星野リゾート・リート投資法人

投資法人規約

投 資 法 人 規 約

第1章 総 則

（商 号）

第1条　本投資法人は、星野リゾート・リート投資法人と称し、英文ではHoshino Resorts REIT, Inc.と表示する。

（目 的）

第2条　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、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。

（本店の所在地）

第3条　本投資法人は、本店を東京都中央区に置く。

（公告方法）

第4条　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

（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）

第5条　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。

（発行可能投資口総口数）

第6条　本投資法人の発行可能投資口総口数は、4,000,000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項に規定する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執行役員が定め、役員会が承認した金額とする。

（投資口取扱規程）

第7条　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及び手数料については、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。

（投資法人が常時保持する最低限度の純資産額）

第8条　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

（開催及び招集）

第9条　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、執行役員がこれを招集するものとし、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。
3. 本投資法人の投資主総会は、2017年1月16日及び同日以降遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの1月16日及び同日以後遅滞なく招集する。また、本投資法人は、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か月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに、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、当該公告を要しないものとする。
5. 本投資法人は、投資主総会の招集に際し、投資主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとする。
6. 本投資法人は、電子提供措置をとる事項のうち投資信託及び投資法人に関する法律施行規則で定めるものの全部又は一部について、議決権の基準日までに書面交付請求した投資主に対して交付する書面に記載しないことができる。

（議 長）

第10条　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。ただし、本条本文により議長たるべき執行役員に事故がある場合は、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。

（決 議）

第11条　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。

2.　投資主は、本投資法人の議決権を有するほかの投資主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。

3.　前項の場合には、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なければならない。

（書面による議決権の行使）

第12条　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.　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。

（電磁的方法による議決権の行使）

第13条　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.　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。

（みなし賛成）

第14条　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。

3.　前二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）（ただし、みなし賛成に関連する規定の制定又は改廃に限る。）、第143条第3号（解散）、第205条第2項（資産運用会社による資

産の運用に係る委託契約の解約に関する同意）、又は第206条第1項（投資法人による資産の運用に係る委託契約の解約）の議案の決議には適用しない。

（基準日）

第15条　本投資法人が第9条第3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、2016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ている投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とする。かかる場合のほか、決算期（第36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あらかじめ公告して定める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。

（投資主総会議事録）

第16条　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。

2.　執行役員は、前項で定める議事録を本投資法人の本店に10年間備置くものとする。

第4章　執行役員及び監督役員

（執行役員及び監督役員の員数）

第17条　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。）とする。

（執行役員及び監督役員の選任及び任期）

第18条　執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任する。

2.　執行役員及び監督役員の任期は、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、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、

前任者又は在任者の残存期間と同一とする。

3. 補欠の執行役員又は監督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執行役員又は監督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。

（執行役員及び監督役員の報酬の支払に関する基準）

第19条　本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払に関する基準及び支払時期は、それぞれ次のとおりとする。

(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とし、当該金額を、毎月、当月分を当月末日までに当該執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払う。

(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とし、当該金額を、毎月、当月分を当月末日までに当該監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払う。

（執行役員及び監督役員の本投資法人に対する損害賠償責任の免除）

第20条　本投資法人は、執行役員又は監督役員の投信法第115条の6第1項の責任について、当該執行役員又は監督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、当該執行役員又は監督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5章 役員会

（役員会）

第21条　執行役員及び監督役員は、役員会を構成する。

2. 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。

3. 役員会の招集通知は、役員会の日の3日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、発するものとする。ただし、執行役員及び監督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。

（決議等）

第22条　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、議決に加わることが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。

（役員会議事録）

第23条　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、出席した執行役員及び監督役員が、これに署名、記名押印又は電子署名する。

2.　執行役員は、前項で定める議事録を本投資法人の本店に10年間備置くものとする。

（役員会規程）

第24条　役員会に関する事項については、法令及び本規約のほか、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

（会計監査人の選任）

第25条　会計監査人は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任する。

（会計監査人の任期）

第26条　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。

（会計監査人の報酬の支払に関する基準）

第27条　会計監査人の報酬額は、1営業期間ごとに1,500万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、会計監査人から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を受領した後、会計監査人の請求を受けてから1か月以内に、会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払う。

第7章　資産運用の対象及び方針

（資産運用の基本方針）

第28条　本投資法人は、中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指し、不動産等資産（第30条第1項に定義する。以下同じ。）を主たる投資対象として、運用資産の運用を行うものとする。

2.　本投資法人は、株式会社星野リゾート（以下「星野リゾート」という。）並びにその親会社及びその子会社（以下、総称して「星野リゾートグループ」という。）が有する情報、ノウハウ及び経営資源等を最大限活用し、運用資産の安定的な運営による着実な成長と収益の安定的な確保を図ると共に、星野リゾートグループが有する施設運営に関する高い専門性を最大限活用し、運用資産の競争力を維持しつつ、安定的な運用を目指すものとする。また、本投資法人は、必要に応じて、星野リゾートグループを運用資産の賃借人又は運営受託者に選定することにより、星野リゾートグループが有する運営力を最大限活用するものとする。

