

有価証券届出書の訂正届出書

プレミア投資法人

<12667>

有価証券届出書の訂正届出書

関東財務局長 殿

平成 14 年 8 月 22 日提出

発行者名	プレミア投資法人
代表者の役職氏名	執行役員 吉田 和美
本店の所在の場所	東京都港区西麻布一丁目 2 番 7 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 代表取締役社長 久保 健太 運用管理部次長 横山 泰三
連絡場所	東京都港区西麻布一丁目 2 番 7 号
電話番号	03-5772-8551 (代表)

届出の対象とした募集

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
--------------------	----------

募集内国投資証券の形態及び金額

形態：投資証券

金額：発行価額の総額 27,187,200,000 円 (注)

(注) 発行価額の総額は、本書提出日現在における見込額です。但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行うため、募集における発行価格の総額は上記金額と異なります。

有価証券届出書の訂正届出書の写しを縦覧に供する場所

該当なし

(本書面の枚数 表紙共 8 枚)

I 有価証券届出書の訂正届出書の提出理由

平成14年8月7日付をもって提出した有価証券届出書の記載事項のうち、ブックビルディング方式による投資口59,000口の募集の仮条件を、同年8月22日に決定しましたので、これに関する事項を訂正するとともに、記載内容の一部についても訂正するため、本訂正届出書を提出するものであります。

II 訂正事項

	ページ
<u>第一部 証券情報</u>	1
第1 内国投資証券.....	1
(4) 発行価額の総額.....	1
(5) 発行価格.....	1
<u>第二部 発行者情報</u>	2
第1 投資法人の状況.....	2
1. 投資法人の概況.....	2
(7) 主要な投資主の状況.....	2
2. 投資方針.....	2
(1) 投資方針.....	2
(2) 投資対象.....	3
3. 投資リスク.....	9
4. 手数料等及び税金.....	10
(3) 管理報酬等.....	10
第2 関係法人の状況.....	11
1. 資産運用会社の概況.....	11
(3) 大株主の状況.....	11
2. その他の関係法人の概況.....	11
② 引受人.....	11
(1) 名称、資本の額及び事業の内容.....	11
第5 内国投資証券事務の概要.....	12

III 訂正箇所

訂正箇所には.....を付しております。

第一部 証券情報

第1 内国投資証券

(4) 発行価額の総額

〈訂正前〉

29,500,000,000 円

(注) 後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本投資証券にかかる有価証券届出書の提出日現在における見込額です。

〈訂正後〉

27,187,200,000 円

(注) 後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本投資証券にかかる平成 14 年 8 月 22 日付有価証券届出書の訂正届出書の提出日現在における見込額です。

(5) 発行価格

〈訂正前〉

未定

(中 略)

(注 2) 発行価格の決定に当たり、平成 14 年 8 月 22 日 (木) に仮条件を提示する予定です。提示される仮条件は、本投資法人の内容を判断し、本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される証券取引法 (昭和 23 年法律第 25 号、その後の改正を含みます。以下「証券取引法」といいます。) 第 2 条第 3 項第 1 号にいう適格機関投資家 (以下「機関投資家」といいます。) 等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。

(後 略)

〈訂正後〉

未定

(中 略)

(注 2) 仮条件は、460,000 円以上 500,000 円以下の価格とします。仮条件の決定に当たり、本投資法人の内容を判断し、本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される証券取引法 (昭和 23 年法律第 25 号、その後の改正を含みます。以下「証券取引法」といいます。) 第 2 条第 3 項第 1 号にいう適格機関投資家 (以下「機関投資家」といいます。) 等の意見その他を総合的に勘案して決定しました。

(後 略)

第二部 発行者情報

第1 投資法人の状況

1. 投資法人の概況

(7) 主要な投資主の状況

〈訂正前〉

(前 略)

(注3) 株式会社ケン・コーポレーションは、主として首都圏において不動産（特に富裕個人や外国人向け）の売買、賃貸、企画、管理・運営業務を行っています。会社設立は昭和47年8月、本社所在地は東京都港区西麻布、本社のほか吉祥寺、目白、自由が丘、渋谷及び横浜に支店があります。また平成13年11月30日現在の総資産は19,276百万円、総売上高は9,231百万円、資本金は200百万円、従業員数は324名です。

(後 略)

〈訂正後〉

(前 略)

