

投資法人規約

アドバンス・ロジスティクス投資法人

第1章 総則

第1条 (商号)

本投資法人は、アドバンス・ロジスティクス投資法人と称し、英文では Advance Logistics 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項に規定する特定資産をいう。以下同じ。）のうち不動産等資産（第29条に定義する。）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、本店を東京都千代田区に置く。

第4条 (公告の方法)

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。

第2章 投資口

第5条 (発行可能投資口総口数等)

1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とする。
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、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を募集することができる。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その他の投資口に関する取扱いの取扱いの取扱いの手続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程による。

第7条 (最低純資産額)

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とする。

第8条 (投資口の払戻し、自己投資口の取得)

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、原則として、2年に1回以上開催する。
2. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合の他、役員会の承認に基づき、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名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名が、これを招集する。
3. 投資主総会は、2020年4月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年毎の4月1日及び同日以後遅滞なく招集する。また、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、投資主総会の日を2か月前までに投資主総会の日を公告し、投資主総会の日を2週間前までに各投資主に対して書面にて又は法令の定めるところに従い電磁的方法により通知を発する。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10条（議長）

投資主総会の議長は、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名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名がこれにあたる。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名がこれにあたる。

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名を代理人として、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は、投資主総会毎にその代理権を証明する書面を本投資法人に提出しなければならない。

第13条（書面及び電磁的方法による議決権の行使）

1. 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」という。）に必要な事項を記載し、法令で定める時まで当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行う。
2. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時まで議決権行使書面に記載すべき事項を電磁的方法により本投資法人に提供して行う。
3. 書面又は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。
3. 前2項の規定は、(i)以下の各事項に関する議案が投資主総会に提出されることについて本投資法人が本投資法人のウェブサイトにおいて公表した日若しくは招集権者がこれに準ずる方法により公表した日のいずれか早い日から2週間以内に、総発行済投資口の100分の1以上の投資口を6か月以上引き続き有する投資主が、当該議案に反対である旨を本投資法人（招集権者が執行役員若しくは監督役員以外の者である場合は、本投資法人及び招集権者の双方）に通知した場合、又は、(ii)以下の各事項に関する議案について、本投資法人が当該議案に反対である旨を招集通知に記載若しくは本投資法人のウェブサイトにおいて公表した場合は、当該議案については適用しない。
 - (1)執行役員又は監督役員の選任又は解任
 - (2)資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結又は解約
 - (3)解散
 - (4)投資口の併合
 - (5)執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除
 - (6)吸収合併契約又は新設合併契約の承認
4. 第1項及び第2項の規定は、本条を変更する規約変更議案については適用しない。

第15条（基準日）

1. 決算期（第38条で定める営業期間の末日をいう。以下同じ。）から3か月以内に投資主総会を開催する場合、本投資法人は、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主を

もって、当該投資主総会において権利を行使することができる投資主とする。

2. 前項の他、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あらかじめ公告して、一定の日における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、その権利を行使することができる者とするすることができる。

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した議事録を作成する。

第 4 章 役員及び役員会

第 17 条（役員の数及び役員会の構成）

本投資法人の執行役員は 1 名以上、監督役員は 2 名以上（ただし、執行役員の数に 1 を加えた数以上とする。）とし、役員（執行役員及び監督役員をいう。以下同じ。）は役員会を構成する。

第 18 条（役員の選任及び任期）

1. 役員は、投資主総会の決議によって選任する。ただし、法令の規定により、設立に際して役員となる設立時役員はこの限りでない。
2. 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、補欠として又は増員のために選任された役員の任期は、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役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された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（役員の報酬の支払基準及び支払の時期）

本投資法人の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 100 万円を上限として役員会で決定する金額とし、毎月、当月分を当月末日までに支払う。
- (2) 各監督役員の報酬は、一人当たり月額 50 万円を上限として役員会で決定する金額とし、毎月、当月分を当月末日までに支払う。

