

【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27年 5 月27日
【発行者名】	野村不動産オフィスファンド投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 伊藤 慶幸
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿八丁目 5 番 1 号
【事務連絡者氏名】	野村不動産投資顧問株式会社 取締役NOF運用部長 吉原 章司
【連絡場所】	東京都新宿区西新宿八丁目 5 番 1 号
【電話番号】	03-3365-0507
【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】

本投資法人は、平成27年5月27日開催の本投資法人役員会において、本投資法人、野村不動産マスターファンド投資法人（以下「NMF」といいます。）及び野村不動産レジデンシャル投資法人（以下「NRF」といい、本投資法人、NMF及びNRFを個別に「消滅投資法人」ということがあります。）を新設合併消滅法人とする新設合併（以下「本合併」といい、本合併における新設合併設立法人を「新投資法人」といいます。）を行うことを決議し、同日付で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしましたので、金融商品取引法第24条の5第4項及び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8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）本合併における本投資法人以外の新設合併消滅法人に関する事項

① 商号、本店の所在地、執行役員の氏名、出資総額、純資産の額、総資産の額並びに資産運用の対象及び方針

ア NMF

商号	野村不動産マスターファンド投資法人
本店の所在地	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
執行役員の氏名	柳田 聡
出資総額	161,120百万円
純資産の額	165,267百万円（平成27年2月28日現在）
総資産の額	276,539百万円（平成27年2月28日現在）
資産運用の対象及び方針	主として不動産関連資産に投資し、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います。不動産関連資産へ投資するに際しては、そ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を、主として物流施設及び商業施設とします。

イ NRF

商号	野村不動産レジデンシャル投資法人
本店の所在地	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
執行役員の氏名	松村 省三
出資総額	73,231百万円
純資産の額	75,148百万円（平成26年11月30日現在）
総資産の額	164,852百万円（平成26年11月30日現在）
資産運用の対象及び方針	資産を主として不動産等資産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います。不動産関連資産へ投資するに際しては、そ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を、主として居住用施設とします。

② 最近3年間に終了した各特定期間の営業収益、営業利益、経常利益及び当期純利益

ア NMF

（単位：百万円）

決算期	平成25年8月期	平成26年2月期	平成26年8月期
営業収益	3,683	9,176	9,468
営業利益	2,089	5,348	4,638
経常利益	1,253	4,861	4,081
当期純利益	1,251	4,860	4,079

決算期	平成27年2月期
営業収益	10,066
営業利益	4,750
経常利益	4,146
当期純利益	4,145

イ NRF

(単位：百万円)

決算期	平成24年 5 月期	平成24年11月期	平成25年 5 月期
営業収益	5,250	5,174	5,257
営業利益	2,507	2,452	2,433
経常利益	1,857	1,876	1,878
当期純利益	1,856	1,875	1,876

決算期	平成25年11月期	平成26年 5 月期	平成26年11月期
営業収益	5,406	5,594	5,480
営業利益	2,558	2,513	2,423
経常利益	1,966	1,956	1,878
当期純利益	1,965	1,955	1,877

- ③ 主要投資主の氏名又は名称及び発行済投資口の総口数に占める当該主要投資主の有する投資口の口数の割合
ア NMF

(平成27年 2 月28日現在)

主要投資主の氏名又は名称	発行済投資口の総口数に占める当該主要投資主の有する投資口の口数の割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	20.23%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	8.64%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	7.18%
野村不動産株式会社	5.27%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	4.65%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	4.14%
NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS-MARGIN (CASHPB)	1.42%
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	1.24%
STATE STREET BANK—WEST PENSION FUND CLIENTS —EXEMPT	1.02%
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	1.02%

(平成26年11月30日現在)

主要投資主の氏名又は名称	発行済投資口の総口数に占める当該主要投資主の有する投資口の口数の割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	29.23%
野村不動産株式会社	9.48%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	4.12%
野村信託銀行株式会社（投信口）	3.64%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	3.54%
富士火災海上保険株式会社 （常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社）	2.00%
資産管理サービス信託銀行株式会社 （金銭信託課税口）	1.87%
株式会社常陽銀行 （常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社）	1.56%
株式会社福井銀行 （常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社）	1.19%
株式会社足利銀行	1.06%

④ 本投資法人との間の資本関係、人的関係及び取引関係

ア NMF

資本関係	記載すべき資本関係はありません。本投資法人及びNMFの資産運用会社はいずれも野村不動産投資顧問株式会社（以下「NREAM」といいます。）です。
人的関係	記載すべき人的関係はありません。本投資法人及びNMFの資産運用会社はいずれもNREAMです。
取引関係	記載すべき取引関係はありません。本投資法人及びNMFの資産運用会社はいずれもNREAMです。

イ NRF

資本関係	記載すべき資本関係はありません。本投資法人及びNRFの資産運用会社はいずれもNREAMです。
人的関係	記載すべき人的関係はありません。本投資法人及びNRFの資産運用会社はいずれもNREAMです。
取引関係	記載すべき取引関係はありません。本投資法人及びNRFの資産運用会社はいずれもNREAMです。

(2) 本合併の目的

わが国経済は、平成26年4月の消費増税以降低迷していた内需の底入れを受けて、緩やかな回復基調が継続しています。さらに、日本銀行による追加金融緩和の効果で円安・株高が進んでいることに加え、消費税の増税延期、原油安による物価の押し下げが追い風となり、企業業績の改善や、設備投資の増加が見られます。景気の先行きについては、雇用・所得環境に着実な改善が見られ、個人消費の下支えが期待されることから、今後も回復基調が続くものと思われます。

このような状況下で、J-REIT市場は、平成26年10月に日本銀行が追加金融緩和に踏み切り、J-REITの追加買い入れを決定したこと、国内最大の年金運用者である年金積立金管理運用独立行政法人の運用資産構成の見直しにより資金の一部がJ-REIT市場に流入していること、さらに低金利政策の長期化やNISA（少額投資非課税制度）の開始により、

J-REITを投資対象とする投資信託商品が増加するとともに個人による投資も拡大していること等を背景に成長を続けています。

また、J-REIT市場は創設以来13年を経過し、その市場規模は、上場J-REITが51銘柄、時価総額にして10兆円を超える規模へ拡大しており、投資対象セクターも、当初のオフィスを中心とした構成から、商業施設、居住用施設、物流施設、ホテル、工場、インフラやヘルスケア施設にまで多様化が進んでおり、今後更にJ-REIT市場の成長と社会に果たす役割への期待が高まっていくものと考えられます。

本投資法人、NMF及びNRFはいずれも、NREAMに資産運用業務を委託しており、NREAMの親会社である野村不動産ホールディングス株式会社及びそのグループ会社（以下「野村不動産グループ」といいます。）からのスポンサーサポートを受けつつ、運用実績を積み重ねてまいりました。

NMFは物流施設及び商業施設を投資対象とした複合型REITとして、平成25年6月に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場し、54物件・取得価格合計2,276億円のポートフォリオで運用を開始して以来、4期に亘る運用実績を有しています。経済活動に不可欠な施設である物流施設と商業施設のバランスを考慮しつつ、需要に厚みのある東京圏を中心に据えた投資戦略を実行しており、上場後約2年間でポートフォリオを56物件・取得（予定）価格合計2,655億円（平成27年7月1日に取得予定の物件を含み、平成27年9月1日に譲渡予定の物件を除きます。）まで成長させてまいりました。

本投資法人はオフィスを投資対象とした特化型REITとして、平成15年12月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、12物件・取得価格合計1,042億円のポートフォリオで運用を開始して以来、22期に亘る運用実績を有しています。中長期の安定した収益を確保すべく、立地条件、建物の基本性能等において競争力が高い資産へ投資を行い、上場以降計5回の公募増資等を通じた物件取得により、ポートフォリオを55物件・取得価格合計4,144億円まで成長させてまいりました。

NRFは居住用施設を投資対象とした特化型REITとして、平成19年2月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、89物件・取得価格合計695億円のポートフォリオで運用を開始して以来、16期に亘る運用実績を有しています。賃貸需要の厚い層をターゲットとした物件選定やポートフォリオの質の向上に資する物件入替戦略の推進により、中長期的に安定的なポートフォリオを構築しており、8年超の運用において、上場以降計4回の公募増資等を通じた物件取得により、ポートフォリオを146物件・取得価格合計1,622億円（平成27年5月29日及び6月1日に譲渡予定の物件を除きます。）まで成長させてまいりました。

このように、本投資法人、NMF及びNRFは、それぞれの特長を活かし、中長期的な安定収益の確保と資産規模の着実な成長を目指した運用を行ってまいりましたが、近年においては、不動産市場への新規プレイヤー参入増加による物件取得競争の激化、J-REIT市場における大型REITと中小型REITという二極化の進展、J-REITの投資対象セクターの多様化といった環境変化に直面しております。

本投資法人、NMF及びNRFは、かかる環境変化に対峙し、持続的な投資主価値向上を実現するための施策をそれぞれ検討してまいりましたが、将来に亘る成長力の強化のためには、資産規模の拡大、ポートフォリオの分散、財務基盤の安定性の強化が必要であるとの共通認識を有しておりました。こうした中、本投資法人、NMF及びNRFの投資主価値向上を実現するための施策として、平成27年2月17日にNMFから本投資法人及びNRFに対する合併の提案の申し入れを行い、合併に関する協議・検討を重ねてまいりました。本合併により、資産規模9,000億円強を誇る国内最大級の総合型REITへと転換し、資産規模の拡大及び投資対象セクターの多様化を図ることで、物件取得機会の拡大、ポートフォリオの安定性及びリスク許容度の向上、物件取得競争力の強化並びに財務の安定化に繋がることに加えて、これまでに、日本有数の総合デベロッパーである野村不動産グループの有する幅広いノウハウやブランドをより効果的に活用することにより、成長と安定運営の両立が期待できることから、本合併はそれぞれの投資主価値の向上に資する最良の施策であるという共通の認識を得るに至り、本日、本合併契約を締結いたしました。

具体的には、本投資法人、NMF及びNRFは、本合併は以下のような意義を有するものと考えております。

① 「特化型」から「総合型」への戦略転換による持続的な成長の追求

本合併により「総合型」へ戦略転換することで、セクター分散により収益の安定性と成長性の両面を追求し、ミドルリスク・ミドルリターンの商品特性を有するJ-REITを目指すとともに、セクターによって異なる適切な投資タイミングを踏まえた継続的かつ安定的なポートフォリオの成長や、投資対象セクターの多様化による投資機会の拡大にも繋げることができるものと考えております。

② 「大型化」による安定性の強化と成長戦略の進化

本合併により「大型化」を実現することで、スケール拡大によりポートフォリオの安定性が飛躍的に向上するほか、入替えや建替えといったポートフォリオ価値向上に向けた施策の積極的な推進や、財務安定性の向上を図ることができるものと考えております。

③ 「賃貸バリューチェーン」の確立による野村不動産グループとの相互成長の加速

「総合型」への戦略転換や「大型化」を通じた新投資法人の今後の成長力の強化をより効果的なものとするため、NREAMは、本日付で野村不動産株式会社（以下「NRE」といいます。）、野村不動産パートナーズ株式会社

及び株式会社ジオ・アカマツとの間で「賃貸バリューチェーンに関する基本合意書」を締結しました。当該合意により、新投資法人は、野村不動産グループ各社との間において、不動産等の情報提供による「物件取得パイプライン」を通じた外部成長サポートに加え、賃貸不動産に関して有する情報・ノウハウを相互に共有するとともに、ハード・ソフト両面におけるブランドの価値向上及び物件の収益性向上等を通じた価値向上のために必要な施策を共同して検討し、推進するといった双方向機能を有する「マネジメントパイプライン」を確立し、「PMO」、「PROUD FLAT」、「GEMS」、「Landport」といったスポンサー開発物件のブランド力強化と新投資法人の保有資産の価値向上を積極的に推進いたします。これらにより、新投資法人と野村不動産グループ各社との間で相互成長の好循環サイクルを構築し、投資主価値の向上に繋がるものと考えております。

合併後の新投資法人は、上記の本合併の意義を踏まえ、中長期的な安定収益の確保と資産規模の着実な成長による投資主価値の向上を目指します。また、本合併後には、外部成長及び内部成長による分配金の増加や投資口の流動性向上によって、投資口価格の安定性が高まる等の合併効果も期待できると見込んでおります。

なお、「賃貸バリューチェーン」の具現化の第一弾として、新投資法人は、本合併の効力発生等を条件に、NREより商業施設・オフィス・居住用施設の合計7物件を取得する予定であり、これらの物件取得を通じて更なるポートフォリオの質的向上と投資主価値の向上を図ります。

本合併による総合型REITへの戦略転換を受け、新投資法人の規約に定める投資対象については、その本体をなす不動産（地上権及び不動産の賃借権を含みます。）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、物流施設、商業施設、オフィス、居住用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旨を規定する予定です。

また、本合併において正ののれんが発生する見込みですが、正ののれん償却費の税会不一致による法人税等の課税の課題が平成27年度の税制改正により解消されたことも、本合併契約締結の契機の一つとなっています。

（３）本合併の方法、本合併に係る割当ての内容その他の本合併契約の内容

① 本合併の方法

本投資法人、NMF及びNRFを新設合併消滅法人とする新設合併方式とし、本投資法人、NMF及びNRFは合併により解散します。

② 消滅投資法人の投資口１口に割り当てられる新投資法人の投資口の口数又は金銭の額

ア 投資口の割当て

	新投資法人 (新設合併設立法人)	NMF (新設合併消滅法人)	本投資法人 (新設合併消滅法人)	NRF (新設合併消滅法人)
合併に係る 割当ての内容	1	1	3.60	4.45

（※１）合併により発行する新投資法人の新投資口数：3,722,010口（予定）

（※２）本投資法人の投資主に対して本投資法人の投資口１口につき新投資法人の投資口3.60口を、また、NRFの投資主に対してNRFの投資口１口につき新投資法人の投資口4.45口を割り当てることにより、交付すべき投資口の口数に１口未満の端数が生じます。当該１口未満の端数投資口については、法律の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付いたします。

イ 合併交付金の交付

新投資法人は、各消滅投資法人の平成27年９月30日までの最終営業期間（NMFについては、平成27年９月１日から平成27年９月30日まで：本投資法人については、平成27年５月１日から平成27年９月30日まで：NRFについては、平成27年６月１日から平成27年９月30日まで。）の金銭の分配の代わりとして、各消滅投資法人の分配可能利益に基づき新投資法人の成立日の前日の各消滅投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（各消滅投資法人並びに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、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第149条の13の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した各消滅投資法人の投資主を除きます。）（以下「割当対象投資主」といいます。）に対して最終営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（新投資法人の成立日の前日における各消滅投資法人の分配可能利益の額を成立日の前日における当該各消滅投資法人の発行済投資口数から各消滅投資法人に係る割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（１円未満切捨て））を支払う予定です。

