

野村不動産プライベート投資法人規約

野村不動産プライベート投資法人規約

第1章 総則

第1条 (商号)

本投資法人は、野村不動産プライベート投資法人と称し、英文ではNomura Real Estate Private REIT, Inc. 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、資産を主として特定資産(投信法に定めるものをいう。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、本店を東京都新宿区に置く。

第4条 (公告の方法)

本投資法人の公告方法は、官報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)

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う。但し、次項以下に規定する条件及び手続に従うものとする。
2. 投資口の払戻しを求める投資主は、投資口の払戻し請求(以下「払戻請求」という。)に先立って、払戻請求を行うことができる日の6ヶ月前を目安として投資口払戻規則に定める期限までに、投資口払戻規則に定める手続きに従い、払戻請求の予告(以下「払戻請求予告」という。)を予め投資法人所定の様式により通知することを要するものとする。
3. 前項に基づく払戻請求予告を行った投資主は、その直後に到来する本投資法人の営業期間において、投資口払戻規則に定める手続きに従い、払戻しを請求しようとする投資口の口数及び請求の日を明らかにして本投資法人の所定の様式による通知をなすことにより、本投資法人に対して投資口の払戻請求をなすことができる。なお、かかる払戻請求の通知を行わなかった場合、当該払戻請求を行わなかった投資口に関する払戻請求予告は効力を失う。また、かかる払戻請求は、投資口払戻規則に定める場合を除き、撤回できない。
4. 本投資法人が投資口の払戻しをするときは、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役員会で決定した金額による。
5. 前各項の定めにかかわらず、以下に掲げる各事由のいずれかに該当する場合は、本投資法人は、払戻請求の受付を行わず又は払戻請求に係る全ての投資口の払戻しを行わない。この場合、既

になされていた投資口の払戻請求予告及び払戻請求は効力を失う。但し、第1号に該当する場合については、同号に定める上限に至るまでの口数(小数点以下の端数を切り捨てた整数口とする。)については、第6項及び投資口払戻規則に定める方法により按分して払戻しを行うものとし、その上限を超える口数についてのみ払戻しを行わず、当該払戻しが行われない投資口の払戻請求予告及び払戻請求は効力を失う。

- (1)ある営業期間において払戻請求がなされた投資口(投資口払戻規則の定めに基づき撤回された払戻請求に係る投資口数は含まない。)の総数が、当該払戻請求がなされた営業期間の直前決算日における本投資法人の発行済投資口数(払戻済みの投資口の数を含まない。以下同じ。)の1,000分の25を超える場合
 - (2)ある営業期間における投資口の払戻請求につき、当該払戻請求がなされた営業期間の直前の営業期間(以下「直前営業期間」という。)及び当該直前営業期間の直前5営業期間中に払戻しがなされた投資口の総数(以下「払戻済投資口数」という。)が、当該直前営業期間に払戻しがなされた直後における本投資法人の発行済投資口数及び払戻済投資口数の合計の100分の10を超える場合
 - (3)ある営業期間において本投資法人が投資口の払戻しを行うことにより、1人の投資主及びその特殊関係者(法人税法施行令第4条に定めるものをいう。)が保有することになる投資口数の合計が、当該払戻しを行う営業期間の末日である決算日における本投資法人の発行済投資口数の100分の50を超えるおそれがあると本投資法人の役員会において判断する場合
 - (4)ある営業期間において本投資法人が投資口の払戻しを行うことにより、当該払戻しを行う営業期間の末日である決算日において、本投資法人の投資主の数が50人未満になるおそれがあり、かつ、当該投資主に金融商品取引法に規定する適格機関投資家(但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限る。)以外の者が含まれるおそれがあると本投資法人の役員会において判断する場合
 - (5)投資口の払戻しを行うことにより、本投資法人を借入人として貸付人との間で締結する借入れに関する契約において規定される財務制限条項に定める財務指標に抵触することとなるおそれがあると本投資法人の役員会において判断する場合
 - (6)ある営業期間において投資口の払戻しを行うことにより(払戻資金の調達のために運用資産の売却等を行う場合の影響を含む。)、当該払戻請求が行われた営業期間における当期純利益が零以下となることが合理的に見込まれると本投資法人の役員会において判断し、かつ、本投資法人の役員会において払戻しを行わないことを決定した場合
 - (7)その他投信法に定めのある場合及び投資口の払戻しを行うことにより投信法に定める基準純資産額を下回ることとなるおそれがある場合
 - (8)前各号の他、投資口の払戻しを行うことにより、本投資法人の財務状態や運用成績に悪影響を及ぼすおそれがあると本投資法人の役員会において判断する場合
6. 第5項第1号に該当する場合の投資口の払戻しは、原則として、当該営業期間において払戻請求を行った各投資主について、当該営業期間において払戻請求がなされた投資口の総数に占める当該各投資主が払戻請求を行った投資口数の割合(以下「請求比率」という。)に応じて同項但書に定める上限の範囲内で払戻口数を配分して払戻しを行う投資口を決定するものとする。

