

投 資 法 人 規 約

(第14版)

日本ビルファンド投資法人

日本ビルファンド投資法人規約

第1章 総則

第1条（商号）

本投資法人は、日本ビルファンド投資法人と称し、英文では、Nippon Building Fund Inc. 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項に定めるものをいう。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、本店を東京都中央区に置く。

第4条（公告方法）

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（投資主の請求による投資口の払戻し及び合意による自己の投資口の取得）

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ものとする。
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6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、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. 本投資法人の執行役員は、第1項の範囲内において、役員会の承認を得た上で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、執行役員が決定し、本投資法人に属する資産（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した金額とする。

第7条（投資主名簿等管理人）

1. 本投資法人は、投資口につき投資主名簿等管理人を置く。
2. 投資主名簿等管理人及びその事務取扱場所は、役員会の決議によって選定し公告する。
3. 本投資法人の投資主名簿は、投資主名簿等管理人の事務取扱場所に備え置き、投資主名簿への記載又は記録、その他投資口に関する事務は投資主名簿等管理人に取扱わせ、本投資法人においてはこれを取扱わない。

第8条（投資口の取扱規則）

本投資法人の投資主名簿への記載又は記録、その他の手続き並びに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則による。

第9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3章 資産運用及び計算等

第10条（資産運用の対象及び方針）

本投資法人は、末尾に定める資産運用の対象及び方針に従って、その資産運用を行うものとする。

第11条（収入金の再投資）

本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券に係る償還金、利子等、匿名組合出資持分に係る分配金、不動産の賃貸収入その他収入金を再投資することができる。

第12条（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、末尾に定める資産評価の方法及び基準のとおりとし、基準日は、第13条に定める決算日とする。
2. 本規約において、純資産総額とは、前項の方法により算定された本投資法人の資産総額から、負債総額を控除した金額をいう。

第13条（決算期）

本投資法人の決算期間は、毎年1月1日から6月末日までと7月1日から12月末日まで（以下、決算期間の末日をそれぞれ「決算日」という。）の各6ヶ月間とする。

第14条（金銭の分配の方針）

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。

- (1) 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」という。）は、投信法又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準と慣行に準拠して決算日毎に計算される利益（貸借対照表上の純資産額から出資総額及び出資剰余金の合計額を控除した額をいう。）の金額をいう。
- (2) 分配金額は、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（以下「投資法人の課税の特例」という。）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（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。）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する（但し、分配可能金額を上限とする。）。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、圧縮積立金、一時差異等調整積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができる。
- (3) 分配金に充当せず留保した利益又は決算日までの分配可能利益については、第10条に定める資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとする。

2. 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、以下の場合、出資の戻しとして分配可能金額を超えて金銭で分配することができる。但し、一般社団法人投資信託協会の規則等において定める額を限度とする。

- (1) 経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向並びに保有資産の状況及び財務の状況等により、本投資法人が適切と判断する場合
- (2) 本投資法人における課税負担の軽減を目的として、本投資法人が決定した金額をもって、一時差異等調整引当額の利用等を行う場合

3. 分配金の分配方法

第1項及び第2項に規定する分配金は金銭により分配するものとし、原則として決算日から3ヶ月以内に決算日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、投資口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応じて分配する。

4. 分配金の除斥期間等

第1項及び第2項に規定する分配金は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、未払分配金には利息を付さないものとする。

第15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、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含む。）等の資金の手当てを目的として、資

金を借入れ（コール市場を通じる場合を含む。）又は投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）を発行することができる。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の用途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとする。なお、資金を借入れる場合は、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。）に規定する適格機関投資家（投資法人の課税の特例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. 前項の場合、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。
3. 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、その合計額が1兆円を超えないものとする。

第16条（資産運用会社に対する資産運用報酬の計算方法及び支払の時期）

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。）に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は、次のとおりとする。

(1) 運用報酬 1

決算日毎に算定される、本投資法人が収益計上した不動産等（末尾に定める資産運用の対象及び方針のⅡ.(1) a. 及びⅡ.(1) c. ①記載の資産。以下同じ。）に係る(i) 賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設利用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金若しくはそれに類する金銭その他賃貸業務から生じた賃貸事業収入及び(ii) 配当金、分配金若しくはそれに類する金銭その他収入金の合計額（但し、不動産等の譲渡による収益を除く。以下本号において「賃貸収益等」という。）の2.5%に相当する金額（1円未満切捨）とする。なお、資産運用会社が資産運用委託契約に従い本投資法人に対して1年毎に年初に提出する年度運用計画に基づいて、毎年3月、6月、9月及び12月の各末日（かかる末日が銀行休業日の場合は直前の営業日）までに、それまでの3ヶ月分の賃貸収益等の2.5%に相当する金額を支払い、決算確定後遅滞なく過不足を精算する。

