

(証券コード：8956)  
平成29年3月10日

投資主各位

東京都港区港南一丁目2番70号  
プレミア投資法人  
執行役員 星 澤 秀 郎

## 第9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9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ご通知申し上げます。

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29年3月27日（月曜日）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8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8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29年3月28日（火曜日） 午前10時00分  
2. 場 所： 東京都港区芝浦三丁目4番1号  
グランパーク プラザ棟3階会議室  
(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ので、ご了承ください。

## 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6条第1項関係)

平成27年11月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を実施したことから、分割前と実質的に同水準の発行可能投資口総口数を維持するため、所要の変更を行うものであります。

##### (2) (第13条関係)

投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）及び租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）等の改正により、投資法人における会計上と税務上の取扱いの差異（税会不一致）を解消するための措置が講じられたことを踏まえ、これに関連する規定につき、法令上の文言との統一及び記載内容の明確化を行うべく、所要の変更を行うものであります。

##### (3) (第15条第3項関係)

資産運用会社に対して支払う資産運用報酬のうち、新たに不動産等を取得した場合に支払う「運用報酬3」の計算において、一定の場合に上限額を通常の2分の1に減額する旨が規定されておりますが、実務上は、本条項において減額するとしている取引以外にも同水準の減額を適用している取引があり、当該対応と平仄を取るため、所要の変更を行うものであります。

##### (4) (第25条第2項関係)

自己投資口の取得又は新投資口予約権の無償割当てを実施した場合に発生する費用の負担を明確化するため、所要の変更を行うものであります。

##### (5) (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／(1) 投資対象／B. その他の特定資産関係)

本投資法人が取り組むデリバティブ取引については、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限定する旨を明示するため、所要の変更を行うものであります。

##### (6) (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) 投資態度関係)

租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。）の改正により、不動産投資法人の特例規定が削除されたことに伴い、不要となった規定を削除するものであります。

##### (7) その他

上記のほか、表現の明確化のため、所要の変更を行うものであります。

## 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6条（発行可能投資口総口数等）</p> <p>1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、<u>200</u>万口とする。</p> <p>2. ～3. （記載省略）</p> <p>第13条（金銭の分配の方針）</p> <p>1. 分配方針</p> <p>(1) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（本投資法人の貸借対照表上の純資産額から<u>出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等</u>の合計額を控除した額をいう。以下同じ。）の金額は、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従って計算されるものとする。</p> <p>(2) （記載省略）</p> <p>2. 利益を超えた金銭の分配</p> <p>本投資法人は、役員会において適切と判断した場合、投信法の規定に従い、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができる。但し、一般社団法人投資信託協会の規則等において定める額を限度とする。</p> <p>3. （記載省略）</p>	<p>第6条（発行可能投資口総口数等）</p> <p>1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、<u>1,000</u>万口とする。</p> <p>2. ～3. （現行どおり）</p> <p>第13条（金銭の分配の方針）</p> <p>1. 分配方針</p> <p>(1) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（本投資法人の貸借対照表上の純資産額から<u>出資総額及び出資剰余金</u>の合計額を控除した額をいう。以下同じ。）の金額は、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従って計算されるものとする。</p> <p>(2) （現行どおり）</p> <p>2. 利益を超えた金銭の分配</p> <p>本投資法人は、<u>本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合その他</u>役員会において適切と判断した場合、投信法の規定に従い、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができる。但し、一般社団法人投資信託協会の規則等において定める額を限度とする。</p> <p>3. （現行どおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>4. 分配金の除斥期間</p> <p>第1項に規定する分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとする。なお、未払分配金には利息を付さないものとする。</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. ～2. （記載省略）</p> <p>3. 運用報酬3</p> <p>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"> <li>・ 100億円以下の部分に対して、0.5%</li> <li>・ 100億円超300億円以下の部分に対して、0.2%</li> <li>・ 300億円超500億円以下の部分に対して、0.05%</li> <li>・ 500億円超の部分に対して、なし</li> </ul>	<p>4. 分配金の除斥期間</p> <p>第1項及び第2項に規定する分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとする。なお、未払分配金には利息を付さないものとする。</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. ～2. （現行どおり）</p> <p>3. 運用報酬3</p> <p>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<u>資産運用</u>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"> <li>・ 100億円以下の部分に対して、0.5%</li> <li>・ 100億円超300億円以下の部分に対して、0.2%</li> <li>・ 300億円超500億円以下の部分に対して、0.05%</li> <li>・ 500億円超の部分に対して、なし</li> </ul>

