

投資法人規約

積水ハウス・リート投資法人

投資法人規約

制定 2014年9月2日
改正 2014年10月16日
改正 2016年7月28日
改正 2018年3月27日
改正 2018年5月1日
改正 2020年1月29日
改正 2020年5月1日

第1章 総則

第1条 (商号)

本投資法人は、積水ハウス・リート投資法人と称し、英文では、Sekisui House Reit, Inc.と表示する。

第2条 (目的)

本投資法人は、その資産を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 (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、2,000万口とする。
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続その他の投資口に関する取扱い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程による。

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 (開催及び招集)

1. 本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都23区内として、2020年1月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの1月1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。
2. 投資主総会を招集するには、投資主総会の日の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。ただし、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か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 (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の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、2019 年 10 月末日及び以後隔年ごとの 10 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、かかる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。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行うことができる。

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 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。
2. 補欠の役員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員が選任されなかった場合には、役員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、その資産を運用する。本投資法人は、投資主やテナントをはじめとするすべてのステークホルダーと共に発展することを目的とし、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た資産運用を通じて、質の高い社会資本の提供と投資主価値の最大化を目指すものとする。

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、これらの資産のみを信託する信託の受益権及び投信法施行規則第221条の2第1項に規定する法人（以下「海外不動産保有法人」という。）の発行済株式（当該発行済株式（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式を除く。）の総数に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数を超えて取得する当該発行済株式に限る。）（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、次に掲げる特定資産に投資することができる。
 - 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。また、当該信託の受益権を信託する信託の受益権を含む。ただし、不動産等に該当するものを除く。）
 - ② 信託財産を不動産、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第1号及び第2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。）
 - 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
 - ⑤ 外国の法令に基づく不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に準拠して組成された不動産、不動産の賃借権若しくは地上権のみを信託する信託の受益権若しくは第1号から第4号までに掲げる資産
 - ⑥ 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。）に定めるものをいう。）（ただし、資産の2分の1を超える額を不動産等又は第1号から第5号までに掲げる資産（以下「不動産関連資産」という。）に投資することを目的とするものに限る。）
 - ⑦ 受益証券（投信法に定めるものをいう。）（ただし、資産の2分の1を超える額を不動産関連資産に投資することを目的とするものに限る。）
 - ⑧ 投資証券（投信法に定めるものをいう。）（ただし、資産の2分の1を超える額を不動産関連資産に投資することを目的とするものに限る。）

