

投資法人規約

(2019年3月27日 改訂)

プレミア投資法人

プレミア投資法人規約

第1章 総 則

第1条 (商号)

本投資法人は、プレミア投資法人と称し、英文では、Premier Investment Corporationと表示する。

第2条 (目的)

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含む。以下「投信法」という。）に基づき、その資産を主として不動産及び不動産対応証券などの特定資産（別紙「資産運用の対象及び方針」に掲げる資産をいう。以下同じ。）に対する投資として運用することを目的とする。

第3条 (本店の所在地)

本投資法人は、本店を東京都千代田区に置く。

第4条 (公告の方法)

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。

第2章 投資口

第5条 (投資主の請求による投資口の払戻し及び投資主との合意による自己の投資口の取得)

1. 本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないものとする。
2. 本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとする。

第6条 (発行可能投資口総口数等)

1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とする。
2. 本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとする。
3. 本投資法人は、第1項の範囲内において、役員会の承認を得たうえで、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとする。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいう。）1口と引換えに払い込む金銭の額は、執行役員が定め、本投資法人の保有する資産（以下「運用資産」という。）の内容に照らし公正な価額として役員会の承認を受けた金額とする。

第7条 (投資口の取扱規則)

本投資法人の投資主名簿への記載又は記録、その他投資口に関する取扱い並びにその手数料については、法令又は本規約のほか、役員会の定める投資口取扱規則による。

第8条 (投資法人が常時保持する最低限度の純資産額)

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とする。

第3章 資産運用及び計算等

第9条 (資産運用の対象及び方針)

本投資法人は、別紙「資産運用の対象及び方針」の規定に従って、その資産運用を行うものとする。別紙「資産運用の対象及び方針」は、本規約の不可分な一部として本規約の末尾に添付され、本規約と一体をなすものとする。

第10条 (収入金の再投資)

本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券に係る償還金、利子等、不動産に関する匿名組合出資持分に係る分配金、不動産の賃貸収入その他収入金を再投資することができる。

第11条 (資産評価の方法、基準及び基準日)

1. 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、別紙「資産評価の方法及び基準」の規定のとおりとし、資産評価の基準日は、第12条に定める決算期とする。別紙「資産評価の方法及び基準」は、本規約の不可分な一部として本規約の末尾に添付され、本規約と一体をなすものとする。
2. 本規約において、純資産額とは、前項の方法により算定された本投資法人の資産総額から、負債総額を控除した金額をいう。

第12条 (決算期)

本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日までと11月1日から翌年4月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）の各6ヶ月間とする。

第13条 (金銭の分配の方針)

1. 分配方針

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとする。

- (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出資総額及び出資剰余金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。
- (2) 日本の租税関連法令が、本投資法人の投資主に対して分配する金銭について一定の要件のもとで損金算入を認めている場合、本投資法人は、日本の租税関連法令が当該損金算入を認めるために定めた要件を満たすように投資主に金銭を分配しなければならない。

2. 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、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。

3. 分配金の分配方法

第1項及び第2項に規定する分配金は金銭により分配するものとし、原則として決算期から3ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配する。

4. 分配金の除斥期間

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。

第14条 (借入金及び投資法人債発行の限度額等)

1. 本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の債務の返済を含む。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債を発行することができる。なお、資金を借入れる場合には、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含む。）に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含む。）における「投資法人に係る課税の特例」に規定する機関投資家に限る。）からの借入に限るものとする。
2. 前項の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができる。
3. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとする。

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)

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は、次のとおりとする。

1. 運用報酬1

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、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。）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。

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。

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資産運用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。

- ・ 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

なお、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。）から取得した場合は、上記料率の2分の1とする。

第4章 資産運用委託

第16条（損益の帰属）

資産運用会社の運用により、本投資法人の運用資産に生じた利益及び損失は全て本投資法人に帰属する。

第5章 会計監査人

第17条（選任）

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任する。

第18条（任期）

1. 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとする。
2. 会計監査人は、前項の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなす。

第19条（会計監査人の報酬の支払基準及び支払の時期）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる営業期間毎に1,500万円以内として、この金額を超えない範囲で役員会で決定する金額とし、毎年1月、4月、7月及び10月の各末日までにそれまでの3ヶ月分を支払う。

第6章 投資主総会及び役員会等

第20条（投資主総会に係る事項）

1. 本投資法人は、2017年3月1日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集し、以降、隔年毎の3月1日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集するものとする。

