投 資 法 人 規 約

いちごホテルリート投資法人

投 資 法 人 規 約

第 1 章 総則

第 1 条（商号）

本投資法人は、いちごホテルリート投資法人と称し、英文では Ichigo Hotel REIT 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不動産などの特定資産（投信法第 2 条第 1 項に掲げる資産をいう。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）

本投資法人は、電子公告を公告方法とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合には、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、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。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。以下同じ。）1 口当たりの払込金額（募集投資口 1 口と引換えに払い込む金銭の額をいう。）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その他の手続及びその手数料については、法令又は本規約に定めるものを除き、役員会の定める投資口取扱規則による。

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。

第 3 章 投資主総会

第 9 条（招集）

1. 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 名が招集する。
2. 本投資法人の投資主総会は、2018 年 10 月 1 日及び同日以降遅滞なく招集し、以後、隔年毎の 10 月 1 日及び同日以後遅滞なく招集する。
3. 前項のほか、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 週間前までに各投資主に対して書面をもって通知を発する。ただし、第 2 項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内閣府令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を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。

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 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、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、投資主総会毎にその代理権を証する書面を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 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、法令で定めるとき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、法令で定めるとき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。

3. 前 2 項の規定は、(i)以下の各事項に関する議案が投資主総会に提出されることについて本投資法人が本投資法人のウェブサイトにおいて公表した日若しくは招集権者がこれに準ずる方法により公表した日のいずれか早い日から 2 週間以内に、総発行済投資口の 100 分の 1 以上の投資口を 6 か月以上引き続き有する投資主が、当該議案に反対である旨を本投資法人（招集権者が執行役員若しくは監督役員以外の者である場合は、本投資法人及び招集権者の双方）に通知した場合、又は、(ii)以下の各事項に関する議案について、本投資法人が当該議案に反対である旨を招集通知に記載若しくは本投資法人のウェブサイトにおいて公表した場合は、当該議案については適用しない。
   (1) 執行役員又は監督役員の選任又は解任
   (2) 資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結又は解約
   (3) 解散
   (4) 投資口の併合
   (5) 執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除
   (6) 吸収合併契約又は新設合併契約の承認
4. 第 1 項及び第 2 項の規定は、本条を変更する規約変更議案については適用しない。

第 16 条（基準日）

1. 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ができる者とする。
2. 前項の規定にかかわらず、本投資法人は、役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告し、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、その権利を行使することができる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。作成した議事録は 10 年間、本投資法人の本店に備え置く。

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、執行役員の数に 1 を加えた数以上とする。）とし、すべての役員（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。本投資法人の役員は 5 名以内とする。

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. 前項の決議をする場合には、法令に定めるところにより、役員が欠けた場合又は投信法若しくは前条で定めた役員の員数を欠くこととなるときに備えて補欠の役員を選任することができる。
3. 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ものとする。また、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。
4. 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ときまでとする。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ができる。

第 20 条（役員の報酬の支払基準）

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、一人当たり月額 72 万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額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。
(2) 各監督役員の報酬は、一人当たり月額 45 万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額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。

第 21 条（役員の損害賠償責任の免除）

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。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、その出席者の過半数の議決をもって行う。

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、これに署名若しくは記名押印又は電子署名する。作成した議事録は本投資法人の本店に 10 年間備え置く。

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を除き、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なされなかったときは、その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）
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、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後、2 か月以内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。）第 105 条第 1 号へに規定する不動産等資産をいう。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 30 条（投資方針）

