

投 資 法 人 規 約

ジャパンエクセレント投資法人

2006 年 2 月 16 日制定
2006 年 5 月 10 日改正
2007 年 10 月 5 日改正
2009 年 10 月 22 日改正
2011 年 10 月 20 日改正
2013 年 10 月 24 日改正
2014 年 1 月 1 日改正
2015 年 9 月 29 日改正
2021 年 9 月 30 日改正
2023 年 9 月 29 日改正
2025 年 9 月 29 日改正

ジャパンエクセレント投資法人規約

第1章 総 則

第1条 (商号)

本投資法人は、ジャパンエクセレント投資法人と称し、英文では Japan Excellent, 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」(以下「投信法」という。)に基づき、資産を主として特定資産(投信法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、本店を東京都港区に置く。

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 (投資主の請求による投資口の払戻し及び投資主との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、10,000,000 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 項に規定する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 口と引換えに払い込む金銭の額は、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定め、役員会が承認した金額とする。

第 7 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則による。

第 8 条 （投資法人の最低純資産額）

本投資法人の最低純資産額は、5,000 万円とする。

第 3 章 投資主総会

第 9 条 （開催及び招集）

投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の決議に基づき、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。

第 9 条の 2 （電子提供措置等）

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で定めるものの全部又は一部について、第 14 条第 1 項に定める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 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名がこれに当たる。但し、議長たる執行役員に事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、ほかの執行役員又は監督役員の1名がこれに代わるものとする。

第11条 （決議）

1. 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、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数でこれを行う。
2. 投資主は、本投資法人の議決権を有するほかの投資主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。
3. 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12条 （議決権の行使）

1. 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. 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。
3. 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。
4. 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13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。
3. 前二項の規定は、以下の各事項に係る議案の決議には適用しない。
 - (1) 役員又は会計監査人の解任
 - (2) 解散
 - (3) 資産運用会社による資産の運用に係る委託契約の解約への同意
 - (4) 投資法人による資産の運用に係る委託契約の解約
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 14 条 （基準日等）

1. 投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て定め、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とする。
2. 投資主総会に関する議事については、法令に従い議事録を作成する。
3. 執行役員は、第 2 項で定める議事録を本投資法人の本店に 10 年間備置くものとする。

第 4 章 執行役員及び監督役員

第 15 条 （執行役員及び監督役員の員数）

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 16 条 （執行役員及び監督役員の選任及び任期）

1. 執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任する。
2. 執行役員及び監督役員の任期は、就任後 2 年とする。
但し、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とする。
3. 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被補欠者である役員が選任されなかった場合には、被補欠者である役員が選任された直前の投資主総会）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ものとする。

第 17 条 （執行役員及び監督役員の報酬の支払いに関する基準）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払時期は、次のとおりとする。

- (1) 執行役員の報酬は、1 人当たり月額 70 万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払う。
- (2) 監督役員の報酬は、1 人当たり月額 70 万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払う。

第 18 条 （執行役員、監督役員及び会計監査人の投資法人に対する責任）

本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を法令の限度において免除することができる。

第 5 章 役員会

第 19 条 （招集）

1. 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 名の場合はその執行役員が、執行役員が 2 名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、会日の 3 日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、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。
3. 本条第 1 項の規定にかかわらず、役員会招集権を有しない執行役員及び監督役員は、投信法の規定に従い、役員会招集権を有する執行役員に対し、役員会の目的である事項を示して、それぞれ役員会の招集を請求することができる。

第 20 条 （決議等）

1. 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によって行う。
2. 役員会に関する議事については、法令に従い議事録を作成し、出席した執行役員及び監督役員が、これに署名、記名押印又は電子署名する。
3. 執行役員は、第 2 項に基づき作成される議事録を本投資法人の本店に 10 年間備置くものとする。

第 21 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ほか、役員会において定める役員会規則による。

第 6 章 会計監査人

第 22 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 23 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 24 条 （会計監査人の報酬の支払いに関する基準）

会計監査人の報酬額は、1 営業期間 2,000 万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該営業期間の決算期（以下に定義される。）から 3 ヶ月以内に会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払う。

第 7 章 資産運用の対象及び方針

第 25 条 （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し、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うものとする。

第 26 条 （投資態度）

1. 本投資法人は、主としてオフィスビルの用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産等資産を主たる投資対象とするが、その他の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産等資産に対しても投資を行うものとする。
2. 投資対象地域は、東京都及び東京周辺地域（神奈川県、埼玉県及び千葉県）並びに政令指定都市、県庁所在地及びそれらに準ずる都市とする。
3. 本投資法人は、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向等の変化等予期し得ない事由が発生し、投資主の利益を毀損する恐れが生じた場合は、前各項の定めにかかわらず、投資主の利益を勘案し必要又は有益な措置を講ずることができるものとする。

