投　資　法　人　規　約

日本ロジスティクスファンド投資法人

第 1 章　総　則

第 1 条（商号）

本投資法人は、日本ロジスティクスファンド投資法人と称し、英文では Japan Logistics Fund, 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（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。）に基づき、投資法人の資産を主として特定資産（投信法第 2 条第 1 項に規定する特定資産をいう。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、本店を東京都千代田区に置く。

第 4 条（公告方法）

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）

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、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 口当たりの払込金額は、執行役員が決定し、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が承認する金額とする。

第 6 条（投資口の取扱いに関する事項）

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、法令又は本規約の他、役員会の定めるところによる。

第 7 条（最低純資産額）

本投資法人が常時保持する最低純資産額は、5,000 万円とする。

第 8 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。
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 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. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合の他、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 名がこれを招集する。

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、役員会において予め定めた順序に従い、監督役員の 1 名がこれにあたる。

第 11 条（決議）

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。

第 12 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、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、投資主総会毎にその代理権を証する書面を予め本投資法人に提出しなければならない。

第 13 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 14 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 15 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 16 条（基準日）

1. 決算期（第 38 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する投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の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、その招集に係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。

2. 前項の規定にかかわらず、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告し、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者とすることができる。

第 17 条（投資主総会議事録）

投資主総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する。

第 4 章　役員及び役員会

第 18 条（役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、執行役員の員数に 1 を加えた数以上とする。）とし、役員（執行役員及び監督役員をいう。以下同じ。）は役員会を構成する。

第 19 条（役員の選任及び任期）

1. 役員は、投資主総会の決議によって選任する。

2. 役員の任期は、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 20 条（役員の報酬の支払基準及び支払の時期）

本投資法人の役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次のとおりとする。

(1) 各執行役員の報酬は、1 人当たり月額 80 万円を上限として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとする。

(2) 各監督役員の報酬は、1 人当たり月額 35 万円を上限として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとする。

第 21 条（役員の賠償責任の免除）

本投資法人は、役員の投信法第 115 条の 6 第 1 項の責任について、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 22 条（招集及び議長）

1. 役員会は、法令に別段の定めがある場合の他、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、役員会の日の 3 日前までに、役員の全員に対して発するものとする。ただし、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。

第 23 条（決議）

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構成員の過半数が出席し、その過半数をもって行う。

第 24 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、記名押印又は電子署名する。

第 25 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他、役員会において定める役員会規則による。

第 5 章　会計監査人

第 26 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 27 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 28 条（会計監査人の報酬の支払基準及び支払の時期）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に 1,500 万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後 3 か月以内に支払うものとする。

第 29 条（会計監査人の賠償責任の免除）

本投資法人は、会計監査人の投信法第 115 条の 6 第 1 項の責任について、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 6 章　資産運用の対象及び方針

第 30 条（資産運用の基本方針）

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等資産（第 32 条第 1 項に定義する。以下同じ。）に投資を行うことを通じてその資産の運用を行う。

第 31 条（投資態度）

1. 本投資法人は、主として物流施設の用途に供されている不動産等資産（物流関連インフラの用途に供される不動産等資産を含む。以下同じ。）に投資する。また、本投資法人は、主として物流施設の用途に供されている不動産等資産を裏付けとする不動産対応証券（第 32 条第 3 項に定義する。以下同じ。）等の特定資産に投資することができる（以下、不動産等資産、第 32 条第 2 項各号に定める資産及び不動産対応証券等の特定資産を併せて「不動産関連資産」という。）。なお、本投資法人は、投資環境及び資産規模等に照らし相当と認める場合には、データセンターその他の情報通信施設の用途に供されている不動産等資産及びかかる不動産等資産を裏付けとする不動産対応証券等の特定資産にも投資することができる。また、本投資法人は、取得の時点において物流施設の用途

に供されていない不動産等資産及びかかる不動産等資産を裏付けとする不動産対応証券等の特定資産であっても、将来的に物流施設の用途に転用し又は建替えを行うことにより物流施設を建設可能であると認められる場合には、将来的な転用又は建替えを検討する対象として位置付けた上で、これらの特定資産にも投資することができる。