(2) 運用報酬 2

決算日毎に算定される運用報酬2控除前の税引前当期純利益（但し、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額）の3%に相当する金額（1円未満切捨。但し、負の値の場合は0円とする。）とし、決算確定後遅滞なく支払う。

(3) 運用報酬 3

運用資産として新たに不動産等を取得（本投資法人が行う合併においては、当該合併に伴う承継）した場合、当該不動産等の取得価格（土地・建物一体の取得価格とする。なお、複数の不動産等が同時に取得される場合はそれぞれの不動産等の取得価格をいい、出資による場合は出資金額をいい、本投資法人が行う合併の場合は当該合併により承継するそれぞれの不動産等の合併時における評価額をいう。但し、消費税及び地方消費税並びに取得又は承継に伴う費用を除く。）に応じて、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額（1円未満切捨）を、取得日（本投資法人が行う合併においては、合併の効力発生日）の属する月の翌月末日（かかる末日が銀行休業日の場合は直前の営業日）までに支払う。但し、本投資法人の役員会の承認を経た上で、以下の料率を上限とする範囲内で決定した料率とすることができる。

- ・100億円以下の部分に対して、0.5%
- ・100億円超300億円以下の部分に対して、0.2%
- ・300億円超500億円以下の部分に対して、0.05%
- ・500億円超の部分に対して、なし

(4) 運用報酬 4

運用資産として保有していた不動産等を譲渡した場合、当該不動産等の譲渡価格（複数の不動産等が同時に譲渡される場合はそれぞれの不動産等の譲渡価格をいう。但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除く。）に応じて、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額（1円未満切捨）を、譲渡日の属する月の翌月末日（かかる末日が銀行休業日の場合は直前の営業日）までに支払う。但し、本投資法人の役員会の承認を経た上で、以下の料率を上限とする範囲内で決定した料率とすることができる。

- ・100億円以下の部分に対して、0.5%
- ・100億円超300億円以下の部分に対して、0.2%
- ・300億円超500億円以下の部分に対して、0.05%
- ・500億円超の部分に対して、なし

第4章 資産運用委託

第17条（損益の帰属）

資産運用会社の運用により、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5章 投資主総会

第18条（招集）

1. 本投資法人は、開催場所を東京都区内として、2019年2月15日及び同日以後遅滞なく投資主総会を招集し、以後、隔年毎の2月15日及び同日以後遅滞なく招集する。
2. 前項のほか、本投資法人は、法令に別段の定めがある場合、その他必要があるときは、投資主総会を随時招集することができる。
3. 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人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人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。
4. 投資主総会を招集するには、執行役員は、投資主総会の日から2ヶ月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに、投資主に対して、書面をもってその通知を発する。但し、第1項の規定に従って開催された投資主総会の日から25ヶ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。

第19条（議長）

投資主総会の議長は、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人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。

第20条（電子提供措置）

1. 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。
2. 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21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を除き、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行う。

第22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. 前項の規定は、以下の各事項に係る議案の決議には適用しない。
 - (1) 執行役員、監督役員又は会計監査人の解任
 - (2) 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。）
 - (3) 解散
 - (4) 資産運用会社による資産運用委託契約の解約に対する承認
 - (5) 投資法人による資産運用委託契約の解約
3. 第1項の規定による定め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23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、その議決権を行使する

ことができる。

2. 前項の場合には、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本投資法人に提出しなければならない。

第24条（書面による議決権の行使）

1. 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができる。書面による議決権の行使は、議決権行使書面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。

第25条（電磁的方法による議決権の行使）

1. 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができる。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り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26条（基準日）

1. 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は、各決算期から3ヶ月以内に開催する投資主総会については、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とする。
2. 前項にかかわらず、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告する基準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、その権利を行使すべき投資主とすることができる。

