

投 資 法 人 規 約

KDX 不動産投資法人

第1章 総則

第1条（商 号）

本投資法人は、KDX 不動産投資法人と称し、英文では KDX Realty 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 項に掲げる資産をいう。以下同じ。）のうち、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。）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。

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）

- 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、執行役員が決定し、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その他の手続及びその手数料については、法令又は本規約に定めるもののほか、役員会において定める投資口取扱規則による。

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（投資主の請求による投資口の払戻し及び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ものとする。

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、2025年7月1日及びその日以後、遅滞なく招集し、以降、隔年毎の7月1日及びその日以後遅滞なく招集する。
- 2.前項のほか、投資主総会は、法令に定めがある場合、その他必要がある場合に随時招集する。
- 3.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予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集する。
- 4.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。
- 5.本投資法人は、電子提供措置をとる事項のうち投信法施行規則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。
- 6.投資主総会を招集するには、投資主総会の日の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、その通知を発するものとする。ただし、第1項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予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、役員会において予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でこれを行う。

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に選任された投資主は、投資主総会毎にその代理権を証する書面を予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14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15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.前項の規定にかかわらず、前項のみなし賛成の規定は、投信法第104条第1項（役員及び会計監査人の解任）、第140条（規約の変更）（ただし、みなし賛成に関連する規定の策定又は改廃に限る。）、第143条第3号（解散）、第205条第2項（資産運用委託契約の解約に対する同意）又は第206条第1項（資産運用委託契約の解約）に係る議案の決議には適用しない。
- 3.第1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16条（基準日）

- 1.決算期（第34条において定義する。以下同じ。）から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の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、その招集に係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とする。
- 2.前項の規定にかかわらず、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ている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してすることができる。

第 17 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、議長が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する。なお、作成した議事録は 10 年間、本投資法人の本店に備え置く。

第 18 条（投資主総会運営規則）

投資主総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ほか、役員会において定める投資主総会運営規則による。

第 4 章 執行役員、監督役員及び役員会

第 19 条（役員の員数及び役員会の構成）

本投資法人の執行役員は 2 名以内、監督役員は 4 名以内（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（以下「役員」と総称する。）は役員会を構成する。

第 20 条（役員の選任及び任期等）

1. 役員は、投資主総会の決議によって選任する。
2. 役員の任期は、選任後 2 年以内とする。ただし、投資主総会の決議によって、法令の定める範囲内で、その任期を短縮又は延長することを妨げないものとする。また、補欠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. 補欠の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被補欠者である役員の任期が満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 21 条（役員の報酬の支払に関する基準）

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 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 22 条（役員の賠償責任の免除）

本投資法人は、投信法第 115 条の 6 第 1 項に定める役員の損害賠償責任について、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

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 23 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予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、役員全員に対して発するものとする。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。

第 24 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、議決に加わることのできる役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 25 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に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、記名押印又は電子署名する。なお、作成した議事録は 10 年間、本投資法人の本店に備え置く。

第 26 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のほか、役員会において定める役員会規則による。

第 5 章 会計監査人

第 27 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 28 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 29 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毎に 3,000 万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期について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した日の属する月の翌月末日までに支払うものとする。

第30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31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32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33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。なお、資金を借入れる場合は、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。）第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（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調達した金銭の使途は、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。ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の使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。
- 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9章 計 算

第 34 条（営業期間及び決算期）

本投資法人の営業期間は、毎年 5 月 1 日から 10 月末日まで、及び 11 月 1 日から翌年 4 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 35 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 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（投信法第 136 条第 1 項に規定する利益をいう。）の金額（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慣行に準拠して計算されるものとする。

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。

(2) 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、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の発生を抑えることができる場合、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」という。）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。

(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 号のほか、金銭の分配に当たっては、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 36 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 3 に定めるとおりと

する。

第 37 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（以下「一般事務」という。）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並びに新投資口予約権無償割当てに関する事務、新投資口予約権原簿及び投資法人債原簿の作成及び備置きその他の新投資口予約権原簿及び投資法人債原簿に関する事務、新投資口予約権証券及び投資法人債券の発行に関する事務、新投資口予約権者及び投資法人債権者に係る事務、並びに本投資法人の投資口の取得に関する事務その他投信法施行規則第 169 条に定める事務は、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。

