

オリックス不動産投資法人

規 約

オリックス不動産投資法人

規 約

第1章 総 則

第1条 (商 号)

この規約により設立される投資法人は、オリックス不動産投資法人（以下「本投資法人」という。）と称し、英文ではORIX JREIT 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」（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。）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は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。

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, 0 0 0万口とする。
- 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、1 0 0分の5 0を超えるものとする。
- 3 第1項に定める発行可能投資口総口数の範囲内において、本投資法人の執行役員は、役員会の承認を得て、本投資法人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、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の承認を受けた金額とする。

第7条 (投資口の譲渡)

投資主は投資口を譲渡できるものとし、投資口の譲渡については、役員会の承認その他の制限を設けることができないものとする。

第8条 (投資口取扱規則)

本投資法人の投資主名簿への記載又は記録その他の投資口の取扱に関する手続及びその手数料並びに投資主の権利行使に関連する事項については、法令又はこの規約のほか、役員会の定める投資口取扱規則による。

第9条（投資口に係る権利の確定）

- 1 決算期間（第39条に定義する。以下同じ。）の末日（以下「決算期」という。）における最終の投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その決算期間に関する金銭の分配を受ける権利を行使することができる者とする。
- 2 投資主総会の会日が決算期の翌日から起算して3箇月以内の場合には、当該投資主総会の開催日の直前の決算期における最終の投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主をもって、当該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。
- 3 投資主総会の会日が決算期の翌日から起算して3箇月を超える場合には、役員会の決議により一定の日（以下「基準日」という。）を定め、法令に従いあらかじめ公告する当該基準日における最終の投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主をもって、当該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。
- 4 前3項の規定にかかわらず、必要がある場合には、役員会の決議により基準日を定め、法令に従いあらかじめ公告する当該基準日における最終の投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもってその権利を行使することができる者とする。

第3章 投資主総会

第10条（投資主総会）

投資主総会は、法令及びこの規約に定める事項に限り、決議をすることができるものとする。

第11条（投資主総会の開催）

本投資法人の投資主総会は、2年に1回以上開催する。

第12条（投資主総会の招集）

- 1 法令に別段の定めのある場合を除き、投資主総会は、執行役員が招集する。
- 2 本投資法人の投資主総会は、平成29年11月6日及び同日以後遅滞なく招集され、以後、隔年毎の11月6日及び同日以後遅滞なく招集される。また、必要あるときは随時招集される。

第13条（投資主総会の開催公告及び招集通知）

- 1 投資主総会を開催する場合には、会日から2箇月前までに会日を公告し、かつ、第9条第2項、第3項又は第4項の規定に従い権利を行使することができる者として確定される者に対し会日の2週間前までに投資主総会の招集通知を発送する。ただし、会日の公告については、前条第2項第一文の定めに従い開催された直前の投資主総会の日から25箇月を経過する前に開催される投資主総会については、これを行うことを要しない。
- 2 投資主総会の招集通知には、投資主総会の日時及び場所、投資主総会の目的である事項その他の法令で定める事項を記載する。

第14条（投資主総会の議長）

投資主総会の議長は、役員会があらかじめ定めた順序に従い、執行役員がこれにあたる。ただし、議長たる執行役員に事故がある場合には、役員会があらかじめ定めた順序に従い、他の執行役員又は監督役員（執行役員及び監督役員を総称して、以下「役員」という。）の1人がこれに代わる。

第15条（投資主総会の決議要件等）

- 1 法令又はこの規約に別段の定めのある場合を除き、投資主総会の決議は、出席した投資主の議決権の過半数をもって行う。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 本投資法人は、役員会の決議により、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。
- 5 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16条（議決権の代理行使）

- 1 投資主は、代理人によってその議決権を行使することができる。ただし、代理人は1名とし、本投資法人の議決権を有する投資主でなければならないものとする。
- 2 前項本文の場合においては、当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとに代理権を証明する書面を本投資法人に提出しなければならない。

第17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 前項の定め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。

第18条（投資主総会の議事録）

- 1 本投資法人の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その他の法令で定める事項を記載した議事録を作成する。
- 2 本投資法人は、投資主総会の日から10年間、前項の議事録を本店に備え置く。

