

投資法人規約

MCUBS MidCity 投資法人

2006年5月26日制定
2006年7月11日改正
2008年4月10日改正
2010年5月27日改正
2012年5月16日改正
2014年5月21日改正
2015年6月16日改正
2017年6月2日改正
2018年1月1日改正
2019年3月15日改正
2020年10月23日改正

MCUBS MidCity 投資法人規約

第1章 総則

第1条 (商号)

本投資法人は、MCUBS MidCity 投資法人と称し、英文では MCUBS MidCity 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（以下「投信法」という。）に基づき、資産を主として特定資産（投信法に掲げるものをいう。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 (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、10,000,000 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項に規定する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及び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（招集）

1. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の決議に基づき、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。
2. 本投資法人の投資主総会は、2019年3月4日及び同日以後遅滞なく招集され、以後、隔年毎の3月4日及び同日以後遅滞なく招集される。また、必要あるときは随時招集される。
3. 投資主総会を招集するには、投資主総会の日を2ヶ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、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ものとする。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ヶ月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告を要しないものとする。

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名がこれに当たる。但し、議長たる執行役員に事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、ほかの執行役員又は監督役員の1名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を除き、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ほかの投資主 1 名を代理人としてその議決権を行使することができる。
3. 前項の場合には、投資主又は代理人は、投資主総会毎にその代理権を証する書面を本投資法人に提出しなければならない。

第 12 条 （書面による議決権の行使）

1. 書面による議決権の行使は、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時まで当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行う。
2. 前項の規定により書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

第 13 条 （電磁的方法による議決権の行使）

1. 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができる。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対して提供して行う。
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. 本投資法人は、投資主総会をその直前の決算期（第 33 条に定義する。以下同じ。）から 3 ヶ月以内の日を投資主総会の日として開催する場合、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のできる投資主

とする。

2. 前項の規定にかかわらず、本投資法人は、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又は記録された投資主を、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。
4. 本投資法人は、投資主総会の日から10年間、第2項に基づき作成される議事録をその本店に備え置くものとする。

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名以上、監督役員は2名以上（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ある場合を除き、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、法令に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. 補欠執行役員及び補欠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執行役員又は監督役員が選任されなかった場合には、執行役員又は監督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被補欠者である執行役員又は監督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いに関する基準)

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80万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払う。
- (2) 監督役員の報酬は、1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、当該金額を、当該月の末日までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払う。

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（以下、本条において「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を認めるときは、当該役員等の損害賠償責任を、役員会の決議によって、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 （招集）

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 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、執行役員及び監督役員の全員の同意を得て、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. 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 21 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、その過半数をもって行う。
2. 役員会に関する議事については、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が、これに署名、記名押印又は電子署名する。
3. 本投資法人は、役員会の日から 10 年間、第 2 項に基づき作成される議事録をその本店に備え置くものとする。

第 22 条 （役員会規則）

役員会に関する事項については、法令及び本規約に定めるものを除き、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23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24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25条 (会計監査人の報酬の支払いに関する基準)

会計監査人の報酬額は、1営業期間1,500万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該営業期間の決算期から3ヶ月以内に会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払う。

第7章 資産運用の対象及び方針

第26条 (資産運用の基本方針)

本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うものとする。

第27条 (投資態度)

1. 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（以下「投信法施行規則」という。）第105条第1号へ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する。
2. 本投資法人は、主としてオフィスビルの用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている資産を主たる投資対象とするが、その他の用に供される不動産（商業施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち店舗用途の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいう。以下同じ。）及び産業用不動産（物流施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち輸・配送、保管、備蓄、荷役、梱包、仕分け、流通加工及び情報提供の各機能から構成される企業間物流業務及び販売物流業務に供する諸施設の床面積が最大である不動