現 行 規 約	変 更 案
<p>なお、<u>資産運用会社の株主及びその連結対象会社</u>から取得した場合は、上記料率の2分の1とする。</p> <p>第25条（諸費用の負担）</p> <p>1. （記載省略）</p> <p>2. 前項に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担する。</p> <p>(1) 投資口、<u>投資法人債の発行及び資金の借入に関する費用</u></p> <p>(2)～(11) （記載省略）</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>（中略）</p> <p>本規約は、平成27年3月20日に改訂された。</p> <p style="text-align: right;">（規約別紙）</p> <p style="text-align: center;">資産運用の対象及び方針</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>(1) 投資対象</p> <p>A. （記載省略）</p> <p>B. その他の特定資産</p> <p>①～⑰（記載省略）</p>	<p>なお、<u>本投資法人が資産運用会社と締結した資産運用委託契約に定める資産運用会社の利害関係人等（投信法に定める利害関係人等を全て含む。）</u>から取得した場合は、上記料率の2分の1とする。</p> <p>第25条（諸費用の負担）</p> <p>1. （現行どおり）</p> <p>2. 前項に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担する。</p> <p>(1) 投資口<u>及び投資法人債の発行、自己投資口の取得、新投資口予約権の無償割当て並びに資金の借入に関する費用</u></p> <p>(2)～(11) （現行どおり）</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>（中略）</p> <p>本規約は、平成27年3月20日に改訂された。</p> <p><u>本規約は、平成29年3月28日に改訂された。</u></p> <p style="text-align: right;">（規約別紙）</p> <p style="text-align: center;">資産運用の対象及び方針</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>(1) 投資対象</p> <p>A. （現行どおり）</p> <p>B. その他の特定資産</p> <p>①～⑰（現行どおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>⑱ デリバティブ取引（金商法で定めるものをいう。）に係る権利</p> <p>⑲～㉑（記載省略）</p> <p>C. ～E.（記載省略）</p> <p>(2) 投資態度</p> <p>①～③（記載省略）</p> <p>④ <u>本投資法人は、その有する資産の総額のうち</u>に占める<u>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。</u></p>	<p>⑱ デリバティブ取引（金商法で定めるものをいう。<u>但し、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的として運用するものに限る。</u>）に係る権利</p> <p>⑲～㉑（現行どおり）</p> <p>C. ～E.（現行どおり）</p> <p>(2) 投資態度</p> <p>①～③（現行どおり） （削除）</p>

## 第2号議案：執行役員1名選任の件

現執行役員 星澤秀郎は、平成29年3月31日をもって任期満了となりますので、平成29年4月1日付けで、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。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29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	所有する 本投資法人の 投資口数
おく だ たか ひろ 奥 田 孝 浩 (昭和27年10月11日)	昭和51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14年7月 東日本電信電話株式会社 新潟支店長 平成17年6月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 取締役 平成22年6月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 監査役 平成23年6月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 常務取締役 経営企画部長 CSR担当 平成25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）	46口

- ・重要な兼職に該当する事実

執行役員候補者 奥田孝浩は、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す。

- ・投資法人との特別な利害関係

上記を除き、該当ありません。

- ・所有する本投資法人の投資口数

執行役員候補者 奥田孝浩は、本投資法人の投資口を、投資口累積投資制度を利用することにより、平成28年12月31日付けで46口（1口未満切り捨て）所有しております。



