

平成 22 年 10 月 22 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 村岸 公人

問合せ先 取締役

業務運営本部長 駒井 厚生

(TEL:03-5772-8551)

## 資産運用会社の社内規程(資産運用ガイドライン)の一部改定に関するお知らせ

プレミアム投資法人(以下「本投資法人」といいます。)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。)は、本日開催の取締役において、社内規程である資産運用ガイドラインに規定する「ポートフォリオ運用方針」及び「不動産投資以外の運用方針」の一部改定につき、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. 概要

本投資法人が規約において、「主たる投資対象とする特定資産」のひとつに位置づけている匿名組合出資持分又は不動産対応証券(以下「不動産対応証券等」といいます。)への投資について、「投資方針」及び「投資制限」の規定を新設し、これに伴う必要な字句の修正等を行うものです。

#### 2. 新設する規定の内容

##### (1) 投資方針

不動産対応証券等への投資を行う場合は、以下の事項も検討して投資判断を行うこととする。

- ① 不動産対応証券等の投資対象不動産(不動産対応証券等の裏付けとなる不動産、不動産の賃借権又は地上権をいう。以下同じ。)が、規約別紙「資産運用の対象及び方針(注)」に適合した資産であること。
- ② 良質な物件の取得機会の確保という不動産対応証券等への投資の目的の実現を図るため、原則として、投資対象不動産の売却時に、本投資法人に当該投資対象不動産を取得する機会が与えられていること。
- ③ 開発案件を投資対象不動産とする不動産対応証券等への投資を行う場合も、以下の方針に従うこと。

本投資法人は、安定的な賃貸事業収入又はこれに類する収入が生じている、若しくは生じる見込みがある運用資産の取得を原則としており、本投資法人が自ら土地を取得して建物を建設することは予定していない。但し、第三者が建築中の投資対象不動産については、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断でき、完工・引渡しリスクが極小化されている場合等においては当該建物の竣工前であっても投資することがあるが、この際には当該運用資産を取得するメリットと一定の期間について賃貸事業収入が生じないデメリットその他当該運用資産の取得により本投資法人が負担するリスクを比較検討して投資判断を行うこととする。

(注) 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、運用資産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こととしています。

##### (2) 投資制限

不動産対応証券等への投資を行う場合は、投資時における、不動産対応証券等に対する投資額の合計額の本投資法人の有する資産の総額に占める割合を100分の10以内とすること。

#### 3. 経緯及び趣旨

- (1) 本投資法人は、東京経済圏に所在するオフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産等に投資する複合型 REIT として平成 14 年に運用を開始し、以降8年、16 期にわたり投資対象不動産を厳選し資産規模の成長を図ってきました。

その結果、本投資法人の現時点における運用資産は、オフィスビルが 15 棟、レジデンスが 31 棟の計 46 棟、取得総額は 1,460 億円に至っており、その全ての物件を不動産信託受益権の形態で保有しています。

- (2) 現在の投資環境は、平成 20 年に発生した世界的金融不況から徐々に回復してきているとはいえ、不動産売買マーケットにおける本投資法人の投資対象となる不動産の供給量は依然として極めて限定的です。このような状況が続いている中で、中長期的に安定したポートフォリオの構築を図り、投資主価値を高めていくためには、不動産への直接的な投資にとどまらず不動産対応証券等を含めたより幅広い投資対象の中から良質な資産を発掘していくことにも一定の意義があるものと考えます。また、PRA は本年5月にエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社をメインスポンサーに迎え、同社が関与する多様な案件への投資を検討する機会も増えてくることが期待されており、本投資法人においても投資対象の多様化を図ることでスポンサーチェンジの効果もより多岐にわたり発現していくものと考えます。

(3) 以上を背景として、不動産対応証券等への投資方針を資産運用ガイドラインへより明確に規定する一方、不動産対応証券等への投資による固有のリスクに対応するため、資産総額に占める投資額について制限を設けることとしたものです。

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>