第27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に定める事項を記載又は記録した議事録を作成する。

第6章 役員及び役員会

第28条（役員に関する事項）

1. 本投資法人の執行役員は1名以上、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。
2. 役員（執行役員及び監督役員をいう。以下同じ。）は、投資主総会の決議によって選任する。
3. 役員の任期は、就任後2年とする。但し、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを妨げない。また、補欠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。
4. 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29条（招集及び議長）

1. 役員会は、すべての役員で構成する。
2. 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人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人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。
3. 役員会の招集通知は、役員会の日の3日前までに役員全員に対して発するものとする。但し、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30条（決議）

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構成員の過半数が出席し、その過半数をもって行う。

第31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。

第32条（役員の投資法人に対する損害賠償責任の免除）

本投資法人は、投信法第115条の6第1項に定める役員の損害賠償責任について、当該役員が職務を行うことにつき善意でかつ重大な過失がない場合においては、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務遂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33条（役員の報酬の支払基準及び支払の時期）

本投資法人の役員の報酬は、役員の各々について1人当たり月額700,000円以内で、当該職務と類似の職務を行う取締役・監査役等の報酬水準、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とし、当月分を当月末日（かかる末日が銀行休業日の場合は直前の営業日）までに支払う。

第7章 会計監査人

第34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35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日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36条（会計監査人の報酬の支払基準及び支払の時期）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に金20,000,000円以内で役員会で決定する金額とし、毎年3月、6月、9月及び12月の各末日（かかる末日が銀行休業日の場合は直前の営業日）までにそれまでの3ヶ月分を支払う。

第8章 その他

第37条（諸費用の負担）

1. 本投資法人は、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为本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合、かかる遅延利息又は損害金を負担する。
2. 前項に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担する。
 - (1) 投資口等の発行に関する費用
 - (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) 目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
 - (4) 法令に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等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係る費用並びに広告宣伝等に関する費用
 - (6) 専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、鑑定評価、資産精査及び司法書士等を含む。）
 - (7) 役員に係る実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う諸費用
 - (8) 運用資産の取得又は管理・運営に関する費用（媒介手数料、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。）
 - (9) 借入金及び投資法人債に係る利息
 - (10) 本投資法人の運営に要する費用

(11) その他前各号に類する本投資法人が負担すべき費用

第38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。

以上

資産運用の対象及び方針

日本ビルファンド投資法人（以下「本投資法人」という。）規約第10条に基づき別に定める資産運用の対象及び方針（以下「本運用方針」という。）は、次のとおりとする。

I. 資産運用の基本方針

本投資法人は、資産を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、地上権又はこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいう。）に対する投資として運用することを目的とし、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産（以下「運用資産」という。）の着実な成長と安定した収益の確保をめざして運用を行う。

II. 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. 投資対象とする特定資産

本投資法人は、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目的として、以下に掲げる特定資産に投資する。

- ① 不動産、不動産の賃借権及び地上権
- ② 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含む。）の受益権
- ③ 商法（明治32年法律第48号、その後の改正を含む。）第535条に規定される匿名組合契約に係る匿名組合出資持分（主として①号又は②号を裏付けとするものに限る。）
- ④ 民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含む。）第667条に規定される組合の出資持分（主として①号又は②号を組合財産とし、その賃貸・運営・管理等を目的とするものに限る。以下「任意組合出資持分」という。但し、金融商品取引法第2条第2項第5号に該当するものに限る。）
- ⑤ 特定目的会社に係る優先出資証券（金融商品取引法第2条第1項第8号で定めるものをいう。但し、主として①号又は②号を裏付けとするものに限る。）
- ⑥ 特定目的信託に係る受益証券（金融商品取引法第2条第1項第13号で定めるものをいう。但し、主として①号又は②号を裏付けとするものに限る。）
- ⑦ 投資信託の受益証券（金融商品取引法第2条第1項第10号で定めるものをいう。但し、主として①号又は②号を裏付けとするものに限る。）
- ⑧ 投資証券（金融商品取引法第2条第1項第11号で定めるものをいう。但し、主として①号又は②号を裏付けとするものに限る。）
- ⑨ 金銭の信託の受益権（信託財産を主として①号、③号又は④号に対する投資として運用するものに限る。）

