期 決算説明会資料」の「期末算定価格の推移」(P.29~30)をご参照ください。

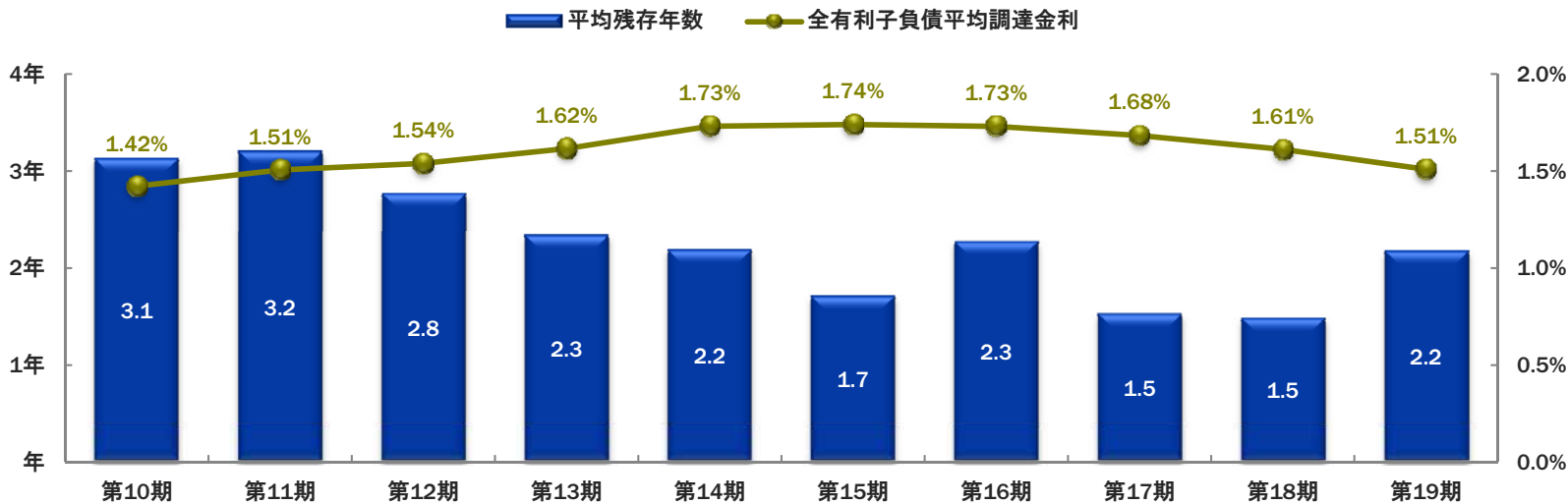
(注2) 期末評価利回りは、決算期末の算定価格算出に際し用いられた直接還元利回りの全物件の加重平均値です。なお、ビュロー紀尾井町、ビーサイト大崎、芝浦アイランド、エアタワー及び芝浦アイランドブルームタワーについては、DCF法上の割引率を用いています。また、プレミアステージ芝公園Ⅱ(旧:ビーサイト芝公園)については、第15期末まではDCF上の割引率を第16期以降は直接還元利回りを用いています。

## 有利子負債の返済期日の分散状況



返済期日を細分化して分散させることにより、リファイナンスリスクをヘッジすると共に、よりタイムリーに適切な金利動向を把握。

## 有利子負債平均調達金利・残存年数の推移(注1)



長期主体の追加借入184億円（長期120億円、短期64億円）。

短期借入金200億円の長期借入シフト等により、平均残存年数を長期化する一方で、借入コストは逡減。

(注1) 平均残存年数については小数第二位を、有利子負債平均調達金利については小数第三位を四捨五入して表示しています。

## 業績と予想

	実績			
	第16期	第17期	第18期	第19期
営業収益 (百万円)	5,237	5,171	4,963	6,318
営業利益 (百万円)	2,426	2,271	2,064	3,013
経常利益 (百万円)	1,776	1,531	1,311	2,178
賃貸NOI (百万円)	3,760	3,516	3,177	4,115
当期純利益 (百万円)	1,774	1,519	1,309	2,178
一口当たり分配金 (円)	12,668	10,846	9,345	10,566
運用資産数	46	48	48	54

第20期予想 (前期末時点) ①	第20期予想 (当期末時点) ②	増減 ②-①	第21期予想
6,261	6,176	-84	6,172
2,746	2,668	-77	2,623
1,934	1,873	-61	1,852
4,048	3,996	-52	3,955
1,933	1,872	-61	1,850
10,140	10,030	-110	9,410
54	54	-	54

