規約

SOSiLA 物流リート投資法人

SOSiLA 物流リート投資法人規約

第 1 章 総則

第1条（商号）
本投資法人は、SOSiLA物流リート投資法人と称し、英文ではSOSiLA Logistics REIT, 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、その資産を主として特定資産（投信法第2条第1項に定めるものをいう。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（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。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、本店を東京都中央区に置く。

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、1,000万口とする。
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、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した金額とする。

第6条（投資口取扱規程）
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、その他投資口に関する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7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8条（投資口の払戻し、自己投資口の取得）

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を除き、役員会の承認に基づき、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。
3. 投資主総会は、2021 年 8 月 1 日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年毎の 8 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。
4. 投資主総会を招集するには、投資主総会の日の 2 か月前までに投資主総会の日を公告し、投資主総会の日の 2 週間前までに各投資主に対して書面に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。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 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（議長）

本投資法人の投資主総会の議長は、執行役員が 1 人の場合は当該執行役員が、執行役員が 2 人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 人が、これにあたる。但し、全ての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、監督役員の 1 人がこれにあたる。

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、投資主総会に出席した投資主の議決権の過半数によって行う。
2. 前項の規定にかかわらず、以下に掲げる投資主総会の決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の 3 分の 2 以上にあたる多数をもって行う。
   (1) 投信法第 104 条第 1 項に定める役員の解任に関する決議
   (2) 投信法第 198 条第 2 項又は第 207 条第 3 項に定める資産の運用に係る業務の委託契約の承認に関する決議
   (3) 投信法第 205 条第 2 項又は第 206 条第 1 項に定める資産の運用に係る業務の委託契約の解約に関する決議

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 人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、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本投資法人に提出しなければならない。

第13条（書面及び電磁的方法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. 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。
3. 書面又は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. 前項の規定にかかわらず、前項のみなし賛成の規定は、投信法第 104 条第 1 項（役員及び会計監査人の解任）、第 140 条（規約の変更）（但し、みなし賛成に関連する規定の策定又は改廃に限る。）、第 143 条第 3 号（解散）、第 205 条第 2 項（資産運用委託契約の解約に対する同意）又は第 206 条第 1 項（資産運用委託契約の解約）に係る議案の決議には適用しない。
3. 第 1 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15条（基準日等）

1. 本投資法人が第 9 条第 3 項の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、2021 年 5 月末日及び以降、隔年毎の 5 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、当該投資主総会において議決権を行使することのできる者とする。
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をして、一定の日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、投資主総会においてその権利を行使することのできる者とすることができる。

第4章 執行役員及び監督役員

第16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 人以上、監督役員は 2 人以上（但し、執行役員の員数に 1 を加えた数以上）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17条（役員の選任及び任期）

1. 役員は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会の決議によって選任する。
2. 役員の任期は、2 年とする。但し、投資主総会の決議によって、法令の定める範囲内で、その任期を短縮又は延長することを妨げないものとする。また、補欠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被補欠者である役員の任期が満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（役員の報酬の支払に関する基準）

本投資法人の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 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執行役員が指定する口座へ振り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り込む方法により支払う。

第19条（役員の投資法人に対する損害賠償責任の免除）

本投資法人は、投信法第 115 条の 6 第 1 項に定める役員の損害賠償責任について、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、法令の定めにより免除することができる額を限度として、役員会の決議によって免除することができる。

第5章 役員会

第20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 人の場合は当該執行役員が、執行役員が 2 人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 人がこれを招集し、その議長となる。
2. 役員会の招集通知は、役員会の日の 3 日前までに各役員に対して発するものとする。但し、緊急の必要があるときは、全役員の同意を得て、この期間を短縮することができる。
3. 全役員の同意があるときは、招集の手続を経ることなく役員会を開催することができる。

第 21 条（決議等）

役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる役員の過半数が出席のうえ、出席者の過半数をもって行う。

第22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6章 会計監査人

第23条（会計監査人の選任）
会計監査人は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会の決議によって選任する。

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、当該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に関する基準）
会計監査人の報酬は、監査の対象となる1営業期間あたり2,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書の受領後、会計監査人の請求を受けてから3か月以内に、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26条（会計監査人の投資法人に対する損害賠償責任の免除）
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損害賠償責任について、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、法令の定めにより免除することができる額を限度として、役員会の決議によって免除することができる。

第7章 資産運用の対象及び方針

第27条（資産運用の基本方針）
本投資法人は、資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的として、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資産の運用を行う。

