投　資　法　人　規　約

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人

第 1 章　総　則

第 1 条（商号）

本投資法人は、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人と称し、英文では Kenedix Residential Next 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（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。）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。）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（投資口取扱規則）

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（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ものとする。

第 3 章　投資主総会

第 9 条（招集及び開催）

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、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 37 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（役員の員数並びに役員会の構成）

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、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等）

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 50 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（役員の投資法人に対する責任）

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、法令に定める額を限度として、役員会の決議によって免除することができる。

第 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役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に関する基準）

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属する月の翌月末日までに支払うものとする。

第 6 章　資産運用の対象及び方針

第 29 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（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。）の特定資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行う。

第 30 条（投資態度）

1. 本投資法人が主として投資する不動産関連資産（第 31 条第 4 項に定義する。以下同じ。）は、不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の主要な用途が居住用施設又はヘルスケア施設（病院等のメディカル施設を含む。）である不動産関連資産とする。
2. 本投資法人は、主要な投資対象地域を東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の主要都市をいう。）及び地方経済圏（政令指定都市をはじめとする地方都市をいう。）とし、主としてかかる投資対象地域に不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産が所在する不動産関連資産に投資する。

3. 本投資法人が不動産関連資産へ投資するに際しては、不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の予想収益、立地エリアの将来性及び安定性等の経済的調査、建築仕様、建物設備、耐震性能、建物管理状況、環境及び地質等の物理的調査、並びに建物に係る権利関係等の法的調査を行い、これらの総合的な検討を行うものとする。
4. 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。

第 31 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. 本投資法人の主要な投資対象は、不動産等とする。本投資法人は、不動産等の他、第 2 項に掲げる不動産同等物及び第 3 項に掲げる不動産対応証券に投資することができる。
2. 不動産同等物とは、次に掲げるものをいう。
   (1) 地役権
   (2) 地役権を信託する信託の受益権
   (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
   (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（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
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又は不動産同等物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（不動産等、前項第 2 号、第 3 号又は第 5 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、前 2 項に掲げる不動産同等物及び不動産対応証券（以下、これらの資産と不動産等を総称して「不動産関連資産」という。）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) 譲渡性預金証書
(4) 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（ただし、前項、本項及び次項に掲げるものを除く。）をいう。）
(5) 不動産関連資産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
(6) 金銭債権（投信法施行令第 3 条第 7 号に規定するもの。ただし、本項各号で他に掲げるものを除く。）
(7) 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。）
(8) 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。）
(9) 信託財産を前各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
(10) 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
(11) 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
(12) 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第 3 条第 11 号に規定するものをいう。）

5. 本投資法人は、不動産関連資産への投資に付随して取得する以下に掲げる権利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
(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12号に掲げる資産に該当するものを除く。）
(6) 株式（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) 不動産関連資産への投資に付随して取得するその他の権利
(8) 信託財産を第1号乃至第7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
(9) 資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資
(10) 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。）

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 項乃至第 5 項を適用するものとする。

第 32 条（投資制限）

1. 本投資法人は、前条第 4 項第 4 号に定める有価証券及び前条第 4 項第 6 号に定める金銭債権への投資にあたっては、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 10 号に掲げる市場デリバティブ取引に係る権利及び第 11 号に掲げる店頭デリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、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。

第 33 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 34 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 29 条及び第 30 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 35 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) 不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権（第 31 条第 1 項及び第 2 項第 1 号に定めるもの）

   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) 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（第 31 条第 1 項及び第 2 項第 2 号に定めるもの）

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。

(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（第 31 条第 2 項第 3 号に定めるもの）

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) 不動産に関する匿名組合出資持分（第 31 条第 2 項第 4 号に定めるもの）

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、第 1 号乃至第 3 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持分の持分相当額を算定した価額により評価する。

(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（第 31 条第 2 項第 5 号に定めるもの）

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) 有価証券（第 31 条第 3 項及び第 31 条第 4 項第 4 号、第 7 号及び第 8 号に掲げるもの）

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を用いる。市場価格のない株式等は取得原価により評価する。

(7) 金銭債権（第 31 条第 4 項第 5 号及び第 6 号に定めるもの）

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) 金銭の信託の受益権（第 31 条第 4 項第 9 号に定めるもの）