(注3) 株式会社ケン・コーポレーションは、主として首都圏において不動産（特に富裕個人や外国人向け）の売買、賃貸、企画、管理・運営業務を行っています。会社設立は昭和47年8月、本社所在地は東京都港区西麻布、本社のほか吉祥寺、目白、自由が丘、渋谷及び横浜に支店があります。また平成13年11月30日現在の総資産は19,276百万円、資本金は200百万円、従業員数は324名であり、同年同月同日に終了する事業年度（平成12年12月1日～平成13年11月30日）における売上高は9,231百万円、経常利益は2,230百万円、当期利益は562百万円です。

(後 略)

2. 投資方針

(1) 投資方針

〈訂正前〉

(前 略)

② 基本方針に基づくポートフォリオ運用基準

(中 略)

E. 付保方針

(中 略)

(注) PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大損失率を意味します。PMLには、個別建築物に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝50年間に起こる可能性が10%を越える大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（%）で示したものを意味します。

(後 略)

〈訂正後〉

(前 略)

② 基本方針に基づくポートフォリオ運用基準

(中 略)

E. 付保方針

(中 略)

(注) PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大損失率を意味します。PMLには、個別建築物に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間 (50年=一般的建物の耐用年数) 中に、想定される最大規模の地震 (再現期間 475年の大地震=50年間に起こる可能性が 10%を超える大地震) によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率 (%) で示したものを意味します。

(後 略)

(2) 投資対象

〈訂正前〉

(前 略)

② 取得予定物件

A. 信託受益権の内容

(中 略)

用途 (投資 比率%)	地域	物件 番号	取得予定 不動産	信託受託者 () は予定	信託期間 () は予定	取得予定 価格 (百万円) (投資比率:%) (注1)	鑑定評価 額 (注2) (百万円)	単独所有・ 共有の別 (注3)	現所有者又は 現信託受益者
レジ デ ン ス (II) (19.4%)	都 心 5 区	D1	パークアクセス 四谷ステージ	中央三井信託 銀行	2001.12.10~ 2012.4.30	5,208 (11.3)	5,220	単独所有	有限会社ビーアール エー・インベストメ ントワン
		D2	パークアクセス 明治神宮前	中央三井信託 銀行	2002.3.29~ 2012.7.31	2,604 (5.6)	2,600	単独所有	有限会社ビーアール エー・インベストメ ントツー
		D3	サンパレス 南麻布	(中央三井信 託銀行)	(2002.7.9~ 2012.9.30)	1,150 (2.5)	1,150	単独所有	51%:ケンアラスリー株 式会社 49%:オリックス・リアルエ ステート株式会社

(中 略)

e. IPB御茶ノ水ビル

1. IPB御茶ノ水ビルを信託財産とする信託の受益権 (平成 12年 1月 31日、安田信託銀行株式会社 (平成 14年 4月 1日にみずほアセット信託銀行株式会社に商号変更。以下「みずほアセット信託」といいます。)) を受託者として信託設定。)) は、平成 14年 4月 30日、ケイ・エー・プロパティーズ有限会社 (以下「ケイ・エー・プロパティーズ」といいます。)) より PRA1 に対して譲渡されました。

(中 略)

f. 日総第3ビル

1. 日総第3ビルを信託財産とする信託の受益権（平成12年2月1日、みずほアセット信託を受託者として信託設定。）は、平成14年4月30日、ケイ・エー・プロパティーズよりPRA1に対して譲渡されました。

(後 略)

〈訂正後〉

(前 略)

② 取得予定物件

A. 信託受益権の内容

(中 略)

用途 (投資 比率%)	地 域	物件 番号	取得予定 不動産	信託受託者 ()は予定	信託期間 ()は予定	取得予定 価 格 (百万円) (投資比率:%) (注1)	鑑定評価 額(注2) (百万円)	単独所有・ 共有の別 (注3)	現所有者又は 現信託受益者
レ ジ デ ン ス (II) (19.4%)	都 心 5 区	D1	パークアクセス 四谷ステージ	中央三井信託 銀行	2001.12.10～ 2012.4.30	5,208 (11.3)	5,220	単独所有	有限会社ピーアール エー・インベストメ ントワン
		D2	パークアクセス 明治神宮前	中央三井信託 銀行	2002.3.29～ 2012.7.31	2,604 (5.6)	2,600	単独所有	有限会社ピーアール エー・インベストメ ントツー
		D3	サンパレス 南麻布	(中央三井信 託銀行)	(2002.9.10～ 2012.9.30)	1,150 (2.5)	1,150	単独所有	51%:カンパラスリー株 式会社 49%:オリックス・リアルエ ステート株式会社

