

規約変更新旧対照表

変更後	変更前
<p>(資産運用の基本方針)</p> <p>第 23 条 この投資法人は、主として不動産等(第 25 条第 2 項各号に掲げる資産をいいます。以下同じ。)及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等(第 25 条第 3 項各号に掲げる資産をいいます。以下「不動産対応証券」といいます。)の特定資産に投資し、中長期の安定運用を図ることを目標として運用を行います。</p> <p>(投資態度)</p> <p>第 24 条 この投資法人は、資産の総額のうち占める不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権(不動産、地上権若しくは土地の賃借権のみに信託をするものに限ります。)及び匿名組合出資持分(不動産、地上権若しくは不動産の賃借権のみに運用するものに限ります。)の価額の割合として財務省令(平成 13 年 6 月 6 日財務省令第 44 号第 3 条)で定める割合が 100 分の 75 以上となるように運用します。ここで匿名組合出資持分とは、当事者の一方が相手方の行う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とします。</p> <p>2. この投資法人は、資産の運用の方針として、以下に定義する特定不動産の価額の合計額のこの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(以下「特定不動産の割合」といいます。)を 100 分の 75 以上となるように運用します。ここで特定不動産とは、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、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ものとします。</p> <p>3. この投資法人は、資産の運用の方針として、前項に加えて、平成 14 年 4 月 1 日以後の各年度において取得する不動産の価額の合計額の当該年度に取得する特定資産の価額の合計額に占める割合を、特定不動産の割合の 2 分の 1 以上となるように運用します。</p> <p>4. この投資法人の投資する不動産及び信託財産である不動産の用途は、主にオフィスビルとし、投資対象地域は、我が国の政令指定都市をはじめとする全国の主要都市とします。</p> <p>5. この投資法人は、不動産等への投資に際しては、十分なデュー・ディリジェンス(詳細調査等)を実施し、その投資価値を見極めた上で、投資環境等に応じてその投資を決定します。</p> <p>6. 運用にあたっては、不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等(第 25 条第 2 項に掲げる資産のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権を除いたものをいいます。)及び不動産対応証券への投資を行います。</p> <p>(不動産の取得に係る登録免許税及び不動産取得税の軽減特例)</p> <p>第 31 条 この投資法人の投資態度は第 24 条に定める通りですが、不動産の取得時において特定不動産の割合が 100 分の 75 未満である場合等一定の場合は、租税特別措置法第 83 条の 7 の規定に基づく登録免許税の軽減特例や地方税法附則第 11 条の規定に基づく不動産取得税の軽減特例を受けられません。</p> <p>(金銭の分配の方針)</p> <p>第 33 条 この投資法人は、毎決算期後に、以下の方針に基づき金銭の分配を行います。</p> <p>(1) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益の金額は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に準拠して計算されるものとします。</p> <p>(2) 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合には、当該営業期間の租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90%に相当する金額を超えるものとします。</p> <p>(3) 役員会において適切と判断した場合、投信法第 136 条第 1 項の規定に従い、投資主に対し、投信法第 131 条第 1 項の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ものとします。</p> <p>(4) 利益を超える金銭の分配を行う場合には、利益の金額に当該営業期間の減価償却費計上額に相当する金額を加算した金額を上限とします。