

# 投資法人規約

大和証券オフィス投資法人

## 第1章 総 則

### 第1条 (商 号)

本投資法人は、大和証券オフィス投資法人と称し、英文では Daiwa Office Investment Corporation と表示する。

### 第2条 (目 的)

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(昭和26年法律第198号。その後の改正を含む。)(以下「投信法」という。))に基づき、投資法人の資産を主として特定資産(投信法第2条第1項に定める資産をいう。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、本店を東京都中央区に置く。

### 第4条 (公告方法)

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行う。

## 第2章 投 資 口

### 第5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、400万口とする。
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項の発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、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口当たりの払込金額は、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執行役員が決定し、役員会が承認する金額とする。

### 第6条 (投資口の取扱いに関する事項)

本投資法人の投資主名簿への記載又は記録、投資主の権利の行使の手續その他の投資口の取扱いに関する手續並びにその手数料については、法令又は本規約のほか、役員会の定める投資口取扱規則による。

#### 第7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8条（投資主の請求による投資口の払戻し及び合意による自己の投資口の取得）

1. 本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わない。
2. 本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる。

### 第3章 投資主総会

#### 第9条（招集）

1. 本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都23区内として開催する。
2. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、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あらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人が、役員会の承認を得てこれを招集する。
3. 本投資法人の投資主総会は、2016年8月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの8月1日及び同日以後遅滞なく招集する。また、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ことができる。
4. 投資主総会を招集するには、執行役員は、投資主総会の日から2か月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに、投資主に対して書面をもってその通知を発する。ただし、前項第一文の定めに従って開催された直前の投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告をすることを要しない。

#### 第9条の2（電子提供措置等）

1. 本投資法人は、投資主総会の招集に際し、投資主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとする。
2. 本投資法人は、電子提供措置をとる事項のうち投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含む。）（以下「投信法施行規則」という。）で定めるものの全部又は一部について、議決権の基準日までに書面交付請求した投資主に対して交付する書面に記載しないことができる。

#### 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あらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人がこれにあたる。すべての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会においてあらかじ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）

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を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行う。

#### 第 12 条（議決権の代理行使）

1. 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。
2. 前項において当該投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会ごとにその代理権を証する書面をあらかじめ本投資法人に提出しなければならない。

#### 第 13 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 条の 2（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. 前項の規定は、以下の各事項に係る議案の決議には適用しない。
  - (1) 執行役員、監督役員又は会計監査人の解任
  - (2) 規約の変更（ただし、みなし賛成に関連する規定の制定又は改廃に限る。）
  - (3) 解散
  - (4) 資産運用会社による資産運用委託契約の解約に対する承認
  - (5) 投資法人による資産運用委託契約の解約

3. 第 1 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）

本投資法人が第9条第3項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、2016年5月末日及び以後隔年ごとの5月末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をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主又は登録投資口質権者とする。また、本投資法人が第9条第3項第二文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主又は登録投資口質権者は、原則として、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主又は登録投資口質権者とする。

#### 第 16 条（投資主総会議事録）

投資主総会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令で定める事項を記載又は記録した議事録を作成し、出席した議長、執行役員及び監督役員が、これに署名若しくは記名押印又は電子署名する。

### 第 4 章 執行役員、監督役員及び役員会

#### 第 17 条（執行役員及び監督役員の員数並びに役員会の構成）

本投資法人の執行役員は 1 人以上、監督役員は 2 人以上（ただし、執行役員の数に 1 を加えた数以上とする。）とし、執行役員と監督役員は役員会を構成する。

#### 第 18 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。ただし、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長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. 補欠の執行役員又は監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において被補欠者である執行役員又は監督役員が選任されなかった場合には、その直前に当該執行役員又は監督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執行役員又は監督役員の任期が終了する時までとする。ただし、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 19 条（執行役員及び監督役員の報酬の支払に関する基準）

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の時期は、次のとおりとする。

- (1) 各執行役員の報酬は、一人当たり月額 80 万円を上限とし、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、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとする。
- (2) 各監督役員の報酬は、一人当たり月額 50 万円を上限とし、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、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとする。

#### 第 20 条（執行役員及び監督役員の損害賠償責任の免除）

本投資法人は、執行役員又は監督役員の投信法第 115 条の 6 第 1 項の損害賠償責任について、当該執行役員又は監督役員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は、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員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、法令に定め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 21 条（招集及び議長）

