

投 資 法 人 規 約

日本リート投資法人

第1章 総 則

第1条（商 号）

本投資法人は、日本リート投資法人と称し、英文では NIPPON REIT 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、本投資法人の資産を主として特定資産（投信法第2条第1項に掲げる特定資産をいう。以下同じ。）のうち、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。）（以下「投信法施行規則」という。）に定めるものをいう。）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、本店を東京都港区に置く。

第4条（公告方法）

本投資法人の公告は、電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合には、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（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、1,600万口とする。
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項の発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができる。当該募集投資口の発行における1口当たりの払込金額は、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金額として執行役員が決定し、役員会が承認した金額とする。

第6条（投資口の取扱に関する事項）

本投資法人の投資主名簿への記載又は記録、投資主の権利の行使の手続その他の手続及びその手数料については、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、役員会の定める投資口取扱規則による。

第7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8条（投資主の請求による投資口の払戻し及び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。
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。

第3章 投資主総会

第9条（招集及び開催）

1. 本投資法人の投資主総会は、2017年9月1日及び同日以後、遅滞なく招集し、以後、隔年毎の9月1日及び同日以後、遅滞なく招集する。また、必要あるときは随時招集する。
2. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の承認に基づき、執行役員が1名の場合には当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合に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名がこれを招集する。
3. 投資主総会を招集するには、投資主総会の日から2か月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに、投資主に対して、書面をもって又は電磁的方法によりその通知を発する。ただし、第1項第一文の定めに従って開催された直前の投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告をすることを要しないものとする。
4. 本投資法人は、投資主総会の招集に際し、投資主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとする。
5. 本投資法人は、電子提供措置をとる事項のうち投信法施行規則で定めるものの全部又は一部について、議決権の基準日までに書面交付請求した投資主に対して交付する書面に記載しないことができる。

第10条（議長）

投資主総会の議長は、執行役員が1名の場合には当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合に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。すべての執行役員に欠員又は事故がある場合には、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。

第11条（決議）

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を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行う。

第12条（議決権の代理行使）

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、その議決権を行使することができる。この場合において当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとにその代理権を証明する書面をあらかじめ本投資法人に提出しなければならない。

第13条（書面による議決権の行使）

1. 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」という。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行う。
2. 前項の規定により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。

第14条（電磁的方法による議決権の行使）

1. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を電磁的方法により本投資法人に提供して行う。
2. 前項の規定により電磁的方法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。

第15条（みなし賛成）

1. 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。
2. 前項の規定に基づき議案に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。
3. 前二項のみなし賛成の規定は、投信法第104条第1項（役員及び会計監査人の解任）、第140条（規約の変更）（ただし、みなし賛成に関連する規定の制定又は改廃に限る。）、第143条第3号（解散）、第205条第2項（資産運用会社による資産の運用に係る委託契約の解約に関する同意）、又は第206条第1項（投資法人による資産の運用に係る委託契約の解約）の議案の決議には適用しない。

第16条（基準日）

1. 決算期（第34条において定義する。以下同じ。）から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる者とする。
2. 前項の規定にかかわらず、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をその権利を行使することができる者としてすることができる。

第17条（投資主総会議事録）

投資主総会の議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令で定める事項を記載又は記録した議事録を作成する。

第 18 条（投資主総会に関する事項）

投資主総会に関する事項については、法令及び本規約に定めるものを除き、役員会において定める投資主総会規程による。

第 4 章 役員及び役員会

第 19 条（執行役員及び監督役員の員数）

本投資法人の執行役員は 1 名以上、監督役員は 2 名以上（ただし、執行役員の員数に 1 を加えた数以上とする。）とし、執行役員及び監督役員（以下「役員」という。）は役員会を構成する。

第 20 条（執行役員及び監督役員の選任及び任期）

1. 役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任する。
2. 役員の任期は、選任後 2 年とする。ただし、法令に定める限度において、投資主総会の決議によってその期間を短縮又は延長することを妨げない。さらに、補欠又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とする。
3. 補欠の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役員が選任されなかった場合には、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被補欠者である役員の任期が満了する時までとする。ただし、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 21 条（執行役員及び監督役員の報酬の支払に関する基準）

本投資法人の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。

- (1) 各執行役員の報酬は、一人当たり月額 80 万円を上限とし、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役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとする。
- (2) 各監督役員の報酬は、一人当たり月額 50 万円を上限とし、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役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとする。

