

# 投資法人規約

ビ・ライフ投資法人

# ビ・ライフ投資法人規約

## 第1章 総 則

### 第1条（商 号）

本投資法人は、ビ・ライフ投資法人と称し、英文ではBLife 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不動産等（第31条第2項に定める資産をいう。以下同じ。）及び不動産対応証券（第31条第3項に定める資産をいう。以下同じ。）等の特定資産（投信法第2条第1項に掲げる資産をいう。以下同じ。）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等）

1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とする。
2. 本投資法人が発行する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行うことができる。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役員会で承認を得た金額とする。

### 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、役員会の定めるところによる

### 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）

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。

### 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、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。
3. 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。

#### 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、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、投資主総会ごとにその代理権を証する書面を予め本投資法人に提出し又はかかる書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しなければならない。代理権を証する書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しようとする投資主又は代理人は、本投資法人に対し、予めその用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

#### 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、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. 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16条（基準日）

本投資法人は、役員会の決議を経て法令に従い予め公告する一定の日（以下「基準日」という。）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投資主又は登録投資口質権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、議事の経過の要領及びその結果並びに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。作成した議事録は投資主総会の日から10年間、本投資法人の本店に備え置く。

### 第4章 役員及び役員会

#### 第18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19条（役員を選任及び任期）

1. 役員は、投資主総会の決議によって選任する。
2. 役員の任期は、選任後2年とする。ただし、補欠又は増員のために選任された役員の場合は、前任者又は在任者の残存期間と同一とする。

#### 第20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した金額を、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35万円を上限とし、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した金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払う。

#### 第21条（役員のパ賠償責任）

本投資法人は、役員のパ投信法第115条の6第1項に定める責任について、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、当該役員のパ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22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他、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る順序に従い執行役員のパ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、役員会の日の前3日までに、全役員に対して発する。ただし、全役員のパ同意を得て、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23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、その過半数の議決をもって行う。

#### 第24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、これに署名若しくは記名押印又は電子署名する。作成した議事録は役員会の日から10年間、本投資法人の本店に備え置く。

#### 第25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他、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26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27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、当該投資主総会において再任されたものとみなす。

#### 第28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ごとに2,500万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後3か月以内に支払う。

### 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、中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を目指して、主として不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資して運用を行う。

#### 第30条（投資方針）

1. 本投資法人は、首都圏を中心に、その他政令指定都市及びその周辺地域に立地する主たる用途を居住施設又は商業施設とする不動産等、並びに主たる用途を居住施設又は商業施設とする不動産等を裏付けとする不動産対応証券を主な投資対象とする。
2. 個々の投資対象の選別に際しては、①一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等の「マクロ要因」、②立地エリアの周辺環境、都市計画の状況など将来性及び安定性等の「地域的要因」、及び③詳細な物件調査（経済的調査、物理的調査及び法的調査を含む。）の結果を総合的に検討するものとする。
3. 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（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。）に定める宅地又は建物をいう。以下、本項において同じ。）、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。）の価額の合計額の本投資法人の保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以上となるように運用する。
4. 本投資法人は、その有する資産の総額のうち占める租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含む。）第22条の19に規定する不動産等の価額の割合を100分の70以上となるように運用する。
5. 本投資法人は、運用資産に関連して取得する金銭（運用資産の売却代金、有価証券に係る配当金、償還金及び利子等、金銭債権に関する利息及び遅延損害金、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を含むがこれらに限られない。）を再投資することができる。

### 第31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. 本投資法人の主要な投資対象は、不動産等及び不動産対応証券とする。
2. 不動産等とは、次に掲げるものをいう。
  - (1) 不動産
  - (2) 不動産の賃借権
  - (3) 地上権
  - (4) 前三号に掲げる資産のみ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。）
  - (5) 第1号から第3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
  - (6) 当事者の一方が相手方の行う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。）
  - (7) 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、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（当該各号の証券に表示されるべき権利を含む。）をいう。
  - (1) 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
  - (2) 資産流動化法第2条第13項及び第15項に規定する特定目的信託の受益証券
  - (3) 投信法第2条第7項に規定する投資信託の受益証券
  - (4) 投信法第2条第15項に規定する投資証券
4. 本投資法人は、前2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) 有価証券（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項各号並びに第2項各号に規定するものをいい、前2項及び本項各号に掲げる特定資産を除く。）
  - (3) デリバティブ取引に係る権利（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2号に定めるものをいう。）
  - (4) 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、預金を除く。）をいう。）
  - (5) 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

