

投資法人規約

さくら総合リート投資法人

投資法人規約

制定 平成 28 年 4 月 1 日

第1章 総則

第 1 条 (商号)

本投資法人は、さくら総合リート投資法人と称し、英文では、SAKURA SOGO REIT Investment Corporationと表示する。

第 2 条 (目的)

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。）のうち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。以下「投信法施行規則」という。）に定めるものをいう。）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等)

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。

第6条 (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)

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。
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。

第7条 (投資口の取扱に関する事項)

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續その他の投資口に関する取扱いの手續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 (最低純資産額)

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3章 投資主総会

第9条 (招集)

1. 本投資法人の投資主総会は、平成30年5月1日及び同日以降遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの5月1日及び同日以後遅滞なく招集する。なお、かかる定めに従い直前の投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、第2項に定める公告を行うことを要しないものとする。
2. 投資主総会を招集するには、投資主総会の日から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。
3. 第1項に定めるほか、本投資法人は、必要があるときは随時投資主総会を招集することができる。

第10条 (招集者)

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1名がこれを招集する。

第11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12条 (基準日)

1. 本投資法人が第9条第1項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、平成30年2月末日及び以後隔年ごとの2月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、かかる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とする。かかる場合のほか、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してすることができる。

第13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. 前項の場合において、当該投資主又は代理人は、投資主総会ごと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。

第14条 (書面による議決権の行使)

1. 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15条 (電磁的方法による議決権の行使)

1. 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。

第 16 条 （決議の方法）

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。

第 17 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 18 条 （議事録）

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。

第 19 条 （投資主総会規程）

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

第 20 条 （役員員の員数及び役員会の構成）

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。

第 21 条 （役員員の選任）

役員は、投資主総会の決議によって選任する。

第 22 条 （役員員の任期）

1. 役員員の任期は、選任後 2 年とする。ただし、投資主総会の決議によって、法令で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。
2. 補欠として又は増員のために選任された役員員の任期は、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。

第 23 条 （役員会招集者及び議長）

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 名の場合は当該執行役員が、執行役員が 2 名以上の場合に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、役員全員に対して発する。ただし、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 24 条 （役員会の決議の方法）

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。

第 25 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 26 条 （役員会規程）

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。

第 27 条 （役員賠償責任の免除）

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。

第 28 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 29 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。

第 30 条 （会計監査人の賠償責任の免除）

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

第 31 条 （資産運用の基本方針）

本投資法人は、主として、不動産等（第 32 条第 1 項に定義する。）へ継続的に投資し、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指してその資産を運用する。

第 32 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、主として不動産、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（以下「不動産等」という。）に投資を行う。
2. 本投資法人は、不動産等のほか、以下に掲げる特定資産に投資することができる。
 - ① 地役権又は地役権及び不動産等（信託の受益権を除く。）のみを信託する信託の受益権
 - ② 不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含む。ただし、不動産等及び前号に掲げる資産に該当するものを除く。）
 - ③ 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役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（不動産等及び前二号に掲げる資産に該当するものを除く。）
 - ④ 当事者の一方が相手方の行う不動産等又は前各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（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」という。）
 - 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
 - ⑥ 裏付けとなる資産の 2 分の 1 を超える額を不動産等関連資産（不動産等及び前各号に掲げる資産をいう。以下同じ。）に投資することを目的とするもので以下

に掲げるもの（以下「不動産対応証券」という。）

- (a) 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 項に規定する優先出資証券をいう。）
- (b) 受益証券（投信法第 2 条第 7 項に規定する受益証券をいう。）
- (c) 投資証券（投信法第 2 条第 15 項に規定する投資証券をいう。）
- (d) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第 2 条第 15 項に規定する特定目的信託の受益証券をいう。）（不動産等、第 1 号から第 3 号まで又は第 5 号に掲げる資産に投資するものを除く。）