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を 100 分の 75 以上とする。

第 27 条 （資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲）

1. 本投資法人は、第 25 条に定める資産運用の基本方針に従い、主として以下に掲げる特定資産に投資する。
 - (1) 不動産
 - (2) 次に掲げる各資産（以下、不動産及び本号に掲げる各資産を併せて「不動産等」と総称する。）
 - ① 不動産の賃借権
 - ② 地上権
 - ③ 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信託を含む。）
 - ④ 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
 - ⑤ 当事者の一方が相手方の行う (1) 不動産又は (2) ①乃至④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かかる出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」という。）
 - ⑥ 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
 - (3) 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」と総称する。）
 - ① 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（以下「資産流動化法」という。）に定めるものをいう。）
 - ② 受益証券（投信法に定めるものをいう。）
 - ③ 投資証券（投信法に定めるものをいう。）
 - ④ 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるもの（上記 (2) ③、④又は⑥に掲げる資産に該当するものを除く。）をいう。）
2. 本投資法人は、前項に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資する。
 - (1) 次に掲げる特定資産
 - ① 預金
 - ② 有価証券（投信法に定めるものをいう。但し、第 1 項及び本項で別途明示的に記載されるものを除く。）

- ③ 譲渡性預金
- ④ 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「投信法施行令」という。）に定めるものをいう。）
- ⑤ 信託財産を主として本号①乃至④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及びかかる信託受益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) デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいう。）

3. 本投資法人は、第 1 項及び第 2 項に定める特定資産のほか、次に掲げる資産に投資することがある。但し、第 25 条に定める資産運用の基本方針のために必要若しくは有用と認められる場合又は本投資法人の借入れ若しくは組織運営に必要若しくは有用と認められる場合に投資できるものとする。
 - ① 商標法に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいう。）
 - ② 温泉法に規定す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
 - ③ 資産流動化法に規定する特定出資
 - ④ 著作権法に規定する著作権等
 - ⑤ 民法上の動産等（但し、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件等に限る。）
 - ⑥ 民法上の組合の出資持分（但し、不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理を目的としたものに限るものとし、有価証券に該当するものを除く。）
 - ⑦ 民法上の地役権
 - ⑧ 信用金庫法に定める出資
 - ⑨ 中小企業等協同組合法に定める出資
 - ⑩ 地球温暖化対策の推進に関する法律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及び排出枠等（温室効果ガスに関するものを含む。）
 - ⑪ 上記①乃至⑩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

第 28 条 （投資制限）

1. 前条第 2 項第 1 号に掲げる有価証券及び金銭債権等は、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前条第 1 項に掲げる特定資産との関連性を勘案した運用を図るものとする。
2. 前条第 2 項第 2 号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。

第 29 条 （組入資産の貸付けの目的及び範囲）

1. 本投資法人は、第 25 条に定める資産運用の基本方針に従い、原則として運用資産に属する全ての不動産（本投資法人が取得する不動産以外の不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含む。）について、賃貸（駐車場、看板等の設置等を含む。）するものとする。
2. 本投資法人は、前項の不動産の賃貸に際して、敷金、保証金等その他これらに類する金銭を受入れ又は差入れることがあり、それらの金銭を受入れた場合には、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する。
3. 本投資法人は、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産以外の不動産等及び不動産対応証券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。
4. 本投資法人は、資産運用の一環として、不動産を賃借した上で、当該不動産を転貸することがある。

第 30 条 （資産評価の原則）

1. 本投資法人は、運用資産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。
2. 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。
3. 運用資産の評価に当たっては、継続性を原則とする。

第 31 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、投資法人の計算に関する規則、一般社団法人投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則（以下「投信協会規則等」という。）並びに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、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（第 27 条第 1 項第 1 号、第 2 号①及び②に定めるもの）

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は定額法による算定とする。但し、設備等については、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（第 27 条第 1 項第 2 号③に定めるもの）

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及び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とする。

- (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（第27条第1項第2号④に定めるもの）

信託財産の構成資産が(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及び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とする。

- (4) 不動産に関する匿名組合出資持分（第27条第1項第2号⑤に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産が(1)乃至(3)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及び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とする。

- (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（第27条第1項第2号⑥に定めるもの）

信託財産である匿名組合出資持分について(4)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及び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受益権の持分相当額を算定した価額とする。

- (6) 有価証券等（第27条第1項第3号、第2項第1号②及び③に定めるもの）

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、取得原価をもって評価する。

- (7) 金銭債権（第27条第2項第1号④に定めるもの）

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額とする。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金額とする。

- (8) 金銭の信託の受益権（第27条第2項第1号⑤に定めるもの）

信託財産の構成資産が(6)、(7)又は(10)の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価する。

- (9) デリバティブ取引に係る権利（第27条第2項第2号に定めるもの）

- ① デリバティブ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。
- ② 金融商品に関する会計基準により、ヘッジ取引のうちヘッジ会計の要件を充たすものについては、ヘッジ会計が適用できるものとする。

- (10) その他

上記に定めがない場合には、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及び慣行により付されるべき評価額をもって評価する。また、上記の定めに関わらず、運用資産の経済的実態に即し、一般社団法人投資信託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

及び慣行により評価をすべき場合には、その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、前項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基づく評価額
 - (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及び不動産に関する匿名組
合出資持分
信託財産又は匿名組合の構成資産が(1)に掲げる資産の場合は前号に従った評価を、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及び慣行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受
益権の持分相当額を算定した価額
3. 資産評価の基準日は、次条に定める各決算期とする。但し、第 27 条第 1 項第 3 号及び第 2 項
に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とする。

