投資法人規約

大和ハウスリート投資法人

投資法人規約

第1章　総則

（商号）

第1条　本投資法人は、大和ハウスリート投資法人と称し、英文では、Daiwa House REIT Investment Corporationと表示する。

（目的）

第2条　本投資法人は、その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。その後の改正を含む。）（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。

（本店の所在地）

第3条　本投資法人は、本店を東京都中央区に置く。

（公告の方法）

第4条　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

（発行可能投資口総口数等）

第5条　本投資法人の発行可能投資口総口数は、400万口とする。

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、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。当該募集投資口（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。）の発行における 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て決定した金額とする。

（投資主の請求による投資口の払戻し及び自己の投資口の取得）

第6条　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。

（投資口の取扱に関する事項）

第7条　本投資法人の投資主名簿への記載又は記録、投資主の権利の行使の手続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、法令又は本規約のほか、役員会の定める投資口取扱規程による。

（最低純資産額）

第8条　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3章　投資主総会

（招集）

第9条　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 週間前までに各投資主に対して、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。

（招集者）

第10条 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、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あらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集する。

（議長）

第11条 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あらかじ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、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、監督役員の1名がこれにあたる。

（基準日）

第12条 本投資法人は、投資主総会をその直前の決算期（第45条において定義する。以下同じ。）から3か月以内の日を投資主総会の日として開催する場合、当該決算期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、当該投資主総会において権

利を行使することのできる投資主とする。

2. 前項の規定にかかわらず、本投資法人は、役員会の決議によりあらかじめ公告をして、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、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とすることができる。

（議決権の代理行使）

第13条 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。

2. 前項の場合において、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する書面をあらかじ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、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。

（書面による議決権の行使）

第14条 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に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。

（電磁的方法による議決権の行使）

第15条 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に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。

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。

（決議の方法）

第16条 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、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行う。

（みなし賛成）

第17条 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。

（議事録）

第18条 投資主総会の議事については、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。

（投資主総会規程）

第19条 投資主総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ほか、役員会において定める投資主総会規程による。

第4章　投資主総会以外の機関

（役員の員数及び役員会の構成）

第20条 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、執行役員の員数に1を加えた数以上とする。）とし、執行役員及び監督役員（以下「役員」という。）は、役員会を構成する。

（役員の選任）

第21条 役員は、投資主総会の決議によって選任する。

（役員の任期）

第22条 役員の任期は、選任後2年とする。ただし、補欠として又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とする。

2. 補欠の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役員の任期が満了する時までとする。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。

（役員会招集者及び議長）

第23条 役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、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あらかじめ定めた順序に従い執行役員の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 3 日前までに、役員の全員に対して発する。ただし、役員の全員の同意を得て、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。

（役員会の決議の方法）

第24条 役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることのできる役員の過半数が出席し、その過半数をもって行う。

（役員会議事録）

第25条 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。

（役員会規程）

第26条 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ほか、役員会において定める役員会規程による。

（役員の賠償責任の免除）

第27条 本投資法人は、投信法第115条の6第1項に定める役員の責任について、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、当該役員の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。

（会計監査人の選任）

第28条 会計監査人は、投資主総会の決議によって選任する。

（会計監査人の任期）

第29条 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。

（会計監査人の賠償責任の免除）

第30条 本投資法人は、投信法第115条の6第1項に定める会計監査人の責任について、当該会計監査人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、当該会計監査人の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5章　資産運用

（資産運用の基本方針）

第31条 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号ヘに定める不動産等資産をいう。以下同じ。）へ継続的に投資し、その資産を運用する。本投資法人は、その資産の運用に際して「安定性」を最重要視し、長期的にキャッシュフローの安定性を高める運用を行うとともに運用資産の着実な成長を図ることにより、投資主価値の最大化を目指すことを基本方針とする。

（運用の対象とする資産の種類）

第32条 本投資法人は、不動産等資産を主要な投資対象とする。

2. 本投資法人は、不動産等資産のほか、次に掲げる特定資産に投資することができる。
   ① 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
   ② 当事者の一方が相手方の行う不動産等資産又は前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、当該運用から生ず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。）
   ③ 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
   ④ 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 項に定めるものをいう。）（ただし、資産の 2 分の 1 を超える額を不動産等資産又は第 1 号から第 3 号までに掲げる資産に投資することを目的とするものに限る。）
   ⑤ 受益証券（投信法第 2 条第 7 項に定めるものをいう。）（第 21 号に該当するものを除く。）（ただし、資産の 2 分の 1 を超える額を不動産等資産又は第 1 号から第 3 号までに掲げる資産に投資することを目的とするものに限る。）
   ⑥ 投資証券（投信法第 2 条第 15 項に定めるものをいう。）（ただし、資産の 2 分