当該配分後も同項但書に定める上限の範囲内で払戻可能な口数が存在する場合には、請求比率に応じて各投資主が配分を受けた投資口数の当該投資主が払戻請求を行った投資口数に占める割合の低い順に配分する方法及びかかる配分方法における順位が同じとなる投資主については自動抽出の方法により、同項但書に定める上限の範囲内で払戻しを行う投資口を決定する。なお、当該手続き及び配分方法の詳細については投資口払戻規則に定める。この場合、各投資主は、払戻請求を行った投資口数のうち、上記に従って各自に配分された投資口数に応じて投資口の払戻しを受けるものとし、残りの投資口については、当該払戻請求に基づく投資口の払戻しを受けることができない。

7. 本投資法人は、投信法第 126 条の規定に基づく払戻金額の公示は行わないものとする。
8. 投資口の払戻しに関する手続きについては、法令又は本規約のほか、役員会の定める投資口払戻規則による。

第6条（投資証券の不発行）

本投資法人は、投資主の請求があるまで投資証券を発行しない。

第7条（発行可能投資口数）

1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、1 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上で、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、運用資産の内容に照らし公正な金額として役員会で決定した金額とする。

第8条（投資口の取扱規則）

本投資法人が発行する投資証券の種類、本投資法人の投資主名簿への記載又は記録、投資証券の再発行その他投資口に関する手続き及びその手数料については、法令又は本規約の他、役員会の定める投資口取扱規則による。

第9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 投資主総会

第10条（開催及び招集）

1. 本投資法人の投資主総会は、原則として 2 年に 1 回以上開催する。
2. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合の他、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予め定めた順序に従い執行役員の 1 人がこれを招

集する。

3. 投資主総会は、本店の所在地若しくは隣接地又は役員会の決議に基づいて東京都各区内において招集する。

第11条 （議長）

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予め定めた順序に従い執行役員の1人がこれにあたる。全ての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会において予め定めた順序に従い、監督役員の1人がこれにあたる。

第12条 （決議）

1. 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他、投資主総会に出席した投資主の議決権の過半数でこれを行う。
2. 投資主は、議決権を有する他の投資主1人を代理人としてその議決権を行使することができる。
3. 前項の場合には、投資主又は代理人は、投資主総会毎にその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。

第13条 （書面等による議決権の行使）

1. 書面による議決権の行使は、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時まで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. 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 （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。）について賛成したものとみなす。
2. 前項の規定にかかわらず、前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）（但し、みなし賛成に関連する規定の策定又は改廃に限る。）、第143条第3号（解散）、第149条の2第1項（吸収合併契約の承認）、第149条の7第1項（吸収合併契約の承認）、第149条の12第1項（新設合併契約の承認）、第205条第2項（資産運用委託契約の解約）又は第206条第1項（資産運用委託契約の解約）に係る議案の決議には適用しない。
3. 第1項の規定に基づき議案に賛成するものとみなされ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。

第15条 （基準日等）

1. 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予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。
2. 投資主総会に関する議事については、法令に従い議事録を作成する。

第4章 執行役員及び監督役員

第16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人以上、監督役員は2人以上（但し、執行役員の数に1を加えた数以上とする。）とする。

第17条 (執行役員及び監督役員の選任及び任期)

1. 執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会の決議によって選任する。
2. 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。
3. 補欠の役員（執行役員及び監督役員をいう。以下本項において同じ。）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、その直前に役員が選任された投資主総会）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。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18条 (執行役員及び監督役員の報酬の支払基準)