1. 役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、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あらかじめ定めた順序に従い執行役員 1 人がこれを招集する。
2. 役員会の招集通知は、役員会の日 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。ただし、執行役員及び監督役員の全員の同意があるときは、招集手続を経ることなく役員会を開催することができる。
3. 役員会の議長は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員又は監督役員 1 人がこれに当たる。

#### 第 22 条（決議）

役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その過半数の議決をもって行う。

#### 第 23 条（役員会議事録）

役員会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令で定める事項を記載又は記録した議事録を作成し、出席した執行役員及び監督役員が、これに署名若しくは記名押印又は電子署名する。

#### 第 24 条（役員会規則）

役員会に関する事項については、法令及び本規約のほか、役員会の定める役員会規則による。

### 第 5 章 会計監査人

#### 第 25 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 26 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（第 31 条にいう決算期をいう。以下同じ。）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されなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなす。

#### 第 27 条（会計監査人の報酬の支払に関する基準）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期ごとに 2,000 万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後 4 か月以内に支払うものとする。

### 第 6 章 資産運用の対象及び方針

#### 第 28 条（資産運用の対象及び方針）

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、別紙 1 に定めるとおりとし、別紙 1 は、本規約の不可分な一部として、本規約の末尾に添付され、本規約と一体をなすものとする。

## 第7章 資産の評価

### 第29条（資産評価の方法、基準及び基準日）

本投資法人の資産評価の方法、基準及び基準日は、別紙2に定めるとおりとし、別紙2は、本規約の不可分な一部として、本規約の末尾に添付され、本規約と一体をなすものとする。

## 第8章 借入れ及び投資法人債の発行

### 第30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、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の発行を行うことができる。ただし、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、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含む。）（以下「金商法」という。）第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含む。）（以下「租税特別措置法」という。）第67条の15に規定する機関投資家に限る。）からの借入れに限るものとする。
2. 前項に係る借入れ及び投資法人債により収受した金銭の用途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含む。）等とする。
3. 第1項に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、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。
4. 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9章 計算

### 第31条（営業期間及び決算期）

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「決算期」という。）とする。

### 第32条（金銭の分配の方針）

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。

#### (1) 利益の分配

- ① 本投資法人の資産の運用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、わ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・慣行に準拠して計算される利益(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。)とする。

- ② 投資主への分配においては、原則として租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能利益の額(以下「配当可能利益の額」という。)の金額の 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。

## (2) 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額以下である場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、一般社団法人投資信託協会の定める規則(以下「投信協会規則」という。)に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができる。ただし、上記の場合において、金銭の分配金額が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。また、本投資法人は、本投資法人における課税負担の軽減を目的として本投資法人が適切と判断した場合、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができる。

## (3) 分配金の分配方法

本条に基づく分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から 3 か月以内に、決算期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所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配する。

## (4) 分配金請求権の除斥期間

本投資法人は、本条に基づく金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満 3 年を経過したときは、その分配金の支払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。

## (5) 投信協会規則

本投資法人は、第 1 号乃至第 4 号までのほか、金銭の分配にあたっては、投信協会規則に従うものとする。

## 第 10 章 業務及び事務の委託

### 第 33 条（資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準）

本投資法人が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。）に支払う資産運用報酬の額及び支払に関する基準は、本規約の一部を構成する別紙 3 に定めるとおりとする。

### 第 34 条（業務及び事務の委託）

1. 本投資法人は、投信法第 198 条及び第 208 条に基づき、資産の運用に係る業務を資産運用会社に、また、資産の保管に係る業務を資産保管会社に委託する。
2. 本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務であって、投信法第 117 条に定める事務については第三者に委託する。
3. 本投資法人の発行する投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、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、投資証券及び投資法人債券の発行に関する事務並びに投資法人債権者に係る事務（投信法施行規則第 169 条第 2 項第 4 号及び第 5 号に定める各事務のことをいう。）は、適宜、役員会が定める一般事務受託者に対し、当該各事務を委託することとする。

制定 2005 年 7 月 7 日

改訂 2005 年 9 月 1 日

改訂 2005 年 9 月 9 日

改訂 2007 年 6 月 27 日

改訂 2008 年 10 月 31 日

改訂 2010 年 8 月 20 日

改訂 2012 年 8 月 20 日

改訂 2014 年 8 月 19 日

改訂 2016 年 8 月 19 日

改訂 2018 年 8 月 20 日

改訂 2018 年 12 月 1 日

改訂 2022 年 8 月 26 日

改訂 2022 年 9 月 1 日

改訂 2024 年 6 月 1 日

改訂 2024 年 8 月 27 日

## 資産運用の対象及び方針

## (資産運用の基本方針)

本投資法人は、運用資産を、主として不動産等資産（投信法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ものとし、将来に亘って安定的な収益の獲得と運用資産の持続的な成長を図り、投資主利益の最大化を目指す。