1. 本投資法人は、主たる用途が、旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号。その後の改正を含む。）に定める旅館業を経営するための宿泊施設及びその付帯施設・設備（宿泊施設に付随するプール、会議場、結婚式場、物販店舗、その他レジャー施設等を含む。以下同じ。）の用に供される不動産等（第 31 条第 2 項に定義する。以下同じ。）並びにこれに関連する不動産対応証券（第 31 条第 3 項に定義する。以下同じ。）を主な投資対象とする。また、家具等の備置その他一定の環境整備等がなされた上で賃貸される住居若しくは提供される宿泊施設及び賃借人若しくは利用者に対してフロントサービス等一定のサービスを提供することのある住居若しくは宿泊施設並びにこれらの付帯施設・設備の用に供される不動産等、並びにこれに関連する不動産対応証券にも投資することができる。
2. 複数の不動産等が社会経済上の観点において一体的に利用され得る場合においては、そのいずれかが前項に掲げる用に供されるものであるときは、本投資法人は、関連する前項に掲げる不動産等の取得又は保有を条件として、当該複数の不動産等及びこれに関連する不動産対応証券を取得することができる（以下、前項及び本項に記載の投資対象となる不動産等を総称して「ホテル用不動産等」という。）。
3. 本投資法人の投資対象地域は、国内の主要都市及びそれらに準ずる都市並びに有力な観光資源を有する国内外の都市とし、収益の変動リスクを軽減するために地域分散等を図る。
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. ホテル用不動産等のうち、個々の投資対象の選別に際しては、①一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等の「マクロ要因」、②立地エリアの周辺環境、都市計画の状況など将来性及び安定性等の「地域的要因」、及び③詳細な物件調査（経済的調査、物理的調査及び法的調査を含む。）の結果等の「個別的要因」を総合的に検討するものとする。
6. 本投資法人は、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。）の価額の合計額の本投資法人の保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 以上となるように運用する。
7. 本投資法人は、運用資産に関連して取得する金銭（運用資産の売却代金、有価証券に係る配当金、償還金及び利子等、金銭債権に関する利息及び遅延損害金、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を含むがこれらに限られない。）を再投資することができる。

第 31 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 2 項に掲げる不動産等及び第 3 項に掲げる不動産対応証券（以下、不動産等及び不動産対応証券を総称して「不動産関連資産」という。）を投資対象とする。
2. 本規約に規定する不動産等とは、次に掲げるものをいう。
   (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第 1 号から第 3 号までに掲げる資産
   (5) 不動産、不動産の賃借権、地上権又は第 4 号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併せて信託する包括信託を含む。）
   (6) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は第 4 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
   (7) 当事者の一方が相手方の行う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。）
   (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第 5 号から第 8 号までに掲げる資産と同様の性質を有する資産
3. 本規約に規定する不動産対応証券とは、次の各号に掲げるもののうち資産の 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 項に規定する優先出資証券をいう。）
   (2) 受益証券（投信法第 2 条第 7 項に規定する受益証券をいう。）
   (3) 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。）
   (4) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第 2 条第 15 項に規定する受益証券（前項第 5 号、第 6 号、第 8 号又は第 9 号に掲げる資産に該当するものを除く。）をいう。）
   (5) 外国の法令に準拠して組成された第 1 号から第 4 号までに掲げる資産と同等の性質を有する資産
4. 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 号に規定するものをいう。ただし、第 2 項第 5 号から第 9 号、前項各号、本項第 5 号及び第 9 号並びに第 5 項第 1 号、第 8 号及び第 9 号に掲げる資産に該当するものを除く。）
(5) 不動産の保有会社、管理会社等の株式（外国の法令に準拠した法人に係るものを含むが、実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限る。）
(6) 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 1 号から第 3 号までに掲げる資産を除く。）
(7) デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第 3 条第 2 号に規定するものをいう。）
(8) 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。)
(9) 信託財産を主として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

5. 本投資法人は、不動産関連資産及び前項に規定する特定資産のほか、不動産関連資産への投資に当たり必要がある場合には、次に掲げる資産に投資することができる。
(1) 会社法（平成 17 年法律第 86 号。その後の改正を含む。）に規定する持分会社の出資持分（実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限る。）
(2) 資産流動化法に規定する特定出資（実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限る。）
(3) 商標法（昭和 34 年法律第 127 号。その後の改正を含む。）（以下「商標法」という。）に規定する商標権（商標法第 18 条第 1 項に規定するものをいう。）並びにその専用使用権（商標法第 30 条に規定するものをいう。）及び通常使用権（商標法第 31 条に規定するものをいう。）
(4) 著作権法（昭和 45 年法律第 48 号。その後の改正を含む。）（以下「著作権法」という。）に規定する著作権（著作権法第 17 条第 1 項に規定するものをいう。）並びに著作者人格権（著作権法第 17 条第 1 項に規定するものをいう。）及び著作隣接権（著作権法第 89 条に規定するものをいう。）
(5) 温泉法（昭和 23 年法律第 125 号。その後の改正を含む。）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等
(6) 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。）に規定する動産のうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加されたもの（ただし、前項第 8 号に掲げる資産を除く。）
(7) 地役権

