

平成23年3月9日

投資主各位

東京都港区赤坂八丁目4番14号
プレミア投資法人
執行役員 松澤 宏

第6回投資主総会招集ご通知

拝啓 投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、本投資法人の第6回投資主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ですが後記の投資主総会参考書類をご検討いただきまして、同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、平成23年3月24日（木曜日）午後5時までに到着するようご送付くださいますようお願い申し上げます。

また、本投資法人におきましては、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。）第93条第1項に基づき、規約第20条第5項において、「みなし賛成」に関する規定を次のとおり定めております。従いまして、投資主様が当日投資主総会にご出席になられず、かつ、議決権行使書面による議決権の行使をなされない場合、本投資主総会における各議案について、賛成されたものとみなしてお取扱いすることになりますので、ご留意くださいますようお願い申し上げます。

（本投資法人規約抜粋）

規約第20条第5項

「投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす。この場合、議案について賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。」

敬 具

記

1. 日 時： 平成23年3月25日（金曜日） 午前10時00分
2. 場 所： 東京都港区六本木六丁目10番1号
六本木ヒルズ森タワー49階アカデミーヒルズ六本木フォーラム内「タワーホール」（末尾の投資主総会会場ご案内図をご参照ください。）

3. 目的事項：

決議事項

- 第1号議案： 規約一部変更の件
- 第2号議案： 執行役員1名選任の件
- 第3号議案： 補欠執行役員1名選任の件
- 第4号議案： 監督役員2名選任の件
- 第5号議案： 補欠監督役員1名選任の件

以 上

(お願い) ◎当日ご出席の際は、お手数ですが同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。

◎代理人による議決権の行使につきましては、議決権を有する他の投資主様1名を代理人として、その議決権を行使することができます。ただし、代理権を証する書面のご提出が必要となりますのでご了承ください。

◎当日は投資主総会終了後、引き続き同会場において、本投資法人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による「運用状況報告会」を開催いたしますので、あわせてご参加くださいますようお願い申し上げます。

◎投資主総会参考書類に修正をすべき事項が生じた場合は、インターネット上の本投資法人のウェブサイト (<http://www.pic-reit.co.jp>) において、修正後の事項を掲載させていただきます。

投資主総会参考書類

議案及び参考事項

第1号議案：規約一部変更の件

1 変更の理由

① （第15条関係）

運用報酬1の計算方法について、不動産対応証券等の取得等による、本投資法人の運用資産の多様化に対応するため、所要の変更をするものであります。

② （規約別紙「資産運用の対象及び方針」Ⅰ．資産運用の基本方針関係）

我が国における不動産投資市場の拡大と成熟状況を踏まえ、首都圏外に所在する資産等であっても、当該資産に対する投資が本投資法人の運用資産形成において有用と認められる場合には、機動的に当該資産に対して投資を行うことを可能とするため、所要の変更をするものであります。

③ （規約別紙「資産運用の対象及び方針」Ⅱ．資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等（2）関係）

「租税特別措置法」（昭和32年法律第26号）の改正により、投資法人が不動産等を取得した場合に登録免許税の軽減措置を受けるための要件に変更がなされたことに伴い、所要の変更をするものであります。

