

【ADR1】投資法人規約

第1章 総 則

第1条 (商 号)

本投資法人は、アドバンス・レジデンス投資法人と称し、英文ではAdvance Residence 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。)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、電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合には、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、600万口とする。
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、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を募集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執行役員が決定し、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、法令又は本規約の他、役員会の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 (投資口の払戻し、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、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、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。
3. 投資主総会は、2017年10月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年毎の10月1日及び同日以後遅滞なく招集する。また、必要があるときは随時投資主総会を開催することができる。

4. 投資主総会を招集するには、投資主総会の日から2か月前までに投資主総会の日を公告し、投資主総会の日から2週間前までに各投資主に対して書面に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。ただし、前項第一文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。
5. 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。
6. 本投資法人は、電子提供措置をとる事項のうち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。）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の他、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、投資主総会毎にその代理権を証明する書面を本投資法人に提出しなければならない。

第13条（書面及び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、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. 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. 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2項の規定は、(i)以下の各事項に関する議案が投資主総会に提出されることについて本投資法人が本投資法人のウェブサイトにおいて公表した日若しくは招集権者がこれに準ずる方法により公表した日のいずれか早い日から2週間以内に、総発行済投資口の100分の1以上の投資口を6か月以上引き続き有する投資主が、当該議案に反対である旨を本投資法人（招集権者が執行役員若しくは監督役員以外の者である場合は、本投資法人及び招集権者の双方）に通知した場合、又は、(ii)以下の各事項に関する議案について、本投資法人が当該議案に反対である旨を招集通知に記載若しくは本投資法人のウェブサイトにおいて公表した場合は、当該議案については適用しない。
 - (1) 執行役員又は監督役員の選任又は解任
 - (2) 資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結又は解約
 - (3) 解散
 - (4) 投資口の併合
 - (5) 執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除
 - (6) 吸収合併契約又は新設合併契約の承認

4. 第1項及び第2項の規定は、本条を変更する規約変更議案については適用しない。

第15条 (基準日)

1. 本投資法人は、直前の決算期（第31条で定める営業期間の末日をいう。以下同じ。）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。ただし、決算期から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に限る。
2. 前項の他、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、その権利を行使することができる者としてすることができる。

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並びにその他法令で定める事項を記載した議事録を作成する。

第4章 役員及び役員会

第17条 (役員の数並びに役員会の構成)

本投資法人の執行役員は2名以内、監督役員は3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、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)

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、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げない。また、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終了するときまでとする。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及び支払の時期)

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、一人当たり月額100万円を上限とし、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、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20条 (役員賠償責任の免除)

本投資法人は、役員投信法第115条の6第1項の責任について、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1名がこれを招集し、その議長となる。
2. 役員会招集通知は、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の上、出席者の過半数の議決をもって行う。

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。

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2,000万円を上限とし、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全ての監査報告書を受領後、2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29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30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の着実な成長を目的として、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、資金を借り入れる場合は、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。）（以下「金融商品取引法」という。）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。
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31条 (営業期間及び決算期)

本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までとする。

第32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、利益の額（以下「分配可能金額」という。）は、投信法第136条第1項に規定する利益とする。

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（以下「配当可能利益の額」という。）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。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、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、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負担を軽減す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。ただし、この場合において、金銭の分配金額が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、分配可能金額を超え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その有する投資口の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号から第4号までのほか、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33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34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条に定める事務を第三者に委託する。

第11章 附 則

第35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(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36条 (改正の効力発生)

2025年10月27日の投資主総会の決議による本規約別紙3に定める運用報酬1及び運用報酬2の変更は、2026年2月1日に効力を生じる。なお、本条は当該効力発生日の翌日をもってこれを削除する。

制定 2010年3月1日
改定 2011年10月28日
改定 2013年10月25日
改定 2015年10月23日
改定 2017年10月26日
改定 2019年10月24日
改定 2021年10月27日
改定 2023年10月26日
改定 2025年10月27日

別紙 1

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、主として不動産等資産(投信法施行規則第105条第1号へに規定するものをいう。以下同じ。)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又は投信法施行規則第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。以下同じ。)に投資する。また、本投資法人は、投資対象地域の分散化を考慮しつつ、居住の用に供され又は供されることが可能な不動産(以下「賃貸住宅」という。)に係る不動産等資産を主要な投資対象として投資を行い、中長期にわたる安定的収益の獲得と運用資産の成長を目指し、投資主価値の極大化を図る。

資産運用の対象

本投資法人は、上記資産運用の基本方針に従い、下記1.及び2.の不動産等及び不動産対応証券に投資する。

1. 不動産等(次に掲げるものをいう。以下同じ。)
 - (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を信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含む。)
 - (5) 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
 - (6) 当事者の一方が相手方の行う上記(1)から(5)まで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
 - (8) 海外不動産保有法人の発行済株式
 - (9) 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を信託する信託の受益権若しくは上記(5)から(7)ま