第28条（投資態度）
1. 本投資法人の主たる投資対象とする不動産関連資産（第 29 条第 1 項第 1 号に定義する不動産等及び第 29 条第 1 項第 2 号に定義する不動産対応証券を総称していう。以下同じ。）は、その本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産が、主として物流施設の用に供され、又は

供されることが可能であるもの（以下「物流不動産」という。）とする。また、本投資法人は、不動産関連資産であって、その本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産が、物流不動産以外のインダストリアル不動産（データセンター、通信施設、研究施設、工場、資材・車輌ヤード、空港・港湾関連施設、エネルギー関連施設、水道関連施設、自動車交通関連施設、流通・加工施設、リサイクル施設等の用に供され、又は供されることが可能であるものをいう。以下同じ。）にも投資できるものする。なお、不動産関連資産の本体をなす又はその裏付けとなる不動産が物流不動産又はインダストリアル不動産のいずれにも該当しない場合でも、資産運用の基本方針に照らし適切と判断する場合には、これに投資することができるものとする。

2. 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を 100 分の 75 以上とする。
3. 本投資法人は、主として日本国内に所在する資産に投資するものとし、海外に所在する資産にも投資することができるものとする。
4. 本投資法人は、（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 116 条の 2 に定める場合において、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。）の発行済株式又は出資（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式又は出資を除く。）の総数又は総額に投信法施行規則第 221 条に規定する率を乗じて得た数又は額を超えて当該発行済株式又は出資を取得することができるものとする。

第29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 27 条に定める資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資する。
   (1)　次に掲げる各資産（以下、総称して「不動産等」という。）
      ①　不動産
      ②　不動産の賃借権
      ③　地上権
      ④　外国の法令に基づく前①、②又は③に掲げる資産
      ⑤　前①乃至④に掲げる資産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。）
      ⑥　前①乃至④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
      ⑦　不動産に関する匿名組合出資持分（当事者の一方が相手方の行う前①乃至⑥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をいう。）
      ⑧　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

⑨ 外国の法令に準拠して組成された前⑤乃至⑧に掲げる資産と同様の性質を有する資産

⑩ 投信法第 194 条第 2 項に規定する場合において、海外不動産保有法人のうち、資産のすべてが不動産及び当該不動産に係る金銭債権等である法人（外国金融商品市場に上場されているもの及び外国において開設されている店頭売買金融商品市場に登録等をされているものを除く。）が発行する株式又は出資

(2) 資産の 2 分の 1 を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含むものとする。）（以下「不動産対応証券」と総称する。）

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。）に定める優先出資証券をいう。）

② 投資信託の受益証券（投信法に定める受益証券をいう。）

③ 投資法人の投資証券（投信法に定める投資証券をいう。）

④ 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券をいう。）（前項⑤、⑥及び⑧に該当するものを除く。）

⑤ 外国の法令に準拠して組成された前①乃至④に掲げる資産と同様の性質を有する資産

2. 本投資法人は、前項に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資する。

(1) 特定資産のうち次に掲げるもの（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含むものとする。）

① 預金

② コールローン

③ 国債証券（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「金商法」という。）に定めるものをいう。）

④ 地方債証券（金商法に定めるものをいう。）

⑤ 特別の法律により法人の発行する債券（金商法に定めるものをいう。）

⑥ 特定社債券（資産流動化法に定めるものをいう。）

⑦ 社債券（金商法に定めるものをいう。）

⑧ 譲渡性預金証書

⑨ 貸付信託の受益証券（金商法に定めるものをいう。）

⑩ コマーシャル・ペーパー（金商法に定めるものをいう。）

⑪ 金銭債権（投信法施行令に定めるものをいう。）

⑫ 株券（金商法に定めるものをいう。）

⑬ 外国又は外国の者の発行する証券又は証書で前③乃至⑦、⑨、⑩又は⑫に掲げる証券又は証書の性質を有するもの

⑭ 海外不動産保有法人に対する金銭債権

⑮ 信託財産を主として前①乃至⑭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　有価証券（金商法に定めるものをいう。但し、前各号に該当するものを除く。）

(2)　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)　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。）

(4)　公共施設等運営権（投信法施行令に定めるものをいう。）

3. 本投資法人は、上記のほか、不動産関連資産に付随して取得が必要又は有用と認められる下記の権利等を取得することができる。

(1)　商標法（昭和 34 年法律第 127 号。その後の改正を含む。）に基づく商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権

(2)　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

(3)　動産（再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除く。）

(4)　温泉法（昭和 23 年法律第 125 号。その後の改正を含む。）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等