なお、NMFの平成27年８月期（平成27年３月１日から平成27年８月31日まで）に係る分配金につきましては、新投資法人の成立日までにNMFにおいて当該営業期間に係る金銭の分配に係る計算書の承認を行い、平成27年８月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して分配を行う予定ですが、その支払いは本合併による新投資法人の成立後となる見込みです。

③ その他の本合併契約の内容

本投資法人、NMF及びNRFが平成27年5月27日に締結した合併契約書の内容は、下記「(6)合併契約書の内容」をご参照下さい。

(4) 本合併に係る割当ての内容の算定根拠

① 算定の基礎

各消滅投資法人は、本合併に用いられる合併比率の算定にあたって、公正性を期すため、NMFは野村證券株式会社（以下「野村證券」といいます。）を、本投資法人は三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社（以下「三菱UFJモルガン・スタンレー証券」といいます。）を、NRFはSMBC日興証券株式会社（以下「SMBC日興証券」といいます。）を、それぞれ本合併のためのフィナンシャル・アドバイザーとして選定し、合併比率の算定を依頼しました。

(野村證券)

野村證券は、本投資法人、NMF及びNRFそれぞれについて、各消滅投資法人の投資口がそれぞれ東京証券取引所に上場しており、市場投資口価格が存在することから市場投資口価格平均法を、各消滅投資法人のいずれも比較可能な上場投資法人が複数存在し、類似投資法人比較による投資口価値の類推が可能であることから類似投資法人比較法を、将来の事業活動の状況を算定に反映するためディスカунテッド・キャッシュフロー法（以下「DCF法」といいます。）を、また、時価・換価可能性等による純資産への影響額を算定に反映するため修正時価純資産法を採用して算定を行いました。野村證券による算定結果の概要は、以下のとおりです。なお、以下の合併比率の算定レンジは、NMFの投資口1口に対して新投資法人の投資口を1口割り当てる場合に、本投資法人及びNRFの投資口1口それぞれに対して割り当てる新投資法人の投資口数の算定レンジを記載したものであります。

評価手法	本投資法人	NRF
市場投資口価格平均法	3.68～3.86	4.46～4.57
類似投資法人比較法	3.28～4.11	3.76～4.91
DCF法	3.46～4.94	4.40～4.56
修正時価純資産法	3.79	4.11

なお、市場投資口価格平均法につきましては、平成27年5月26日を算定基準日として、算定基準日の終値、算定基準日までの1週間、算定基準日までの1か月間、算定基準日までの3か月間、算定基準日までの6か月間の終値の単純平均値を採用しています。野村證券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、本項末尾の（注1）の記載をご参照下さい。

野村證券がDCF法の前提とした各消滅投資法人の将来の利益計画において、大幅な増減益が見込まれている事業年度はありません。

(三菱UFJモルガン・スタンレー証券)

三菱UFJモルガン・スタンレー証券は、本投資法人、NMF及びNRFのそれぞれについて、各消滅投資法人の投資口が東京証券取引所に上場していることから、証券市場にて形成される投資口価格に基づく評価分析手法としての投資口価格法、各消滅投資法人と事業類似性を有する他の上場投資法人の投資口価値に基づく評価分析手法としての類似投資法人比較法、各消滅投資法人の投資主が将来享受する見込みの分配金に基づいた投資口価値の評価分析手法としての配当還元法、各消滅投資法人の中長期的な将来の事業活動に基づく本源的な投資口価値の評価分析手法としてのDCF法及び各消滅投資法人の保有資産の時価を反映した静的な投資口価値の評価分析手法としての時価純資産法に基づく分析結果を総合的に勘案して合併比率の分析を行いました。三菱UFJモルガン・スタンレー証券による算定結果の概要は、以下のとおりです。なお、以下の合併比率の算定レンジは、NMFの投資口1口に対して新投資法人の投資口を1口割り当てる場合に、本投資法人及びNRFの投資口1口それぞれに対して割り当てる新投資法人の投資口数の算定レンジを記載したものであります。

評価手法	本投資法人	NRF
投資口価格法	3.15～4.25	4.09～5.22
類似投資法人比較法	3.49～4.29	4.09～5.00
配当還元法	4.07～4.26	4.75～4.79
DCF法	3.46～3.92	4.48～4.76
時価純資産法	3.78	4.09

なお、投資口価格法につきましては、最近における各消滅投資法人投資口の市場取引状況を勘案の上、平成27年5月26日を基準日として、算定基準日から遡る1か月、3か月、6か月、12か月までの各期間の投資口価格終値を

もとに分析しています。三菱UFJモルガン・スタンレー証券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、それぞれ本項末尾の（注2）の記載をご参照下さい。

三菱UFJモルガン・スタンレー証券がDCF法の前提とした各消滅投資法人の将来の利益計画において、大幅な増減益が見込まれている事業年度はありません。

（SMBC日興証券）

SMBC日興証券は、各消滅投資法人の投資口について多角的に分析するため、本投資法人、NMF及びNRFのそれぞれについて、各消滅投資法人の投資口は東京証券取引所市場の上場銘柄であり、証券市場の評価を算定に反映させる目的から、市場投資口価格法を、各消滅投資法人の投資主が将来にわたり受け取ることとなる理論配当金を算定に反映させる目的から、配当割引モデル法（以下「DDM法」といいます。）を、各消滅投資法人の保有不動産の含み損益を算定に反映させる目的から、修正純資産法を採用して算定を行いました。SMBC日興証券による算定結果の概要は、以下のとおりです。なお、以下の合併比率の算定レンジは、NMFの投資口1口に対して新投資法人の投資口を1口割り当てる場合に、本投資法人及びNRFの投資口1口それぞれに対して割り当てる新投資法人の投資口数の算定レンジを記載したものであります。

評価手法	本投資法人	NRF
市場投資口価格法	3.68～3.86	4.52～4.57
DDM法	2.65～4.28	3.06～4.89
修正純資産法	3.92	4.21

なお、最近における各消滅投資法人投資口の市場取引状況を勘案の上、平成27年5月26日を基準日として、基準日から遡る1か月、3か月までの期間における投資口価格終値平均を採用しました。

なお、SMBC日興証券による合併比率の算定・分析は、上記の他一定の前提条件に基づいています。前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細は、本項末尾の（注3）をご参照下さい。

SMBC日興証券がDDM法の前提とした各消滅投資法人の将来の分配金計画において、大幅な増減が見込まれている事業年度はありません。

（注1）

野村證券は、合併比率の算定に際して、各消滅投資法人から提供を受けた情報及び一般に公開された情報等を原則として採用し、採用したそれらの資料及び情報等が、全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証は行っていません。また、各消滅投資法人の資産又は負債（簿外資産及び負債、その他偶発債務を含みます。）については、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、第三者機関への評価、鑑定又は査定の依頼も行っておりません。加えて、各消滅投資法人から提出された財務予測（利益計画及びその他の情報を含みます。）については各消滅投資法人の経営陣により、当該情報提供時点で得られる最善の予測と判断に基づき、合理的に作成されたことを前提としています。

（注2）

三菱UFJモルガン・スタンレー証券は、上記合併比率の分析を行うに際し、各消滅投資法人から提供を受けた情報及び一般に公開された情報等をそのまま採用し、それらの資料及び情報等が、全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証を行っておりません。また、各消滅投資法人の資産又は負債（簿外資産及び負債、その他偶発債務を含みます。）について、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、第三者機関への鑑定又は査定の依頼も行っておりません。加えて、各消滅投資法人の財務予測に関する情報については、現時点で得られる最善の予測と判断を反映するものとして、各消滅投資法人の経営陣により合理的に作成されたものであることを前提としております。三菱UFJモルガン・スタンレー証券による上記合併比率の分析は、平成27年5月26日現在の上記情報等に基づくものです。

三菱UFJモルガン・スタンレー証券の分析は、本投資法人の役員会における本合併の検討に資する目的のためにのみ行われたものであり、他のいかなる目的のためにも、また他のいかなる者によっても依拠又は使用することはできません。また本投資法人、NMF及びNRFの投資主が本合併又はその他の事項に関しどのように議決権を行使するべきかに関し何らかの意見表明や推奨を行うものではありません。

（注3）

SMBC日興証券は、合併比率算定書の作成にあたり、その基礎とされている資料及び情報は全て正確かつ完全なものであることを前提とし、その正確性及び完全性に関して独自の検証は行っておらず、その義務及び責任を負うものではありません。また、本投資法人、NMF及びNRFの資産又は負債に関して、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、第三者機関に対する評価、鑑定又は査定の依頼も行っておりません。これらの資料及び情報の正確性及び完全性に問題が認められた場合には、算定結果は大きく異なる可能性があります。さらに、本投資法人、NMF及びNRFに関する未開示の訴訟、紛争、環境、税務等に関する債権債務その他の偶発債務・簿外債務並びに合併比率算定書に重大な影響を与えるその他の事実については存在しないことを前提としております。SMBC日興証券が、本投資法人、NMF及びNRFから提供を受けた事業計画及び財務予測は、算定基準日における最善の予測及び判断に基づき、本投資法人、NMF及びNRFにより合理的かつ適正な手続きに従って作成されたことを前提としております。また、合併比率算定書において、SMBC日興証券は提供された資料及び情報に基づき、一定の仮定をおいて分析を行っている可能性があります。提供された資料、情報及び仮定が正確かつ合理的であることを前提としております。SMBC日興証券は、これらの前提に関し、正確性、妥当性及び実現性について独自の検証は行っておらず、その義務及び責任を負うものではありません。

なお、SMBC日興証券の算定結果は、SMBC日興証券がNRFの依頼により、NRFの役員会が合併比率を決定するための参考に資することを唯一の目的としてNRFに提出したものであり、当該算定結果は、SMBC日興証券が合併比率について意見を表明するものではありません。

② 算定の経緯

各消滅投資法人は、それぞれの財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本合併によるメリット、各消滅投資法人のフィナンシャル・アドバイザーがそれぞれ行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断し、本合併契約を締結いたしました。

③ 算定機関との関係

野村證券、三菱UFJモルガン・スタンレー証券及びSMBC日興証券は、いずれも、本投資法人、NMF及びNRFの投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）第67条第4項に定める関連当事者には該当せず、本合併に関して記載すべき重要な利害関係を有しません。

④ 上場廃止となる見込み及びその事由

上記(3)①に記載のとおり、各消滅投資法人は解散し、投資法人の発行する投資口は、東京証券取引所の定める上場廃止基準に従い、新投資法人の成立日の3営業日前である平成27年9月28日に上場廃止となる見込みです。なお、本合併に際し各消滅投資法人の投資主は各々の保有口数に応じた新投資法人の新投資口を割当交付され、新投資法人の投資口を保有することになります。

⑤ 公正性を担保するための措置

ア 本合併の是非及び合併比率の検討過程における公正性担保措置

各消滅投資法人は、いずれもNREAMを資産運用会社として資産運用業務を委託しておりますが、NREAMにおいては、各消滅投資法人につき、その運用担当責任者（NMF運用部長、NOF運用部長及びNRF運用部長）及び運用担当部（NMF運用部、NOF運用部及びNRF運用部）を異なる人員により個別に組織し、各運用担当部間に適切な情報隔壁を設置することにより徹底した情報遮断体制を構築しています。また、本合併の検討過程において各運用担当部間での情報伝達が必要な場合には、各消滅投資法人が個別に選定した上記各フィナンシャル・アドバイザーを介して情報伝達を行うこととし、各運用担当部が直接の接触をもつことを防止しています。

各運用担当部は、本合併の検討過程において、執行役員1名及び投信法上資産運用会社からの独立性が担保されている監督役員2名により構成される各消滅投資法人の役員会に対して、検討事項を適時に報告するとともに、重要な検討事項については各消滅投資法人の役員会での審議・承認を経ております。

また、各消滅投資法人の執行役員は、NREAM又はその関連会社の役職員を兼任しており、NREAMとの利害関係を有することから、本合併契約締結の承認に係る各消滅投資法人の役員会における本合併契約の承認の決議には参加していません。

なお、NREAMは、新投資法人の規約及び新投資法人との間の資産運用委託契約の定めに基づき、本合併による各消滅投資法人からの資産の承継に関する取得報酬及び新投資法人成立後の運用に係る運用報酬を受領しますが、いずれも本合併の合併比率の如何によりその金額に影響は生じません。

また、NMFは長島・大野・常松法律事務所を、本投資法人はシティユーワ法律事務所を、NRFは片岡総合法律事務所を、それぞれ本合併のためのリーガル・アドバイザーとして選任し、それぞれ本合併の手段及び意思決定の方法・過程等について助言を受けております。

イ 合併比率の算定における公正性担保措置

上記アの措置に加え、上記①～③に記載のとおり、各消滅投資法人は、それぞれのフィナンシャル・アドバイザーに合併比率に関する財務分析を依頼し、その財務分析の結果等の要因を総合的に勘案して合併比率を決定しました。

NMFは、本合併の公正性を担保するために、NMFの投資主のために独立第三者の算定機関である野村證券を選定し、財務的見地から本合併の割当の内容に関して、一定の前提条件のもとで分析を行った合併比率算定書を取得しています。以上のことから、NMFの役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

本投資法人は、本合併の公正性を担保するために、本投資法人の投資主のために独立第三者の算定機関である三菱UFJモルガン・スタンレー証券を選定し、財務的見地から本合併の割当の内容に関して、一定の前提条件のもとで分析を行った合併比率算定書を取得しています。以上のことから、本投資法人の役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

NRFは、本合併の公正性を担保するために、NRFの投資主のために独立第三者の算定機関であるSMBC日興証券をフィナンシャル・アドバイザーとして選定し、財務的見地から本合併の割当の内容に関して、一定の前提条件のもとで分析を行った合併比率算定書を取得しています。以上のことから、NRFの役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

なお、各消滅投資法人は、各フィナンシャル・アドバイザーから合併比率が各投資主にとって財務的見地より妥当である旨の意見書（いわゆるフェアネス・オピニオン）を取得しているものではありません。

- (5) 本合併の後の新投資法人の商号、本店の所在地、執行役員の氏名、出資総額、純資産の額、総資産の額並びに資産運用の対象及び方針

商号	野村不動産マスターファンド投資法人
本店の所在地	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
執行役員の氏名	柳田 聡
出資総額	現時点では確定しておりません。
純資産の額	現時点では確定しておりません。
総資産の額	現時点では確定しておりません。
資産運用の対象及び方針	資産を主として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います。不動産関連資産へ投資するに際しては、そ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を限定することなく、物流施設、商業施設、オフィス、居住用施設その他様々な用途の不動産関連資産を投資対象とします。

