

**【表紙】**

【発行登録番号】	1－投法人1
【提出書類】	発行登録書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年8月30日
【発行者名】	プレミア投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 大寺 健之
【本店の所在の場所】	東京都千代田区大手町一丁目5番1号
【事務連絡者氏名】	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 財務部長 岩田 武
【電話番号】	03-6630-4611（代表）
【発行登録の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	プレミア投資法人
【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形態】	投資法人債券（短期投資法人債券を除く。）
【発行予定期間】	この発行登録書による発行登録の効力発生予定日（2019年9月7日）から2年を経過する日（2021年9月6日）まで
【発行予定額又は発行残高の上限】	発行予定額70,000百万円
【安定操作に関する事項】	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

該当事項はありません。

### 第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

### 第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

以下に記載するもの以外については、有価証券を募集により取得させるに当たり、その都度「訂正発行登録書」又は「発行登録追補書類」に記載します。

(1) 【銘柄】

未定

(2) 【投資法人債券の形態等】

未定

(3) 【引受け等の概要】

未定

(4) 【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

未定

(5) 【振替機関に関する事項】

未定

(6) 【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日：2002年6月11日

登録番号： 関東財務局長第18号

(7) 【手取金の使途】

特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債券を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕費等の支払資金及び運転資金等に充当します。

(8) 【その他】

未定

## 第二部【参照情報】

### 第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）第27条において準用する同法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間	第33期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)	2019年7月30日	関東財務局長に提出
計算期間	第34期(自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)	2020年1月31日まで	に関東財務局長に提出予定
計算期間	第35期(自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)	2020年7月31日まで	に関東財務局長に提出予定
計算期間	第36期(自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)	2021年2月1日まで	に関東財務局長に提出予定
計算期間	第37期(自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)	2021年8月2日まで	に関東財務局長に提出予定

### 第2【参照書類を縦覧に供している場所】

プレミア投資法人本店

(東京都千代田区大手町一丁目5番1号)

株式会社東京証券取引所

(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面

投資法人名 プレミア投資法人  
代表者の役職氏名 執行役員 大寺 健之

- 1 当法人は1年間継続して有価証券報告書を提出しております。
- 2 当法人の発行する投資証券は、東京証券取引所に上場されております。
- 3 当法人の発行済投資証券は、3年平均上場時価総額が250億円以上であります。  
163,307 百万円

(参考)

(2017年7月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に 発行済投資口の総口数  
おける最終価格  
112,500円 × 1,316,995口 = 148,161百万円

(2018年7月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に 発行済投資口の総口数  
おける最終価格  
112,800円 × 1,316,995口 = 148,557百万円

(2019年7月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に 発行済投資口の総口数  
おける最終価格  
146,700円 × 1,316,995口 = 193,203百万円

## 投資法人の目的及び基本的性格並びに主要な経営指標等の推移

### 1. 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、資産を主として不動産等及び不動産対応証券などの特定資産に対する投資として運用することを目的として設立された法人です。その資産の運用をプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）にすべて委託しています。

本投資法人の規約に基づき本資産運用会社がその内規として定めた本投資法人の資産運用に係る資産運用ガイドラインにより、本投資法人は、主として、東京経済圏に立地しオフィス又は住宅を主たる用途とする建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券その他の資産に投資を行い、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保をめざして運用を行います。

### 2. 主要な経営指標等の推移（注1）

期別		第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月		2014年10月	2015年4月	2015年10月	2016年4月	2016年10月
営業収益	百万円	6,822	7,460	8,076	8,094	8,423
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(6,226)	(6,858)	(7,635)	(7,692)	(7,970)
営業費用	百万円	3,820	4,005	4,391	4,344	4,582
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(3,309)	(3,455)	(3,819)	(3,794)	(4,020)
営業利益	百万円	3,002	3,454	3,685	3,749	3,840
経常利益	百万円	2,342	2,828	3,122	3,241	3,338
当期純利益	百万円	2,340	2,826	3,120	3,240	3,335
出資総額	百万円	94,005	120,350	120,350	120,350	120,350
発行済投資口の総口数	口	218,699	263,399	263,399	1,316,995	1,316,995
純資産額	百万円	96,401	123,362	123,656	123,850	123,946
総資産額	百万円	218,723	239,861	237,733	240,017	239,284
1口当たり純資産額（注3）	円	440,796	93,669	93,892	94,040	94,113
1口当たり当期純利益 （注3）（注4）	円	10,701	2,325	2,369	2,460	2,532
分配総額	百万円	2,211	2,826	3,045	3,239	3,335
1口当たり分配金額	円	10,110	10,731	11,564	2,460	2,533
(うち1口当たり利益分配金額)	円	(10,110)	(10,731)	(11,564)	(2,460)	(2,533)
(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
自己資本比率	%	44.1	51.4	52.0	51.6	51.8
自己資本利益率 （注5）（注6）	%	2.4 (4.8)	2.6 (5.2)	2.5 (5.0)	2.6 (5.3)	2.7 (5.3)
[その他参考情報]						
総資産経常利益率 （注5）（注6）	%	1.0 (2.1)	1.2 (2.5)	1.3 (2.6)	1.4 (2.7)	1.4 (2.8)
配当性向（注5）（注7）	%	94.4	100.0	97.6	100.0	100.0
期末投資物件数（注8）	件	56	58	57	59	59
期末テナント数（注9）	件	3,597	3,610	3,621	3,658	3,662
期末総賃貸可能面積（注10）	m <sup>2</sup>	234,319.30	261,471.39	264,359.18	271,149.83	271,111.51
期末稼働率（注11）	%	94.3	96.0	96.6	97.2	96.8
当期減価償却費（注12）	百万円	1,155	1,223	1,274	1,297	1,321
当期資本的支出額	百万円	195	258	345	389	359
賃貸NOI（ネット・オペレーティング・インカム）（注5）	百万円	4,072	4,626	5,091	5,195	5,270

