

2020年9月15日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区大手町一丁目5番1号
 プレミア投資法人
 代表者名 執行役員 大寺 健之
 (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 小杉 知義
 問合せ先 取締役 財務部長 岩田 武
 (TEL: 03-6630-4611)

資産運用会社の株式交換及び主要株主の異動に関するお知らせ

プレミア投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の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、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。）を株式交換完全親会社、PRA を株式交換完全子会社とする株式交換（以下「本株式交換」といいます。）を実施することにつき決議し、本日、NTT 都市開発及びPRA の間で株式交換契約（以下「本株式交換契約」といいます。）を締結しましたので、お知らせします。

なお、PRA については2020年10月7日開催予定の臨時株主総会（以下「本株主総会」といいます。）において承認を受けた上で、2020年10月30日を効力発生日として本株式交換を行うことを予定しています。

また、本株式交換によって、PRA の主要株主の異動（以下「本株主異動」といいます。）が見込まれますので、併せてお知らせします。

記

I. 本株式交換について

1. 本株式交換の目的

NTT 都市開発は、本株式交換によるPRA の完全子会社化を通じ、本投資法人に対するNTT グループのスポンサーサポートを強化することを目的とし、PRA に対し本株式交換の提案を行いました。

PRA は、本株式交換がNTT グループからの物件取得機会拡大等、本投資法人の投資主価値向上に資すると判断し、本株式交換契約を締結することとしました。

2. 利益相反に関する考え方

NTT 都市開発は、現時点でPRA の株式の70%を保有する株主であり、既に、本投資法人とNTT 都市開発との間で物件の購入・売却、物件の管理等の取引が行われる際にはコンプライアンス委員会における審議・承認取得を要件とするなど、本投資法人とNTT 都市開発の間の利益相反に関する厳格なチェック体制が設けられています。本株式交換後も、引き続き、既存のチェック体制によりNTT 都市開発と本投資法人の間の利益相反に関する対応が可能となるものと考えています。

3. 本株式交換の要旨

(1) 本株式交換の日程

本株式交換契約承認取締役会決議日（PRA）	2020年9月15日
本株式交換契約承認取締役会決議日（NTT 都市開発）	2020年9月15日
本株式交換契約締結日	2020年9月15日
臨時株主総会開催日（PRA）	2020年10月7日（予定）
本株式交換の効力発生日	2020年10月30日（予定）
本株式交換に係る金銭交付日	2020年10月30日（予定）

(注1) 上記日程は、本株式交換に係る手続進行上の必要性その他の事由により、両社の合意に基づき変更される場合があります。

(注2) 本株式交換は、NTT 都市開発においては、会社法第796条第2項の規定に基づく簡易株式交換の手続により、株主総会による承認を受けずに行われる予定です。

(2) 本株式交換に係る割当ての内容

NTT都市開発は、会社法第768条第1項第2号の規定に基づき、本株式交換契約に従い、NTT都市開発以外の唯一のPRAの株主であるケネディクス株式会社（以下「ケネディクス」といいます。）に対し、その所有するPRAの普通株式に対し金銭を交付する予定です。（現金対価方式による株式交換）

PRAの株主に交付する金銭の額は、第三者機関によるPRAの普通株式の株式価値分析（DCF法）の結果を参考に、NTT都市開発との協議により決定しています。

なお、PRAの取締役会は、PRAが設置した特別委員会（注）から提出を受けた本株式交換に関する答申書の内容（本株式交換の対価としてPRAの株主に対して支払われる金員の価額その他の条件が妥当であるか否かについての答申を含みます。）を最大限尊重しながら、本株式交換に関する諸条件について、慎重に検討、協議を行い、本株式交換の実施を決議しています。

（注）経済産業省「公正なM&Aに関する指針」（2019年6月28日）においても公正なM&A実施のために取引条件等を検討する特別委員会の設置が推奨されています。

4. 本株式交換の当事会社の概要

	株式交換完全親会社	株式交換完全子会社
名称	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
所在地	東京都千代田区外神田四丁目14番1号	東京都千代田区大手町一丁目5番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 辻上 広志	代表取締役社長 小杉 知義
資本金	48,760百万円 (2020年3月31日現在)	300百万円 (2020年3月31日現在)
主な事業内容	(1) 不動産の取得、開発、販売及び管理 (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) 住宅の建築及び販売 (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) 有料老人ホーム事業並びに介護保険法に基づく居宅介護サービス事業及び介護予防サービス事業	(1) 投資運用業 (2) 宅地建物取引業（宅地建物取引業法第50条の2第1項第1号に規定する取引一任代理等の業務を含みます。） (3) 投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づく一般事務の受託業務
設立年月日	1986年1月21日	2001年7月17日
純資産	197,628百万円 (2020年3月31日現在)	1,496百万円 (2020年3月31日現在)
総資産	932,262百万円 (2020年3月31日現在)	1,625百万円 (2020年3月31日現在)
大株主及び持株比率	NTTアーバンソリューションズ株式会社（持株比率：100.0%）	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社（持株比率：70.0%） ケネディクス株式会社（持株比率：30.0%）
本投資法人・資産運用会社と相手会社の関係		
資本関係	本投資法人の発行済投資口数の3.3%（43,500口）の投資口を保有しています。 また、同社はPRAの発行済株式の70.0%（4,200株）を保有する親会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。	
人的関係	PRAの役職員の出向元企業の1社に該当します。	