- (6) 合併契約書の内容

本投資法人、NMF及びNRFが平成27年5月27日付で締結した合併契約書の内容は、次のとおりです。

合併契約書（写し）

野村不動産マスターファンド投資法人（以下「甲」という。）、野村不動産オフィスファンド投資法人（以下「乙」という。）及び野村不動産レジデンシャル投資法人（以下「丙」という。）は、以下の通り合併契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条（合併の方法）

甲、乙及び丙は、甲、乙及び丙を新設合併消滅法人として、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148条に基づく新設合併（以下「本合併」という。）を行い、新設合併設立法人（以下「新投資法人」という。）にその権利義務の全部を承継させる。

第2条（合併当事法人の商号及び住所）

本合併に係る新設合併消滅法人の商号及び住所は、以下の通りである。

(1) 甲の商号及び住所

商号：野村不動産マスターファンド投資法人

住所：東京都新宿区西新宿八丁目5番1号

(2) 乙の商号及び住所

商号：野村不動産オフィスファンド投資法人

住所：東京都新宿区西新宿八丁目5番1号

(3) 丙の商号及び住所

商号：野村不動産レジデンシャル投資法人

住所：東京都新宿区西新宿八丁目5番1号

第3条（新投資法人の目的、商号、本店の所在地、発行可能投資口総口数その他規約で定める事項）

1. 新投資法人の目的、商号、本店の所在地、発行可能投資口総口数は以下の通りとする。
 - (1) 目的
別紙の規約第2条記載の通り。
 - (2) 商号
「野村不動産マスターファンド投資法人」とし、英文では「Nomura Real Estate Master Fund, Inc.」と表示する。ただし、甲、乙及び丙は、第8条各項に定める甲、乙又は丙の投資主総会の開催日のいずれか早い日まで、協議の上、これを変更することができる。
 - (3) 本店の所在地
東京都新宿区とする。
 - (4) 発行可能投資口総口数
2,000万口とする。
2. 前項に掲げるもののほか、新投資法人の規約で定める事項は、別紙の規約記載の通りとする。

第4条（新投資法人の設立時執行役員、設立時監督役員及び設立時会計監査人の氏名又は名称）

1. 新投資法人の設立時執行役員の氏名は以下の通りとする。
柳田 聡
2. 新投資法人の設立時監督役員の氏名は以下の通りとする。
吉村 貞彦及び吉田 修平
3. 新投資法人の設立時会計監査人の名称は以下の通りとする。
新日本有限責任監査法人

第5条（本合併に際して交付する投資口の口数の算定方法及びその割当てに関する事項）

1. 新投資法人は、本合併に際して、新投資法人の成立日（以下「成立日」という。）の前日の甲の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（甲、乙、丙及び投信法第149条の13の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した甲の投資主を除く。以下「甲割当対象投資主」という。）の有する甲の投資口の合計数の新投資法人の投資口を新たに発行し、甲割当対象投資主に対して、その所有する甲の投資口1口につき新投資法人の投資口1口の割合をもって、割当交付する。
2. 新投資法人は、本合併に際して、成立日の前日の乙の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（甲、乙、丙及び投信法第149条の13の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した乙の投資主を除く。以下「乙割当対象投資主」という。）の有する乙の投資口の合計数に3.6を乗じた数の新投資法人の投資口を新たに発行し、乙割当対象投資主に対して、その所有する乙の投資口1口につき新投資法人の投資口3.6口の割合をもって、割当交付する。
3. 新投資法人は、本合併に際して、成立日の前日の丙の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（甲、乙、丙及び投信法第149条の13の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した丙の投資主を除く。以下「丙割当対象投資主」という。）の有する丙の投資口の合計数に4.45を乗じた数の新投資法人の投資口を新たに発行し、丙割当対象投資主に対して、その所有する丙の投資口1口につき新投資法人の投資口4.45口の割合をもって、割当交付する。
4. 前各項の場合において、甲割当対象投資主、乙割当対象投資主又は丙割当対象投資主に対して交付しなければならない新投資法人の投資口の口数に1口に満たない端数があるときは、新投資法人は、投信法第149条の17の規定に従って、その端数を処理するものとする。

第6条（新投資法人の出資総額に関する事項）

新投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は、以下の通りとする。ただし、甲、乙及び丙は、成立日の前日における甲、乙及び丙の財産状態を考慮して協議し合意の上、これを変更することができる。

- (1) 出資総額 : 161,120,405,000円
- (2) 出資剰余金 : 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。以下「投資法人計算規則」という。）第27条第1項に定める投資主資本等変動額から前号に定める額を減じて得た額

第7条（新投資法人の成立日）

1. 成立日は、平成27年10月1日とする。
2. 前項の規定にかかわらず、甲、乙及び丙は、本合併に係る手続進行上の必要性その他の事由により、協議し合意の上、成立日を変更することができる。

第8条（新設合併契約等承認投資主総会）

1. 甲は、平成27年7月30日又は甲、乙及び丙が別途合意して決定する日に、投資主総会を開催し、(i) 投信法第149条の12第1項の規定に基づく本契約の承認並びに(ii) その他甲、乙及び丙が別途合意する内容の議案について、承認を求める。
2. 乙は、平成27年7月30日又は甲、乙及び丙が別途合意して決定する日に、投資主総会を開催し、(i) 投信法第149条の12第1項の規定に基づく本契約の承認、(ii) 野村不動産投資顧問株式会社（以下「丁」という。）との間の資産運用委託契約の本合併の効力発生を停止条件とする解約並びに(iii) その他甲、乙及び丙が別途合意する内容の議案について、承認を求める。
3. 丙は、平成27年7月31日又は甲、乙及び丙が別途合意して決定する日に、投資主総会を開催し、(i) 投信法第149条の12第1項の規定に基づく本契約の承認、(ii) 丁との間の資産運用委託契約の本合併の効力発生を停止条件とする解約並びに(iii) その他甲、乙及び丙が別途合意する内容の議案について、承認を求める。

第9条（新投資法人の関係法人等）

1. 新投資法人の資産運用会社（投信法第2条第21項に定める資産運用会社をいう。以下同じ。）、資産保管会社（投信法第2条第22項に定める資産保管会社をいう。以下同じ。）及び一般事務受託者（投信法第117条各号に定める事務の委託を受ける投信法第2条第23項に定める一般事務受託者を総称していう。以下同じ。）は、それぞれ別紙の規約に定める通りとする。ただし、甲、乙及び丙が別途協議し合意した場合は、この限りでない。
2. 乙は、成立日（同日を含まない。）までに、本合併の効力発生を条件として、丁との間の資産運用委託契約、資産保管会社との間の資産保管業務委託契約、会計監査人との間の監査契約及び一般事務受託者との間の事務委託契約（ただし、(i) 投資法人債又は短期投資法人債に関する一般事務（投資法人債管理者としての事務を含む。）に係る株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、野村證券株式会社又はみずほ証券株式会社との間の契約及び(ii) 特別口座の管理に関する三菱UFJ信託銀行株式会社との間の契約を除く。）並びにその他甲、乙及び丙が別途合意する契約を解約する。ただし、甲、乙及び丙が別途協議し合意した場合は、この限りでない。
3. 丙は、成立日（同日を含まない。）までに、本合併の効力発生を条件として、丁との間の資産運用委託契約、資産保管会社との間の資産保管業務委託契約、会計監査人との間の監査契約及び一般事務受託者との間の事務委託契約（ただし、投資法人債に関する一般事務に係る株式会社三菱東京UFJ銀行又は株式会社三井住友銀行との間の契約を除く。）及びその他甲、乙及び丙が別途合意する契約を解約する。ただし、甲、乙及び丙が別途協議し合意した場合は、この限りでない。

第10条（金銭の分配）

1. 甲は、本契約締結日（同日を含む。）以降成立日（同日を含まない。）までの間、投資主に対する金銭の分配及び投資主との合意による投資口の有償取得を行わないものとする。なお、新投資法人は、成立日以降、甲の平成27年8月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して、平成27年8月31日に終了する営業期間に係る決算期における分配可能利益の額を限度として金銭の分配を行うことができるものとする。
2. 乙は、本契約締結日（同日を含む。）以降成立日（同日を含まない。）までの間、乙の平成27年4月30日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して、平成27年4月30日に終了する営業期間に係る決算期における分配可能利益の額を限度として、金銭の分配を行うことができるものとし、上記を除き、投資主に対する金銭の分配は行わないものとする。また、乙は、上記期間中、投資主との合意による投資口の有償取得を行わないものとする。
3. 丙は、本契約締結日（同日を含む。）以降成立日（同日を含まない。）までの間、丙の平成27年5月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して、平成27年5月31日に終了する営業期間に係る決算期における分配可能利益の額を限度として、金銭の分配を行うことができるものとし、上記を除き、投資主に対する金銭の分配は行わないものとする。また、丙は、上記期間中、投資主との合意による投資口の有償取得を行わないものとする。

第11条（合併交付金）

1. 新投資法人は、第5条第1項に定める投資口のほか、成立日の前日に終了する甲の営業期間（以下「甲の最後の営業期間」という。）に係る甲の投資主に対する金銭の分配の代り金として、甲割当対象投資主に対して、その有する甲の投資口1口につき以下の算式により算定される金額（1円未満切捨て）の合併交付金を、成立日後、甲の最後の営業期間に係る甲の収益算定、合併交付金支払の事務手続等を考慮して合理的な期間内に支払うものとする。

$$\text{1口当たり合併交付金の金額} = \frac{\text{成立日の前日における甲の分配可能利益の額}}{\text{成立日の前日における甲の発行済投資口数}}$$

なお、上記の算式における「成立日の前日における甲の発行済投資口数」は、成立日の前日における甲の発行済投資口数から甲割当対象投資主以外の甲の投資主が保有する投資口数を控除した口数とする。

2. 新投資法人は、第5条第2項に定める投資口のほか、成立日の前日に終了する乙の営業期間（以下「乙の最後の営業期間」という。）に係る乙の投資主に対する金銭の分配の代り金として、乙割当対象投資主に対して、その有する乙の投資口1口につき以下の算式により算定される金額（1円未満切捨て）の合併交付金を、成立日後、乙の最後の営業期間に係る乙の収益算定、合併交付金支払の事務手続等を考慮して合理的な期間内に支払うものとする。

$$\text{1口当たり合併交付金の金額} = \frac{\text{成立日の前日における乙の分配可能利益の額}}{\text{成立日の前日における乙の発行済投資口数}}$$

なお、上記の算式における「成立日の前日における乙の発行済投資口数」は、成立日の前日における乙の発行済投資口数から乙割当対象投資主以外の乙の投資主が保有する投資口数を控除した口数とする。

3. 新投資法人は、第5条第3項に定める投資口のほか、成立日の前日に終了する丙の営業期間（以下「丙の最後の営業期間」という。）に係る丙の投資主に対する金銭の分配の代り金として、丙割当対象投資主に対して、その有する丙の投資口1口につき以下の算式により算定される金額（1円未満切捨て）の合併交付金を、成立日後、丙の最後の営業期間に係る丙の収益算定、合併交付金支払の事務手続等を考慮して合理的な期間内に支払うものとする。

$$\text{1口当たり合併交付金の金額} = \frac{\text{成立日の前日における丙の分配可能利益の額}}{\text{成立日の前日における丙の発行済投資口数}}$$

なお、上記の算式における「成立日の前日における丙の発行済投資口数」は、成立日の前日における丙の発行済投資口数から丙割当対象投資主以外の丙の投資主が保有する投資口数を控除した口数とする。

第12条（法人財産の承継）

新投資法人は、成立日において、成立日現在における甲、乙及び丙の資産、負債及び権利義務の一切を承継する。

第13条（誓約事項）

1. 甲、乙及び丙は、本契約締結日以降（同日を含む。）成立日まで（同日を含まない。）の間、それぞれ善良なる管理者としての注意をもって、本契約締結以前に行っていた方法と実質的に同一の方法かつ通常の業務遂行の方法により、自らの業務の執行並びに財産の管理及び運営を行い、また、それぞれの資産運用会社、資産保管会社、一般事務受託者又は会計監査人その他の第三者をして行わせるものとし、それぞれの財産又は権利義務に重大な影響を及ぼす行為（投資口の発行、物件の取得又は売却に係る契約の締結又は実行等を含むが、本契約に定めるもの及び本契約締結日において締結済の契約に基づくものを除く。）については、相手方当事者（甲においては乙及び丙、乙においては甲及び丙、丙においては甲及び乙をいう。以下同じ。）の事前の同意（当該同意は不合理に拒絶、留保又は遅延されない。）を得た上で、これを行う。
2. 甲、乙及び丙は、本契約締結日以降（同日を含む。）成立日まで（同日を含まない。）の間、本合併に必要な実務上の措置を行うものとし、かかる措置を実行するため、相互の情報交換等の必要な協力を行うものとする。
3. 甲、乙及び丙は、本契約締結日以降（同日を含む。）成立日まで（同日を含まない。）の間、各々の借入れ、投資法人債等の債務の履行に責任を持ち、財務制限条項違反を生じさせないものとする。

第14条（本合併の解除）

成立日において以下のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就されていない場合、又は成立日の前日までに以下のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成立日において成就されないことが明らかになった場合、甲、乙又は丙は、成立日に先立ち相手方当事者に対して書面により通知することにより、相手方当事者に対する何らの責任又は支払義務を負うことなく（ただし、解除当事者に本契約についての違反がある場合の責任及び支払義務はこの限りではない。）、本契約を解除することができる。

- (1) 本合併について、米国証券法上、Form F-4による届出が必要とされないことが、甲、乙及び丙が合理的に満足する内容及び方法において確認されていること。
- (2) 乙及び丁が、乙及び丁間の資産運用委託契約を、成立日付で、甲及び丙の合理的に満足する内容で解約することに予め合意していること。また、丙及び丁が、丙及び丁間の資産運用委託契約を、成立日付で、甲及び乙の合理的に満足する内容で解約することに予め合意していること。
- (3) 甲、乙及び丙それぞれにつき、本合併又はこれに関連して企図された事項を遂行するために必要とされる、第8条各項の投資主総会の承認その他適用法令及び内規等に従った手続及び許認可等の取得が完了していること。
- (4) 甲、乙又は丙に対して貸付けを行っている全ての金融機関から、本合併の実行及び成立日以降の借入れの条件（なお、金銭消費貸借契約については、本合併後に新投資法人において財務制限条項違反、誓約事項違反及び期限の利益喪失事由が発生しないために必要な手当を含む。）について予め承諾が得られており、かかる承諾が撤回されていないこと。
- (5) 甲、乙及び丙が、本合併の実行について契約等により承諾を得ることを義務づけられている相手方（前号に規定する金融機関及び新投資法人の運営に際し当該契約等を維持する必要性が小さいと甲、乙及び丙が協議の上合意するものを除く。）から、本合併の実行について予め承諾を得られていること。
- (6) 本合併の実現を著しく阻害し又は著しく困難にすると合理的に判断される事由が存在しないこと。

