

平成 16 年 3 月 18 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
代表社名 執行役員 吉田 和美
(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
執行役員 総合企画部長 安武 文宏
兼 投資運用部付部長
(TEL : 03-5772-8551)

規約の変更に関するお知らせ

本投資法人は、平成 16 年 3 月 18 日付の役員会におきまして、規約の変更に関し、下記のとおり平成 16 年 4 月 23 日に開催される本投資法人の投資主総会に付議することを決議いたしましたので、お知らせいたします。なお、下記記載の規約の変更は、平成 16 年 4 月 23 日に開催される本投資法人の第 2 回投資主総会での承認可決をもって有効な規約となります。

記

1. 規約の変更の理由

(1) 運用報酬に関する規約変更

「本投資法人」と表現すべきところを「委託者」、また「資産運用委託会社」と表現すべきところを「受託者」とそれぞれ表現しているため、字句修正を行うものであります。

第 16 条第 2 項(運用報酬 2)について、現行の算定方法を会計上、より明確にするため、及び、万一、火災、出水等による重大な損害等が発生し、繰越欠損金が生じた場合に、繰越欠損金の金額を補填するまでは運用報酬 2 を支払わないことを明確にするために、修正を行うものであります。

第 16 条第 3 項(運用報酬 3)について、資産運用委託契約の文言と平仄を合わせ、「取得価額」の範囲をより明確にするために、修正を行うものであります。また、市場の実勢等に合わせて柔軟な対応ができるようにすることを意図して、予め定められた運用報酬の上限額の範囲内において、適時、本投資法人と資産運用委託会社との間で運用報酬額を契約により定めることができるようにするために、運用報酬 3 の算定に係る規定を変更するものであります。

(2) その他の事項に関する規約の変更

(第 1 条関係)本投資法人の英文表示に用いている Company という語は通常の株式会社等を指す語であり、本投資法人のように通常の株式会社等と異なる特別な法人については、広く法人を意味する際に用いられる Corporation という語の方が、本投資法人の有する法的性格と英文商号との整合を図ることができるため、第 1 条を変更するものであります。

(第14条関係)金銭により分配する分配金の範囲をより明確にするために、第14条第3項を変更するものであります。また、支払期間を満3年とする規定が適用されるのは第14条第1項に規定する分配金のみとすることを目的として第14条第4項を変更するものであります。

更に、既存の投資主の皆様への影響を最小限に抑えつつ、本投資法人の今後の資金調達における機動性・柔軟性を確保するため、各計算期間中における新投資口の追加発行に伴い、日割計算による金銭の分配を可能とする枠組みを導入する旨、第14条第5項において規定するものであります。

(第24条関係)投資信託及び投資法人に関する法律第93条第1項に規定するみなし賛成制度が適用できない場合もあることに鑑み、議決権を行使された投資主の皆様の意思を尊重することを目的として、投資主総会の普通決議を出席投資主の議決権の過半数で行う旨、第24条第4項を変更するものであります。

(第28条及び第29条関係)第28条及び第29条に規定する手続きが終了したため、これらを削除するものであります。

(第32条関係)本規約が平成16年4月23日に改定される旨、同条において規定するものであります。

(規約別紙「資産運用の対象及び方針 ． 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等」第(2)項関係)個人投資主の投資口の譲渡に係る源泉分離課税の廃止等の税制改正に伴い、規約に定める必要がなくなったため同第(2)項の第 号イを削除するものであります。