2. 前項に基づき投資主総会を招集する場合には、2016年12月末日及び以降、隔年毎の12月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、当該投資主総会において、議決権を行使することのできる投資主とする。
3. 第1項のほか、本投資法人は、必要があるときは、随時、投資主総会を招集するものとする。
4. 前項に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、投資主総会において、議決権を行使することのできる投資主とする。
5. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、役員会の決議に基づき、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人がこれを招集する。
6. 投資主総会の議長は、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれにあたる。全ての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、監督役員の1名がこれにあたる。
7. 投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって行う。
8. 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。
9. 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができる。書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。
10. 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができる。電磁的方法により行使された議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。
11. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として議決権を行使することができる。この場合、投資主又は代理人は投資主総会ごとに代理権を証する書面を本投資法人に提出しなければならない。
12. 投資主総会に関する議事については、法令に定める事項を記載した議事録を作成し、出席した議長、執行役員及び監督役員が、これに記名押印する。作成及び記名押印された議事録は、投資主総会の日から10年間、本投資法人の本店に保存する。

第21条 （執行役員及び監督役員に関する事項）

1. 本投資法人の執行役員は2名以内、監督役員は3名以内（但し、執行役員の数に1を加えた数以上とする。）とする。
2. 執行役員及び監督役員は、本投資法人の投資主総会の決議によって選任する。
3. 執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とする。但し、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げない。なお、補欠として又は増員のために選任された執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とする。
4. 補欠の執行役員又は監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において執行役員又は監督役員が選任されなかった場合には、執行役員又は監督役員が選任された直近の投資主総会）において選任された執行役員又は監督役員の任期が終了する時までとする。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げない。

第22条 （役員会に関する事項）

1. 役員会は、すべての執行役員及び監督役員で構成されるものとし、法令又は本規約に定める権限を行うほか、執行役員の職務の執行を監督する。
2. 役員会は、法令に別段の定めがある場合のほか、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集し、その議長となる。
3. 役員会の招集通知は、会日の3日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して発するものとする。但し、執行役員及び監督役員の全員の同意があるときは、招集期間を短縮し、又は招集手続を省略することができる。
4. 役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、その構成員の過半数が出席し、議決に加わることができる構成員の過半数をもって行う。

5. 役員会に関する議事については、法令に定める事項を記載した議事録を作成し、出席した執行役員及び監督役員が、これに記名押印する。作成及び記名押印された議事録は、役員会の日から10年間、本投資法人の本店に保存する。

第23条 (役員等の投資法人に対する損害賠償責任)

本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議によって、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を法令の限度において免除することができる。

第24条 (執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期)

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は次のとおりとする。
執行役員の各々について1人あたり月額800,000円以内の金額、監督役員の各々について1人あたり月額350,000円以内の金額で、当該職務と類似の職務を行う取締役・監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として上記の金額を超えない範囲で役員会で決定する金額とし、当月分を当月末までに執行役員、監督役員の指定する口座への振込により支払う。

第7章 その他

第25条 (諸費用の負担)

1. 本投資法人は、運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産運用会社及び資産保管会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに一般事務受託者、資産運用会社及び資産保管会社が立替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合かかる遅延利息又は損害金を負担する。
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。
 - (1) 投資口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
 - (2) 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
 - (3) 目論見書及び要約(仮)目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
 - (4) 法令に定める計算書類、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用(監督官庁等に提出する場合の提出費用を含む。)
 - (5) 本投資法人の公告に係る費用及び広告宣伝等に関する費用
 - (6) 専門家等に対する報酬又は費用(法律顧問、鑑定評価、資産精査、税務顧問及び司法書士等を含む。)
 - (7) 執行役員及び監督役員に係る実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う諸費用
 - (8) 運用資産の取得又は管理・運営に関する費用(媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含む。)
 - (9) 借入金及び投資法人債に係る利息
 - (10) 本投資法人の運営に要する費用
 - (11) その他前各号に類する本投資法人が負担すべき費用

第26条 (消費税及び地方消費税)

本投資法人は、運用資産の運用その他本投資法人が支払うべき費用・金員のうち、消費税法上課税対象項目とされるもの(以下、総称して「課税対象項目」という。)に課税される消費税及び地方消費税等を負担するものとし、その消費税及び地方消費税等相当額を課税対象項目の諸金員に付加して支払う。

第27条 (雑則)

本規約は、2002年4月22日に定められた。
本規約は、2002年7月16日に改訂された。
本規約は、2004年4月23日に改訂された。
本規約は、2006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。
本規約は、2008年4月18日に改訂された。但し、当該改訂は、2008年5月1日から効力を生じる。
本規約は、2010年4月14日に改訂された。
本規約は、2011年3月25日に改訂された。
本規約は、2013年3月22日に改訂された。

本規約は、2015年3月20日に改訂された。

本規約は、2017年3月28日に改訂された。

本規約は、2019年3月27日に改訂された。但し、当該改訂のうち、第3条（本店の所在地）の改訂は、2019年6月28日までに開催される本投資法人の役員会において決定する本投資法人の本店移転日から効力を生じる。