- (7) 甲、乙及び丙において、契約（本契約を含む。）上の義務違反、金銭債務（公租公課を含む。）の支払遅延がないこと（ただし、いずれも軽微なものを除く。）。また、期限の利益の喪失事由の発生（時の経過若しくは通知又はその双方により期限の利益喪失事由となるものを含む。）、支払停止、支払不能、破産手続、特別清算手続、民事再生手続、その他適用ある倒産手続の開始若しくは申立がないこと。
- (8) 甲、乙及び丙において、監督官庁からの登録の取消、業務の全部又は一部の停止その他本合併の遂行に重大な支障が生じ又は重大な悪影響を及ぼす行政処分を受けていないこと。

第15条（合併条件の変更及び本契約の解約）

本契約締結日以降（同日を含む。）成立日まで（同日を含まない。）の間において、(i) 甲、乙若しくは丙の財産若しくは経営状態に重大な変動が生じた場合、(ii) 本合併の実行に重大な支障となる事態が生じた場合、(iii) その他の事由により本合併の目的の達成が困難となった場合、又は(iv) これらの事態が生じうる事由が明らかとなった場合には、甲、乙及び丙は、誠実に協議し、合意の上、本合併の条件その他本契約の内容を変更し、又は本契約を解約することができる。

第16条（費用）

本契約に別段の定めがない限り、本契約の準備及び締結、本契約に基づき企図されている各種手続、取引等に関連して自己のために選任する公認会計士、弁護士、税理士、調査会社、アドバイザーその他の専門家に係る報酬、その他負担すべき又は支出することのある手数料、費用等成立日の前日までに負担した費用（以下「費用等」と総称する。）については、当該本契約当事者がそれぞれ負担する。なお、甲、乙及び丙は自らが負担すべき費用等については、成立日までに終了する営業期間（成立日の前日に終了する営業期間を含む。）において、それぞれ費用として計上するものとする。

第17条（準拠法及び裁判管轄）

1. 本契約は、日本法に準拠し、日本法に従って解釈される。
2. 甲、乙及び丙は、本契約に関する全ての紛争について、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることを合意する。

第18条（誠実協議）

本契約に定める事項のほか、本合併に関し必要な事項は、本契約の趣旨に従い、甲、乙及び丙が別途協議の上、これを定める。

（以下余白）

上記を証するため、本契約書3通を作成し各当事者記名捺印の上、各1通を保有する。

平成27年5月27日

甲： 東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
野村不動産マスターファンド投資法人
執行役員 柳田 聡

乙： 東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
野村不動産オフィスファンド投資法人
執行役員 伊藤 慶幸

丙： 東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
野村不動産レジデンシャル投資法人
執行役員 松村 省三

(新投資法人の規約)

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29年5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5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られ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られた順序に従い、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29年2月末日及び以降、隔年毎の2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、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（招集等）

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。
5. 役員会の議長は、執行役員が1人の場合は、当該執行役員がこれに当たり、執行役員が2人以上の場合には、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人が当たるものとする。当該執行役員に事故あるときは、役員会において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の1人が議長となる。

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、当該営業期間に係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。）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限定することなく、物流施設、商業施設、オフィス、居住用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. 本投資法人は、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の内容、当該不動産の建物に係る商品性及び劣化又は陳腐化に対する対応状況、権利関係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、当該不動産の建物に係る商品性及び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の内容、権利関係等、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) 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。）
- 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。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。）
 - (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ある。

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、毎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。但し、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人成立の日から平成28年2月末日までとする。

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、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（但し、未償却ののれんに相当する金額を控除する。）。

「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、建物に係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期の営業期間に係る運用報酬については、（ア）「計算期間Ⅰ」の期間を本投資法人の成立日から同日の2ヶ月目の末日までの期間、「計算期間Ⅱ」の期間を当該「計算期間Ⅰ」の末日の翌日から第1期の決算日までの期間と読み替え、（イ）「計算期間Ⅰ」における総資産額については、野村不動産マスターファンド投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人間の新設合併（以下「本合併」という。）において野村不動産マスターファンド投資法人から承継した資産につき、本投資法人の成立日前に終了した野村不動産マスターファンド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に、当該決算日後本投資法人の成立日の前日までの野村不動産マスターファンド投資法人による特定資産の取得又は処分につき「計算期間Ⅱ」と同様の加減を行って算出した額をもって、本投資法人の直前の営業期間の決算日付の貸借対照表に記載された総資産額と読み替えて算出した額とし、また、（ウ）「計算期間Ⅱ」における総資産額については、「計算期間Ⅰ」における総資産額を上記のとおり読み替え、本合併において野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人から承継した資産につき、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。）の合計額を「計算期間Ⅰ」の期間中に取得した特定資産の取得代金に含むものとし、また、処分した特定資産については直前の営業期間の決算日付の貸借対照表上の価額の合計に代えて、①野村不動産マスターファンド投資法人から本合併により承継した資産については、本投資法人の成立日前に終了した野村不動産マスターファンド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。）上の価額、②本合併により承継したそれ以外の資産については、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。）、③本合併後に取得した資産についてはその取得価格をそれぞれ合計した額を用いて算出するものとする。

(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係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。

なお、本合併による特定資産の承継については、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又は成立日）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、建物に係る消費税及び地方消費税相当額を除く。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係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、当該報酬に係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、当該支払いに係る委託業務報酬に、それ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込（振込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。）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つて、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 成立時の一般事務委託

第42条（成立時の一般事務受託者及び締結すべき契約の概要）

本投資法人の成立時の一般事務を行う各一般事務受託者の名称及び住所並びに本投資法人が当該一般事務受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要は、本規約と一体不可分である別紙1に定めるとおりとする。

第10章 成立時の資産運用委託

第43条（成立時の資産の運用を行う資産運用会社及び締結すべき契約の概要）

本投資法人の成立時の運用資産の運用を行う資産運用会社の名称及び住所並びに本投資法人が当該資産運用会社と締結すべき契約の概要は、本規約と一体不可分である別紙2に定めるとおりとする。

第11章 成立時の資産保管委託

第44条（成立時の資産保管会社及び締結すべき契約の概要）

本投資法人の成立時の資産の保管を行う資産保管会社の名称及び住所並びに本投資法人が当該資産保管会社と締結すべき契約の概要は、本規約と一体不可分である別紙3に定めるとおりとする。

制定 平成27年10月 1 日

- A. 本投資法人の成立時の投資主名簿等に関する一般事務を行う一般事務受託者（以下、別紙 1 A.において「投資口事務代行等受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人が投資口事務代行等受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

三菱UFJ信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 5 号

2 投資口事務代行委託契約の概要

(1) 委託すべき業務（以下、別紙 1 A.において「委託事務」という。）の内容

- ① 投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（但し、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資口事務代行等受託者に別途委託するものに限る。）
- ② 上記①のほか、下記(a)乃至(f)の帳簿その他の投信法及び投信法施行規則の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務（但し、該当する事務が生じていない場合を除く。）
 - (a) 分配利益明細簿
 - (b) 投資証券台帳
 - (c) 投資証券不発行管理簿
 - (d) 投資証券払戻金額帳
 - (e) 未払分配利益明細簿
 - (f) 未払払戻金明細簿
- ③ 社債、株式等の振替に関する法律の規定に基づく投資主名簿への記載又は記録
- ④ 振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務
- ⑤ 投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人（以下、本(1)において「投資主等」という。）の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務
- ⑥ 上記①乃至⑤に掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務
- ⑦ 投資主総会招集通知の発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務
- ⑧ 投資主等に対して分配する金銭（以下「分配金」という。）の支払いに関する事務
- ⑨ 投資主等からの照会に対する応答に関する事務
- ⑩ 投資口の統計資料並びに法令又は契約にもとづく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
- ⑪ 投資口の発行、投資口の併合・分割に関する事務その他本投資法人が臨時に指定する事務
- ⑫ 投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務
- ⑬ 投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務（上記①乃至⑫の事務に関連するものに限る。）
- ⑭ 上記①乃至⑬に掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務
- ⑮ 上記①乃至⑭に掲げる事項に付随する事務

(2) 契約期間

本契約の有効期間は、本契約の効力発生日（平成25年 1 月31日）から 2 年間とし、有効期間満了の 3 ヶ月前までに本投資法人又は投資口事務代行等受託者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に 2 年間延長するものとし、その後も同様とする。

(3) 契約期間中の解約

本契約は、下記①乃至④により、その効力を失う。

- ① 本投資法人及び投資口事務代行等受託者間の文書による解約の合意。この場合、本契約は、本投資法人及び投資口事務代行等受託者の合意によって指定したときから失効する。
- ② 下記(a)乃至(c)に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、本契約は下記(a)及び(b)の場合においては解約の通知において指定する日、(c)の場合においては解約の通知において指定する日（但し、通知到達の日から 1 ヶ月以上経過した日とする。）又は上場廃止日のいずれか遅い日に、それぞれ失効するものとする。なお、下記(b)の場合において投資口事務代行等受託者が発する解約の通知

は、本投資法人の投資口事務代行等受託者に対する直近の届出住所に通知することにより、通常到達すべきときに到達したものとする。

- (a) 本投資法人又は投資口事務代行等受託者の会社更生手続、民事再生手続、破産手続、特別清算手続の各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続が創設された場合、当該手続開始申立てを含む。）並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合
- (b) 本投資法人が投資口事務代行等受託者への住所変更の届出を怠る等本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となった場合
- (c) 本投資法人の投資口の金融商品取引所における上場の廃止
- ③ 本投資法人又は投資口事務代行等受託者のいずれか一方が本契約に重大な違反をした場合、相手方が行う文書による解除の通知。この場合、本契約は相手方が当該通知において指定する日をもって失効する。
- ④ 本投資法人及び投資口事務代行等受託者のいずれか一方の当事者が下記(a)又は(b)のいずれかに該当（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本(3)において「役員」という。）が該当する場合を含む。）し、若しくは該当する行為を行い、又は下記の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合。この場合、本契約は当該通知において指定された日に失効する。

記

（表明・確約）

- (a) 本投資法人及び投資口事務代行等受託者はそれぞれ、現在、自社並びに自社の役員が下記(ア)乃至(カ)のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、下記(ア)乃至(カ)のいずれにも該当しないことを確約する。
 - (ア) 暴力団
 - (イ) 暴力団員
 - (ウ) 暴力団準構成員
 - (エ) 暴力団関係企業
 - (オ) 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等
 - (カ) その他上記(ア)乃至(オ)に準ずる者
- (b) 本投資法人及び投資口事務代行等受託者はそれぞれ、自ら又は第三者を利用して、下記(ア)乃至(オ)に該当する行為を行わないことを確約する。
 - (ア) 暴力的な要求行為
 - (イ) 法的な責任を超えた不当な要求行為
 - (ウ) 委託事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
 - (エ) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
 - (オ) その他上記(ア)乃至(エ)に準ずる行為

(4) 契約内容の変更

- ① 本契約の内容が法令の変更又は本投資法人若しくは投資口事務代行等受託者の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び投資口事務代行等受託者が協議のうえこれを改定することができる。
- ② 本契約の変更その他本契約に規定のない事項及び疑義については、本投資法人及び投資口事務代行等受託者が誠意をもって協議し、その決定又は解決を行うものとする。

(5) 投資口事務代行等受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

- ① 本投資法人は、投資口事務代行等受託者が委託事務を行うことの対価として、投資口事務代行等受託者に対し、別表（投資口事務代行等）に基づき計算した額を上限として、投資主数、その他の事務処理量に応じて本投資法人及び投資口事務代行等受託者が合意する額に消費税相当額を加算した額の手数料を支払うものとする。但し、別表（投資口事務代行等）に記載がない事務に対する手数料は、本投資法人及び投資口事務代行等受託者が協議のうえ決定するものとする。
- ② 投資口事務代行等受託者は、上記①の手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資口事務代行等受託者の指定する銀行口座への振込み（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。）又は口座振替による方法により支払うものとする。

- ③ 上記①の手数料が経済事情の変動又は本投資法人及び投資口事務代行等受託者の一方若しくは双方の事情の変動により不適正になったときは、本投資法人及び投資口事務代行等受託者が協議のうえこれを変更することができる。
- ④ 以下の(a)乃至(c)に掲げる事由のいずれかが生じたときは、本投資法人又は投資口事務代行等受託者は、本契約にもとづく相手方に対する手数料及び経費の支払債務その他一切の金銭債務について直ちに債務を弁済するものとする。
 - (a) 上記(3)②(a)乃至(c)に定める事由の発生
 - (b) 上記(3)③により解約の通知をしたとき
 - (c) 本投資法人の投資口事務代行等受託者に対する債権につき、投資口事務代行等受託者が第三者から差押、仮差押その他これらに類する通知を寄せられたとき
- ⑤ 上記①にかかわらず、本投資法人がその投資口を金融商品取引所が開設する市場に上場する日の前日又は投資口事務代行等受託者があらかじめ指定する日のいずれか早い日までの間における委託事務に係る手数料は、月額3万円を上限として本投資法人及び投資口事務代行等受託者が別途書面により合意する金額とする。
- ⑥ 本契約の他の規定にかかわらず、本(5)⑤に定める期間における委託事務に係る手数料に関しては、投資口事務代行等受託者はこれを毎月計算のうえ、3月から8月までの期間における委託事務に係る手数料は9月中に、9月から翌年2月までの期間における委託事務に係る手数料は3月中に、それぞれ本投資法人に請求するものとし、本投資法人は請求のあった月の末日までに投資口事務代行等受託者に支払うものとする。但し、上記⑤に定める期間中に本契約が失効した場合には、失効日までの期間における委託事務に係る手数料の支払期限は、本投資法人及び投資口事務代行等受託者の間で別途の定めを行なわない限り、上記④に定めるところによるものとする。