第 11 章 附 則

第 38 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。

制定 2005 年 4 月 27 日

変更 2005 年 5 月 30 日

変更 2005 年 6 月 10 日

変更 2007 年 1 月 25 日

変更 2009 年 1 月 22 日

変更 2011 年 1 月 20 日

変更 2012 年 3 月 15 日

変更 2014 年 2 月 3 日

変更 2016 年 1 月 21 日

変更 2018 年 1 月 23 日

変更 2018 年 5 月 1 日

変更 2020 年 1 月 27 日

変更 2022 年 1 月 28 日

変更 2022 年 11 月 1 日

変更 2023 年 8 月 22 日

変更 2023 年 11 月 1 日

変更 2025 年 7 月 25 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、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等（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いう。以下同じ。）の特定資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行う。

投資方針

1. 本投資法人が不動産関連資産（下記「資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲」第4項に定める不動産関連資産をいう。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、オフィス、居住用施設、商業施設、ヘルスケア施設、物流施設、宿泊施設その他様々な用途の不動産とし、投資対象地域は、日本国内とする。
2. 本投資法人が不動産関連資産へ投資するに際しては、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予想収益、立地エリアの将来性及び安定性等の経済的調査、建築仕様、建物設備、耐震性能、建物管理状況、環境及び地質等の物理的調査、並びに建物に係る権利関係等の法的調査を行い、これらの総合的な検討を行うものとする。
3. 本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（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。）の価額の合計額の割合を 100 分の 75 以上となるようにその資産を運用するものとする。

資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲

1. 本投資法人の主要な投資対象は、不動産等とする。本投資法人は、不動産等の他、第2項に掲げる不動産同等物及び第3項に掲げる不動産対応証券に投資することができる。
2. 不動産同等物とは、次の各号に掲げる資産をいう。
 - (1) 地役権
 - (2) 地役権を信託する信託の受益権
 - (3) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役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
 - (4) 当事者の一方が相手方の行う不動産等又は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「不動産に関する匿名組合出資持分」という。）
 - (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
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又は不動産同等

物に投資することを目的とする、次の各号に掲げる資産をいう。

- (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 項に規定する優先出資証券をいう。）
 - (2) 受益証券（投信法第 2 条第 7 項に規定する受益証券をいう。）
 - (3) 投資証券（投信法第 2 条第 15 項に規定する投資証券をいう。）
 - (4) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第 2 条第 15 項に規定する特定目的信託の受益証券（不動産等、前項第 2 号、第 3 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 項に掲げる不動産同等物及び不動産対応証券（以下、これらの資産と不動産等を総称して「不動産関連資産」という。）のほか、次の各号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) 有価証券（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 1 号に規定するもの（ただし、前項各号及び本項並びに次項に掲げる特定資産を除く。）をいう。）
 - (5) 金銭債権（投信法施行令第 3 条第 7 号に規定するもの。ただし、前各号に掲げる資産を除く。）
 - (6) 信託財産を前各号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) デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第 3 条第 2 号に規定するものをいう。）
 - (8) 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第 3 条第 11 号に規定するものをいう。）
 - (9) 投資事業有限責任組合契約に関する法律（平成 10 年法律第 90 号。その後の改正を含む。）第 3 条第 1 項に規定する投資事業有限責任組合契約に基づく権利（以下「LPS 持分」という。）
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、不動産関連資産への投資にあたり必要がある場合には、次の各号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。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権
 - (2) 温泉法（昭和 23 年法律第 125 号。その後の改正を含む。）第 2 条第 1 項に規定す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) 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
 - (4) 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。）第 667 条に規定する組合（不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権等を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限る。）の出資持分
 - (5) 民法に規定する動産（前項第 8 号に掲げる資産に該当するものを除く。）
 - (6) 株式（本投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随する場合に取得す

る当該不動産の管理会社等の株式に限る。)

- (7) 不動産関連資産への投資に付随して取得するその他の権利
- (8) 信託財産を前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
- (9) 資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資
- (10) 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。)

投資制限

- 1. 本投資法人は、上記「資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲」第4項に掲げる有価証券(ただし、LPS持分を除く。)及び金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとする。
- 2. 本投資法人は、上記「資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲」第4項第7号に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人が投資の対象とする資産を保有した場合と同様の損益を実現すること、本投資法人の資産又は負債に係る価格変動及び金利変動によるリスクを減じること並びに先物外国為替取引により、本投資法人の資産又は負債について為替相場の変動により生じるリスクを減じることが目的としてのみ行うものとする。
- 3. 本投資法人は、投資対象となる不動産(不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産等を含む。)を国内に所在する不動産に限定する。
- 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。

