

規 約

グローバル・ワン不動産投資法人

グローバル・ワン不動産投資法人規約

第 1 章 総 則

第 1 条 (商号)

本投資法人はグローバル・ワン不動産投資法人と称し、英文では、Global One Real Estate Investment Corporation と表示する。

第 2 条 (目的)

本投資法人は、資産を主として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。その後の改正を含め、以下「投信法」という。)第 2 条第 1 項に定める特定資産(以下「特定資産」という。)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 (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 1,600 万口を上限とする。
2. 執行役員は、役員会の承認を得た上、投信法及びその他関連法令に従って、前項に定めた投資口の総口数の範囲内におい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。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、発行日毎に均等に定めるものとし、かつ、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執行役員が決定し、役員会が承認する金額とする。
3. 本投資法人の投資口の発行価額の総額のうちに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 を超えることを要するものとする。

第 6 条 (設立に際して出資される金銭の額及び発行する設立時募集投資口数)

本投資法人が設立に際して出資される金銭の額は 2 億円とする。本投資法人の設立時募集投資口(投信法第 70 条の 2 第 1 項に定義される。)の払込金額は 1 口当たり 50 万円とし、発行口数は 400 口とする。

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、投資主からの請求による投資口の払戻しは行わない。
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9条（投資主名簿等管理人）

1. 本投資法人は、投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務につき投資主名簿等管理人(投信法第166条第2項第8号に定義される。以下同じ。)を置く。
2. 投資主名簿等管理人及びその事務取扱場所は、役員会の決議により選定し公告する。但し、成立時における投資主名簿等管理人についてはこの限りではない。
3. 本投資法人の投資主名簿は、投資主名簿等管理人の営業所(事務取扱場所)に備え置き、投資主名簿への記載又は記録、質権の登録又はその抹消、信託財産の表示又はその抹消その他投資口に関する事務は、投資主名簿等管理人に取り扱わせ、本投資法人においてはこれらを取り扱わない。

第10条（投資口取扱規則）

本投資法人の投資主名簿への記載又は記録、質権の登録又はその抹消、信託財産の表示又はその抹消その他投資口に関する手続き並びにその手数料については、投信法その他関係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3章 投資主総会

第11条（投資主総会に係る事項）

1. 本投資法人の投資主総会は、平成31年11月10日及び同日以後遅滞なく招集され、以後、隔年毎の11月10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。
2. 前項第一文に基づき投資主総会を招集する場合には、平成31年9月30日及び以降、隔年毎の9月30日における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、議決権を行使できる投資主とする。また、前項第二文に基づき投資主総会を招集する場合には、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一定の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もって、投資主総会において、議決権を行使することのできる投資主とする。
3. 本投資法人の投資主総会は、投信法その他関係法令に別段の定めがある場合のほか、執行役員が役員会の承認を得てこれを招集する。
4. 投資主総会の議長は、別途役員会において予め定める順序に従い、執行役員1名がこれにあたり、執行役員全員に欠員又は事故がある場合には、別途役員会において予め定める順序に従って監督役員1名がこれにあたる。
5. 投資主総会の決議は、投信法その他関係法令又は本規約に別段の定めがあるほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって行う。
6. 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、出席した議長、執行役員及び監督役員が、これに署名もしくは記名押印又は電子署名する。
7. 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。かかる投資主又は代理人は、投資主総会毎に代理権を証する書面を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、あらかじめ、本投資法人に対し、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。
8. 投資主総会の開催場所は、東京都内23区内とする。

第12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有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. 前項の規定により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 4 章 役員・役員会

第 13 条 (役員の数)

本投資法人の執行役員は 2 名以内、監督役員は 4 名以内(但し、執行役員の数に 1 を加えた数以上とする。)とする。

第 14 条 (役員を選任)

執行役員及び監督役員(いずれについても投信法その他関係法令の規定により設立の際に選任されたものとみなされるものを除く。)は、投資主総会において選任する。

第 15 条 (役員任期)

1. 執行役員及び監督役員の任期は就任後 2 年(法令に定める限度において、投資主総会の決議によって、その任期を延長し又は短縮することを妨げない。)とする。但し、補欠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の残存期間とする。また、執行役員又は監督役員が増員された場合、その任期は他の執行役員又は監督役員と同一とする。
2. 補欠のために選任された執行役員又は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。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 16 条 (役員責任の免除)

本投資法人は、投信法その他関係法令又は規約に違反する行為に関する執行役員又は監督役員の責任について、当該執行役員又は監督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、当該執行役員又は監督役員の職務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、役員会の決議によって、法令に定める限度において免除することができる。

第 17 条 (役員会)

1. 役員会は、投信法その他関係法令に別段の定めがある場合のほか、執行役員がこれを招集し、議長となる。但し、執行役員が 2 名の場合は、別途役員会において予め定める順序に従い、執行役員が 1 名が招集し、議長となる。
2. 役員会の招集通知は、各執行役員及び監督役員に対して、会日の 3 日前までに発するものとする。但し、執行役員及び監督役員の全員の同意があるときは、この期間を短縮し又は招集通知を省略することができる。
3. 役員会に関する事項は投信法その他関係法令又は本規約に定めるところに従うほか、役員会が定める役員会規則による。

第 5 章 会計監査人

第 18 条 (会計監査人の選任)

会計監査人(投信法その他関係法令の規定により設立の際に選任されたものとみなされるものを除く。)は、投資主総会において選任する。

第 19 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 6 章 支 払 報 酬

第 20 条 (執行役員、監督役員及び会計監査人の報酬の額又は報酬の支払に関する基準)

本投資法人の執行役員、監督役員及び会計監査人の報酬の額又は報酬の支払に関する基準は以下のとおりとする。

(1) 執行役員の報酬額

- ① 金額：一人当たり月額 80 万円を上限とし、役員会で決定する額
- ② 支払時期：当月分を当月末日までに支払う。

(2) 監督役員の報酬額

- ① 金額：一人当たり月額 50 万円を上限とし、役員会で決定する額
- ② 支払時期：当月分を当月末日までに支払う。

(3) 会計監査人の報酬額

- ① 金額：監査の対象となる決算期間毎に 1,500 万円を上限とし、役員会で決定する額。
- ② 支払時期：当該決算期間の末日から 3 か月以内に支払う。

(4) 前各号に従って役員会において執行役員、監督役員及び会計監査人の各報酬を決定するに際しては、各々、本投資法人以外の投資法人の執行役員、監督役員及び会計監査人のほか当該職務と類似の職務を行う株式会社その他の法人の取締役、監査役、会計監査人その他の法人役員等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向その他の経済指標を考慮した上で、前各号に定める上限の範囲内で合理的と認められる金額にて決定する。

第 7 章 資 産 運 用

第 21 条 (資産運用の対象及び方針)

