

(2) 【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

(ア) 不動産等

本投資法人は、規約第27条に定める基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資します。

- a. 不動産
 - b. 次に掲げる各資産（以下併せて「不動産同等物」と総称し、不動産及び不動産同等物を併せて「不動産等」と総称します。）
 - (i) 不動産の賃借権
 - (ii) 地上権
 - (iii) 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併せて信託する包括契約を含みます。）
 - (iv) 外国の者に対する権利で上記（iii）に掲げる権利の性質を有するもの
 - (v) 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
 - (vi) 不動産に関する匿名組合出資持分（投資者の一方が相手方の行う不動産及び上記（i）乃至（v）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の2分の1を超える額を不動産及び上記（i）乃至（v）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います。）
 - (vii) 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
 - c. 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（以下併せて「不動産対応証券」と総称し、不動産等及び不動産対応証券を併せて「不動産関連資産」と総称します。）
 - (i) 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、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）に定める優先出資証券をいいます。）
 - (ii) 受益証券（投信法に定める受益証券をいいます。）
 - (iii) 投資証券（投信法に定める投資証券をいいます。）
 - (iv) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券をいいます。）
 - (v) 匿名組合出資持分証券（金融商品取引法に規定する匿名組合出資持分をいい、当該匿名組合の営業者が運用のために保有する資産の2分の1を超える額を不動産等に対する投資として運用するものに限ります。）
 - (vi) 外国の法令に基づく権利及び外国の者の発行する証券で上記（i）乃至（v）に掲げる権利及び証券の性質を有するもの

(イ) その他の特定資産

上記(ア)に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資します。

- a. 預金
- b. コールローン
- c. 国債証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
- d. 地方債証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
- e. 特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
- f. 特定社債券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
- g. 社債券（金融商品取引法に定めるものをいいます（但し、新株予約権付社債券を除きます。）。）
- h. 譲渡性預金証書
- i. 貸付信託の受益証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
- j. コマーシャル・ペーパー（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
- k. 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、その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいいます。）
- l. 不動産の管理会社等の株券（実質的に不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券に投資することを目的とする場合又はそ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り。）
- m. 信託財産を主として上記 a. 乃至 l. 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
- n. デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に規定するものをいいます。）
- o. 有価証券（投信法施行令に規定するものをいいます。）（不動産等、不動産対応証券及び上記 a. 乃至 n. に該当するものを除きます。）
- p. 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいいます。）

(ウ) 特定資産以外の資産

本投資法人は、上記(ア)及び(イ)に定める特定資産のほか、下記 a. 乃至 j. に掲げる資産については、実質的に不動産等若しくは不動産対応証券に投資することを目的とする場合、又はそ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り、投資することができるものとします。また、上記(ア)及び(イ)に定める特定資産のほか、下記 k. 及び l. に掲げる資産については、本投資法人が借入れを行うために必要な場合に限り、投資することができるものとします。

- a. 商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）に定めるものをいいます。）
- b. 著作権等（著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。）に定めるものをいいます。）
- c. 慣習法上の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

- d. 動産（民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）に定めるものをいい、再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除きます。）
- e. 特定出資（資産流動化法に定めるものをいいます。）
- f. 民法上の組合の出資持分（不動産等及び不動産対応証券の保有、賃貸、運営、管理等を目的としたもの限り、有価証券に該当するものを除きます。）
- g. 各種損害保険契約
- h. 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、その後の改正を含みます。）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みます。）
- i. 地役権
- j. 不動産等及び不動産対応証券への投資に付随して取得する上記 a.乃至 i. 以外の権利
- k. 信用金庫法（昭和26年法律第238号、その後の改正を含みます。）に定める出資
- l. 中小企業等協同組合法（昭和24年法律第181号、その後の改正を含みます。）に定める出資

(エ) 本投資法人は、上記（ア）乃至（ウ）に定める資産の他、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その他組織運営に伴い保有するものについては、上記（ア）乃至（ウ）にかかわらずこれを取得することができるものとします。

② 投資基準及び地域別、用途別等による投資割合

前記「（1）投資方針／③ ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

（3）【分配方針】

① 分配方針

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ほか、金銭の分配にあたっては、一般社団法人投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」に従うものとします（規約第35条第1項）。

- (ア) 本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法及び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決算期毎に算出される利益の金額をいいます。
- (イ) 分配金額は、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の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。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ます。
- (ウ) 分配金に充当せず留保した利益又は決算期までに稼得した利益については、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用を行うものとします。

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等により本投資法人が適切と判断する場合、又は本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合、前記「① 分配方針／（イ）」で定める分配金額に一般社団法人投資信託協会の規則において定める金額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができます（規約第35条第2項）。