

投資法人規約

第1章 総則

第1条 (商号)

本投資法人は、三井不動産商業ファンド投資法人と称し、英文ではMitsui Fudosan Retail Fund 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（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、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で決定した金額とする。

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、役員会の定めるところによる。

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、その開催場所を東京都各区内として、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ほか、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。

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を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、その議決権を行使することができる。
2. 前項の場合において、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 (書面又は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、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. 前二項に基づき、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. 前二項の規定は、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策定又は改廃に限る。）
 - (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関する同意
 - (5) 本投資法人による資産運用委託契約の解約

第15条 （基準日）

1. 投資主総会において権利を行使すべき投資主は、第36条に定める各決算期から3か月以内に開催する投資主総会については、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とする。
2. 前項にかかわらず、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、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とすることができる。

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その他の法令に定める事項を記載又は記録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 （役員を選任及び任期等）

1. 役員は、投資主総会の決議によって選任する。
2. 役員任期は、選任後2年とする。ただし、補欠として又は増員のために選任された役員任期は、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19条 （役員報酬の支払基準）

本投資法人の役員報酬の支払基準及び支払の時期は、次のとおりとする。

- (1) 各執行役員報酬は、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) 各監督役員報酬は、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 (役員賠償責任の免除)

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、法令で定める限度において、役員会の決議をも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のほか、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、招集期間を短縮又は招集手続を省略することができる。

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し、その過半数をもって行う。

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その他の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。

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基準)

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に1,500万円を上限とし、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の受領後、会計監査人の請求を受けてから3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（第30条第1項に定める資産をいう。以下同じ。）に投資を行うことを通じてその資産の運用を行う。

第29条 (投資態度)

1. 本投資法人が投資対象とする不動産関連資産（不動産同等物（第30条第2項に定義する。）及び不動産対応証券（第30条第2項に定義する。）を総称していう。以下同じ。）は、その本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産が、主として郊外型商業施設及び都心型商業店舗ビル等の用途に供されているものとする。ただし、海外不動産保有法人（第30条第1項(5)に定義する。）の発行済株式については、その裏付けとなる不動産が海外において主として商業施設の用途に供されているものとする。
2. 本投資法人は、不動産関連資産へ投資するにあたり、地域経済及び賃貸市況の変動並びに地震等のリスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、地域的分散投資を行うものとする。
3. 本投資法人は、原則として、安定的賃貸事業収入若しく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を投資対象とし、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、当該不動産の劣化又は陳腐化に対する対応状況並びに賃借人の属性及び賃貸借契約内容等を総合的に判断し、その投資価値を見極めた上で投資の対象となる不動産関連資産を決定するものとする。
4. 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（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が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。

第30条 (資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲)

1. 本投資法人は、主として次に掲げる特定資産（以下総称して「不動産等」という。）に投資を行う。
 - (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のみを信託する信託の受益権
 - (5) 投信法施行規則第221条の2第1項に規定する法人（以下「海外不動産保有法人」という。）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. 本投資法人は、不動産等のほか、次に掲げる特定資産に投資をすることができる。なお、不動産等と本項(1)乃至(5)に掲げる資産を総称して「不動産同等物」といい、また、資産の2分の1を超える額を不動産同等物に投資することを目的とする本項(6)乃至(10)に掲げる資産を総称して「不動産対応証券」という。
 - (1) 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
 - (2) 当事者の一方が相手方の行う不動産等及び本項(1)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「不動産に関する匿名組合出資持分」という。）
 - (3) 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

- (4) 外国の法令に基づく不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に準拠して組成された不動産、不動産の賃借権若しくは地上権のみを信託する信託の受益権若しくは本項(1)乃至(3)に掲げる資産
 - (5) 投信法第194条第2項に規定する場合において、海外不動産保有法人のうち、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（ただし、不動産等に該当するものを除く。）
 - (6) 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項に定めるものをいう。）
 - (7) 受益証券（投信法第2条第7項に定めるものをいう。）
 - (8) 投資証券（投信法第2条第15項に定めるものをいう。）
 - (9) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に定めるもの（前項(4)、本項(1)又は(3)に掲げる資産に該当するものを除く。）をいう。）
 - (10) 外国の法令に準拠して組成された本項(6)又は(9)に掲げる資産と同様の性質を有する資産
3. 本投資法人は、前二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号に定めるもの（ただし、前二項及び本項で別途明示されている資産を除く。）をいう。）
 - (5) 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に定めるもの（ただし、本項(1)乃至(3)に掲げる資産を除く。）をいう。）
 - (6) 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第3条第11号に定めるものをいう。）
 - (7) 信託財産を本項(1)乃至(6)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
 - (8) 外国の法令に準拠して組成された本項(7)に掲げる資産と同様の性質を有する資産
 - (9) デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に定めるものをいう。）
4. 本投資法人は、必要がある場合には以下に掲げる資産（本項(15)及び(16)に掲げる資産以外の資産については、不動産関連資産への投資に付随するものに限り、本項(15)及び(16)に掲げる資産については、本投資法人が借入れを行うために必要なものに限る。）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
 - (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) 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。）
 - (4) 信託財産を本項(1)乃至(3)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
 - (5) 不動産関連資産に付随する器具備品等の民法（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。）上の動産（ただし、前項(6)に掲げる資産を除く。）
 - (6) 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含む。）に定める著作権等
 - (7) 民法上の組合の出資持分（ただし、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、運営又は管理等を目的としたものに限る。)