第 22 条（執行役員及び監督役員の投資法人に対する損害賠償責任の免除）

本投資法人は、役員が投信法第 115 条の 6 第 1 項に定める責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができる。

第 23 条（招集及び議長）

1. 役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が 1 名の場合には当該執行役員が、執行役員が 2 名以上の場合に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。

2. 役員会の招集通知は、役員会の日 3 日前までに、役員全員に対して発するものとする。
ただし、役員全員の同意を得て、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。

第 24 条（決議）

役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることのできる構成員の過半数が出席し、その過半数をもって行う。

第 25 条（役員会議事録）

役員会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令に定める事項を記載又は記録した議事録を作成し、出席した役員が、これに署名、記名押印又は電子署名する。

第 26 条（役員会規則）

役員会に関する事項については、法令及び本規約に定めるものの他、役員会において定める役員会規則による。

第 5 章 会計監査人

第 27 条（会計監査人の選任）

会計監査人は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任する。

第 28 条（会計監査人の任期）

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 29 条（会計監査人の報酬の支払に関する基準）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期ごとに 2,000 万円を上限とし、役員会で決定する金額を、原則として、当該決算期について投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領した後、会計監査人から請求を受けてから 2 か月以内に支払うものとする。

第 30 条（会計監査人の投資法人に対する責任）

本投資法人は、会計監査人の投信法第 115 条の 6 第 1 項に定める責任について、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができる。

第6章 資産運用の対象及び方針

第31条（資産運用の対象及び方針）

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、別紙1に定めるとおりとし、別紙1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7章 資産評価の方法、基準及び基準日

第32条（資産評価の方法、基準及び基準日）

本投資法人の資産評価の方法、基準及び基準日は、別紙2に定めるとおりとし、別紙2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8章 借入金及び投資法人債発行の限度額等

第33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、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の発行を行うことができる。なお、資金を借り入れる場合には、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。以下「金融商品取引法」という。）第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（ただし、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。以下「租税特別措置法」という。）第67条の15に定める機関投資家に該当する者に限る。）からの借入れに限るものとする。
2. 前項に係る借入れ及び投資法人債により収受した金銭の使途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金の返済及び投資法人債の償還を含む。）等とする。ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとする。
3. 第1項に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、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。
4. 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、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとする。

第9章 計 算

第34条（決算期）

本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12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。）とする。

第35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、利益の金額（以下「分配可能金額」という。）は、投信法又は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される利益とする。
- ② 分配金額は、原則として租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項（以下「投資法人に係る課税の特例規定」という。）に規定される本投資法人の配当可能利益の金額（以下「配当可能利益の金額」という。）の 100 分の 90（ただし、法令改正等により配当可能利益の内容又は当該比率に変更があった場合には変更後の内容又は比率。以下同じ。）に相当する金額を超えて本投資法人が決定する金額とする。ただし、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合にはこの限りではなく、本投資法人が合理的に決定する金額とする。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金、圧縮積立金、一時差異等調整積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができる。

- ③ 分配金に充当せず留保した利益又は決算期までに稼得した利益については、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとする。

(2) 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、本投資法人が適切と判断した場合には、一般社団法人投資信託協会の規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができる。ただし、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には、当該目的を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができる。

(3) 分配金の分配方法

本条に基づく分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から 3 か月以内に、決算期における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数に応じて分配する。

(4) 分配金請求権の除斥期間

本投資法人は、本条に基づく金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満 3 年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとする。なお、未払分配金には利息は付さないものとする。

(5) 一般社団法人投資信託協会の規則

本投資法人は、第 1 号から第 4 号までのほか、金銭の分配にあたっては、一般社団法人投資信託協会の定める規則等に従うものとする。

第 36 条（諸費用の負担）

1. 本投資法人は、運用資産に関する公租公課及び資産運用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、並びに資産運用会社がかかる費用を立て替えた場合にお

いて資産運用会社から当該立替金の遅延利息又は損害金の請求があったときは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) 投資証券又は新投資口予約権証券の発行及び上場に関する費用（券面の作成、印刷及び交付にかかる費用）
- (2) 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書その他の開示書類の作成、印刷及び交付にかかる費用
- (3) 目論見書及び海外目論見書、その他有価証券の募集又は売出しのための資料の作成及び交付にかかる費用
- (4) 法令に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び提出にかかる費用（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かかる費用並びに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（法律顧問及び司法書士等の報酬並びに鑑定評価及び資産精査等の費用を含む。）
- (7) 執行役員、監督役員にかかる実費、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費用
- (8) 運用資産の取得・処分又は管理運営に関する費用（媒介手数料、管理委託費用、信託報酬、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 37 条（消費税及び地方消費税）