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いの時期は、次のとおりとする。

- (1) 執行役員の報酬は、1人当たり月額80万円を上限とし、当該職務と類似の職務を行う株式会社その他の法人の取締役・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役員会で決定する金額を、当該月の末日までに執行役員が指定する口座へ振込みで支払う。
- (2) 監督役員の報酬は、1人当たり月額70万円を上限とし、当該職務と類似の職務を行う株式会社その他の法人の取締役・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役員会で決定する金額を、当該月の末日までに監督役員が指定する口座へ振込みで支払う。

第19条 (執行役員及び監督役員の投資法人に対する責任)

本投資法人は、投信法第115条の6第7項の規定に従い、役員会の決議をもって、投信法第115条の6第1項に定める執行役員及び監督役員の責任を法令の限度において免除することができる。

第5章 役員会

第20条 (役員会)

本投資法人に、執行役員及び監督役員により構成する役員会を置く。

第21条 (招集)

1. 役員会は、法令に別段の定めがある場合の他、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予め定めた順序に従い執行役員の1人がこれを招集する。
2. 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、緊急の必要があるときは、この期間を短縮することができる。
3. 執行役員及び監督役員の全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで役員会を開催することができる。

第22条 （決議）

1. 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、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行う。
2. 役員会の議事については、法令に従い議事録を作成し、出席した執行役員及び監督役員はこれに署名し、記名押印し又は電子署名する。

第23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6章 会計監査人

第24条 （会計監査人の選任）

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任する。

第25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26条 （会計監査人の報酬の支払基準）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に2,000万円以内で役員会で決定する金額とし、当該決算期分を決算期末日経過後3ヶ月以内に支払う。

第27条 （会計監査人の投資法人に対する責任）

本投資法人は、投信法第115条の6第7項の規定に従い、役員会の決議をもって、投信法第115条の6第1項に定める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7章 資産運用の対象及び方針

第28条 (資産運用の基本方針)

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。以下「投信法施行規則」という。）に定めるものをいう。）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に対する投資として運用することを目的とし、長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うとともに、サステナビリティに配慮した運用を行い中長期的な投資主価値の向上を図るものとする。なお、本投資法人は、資産の運用にあたっては、運用する資産の流動性に留意するものとする。

第29条 (投資態度)

1. 本投資法人は、不動産関連資産（不動産等（第30条第1項(1)又は(2)に定める資産をいう。以下同じ。）及び不動産対応証券（第30条第1項(3)に定める資産をいう。）を総称していう。以下同じ。）へ投資するに際しては、その本体をなす不動産（地上権及び不動産の賃借権を含む。以下、本条第1項乃至第7項において同じ。）又はその裏付けとなる不動産の用途を限定することなく、オフィス、居住用施設、物流施設、商業施設又は宿泊施設その他様々な用途の不動産関連資産を投資対象とする。
2. 投資対象地域は、日本国内に限り、その三大都市圏を中心として政令指定都市を含むその他主要都市又はその周辺地域を主たる投資対象地域とする。本投資法人が不動産関連資産へ投資するに際しては、地震リスク並びに地域経済及び賃貸市況の変動等のリスクを軽減することによりキャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、取得する運用資産の地域分散を図ることとする。
3. 本投資法人は、原則として、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じているか又は生じる見込みがある不動産関連資産（不動産同等物（第30条第1項(2)に定める各資産を総称していう。）及び不動産対応証券の場合は、それらの裏付けとなる不動産等が原則としてかかる条件を満たすものをいう。）を取得の対象とする。
4. 本投資法人が不動産関連資産へ投資するに際しては、当該不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の現在及び将来にわたる収益性、立地エリアの将来性及び安定性、当該不動産の劣化又は陳腐化に対する対応状況、賃借人の属性及び賃貸借契約内容等を総合的に判断し、その投資価値を見極めた上で決定するものとする。
5. 本投資法人が取得した不動産関連資産においては、中長期的な観点から、当該不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産に対する継続的な設備投資による資産価値及び競争力の維持及び向上を図るとともに、収入拡大と費用逡減による運用収益の安定的な成長を目指す。
6. 本投資法人が取得した不動産関連資産の売却については、当該不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の現在及び将来にわたる収益性、立地エリアの将来性及び安定性、当該不動産の劣化又は陳腐化に対する対応状況、賃借人の属性及び賃貸借契約内容等、並びに本投資法人の運用資産の構成等を考慮の上、総合的に判断する。