(中 略)

e. IPB御茶ノ水ビル

1. IPB御茶ノ水ビルを信託財産とする信託の受益権（平成12年1月31日、安田信託銀行株式会社（平成14年4月1日にみずほアセット信託銀行株式会社に商号変更。以下「みずほアセット信託」といいます。）を受託者として信託設定。平成14年4月26日、信託受益権の受託者をみずほアセット信託から中央三井に変更。）は、平成14年4月30日、ケイ・エー・プロパティーズ株式会社（以下「ケイ・エー・プロパティーズ」といいます。）よりPRA1に対して譲渡されました。

(中 略)

f. 日総第3ビル

1. 日総第3ビルを信託財産とする信託の受益権（平成12年2月1日、みずほアセット信託を受託者として信託設定。平成14年4月26日、信託受益権の受託者をみずほアセット信託から中央三井に変更。）は、平成14年4月30日、ケイ・エー・プロパティーズよりPRA1に対して譲渡されました。

(後 略)

〈訂正前〉

(前 略)

E. 個別不動産にかかる事項

a. 各投資対象不動産の内容

(中 略)

II. 過年度の収益状況等

<「過年度の収益状況」について>

- ③ 「公租公課」について、固定資産税、都市計画税及び償却資産税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。以下に掲げる取得予定の投資対象不動産に関して現所有者又は前所有者が取得した際に負担した固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、その精算額を取得原価に算入しているため、費用としては計上しておりません。

(中 略)

ウ. (物件A 3) フジビル 37

(中 略)

II. 過年度の収益状況等

〔表中「地域特性」欄〕

(中 略)

空室率は平成12年(2.7%)、平成13年(3.2%)と全体のオフィスマーケットが低迷している中で堅調に推移しているといえる。当ゾーンは新規供給含め大型物件はまだ少なく、他の地域に比べ、大量供給による負の影響は小さいと思われる。

(中 略)

ク. (物件C 2) かながわサイエンスパーク R&D棟

I. 特定資産の種類、その名称及び所在地等

(中 略)

本物件は、かながわサイエンスパーク内の1棟の建物(建物の名称R&D棟、区分所有割合100万分の683,672)及びその敷地です。信託受託者は、本物件を他の共有者3名と共有しております。信託受託者の本物件に関する共有持分は100万分の27万です。また、信託受託者はその共有持分を現信託受益者のために保有しております。

(中 略)

Ⅱ. 過年度の収益状況等

〔表中「地域特性」欄〕

(中 略)

川崎市は、川崎駅東側湾岸に工業地帯を擁し、工場が多く立地しており、製造拠点・物流拠点として認識している企業が多い地域である。JR南武線沿線を辿ると、電気機器メーカーを主とする名立たる企業が工場・研究施設含め拠点を構えている。本物件の存するJR武蔵溝ノ口駅について川崎市は、商業・業務・行政施設の集積する高津区を中心市街地であり、かつ、都市生活の快適性を課題とする地区としたうえで、「新しい産業・業務・文化機能が融合した街」とすることを目指している。

(中 略)

本物件は川崎市高津区のJR武蔵溝ノ口駅徒歩約15分の工業地域に位置する研究開発企業向けオフィスビルである。周辺は、集合住宅や企業の研究施設、大手メーカーの本社等様々な施設が混在する地域である。第三京浜道路の京浜川崎インターチェンジが側にあり、西側への物流網が特に良好である。武蔵溝ノ口駅から本物件までは無料のシャトルバスが運行されている。

(中 略)

コ. (物件D2) パークアクシス明治神宮前

(中 略)

Ⅱ. 過年度の収益状況等

〔表中「地域特性」欄〕

(中 略)