第4章 役員及び役員会

第19条（執行役員の員数）

本投資法人に1人以上の執行役員を置く。

第20条（執行役員の選任）

執行役員は、本投資法人の投資主総会の決議によって選任する。

第21条（執行役員の任期）

- 1 執行役員の任期は、就任後2年間とする。ただし、投資主総会の決議によって、選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される執行役員の選任を議案とする投資主総会の終

結の時までとすることができる。

- 2 補欠として又は増員により就任した執行役員の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とする。
- 3 補欠執行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が選任されなかった場合には、執行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の任期が満了する時までとする。

第22条（監督役員の員数）

本投資法人に2人以上の監督役員を置く。ただし、監督役員の員数は、執行役員の員数に1を加えた数以上でなければならないものとする。

第23条（監督役員の選任）

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。

第24条（監督役員の任期）

- 1 監督役員の任期は、就任後2年間とする。ただし、投資主総会の決議によって、選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される監督役員の選任を議案とする投資主総会の結の時までとすることができる。
- 2 補欠として又は増員により就任した監督役員の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とする。
- 3 補欠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監督役員が選任されなかった場合には、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監督役員の任期が満了する時までとする。

第25条（役員会及びその権限）

役員会は、すべての執行役員及び監督役員で構成する。役員会は、法令又はこの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。

第26条（役員会の招集権者）

- 1 役員会は、執行役員が1人の場合は当該執行役員がこれを招集し、その議長となり、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人がこれを招集し、その議長となる。
- 2 前項の規定にかかわらず、役員会の招集権を有しない執行役員及び監督役員は、投信法の規定に従い、役員会の招集権を有する執行役員に対し、役員会の目的である事項を示して、それぞれ役員会の招集を請求することができる。

第27条（役員会の招集通知）

- 1 役員会の招集通知は、各役員に対し、口頭又は書面をもって、会日の3日前までに発する。
- 2 前項の規定にかかわらず、役員会は、役員の中員の同意があるときは、招集の手続を経ることなく開催することができる。

第28条（役員会の決議要件）

役員会の決議は、議決に加わることが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29条（役員会の議事録）

- 1 役員会の議事については、議事の経過の要領及びその結果その他の法令で定める事項を記載した議事録を書面をもって作成し、出席した役員がこれに署名し、又は記名押印する。
- 2 本投資法人は、役員会の日から10年間、前項の議事録を本店に備え置く。

第30条（役員等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1項の役員及び会計監査人（役員及び会計監査人を総称して、以下「役員等」という。）の責任について、当該役員等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、当該役員等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、投信法の規定により免除することができる額を限度として役員会の決議によって免除することができる。

第31条（役員の報酬の額又は報酬の支払に関する基準）

役員の報酬は、役員の方々について1人当たり月額金80万円以内の金額において、当該職務と類似の職務を行う取締役、監査役等の一般的な報酬水準、物価動向、賃金動向等に照らし、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される金額とし、当該金額を、当該月の末日までに支払う。

第5章 会計監査人

第32条（会計監査人の選任）

会計監査人は、本投資法人の投資主総会の決議によって選任する。

第33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 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、会計監査人は、当該投資主総会において再任されたものとみなす。

第34条（会計監査人の報酬の額又は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間ごとに金2,000万円を超えない範囲で役員会で決定される金額とし、当該決算期間の分を、会計監査人から監査報告書を受領後、会計監査人の請求を受けてから、2箇月以内に支払う。

第6章 資産、資産運用、計算等

第35条（投資法人が常時保持する最低限度の純資産額）

本投資法人の常時保持する最低限度の純資産額は、金5,000万円とする。

第36条（資産運用の対象及び方針等）

本投資法人は、この規約の一部を構成する別紙1「資産運用の対象及び方針等について」の規定に従って、その資産運用を行うものとする。

第37条（資産評価の方法、基準及び基準日）

本投資法人は、この規約の一部を構成する別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日について」の規定に従って、その資産評価を行うものとする。