期別		第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
決算年月		2017年4月	2017年10月	2018年4月	2018年10月	2019年4月
営業収益	百万円	8,443	8,644	9,154	9,119	9,941
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(7,872)	(8,200)	(8,407)	(8,644)	(8,535)
営業費用	百万円	4,662	4,816	5,020	5,131	5,251
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(4,060)	(4,256)	(4,430)	(4,544)	(4,593)
営業利益	百万円	3,781	3,827	4,134	3,988	4,690
経常利益	百万円	3,320	3,342	3,680	3,552	4,282
当期純利益	百万円	3,318	3,341	3,679	3,550	4,281
出資総額	百万円	120,350	120,350	120,350	120,350	120,350
発行済投資口の総口数	口	1,316,995	1,316,995	1,316,995	1,316,995	1,316,995
純資産額	百万円	123,929	123,952	124,289	124,301	125,032
総資産額	百万円	235,918	251,867	248,262	247,665	245,996
1口当たり純資産額(注3)	円	94,100	94,117	94,373	94,382	94,937
1口当たり当期純利益 (注3)(注4)	円	2,520	2,536	2,793	2,695	3,250
分配総額	百万円	3,318	3,341	3,538	3,550	3,919
1口当たり分配金額	円	2,520	2,537	2,687	2,696	2,976
(うち1口当たり利益分配金額)	円	(2,520)	(2,537)	(2,687)	(2,696)	(2,976)
(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
自己資本比率	%	52.5	49.2	50.1	50.2	50.8
自己資本利益率 (注5)(注6)	%	2.7 (5.4)	2.7 (5.3)	3.0 (6.0)	2.9 (5.7)	3.4 (6.9)
[その他参考情報]						
総資産経常利益率 (注5)(注6)	%	1.4 (2.8)	1.4 (2.7)	1.5 (3.0)	1.4 (2.8)	1.7 (3.5)
配当性向(注5)(注7)	%	100.0	100.0	96.2	100.0	91.5
期末投資物件数(注8)	件	59	60	60	60	59
期末テナント数(注9)	件	3,681	3,697	3,796	3,785	3,764
期末総賃貸可能面積(注10)	㎡	272,924.10	291,016.96	283,255.64	283,394.10	280,409.00
期末稼働率(注11)	%	95.4	95.6	96.9	97.7	98.1
当期減価償却費(注12)	百万円	1,354	1,398	1,402	1,394	1,395
当期資本的支出額	百万円	432	585	901	796	1,138
賃貸NOI(ネット・オペレーティ ング・インカム)(注5)	百万円	5,166	5,342	5,379	5,494	5,338

(注1) 本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数第二位を四捨五入により表示しています。

(注2) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注3) 2015年10月31日を基準日、2015年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、第25期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注4) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算出しています。

(注5) 記載した指標は以下の方法により算出しています。

自己資本利益率	当期純利益/[ (期首純資産額+期末純資産額) ÷ 2 ]×100
総資産経常利益率	経常利益/[ (期首総資産額+期末総資産額) ÷ 2 ]×100
配当性向	1口当たり分配金額/1口当たり当期純利益×100 ※但し、第26期については(注3)に記載の投資口の分割を仮定していない実際の1口当たり当期純利益をもって算定しています。 また、第25期については次の算式により計算しています。 分配総額/当期純利益×100
賃貸NOI (ネット・オペレーティング・インカム)	当期不動産賃貸事業損益 (不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用) + 当期減価償却費 (投資対象の不動産に係る減価償却費に限ります。)

(注6) ( ) 内は、運用日数により年率換算した数値です。

(注7) 配当性向は小数第一位未満切捨てにより表示しています。

(注8) 期末投資物件数は優先出資証券の保有銘柄数を含む数値を記載しています。

(注9) 期末テナント数は物件毎の延べ賃貸先の合計数を記載しています。なお、レジデンスにおいてマスターリース契約を締結している物件については転借人(最終の賃借人)の数をテナント数としています。また、1名のテナントとの間で建物全戸について定期建物賃貸借契約を締結している物件についてはテナント数を1として計算しています。さらに、優先出資証券の裏付資産に係るテナント数は含まれていません。

(注10) 共有物件については、実際の総賃貸可能面積に本投資法人の持分比率を乗じた数値で計算しています。

(注11) 期末稼働率は総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合をそれぞれ記載しています。なお、共有物件については、実際の総賃貸可能面積及び総賃貸面積に本投資法人の持分比率を乗じた数値で計算しています。また、優先出資証券の裏付資産に係る数値は含まれていません。

(注12) 投資対象の不動産に係る減価償却費に限ります。