b. 上記 a. 以外の特定資産

本投資法人は、資金の効率的な運用その他必要がある場合は、以下に掲げる特定資産に投資することがある。

- ① 預金
- ② わが国の法人が発行する譲渡性預金証書
- ③ コール・ローン
- ④ 国債証券（金融商品取引法第2条第1項第1号で定めるものをいう。）
- ⑤ 地方債証券（金融商品取引法第2条第1項第2号で定めるものをいう。）
- ⑥ 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号で定めるものをいう。）
- ⑦ 特定目的会社に係る特定社債券（金融商品取引法第2条第1項第4号で定めるものをいう。但し、主として a. ①号又は②号を裏付けとするものに限る。）
- ⑧ 金銭債権（授信法上の特定資産に該当するものに限る。但し、a. 及び前各号に該当するものを除く。）
- ⑨ 有価証券（金融商品取引法第2条第1項及び第2項で定めるものをいう。但し、a. 及び前各号に該当するものを除く。）
- ⑩ デリバティブ取引（金融商品取引法第2条第20項で定めるものをいう。）に係る権利
- ⑪ 再生可能エネルギー発電設備（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。）第3条第11号に定めるものをいう。）

c. 特定資産以外の資産

本投資法人は、資金の効率的な運用その他必要がある場合は、以下に掲げる資産に投資することがある。

- ① 任意組合出資持分（a. ④号に該当するものを除く。）
- ② 地役権
- ③ 商標権
- ④ 著作権
- ⑤ 動産（本項においてb. ⑪号に該当するものを除く。）
- ⑥ 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。）
- ⑦ a. 各号に該当する特定資産への投資に付随して取得が必要となる権利

d. 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、当該権利を有価証券とみなして、上記a. からc. までの適用するものとする。

(2) 投資態度

- ① 本投資法人は、主として東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部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の受益権その他の資産（以下総称して「不動産関連資産」という。）に投資する。
- ② 個々の不動産関連資産に投資する際には、当該不動産関連資産の取得価格と収益予想から想定される投資利回り、及び当該不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の立地エリアの将来性及び安定性、それらの劣化又は陳腐化リスクに対する対応状況、並びに保険付保状況等を総合的に判断して選別するものとする。選別に際しては、建物規模、建築及び設備スペック、耐震性能、権利関係への対応、入居テナント属性、建物管理関係及び環境・地質等を考慮の上総合的に判断する。
- ③ ポートフォリオの構築については、地震リスク、空室リスク等のキャッシュフローリスクを軽減させることを目的として、該当地域を東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部の3地域に分類し、不動産、不動産の賃借権、地上権並びに信託の受益権の裏付けとなる不動産、不動産の賃借権、地上権の価格の合計額の70%以上を目途として東京都心部及び東京周辺都市部から、30%以下を目途として地方都市部から、それぞれ選別して地域分散を図る。
- ④ 本投資法人は、原則として、引渡時点において稼働資産である不動産関連資産を取得する。引渡時点において未稼働資産である不動産関連資産については、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、本投資法人はこれを取得することができる。但し、当該未稼働資産の引渡直後において引渡済の未稼働資産（稼働資産となった未稼働資産を除く。）の契約上の取得価格の合計が、直近の決算日における本投資法人の貸借対照表上の資産総額の10%を超えない範囲に限る。なお、稼働資産とは、不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産のうち建物が竣工しており賃貸中又は賃貸可能であるものをいい、本投資法人が保有する不動産関連資産のうちある時点において稼働資産となった不動産関連資産は引き続き稼働資産とみなす（建物の建替え又は大規模修繕等が行われる場合を含む。）。また、未稼働資産とは、稼働資産以外の不動産関連資産をいう。
- ⑤ 本投資法人が取得する資産の組入れ比率については、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（以下「特定不動産の割合」という。）を100分の75以上とすることを方針とする。
- ⑥ 取得した不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産においては、中長期視点から継続的な設備投資による資産価値・競争力の維持・向上を図り、かつ収入拡大（賃料等の増加、空室率の低減、契約期間の長期化及び固定化等）と費用逓減（外注委託費、水光熱費等の削減）による運用収益の安定的な成長を目指す。

- ⑦ 個々の不動産関連資産の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれに対するコスト予測、並びにポートフォリオの構成等を考慮のうえ総合的に判断する。なお、売却若しくは保有の検討は、保有する全ての不動産関連資産について定期的実施する。
- ⑧ 資金動向、市況動向、不動産市場動向等の急激な変化等予期しえない事由により、上記のような運用ができない場合がある。
- ⑨ 運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含む。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含む。）又は投資法人債を発行することができる。