3.　本投資法人は、前二項の基本方針を実現するため、星野リゾート及び本投資法人との間で締結したスポンサーサポート契約や共同投資に向けた合意等を活用し、星野リゾートグループが所有、開発、運営する物件等を取得するほか、星野リゾートグループが保有する物件の情報、人的・物的資源及び観光産業やリゾート分野における知識・経験・ノウハウ等の提供等、包括的なスポンサーサポートを活用するものとする。

（投資態度）

第29条　本投資法人は、主として、主たる用途がホテル（主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設をいう。以下同じ。）、旅館（主として和風の構造及び設備を有する宿泊施設をいう。以下同じ。）及び付帯施設（ホテル又は旅館に付帯するスキー場、ゴルフ場、プール、物販店舗などの大型施設をいう。以下同じ。）並びにその他の観光産業に関連する資産である不動産等（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総称していう。以下同じ。）及びこれらに関連する不動産対応証券（第30条第2項第6号に定義する。以下同じ。）（以下、不動産等及び第30条第2項各号に掲げる資産を併せて「不動産関連資産」と総称する。）に投資する。

2.　前項の規定にかかわらず、本投資法人は、複数の不動産、不動産の賃借権又は地上権が社会経済上の観点において一体的に利用されうる場合において、そのいずれかの全部又は一部がホテル、旅館及び付帯施設の用に供されるものであるときは、関連する投資対象不動産等の全部又は一部の取得又は保有を条件として、当該複数の不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又はこれらに係る不動産同等物が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産の全部又は一部を取得することが

できる。

3. 本投資法人の投資対象地域は、主として日本国内とする。ただし、海外への投資を妨げない。本投資法人は、海外への投資を行う場合には、安定的な利用が見込まれ、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると見込まれる海外に所在するホテル、旅館及び付帯施設のうち、星野リゾートグループ若しくは星野リゾートグループが出資する事業体等（本投資法人による投資に際して出資することとなるものを含む。）が所有し、開発若しくは運営に関与するものその他の星野リゾートグループが関与する物件として資産運用会社が定める基準に合致する物件に対して投資を行うものとする。

4. 本投資法人は、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向等の急激な変化等予期し得ない事由が発生し、投資主の利益を毀損する恐れが生じた場合は、前各項の定めにかかわらず、投資主の利益を守るために必要な措置を講ずることができる。

5. 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以上とするよう資産運用を行う。

（資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲）

第30条　本投資法人は、主として不動産、不動産の賃借権、地上権、又はこれらの資産のみを信託する信託の受益権、又は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。）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又は前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。）

(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

(4) 外国の法令に基づき又は外国の法令に準拠して組成された不動産等資産又は前各号に掲げる資産

(5) 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（ただし、不動産等資産に該当するものを除く。）

(6) 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（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。）に定めるものをいう。）

② 受益証券（投信法に定めるものをいう。）

③ 投資証券（投信法に定めるものをいう。）

④ 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるものをいう。）（不動産等資産又は第1号若しくは第3号に掲げる資産に該当するもの及び第4号に掲げる資産のうち、不動産等資産又は第1号若しくは第3号に掲げる資産に投資するものを除く。）

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

3. 本投資法人は、不動産関連資産のほか、次に掲げる特定資産に投資する。

(1) 預金

(2) コール・ローン

(3) 金銭債権（ただし、第1号及び第2号に掲げる資産を除く。）

(4) 国債証券

(5) 地方債証券

(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。）に定めるものをいう。）

(7) 資産流動化法に定める特定社債券

(8) 社債券（外国の法令に準拠したものを含む。）

(9) 株券（外国の法令に準拠した法人に係るものを含むが、株券を発行する法人が不動産関連資産を実質的に保有している場合、又は本投資法人が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場合に限る。ただし、不動産等資産に該当するもの及び第2項第5号に掲げる資産を除く。）

(10) 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4号、第5号、第8号、第12号又は第13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。）

(11) 投信法に定める投資法人債券

(12) コマーシャル・ペーパー

(13) 外国法人が発行する譲渡性預金証書

(14) 信託財産を第2項第5号又は第1号から第13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（外国の法令に準拠したものを含む。）

(15) 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。）

(16) 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。）

(17) 受益証券発行信託（信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含む。）に定めるものをいう。）の受益証券

4. 本投資法人は、前三項に定める特定資産のほか、不動産関連資産への投資に付随して取得する次に掲げる資産に投資する。

(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) 不動産等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（前項第16号に掲げる資産を除く。）