## (資産運用の対象)

1. 本投資法人は、「資産運用の基本方針」に従い、第 2 項に掲げる不動産等及び第 3 項に掲げる不動産対応証券に投資する。
2. 不動産等とは、次に掲げるものをいう。
  - (1) 不動産
  - (2) 不動産の賃借権
  - (3) 地上権
  - (4) 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併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、不動産の賃借権及び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受益権
  - (6) 当事者の一方が相手方の行う前各号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「匿名組合出資持分」という。）
  - (7) 投信法第 194 条第 2 項に規定する場合において、投信法施行規則第 221 条の 2 に規定する法人のうち、資産のすべてが不動産及び当該不動産に係る金銭債権等である法人（外国金融商品市場に上場されているもの及び外国において開設されている店頭売買金融商品市場に登録等をされているものを除く。）が発行する株式又は出資
3. 不動産対応証券とは、裏付けとなる資産の 2 分の 1 を超える額を不動産等に投資することを目的とする、次に掲げる各資産をいう。
  - (1) 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号。その後の改正を含む。）（以下「資産流動化法」という。）第 2 条第 9 項に定める優先出資証券をいう。）
  - (2) 受益証券（投信法第 2 条第 7 項に定める受益証券をいう。）

- (3) 投資証券（投信法第 2 条第 15 項に定める投資証券をいう。）
  - (4) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第 2 条第 15 項に定める特定目的信託の受益証券（前項第 4 号又は第 5 号に規定する資産に投資するものを除く。）をいう。）
4. 本投資法人は、前 2 項に掲げる不動産等及び不動産対応証券のほか、次に掲げる特定資産に投資することができる。
- (1) 預金（譲渡性預金を含む。）
  - (2) コール・ローン
  - (3) デリバティブ取引に係る権利（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含む。）（以下「投信法施行令」という。）第 3 条第 2 号に定めるものをいう。）
  - (4) 金銭債権（投信法施行令第 3 条第 7 号に定めるものをいう。）
  - (5) 信託財産を本項第 1 号乃至前号又は第 5 項各号に掲げるもの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) 信託財産を主として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
  - (7) 有価証券（第 2 項、第 3 項及び前各号に列挙するものを除く。）
  - (8) 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいう。以下同じ。）
  - (9) 公共施設等運営権（投信法施行令に定めるものをいう。以下同じ。）
5. 本投資法人は、第 2 項乃至第 4 項に定める特定資産のほか、不動産への投資又は借入れにあたり必要がある場合には、以下に掲げる資産に投資することができる。
- (1) 商標法（昭和 34 年法律第 127 号。その後の改正を含む。）第 18 条第 1 項に規定する商標権又は同法第 30 条第 1 項に規定する専用使用権若しくは同法第 31 条第 1 項に規定する通常使用権（第 2 項第 1 号乃至第 5 号に掲げる資産に対する投資に付随するものに限る。）
  - (2) 著作権法（昭和 45 年法律第 48 号。その後の改正を含む。）に基づく著作権等
  - (3) 資産流動化法第 2 条第 6 項に規定する特定出資（実質的に第 2 項第 1 号乃至第 4 号に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限る。）
  - (4) 地役権
  - (5) 民法（明治 29 年法律第 89 号。その後の改正を含む。）（以下「民法」という。）に定める動産（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ものに限るものとし、再生可能エネルギー発電設備を除く。）
  - (6) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号。その後の改正を含む。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含む。）
  - (7) 民法上の組合の出資持分（ただし、第 4 項第 7 号に掲げる有価証券に該当する

ものを除く。)

- (8) 各種の損害保険契約及びこれに基づく権利又は利益
- (9) 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
- (10) 「中小企業等協同組合法」(昭和 24 年法律第 181 号。その後の改正を含む。)に定める出資
- (11) 「信用金庫法」(昭和 26 年法律第 238 号。その後の改正を含む。)に定める出資
- (12) 本項第 1 号乃至前号のほか、不動産等又は不動産対応証券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

6. 金商法第 2 条第 2 項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、本条第 2 項から第 5 項を適用するものとする。

(投資態度)