但し、当該金額が当該営業期間の租税特別措置法施行令第 39 条の 32 の 3 に規定されている「配当可能額」の 90%に相当する金額を超えない場合には、「配当可能額」の 91%に相当する金額まで利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします。</p> <p>(5) 投資主への分配金は金銭にて分配するものとし、決算日における最終の投資主名簿の投資主を対象に投資口の口数に応じて行います。</p>	<p>(資産運用の基本方針)</p> <p>第 23 条 この投資法人は、投資法人の財産の総額の 2 分の 1 を超える額を不動産等(第 25 条第 2 項各号に掲げる資産をいいます。以下同じ。)及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等(第 25 条第 3 項各号に掲げる資産をいいます。以下「不動産対応証券」といいます。)の特定資産に投資し、中長期の安定運用を図ることを目標として運用を行います。</p> <p>(投資態度)</p> <p>第 24 条 この投資法人は、我が国の不動産及び不動産を信託する信託の受益権を主要投資対象とします。</p> <p>2. この投資法人は、資産の運用の方針として、以下に定義する特定不動産の価額の合計額のこの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(以下「特定不動産の割合」といいます。)を 100 分の 75 以上となるように運用します。ここで特定不動産とは、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、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ものとします。</p> <p>3. この投資法人は、資産の運用の方針として、前項に加えて、平成 14 年 4 月 1 日以後の各年度において取得する不動産の価額の合計額の当該年度に取得する特定資産の価額の合計額に占める割合を、特定不動産の割合の 2 分の 1 以上となるように運用します。</p> <p>4. この投資法人の投資する不動産及び信託財産である不動産の用途は、主にオフィスビルとし、投資対象地域は、政令指定都市をはじめとする全国の主要都市とします。</p> <p>5. この投資法人は、不動産等への投資に際しては、十分なデュー・ディリジェンス(詳細調査等)を実施し、その投資価値を見極めた上で、投資環境等に応じてその投資を決定します。</p> <p>6. 運用にあたっては、不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等(第 25 条第 2 項に掲げる資産のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権を除いたものをいいます。)及び不動産対応証券への投資を行います。</p> <p>(不動産の取得に係る登録免許税及び不動産取得税の軽減特例)</p> <p>第 31 条 この投資法人の投資態度は第 24 条に定める通りですが、不動産の取得時において特定不動産の割合が 100 分の 75 未満である場合等一定の場合は、租税特別措置法第 83 条の 7 第 3 項の規定に基づく登録免許税の軽減特例や地方税法附則第 11 条第 28 項の規定に基づく不動産取得税の軽減特例を受けられません。</p> <p>(金銭の分配の方針)</p> <p>第 33 条 この投資法人は、毎決算期後に、以下の方針に基づき金銭の分配を行います。</p> <p>(1) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益の金額は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に準拠して計算されるものとします。</p> <p>(2) 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合には、当該営業期間の「配当可能所得の金額」の 90%に相当する金額を超えるものとします。</p> <p>(3) 役員会において適切と判断した場合、投信法第 136 条第 1 項の規定に従い、投資主に対し、投信法第 131 条第 1 項の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ものとします。</p> <p>(4) 利益を超える金銭の分配を行う場合には、利益の金額に当該営業期間の減価償却費計上額に相当する金額を加算した金額を上限とします。但し、当該金額が当該営業期間の「配当可能額」の 90%に相当する金額を超えない場合には、「配当可能額」の 91%に相当する金額まで利益を超えて分配できるものとします。</p> <p>(5) 投資主への分配金は金銭にて分配するものとし、決算日における最終の投資主名簿の投資主を対象に投資口の口数に応じて行います。</p>

