

## 【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成20年4月18日
【発行者名】	プレミア投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 松澤 宏
【本店の所在の場所】	東京都港区西麻布一丁目2番7号
【事務連絡者氏名】	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兼総務部長 鈴木 文夫
【連絡場所】	東京都港区西麻布一丁目2番7号
【電話番号】	03-5772-8551（代表）
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 1 【提出理由】

平成20年4月18日開催の本投資法人投資主総会において、本投資法人の「規約」の変更が承認されましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものであります。

## 2 【報告内容】

### (1) 変更の内容についての概要

(下線は変更部分を示します。)

変更前	変更後
<p><b>第3条 (本店の所在する場所)</b> (記載省略)</p>	<p><b>第3条 (本店の所在地)</b> (現行どおり)</p>
<p><b>第4条 (公告の方法)</b> 本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行う。</p>	<p><b>第4条 (公告の方法)</b> 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。</p>
<p><b>第6条 (発行可能投資口総口数等)</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>(記載省略)</li><li>(記載省略)</li><li>本投資法人の執行役員は、第1項の範囲内において、役員会の承認を得たうえで<u>投資口の追加発行ができるものとする。当該投資口の追加発行における1口当たりの発行価額は、本投資法人に属する資産 (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で決定した価額とする。</u></li></ol>	<p><b>第6条 (発行可能投資口総口数等)</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>(現行どおり)</li><li>(現行どおり)</li><li>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、<u>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。</u></li></ol>
<p><b>第7条 (投資口の取扱規則)</b> 本投資法人の発行する投資証券の種類並びに<u>投資口の名義書換、実質投資主通知の受理その他投資口に関する手続きは、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。</u></p>	<p><b>第7条 (投資口の取扱規則)</b> 本投資法人の発行する投資証券の種類、<u>投資主名簿(実質投資主名簿を含む。以下同じ。)への記載又は記録、実質投資主通知の受理その他投資証券の取扱いに関する手続き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。</u></p>
<p><b>第11条 (資産評価の方法、基準及び基準日)</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>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、基準日は、第12条に定める<u>決算日</u>とする。別紙「資産評価の</li></ol>	<p><b>第11条 (資産評価の方法、基準及び基準日)</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>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、基準日は、第12条に定める<u>決算期</u>とする。別紙「資産</li></ol>

変更前	変更後
<p>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。</p> <p>2. (記載省略)</p> <p><b>第12条 (決算期)</b>  本投資法人の<u>決算期間</u>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、<u>決算期間</u>の末日をそれぞれ「<u>決算日</u>」という。)の各6ヶ月間とする。</p> <p><b>第13条 (金銭の分配の方針)</b>  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、出資剰余金及び<u>評価差額金の合計額(出資総額等)</u>を控除した額をいう。以下同じ。)の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って計算されるものとする。  (2) (記載省略)</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>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<u>決算日から3ヶ月以内に、決算日現在の最終の投資主名簿(実質投資主名簿を含む。第20条において同じ。)</u>に記載又は記録のある投資主又は<u>登録質権者</u>を対象に、投資口の所有口数に応じて分配する。</p> <p>4. (記載省略)</p> <p><b>第14条 (借入金及び投資法人債発行の限度額等)</b>  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</p>	<p>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。</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p><b>第12条 (決算期)</b>  本投資法人の<u>営業期間</u>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、<u>営業期間</u>の末日をそれぞれ「<u>決算期</u>」という。)の各6ヶ月間とする。</p> <p><b>第13条 (金銭の分配の方針)</b>  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、出資剰余金及び<u>評価・換算差額等の合計額</u>を控除した額をいう。以下同じ。)の金額は、<u>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に従って計算されるものとする。</u>  (2) (現行どおり)</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>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<u>決算日から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</u>を対象に、投資口の所有口数に応じて分配する。</p> <p>4. (現行どおり)</p> <p><b>第14条 (借入金及び投資法人債発行の限度額等)</b>  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(<u>短期投資法人債を含む。以下同じ。</u>))の債務の返済を含む。)等の資金の手当</p>