投資運用する資産に応じて、第 6 号及び第 7 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) デリバティブ取引に係る権利（第 31 条第 4 項第 10 号及び第 11 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により評価する。

② 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。

(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前号に掲げる資産については前号に従った評価を、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信託の受益権の持分相当額又は当該匿名組合出資持分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 37 条に定める各決算期とする。ただし、第 31 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 36 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できる。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 37 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 38 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（投信法第 136 条第 1 項に規定する利益をいう。）の金額は、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準拠して計算されるものとする。

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。

(2) 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、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、一般社団法人投資信託協会の規則において定め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。

(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 39 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。）に支払う資産運用報酬の額及び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 10 章　業務及び事務の委託

第 40 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信法施行規則第 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。

以　上

制定　2011 年 11 月 10 日
変更　2012 年 2 月 16 日
変更　2013 年 10 月 31 日
変更　2015 年 10 月 26 日
変更　2017 年 3 月 28 日
変更　2018 年 1 月 25 日
変更　2018 年 3 月 1 日
変更　2019 年 10 月 30 日
変更　2020 年 2 月 1 日

変更 2021 年 10 月 27 日

別紙

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。)に支払う報酬は、運用報酬 I、II 及び III、取得報酬、譲渡報酬並びに合併報酬から構成され、その金額、計算方法及び支払期限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資産運用会社の指定する口座に振込む方法により支払うものとする。

(1)運用報酬 I

総資産額に年率 0.27%を乗じた金額(1 年 365 日として当該営業期間の実日数により日割計算。1 円未満切捨て)を運用報酬 I とする。

運用報酬 I の支払期限は、当該営業期間内とする。

(2)運用報酬Ⅱ

(ⅰ)決算期毎に算定される分配可能金額に、(ⅱ)運用報酬Ⅱ控除前 1 口当たり利益を乗じ、さらに(ⅲ)0.00145%を乗じた金額(1 円未満切捨て)を運用報酬Ⅱとする。

運用報酬Ⅱの支払期限は、役員会における当該営業期間に係る計算書類等の承認後 1 か月以内とする。

(3)運用報酬Ⅲ

決算期毎に算定される、以下の計算式に従って算出される金額(1 円未満切捨て)を運用報酬Ⅲとする。ただし、対東証 REIT 指数パフォーマンスが負の値となる場合には、運用報酬Ⅲは 0 円とする。

＜計算式＞

対東証 REIT 指数パフォーマンス×本投資法人の投資口の時価総額×0.15%

運用報酬Ⅲの支払期限は、当該営業期間内とする。

(4)取得報酬

本投資法人が特定資産を取得した場合において、その取得価額に 1.0%を乗じた金額を取得報酬とする。

取得報酬の支払期限は、本投資法人が当該資産を取得した日から 1 か月以内とする。

(5)譲渡報酬

本投資法人が特定資産を譲渡した場合において、その譲渡価額の 0.5%を乗じた金額を譲渡報酬とする。

譲渡報酬の支払期限は、本投資法人が当該資産を譲渡した日から 1 か月以内とする。

(6)合併報酬

本投資法人が他の投資法人との間で合併を行った場合において、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、1.0%を上限として別途本投資法人と資産運用会社で合意する料率を乗じた金額を合併報酬とする。合併報酬の支払期限は、合併の効力発生日から 3 か月以内とする。

(7)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に係る決算期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、運用報酬Ⅱ控除前 1 口当たり利益の算出に当たっては、当該決算期における発行済投資口数は、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運用報酬Ⅱ控除前 1 口当たり利益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運用報酬Ⅱ控除前 1 口当たり利益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。

④ 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対東証 REIT 指数パフォーマンスの算出に当たっては、分割の効力発生日以降の時点の本投資法人の投資口の最終価格及び 1 口当たり分配金については、分割割合を乗じる調整をして本投資法人の投資口の最終価格及び 1 口当たり分配金を算出するものとする。

⑤ 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対東証 REIT 指数パフォーマンスの算出に当たっては、ライツオファリング以降の時点の本投資法人の投資口の最終価格及び 1 口当たり分配金については、無償割当割合を乗じる調整をして最終価格を算出するものとする。