- ⑨ 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるものをいう。）（不動産等、第 1 号、第 2 号又は第 4 号に掲げる資産に該当するもの及び第 5 号に掲げる資産のうち、不動産等、第 1 号、第 2 号又は第 3 号に掲げる資産に投資するものを除く。）（ただし、資産の 2 分の 1 を超える額を不動産関連資産に投資することを目的とするものに限る。）
 - ⑩ 外国の法令に準拠して組成された第 6 号又は第 9 号に掲げる資産と同様の性質を有する資産（ただし、資産の 2 分の 1 を超える額を不動産関連資産に投資することを目的とするものに限る。）
 - ⑪ 預金
 - ⑫ コール・ローン
 - ⑬ 金銭債権（ただし、第 11 号又は第 12 号に掲げる資産を除く。）
 - ⑭ 国債証券
 - ⑮ 地方債証券
 - ⑯ 特別の法律により法人の発行する債券（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。）に定めるものをいう。）
 - ⑰ 資産流動化法に定める特定社債券
 - ⑱ 社債券
 - ⑲ 株券（外国の法令に準拠した法人に係るものを含む。ただし、実質的に不動産関連資産に投資することを目的とするもの又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連して取得するものに限り、また、第 1 項に定める海外不動産保有法人に係る株券を除く。）
 - ⑳ 公社債投資信託の受益証券（投信法に定める証券投資信託の受益証券のうち、第 14 号、第 15 号、第 18 号、第 22 号又は第 23 号に掲げる資産等への投資として運用することを目的としたものをいう。）
 - ㉑ 投信法に定める投資法人債券
 - ㉒ コマーシャル・ペーパー
 - ㉓ 外国法人が発行する譲渡性預金証書
 - ㉔ 信託財産を第 11 号から第 23 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した金銭の信託の受益権
 - ㉕ 外国の法令に準拠して組成された前号に掲げる資産と同様の性質を有する資産
 - ㉖ デリバティブ取引に係る権利（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。）において定めるものをいう。）
 - ㉗ 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第 3 条第 11 号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。
- ① 商標法（昭和 34 年法律第 127 号、その後の改正を含む。）に定め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。）に定める温泉の源泉を利用する権利、観光施設財団抵当法（昭和 43 年法律第 91 号、その後の改正を含む。）に定める温泉を利用する権利及び慣習法上の権利として認められる温泉権又は温泉利用権並びに当該温泉に関する設備等
 - ③ 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。）
 - ④ 不動産関連資産に付随する器具備品等の民法（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。）上の動産（ただし、第 2 項第 27 号に定めるものを除く。）
 - ⑤ 著作権法（昭和 45 年法律第 48 号、その後の改正を含む。）に定める著作権等
 - ⑥ 民法上の組合の出資持分（ただし、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、運営又は管理等を目的としたものに限る。）
 - ⑦ 地役権
 - ⑧ 資産流動化法に定める特定出資
 - ⑨ 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
 - ⑩ 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。）
 - ⑪ 信託財産として第 1 号から第 10 号に掲げる資産を信託する信託の受益権
 - ⑫ 各種保険契約に係る権利
 - ⑬ 外国の法令に準拠して組成された、第 6 号及び第 8 号から第 12 号までに掲げる資産と同様の性質を有する資産
 - ⑭ 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に必要又は有用なもの
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、主たる用途が住居の用途に用いられる不動産（以下「居住用不動産」という。）並びに主たる用途がオフィスビル、ホテル及び商業施設等の住居以外の事業的用途に用いられる不動産（以下「商業用不動産等」という。）を主な投資対象として位置付ける。
2. 居住用不動産及び商業用不動産等に係る投資エリアは、主として国内とするが、海外に対しても投資できるものとする。
3. 居住用不動産に係る国内における主たる投資対象地域は、東京圏及び政令指定都市をはじめとする東京圏以外の全国主要都市並びにそれらの周辺通勤圏とする。

4. 商業用不動産等に係る国内における主たる投資対象地域は、東京 23 区、大阪市及び名古屋市の三大都市を中核とする三大都市圏（東京圏、大阪圏及び名古屋圏を総称していう。）及び三大都市圏以外の全国主要都市とする。
5. 居住用不動産及び商業用不動産等に係る海外における主たる投資対象地域は、シンガポール、オーストラリア及びアメリカその他人口増加や経済成長が見込まれる国・地域とする。

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 26 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為替リスク、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 第 32 条第 1 項に定める不動産等のうち不動産、不動産の賃借権及び地上権、並びに第 32 条第 2 項第 5 号に定める外国の法令に基づく不動産、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により評価する。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法による。ただし、本投資法人が採用する算定方法が正当な事由により適当ではないと判断する場合で、かつ投資家保護上、問題ないと合理的に判断することができる場合には、他の算定方法に変更することができるものとする。

- ② 第 32 条第 1 項及び第 2 項第 1 号に定める不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権並びに第 32 条第 2 項第 5 号に定める外国の法令に準拠して組成された不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権

信託財産である不動産、不動産の賃借権又は地上権については、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、建物及び設備等の減価償却額は、定額法により計算する。ただし、定額法により計算することが、正当な事由により適当ではなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと判断できる場合に限り、他の評価方法により計算することができるものとする。また、信託財産である金融資産及び負債については、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評価する。その後、これら信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した当該信託の受益権の持分相当額をもって、当該信託の受益権を評価する。

- ③ 第 32 条第 2 項第 2 号に定める信託財産を不動産、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及び第 32 条第 2 項第 5 号に定める外国の法令に準拠して組成された第 32 条第 2 項第 2 号に定める信託財産を不動産、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

信託資産である不動産、不動産の賃借権又は地上権については、第 1 号に従って評価し、また、信託財産である金融資産及び負債については、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評価した後に、これら信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した当該信託の受益権の持分相当額をもって、当該信託の受益権を評価する。