変更前	変更後
<p>債を発行することができる。なお、資金を借入れる場合は、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものとする。</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>3. (記載省略)</p>	<p>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、租税特別措置法施行令における「投資法人に係る課税の特例」に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものとする。</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>3. (現行どおり)</p>
<p><b>第15条 (投資信託委託業者に対する資産運用報酬の計算方法及び支払の時期)</b></p> <p>本投資法人が資産の運用を委託する投資信託委託業者 (以下「<u>資産運用委託会社</u>」という。) 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。</p> <p>1. 運用報酬 1</p> <p><u>決算日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、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。) 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、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「<u>賃貸収益</u>」という。) の3%に相当する金額 (1円未満切捨) とする。なお、資産運用委託会社が委託契約に基づき本投資法人に対して毎年4月末日までに提出する年度 (毎年5月1日から翌年4月末日まで) 運用計画に基づいて、毎年1月、4月、7月及び10月の各末日 (かかる末日が銀行休業日の場合は直前の営業日) までに、それまでの3ヶ月分の賃貸収益の3%に相当する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支払い、決算確定後1ヶ月以内に過不足を精算する。</u></p> <p>2. 運用報酬 2</p> <p><u>決算日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</u></p>	<p><b>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)</b></p> <p>本投資法人が資産の運用を委託する<u>資産運用会社</u>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。</p> <p>1. 運用報酬 1</p> <p><u>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、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「<u>賃貸収益</u>」という。) 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。</u></p> <p>2. 運用報酬 2</p> <p><u>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</u></p>

変更前	変更後
<p>とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準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（<u>本投資法人が取得する有価証券、信託の受益権その他資産の裏付けとなる不動産を含む。</u>）を取得した場合、当該不動産の取得価額（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、<u>消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除く。</u>）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<u>資産運用委託会社</u>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>なお、<u>資産運用委託会社</u>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><b>第16条（損益の帰属）</b> <u>資産運用委託会社</u>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。</p> <p><b>第17条（選任）</b> 会計監査人は、<u>投資主総会</u>において選任する。</p> <p><b>第19条（会計監査人の報酬の支払基準及び支払の時期）</b> 会計監査人の報酬は、監査の対象となる<u>決算期間毎</u>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</p>	<p>額」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準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<u>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。）</u>、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、<u>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。</u>）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<u>資産運用会社</u>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>なお、<u>資産運用会社</u>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><b>第16条（損益の帰属）</b> <u>資産運用会社</u>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。</p> <p><b>第17条（選任）</b> 会計監査人は、<u>投資主総会</u>の<u>決議</u>によって選任する。</p> <p><b>第19条（会計監査人の報酬の支払基準及び支払の時期）</b> 会計監査人の報酬は、監査の対象となる<u>営業期間毎</u>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</p>

変更前	変更後
<p>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。</p> <p><b>第20条（投資主総会に係る事項）</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.（記載省略）</li> <li>2. 投資主総会は、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1人がこれを招集する。</li> <li>3.（記載省略）</li> <li>4. 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でこれを行う。</li> <li>5. 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。）について賛成したものとみなす。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。 （新設）</li> </ol> <p>（新設）</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. 投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告し定め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とする。</li> <li>7. 投資主は、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て、</li> </ol>	<p>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。</p> <p><b>第20条（投資主総会に係る事項）</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.（現行どおり）</li> <li>2. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、<u>役員会の決議に基づき</u>、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1人がこれを招集する。</li> <li>3.（現行どおり）</li> <li>4. 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。</li> <li>5. 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。</li> <li>6. <u>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。</u></li> <li>7. <u>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。</u></li> <li>8. 投資主総会において権利を行使すべき投資主は、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とする。</li> <li>9. 投資主は、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て、</li> </ol>

変更前	変更後
<p>代理人により議決権を行使することができる。但し、代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主でなければならないものとする。</p> <p>8. 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、本投資法人の本店に保存する。</p> <p><b>第21条（執行役員及び監督役員に関する事項）</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>（記載省略）</li> <li>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をもって選任する。</li> <li>執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とする。但し、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とする。</li> </ol> <p><b>第22条（役員会に関する事項）</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>役員会は、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使し、執行役員の職務の執行を監督する。</li> <li>（記載省略）</li> <li>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、又は省略することができる。</li> <li>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のうえ、出席構成員の過半数の議決によって行う。</li> <li>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、本投資法人の本店に保存する。</li> </ol>	<p>代理人1名により議決権を行使することができる。但し、代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主でなければならないものとする。</p> <p>10. 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、<u>投資主総会の日から10年間</u>、本投資法人の本店に保存する。</p> <p><b>第21条（執行役員及び監督役員に関する事項）</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>（現行どおり）</li> <li>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。</li> <li>執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とする。但し、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。</li> </ol> <p><b>第22条（役員会に関する事項）</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>役員会は、<u>すべての</u>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。</li> <li>（現行どおり）</li> <li>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<u>招集手続を省略</u>することができる。</li> <li>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、<u>議決に加わることが</u>できる構成員の過半数をもって行う。</li> <li>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、<u>役員会の日から10年間</u>、本投資法人の本店に保存する。</li> </ol>