第38条（金銭の分配の方針）

本投資法人は、原則として、この規約の一部を構成する別紙3「金銭の分配の方針について」の規定に従って、金銭の分配を行うものとする。

第39条（決算期間）

本投資法人の決算期間は、毎年3月1日から8月末日までと9月1日から翌年2月末日までの各6箇月間とする。

第40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若しくは債務の返済（敷金又は保証金その他これらに類する金銭（以下「敷金等」という。）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。ただし、借入先については「金融商品取引法」（以下「金商法」という。）第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（「租税特別措置法」第67条の15に定める機関投資家に限る。）に限るものとする。
- 2 前項の場合においては、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、それぞれ金1兆円とし、かつ、その合計額が金1兆円を超えないものとする。

第41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）

本投資法人の委託を受けてその資産の運用に係る業務を行う者（投信法で定める資産運用会社（以下「資産運用会社」という。）をいう。）に本投資法人が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。

(a) 運用報酬1

直前の決算期における本投資法人の総資産額の0.175%に相当する金額（1円未満は切り捨てる。）を、当該直前の決算期の翌日から始まる決算期間における運用報酬1とし、当該直前の決算期の翌日から始まる決算期間に属する5月末日及び8月末日（当該直前の決算期が2月末日の場合）、又は11月末日及び翌年2月末日（当該直前の決算期が8月末日の場合）がそれぞれ経過するごとに遅滞なく、上記金額の2分の1ずつ（1円未満は切り捨てる。）を支払うものとする。

(b) 運用報酬2

直前の決算期間における本投資法人の税引前当期利益に、当該直前の決算期間における支払利息等の金利費用に等しい額を加算し、当該直前の決算期間における運用資産中の不動産関連資産（この規約の一部を構成する別紙1「資産運用の対象及び方針等について」に定義する。以下同じ。）及びインフラ等関連資産（この規約の一部を構成する別紙1「資産運用の対象及び方針等について」に定義する。）（本条においては、不動産関連資産若しくはインフラ等関連資産の取得又は売却と同時に取得し又は売却した動産等（この規約の一部を構成する別紙1「資産運用の対象及び方針等について」に定義する。）を含む。）の売却による損益を加算又は控除した額（以下「調整後当期利益」という。）の3.0%に相当する金額（1円未満は切り捨てる。）を、当該直前の決算期間に属する決算期の翌日から始まる決算期間における運用報酬2とし、当該直前の決算期間に属する決算期の翌日から始まる決算期間に属する5月末日及び8月末日（当該日の直前の決算期が2月末日の場合）、又は11月末日及び翌年2月末日（当該日の直前の決算期が8月末日の場合）がそれぞれ経過するごとに遅滞なく、上記金額の2分の1ずつ（1円未満は切り捨てる。）を支払うものとする。ただし、調整後当期利益がゼロ又はそれ以下となる場合には、運用報酬2の計算においては調整後当期利益をゼロとみなして計算するものとし、すなわち、これに係る運用報酬2については無報酬となるものとする。

(c) 運用報酬 3

本投資法人が新たに不動産関連資産又はインフラ等関連資産を取得した場合（ただし、下記（e）に定める場合は除く。）には、当該不動産関連資産又はインフラ等関連資産の取得価額（消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除く。）の0.5%以下に相当する金額（1円未満は切り捨てる。）を運用報酬3として、取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日をいう。）の属する月が経過した後1箇月以内に支払うものとする。

(d) 運用報酬 4

運用資産中の不動産関連資産又はインフラ等関連資産の売却が実行された場合（ただし、下記（e）に定める場合は除く。）には、当該不動産関連資産又はインフラ等関連資産の売却価額（消費税及び地方消費税は除く。）の0.5%以下に相当する金額（1円未満は切り捨てる。）を運用報酬4として、売却日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日をいう。）の属する月が経過した後1箇月以内に支払うものとする。

(e) 運用報酬 5

本投資法人が当事者となる新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人である場合及び吸収合併消滅法人となる場合を含む。以下同じ。）（以下「合併」と総称する。）の相手方の保有する資産等の調査及び評価その他の合併にかかる業務を資産運用会社が本投資法人のために実施し、当該合併の効力が生じた場合、当該合併の相手方が保有する不動産関連資産又はインフラ等関連資産のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の0.5%以下に相当する金額（1円未満は切り捨てる。）を運用報酬5として、当該合併の効力発生日が属する月が経過した後1箇月以内に支払うものとする。