別表（投資口事務代行等）

項目	手数料	対象事務
投資主名簿管理料 （基本料）	<p>1. 月末現在の投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1（月額）</p> <p>5,000名まで 390円</p> <p>10,000名まで 330円</p> <p>30,000名まで 280円</p> <p>50,000名まで 230円</p> <p>100,000名まで 180円</p> <p>100,001名以上 150円</p> <p>但し、月額最低額を220,000円とする</p> <p>2. 月中に失格となった投資主1名につき55円</p>	<p>投資主名簿の保管、管理に関する事務</p> <p>決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務</p> <p>分配金振込指定投資主の管理に関する事務</p> <p>本規約別紙1A.の2(1)②の法定帳簿の作成、管理及び備置</p>
分配金計算料	<p>1. 投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額</p> <p>5,000名まで 120円</p> <p>10,000名まで 105円</p> <p>30,000名まで 90円</p> <p>50,000名まで 75円</p> <p>100,000名まで 60円</p> <p>100,001名以上 50円</p> <p>但し、1回の最低額を350,000円とする</p> <p>2. 振込指定分 1投資主につき 130円加算</p>	<p>分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務</p>
分配金支払料	<p>1. 分配金領収証1枚につき500円</p> <p>2. 月末現在未払投資主1名につき5円</p>	<p>取扱（払渡）期間経過後の分配金の支払事務</p> <p>未払投資主の管理に関する事務</p>
諸届受理料	諸届受理1件につき250円	<p>住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務</p>
諸通知封入発送料	<p>1. 封入発送料</p> <p>(1) 封書</p> <p>①定型サイズの場合</p> <p>封入物2種まで1通につき25円</p> <p>1種増すごとに5円加算</p> <p>但し、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入1通につき15円加算</p> <p>②定形外サイズ又は手封入の場合</p> <p>封入物2種まで1通につき45円</p> <p>1種類増すごとに15円加算</p> <p>(2) はがき 1通につき15円</p> <p>但し、1回の発送につき最低額を50,000円とする</p>	<p>投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書（委任状）、資産運用報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務</p> <p>共通用紙等の作成事務</p>

項目	手数料	対象事務
諸通知封入発送料	2. 書留適用分 1 通につき30円加算 3. 発送差止・送付先指定 1 通につき200円 4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合 封入物 2 種と見做し、照合料15円を加算 5. ラベル貼付料 1 通につき 5 円 6. 共通用紙作成料 (本料率を適用する場合、委託投資法人負担経費明細表の帳簿用紙印刷費は調製費に代えて用紙代を請求する) (1) 議決権行使書(委任状)用紙、行使勧誘はがき等 (用紙の両面に印刷するもの) 1 枚につき 2 円 但し、共通用紙から一部仕様変更した場合は 1 枚につき 2 円加算(議決権行使書(委任状)用紙の仕様変更は最低額60,000円とする) (2) 分配金計算書、宛名台紙等(用紙の片面に印刷するもの) 1 枚につき 1 円 但し、共通用紙から一部仕様変更した場合は 1 枚につき 2 円加算	
返戻郵便物整理料	返戻郵便物 1 通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書 (委任状)作成集計料	1. 議決権行使書(委任状)作成料 作成 1 枚につき18 円 2. 議決権行使書(委任状)集計料 集計 1 枚につき50 円 但し、1 回の集計につき最低額を100,000円とする 3. 投資主提案による競合議案がある場合 1 通につき50円加算 4. 不統一行使分 1 通につき50円加算	議決権行使書(委任状)の作成、提出議決権行使書(委任状)の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行異動証明書 1 枚、又は調査 1 件 1 名義につき 1,600円 発行残高証明書 1 枚、又は調査 1 件 1 名義につき 800円	分配金支払い、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動(譲渡、相続、贈与等)に関する調査資料の作成事務
振替制度関係手数料	1. 総投資主通知に関するデータ受取料 総投資主通知受取料 投資主 1 名 1 件につき100円 2. 個別投資主通知に関するデータ受取料 個別投資主通知受取 1 件につき250円 3. 情報提供請求データ受取料 情報提供請求 1 件につき250円	総投資主通知に係るデータの受取及び各種コード(所有者、常任代理人、国籍等)の登録並びに投資主名簿更新に関する事務 個別投資主通知データの受取及び個別投資主通知明細の作成に関する事務 情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する事務

本表に定めのない臨時事務(新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務又は解約に関する事務等)については両当事者協議のうえ、そのつど手数料を定める。

- B. 本投資法人の成立時の振替投資口に係る特別口座の口座管理事務を行う一般事務受託者（以下、別紙1B.において「特別口座管理事務受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人が特別口座管理事務受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

三菱UFJ信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

- ① 振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務
- ② 総投資主通知に係る報告に関する事務
- ③ 新規記載又は記録手続き及び抹消手続き又は全部抹消手続きに関する事務
- ④ 株式会社証券保管振替機構（以下「機構」という。）からの本投資法人に対する個別投資主通知
- ⑤ 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務
- ⑥ 特別口座の開設及び廃止に関する事務
- ⑦ 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の機構への届出に関する事務
- ⑧ 特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は前各号に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び甲乙協議のうえ定める事務の口座との間の振替手続に関する事務
- ⑨ 振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務
- ⑩ 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
- ⑪ 加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求（機構を通じて請求されるものを含む。）に関する事務
- ⑫ 前各号に掲げるもののほか、加入者等（投資主、投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいう。以下同じ）による請求に関する事務
- ⑬ 前各号に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
- ⑭ 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
- ⑮ 投資口の併合・分割に関する事務
- ⑯ 前各号に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び本投資法人及び特別口座管理事務受託者で協議のうえ定める事務

(2) 契約期間

契約期間の定めは存しない。

(3) 契約期間中の解約

特別口座の管理に関する契約は、以下の定めるところにより、その効力を失う。

- ① 特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、特別口座の管理に関する契約は特別口座管理事務受託者がすみやかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効する。
- ② 社債株式等振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口（本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含む。）が振替機関によって取り扱われなくなった場合。この場合、特別口座の管理に関する契約は特別口座管理事務受託者がすみやかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効する。
- ③ 当事者のいずれか一方が特別口座の管理に関する契約に違反し、かつ引続き特別口座の管理に関する契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合、特別口座の管理に関する契約は当該通知到達の日から2週間経過後若しくは当該通知において指定された日に失効する。
- ④ 本投資法人及び特別口座管理事務受託者の間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由若しくは特別口座管理事務受託者が解約権を行使しうることが発生した場合、特別口座管理事務受託者が行う文書による特別口座の管理に関する契約の解約の通知。この場合の契約失効日は、上記③後段の規定を準用する。
- ⑤ 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等による事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理事務受託者間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかった場合、特別口座管理事務受託者が行う文書による解約の通知。この場合の契約失効日は、上記③後段の規定を準用する。

(4) 契約内容の変更

特別口座の管理に関する契約について、法令の変更又は監督官庁並びに振替機関の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人及び特別口座管理事務受託者が協議の上これを改定する。

(5) 特別口座管理事務受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

本投資法人は、口座管理事務手数料として、別表（特別口座管理事務）により計算した金額を特別口座管理事務受託者に支払うものとする。但し、別表（特別口座管理事務）に定めのない事務に係る手数料は、その都度両当事者協議の上決定するものとする。

経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、上記の定めにより難しい事情が生じた場合は、随時両当事者が協議の上口座管理事務手数料を変更し得るものとする。なお、上記の定めにより難しい事情には、本投資法人及び特別口座管理事務受託者の間で締結された投資口事務代行委託契約の失効を含むものとする。

口座管理事務手数料について、特別口座管理事務受託者は毎月末に締め切り、翌月中に本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを支払うものとする。

別表（特別口座管理事務）

＜口座管理事務手数料明細表＞

項目	料率	対象事務
特別口座 管理料	<p>1. 特別口座管理投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額（月額）</p> <p>3,000名まで 150円</p> <p>10,000名まで 125円</p> <p>30,000名まで 100円</p> <p>30,001名以上 75円</p> <p>但し、月額最低額を20,000円とする</p> <p>2. 各口座管理事務につき下記(1)～(5)の手数料</p> <p>但し、特別口座管理事務受託者が本投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、下記(1)～(5)の手数料を適用しない</p> <p>(1) 総投資主報告料 報告1件につき150円</p> <p>(2) 個別投資主通知申出受理料 受理1件につき250円</p> <p>(3) 情報提供請求受理料 受理1件につき250円</p> <p>(4) 諸届受理料 受理1件につき250円</p> <p>(5) 分配金振込指定取次料 取次1件につき130円</p>	<p>振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務</p> <p>総投資主通知に係る報告に関する事務</p> <p>新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務</p> <p>振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務</p> <p>個別投資主通知及び情報提供請求に関する事務</p> <p>特別口座の開設及び廃止に関する事務</p> <p>加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更及び加入者情報の振替機関への届出に関する事務</p> <p>社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、以下「社債株式等振替法」という。）で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務</p> <p>投資口の併合・分割等に関する事務</p> <p>加入者等からの照会に対する応答に関する事務</p>
調査・証明料	<p>1. 発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき1,600円</p> <p>2. 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき800円</p>	<p>振替口座簿の記載等に関する証明書の作成及び投資口の移動（振替、相続等）に関する調査資料の作成事務</p>
振替請求 受付料	振替請求1件につき1,000円	特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務

（注）本表に定めのない臨時事務（解約に関する事務等）についてはその都度料率を定めることとする。

- C. 本投資法人の成立時の機関運営、計算、会計帳簿の作成及び納税に関する一般事務を行う一般事務受託者（以下、別紙1C.において「機関運営・会計事務受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人が機関運営・会計事務受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

三菱UFJ信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務（以下、別紙1C.において「委託事務」という。）の内容

- ① 本投資法人の機関の運営に関する事務（投信法第117条第4号に規定する事務のうち、本投資法人と投信法第117条第2号に規定する事務その他これに関連する事務を委託した者（以下、本(1)において「投資主名簿等管理人」という。）との間の投資口事務代行委託契約に基づき投資主名簿等管理人に委託される事務以外のもの。）
- ② 計算に関する事務（投信法第117条第5号に規定する事務）
- ③ 会計帳簿の作成に関する事務（投信法第117条第6号及び投信法施行規則第169条第2項第6号に規定する事務）
- ④ 納税に関する事務（投信法第117条第6号及び投信法施行規則第169条第2項第7号に規定する事務）

(2) 契約期間

本契約の有効期間は、本契約締結日から5年間とする。但し、かかる有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は機関運営・会計事務受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とする。

(3) 契約期間中の解約

- ① 本投資法人又は機関運営・会計事務受託者が、その相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、本契約は終了する。
- ② 上記①による契約の終了にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を機関運営・会計事務受託者に行ったときは、当該承諾の効力発生時は、当該承認手続の完了時とする。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとする。
- ③ 本投資法人及び機関運営・会計事務受託者は、その相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告したうえ、当該期間内に履行がないときは本契約を解除することができる。
- ④ 本投資法人又は機関運営・会計事務受託者は、本投資法人においては機関運営・会計事務受託者が、機関運営・会計事務受託者においては本投資法人又はその資産運用会社が下記(a)又は(b)に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時本契約を解除することができる。
 - (a) 解散原因の発生、又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申し立てがあったとき。
 - (b) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。
- ⑤ 本投資法人及び機関運営・会計事務受託者は、相手方（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本(3)において「役員」という。）を含む。）が、下記(a)のいずれかに該当し、若しくは下記(b)のいずれかに該当する行為をした場合、又は下記の表明に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合、相手方に対し、その旨を通知することによって本契約を直ちに解除することができる。この場合、当該通知において指定された日に本契約は終了するものとする。

記

(表明・確約)

- (a) 本投資法人及び機関運営・会計事務受託者は、本契約締結日において、それぞれ、現在、自社及び自社の役員が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下これらを、本(3)において「暴力団員等」という。）に該当しないこと、及び下記(ア)乃至(オ)のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、下記(ア)乃至(オ)のいずれにも該当しないことを確約する。
 - (ア) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること

- (イ) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること
 - (ウ) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること
 - (エ) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること
 - (オ) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること
- (b) 本投資法人及び機関運営・会計事務受託者は、それぞれ、自ら又は第三者を利用して、下記(ア)乃至(オ)の一にでも該当する行為を行わないことを確約する。
- (ア) 暴力的な要求行為
 - (イ) 法的な責任を超えた不当な要求行為
 - (ウ) 委託事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
 - (エ) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
 - (オ) その他上記(ア)乃至(エ)に準ずる行為
- (4) 契約内容の変更
- ① 本投資法人及び機関運営・会計事務受託者は、互いに協議のうえ、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、本契約の各条項の定めを変更することができる。
 - ② 上記①の協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が機関運営・会計事務受託者に行ったときは、上記①の変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とする。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとする。
- (5) 機関運営・会計事務受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法
- ① 委託事務に係る報酬（以下、本(5)において「一般事務報酬」という。）は、2月、5月、8月、11月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間（以下、本(5)において「計算期間」という。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいう。以下、本(5)において「基準資産総額」という。）に基づき、別表（機関運営・会計事務）の「基準報酬額表」（以下、本(5)において「基準報酬額表」という。）により計算した額を上限として、その資産構成に応じて本投資法人及び機関運営・会計事務受託者の間で協議し別途算出した金額に消費税及び地方税額（以下、本(5)において「消費税等額」という。）を加算した金額とする。なお、3か月に満たない場合の一般事務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額に消費税等額を加算した金額とする。
 - ② 計算期間の末日における本投資法人の資産の総額と基準資産総額とに著しい変動が生じた場合には、当該計算期間における一般事務報酬は、本投資法人及び機関運営・会計事務受託者の間で協議し別途定めた金額とする。
 - ③ 本投資法人は各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに機関運営・会計事務受託者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。
 - ④ 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び機関運営・会計事務受託者は、互いに協議のうえ、一般事務報酬の金額を変更することができる。なお、当該協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が機関運営・会計事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とする。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとする。
 - ⑤ 第1項の定めにかかわらず、平成27年9月1日から同年11月末日までの期間の一般事務報酬については、野村不動産マスターファンド投資法人の平成27年8月末日における基準総資産額に基づき基準報酬額表により算出される3ヶ月分の金額（平成27年9・10・11月分）と成立日における本投資法人の貸借対照表上の資産の部の合計額（以下「成立日基準総資産額」という。）に基づき基準報酬額表により算出される2ヶ月分の金額（平成27年10・11月分）の合計額を上限として、その資産構成に応じて本投資法人及び機関運営・会計事務受託者間で協議し別途算出した金額に消費税等額を加算した金額とする。また、平成27年12月1日から平成28年2月末日までの期間の一般事務報酬については、成立日基準総資産額に基づき基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて本投資法人及び機関運営・会計事務受託者間で協議し別途算出した金額に消費税等額を加算した金額とする。なお、成立日における本投資法人の貸借対照表は、野村不動産マスターファンド投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人間の新設合併に伴い本投資法人が承継する資産につき企業結合に関する会計基準に基づき計上して作成するものとする。