本物件はJR山手線原宿駅3分又は地下鉄千代田線明治神宮前駅徒歩3分の利便性の高いエリアに立地する7階建の賃貸マンションである。原宿駅、明治通り(国道305号線)、表参道、竹下通りに四方を囲まれた繁華なエリアではあるが、そこから一步中に入ったフォントーン通りと呼ばれる通りの一角である。集客力の高い商業施設も多く人通りの多いエリアなので、静かな住環境を重視するファミリー等よりは、高い利便性を重視する単身者やDIINKSなどのカップルが潜在顧客層として考えられる。本物件の部屋タイプ構成はこうした潜在顧客層に合致したものである。

(中 略)

サ. (物件D3) サンパレス南麻布

(中 略)

Ⅱ. 過年度の収益状況等

〔表中「地域特性」欄〕

(中 略)

本物件は地下鉄日比谷線広尾駅16分、地下鉄南北線麻布十番駅7分に位置する6階建の賃貸マンションである。南麻布西側の高台から下った東側に位置し、周辺は中層のマンションや戸建住宅が建ち並んでいる。

建物は築後約13年を経過しているが、建物維持管理状態は良好である。また、いわゆるバブル期に企画されたこともあり素材等のグレードも高い。南麻布というブランドもあり潜在顧客層としては外国人カップル又は日本人ファミリーが想定される。

(後 略)

〈訂正後〉

(前 略)

E. 個別不動産にかかる事項

a. 各投資対象不動産の内容

(中 略)

II. 過年度の収益状況等

<「過年度の収益状況」について>

- ③ 「公租公課」について、固定資産税、都市計画税及び償却資産税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。以下に掲げる取得予定の投資対象不動産を年度途中で取得した場合、当該不動産に関して現所有者又は前所有者がその年度につき納付義務を負担した固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、これを日割で精算し、その精算額を取得原価に算入しているため、かかる精算額は費用としてここに計上していません。

(中 略)

ウ. (物件A3) フジビル 37

(中 略)

II. 過年度の収益状況等

〔表中「地域特性」欄〕

(中 略)

空室率は平成12年(2.7%)、平成13年(3.2%)と全体のオフィスマーケットが低迷している中で堅調に推移しているといえる。当ゾーンは新規供給を含め大型物件はまだ少なく、他の地域に比べ、大量供給による負の影響は小さいと思われる。

(中 略)

ク. (物件C2) かながわサイエンスパークR&D棟

I. 特定資産の種類、その名称及び所在地等

(中 略)

本物件は、かながわサイエンスパーク内の1棟の建物(建物の名称R&D棟)及びその敷地です。信託受託者は、本物件を他の共有者3名と共有しております。信託受託者の本物件に関する共有持分は100万分の27万です。また、信託受託者はその共有持分を現信託受益者のために保有しております。

(中 略)

II. 過年度の収益状況等

〔表中「地域特性」欄〕

(中 略)

川崎市は、川崎駅東側湾岸に工業地帯を擁し、工場が多く立地しており、製造拠点・物流拠点として認識している企業が多い地域である。JR南武線沿線を辿ると、電気機器メーカーを主とする名立たる企業が工場・研究施設を含め拠点を構えている。本物件の存するJR武蔵溝ノ口駅について川崎市は、商業・業務・行政施設の集積する高津区の中心市街地であり、かつ、都市生活の快適性を課題とする地区としたうえで、「新しい産業・業務・文化機能が融合した街」とすることを目指している。

(中 略)

本物件は川崎市高津区のJR武蔵溝ノ口駅徒歩約15分の工業地域に位置する研究開発企業向けオフィスビルである。周辺は、集合住宅や企業の研究施設、大手メーカーの本社等様々な施設が混在する地域である。第三京浜道路の京浜川崎インターチェンジが側にあり、西側への物流網が特に良好である。武蔵溝ノ口駅から本物件まではシャトルバスが運行されている。

(中 略)

コ. (物件D2) パークアクシス明治神宮前

(中 略)

II. 過年度の収益状況等

〔表中「地域特性」欄〕

(中 略)

本物件はJR山手線原宿駅徒歩3分又は地下鉄千代田線明治神宮前駅徒歩3分の利便性の高いエリアに立地する7階建の賃貸マンションである。原宿駅、明治通り(国道305号線)、表参道、竹下通りに四方を囲まれた繁華なエリアではあるが、そこから一歩中に入ったフォンテーヌ通りと呼ばれる通りの一角である。集客力の高い商業施設も多く人通りの多いエリアなので、静かな住環境を重視するファミリー等よりは、高い利便性を重視する単身者やDINKSなどのカップルが潜在顧客層として考えられる。本物件の部屋タイプ構成はこうした潜在顧客層に合致したものである。

