

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
プレミアム投資法人
代表者名 執行役員 松 澤 宏
(コード番号 8956)

資産運用会社名
プレミアム・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)

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

プレミアム投資法人(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ム・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、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。)が PRA の既存株主から PRA の株式を取得する旨の合意(以下「本株式取得」といいます。)をしたことに伴い、新スポンサーである NTT 都市開発との間で下記の通りの一連の取組みを行うこと(これらを総称して「本取組み」といいます。)に関して、決定・合意しましたのでお知らせいたします。

記

1. 本取組みの概要

本取組みの内容は、主として以下の通りです。本取組みの背景及び意義については後記「2. 本取組みの背景」「3. 本取組みの意義」をご参照下さい。

(1) NTT 都市開発による PRA 株式の過半数の取得

NTT 都市開発と PRA 株式譲渡を行う PRA 株主は NTT 都市開発による当該 PRA 株主が保有する PRA 株式取得に本日付けにて合意しました。その詳細については本日付「資産運用会社における株主異動等に関するお知らせ」と後記「4. PRA による株主異動」をご参照下さい。

(2) NTT都市開発から PRA への継続的な役職員の派遣

本株式取得実施後の PRA 株主(前記(1)記載の PRA 株式譲渡を行わない PRA 株主を含みます。)と NTT 都市開発は、PRA 株主として、PRA の取締役を一定比率で選任することその他 PRA の運営に関し、本日付けにて株主間覚書を締結し、かかる合意に基づき、PRA は、NTT都市開発から PRA への継続的な役職員の派遣が期待できると考えています。その詳細については、後記「5. 今後の運用体制と新スポンサーから PRA への継続的な役職員の派遣」をご参照下さい。

(3) NTT 都市開発による今後の物件取得に係るパイプラインサポート

本投資法人、PRA 及び NTT 都市開発は、本日付けにて「情報提供に関する合意書」(以下「本パイプライン合意書」といいます。)を締結しました。本パイプライン合意書に基づき、本投資法人及び PRA は、今後、NTT 都市開発より一定の不動産等に関する情報の提供を受けることが期待できます。本パイプライン合意書の詳細は、後記「6. 新スポンサーによるパイプラインサポートの概要」をご参照下さい。

(4) 本投資法人による NTT 都市開発に対する第三者割当による新投資口発行

本投資法人は、本日付役員会において、NTT 都市開発を割当先とする新投資口の発行を決議しました。その詳細については本日付「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」及び後記「7. 第三者割当による新投資口発行」をご参照下さい。

2. 本取組みの背景

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。

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。

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、今般、NTT 都市開発との協議を経て、NTT 都市開発を PRA の株式の過半数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。

3. 本取組みの意義

NTT 都市開発は、昭和 61 年の同社設立以来、多くの開発プロジェクトを通じて実績を積み上げてきた、付加価値の高いオフィスビルの開発力、及び不動産賃貸事業において培ってきた卓越した運営力を有する我が国有数の不動産会社です。本投資法人は、NTT 都市開発を新たなスポンサーとして迎え入れることにより、今後の NTT 都市開発との各取引を通じて、NTT 都市開発の保有する開発力及び不動産賃貸事業等の運営ノウハウを本投資法人の新規物件取得及び運営・管理に活用し、本投資法人の更なる外部成長・内部成長を図り、投資主価値の継続的な向上に努めてまいります。

NTT 都市開発は、これまでに確立した成長基盤を土台として、コア事業である不動産賃貸事業・分譲事業の更なる発展、成長を図るとともに、新たな成長分野の開拓を通じた更なる企業価値拡大を目指す「NTT 都市開発グループ中期経営計画 2010」を推進しています。コア事業の持続的成長に向け、開発手法・開発内容の多様化により開発規模を拡大しており、首都圏を中心とする全国主要都市に今後竣工予定のプロジェクト及び開発パイプラインを有しています。本投資法人はこれまで中長期的に、ポートフォリオにおけるオフィスビルとレジデンスとの投資金額における比率を概ね6:4とすることを目標として、資産規模の拡大に取り組んでまいりました。NTT 都市開発が新スポンサーとなることにより、本投資法人はこれまで以上に優良オフィスビルを取得する機会を確保することが可能となり、目標とするアセットクラス比率の早期実現と資産規模の更なる拡大を目指してまいります。