変更前	変更後
<p><b>第23条（役員等の投資法人に対する損害賠償責任）</b>  本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって、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。</p> <p><b>第25条（諸費用の負担）</b>  1. 本投資法人は、運用資産に関する租税、一般事務受託者、<u>資産運用委託会社</u>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、<u>資産運用委託会社</u>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)～(3)  （記載省略）  (4) 法令に定める<u>財務諸表、運用報告書等</u>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)（記載省略）  (6)（記載省略）  (7) 執行役員、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)～(11)  （記載省略）</p> <p><b>第27条（雑則）</b>  本規約は、平成14年4月22日に定められた。  本規約は、平成14年7月16日に改訂された。  本規約は、平成16年4月23日に改訂された。  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><b>第23条（役員等の投資法人に対する損害賠償責任）</b>  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。</p> <p><b>第25条（諸費用の負担）</b>  1. 本投資法人は、運用資産に関する租税、一般事務受託者、<u>資産運用会社</u>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、<u>資産運用会社</u>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)～(3)  （現行どおり）  (4) 法令に定める<u>計算書類、資産運用報告等</u>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)（現行どおり）  (6)（現行どおり）  (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)～(11)  （現行どおり）</p> <p><b>第27条（雑則）</b>  本規約は、平成14年4月22日に定められた。  本規約は、平成14年7月16日に改訂された。  本規約は、平成16年4月23日に改訂された。  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。  <u>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。</u></p>

変更前	変更後
<p style="text-align: center;"><b>資産運用の対象及び方針</b></p> <p><b>I. 資産運用の基本方針</b>  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及び信託の受益権その他の資産に対して投資を行い、中長期的な観点から、<u>本投資法人に属する資産</u>（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><b>II. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等</b>  (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(記載省略)  ②不動産、土地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、<u>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。）第2条第5項において定義される有価証券</u>（以下「有価証券」という。）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（<u>有価証券に該当するものを除く。</u>）  ④当事者の一方が相手方の行う上記①から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（以下「<u>不動産に関する匿名組合出資持分</u>」という。）</p>	<p style="text-align: center;"><b>資産運用の対象及び方針</b></p> <p><b>I. 資産運用の基本方針</b>  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、<u>本投資法人の保有する資産</u>（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><b>II. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等</b>  (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(現行どおり)  ②不動産、土地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、<u>後記b. 不動産対応証券に該当するものを除く。</u>）  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（<u>後記b. 不動産対応証券に該当するものを除く。</u>）  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</p>

変更前	変更後
<p>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</p> <p>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。）<u>第2条第9項に定める優先出資証券</u></p> <p>②受益証券 投信法<u>第2条第12項に定める受益証券</u></p> <p>③投資証券 投信法<u>第2条第22項に定める投資証券</u></p> <p>④特定目的信託の受益証券 資産流動化法<u>第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（不動産等として定義される上記 a ②又は③に掲げる資産に該当するものを除く。）</u></p> <p>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。</p> <p>①（記載省略）</p> <p>②（記載省略）</p> <p>③国債証券（<u>証券取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含む。）第2条第1項第1号</u>で定めるものをいう。）</p> <p>④地方債証券（<u>証券取引法第2条第1項第2号</u>で定めるものをいう。）</p> <p>⑤特別の法律により法人の発行する債券（<u>証券取引法第2条第1項第3号</u>で定めるものをいう。）</p> <p>⑥資産流動化法に定める特定社債券（<u>資産流動化法第2条第9項</u>で定めるものをいう。）</p> <p>⑦社債券（<u>証券取引法第2条第1項第4号</u>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。）</p> <p>⑧投信法に定める受益証券（<u>証券取引法第2条第1項第7号</u>で定めるものをいう。但し、上記A b ②に定めるものを除く。）</p>	<p>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</p> <p>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</p> <p>②受益証券 投信法に定める受益証券</p> <p>③投資証券 投信法に定める投資証券</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>①（現行どおり）</p> <p>②（現行どおり）</p> <p>③国債証券（<u>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。）</u>で定めるものをいう。）</p> <p>④地方債証券（<u>金商法</u>で定めるものをいう。）</p> <p>⑤特別の法律により法人の発行する債券（<u>金商法</u>で定めるものをいう。）</p> <p>⑥資産流動化法に定める特定社債券</p> <p>⑦社債券（<u>金商法</u>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。）</p> <p>（削除）</p>