1. 本投資法人は、本規約の一部を構成する別添「資産運用の対象及び方針」(以下「運用方針」という。)に従って、その資産運用を行うものとする。
2. 本投資法人は、運用方針のほか、投信法その他関係法令、本投資法人が資産運用委託契約を締結する資産運用会社が会員となる認定金融商品取引業協会(金融商品取引法(昭和 23 年法律第 25 号。その後の改正を含め、以下「金融商品取引法」という。)第 78 条第 2 項に定める認定金融商品取引業協会を意味する。以下「関連投資信託協会」という。)が定める規則等に従って、資産運用を行うものとする。

第 22 条 (資産評価の方法、基準及び基準日)

1. 本投資法人は、本規約第 26 条に定める各決算日を資産評価の基準日として投資口 1 口当たりの純資産額を計算する。投資口 1 口当たりの純資産額は、本投資法人の純資産総額(本投資法人の資産総額より負債総額を控除した金額をいう。)を当該時点における本投資法人の発行済投資口の総口数で除すことにより求める。
2. 本投資法人の純資産総額の算出にあたり、資産評価の方法及び基準については、投信

法その他の法令(投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含め、以下「投資法人の計算に関する規則」という。)を含む。)に従うほか、運用資産の種類に応じて以下に従うものとする。

(1) 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり運用資産の種類毎に定める。以下の各資産について共有持分権又は準共有持分権の価額を評価する場合には、以下に従って各々を評価した上で持分割合により算定する。

- 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をもって評価する。なお、減価償却の算定方法は建物部分及び設備部分ともに、原則として定額法によるものとする。但し、正当な事由により定額法による算定が適切ではないと判断される場合で、かつ、投資主の利益を害する等の問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法により算定することができるものとする。
- ② 不動産信託受益権
信託財産中の不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権については本号①と同様とし、信託財産中の他の資産については、本号⑩に準じて評価を行った上で、これらの合計額から信託財産に帰属する負債の額を控除した金額をもって当該信託受益権の価額を評価する。
- ③ 不動産匿名組合出資持分及び匿名組合出資持分
当該匿名組合に係る財産(以下「匿名組合財産」という。)中の不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権については本号①と同様とし、匿名組合財産中の他の資産については、本号⑩に準じて評価を行った上で、これらの合計額をもって当該匿名組合出資持分の価額を評価する。
- ④ 金融商品取引所に上場されている有価証券
金融商品取引所が開設する金融商品市場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。
- ⑤ 店頭売買有価証券
認可金融商品取引業協会(当該店頭売買有価証券が2以上の認可金融商品取引業協会に備える金融商品取引法第67条の11第1項に規定する店頭売買有価証券登録原簿に登録されている場合には、当該店頭売買有価証券が主として取引されている認可金融商品取引業協会とする。)が開設する店頭売買有価証券市場又はこれに類似する市場で外国に所在するもの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。
- ⑥ 本号②、③、④及び⑤以外の有価証券
当該有価証券について、本号②、③、④及び⑤以外の市場価格がある場合には当該市場価格に基づく価額、また、本号②、③、④及び⑤以外の市場価格がない場合にはこれに準ずるものとして合理的な方法により算出された価額により評価する。但し、市場価格及び合理的な方法により算出された価額がない場合には、取得原価で評価することができるものとする。
- ⑦ 金銭債権
取得価額から貸倒見積高に基づいて算定された貸倒引当金を控除した額をもって評価する。但し、当該金銭債権が債権金額より低い価額又は高い価額で取得したものである場合において、取得金額と債権金額の差額の性質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価額により評価するものとする。
- ⑧ ヘッジ取引(運用方針において定義する。)
 - (一) 金融商品取引所に上場されている各取引により生じる債権及び債務は、当該金融商品取引所の最終価格に基づき算出した価額により評価する。
 - (二) 金融商品取引所の相場がない非上場の各取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算出された価

額が得られればその価額により評価する。なお、合理的な方法により価額を算出することが極めて困難な場合には、取得価額により評価することができるものとする。

- (三) 上記(一)及び(二)にもかかわらず、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、ヘッジ会計を適用できる。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。

⑨ 金銭等の信託受益権

信託財産を構成する各資産について本号①ないし⑧に従って評価し、それらの合計額をもって評価する。

⑩ その他の資産

本号①ないし⑨に定めのない資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価する。

- (2) 不動産関連資産(運用方針において定義する。)について、不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権の価格を考慮する必要がある場合であって、資産運用報告等により評価額を開示する目的で評価する場合には、原則として不動産鑑定士による鑑定評価額によることとするが、公示価格、路線価、販売公表価格その他これらに準じて公正と認められる価格をもって評価額とすることも認められるものとする。

第 8 章 借入れ及び投資法人債

第 23 条 (借入れ及び投資法人債の発行)

本投資法人は、運用方針に定める本投資法人の資産運用の基本方針に資するため、資産の取得、本投資法人が支払うべき費用、報酬、預り金又は敷金・保証金の支払資金の調達、借入金又は投資法人債(短期投資法人債を含む。以下同じ。)の元利金支払のための資金の調達、修繕又は営繕に要する費用支払のための資金の調達、投資主に分配する金銭の調達その他の一時的な支出のために必要となる資金の調達を目的として、投資口の発行のほか、借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる。但し、借入れを行う場合は、金融商品取引法第 2 条第 3 項第 1 号に定義される適格機関投資家(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。)第 67 条の 15 第 1 項第 1 号ロ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。

第 24 条 (借入金及び投資法人債発行の限度額)

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、その合計額は 1 兆円を超えないものとする。

第 25 条 (担保提供)

借入れ又は投資法人債の発行に際しては、運用資産について、抵当権、質権その他の担保権を設定することができる。

第 9 章 計 算

第 26 条 (決算期)

本投資法人の決算期間は、6 か月毎とし、毎年 4 月 1 日から 9 月末日までと 10 月 1 日から翌年 3 月末日までとする。但し、本投資法人の設立当初の第 1 期決算期間については本投資法人の設立の日から平成 16 年 3 月末日までとする。本規約において、決算期間末日を「決算日」という。

第 27 条 (金銭の分配の方針)

