

# 野村不動産マスターファンド投資法人規約

# 野村不動産マスターファンド投資法人規約

## 第1章 総則

### 第1条 (商号)

本投資法人は、野村不動産マスターファンド投資法人と称し、英文では Nomura Real Estate Master Fund, 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。）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、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投資主との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ものとする。

### 第6条 (発行可能投資口総口数)

1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、2,000 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、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が承認した金額とする。

### 第7条 (投資口取扱規則)

本投資法人の投資口に関する取扱い及び手数料については、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8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9条（開催及び招集）

1. 本投資法人は、平成28年11月1日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集し、以降、隔年毎の11月1日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集する。
2. 前項の他、本投資法人は、必要があるときは、随時投資主総会を招集する。
3. 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。

#### 第10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。但し、議長たる執行役員に事故がある場合は、役員会において予め定めた順序に従い、他の執行役員又は監督役員の1人がこれに代わるものとする。

#### 第11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、本投資法人の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12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、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. 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13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。

#### 第15条（基準日等）

1. 本投資法人が第9条第1項の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、平成28年8月末日及び以降、隔年毎の8月末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もって、当該投資主総会において議決権を行使することのできる者とする。
2. 本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議により定め、法令に従い予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ている投資主又は登録投資口質権者をもって、投資主総会においてその権利を行使することのできる者としてすることができる。
3. 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、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを妨げない。また、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人あたり月額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人あたり月額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、監督役員及び会計監査人の投資法人に対する損害賠償責任の免除）

本投資法人は、投信法第115条の6第1項に定める執行役員、監督役員又は会計監査人（本条において以下「役員等」という。）の損害賠償責任について、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、法令の定め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5章 役員会

#### 第20条（役員会）

本投資法人に、全ての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人がこれを招集し、その議長となる。
2. 役員会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、役員会の招集を請求することができる。
3. 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。
4. 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（決議等）

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し、その過半数をもって行う。
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、これに署名若しくは記名押印又は電子署名する。

## 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、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。

### 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、監査の対象となる営業期間（第35条にて定義される。）毎に3,000万円以内で役員会で決定する金額とし、当該営業期間にかかる分を当該営業期間に係る決算に関する監査業務が終了した日の属する月の翌月末日までに会計監査人が指定する口座へ振込みで支払う。

## 第7章 資産運用の対象及び方針

### 第27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して、中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。

### 第28条（投資態度）

1. 本投資法人は、不動産関連資産（不動産等（第29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29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主として物流施設又は商業施設（以下、総称して「主要投資対象用途」という。なお、容易に主要投資対象用途に転用できることを条件として他の用途に供されている場合を含むものとし、当該不動産が土地、地上権又は土地の賃借権である場合においては主要投資対象用途に供される建物の敷地とする。以下、同じ。）とする不動産関連資産を主たる投資対象とする。
2. 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

済及び貸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、安定的貸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29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、規模、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、周辺マーケット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。
9. 本投資法人は、その有する資産の総額のうち占める租税特別措置法施行規則第22条の19に規定する不動産等の価額の割合を100分の70以上とする。

#### 第29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27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 外国の法令に基づく(1)又は(2)①若しくは②に掲げる資産
    - ④ 不動産、不動産の賃借権、地上権又は③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を含む。）
    - ⑤ 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は③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(1)不動産又は(2)①乃至⑤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
  - ⑧ 外国の法令に準拠して組成された本号④乃至⑦に掲げる資産と同様の性質を有する資産
- (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（以下「資産流動化法」という。）に定めるものをいう。）
  - 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もの（上記(2)④、⑤又は⑦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（以下「金商法」という。）第2条第2項第5号に定める匿名組合出資持分をいう。但し、上記(2)⑥に掲げる資産に該当するものを除く。）
  - ⑥ 外国の法令に準拠して組成された上記①乃至⑤に掲げる資産と同様の性質を有する資産
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 譲渡性預金
  - ③ 金銭債権（本項においては、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。）
  - ④ 国債証券（金商法に定めるものをいう。）
  - ⑤ 地方債証券（金商法に定めるものをいう。）
  - ⑥ 特別の法律により法人の発行する債券（金商法に定めるものをいう。）
  - ⑦ 株券（金商法に定めるものをいう。）
  - ⑧ コマーシャル・ペーパー（金商法に定めるものをいう。）
  - ⑨ 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項及び第2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。）
- (2) 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。）
3. 本投資法人は、不動産関連資産に付随して取得が必要又は有用と認められる以下に定める各権利等に投資することができる。
- (1) 商標法に基づく商標権等（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) 著作権法に基づく著作権等



- (3) 動産等（民法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。）
  - (4) 温泉法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等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本投資法人の組織運営に伴い保有するものについては、これを取得することができる。

#### 第30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、余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとし、その他の場合は不動産関連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(2)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、本投資法人の運用資産に関わる為替リスク、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。

#### 第31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32条（組入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. 本投資法人は、前項の不動産の賃貸に際しては、敷金、保証金等その他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は行わない。
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できる。

#### 第33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、運用資産の評価にあたっては、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34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、投信法、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が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」その他の法令諸規則及び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基準に従うものとし、次のとおり運用資産の種類毎に定める。なお、外貨建取引等については外貨建取引等会計処理基準に従い会計処理及び評価を行うものとする。

(1) 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産（第29条第1項（1）、（2）①乃至③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算定とする。但し、設備等については、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、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、他の算定方法に変更することができるものとする。

(2) 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権若しくは外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産を信託する信託の受益権又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（第29条第1項（2）④又は⑧に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、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。