(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（外国の法令に準拠したものを含む。）

(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号まで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11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益なもの

5. 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4項までを適用するものとする。

（投資制限）

第31条 前条第3項（第8号及び第9号を除く。）に掲げる有価証券及び金銭債権等は、積極的に投資を行うものではなく、安全性及び換金性又は不動産関連資産との関連性を勘案した運用を図るものとする。

2. 前条第3項第15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。

（組入資産の貸付けの目的及び範囲）

第32条 本投資法人は、運用資産に属する全ての不動産（本投資法人が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含む。本項において以下同じ。）について、中長期的な安定収益の確保を目的として、第三者との間で、(i)賃貸借契約を締結して賃貸（駐車場、看板等の設置等を含む。本項において以下同じ。）を行うこと、又は(ii)運営委託契約を締結して委託を行うことを原則とする。ただし、本投資法人の有する信託の受益権に係る信託財産である不動産については、(i)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、賃貸を行うこと、又は(ii)本投資法人が当該不動産を当該信託の受託者から借り受け、第三者との間で、運営委託契約を締結して委託を行うことを原則とする。

2. 本投資法人は、前項の不動産の賃貸又は運営委託その他不動産等の投資又は運用に際して、敷金、保証金、預託金等その他これらに類する金銭を受入れ又は差入れることがあり、それらの金銭を受入れた場合には、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する。

3. 本投資法人は、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産以外の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。

4. 本投資法人は、資産運用の一環として、不動産を賃借した上で、当該不動産を転貸することがある。

（収入金等の再投資）

第33条 本投資法人は、運用資産の譲渡代金、有価証券に係る利息、配当金及び償還金等、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、不動産の賃貸収入及び運営収入その他収益金を投資又は再投資に充当することができる。

第8章 資産の評価等

（資産評価の原則）

第34条 本投資法人は、運用資産の評価に当たって、評価の信頼性の確保に努めるものとする。

2. 運用資産の評価に当たっては、継続性を原則とする。

（資産評価の方法、基準及び基準日）

第35条 本投資法人の資産評価の方法は、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）、一般社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」という。）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諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い、次のとおり運用資産の種類ごとに定める。なお、外貨建取引等については、外貨建取引等会計処理基準に従い、会計処理及び評価を行うものとする。

(1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権（第30条第1項に定めるもの）
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り算定する。ただし、設備等部分については、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。

(2) 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（第30条第1項に定めるもの）
原則として、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、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) 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（第30条第2項第1号に定めるもの）

原則として、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、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（第30条第2項第2号に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産が第1号から第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慣行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（第30条第2項第3号に定めるもの）

原則として、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。

(6) 有価証券（第30条第2項第5号、第6号又は第3項第4号から第13号まで及び第17号に定めるもの）

満期保有目的の債券に分類される場合は、取得原価をもって評価する。ただし、債券を債券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、取得価額と債券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をもって評価する。その他有価証券に分類される場合は、時価をもって評価する。ただし、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30条第3項第3号に定めるもの）

取得価額から、貸倒引当金を控除した価格とする。ただし、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格とする。

(8) 金銭の信託の受益権（第30条第3項第14号に定めるもの）

原則として、信託財産が第6号又は第7号に掲げる資産の場合は、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30条第3項第15号に定めるもの）

① デリバティブ取引により生じる正味の債権及び債務は、時価をもって評価する。

② 本号①にかかわらず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ヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとする。また、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定める金利スワップ特例処理の要件を満たす取引については、本号①にかかわらず特例処理を適用することができるものとする。

(10)　動産（第30条第4項第4号に定めるもの）

取得価格から減価償却累計額を控除した価格をもって評価する。なお、減価償却の算定方法は、原則として定額法によるものとするが、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、投資家保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法により算定することができる。

(11) その他

上記に定めがない場合には、投信法、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会計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又は調査報告に基づく評価額

(2) 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

(3) デリバティブ取引に係る権利（第1項第9号②に基づき、金利スワップの特例処理を採用した場合）

第1項第9号②に定める価額

3. 資産評価の基準日は、各決算期とする。ただし、第30条第2項第6号及び第3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。

（営業期間及び決算期）

第36条　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9章　金銭の分配

（金銭の分配の方針）

第37条　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.　分配方針

投資主に分配する金銭の総額のうち、利益の金額は、投信法第136条第1項に規定する利益とする。

分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15（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。）を超えるものとして、本投資法人が決定する金額とする。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。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。

利益の金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針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、当該営業期間に係る利益の金額に、法令等（投資信託協会の定める規則を含む。）に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

分配は、金銭により分配するものとし、決算期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又は登録投資口質権者を対象に、原則として決算期から3か月以内に、対応す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、その支払義務を免れる。なお、未払分配金には利息は付さない。