産又はこれらを裏付けとする資産をいう。)、工場・研究開発施設(不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち研究開発、原材料調達・備蓄、保管、製造・生成、組立・加工、リサイクル等を行うための諸施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいう。)、インフラ施設(不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち交通、通信、エネルギー、水道、公共施設等産業活動の基盤として整備される施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいう。)及びデータセンター(不動産を構成する建物の各用途の床面積のうちサーバ、データ通信機器等を設置、運用する施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいう。)をいう。)を除く。)が本体又は裏付けとなっている資産に対しても投資を行うものとする。但し、本投資法人は、2015年6月16日時点で保有している商業施設について引き続き投資対象とすることができる。

3. 投資対象地域は、三大都市圏(東京圏(東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県)、大阪圏(大阪府、京都府及び兵庫県)並びに名古屋圏(愛知県))を中心とし、政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外とする。
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以上となるように資産運用を行うものとする。
5. 本投資法人は、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。)第116条の2に定める場合において、海外不動産保有法人(投信法施行規則第221条の2第1項に規定する法人をいう。以下同じ。)の発行済株式又は出資(当該海外不動産保有法人が有する自己の株式又は出資を除く。)の総数又は総額に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数又は額を超えて当該発行済株式又は出資を取得することができるものとする。

第28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26条に定める基本方針及び第27条に定める投資態度に従い、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(以下併せて「不動産同等物」と総称し、不動産及び不動産同等物を併せて「不動産等」と総称する。)
 - ① 不動産の賃借権
 - ② 地上権
 - ③ 不動産、不動産の賃借権、地上権又は外国の法令に基づくこれらの資産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。)
 - ④ 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は外国の法令に基づくこれらの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
 - ⑤ 当事者の一方が相手方の行う前号に規定する不動産又は本号①から④までに掲げる

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。）

- 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
- ⑦ 外国の法令に基づく、不動産、不動産の賃借権又は地上権、これらの資産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。）
- ⑧ 外国の法令に準拠して組成された本号③から⑥までに掲げる資産と同様の性質を有する資産

(3) 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（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、以下併せて「不動産対応証券」と総称する。また、不動産等及び不動産対応証券を併せて「不動産関連資産」と総称する。）

- 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（前号③、④又は⑥に掲げる資産に該当するものを除く。）をいう。）
- ⑤ 外国の法令に準拠して組成された本号①又は④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、第26条に定める基本方針及び第27条に定める投資態度に従い、前項に掲げる特定資産のほか、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 有価証券（投信法に定めるものをいう。但し、本条で別途個別に掲げられている有価証券に該当するものを除く。）
- ③ 譲渡性預金
- ④ 金銭債権（投信法施行令に定めるものをいう。）
- ⑤ 信託財産を主として本号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及びかかる信託受益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
- ⑥ 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。）
- ⑦ 公共施設等運営権（投信法施行令に定めるものをいう。）
- ⑧ 海外不動産保有法人の発行済株式（当該発行済株式（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式を除く。）の総数に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数を超えて取得する当該発行済株式に限る。）

- (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、第1項及び第2項に定める特定資産のほか、次に掲げる資産に投資することがある。但し、第26条に定める資産運用の基本方針のために必要若しくは有用と認められる場合又は本投資法人の組織運営に必要若しくは有用と認められる場合に投資できるものとする。
- (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) 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
 - (3) 資産流動化法に規定する特定出資
 - (4) 民法上の動産（但し、前項第1号⑥に掲げる資産を除き、また、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ものに限る。）
 - (5) 民法上の組合の出資持分（但し、不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運用・管理を目的としたものに限るものとし、有価証券に該当するものを除く。）
 - (6) 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排出量、排出権又は排出枠等（温室効果ガスに関するものを含む。）
 - (7) 外国の法令に準拠して組成された、第3号又は第5号に掲げる資産と同様の性質を有する資産
 - (8) 前各号に掲げるもののほか、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

第29条（投資制限）

1. 前条第2項第1号に掲げる有価証券及び金銭債権等は、積極的に投資を行うものではなく、安全性及び換金性又は前条第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項第2号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、本投資法人の保有する資産に関連す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30条（組入資産の貸付けの目的及び範囲等）