5. 本投資法人は、不動産等への投資に付随する次に掲げる特定資産以外の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) 慣習法上認められる温泉権（源泉権）
  - (3) 不動産等及び不動産対応証券への投資に付随して取得が必要となるその他の権利
6. 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、当該権利を当該有価証券とみなして、第2項から第5項まで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4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。
2. 本投資法人は、前条第4項第3号に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利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。
3. 本投資法人は、国外に所在する不動産、国外に所在する不動産を対象とする前条第2項第2号乃至第7号に掲げる資産及び国外に所在する不動産を対象とする不動産対応証券への投資は行わない。
4. 本投資法人は、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行わない。

### 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対応証券の裏付けとなる不動産を含む。以下、本条において同じ。）を、原則として賃貸（駐車場、看板等の設置等を含む。）するものとする。なお、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、原則として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けるものとする。
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自ら又は信託の受託者を通じて、收受することがあり、かかる收受した金銭を第29条及び第30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、次のとおり投資対象資産の種類ごとに定める。

(1) 第31条第2項第1号乃至第3号に定める不動産、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、定額法を採用することが、正当な事由により適当ではなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと判断できる場合に限り、他の評価方法に変更することができるものとする。

(2) 第31条第2項第4号に定める不動産、不動産の賃借権及び地上権のみ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基準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31条第2項第5号に定める信託財産を主として不動産、不動産の賃借権及び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基準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31条第2項第6号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基準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31条第2項第7号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前号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基準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31条第3項及び第31条第4項第2号に定める有価証券

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（取引所における取引価格、証券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。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) 第31条第4項第4号に定める金銭債権

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) 第31条第4項第3号に定めるデリバティブ取引に係る権利

① 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、同日において最終価格がない場合には、同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 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 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ものとする。また、金利スワップ等に関する金融商品会計における特例処理及び為替予約に関する外貨建取引等会計処理基準における振当処理の適用を妨げない。

(9) 第31条第4項第5号に定める金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、第1号乃至第8号及び第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基準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。

(10) その他

上記に定めがない場合は、投信法、社団法人投資信託協会（以下「投信協会」という。）の評価規則に準じて付されるべき評価額をもって評価し、又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従う。

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、次のとおり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、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基準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31条第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することのできる資産については、毎月末とする。
4. 第1項及び第2項に定める評価方法については、継続性の原則に則り変更は行わない。ただし、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合で、かつ、投資主保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の評価方法に変更できるものとする。評価方法を変更した場合には、直後に投資主に交付する資産運用報告書において次の事項を記載する。
  - (1) 当該評価方法の変更の事実及び変更日
  - (2) 変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的内容
  - (3) 期末における変更前に採用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額
  - (4) 具体的な変更理由
  - (5) その他、投資主保護上必要な事項

## 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。以下本条において同じ。）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（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收受した金銭の使途は、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られるものとする。
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。

### 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基準に従い計算される利益（決算期の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額及び出資剰余金（出資総額等）並びに評価・換算差額等の合計額を控除した金額をいう。）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（以下「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の100分の90に相当する金額を超えて本投資法人が決定する金額とする。ただし、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合はこの限りでなく、本投資法人が合理的に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を分配可能金額から積み立てることができる。

#### (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、又は本投資法人が適切と判断した場合、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、金銭の分配金額が法令に定める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本投資法人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。

#### (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。

#### (5) 投信協会規則

本投資法人は、前各号に定めるほか、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は、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。）を第三者に委託する。

## 第11章 費用等

### 第40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。

なお、本規約記載の金額は、特段の定めがあるものを除き、すべて消費税等抜き金額とする。

## 第12章 附則

### 第41条（雑則）

1. 第3条の規定の変更は、平成22年3月31日までに開催される役員会において決定する本店移転日（以下「本店移転日」という。）をもって効力を生ずる。
2. 第36条の規定にかかわらず、平成21年12月1日から始まる営業期間は、平成21年12月1日から平成22年8月末日までとする。
3. 第38条及び本規約別紙の規定にかかわらず、平成21年12月1日から始まる営業期間における運用報酬1については、以下の各号に定めるところによる。
  - (1) 本投資法人は、各計算期間の末日に保有する不動産等又は不動産対応証券の評価額に年率0.4%を乗じた額を上限とする額（ただし、計算期間ごとに1年を365日とする日割計算によるものとする。）を、各計算期間の終了後1か月以内に、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とする。）の方法により支払う。
  - (2) 前号に定める各計算期間とは、平成21年12月1日から平成22年2月末日までの期間（以下「計算期間Ⅰ」という。）、計算期間Ⅰの末日の翌日から同年5月末日までの期間（以下「計算期間Ⅱ」という。）、及び計算期間Ⅱの末日の翌日から同年8月末日までの期間（以下「計算期間Ⅲ」という。）をいう。
  - (3) 第1号に定める評価額とは、各計算期間について、以下の①から③までに定めるところに従い算出される額をいう。なお、評価の方法については本規約第34条に定めるところとする。
    - ① 計算期間Ⅰにおける評価額  
直前の決算期に保有する不動産等又は不動産対応証券の評価額
    - ② 計算期間Ⅱにおける評価額