5. その他

本投資法人は、前各項のほか、金銭の分配にあたっては、投資信託協会の定める規則等に従うものとする。

第10章 借入れ及び投資法人債

（借入金及び投資法人債発行の限度額等）

第38条 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、費用の支払い、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金、預託金並びに借入金及び投資法人債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。以下本条及び第40条において同じ。）の発行をすることができる。

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11章 資産運用報酬等

（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）

第39条 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時期は、本規約の一部を構成する別紙に定めるとおりとする。

（諸費用の負担）

第40条 本投資法人は、運用資産に関する公租公課及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用、並びに資産運用会社がかかる費用を立替えた場合において資産運用会社から当該立替金の遅延利息又は損害金の請求があったときはかかる遅延利息又は損害金を負担する。

2. 前項に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担する。

(1) 投資口、新投資口予約権又は投資法人債の発行及び上場に関する費用

(2) 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書等の作成、印刷及び提出に

係る費用

(3) 目論見書及び英文目論見書等の作成及び交付に係る費用

(4) 法令等に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含む。）

(5) 本投資法人の公告に係る費用、IRに関する費用並びに広告宣伝等に関する費用

(6) 専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問及び司法書士等の報酬並びに鑑定評価及び資産精査等の費用を含む。）

(7) 執行役員、監督役員に係る実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用

(8) 運用資産の取得・処分又は管理・運営に関する費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含む。）

(9) 借入金及び投資法人債に係る利息

(10) 本投資法人の運営に要する費用

(11) その他前各号に類する本投資法人が負担すべき費用

（消費税及び地方消費税）

第41条　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。

第12章 業務及び事務の委託

（資産の運用、保管及びその他の業務及び事務の委託）

第42条　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事務については、第三者に委託する。

第13章 附 則

（附　則）

第43条　第9条第5項及び第6項の規定は、2023年2月28日までの日を投資主総会の日とする

投資主総会については、適用しないものとする。

以 上

2013 年 2 月 28 日制定
2013 年 5 月 21 日改定
2015 年 1 月 28 日改定
2017 年 1 月 26 日改定
2019 年 1 月 29 日改定
2021 年 1 月 27 日改定
2023 年 1 月 26 日改定
2024 年 11 月 1 日改定

別紙

資産運用会社に対する資産運用報酬

1. 報酬体系

資産運用会社に対する資産運用報酬は、運用報酬1、運用報酬2、取得報酬、譲渡報酬及び合併報酬から構成されるものとし、詳細は次のとおりとし、資産運用会社の指定する口座へ振込む方法により支払う。

(1) 運用報酬1

本投資法人が保有する総資産の当期平均残高（＊）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、上限を年0.7%とする。）を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。

(＊) 当期平均残高とは、各営業期間の前決算期及び当該決算期の各時点の総資産金額の平均値とする。

(2) 運用報酬2

本投資法人の各営業期間の当該決算期における運用報酬2控除前分配可能金額（＊）を当該決算期における発行済投資口の総口数（ただし、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投資口を保有する場合、当該決算期における発行済投資口の総口数から保有する自己投資口の口数を除いた数をいうものとする。）で除した金額（以下「運用報酬2控除前１口当たり分配金」という。）に各営業期間におけるNOI（Net Operating Income）（＊＊）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、上限を0.00015%とする。）を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。

(＊) 運用報酬2控除前分配可能金額とは、我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従って算出される税引前当期純利益の金額（ただし、運用報酬2及び控除対象外消費税等控除前の金額とする。）をいう。なお、繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額をいう。

(＊＊) NOIとは本投資法人の賃貸事業収入及び運営委託収入の合計から賃貸事業費用及び運営委託費用（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をいう。

(3) 取得報酬

資産を取得した場合、本投資法人が取得した取得資産の取得価額（取得資産に係る消費税等相当額及び取得に伴う費用等を除く。）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、上限を2.0%（利害関係人等取引の場合には、上限を1.0%）とする。）を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。

(4) 譲渡報酬

資産を譲渡した場合、本投資法人が譲渡した譲渡資産の譲渡価額（譲渡資産に係る消費

税等相当額及び譲渡に伴う費用等を除く。）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、上限を1.5%（利害関係人等取引の場合には、上限を0.75%）とする。）を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。

(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、上限を1.0%とする。）を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。

2. 支払時期

各報酬の支払い時期は、次のとおりとする。

(1) 運用報酬1

本投資法人の当該営業期間に係る決算期後3か月以内。

(2) 運用報酬2

本投資法人の当該営業期間に係る決算期後3か月以内。

(3) 取得報酬

取得日の属する月の翌月末日まで。

(4) 譲渡報酬

譲渡日の属する月の翌月末日まで。

(5) 合併報酬

合併の効力発生日から3か月以内。

以上