(8) 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
(9) 民法第 667 条に規定する組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役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。）
(10) 各種保険契約に係る権利（不動産関連資産の投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限る。）
(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。）に基づく国際協力排出削減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) 中小企業等協同組合法（昭和 24 年法律第 181 号。その後の改正を含む。）に定める出資（本投資法人が借入れを行うために必要なものに限る。）
(13) 信用金庫法（昭和 26 年法律第 238 号。その後の改正を含む。）に定める出資（本投資法人が借入れを行うために必要なものに限る。）
(14) 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（運用資産のテナントが利用するフィットネスクラブの施設利用権その他の権利を含むがこれに限らない。）

6. 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 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 2 項から第 5 項までを適用する。

第 32 条（投資制限）

1. 本投資法人は、前条第 4 項第 4 号に掲げる有価証券及び第 6 号に掲げる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。
2. 本投資法人は、前条第 4 項第 7 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。

第 33 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等について、第三者との間で賃貸借契約を締結して賃貸を行うことを原則とする。なお、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、賃貸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等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 34 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、投資対象資産の種類毎に定めるものとし、原則として以下のとおりとする。
   (1) 第 31 条第 2 項第 1 号から第 4 号までに掲げる資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は外国の法令に基づくこれらの資産

   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、定額法を採用することが、正当な事由により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判断できる場合に限り、他の評価方法に変更できるものとする。

   (2) 第 31 条第 2 項第 5 号又は第 9 号に定める不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に基づくこれらの資産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

   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 31 条第 2 項第 6 号又は第 9 号に定める信託財産を主として不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に基づくこれらの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

   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 31 条第 2 項第 7 号又は第 9 号に定める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

   匿名組合出資持分の構成資産が第 1 号から第 3 号まで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 31 条第 2 項第 8 号又は第 9 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

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 31 条第 4 項第 4 号に定める有価証券

時価の変動により利益を得ることを目的として保有する有価証券は、時価をもって評価する。満期保有目的の債券に分類される場合には、取得原価によって評価する。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、取得金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、取得原価にて評価するものとする。

(7) 第 31 条第 4 項第 6 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、取得価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 31 条第 4 項第 7 号に定めるデリバティブ取引に係る権利

① デリバティブ取引により生じる債権及び債務

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により評価する。

② 本号①にかかわらず、金融商品に関する会計基準その他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し、さらに金融商品に関する会計基準及び実務指針により金利スワップ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。

(9) 第 31 条第 4 項第 9 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 8 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。

(10) その他

前各号に定めがない場合は、投信法、一般社団法人資産運用業協会（以下「資産運用業協会」という。）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、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等により求めた評価額。
   (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並びに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第 1 号に掲げる資産については第 1 号に従った評価を、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 36 条に定める各決算期とする。ただし、第 31 条第 3 項から第 5 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 35 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（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 項に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、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 36 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 37 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額の総額のうち、本投資法人の利益（本投資法人の貸借対照表上の純資産額が出資総額等その他の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。以下「計算規則」という。）で定める各勘定科目に計上した額の合計額（以下「出資総額等の合計額」という。）を上回る場合において、当該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。以下本条において同じ。）の金額（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（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。）を超えるものとする。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に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。

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、一時差異等調整積立金、圧縮積立金、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。

(2) 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額以下である場合、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負担を軽減することができる場合には、資産運用業協会の規則に定められ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。ただし、この場合において、なおも課税負担の軽減を目的として本投資法人が適切と判断する場合は、本投資法人が決定した金額により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所有口数又は登録投資口質権者の有する質権の目的であ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) 資産運用業協会規則

本投資法人は、前各号のほか、金銭の分配にあたっては、資産運用業協会の定める規則等に従うものとする。

第37条の2（資産運用報告等の電子提供措置）

本投資法人は、計算規則の定めるところに従い、計算規則第81条第1項に定める提供計算書類等に表示すべき事項にかかる情報を、投信法第131条第3項の規定による通知を発出する時から5年間、継続して電磁的方法により投資主が提供を受けることができる状態に置く措置をとる。

第10章 業務及び事務の委託

第38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金融商品取引業者（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39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条に定める事務を第三者（以下、当該第三者を「一般事務受託者」という。）に委託する。
3. 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、投資証券、新投資口予約権証券及び投資法人債券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（投信法施行規則に定める各事務をいう。）は、適宜、役員会が定める一般事務受託者に対し委託する。