資産総額		算定方法（年間）					
	100億円以下	11,000,000円					
100億円超	500億円以下	11,000,000円	+	（資産総額	－	100億円）	× 0.080 %
500億円超	1,000億円以下	43,000,000円	+	（資産総額	－	500億円）	× 0.060 %
1,000億円超	2,000億円以下	73,000,000円	+	（資産総額	－	1,000億円）	× 0.055 %
2,000億円超	3,000億円以下	128,000,000円	+	（資産総額	－	2,000億円）	× 0.040 %
3,000億円超	5,000億円以下	168,000,000円	+	（資産総額	－	3,000億円）	× 0.035 %
5,000億円超		238,000,000円	+	（資産総額	－	5,000億円）	× 0.030 %

D-1. 旧野村不動産オフィスファンド投資法人第2回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）（以下、別紙1D-1.において「NOF第2回債」という。）に係る投資法人債管理者（以下、別紙1D-1.において「投資法人債管理者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人が投資法人債管理者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

株式会社三菱東京UFJ銀行
東京都千代田区丸の内二丁目7番1号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務（以下、別紙1D-1.において「委託事務」という。）の内容

- ① 投資法人債申込証の作成・交付事務
- ② 払込みに関する事務
- ③ 投資法人債原簿の作成・備置事務
- ④ 買入消却に関する事務
- ⑤ 元金償還・利息支払に関する事務（元利金支払事務に該当するものを除く。）

(2) 契約期間

契約期間の定めは存しない。

(3) 契約期間中の解約

契約期間中の解約に関する定めは存しない。

(4) 契約内容の変更

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定をすることとする。但し、NOF第2回債の投資法人債権者の利害に重大な関係を有する事項の変更は、裁判所の許可を得た上、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、さらに、当該決議に係る裁判所の認可を要するものとする。

(5) 投資法人債管理者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

本投資法人が投資法人債管理者に対して支払う投資法人債管理の委託に関する手数料は、NOF第2回債の発行日の翌日から償還又は買入消却によりその全額が消滅する日（以下「全額消滅日」という。）まで、NOF第2回債の基準残高（各計算期間の各月初におけるNOF第2回債の残高の合計を、当該計算期間の月数で除した金額）につき1か年10,000分の2.1（消費税及び地方消費税相当10,000分の0.1を含む。）とする。上記手数料は、NOF第2回債の利息を支払うべき日及び全額消滅日の翌月の25日（満期償還の場合には償還期日）に支払うものとする。但し、支払日が銀行営業日でない場合にはその前銀行営業日とする。

D-2. 旧野村不動産オフィスファンド投資法人第2回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）に関する登録事務を行う一般事務受託者（以下、別紙1D-2.において「NOF第2回債登録事務受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人がNOF第2回債登録事務受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

株式会社三菱東京UFJ銀行
東京都千代田区丸の内二丁目7番1号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

登録事務

(2) 契約期間

契約期間の定めは存しない。

(3) 契約期間中の解約

契約期間中の解約に関する定めは存しない。

(4) 契約内容の変更

契約に定められた事項につき変更の必要を生じたときは、その都度本投資法人及びNOF第2回債登録事務受託者は相互にこれに関する協定をする。

(5) NOF第2回債登録事務受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

当初登録手数料は本投資法人の負担とし、額面100円につき金10銭（消費税及び地方消費税は非課税。）の割合による。

D-3. 旧野村不動産オフィスファンド投資法人第2回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）（以下、別紙1D-3.において「NOF第2回債」という。）に関する発行事務及び期中事務を行う一般事務受託者（以下、別紙1D-3.において「NOF第2回債発行事務等受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人がNOF第2回債発行事務等受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

株式会社三菱東京UFJ銀行
東京都千代田区丸の内二丁目7番1号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

- ① NOF第2回債の投資法人債申込証の作成及びとりまとめに関する事務
- ② 応募者登録請求に関する事務
- ③ NOF第2回債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
- ④ 代わり投資法人債券等を発行する場合の調製及び交付に関する事務
- ⑤ 投資法人債権者からの費用の徴収に関する事務
- ⑥ 租税特別措置法に基づく利子所得税の納付に関する事務
- ⑦ その他本投資法人と協議の上必要と認められる事務

(2) 契約期間

契約期間の定めは存しない。

(3) 契約期間中の解約

契約期間中の解約に関する定めは存しない。

(4) 契約内容の変更

契約に定められた事項につき変更の必要を生じたときは、その都度本投資法人及びNOF第2回債発行事務等受託者は相互にこれに関する協定をする。

(5) NOF第2回債発行事務等受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

本投資法人がNOF第2回債発行事務等受託者に対して支払う手数料は、金15,225,000円（消費税及び地方消費税を含む。）とし、NOF第2回債の払込日に、NOF第2回債の払込金から、手数料及び消費税を控除した金額を、NOF第2回債発行事務等受託者から受領することにより支払済み。

D-4. 旧野村不動産オフィスファンド投資法人第2回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）（以下、別紙1D-4.において「NOF第2回債」という。）に関する元利金支払事務を行う各一般事務受託者（総称して以下、別紙1D-4.において「NOF第2回債元利金支払事務受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人がNOF第2回債元利金支払事務受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

株式会社三菱東京UFJ銀行
東京都千代田区丸の内二丁目7番1号

野村證券株式会社
東京都中央区日本橋一丁目9番1号

みずほ証券株式会社
東京都千代田区大手町一丁目5番1号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

- ① NOF第2回債元利金支払事務受託者は、NOF第2回債の投資法人債権者に対し、支払期日が到来した投資法人債券又は利札（登録したものについては、その元利金領収書）と引き換えにNOF第2回債の元利金を支払う。
- ② NOF第2回債の元利金支払基金は、NOF第2回債の投資法人債管理会社（以下、「管理会社」という。）がNOF第2回債元利金支払事務受託者からの請求に基づきこれを交付する。
- ③ NOF第2回債元利金支払事務受託者が上記②により元利金支払基金の交付を受けた場合、NOF第2回債元利金支払事務受託者は、遅滞なく償還済投資法人債券又は支払済利札（登録したものについては、その支払済元利金領収書）（以下、「支払済投資法人債券等」という。）を管理会社に提出する。
- ④ NOF第2回債の元利金支払事務取扱手数料については、管理会社が支払済投資法人債券等の精査、交付した元利金支払基金との照合、支払済投資法人債券等の記番号の記帳等の確認を行った後、NOF第2回債元利金支払事務受託者にその取引金額に応じて交付する。
- ⑤ NOF第2回債元利金支払事務受託者は、上記②に基づき交付を受けた元利金支払基金及び上記④に基づき交付を受けた元利金支払事務手数料につき、管理会社より正当な事由を付してその返還の請求を受けた場合は、これを遅滞なく管理会社に返戻する。

(2) 契約期間

契約期間の定めは存しない。

(3) 元利金支払場所

株式会社三菱東京UFJ銀行 東京営業部
野村證券株式会社 本店
みずほ証券株式会社 本店

(4) 契約期間中の解約

契約期間中の解約に関する定めは存しない。

(5) 契約内容の変更

契約に定められた事項につき変更の必要を生じたときは、その都度本投資法人及びNOF第2回債元利金支払事務受託者は相互にこれに関する協定をする。

(6) NOF第2回債元利金支払事務受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

本投資法人がNOF第2回債元利金支払事務受託者に対して支払う手数料は、以下のとおりとする。

- ・ 元金償還の場合 額面金額の10,000分の10.5（消費税及び地方消費税相当10,000分の0.5を含む。）
但し、株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律による改正前の社債等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、以下「社振法」という。）附則第28条第1項の規定に基づき振替投資法人債とみなされる投資法人債（以下、「振替特例投資法人債」という。）については、支払元金金額の10,000分

- の0.075とする（当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、手数料とは別に本投資法人が負担するものとする。）。
- ・ 利息支払の場合 利息金額の10,000分の21（消費税及び地方消費税相当10,000分の1を含む。）
但し、振替特例投資法人債については、支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075とする（当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、手数料とは別に本投資法人が負担するものとする。）。

情勢により、NOF第2回債元利金支払事務受託者は、本投資法人の同意を得て手数料を変更することができる。
上記手数料及び当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、NOF第2回債の投資法人債管理者を経由してNOF第2回債元利金支払事務受託者に支払うものとし、当該投資法人債管理者が支払済みのNOF第2回債の投資法人債券等の精査及び交付した元利金支払基金との照合等の確認を行った後、当該NOF第2回債元利金支払事務受託者にその取扱金額に応じて交付する。

E-1. 旧野村不動産オフィスファンド投資法人第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下、別紙1E-1.において「NOF第4回債」という。）に関する財務代理事務を行う一般事務受託者（以下、別紙1E-1.において「NOF第4回債財務代理事務受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人がNOF第4回債財務代理事務受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

株式会社三井住友銀行

東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

- ① NOF第4回債の主幹事証券会社からの払込金の受領及び払込金の本投資法人に対する交付事務
- ② 応募者登録請求があった場合の必要事項の登録期間への通知
- ③ 投資法人債原簿及びその謄本の作成
- ④ 元金の償還及び利息支払に係る事務のうち、元利金支払取りまとめ事務
- ⑤ NOF第4回債の買入消却に係る事務
- ⑥ 喪失、毀損、汚染等による投資法人債券の再発行及び登録抹消による投資法人債券の発行に係る投資法人債券の調整及び交付
- ⑦ 上記⑥に定める投資法人債券の発行又は再発行を請求する投資法人債権者からの実費（印紙税を含む。）の徴収。
- ⑧ 租税特別措置法に基づく利子所得税の納付。
- ⑨ 投資法人債原簿の管理、記帳。
- ⑩ NOF第4回債償還時の登録機関への通知

(2) 契約期間

契約期間の定めは存しない。

(3) 契約期間中の解約

契約期間中の解約に関する定めは存しない。

(4) 契約内容の変更

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定をすることとする。

(5) NOF第4回債財務代理事務受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

NOF第4回債に関する発行事務、元利金支払取りまとめ事務及び期中事務に関する手数料は、金1,100万円（並びに消費税及び地方消費税）とし、NOF第4回債の払込日に、払込金から控除した金額をNOF第4回債財務代理事務受託者から受領することにより、支払済み。

NOF第4回債に関する買入消却に係る事務に関する手数料として、額面100円につき10銭（並びに消費税及び地方消費税）を、毎年3月及び9月の25日（NOF第4回債財務代理事務受託者の休業日にあたるときはその前営業日）に、前月末までの6か月分を支払うものとする。

E-2. 旧野村不動産オフィスファンド投資法人第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に関する登録事務を行う一般事務受託者（以下、別紙1 E-2.において「NOF第4回債登録事務受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人がNOF第4回債登録事務受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

株式会社三井住友銀行
東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

登録事務

(2) 契約期間

契約期間の定めは存しない。

(3) 契約期間中の解約

契約期間中の解約に関する定めは存しない。

(4) 契約内容の変更

契約に定められた事項について、変更の必要若しくは疑義が生じた場合又は当該契約により難い事由が生じたときは、その都度本投資法人及びNOF第4回債登録事務受託者はこれに関し協議するものとする。

(5) NOF第4回債登録事務受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

登録請求にかかわる応募者登録手数料は本投資法人の負担とし、額面100円につき10銭の割合による。

E-3. 旧野村不動産オフィスファンド投資法人第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下、別紙1 E-3.において「NOF第4回債」という。）に関する元利金支払事務を行う一般事務受託者（総称して以下、別紙1 E-3.において「NOF第4回債元利金支払事務受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人がNOF第4回債元利金支払事務受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

株式会社三井住友銀行

東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

野村證券株式会社

東京都中央区日本橋一丁目9番1号

みずほ証券株式会社

東京都千代田区大手町一丁目5番1号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

- ① 各NOF第4回債元利金支払事務受託者は、NOF第4回債の投資法人債権者に対し、支払期日が到来した投資法人債券又は利札（登録したものについては、その元利金領収書。）と引換にNOF第4回債の元利金を支払う。
- ② NOF第4回債の支払基金は、NOF第4回債元利金支払事務受託者の代表者である株式会社三井住友銀行（以下、別紙1 E-3.において「財務代理人」という。）が各NOF第4回債元利金支払事務受託者からの請求に基づきこれを交付する。
- ③ 各NOF第4回債元利金支払事務受託者が上記②により支払基金の交付を受けた場合、各NOF第4回債元利金支払事務受託者は、遅滞なく償還済投資法人債券若しくは支払済利札（登録したものについては、その支払済元利金領収書。償還済投資法人債券及び支払済利札と併せて、以下、「支払済投資法人債券等」と総称する。）を財務代理人に提出する。
- ④ NOF第4回債の元利金支払事務取扱手数料については、財務代理人が交付した支払基金との照合、支払済投資法人債券等の記番号の記帳等の確認を行った後、各NOF第4回債元利金支払事務受託者にその取引金額に応じて交付する。
- ⑤ 上記②に基づき交付を受けた支払基金及び上記④に基づき交付を受けた元利金支払事務取扱手数料について、財務代理人より正当な事由を付して請求された場合には、各NOF第4回債元利金支払事務受託者これを遅滞なく財務代理人に返戻する。

(2) 契約期間

契約期間の定めは存しない。

(3) 契約期間中の解約

契約期間中の解約に関する定めは存しない。

(4) 契約内容の変更

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定をすることとする。

(5) NOF第4回債元利金支払事務受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

本投資法人がNOF第4回債元利金支払事務受託者に対して支払う手数料は、以下のとおりとする。

- ・元金償還の場合 支払金額の10,000分の10（但し、取扱1件につき、かかる手数料率で計算される手数料額が金10万円を超える場合は金10万円とする。）
但し、振替特例投資法人債については、支払元金金額の10,000分の0.075とする。
- ・利息支払の場合 利息金額の10,000分の20
但し、振替特例投資法人債については、支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075とする。

上記に定める手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、手数料とは別に本投資法人が負担するものとする。
上記手数料及び当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、財務代理人を経由してNOF第4回債元利金支払事務受託者に支払うものとする。

F. 旧野村不動産オフィスファンド投資法人第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下、別紙1F.において「NOF第6回債」という。）に係る一般事務受託者（以下、別紙1F.において「NOF第6回債一般事務受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人がNOF第6回債一般事務受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

株式会社三菱東京UFJ銀行
東京都千代田区丸の内二丁目7番1号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