Ⅲ. 投資制限

- (1) 上記Ⅱ. (1) b. ⑧に掲げる金銭債権及び同⑨に掲げる有価証券は、積極的に投資を行うものではなく、安全性及び換金性又は上記Ⅱ. (1) a. に掲げる特定資産との関連性を勘案した運用を行うものとする。
- (2) 上記Ⅱ. (1) b. ⑩に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人にかか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。
- (3) 本投資法人は、わが国以外に所在する不動産を本体又はその裏付けとする不動産関連資産への投資は行わないものとする。
- (4) 本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとする。

Ⅳ. 組入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、原則として運用資産に属するすべての不動産関連資産の本体をなす不動産若しくはその裏付けとなる不動産又は当該不動産に付随する動産（以下総称して「賃貸資産」という。）を賃貸（駐車場、看板等の設置等を含む。）する。
- (2) 前号の賃貸資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、本運用方針の定めに基づき運用する。
- (3) 運用資産に属する賃貸資産以外の資産の貸付けは行わない。

Ⅴ. 法令・規則等の遵守

本投資法人の運用資産は、本運用方針の定めのほか、投信法並びに関係法令及び一般社団法人投資信託協会に定める規則等（改正を含む。）を遵守し運用するものとする。

以上

資産評価の方法及び基準

日本ビルファンド投資法人（以下「本投資法人」という。）規約（以下「本規約」という。）第12条第1項に基づき別に定める資産評価の方法及び基準（以下「本評価基準」という。）は、次のとおりとする。

I. 資産評価の原則

- (1) 本評価基準は、本投資法人が本規約第12条第2項に定める純資産総額及び本規約第14条に定める分配金等を算定する際の資産評価の方法及び基準を定めることを目的とする。
- (2) 本投資法人は、本投資法人に属する資産（以下「運用資産」という。）の評価に当たっては、投資主のために慎重かつ忠実にかかる業務を行うものとする。
- (3) 運用資産の評価にあたっては、継続性を原則とする。
- (4) 本投資法人は、運用資産の評価に当たって、評価の信頼性の確保に努めるものとする。

II. 基準日

本投資法人は、本規約第13条に定める決算日を評価基準日とする。

III. 資産評価の方法及び基準

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。

- (1) 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をもって評価する。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分について定額法により算定する。但し、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほか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、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(1)に掲げる資産の場合は(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と慣行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をもって評価する。
- (3) 匿名組合出資持分
匿名組合出資持分の構成資産が(1)又は(2)に掲げる資産の場合は(1)又は(2)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と慣行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をもって評価する。
- (4) 任意組合出資持分
任意組合出資持分の構成資産が(1)又は(2)に掲げる資産の場合は(1)又は(2)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と慣行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任意組合出資の持分相当額を算定した価額をもって評価する。
- (5) 金銭の信託の受益権
信託財産の構成資産が(1)又は(2)に掲げる資産の場合は、(1)又は(2)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と慣行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をもって評価する。
- (6) 有価証券（前各号に該当するものを除く。）
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。市場価格のない株式等は取得原価により評価する。
- (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、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価額をもって評価する。
- (8) デリバティブ取引に係る権利
デリバティブ取引により生じる債権及び債務は時価で評価する。
但し、金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により、ヘッジ会計の要件

を充足するものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、さらに金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により金利スワップの特例処理の要件を満たす取引については、特例処理を適用することができるものとする。

- (9) 上記に定めがない場合については、一般社団法人投資信託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と慣行により付されるべき評価額をもって評価する。

IV. その他

資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、以下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基づいた価額とする。

- (2) 信託の受益権、匿名組合出資持分及び任意組合出資持分

信託財産、匿名組合又は任意組合の構成資産が不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は(1)に従った評価を、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と慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して当該信託受益権の持分相当額、当該匿名組合出資持分相当額又は当該任意組合持分相当額を算定した価額とする。

以上

制定：2001年3月14日

改正：2001年6月12日

改正：2001年8月29日

改正：2003年3月14日

改正：2005年3月10日

改正：2007年3月8日

改正：2009年3月12日

改正：2011年3月10日

改正：2013年3月14日

改正：2014年1月1日

改正：2015年3月12日

改正：2017年3月15日

改正：2019年3月13日

改正：2023年3月14日