

平成 22 年 4 月 26 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区赤坂八丁目4番 14 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)

資産運用会社名
 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 安 武 文 宏
 問合せ先 取締役
 業務運営本部長 鈴 木 文 夫
 兼 総務部長
 (TEL:03-5772-8551)

資産運用会社における株主異動等に関するお知らせ

プレミア投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社(以下「PRA」といいます。)は、本日開催の取締役会において、PRA の株主より PRA の株式の過半をエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社(以下「NTT 都市開発」といいます。)へ譲渡すること(以下「本株式譲渡」といいます。)について承認することを決議いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 株主の異動の経緯

- (1) 本投資法人は、「オフィスとレジデンスを投資対象とした東京経済圏特化型の REIT」として平成 14 年 9 月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT 市場)への上場直後に 11 物件を取得して運用を開始しました。その後、資産規模の拡大に取り組んできた結果、本日現在で取得物件の総数は 45 物件、取得価格は約 1,400 億円まで成長しました。しかしながら、サブプライムローンに端を発した世界的な金融不安や急激な信用収縮により J-REIT 市場は規模の縮小を余儀なくされ、更に不動産売買市場全体も混迷が深まる等、その外部成長速度は急激に減退しました。また、金融不安が実体経済にも波及したことで空室率の拡大や賃貸条件の悪化等、不動産賃貸市場全体も大幅な打撃を受け、安定した内部成長を図れない環境が続いています。
- (2) しかしながら、投資法人間の合併や資産運用会社のスポンサー交代、新スポンサーの決定等に見られる業界再編に加え、日本経済の一部に景気後退の底打ち感が生じ始めていることで J-REIT 市場再起動への期待感が高まってきています。
- (3) そこで本投資法人、PRA 及び PRA の株主各社は、今後の J-REIT 市場の本格的な改善に備えて、中長期的な財務戦略・継続的な成長戦略を再整備するため、高いクレジットを有する新たなスポンサーの獲得が不可欠であるとの認識を共有し、その実現に向けて検討を重ねてきました。
 その結果、クレジット、事業実績共に国内不動産会社として有数の NTT 都市開発がこれらの条件を満たすものと判断し、NTT 都市開発との協議を経て、今般、NTT 都市開発を PRA の株式の過半を保有する新たなスポンサーとして迎え入れることといたしました。この度の新スポンサー就任は、PRA の体制強化に繋がり、本投資法人の投資主価値の継続的な向上に資するものと考えています。

2. 取締役会における承認決議の内容

株式の譲渡人	株式の譲受人	譲渡株式数(株)
株式会社ケン・コーポレーション	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	300
総合地所株式会社	同上	1,500
中央三井アセットマネジメント株式会社	同上	600
日興プロパティーズ株式会社	同上	186
株式会社アクロス	同上	300
株式会社デバロツパー三信	同上	300

3. 株主構成

(1) 本株式譲渡前

名称	住所	所有 株式数 (株)	比率 (%) (注)
株式会社ケン・コーポレーション	東京都港区西麻布一丁目2番7号	2,100	35.0
総合地所株式会社	東京都港区芝公園二丁目4番1号	2,100	35.0
中央三井アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝三丁目23番1号	600	10.0
日興プロパティーズ株式会社	東京都中央区日本橋兜町6番5号	306	5.1
株式会社アクロス	東京都品川区上大崎二丁目24番15号	300	5.0
株式会社デベロツパー三信	東京都中央区日本橋室町三丁目4番4号	300	5.0
中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	294	4.9
合計		6,000	100.0

(2) 本株式譲渡後

名称	住所	所有 株式数 (株)	比率 (%) (注)
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	東京都千代田区外神田四丁目14番1号	3,186	53.1
株式会社ケン・コーポレーション	東京都港区西麻布一丁目2番7号	1,800	30.0
総合地所株式会社	東京都港区芝公園二丁目4番1号	600	10.0
中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	294	4.9
日興プロパティーズ株式会社	東京都中央区日本橋兜町6番5号	120	2.0
合計		6,000	100.0

4. 当該株主の概要

(1) 名称	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	
(2) 所在地	東京都千代田区外神田四丁目14番1号	
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 三ツ村 正規	
(4) 事業内容	1. 不動産の取得、処分及び管理 2. 不動産の貸借、仲介及び鑑定 3. 建築物の設計、施工、工事監理及びその受託 4. ビル及び住宅の事務機器、通信機器他什器備品及び建物内装品の販売並びに貸付 5. 住宅の建設及び販売 6. 土木建築エンジニアリング及び不動産に関する情報の収集、管理、調査並びにコンサルティング業務 7. テナントに対する通信回線の提供及び情報処理サービス業 8. 金融商品取引法に基づく第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業など	
(5) 資本金	48,760 百万円(平成 21 年 12 月 31 日現在)	
(6) 設立年月日	昭和 61 年1月	
(7) 連結純資産	177,229 百万円(平成 21 年 12 月 31 日現在)	
(8) 連結総資産	922,229 百万円(平成 21 年 12 月 31 日現在)	
(9) 大株主及び持株比率 (平成 21 年9月 30 日現在)	日本電信電話株式会社 67.3% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 1.7% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 1.5% ジェーピー モルガン チェース バンク 380084 1.1%	
(10) 投資法人・資産運用 会社と当該株主の関係	資本関係	NTT 都市開発は本日付けで本投資法人による新投資口の第三者割当につき新投資口引受契約を締結しており、平成 22 年5月 14 日付けで本投資法人の投資口 8,700 口を取得する予定です。これにより、当該第三者割当増資後の本投資法人の発行済投資口総数の約 6.2%を保有することとなる予定です。
	人的関係	本投資法人及び PRA と NTT 都市開発との間には、記載すべき人的関係はありません。なお、NTT都市開発は、PRAの株式取得後、PRA に対して役職員を派遣する予定です。
	取引関係	本投資法人及び PRA と NTT 都市開発との間には、記載すべき取引関係はありません。なお、NTT 都市開発は、PRA の株式取得後、PRA の連結親会社となり、利害関係人等に該当することとなります。

5. 異動の日程

平成 22 年 4 月 26 日 PRA の取締役会において本株式譲渡の承認
平成 22 年 4 月 26 日 各株式譲渡契約を締結^(注)
平成 22 年 5 月 14 日 本株式譲渡を実施

(注) 本投資法人は、本日、NTT 都市開発を割当先とする第三者割当の方法による新投資口発行(以下「本第三者割当」といいます。)を決定しました。本投資法人及び PRA は、金融商品取引法による有価証券届出書の効力が発生することを条件とする、割当先である NTT 都市開発との間で新投資口引受契約を締結しております。

6. 今後の見通し

- (1) 資産運用委託契約の変更
本日現在変更はありません。
- (2) PRA の機構の変更
本日現在変更はありません。
- (3) 投資運用の意思決定機構の変更
本日現在変更はありません。
- (4) コンプライアンス・利害関係人等に関するルールの変更
本日現在変更はありません。
- (5) 投資方針の変更
本日現在変更はありません。
- (6) スポンサー等との契約の変更
本日付けで、本投資法人、PRA 及びNTT都市開発との間において情報提供に関する合意書を締結しています。詳細については、本日付「エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社との一連の取組みに関するお知らせ」をご参照下さい。

なお、本件に関しては、金融商品取引法、宅地建物取引業法その他適用ある法令・規則に従い、必要な届出等の手続きを行います。

以上

- ※ 本資料の配布先: 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- ※ 本投資法人のホームページアドレス <http://www.pic-reit.co.jp>