(f) 各運用報酬に係る消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とする。

(g) 各運用報酬の支払は、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座へ振り込む方法（銀行手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とする。）によるものとする。

以 上

制定：平成13年9月4日
改定：平成13年12月17日
改定：平成14年1月14日
改定：平成14年4月15日
改定：平成14年6月12日
改定：平成15年5月27日
改定：平成17年5月24日
改定：平成18年11月29日
改定：平成20年5月29日
改正：平成22年5月28日
改正：平成22年10月26日
改正：平成24年5月25日
改正：平成25年3月1日
改正：平成26年5月28日
改正：平成27年11月30日
改正：平成29年11月29日

資産運用の対象及び方針等について

本投資法人の資産運用の対象及び方針等については、以下のとおりとする。

I 資産運用の対象

本投資法人が運用を行う資産の対象は、下記(1)から(4)までに掲げる特定資産及び下記(5)に掲げる資産とする。

なお、金商法第2条第2項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、当該権利を当該有価証券とみなして、下記(1)から(5)までを適用するものとする。

- (1) 不動産等（下記(1)①から(1)⑦までに掲げる資産をいう。以下同じ。）
- ① 不動産（本投資法人が第三者から直接不動産を取得した場合の不動産をいい、不動産を信託財産とする信託の受益権を本投資法人が第三者から取得した後に、信託契約の終了、解約等に伴い、信託財産としての不動産が受益者である本投資法人に交付された結果、不動産を取得することとなった場合の不動産を含む。以下同じ。）
 - ② 不動産の賃借権
 - ③ 地上権
 - ④ 上記(1)①から(1)③までに掲げる資産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（以下「包括信託」という。）を含む。）
 - ⑤ 上記(1)①から(1)③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 当事者の一方が相手方の行う上記(1)①から(1)⑤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「不動産に関する匿名組合出資持分」という。）
 - ⑦ 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
- (2) 不動産対応証券（下記(2)①から(2)④までに掲げる資産をいう。以下同じ。）
- 上記(1)に掲げる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
- ① 優先出資証券（「資産の流動化に関する法律」（以下「資産流動化法」という。）に定めるものをいう。以下同じ。）
 - ② 受益証券（投信法に定めるものをいう。）
 - ③ 投資証券（投信法に定めるものをいう。）
 - 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（不動産等として定義される上記(1)④、(1)⑤又は(1)⑦に掲げる資産に該当するものを除く。）をいう。）
- (3) 上記(1)及び(2)に掲げる以外の特定資産で、次に掲げるもの（不動産等、不動産対応証券及び下記(3)①及び(3)②に掲げる資産を総称して、以下「不動産関連資産」という。）
- ① 主として不動産等（ただし、上記(1)①から(1)⑤までに掲げる資産に限る。以下、本(3)において同じ。）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。以下同じ。）又は特別目的会社（合同会社を含む。以下同じ。）その他これらに類する形態の法人等（以下「特定目的会社等」と総称する。）の発行する特定社債券（資産流動化法に定めるものをいう。以下同じ。）又は社債券
 - ② 主として不動産等に投資することを目的とする特定目的会社等に対する貸付債権等の金銭債権（「投資信託及び投資法人に関する法律施行令」（以下「投信法施行令」という。）に定めるものをいう。以下同じ。）