2. 規約内容の変更

現行規約の一部を下記変更案の通り改めます(変更箇所は下線の部分)。

(1) 運用報酬に関する規約変更

現行規約	変更案
<p>第16条(投資信託委託業者に対する資産運用報酬の計算方法及び支払の時期) 本投資法人が資産の運用を委託する投資信託委託業者(以下「資産運用委託会社」という。)に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は、次のとおりとする。</p> <p>1. 運用報酬1 決算日毎に算定される運用資産中の不動産等(委託者が取得する有価証券、信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。)から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設利用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金若しくはそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収益の額(但し、運用資産中の不動産その他の資産の売却による収益を除く。以下本条において「賃貸収益」という。)の3%に相当する金額(1円未満切捨)とする。なお、受託者が委託契約に基づき委託者に対して毎年4月末日までに提出する年度(毎年5月1日から翌年4月末日まで)運用計画に基づいて、毎年1月、4月、7月及び10月の各末日(か</p>	<p>第16条(投資信託委託業者に対する資産運用報酬の計算方法及び支払の時期) 本投資法人が資産の運用を委託する投資信託委託業者(以下「資産運用委託会社」という。)に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は、次のとおりとする。</p> <p>1. 運用報酬1 決算日毎に算定される運用資産中の不動産等(本投資法人が取得する有価証券、信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。)から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設利用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金若しくはそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収益の額(但し、運用資産中の不動産その他の資産の売却による収益を除く。以下本条において「賃貸収益」という。)の3%に相当する金額(1円未満切捨)とする。なお、<u>資産運用委託会社</u>が委託契約に基づき<u>本投資法人</u>に対して毎年4月末日までに提出する年度(毎年5月1日から翌年4月末日まで)運用計画に基づいて、毎年1月、4月、7月及び10月の各末日</p>

現行規約	変更案
<p>かかる末日が銀行休業日の場合は直前の営業日)までに、それまでの3ヶ月分の貸貸収益の3%に相当する金額並びに当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払い、決算確定後1ヶ月以内に過不足を精算する。</p> <p>2. 運用報酬2 決算日毎に次の計算式により算出した金額(1円未満切捨)とし、当該金額並びに当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を決算確定後1ヶ月以内に支払う。 <u>(貸貸収益+運用資産の売買損益及び償還差損益-諸経費(減価償却費を含む)-支払利息-運用報酬1)×3%</u></p> <p>3. 運用報酬3 運用資産として新たに不動産等(委託者が取得する有価証券、信託の受益権その他資産の裏付けとなる不動産を含む。)を取得した場合、当該不動産の取得価額(但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除く。)に応じて、<u>原則として以下の料率を乗じた金額の合計額(1円未満切捨)並びに当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を、取得日の属する月の翌月末日までに支払う。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 100億円以下の部分に対して、0.5% ・ 100億円超 300億円以下の部分に対して、0.2% ・ 300億円超 500億円以下の部分に対して、0.05% ・ 500億円超の部分に対して、なし <p>なお、受託者の株主及びその連結対象会社から取得した場合は、上記料率の2分の1とする。</p>	<p>(かかる末日が銀行休業日の場合は直前の営業日)までに、それまでの3ヶ月分の貸貸収益の3%に相当する金額並びに当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払い、決算確定後1ヶ月以内に過不足を精算する。</p> <p>2. 運用報酬2 決算日毎に算定される分配可能金額の3%に相当する金額(1円未満切捨)とし、<u>当該金額並びに当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を決算確定後1ヶ月以内に支払う。</u> <u>「分配可能金額」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される運用報酬2控除前の税引前当期純利益に繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額とする。</u></p> <p>3. 運用報酬3 運用資産として新たに不動産等(本投資法人が取得する有価証券、信託の受益権その他資産の裏付けとなる不動産を含む。)を取得した場合、当該不動産の取得価額(<u>土地・建物一体の取得価額をいい、複数の不動産が同時に取得される場合はそのそれぞれの取得価額とする。</u>但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除く。)に応じて、以下の料率を乗じた金額の合計額(1円未満切捨)並びに当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を<u>上限として、本投資法人が資産運用委託会社と締結した委託契約により定める金額を、取得日の属する月の翌月末日までに支払う。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 100億円以下の部分に対して、0.5% ・ 100億円超 300億円以下の部分に対して、0.2% ・ 300億円超 500億円以下の部分に対して、0.05% ・ 500億円超の部分に対して、なし <p>なお、受託者の株主及びその連結対象会社から取得した場合は、上記料率の2分の1とする。</p>