- (8) 地役権
 - (9) 資産流動化法に定める特定出資
 - (10) 会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含む。）に定める合同会社の社員たる地位
 - (11) 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号。その後の改正を含む。）に定める一般社団法人の基金拠出者の地位（基金返還請求権を含む。）
 - (12) 信託財産として本項(1)乃至(3)及び(5)乃至(11)に掲げる資産を信託する信託の受益権
 - (13) 各種保険契約に係る権利
 - (14) 外国の法令に準拠して組成された本項(7)又は(9)乃至(13)に掲げる資産と同様の性質を有する資産
 - (15) 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
 - (16) 信用金庫法（昭和26年法律238号。その後の改正を含む。）に定める出資
 - (17) その他不動産関連資産への投資に付随して取得が必要となる資産
5. 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、第1項から第4項を適用するものとする。

第31条（投資制限）

1. 本投資法人は、前条第3項に掲げる有価証券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、前条第3項(9)に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人の運用資産又は負債から生じる為替リスク、価格変動リスク、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ものとする。

第32条（収入金等の再投資）

本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券に係る利息、配当金及び償還金、金銭債権に関する利息及び遅延損害金、不動産に関する匿名組合出資持分に係る分配金、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投資又は再投資に充当することができる。

第33条（組入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、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。）を賃貸（駐車場、看板等の設置等を含む。）することができる。
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第28条及び第29条に従い運用する。
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。

第7章 資産の評価

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及び基準は、運用資産の種類毎に定めるものとし、原則として以下のとおりとする。
 - (1) 第30条第1項(1)、(2)及び(3)に定める不動産、不動産の賃借権及び地上権、並びに第30条第2項(4)

に定める外国の法令に基づく不動産、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合理的な理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、法令に従い他の算定方法に変更することができるものとする。

- (2) 第30条第1項(4)に定める不動産、不動産の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権、及び第30条第2項(4)に定める外国の法令に準拠して組成された不動産、不動産の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権

信託財産が本項(1)に掲げる資産の場合は本項(1)に従った評価を行い、金融資産及び負債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、資産の合計額から負債の合計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) 第30条第2項(1)に定める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及び第30条第2項(4)に定める外国の法令に準拠して組成された第30条第2項(1)に定める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

信託財産の構成資産が本項(1)に掲げる資産の場合は、本項(1)に従った評価を行い、金融資産及び負債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、資産の合計額から負債の合計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) 第30条第2項(2)に定める不動産に関する匿名組合出資持分及び第30条第2項(4)に定める外国の法令に準拠して組成された第30条第2項(2)に定める不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が本項(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、金融資産及び負債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、資産の合計額から負債の合計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) 第30条第2項(3)に定める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及び第30条第2項(4)に定める外国の法令に準拠して組成された第30条第2項(3)に定める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

信託財産である匿名組合出資持分について本項(4)に従った評価を行い、金融資産及び負債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、資産の合計額から負債の合計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) 第30条第1項(5)に定める海外不動産保有法人に係る株式並びに第30条第2項(5)乃至(10)及び第30条第3項(4)に定める有価証券

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) 第30条第3項(5)に定める金銭債権

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) 第30条第3項(7)に定める金銭の信託の受益権及び第30条第3項(8)に定める外国の法令に準拠して組成された第30条第3項(7)に掲げる資産と同様の性質を有する資産

投資運用する資産に応じて、本項(1)乃至(7)及び(10)に定める当該投資資産の評価方法に従い評価

を行い、金融資産及び負債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、資産の合計額から負債の合計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。

(9) 第30条第3項(9)に定める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、金融商品に関する会計基準その他一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により、ヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、さらに金融商品に関する会計基準により特例処理の要件を充足するものについては、特例処理を適用することができるものとする。

(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等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のみ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本項(1)に掲げる資産については本項(1)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、資産の合計額から負債の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. 本投資法人の資産評価の基準日は、第36条に定める各決算期とする。ただし、第30条第2項(5)乃至(10)、第3項及び第4項(4)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8章 借入れ及び投資法人債の発行