組入資産の貸付の目的及び範囲

- 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、運用資産に属する不動産(本投資法人が取得する不動産等以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含む。)を賃貸(駐車場、看板等の設置等を含む。)することができるものとする。
- 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「資産運用の対象及び方針」の定めに基づき運用することができるものとする。
- 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。

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、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、地上権及び地役権

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する場合でかつ投資者保護上、問題ないと合理的に判断できる場合には、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、地上権又は地役権を信託する信託の受益権

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、地上権又は地役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

信託財産が第1号に掲げる資産の場合は、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により評価する。

(4) 不動産に関する匿名組合出資持分及びLPS持分

匿名組合出資持分又はLPS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慣行に従った評価を行った上で、これら合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分又はLPS持分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不動産に関する匿名組合出資持分又はLPS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

信託財産である匿名組合出資持分又はLPS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により評価する。

(6) 有価証券

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。市場価格のない株式等は取得原価により評価する。

(7) 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。

(8) デリバティブ取引に係る権利

- ① デリバティブ取引により生じる債権及び債務は時価により評価する。
- ② 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、ヘッジ会計を適用することができるものとする。

(9) 金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、前各号及び次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により評価する。

(10) その他

前各号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、地上権及び地役権

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、地上権又は地役権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及び LPS 持分

信託財産、匿名組合出資持分又は LPS 持分の構成資産が前号に掲げる資産については前号に従った評価を、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信託の受益権の持分相当額、匿名組合出資持分又は LPS 持分の相当額を算定した価額により評価する。

3. 本投資法人の資産評価の基準日は、第 34 条に定める各決算期とする。ただし、別紙 1（資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲）第 3 項及び第 4 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。

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対して支払う運用委託報酬は、運用報酬Ⅰ及びⅡ、ESG パフォーマンス連動報酬、投資口パフォーマンス報酬、取得報酬、譲渡報酬並びに合併報酬から構成され、それぞれの具体的な金額又は計算方法及び支払の時期は以下のとおりとし、本投資法人は、当該報酬に係る消費税及び地方消費税を加えた金額を資産運用会社の指定する口座に振込むものとする。

(1) 運用報酬Ⅰ

総資産額に 0.12% を乗じた金額（1 円未満切捨て）を運用報酬Ⅰとする。

運用報酬Ⅰの支払期日は、当該営業期間内とする。

(2) 運用報酬Ⅱ

(i) 決算期毎に算定される譲渡益控除後分配可能金額に、(ii) 譲渡益控除後 1 口当たり利益を乗じ、さらに (iii) 0.002% を乗じた金額（1 円未満切捨て）を運用報酬Ⅱとする。

運用報酬Ⅱの支払期日は、役員会で当該営業期間に係る計算書類等を承認後 1 か月以内とする。

(3) ESG パフォーマンス連動報酬

総資産額に、下記表に基づき決定される倍率及び 0.004% を乗じた金額（1 円未満切捨て）を、ESG パフォーマンス連動報酬とする。ただし、評価機関の都合により評価が実施されない又は評価基準等が変更された等の理由により倍率が得られない場合には、当該倍率は 1.0 とする。これに対し、本投資法人の都合により評価に参加しない等の理由により倍率が得られない場合には、当該倍率は 0.8 とする。なお、GRESB リアルエステイト評価が廃止された場合であっても、評価の名称が変更されたに留まる場合を含め、後掲指標と客観的に判断できる指標が存在する場合には、当該指標を用いて倍率を決定するものとし、当該指標が存在しない場合には、当面の間、倍率を 1.0 として計算するものとする。

ESG パフォーマンス連動報酬の支払期日は、当該営業期間内とする。

GRESB リアルエス テイト評価	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
倍率	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2

※各営業期間の直前の決算期の GRESB リアルエステイト評価に基づき倍率を決定する。

(4) 投資口パフォーマンス報酬

決算期毎に算定される、以下の計算式に従って算出される金額（1 円未満切捨て）を投資口パフォーマンス報酬とする。

投資口パフォーマンス報酬の支払期日は、当該営業期間内とする。

<計算式>

総資産額 × (1 + 本投資法人の投資口の超過リターン) × 0.001%

(5) 取得報酬

本投資法人が特定資産を取得した場合（増築又は建替えにより建物を取得した場合を含む。）において、その取得価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。）に 1.0% を乗じた金額（1 円未満切捨て）を取得報酬とする。