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、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を行うことがある。

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 31 条 (資産評価の原則)

1. 本投資法人は、運用資産の評価に当たっては、投資主のために慎重かつ忠実に評価を行うものとする。
2. 本投資法人は、運用資産の評価に当たって、評価の信頼性の確保に努めるものとする。
3. 運用資産の評価に当たっては、継続性を原則とする。

第 32 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及び基準は、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制定の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従い、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 28 条第 1 項第 1 号、第 2 号①、②又は⑦に定めるもののうち左記に該当するもの)
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、ほか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、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権 (第 28 条第 1 項第 2 号③、⑦又は⑧に定めるもののうち左記に該当するもの)
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及び慣行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 28 条第 1 項第 2 号④又は⑧に定めるもののうち左記に該当するもの)
信託財産の構成資産が第 1 号に掲げる資産の場合は、同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及び慣行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 28 条第 1 項第 2 号⑤又は⑧に定めるもののうち左記に該当するもの)

不動産に関する匿名組合出資持分の構成資産が前各号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及び慣行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 28 条第 1 項第 2 号⑥又は⑧に定めるもののうち左記に該当するもの）

信託財産である不動産に関する匿名組合出資持分について前号に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行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。

- (6) 有価証券（第 28 条第 1 項第 3 号に定めるもの）

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（金融商品取引所における取引価格、認可金融商品取引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。）を用いるものとする。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ものとする。また、付すべき市場価格又は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、毎期同様な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額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) 有価証券等（第 28 条第 2 項第 1 号②及び③に定めるもの）

当該有価証券等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ものとする。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ものとする。

- (8) 金銭債権（第 28 条第 2 項第 1 号④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。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、取得価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。

- (9) 金銭の信託の受益権（第 28 条第 2 項第 1 号⑤に定めるもの）

信託財産の構成資産が第 6 号から第 8 号まで又は第 11 号の場合は、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。

- (10) デリバティブ取引に係る権利（第 28 条第 2 項第 2 号に定めるもの）

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
基準日における当該取引所の最終価格（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、基準日において最終価格がない場合には、基準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により評価する。
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 一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行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。

(11)その他

上記に定めがない場合には、投信法、一般社団法人投資信託協会の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及び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、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、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

(2) 不動産、不動産の賃借権又は地上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、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及び慣行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. 資産評価の基準日は、次条に定める各決算期とする。但し、第 28 条第 1 項第 3 号及び第 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 33 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「決算期」という。)とする。但し、第 29 期営業期間は、2020 年 7 月 1 日から 2021 年 2 月末日までとする。

第 34 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。

- (1) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益(投信法に規定される、本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額等の合計額を控除して得た額をいう。以下同じ。)の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従って計算されるものとする。
- (2) 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法第 67 条の 15

及び租税特別措置法施行令第 39 条の 32 の 3 (以下、両規定を「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 (以下「配当可能利益」という。)の 100 分の 90 (但し、法令改正等により配当可能利益の内容又は当該比率に変更があった場合には変更後の内容又は比率) に相当する金額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。なお、本投資法人は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積み立てることができる。

- (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ものとする。
- (4) 投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たすため必要な場合、又は、本投資法人における課税負担の発生を抑えるため若しくはその他経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により役員会において適切と判断した場合、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができる。本投資法人は、利益を超えて金銭の分配を行う場合には、当該営業期間に係る利益の金額に、法令等 (一般社団法人投資信託協会の規則等を含む。) の定める金額を上限として本投資法人が決定する金額を加算した金額を、分配することができる。但し、当該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役員会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ものとする。
- (5) 分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、決算期における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、原則として決算期から 3 ヶ月以内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。

- (6) 上記のほか、本投資法人は、金銭の分配にあたっては、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」に従うものとする。

2. 分配金請求権の除斥期間等

分配金は、その支払開始の日から満 3 年を経過してもなお、受領されないときは、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 35 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、若しくは債務の返済 (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。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引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 で