1. 本規約記載の金額は、特段の定めがあるものを除き、すべて消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）抜きの金額とする。
2. 本投資法人は、運用報酬その他本規約に基づき本投資法人が支払うべき費用・金員のうち、消費税法（昭和 63 年法律第 108 号。その後の改正を含む。）上課税対象項目とされるものについては、その課される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 10 章 業務及び事務の委託

第 38 条（資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準）

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社（以下「資産運用会社」という。）に支払う資産運用報酬の支払に関する基準は、本規約の一部を構成する別紙 3 に定めるとおりとする。

第 39 条（業務及び事務の委託）

1. 本投資法人は、投信法第 198 条及び第 208 条に基づき、資産の運用に係る業務を資産運用会社、また、資産の保管に係る業務を資産保管会社に、それぞれ委託する。

2. 本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務であって、投信法第117条に定める事務については第三者に委託する。

制定 2010 年 9 月 2 日
改定 2011 年 1 月 31 日
改定 2012 年 9 月 4 日
改定 2014 年 1 月 20 日
改定 2015 年 9 月 18 日
改定 2017 年 9 月 20 日
改定 2019 年 9 月 20 日
改定 2021 年 9 月 15 日
改定 2023 年 9 月 22 日
改定 2025 年 1 月 1 日

資産運用の対象及び方針

1. 資産運用の基本方針

本投資法人は、中長期にわたる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、運用を行うものとする。

2. 投資態度

(1) 本投資法人は、オフィス、住宅及び商業施設の用に供される不動産等（下記 3. (1)に定義する。以下同じ。）を主たる投資対象とするが、その他の用に供される不動産等にも投資を行う。また、本投資法人は、不動産対応証券（下記 3. (2)に定義する。）又は不動産関連ローン等資産（下記 3. (3)に定義する。）に対しても、投資を行うことができる。

(2) 本投資法人の主たる投資対象地域は、それぞれ、オフィスについては都心 6 区（千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区及び品川区をいう。）と、住宅については三大都市圏（東京経済圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいう。）、大阪経済圏（大阪府、京都府及び兵庫県をいう。）及び名古屋経済圏（愛知県、岐阜県及び三重県をいう。））と、商業施設及びその他については三大都市圏及び政令指定都市を含む全国の主要都市並びにそれらの周辺部とする。

(3) 本投資法人は、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向等の急激な変化等予期し得ない事由が発生し、投資主の利益を毀損するおそれが生じた場合は、前各号の定めにかかわらず、投資主の利益を守るために必要な措置を講じることができる。

(4) 本投資法人は、保有する資産の組入比率が以下の方針に適合するように資産運用を行なうものとする。

本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（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。）の価額の合計額の割合が 100 分の 75 以上とする。

3. 資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲

(1) 本投資法人は、主として①不動産、②不動産の賃借権、③地上権及び④これらの資産のみを信託する信託の受益権（以下「不動産等」と総称する。）に投資を行う。

(2) 本投資法人は、不動産等のほか、次に掲げる特定資産に投資をすることができる。なお、不動産等と下記①に掲げる資産を総称して「不動産同等物」といい、資産の 2 分の 1 を超える額を不動産同等物に投資することを目的とする下記②から⑦までに掲げる資産を「不動産対応証券」と総称する。

① 信託財産を主として不動産、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

② 当事者の一方が相手方の行う不動産同等物を主たる対象とした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不動産同等物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「匿名組合出資持分」という。）

