

野村不動産レジデンシャル投資法人規約

野村不動産レジデンシャル投資法人規約

第1章 総 則

第1条 （商号）

本投資法人は、野村不動産レジデンシャル投資法人と称し、英文では Nomura Real Estate Residential 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い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い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、200 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. 本投資法人の執行役員は、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 （投資口の取扱規則）

本投資法人の投資主名簿への記載又は記録その他投資口に関する手続き及びその手数料について

は、法令又は本規約の他、役員会の定める投資口取扱規則による。

第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 7 月 5 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 7 月 5 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。全ての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会において予め定めた順序に従い、監督役員の 1 人がこれにあたる。

第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行う。
2. 投資主は、議決権を有する他の投資主 1 人を代理人としてその議決権を行使することができる。
3. 前項の場合には、投資主又は代理人は、投資主総会毎にその代理権を証する書面を本投資法人に提出しなければならない。

第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. 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. 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。）について賛成したものとみなす。
2. 前項の規定に基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

第15条（基準日等）

1. 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5月末日及び以降、隔年毎の5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、役員会の決議を経て法令に従い予め公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録され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、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責任）

本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を法令の限度において免除することができる。

第 5 章 役員会

第20条（役員会）

本投資法人に、執行役員及び監督役員により構成する役員会を置く。

第21条（招集）

1. 役員会は、法令に別段の定めがある場合の他、執行役員が 1 人の場合は当該執行役員が、執行役員が 2 人以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の 1 人がこれを招集し、その議長となる。
2. 役員会の招集通知は、会日の 3 日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、発するものとする。但し、緊急の必要があるときは、この期間を短縮することができる。
3. 執行役員及び監督役員の全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで役員会を開催することができる。
4. 本条第 1 項の規定にかかわらず、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、役員会招集権を有する執行役員に対し、役員会の目的である事項を示して、それぞれ役員会の招集を請求することができる。

第22条（決議）

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

第23条（役員会規則）

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

第 6 章 会計監査人

第24条（会計監査人の選任）

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任する。

第25条（会計監査人の任期）

1. 会計監査人の任期は、就任後 1 年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとする。
2. 会計監査人は、前項の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなす。

第26条（会計監査人の報酬の支払基準）

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

第 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. 本投資法人が不動産関連資産（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、不動産関連資産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 6 項において同じ。）又はその裏付けとなる不動産の用途を、主として居住用施設（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として居住用施設の用に供される建物の敷地とする。）とする。但し、複数の不動産関連資産を一括して取得する場合には、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全体の過半につき、その用途が本項本文に定める用途であるときは、当該不動産関連資産全てを取得することができる。
2. 本投資法人が不動産関連資産へ投資するに際しては、その対象地域を三大都市圏の他、政令指定都市をはじめとする全国主要都市とする。また、これらの対象地域の中でも主として首都圏に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が所在する不動産関連資産に投資することとするが、投資対象地域の分散化にも留意することにより、キャッシュフローの安定化を図る。
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、立地エリアの将来性及び安定性、当該不動産の建物にかかる商品性（総戸数・仕様・間取り・耐震性等）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の売却については、当該不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の現在及び将来にわたる収益性、立地エリアの将来性及び安定性、当該不動産の建物にかかる商品性（総戸数・仕様・間取り・耐震性等）及び劣化又は陳腐化に対する対応状況、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。
6. 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。
7. 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。
8. 本投資法人は、その有する資産の総額のうちに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 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含む。）
 - ④ 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - ⑤ 当事者の一方が相手方の行う (1) 不動産又は (2) ①乃至④に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約にかかる出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」という。）
 - ⑥ 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - (3) 不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする次に掲げるもの（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含むものとし、以下、総称して「不動産対応証券」という。）
 - ① 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（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)③、④又は⑥に掲げる資産に該当するものを除く。）をいう。）
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より運用する。なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含む。
- (1) 次に掲げる特定資産
- ① 預金
 - ② 国債証券（金融商品取引法（以下「金商法」という。）に定めるものをいう。）
 - ③ 地方債証券（金商法に定めるものをいう。）
 - ④ 特別の法律により法人の発行する債券（金商法に定めるものをいう。）
 - ⑤ 譲渡性預金
 - ⑥ 株券（金商法に定めるものをいう。但し、本規約第 27 条に定める資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合に限る。）
 - ⑦ コマーシャル・ペーパー（金商法に定めるものをいう。）
 - ⑧ 資産流動化法に規定する特定社債券（資産流動化法に定めるものをいう。）
 - ⑨ 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「投信法施行令」という。）に定めるものをいう。）
 - ⑩ 信託財産を主として①乃至⑨に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - ⑪ 有価証券（投信法にて定義される「有価証券」をいう。但し、本条第 1 項及び第 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、本規約第 27 条に定める資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合に限り、以下に定める各権利等を取得することができる。
- (1) 商標法に基づく商標権等（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) 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かかる商標権その他組織運営に伴い保有するものについては、本条の規定にかかわらずこれを取得することができる。

第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、安全性、換金性又は前条第 1 項に掲げる特定資産との関連性を勘案した運用を図るものとする。
- 2. 前条第 2 項(2)に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人にかかる負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとする。
- 3. 本投資法人は、我が国以外に所在する不動産（本投資法人が取得する有価証券及び信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。）への投資は行わないものとする。

4. 本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとする。

第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、有価証券にかかる償還金、利子等、不動産に関する匿名組合出資持分にかかる分配金、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（組入れ資産の貸付けの目的及び範囲）

1. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、原則として運用資産に属する全ての不動産（本投資法人が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含む。）について、賃貸（駐車場、看板等の設置等を含む。）するものとする。
2. 前項の不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに類する金銭を受け入れ又は差し入れることがあり、それらの金銭を受け入れた場合には、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用する。
3. 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、次のとおり運用資産の種類毎に定める。
 - (1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権（第29条第1項(1)、(2)①又は②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。但し、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合でありかつ投資者保護上、問題ないと合理的に判断できる場合に限り他の評価方法に変更することができるものとする。
 - (2) 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（第29条第1項(2)③に定めるもの）
信託財産が(1)に掲げる資産の場合は(1)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とする。
 - (3) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（第29条第1項(2)④に定めるもの）
信託財産の構成資産が(1)に掲げる資産の場合は、(1)に従った評価を行い、金融資産の場

合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とする。

(4) 不動産に関する匿名組合出資持分（第 29 条第 1 項（2）⑤に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産が(1)乃至(3)に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とする。

(5) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（第 29 条第 1 項（2）⑥に定めるもの）

信託財産である匿名組合出資持分について(4)に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とする。

(6) 有価証券（第 29 条第 1 項（3）、第 2 項（1）②乃至④、⑥乃至⑧及び⑩に定めるもの）

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

(7) 金銭債権（第 29 条第 2 項（1）⑨に定めるもの）

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額。但し、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額とする。

(8) 金銭の信託の受益権（第 29 条第 2 項（1）⑩に定めるもの）

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

(9) デリバティブ取引に係る権利（第 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。

但し、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、金利スワップの特例処理を適用できるものとする。

(10) その他

上記に定めがない場合は、投信法、一般社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価する。

2. 資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとする。
 - (1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権
原則として、収益還元法により求めた評価額
 - (2) 不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分
信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が(1)に掲げる資産の場合は(1)に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額
 - (3) デリバティブ取引に係る権利(第1項(9)但書に基づき、金利スワップの特例処理を採用した場合)
第1項(9)①又は②に定める価額
3. 資産評価の基準日は、次条に定める各決算日とする。但し、第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6月1日から11月末日まで、及び12月1日から翌年5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、以下の運用方針に基づき分配を行うものとする。

- (1) 本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額(以下「分配可能金額」という。)は、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して決算日毎に算出される利益(各決算日の貸借対照表上の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(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。)。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又は決算日までに稼得した利益については、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用を行うものとする。

2. 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、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、修繕費又は分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の債務の返済を含む。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（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。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1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとする。

第38条（資産運用会社に対する資産運用報酬の額又は資産運用報酬の支払いに関する基準）

本投資法人が運用資産の運用を委託する資産運用会社（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。

（1）運用報酬Ⅰ

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0.25%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（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額。

「計算期間Ⅱ」における総資産額

「計算期間Ⅰ」における総資産額に、計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が第29条第1項に定める特定資産を取得又は処分した場合には、取得した特定資産の計算期間Ⅰの末日付の

部門別合計残高試算表上の取得価額の合計と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（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限る。）上の価額の合計の差額を加減した額。

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

(2) 運用報酬Ⅱ

本投資法人の当該営業期間における経常キャッシュフロー（本投資法人の当該営業期間にかかる損益計算書における運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ控除前の経常損益に減価償却費及び繰延資産償却額を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益（特別損益の部に計上されるものを除く。）を差し引いた金額とする。以下「CF」という。）に6.0%を乗じた額（1円未満切捨）とする。

当該報酬の支払時期は、当該営業期間にかかる計算書類等の本投資法人の役員会での承認（投信法に基づく役員会の承認を受けることをいう。）後1ヶ月以内とする。

(3) 運用報酬Ⅲ

イ) 当該営業期間における本投資法人の投資口1口当たりのCFが、直近の6営業期間（当該営業期間を含む。なお、設立後から第5期の営業期間までは「設立後の全ての営業期間」とする。以下同じ。）連続で前営業期間と同額か増加し、かつ当該営業期間における投資口1口当たりのCFが前営業期間比で増加した場合には、下記の計算式により求められた金額（1円未満切捨）とする。

【計算式】

（当該営業期間にかかる決算日の投資口1口当たりCF－前営業期間にかかる決算日の投資口1口当たりCF）×当該営業期間にかかる決算日の発行済投資口の総口数×30.0%

ロ) 上記イ)の条件を満たさなかった場合において、当該営業期間における本投資法人の投資口1口当たりCFが直近の6営業期間の単純平均を上回り、かつ当該営業期間における投資口1口当たりCFが前営業期間比で増加した場合には、下記の計算式により求められた金額（1円未満切捨）とする。

【計算式】

（当該営業期間にかかる決算日の投資口1口当たりCF－当該営業期間を含む直近の6営業期間の単純平均の投資口1口当たりCF）×当該営業期間にかかる決算日の発行済投資口の総口数×30.0%

なお、「投資口1口当たりCF」は、CFを各営業期間にかかる決算日時点の発行済投資

口の総口数で除することにより算出する。

運用報酬Ⅲの支払時期は、イ)、ロ)ともに当該営業期間にかかる計算書類等の本投資法人の役員会での承認（投信法に基づく役員会の承認を受けることをいう。）後1ヶ月以内とする。

上記にかかわらず、当該営業期間の直前の営業期間の決算日付の貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額が3,000億円に満たない場合には、当該営業期間にかかる運用報酬Ⅲは0円とする。

(4) 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、その売買代金（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、その売買代金に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の属する月の翌月末までとする。

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8章 業務及び事務の委託

第40条（業務及び事務の委託）

1. 本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用にかかる業務を資産運用会社に、また、資産の保管にかか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かかる業務以外の業務にかかる事務であって、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41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18年 7月 28日

改定 平成18年 11月 15日

改定 平成20年 7月 31日

改定 平成22年 7月 30日

改定 平成24年 7月 31日

改定 平成26年 7月 31日