- (4) 上記(1)、(2)及び(3)に掲げる以外の特定資産で、次に掲げるもの
- ①有価証券（投信法に定めるものをいう。以下同じ。ただし、本(4)①においては、下記(4)⑥に該当するものを除く。）（実質的に不動産関連資産若しくはインフラ等関連資産に投資することを目的とするもの又は不動産関連資産若しくはインフラ等関連資産への投資に付随し若しくは関連して取得するものに限る。）
 - ②金銭債権
 - ③預金
 - ④コールローン
 - ⑤譲渡性預金
 - ⑥信託財産を主として上記(4)①から(4)⑤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
 - ⑦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。）
 - ⑧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。）
 - ⑨公共施設等運営権（投信法施行令に定めるものをいう。）
 - ⑩当事者の一方が相手方の行う上記(4)⑧又は(4)⑨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
 - ⑪主として上記(4)⑧又は(4)⑨に投資することを目的とする特定目的会社等の発行する特定社債券又は社債券
 - ⑫主として上記(4)⑧又は(4)⑨に投資することを目的とする特定目的会社等に対する貸付債権等の金銭債権（以下、上記(4)⑧から(4)⑫までに掲げる資産を総称して、「インフラ等関連資産」という。）
- (5) 特定資産以外の資産で、次に掲げるもの（不動産関連資産又はインフラ等関連資産への投資に付随したものに限る。ただし、下記(5)⑥については、不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸、運用又は管理を目的としたものに限るものとし、下記(5)⑦については、不動産関連資産又はインフラ等関連資産の投資に係るリスクを軽減することを目的としたものに限るものとする。）
- ①「商標法」に定める商標権等（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」に定める著作権等
 - ③温泉権等（「観光施設財団抵当法」に定める温泉を利用する権利又は慣習法上の権利として認められる温泉権若しくは温泉利用権をいう。）
 - ④動産等（「民法」に定めるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物件等をいい、これらを賃借する場合を含む。）
 - ⑤資産流動化法に定める特定出資
 - ⑥「民法」に基づく組合の出資持分
 - ⑦各種デリバティブ取引又は各種保険契約に係る権利
 - ⑧「民法」に定める地役権
 - ⑨「地球温暖化対策の推進に関する法律」に定める算定割当量その他これに類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。）
 - ⑩信託財産として上記(5)①から(5)⑨までに掲げる資産を信託する信託の受益権
 - ⑪上記(5)①から(5)⑩までに掲げるもののほか、不動産関連資産又はインフラ等関連資産の投資に付随して取得が必要となる権利

II 資産運用の方針

- (1) 本投資法人は、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。
- (2) 本投資法人は、不動産等資産のうち不動産、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主たる投資対象とする。

- (3) 本投資法人は、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用途が賃貸事業の用に供されるものを中心に投資を行う。
- (4) 本投資法人は、主として首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいう。）を投資対象地域とする。
- (5) 本投資法人は、不動産関連資産の本体をなす個々の不動産又はその裏付けとなる個々の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、十分な調査を実施するものとする。
- (6) 本投資法人は、その保有する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地理的構成については、当該不動産が所在する地域の投資環境を総合的に検討した上で、運用資産全体における各地域の構成割合を決定するものとする。
- (7) 本投資法人は、稼動中（賃貸が可能である状態を含む。）の収益不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に投資することを原則とし、未稼動の不動産が本体又は裏付けとなる不動産関連資産への投資にあたっては、運用資産全体における未稼動資産の割合が適切な範囲に収まるように配慮するものとする。
- (8) 本投資法人は、有価証券及び金銭債権への投資にあたっては、株式、不動産関連資産及びインフラ等関連資産に該当するものを除き、専ら安全性と換金性の観点から運用を行うものとする。
- (9) 本投資法人は、デリバティブ取引に係る権利への投資にあたっては、本投資法人の負債から生じる金利変動リスクその他のリスクを回避し、又は低減することを目的とした運用に限るものとする。
- (10) 本投資法人は、資産の運用の方針として、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 組入資産の貸付けの目的及び範囲等

- (1) 特定資産である不動産については、第三者との間で賃貸借契約を締結し賃貸を行うことを原則とし、また、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賃貸を行わせるか、又は、下記(4)に定めるとおり本投資法人が当該信託の受託者との間で賃貸借契約（マスターリース契約）を締結して当該不動産を賃借したうえで、本投資法人が第三者との間で転貸借契約（サブリース契約）を締結して転貸を行うことを原則とする。
- (2) 前号の不動産の賃貸に際しては、敷金等を受け入れ又は差し入れることがあり、受け入れた敷金等は、上記Ⅱに定める運用の方針に基づき運用する。
- (3) 余資の効率的な運用を目的として、運用資産に属する不動産以外の資産の貸付けを行うことがある。

(4) 特定資産である不動産の賃借権については、第三者との間で転貸借契約を締結して転貸を行うことを原則とする。

以上

資産評価の方法、基準及び基準日について

I 資産評価の方法及び基準について

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、「投資法人の計算に関する規則」、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及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に拠る。

1 運用資産の種類ごとの評価の方法及び基準

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、原則として運用資産の種類ごとに次のとおりとする。

(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。

なお、減価償却の算定方法は建物部分及び設備部分ともに、原則として定額法によるものとするが、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あり、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（包括信託を含む。）