(中 略)

サ. (物件D3) サンパレス南麻布

(中 略)

II. 過年度の収益状況等

〔表中「地域特性」欄〕

(中 略)

本物件は地下鉄日比谷線広尾駅徒歩16分、地下鉄南北線麻布十番駅徒歩7分に位置する6階建の賃貸マンションである。南麻布西側の高台から下った東側に位置し、周辺は中層のマンションや戸建住宅が建ち並んでいる。建物は築後約13年を経過しているが、建物維持管理状態は良好である。また、いわゆるバブル期に企画されたこともあり素材等のグレードも高い。南麻布というブランドもあり潜在顧客層としては外国人カップル又は日本人ファミリーが想定される。

(後 略)

3. 投資リスク

〈訂正前〉

(前 略)

(4) 不動産に関するリスク

(中 略)

⑥ 区分所有物件に関するリスク

(中 略)

また、その管理及び運営は、法定の管理方法及び区分所有者間で定められる管理規約に服することとなります。管理規約は、原則として区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によって変更出来るため（区分所有法第31条）、本投資法人が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることが出来ない可能性があります。また、建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と比較して管理方法に制限があります。

(後 略)

〈訂正後〉

(前 略)

(4) 不動産に関するリスク

(中 略)

⑥ 区分所有物件に関するリスク

(中 略)

また、その管理及び運営は、法定の管理方法及び区分所有者間で定められる管理規約に服することとなります。管理規約は、原則として区分所有者及びその議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合によります。以下同じとします。）の各4分の3以上の多数決によって変更出来るため（区分所有法第31条）、本投資法人が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることが出来ない可能性があります。また、建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権の5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と比較して管理方法に制限があります。

(後 略)

4. 手数料等及び税金

(3) 管理報酬等

〈訂正前〉

(前 略)

- ⑥ 引受人 (日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、藍澤証券株式会社、極東証券株式会社、新光証券株式会社、東海東京証券株式会社、水戸証券株式会社、国際証券株式会社、UFJつばさ証券株式会社、平岡証券株式会社、あさひリテール証券株式会社)

(後 略)

〈訂正後〉

(前 略)

- ⑥ 引受人 (日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、藍澤証券株式会社、極東証券株式会社、新光証券株式会社、東海東京証券株式会社、水戸証券株式会社、国際証券株式会社、UFJつばさ証券株式会社、平岡証券株式会社、あさひリテール証券株式会社)

(後 略)

第2 関係法人の状況

1. 資産運用会社の概況

(3) 大株主の状況

〈訂正前〉

(平成14年8月7日現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
藍澤証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目20番3号	300	5.0
平岡証券株式会社	大阪府大阪市中央区今橋一丁目6番19号	300	5.0

〈訂正後〉

(平成14年8月7日現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
藍澤証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目20番3号	300	5.0
平岡証券株式会社	大阪府大阪市中央区今橋一丁目6番19号	300	5.0

2. その他の関係法人の概況

② 引受人

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

〈訂正前〉

名称	資本の額 (注1) (平成14年3月末日現在)	事業の内容
藍澤証券株式会社	3,202 百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。

〈訂正後〉

名称	資本の額 (注1) (平成14年3月末日現在)	事業の内容
藍澤証券株式会社	3,202 百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。

第5 内国投資証券事務の概要

〈訂正前〉

(前 略)

e. 投資主総会の開催時期、場所及び手続き

本投資法人の投資主総会は2年に1回以上開催されます。開催時期については確定していません。開催場所は東京23区又はその隣接地です。投資主総会は、会日の2ヶ月前までに公告を行い、かつ会日の2週間前までに各投資主に対して通知を発する方法により招集されます（投信法第91条第1項）。

(後 略)

〈訂正後〉

(前 略)

e. 投資主総会の開催時期、場所及び手続き

本投資法人の投資主総会は2年に1回以上開催されます。開催時期については確定していません。開催場所は東京都港区又はその隣接地です。投資主総会は、会日の2ヶ月前までに公告を行い、かつ会日の2週間前までに各投資主に対して通知を発する方法により招集されます（投信法第91条第1項）。

(後 略)