2 規約の変更内容

現行規約の一部を、次のとおり変更しようとするものであります。

※下線は変更部分を示します。

現 行 規 約	変 更 案
<p>第15条（資産運用会社に対する資産運用報酬の計算方法及び支払の時期）</p> <p>1. 運用報酬 1</p> <p>決算期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又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、<u>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。</u>）の3%に相当する金額（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。</p>	<p>第15条（資産運用会社に対する資産運用報酬の計算方法及び支払の時期）</p> <p>1. 運用報酬 1</p> <p>決算期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又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収益（但し、<u>運用資産が別紙「資産運用の対象及び方針」Ⅱ.(1) A. a. ④に定める出資の持分又は同Ⅱ.(1) A. b. に定める不動産対応証券の場合には、決算期毎に算定される当該出資持分又は不動産対応証券に係る配当収入又は利子及びこれらに類する収益とする。また、運用資産中の不動産等（本投資法人が取得する有価証券その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。）その他の資産の売却による収益を除く。</u>）の総額の3%に相当する金額（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。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>2. 運用報酬2 決算期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、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。「分配可能金額」とは、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行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。</p> <p>3. 運用報酬3 運用資産として新たに不動産等を取得した場合（本投資法人が、不動産を裏付けとする有価証券その他の資産を取得した場合を含む。）、当該不動産等の取得価額（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。但し、消費税及び地方消費税相当額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上限として、本投資法人が資産運用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。</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、資産運用会社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>2. (現行どおり)</p> <p>3. (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第27条（雑則）</p> <p>本規約は、平成14年4月22日に定められた。</p> <p>本規約は、平成14年7月16日に改訂された。</p> <p>本規約は、平成16年4月23日に改訂された。</p> <p>本規約は、平成18年4月21日に改訂された。但し、当該改訂は、会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号、その後の改正を含む。）の施行日から効力を生じる。</p> <p>本規約は、平成20年4月18日に改訂された。但し、当該改訂は、平成20年5月1日から効力を生じる。</p> <p>本規約は、平成22年4月14日に改訂された。</p>	<p>第27条（雑則）</p> <p>本規約は、平成14年4月22日に定められた。</p> <p>本規約は、平成14年7月16日に改訂された。</p> <p>本規約は、平成16年4月23日に改訂された。</p> <p>本規約は、平成18年4月21日に改訂された。但し、当該改訂は、会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号、その後の改正を含む。）の施行日から効力を生じる。</p> <p>本規約は、平成20年4月18日に改訂された。但し、当該改訂は、平成20年5月1日から効力を生じる。</p> <p>本規約は、平成22年4月14日に改訂された。</p> <p><u>本規約は、平成23年3月25日に改訂された。</u></p>
<p style="text-align: center;">（規約別紙）</p> <p style="text-align: center;">資産運用の対象及び方針</p> <p>I. 資産運用の基本方針</p> <p>本投資法人は、首都圏に立地しオフィス又は住宅を主たる用途とする建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券その他の資産に対して投資を行い、中長期的な観点から、本投資法人の保有する資産（以下「運用資産」という。）の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行う。</p>	<p style="text-align: center;">（規約別紙）</p> <p style="text-align: center;">資産運用の対象及び方針</p> <p>I. 資産運用の基本方針</p> <p>本投資法人は、<u>主として</u>、首都圏に立地しオフィス又は住宅を主たる用途とする建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券その他の資産に対して投資を行い、中長期的な観点から、本投資法人の保有する資産（以下「運用資産」という。）の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行う。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>II. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等</p> <p>(2) 投資態度</p> <p>①本投資法人は、不動産及び不動産を信託する信託の受益権を主たる投資対象とする。</p> <p>②個々の不動産及び信託財産である不動産の選別にあたっては、当該不動産の予想収益、立地エリアの将来性、建物規模、建築及び設備仕様、耐震性能、権利関係、入居テナント、建物管理状況、環境・地質等を総合的に検討し、十分な調査を行うものとする。</p> <p>③本投資法人が取得する資産の組入比率は、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、<u>地上権又は不動産</u>、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を100分の75以上とする。</p> <p>④本投資法人は、その有する資産の総額のうち占める租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号、その後の改正を含む。）第22条の19に規定する不動産等の価額の割合を100分の70以上とする。</p>	<p>II. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等</p> <p>(2) (現行どおり)</p> <p>① (現行どおり)</p> <p>② (現行どおり)</p> <p>③本投資法人が取得する資産の組入比率は、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、不動産の賃借権若しくは地上権又は<u>不動産の所有権</u>、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を100分の75以上とする。</p> <p>④ (現行どおり)</p>

第2号議案：執行役員1名選任の件

執行役員 松澤 宏から、平成23年3月31日をもって辞任したい旨の申出がありましたので、平成23年4月1日付で、新たに執行役員1名の選任をお願いいたしたいと存じます。なお、本議案において、執行役員の任期は、現行規約第21条第3項の定めにより、就任する平成23年4月1日より2年とします。なお、本議案は、本投資法人の監督役員の全員の同意によって提出されたものであります。

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
川 守 祐 市 (昭和20年6月30日)	昭和44年4月 日本電信電話公社(現日本電信電話株式会社)入社 平成8年6月 日本電信電話株式会社 第一営業部 担当部長 平成10年6月 同社 第一法人営業本部 第一営業部長 平成11年1月 同社 長距離国際会社移行本部 ソリューション事業部 第一営業部長 平成11年7月 NTTコミュニケーションズ株式会社 取締役 ソリューション事業部 第一営業部長 平成12年7月 同社 取締役 ソリューション事業部 金融営業部長 平成13年6月 株式会社NTTPCコミュニケーションズ 代表取締役社長 平成17年6月 株式会社NTTソルコ 代表取締役社長 平成22年6月 同社 顧問(現職)
所有する本投資法人の 投資口数	なし。