- ④ 第 32 条第 2 項第 3 号に定める不動産に関する匿名組合出資持分及び第 32 条第

2 項第 5 号に定める外国の法令に準拠して組成された第 32 条第 2 項第 3 号に定める不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合の財産である不動産、不動産の賃借権又は地上権については、第 1 号に従って評価し、また、匿名組合の財産である金融資産及び負債については、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評価した後に、これら匿名組合の資産合計額から負債合計額を控除して計算した匿名組合の純資産額の本投資法人の出資持分に相当する金額をもって、匿名組合出資持分を評価する。

- ⑤ 第 32 条第 2 項第 4 号に定める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及び第 32 条第 2 項第 5 号に定める外国の法令に準拠して組成された第 32 条第 2 項第 4 号に定める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

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い、金融資産及び負債について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、信託資産の合計額から信託負債の合計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により評価する。

- ⑥ 有価証券（第 32 条第 1 項に定める海外不動産保有法人に係る株券を含み、前各号に定めるものを除く。）

(1) 金融商品取引所に上場されている有価証券、店頭売買有価証券、その他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。以下「投資法人計算規則」という。）第 6 条第 1 項第 3 号に掲げる有価証券時価（公表されている最終価格に基づき算出した価額又はこれに準ずるものとして合理的な方法により算出した価額）により評価する。

- (2) 上記以外の有価証券

一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行、その他投資法人計算規則に従って評価する。

- ⑦ 第 32 条第 2 項第 13 号に定める金銭債権

取得価額から貸倒見積額に基づいて計算した貸倒引当金を控除した額をもって、金銭債権を評価する。ただし、当該金銭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金額により評価する。

- ⑧ 第 32 条第 2 項第 26 号に定めるデリバティブ取引に係る権利

(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

当該金融商品取引所の最終価格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。

(2) 金融商品取引所の価格の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

市場価格に準じるものとして合理的な方法により算定された価額により評価する。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。

ただし、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、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、金融商品に関する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、金利スワップの特例処理を適用できるものとする。

⑨ その他

上記に定めがない場合は、当該資産の種類ごとに、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。

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）

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 第 32 条第 1 項に定める不動産等のうち不動産、不動産の賃借権及び地上権、第 32 条第 2 項第 5 号に定める外国の法令に基づく不動産、不動産の賃借権及び地上権、並びに第 32 条第 1 項に定める海外不動産保有法人が保有する不動産、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より求めた価額（当該資産が外貨建ての場合は、邦貨換算した価額とする。）をもって評価する。

② 第 32 条第 1 項及び第 2 項第 1 号に定める不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権並びに第 32 条第 2 項第 2 号に定める信託財産を不動産、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並びに第 32 条第 2 項第 5 号に定める外国の法令に準拠して組成された不動産、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第 32 条第 2 項第 2 号に定める信託財産を不動産、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

信託財産である不動産、不動産の賃借権又は地上権については、原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた価額（当該資産が外貨建ての場合は、邦貨換算した価額とする。）をもって評価し、また、信託財産である金融資産及び負債については、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評価した後に、これら信託財産合計額から信託負債合計額を控除して計算した当該信託の受益権の持分相当額をもって、当該信託の受益権を評価する。

③ 第 32 条第 2 項第 3 号に定める不動産に関する匿名組合出資持分及び第 32 条第 2 項第 4 号に定める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並びに第 32 条第 2 項第 5 号に定め

る外国の法令に準拠して組成された第 32 条第 2 項第 3 号に定める不動産に関する匿名組合出資持分及び第 32 条第 2 項第 4 号に定める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
匿名組合の財産である不動産、不動産の賃借権又は地上権については、前号に従った評価を行い、また、匿名組合の財産である金融資産及び負債については、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評価した後に、これら匿名組合の資産合計額から負債合計額を控除して計算した匿名組合の純資産額の本投資法人の出資持分に相当する金額をもって、匿名組合出資持分を評価する。また、信託財産である匿名組合出資持分については、本号第 1 文に従った評価を行い、金融資産及び負債について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、これら資産の合計額から負債の合計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により評価する。

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使途)

借入金及び投資法人債の発行により調達した資金の使途は、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5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年4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

- (1) 本投資法人の利益（以下「分配可能金額」という。）は、決算期の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額及び出資剰余金の合計額（出資総額等）を控除した金額をいい、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計算されるものとする。
- (2) 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。）を超えて分配するものとする。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のほか必要な金額を積み立て、又は留保その他の処理を行うことができる。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とする。

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、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、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができる。利益を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除する。