(2) その他の事項に関する規約の変更

現行規約	変更案
<p>第1条（商号） 本規約で設立する投資法人は、プレミア投資法人（以下「本投資法人」という。）と称し、英文では、<u>Premier Investment Company</u>と表示する。</p> <p>第14条（金銭の分配の方針）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. （記載省略） 2. （記載省略） 3. 分配金の分配方法 分配金は金銭により分配するものとし、原則として決算日から3ヶ月以内に、決算日現在の最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に、投資口の所有口数に応じて分配する 4. 分配金の時効等 前項に規定する分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとする。なお、未払分配金には利息を付さないものとする。 <u>（新設）</u> <p>第24条（投資主総会に係る事項）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. （記載省略） 2. （記載省略） 3. （記載省略） 4. 投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合のほか、<u>本投資法人の発行済投資口の総数の過半数を有する投資主が出席し、その議決権の過半数でこれを行う。</u> 5. （記載省略） 6. （記載省略） 7. （記載省略） 8. （記載省略） <p>第28条（設立企画人の名称及び住所等）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>本投資法人の設立企画人の名称及び住所は以下のとおりである。</u> <u>プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社</u> 	<p>第1条（商号） 本規約で設立する投資法人は、プレミア投資法人（以下「本投資法人」という。）と称し、英文では、<u>Premier Investment Corporation</u>と表示する。</p> <p>第14条（金銭の分配の方針）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. （現行どおり） 2. （現行どおり） 3. 分配金の分配方法 第1項及び第2項に規定する分配金は金銭により分配するものとし、原則として決算日から3ヶ月以内に、決算日現在の最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に、投資口の所有口数に応じて分配する 4. 分配金の時効等 第1項に規定する分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとする。なお、未払分配金には利息を付さないものとする。 5. <u>決算期間中に発行された投資口に対する金銭の分配</u> <u>本投資法人の決算期間中に追加で投資口を発行するときは、当該投資口に対応する金銭の分配の金額については、投信法その他関係法令上認められる限り、役員会の決議に基づき日割りにより計算できるものとする。</u> <p>第24条（投資主総会に係る事項）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. （現行どおり） 2. （現行どおり） 3. （現行どおり） 4. 投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合のほか、<u>出席した投資主の議決権の過半数でこれを行う。</u> 5. （現行どおり） 6. （現行どおり） 7. （現行どおり） 8. （現行どおり） <p>第28条（設立企画人の名称及び住所等） <u>（全文削除）</u></p>

現行規約	変更案
<p>東京都港区西麻布1丁目2番7号</p> <p><u>2. 本投資法人の設立企画人が、本投資法人の設立に係る役務に対する報酬として受領する金額は、5,000万円とする。</u></p> <p>第29条（投資法人の負担に帰すべき設立費用並びにその内容及び金額） <u>本投資法人が負担すべき設立費用は、以下の内容とし、その金額は、5,000万円以内とする。</u></p> <p>(1) <u>設立登記の登録免許税</u> (2) <u>金融機関の取扱手数料</u> (3) <u>創立総会に関する費用</u> (4) <u>本投資法人の設立に係る専門家（弁護士、公認会計士及び税理士等）に対する報酬</u> (5) <u>投資証券の作成印刷費等その他設立事務に必要な費用</u></p> <p>第32条（雑則） 本規約は、平成14年4月22日に定められた。 本規約は、平成14年7月16日に改訂された。</p> <p>別紙「資産運用の対象及び方針」 ・資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等</p> <p>(1) 投資対象 （記載省略）</p> <p>(2) 投資態度 （記載省略） （記載省略）</p> <p>本投資法人が取得する資産の組入れ比率は、<u>以下のア．及びイ．の方針によるものとする。</u></p> <p><u>ア．特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」という。）を100分の75以上とする。</u></p> <p><u>イ．資産の総額のうち占める不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権（不動産、土地の賃借権及び地上権のみを信託をするものに限る。）及び不動産に関する匿名組合出資持分（不動産、不動産の賃借権、地上権のみを運用するものに限る。））の価額の割合として財務省令第3条</u></p>	<p>第29条（投資法人の負担に帰すべき設立費用並びにその内容及び金額） <u>（全文削除）</u></p> <p>第32条（雑則） 本規約は、平成14年4月22日に定められた。 本規約は、平成14年7月16日に改訂された。 本規約は、平成16年4月23日に改訂された。</p> <p>別紙「資産運用の対象及び方針」 ・資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等</p> <p>(1) 投資対象 （現行どおり）</p> <p>(2) 投資態度 （現行どおり） （現行どおり）</p> <p>本投資法人が取得する資産の組入れ比率は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」という。）を100分の75以上とする。</p> <p><u>（全文削除）</u></p>