1. 本投資法人が不動産(信託受益権に投資する場合の主たる信託財産である不動産も含む。以下同じ。)へ投資するに際しては、主たる用途をオフィス(他の用途に供されているものの、容易にオフィスに転用できる場合を含む。以下同じ。)とし、その主たる投資対象エリアを東京主要 5 区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区)、首都圏(東京主要 5 区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県)、及び地方主要都市とする。ただし、複数の不動産が社会経済上一体的に利用され得る場合において、これを一体として評価した場合の主たる用途がオフィスであると判断される場合には、これに関連して本投資法人が保有することとなる不動産等又は不動産対応証券の裏付けとなる不動産等の主たる用途がオフィスであることを条件として、当該一体としての不動産の全部又は一部に係る不動産等又は不動産対応証券を取得することができる。
2. 本投資法人が不動産へ投資するに際しては、各種のリスクを極小化することによりリターンの極大化を目指す。また、かかる不動産の資産価格及び競争力の維持及び向上を図り、収入拡大と費用逡減による運用収益の安定的な成長に努める。
3. 本投資法人は、原則として、安定的賃貸事業収入(これに類似の収入も含む。)が生じているか、生じる見込みの高い不動産に投資し、投資後は資産価値の向上を図りつつ安定性の維持に努める。
4. 本投資法人が不動産へ投資するに際しては、(1) 経済情勢や不動産市場動向等の一般要因、(2) 立地エリアの周辺環境等の地域要因、(3) 建物の仕様や入居テナント等の個別物件要因を総合的に判断した上で投資判断を行う。不動産の取得に際して、取得に先立って各種の調査(デュー・ディリジェンス)を実施する。
5. 本投資法人が取得した不動産の売却については、中長期保有を前提としつつも最適なポートフォリオの維持のために必要に応じて、当該不動産の現在及び将来に渡る収益性、立地エリアの状況、当該不動産の劣化又は陳腐化に対する対応状況、賃借人の

属性、並びに本投資法人のポートフォリオ構成等を総合的に考慮し、投資主の利益に資する最大限の努力をもって判断する。

6. 市場動向等の急激な変化又は予期せぬ状況が発生した際には、前各項の定めに拘わらず、必要な措置を講ずる。
7. 本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の合計額に占める割合を100分の75以上とする。
8. 本投資法人の運用状況について、頻度及び質において高水準の開示を行うことに努める。

#### （投資制限）

1. 「資産運用の対象」第4項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、本投資法人の主たる投資目的たる不動産投資を補足する観点で、安全性、換金性又は「資産運用の対象」第2項若しくは第3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. 「資産運用の対象」第4項に掲げる再生可能エネルギー発電設備及び公共施設等運営権は、積極的に投資を行うものではなく、本投資法人の主たる投資目的たる不動産投資を補足する観点で、「資産運用の対象」第2項又は第3項に掲げる特定資産に付随して取得が必要又は有用となる場合に限り投資する。
3. 「資産運用の対象」第4項に掲げるデリバティブ取引は、本投資法人の負債に起因する金利変動リスクをヘッジすることを目的とした運用に限定し、相場変動による利殖目的の運用は行わないものとする。

#### （取得した資産の貸付けの目的及び範囲）

1. 本投資法人の有する不動産については、第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うことを原則とする。また、信託受益権に係る信託財産たる不動産については、当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うか、又は本投資法人が当該信託の受託者との間で賃貸借契約（マスターリース契約）を締結して当該不動産を賃借した上で、本投資法人が第三者との間で転貸借契約（サブリース契約）を締結して転貸することを原則とする。
2. 前項に定める賃貸から敷金又は保証金及びこれらに類する金銭を受け入れた際には、資産運用の基本方針に基づき運用する。
3. 余資の効率的な運用を目的に、安全性を考慮した上で、かかる余資を貸付けることができる。

## 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方法は、次の通り運用資産の種類ごとに定める。

(1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価する。減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備部分については定額法による。ただし、正当な事由により定額法による算定が適切ではないと判断される場合で、かつ、投資主の利益を害する等の問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法により算定することができるものとする。

(2) 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託受益権及び匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は(1)に従った評価を、その他の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・慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して、信託の受益権の持分相当額又は当該匿名組合出資持分相当額を算定した価額とする。

(3) 不動産対応証券及び有価証券（別紙1（資産運用の対象）第4項第7号に定めるものに限る。）

満期保有目的の債券に分類される場合は取得原価をもって評価する。ただし、債券を債券金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債券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をもって評価する。その他有価証券に分類される場合は、時価をもって評価する。ただし、市場価格のない株式等は、取得原価にて評価する。

(4) 金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価する。ただし、当該金銭債権が債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、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。