- ③ 信託財産を主として匿名組合出資持分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
 - ④ 裏付けとなる資産の 2 分の 1 を超える額を不動産同等物に投資することを目的とする優先出資証券（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。）に定めるものをいう。）
 - ⑤ 受益証券（投信法に規定するものをいい、当該投資信託の投資信託財産が主として不動産同等物であるものに限る。）
 - ⑥ 投資証券（投信法に規定するものをいい、当該投資法人の投資信託財産が主として不動産同等物であるものに限る。）
 - ⑦ 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に規定するものをいい、当該特定目的信託の信託財産が主として不動産同等物であるものに限る。）
- (3) 本投資法人は、上記(1)及び(2)に定める特定資産のほか、次に掲げるその他の特定資産に投資することができる。
- ① 預金
 - ② コールローン
 - ③ 合同会社の社員権
 - ④ 上記(2)②から⑦までに掲げる資産を信託する信託の受益権
 - ⑤ 上記(2)②から⑦までに掲げる資産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
 - ⑥ 不動産等又は上記(2)①若しくは③に掲げる資産に投資することを目的とする特定目的会社（資産流動化法に定めるものをいう。）、特別目的会社その他これらに類する形態の法人等に対する貸付債権等の金銭債権（以下「不動産関連ローン等金銭債権」という。）
 - ⑦ 不動産関連ローン等金銭債権に投資することを目的とする合同会社が発行する社債券
 - ⑧ 不動産関連ローン等金銭債権を信託する信託の受益権（以下、上記⑥から本⑧までに掲げる資産を総称して「不動産関連ローン等資産」という。）
 - ⑨ 有価証券（上記(1)④、(2)並びに③から⑤まで、⑦、⑧及び下記⑬を除く。）
 - ⑩ デリバティブ取引に係る権利（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。）に定めるものをいう。）
 - ⑪ 金銭債権（投信法施行令に定めるものをいい、上記⑥を除く。）
 - ⑫ 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいう。以下同じ。）
 - ⑬ 信託財産を上記①から⑫までに掲げるもの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
- (4) 本投資法人は、上記(1)から(3)に定める特定資産のほか、次に掲げる資産に投資することができる。
- ① 資産流動化法に規定する特定出資（実質的に上記(1)又は(2)に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限る。）
 - ② 商標法（昭和 34 年法律第 127 号。その後の改正を含む。）に規定する商標権又は専用使用権若しくは通常使用権（上記(1)又は(2)に掲げる資産に対する投資に付随するものに限る。）

る。)

- ③ 温泉法（昭和 23 年法律第 125 号。その後の改正を含む。）第 2 条第 1 項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（上記(1)又は(2)に掲げる資産に対する投資に付随するものに限る。）
- ④ 地役権
- ⑤ 著作権等（著作権法（昭和 45 年法律第 48 号。その後の改正を含む。）に定めるものをいう。）
- ⑥ 動産（民法（明治 29 年法律第 89 号。その後の改正を含む。）に定めるものをいう。）（再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除く。）
- 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 不動産同等物及び不動産対応証券への投資に付随して取得する、又はかかる投資にあたり必要となるその他の権利

4. 投資制限

- (1) 本投資法人は、上記 3.(3)⑨に掲げる有価証券及び同⑩に掲げる金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとする。
- (2) 本投資法人は、上記 3.(3)⑩に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る為替リスク、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のみ行うものとする。
- (3) 本投資法人は、国外に所在する不動産（不動産を除く不動産同等物及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産同等物を含む。）への投資は行わないものとする。
- (4) 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。
- (5) 本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行わないものとする。

5. 組入資産の貸付の目的及び範囲

- (1) 本投資法人は、特定資産である不動産について、運用を図ることを目的とし第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付を行うことを原則とし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付を行うことを原則とする。
- (2) 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を上記 1.から 4.までに従い運用する。
- (3) 本投資法人は、運用資産に属する不動産以外の運用資産の貸付けを行うことがある。

以上

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は、投資法人の計算に関する規則(平成 18 年内閣府令第 47 号。その後の改正を含む。)、一般社団法人投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則、並びに一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い、原則として運用資産の種類ごとに以下のとおり定める。
 - (1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権(第 31 条、別紙 1 3.(1)①から③までに定めるもの)
取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価する。なお、減価償却の算定方法は、建物部分、設備部分ともに、原則として定額法によるが、正当な理由により、定額法による算定が適当でなくなった場合で、かつ投資家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) 信託の受益権及び匿名組合出資持分(第 31 条、別紙 1 3.(1)④、(2)②並びに(3)④に定めるもの)
信託財産又は匿名組合の構成資産が上記(1)に掲げる資産の場合は、上記(1)に従った評価を、金融資産及び負債の場合には一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をしたうえで、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とする。
 - (3) 有価証券(第 31 条、別紙 1 3.(2)④、⑤、⑥及び⑦並びに(3)⑦、⑧及び⑨に定めるもの)
満期保有目的の債券に分類される場合は、取得原価をもって評価する。ただし、当該債券を債券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、取得価額と債券金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額をもって評価する。その他有価証券に分類される場合は、時価をもって評価する。ただし、市場価格のない株式等は、取得原価にて評価する。
 - (4) 金銭債権(第 31 条、別紙 1 3.(3)⑥及び⑩に定めるもの)
取得価額から、貸倒引当金を控除した価額とする。ただし、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、取得価額と債権金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とする。
 - (5) 金銭の信託の受益権(第 31 条、別紙 1 3.(2)①及び③並びに(3)⑤及び⑬に定めるもの)
投資運用する資産に応じて上記(1)から(4)まで並びに下記(6)及び(7)に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合には一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従ったうえで、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。
 - (6) デリバティブ取引に係る権利(第 31 条、別紙 1 3.(3)⑩に定めるもの) デリバティブ取引により生じる正味の債権及び債務は、時価をもって評価する。
上記にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとする。また、金融商品会計基準に定め