第 32 条 （決算期）

本投資法人の営業期間は、毎年 1 月 1 日から 6 月末日まで及び 7 月 1 日から 12 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。

第 33 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) 投資主に分配する金銭の総額のうち、分配可能金額は、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及び慣行に従って計算されるものとする。
- (2) 分配可能金額を限度として分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法第 67 条の 15 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。な
お、本投資法人は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、分配準備積立金及びこれらに類する積立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。
- (3) 分配可能金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運
用の対象及び方針に基づき運用を行うものとする。
- (4) 分配可能金額が配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額以下である場合、その他
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
り役員会において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、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができる。本投資法人は、分配可能金額を超えて金銭の分配を行う場合には、当該営業期間にかかる分配可能金額に、法令等（投信協会規則等を含む。）において定める金額を加算した額を上限とする。

(5) 分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、決算期における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、原則として決算期から 3 ヶ月以内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。

(6) 上記のほか、本投資法人は、金銭の分配にあたっては、投信協会規則等に従うものとする。

2. 分配金請求権の除斥期間

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いの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。

第 34 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、修繕費若しくは分配金の支払い、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。なお、資金を借入れる場合は、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定する機関投資家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 35 条 （資産運用会社に対する資産運用報酬の支払いに関する基準）

本投資法人が運用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いの時期は、次のとおりとする。なお、本投資法人は、宅地建物取引業法に定める代理・媒介に関する報酬は支払わないものとする。

(1) 運用報酬 I

本投資法人の直前の決算期の翌日から 3 ヶ月目の末日までの期間（以下「計算期間 I」という。）及び計算期間 I の末日の翌日から決算期までの期間（以下「計算期間 II」という。）毎

に、本投資法人の運用資産額に対して以下の料率を乗じた金額×当該計算期間の実日数÷365に相当する金額（円単位未満切捨て）を上限として支払うものとする。

運用資産額	料率
1,000億円までの部分	0.5%
1,000億円を超えて2,000億円までの部分	0.25%
2,000億円を超える部分	0.125%

なお、運用資産額とは、(I) 計算期間 I においては、直前の決算期における貸借対照表（投信法に定める承認を受けたものに限る。）に計上された有形固定資産（建設仮勘定及び信託建設仮勘定を除く。）及び無形固定資産の合計金額を意味し、(II) 計算期間 II においては、直前の決算期における貸借対照表（投信法に定める承認を受けたものに限る。）に計上された有形固定資産（建設仮勘定及び信託建設仮勘定を除く。）及び無形固定資産の合計金額に計算期間 I の期中に取得した運用資産の取得価額を加算し、計算期間 I の期中に売却した運用資産の直前の決算期における貸借対照表計上額を減算した額を意味する。

当該報酬は、計算期間 I については、計算期間 I 満了日の翌月末日までに、計算期間 II については、計算期間 II 満了日の翌月末日までに、支払うものとする。

(2) 運用報酬 II

本投資法人の決算期毎に算定される損益計算書に計上された運用報酬 II 控除前の経常利益に減価償却費を加えた金額に 5.0% を乗じた金額（円単位未満切捨て）を上限として、決算期の翌々月末日までに支払うものとする。

(3) 合併報酬

本投資法人と他の投資法人との間の合併（新設合併及び本投資法人が吸収合併存続法人又は吸収合併消滅法人となる吸収合併を含む。以下同じ。）において、資産運用会社が当該他の投資法人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、当該他の投資法人が保有する不動産等及び不動産対応証券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合併時における評価額の 1.0% を乗じた金額（円単位未満切捨て）を上限として、当該合併の効力発生日の翌々月末日までに支払うものとする。

第 36 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 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、本投資法人の一般事務受託者、本投資法人の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事務を処理するに際し要する諸費用並びに当該一般事務受託者、当該資産保管会社及び当該資産運用会社が立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は、かかる遅延利息又は損害金を負担する。但し、別途合意により、資産運用会社への委託事務の処理に要する諸費用を資産運用会社の負担とすることができる。
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) 投資口又は新投資口予約権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、印刷及び提出にかかる費用
 - (3) 目論見書の作成及び交付にかかる費用
 - (4) 法令に定める計算書類、資産運用報告、金銭の分配に係る計算書及びこれらの附属明細書並びに営業報告書等の作成、印刷及び交付にかかる費用（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かか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、会計監査人、税務顧問及び司法書士に対する報酬、鑑定評価並びに資産精査等を含む。）
 - (7) 執行役員、監督役員にかかる実費、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かかる利息
 - (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、消費税法上課税対象項目とされるもの（以下、併せて「課税対象項目」と総称する。）に課される消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）を負担するものとし、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。

第 8 章 業務及び事務の委託

第39条 （資産の運用、保管及びその他の業務及び事務の委託）

1. 本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用にかかる業務を資産運用会社に、また、資産の保管にかか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、ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社とする。
2. 本投資法人は、資産の運用及び保管にかかる業務以外にかか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、第三者に委託する。

以 上