取得報酬の支払期日は、本投資法人が当該資産を取得した日から 1 か月以内とする。

(6) 譲渡報酬

本投資法人が特定資産を譲渡した営業期間において、特定資産を譲渡することにより当該営業期間に最終譲渡益が発生した場合には、最終譲渡益に 10.0% を乗じた金額（1 円未満切捨て）を当該営業期間に係る譲渡報酬とするが、当該営業期間に最終譲渡益が発生しなかった場合には、譲渡報酬の金額は 0 円とする。

譲渡報酬の支払期日は、当該営業期間に係る計算書類等の役員会承認後 1 か月以内とする。

(7) 合併報酬

本投資法人と他の投資法人との間の合併において、資産運用会社が当該他の投資法人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、当該合併の効力発生時において当該他の投資法人が保有していた不動産関連資産の当該合併の効力発生時における評価額に対して、1.0% を上限とする料率を乗じた金額（1 円未満切捨て）を合併報酬とする。

合併報酬の支払期日は、合併の効力発生日から 3 か月以内とする。

(8) 調整条項

- ① 本投資法人が自己投資口の取得を行い、当該自己投資口の取得を行った営業期間に係る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には、譲渡益控除後 1 口当たり利益の算出に当たっては、当該決算期における発行済投資口数は、本投資法人の保有する自己投資口を除いた数として算出するものとする。
- ② 本投資法人の投資口について、投資口の分割が行われ、発行済投資口数が増加した場合には、当該投資口の分割の効力発生日以降の譲渡益控除後 1 口当たり利益の算出に当たっては、分割割合を乗じる調整をして算出するものとする。
- ③ ライツオフアリングが行われ、発行済投資口数が増加した場合には、当該ライツオフアリングに係る発行日以降の譲渡益控除後 1 口当たり利益の算出に当たっては、無償割当割合を乗じる調整をして算出するものとする。
- ④ 本投資法人の投資口について、投資口の分割が行われ、発行済投資口数が増加した場合には、当該投資口の分割の効力発生日以降の本投資法人の投資口の超過リターンの算出

に当たっては、分割の効力発生日以降の時点の最終価格については、分割割合を乗じる調整をして最終価格を算出するものとする。

- ⑤ ライツオフリングが行われ、発行済投資口数が増加した場合には、当該ライツオフリングに係る発行日以降の本投資法人の投資口の超過リターンの算出に当たっては、ライツオフリング以降の時点の最終価格については、無償割当割合を乗じる調整をして最終価格を算出するものとする。
- ⑥ 第 34 条に定める営業期間が変更されたことその他の事由に伴い、本投資法人の特定の営業期間が 6 か月を超える又は 6 か月に満たないこととなる場合、(i)運用報酬Ⅰ、ESG パフォーマンス連動報酬及び投資口パフォーマンス報酬について、それぞれ、年率を 0.24%、0.008%及び 0.002%とし、1 年を 365 日として当該営業期間の実日数により日割り計算する（1 円未満切捨て）調整を行い算出するものとし、かつ、(ii)運用報酬Ⅱのうち譲渡益控除後 1 口当たり利益につき、当該営業期間の実日数を踏まえ、当該営業期間が 6 か月であると仮定した場合の譲渡益控除後 1 口当たり利益として合理的に算出される金額に調整して算出するものとする。

(9) 用語の意味

本別紙において、以下に定める用語は、それぞれ以下に定める意味を有するものとする。

- ① 「総資産額」とは、運用報酬の対象となる本投資法人の各営業期間毎に、当該営業期間初日の直前の本投資法人の決算期における貸借対照表（投信法第 131 条第 2 項の承認を受けたものに限る。以下同じ。）に記載された総資産額（ただし、未償却の正ののれんに相当する金額を控除する。）を意味する。
- ② 「譲渡益控除後分配可能金額」とは、運用報酬Ⅱの対象となる本投資法人の各営業期間毎に、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される当該営業期間に係る最終譲渡益控除後、運用報酬Ⅱ（当該報酬に係る控除対象外消費税等を含む。）控除前の税引前当期純利益を意味する。ただし、当該営業期間において償却されるのれん又は負ののれんがある場合には、のれん償却額を加算し、負ののれん発生益を控除する。また、当該営業期間において繰越欠損金がある場合には、その金額を補填した後の金額とする。さらに、当該営業期間において特定資産の譲渡契約の締結（その意思決定を含む。以下同じ。）を原因として減損会計が適用される場合には、当該減損に係る損失額を加算する。ただし、当該減損に係る損失額を加算は、当該譲渡契約に基づく当該特定資産の譲渡を実施した営業期間に当該減損会計に係る損失が最終譲渡益の算定時に計上されることが見込まれることを条件とする。
- ③ 「譲渡益控除後 1 口当たり利益」とは、運用報酬Ⅱの対象となる本投資法人の各営業期間毎に、以下の計算式に従って算出される金額（1 円未満切捨て）を意味する。