の 1 を超える額を不動産等資産又は第 1 号から第 3 号までに掲げる資産に投資することを目的とするものに限る。）

⑦ 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第 2 条第 15 項に定めるもの（不動産等資産、第 1 号又は第 3 号に掲げる資産に該当するものを除く。）をいう。）（ただし、資産の 2 分の 1 を超える額を不動産等資産又は第 1 号から第 3 号までに掲げる資産に投資することを目的とするものに限る。）

⑧ 預金

⑨ コールローン

⑩ 国債証券（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 項第 1 号に定めるものをいう。）

⑪ 地方債証券（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 2 号に定めるものをいう。）

⑫ 特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 3 号に定めるものをいう。）

⑬ 社債券（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 5 号に定めるものをいう。ただし、新株予約権付社債券を除く。）

⑭ 譲渡性預金

⑮ 貸付信託の受益証券（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 12 号に定めるものをいう。）

⑯ コマーシャル・ペーパー（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 15 号に定めるものをいう。）

⑰ 資産流動化法に定める特定社債券（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 4 号に定めるものをいう。）

⑱ 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。以下同じ。）

⑲ 株券（実質的に不動産等資産若しくは第 1 号から第 7 号までに掲げる資産（以下「不動産関連資産」という。）に投資することを目的とする場合又はこれらの資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限る。）及び海外キャプティブ再保険会社への優先株出資

⑳ 外国法人が発行する譲渡性預金証書（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 21 号に定めるものをいう。）

㉑ 公社債投資信託の受益証券（投信法第 2 条第 4 項に定める証券投資信託の受益証券のうち、第 10 号、第 11 号、第 13 号、第 16 号又は第 20 号に掲げる資産等への投資として運用することを目的としたものをいう。）

㉒ 投信法第 2 条第 18 項に定める投資法人債券

㉓ 信託財産を主として第 8 号から第 20 号まで及び第 22 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

㉔ 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。）

㉕ 有価証券（投信法施行令第 3 条第 1 号に定めるものをいう。以下同じ。）（ただし、不動産等資産及び本項並びに次項で別途定めるものを除く。以下同じ。）

3. 本投資法人は、上記のほか、不動産等資産又は前項第 1 号から第 7 号までに掲げる資産への投資に付随して取得する以下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。）に定める商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権

② 著作権法（昭和 45 年法律第 48 号。その後の改正を含む。）に定める著作権等

③ 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等

④ 動産（民法（明治 29 年法律第 89 号。その後の改正を含む。）（以下「民法」という。）で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいう。）

⑤ 前各号に掲げるもの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 資産流動化法第 2 条第 6 項に定める特定出資

⑦ 民法第 667 条に規定される組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権及び地上権を出資することにより設立され、その賃貸、運営又は管理等を目的としたものに限る。）

⑧ 各種保険契約に係る権利（不動産関連資産の投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限る。）

⑨ 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。）

⑩ その他、本投資法人の保有に係る不動産関連資産の運用に必要な権利

4. 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、前 2 項を適用するものとする。

（投資方針）

第33条 本投資法人は、資産運用の基本方針を達成するため、主たる用途を物流施設又は商業施設とする不動産等（不動産等資産のほか、裏付けとなる不動産が主たる用途を物流施設若しくは商業施設とする不動産関連資産を含む。以下本条及び第35条において同じ。）を投資対象とし、中でも、長期的にキャッシュフローの安定性を高める見地から、対象施設を選別して投資する。

2. 本投資法人は、三大都市圏（首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）、中部圏（愛知県、岐阜県及び三重県）並びに近畿圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県）をいう。）を中心に、全国の不動産等に投資する。

（投資制限）

第34条 本投資法人は、金銭債権及び有価証券（不動産関連資産に該当するものを除く。）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ものとする。

2. 本投資法人は、第 32 条第 2 項第 24 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、価格変動リスク、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てのみ行うものとする。

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、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有する特定資産の価額の合計額に占める割合が 100 分の 75 以上となるよう資産運用を行うものとする。

（収入金等の再投資等）

第35条 本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券に係る利息、配当金及び償還金、利子等、信託配当、匿名組合出資持分に係る分配金、不動産等の賃料収入その他収入金並びに敷金及び保証金を投資又は再投資に充当することができる。

（組入資産の貸付けの目的及び範囲）

第36条 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（不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含む。）を、原則として賃貸するものとする。

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収受することがあり、かかる収受した金銭を第 31 条、第 34 条及び前条に従い運用する。

3. 本投資法人は、運用資産に属する不動産（不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含む。）以外の運用資産の貸付けを行うことがある。

