

投資法人規約

積水ハウス・レジデンシャル投資法人

積水ハウス・レジデンシャル投資法人規約

第1章 総則

第1条 (商号)

本投資法人は、積水ハウス・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」という。）と称し、英文では Sekisui House Residential Investment Corporation 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（投信法に掲げるものをいう。以下同じ。）のうち不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（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、執行役員が定め、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の承認を受けた金額とする。

第7条 （投資口の取扱規則）

本投資法人の投資口に関する取扱いの手続（投資主の権利行使に関しての手続等を含む。）については、法令又は本規約に定めるものを除き、役員会の定める投資口取扱規則による。

第8条 （投資法人が常時保持する最低限度の純資産額）

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 （開催及び招集）

1. 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これを招集する。
2. 投資主総会は、東京都23区内において招集する。
3. 投資主総会は、平成28年6月10日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年毎の6月10日及び同日以後遅滞なく招集する。また、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。
4. 投資主総会を招集するには、執行役員は、投資主総会の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、又は法令の定めるところに従い、電磁的方法により、その通知を発しなければならない。但し、前項第一文の定めに従って開催された直前の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名以上の場合は役員会において予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、役員会において予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、出席した投資主の議決権の過半数をもって行う。
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明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 (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。
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。

第13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。
2. 電磁的方法により行使された議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

第14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. 前項の規定の定めに基づき議案に賛成するものとみなされ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15条 (基準日等)

1. 本投資法人が第9条第3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28年3月末日及び以後隔年ごとの3月末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をもって、係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。
2. 前項の規定にかかわらず、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、法令に従い予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ことができる。
3. 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。
4. 執行役員は、第3項で定める議事録を本投資法人の本店に投資主総会の日から10年間備え置くものとする。

第4章 執行役員及び監督役員

第16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1名以上、監督役員は2名以上（但し、執行役員の数に1を加えた数以上とする。）とする。

第17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、投資主総会の決議をもって選任する。
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、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. 補欠の執行役員又は監督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執行役員又は監督役員が選任されなかった場合には、執行役員又は監督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執行役員又は監督役員の任期が終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18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100万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50万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19条 (執行役員及び監督役員の投資法人に対する責任)

本投資法人は、執行役員又は監督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、役員会の決議をもって、当該執行役員又は監督役員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20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予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. 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21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役員会の日から10年間備え置くものとする。

第22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を除き、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23条 (会計監査人の選任)

会計監査人は、投資主総会の決議をもって選任する。

第24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25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1,500万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26条 (資産運用の基本方針)

本投資法人は、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27条 (投資態度)

1. 本投資法人は、不動産等（第28条第1項に定義する。）を主たる投資対象とする。
2. 本投資法人は、主として住居の用に供される不動産の全部若しくは一部を構成する不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産（第28条第2項⑧に定義する。）に対して投資する。但し、本投資法人は、平成26年6月11日時点で保有している主として商業施設の用に供される不動産関連資産について引き続き投資対象とすることができるものとする。

3. 投資対象地域は、主として東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいうものとする。）及び政令指定都市をはじめとする全国の主要都市並びにそれらの周辺通勤圏とする。
4. 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、投資主の利益を守るために必要な措置を講ずることができるものとする。
5. 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以上となるようにその資産の運用を行うものとする。

第28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26条に定める基本方針及び第27条に定める投資態度に従い、主として不動産等（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をいう。以下同じ。）に投資する。
2. 本投資法人は、第26条に定める基本方針及び第27条に定める投資態度に従い、不動産等のほか、次に掲げる特定資産に投資する。
 - ① 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の受益権を含む。但し、不動産等に該当するものを除く。）
 - ② 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
 - ③ 当事者の一方が相手方の行う不動産等又は①及び②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。）
 - ④ 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（以下①乃至④を併せて「不動産同等物」と総称する。）
 - ⑤ 優先出資（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。）（但し、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等又は不動産同等物に投資することを目的とするものに限る。）
 - ⑥ 投資信託に係る信託契約に基づく受益権（投信法に定めるものをいう。）（但し、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等又は不動産同等物に投資することを目的とするものに限る。）

- ⑦ 投資口（投信法に定めるものをいう。）（但し、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等又は不動産同等物に投資することを目的とするものに限る。）
 - ⑧ 特定目的信託に係る信託契約に基づく信託の受益権（資産流動化法に定めるもの（①、②又は④に掲げる資産に該当するものを除く。）をいう。）（但し、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等又は不動産同等物に投資することを目的とするものに限る。）（以下⑤乃至⑧を併せて「不動産対応証券」と総称し、不動産等、不動産同等物及び不動産対応証券を併せて「不動産関連資産」と総称する。）
 - ⑨ 預金
 - ⑩ 国債証券（金融商品取引法に定めるものをいう。）
 - ⑪ 有価証券（投信法に定めるものをいう。但し、第1項及び第2項に明記されたものうち有価証券に該当するものを除く。以下同じ。）
 - ⑫ 譲渡性預金
 - ⑬ 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。）
 - ⑭ 信託財産を主として⑨乃至⑬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
 - ⑮ 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う。）
 - ⑯ 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26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 温泉法において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
 - ③ 民法上の動産（但し、前項⑮に掲げる資産を除く。）
 - ④ 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。）
 - ⑤ 民法上の地役権
 - ⑥ 信託財産として上記①乃至⑤を信託する信託の受益権
 - ⑦ 地球温暖化対策の推進に関する法律に定める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。）
 - ⑧ 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関連資産の運用上必要又は有益と認められるもの
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項乃至第3項を適用するものとする。