7. 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た場合は、前各項の定めにかかわらず、必要な措置を講ずることができるものとする。
8. 本投資法人は、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。

第30条 （資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲）

1. 本投資法人は、第 28 条に定める資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資する。
 - (1) 不動産
 - (2) 次に掲げる各資産
 - ① 不動産の賃借権
 - ② 地上権
 - ③ 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合わせて信託する包括信託を含む。）
 - ④ 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
 - ⑤ 当事者の一方が相手方の行う(1)不動産又は(2)①乃至④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「不動産に関する匿名組合出資持分」という。）
 - ⑥ 信託財産を主として不動産に関する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
 - (3) 不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする次に掲げるもの（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含むものとし、以下、総称して「不動産対応証券」という。）
 - 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をいう。）
 - ② 受益証券（投信法に定める受益証券をいう。）
 - ③ 投資証券（投信法に定める投資証券をいう。）
 - 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（上記(2)③、④又は⑥に掲げる資産に該当するものを除く。）をいう。）
 - ⑤ 匿名組合出資持分証券（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「金融商品取引法」という。）に定める匿名組合出資持分をいう。但し、上記(2)⑤に掲げる資産に該当するものを除く。）
2. 本投資法人は、前項に掲げる特定資産の他、次に掲げる特定資産に投資する。なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含む。
 - (1) 次に掲げる特定資産
 - ① 預金

- ② 国債証券（金融商品取引法で定めるものをいう。）
 - ③ 地方債証券（金融商品取引法で定めるものをいう。）
 - ④ 特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法で定めるものをいう。）
 - ⑤ 譲渡性預金
 - ⑥ 株券（金融商品取引法で定めるものをいう。但し、本規約第 28 条に定める資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合に限る。）
 - ⑦ コマーシャル・ペーパー（金融商品取引法に定めるものをいう。）
 - ⑧ 資産流動化法に規定する特定社債券（資産流動化法に定める特定社債券をいう。）
 - ⑨ 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。）に定めるものをいう。）
 - ⑩ 信託財産を主として①乃至⑨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
 - ⑪ 有価証券（投信法にて定義される「有価証券」をいう。但し、本条第 1 項及び本項に明記されたもののうち有価証券に該当するものを除く。以下、同じ。）
 - ⑫ デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいう。）
 - ⑬ 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。）
3. 本投資法人は、本規約第 28 条に定める資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合に限り、以下に定める各権利等を取得することができる。
- (1) 商標法（昭和 34 年法律第 127 号。その後の改正を含む。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいう。）
 - (2) 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
 - (3) 動産等（民法（明治 29 年法律第 89 号。その後の改正を含む。）で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に付加された物件等をいう。但し、再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除く。以下、同じ。）
 - (4) 温泉法（昭和 23 年法律第 125 号。その後の改正を含む。）において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
 - (5) 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。）
 - (6) その他不動産関連資産などへの投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利
4. 本投資法人は、前 3 項に定める資産の他、本投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、本投資法人の商号に係る商標権その他組織運営に伴い保有するものについては、本条の規定にかかわらずこれを取得することができる。

第31条 （投資制限）

- 1. 前条第 2 項(1)に掲げる有価証券及び金銭債権は、積極的に投資を行うものではなく、安全性、換金性又は前条第 1 項に掲げる特定資産との関連性を勘案した運用を図るものとする。
- 2. 前条第 2 項(1)⑫に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、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た運用に限るものとする。

3. 本投資法人は、我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。
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。

第32条 （収入金等の再投資）

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、並びに敷金及び保証金を再投資することができる。

第33条 （組入れ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不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含む。）について、賃貸（駐車場、看板等の設置等を含む。）するものとする。
2. 前項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を受け入れ又は差し入れることがあり、それらの金銭を受け入れた場合には、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用する。
3. 本投資法人は、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含む。）以外の運用資産の貸付けを行うことがある。
4. 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。

第34条 （資産評価の原則）

1. 本投資法人は、運用資産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。
2. 本投資法人は、運用資産の評価に当たって、評価の信頼性の確保に努めるものとする。
3. 運用資産の評価にあたっては、継続性を原則とする。