第 20 条（役員賠償責任の免除）

本投資法人は、役員が投信法第 115 条の 6 第 1 項の賠償責任について、当該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、責任の原因となった事実の内容、当該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、法令に定める限度におい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 名の場合は当該執行役員が、執行役員が 2 名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 名がこれを招集し、その議長となる。
2. 役員会の招集通知は、役員会の日日の 3 日前までに、役員全員に対して発する。ただし、役員全員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は招集手続を省略することができる。
3. 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、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）

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の上、出席者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（役員会規程）

役員会に関する事項については、法令及び本規約に定めるものの他、役員会において定める「役員会規程」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。ただし、法令の規定により、設立に際して会計監査人となる設立時会計監査人はこの限りでない。

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 27 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 万円を上限とし、役員会で決定する金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領後 1 か月以内に支払う。

第 28 条（会計監査人の賠償責任の免除）

本投資法人は、会計監査人の投信法第 115 条の 6 第 1 項の賠償責任について、当該会計監査人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、当該会計監査人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、法令に定める限度において役員会の決議によって免除することができる。

第 6 章 資産運用の対象及び方針

第 29 条（資産運用の基本方針）

本投資法人は、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（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。）第 105 条第 1 号へに規定するものをいう。）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を投資対象とし、中長期にわたる安定的収益の獲得と運用資産の成長を目指し、投資主価値の極大化を図る。

第 30 条（投資態度）

1. 本投資法人は、不動産（本項においては、不動産等（第 31 条第 1 項第 1 号に定義する。）及び不動産対応証券（第 31 条第 1 項第 2 号に定義する。）の各裏付けとなる不動産を含む。）に投資するに際しては、主として物流施設の用に供され、又は供されることが可能なもの（以下「物流不動産」という。）を対象とする。また、本投資法人は、物流不動産以外の工場、データセンター、通信施設、研究施設、供給処理施設、再生可能エネルギー関連施設等、主として事業活動の拠点又は基盤の用に供され、又は供されることが可能なもの（以下「その他不動産」という。）も投資対象とする。
ただし、物理的ないし経済的な利用形態等に照らし、複数の不動産を一体としてみた場合の用途が、主として物流不動産又はその他不動産の用に供され、又は供されることが可能なものと評価される場合には、当該一体としての複数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. 本投資法人は、主として日本国内に所在する資産に投資するものとし、海外に所在する資産にも投資することができる。
3. 本投資法人は、物件の取得にあたっては、立地、規模、建物の状況、環境配慮、築年数、テナント関連、土壌、権利関係及び開発案件に係る事情等の事項を総合的に判断し、投資を行う。
4. 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、地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額が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 31 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 29 条に定める資産運用の基本方針に従い、下記の不動産等及び不動産対応証券に投資する。

(1) 不動産等（次に掲げるものを総称していう。以下同じ。）

- ① 不動産
- ② 不動産の賃借権
- ③ 地上権
- ④ 外国の法令に基づく上記①、②又は③に掲げる資産
- ⑤ 上記①から④までに掲げる資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含む。）
- ⑥ 信託財産を主として上記①から④までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- ⑦ 当事者の一方が相手方の行う上記①から⑥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、当該運用から生ず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。）
- ⑧ 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
- ⑨ 外国の法令に準拠して組成された上記⑤から⑧までに掲げる資産と同様の性質を有する資産
- ⑩ 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 第 1 項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

(2) 不動産対応証券（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、次に掲げるものを総称していう。以下同じ。）

- 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（上記(1)⑤、⑥及び⑧に掲げる資産に該当するものを除く。）をいう。）
- ⑤ 外国の法令に基づく権利又は外国の者の発行する証券で上記①から④に掲げる権利又は証券の性質を有するもの