- ① 振替機関に対する銘柄情報の通知
- ② 振替機関に対するNOF第6回債の投資法人債要項の送付
- ③ 本投資法人が定める元利金支払に関する手数料（以下「元利金支払手数料」という。）の料率の振替機関への通知
- ④ 振替機関から受信する新規記録情報の確認及び承認
- ⑤ NOF第6回債の払込金の受領及び振替機関に対する資金振替済通知の送信
- ⑥ NOF第6回債の新規記録手数料の取扱
- ⑦ 振替機関に対する本NOF第6回債の一通債あたりの利子額の通知
- ⑧ NOF第6回債の銘柄情報に変更がある場合の振替機関への通知
- ⑨ 振替機関との間の元利金請求データの取得並びに確認及び振替機関に対する元利金請求内容承認可否通知の送信
- ⑩ 振替機関との間の元利金配分データの取得並びに確認
- ⑪ NOF第6回債の元金の償還及び利息支払を行う場合の決済予定額情報の資金決済会社への通知
- ⑫ NOF第6回債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
- ⑬ 投資法人債券台帳の調整
- ⑭ 租税特別措置法にもとづく利子所得税の納付
- ⑮ 買入消却にかかる事務

(2) 契約期間

契約期間の定めは存しない。

(3) 契約期間中の解約

契約期間中の解約に関する定めは存しない。

(4) 契約内容の変更

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定をすることとする。

(5) NOF第6回債一般事務受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

本投資法人がNOF第6回債一般事務受託者に対して支払う手数料は、金1,500万円（並びに消費税及び地方消費税）とし、また、振替機関が定めるNOF第6回債の新規記録に関する手数料は、金22万円（並びに消費税及び地方消費税）として、NOF第6回債の払込日に、NOF第6回債の払込金から控除した金額をNOF第6回債一般事務受託者から受領することにより、支払済み。

なお、第6回債の新規記録に関する手数料については、財務代理人である株式会社三菱東京UFJ銀行を経由して、振替機関に支払われる。

上記に定める手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、手数料とは別に本投資法人が負担するものとし、上記手数料及び当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、振替機関の業務規程等に基づいて、NOF第6回債の財務代理人である株式会社三菱東京UFJ銀行を経由して、NOF第6回債の投資法人債権者に対してNOF第6回債の元利金の支払を行った者に支払うものとする。

- G. 旧野村不動産オフィスファンド投資法人第7回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下、別紙1 G.において「NOF第7回債」という。）に係る一般事務受託者（以下、別紙1 G.において「NOF第7回債一般事務受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人がNOF第7回債一般事務受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

株式会社三井住友銀行

東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

- ① NOF第7回債の銘柄情報の機構宛の通知。
- ② NOF第7回債の投資法人債要項の機構宛の交付。
- ③ NOF第7回債の新規記録情報の承認及び新規記録の確認。
- ④ NOF第7回債の引受証券会社からの払込金の受領、機構宛払込完了の通知。
- ⑤ NOF第7回債の新規記録手数料の取扱。
- ⑥ NOF第7回債の銘柄情報のうち、支払代理人が通知すべき事項の機構宛通知。
- ⑦ NOF第7回債の元金償還及び利金支払に関する請求情報（元利金請求内容情報）の機構からの取得。
- ⑧ NOF第7回債の元金償還及び利金支払に関する配分情報（決済予定額情報）の機構からの取得。
- ⑨ 元利金請求内容情報及び決済予定額情報の確認。
- ⑩ NOF第7回債の元金償還及び利金支払を行う場合の決済予定額情報の資金決済会社宛の通知。
- ⑪ NOF第7回債の元利金支払事務。
- ⑫ NOF第7回債に関して本投資法人がNOF第7回債一般事務受託者に別途書面により通知した元利金支払事務取扱手数料の取扱。
- ⑬ NOF第7回債について買入消却が行われた場合の機構からの通知の受領。
- ⑭ NOF第7回債の払込金の本投資法人への交付。
- ⑮ 投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務。
- ⑯ 租税特別措置法に基づく利子所得税の納付。
- ⑰ NOF第7回債の買入消却に関する事務。
- ⑱ 投資法人債券台帳の作成及び管理

(2) 契約期間

契約期間の定めは存しない。

(3) 契約期間中の解約

契約期間中の解約に関する定めは存しない。

(4) 契約内容の変更

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定をすることとする。

(5) NOF第7回債一般事務受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

本投資法人がNOF第7回債一般事務受託者に対して支払う手数料は、金2,340万円（並びに消費税及び地方消費税）とし、また、振替機関が定めるNOF第7回債の新規記録に関する手数料は、金20万円（並びに消費税及び地方消費税）として、NOF第7回債の払込日に、NOF第7回債の払込金から控除した金額をNOF第7回債一般事務受託者から受領することにより、支払済み。

なお、NOF第7回債の新規記録に関する手数料については、財務代理人である株式会社三井住友銀行を経由して、振替機関に支払われる。

上記に定める手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、手数料とは別に本投資法人が負担するものとし、上記手数料及び当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、振替機関の業務規程等に基づいて、NOF第7回債の財務代理人である株式会社三井住友銀行を経由して、NOF第7回債の投資法人債権者に対してNOF第7回債の元利金の支払を行った者に支払うものとする。

H. 旧野村不動産オフィスファンド投資法人第9回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下、別紙1H.において「NOF第9回債」という。）に係る一般事務受託者（以下、別紙1H.において「NOF第9回債一般事務受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人がNOF第9回債一般事務受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

株式会社三菱東京UFJ銀行
東京都千代田区丸の内二丁目7番1号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

- ① 振替機関に対する銘柄情報の通知
- ② 振替機関に対するNOF第9回債の投資法人債要項の送付
- ③ 本投資法人が定める元利金支払に関する手数料（以下「元利金支払手数料」という。）の料率の振替機関への通知
- ④ 振替機関から受信する新規記録情報の確認及び承認
- ⑤ NOF第9回債の払込金の受領及び振替機関に対する資金振替済通知の送信
- ⑥ NOF第9回債の新規記録手数料の取扱
- ⑦ 振替機関に対するNOF第9回債の一通債あたりの利子額の通知
- ⑧ NOF第9回債の銘柄情報に変更がある場合の振替機関への通知
- ⑨ 振替機関からの元利金請求データの取得及び確認並びに振替機関に対する元利金請求内容承認可否通知の送信
- ⑩ 元金の償還及び利息支払における元利金の分配事務
- ⑪ 元利金支払手数料の直接口座管理機関（振替機関の業務規程に定義される直接口座管理機関をいう。）への分配事務
- ⑫ NOF第9回債について買入消却が行われた場合の振替機関からの通知の受領
- ⑬ NOF第9回債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
- ⑭ 投資法人債券台帳の調整
- ⑮ 租税特別措置法にもとづく利子所得税の納付
- ⑯ 買入消却にかかる事務

(2) 契約期間

契約期間の定めは存しない。

(3) 契約期間中の解約

契約期間中の解約に関する定めは存しない。

(4) 契約内容の変更

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定をすることとする。

(5) NOF第9回債一般事務受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

本投資法人がNOF第9回債一般事務受託者に対して支払う手数料は、金840万円（並びに消費税及び地方消費税）とし、また、振替機関が定めるNOF第9回債の新規記録に関する手数料は、金18万円（並びに消費税及び地方消費税）として、NOF第9回債の払込日に、NOF第9回債の払込金から控除した金額をNOF第9回債一般事務受託者から受領することにより、支払済み。

なお、第9回債の新規記録に関する手数料については、財務代理人である株式会社三菱東京UFJ銀行を経由して、振替機関に支払われる。

上記に定める手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、手数料とは別に本投資法人が負担するものとし、上記手数料及び当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、振替機関の業務規程等に基づいて、NOF第9回債の財務代理人である株式会社三菱東京UFJ銀行を経由して、NOF第9回債の投資法人債権者に対してNOF第9回債の元利金の支払を行った者に支払うものとする。

I. 旧野村不動産オフィスファンド投資法人第10回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下、別紙1 I.において「NOF第10回債」という。）に係る一般事務受託者（以下、別紙1 I.において「NOF第10回債一般事務受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人がNOF第10回債一般事務受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

株式会社三井住友銀行

東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

- ① NOF第10回債の払込金の本投資法人への交付。
- ② 投資法人債原簿の作成その他の投資法人債原簿に関する事務。
- ③ 投資法人債券台帳の作成。
- ④ 投資法人債原簿の備置きその他の投資法人債原簿に関する事務。
- ⑤ 租税特別措置法等に基づく納税事務。
- ⑥ NOF第10回債の買入消却に関わる事務。
- ⑦ 投資法人債券台帳の管理。
- ⑧ NOF第10回債の一通貨あたりの利子額等の銘柄情報の機構宛の通知。
- ⑨ 投資法人債要項の機構宛の交付。
- ⑩ NOF第10回債の新規記録情報の承認及び新規記録の確認。
- ⑪ NOF第10回債の引受金融商品取引業者からの払込金の受領、機構宛払込完了の通知。
- ⑫ NOF第10回債の新規記録手数料の取扱。
- ⑬ NOF第10回債の銘柄情報のうち、支払代理人が通知すべき事項の機構宛通知。
- ⑭ NOF第10回債の元金償還及び利金支払に関する請求情報（以下「元利金請求内容情報」という。）の機構からの取得。
- ⑮ NOF第10回債の元金償還及び利金支払に関する配分情報（以下「決済予定額情報」という。）の機構からの取得。
- ⑯ 元利金請求内容情報及び決済予定額情報の確認。
- ⑰ NOF第10回債の元金償還及び利金支払を行う場合の決済予定額情報の資金決済会社宛の通知。
- ⑱ NOF第10回債の元利金支払事務。
- ⑲ NOF第10回債に関して本投資法人がNOF第10回債一般事務受託者に別途書面により通知した元利金支払手数料の取扱。
- ⑳ NOF第10回債の買入消却に関する事務。

(2) 契約期間

契約期間の定めは存しない。

(3) 契約期間中の解約

契約期間中の解約に関する定めは存しない。

(4) 契約内容の変更

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定をすることとする。

(5) NOF第10回債一般事務受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

本投資法人がNOF第10回債一般事務受託者に対して支払う手数料は、金1,100万円（並びに消費税及び地方消費税）とし、また、振替機関が定めるNOF第10回債の新規記録に関する手数料は、金23万円（並びに消費税及び地方消費税）として、NOF第10回債の払込日に、NOF第10回債の払込金から控除した金額をNOF第10回債一般事務受託者から受領することにより、支払済み。

なお、NOF第10回債の新規記録に関する手数料については、財務代理人である株式会社三井住友銀行を経由して、振替機関に支払われる。

上記に定める手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、手数料とは別に本投資法人が負担するものとし、上記手数料及び当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、振替機関の業務規程等に基づいて、NOF第10回債の財務代理人である株式会社三井住友銀行を経由して、NOF第10回債の投資法人債権者に対してNOF第10回債の元利金の支払を行った者に支払うものとする。

J. 旧野村不動産レジデンシャル投資法人第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下、別紙1J.において「NRF第1回債」という。）に係る一般事務受託者（以下、別紙1J.において「NRF第1回債一般事務受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人がNRF第1回債一般事務受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

株式会社三菱東京UFJ銀行
東京都千代田区丸の内二丁目7番1号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

- ① 振替機関に対する銘柄情報の通知
- ② 振替機関に対するNRF第1回債の投資法人債要項の送付
- ③ 本投資法人が定める元利金支払に関する手数料（以下「元利金支払手数料」という。）の料率の振替機関への通知
- ④ 振替機関から受信する新規記録情報の確認及び承認
- ⑤ NRF第1回債の払込金の受領及び振替機関に対する資金振替済通知の送信
- ⑥ 振替機関に対するNRF第1回債の一通債あたりの利子額の通知
- ⑦ NRF第1回債の銘柄情報に変更がある場合の振替機関への通知
- ⑧ 振替機関との間の元利金請求データの確認及び振替機関に対する元利金請求内容承認可否通知の送信
- ⑨ 元利金支払手数料の直接口座管理機関（振替機関の業務規程に定義される直接口座管理機関をいう。）への分配事務
- ⑩ NRF第1回債について買入消却が行われた場合の振替機関からの通知の受領
- ⑪ NRF第1回債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
- ⑫ 投資法人債券台帳の調製
- ⑬ 租税特別措置法にもとづく利子所得税の納付
- ⑭ 買入消却にかかる事務

(2) 契約期間

契約期間の定めは存しない。

(3) 契約期間中の解約

契約期間中の解約に関する定めは存しない。

(4) 契約内容の変更

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定をすることとする。

(5) NRF第1回債一般事務受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

本投資法人がNRF第1回債の発行事務等に関する一般事務受託者に対して支払う手数料は、金1,075万円（並びに消費税及び地方消費税）とし、また、振替機関が定めるNRF第1回債の新規記録に関する手数料は、金22万円（並びに消費税及び地方消費税）として、NRF第1回債の払込日に、NRF第1回債の払込金から当該手数料を控除した金額をNRF第1回債一般事務受託者から受領することにより、支払済み。
なお、NRF第1回債の新規記録に関する手数料については、財務代理人である株式会社三菱東京UFJ銀行を経由して、振替機関に支払われる。

K. 旧野村不動産レジデンシャル投資法人第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下、別紙1 K.において「NRF第2回債」という。）に係る一般事務受託者（以下、別紙1 K.において「NRF第2回債一般事務受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人がNRF第2回債一般事務受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

株式会社三井住友銀行

東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

- ① NRF第2回債の払込金の本投資法人への交付。
- ② 投資法人債原簿の作成その他の投資法人債原簿に関する事務。
- ③ 投資法人債券台帳の作成。
- ④ 投資法人債原簿の備置きその他の投資法人債原簿に関する事務。
- ⑤ 租税特別措置法に基づく利子所得税の納付。
- ⑥ NRF第2回債の買入消却に関わる事務。
- ⑦ 投資法人債券台帳の管理。
- ⑧ NRF第2回債の一通貨あたりの利子額等の銘柄情報の機構宛の通知。
- ⑨ 投資法人債要項の機構宛の交付。
- ⑩ NRF第2回債の新規記録情報の承認及び新規記録の確認。
- ⑪ NRF第2回債の引受金融商品取引業者からの払込金の受領、機構宛払込完了の通知。
- ⑫ NRF第2回債の新規記録手数料の取扱。
- ⑬ NRF第2回債の銘柄情報のうち、支払代理人が通知すべき事項の機構宛通知。
- ⑭ NRF第2回債の元金償還及び利金支払に関する請求情報（以下「元利金請求内容情報」という。）の機構からの取得。
- ⑮ NRF第2回債の元金償還及び利金支払に関する配分情報（以下「決済予定額情報」という。）の機構からの取得。
- ⑯ 元利金請求内容情報及び決済予定額情報の確認。
- ⑰ NRF第2回債の元金償還及び利金支払を行う場合の決済予定額情報の資金決済会社宛の通知。
- ⑱ NRF第2回債の元利金支払事務。
- ⑲ NRF第2回債に関して本投資法人がNRF第2回債一般事務受託者に別途書面により通知した元利金支払手数料の取扱。
- ⑳ NRF第2回債の買入消却に関する事務。