(5)　特定出資（資産流動化法に定めるものをいう。）

(6)　民法上の組合の出資持分（前項第 1 号⑯に定める有価証券に該当するものを除く。）

(7)　各種の保険契約及びそれに基づく権利又は利益

(8)　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。）

(9)　地役権

(10)　本規約の定めに基づき本投資法人が投資を行う国又は地域の法令に基づいて組成される権利等（当該国又は地域における法令に基づく不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする信託の受益権と同様又は類する性質を持つ権利等を含む。但し、前各号に該当するものを除く。）

(11)　国外の資産について、専ら当該資産に係る資産運用を行うことを目的とする国内外の法人の発行する株式（その他の出資を含む。但し、前各号に該当するものを除く。）

(12)　上記のほか、不動産関連資産への投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利

4. 本投資法人は、上記のほか、投資法人の組織運営に伴い保有が必要となるその他の権利及び資産を取得することができる。

第30条（投資制限）

1. 前条第 2 項第 1 号⑪に掲げる金銭債権に対する投資を行う場合には、原則として安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとする。但し、不動産を裏付けとする貸付債権への投資等を行う場合にはこの限りでなく、当該不動産の収益性や貸倒れ等のリスクにつき十分に検証した上でこれを行うものとする。

2. 前条第 2 項第 2 号に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資は、本投資法人に係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31条（組入資産の貸付けの目的及び範囲）

1. 本投資法人は、特定資産である不動産（投資法人が取得する不動産等及び不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含む。以下本条において同じ。）については、運用を図ることを目的として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資産運用の基本方針及び投資態度に従い運用することができる。
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できる。

第 8 章 資産の評価

第 32 条（資産評価の原則）

1. 本投資法人は、運用資産の評価にあたっては、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、運用資産の評価にあたっては、評価の信頼性の確保に努めるものとする。
3. 本投資法人は、運用資産の評価にあたっては、継続性を原則とする。

第 33 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、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が定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則その他の法令諸規則並びに一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の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 29 条第 1 項第 1 号①乃至④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、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権又は外国の法令に準拠して組成されたこれと同様の性質を有する資産（第 29 条第 1 項第 1 号⑤又は⑨に定めるもの）
   信託財産が本項第 1 号に掲げる資産の場合は本項第 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) 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又は外国の法令に準拠して組成されたこれと同様の性質を有する資

産（第 29 条第 1 項第 1 号⑥又は⑨に定めるもの）

信託財産の構成資産が本項第 1 号に掲げる資産の場合は、本項第 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又は外国の法令に準拠して組成されたこれと同様の性質を有する資産（第 29 条第 1 項第 1 号⑦又は⑨に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産が本項第 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又は外国の法令に準拠して組成されたこれと同様の性質を有する資産（第 29 条第 1 項第 1 号⑧又は⑨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本項第 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 29 条第 1 項第 1 号⑩、第 29 条第 1 項第 2 号、第 2 項第 1 号③乃至⑦、⑨、⑩、⑫、⑬及び⑯に定めるもの）

(7) 金銭債権（第 29 条第 2 項第 1 号⑪及び⑭に定めるもの）

取得価額から、貸倒引当金を控除した価額とする。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額とする。

(8) 信託財産を主として第 29 条第 2 項第 1 号①乃至⑭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 29 条第 2 項第 1 号⑮に定めるもの）

信託財産の構成資産が本項第 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 29 条第 2 項第 2 号に定めるもの）

① デリバティブ取引により生じる債権及び債務は、時価をもって評価する。

② 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。

(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、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基準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
   (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
3. 資産評価の基準日は、第 35 条に定める決算期とする。但し、第 29 条第 1 項第 2 号又は第 2 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、毎月末日とする。

第 9 章 資金の借入れ

第 34 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、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、又は本投資法人の債務の返済（敷金・保証金の返還及び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、資金を借り入れ（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。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとする。なお、資金を借り入れる場合は、金商法に規定する適格機関投資家（但し、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。）第 67 条の 15 に規定する機関投資家に該当する者に限る。）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 10 章 計算

第 35 条（営業期間及び決算期）

本投資法人の営業期間は、毎年 6 月 1 日から 11 月末日まで及び 12 月 1 日から翌年 5 月末日まで（以下、各営業期間の末日を「決算期」という。）とする。

第 36 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ほか、金銭の分配にあたっては、一般社団法人投資信託協会が定める諸規則に従うものとする。