1. 投資主に対する分配は金銭によるものとし、本投資法人は毎決算期後に、原則として以下の各号に定めるところに基づき行う。
 - (1) 投資主に分配する金銭(以下「分配金」という。)に関して、投信法第 136 条に定める利益の金額は、日本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する。
 - (2) 日本の租税関連法令が、本投資法人の投資主に対して分配する金銭について一定の要件のもとで損金算入を認めている場合、本投資法人は、日本の租税関連法令が当該損金算入を認めるために定めた要件を満たすように投資主に金銭を分配しなければならない。
 - (3) 本投資法人は、投信法第 137 条第 1 項に従って、上記に従って計算される利益を超えて金銭の分配を行うことができる。この場合には、投信法第 131 条第 2 項の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、関連投資信託協会の定める規則等に定める限度において、かつ、本投資法人に係る法人税法その他の租税法に基づく租税債務に係る影響、その他の諸般の事情を勘案した上で、投信法第 137 条第 1 項所定の限度内で役員会において決定する金額をもって、投資主に対して分配するものとする。
 - (4) 金銭の分配は、決算日における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保有口数(投資主の場合)又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数(登録投資口質権者の場合)に応じて行う。
2. 本投資法人は、分配金の支払開始日から満 3 年を経過したときは、当該分配金の支払の義務を免れるものとする。なお、未払分配金には利息を付さないものとする。

第 10 章 業務及び事務の委託

第 28 条 (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委託し、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へ委託する。

第 11 章 成立時の一般事務受託者

第 29 条 (成立時の一般事務受託者となるべき者の氏名又は名称及び住所並びにこれらの者と締結すべき契約の概要)

本投資法人の成立時の一般事務受託者となるべき者の名称及び住所並びにこれらの者と締結すべき契約の概要は以下のとおりとする。なお、本条における記載は本投資法人の成立時における投信法に基づく記載である。

- (1) 発行する投資口の名義書換に関する事務等を委託する一般事務受託者(以下「名義書換

事務等受託者」という。)

(a) 名称及び住所

名称：三菱信託銀行株式会社

住所：東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

(b) 一般事務委託契約(以下本号において「委託契約」という。)の概要

ア 委託すべき事務の内容

- ① 発行する投資口の名義書換に関する事務
- ② 本投資法人の機関の運営に関する事務のうちの一部
- ③ 投資主に対して分配する金銭の計算及び支払に関する事務
- ④ 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出・届出の受付に関する事務
- ⑤ 上記①ないし④に掲げる事務の遂行に必要な付随事務
- ⑥ 上記①ないし⑤に定める事務以外の臨時に発生する事務。なお、臨時事務の取扱については本投資法人及び名義書換事務等受託者が協議の上これを定めるものとする。

イ 契約期間

委託契約の期間満了日は、平成17年3月31日とし、期間満了日の3か月前までに、本投資法人又は名義書換事務等受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とする。

ウ 解約に関する事項

- ① 本投資法人及び名義書換事務等受託者のいずれも、下記③又は④に定める場合を除き、その相手方の承諾を得ることなく、委託契約を一方的に解除してはならない。
- ② 上記①にもかかわらず、本投資法人又は名義書換事務等受託者が、その相手方に対し6か月(以下「予告期間」という。)前までの書面による事前の通知により委託契約の解除を申し出た場合には、委託契約は、当該予告期間の経過をもって、いずれの当事者による更なる意思表示・通知その他の行為を要することなく、当然に終了する。なお、当該通知が行われたときは、本投資法人と名義書換事務等受託者は当該解除について確認するために確認書を取り交わすものとする。
- ③ 本投資法人及び名義書換事務等受託者は、その相手方が委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期限を定めて催告したうえ、委託契約を解除することができる。
- ④ 本投資法人及び名義書換事務等受託者は、その相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時委託契約を解除することができる。
 - (i) 解散、破産、特別清算、会社整理、会社更生手続開始、民事再生手続その他これらに準じる申立があったとき。
 - (ii) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行もしくは滞納処分を受けたとき。

エ 契約内容の変更

本投資法人及び名義書換事務等受託者は、互いに協議のうえ、投信法その他の関係法令上許容される限り、かつ、これらを遵守して、委託契約の各条項の定めを変更することができる。

オ 手数料の額(具体的な金額又はその計算方法)並びにその支払の時期及び方法

- ① 名義書換事務等受託者に支払う手数料(以下「本件一般事務取扱手数料」という。)は、投資主数、名義書換事務等受託者の事務の取扱量に応じて算出される、通常事務手数料(別表2に掲げる通常事務手数料表に基づき各

月毎に計算される手数料をいう。)及び臨時事務手数料(本投資法人と名義書換事務等受託者が協議して定める各月毎の手数をいう。)の合計額とする。本投資法人は、本件一般事務取扱手数料と、別表1に掲げる本投資法人が負担すべき本件一般事務処理に必要な費用を毎月計算し、その合計額を名義書換事務等受託者に以下④に従ってこれを支払う。

- ② 上記①にもかかわらず、委託契約の締結日から、本投資法人が発行する投資証券が日本国内におけるいずれかの証券取引所に上場される日の属する月の前月までの通常事務手数料の金額は、月額金 5 万円(日割計算は行わない。)とみなす。
 - ③ 上記①にもかかわらず、本投資法人の決算期間毎に計算して、当該決算期間に属する各月における本件一般事務取扱手数料の累計額(以下「累計額」という。)が、当該決算期間に係る決算日付の貸借対照表上の資産総額(投信法第 131 条に定める承認を受けた、投信法第 129 条第 1 項第 1 号に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいう。以下同じ。)(但し、当該資産総額が 100 億円以下の場合は、100 億円を本投資法人の資産総額とみなして計算するものとする。)の 0.1%に相当する金額(以下「上限額」という。)を超える場合においては、名義書換事務等受託者は、投信法第 131 条に定める承認の後遅滞なく、本投資法人に対して、累計額と上限額の差額を返還するものとする。
 - ④ 上記①ないし③により本投資法人が負担すべき本件一般事務取扱手数料及び費用につき、名義書換事務等受託者は、当月取扱分に係る本件一般事務取扱手数料及び費用を翌月 20 日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は、請求があった日の属する月の末日までに名義書換事務等受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払う。但し、名義書換事務等受託者は、本投資法人の決算日の属する月に係る本件一般事務取扱手数料及び費用(印紙税納付額を除く。)については翌々月の 5 日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は、請求のあった月の 15 日までに名義書換事務等受託者に支払う。
 - ⑤ 上記①ないし③により本投資法人が負担すべき費用を名義書換事務等受託者が立替えたときは、名義書換事務等受託者は、その金額及び内訳を関連する資料と共に本投資法人宛に報告することにより、その払戻しを受けることができ、本投資法人は、かかる請求があり次第遅滞なくこれを支払う。
- (2) 会計帳簿の作成に関する事務等を委託する一般事務受託者(以下「会計帳簿作成事務等受託者」という。)
- (a) 名称及び住所
名称：三菱信託銀行株式会社
住所：東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 5 号
 - (b) 一般事務委託契約(以下本号において「委託契約」という。)の概要
ア 委託すべき事務の内容(以下「会計帳簿作成事務等受託者の事務」という。)
 - ① 投資証券の発行に関する事務
 - ② 本投資法人の機関の運営に関する事務(但し、名義書換事務等受託者が行う事務を除く。)
 - ③ 計算に関する事務
 - ④ 会計帳簿又はかかる書類に記載すべき事項を記録した電磁的記録の作成に関する事務
 - ⑤ 納税に関する事務
 - イ 契約期間
委託契約の期間満了日は、平成 17 年 3 月 31 日とし、期間満了日の 3 か月前ま