(3) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権若しくは地上権若しくは外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有す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又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（第29条第1項（2）⑤又は⑧に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、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又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（第29条第1項（2）⑥又は⑧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又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（第29条第1項（2）⑦又は⑧に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、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（第29条第1項(3)、第2項(1)④乃至⑨及び⑩に定めるもの）

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における取引価格、日本証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて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取引価格をいう。以下同じ。）とする。市場価格がない場合には、合理的な方法により算定された価額とする。また、付すべき市場価格及び合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、每期同様の方法により入手するものとする。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとする。

(7) 金銭債権（第29条第2項(1)③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。但し、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価額とする。

(8) 金銭の信託の受益権（第29条第2項(1)⑩に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、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29条第2項(2)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。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価する。

③ 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し、また、外貨建取引等会計処理基準において為替予約等で振当処理の要件を充足するものについては振当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には、投信法、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の評価規則に準じて付されるべき評価額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

に評価するものとする。

- (1) 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

- (2) 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権（外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産を含む。）を信託する信託の受益権、不動産に関する匿名組合出資持分又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産

信託財産又は匿名組合の構成資産が（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又は為替予約等の振当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29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35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36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他、金銭の分配にあたっては、一般社団法人投資信託協会の諸規則に従うものとする。

- (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基準に準拠して決算日毎に計算される利益（各決算日の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した金額をいう。）の金額をいう。

- (2) 分配金額は、租税特別措置法第67条の15第1項に定める投資法人の課税の特例（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とする。）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。）。但し、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。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、分配準備積立金並びに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及び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、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、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。また、上記の場合において金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができる。

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. 分配金請求権の除斥期間等

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い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37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、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金の返還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、資金を借り入れ（コール市場を通じる場合を含む。）又は投資法人債を発行することができる。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の用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。なお、資金を借り入れる場合は、金商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. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ2兆円とし、かつ、その合計額が2兆円を超えないものとする。

第38条（資産運用会社に対する資産運用報酬の支払基準）

1. 本投資法人が運用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。）に支払う報酬の計算方法及び支払いの時期は、次のとおりとする。なお、本投資法人は、資産運用会社に対して、宅地建物取引業法に定める代理・媒介に関する報酬は支払わないものとする。

(1) 運用報酬

本投資法人の直前の決算日の翌日から3ヶ月目の末日までの期間（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0.6%を乗じた額（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営業期間の決算日付の貸借対照表（投信法第 131 条第 2 項に定める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 29 条第 1 項に定める特定資産を取得（本投資法人を存続投資法人とする吸収合併による吸収合併消滅投資法人からの特定資産の承継を含む。以下本号及び次号において同じ。）又は処分した場合には、取得した特定資産の取得代金（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、合併の場合は企業結合に関する会計基準に基づく当該資産に係る資産計上額（付随費用は含まない。）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。以下本号及び次号において同じ。）の合計と処分した特定資産の直前の営業期間の決算日付の貸借対照表（投信法第 131 条第 2 項に定める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 期の営業期間にかか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、各資産にかかる取得代金に年率 0.6%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

本投資法人が第 29 条第 1 項に定める特定資産を取得した場合において、その取得代金に 1.0%を上限として別途本投資法人及び資産運用会社の間で合意する料率を乗じた金額とする。但し、投信法第 201 条第 1 項に定める利害関係人等、又は利害関係人等がその資産の運用及び管理にかかる助言等を行っている会社等から取得した場合においては、その取得代金に 0.5%を上限として別途本投資法人及び資産運用会社の間で合意する料率を乗じた金額とする。

当該報酬の支払時期は、特定資産を取得した日（合併の場合は合併の効力発生日）の属する月の翌月末までとする。

#### (3) 処分報酬

本投資法人が第29条第1項に定める特定資産を処分した場合において、その処分代金(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%を上限として別途本投資法人及び資産運用会社の間で合意する料率を乗じた金額とする。但し、投信法第201条第1項に定める利害関係人等、又は利害関係人等がその資産の運用及び管理にかかる助言等を行っている会社等に譲渡した場合においては、その処分代金に0.5%を上限として別途本投資法人及び資産運用会社の間で合意する料率を乗じた金額とする。

当該報酬の支払時期は、特定資産を処分した日の属する月の翌月末までとする。

2. 委託業務報酬の支払いに際しては、当該報酬にかかる消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いにかかる委託業務報酬に、それにかか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込(振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とする。)又は口座間振替の方法により支払うものとする。

#### 第39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40条 (消費税及び地方消費税)

本投資法人は、本規約で別段の明示の定めがある場合を除き、運用資産の運用その他本投資法人が支払うべき費用・金員のうち、消費税法上課税対象項目とされるもの(以下、併せて「課税対象項目」と総称する。)に課される消費税及び地方消費税(以下「消費税等」という。)を負担するものとし、その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。なお、本規約記載の金額は、本規約において別段の定めがあるものを除き、全て消費税等抜きの金額とする。

### 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、投信法及び投資信託及び投資法人に関する法律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。

### 第9章 附 則

第42条（規約変更の効力の発生）

1. 第5条の標題の変更及び第5条第2項の新設に係る規約変更は、投資法人が投資主との合意により自己の投資口を有償で取得することを認める投信法の改正の施行の日に効力を生じるものとする。
2. 第9条第1項乃至第3項及び第15条第1項乃至第3項の変更に係る規約変更は、投資主総会の招集手続きにおける投資主総会の開催日の公告の省略を認める投信法の改正の施行の日に効力を生じるものとする。

制定 平成25年1月28日

改定 平成25年4月22日

改定 平成26年11月27日