2. 本投資法人は、前項に掲げる不動産等及び不動産対応証券の他、次に掲げる特定資産に投資することができる。

- ① 預金
- ② コールローン
- ③ 譲渡性預金証書
- ④ 国債証券（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「金融商品取引法」という。）第 2 条第 1 項第 1 号に定めるものをいう。）
- ⑤ 地方債証券（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 2 号に定めるものをいう。）
- ⑥ 金銭債権（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7号に定めるものをいう。)
- ⑦ 有価証券(金融商品取引法第2条第1項に定める有価証券及び同条第2項の規定により有価証券とみなされる権利のうち、前項並びに上記①から⑥まで並びに⑧及び⑨に定めるものを除く。)
 - ⑧ デリバティブ取引に係る権利(投信法施行令第3条第2号に定めるデリバティブ取引に係る権利をいう。)
 - ⑨ 再生可能エネルギー発電設備(投信法施行令第3条第11号に定める再生可能エネルギー発電設備をいう。)
3. 本投資法人は、不動産等又は不動産対応証券への投資に付随して次に掲げる権利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。)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(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
 - ④ 温泉法(昭和23年法律第125号。その後の改正を含む。)に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 動産(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。))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附加された物をいう。)
 - ⑥ 民法上の地役権
 - ⑦ 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。)
 - ⑧ 持分会社(会社法(平成17年法律第86号。その後の改正を含む。))第575条第1項に定めるものをいう。)の社員権
 - ⑨ 保険契約に基づく権利(不動産等又は不動産対応証券への投資に係るリスクを軽減することを目的として取得する場合に限る。)
 - ⑩ 上記①から⑨までに掲げる資産のいずれかを信託する信託の受益権
 - ⑪ 信託財産を主として上記①から⑨までに掲げる資産のいずれか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
 - ⑫ 上記①から⑨までに定めるもののほか、不動産等又は不動産対応証券への投資に付随して取得が必要又は有益となるその他の権利
4. 金融商品取引法第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、当該権利を有価証券とみなして、前三項を適用するものとする。

第32条(投資制限)

1. 本投資法人は、前条第2項⑥に定める金銭債権に対する投資は、積極的に行うものでなく、安全性、換金性を重視して行う。
2. 本投資法人は、デリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係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てのみ行う。

第33条(取得した資産の貸付けの目的及び範囲)

1. 本投資法人は、特定資産である不動産について、運用を図ることを目的とし第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付を行うことを原則とし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付を行うことを原則とする。
2. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を資産運用の基本方針及び投資態度に従い運用することができる。
3. 本投資法人は、運用資産に属する不動産以外の運用資産の貸付けを行うことができる。

第 34 条（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（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に定めるとおりとする。

第 35 条（消費税及び地方消費税）

本投資法人は、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（昭和 63 年法律第 108 号。その後の改正を含む。）上課税対象項目とされるもの（以下総称して「課税対象項目」という。）に課税される消費税及び地方消費税等を負担するものとし、その消費税及び地方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。

第 7 章 資産の評価

第 36 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は、投信法、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。）、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」という。）が定める諸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・慣行に従い、次のとおり運用資産の種類ごとに定める。

1. 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり投資対象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 31 条第 1 項第 1 号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により評価する。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法による。ただし、本投資法人が採用する算定方法が正当な事由により適当ではないと判断される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は、他の算定方法に変更することができる。

(2) 不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権（第 31 条第 1 項第 1 号⑤に定めるもの）

信託財産が前号に掲げる資産の場合は、前号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により評価する。

(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 31 条第 1 項第 1 号⑥に定めるもの）

信託財産の構成資産が上記第 1 号に掲げる資産の場合は、上記第 1 号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により評価する。

(4) 匿名組合出資持分（第 31 条第 1 項第 1 号⑦に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産が上記第 1 号乃至第 3 号まで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により評価する。

(5) 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（第 31 条第 1 項第 1 号⑧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前号に従った評価を行い、金融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により評価する。

(6) 有価証券（第 31 条第 2 項④、⑤及び⑦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を用いる。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価する。