る金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとする。

(7) その他

上記に定めがない場合は、投信法、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. 資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、下記のよう
に評価する。

(1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額とする。

(2) 信託の受益権及び匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が上記(1)に掲げる資産の場合は上記(1)に従った評価額を、金融資産及び負債の場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をしたうえで、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とする。

3. 資産の評価の基準日は、原則として規約第 34 条に定める決算期とする。ただし、第 31 条、別紙 1 3.(3)⑩及び⑪に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価することができる資産については、毎月末日とする。

4. 上記 1.及び 2.に定める評価方法については、継続性の原則により変更は行わない。ただし、正当な事由により採用した方法による評価が適当でなくなった場合で、かつ投資家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することができる。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おいて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使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) 具体的な変更方法

(5) その他、投資主保護に必要な事項

以上

資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準

1. 資産運用報酬は、以下のとおりとする。

(1) 運用報酬 1

営業期間毎に、当該営業期間初日の直前の決算期における貸借対照表（投信法第 131 条第 2 項の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額に年率 0.35%を上限として別途本投資法人と資産運用会社で合意する料率を乗じた額（1 年を 365 日とする各営業期間の実日数による日割計算。1 円未満は切捨てとする。）とする。

(2) 運用報酬 2

営業期間毎に、以下の計算式により算出した金額の合計額とする。

当該営業期間の運用報酬 2 の額＝NOI(注 1) × 運用報酬 2 に係る料率(注 2)

(注 1) 「NOI」とは、当該営業期間に係る本投資法人の不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（減価償却費及び固定資産除却損を除く。）を控除した金額をいう。

(注 2) 「運用報酬 2 に係る料率」は、基本料率（2.5%を上限として別途本投資法人と資産運用会社で合意する料率。以下同じ。）に DPU 変動率(注 3)を乗じて算出するものとし、その上限を 5.0%とする。

(注 3) 「DPU 変動率」は、以下の算式により算定した数値とする。

$$\text{DPU 変動率} = (\text{当該営業期間に係る調整後 1 口当たり分配金額(注 4)} - \text{前営業期間に係る調整後 1 口当たり分配金額}) \div \text{前営業期間に係る調整後 1 口当たり分配金額} + 1$$

ただし、前営業期間に係る調整後 1 口当たり分配金額が 0 の場合、DPU 変動率は 1 とみなす。

また、前営業期間に係る DPU 変動率が 0.75 以下であった場合において上記の算式に従い算出した当該営業期間の DPU 変動率が 1 を超えた場合には、DPU 変動率は 1 とみなす。

(注 4) 「調整後 1 口当たり分配金額」とは、対象となる営業期間の報酬等控除前分配可能金額(注 5)を当該営業期間に係る決算期における発行済投資口総数で除した金額（1 円未満切捨て）をいう。

(注 5) 「報酬等控除前分配可能金額」とは、我が国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い算出される対象となる営業期間の税引前当期純利益の金額（ただし、運用報酬 2、特定資産の売却損益及び控除対象外消費税等を加除前の金額とする。）をいう。

(3) 取得報酬

本投資法人が特定資産を取得した場合において、その取得価額（売買の場合は売買代金額を、交換の場合は交換により取得した資産の評価額を、出資の場合は出資金額を、それぞれ意味する。ただし、消費税等並びに取得費用を除く。）に対して、1.0%（ただし、資産運用会社の利害関係者からの取得については 0.5%）を上限として別途本投資法人と資産運用会社で合意する料率を乗じた額とする。