### 第3号議案：補欠執行役員1名選任の件

現補欠執行役員 奥田孝浩の選任に係る決議は、平成29年3月31日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	所有する 本投資法人の 投資口数
たか はし たつ や 高 橋 達 哉 (昭和42年10月7日)	昭和61年4月 日本電信電話株式会社 入社 平成18年7月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 経営企画部 担当課長 平成22年7月 同社 ビル事業本部 事業推進部 担 当課長 平成23年10月 エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサー ビス株式会社 PMサービス事業部 担当課長 平成26年2月 同社 経営企画部長 平成27年10月 同社 企画総務部 経営企画部門長 平成28年7月 プレミア・リート・アドバイザーズ 株式会社 取締役業務運営本部長 (現職)	0口

- ・重要な兼職に該当する事実

補欠執行役員候補者 高橋達哉は、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取締役です。

- ・投資法人との特別な利害関係

上記を除き、該当ありません。

なお、上記補欠執行役員については、その就任前に本投資法人の役員会の決議をもってその選任の取消しを行う場合があります。

#### 第4号議案：監督役員2名選任の件

現監督役員 飯沼春樹及び基祐二は、平成29年3月31日をもって任期満了となりますので、平成29年4月1日付けで、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29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	所有する 本投資法人の 投資口数
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 同所 代表者 (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 (現職) 平成28年6月 株式会社日本格付研究所 社外取締役 (現職) 大東紡織株式会社 取締役 監査等委員 (現職)	0口
2	基祐二 (昭和30年1月20日)	昭和53年11月 監査法人朝日会計社 (現有限責任あずさ監査法人) 入所 昭和57年9月 公認会計士登録 平成13年8月 同監査法人 代表社員 (現パートナー) 平成23年7月 同監査法人 東京事務所第2事業部副事業部長 平成25年7月 公認会計士 基祐二事務所開設 同所 代表者 (現職) 平成25年9月 株式会社A B P 設立 同社 代表取締役社長 (現職) 平成26年6月 株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン 取締役 (現職) 山下ゴム株式会社 監査役 (現職) 株式会社コロナ 取締役 監査等委員 (現職) 平成27年4月 本投資法人 監督役員 (現職) 平成27年12月 株式会社ニーズウエル 監査役 (現職)	0口

- ・重要な兼職に該当する事実

監督役員候補者 飯沼春樹は、飯沼総合法律事務所の代表者です。

監督役員候補者 基祐二は、公認会計士 基祐二事務所の代表者であり、かつ、株式会社A B Pの代表取締役社長です。

なお、両候補者は現在、本投資法人の監督役員として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。

- ・投資法人との特別な利害関係

両候補者について、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 櫻井憲二の選任に係る決議は、平成29年3月31日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たいと存じます。

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	所有する 本投資法人の 投資口数
さくら い けん じ 櫻 井 憲 二 (昭和23年10月28日)	昭和48年10月 監査法人和光事務所（現 有限責任あずさ監査法人）入所 昭和53年9月 公認会計士登録 平成9年5月 あずさ監査法人（現 有限責任あずさ監査法人）代表社員 平成16年5月 同監査法人 本部理事 平成23年7月 公認会計士 櫻井憲二事務所開設 同所 代表者（現職） 平成25年4月 本投資法人 監督役員 平成25年5月 日本海洋掘削株式会社 監査役（現職） 平成26年6月 三菱倉庫株式会社 監査役（現職）	0口