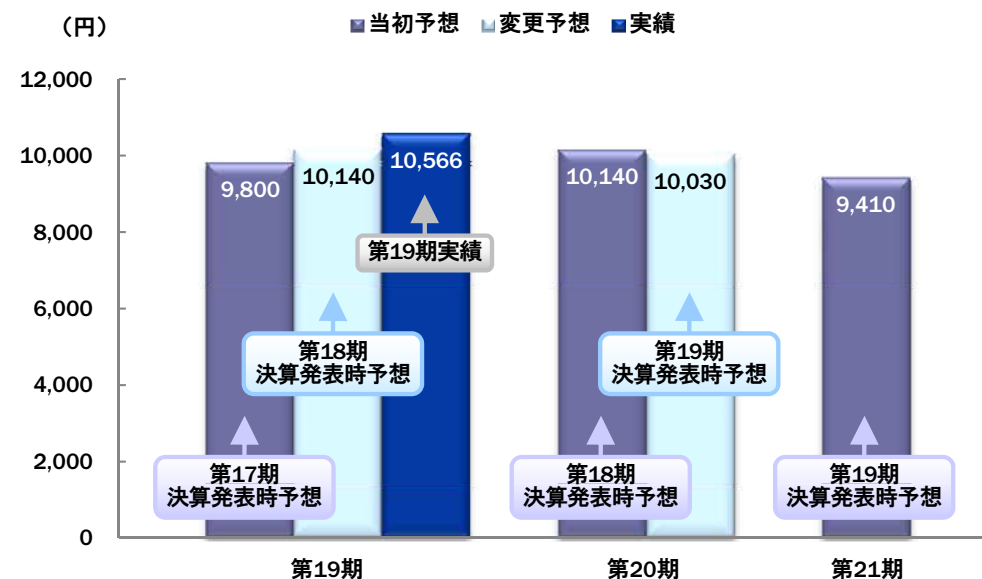
### 第20期

- オフィスにおけるフリーレント明けの収益寄与を減額更改で相殺。また、前期末の予想時点以降、3,000㎡を超える退去通知があり、減収インパクト増加。
- 現時点でおよそ2,000㎡の新規リーシングが見込めているものの、フリーレントの影響で収益のカバーに至らず、前期末時点の予想対比84百万円の減収見込み。
- 前期末時点では圧縮積立金（100百万円）の60%の取崩しを計画していたが、全額取崩しへ計画変更。
- 圧縮積立金を全額取崩しても、DPUは10,030円に留まる見通し。

### 第21期

- 過去1年間旺盛だったテナント需要の停滞感、既存テナントの減額更改の影響で、賃貸NOIは減益の見込み。
- 第20期に圧縮積立金を全額取崩し配当に充てることから、第20期対比でDPUは620円減配の9,410円の見通し。