(1) 本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」という。）は、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して決算期毎に計算される利益の金額をいう。

(2) 分配金額は、投資法人に係る課税の特例規定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して、本投資法人が決定する金額とする（但し、分配可能金額を上限とする。）。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分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができる。

(3) 分配金に充当せず留保した利益及び決算期までに稼得した利益については、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を行うものとする。

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する場合、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、前項第 2 号で定める分配金額に一般社団法人投資信託協会の諸規則に定める額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができる。なお、本投資法人は、原則として毎期継続的に利益の金額を超える金銭の分配を行う方針とする。また、その実施及び金額の決定にあたっては、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態に十分配慮する。但し、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には分配可能金額を超える金銭の分配を行わない。

3. 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、原則として決算期から 3 か月以内に、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を対象に、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

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 37 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の時期は、次のとおりとする。なお、本投資法人は、資産運用会社に対して、宅地建物取引業法に定める代理・媒介に関する報酬は支払わないものとする。

(1) 期中報酬

本投資法人の各営業期間に係る期中報酬として、以下の運用報酬 I、運用報酬 II 及び運用報酬 III を合算した金額を当該営業期間終了後 3 か月以内に支払うものとする。

① 運用報酬 I

本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の直前の営業期間の決算期の貸借対照表（投信法に

基づく役員会の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額に年率 0.2%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率を乗じた金額（1 年 365 日として当該計算期間の実日数により日割計算。1 円未満を切り捨てる。）を運用報酬 I とする。

② 運用報酬 II

本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される「NOI」に 5%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率を乗じた金額（1 円未満を切り捨てる。但し、負の値の場合は 0 円とする。）を運用報酬 II とする。

なお、「NOI」とは、不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（減価償却費及び固定資産除却損を除く。）を控除した金額を意味する。

③ 運用報酬 III

本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される「運用報酬控除前当期純利益」に、「運用報酬控除前 EPU」を乗じ、更に 0.002%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率を乗じた金額（1 円未満を切り捨てる。但し、負の値の場合は 0 円とする。）を運用報酬 III とする。

なお、「運用報酬控除前当期純利益」とは、一般的に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される税引前当期純利益から、運用報酬 I、運用報酬 II、運用報酬 III 及び控除対象外消費税等を控除する前の金額（但し、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額）を意味する。「運用報酬控除前 EPU」とは、当該営業期間に算定された「運用報酬控除前当期純利益」を当該営業期間の決算期における「発行済投資口の総数」で除して得られる金額（1 円未満を切り捨てる。）を意味する。「発行済投資口の総数」については、本投資法人が当該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、当該決算期における発行済投資口の総数から保有する自己の投資口の数を除いた数をいい、本投資口の併合又は分割が行われた場合には、併合又は分割が行われた営業期間以降の決算期における発行済投資口の総数は、併合比率又は分割比率をもって併合又は分割が行われる前の口数に調整された数をいうものとする。

(2) 資産取得報酬

本投資法人が新たに不動産関連資産を取得した場合は、当該不動産関連資産の取得価額（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。）に 1.0%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率を乗じた金額（1 円未満を切り捨てる。）を、資産取得報酬として、当該不動産関連資産を取得した日から 1 か月以内に支払うものとする。

(3) 資産譲渡報酬

本投資法人が運用資産に属する不動産関連資産を譲渡した場合は、当該不動産関連資産の譲渡価額（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。）に 1.0%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率を乗じた金額（1 円未満を切り捨てる。）を、資産譲渡報酬として、当該不動産関連資産を譲渡した日から 1 か月以内に支払うものとする。

(4) 合併報酬

資産運用会社が、本投資法人の合併（新設合併及び本投資法人が吸収合併存続法人又は吸収

合併消滅法人となる吸収合併を含む。以下同じ。）の相手方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た場合には、合併時において当該合併の相手方の保有資産等の合併時における評価額に 1.0%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率を乗じた金額（1 円未満を切り捨てる。）を、合併報酬として、当該合併の効力発生日から 3 か月以内に支払うものとする。

第 38 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 39 条（消費税及び地方消費税）

本投資法人は、本規約で別段の明示の定めがある場合を除き、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。なお、本規約記載の金額は、本規約において別段の定めがあるものを除き、全て消費税等抜きの金額とする。

第 11 章 業務及び事務の委託

第 40 条（資産運用業務及び資産保管業務並びにその他の事務の委託）

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　　2019 年 6 月 18 日
改正　　2019 年 10 月 18 日
改正　　2021 年 8 月 30 日