- ⑦ 預金
- ⑧ コール・ローン
- ⑨ 譲渡性預金証書
- ⑩ 有価証券（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 1 号に規定するもの（本条に掲げる資産のうち有価証券に該当するものを除く。）をいう。）
- ⑪ 不動産等関連資産又は不動産対応証券に投資することを目的とする特定目的会社又は特別目的会社その他のこれらに類する形態の法人等に対する貸付債権その他の金銭債権
- ⑫ 金銭債権（投信法施行令第 3 条第 7 号に規定するものをいう。ただし、第 7 号又は第 8 号に掲げるものを除く。）
- ⑬ 社債券（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 5 号に規定するものをいう。）
- ⑭ 特定社債券（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 4 号に規定するものをいう。）
- ⑮ 信託財産を第 7 号から第 14 号まで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
- ⑯ 市場デリバティブ取引（金融商品取引法第 2 条第 21 項に規定するものをいう。）に係る権利
- ⑰ 店頭デリバティブ取引（金融商品取引法第 2 条第 22 項に規定するものをいう。）に係る権利

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、不動産等関連資産又は不動産対応証券への投資に付随して取得する以下に掲げる資産に投資することがある。

- ① 商標法（昭和 34 年法律第 127 号。その後の改正を含む。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権
- ② 温泉法（昭和 23 年法律第 125 号。その後の改正を含む。）第 2 条第 1 項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 著作権法（昭和 45 年法律第 48 号。その後の改正を含む。）に基づく著作権等
- ④ 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。）第

667 条に規定する組合（不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権等を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限る。）の出資持分

- ⑤ 民法に規定する動産
 - ⑥ 株式（投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随する場合に取得する当該不動産の管理会社等の株式に限る。）
 - ⑦ 会社法（平成 17 年法律第 86 号。その後の改正を含む。）に定める合同会社の社員たる地位
 - ⑧ 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成 18 年法律第 48 号。その後の改正を含む。）に定める一般社団法人の基金拠出者の地位（基金返還請求権を含む。）
 - ⑨ 不動産等関連資産及び不動産対応証券への投資に付随して取得するその他の権利
 - ⑩ 資産流動化法第 2 条第 6 項に規定する特定出資
 - ⑪ 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。）
 - ⑫ 信託財産を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
 - ⑬ その他、金融商品取引所等の規則上取得可能なものであり、本投資法人の保有に係る不動産等関連資産の運用に必要又は有益なもの
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、第 1 項から第 3 項までを適用する。

第 33 条 （投資方針）

1. 本投資法人は、オフィスビル、商業施設及び住宅を主たる投資対象とし、必要に応じてその他の施設にも投資を行う。
2. 本投資法人は、首都圏及び地方主要都市（首都圏を除く政令指定都市及びその周辺部）を中心として、その他のエリアにも地域の分散を図りながら投資を行う。
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急激な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おそれが生じた場合は、前二項の定めにかかわらず、投資主の利益を守るために必要な措置を講じることができる。

第 34 条 （投資制限）

1. 本投資法人は、金銭債権及び有価証券（不動産等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 16 号及び第 17 号に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人の運用資産又は負債から生じる価格変動リスク、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。

第 35 条 （収入金等の再投資等）

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。

第 36 条 （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、運用資産に属する不動産（不動産等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（不動産等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

第 37 条 （資産評価の原則）

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。

第 38 条 （資産評価の基準日）

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。

第 39 条 （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、運用資産の種類ごとに定めるものとし、原則とし

て以下のとおりとする。

- ① 不動産、不動産の賃借権又は地上権（第 32 条第 1 項に定めるもの）
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、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、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権（第 32 条第 1 項に定めるもの）、地役権若しくは地役権及び不動産等（信託の受益権を除く。）のみを信託する信託の受益権（第 32 条第 2 項第 1 号に定めるもの）、又は不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含む。）（第 32 条第 2 項第 2 号に定めるもの）
信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第 23 号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産が第 1 号に掲げる資産の場合は第 1 号に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国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、地上権又は地役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 32 条第 2 項第 3 号に定めるもの）
信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第 23 号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が第 1 号に掲げる資産の場合は、第 1 号に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国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 32 条第 2 項第 4 号に定めるもの）
匿名組合出資持分の構成資産が第 1 号から第 3 号まで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、金融資産の場合は我が国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 32 条第 2 項第 5 号に定めるもの）
信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第 23 号）に基づいて会計処理を行うものとし、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（第 32 条第 2 項第 6 号、第 10 号、第 13 号又は第 14 号に定めるもの）
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（金融商品取引所における取引価格、日本証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいう。以下同じ。）とする。市場価格がない場合には、合理的な方法により算定された価額とする。また、付すべき市場価格及び合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、每期同じ方法により入手するものとする。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとする。
- ⑦ 金銭債権（第 32 条第 2 項第 11 号又は第 12 号に定めるもの）
取得価額から、貸倒引当金を控除した価格とする。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価格とする。
- ⑧ 信託財産を第 32 条第 2 項第 7 号から第 14 号まで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（第 32 条第 2 項第 15 号に定めるもの）
信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第 23 号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が第 6 号又は第 7 号の場合は、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
 - (a) 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引（第 32 条第 2 項第 16 号に定めるもの）により生じる債権及び債務については、当該金融商品取引所の最終価格（終値、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））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。
 - (b) 金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引（第 32 条第 2 項第 17 号に定めるもの）により生じる債権及び債務については、市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。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。
 - (c) 我が国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、上記(a)及び(b)にかかわらず金利スワップの特例処理を適用