で、本投資法人又は会計帳簿作成事務等受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とする。

ウ 解約に関する事項

- ① 本投資法人及び会計帳簿作成事務等受託者はいずれも、下記③又は④に定める場合を除き、その相手方の承諾を得ることなく、委託契約を一方的に解除することはできない。
- ② 上記①にもかかわらず、本投資法人又は会計帳簿作成事務等受託者が、その相手方に対し委託契約の終了を申し出た場合にあつて、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、委託契約は終了する。
- ③ 本投資法人及び会計帳簿作成事務等受託者は、その相手方が委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期限を定めてその履行を催告したうえ、当該期間内に履行がないときは委託契約を解除することができる。
- ④ 本投資法人及び会計帳簿作成事務等受託者は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続きを要せず即時委託契約を解除することができる。
 - (i) 解散、破産、特別清算、会社整理、会社更生手続開始、民事再生手続その他これらに準じる申立があつたとき。
 - (ii) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行もしくは滞納処分を受けたとき。

エ 契約内容の変更

本投資法人及び会計帳簿作成事務等受託者は、互いに協議のうえ、投信法その他の関係法令上許容される限り、かつ、これらを遵守して、委託契約の各条項の定めを変更することができる。

オ 報酬額(具体的な金額又はその計算方法)並びにその支払の時期及び方法

- ① 報酬額の計算方法
会計帳簿作成事務等受託者の事務に係る報酬は、3月、6月、9月及び12月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間(以下本オにおいて「計算期間」という。)において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算日における貸借対照表上の資産総額に基づき、別表3記載の基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額とする。なお、3か月に満たない場合の報酬は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とする。
- ② 報酬の支払の時期及び方法
本投資法人は、当該報酬を各計算期間の終了日の翌月末日までに会計帳簿作成事務等受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払う。
- ③ 調整
上記①の定めにかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算日(当該計算期間初日までに本投資法人の第1回目の決算日が到来していない場合には、設立日とする。)における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は24万円とみなす。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日として、当該計算期間の初日以降(同日を含む。)基準日まで(同日を含まない。)の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で24万円を按分計算した金額(円単位未満切捨)と、基準日以降(同日を含む。)最終月末日まで(同日を含む。)の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき別表3記載の基準報酬額

表により計算した額を按分計算した金額(円単位未満切捨)の合計額とする。

第 12 章 成立時の資産保管会社

第 30 条 (成立時の資産保管会社となるべき者の氏名又は名称及び住所並びにこの者と締結すべき契約の概要)

本投資法人の成立時の資産保管会社となるべき者の名称及び住所並びにこれらの者と締結すべき契約の概要は以下のとおりとする。なお、本条における記載は本投資法人の成立時における投信法に基づく記載である。

(1) 名称及び住所

名称：三菱信託銀行株式会社

住所：東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 5 号

(2) 資産保管業務委託契約(以下本条において「委託契約」という。)の概要

(a) 委託すべき業務の内容(以下「保管業務」という。)

- ① 本規約に従って本投資法人が取得する特定資産及びそれ以外の資産の保管に係る業務
- ② 本投資法人が收受し保有する金銭の保管に係る業務
- ③ 本投資法人の指定する各種書類の保管に係る業務
- ④ 法令に基づく資産保管に係る帳簿の作成事務
- ⑤ 前各号の業務に関連して付随的に発生する事務

(b) 契約期間

- ① 委託契約は、投信法第 187 条の規定に基づいて本投資法人が登録を受けた日に効力を発生する。
- ② 委託契約の期間満了日は、平成 17 年 3 月 31 日とし、期間満了日の 3 か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に 2 年間延長されるものとし、以後も同様とする。

(c) 解約に関する事項

- ① 本投資法人及び資産保管会社のいずれも、下記③又は④に定める場合を除き、その相手方の承諾を得ることなく、委託契約を一方的に解除することはできない。
- ② 上記①にもかかわらず、本投資法人又は資産保管会社が、その相手方に対し委託契約の終了を申し出た場合にあつて、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、委託契約は終了する。
- ③ 本投資法人及び資産保管会社は、その相手方が委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期限を定めてその履行を催告したうえ、当該期間内に履行がないときは委託契約を解除することができる。
- ④ 本投資法人及び資産保管会社は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続きを要せず即時委託契約を解除することができる。
 - (i) 解散、破産、特別清算、会社整理、会社更生手続開始、民事再生手続その他これらに準じる申立があつたとき。
 - (ii) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行もしくは滞納処分を受けたとき。

(d) 契約内容の変更

本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議のうえ、投信法その他の関係法令上許容される限り、かつ、これらを遵守して、委託契約の各条項の定めを変更することができる。

(e) 報酬額(具体的な金額又はその計算方法)並びにその支払の時期及び方法

① 報酬額の計算方法

保管業務に係る報酬は、3月、6月、9月及び12月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間(以下本(e)において「計算期間」という。)において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算日における貸借対照表上の資産総額に基づき、別表4記載の基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額とする。なお、3か月に満たない場合の報酬は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とする。

② 報酬の支払の時期及び方法

本投資法人は、当該報酬を各計算期間の終了日の翌月末までに資産保管会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払う。

③ 調整

上記①の定めにかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算日(当該計算期間初日までに本投資法人の第1回目の決算日が到来していない場合には、設立日とする。)における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は15万円とみなす。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日とし、当該計算期間の初日以降(同日を含む。)基準日まで(同日を含まない。)の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で15万円を按分計算した金額(円単位未満切捨)と、基準日以降(同日を含む。)最終月末日まで(同日を含む。)の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき別表4記載の基準報酬額表により計算した額を按分計算した金額(円単位未満切捨)の合計額とする。

第13章 資産運用会社

第31条(成立時の本投資法人の資産運用会社となるべき者の氏名又は名称及び住所並びにこの者と締結すべき契約の概要)

本投資法人の成立時における資産運用会社となるべき者(以下「資産運用会社」という。)の名称及び住所並びにこれらの者と締結すべき契約の概要は以下のとおりとする。なお、本条における記載は本投資法人の成立時における投信法に基づく記載であり、本投資法人の成立時における資産の運用を行う投資信託委託業者を資産運用会社とする。

(1) 名称及び住所

名称：グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

住所：東京都千代田区飯田橋二丁目7番5号

(2) 資産運用委託契約の概要(以下本号において「委託契約」という。)