取引関係	本投資法人が保有する不動産の賃借人等に該当します。 また、PRAは同社と「情報提供に関する合意書」を締結しています。
関連当事者への該当状況	同社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。 また、同社は上記のとおりPRAの親会社であり、PRAの関連当事者に該当します。

5. 本株式交換後の状況

株式交換完全親会社	
名称	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
所在地	東京都千代田区外神田四丁目14番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 辻上 広志
資本金	48,760 百万円
主な事業内容	(1) 不動産の取得、開発、販売及び管理 (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) 住宅の建築及び販売 (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) 有料老人ホーム事業並びに介護保険法に基づく居宅介護サービス事業及び介護予防サービス事業
決算期	3月31日
純資産	197,628 百万円
総資産	932,262 百万円

6. 今後の見通し

- (1) 投資法人の資産運用委託契約の変更内容
本日現在変更はありません。
- (2) PRAの機構の変更内容
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内容
本日現在変更はありません。
- (4) コンプライアンス・利害関係者等に関するルールの変更内容
本日現在変更はありません。
- (5) 投資方針の変更内容
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内容
本日現在変更はありません。
- (7) 投資法人の上場の継続の見込み
上場を継続します。
- (8) 今後の方針等
これまでの方針に変更はありません。
- (9) 業績への影響
本株式交換による本投資法人の業績への影響はありません。

II. 主要株主の異動について

1. 本株主異動の経緯

- (1) 本株式交換の結果、ケネディクスが保有するPRAの全株式（1,800株〔発行済株式総数の30.0%〕、2014年10月株式取得）をNTT都市開発が取得するものです。
- (2) この結果、NTT都市開発が保有するPRAの株式は6,000株（全発行済株式）となります。
- (3) 本投資法人は、本株主異動に伴いNTT都市開発による単独スポンサーとなりますが、NTT都市開発との一層の連携強化により、本投資法人の投資主価値の継続的な向上が期待できるものと考えています。

2. 異動する株主の概要

(1) 本株式交換により PRA の主要株主でなくなる株主の概要

名称	ケネディクス株式会社
所在地	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 宮島 大祐
資本金	40,320 百万円 (2019 年 12 月 31 日現在)
主な事業内容	(1) 不動産取引及び利用並びに資産運用に関するコンサルタント業 (2) 不動産の売買、賃貸、仲介及び鑑定 (3) 不動産の管理 (4) 有価証券の売買、保有、運用及び投資 (5) 有価証券投資顧問業

(2) 本株式交換後の PRA の主要株主の概要

上記「I 本株式交換について 4 本株式交換における当事会社の概要」における株式交換完全親会社の概要をご参照ください。

3. 主要株主の異動前後の所有株式数(議決権の数)及び総株主の議決権の数に対する割合

名称		ケネディクス株式会社	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
異動前	議決権数 (所有株式数)	1,800 個 (1,800 株)	4,200 個 (4,200 株)
	総株主の議決権の数 に対する割合(注)	30.0%	70.0%
	株主順位	第 2 位	第 1 位
異動後	議決権数 (所有株式数)	一個(一株)	6,000 個 (6,000 株)
	総株主の議決権の数 に対する割合(注)	—%	100.0%
	株主順位	—	第 1 位

(注) 議決権を有しない株式として発行済株式総数から控除した株式数： 一株
2020 年 9 月 15 日現在の発行済株式総数： 6,000 株

4. 本株主異動の日程

2020 年 9 月 15 日	PRA の取締役会において本株式交換契約を締結することにつき決議の上、本株式交換契約を締結
2020 年 10 月 7 日	本株主総会において本株式交換を承認(予定)
2020 年 10 月 30 日	本株式交換の効力発生(予定)

5. 今後の見通し

上記「I 本株式交換について 6 今後の見通し」をご参照ください。

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関係法令の規定に従い、必要な届出等の手続きを行います。

以上

※ 本投資法人のホームページアドレス <https://www.pic-reit.co.jp>