

平成 17 年 9 月 7 日

各 位

不動産投信発行者名
 東京都港区西麻布一丁目 2 番 7 号
 プレミア投資法人
 代表者名 執行役員 松澤 宏
 (コード番号 8956)

【問合せ先】
 資産運用会社
 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
 取締役 業務運営本部長 鈴木 文夫
 兼 総務部長
 (TEL: 03-5772-8551)

**平成 17 年 10 月期(第 6 期)及び平成 18 年 4 月期(第 7 期)の
 運用状況の予想の修正に関するお知らせ**

プレミア投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、平成 17 年 6 月 21 日付で発表いたしました平成 17 年 10 月期(平成 17 年 5 月 1 日～平成 17 年 10 月 31 日)及び平成 18 年 4 月期(平成 17 年 11 月 1 日～平成 18 年 4 月 30 日)における運用状況の予想について、下記のとおり修正いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 運用状況の予想の修正の理由

本投資法人は、当初の運用状況の予想時点以降、投資法人債の発行等が行われ、有利子負債の調達方法・金利等が変更されたことを受けまして、本日開催の役員会において、賃貸事業損益、営業費用及び営業外費用等の運用状況の予想の前提条件を見直し、運用状況の予想について、以下のとおり上方修正を発表するものです。

2. 修正の内容

平成 17 年 10 月期の運用状況の予想の修正(平成 17 年 5 月 1 日～平成 17 年 10 月 31 日)

	営業収益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
前回発表予想(A)	百万円 3,682	百万円 1,379	円 13,600	円 -
今回修正予想(B)	百万円 3,686	百万円 1,440	円 14,200	円 -
増減額(C=B-A)	百万円 4	百万円 61	円 600	円 -
増減率(C/A×100)	% 0.1	% 4.4	% 4.4	円 -

(注1) 期末予想発行済み投資口数は、別紙記載の前提条件の下に算出しています。

(注2) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

平成 18 年 4 月期の運用状況の見通し(平成 17 年 11 月 1 日～平成 18 年 4 月 30 日)

	営業収益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
前回発表予想(A)	百万円 3,641	百万円 1,298	円 12,800	円 -
今回修正予想(B)	百万円 3,652	百万円 1,338	円 13,200	円 -
増減額(C=B-A)	百万円 11	百万円 40	円 400	円 -
増減率(C/A×100)	% 0.3	% 3.0	% 3.1	円 -

(注1) 期末予想発行済み投資口数は、別紙記載の前提条件の下に算出しています。

(注2) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

【注記】

本予想修正値は、別紙記載の前提条件に基づき算出したものであり、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の運用環境の変化等により、実際の営業収益、当期純利益及び一口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

以上

本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しています。

第6期(平成17年5月1日～平成17年10月31日)及び第7期(平成17年11月1日～平成18年4月30日)運用状況の予想の修正に当たっての前提条件

項目	前提条件
運用資産	<p>本日現在保有している既存30物件に平成17年9月20日に取得予定の「プレミアムステージ内神田」を加えた31物件を前提としており、その後、第7期末(平成18年4月30日)まで合計31物件に異動がないことを前提としています。</p> <p>なお、実際には新規物件の取得、又は既存物件の売却等により変動する可能性があります。</p>
発行済投資口数	<p>本日現在の発行済投資口数101,400口を前提としており、第7期営業期間末日まで新投資口の追加発行を行わないことを前提としています。</p>
有利子負債	<p>本日現在の有利子負債392億円のうち平成17年9月9日に期限が到来する借入金298億円を除く長期借入金94億円、平成17年8月11日に公表した「投資法人債の発行に関するお知らせ」に記載の投資法人債250億円及び平成17年9月7日に公表した「貸付にかかる基本合意書の締結及び資金の借入れに関するお知らせ」に記載の長期借入金60億円の合計404億円を前提としており有利子負債比率はおおよそ44.0%程度になる予定であり、その後、第7期末(平成18年4月30日)まで新たな借入等を行わず、有利子負債残高の異動がないことを前提としています。</p> <p>なお、有利子負債比率の算出に当たっては、次の算式を使用し、小数点第2位を四捨五入しています。</p> $\text{有利子負債比率} = \frac{\text{有利子負債}}{\text{有利子負債} + \text{出資総額}} \times 100$
営業費用	<p>平成17年10月期中に取得した5物件(「櫻岳ビル」、「Walk赤坂」、「プレミアムグランデ馬込」、「プレミアムプラン代々木公園」及び「プレミアムステージ市ヶ谷河田町」)並びに平成17年9月20日に取得予定の「プレミアムステージ内神田」については、固定資産税・都市計画税等の精算額は取得価格に算入され、第6期及び第7期の営業費用には計上されません。</p>
営業外費用	<p>第6期中に実施した新投資口の追加発行や、平成17年9月8日に払込を予定している投資法人債の発行等にかかる費用が、第6期に50百万円程度、第7期に24百万円程度、それぞれ計上されるものと想定しています。</p>
1口当たり分配金の額	<p>投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数を除く当期末処分利益の全額を分配することを前提としています。</p> <p>なお、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</p>
1口当たり利益超過分配金	<p>利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要である税務の取扱いを踏まえ、現時点では投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わない予定です。</p> <p>したがって、第6期及び第7期においても1口当たりの利益超過分配金は行わないことを前提としています。</p>
その他	<p>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</p>