

規 約

グローバル・ワン不動産投資法人

2003年 4月 4日	規約作成
2003年 4月16日	法人設立
2003年 7月23日	規約変更
2004年12月22日	規約変更
2006年 3月15日	規約変更
2008年 2月29日	規約変更
2010年 3月 3日	規約変更
2012年 3月 6日	規約変更
2014年 3月11日	規約変更
2014年 4月 1日	規約変更
2016年 3月 9日	規約変更
2018年 3月 2日	規約変更
2018年 4月 1日	規約変更
2019年12月12日	規約変更
2021年12月14日	規約変更
2022年10月28日	規約注記
2023年12月14日	規約変更
2025年12月12日	規約変更

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（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 7 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 8 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。
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 9 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 10 条（投資主総会に係る事項）

1. 本投資法人の投資主総会は、2019 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、必要あるときは隨時招集される。
2. 本投資法人の投資主総会が決算日から 3 ヶ月以内に開催される場合には、当該決算日

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。前文の規定にかかわらず、本投資法人は、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ことができる。

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、執行役員の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の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。
9. 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。
10. 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。）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11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. 前項の規定にかかわらず、前項のみなし賛成の規定は、投信法第81条の2第2項（投資口の併合）、第104条第1項（役員及び会計監査人の解任）、第140条（規約の変更）

(但し、みなし賛成に関連する規定の策定又は改廃に限る。)、第 143 条第 3 号(解散)、第 205 条第 2 項(資産の運用に係る委託契約の解約に対する同意)又は第 206 条第 1 項(資産の運用に係る委託契約の解約)に係る議案の決議には適用しない。

3. 第 1 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 4 章 役員・役員会

第 12 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 13 条(役員の選任)

執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任する。

第 14 条(役員の任期)

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 15 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 16 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、執行役員の 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 17 条 (会計監査人の選任)

会計監査人は、投資主総会において選任する。

第 18 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 19 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：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した日の属する月の月末から 1 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 20 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、投信法その他の関係法令、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 21 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 25 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

満期保有目的の債券に分類される場合は取得原価をもって評価し、その他有価証券に分類される場合は、時価をもって評価する。但し、市場価格のない株式等は、取得原価にて評価する。

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) ヘッジ取引により生じる正味の債権及び債務は、時価をもって評価する。

(二) 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 22 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 23 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 24 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 25 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。本規約において、決算期間末日を「決算日」という。

第 26 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27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。本投資法人の資産の運用を行う資産運用会社は、グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社とする。
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 資産運用会社

第28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29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資産運用会社が行う委託業務の対価として支払う資産運用報酬は、以下に定めるとおりとする。

(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。

- ① 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。
- ② 本投資法人は、上記①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。

(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(但し、本条第 5 号に定める合併の場合を除く。)、当該不動産関連資産の取得価額(資産交換による取得の場合は取得した当該不動産関連資産の評価額を意味する。)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(但し、本条第 5 号に定める合併の場合を除く。)、当該不動産関連資産の譲渡価額(資産交換による譲渡の場合は譲渡した当該不動産関連資産の評価額を意味する。)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。

(5) 合併報酬

本投資法人と他の投資法人との新設合併又は吸収合併(本投資法人が吸収合併存続法人である場合及び吸収合併消滅法人である場合を含む。以下同じ。)(以下「合併」と総称する。)に関し、資産運用会社が当該他の投資法人(吸収合併の場合は、相手方の投資法人をいい、新設合併の場合は、他の新設合併消滅法人をいう。以下本号において同じ。)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、かつ、当該合併

の効力が発生した場合、当該他の投資法人が保有する不動産関連資産のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の合計額の0.5%に相当する金額(1円未満切捨て)を上限として資産運用会社との間で別途合意する金額とし、当該合併の効力発生日の属する月の月末から1か月以内に支払う。

第12章 その他

第30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 13 章 附 則

第 31 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、借り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 32 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。

(別添)

資産運用の対象及び方針

本規約第20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)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。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、以下に掲げる各資産に投資することがある。
 - (a) 不動産等に投資することを目的とする特定目的会社(資産流動化法に定めるものをいう。以下同じ。)、特別目的会社(合同会社を含む。以下同じ。)その他これらに類する法人等(組合を含む。以下「不動産投資ビーカル」とい

う。) の発行する特定社債券(資産流動化法に定めるものをいう。以下同じ。)又は社債券

- (b) 不動産投資ビークルに対する貸付債権等の金銭債権(以下「不動産関連ローン等金銭債権」という。)
- (c) 不動産関連ローン等金銭債権に投資することを目的とする特定目的会社、特別目的会社その他これらに類する法人等の発行する特定社債券又は社債券
- (d) 不動産関連ローン等金銭債権を主として信託する信託の受益権
- (e) 信託財産を主として(a)から(d)まで又は(f)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
- (f) 投資事業有限責任組合契約に関する法律(平成10年法律第90号。その後の改正を含め、以下「LPS法」という。)に規定する投資事業有限責任組合契約に基づく権利(その出資対象事業が、①不動産関連資産、②不動産関連ローン等金銭債権若しくは③不動産投資ビークルの発行する特定社債券、社債券、株券、出資持分、組合持分等又はこれらに類する資産に対する投資のうちLPS法により事業目的とできるものに限る。)
- (g) 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。)

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、著作者人格権(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(g)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