- ・重要な兼職に該当する事実 該当ありません。
- ・投資法人との特別の利害関係 該当ありません。

第3号議案：補欠執行役員1名選任の件

現補欠執行役員 安武文宏の選任に係る決議は、本投資主総会の開始の時をもって効力を失います。つきましては、執行役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠執行役員1名の選任をお願いいたしたいと存じます。なお、本議案は、本投資法人の監督役員の全員の同意によって提出されたものであります。

補欠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
村 岸 公 人 (昭和22年10月29日)	昭和46年4月 日本電信電話公社（現日本電信電話株式会社）入社 平成8年7月 日本電信電話株式会社 不動産企画部 担当部長 平成11年1月 同社 東日本会社移行本部企画部 担当部長（エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社に出向） 平成12年4月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 事業企画部部長 平成12年6月 同社 取締役 事業企画部部長 平成19年6月 同社 常務取締役 開発推進部長 平成20年6月 同社 代表取締役常務 特命事項担当 平成22年6月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長（現職）
所有する本投資法人の 投資口数	なし。

・重要な兼職に該当する事実

上記補欠執行役員候補者は、本投資法人が資産運用委託契約及び機関の運営に関する一般事務委託契約を締結しているプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の代表取締役社長であります。

・投資法人との特別の利害関係

該当ありません。

なお、上記補欠執行役員候補者が本投資法人の執行役員に就任した場合は、金融商品取引法第31条の4第1項の規定に従い、就任後、遅滞なく、その旨を届け出ます。

第4号議案：監督役員2名選任の件

監督役員 飯沼春樹から、執行役員 松澤 宏の辞任に伴い、平成23年3月31日をもって一旦辞任したい旨の申し出がありました。また、監督役員 玉澤健児から、平成23年3月31日をもって辞任したい旨の申し出がありました。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、現行規約第21条第3項の定めにより、就任する平成23年4月1日より2年とします。

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(現職)
	所有する本投資法人の投資口数	なし。

- ・重要な兼職に該当する事実 上記監督役員候補者は、飯沼総合法律事務所の所長であります。
- ・投資法人との特別の利害関係 該当ありません。

上記監督役員候補者は、現在本投資法人の監督役員であり、本投資法人の執行役員の職務の執行全般を監督しております。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略 歴
2	新沢忠 (昭和7年2月17日)	昭和44年4月 公認会計士登録 昭和44年7月 監査法人朝日会計社(現有限責任あずさ監査法人) 平成12年2月 公認会計士・税理士 新沢忠事務所(現公認会計士 新沢忠事務所)開設(現職) 平成12年1月 東邦生命保険相互会社 監査役 平成12年8月 新むつ小川原株式会社 監査役 平成13年3月 日本ビルファンド投資法人 監督役員 平成17年8月 社団法人ジェイエイバンク支援協会 理事(現職)
	所有する本投資法人の投資口数	なし。

- ・重要な兼職に該当する事実 上記監督役員候補者は、公認会計士 新沢忠事務所の所長であります。
- ・投資法人との特別の利害関係 該当ありません。

第5号議案：補欠監督役員1名選任の件

現補欠監督役員 遠藤哲嗣の選任に係る決議は、本投資主総会の開始の時をもって効力を失います。つきましては、監督役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠監督役員1名の選任をお願いいたしますと存じます。

補欠監督役員候補者は次のとおりであります。

氏名 (生年月日)	略歴
遠藤哲嗣 (昭和23年5月14日)	昭和51年4月 弁護士登録 昭和57年3月 遠藤法律事務所(現遠藤・金崎法律事務所)開設(現職)
所有する本投資法人の 投資口数	なし。