変更前	変更後
<p>⑨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（証券取引法第2条第1項第7号の2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。）</p> <p>⑩貸付信託の受益証券（証券取引法第2条第1項第7号の3で定めるものをいう。）</p> <p>⑪資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項で定めるものをいう。但し、上記A b ④に定めるものを除く。）</p> <p>⑫コマーシャル・ペーパー（証券取引法第2条第1項第8号で定めるものをいう。）</p> <p>⑬外国又は外国法人の発行する証券又は証書で、上記③乃至⑦及び⑫の証券又は証書の性質を有するもの（証券取引法第2条第1項第9号に該当するものをいう。）</p> <p>⑭外国貸付債権信託受益証券（証券取引法第2条第1項第10号で定めるものをいう。）</p> <p>⑮オプションを表示する証券又は証書（証券取引法第2条第1項第10号の2で定めるものをいう。但し、上記③乃至⑭及び下記⑯乃至⑰に係るものに限る。）</p> <p>⑯預託証書（証券取引法第2条第1項第10号の3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。）</p> <p>⑰外国法人が発行する譲渡性預金証書（証券取引法第2条第1項第11号で定めるもので、本邦通貨建のものとする。）</p> <p>⑱貸付債権信託受益証券（証券取引法第2条第2項第1号で定めるものをいう。）</p> <p>⑲外国法人に対する権利で、上記⑱の権利の性質を有するもの（証券取引法第2条第2項第2号で定めるものをいう。）</p> <p>⑳金銭債権（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。以下「投信法施行令」という。）第3条</p>	<p>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。）</p> <p>⑨貸付信託の受益証券（金商法で定めるものをいう。）</p> <p>(削除)</p> <p>⑩コマーシャル・ペーパー（金商法で定めるものをいう。）</p> <p>⑪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並びに⑨及び⑩の証券又は証書の性質を有するもの</p> <p>⑫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。）</p> <p>⑬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⑫及び下記⑭乃至⑰に係るものに限る。）</p> <p>⑭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。）</p> <p>⑮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。）</p> <p>⑯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。）</p> <p>⑰外国の者に対する権利で、上記⑯の権利の性質を有するもの（金商法で定めるものをいう。）</p> <p>⑱その他金銭債権</p>

変更前	変更後
<p><u>第1号、第12号及び第14号に該当するものを除く。)</u></p> <p>⑲ <u>金融デリバティブ取引に係る権利</u> (投信法施行令第3条第14号で定めるものをいう。)</p> <p>⑳ <u>株券</u> (証券取引法第2条第1項第6号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。)</p> <p>(新設)</p> <p><u>C. 有価証券に対する投資</u> 本投資法人は、主として有価証券に対する投資として資産運用することを目的としない。</p> <p><u>D. 特定資産以外の資産</u> (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。</p> <p>① (記載省略)</p> <p>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 <u>温泉の源泉</u> を利用する権利及び当該温泉に関する設備等</p> <p>③ (記載省略)</p> <p>④ (記載省略)</p> <p>⑤ 資産流動化法に定める特定目的会社の特定出資 (<u>資産流動化法第2条第6項で定めるものをいう。)</u></p> <p>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。) <u>附則第9条</u> で規定される電話加入権 (新設)</p> <p>⑦ <u>信託財産として上記①乃至⑥を信託する信託の受益権</u></p>	<p>⑲ <u>デリバティブ取引</u> (金商法で定めるものをいう。) に係る権利</p> <p>⑳ <u>株券</u> (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。)</p> <p>㉑ <u>その他金商法に定める有価証券のうち、上記①乃至⑳に該当しない有価証券</u></p> <p>(削除)</p> <p><u>C. 特定資産以外の資産</u> (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。</p> <p>① (現行どおり)</p> <p>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 <u>温泉の源泉</u> を利用する権利及び当該温泉に関する設備等</p> <p>③ (現行どおり)</p> <p>④ (現行どおり)</p> <p>⑤ 資産流動化法に定める特定目的会社の特定出資</p> <p>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</p> <p>⑦ <u>地球温暖化対策の推進に関する法律</u> (平成10年法律第117号。その後の改正を含む。) に基づく <u>算定割当量</u></p> <p>(削除)</p>