2. 本投資法人は、不動産関連資産へ投資するにあたり、地域経済及び賃貸市況の変動並びに地震等のリスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、地域、施設規模・仕様・用途、テナント業種等について、分散投資を行うものとする。

3. 本投資法人は、原則として、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じているか又は生じる見込みのある不動産関連資産を投資対象とし、立地の優位性と競争力、施設の汎用性、テナントの信用力と所属業種のミクロ・マクロ的動向及び収益性を総合的に判断し、その投資価値を見極めた上で取得の対象となる不動産関連資産を決定するものとする。

4. 本投資法人は、賃貸マーケットにおいて立地優位性があり建物・設備更新により競争力向上が見込まれる場合、又は経年劣化に伴い維持管理コスト負担が経済合理性に見合わないと判断される場合は、必要に応じて建替えを行うものとする。

5. 本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（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。）の価額の合計額の割合が 100 分の 75 以上となるようにその資産を運用するものとする。

6. 本投資法人の運用にあたっては、第 32 条第 1 項に掲げる資産のうち不動産及び信託の受益権への投資を基本とするが、投資環境、資産規模等によっては、不動産及び信託の受益権以外の不動産関連資産への投資を行う。

第 32 条（資産運用の対象とする特定資産の種類、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「不動産等資産」という。）に投資を行うものとする。

2. 本投資法人は、不動産等資産のほか、次に掲げる特定資産に投資することができる。

(1) 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

(2) 当事者の一方が相手方の行う不動産等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、当該運用から生ず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（相手方が当該資産に直接投資するもののほか、当該資産への投資のための特別目的会社を通じて間接的に投資するものを含み、以下「不動産に関する匿名組合出資持分」という。）

(3) 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. 不動産対応証券とは、資産の 2 分の 1 を超える額を不動産等資産又は前項第 1 号から第 3 号までに定める資産に投資することを目的とする次に掲げるものをいう。
   (1) 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 項に定める優先出資証券をいう。）
   (2) 受益証券（投信法第 2 条第 7 項に定める受益証券をいう。）
   (3) 投資証券（投信法第 2 条第 15 項に定める投資証券をいう。）
   (4) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第 2 条第 15 項に定める特定目的信託の受益証券（前項第 1 号又は第 3 号に掲げる資産に該当するものを除く。）をいう。）
4. 本投資法人は、不動産関連資産の他、次に掲げる特定資産に投資することができる。
   (1) 預金
   (2) コール・ローン
   (3) 国債証券
   (4) 地方債証券
   (5) 社債券
   (6) 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。）第 2 条第 1 項第 3 号で定めるものをいう。）
   (7) 譲渡性預金証書
   (8) コマーシャル・ペーパー
   (9) 資産流動化法に規定する特定社債券（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 4 号で定めるものをいう。）
   (10) 貸付信託の受益証券（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 12 号で定めるものをいう。）
   (11) 金銭債権（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 7 号に定めるもの（ただし、預金及びコール・ローンを除く。）をいう。）
   (12) 信託財産を本項第 1 号から第 11 号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
   (13) デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第 3 条第 2 号に定めるものをいう。）
   (14) 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。）
   (15) 公共施設等運営権（投信法施行令第 3 条第 12 号に定めるものをいう。）
5. 本投資法人は、必要がある場合には以下に掲げる資産に投資することができる。
   (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（第 1 項又は第 2 項に定める資産への投資に付随するものに限る。）
   (2) 信託財産を前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
   (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) 株式（第1項又は第2項に定める資産への投資に付随する場合に取得する不動産の管理会社等の株式に限る。）

(5) 民法に定める動産（前項第14号に掲げる資産に該当するものを除く。）

(6) 本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して取得するその他の権利

6. 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、本条第 2 項から第 5 項を適用するものとする。

第 33 条（投資制限）

1. 本投資法人は、前条第 4 項第 3 号から第 10 号に掲げる有価証券及び金銭債権への投資を、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、前条第 4 項第 13 号に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人の負債に係る価格変動及び金利変動により生じるリスクを減じ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、国外に所在する不動産及び国外に所在する不動産を対象とする不動産関連資産（不動産を除く。）への投資は行わないものとする。
4. 本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとする。