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 100 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 2,500 万円を上限として役員会が定める金額とし、当該金額を、毎年 2 月及び 8 月の各末日までにそれまでの 6 か月分を会計監査人が指定する口座へ振り込む方法により支払う。

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金額とする。

以 上

別紙 資産運用会社に対する運用報酬

制定 2014年9月2日

改正 2014年10月16日

改正 2016年7月28日

改正 2018年3月27日

改正 2018年5月1日

改正 2020年1月29日

改正 2020年5月1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運用報酬の計算方法及び支払の時期は、以下のとおりとする。なお、本投資法人は、かかる報酬の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を資産運用会社の指定する銀行口座への振込（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。）により支払うものとする。

1. 運用報酬①（期中管理報酬①）

本投資法人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（ただし、未償却の正ののれんに相当する金額を控除する。）に対して、本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率（ただし、年率 0.5% を上限とする。）に対東証 REIT 指数パフォーマンス連動料率（以下に定義する。）を加えた合計の料率（年率）を乗じ、対象となる営業期間の実日数で 1 年を 365 日として日割計算をした金額（円単位未満切捨て）とする。

本 1.において、

「対東証 REIT 指数パフォーマンス連動料率」とは、対象となる営業期間ごとに以下の計算式に従って算出される数値を意味する。なお、対東証 REIT 指数パフォーマンス連動料率の上限は 0.02%、下限は -0.02% とする。ただし、対象となる営業期間の以下の計算式に従って算出される数値が正の数値である場合であっても、その前営業期間の最終営業日における本投資法人の投資口の最終価格（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をいう。以下同じ。）から前々営業期間の最終営業日における本投資法人の投資口の最終価格を控除した値が負の数値となるときは、当該営業期間の対東証 REIT 指数パフォーマンス連動料率は 0 とみなす。

<計算式>

対東証 REIT 指数パフォーマンス連動料率 = $(A - B) \div 1,000$ （小数第 6 位を四捨五入する。）

A：（前営業期間の最終営業日における本投資法人の投資口の最終価格 + 前営業期間における一口当たり分配金額 - 前々営業期間の最終営業日における本投資法人の投資口の最終価格） \div 前々営業期間の最終営業日における本投資法人の投資口の最終価格

B：（前営業期間の最終営業日における東証 REIT 指数（配当込み）の終値 - 前々営業期間の最終営業日における東証 REIT 指数（配当込み）の終値） \div 前々営業期間の最終営業日における東証 REIT 指数（配当込み）の終値

「東証 REIT 指数（配当込み）」とは、株式会社東京証券取引所が公表する東証 REIT

指数のうち配当込み指数を意味する。ただし、東証 REIT 指数（配当込み）の終値については、株式会社東京証券取引所が東証 REIT 指数（配当込み）を公表しない等の理由により数値を得られない場合には、当該営業期間の直近時点で公表されている東証 REIT 指数（配当込み）の算出方法に従い本投資法人が算出した数値を用いて算出するものとする。

2. 運用報酬②（期中管理報酬②）

各営業期間について、(i)本投資法人の当該営業期間の運用報酬②控除前の分配可能金額（損益計算書（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。以下同じ。）に記載された税引前当期純利益の額（ただし、のれん償却額を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とする。）に、当該営業期間の運用報酬②の金額（当該運用報酬②に係る控除対象外消費税の金額を含む。）を加え、繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額をいう。）を、(ii)当該営業期間の決算期における発行済投資口の総口数で除した金額（以下「一口当たり分配可能金額」という。）に、(iii)運用報酬②控除前の営業利益（損益計算書に記載された営業利益の額に、のれん償却額及び当該営業期間の運用報酬②の金額（当該運用報酬②に係る控除対象外消費税の金額を含む。）を加えた後の金額をいう。）と、本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率（ただし、0.004%を上限とする。）を乗じた金額（円単位未満切捨て。なお、除算は最後に行い、下限を 0 円とする。）とする。

3. 運用報酬③（取得報酬）

不動産関連資産の取得にかかわる売買代金額（消費税等及び費用等は含まない。）に本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率（ただし、0.5%を上限とする。）（なお、資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者からの取得の場合には、取得報酬は無しとする。）を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。