(8)用語の意味

本別紙において、以下に定める用語は、それぞれ以下に定める意味を有するものとする。

① 「総資産額」とは、運用報酬Ⅰの対象となる本投資法人の各営業期間毎に、本投資法人の当該営業期間初日の直前の本投資法人の決算期における貸借対照表（投信法第 131 条第 2 項の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額を意味する。

② 「分配可能金額」とは、運用報酬Ⅱの対象となる本投資法人の各営業期間毎に、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当該営業期間に係る運用報酬Ⅱ（当該報酬に係る控除対象外消費税等を含む。）控除前の税引前当期純利

益（ただし、負ののれん発生益を除く。）に繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額とする。

③ 「運用報酬Ⅱ控除前1口当たり利益」とは、運用報酬Ⅱの対象となる本投資法人の各営業期間毎に、以下の計算式に従って算出される金額を意味する。

＜計算式＞

運用報酬Ⅱ控除前1口当たり利益＝A÷Bとする。

A：決算期毎に算定される分配可能金額

B：当該決算期における発行済投資口数

④ 「計算書類等」とは、投信法第129条に定める計算書類等を意味する。

⑤ 「対東証REIT指数パフォーマンス」とは、運用報酬Ⅲの対象となる本投資法人の各営業期間毎に、以下の計算式に従って算出される数値を意味する。ただし、ある営業期間において対東証REIT指数パフォーマンスが負の値となった場合には、その翌営業期間に繰り越し、翌営業期間の対東証REIT指数パフォーマンスの数値が正の数値となったときは、当該数値により補填して翌営業期間の対東証REIT指数パフォーマンスを算出する。ただし、対東証REIT指数パフォーマンスの数値の負の値の繰り越しは、1営業期間を上限とする。

＜計算式＞

対東証REIT指数パフォーマンス＝A－Bとする。

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＋前営業期間の 1 口当たり分配金｝÷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リート指数（配当込み）の最終価格－前々営業期間の最終営業日における東証リート指数（配当込み）の最終価格｝÷前々営業期間の最終営業日における東証リート指数（配当込み）の最終価格

ただし、株式会社東京証券取引所が東証リート指数（配当込み）を公表しない等の理由により東証リート指数（配当込み）の最終価格が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リート指数（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、東証リート指数（配当込み）の最終価格を算出するものとする。

⑥ 「本投資法人の投資口の最終価格」とは、特定の日の終値を意味し、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）を意味する。

⑦ 「東証リート指数（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。

⑧ 「時価総額」とは、運用報酬Ⅲの対象となる本投資法人の各営業期間毎に、以下の計算式に従って算出された金額を意味する。

＜計算式＞

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×前々営業期間

の最終営業日における発行済投資口数

⑨ 「取得価額」とは、売買契約、請負契約その他の当該特定資産の取得（増築又は建替えによる建物の取得を含む。）に係る契約に定める売買代金額、請負代金額その他の代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。）を意味する。

⑩ 「本投資法人が当該資産を取得した日」とは、取得報酬の対象となる特定資産に関して所有権移転等の権利移転の効果が発生した日を意味する。

⑪ 「譲渡価額」とは、売買契約その他の当該特定資産の譲渡に係る契約に定める代金額（消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除く。）を意味する。

⑫ 「本投資法人が当該資産を譲渡した日」とは、譲渡報酬の対象となる特定資産に関して所有権移転等の権利移転の効果が発生した日を意味する。

⑬ 「合併」とは、新設合併及び吸収合併の総称を意味する。

⑭ 「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数を当該投資口の分割の効力発生直前の発行済投資口数で除した割合を意味する。

⑮ 「ライツオファリング」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。

⑯ 「最終価格」とは、終値を意味し、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）を意味する。

⑰ 「無償割当割合」とは、ライツオファ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＞

無償割当割合＝A÷B

A：当該ライツオファリング直後の発行済投資口数からみなし時価発行口数を控除した口数

B：当該ライツオファリング直前の発行済投資口数

⑱ 「みなし時価発行口数」とは、ライツオファリングが行われた場合における、当該ライツオファ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 1 口当たり払込金額を 1 口当たりの時価で除した割合（又は役員会で定める割合）を増加口数に乗じた口数（1 口未満切捨て）を意味する。

⑲ 「増加口数」とは、ライツオファリングが行われた場合における、当該ライツオファリングにより増加した投資口の数を意味する。