- ・重要な兼職に該当する事実 上記補欠監督役員候補者は、遠藤・金崎法律事務所の所長であります。
- ・投資法人との特別の利害関係 該当ありません。

<参考事項>

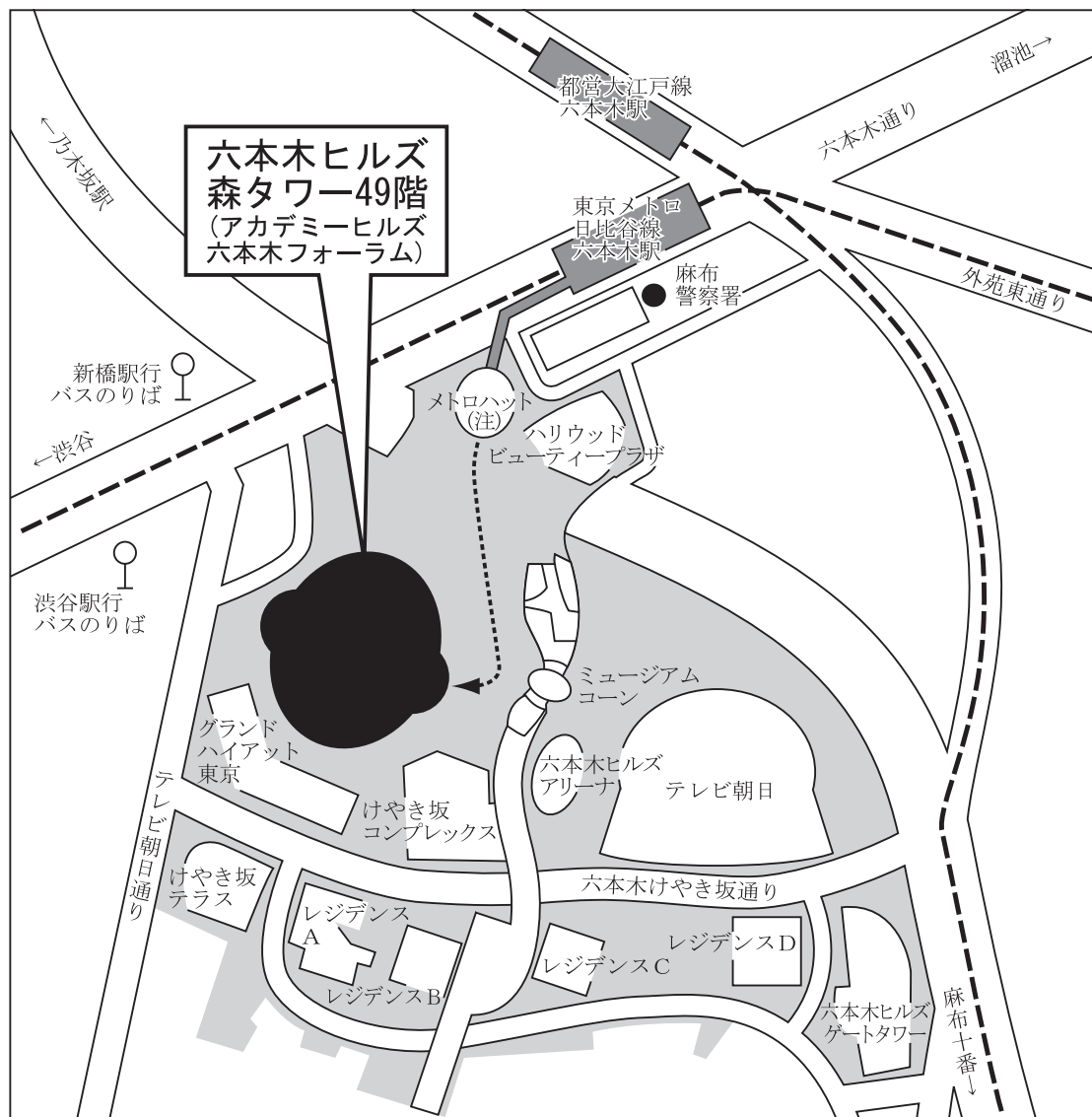
本投資主総会に提出される議案のうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、投信法第93条第1項及び本投資法人の現行規約第20条第5項に定める「みなし賛成」の規定は適用されません。なお、上記の第1号議案乃至第5号議案の各議案につきましては、いずれも相反する趣旨の議案には該当しておりません。

以上

投資主総会会場ご案内図

会場 東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー49階
アカデミーヒルズ六本木フォーラム内「タワーホール」

電話 03-6406-6649



(注) メトロハットは地下1階から2階までの直通エスカレーターによる六本木ヒルズ専用出入口です。日比谷線六本木駅下車の場合は、こちらをご利用ください。バス・大江戸線六本木駅下車の場合は、六本木ヒルズ内の階段・エスカレーターにて、2階にお上がりください。

交通ご案内

- <地下鉄> 東京メトロ日比谷線/六本木駅：1C出口(メトロハットへ直結) 会場まで徒歩約5分
都営大江戸線/六本木駅：3出口 会場まで徒歩約7分
 - <バス> 都営01系統バス/渋谷～六本木ヒルズ「六本木ヒルズ」下車 会場まで徒歩約6分
都営01系統バス/新橋～渋谷「六本木六丁目」下車 会場まで徒歩約6分
- 駐車場はご用意しておりませんので、お車でのご来場はご遠慮願います。