(a) 委託すべき業務の範囲

投信法その他の適用法令により認められる範囲における以下の各業務(各業務の具体的細目及び条件は、委託契約において定める。)

① 本投資法人を代理して行う運用資産の運用に係る業務

② 本投資法人が行う資金調達に係る業務

③ 本投資法人への報告業務

④ 上記①ないし③のほか、投信法において投資法人資産運用業を営む資産運用会社はその資産の運用を行う投資法人のために行うべき事項として定められている事項を遂行する業務

⑤ 上記①ないし④に掲げる業務のほか、本投資法人及び資産運用会社が協議の上別途合意する上記各号に関連し又は付随する業務

(b) 契約期間

委託契約は、本投資法人が投信法に基づく投資法人の登録を完了した日より効力を生ずるものとし、その有効期間は、下記(c)に従って解約されない限り、効力発生の日から平成17年3月31日までの期間とする。但し、本投資法人及び資産運用会社のいずれかが期間満了の3か月前までに文書により期間延長に反対する旨の意思表示をなさない限り、委託契約はさらに2年間期間が延長されるものとし、以後においても同様とする。

(c) 解約に関する事項

- ① 本投資法人及び資産運用会社は、相手方に対し3か月前までに書面による通知をなすことにより、委託契約を解約し得る。但し、資産運用会社が委託契約を解約するためには、投信法第34条の9に従って本投資法人より同意を得ることを要し、また、本投資法人が委託契約を解約するためには、投信法の定めるところに従って本投資法人の投資主総会の決議を経ることを要する。
- ② 上記①にかかわらず、本投資法人は次のいずれかに該当するときは本投資法人の投資主総会の決議を経ることなく、本投資法人の役員会の決議に基づき資産運用会社への通知により直ちに委託契約を解約することができる。
 - (i) 資産運用会社が委託契約に基づく職務上の義務に違反し、又は怠ったとき
 - (ii) 資産運用会社に運用資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき
- ③ 上記①及び②にもかかわらず、本投資法人は次のいずれかに該当するときは委託契約を解約する。この場合には、本投資法人は資産運用会社に対してその旨を通知するものとする。
 - (i) 資産運用会社が投資信託委託業者でなくなったとき
 - (ii) 資産運用会社が投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき
 - (iii) 資産運用会社が解散したとき
- ④ 委託契約の解約により委託契約が終了した場合においても、投信法上本投資法人が資産運用会社以外の第三者との間において委託契約に代わる本投資法人の資産の運用の委託に係る投信法第198条に基づく契約を締結することが義務づけられている限り、かかる契約が締結されるまでの間においては、資産運用会社は投信法上許容されている限度において委託契約に従って委託業務を遂行する。資産運用会社がこれにより委託業務を遂行する場合にあっては、委託契約に定める委託業務報酬に準じて本投資法人より報酬を支払うものとする。

(d) 契約内容の変更

委託契約は、本投資法人の役員会の承認その他の投信法等の適用諸法令上の要件を充足した上で締結される、本投資法人及び資産運用会社の書面による合意による場合のほか、改定、改正、修正又は変更し得ないものとする。

(e) 委託業務報酬

資産運用会社が行う委託業務の対価たる報酬は、以下のとおりとする。

① 運用報酬1

運用報酬1は、本投資法人の決算期間毎に、以下に従って支払われる。

- (i) 各決算期間毎の運用報酬1の金額は、当該決算期間の直前の決算期間に係る決算日(以下「基準決算日」という。)における総資産額の0.15%に相当する金額(1円未満切捨て)として、当該基準決算日の直後の計算日(各基準決算日に係る貸借対照表等の書類が、投信法第131条第1項の規定に従って役員会の承認を受けた日をいう。)(以下、当該基準決算日の直後の計算日を「基準計算日」という。)において計算する。
- (ii) 本投資法人は、上記(i)で計算された金額を2分割し、当該基準計算日の直後に到来する支払日(毎年3月、6月、9月及び12月の各末日をいう。)

まで、及びその翌支払日までに、各々資産運用会社に対して支払うものとする。

(iii) 上記(i)及び(ii)にもかかわらず、本投資法人設立当初の第1期決算期間に係る運用報酬1については、以下の(i)及び(ii)に従って算出される金額の合計額とし、各々以下の(i)及び(ii)に定める期間内に支払われるものとする。

(i) 平成15年12月31日において本投資法人が所有する不動産関連資産に係る取得価格(但し、消費税及び地方消費税並びに取得費用等を含まない。)の0.3%に相当する金額に、運用開始日(本投資法人が初めて不動産関連資産を取得した日をいう。)から平成15年12月31日までの経過日数を乗じ365日で除した金額(1円未満切捨て)：平成15年12月31日経過後1か月以内に支払う。

(ii) 第1期決算日において本投資法人が所有する不動産関連資産に係る取得価格(但し、消費税及び地方消費税並びに取得費用等を含まない。)の0.3%に相当する金額に91日乗じ365日で除した金額(1円未満切捨て)：第1期決算日経過後1か月以内に支払う。

② 運用報酬2

運用報酬2は、本投資法人の決算期間毎に、以下の計算式に従って算出される金額とし、当該決算期間に係る決算日を基準とする貸借対照表の承認後1か月以内に支払われる。

<計算式>

$$A \times B$$

但し、

A= 当該決算期間に係る運用報酬2基準税引前当期利益(以下の算式で算出される金額とする。)

運用報酬2基準税引前当期利益

$$= a - b + c$$

但し、

a= 当該決算期間における営業収益

b= 当該決算期間における営業費用(但し、運用報酬2を除く。)

c= 当該決算期間における営業外損益

$$B = 5.0\%$$

③ 取得報酬

本投資法人が新規の不動産関連資産を取得した場合、当該不動産関連資産の取得価額の0.5%に相当する金額(1円未満切捨て)とし、取得日(所有権移転等の権利移転の効果が発生した日)の属する月の月末から1か月以内に支払う。

④ 譲渡報酬

本投資法人が運用資産中の不動産関連資産を譲渡した場合、当該不動産関連資産の譲渡価額の0.5%に相当する金額(1円未満切捨て)とし、譲渡日(所有権移転等の権利移転の効果が発生した日)の属する月の月末から1か月以内に支払う。

(f) 再委託に関する規定

① 資産運用会社は、委託業務について、本投資法人の役員会の事前の同意を得ることにより、その一部を法令上再委託先として認められる第三者に対して、法令上認められる範囲において、再委託することができる。但し、この場合においても資産運用会社は委託契約に定める義務を免れるものではなく、また、当該第三者による業務の遂行について、当該第三者と連帯して本投資法人に対して責任を負う。