第40条（費用）

本投資法人は、投資口の発行及びその他運用資産の運用に係る以下の費用を負担するものとする。

(1) 投資口、新投資口予約権及び投資法人債の発行に関する費用
(2) 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出等に係る費用
(3) 目論見書の作成、印刷及び交付等に係る費用
(4) 財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付等に係る費用（これを監督官庁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要する費用及び広告宣伝等に要する費用
(6) 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
(7) 投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付等に係る費用
(8) 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
(9) 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（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。）
(10)借入金及び投資法人債に係る利息
(11)本投資法人の運営に要する費用
(12)その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

制定：2015 年 7 月 17 日
改定：2015 年 10 月 2 日
改定：2017 年 6 月 17 日
改定：2018 年 10 月 27 日
改定：2019 年 2 月 1 日
改定：2020 年 10 月 24 日
改定：2021 年 2 月 1 日
施行日（会社法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（令和元年法律第七十一号）の施行に伴い改定が生じたとみなされる日）：2022 年 9 月 1 日
改定：2022 年 10 月 22 日
改定：2024 年 10 月 26 日
改定：2026 年 10 月 24 日

別紙

資産運用会社に対する資産運用報酬

本投資法人が資産運用会社に支払う資産運用報酬の金額、計算方法、支払の時期及び方法はそれぞれ以下のとおりとする。

なお、本投資法人は、資産運用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。また、計算の結果、それぞれ負となる場合は0とし、1円未満の端数がでる場合は、その端数金額を切り捨てるものとする。

1. 収益・分配金成果報酬

「本投資法人の当該決算期における収益・分配金成果報酬控除前分配可能金額（以下で定義される。）を当該決算期における発行済投資口の総口数で除した金額（以下「収益・分配金成果報酬控除前1口当たり分配金」という。）」に、「当該決算期に係る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（減価償却費及び固定資産除却損を除く。）を控除した金額（以下「NOI」という。）」を乗じ、更に0.0036%を乗じた金額を収益・分配金成果報酬とする。すなわち、以下の計算式で算出される。

収益・分配金成果報酬＝収益・分配金成果報酬控除前1口当たり分配金×NOI×0.0036%

なお、「収益・分配金成果報酬控除前分配可能金額」とは、本規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき計算され、役員会の承認を得た当該決算期における分配金の総額（ただし、第37条第2号に基づく利益を超えた金銭の分配のうち税法上の出資等減少分配（みなし配当を除く）に相当する額を除く。また、収益・分配金成果報酬、法人税等及び控除対象外消費税等控除前の額とする。）をいうものとする。ただし、分配金の計算に関し、分配金額の算定に先立ち収益・分配金成果報酬の金額を算定する必要がある場合（積立金、引当金又は留保金が発生する場合等）には、収益・分配金成果報酬の金額について本項の趣旨を踏まえて合理的な金額を仮定した上で計算するものとし、その後、確定額との差額についての調整又は精算は行わないものとする。また、「発行済投資口の総口数」とは、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口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口数は、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。

支払時期は、本投資法人の当該営業期間の決算期から 3 か月以内とする。

2. 譲渡成果報酬

本投資法人が当該決算期に係る営業期間において不動産関連資産を譲渡し、譲渡成果報酬の控除前に譲渡益が発生した場合において、当該譲渡成果報酬控除前譲渡益に15%の料率を乗じて得た金額。すなわち、以下の計算式で算出される。

譲渡成果報酬＝譲渡成果報酬控除前譲渡益×15％

ただし、当該決算期以前（当該決算期を含む。）に行ったすべての不動産関連資産の譲渡により計上した譲渡益を加算し、譲渡損を減算した累計金額が負となる場合は0とする。

なお、本項に基づき譲渡成果報酬が発生した場合には、第 1 項「収益・分配金成果報酬」において算出される当該決算期における収益・分配金成果報酬の額を当該譲渡成果報酬に相当する額だけ減算するものとする。

支払時期は、本投資法人の当該営業期間の決算期から3か月以内とする。

3. 被合併時成果報酬

本投資法人が他の投資法人（以下本項において「合併相手方投資法人」という。）によって合併される場合（以下で定義される。）において、当該合併に係る合併契約において定められる合併比率（割当比率）に基づき算出される本投資法人の投資口価格（以下で定義される。）から被合併時 1 口当たり簿価純資産額（以下で定義される。）を減じた金額（以下「被合併時 1 口当たり含み益」という。）に、当該合併に係る合併契約を承認する本投資法人の投資主総会の決議がなされた時点における本投資法人の発行済投資口の総口数を乗じ、かかる金額に 10%の料率を乗じて得た金額。すなわち、以下の計算式で算出される。