- で掲げる資産と同様の性質を有する資産（前号のものと併せ以下「海外不動産等」と総称する。）
2. 不動産対応証券（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することを目的とする、次に掲げるものをいう。以下同じ。）
 - （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項に定める優先出資証券をいう。）
 - （2）受益証券（投信法第2条第7項に定める受益証券をいう。）
 - （3）投資証券（投信法第2条第15項に定める投資証券をいう。）
 - （4）特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（上記1.（4）、（5）又は（7）に規定する資産に該当するものを除く。）をいう。）
 - （5）外国の法令に準拠して組成された上記（1）又は（4）に掲げる資産と同様の性質を有する資産（以下「海外不動産対応証券」という。）
 3. 本投資法人は、上記1.及び2.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）コールローン
 - （3）譲渡性預金証書
 - （4）有価証券（投信法第2条第5項に定義されるものをいう。）（ただし、本「資産運用の対象」において定められている他の資産に該当するものを除く。）
 - （5）金銭債権（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7号に定めるものをいう。）
 - （6）信託財産を上記（1）から（5）まで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号に定めるものをいう。）
 - （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号に定めるものをいう。）
 4. 本投資法人は、不動産等及び不動産対応証券への投資に当たり、必要がある場合には以下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（不動産等への投資に付随するものに限る。）
 - （2）株式（本投資法人が主たる投資対象とする不動産等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。）
 - （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）資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資
 - （5）地役権
 - （6）民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含む。）に規定する動産（設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に付加されたものに限る。）
 - （7）信用金庫法（昭和26年法律第238号。その後の改正を含む。）に定める出資
 - （8）上記（1）から（7）までに掲げる資産のほか、不動産等又は不動産対応証券の投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利
 5. 金融商品取引法第2条第2項に規定す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、上記1.から4.までを適用するものとする。

投資態度

- （1）本投資法人が不動産等及び不動産対応証券へ投資するに際しては、主たる用途を賃貸住宅（複数の用途の不動産が一体として開発された場合又は一体として利用されている場合において、その主たる用途が賃貸住宅又は運営型賃貸住宅（オペレーターにより、一般的な賃貸住宅とは異なる運営を行う物件をいい、サービス・アパートメント、社会人及び学生向けの寮、高齢者向け住宅等をその用途とするものをいう。）であるものを含む。以下同じ。）とする不動産に係るものを対象とする。ただし、賃貸住宅へ投資するために必要な場合には、一時的かつ一定の範囲で、主たる用途が賃貸住宅以外の不動産に係る不動産等又は不動産対応証券（海外不動産等及び海外不動産対応証券へ投資する場合を除くものとする。）に対しても投資することができるものとする。また、国内における主たる投資地域は、東京23区、首都圏（23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県をいう。）並びに政令指定都市及びこれに準ずる都市とし、海外における投資対象地域は、北米その

他政治・経済・金融システムの安定度が高く、法律・会計・税務・不動産市場等に関する透明性が確保されていると判断した国・地域とするが、海外不動産等及び海外不動産対応証券への投資は、一定の範囲に限定するものとする。

- (2) 本投資法人は、物件の取得にあたっては、当該不動産の予想収益、エリアの将来性、建物仕様、耐震性能、権利関係、建物管理状況、環境・地質等を十分に調査し、総合的に検討する。
- (3) 本投資法人は、中長期での運用を基本方針として物件の取得を行う。したがって、物件の売却については、金融市場及び不動産市場の動向、収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性及びポートフォリオの構成を検討の上、総合的に判断して実行する。
- (4) 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、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権、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以上とする。

投資制限

- (1) 有価証券及び金銭債権に係る制限
本投資法人は、有価証券及び金銭債権への投資を、余資の運用に当たっては、安全性及び換金性を重視して行うものとし、その他の場合は不動産等及び不動産対応証券との関連性を勘案して行うものとする。
- (2) デリバティブ取引に係る制限
本投資法人は、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金利変動リスク、為替変動リスク、価格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。

取得した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等以外の不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含む。以下本項において同じ。）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前記投資方針に従い運用することができる。
- (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。

以上

別紙 2

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、不動産の賃借権及び地上権並びに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。
 - (2) 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権並びに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を信託する信託の受益権
信託財産が上記(1)に掲げる資産の場合は、上記(1)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基準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外国の法令に準拠して組成された信託財産を不動産、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上記(1)に掲げる資産の場合は、上記(1)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基準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外国の法令に準拠して組成された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上記(1)から(3)まで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基準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) 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外国の法令に準拠して組成された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上記(4)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基準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) 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) デリバティブ取引に係る権利

① 金融商品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

当該金融商品取引所の最終価格(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。

② 金融商品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。

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。

(9) 金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、上記(1)から(8)まで及び下記(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、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

上記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基準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、上記1.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、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等に関する匿名組合出資持分