- ② 資産運用会社が上記①に基づき第三者に対して委託業務の遂行を再委託した場合には、資産運用会社は本投資法人に対して当該再委託に係る契約書の概要を記した書面を速やかに交付する。なお、かかる再委託に係る契約書には、次の事項が含まれていることを要する。
- (i) 当該第三者に再委託される業務の範囲
 - (ii) 当該第三者が、当該再委託に係る業務の遂行にあたり、委託契約及び投信法その他の適用ある法令又は命令等を遵守する旨の規定
 - (iii) 当該第三者に再委託をすることについて、将来における紛争を防止し、当該再委託に係る業務に関する適正な処理に必要となる事項
 - (iv) 委託契約と同内容における秘密保持義務に関する規定

第 32 条 (損益の帰属)

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 33 条 (資産運用会社に対する資産運用報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準)

本投資法人が資産運用会社に対して支払う資産運用報酬は、本規約第 31 条第 2 号(e)に定めるとおりとする。

第 14 章 その他

第 34 条 (設立企画人の氏名又は名称及び住所)

本投資法人の設立企画人の名称及び住所は以下のとおりである。

名称：グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

住所：東京都千代田区飯田橋二丁目 7 番 5 号

第 35 条 (設立企画人が受ける報酬)

本投資法人の設立企画人が、本投資法人の設立に係る役務に対する報酬として受ける金額は、5,000 万円とする。

第 36 条 (設立費用)

1. 本投資法人の設立費用については本投資法人が負担し、設立企画人が立替払いをした場合で、当該費用につき設立企画人より支払の請求があったときは、設立時の資産額から支払う。
2. 前項の設立費用は、以下の内容とする。但し、合計総額 3,000 万円を上限とする。
 - (1) 投資証券の作成に係る費用(印刷費を含む。)その他の設立の際に発行する投資口の募集及び発行に要する費用
 - (2) 設立登記関連費用(設立登記に係る登録免許税を含む。)
 - (3) 設立までの間において必要となる郵便・通信費用
 - (4) 設立のための事務に係る銀行、郵便局その他の金融機関における各種手数料(振込手数料を含むが、これに限られない。)
 - (5) 創立総会の開催に係る費用(会場費用及び設営費用を含むが、これに限られない。)
 - (6) 本投資法人の設立に関して、弁護士・会計士・税理士その他の法律に基づく資格に係る専門家に助言を求めた場合の報酬その他の費用
 - (7) 前各号のほか、設立のための事務に必要な費用

第 37 条 (諸費用の負担に関する条項)

1. 運用資産に関する租税、一般事務受託者、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業務ないし事務を処理するために要した諸費用(本規約第 29 条第 1

号(b)オに従って本投資法人が負担する諸費用を含み、これに限らない。)又は一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の利息又は損害金については、本投資法人がこれを負担する。

2. 前項に加えて、本投資法人は、以下の費用を負担するものとする。
 - (1) 投資証券、新投資口予約権証券及び投資法人債券の発行に関する費用(投資口申込証及び投資法人債申込証の作成、印刷及び交付に係る費用、引受手数料の他、引受証券会社への諸費用実費払戻金を含む。)
 - (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) 目論見書及び(仮)目論見書並びに要約目論見書及び要約(仮)目論見書その他の開示書類又は資料の作成、印刷及び交付に係る費用。
 - (4) 財務諸表、営業報告書、資産運用報告等の作成(これらの書類に記載すべき事項を記載した電磁的記録の作成も含む。)、印刷及び交付に係る費用(これらを監督官庁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要する費用及び広告宣伝等に要する費用。
 - (6) 本投資法人の法律顧問、会計顧問及び税務顧問その他の専門家に助言を求めた場合又は事務を委任した場合の報酬その他の費用。
 - (7) 投資主総会及び役員会開催にかかわる費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用(書面の送付に代わる電磁的方法による通知又は当該書面に記載すべき事項の提供に係る費用も含む。)
 - (8) 執行役員、監督役員及び会計監査人に係る報酬、実費及び立替金等。
 - (9) 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用(取得代金の送金に係る手数料その他の費用、登記関連費用、媒介手数料、調査の実施に係る費用、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。)
 - (10) 借入金及び投資法人債に係る利息及びこれらの送金に係る手数料その他の費用。
 - (11) 本投資法人の運営に要する費用及びこれらの送金に係る手数料その他の費用。
 - (12) その他役員会が認める費用。

第 15 章 附 則

第 38 条 (投資法人の解散、清算)

1. 本投資法人の存立の満了時期については、特にこれを定めない。
2. 法令に定める場合のほか、本投資法人に以下の事由が生じ、投資主総会において解散の決議がなされた場合には、本投資法人は解散される。
 - ① 本投資法人の純資産額が本投資法人の常時保持すべき最低限度額である 5,000 万円を下回った場合
 - ② 本投資法人が、借入れ又は投資法人債について、期限の利益を喪失した場合
 - ③ その他、本規約第 2 条で定める本投資法人の目的を達することが著しく困難な事態となった場合

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。

第 40 条 (成立時の執行役員及び監督役員)

1. 本投資法人の成立時の執行役員及び監督役員の任期は、本規約第 15 条にもかかわら

- ず、平成 16 年 12 月 31 日までとする。
2. 本規約第 20 条第 1 号②及び同条第 2 号②の規定にかかわらず、執行役員と監督役員の初回の報酬の支払いは、本投資法人が投信法第 189 条の登録を受ける月の末日までとし、当該初回報酬支払日に既往の報酬を合算して支払う。

資産運用の対象及び方針

本規約第 21 条第 1 項にいう資産運用の対象及び方針(以下「本方針」という。)は、次のとおりとする。

1. 資産運用の基本方針

本投資法人は、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(平成 12 年総理府令第 129 号。その後の改正を含む。)第 105 条第 1 号へに定めるもののうち、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。)に対する投資として運用することを目的とし、本投資法人の保有する資産(以下「運用資産」という。)について、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行う。

2. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等

(1) 投資対象

A. 投資対象資産

本投資法人は、上記 1. に定める資産運用の基本方針に従い、主として不動産等資産に投資する。また、本投資法人は、以下に掲げる各資産のうち、不動産等資産を除く各資産に投資することがある(次の①及び②に掲げる各資産(不動産等資産を含む。))を総称して「不動産関連資産」という。)

① 不動産等(次の(a)から(g)までに掲げる各資産をいう。以下同じ。)

- (a) 不動産
- (b) 不動産の賃借権
- (c) 地上権
- (d) 地役権
- (e) 不動産信託受益権

不動産、不動産の賃借権、地上権、又は地役権のみを信託する信託の受益権、又は不動産等に付随する金銭と合わせて信託されている包括信託の受益権をいう。

(f) 金銭等の信託受益権

不動産、不動産の賃借権、地上権、地役権又は(g)の不動産匿名組合出資持分に投資して運用することを目的とする金銭資産の信託の受益権

(g) 不動産匿名組合出資持分

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。その後の改正を含め、以下「投信法施行令」という。)第 3 条第 8 号に定義されるもののうち、当事者の一方が上記(a)ないし(f)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をいう。