被合併時成果報酬＝被合併時 1 口当たり含み益×発行済投資口の総口数×10%

ただし、被合併時 1 口当たり含み益が負となる場合は 0 とする。

ここで「本投資法人が他の投資法人によって合併される場合」とは、本投資法人が他の投資法人からの合併提案に応じて新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続

法人である場合及び吸収合併消滅法人となる場合を含む。）をする場合をいうものとする。また、「当該合併に係る合併契約において定められる合併比率（割当比率）に基づき算出される本投資法人の投資口価格」とは、当該合併に係る合併契約を承認する本投資法人の投資主総会の決議時点の直前の合併相手方投資法人の投資口価格の終値に、当該合併契約において定められる合併比率（割当比率）を乗じて算出された本投資法人の投資口価格をいうものとする。さらに、「被合併時１口当たり簿価純資産額」とは、上記終値の日における本投資法人の簿価純資産額（ただし、被合併時成果報酬を控除する前の金額をいう。）を同時点における本投資法人の発行済投資口の総口数で除した金額をいうものとする。

なお、被合併時成果報酬は、本投資法人が他の投資法人によって合併される場合において、当該合併に係る合併比率（割当比率）算定の基礎とされた本投資法人の不動産関連資産の評価額の合計（被合併時成果報酬控除前の金額とする。）が同時点における当該不動産関連資産の帳簿価額の合計を超過する場合に、当該超過額の 10%相当額を資産運用会社の報酬とする趣旨であり、被合併時成果報酬の金額についてはかかる趣旨を考慮して算定するものとする。

被合併時成果報酬は、当該合併に係る合併契約を承認する本投資法人の投資主総会の決議がなされた時点で発生するものとし、その支払時期は、当該合併の効力発生日から１か月以内とする。

4. 被買収時成果報酬

本投資法人が買収される場合（以下で定義される。）において、当該買収に係る公開買付価格から被買収時１口当たり簿価純資産額（以下で定義される。）を減じた金額（以下「被買収時１口当たり含み益」という。）に、当該買収に係る公開買付けにより買収された本投資法人の投資口（ただし、当該公開買付け完了後に少数投資主保有の投資口に係るスクイーズアウト手続（以下「本スクイーズアウト手続」という。）を実施することが予定されている場合においては、本スクイーズアウト手続を通じてキャッシュアウトされる投資口（以下「被スクイーズアウト投資口」という。）を含む。）の総口数（以下「被買収投資口数」という。）を乗じ、かかる金額に 10%の料率を乗じて得た金額。すなわち、以下の計算式で算出される。

被買収時成果報酬＝被買収時１口当たり含み益×被買収投資口数×10%

ただし、被買収時１口当たり含み益が負となる場合は０とする。

ここで「本投資法人が買収される場合」とは、公開買付けの方法により本投資法人の

投資口が本投資法人又は本投資法人の資産運用会社以外の第三者によって取得され、当該公開買付期間の末日時点における本投資法人の資産運用会社（以下「現資産運用会社」という。）が当該公開買付けの終了後に変更される場合をいうものとする。また、「被買収時１口当たり簿価純資産額」とは、当該買収に係る公開買付期間の末日時点における本投資法人の簿価純資産額（ただし、被買収時成果報酬を控除する前の金額をいう。）を同時点における本投資法人の発行済投資口の総口数で除した金額をいうものとする。

被買収時成果報酬は、当該買収に係る公開買付期間の末日後、現資産運用会社が本投資法人の資産運用会社の地位を喪失した時点（ただし、本スクイーズアウト手続が予定されている場合には、被買収時成果報酬のうち被スクイーズアウト投資口に対応する部分については、本スクイーズアウト手続の完了時点）で発生するものとし、その支払時期は、当該公開買付期間の末日後、現資産運用会社が本投資法人の資産運用会社の地位を喪失した時点（ただし、被買収時成果報酬のうち被スクイーズアウト投資口に対応する部分については、本スクイーズアウト手続の完了時点）から１か月以内とする。