計算期間Ⅰにおける評価額に、計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が不動産等又は不動産対応証券を取得（合併による承継を含む。以下本号において同じ。）又は処分した場合には、取得した不動産等又は不動産対応証券の取得価額（合併による承継の場合は、承継した不動産等又は不動産対応証券の合併時における評価額。以下本号において同じ。）の合計額を加算し、処分した不動産等又は不動産対応証券の計算期間Ⅰにおける評価額を減額した額

③ 計算期間Ⅲにおける評価額

計算期間Ⅱにおける評価額に、計算期間Ⅱの期間中に本投資法人が不動産等又は不動産対応証券を取得又は処分した場合には、取得した不動産等又は不動産対応証券の取得価額の合計額を加算し、処分した不動産等又は不動産対応証券の計算期間Ⅱにおける評価額を減額した額

4. 本章の規定は、本店移転日、平成22年8月末日又は前項に定める平成21年12月1日から始まる営業期間における運用報酬1の支払が完了した日の最も後の日まで有効とし、同日をもって本章を削除する。

制定 平成17年6月1日  
改正 平成17年11月25日  
改正 平成18年1月26日  
改正 平成19年2月23日  
改正 平成21年2月26日  
改正 平成22年2月25日

## 資産運用会社に対する資産運用報酬

項目	算出方法	支払方法
運用報酬1 (資産連動報酬)	各計算期間(注1)の末日に保有する不動産等又は不動産対応証券の評価額(注2)に年率0.4%を乗じた額(ただし、計算期間ごとに1年を365日とする日割計算によるものとする。)を上限とする。	各計算期間の終了後1か月以内に、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替(振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とする。)の方法により支払う。
運用報酬2 (利益連動報酬)	運用報酬2控除前の税引前当期純利益(ただし、負ののれん発生益を除く。)から繰越欠損金を控除した額に、5%を上限とする料率を乗じた額とする。	計算書類等を承認した日の翌月末までに、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替(振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とする。)の方法により支払う。
取得・譲渡報酬	<p>1.本投資法人が不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した場合(下記2.に該当する場合を除く。)</p> <p>不動産等又は不動産対応証券の取得価額又は譲渡価額に0.8%を乗じた額を上限とする。</p> <p>2.本投資法人が利害関係者から不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した場合</p> <p>取得価額又は譲渡価額に0.4%を乗じた額を上限とする。</p> <p>3.前1.及び2.にかかわらず、当該不動産等又は不動産対応証券の譲渡につき、譲渡益(注3)が生じない場合、譲渡報酬は発生しない。</p>	不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した日の翌月末までに、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替(振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とする。)の方法により支払う。

合併報酬	本投資法人が行う合併において、本投資法人の合併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、本投資法人の合併の相手方となる投資法人から合併により承継する不動産等又は不動産対応証券の合併時における評価額に0.8%を乗じた額を上限とする。	合併の効力発生日の翌月末までに、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とする。）の方法により支払う。
------	--	---

(注1) 各計算期間とは、直前の決算期の翌日から3か月目の末日までの期間（以下「計算期間Ⅰ」という。）及び計算期間Ⅰの末日の翌日から当決算期までの期間（以下「計算期間Ⅱ」という。）をいう。

(注2) 評価額とは、各計算期間について、以下の①又は②に定めるところに従い算出される額をいう。なお、評価の方法については本規約第34条に定めるとおりとする。

① 計算期間Ⅰにおける評価額

直前の決算期に保有する不動産等又は不動産対応証券の評価額

② 計算期間Ⅱにおける評価額

計算期間Ⅰにおける評価額に、計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が不動産等又は不動産対応証券を取得（合併による承継を含む。以下本注において同じ。）又は処分した場合には、取得した不動産等又は不動産対応証券の取得価額（合併による承継の場合は、承継した不動産等又は不動産対応証券の合併時における評価額。以下本注において同じ。）の合計額を加算し、処分した不動産等又は不動産対応証券の計算期間Ⅰにおける評価額を減額した額

(注3) 譲渡益とは、当該不動産等又は不動産対応証券の譲渡価額が、(i)当該譲渡に要した費用及び(ii)当該不動産等又は不動産対応証券の譲渡時における帳簿価額の合計額を超える場合における、当該譲渡価額と当該合計額との差額をいう。