変更前	変更後
<p data-bbox="312 292 788 432">⑧ <u>その他特定の不動産等に付随する資産で、当該不動産等と併せて取得することが適当と株式会社東京証券取引所が認めるもの</u></p> <p data-bbox="285 476 788 541"><b>E.</b> 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</p> <p data-bbox="304 548 788 832">本投資法人は、<u>前4項に定める資産の他、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、株式会社東京証券取引所が適当と認めるもの</u>については、これを取得することができる。</p> <p data-bbox="285 875 437 904">(2) 投資態度</p> <p data-bbox="312 912 533 941">①～③（記載省略）</p> <p data-bbox="312 950 788 1378">④ <u>本投資法人は、資産の総額のうち</u>に占める不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権（不動産、地上権及び土地の賃借権のみを信託する信託に係るものに限る。）及び匿名組合出資持分（その出資された財産を不動産、不動産の賃借権又は地上権のみに運用することを定めた匿名組合契約に係るものに限る。））の価額の割合として財務省令で定める割合を100分の75以上とする。</p> <p data-bbox="225 1421 708 1450"><b>IV. 組入資産の貸付けの目的及び範囲</b></p> <p data-bbox="285 1458 464 1487">(1)（記載省略）</p> <p data-bbox="285 1496 464 1524">(2)（記載省略）</p> <p data-bbox="285 1533 788 1705">③ <u>運用資産に属する不動産（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。）以外の資産の貸付けは行わないものとする。</u></p> <p data-bbox="300 1714 379 1742">(新設)</p>	<p data-bbox="900 292 1375 395">⑧ <u>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</u></p> <p data-bbox="873 476 1375 541"><b>D.</b> 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</p> <p data-bbox="892 548 1375 832">本投資法人は、<u>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</u>については、これを取得することができる。</p> <p data-bbox="873 875 1024 904">(2) 投資態度</p> <p data-bbox="900 912 1150 941">①～③（現行どおり）</p> <p data-bbox="900 950 979 978">(削除)</p> <p data-bbox="812 1421 1295 1450"><b>IV. 組入資産の貸付けの目的及び範囲</b></p> <p data-bbox="873 1458 1080 1487">(1)（現行どおり）</p> <p data-bbox="873 1496 1080 1524">(2)（現行どおり）</p> <p data-bbox="887 1533 967 1561">(削除)</p> <p data-bbox="873 1714 1375 1817">③ <u>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。</u></p>

変更前	変更後
<b>資産評価の方法及び基準</b>	<b>資産評価の方法及び基準</b>
<b>I. 資産評価の原則</b> (1) (記載省略) (2) 本投資法人は、本投資法人に属する資産（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) (記載省略) (4) (記載省略)	<b>I. 資産評価の原則</b> (1) (現行どおり) (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) (現行どおり) (4) (現行どおり)
<b>II. 基準日</b> 本投資法人は、本規約第12条に定める決算日を評価基準日とする。	<b>II. 基準日</b> 本投資法人は、本規約第12条に定める決算期を評価基準日とする。
<b>III. 資産評価の方法及び基準</b> 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 (記載省略) ② 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（ <u>包括信託を含み、有価証券に該当するものを除く。</u> ） 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、土地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（ <u>有価証券に該当するものを除く。</u> ） 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 (記載省略)	<b>III. 資産評価の方法及び基準</b> 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 (現行どおり) ② 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（ <u>包括信託を含む。</u> ） 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、土地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 (現行どおり)

変更前	変更後
<p>(2) 有価証券</p> <p>① <u>証券取引所に上場されている有価証券</u></p> <p>証券取引所が開設する取引所有価証券市場又は外国有価証券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。</p> <p>② 上記以外の有価証券</p> <p>当該有価証券の市場価格（証券会社のブローカーにより提示される価格（気配値を含む。）又は取引所有価証券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、貸付信託の受益証券、<u>外国貸付債権信託受益証券</u>、<u>外国法人が発行する譲渡性預金証書</u>、<u>貸付債権信託受益証券</u>及び<u>外国法人に対する権利で貸付債権信託受益証券の権利の性質を有するもの</u>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。</p> <p>(3) 金銭債権 （記載省略）</p> <p>(4) <u>金融デリバティブ取引に係る権利</u> （記載省略）</p> <p>(5) その他 （記載省略）</p> <p>2. 資産運用報告書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。</p>	<p>(2) 有価証券</p> <p>① <u>金融商品取引所に上場されている有価証券</u></p> <p>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。</p> <p>② 上記以外の有価証券</p> <p>当該有価証券の市場価格（<u>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、貸付信託の受益証券、<u>外国貸付債権信託受益証券等</u>、<u>外国の者が発行する譲渡性預金証書</u>、<u>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</u>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。</u></p> <p>(3) 金銭債権 （現行どおり）</p> <p>(4) <u>デリバティブ取引に係る権利</u> （現行どおり）</p> <p>(5) その他 （現行どおり）</p> <p>2. 資産運用報告書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。</p>

変更前	変更後
<p>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<u>資産運用報告書</u>に次の事項を記載する。</p> <p>(1)～(5) (記載省略)</p>	<p>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<u>資産運用報告</u>に次の事項を記載する。</p> <p>(1)～(5) (現行どおり)</p>

(2) 変更の年月日  
平成20年5月1日