(2) 契約期間

契約期間の定めは存しない。

(3) 契約期間中の解約

契約期間中の解約に関する定めは存しない。

(4) 契約内容の変更

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定をすることとする。

(5) NRF第2回債一般事務受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

本投資法人がNRF第2回債一般事務受託者に対して支払う手数料は、金1,075万円（並びに消費税及び地方消費税）とし、また、振替機関が定めるNRF第2回債の新規記録に関する手数料は、金22万円（並びに消費税及び地方消費税）として、NRF第2回債の払込日に、NRF第2回債の払込金から当該手数料を控除した金額を一般事務受託者から受領することにより、支払済み。

なお、NRF第2回債の新規記録に関する手数料については、財務代理人である株式会社三井住友銀行を経由して、振替機関に支払われる。

- L. 旧野村不動産マスターファンド投資法人第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下、別紙1L.において「NMF第1回債」という。）に係る一般事務受託者（以下、別紙1L.において「NMF第1回債一般事務受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人がNMF第1回債一般事務受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

株式会社三菱東京UFJ銀行
東京都千代田区丸の内二丁目7番1号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

- ① 振替機関に対する銘柄情報の通知
- ② 振替機関に対するNMF第1回債の投資法人債要項の送付
- ③ 本投資法人が定める元利金支払に関する手数料（以下「元利金支払手数料」という。）の料率の振替機関への通知
- ④ 振替機関から受信する新規記録情報の確認及び承認
- ⑤ NMF第1回債の払込金の受領及び振替機関に対する資金振替済通知の送信
- ⑥ 振替機関に対するNMF第1回債の一通債あたりの利子額の通知
- ⑦ NMF第1回債の銘柄情報に変更がある場合の振替機関への通知
- ⑧ 振替機関との間の元利金請求データの確認及び振替機関に対する元利金請求内容承認可否通知の送信
- ⑨ 元利金支払手数料の直接口座管理機関（振替機関の業務規程に定義される直接口座管理機関をいう。）への分配事務
- ⑩ NMF第1回債について買入消却が行われた場合の振替機関からの通知の受領
- ⑪ NMF第1回債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
- ⑫ 投資法人債券台帳の調製
- ⑬ 租税特別措置法等にもとづく利子所得税の納付
- ⑭ 買入消却にかかる事務

(2) 契約期間

契約期間の定めは存しない。

(3) 契約期間中の解約

契約期間中の解約に関する定めは存しない。

(4) 契約内容の変更

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定をすることとする。

(5) NMF第1回債一般事務受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

本投資法人がNMF第1回債一般事務受託者に対して支払う手数料は、金950万円（並びに消費税及び地方消費税）とし、また、振替機関が定めるNMF第1回債の新規記録に関する手数料は、金14万円（並びに消費税及び地方消費税）として、NMF第1回債の払込日に、NMF第1回債の払込金から当該手数料を控除した金額を一般事務受託者から受領することにより、支払済み。

なお、NMF第1回債の新規記録に関する手数料については、財務代理人である株式会社三菱東京UFJ銀行を経由して、振替機関に支払われる。

M. 短期投資法人債に関する発行事務、償還事務及び資金決済事務を行う一般事務受託者（以下、別紙1M.において「短期投資法人債発行事務等受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人が短期投資法人債発行事務等受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

株式会社三菱東京UFJ銀行
東京都千代田区丸の内二丁目7番1号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

- ① 振替機関との間の新規記録手続き及びそれに付随する事務
- ② 振替機関との短期投資法人債発行に係る代り金の払込後から当該短期投資法人債の抹消までの手続き及びそれに付随する事務
- ③ 短期投資法人債発行に係る資金の受領及び受取資金の入金
- ④ 短期投資法人債償還に係る支払資金の引落とし及び支払の実行

(2) 契約期間

有効期間は平成20年4月15日から平成21年4月14日までとし、期間満了の1ヶ月前までに当事者のいずれか一方から書面により別段の意思を表示しないときは、1年間なおその効力を有するものとし、以後も同様とする。

(3) 契約期間中の解約

契約期間中の解約に関する定めは存しない。

(4) 契約内容の変更

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協議をすることとしている。

(5) 短期投資法人債発行事務等受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

本投資法人が短期投資法人債の短期投資法人債発行事務等受託者に対して支払う手数料は以下のとおりとし、計算対象月翌月の20日に支払う。

- ・ 発行代理手数料：発行1銘柄毎につき5,000円
- ・ 支払代理手数料：償還1件1銘柄毎につき5,000円（償還申請単位）。但し、1銘柄が5口以上に分割償還される場合、支払代理手数料は25,000円とする。
- ・ 日中流動性枠設定手数料：償還額に流動性コストを乗じた金額の365分の1
- ・ 資金決済手数料：なし（発行代理手数料・支払代理手数料に含まれる。）
- ・ 株式会社証券保管振替機構手数料：実費

N. 短期投資法人債に関する私募取扱事務を行う一般事務受託者（以下、別紙1N.において「短期投資法人債私募取扱事務受託者」という。）の名称及び住所並びに本投資法人が短期投資法人債私募取扱事務受託者と締結すべき一般事務委託契約の概要

1 名称及び住所

株式会社三菱東京UFJ銀行
東京都千代田区丸の内二丁目7番1号

2 一般事務委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

短期投資法人債に係る私募取扱事務

(2) 契約期間

有効期間は、平成20年4月15日から平成21年4月14日までとし、期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から通知をしないときは、更に1年間自動的に更新されるものとし、以後も同様とする。

(3) 契約期間中の解約

短期投資法人債私募取扱事務受託者は、次の事由のいずれかに該当したと判断した場合には、本投資法人に通知の上、直ちに本契約を解除することができる。

- ① 短期投資法人債取得申込の勧誘に重大な影響を与える国内外の金融、為替、政治又は経済上の変動が生じ又は生じるおそれがあること
- ② 本投資法人が本契約の条項に違反し、短期投資法人債私募取扱事務受託者より催告を受けたにも拘わらずその是正措置をとらなかったこと
- ③ 契約が履行不能又は著しく履行困難となるような、不可抗力とみなされる事態が生じ又は生じるおそれがあること

(4) 契約内容の変更

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協議をすることとしている。

(5) 短期投資法人債私募取扱事務受託者に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

本投資法人が短期投資法人債私募取扱事務受託者に対して支払う手数料は、年間25,000,000円を上限として、本投資法人と短期投資法人債私募取扱事務受託者との間で別途合意した金額とする。

以 上

本投資法人の成立時の運用資産の運用を行う資産運用会社（以下、別紙 2 において「資産運用会社」という。）の名称及び住所並びに本投資法人が当該資産運用会社と締結すべき契約の概要

1 名称及び住所

野村不動産投資顧問株式会社
東京都新宿区西新宿八丁目 5 番 1 号

2 資産運用委託契約の概要

(1) 委託すべき業務の内容

- ① 本投資法人の資産の運用に係る業務（当該運用の対象となる資産を、以下、別紙 2 において「運用資産」という。）
- ② 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- ③ 運用資産の状況についての本投資法人への又は本投資法人のための報告業務
- ④ 運用資産に係る運用計画の策定業務
- ⑤ その他本投資法人が随時委託する業務
- ⑥ 上記①乃至⑤の行為に付随し又は関連する業務

(2) 契約期間

本契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生じるものとし、その契約期間は当該効力発生日から 1 年間とする。但し、期間満了の 3 ヶ月前までに双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、さらに従前と同一条件にて自動的に 1 年間延長されるものとし、以後も同様とする。

(3) 契約期間中の解約

- ① 本投資法人又は資産運用会社は、相手方に対し、3 ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認（又はこれに代わる内閣総理大臣の許可）を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、本契約を解約することができる。
- ② 上記①にかかわらず、本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により本契約を解約することができるものとする。
 - (a) 資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき
 - (b) 上記(a)に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき
- ③ 本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合、本契約を解約しなければならない。この場合、資産運用会社は本契約の解約に同意するものとする。
 - (a) 投信法第199条各号に定める金融商品取引業者でなくなったとき
 - (b) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき
 - (c) 解散したとき

(4) 契約内容の変更

本契約は、本投資法人及び資産運用会社の書面による合意並びに法令に従って変更することができる。

(5) 資産運用会社に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

- ① 本投資法人は資産運用会社に対して、資産運用会社が行う委託業務に対する報酬として、以下の委託業務報酬を以下に定める方法及び時期にて支払うものとする。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。

(a) 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（但し、未償却ののれんに相当する金額を控除する。）。

「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、建物に係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期の営業期間に係る運用報酬については、（ア）「計算期間Ⅰ」の期間を本投資法人の成立日から同日の2ヶ月目の末日までの期間、「計算期間Ⅱ」の期間を当該「計算期間Ⅰ」の末日の翌日から第1期の決算日までの期間と読み替え、（イ）「計算期間Ⅰ」における総資産額については、野村不動産マスターファンド投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人間の新設合併（以下「本合併」という。）において野村不動産マスターファンド投資法人から承継した資産につき、本投資法人の成立日前に終了した野村不動産マスターファンド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に、当該決算日後本投資法人の成立日の前日までの野村不動産マスターファンド投資法人による特定資産の取得又は処分につき「計算期間Ⅱ」と同様の加減を行って算出した額をもって、本投資法人の直前の営業期間の決算日付の貸借対照表に記載された総資産額と読み替えて算出した額とし、また、（ウ）「計算期間Ⅱ」における総資産額については、「計算期間Ⅰ」における総資産額を上記のとおり読み替え、本合併において野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人から承継した資産につき、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。）の合計額を「計算期間Ⅰ」の期間中に取得した特定資産の取得代金に含むものとし、また、処分した特定資産については直前の営業期間の決算日付の貸借対照表上の価額の合計に代えて、①野村不動産マスターファンド投資法人から本合併により承継した資産については、本投資法人の成立日前に終了した野村不動産マスターファンド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。）上の価額、②本合併により承継したそれ以外の資産については、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。）、③本合併後に取得した資産についてはその取得価格をそれぞれ合計した額を用いて算出するものとする。

(b) 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係る助言等を行っている会社等から取得した場合には、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。

なお、本合併による特定資産の承継については、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又は成立日）の属する月の翌月末までとする。

(c) 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、建物に係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係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、当該報酬に係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、当該支払いに係る委託業務報酬に、それ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込（振込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。）又は口座間振替の方法により支払うものとする。

(6) 資産の運用に係る権限の一部の再委託に関する規定の内容

資産運用会社は、本投資法人から受託した本投資法人の運用資産の運用に係る業務について、本投資法人の事前の書面による承諾を得たときは、その一部を第三者に委託することができる。但し、資産運用会社は、その全部を第三者に委託することはできない。

以 上

本投資法人の成立時の資産の保管を行う資産保管会社（以下、別紙 3 において「資産保管会社」という。）の名称及び住所並びに本投資法人が資産保管会社と締結すべき契約の概要

1 名称及び住所

三井住友信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 1 号

2 資産保管委託契約の概要

(1) 委託すべき業務（以下、別紙 3 において「委託業務」という。）の内容

- ① 資産保管業務
- ② 金銭出納管理業務
- ③ 上記①及び②に掲げる事項に付随する業務

(2) 契約期間

- ① 本契約の有効期間は、以下のとおりとする。
 - (a) 開始日：本契約の効力発生日（投信法第187条に基づく内閣総理大臣の登録を受けた日）
 - (b) 終了日：本投資法人の上場の日から 5 年間を経過する日
- ② 上記①で定める有効期間満了の 3 ヶ月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれから文書による別段の申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に 1 年間延長するものとし、その後も同様とする。

(3) 契約期間中の解約

- ① 本契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失う。なお、本投資法人及び資産保管会社は本契約失効後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げない。
 - (a) 当事者間の文書による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とする。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効する。
 - (b) 当事者のいずれか一方が本契約に違反し、他方当事者による催告後も違反が是正されず、他方当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとする。但し、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とする。
 - (c) 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとする。
- ② 本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方の当事者が下記(a)乃至(f)のいずれかに該当し（本投資法人の執行役員及び監督役員並びに資産保管会社の取締役、執行役及び監査役（以下、本②において「役員」という。）が該当する場合を含む。）、又は下記の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了する。

記

（表明・確約）

本投資法人及び資産保管会社はそれぞれ、現在、本投資法人及び本投資法人の役員が下記(a)乃至(f)のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、下記(a)乃至(f)のいずれにも該当しないことを確約する。

- (a) 暴力団
- (b) 暴力団員
- (c) 暴力団準構成員
- (d) 暴力団関係企業
- (e) 総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等
- (f) その他上記(a)乃至(e)に準ずる者

(4) 契約内容の変更

- ① 本契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを書面により変更することができる。
- ② 上記①の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとする。

(5) 資産保管会社に支払う報酬又は手数料の額並びにその支払の時期及び方法

- ① 本投資法人は委託業務の対価として資産保管会社に対し、添付別表（資産保管業務）に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとする。
- ② 資産保管会社は、毎年2月、5月、8月、11月の末日を最終日とする3か月毎に、上記①に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに資産保管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。）により支払うものとする。
- ③ 上記①の手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適當になったときは、本投資法人及び資産保管会社が協議の上これを変更することができる。

以 上

別表（資産保管業務）

業務手数料金額は、以下の計算式により計算した月額業務手数料の合計金額を上限として、その資産構成に応じて本投資法人及び資産保管会社が協議の上算出した金額とする。

1. 本投資法人の第1期の営業期間に係る資産保管会社の月額業務手数料

月額の業務手数料	「野村不動産マスターファンド投資法人の平成27年8月期の決算日時点の確定した貸借対照表上の資産の部の合計額」 $\times 0.03\% \div 12$
----------	--

2. 本投資法人の第2期以降の営業期間に係る資産保管会社の月額業務手数料

月額の業務手数料	「本投資法人の直前の営業期間に係る決算日時点の確定した貸借対照表上の資産の部の合計額」 $\times 0.03\% \div 12$
----------	---

3. 上記1. 及び2. に基づく計算において、資産保管会社の委託業務日数が1か月に満たない月の月額業務手数料金額については、当該月における資産保管会社の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき、上記1. 及び2. で算出した月額業務手数料金額を日割計算して算出するものとし、また、これらの計算により1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

以上