第35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は、次のとおり運用資産の種類毎に定める。
 - (1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権（第30条第1項（1）、（2）①又は②に定めるもの）
基準価額（基準価額とは、その算定日における本投資法人の総資産額に運用資産のうち不動産関連資産（第28条に定義される。）の評価損益を加減した額から負債及び当該各算定日が属する決算期に係る分配金（利益超過分配金を含む。）の総額等を控除した額を当該各算定日における発行済投資口数で除して得られる額をいう。）を算定する場合には、鑑定評価額を基礎として算出される時価をもって評価する。但し、本投資法人の会計処理上は、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は定額法による。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者保護上、問題ないと合理

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ものとする。

- (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（第30条第1項(2)③に定めるもの）

信託財産が(1)に掲げる資産の場合は(1)に従った評価を行い、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した上で、これらの合計額から負債の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とする。

- (3) 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（第30条第1項(2)④に定めるもの）

信託財産の構成資産が(1)に掲げる資産の場合は、(1)に従った評価を行い、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上で、これらの合計額から負債の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とする。

- (4) 不動産に関する匿名組合出資持分（第30条第1項(2)⑤に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産が(1)乃至(3)に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、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上で、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価額とする。

- (5) 信託財産を主として不動産に関する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（第30条第1項(2)⑥に定めるもの）

信託財産である匿名組合出資持分について(4)に従った評価を行った上で、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とする。

- (6) 有価証券等（第30条第1項(3)、第2項(1)②乃至④、⑥乃至⑧及び⑩に定めるもの）

公表されている最終価格に基づき算出した価額又はこれに準ずるものとして合理的な方法により算出した価額とする。但し、公表されている最終価格に基づき算出した価額又は合理的に算出された価額が無い場合には、取得原価により評価する。

- (7) 金銭債権（第30条第2項(1)⑨に定めるもの）

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額。但し、当該金銭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、取得金額と債権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から貸倒引当金を控除した金額とする。

- (8) 金銭の信託の受益権（第30条第2項(1)⑩に定めるもの）

信託財産の構成資産が(6)、(7)又は(10)の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価する。

- (9) デリバティブ取引に係る権利（第30条第2項(1)⑫に定めるもの）

- 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（終値、終値がなければ気配値（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により評価する。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価する。

- 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。

- ③ 一般に公正妥当と認められる企業会計の基準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、上記①及び②にかかわらず金利スワップの特例処理を適用できるものとする。

(10) その他

上記に定めがない場合は、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会計基準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ものとする。

(1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、収益還元法により求めた評価額

(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及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が(1)に掲げる資産の場合は(1)に従った評価を、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した上で、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持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

(3) デリバティブ取引に係る権利(第1項(9)③に基づき、金利スワップの特例処理を採用した場合)

第1項(9)①又は②に定める価額

3. 資産評価の基準日は、次条に定める各決算日とする。但し、第30条第1項(3)及び第2項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とする。

第36条 (決算期)

本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から翌年2月末日まで(以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算日」という。)とする。

第37条 (金銭の分配の方針)

1. 分配方針

本投資法人は、以下の運用方針に基づき分配を行うものとする。

- (1) 本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額(以下「分配可能金額」という。)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に準拠して決算日毎に算出される利益(投信法第136条第1項に定める利益をいう。)の金額をいう。
- (2) 分配金額は、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。)第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額(法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額)を超えて分配する(但し、租税特別措置法施行令(昭和32年政令第43号。その後の改正を含む。))

第39条の32の3第1項に規定されるみなし配当等の額がある場合には、当該みなし配当等の額と合わせて配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額）を超えて分配する。）ものとして、本投資法人が決定する金額とする（但し、分配可能金額を上限とする。）。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並びに支払準備金及び分配準備積立金、その他これらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができる。

- (3) 分配金に充当せず留保した利益又は決算日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基本方針及び投資態度等の定め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、以下の場合、前項(2)で定める分配金額に一般社団法人投資信託協会の諸規則に定める金額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができる。

- (1) 法人税等の課税の軽減を目的とする場合
- (2) 前号のほか、経済環境、不動産市場、賃貸市場、不動産投資信託証券市場等の動向又は本投資法人による資産取得・売却、大規模修繕及び資金調達等が1口当たり分配金に及ぼす影響等を勘案し、本投資法人が適切と判断する場合

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、原則として決算日から3ヶ月以内に、決算日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は付さないものとする。