以上

資産運用の対象及び方針

プレミア投資法人（以下「本投資法人」という。）規約第9条に基づき別に定める資産運用の対象及び方針（以下「本運用方針」という。）は、次のとおりとする。

I. 資産運用の基本方針

本投資法人は、主として、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。

II. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等

本投資法人は、資産を主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含む。）に定めるもののうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいう。）に対する投資として運用することを目的とする。

(1) 投資対象

A. 主たる投資対象とする特定資産

本投資法人は、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目的として、主として以下に掲げる特定資産に投資する。

a. 不動産等

- ① 不動産、不動産の賃借権及び地上権
- ② 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含むが、後記b. 不動産対応証券に該当するものを除く。）
- ③ 不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（後記b. 不動産対応証券に該当するものを除く。）
- ④ 当事者の一方が相手方の行う上記①乃至③までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分

b. 不動産対応証券

資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの

- ① 優先出資証券 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含む。以下「資産流動化法」という。）に定める優先出資証券
- ② 受益証券 投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含む。以下「投信法」という。）に定める受益証券
- ③ 投資証券 投信法に定める投資証券
- ④ 特定目的信託の受益証券 資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券

B. その他の特定資産

本投資法人は、上記A. に掲げる不動産等及び不動産対応証券に該当する特定資産のほか次に掲げる特定資産により運用する。

- ① 預金
- ② コール・ローン
- ③ 国債証券（金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含む。以下「金商法」という。）で定めるものをいう。）
- ④ 地方債証券（金商法で定めるものをいう。）
- ⑤ 特別の法律により法人の発行する債券（金商法で定めるものをいう。）
- ⑥ 資産流動化法に定める特定社債券
- ⑦ 社債券（金商法で定めるものをいう。但し、転換社債券及び新株予約権付社債券を除く。）
- ⑧ 投信法に定める投資証券若しくは投資法人債又は外国投資証券（金商法で定めるものをいう。但し、上記A. b. ③に定めるものを除く。）
- ⑨ コマーシャル・ペーパー（金商法で定めるものをいう。）
- ⑩ 外国又は外国の者の発行する証券又は証書で、上記③乃至⑦及び⑨の証券又は証書の性質を有するもの
- ⑪ 外国貸付債権信託受益証券等（金商法で定めるものをいう。）
- ⑫ オプションを表示する証券又は証書（金商法で定めるものをいう。但し、上記③乃至⑪及び

下記⑬乃至⑯に係るものに限る。)

- ⑬ 預託証書（金商法で定めるもので、上記③乃至⑤及び⑦の証券の性質を有する本邦通貨建のものとする。）
- ⑭ 外国の者が発行する譲渡性預金証書（金商法で定めるもので、本邦通貨建のものとする。）
- ⑮ 信託の受益権（金商法で定めるものをいう。但し、上記A. に定めるものを除く。）
- ⑯ 外国の者に対する権利で、上記⑮の権利の性質を有するもの（金商法で定めるものをいう。）
- ⑰ その他金銭債権
- ⑱ デリバティブ取引（金商法で定めるものをいう。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。）に係る権利
- ⑲ 株券（金商法で定めるものをいう。但し、本運用方針のために必要又は有用と認められる場合に投資するものとする。）
- ⑳ その他金商法に定める有価証券のうち、上記①乃至⑲に該当しない有価証券
- ㉑ 再生可能エネルギー発電設備（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含む。）に定めるものをいう。）

C. 特定資産以外の資産（組織運営に伴い保有する資産を除く。）に対する投資

本投資法人は、特定資産のほか、以下の資産に投資することがある。但し、本運用方針のために必要又は有用と認められる場合に投資するものとする。

- ① 商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含む。）に基づく商標権、その専用使用権又は通常使用権
- ② 温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含む。）に定める温泉の、源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
- ③ 民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含む。以下「民法」という。）で規定される動産
- ④ 民法で規定される地役権
- ⑤ 資産流動化法に定める特定目的会社の特定出資
- ⑥ 電気通信事業法（昭和59年法律第86号、その後の改正を含む。）で規定される電話加入権
- ⑦ 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含む。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含む。）
- ⑧ その他不動産等又は不動産対応証券と併せて取得することが適当であると認められるもの

D. 特定資産以外の資産（組織運営に伴い保有する資産）に対する投資

本投資法人は、前3項に定める資産のほか、本投資法人の商号に係る商標権、著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含む。）に基づく著作権等その他組織運営に伴い保有するものであって、適当と認められるものについては、これを取得することができる。

E. 金商法に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を有価証券とみなして、上記A. 乃至D. を適用するものとする。

(2) 投資態度

- 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。
- 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。
- 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不動産の所有権、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。

III. 投資制限

- (1) 本投資法人は、わが国以外に所在する不動産（本投資法人が取得する有価証券及び信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。）への投資は行わないものとする。
- (2) 本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとする。