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、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ある。なお、資金を借入れる場合は、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に定め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。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。
3. 第1項に基づき借入れを行う場合、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36条（営業期間及び決算期）

本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12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37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。本条において以下同じ。）の金額は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従っ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項に規定す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。以下本条において同じ。）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、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された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）一般社団法人投資信託協会規則

本投資法人は、本条(1)乃至(4)を除き、金銭の分配にあたっては、一般社団法人投資信託協会の定める規則等に従うものとする。

第38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いに関する基準は、本規約の一部を構成する別紙1に定めるとおりとする。

第10章 業務及び事務の委託

第39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11章 附則

第40条 (改正の効力発生)

1. 第1条に係る改正は、2026年7月1日に効力を生じる。なお、本項は、当該改正の効力発生日経過後に、これを削除する。
2. 別紙1に係る改正は、2026年7月1日に効力を生じる。なお、本項は、当該改正の効力発生日経過後に、これを削除し、前項及び本項が削除された場合には、本章を削除する。

制定 2004年5月11日

最終改正日 2026年3月26日

資産運用会社に対する資産運用報酬

資産運用会社に支払う報酬の金額、計算方法及び支払日はそれぞれ以下のとおりとする。

① 運用報酬Ⅰ

各営業期間毎に、本投資法人の総資産額（注1）に年率（注2）0.1%を乗じた額を上限とする金額を、当該営業期間中に支払うものとする。

（注1）「総資産額」とは、本投資法人の関連する営業期間の直前の決算期付の貸借対照表に記載された総資産額をいう。

（注2）1年を365日として、関連する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）。

② 運用報酬Ⅱ

各営業期間毎に、本投資法人の償却前営業利益（注3）に1%を乗じた額を上限とする金額を、当該営業期間に係る決算期以後3か月以内に支払うものとする。

（注3）「償却前営業利益」とは、本投資法人の関連する営業期間における営業収益（不動産関連資産を譲渡した場合の当該譲渡に関して本投資法人に帰属する売却益を除く。）から当該営業期間における営業費用（減価償却費、運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ、運用報酬Ⅲ、不動産関連資産を譲渡した場合の当該譲渡に関して本投資法人に帰属する売却損及びのれん償却費を除く。）を減じた金額をいう。

③ 運用報酬Ⅲ

各営業期間毎に、本投資法人の運用報酬控除前税引前当期純利益（注4）にEPU（注5）を乗じた金額に0.0023%（なお、当該営業期間が6か月に満たない場合又は6か月を超える場合には、0.0023%に「183を当該営業期間の実日数で除した数」を乗じた料率に調整する。）を乗じた額（運用報酬控除前税引前当期純利益が零を下回る場合には、零円とする。）を上限とする金額を、当該営業期間に係る決算期以後3か月以内に支払うものとする。

（注4）「運用報酬控除前税引前当期純利益」とは、本投資法人の関連する営業期間における運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ、運用報酬Ⅲ控除前の税引前当期純利益（ただし、のれん償却費を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とし、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額とする。）をいう。

（注5）「EPU」とは、下記Aを下記Bで除した金額をいう。

A：運用報酬控除前税引前当期純利益

B：本投資法人の関連する営業期間に係る決算期における発行済投資口数（ただし、本投資法人が自己の投資口の取得を行い、当該決算期において未処分又は未消却の自己の投資口を保有する場合には、本投資法人の保有する自己の投資口を除いた数をいうものとする。）

なお、2026年7月1日以降、本投資法人の関連する営業期間までに本投資法人の投資口の分割又は併合の効力が発生している場合には、上記計算式によって得られた金額に、各投資口の分割又は併合1回につき下記に規定する係数を乗じた額を当該営業期間に係る運用報酬Ⅲの上限額とするものとする。

i 1：Xの割合で本投資法人の投資口の分割が行われている場合には、X

ii Y：1の割合で本投資法人の投資口の併合が行われている場合には、Y分の1

④ 取得報酬

本投資法人が取得する不動産関連資産の取得価額（なお、当該不動産関連資産の取得に係る公租公課その他取得にかかる費用を除く。）に0.5%（ただし、資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等からの取得は0.25%）を乗じた額を上限とする金額を、取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末までに支払うものとする。

⑤ 譲渡報酬

本投資法人が譲渡する不動産関連資産の譲渡価額（なお、当該不動産関連資産の譲渡に係る公租公課その他譲渡にかかる費用を除く。）に0.5%（ただし、資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等への譲渡は0.25%）を乗じた額を上限とする金額を、譲渡日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末までに支払うものとする。