第 34 条（収入金等の再投資）

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、金銭債権に関する利息及び遅延損害金、不動産に関する匿名組合出資持分に係る分配金、不動産の賃貸収入その他収入金、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 35 条（組入資産の貸付け）

1. 本投資法人は、特定資産である不動産について、運用を図ることを目的とし第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うことを原則とし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けを行うことを原則とする。
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 30 条及び第 31 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以外の運用資産の貸付けを行うことがある。

第 7 章　資産の評価

第 36 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、次のとおり投資対象資産の種類毎に定める。

(1) 第 32 条第 1 項に定める不動産、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合理的な理由により適当ではないと判断する場合でかつ投資者保護上、問題ないと合理的に判断できる場合には、法令に従い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 項に定める不動産、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、金融資産及び負債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、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。

(3) 第 32 条第 2 項第 1 号に定める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

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、金融資産及び負債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、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。

(4) 第 32 条第 2 項第 2 号に定める不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が第 1 号に掲げる資産の場合は、第 1 号に従った評価を行い、金融資産及び負債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、資産の合計額から負債の合計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により評価する。

(5) 第 32 条第 2 項第 3 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慣行に従った評価を行った上で、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。

(6) 第 32 条第 3 項及び第 32 条第 4 項第 3 号から第 10 号に掲げる有価証券

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。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価する。

(7) 第 32 条第 4 項第 11 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により評価する。

(8) 第 32 条第 4 項第 12 号に定める金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、第 1 号から第 7 号、第 9 号及び第 10 号に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債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、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。

(9) 第 32 条第 4 項第 13 号に定めるデリバティブ取引に係る権利

① 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により評価する。

② 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。

③ 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、ヘッジ会計を適用することができるものとし、さら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。

(10) その他

上記に定めがない場合は、投信法、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、次の各号に掲げる投資対象資産について、前項と異なる方法で評価する場合には、それぞれ当該各号に掲げる方法により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より求めた評価額により評価する。

(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出資持分の構成資産が本項第 1 号に掲げる資産については本項第 1 号に従った評価を、金融資産について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、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は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. 本投資法人の資産評価の基準日は、第 38 条に定める各決算期とする。ただし、第 32 条第 3 項及び第 4 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 8 章　借入れ及び投資法人債の発行

第 37 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、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含む。以下本条において同じ。）の発行を行うことがある。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家（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 に規定する機関投資家に限る。）からの借入れに限るものとする。
2. 前項に係る借入れ及び投資法人債により調達した金銭の使途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含む。）等とする。
3. 第 1 項に基づき借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、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。
4. 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 9 章　計算

第 38 条（営業期間及び決算期）

本投資法人の営業期間は、毎年 2 月 1 日から 7 月末日まで、及び 8 月 1 日から翌年 1 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 39 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) 利益の分配

① 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第 136 条に定める利益の金額は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される利益（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得た額をいう。）の金額とする。

② 分配金額は、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（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。以下本条において同じ。）を超えるものとする。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、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ることができる。

(2) 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、利益の金額が配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、当該営業期間の減価償却額に相当する金額を限度として、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。また、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には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができる。

(3) 分配金の分配方法

本条に基づく分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から 3 か月以内に、決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者を対象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。

(4) 分配金請求権の除斥期間

本投資法人は、本条に基づく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、その分配金の支払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。

(5) 一般社団法人投資信託協会規則

本投資法人は、前各号の他、金銭の分配にあたっては、一般社団法人投資信託協会の定める規則等に従うものとする。

第 40 条（資産運用会社に対する資産運用報酬）

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。）に支払う資産運用報酬の額及び支払いに関する基準は、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 10 章　業務及び事務の委託

第 41 条（業務及び事務の委託）

1. 本投資法人は、投信法第 198 条及び第 208 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、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、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（以下「一般事務」という。）については第三者に委託する。