② 不動産関連有価証券等(次の(a)から(d)までに掲げる各資産を総称していう。以下同じ。)

但し、以下の不動産関連有価証券等の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して運用するものに限るものとする。

(a) 資産の流動化に関する法律(平成 10 年法律第 105 号。その後の改正を含め、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

- (b) 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。その後の改正を含め、以下「投信法」という。)第 2 条第 7 項に規定する受益証券
- (c) 投信法第 2 条第 15 項に規定する投資証券(以下「投資証券」という。)
- (d) 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

B. その他の投資

- ① 本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、以下に掲げる各資産に投資することがある。
 - (a) 預金(普通預金、通知預金、貯蓄預金、定期預金、自由金利型定期預金、大口定期預金を含む。)
 - (b) 有価証券(投信法第 2 条第 5 項に定義される。)(但し、ここでは不動産関連資産に該当するもの及び株券は除く。)、金銭債権(譲渡性預金証書を含み、これに限られない。)等の資産であって、投信法第 2 条第 1 項に定める特定資産に該当するもの(不動産関連資産に該当するもの、株券、次の②及び③並びに下記 C. ①(h)のいずれかに該当するものは除く。)
 - (c) 匿名組合出資持分(投信法施行令第 3 条第 8 号に定義され、上記 A. ①(g)不動産匿名組合出資持分を除く。)
- ② 本投資法人は、特定資産のうち、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。以下「ヘッジ取引」という。)に投資することがある。
- ③ 本投資法人は、特定資産のうち、以下に掲げる各資産であって、不動産(不動産信託受益権の信託財産たる不動産を含む。)又は不動産信託受益権への投資に付随し、当該不動産又は不動産信託受益権と併せて取得することが株式会社東京証券取引所その他の本投資法人の発行する投資証券が上場されている金融商品市場を開設する金融商品取引所の規則上適当と認められるものに投資することがある。
 - (a) 不動産(不動産信託受益権の信託財産たる不動産を含む。)の管理会社等の株券
 - (b) (a)の株券を信託する信託受益権、又は金銭を信託する信託受益権(当該株券に対する投資を目的とする場合に限る。)

C. 不動産等への投資に付随する資産への投資

本投資法人は、不動産等への投資に付随する資産として、以下に掲げる各資産に投資することがある。

- ① 本投資法人において、特定資産たる不動産(不動産信託受益権の信託財産たる不動産を含む。)又は不動産信託受益権に付随し、かつ、当該不動産又は不動産信託受益権と併せて取得することが、株式会社東京証券取引所その他の本投資法人の発行する投資証券が上場されている金融商品市場を開設する金融商品取引所の規則上適当と認められる以下の各資産
 - (a) 商標法(昭和 34 年法律第 127 号。その後の改正を含む。)に基づく商標権等(商標権又はその専用使用権もしくは通常使用権をいう。以下同じ。)
 - (b) 温泉法(昭和 23 年法律第 125 号。その後の改正を含む。)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
 - (c) 不動産(不動産信託受益権の信託財産たる不動産を含む。)の管

理会社等の出資持分

- (d) 民法(明治 29 年法律第 89 号。その後の改正を含む。)に定める動産
 - (e) 著作権法(昭和 45 年法律第 48 号。その後の改正を含め、以下「著作権法」という。)に基づく著作権、著作人格権(著作権法第 17 条第 1 項に規定するものをいう。)、及び著作隣接権(著作権法第 89 条に規定するものをいう。)
 - (f) 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。)
 - (g) 投信法その他の法令上、本投資法人が取得することが許容される資産
 - (h) (a)ないし(g)の資産を信託する信託受益権、又は金銭を信託する信託受益権((a)ないし(g)の資産に対する投資を目的とする場合に限る。)
- ② 本投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、本投資法人の商号に係る商標権等その組織運営に伴い保有するものであり、株式会社東京証券取引所その他の本投資法人の発行する投資証券が上場されている金融商品市場を開設する金融商品取引所の規則上適当と認められるもの

(2) 投資態度

- A. 本投資法人は、3 大都市圏(首都圏、中部圏及び近畿圏)の主要都市及び 3 大都市圏以外の政令指定都市に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託受益権その他の資産に対して主として投資を行う。
- B. 投資する不動産等を選定するにあたっては、①一般経済情勢、不動産市場動向、金利動向及び税制等の「一般的要因」、②立地エリアの周辺環境、都市計画の状況及び将来性等の「地域的要因」、③建物の規模、仕様、保守管理状態及び耐震性能、権利関係、入居テナント、並びに環境・地質等の「個別的要因」を総合的に分析検討し、中長期的に優位性を持つと考えられる不動産を選定する。
- C. 不動産等への投資に際しては、当該不動産に関する経済的調査、物理的調査、法的調査等の詳細調査(デュー・ディリジェンス)を実施し、その投資価値を見極めた上で、その投資を決定する。
- D. 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、不動産の賃借権もしくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権もしくは地上権を信託する信託の受益権をいう。)の価額の合計額を、本投資法人の有する特定資産の価額の合計額で除した比率が 100 分の 75 以上になるように運用する。
- E. 本投資法人は、投資主の利益を最優先するものとし、特定の第三者に利益を供与することを意図した投資は行わない。

3. 投資制限

- (1) 本投資法人は、投信法その他法令及び株式会社東京証券取引所その他の本投資法人の発行する投資証券が上場されている金融商品市場を開設する金融商品取引所の規則上、許容される範囲を逸脱して、外貨建資産への投資を行わない。
- (2) 上記 2. (1)B. ②に掲げるヘッジ取引は、本投資法人に係る負債から生じる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た運用に限るものとする。

4. 組入資産の貸付けの目的及び範囲

- (1) 本投資法人の有する不動産については、第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うことを原則とし、本投資法人の有する信託受益権に係る信託財産である不動産については、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を行うことを原則とする。
- (2) 前号の不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに類する金銭(以下「敷金等」という。)を受け入れ又は差し入れることがあり、受け入れた敷金等は、本方針の定めに基づき運用する。
- (3) 余資の効率的な運用を目的として、本投資法人の有する不動産以外の資産の貸付けを行うことがある。

以 上

(別表 1)