第6章　資産評価

（資産評価の原則）

第37条 本投資法人は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従って運用資産を評価する。運用資産の評価に際しては、評価結果の信頼性を確保するために、継続性の原則を遵守して、投資主の利益のために慎重かつ忠実にかかる業務を行うものとする。

（資産評価の基準日）

第38条 本投資法人の資産評価の基準日は、第45条に定める各決算期とする。ただし、有価証券（満期まで保有する目的で投資した有価証券は除く。）又はその他の特定資産であって、市場価格に基づく価額をもって評価できる資産については、毎月末とする。

（資産評価の方法及び基準）

第39条 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、運用資産の種類毎に定めるものとし、原則として以下のとおりとする。

① 不動産等資産のうち不動産、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、かつ投資家保護上、問題ないと合理的に判断することができる場合には、他の算定方法に変更することができるものとする。

② 不動産等資産のうち信託の受益権

信託資産である不動産、不動産の賃借権又は地上権については、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、建物及び設備等の減価償却額は、定額法により計算する。ただし、定額法により計算することが、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、他の評価方法により計算することができるものとする。

また、信託資産である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及び慣行に従って評価した後に、その信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した当該信託の受益権の持分相当額をもって、当該信託の受益権を評価する。

③ 第 32 条第 2 項第 1 号に定める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

信託資産である不動産、不動産の賃借権又は地上権については、第 1 号に従って

評価し、また、信託資産である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及び慣行に従って評価した後に、その信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した当該信託の受益権の持分相当額をもって、当該信託の受益権を評価する。

④ 第 32 条第 2 項第 2 号に定める不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合の資産である不動産、不動産の賃借権又は地上権については、第 1 号に従って評価し、また、匿名組合の資産である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及び慣行に従って評価した後に、これらの資産合計額から匿名組合の負債合計額を控除して計算した匿名組合の純資産額の本投資法人の出資持分に相当する金額をもって、匿名組合出資持分を評価する。

⑤ 第 32 条第 2 項第 3 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第 4 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及び慣行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 有価証券（第 32 条第 2 項第 4 号から第 7 号まで及び第 25 号に定めるものを含むが、前各号に定めるものを除く。）

(1) 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取引所有価証券市場における最終価格（終値をいう。ただし、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）をいう。以下同じ。）に基づき計算した価額をもって、金融商品取引所に上場されている有価証券を評価する。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より評価する。

(2) その他の有価証券

金融商品取引業者等から気配相場が提示されているときは、原則として当該気配相場により評価する。気配相場が提示されていないときは、原則として一般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、その他の有価証券を評価する。

⑦ 第 32 条第 2 項第 18 号に定める金銭債権

取得価額から貸倒見積額に基づいて計算した貸倒引当金を控除した額をもって、金銭債権を評価する。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 32 条第 2 項第 24 号に定める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より評価する。

(2) 金融商品取引所の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

市場価格に準じ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。

ただし、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行により、ヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとする。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 その他

上記に定めがない場合は、当該資産の種類毎に、投信協会の評価規則又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行により付されるべき評価額をもって評価する。

（有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告等における価格）

第40条 有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告等に価格を記載する目的で、前条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 不動産等資産のうち不動産、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価額をもって評価する。

② 不動産等資産のうち信託の受益権及び第 32 条第 2 項第 1 号に定める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

信託資産である不動産、不動産の賃借権又は地上権については、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価額をもって評価する。また、信託資産である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及び慣行に従って評価した後に、信託財産合計額から信託負債合計額を控除して計算した当該信託の受益権の持分相当額をもって、当該信託の受益権を評価する。

③ 第 32 条第 2 項第 2 号に定める不動産に関する匿名組合出資持分及び第 32 条第 2 項第 3 号に定める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

匿名組合の資産である不動産、不動産の賃借権又は地上権については、前号に

従った評価を行い、また、匿名組合の資産である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及び慣行に従って評価した後に、これらの資産合計額から匿名組合の負債合計額を控除して計算した匿名組合の純資産額の本投資法人の出資持分に相当する金額をもって、匿名組合出資持分を評価する。また、信託財産である匿名組合出資持分については、本項第 1 文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及び慣行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。

第7章　借入れ及び投資法人債の発行

（借入れ及び投資法人債の発行目的）

第41条 本投資法人は、第31条の基本方針に従い、金融商品取引法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（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第1項第1号ロ(2)に定める機関投資家で、かつ、地方税法施行令附則第 7 条第7項第3号に定める適格機関投資家のうち総務省令で定めるものに限る。）からの借入れ及び投資法人債（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。

