

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)

第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ

プレミアム投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日開催の役員会において、第三者割当による新投資口発行(以下「本第三者割当増資」といいます。)に関し下記のとおり決議しましたので、お知らせいたします。

記

1. 新投資口発行要領^(注)

- (1) 発行新投資口数 : 8,700 口
- (2) 発行価額 : 1口当たり 346,275 円
- (3) 発行価額の総額 : 3,012,592,500 円
- (4) 募集又は割当方法 : 第三者割当の方法による
- (5) 申込期間(申込期日) : 平成 22 年 5 月 10 日
- (6) 払込期日 : 平成 22 年 5 月 14 日
- (7) 割当先及び割当口数 : (割当先) エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
(口数) 8,700 口
- (8) 新投資口募集事務受託者 : 日興コーディアル証券株式会社

(注) 本第三者割当増資については、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。)及び株式会社ケン・コーポレーション、総合地所株式会社、中央三井アセットマネジメント株式会社、株式会社デベロッパー三信、日興プロパティーズ株式会社、株式会社アクロスとの間の各平成 22 年 4 月 26 日付株式譲渡契約に定める、本投資法人の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。)の株式譲渡及び本投資法人が新たな特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律第 2 条第 1 項における意味を有します。なお、取得物件の概要につきましては、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。以下「岩本町ビル」といいます。)の取得のために行う借入れがいずれも本第三者割当増資の実行と同時に実行されることその他の事由が実行の前提条件とされています。なお、PRA の株式譲渡につきましては、本日付「資産運用会社の株主の異動に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 今回の発行による発行済投資口数の推移

現在の発行済投資口総数	131,400 口
発行による増加投資口数	8,700 口
発行後発行済投資口総数	140,100 口

3. 発行の目的及び理由

(1) 発行に至る経緯

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います。

(2) 第三者割当増資の目的

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。

今回、NTT都市開発より本投資法人の自己資本となる資金拠出を受けることは、NTT都市開発が新たなスポンサーとして本投資法人の投資主価値の極大化に向けて中長期的に運用責任を共有する姿勢を既存投資主の皆様、金融機関をはじめとする市場関係者に明確に表明するものでもあり、極めて意義があるものと考えています。

また、既存投資口の希薄化による既存投資主に対する影響を最小限に留めるため、第16期(平成22年5月1日～平成22年10月31日)の期初に近い平成22年5月14日を払込期日として、本第三者割当増資を実施することを決定しました。

4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額(差引手取概算額)

3,012,592,500 円

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

① 具体的な使途及び金額

本第三者割当増資による手取概算額金 3,012,592,500 円は、岩本町ビルの取得資金の一部に充当します。

② 支出予定時期

平成 22 年 5 月

5. 発行後の有利子負債比率の見込み

本第三者割当増資の手取金と合わせて岩本町ビル取得資金として新たな借入を計画していますが、借入額については未定です。具体的な計画が決定した場合には改めてお知らせします。

なお、新たな借入を前提としない場合の有利子負債比率(注)は、本第三者割当払込期日時点で約 49.2%となる見込みです。

(注) 有利子負債比率＝有利子負債残高÷(有利子負債＋出資総額)×100 として計算しています。出資総額の数値は、本日現在における出資総額である 68,945,312,000 円と本第三者割当増資の手取額 3,012,592,500 円の和を用いています。また、有利子負債比率は小数第2位を四捨五入しています。

6. 資金使途の合理性に関する考え方

本第三者割当増資の手取金による岩本町ビルの取得は、本投資法人の外部成長にも資するものであることから、合理的な資金使途であると考えています。また、資金運用の効率性を考慮し、取得に際して新たな借入も行いますが、当該借入により大きく有利子負債比率が上昇するものではなく、財務体質の健全性にも悪影響を与えないものと考えています。

7. 発行条件等の合理性

(1) 発行価額の算定根拠

発行価額は、発行決議日の直前営業日である平成 22 年 4 月 23 日に東京証券取引所が公表した本投資法人の投資口の普通取引終値(364,500 円)の 95%に相当する価格としました。

なお、上記発行価額に関し、今後の権利落ちの影響(平成 21 年 12 月 14 日公表の平成 22 年 4 月期の一口当たり分配金予想 13,160 円)及び直近の他 J-REIT における新投資口発行時のディスカウント率等を考慮し、決定いたしました。

(2) 発行数量及び投資口の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

本第三者割当増資は、払込期日を平成 22 年 5 月 14 日として実施するため、第 15 期(平成 22 年 4 月期)の分配金について既存投資口に希薄化は生じません。第 16 期(平成 22 年 10 月期)開始後間もない平成 22 年 5 月 14 日より発行済投資口数が 131,400 口から 140,100 口へと約 6.6%増加することにより既存投資口に希薄化が生じますが、PRA の株式の譲渡を受ける NTT 都市開発を割当先として本第三者割当増資を実施することにより、本投資法人の財務基盤の強化が図られるとともに信用力が上昇することで借入コストを削減することとなります。また、NTT 都市開発をパイプラインとする物件取得その他の各種サポートに基づくポートフォリオの外部成長及び内部成長も期待でき、中長期的な視点においては本投資法人の投資主価値の向上へと繋がる施策であると考えています。

以上の理由により、本第三者割当増資における投資口の発行数量及び投資口の希薄化の規模は合理的なものと考えています。

8. 割当先の選定理由等

(1) 割当先の概要^(注)