できるものとする。

⑩ その他

上記に定めがない場合には、投信法、投資法人の計算に関する規則（平成 18 年内閣府令第 47 号。その後の改正を含む。）、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又は我が国において一般に公正妥当と認められる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。

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おける価格）

1. 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、不動産の賃借権又は地上権（第 32 条第 1 項に定めるもの）

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

② 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権（第 32 条第 1 項に定めるもの）又は不動産に関する匿名組合出資持分（第 32 条第 2 項第 4 号に定めるもの）

信託財産又は匿名組合の構成資産が前号に掲げる資産の場合は前号に従った評価を、金融資産の場合は我が国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

2. 資産評価の基準日は、第 45 条に定める決算期とする。ただし、第 39 条第 8 号又は第 9 号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 7 章 借入れ及び投資法人債の発行

第 41 条 （借入れ及び投資法人債の発行目的）

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を実現することを目的とし、次条に定める資金の使途に用いるため、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 に定める機関投資家に限る。）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。

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用途）

借入金及び投資法人債の発行により調達した資金の用途は、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還、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。

第 43 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、その合計額が1兆円を超えないものとする。

第 44 条 （担保提供）

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

第 45 条 （営業期間及び決算期）

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。ただし、第1期営業期間は、本投資法人の設立の日から平成29年2月末日までとする。

第 46 条 （金銭の分配の方針）

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計算方法

- (a) 本投資法人の利益（以下、本号及び次号において「利益」という。）は、投資税法第 136 条第 1 項に規定する利益とする。
- (b) 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（以下「投資法人に係る課税の特例規定」という。）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（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。）を超えて金銭の分配を行うものとする。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の分配を行うものとする。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上及び財務状況の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を積み立てることができるほか、一時差異等調整積立金の積立て及び一時差異等調整引当額の戻入れを行うことができる。

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、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断した場合、利益の額に本投資法人が決定した額を加算した金額をもって、投資主に金銭の分配を行うことができる。ただし、当該加算する金額は、法令等（投信協会の規則等を含む。）に定める金額を限度とする。また、本投資法人は、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適切と判断した場合、本投資法人が決定した金額により、利益を超えて金銭の分配を行うことができる。

第 47 条 （金銭の分配の方法）

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。

第 48 条 （金銭の分配の除斥期間）

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。

第 49 条 （投信協会規則）

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

第 50 条 （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）

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1に定めるとおりとする。

第 51 条 （役員に対する報酬の支払に関する基準）

各執行役員に対する報酬は、月額 80 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 50 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。

第 52 条 （会計監査人に対する報酬の支払に関する基準）

会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期ごとに 3,000 万円を上限として役員会が定める金額とし、当該決算期について投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書受領後 1 か月以内に支払うものとする。

第10章 業務及び事務の委託

第 53 条 （業務及び事務の委託）

1. 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

第 54 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に課される消費税及び地方消費税等（以下、本条において「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 1 資産運用会社に対する運用報酬

制定 平成 28 年 4 月 1 日

改定履歴

制定

平成 28 年 4 月 1 日

第一回改定

平成 28 年 7 月 7 日

資産運用会社に対する運用報酬

資産運用会社に支払う報酬体系・報酬の支払時期は、以下のとおりとする。

なお、本投資法人は、資産運用会社に対して、宅建業法に定める代理・媒介に関する報酬は支払わないものとする。

1. 運用報酬①

- (1) 本投資法人の直前の決算期の翌日から3か月後の日までの期間（以下「計算期間Ⅰ」という。）及び計算期間Ⅰの末日の翌日から当該決算期までの期間（以下「計算期間Ⅱ」という。）の運用に対する対価として、次に定める方法により算出される本投資法人の総資産額に0.40%（年率）を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額に、当該計算期間Ⅰ又は計算期間Ⅱの実日数を乗じ、365で除して得られる金額（1円未満切捨て）とする。