(4) 処分報酬

本投資法人が特定資産を譲渡した場合において、その譲渡価額（売買の場合は売買代金額を、交換の場合は交換により譲渡した資産の評価額を、それぞれ意味する。ただし、消費税等並びに譲渡費用を除く。）に対して、1.0%（ただし、資産運用会社の利害関係者への譲渡については 0.5%）を上限として別途本投資法人と資産運用会社で合意する料率を乗じた額とす

る。なお、処分報酬は、特定資産の譲渡に際し、当該処分報酬控除前において譲渡益が発生した場合にのみ支払われるものとする。

(5) 合併報酬

本投資法人と他の投資法人との間の新設合併又は吸収合併（以下「合併」と総称する。）において、資産運用会社が当該他の投資法人の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合、当該合併の効力発生時において当該他の投資法人が保有していた不動産同等物及び不動産対応証券の当該合併の効力発生時における評価額に対して、1.0%を上限として別途本投資法人と資産運用会社で合意する料率を乗じた額とする。

(6) 調整条項

以下の場合には、運用報酬2の金額を算出するに当たり、以下のとおりの調整を行った上で算出するものとする。

- ① 本投資法人が自己の投資口の取得を行い、当該自己の投資口の取得を行った営業期間に係る決算期において未処分又は未消却の自己の投資口を保有する場合には、調整後1口当たり分配金額の算出に当たっては、当該決算期における発行済投資口総数は、本投資法人の保有する自己の投資口を除いた数として算出するものとする。
- ② 本投資法人の投資口について、投資口の分割が行われ、発行済投資口総数が増加した場合には、当該投資口の分割の効力発生日以降に当該分割の効力発生日が属する営業期間に係るDPU変動率を算出するために、当該営業期間に係る調整後1口当たり分配金額の算出を行うに当たっては、分割割合(注)を乗じる調整をして算出するものとする。

(注) 「分割割合」とは、本投資法人の投資口について、投資口の分割が行われ、発行済投資口数が増加した場合における、当該投資口の分割の効力発生直後の発行済投資口数を当該投資口の分割の効力発生直前の発行済投資口数で除した割合を意味する。

- ③ ライツオフアリング(注1)が行われ、発行済投資口総数が増加した場合には、当該ライツオフアリングに係る発行日以降に当該発行日が属する営業期間に係るDPU変動率を算出するために、当該営業期間に係る調整後1口当たり分配金額の算出を行うに当たっては、無償割当割合(注2)を乗じる調整をして算出するものとする。

(注1) 「ライツオフアリング」とは、投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行を意味する。

(注2) 「無償割当割合」とは、ライツオフアリングが行われた場合における、以下の計算式に従って算出される割合を意味する。

＜計算式＞

$$\text{無償割当割合} = A \div B$$

A：当該ライツオフアリング直後の発行済投資口総数からみなし時価発行口数(注3)を控除した口数

B：当該ライツオフアリング直前の発行済投資口総数

(注3) 「みなし時価発行口数」とは、ライツオフアリングが行われた場合における、当該ライツオフアリングで無償割当てがなされた新投資口予約権の行使時の一口当たり払込金額を一口当たり

の時価で除した割合（又は役員会で定める割合）を増加口数(注 4)に乗じた口数（1 口未満切捨て）を意味する。

(注 4) 「増加口数」とは、ライツオファリングが行われた場合における、当該ライツオファリングにより増加した投資口の数进行意味する。

2. 前項に定める報酬は、以下の期日に支払われるものとする。

(1) 運用報酬 1

当該営業期間初日の直前の決算期から 3 か月以内に半額（1 円未満切捨て）を支払い、当該営業期間に係る決算期までに運用報酬 1 の残額を支払う。

(2) 運用報酬 2

当該営業期間に係る決算期から 3 か月以内

(3) 取得報酬

当該特定資産を取得した日（所有権移転等の権利移転の効力が発生した日）から 2 か月以内

(4) 処分報酬

当該特定資産を譲渡した日（所有権移転等の権利移転の効力が発生した日）から 2 か月以内

(5) 合併報酬

当該合併の効力発生日から 2 か月以内

3. 前二項に規定する資産運用報酬に係る消費税等は、本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、各資産運用報酬の支払いに際して、当該資産運用報酬に係る消費税等を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとする。

以上