定め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、その合計額が1兆円を超えないものとする。

第36条 (資産運用会社に対する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。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Ⅰ

本投資法人の直前の決算期における貸借対照表(投信法第131条の承認を受けたものに限る。)に記載された総資産額に、0.2%を上限として本投資法人と資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額(1円未満切捨て)を、運用報酬Ⅰとする。但し、第29期営業期間については、当該金額を、6ヶ月を184日として当該営業期間の実日数により日割計算(1円未満切捨て)した金額を、運用報酬Ⅰとする。

運用報酬Ⅰは、その半額を本投資法人の決算期までに支払い、残額については本投資法人の決算期後3ヶ月以内に支払うものとする。

(2) 運用報酬Ⅱ

本投資法人の各営業期間毎に算定される運用報酬Ⅱ控除前の分配可能金額に5.0%を上限として本投資法人と資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額(1円未満切捨て)を、運用報酬Ⅱとする。なお、「分配可能金額」とは、日本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及び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填補した後の金額を意味するものとする。

運用報酬Ⅱは、本投資法人の当該営業期間に係る決算期後、3ヶ月以内に支払うものとする。

(3) 運用報酬Ⅲ

本投資法人が運用資産として新たに不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を取得した場合、当該不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産の取得価額(但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用等を除く。)に、1.0%を上限として本投資法人と資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額(1円未満切捨て)を、運用報酬Ⅲとする。但

し、本投資法人が資産運用会社と締結した資産運用委託契約に規定する利害関係者（以下「利害関係者」という。）から取得した場合は、当該不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産の取得価額に0.5%を上限として本投資法人と資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）を、運用報酬Ⅲとする。

運用報酬Ⅲは、当該不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産の取得が行われた日（所有権移転等の権利移転の効果が生じた日）の属する月の翌月末までに支払うものとする。

(4) 運用報酬Ⅳ

本投資法人が運用資産である不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を譲渡した場合、当該不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産の譲渡価額（但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用等を除く。）に、1.0%を上限として本投資法人と資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）を、運用報酬Ⅳとする。但し、利害関係者に対して譲渡した場合は、当該不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産の譲渡価額に0.5%を上限として本投資法人と資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）を、運用報酬Ⅳとする。

運用報酬Ⅳは、当該不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産の譲渡が行われた日（所有権移転等の権利移転の効果が生じた日）の属する月の翌月末までに支払うものとする。

(5) 運用報酬Ⅴ

本投資法人が合併した場合、当該合併の相手方が保有する不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産の合併時における評価額に、1.0%を上限として本投資法人と資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）を、運用報酬Ⅴとする。

運用報酬Ⅴは、当該合併の効力発生日の属する月の翌月末までに支払うものとする。

第37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38条 （諸費用の負担）

1. 本投資法人は、運用資産に関する租税、本投資法人の一般事務受託者、本投資法人の資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用

並びに当該一般事務受託者、当該資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合は、かかる遅延利息又は損害金を負担する。

2. 前項に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担する。
 - (1) 投資口及び投資法人債の発行並びに新投資口予約権の無償割当てに関する費用
 - (2) 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
 - (3) 目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
 - (4) 法令に定める計算書類、資産運用報告、金銭の分配に係る計算書及びこれらの附属明細書並びに営業報告書等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含む。）
 - (5) 本投資法人の公告に係る費用並びに広告宣伝等に関する費用
 - (6) 専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、会計監査人、税務顧問及び司法書士に対する報酬並びに鑑定評価及び資産精査等に係るものを含む。）
 - (7) 執行役員、監督役員に係る実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
 - (8) 運用資産の取得又は管理・運用に関する費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含む。）
 - (9) 借入金及び投資法人債に係る利息
 - (10) 本投資法人の運営に要する費用
 - (11) その他前各号に類する本投資法人が負担すべき費用

第39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。

第8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に係る事務であって投信法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。

以 上