＜計算式＞

譲渡益控除後 1 口当たり利益＝A/B

A：決算期毎に算定される譲渡益控除後分配可能金額

B：当該決算期における発行済投資口数

- ④ 「計算書類等」とは、投信法第 129 条に定める計算書類等を意味する。
- ⑤ 「本投資法人が当該資産を取得した日」とは、取得報酬の対象となる特定資産に関して所有権移転等の権利移転の効果が発生した日を意味する。
- ⑥ 「最終譲渡益」とは、本投資法人が特定資産を譲渡した日が属する営業期間における、
(i)当該営業期間中に譲渡された特定資産の譲渡価額（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。）の総額が、(ii)当該営業期間中に譲渡された特定資産それぞれの、所有権移転等の権利移転の効果が発生する直前における帳簿価額の総額（ただし、当該特定資産の譲渡契約の締結を原因として減損会計が適用され、当該帳簿価額に減額が生じたものがある場合には、当該帳簿価額の減額分を加算して、所有権移転等の権利移転の効果が発生する直前における帳簿価額の算出を行うものとする。）を上回った場合における、上記(i)の金額から上記(ii)の金額を控除した金額を意味する。
- ⑦ 「分割割合」とは、本投資法人の投資口について、投資口の分割が行われ、発行済投資口数が増加した場合における、当該投資口の分割の効力発生直後の発行済投資口数を当該投資口の分割の効力発生直前の発行済投資口数で除した割合を意味する。
- ⑧ 「ライツオフアリング」とは、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を意味する。
- ⑨ 「無償割当割合」とは、ライツオフアリングが行われた場合における、以下の計算式に従って算出される割合を意味する。

<計算式>

$$\text{無償割当割合} = A/B$$

A: 当該ライツオフアリング直後の発行済投資口数からみなし時価発行口数を控除した口数

B: 当該ライツオフアリング直前の発行済投資口数

- ⑩ 「みなし時価発行口数」とは、ライツオフアリングが行われた場合における、当該ライツオフアリングで無償割当てがなされた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（又は役員会で定める割合）を増加口数に乗じた口数（1 口未満切捨て）を意味する。
- ⑪ 「増加口数」とは、ライツオフアリングが行われた場合における、当該ライツオフアリングにより増加した投資口の数を意味する。
- ⑫ 「合併」とは、新設合併及び吸収合併の総称を意味する。
- ⑬ 「本投資法人の投資口の超過リターン」とは、投資口パフォーマンス報酬の対象となる本投資法人の各営業期間毎に、以下の計算式に従って算出される数値を意味する。

<計算式>

$$\text{本投資法人の投資口の超過リターン} = A - B \text{ とする。}$$

A: $\{(\text{本投資法人の当該営業期間初日の直前の本投資法人の決算期における分配金の再投資による追加購入投資口数} + 1) \times \text{前営業期間の最終営業日における本投資口の最終価格（終値をいい、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値）をいう。以下本⑬に}$

において同じ。) ÷ 前々営業期間の最終営業日における本投資口の最終価格－1} × 100%

B: {前営業期間の最終営業日における株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」という。)が公表する東証 REIT 指数のうち配当込み指数(以下「東証リート指数(配当込み)」という。)の最終価格 ÷ 前々営業期間の最終営業日における東証リート指数(配当込み)－1} × 100%

ただし、東京証券取引所が東証リート指数(配当込み)を公表しない等の理由により東証リート指数(配当込み)の最終価格が得られない場合には、当該営業期間の直近時点で公表されている東証リート指数(配当込み)の算出方法に従い本投資法人が算出した数値を用いて、東証リート指数(配当込み)の最終価格を算出するものとする。

- ⑭ 「最終価格」とは、終値を意味し、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)を意味する。