(投資信託委託業者に対する資産運用報酬の支払いに関する基準)

第38条 投資信託委託業者に対する資産運用報酬は、期間報酬、インセンティブ報酬、取得報酬、譲渡報酬から構成されます。それぞれの報酬の計算方法と支払時期は、以下の通りです。

報酬	計算方法と支払時期
期間報酬	<p>営業期間における、経常キャッシュフローに応じ、下記の計算式により求められた金額の合計額。なお、ここで経常キャッシュフローとは、この投資法人の損益計算書上の経常損益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益(特別損益の部に計上されるものを除きます。)を除いた金額とします(以下「CF」といいます。)。また期間報酬の計算に際しては、当該期間報酬及び以下に規定するインセンティブ報酬控除前のCFを基準とします。支払時期は、当該営業期間に係る決算日後3ヶ月以内とします。但し、第1期の営業期間(平成14年3月31日までの期間)に限り、平成13年12月20日までに投資信託委託業者がこの投資法人に対して提出するこの投資法人の第1期の営業期間の予想CFに基づき下記計算式で求められた金額の70%に相当する金額(以下「暫定報酬」といいます。)を平成13年12月31日までに投資信託委託業者に支払うこととします。この場合、この投資法人は、第1期の営業期間決算後に、当該営業期間に係る実際のCFを基に算定された期間報酬から暫定報酬を差し引いた残額を支払います。また、当該期間報酬が暫定報酬より少ない場合は、その差額を投資信託委託業者がこの投資法人に返還することによって、一切の精算を終えるものとします。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none">・CFが25億円(*)未満の部分に対し、10.0%を乗じて得た金額・CFが25億円(*)以上40億円(*)未満の部分に対し、7.0%を乗じて得た金額・CFが40億円(*)以上55億円(*)未満の部分に対し、5.0%を乗じて得た金額・CFが55億円(*)以上の部分に対し、3.0%を乗じて得た金額 <p>(*)の金額については、第1期の営業期間についてのみ、投資法人が投信法187条の登録を受けた日から平成14年3月31日までの日数を183で除した数値を乗じた金額とします。</p>
インセンティブ報酬	<p>投資口1口当たりのCFが(i)直近の6営業期間(インセンティブ報酬を計算する時点における当該営業期間を含みます。以下同様とします。なお、平成16年3月31日に終了する第5期の営業期間までは、「直近の6営業期間」ではなく「直近の全ての営業期間」とします。)連続で前期間と同額が増加し、かつ、(ii)インセンティブ報酬を計算する時点における当該営業期間における投資口1口当たりのCFが前営業期間比で増加した場合は、下記の計算式により求められた金額。</p> <p>【計算式】</p> <p>(当該営業期間に係る決算日の投資口1口当たりCF - 前営業期間に係る決算日の投資口1口当たりCF) × 当該営業期間に係る決算日の発行済投資総口数 × 30.0%</p> <p>上記 (i)の条件を満たせなかった場合であっても、投資口1口当たりのCFが直近の6営業期間(なお、平成16年3月31日に終了する第5期の営業期間までは、「直近の6営業期間」ではなく「直近の全ての営業期間」とします。)の単純平均を上回り、かつ上記 (ii)の条件を満たしている場合は、下記の計算式により求められた金額。</p> <p>【計算式】</p> <p>(当該営業期間に係る決算日の投資口1口当たりCF - 当該営業期間を含む直近の6営業期間の単純平均の投資口1口当たりCF) × 当該営業期間に係る決算日の発行済投資総口数 × 30.0%</p> <p>なお、投資口1口当たりCFは、CFを各営業期間末時点の発行済投資総口数で除することにより算出します。また、インセンティブ報酬の計算に際しては、インセンティブ報酬控除前のCFを基準とします。支払時期は、上記 とも、各営業期間に係る決算日後3ヶ月以内とします。</p>

(投資信託委託業者に対する資産運用報酬の支払いに関する基準)

第38条 投資信託委託業者に対する資産運用報酬の支払いに関する基準は、第39条第1項第2号(カ)に定める通りとします。

取得報酬	第 25 条第 2 項第 1 号から第 5 号までに定める不動産等の特定資産を取得した場合において、その売買代金（建物に係る消費税及び地方消費税相当分を除きます。以下同じ。）に 1.0%を上限とする料率を乗じて得た金額。但し、資産運用会社の株主及びその連結対象会社からの取得の場合は、その売買代金に 0.25%を乗じて得た金額。 支払時期は、当該資産を取得した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の月末から 3 ヶ月以内とします。
譲渡報酬	第 25 条第 2 項第 1 号から第 5 号までに定める不動産等の特定資産を譲渡した場合において、その売買代金に 0.5%を上限とする料率を乗じて得た金額。 支払時期は、当該資産を譲渡した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の月末から 3 ヶ月以内とします。

なお、各報酬の支払いに際しては、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振込により支払うものとします。