信託財産が上記(1)①に掲げる資産の場合には、上記(1)①に定める評価を行い、金融資産の場合には、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)①に掲げる資産の場合には、上記(1)①に定める評価を行い、金融資産の場合には、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)①から(1)③までに掲げる資産の場合には、それぞれに定める評価を行い、金融資産の場合には、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。

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

信託財産である匿名組合出資持分について上記(1)④に従った評価を行い、金融資産の場合には、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。

(2) 有価証券（不動産等及び下記(4)に含まれるものを除く。）

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有価証券市場又は外国有価証券市場における

最終価格（原則として取引価格の終値とする。また、評価の基準日における終値が公表されていない場合には、直近において公表された終値とする。）に基づき算出した価額。

②上記(2)①に掲げる有価証券以外の有価証券

当該有価証券の市場価格（証券会社等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。ただし、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、外国貸付債権信託受益証券、外国法人が発行する譲渡性預金証書及び貸付債権信託受益証券、別紙1のIの(3)①に掲げるもの並びに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、取得価額にて評価することができるものとする。

(3) 金銭債権

取得価額から貸倒引当金を控除した価額。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価額。

(4) 金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産が上記(2)、(3)又は下記(6)である場合には、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。

(5) 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

当該取引所の最終価格に基づき算出した価額。ただし、最終価格がない場合には、最終の気配値（公表された最終の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。また、評価の基準日における当該取引所の最終価格又は気配値が公表されていない場合には、直近において公表された最終価格又は気配値に基づき算出した額とする。

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

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。ただし、公正な評価額を算定することが極めて困難な場合には、取得価額にて評価することができるものとする。

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、かつ、法人税法の定めに基づく有効性判定においてヘッジが有効である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。

(6) その他

上記(1)から(5)までに定めのないものについては、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って評価を行う。

2 公正なる価額

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、本別紙2のIの1(1)①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」と読み替えて適用する。

3 算定方法の継続適用

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。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はなくなった場合であり、かつ、投資者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ものとする。評価方法を変更した場合には、直後に投資者に交付する資産運用報告において、次に掲げる事項を記載する。

- (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) 上記(1)から(4)までに掲げるもののほか、投資者保護上必要な事項

II 資産評価の基準日について

本投資法人の資産評価の基準日は、原則としてこの規約第9条第1項に定める決算期とするが、有価証券（不動産対応証券を含む。）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。

以上

金銭の分配の方針について

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき金銭の分配を行うものとする。

1 利益の分配

(1) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（投信法に定める、本投資法人の貸借対照表上の純資産額が出資総額等の合計額を上回る場合において、当該純資産額から当該出資総額等の合計額を控除して得た額をいう。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) 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合には、原則として「租税特別措置法」第67条の15及び「租税特別措置法施行令」第39条の32の3に定め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（法令の改正等により当該金額の確定の基準に変更があった場合には、当該変更後の確定の基準による金額とする。）を超えてこれを行うものとする。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なく、本投資法人が合理的に決定する金額とする。

(3) 本投資法人の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積み立て、又は留保その他の処理を行うことができる。

2 利益を超えた分配

役員会において適切と判断した場合には、投信法の規定に従い、投資主に対し、投信法に定めるところにより承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、一般社団法人投資信託協会の規則に定める範囲内で、利益を超えて、金銭の分配をすることができる。ただし、この判断に際しては、その結果生じる「法人税法」等の租税債務の有無、及びその租税債務の発生が当該分配に係る決算期間以降の決算期間に及ぼす租税債務算定上の影響をも勘案してこれを行うものとする。また、本投資法人は、本投資法人における課税負担の発生を抑えることを目的として本投資法人が適切と判断する場合、本投資法人が決定した金額により、利益を超えて金銭の分配をすることができる。

3 分配金の分配方法

分配金は金銭により分配するものとし、決算期現在の最終の投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として当該決算期の翌日から3箇月以内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 分配金の除斥期間等

上記3に定める分配金については、その支払開始の日から満3年を経過したときに、その支払の義務を免れるものとする。

なお、分配金の支払に際しては、利息を付さないものとする。

以上