

投資法人規約

ジャパン・シニアリビング投資法人

投資法人規約

制定 平成 27 年 5 月 11 日
改正 平成 27 年 6 月 8 日
改正 平成 27 年 6 月 15 日
改正 平成 29 年 4 月 27 日

第1章 総則

第 1 条 (商号)

本投資法人は、ジャパン・シニアリビング投資法人と称し、英文では、Japan Senior Living 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、5,000,000 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、原則として2年に1回以上開催する。
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。

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又は記録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 （役員の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、執行役員の数に 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 （役員を選任）

役員は、投資主総会の決議によって選任する。

第 22 条 （役員任期）

1. 役員任期は、選任後 2 年とする。ただし、補欠として又は増員のために選任された役員任期は、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、「資本市場とヘルスケア業界をつなぐ担い手として、幅広くヘルスケア業界の成長を支援し、本投資法人のステークホルダーである利用者、事業者、投資主の満足度の最大化を追求することにより、社会に貢献する」ことを基本理念とし、ヘルスケア関連施設（第33条に定義する。）に対する投資を通じて、「健康長寿社会」の実現に貢献すること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
- ⑱ 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、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（前項第 18 号に掲げる資産に該当するものを除く。）
 - 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、シニアリビング施設及びメディカル施設（以下「ヘルスケア関連施設」という。）を主たる投資対象とする。
2. 本投資法人は、国内の経済・人口集積エリアであり、今後団塊の世代の高齢化により後期高齢者の絶対数が急増する三大都市圏をはじめ、地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動等の地域偏在リスクの軽減を目的として、全国の政令指定都市、中核都市及び特例市を中心に投資を行う。

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旨と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つて、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。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。ただし、正当

な事由により定額法による算定が適切ではないと判断される場合で、かつ、投資主の利益を害する等の問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法により算定することができる。

- ② 第 32 条第 1 項に定める不動産等のうち不動産、不動産の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権

信託財産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、その他の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。

- ③ 第 32 条第 2 項第 1 号に定める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

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、その他の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。

- ④ 第 32 条第 2 項第 2 号に定める不動産、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。）

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、その他の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。

- ⑤ 第 32 条第 2 項第 3 号に定める不動産等の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

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、その他の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 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

匿名組合の構成資産が前各号に掲げる資産の場合はそれぞれに従った評価を、その他の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匿名組合の負債の合計額を控除して、当該匿名組合出資持分相当額を算定した価額により評価する。

- ⑦ 第 32 条第 2 項第 5 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

信託財産である匿名組合出資持分については前号に従った評価を、その他の資

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匿名組合の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。

⑧ 第 32 条第 2 項第 6 号に定める不動産対応証券

当該不動産対応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、これらに準じて随時、売買換金等を行うことの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。）を用いるものとする。市場価格がない場合には取得価額で評価することができる。

⑨ 第 32 条第 2 項第 10 号に定める有価証券

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ものとする。また、市場価格がない場合には、合理的に算定された価額を用いるものとする。ただし、合理的な方法により算出された価格がない場合には取得価額で評価することができる。

⑩ 第 32 条第 2 項第 12 号に定める金銭債権

取得価額から貸倒引当金を控除した金額により評価する。ただし、当該金銭債権を債権価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。

⑪ 第 32 条第 2 項第 15 号に定める金銭の信託の受益権

信託財産を構成する各資産について第 9 号又は第 10 号に従って評価し、それらの合計額をもって評価する。

⑫ 第 32 条第 2 項第 16 号及び第 17 号に定める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（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）を用いる。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用いる。

(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により生じる債権及び債務

市場価額に準ずるものとして合理的に算定された価額。なお、公正な評価額を算出することが極めて困難と認められるデリバティブ取引については、取得価額をもって評価する。

上記にかかわらず、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を適用できるものとし、更に、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。

⑬ その他

前各号に定めのない場合は、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 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

原則として、第三者の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 第 32 条第 1 項に定める不動産等のうち不動産、不動産の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権及び第 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

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、その他の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信託負債の額又は匿名組合の負債の合計額を控除して当該信託受益権の持分相当額又は当該匿名組合出資持分相当額を算定した価額により評価する。

2. 資産評価の基準は、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。

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「分配可能金額」という。）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い計算される利益（投信法第 136 条第 1 項に規定される利益をいう。）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、賃貸市場等の動向その他の理由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金額を加算した金額をもって投資主に金銭を分配することができる。ただし、当該加算

する金額は、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」という。）の規則に定める金額を限度とする。また、金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合、又は本投資法人における法人税等の課税の負担を抑えることができるものとして本投資法人が適切と判断する場合には、当該要件を満たす目的等により、本投資法人が決定した金額をもって分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができる。

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 1,500 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を受領した日の 1 ヶ月後の日まで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 資産運用会社に対する運用報酬

制定 平成 27 年 5 月 11 日

改正 平成 27 年 6 月 8 日

改正 平成 27 年 6 月 15 日

改正 平成 29 年 4 月 27 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Ⅰ

各営業期間について、本投資法人の直前の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、本投資法人の設立後最初の営業期間に係る運用報酬Ⅰについては、当該営業期間中に本投資法人が取得した特定資産の取得価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用等は含まない。））の合計額に対して、0.45%（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（1円未満切捨て）とする。

2. 運用報酬Ⅱ

各営業期間について、以下の計算式に従って算出される金額（1円未満切捨て）とする。

<計算式>

$$\text{運用報酬Ⅱ} = \text{NOI} \times \text{運用報酬Ⅱ控除前 DPU} \times 0.001\%$$

(1) 「NOI」とは、各営業期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（ただし、減価償却費及び固定資産除却損を除く。）を控除した金額をいう。

(2) 「運用報酬Ⅱ控除前 DPU」とは、各営業期間における税引前当期純利益（ただし、運用報酬Ⅱ及び控除対象外消費税等控除前）を当該営業期間に係る決算期における発行済投資口数で除した金額（運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金額）をいう。

3. 取得報酬

特定資産の取得に係る取得価額（消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用等は含まない。）に1.0%（なお、当該特定資産の本投資法人に対する売主が、資産運用会社の「利害関係取引規程」に定める利害関係者（以下本3.において「利害関係者」という。）である場合には、0.5%とする。ただし、当該特定資産の本投資法人に対する売主が利害関係者の場合であっても、(i)当該利害関係者が利害関係者以外の者からウェアハウジングのために取得し、保有しているものであるとき、又は(ii)当該利害関係者がブリッジファンドであるときはこの限りでない。）を乗じた金額（1円未満切捨て）とする。なお、「ウェアハウジング」とは、本投資法人に転売するために本投資法人と利害関係者との

間で締結されたスポンサー・サポート契約その他これに類する合意又は本投資法人若しくは資産運用会社の要請に基づいて利害関係者が特定資産の取得及び一時的な保有を行うことをいう。また、「ブリッジファンド」とは、特定資産を取得するために組成された特別目的会社であり、かつ、当該組成に際して本投資法人に当該特定資産の取得に関する優先交渉権を付与したものをいう。

4. 譲渡報酬

特定資産の譲渡に係る譲渡価額（消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用等は含まない。）に1.0%を乗じた金額（1円未満切捨て）とする。

5. 運用報酬の支払時期

運用報酬Ⅰ及びⅡは、本投資法人の各営業期間に係る決算期後、3か月以内とする。

取得報酬は、本投資法人による特定資産の取得の日が属する月の翌月末日までとする。

譲渡報酬は、本投資法人による特定資産の譲渡の日が属する月の翌月末日までとする。