(5) デリバティブ取引に係る権利

デリバティブ取引により生じる正味の債権及び債務は、時価をもって評価する。上記にもかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行によりヘッジ会計を認められるものについては、ヘッジ会計を適用できるものとし、さらに、金融商品に関する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。

(6) 金銭等の信託受益権

信託財産を構成する各資産について上記(1)乃至(5)及び下記(7)に従って評価し、それらの合計額をもって評価する。

(7) その他の資産

上記(1)乃至(6)に定めのない資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行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、以下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、第三者の不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた価額とする。

(2) 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の構成資産が不動産の場合は(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・慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計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とする。

3. 資産評価の基準日は、原則として、決算期とする。ただし、第1項第3号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。



## 資産運用会社に対する資産運用報酬

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は次の通りとする。なお、本別紙 3 において、不動産等及び不動産対応証券を、あわせて「不動産関連投資対象資産」というものとする。

## 運用報酬Ⅰ（運用資産基準）

運用資産の各月末時点における「運用資産評価総額」に 0.05% を乗じた金額を 12 で除した金額を月額報酬とする。

「運用資産評価総額」とは、直前の決算期において本投資法人が保有する各不動産関連投資対象資産の期末算定価額（本規約別紙 2 の 2. により評価した鑑定評価額その他の価額をいう。かかる価額がない場合は、取得価額（当該不動産関連投資対象資産の取得に係る契約書に記載された金額とし、取得に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとする。以下同じ。）を用いる。以下同じ。）の合計額に、直前の決算期から当該月末までに不動産関連投資対象資産を取得した場合には、当該不動産関連投資対象資産の取得時の鑑定評価額又はこれに基づき本規約別紙 2 の 2. に準じて算出された価額（かかる価額がない場合は、取得価額）を加算し、売却した場合には、当該不動産関連投資対象資産の直前の決算期における期末算定価額を控除した金額とする。支払時期は、毎月、当該月の翌月末までとする。なお、報酬に対応する期間が 1 か月に満たない場合は、1 年を 365 日とし実日数により日割り計算を行う。

## 運用報酬Ⅱ（賃貸収益基準）

1 営業期間の「賃貸収益」の 5.5% に相当する金額とする。

「賃貸収益」とは、不動産関連投資対象資産から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設利用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸事業から生じる収益の総額とし、不動産関連投資対象資産の売却による収益を除くものとする。

支払時期は、資産運用会社が資産運用委託契約に従い本投資法人に対し、每期首に（ただし、第 1 期は運用資産取得後遅滞なく）提出する「年次資産管理計画」記載の賃料収益に基づき、各月の末日までに、各月分の「賃貸収益」の 5.5% に相当する金額の 80% を支払い、各期末における決算確定後、遅滞なく過不足を精算する。

## 運用報酬Ⅲ（配当可能額基準）

当報酬控除前の「分配可能金額」の 3.5% に相当する金額とする。

「分配可能金額」とは、日本において一般に公正妥当と認められる企業会計基準・慣行に準拠して計算される税引前当期純利益に繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額とし、不動産関連投資対象資産の売却益を含む。

支払時期は、当該営業期間に係る決算書類の承認後、1か月以内とする。

#### 運用報酬Ⅳ（資産取得基準）

新たに不動産関連投資対象資産を取得した場合又は本投資法人が合併（新設合併及び本投資法人が吸収合併存続法人又は吸収合併消滅法人となる吸収合併を含む。以下同じ。）した場合、当該不動産関連投資対象資産の「取得価額」（本投資法人が合併した場合は、「評価額」とする。）に0.75%を乗じた金額（本投資法人が合併をした場合は、0.75%を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意した料率を乗じた金額）とする。

「評価額」とは、資産運用会社が当該合併の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合、当該相手方が保有する不動産関連投資対象資産の当該合併の効力発生日における評価額の合計額とする。支払時期は、取得日（本投資法人が合併した場合は、当該合併の効力発生日）の属する月の翌月末までとする。なお、利益相反対策ルールにおいて記載する利害関係者から不動産関連投資対象資産を取得した場合、上記の料率を0.5%とする。

#### 運用報酬Ⅴ（資産売却基準）

運用資産中の不動産関連投資対象資産を譲渡した場合、当該不動産関連投資対象資産の「譲渡代金」に0.5%を乗じた金額とする。

「譲渡代金」とは、当該不動産関連投資対象資産の譲渡に係る契約書に記載された金額とし、譲渡に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとする。

支払時期は、譲渡日の属する月の翌月末までとする。

なお、各報酬の支払に際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座へ入金する方法で支払うものとする。