4. 運用報酬④（譲渡報酬）

不動産関連資産の譲渡にかかわる売買代金額（消費税等及び費用等は含まない。）に本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率（ただし、0.5%を上限とする。）（なお、資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に対する譲渡の場合には、譲渡報酬は無しとする。）を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。

5. 運用報酬⑤（合併報酬）

本投資法人と他の投資法人との間の新設合併又は吸収合併（以下「合併」と総称する。）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、当該合併の効力発生時において当該他の投資法人が保有していた不動産関連資産の当該合併の効力発生時における評価額

に対して、本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率（ただし、0.8%を上限とする。）を乗じた額とする。

6. 運用報酬の支払時期

運用報酬①及び運用報酬②は、本投資法人の当該営業期間にかかる決算期後、3か月以内とする。

運用報酬③は、本投資法人による当該資産の取得の日が属する月の翌月末日までとする。

運用報酬④は、本投資法人による当該資産の譲渡の日が属する月の翌月末日までとする。

運用報酬⑤は、合併の効力発生日後、2か月以内とする。

7. 調整条項

(1) 本投資法人が自己の投資口の取得を行い、当該自己の投資口の取得を行った営業期間に係る決算期において未処分又は未消却の自己の投資口を保有する場合には、運用報酬②における一口当たり分配可能金額の算出に当たっては、当該決算期における発行済投資口の総口数は、本投資法人の保有する自己の投資口を除いた数として算出するものとする。

(2) 本投資法人の投資口について、投資口の分割が行われ、発行済投資口の総口数が増加した場合には、以下のとおり取り扱う。

(i) 当該投資口の分割の効力発生日が属する営業期間の翌営業期間に係る運用報酬①の算出に当たっては、対象となる営業期間の前営業期間の最終営業日における本投資法人の投資口の最終価格及び前営業期間における一口当たり分配金額にいずれも分割割合（以下に定義する。以下同じ。）を乗じる調整をして算出するものとする。

(ii) 当該投資口の分割の効力発生日以降に終了する営業期間に係る運用報酬②の算出に当たっては、発行済投資口の総口数に関する分割割合を一口当たり分配可能金額に乘じる調整をして算出するものとする。

本(2)において、

「分割割合」とは、本投資法人の投資口について、投資口の分割が行われ、発行済投資口の総口数が増加した場合における、当該投資口の分割の効力発生直後の発行済投資口の総口数を当該投資口の分割の効力発生直前の発行済投資口の総口数で除した割合を意味する。

(3) ライツオフアリング（以下に定義する。）が行われ、発行済投資口の総口数が増加した場合には、以下のとおり取り扱う。

(i) 当該ライツオフアリングに係る発行日が属する営業期間の翌営業期間に係る運用報酬①の算出に当たっては、対象となる営業期間の前営業期間の最終営業日にお

ける本投資法人の投資口の最終価格及び前営業期間における一口当たり分配金額にいずれも無償割当割合（以下に定義する。）を乗じる調整をして算出するものとする。

- (ii) 当該ライツオフリングに係る発行日以降に終了する営業期間に係る運用報酬②の算出に当たっては、無償割当割合を一口当たり分配可能金額に乘じる調整をして算出するものとする。

本(3)において、

「ライツオフリング」とは、投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行を意味する。

「無償割当割合」とは、ライツオフリングが行われた場合における、以下の計算式に従って算出される割合を意味する。

<計算式>

$$\text{無償割当割合} = A/B$$

A：当該ライツオフリング直後の発行済投資口の総口数からみなし時価発行口数（以下に定義する。）を控除した口数

B：当該ライツオフリング直前の発行済投資口の総口数

「みなし時価発行口数」とは、ライツオフリングが行われた場合における、当該ライツオフリングで無償割当てがなされた新投資口予約権の行使時の一口当たり払込金額を一口当たりの時価（以下に定義する。）で除した割合（又は役員会で定める割合）を増加口数（以下に定義する。）に乗じた口数（1口未満切捨て）を意味する。

「一口当たりの時価」とは、ライツオフリングが行われた場合における、当該ライツオフリングで無償割当てがなされた新投資口予約権の行使期間の末日の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の最終価格（当日に最終価格のない場合には、その日に先立つ直近日の最終価格）をいう。

「増加口数」とは、ライツオフリングが行われた場合における、当該ライツオフリングにより増加した投資口の数を意味する。