3. 本投資法人の成立後に委託する事務のうち、本投資法人の発行する投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集並びに新投資口予約権無償割当てに関する事務、新投資口予約権原簿及び投資法人債原簿の作成及び備え置きその他の新投資口予約権原簿及び投資法人債原簿に関する事務、新投資口予約権証券及び投資法人債の発行に関する事務、新投資口予約権者及び投資法人債権者に係る事務、並びに本投資法人の投資口の取得に関する事務その他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。）第 169 条に定める事務は、適宜、役員会が定める一般事務受託者に対し、当該各事務を委託することとする。

第 11 章　附則

第 42 条（変更の効力発生）

別紙 1 に係る本規約の変更の効力は、2021 年 2 月 1 日から生じるものとする。本条は、当該変更の効力発生後にこれを削除するものとする。

以　上

制定　2005 年 2 月 18 日
変更　2005 年 3 月 2 日
変更　2006 年 11 月 22 日
変更　2007 年 10 月 22 日
変更　2009 年 10 月 20 日
変更　2011 年 10 月 18 日
変更　2014 年 2 月 1 日
変更　2014 年 10 月 17 日
変更　2016 年 6 月 22 日
変更　2019 年 10 月 24 日
変更　2020 年 10 月 21 日

別紙 1

資産運用会社に対する資産運用報酬

本投資法人が保有する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。)に支払う報酬の金額、計算方法及び支払日はそれぞれ以下のとおりとする。

なお、本投資法人は、上記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宛て支払うものとする。

(1)運用報酬 1

本投資法人の決算期毎に算定される当該営業期間の直前の営業期間における本投資法人の不動産賃貸事業収益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の 7.0%に相当する金額を上限とする。

当該報酬は、当該営業期間の決算期より 2 か月以内に支払うものとする。

(2)運用報酬 2

本投資法人の決算期毎に算定される当該営業期間における本投資法人の「調整後利益」に「調整後 DPU」を乗じた金額の 0.0009%に相当する金額を上限とする。

「調整後利益」とは、運用報酬 2 の対象となる営業期間における、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される、本投資法人の運用報酬 1 及び運用報酬 2、並びに控除対象外消費税を控除する前の税引前当期純利益をいう。

「調整後 DPU」とは、運用報酬 2 の対象となる営業期間に係る予定分配金総額を、当該営業期間の末日における発行済投資口総口数で除して得られる金額をいう。

なお、予定分配金総額とは、当該営業期間における「調整後利益」に、前営業期間以前に発生した分配可能な積立金、繰越損益のうち当該営業期間に係る分配金として分配する予定の金額を加算し、当該営業期間において積立金、繰越損益として当該営業期間に係る分配金として分配せず留保する予定の金額を控除した金額をいう。

（発行済投資口の調整条項）

①本投資法人が自己投資口の取得を行い、当該自己投資口の取得を行った営業期間の末日時点において未処分又は未消却の自己投資口を保有する場合には、当該営業期間の末日における発行済投資口総口数は、本投資法人の保有する自己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、発行済投資口数が増加した場合には、当該投資口の分割の効力発生日以降の営業期間の末日における発行済投

資口総口数の算出に当たっては、分割割合を乗じる調整をして算出するものとする。

③ライツオファリングが行われ、発行済投資口数が増加した場合には、当該ライツオファリングに係る発行日以降の営業期間の末日における発行済投資口総口数の算出に当たっては、無償割当割合を乗じる調整をして算出するものとする。

当該報酬は、当該営業期間の各決算期より 2 か月以内に支払うものとする。

(3)取得報酬

本投資法人が投資法人規約第 32 条第 1 項又は第 2 項に定める特定資産を取得した場合において、その取得価額の 0.7%に相当する金額を当該特定資産の引渡し後 2 か月以内に支払うものとする。ただし、本投資法人の役員会の承認を経た上で、前記の金額を上限とする範囲内で決定した金額とすることができる。

(4)建替報酬

本投資法人が投資法人規約第 32 条第 1 項又は第 2 項に定める特定資産を建て替えた場合において、その建替に係る工事価額の 0.7%に相当する金額を当該建替工事により完成した特定資産の引渡し後 2 か月以内に支払うものとする。ただし、本投資法人の役員会の承認を経た上で、前記の金額を上限とする範囲内で決定した金額とすることができる。