本件一般事務処理費用のうち本投資法人の負担とするもの

1. 投資主及び実質投資主宛名入力に係る費用
2. 銀行取扱期間又は郵便局払渡期間経過後の分配金の支払に必要な送金手数料
3. 投資主総会関係書類その他投資主及び実質投資主に対する通知、催告、報告等の書類の発送に必要な郵送料
4. 宛名单票、共通議決権代理行使委任状用紙、共通分配金計算書用紙、共通分配金振込先確認書用紙、共通分配金振込通知書用紙、共通封筒の作製費
5. 投資主及び実質投資主に対して発送する投資証券等有価物に保険を付した場合の保険料及びこれらの者から徴収不能の郵送料
6. 前各項目のほか、本投資法人及び名義書換事務等受託者の間における協議により定めた費用

通常事務手数料表

| 項目 | 計算単位及び計算方法 |
|---------------------------------------|--|
| 基 本 料 | 1. 月末現在投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1(月額)。但し、最低料金は月額210,000円とする。 1名～ 5,000名 490円 5,001名～ 10,000名 440円 10,001名～ 30,000名 380円 30,001名～ 50,000名 320円 50,001名 以上 270円 2. 月中に除籍となった投資主：1名につき70円加算 |
| 名 義 書 換 料 | 1. 月中書換投資口数1投資口につき135円 2. 書換投資証券1枚につき135円 |
| 投資証券交換分合料 | 1. 回収投資証券1枚につき90円 2. 交付投資証券1枚につき90円 |
| 不所持投資主管理料 | 1. 不所持申出受理：(1)1投資口につき65円、(2)提出投資証券1枚につき135円 2. 不所持投資証券交付：(1)1投資口につき65円、(2)交付投資証券1枚につき135円 3. 月末現在不所持投資主：1名につき(月額)70円 |
| 未達・未引換投資証券保管料 | 月末保管件数：1件につき(月額)80円 |
| 予備投資証券管理料 | 1. 予備投資証券の保管：期末の残高枚数1枚につき(6か月)4円 2. 予備投資証券の廃棄：1枚につき15円 |
| 諸 届 受 付 料 | 受付1件につき500円 |
| 証 明 調 査 料 | 証明調査依頼対象投資主1名につき1,000円 |
| 分配金明細表管理料 | 1. 投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として1名につき、下記段階に応じ区分計算した合算額。但し、最低額を380,000円とする。 1名～ 5,000名 135円 5,001名～ 10,000名 115円 10,001名～ 30,000名 95円 30,001名～ 50,000名 80円 50,001名 以上 65円 2. 分配金振込指定：1件につき170円加算 |
| 未払分配金関係手数料 | 1. 分配金額収証又は郵便振替支払通知書：1枚につき500円 2. 未払分配金の除斥期間満了後管理料：毎月月末現在未払管理件数1件につき、下記段階に応じ区分計算した合計額。 1件～10,000件 3円 10,001件～30,000件 2円 30,001件以上 1円 |
| 議 決 権 行 使 書 及 び 委 任 状 関 係 手 数 料 | 1. 議決権行使書、委任状(出席票を含む。)作成：1通につき22円 2. 議決権行使書、委任状集計：1通につき70円 但し、最低額を70,000円とする。 |
| 投 資 主 一 覧 表 等 作 成 料 | 1. 全投資主を記載する場合：1名につき7円 2. 一部投資主を記載する場合：1名につき60円 3. 分配金明細表作成料：1名につき22円 |

| | |
|------------------------|---|
| 投資主総会及び分配金 関係書類封入送料 | 1. 封入発送料等 (1) 封入物招集通知2種又は3種、決議通知2種又は3種、合計5種まで1名につき54円 (2) 分配金関係封入物2種まで1名につき30円 (3) 分配金振込先確認書の封入1通につき40円加算 (4) 追加封入料封入物1種増すごと6円加算 (5) 決議はがき1名につき18円 2. 書留扱い：1通につき55円加算 |
| その他の | 郵便振替支払通知書分割料：1通につき350円 但し、最低額を70,000円とする。 |

投資証券保管振替制度事務取扱手数料

| 項目 | 計算単位及び計算方法 |
|--------------------|--|
| 実質投資主 管 理 料 | 月末現在実質投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1(月額)。但し、最低料金は月額70,000円とする。 1名～ 5,000名 270円 5,001名～ 10,000名 240円 10,001名～ 30,000名 210円 30,001名～ 50,000名 180円 50,001名 以上 150円 |
| データ 受 理 料 | 1. 実質投資主票受理料：参加者から提出された実質投資主票1枚につき200円 2. 実質投資主通知受理料：証券保管振替機構の実質投資主通知1件につき200円 3. 照合用実質投資主データ受理料：証券保管振替機構の照合用実質投資主データ1件につき200円 |
| 除 籍 料 | 用済実質投資主票：1枚につき50円 |
| 失念投資口 関 係 手 数 料 | 1. 機構名義失念投資口に係る分配金の支払：1件につき1,500円 2. 機構名義失念投資口に係る分割分投資口の交付：1件につき3,000円 |

(別表 3)

基準報酬額

| 総資産額 | | 算定方法(年間) | | | | |
|----------|-----------|--------------|---|------------------|-----------|--|
| | 100億円以下 | 11,000,000円 | | | | |
| 100億円超 | 500億円以下 | 11,000,000円 | + | (資産総額 - 100億円) | × 0.080 % | |
| 500億円超 | 1,000億円以下 | 43,000,000円 | + | (資産総額 - 500億円) | × 0.060 % | |
| 1,000億円超 | 2,000億円以下 | 73,000,000円 | + | (資産総額 - 1,000億円) | × 0.055 % | |
| 2,000億円超 | 3,000億円以下 | 128,000,000円 | + | (資産総額 - 2,000億円) | × 0.040 % | |
| 3,000億円超 | 5,000億円以下 | 168,000,000円 | + | (資産総額 - 3,000億円) | × 0.035 % | |
| 5,000億円超 | | 238,000,000円 | + | (資産総額 - 5,000億円) | × 0.030 % | |

(別表 4)

基準報酬額

| 総資産額 | | 算定方法(年間) | | | |
|----------|-----------|----------------|---------|------------|---------|
| | 100億円以下 | 7,000,000円 | | | |
| 100億円超 | 500億円以下 | 7,000,000円 + | (資産総額 - | 100億円) × | 0.050 % |
| 500億円超 | 1,000億円以下 | 27,000,000円 + | (資産総額 - | 500億円) × | 0.040 % |
| 1,000億円超 | 2,000億円以下 | 47,000,000円 + | (資産総額 - | 1,000億円) × | 0.035 % |
| 2,000億円超 | 3,000億円以下 | 82,000,000円 + | (資産総額 - | 2,000億円) × | 0.030 % |
| 3,000億円超 | 5,000億円以下 | 112,000,000円 + | (資産総額 - | 3,000億円) × | 0.025 % |
| 5,000億円超 | | 162,000,000円 + | (資産総額 - | 5,000億円) × | 0.020 % |