(7) 金銭債権（第 31 条第 2 項⑥に定めるもの）

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により評価する。
- (8) デリバティブ取引に係る権利（第31条第2項⑧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。
 - 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。
 - ③ 上記にかかわらず、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、ヘッジ会計を適用することができる。
- (9) 金銭の信託の受益権（第31条第3項⑩に定めるもの）
投資運用する資産に応じて、上記第1号乃至第8号まで及び第10号に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、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により評価する。
- (10) その他
上記に定めがない場合は、投信法、投信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。
- (1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権
原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額。
 - (2) 不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権並びに不動産等に関する匿名組合出資持分
信託財産の構成資産が前号に掲げる資産の場合は前号に従った評価を、匿名組合出資持分の構成資産が前号に掲げる資産の場合は投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額等をもって評価する。信託財産又は匿名組合の構成資産が金融資産の場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、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の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。
3. 資産評価の基準日は、原則として決算期とする。

第8章 借入れ及び投資法人債の発行

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、安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、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。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法第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。
2. 前項に係る借入れ及び投資法人債の発行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、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含む。）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38条（営業期間及び決算期）

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月末日までとする。

第39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。

(1) 利益の分配

① 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第136条第1項に定める利益の額（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に準拠して計算する。

② 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項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。）を超えて本投資法人が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、一時差異等調整積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等の他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 利益の金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行う。

(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に相当する金額に満たない場合、本投資法人が適切と判断した場合、又は本投資法人における法人税等の課税負担を軽減することができる場合は、投信協会の規則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、この場合において、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ときは、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、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができる。

なお、本投資法人は、原則として毎期継続的に分配可能金額を超える金銭の分配を行うことを方針とし、その実施及び金額の決定にあたっては、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態に十分配慮する。ただし、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況、財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には分配可能金額を超える金銭の分配を行わない。

(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その有する投資口の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、本条に基づく分配金を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。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、上記第1号から第4号までの他、金銭の分配にあたっては、投信協会の定める規則等に従うものとする。

第10章 業務及び事務の委託

第40条（資産の運用、保管及びその他の業務及び事務の委託）

1. 本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を資産運用会社に、また、資産の保管に係る業務を資産保管会社に委託する。

2. 本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務であって、投信法第 117 条により第三者に委託しなければならない事務（以下「一般事務」という。）については、第三者に委託する。

制定 2018 年 4 月 23 日
改定 2018 年 7 月 10 日
改定 2018 年 7 月 23 日
改定 2020 年 4 月 28 日
改定 2022 年 4 月 27 日

資産運用会社に対する資産運用報酬

本投資法人が運用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とおりとする。

1. 報酬体系

報酬体系は運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ、運用報酬Ⅲ、取得報酬、譲渡報酬及び合併報酬から構成される。

(1) 運用報酬Ⅰ

年 0.05% を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する報酬料率により、次の算式に従って算出される各月ごとの金額の営業期間の総額（1円未満切捨て）とする。

各月末総資産の額 × 報酬料率 × 各月実日数 / 365

(2) 運用報酬Ⅱ

各営業期間について 5.0% を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する報酬料率により、次の算式に従って算出される金額（1円未満切捨て）とする。

賃貸事業 NOI（注 1） × 報酬料率

（注 1）「賃貸事業 NOI」とは、本投資法人の各営業期間の不動産賃貸事業収入合計（運用資産に不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券が含まれる場合には、当該運用資産に係る配当その他これに類する収益の額を含む。）から不動産賃貸事業費用合計（減価償却費及び固定資産除却損を除く。）を控除した額をいう。

(3) 運用報酬Ⅲ

各営業期間について 0.004% を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する報酬料率により、次の算式に従って算出される金額（1円未満切捨て）とする。

当該営業期間に係る税引前当期純利益（注 2） × （調整後 EPU（注 3） × 報酬料率）

（注 2）税引前当期純利益とは、本投資法人の各営業期間における損益計算書上に記載されるべき税引前当期純利益から運用報酬Ⅰ及び運用報酬Ⅱ並びにそれに伴う消費税及び地方消費税の納付額を差し引く前の税引前当期純利益をいう。なお、前営業期間より繰り越された前期繰越損失の額があるときには、その金額を補てん後の金額をいう。

（注 3）調整後 EPU とは、次の A を B で除したものをいう。

A：当該営業期間に係る税引前当期純利益

B：当該決算期における発行済投資口数

なお、当該営業期間において、下記①から③に規定する事由の効力が発生し、発行済投資口数が増加又は減少した場合には、当該事由ごとに下記①から③に規定する方法により、運用報酬Ⅲの金額を調整する。