第 29 条 (投資制限)

1. 前条第 2 項⑨乃至⑭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 項並びに第 2 項①乃至⑧及び⑮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⑯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 30 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、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関連資産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。
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 31 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 32 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（以下「投信協会」という。）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。）及び一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い、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 28 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、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 28 条第 1 項及び第 2 項①に定めるもの）

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、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の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 28 条第 2 項②に定めるもの）

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、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の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 28 条第 2 項③に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産が第 1 号乃至第 3 号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持分の持分相当額を算定した価額とする。

- (5) 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 28 条第 2 項④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 28 条第 2 項⑤乃至⑧、⑩及び⑪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、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、付すべき市場価格又は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、每期同様な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 28 条第 2 項⑬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格とする。

- (8) 金銭の信託の受益権（第 28 条第 2 項⑭に定めるもの）

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（第28条第2項⑩に定めるもの）

- 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
基準日における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、基準日において最終価格がない場合には、基準日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価する。
- ② 金融商品取引所の相場が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、時価評価に当たっては、最善の見積り額を使用するものとするが、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。
- ③ 一般に公正妥当と認められる企業会計の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。

(10) その他

上記に定めがない場合には、投信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慣行により付されるべき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に基づく評価額又は不動産鑑定士による調査価額

(2) 不動産、地上権又は不動産の賃借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第1号に掲げる資産の場合は前号に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の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28条第2項⑤乃至⑩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33条（決算期）

本投資法人の営業期間は、毎年4月1日から9月末日まで及び10月1日から翌年3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 34 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、利益（本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額等の合計額を控除して算出した金額をいう。以下同じ。）の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って計算されるものとする。
- (2) 利益の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、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立て、又は留保その他の処理を行うことができる。
- (3) 利益の金額のうち、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) 経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向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、投信法の規定に従い、投信協会の規則に定められる金額を限度として、投資主に対し、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができる。
- (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された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. 分配金の時効等

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 35 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（短期投資法人債を含む。以下同じ。）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。なお、資金を借入れる場合は、金融

商品取引法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法に規定する機関投資家で、かつ、地方税法施行令附則に規定する適格機関投資家のうち総務省令で定めるものに限られる。）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36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。

(1) 資産運用報酬①

本投資法人の各営業期間の直前決算期における貸借対照表（投信法第131条第2項に基づき、役員会の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額を2,000億円までの部分と2,000億円超の部分に区分し、それぞれの区分について年率0.22%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じた金額（1年を365日とする各営業期間の実日数による日割計算。1円未満は切捨てとする。）を合計した金額を、資産運用報酬①とする。

資産運用報酬①は、各決算期から1ヶ月以内に支払うものとする。

(2) 資産運用報酬②

本投資法人の各営業期間毎に算定される不動産賃貸事業収益（不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券に係る配当その他これに類する収益の額を含む。）の合計から不動産賃貸事業費用（減価償却費及び固定資産除却損を除く。）の合計を控除した金額に、5.0%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じた金額を、資産運用報酬②とする。

資産運用報酬②は、当該営業期間にかかる計算書類について承認した日から1ヶ月以内に支払うものとする。

(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において、その取得代金（売買による場合は売買代金、交換による場合は当該不動産関連資産の評価額、出資による場合は出資金を意味す

る。但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。以下同じ。)に0.8%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じた金額(但し、本投資法人が①投信法にて定義される利害関係人等、②資産運用会社の株主、③上記①若しくは②が投資一任契約を締結している特別目的会社等又は④上記①及び②の出資の合計が過半となる特別目的会社等(以下「利害関係者」という。)を取引相手として不動産関連資産を取得した場合は、その取得代金に0.4%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じた金額)を、取得報酬とする。

取得報酬は、本投資法人が当該不動産関連資産を取得した日(所有権移転等の権利移転の効果が発生した日)の属する月の月末から1ヶ月以内に支払うものとする。

(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、その譲渡代金(売買による場合は売買代金、交換による場合は当該不動産関連資産の評価額を意味する。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。以下同じ。)に0.8%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じた金額(但し、本投資法人が利害関係者を取引相手として不動産関連資産を譲渡した場合は、その譲渡代金に0.4%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じた金額)を、譲渡報酬とする。

譲渡報酬は、本投資法人が当該不動産関連資産を譲渡した日(所有権移転等の権利移転の効果が発生した日)の属する月の月末から1ヶ月以内に支払うものとする。

(5) 合併報酬

本投資法人が合併により当該相手方の保有する不動産関連資産を承継した場合において、合併により承継する不動産関連資産の合併時における評価額に0.8%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じた金額を、合併報酬とする。

合併報酬は、当該合併の効力発生日の属する月の月末から3ヶ月以内に支払うものとする。

第37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38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。
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) 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
 - (2) 目論見書の作成及び交付にかかる費用
 - (3) 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。）
 - (4) 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
 - (5) 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。）
 - (6) 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
 - (7) 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。）
 - (8) 借入金及び投資法人債にかかる利息
 - (9) 本投資法人の運営に要する費用
 - (10) 株式会社証券保管振替機構に対する手数料
 - (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 39 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40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。
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

制定 平成 17 年 4 月 19 日
改定 平成 17 年 6 月 3 日
改定 平成 19 年 2 月 9 日
改定 平成 21 年 2 月 4 日
改定 平成 22 年 6 月 30 日
改定 平成 24 年 6 月 12 日
改定 平成 26 年 4 月 1 日
改定 平成 26 年 6 月 11 日
改定 平成 28 年 6 月 10 日
改定 平成 29 年 6 月 7 日