<「計算期間Ⅰ」における総資産額>

計算期間Ⅰの直前の決算期における貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限る。以下同じ。）に記載された総資産額。

<「計算期間Ⅱ」における総資産額>

直前の計算期間Ⅰにおける総資産額に、計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が取得した不動産関連資産（規約に定める不動産関連資産をいう。以下同じ。）の取得価格（売買の場合は当該売買に関する契約書に記載された当該不動産関連資産の取得の対価の金額、交換の場合は交換により取得した当該不動産関連資産の評価額、出資の場合は当該出資に関する契約に記載された出資金をそれぞれ意味する。但し、消費税及び地方消費税を除く。以下同じ。）を加算し、処分した不動産関連資産（収用されたものを含む。）の直前の決算期における貸借対照表上の帳簿価額（但し、直前の決算期における貸借対照表上に計上されていない不動産関連資産についてはその取得価格）を減算した額。

- (2) 前記(1)にかかわらず、本投資法人の第1期営業期間中の運用に対する対価としての運用報酬①については、下記3.に定める取得報酬に加え、以下に定める額を支払うものとする。なお、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人成立の日から平成29年2月末日までとする。

第1期営業期間中において本投資法人が取得する不動産関連資産について、各資産の取得価格に0.40%（年率）を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額に、本投資法人が当該不動産関連資産を取得した日（当日を含む。）から第1期営業期間の末日までの実日数を乗じ、365で除して得られる金額（1円未満切捨て）の合計金額。

本投資法人は、「計算期間Ⅰ」に係る運用報酬①を、計算期間Ⅰの末日より2か月以内に支払う。なお、資産運用会社は、計算期間Ⅰの末日より1か月以内に本投資法人に請求するものとする。

本投資法人は、「計算期間Ⅱ」に係る運用報酬①を、計算期間Ⅱの末日より2か月以内に支払う。なお、資産運用会社は、計算期間Ⅱの末日より1か月以内に本投資法人に請求するものとする。但し、本投資法人の第1期営業期間中の運用に対する対価としての運用報酬①については、本投資法人は第1期営業期間の決算期より2か月以内に支払う。なお、資産運用会社は、当該決算期より1か月以内に本投資法人に請求するものとする。

2. 運用報酬②

当該決算期を最終日とする営業期間の運用に対する対価として、以下の計算式に従って算出される金額（1円未満切捨てとし、かつ0円を下限とする。）とする。

<計算式>

運用報酬②=NOI（※）×3%を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率

※ NOI：本投資法人の当該決算期における損益計算書上の賃貸事業収入の合計から賃貸事業費用（但し、減価償却費及び固定資産除去損を除く。）の合計を控除した金額。

運用報酬②は、当該決算期後4か月以内に支払う。なお、資産運用会社は、当該決算期後3か月以内に本投資法人に請求するものとする。

3. 取得報酬

本投資法人が不動産関連資産を取得した場合、その取得価格に1.0%を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額に相当する金額（1円未満切捨て）とする。但し、本投資法人が、本投資法人が定める利害関係者から取得した場合においては、その取得価格に0.5%を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）とする。

取得報酬は、当該資産の引渡後2か月以内に支払う。なお、資産運用会社は、当該資産の引渡後1か月以内に本投資法人に請求するものとする。

4. 譲渡報酬

本投資法人が不動産関連資産を譲渡した場合において、その譲渡価格（売買の場合は当該売買に関する契約書に記載された当該不動産関連資産の譲渡の対価の金額、交換の場合は交換により譲渡した当該不動産関連資産の評価額をそれぞれ意味する。但し、消費税及び地方消費税を除く。以下同じ。）に1.0%を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）とする。但し、本投資法人が、本投資法人が定める利害関係者に対して譲渡した場合においては、その譲渡価格に0.5%を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）とする。

譲渡報酬は、当該資産の引渡後 2 か月以内に支払う。なお、資産運用会社は、当該資産の引渡後 1 か月以内に本投資法人に請求するものとする。

5. 支払方法

資産運用報酬の支払いに際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いに係る資産運用報酬に、それに係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込むものとする。なお、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。