① 投資口の分割又は併合

(i) 1 : X の割合で本投資法人の投資口の分割が行われた場合には、当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅲの金額は、上記式による運用報酬Ⅲの算出値の X 倍（1円未満切捨て）とし、(ii) Y : 1 の割合で本投資法人の投資口の併合が行われた場合には、当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅲの金額は、上記式による運用報酬Ⅲの算出値の Y 分の 1 倍（1円未満切捨て）とする。

② 投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行
当該営業期間において、新投資口予約権の行使により新投資口の発行がなされた場合、増加した投資口の口数から、みなし時価発行口数（かかる新投資口の発行により増加した投資口の口数に新投資口予約権の行使時の1口当たり払込金額を1口当たりの時価で除した割合を乗じた口数をいう。以下同じ。）を除いた口数が増加したものとみなす。この場合、当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅲの金額は、上記式による運用報酬Ⅲの算出値に、当該営業期間の決算期の発行済投資口数を当該営業期間の直前の決算期における発行済投資口数に当該営業期間に生じたみなし時価発行口数の総数を加えた口数で除した割合を乗じた金額（1円未満切捨て）とする。

③ 自己投資口の取得

本投資法人が自己投資口を取得し、当該営業期間の決算期において未処分又は未消却の自己投資口を保有する場合、保有する自己投資口の数に当該営業期間の決算期における発行済投資口の総数から除いた口数を「当該営業期間の決算期における発行済投資口数」とみなすものとする。

(4) 取得報酬

1.0%（ただし、資産運用会社の定める「利害関係者取引規程」に定義される利害関係者から取得した場合は、0.5%）を上限とし本投資法人及び資産運用会社が別途合意する報酬料率により、次の算式によって算出される額とする。

取得価格×報酬料率

(5) 譲渡報酬

0.5%を上限とし本投資法人及び資産運用会社が別途合意する報酬料率により、次の算式によって算出される額とする。ただし、譲渡損失が生じる場合には譲渡報酬は発生しないものとする。

譲渡価格（注4）×報酬料率

（注4）「譲渡価格」とは、本投資法人が運用資産である不動産等を譲渡した場合の当該不動産等の譲渡価格（ただし、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除く。）をいう。

なお、資産運用会社は、取得報酬及び譲渡報酬のほかに、別途、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含む。）第46条第1項に定める報酬を収受しない。

(6) 合併報酬

資産運用会社が、本投資法人の合併（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。）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た場合には、1.0%を上限とし本投資法人及び資産運用会社が別途合意する報酬料率により、次の算式によって算出される額とする。

合併時における合併の相手方の保有資産等（注5）の合併効力発生日における評価額×報酬料率

（注5）合併時における合併の相手方の保有資産等とは、不動産等、不動産対応証券、特定社債券（資産流動化法第2条第9項に定めるものをいう。）及び不動産関連ローン（不動産等に投資することを目的とする特定目的会社（資産流動化法に定めるものをいう。）、特別目的会社その他これらに類する形態の法人等に対する貸付債権等の金銭債権をいう。）等の資産をいう。

2. 資産運用報酬の支払時期

(1) 運用報酬Ⅰ

本投資法人の当該営業期間に係る決算期後2か月以内に支払う。

(2) 運用報酬Ⅱ

本投資法人の当該営業期間に係る決算期後3か月以内に支払う。

(3) 運用報酬Ⅲ

本投資法人の当該営業期間に係る決算期後3か月以内に支払う。

(4) 取得報酬

当該不動産等を取得した日（所有権移転等の権利移転の効果が生じた日をいう。）から1か月以内に支払う。

(5) 譲渡報酬

当該不動産等を譲渡した日（所有権移転等の権利移転の効果が生じた日をいう。）から1か月以内に支払う。

(6) 合併報酬

合併の効力発生日の属する月の月末から3か月以内に支払う。

3. 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、当該支払に係る報酬に、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。