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 発行済株式数	3,291,200 株		
⑧ 決算期	3月 31 日		
⑨ 従業員数	(連結)683 人(平成 21 年 12 月 31 日現在)		
⑩ 主要取引銀行	株式会社日本政策投資銀行 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社三井住友銀行		
⑪ 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%	
⑫ 投資法人・資産運用会社と割当先の関係			
資本関係	NTT都市開発は、本日、PRA の株式について株式譲渡契約を締結しており、平成 22 年5月 14 日に PRA の株式 3,186 株(発行済株式総数の 53.1%)を取得する予定となっています。		
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。		
関連当事者への 該当状況	NTT都市開発は、PRA の株式取得後、PRA の親会社となり、PRA の関連当事者に該当することとなります。		
⑬ 最近3年間の経営成績及び財政状態	(百万円)		
	平成 19 年3月期	平成 20 年3月期	平成 21 年3月期
連結純資産	125,169	177,969	183,593
連結総資産	581,848	900,325	936,650
1株当たり連結純資産(円)	38,007.98	41,442.57	45,014.04
連結収益	128,215	138,206	144,277
連結営業利益	25,091	28,718	25,244
連結当期純利益	12,995	14,758	15,989
1株当たり連結当期純利益(円)	3,948.64	4,484.09	4,484.09
1株当たり配当金(円)	3,000	1,200	1,200

(注) 割当先は、東京証券取引所の上場会社です。

(2) 割当先を選定した理由

今回、PRA の新たなスポンサーとなる NTT 都市開発を割当先として本第三者割当増資を実施することは、本投資法人の投資主価値の極大化に向けて中長期的に運用責任を共有する姿勢を既存投資主の皆様、金融機関をはじめとする市場関係者に明確に表明するものでもあり、本投資法人の信用力の増強にも資するものと考えています。

ご注意:この文書は、第三者割当による新投資口の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(3) 割当先の保有方針

本第三者割当増資に係る割当先である NTT 都市開発は、本投資法人及び PRA に対し、本第三者割当増資の払込期日（当日を含みます。）から6ヶ月後の応当日（当日を含みます。）までの期間中、本投資法人及び PRA の事前の書面による承諾を受けることなく、本第三者割当増資により取得する本投資法人の投資口につき、第三者に対して、売却、担保提供、貸付けその他の処分を行わない旨合意しています。

9. 大投資主及び所有投資口比率

(1) 募集前後における大投資主及び所有投資口比率^{(注1)~(注4)}

募集前(平成 22 年1月 31 日現在)		募集後	
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	8.07%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	7.57%
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	8.03%	NCT 信託銀行株式会社(投信口) ^(注3)	7.53%
富士火災海上保険株式会社	4.19%	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	6.20%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	4.06%	富士火災海上保険株式会社	3.93%
野村信託銀行株式会社(投信口)	3.98%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	3.80%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	3.88%	野村信託銀行株式会社(投信口)	3.73%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	1.79%	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	3.64%
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウト	1.63%	資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	1.67%
中央三井信用保証株式会社	1.56%	ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウト	1.53%
エイアイユーインシュアランスカンパニー (エイアイユー保険会社)	1.34%	中央三井信用保証株式会社	1.46%

(注1) 発行済投資口数の総数に対する所有投資口の割合は、小数第2位未満を切り捨てにより表示しています。

(注2) 上記の表は、平成 22 年1月 31 日現在の投資主名簿に記載された内容に変化がない状態で本第三者割当増資を行った場合の投資主の状況を示したものであり、実際の投資主の状況とは必ずしも一致しません。

(注3) 平成 22 年3月1日付で、日興シティ信託銀行株式会社は、NCT 信託銀行株式会社に商号変更しました。

(注4) 平成 22 年1月 31 日以降、平成 22 年4月 23 日までの間に本投資法人の投資口に関し提出された大量保有報告書(変更報告書を含みます。)の大量保有の状況は以下のとおりです。

提出日	名称	保有株等の数 (総数) (口)	株券等保有 割合
平成 22 年4月 12 日	アメリカンインターナショナルグループ株式会社	7,282	5.54%

アメリカンインターナショナルグループ株式会社より平成 22 年4月 12 日付で提出された大量保有報告書には、エイアイユーインシュアランスカンパニー(エイアイユー保険会社)と富士火災海上保険株式会社が共同保有者となった旨及び報告義務発生日である平成 22 年4月7日現在で 7,282 口を共同保有している旨が記載されています。

(2) 導管性要件の充足に関する事項

該当事項はありません。

10. 今後の見通し

第 15 期(平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年4月 30 日)における本第三者割当増資による本投資法人の運用状況に与える影響はありません。また、第 16 期(平成 22 年5月1日～平成 22 年 10 月 31 日)における本第三者割当増資による運用状況への影響は、岩本町ビル取得による影響も含め軽微であり、運用状況の見通しについて修正はありません。

ご注意:この文書は、第三者割当による新投資口の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

11. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近3営業期間の運用状況

	平成20年10月期	平成21年4月期	平成21年10月期
1口当たり当期純利益(円)	16,801	16,311	14,840
1口当たり分配金(円)	16,801	16,312	14,840
実績配当性向	99.9%	100.0%	99.9%
1口当たり純資産(円)	541,499	541,010	539,538

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

(円)

	平成20年10月期	平成21年4月期	平成21年10月期
始値	561,000	175,000	325,000
高値	587,000	355,000	403,000
安値	166,000	151,500	314,000
終値	210,000	323,000	344,000

② 最近6ヶ月間の状況

(円)

	平成21年 10月	11月	12月	平成22年 1月	2月	3月
始値	378,000	334,000	310,000	304,000	287,500	298,700
高値	395,000	355,000	339,000	320,000	302,500	314,000
安値	322,000	290,000	287,500	284,600	286,900	287,000
終値	344,000	309,000	304,000	288,500	293,900	307,500

③ 発行決議日の直前営業日における投資口価格

	平成22年4月23日
始値	377,000円
高値	377,000円
安値	364,500円
終値	364,500円

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

該当事項はありません。

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>