さらに、NTT 都市開発はNTTグループ内唯一の総合不動産会社として、NTTグループ保有の不動産に関する開発その他の事業機会への参加につき他社に比し優勢を保持すると同時に、NTTグループの一員としての安定した財務基盤と高い信用力を有するとの強みがあります。かかるNTT都市開発を新スポンサーとして迎えることにより、本投資法人は、資産運用面における成長戦略の推進のみならず、財務面における一層の安定性を確保することが可能になると考えています。

本投資法人は本取組みを通じて、より幅広い投資家からの信頼を獲得し、投資主利益の最大化を図ってまいります。本投資法人はこれまで以上に本投資法人に係る情報の周知徹底に積極的に取り組み、特定の投資家層に片寄ることなく国内外の幅広い投資家層を対象とした積極的なIR活動を推進します。積極的なIR活動を行うことにより、本投資法人にはNTTグループ内唯一の総合不動産会社であるNTT都市開発がスポンサーとして参画していることを幅広くご認知いただき、あらゆる投資家層からの本投資法人投資口への需要を喚起してまいります。

4. PRA における株主異動

本取組みにより、NTT 都市開発が PRA の株式の過半数を取得します。詳細については、本日付「資産運用会社における株主異動等に関するお知らせ」をご参照下さい。

5. 今後の運用体制と新スポンサーから PRA への継続的な役職員の派遣

PRA の従業員の継続雇用は維持されることを前提に、今後、PRA の運用体制、意思決定機構及び内部管理体制の更なる強化のために、NTT 都市開発から役職員の派遣を受け入れる予定です。PRA の株主異動に伴う運用体制、意思決定機構及び内部管理体制の変更の詳細につきましては、確定次第、改めてお知らせいたします。

6. 新スポンサーによるパイプラインサポートの概要

本投資法人、PRA 及び NTT 都市開発は、本取組みの一環として、本日付けで本パイプライン合意書を締結しています。本パイプライン合意書は、NTT 都市開発が現在保有し又は保有することとなる不動産等に関し、第三者に対し売却しようとする場合において、当該不動産等が、本投資法人の規約第2条及び規約別紙「資産運用の対象及び方針」並びに PRA の資産運用ガイドライン等の投資基準に大要適合する不動産等（以下「適格不動産等」といいます。）に該当すると NTT 都市開発の裁量により判断する時は、当該不動産等の売却情報を第三者に先立ち、NTT 都市開発が本投資法人及び PRA に速やかに通知するという合意を中心とする契約です。また、本パイプライン合意書により、NTT 都市開発が第三者から不動産等の売却情報を取得し又はその売却の代理・媒介の委託を受けた場合において、当該不動産等が適格不動産等に該当すると NTT 都市開発の裁量により判断し、かつ売主が承諾するときは、当該適格不動産等の情報を本投資法人及び PRA に速やかに通知するよう努めるとされています。

本パイプライン合意書に基づき、本投資法人はNTT都市開発が開発・保有する優良オフィスビルなどへの投資機会情報を優先的に確保することが可能となります。

7. 第三者割当による新投資口発行

本投資法人は、NTT 都市開発に対し、新投資口を以下のとおり割り当てることを決定しました。詳細については、本日付「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」をご参照下さい。

発行新投資口数	8,700 口
払込金額(発行価額)	1口当たり 346,275 円
発行価額の総額	3,012,592,500 円
申込期間(申込期日)	平成 22 年5月 10 日
払込期日	平成 22 年5月 14 日
ロックアップ	NTT 都市開発の取得する上記新投資口につき、6ヶ月間のロックアップ期間を予定しています

また、本投資法人及び PRA は第三者割当による新投資口発行により払い込まれる資金につきましては、特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。の取得資金に充当します。詳細については、本日付「資産の取得に関するお知らせ<岩本町ビル>」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>