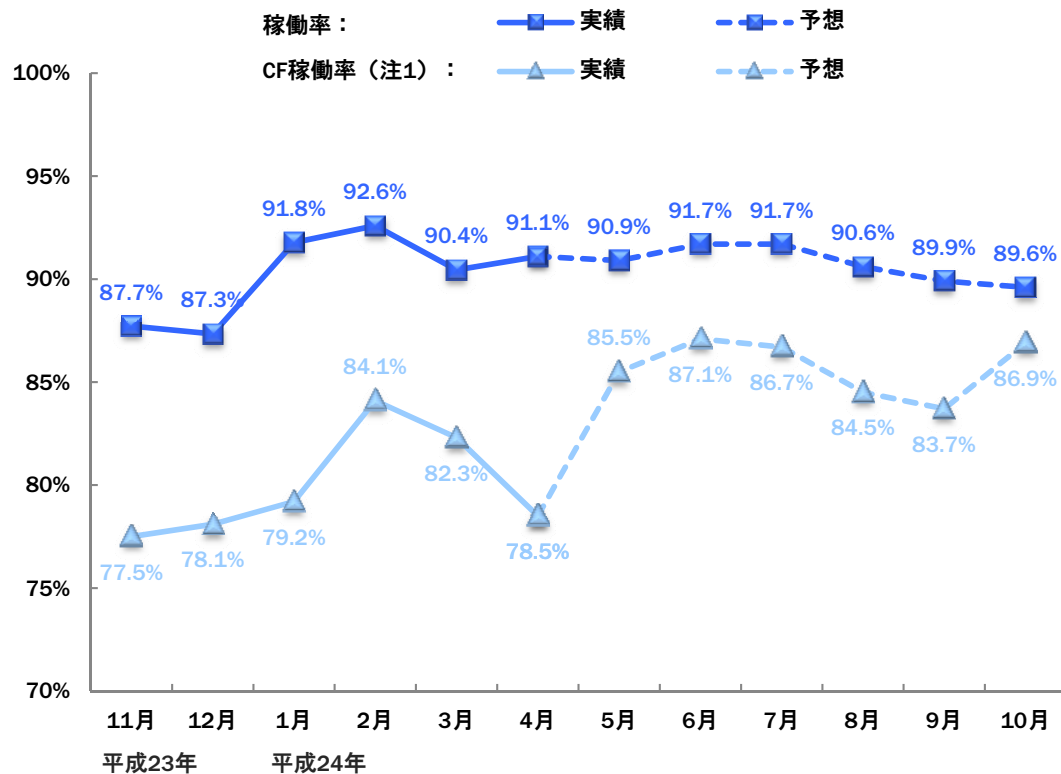
### 1口当たり分配金の実績と予想



# 第20期の稼働率の予想

第19期・第20期

## オフィス

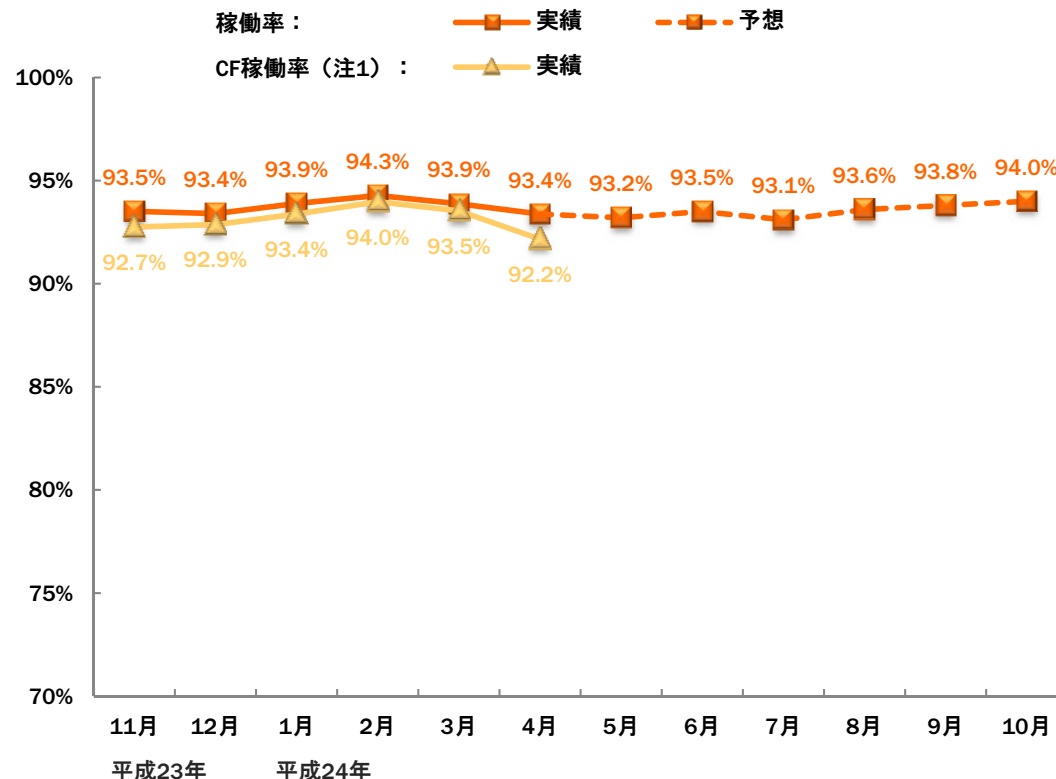


第19期(実績)

第20期(予想)

- 期中平均稼働率は90.7%の予想(第19期実績は90.2%)。
- 大口テナント退去後のプレミア東陽町ビル、YS海岸ビル等のリーシングが苦戦する等、エリア毎の動向が顕著。

## レジデンス



第19期(実績)

第20期(予想)

- 期中平均稼働率は93.5%の予想(第19期実績は93.7%)。
- 単身・夫婦のみの少人数世帯は今後も増加傾向にある一方、優良な賃貸住宅戸数の頭打ちで、需給バランスは堅調。

(注1) CF稼働率とは、「賃貸面積のうち、テナントとの賃貸借契約における賃料のうち、フリーレント・レントホリデー・段階賃料導入等の理由により、当月において収受できていない金額を除いた、当該月においてキャッシュ・フローが発生している面積/賃貸可能面積」により算出した稼働率です。



- 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。)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。本投資証券への投資を行う際には、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。
- 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、プレミア投資法人の平成24年1月30日付 有価証券報告書「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 / (社)投資信託協会会員