IV. 組入資産の貸付けの目的及び範囲

- (1) 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、原則として運用資産に属する全ての不動産（本投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。）を賃貸（駐車場、看板等の設置等を含む。）するものとする。
- (2) 前号の不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに類する金銭（以下「敷金等」という。）

を受入れ又は差入れることがあり、受入れた敷金等は、本運用方針の定めに基づき運用するものとする。

- (3) 本投資法人は、資産運用の一環として、不動産を賃借した上で、当該不動産を転貸することがある。

V. 法令・規則等の遵守

本投資法人の運用資産は、本運用方針の定めのほか、投信法並びに関係法令及び一般社団法人投資信託協会に定める規則等（その後の改正を含む。）を遵守し運用するものとする。

以上

資産評価の方法及び基準

プレミア投資法人（以下「本投資法人」という。）規約（以下「本規約」という。）第11条第1項に基づき別に定める資産評価の方法及び基準（以下「本評価基準」という。）は、次のとおりとする。

I. 資産評価の原則

- (1) 本評価基準は、本投資法人が本規約第11条第2項に定める純資産額及び本規約第13条に定める分配金等を算定する際の資産評価の方法及び基準を定めることを目的とする。
- (2) 本投資法人は、本投資法人の保有する資産（以下「運用資産」という。）の評価にあたっては、投資主のために慎重かつ忠実にかかる業務を行うものとする。
- (3) 運用資産の評価にあたっては、継続性を原則とする。
- (4) 本投資法人は、運用資産の評価にあたって、評価の信頼性の確保に努めるものとする。

II. 資産評価の基準日

本投資法人は、本規約第12条に定める決算期を資産評価の基準日とする。

III. 資産評価の方法及び基準

1. 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり運用資産の種類毎に定める。

- (1) 不動産等

- ① 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価する。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分について定額法により算定するが、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ、投資主保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り他の算定方法により算定することができる。

- ② 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（包括信託を含む。）

信託財産が上記①に掲げる資産の場合は上記①に定める評価を行い、金融資産の場合は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た評価を行ったうえで、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額。

- ③ 不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産が上記①に掲げる資産の場合は上記①に定める評価を行い、金融資産の場合は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た評価を行ったうえで、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額。

- ④ 不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記①乃至③に掲げる資産の場合はそれぞれに定める評価を行い、金融資産の場合は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た評価を行ったうえで、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した額。

- (2) 有価証券

- ① 金融商品取引所に上場されている有価証券

金融商品取引所が開設する取引所金融商品市場又は外国金融商品市場における最終価格に基づき算出した価格。但し、最終価格がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値）に基づき算出した価格。

- ② 上記以外の有価証券

当該有価証券の市場価格（金商法に定める第一種金融商品取引業を行う者のブローカーにより提示される価格（気配値を含む。）又は取引所金融商品市場における取引価格に準じ随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する価格をいう。以下同じ。）がある場合には市場価格に基づく価額。また、市場価格がない場合には、これに準ずるものとして合理的な方法により算出された価額。但し、優先出資証券、コマーシャル・ペーパー、外国貸付債権信託受益証券等、外国の者が発行する譲渡性預金証券、信託の受益権及び外国の者に対する権利で信託の受益権の権利の性質を有するものについては、市場価格及び合理的な方法により算出された価格がない場合には、取得価額にて評価できるものとする。

- (3) 金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した価額。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額

で取得した場合において、取得価額と債権価額の差額の性格が金利の調整と認識される場合には、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価額。

(4) デリバティブ取引に係る権利

① 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該金融商品取引所の最終価格に基づき算出した価額。但し、最終価額がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値）に基づき算出した価額。

② 金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難な場合には取得価額にて評価できるものとする。

③ 上記①及び②にかかわらず、金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により、ヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ会計が適用できるものとし、さらに金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針に定める金利スワップの特例処理の要件を満たす取引については、金利スワップの特例処理を適用できるものとする。

(5) その他

上記に定めがない場合については、一般社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は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より付されるべき評価額をもって評価する。

2. 資産運用報告等に記載する目的で貸借対照表価額と異なる価額を記載する場合には、上記1.(1)①の「取得価額から減価償却累計額を控除した価額」を「原則的に不動産鑑定士による鑑定評価に基づいて算定した価額」と読替えて適用する。

3. 算定方法の継続適用は、原則として運用資産の種類毎に次のとおりとする。上記1.及び2.に定める評価方法については、継続性の原則に則り変更は行わない。但し、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合であり、かつ、投資主保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り他の評価方法に変更できるものとする。評価方法を変更した場合には、直後に投資主に交付する資産運用報告に次の事項を記載する。

(1) 当該評価方法の変更の事実及び変更日

(2) 変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的内容

(3) 期末における変更前に採用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額

(4) 具体的な変更理由

(5) その他、投資主保護上、必要な事項

以上