（借入金及び投資法人債の発行により調達した資金の使途）

第42条 借入金及び投資法人債の発行により調達した資金の使途は、法令で定められるところに従い、資産の取得、修繕等、敷金及び保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済（借入金及び投資法人債の債務の履行を含む。）等とする。

（借入金及び投資法人債発行の限度額）

第43条 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。

（担保提供）

第44条 本投資法人は、借入れ又は投資法人債の発行に際して、運用資産を担保として提供することができる。

第8章　計算

（営業期間及び決算期）

第45条 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。

（金銭の分配の方針）

第46条 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 投資主に分配する金銭の総額

(1) 本投資法人の利益（以下「分配可能金額」という。）は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行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) 本投資法人は、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として政令で定める金額（以下「配当可能利益の金額」という。）の 100 分の 90 に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。以下本条において同じ。）を超えて分配するものとする。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、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積み立て、又は留保その他の処理を行うことができる。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はなく、本投資法人が合理的に決定する金額とする。

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えるため又はその他の理由により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投資主に金銭を分配することができる。利益を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除する。

（金銭の分配の方法）

第47条 本投資法人は、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に対して、そ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相当する金銭の分配を行う。当該分配は、原則として決算期から3か月以内に行われる。

（金銭の分配の除斥期間）

第48条 投資主に対する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、本投資法人はその支払の義務を免れるものとする。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとする。

（投信協会規則）

第49条 本投資法人は、本規約に定めるほか、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9章　費用

（資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準）

第50条 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又は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。

（役員に対する報酬の支払に関する基準）

第51条 各執行役員に対する報酬は、月額60万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして役員会が定める金額とし、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとする。また、各監督役員に対する報酬は、月額60万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして役員会が定める金額とし、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとする。

（会計監査人に対する報酬の支払に関する基準）

第52条 会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期毎に2,000万円を上限として役員会が定める金額とし、当該金額を、毎年2月、5月、8月及び11月の各末日までにそれまでの3か月分を会計監査人が指定する口座へ振り込む方法により支払う。

第10章　業務及び事務の委託

（業務及び事務の委託）

第53条 本投資法人は、投信法第198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、投信法第208条に基づき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、その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、適宜、役員会が定める第三者に対し委託する。

第11章　附則

（消費税及び地方消費税）

第54条 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等（以下「消費税等」という。）を負担することができるものとし、この場合、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の金額とする。

以　上

別紙　資産運用会社に対する資産運用報酬

制定　平成19年9月12日
改定　平成20年1月29日
改定　平成20年4月11日
改定　平成20年5月19日
改定　平成24年8月20日
改定　平成24年10月17日
改定　平成26年5月28日
改定　平成28年5月27日

別紙

資産運用会社に対する資産運用報酬

本投資法人が保有する資産の運用に係る業務を委託する資産運用会社（以下「資産運用会社」という。）に支払う報酬の計算方法及び支払の時期はそれぞれ以下のとおりとする。なお、本投資法人は、かかる報酬の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を資産運用会社の指定する銀行口座への振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とする。）により支払うものとする。

1. 運用報酬Ⅰ

本投資法人の直前の決算期の総資産額（当該直前の決算期の貸借対照表に記載された総資産額をいう。）に年率 0.3%を上限とする料率を乗じた額（1 年 365 日として当該計算期間の実日数による日割計算）に消費税及び地方消費税を加算した金額とし、当該決算期より 3 か月以内に支払うものとする。

2. 運用報酬Ⅱ

本投資法人の各営業期間における利益（運用報酬Ⅱ並びにそれに伴う消費税及び地方消費税の納付差額計上前の税引前当期純利益をいう。なお、前営業期間より繰り越された前期繰越損失の額があるときはその金額を補填した後の金額とする。）に 4%を上限とする料率を乗じた金額（1 円未満切捨て）に消費税及び地方消費税を加算した金額を、当該決算期より 3 か月以内に支払うものとする。

3. 運用報酬Ⅲ

本投資法人が不動産等資産又は第 32 条第 2 項第 1 号から第 3 号までに定める資産を取得又は譲渡した場合、当該運用資産の取得価額又は譲渡価額（いずれも消費税及び地方消費税並びに取得又は譲渡に伴う費用は除く。）に 0.5%を上限とする料率を乗じて得た金額を、当該運用資産を取得又は譲渡した日の属する月の翌月末日までに支払うものとする。ただし、大和ハウスグループ等利害関係者からの運用資産の取得又は大和ハウスグループ等利害関係者への運用資産の譲渡については、当該運用資産の取得価額又は譲渡価額（いずれも消費税及び地方消費税並びに取得又は譲渡に伴う費用は除く。）に 0.25%を上限とする料率を乗じた金額を、支払うものとする。

以上