現行規約	変更案
(平成13年省令第44号)で定める割合を100分の75以上とする。	

3. 投資主総会における他の議案について

また、平成16年4月23日に開催される本投資法人の投資主総会におきまして、今回の規約変更に加え、執行役員1名及び監督役員2名の選任について議案を提出いたしますので、あわせてお知らせ申し上げます。

(執行役員)

(1) 議案の要領及び提案の理由

執行役員吉田和美は、平成16年5月1日をもって任期満了となります。つきましては、執行役員1名の選任をお願いいたしたいと存じます。本議案において、執行役員の任期は、規約第25条第3項の定めにより、就任する平成16年5月2日より2年とします。なお、執行役員の選任に関する本議案は、平成16年3月18日開催の役員会において、監督役員全員の一致をもってする決議によるものであります。

(2) 次の者の選任をお願いいたしたいと存じます。

執行役員候補者は次のとおりであります。

氏名 (生年月日)	略歴
松澤 宏 (昭和18年6月26日)	昭和41年 4月 三井信託銀行株式会社入社 昭和63年 5月 同行 横須賀支店長 平成 1年 12月 同行 梅田支店長 平成 3年 5月 同行 投資顧問部長 平成 5年 1月 同行 年金運用部長 平成 7年 6月 日本国土開発株式会社 常務取締役 平成11年 7月 中央三井アセットマネジメント株式会社 常務取締役 平成13年 9月 同社 代表取締役社長 平成15年 6月 同社 代表取締役社長 退任
所有する本投資法人の 投資口数	なし。

- ・他の会社の代表者である事実 該当なし。
- ・他の投資法人の執行役員である事実 該当なし。
- ・投資法人との特別の利害関係 該当なし。

(3) なお、本議案について、投信法第104条において準用する商法第275条の規定による監督役員の意見はありません。

(監督役員)

(1) 議案の要領及び提案の理由

監督役員飯沼春樹及び玉澤健児の両氏は、平成 16 年 5 月 1 日をもって任期満了となります。つきましては、監督役員 2 名の選任をお願いいたしたいと存じます。本議案において、監督役員の任期は、規約第 25 条第 3 項の定めにより、就任する平成 16 年 5 月 2 日より 2 年とします。

(2) 次の者の選任をお願いいたしたいと存じます。

監督役員候補者は次のとおりであります。

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略 歴
1	飯沼春樹 (昭和 23 年 4 月 19 日)	昭和 51 年 4 月 弁護士登録 昭和 53 年 4 月 飯沼総合法律事務所開設 (現職) 平成 12 年 4 月 税理士登録 平成 14 年 5 月 本投資法人監督役員就任
	所有する本投資法人 の 投 資 口 数	なし。

- ・他の会社の代表者である事実 飯沼総合法律事務所代表
- ・他の投資法人の執行役員である事実 該当なし。
- ・投資法人との特別の利害関係 該当なし。

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略 歴
2	玉澤健児 (昭和 24 年 11 月 20 日)	昭和 48 年 4 月 東京国税局入局 昭和 59 年 8 月 監査法人サンワ東京丸の内事務所 (現監査法人トーマツ) 平成 2 年 6 月 勝島敏明税理士事務所 平成 13 年 9 月 玉澤健児税理士事務所 (現職) 平成 13 年 11 月 株式会社ファミリーオフィス・パートナーズ代表取締役就任 (現職) 平成 14 年 5 月 本投資法人監督役員就任
	所有する本投資法人 の 投 資 口 数	なし。

- ・他の会社の代表者である事実 株式会社ファミリーオフィス・パートナーズ代表取締役
- ・他の投資法人の執行役員である事実 該当なし。
- ・投資法人との特別の利害関係 該当なし。

(3) なお、本議案について、投信法第 104 条において準用する商法第 275 条の規定による監督役員の意見はありません。

4. 日程
- | | |
|------------------|------------------|
| 平成 16 年 3 月 18 日 | 投資主総会提出議案承認役員会 |
| 平成 16 年 4 月 8 日 | 投資主総会招集通知の発送（予定） |
| 平成 16 年 4 月 23 日 | 規約変更承認投資主総会（予定） |

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おります。