- ・重要な兼職に該当する事実

補欠監督役員候補者 櫻井憲二は、公認会計士 櫻井憲二事務所の代表者です。

- ・投資法人との特別な利害関係

該当ありません。

なお、上記補欠監督役員については、その就任前に本投資法人の役員会の決議をもってその選任の取消しを行う場合があります。

#### <参考事項>

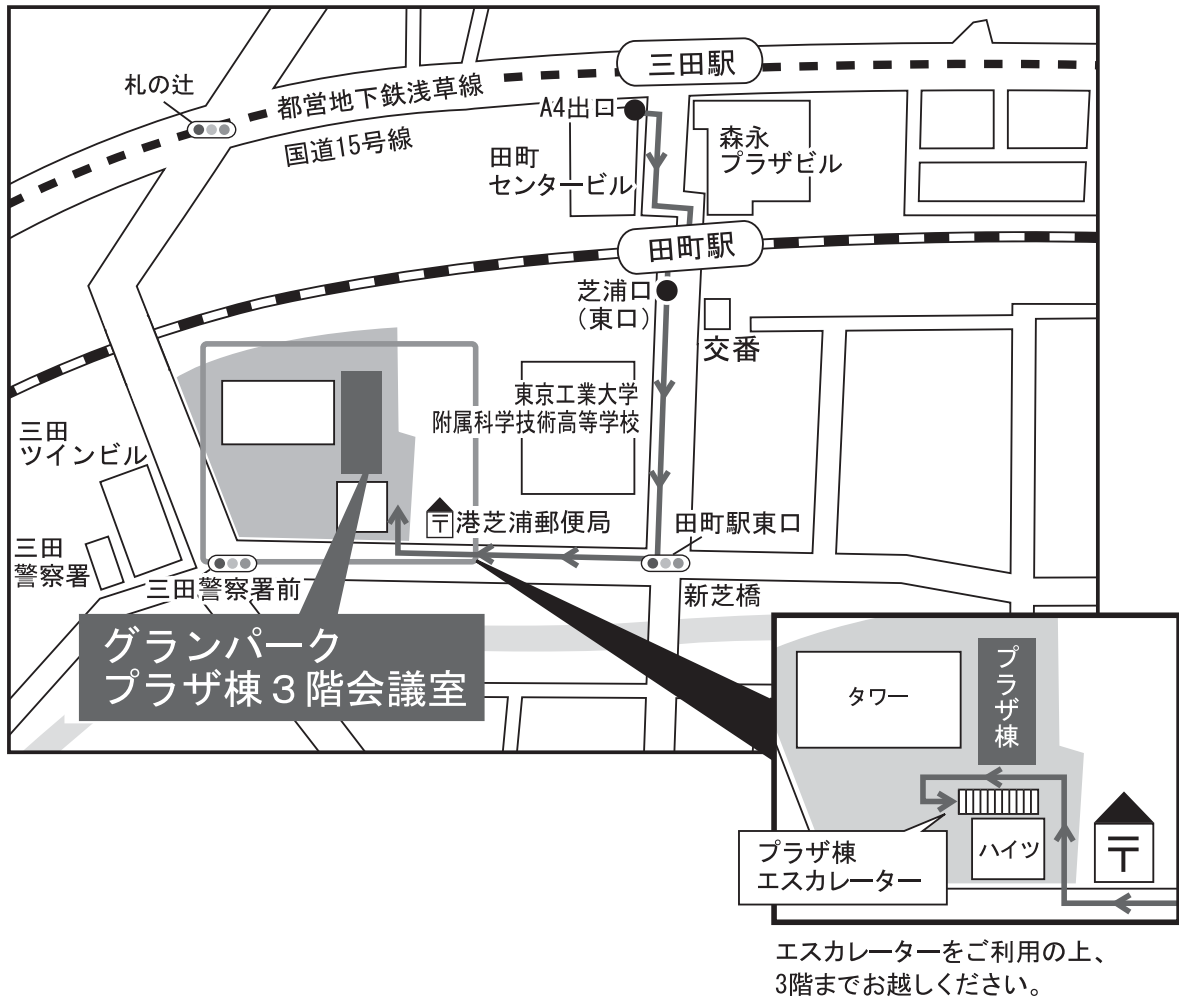
本投資主総会に提出される議案のうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、投信法第93条第1項及び本投資法人の現行規約第20条第8項に定める「みなし賛成」の規定は適用されません。

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

## 第9回投資主総会 会場ご案内図

会場 東京都港区芝浦三丁目4番1号  
グランパーク プラザ棟3階会議室  
電話 03-5441-2100



### 交通手段のご案内

< JR線 > 山手線・京浜東北線 田町駅芝浦口（東口）から徒歩約5分  
< 地下鉄 > 都営地下鉄浅草線・三田線 三田駅A4出口から徒歩約7分