第38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、修繕費若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、投資主の請求による投資口の払戻し、又は債務の返済（敷金・保証金及び借入金の債務の返済を含む。）等の資金の手当てを目的として、資金を借り入れる（コール市場を通じる場合を含む。）ことができる。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限る。）からの借り入れに限るものとする。
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. 借入金の限度額は、1兆円とする。
4. 本投資法人は投資法人債の発行を行わない。

第39条 （資産運用会社に対する資産運用報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準）

本投資法人が運用資産の運用を委託する資産運用会社（投信法に定めるものをいい、以下「資産運

用会社」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。

(1) 運用報酬

本投資法人の直前の決算日の翌日から当該決算日の3ヶ月後の応当日の属する月の末日までの期間(以下、「計算期間Ⅰ」という。)及び計算期間Ⅰの末日の翌日からその後の決算日までの期間(以下、「計算期間Ⅱ」といい、計算期間Ⅰと計算期間Ⅱを個別に指して「計算期間」という。)毎に、次に定める方法により算出される本投資法人の総資産額に年率0.5%を乗じた金額(1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算。1円未満切捨。)とする。ただし、本投資法人の決算日付の貸借対照表(投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限る。)に記載された総資産額が最初に800億円に到達するまでの営業期間(当該営業期間を含む。)に属する各計算期間については、次に定める方法により算出される各計算期間における総資産額に年率0.1%を乗じた金額(1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算。1円未満切捨。)とする。

「計算期間Ⅰ」における総資産額

本投資法人の直前の決算日付の貸借対照表(投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限る。)に記載された総資産額。

「計算期間Ⅱ」における総資産額

「計算期間Ⅰ」における総資産額に、計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が第30条第1項に定める特定資産を取得又は処分した場合には、(i)本投資法人が取得した特定資産に係る計算期間Ⅰの末日付の部門別合計残高試算表上の取得価額の合計と(ii)本投資法人が処分した特定資産に係る直前の決算日付の貸借対照表(投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限る。)上の価額の合計の差額を加減した額。

「計算期間Ⅰ」に対する報酬額は、計算期間Ⅰの期間満了日までに支払い、「計算期間Ⅱ」に対する報酬額は、計算期間Ⅱの期間満了日までに支払うものとする。

上記にかかわらず、本投資法人の設立当初の第1期の営業期間に係る運用報酬については、以下に定める方法及び時期にて支払うものとする。

第1期の決算日において本投資法人が所有する不動産関連資産について、各資産に係る売買代金に年率0.1%を乗じた金額に、本投資法人が当該不動産関連資産を取得した日から当該決算日までの経過日数を乗じ365日で除して得られる金額(1円未満切捨)の合計額を、当該決算日の翌月の末日までに支払うものとする。

(2) 取得報酬・譲渡報酬

本投資法人が第30条第1項に定める特定資産を取得又は譲渡した場合において、その取得代金(売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により取得した当該資産の交換契約に定める金額(圧縮記帳を行う場合は当該圧縮額控除後の金額とする。))、出資による

場合は出資金額を意味する。但し、建物にかかる消費税及び地方消費税相当額分を除く。)又は譲渡代金(売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により処分した当該特定資産の交換契約に定める金額を意味する。但し、建物にかかる消費税及び地方消費税相当額分を除く。以下本号において同じ。)に1.0%を上限として本投資法人と資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じた金額とする。

なお、第5条に定める投資口の払戻しが行なわれた営業期間と同一の営業期間に第30条第1項に定める特定資産を譲渡した場合(当該営業期間内における両者の先後を問わない。)においては、当該譲渡に係る譲渡代金の総額から当該営業期間に本投資法人から支払われた投資口の払戻金額の総額を控除した額(負の場合は零とする。)に上記料率を乗じるものとする。

取得報酬は、特定資産を取得した日の属する月の翌月末までに支払うものとし、譲渡報酬は、各営業期間分をまとめて、当該営業期間の決算日の翌月末までに支払うものとする。

第40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8章 業務及び事務の委託

第41条 (業務及び事務の委託)

1. 本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を資産運用会社に、また、資産の保管に係る業務を資産保管会社に委託する。
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、投信法及び投信法施行規則により第三者に委託しなければならないとされる事務については第三者に委託する。

制定 2010年2月25日
改定 2010年8月27日
改定 2010年10月1日
改定 2012年2月22日
改定 2014年2月18日
改定 2015年12月16日
改定 2017年12月15日

改定 2019年12月12日

改定 2021年12月10日