信託財産の構成資産が上記(1)に掲げる資産の場合は上記(1)に従った評価を、匿名組合出資持分の構成資産が上記(1)に掲げる資産の場合は投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額等をもって評価する。信託財産又は匿名組合の構成資産が金融資産の場合には、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、これらの合計額から負債の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. 各評価基準日は、原則として決算期とする。

以上

資産運用会社に対する資産運用報酬

本投資法人が運用資産の運用を委託する資産運用会社に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は次のとおりとする。なお、各報酬の支払に際しては、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入金する方法で支払うものとする。

運用報酬1

以下の計算式に従って算出される金額を上限として、決算日より2か月以内に支払う。

<計算式>

当該営業期間に係るNOI×1口当たりFF0×0.0016%

(なお、当該営業期間が6か月に満たない場合又は6か月を超える場合は、0.0016%に「6を当該営業期間の月数で除した数」を乗じた料率に調整する。)

「NOI」とは、本投資法人の当該営業期間の不動産賃貸事業収入合計（運用資産に不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券が含まれる場合には、当該運用資産に係る配当その他これに類する収益の額を含む。）から不動産賃貸事業費用（減価償却費及び固定資産除却損を除く。）合計を控除した金額をいう。

「1口当たりFF0」とは、AをBで除した金額をいう。

A：運用報酬1、運用報酬2、当該運用報酬に係る控除対象外消費税及び法人税等の金額を控除する前の当該営業期間に係る当期純利益に、減価償却費、減損損失、のれん償却費並びに不動産等及び不動産対応証券の譲渡損に相当する金額を加え、負ののれん発生益並びに不動産等及び不動産対応証券の譲渡益に相当する金額を減じた金額

B：当該決算日における発行済投資口数

(注) 本投資法人が自己投資口の取得を行い、当該決算日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、本投資法人の保有する自己投資口を除いた数をいうものとする。また、(i) 1：Xの割合で本投資法人の投資口の分割が行われた場合には、当該投資口分割が行われた営業期間以降の営業期間における運用報酬1の金額は、上記式による算出値のX倍とし、(ii) Y：1の割合で本投資法人の投資口の併合が行われた場合には、当該投資口併合が行われた営業期間以降の営業期間における運用報酬1の金額は、上記式による算出値のY分の1倍とする。

運用報酬2

以下の計算式に従って算出される金額を上限として、決算日より3か月以内に支払う。

<計算式>

当該営業期間に係る税引前当期純利益×1口当たり分配金×0.0012%

(なお、当該営業期間が6か月に満たない場合又は6か月を超える場合は、0.0012%に「6を当該営業期間の月数で除した数」を乗じた料率に調整する。)

「税引前当期純利益」とは、運用報酬1、運用報酬2、当該運用報酬に係る控除対象外消費税及び法人税等の金額を控除する前の当該営業期間に係る当期純利益に、減損損失、のれん償却費並びに不動産等及び不動産対応証券の譲渡損に相当する金額を加え、負ののれん発生益並びに不動産等及び不動産対応証券の譲渡益に相当する金額を減じた金額をいう。

「1口当たり分配金」とは、AをBで除した金額をいう。

A：運用報酬1、運用報酬2、当該運用報酬に係る控除対象外消費税及び法人税等の金額を控除する前の当該営業期間の当期純利益に、前期繰越利益、任意積立金の取崩に相当する金額を加え、次期繰越利益、任意積立金の積立に相当する金額を減じた金額

B：当該決算日における発行済投資口数

(注) 本投資法人が自己投資口の取得を行い、当該決算日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、本投資法人の保有する自己投資口を除いた数をいうものとする。また、(i) 1：Xの割合で本投資法人の投資口の分割が行われた場合には、当該投資口分割が行われた

営業期間以降の営業期間における運用報酬2の金額は、上記式による算出値のX倍とし、(ii)Y:1の割合で本投資法人の投資口の併合が行われた場合には、当該投資口併合が行われた営業期間以降の営業期間における運用報酬2の金額は、上記式による算出値のY分の1倍とする。

取得報酬

新たに不動産等及び不動産対応証券を取得した場合、その「売買代金」に1.0%を乗じた額を上限とする金額を取得日の属する月の翌月末までに支払う。「売買代金」とは、売買契約書に記載された金額とし、取得に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとする。

譲渡報酬

不動産等及び不動産対応証券を譲渡した場合、その「売買代金」に0.50%を乗じた額を上限とする金額を譲渡日の属する月の翌月末までに支払う。ただし、譲渡損が生じる場合については、譲渡報酬は生じないものとする。なお、「売買代金」とは、売買契約書に記載された金額とし、譲渡に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとする。また、「譲渡損が生じる場合」とは、売買代金が譲渡時における帳簿価額を下回る場合とする。

合併報酬

資産運用会社が、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、当該合併の効力が発生した場合には、合併時において当該他の投資法人が保有していた不動産等、不動産対応証券、特定社債券及び不動産関連ローン等資産の合併の効力発生日における評価額の合計額に0.5%を上限とする料率を乗じた金額を合併の効力発生日の属する月の月末から3か月以内に支払う。

以上