

大和証券リビング投資法人 規約

第1章 総則

第1条 (商号)

本投資法人は、大和証券リビング投資法人と称し、英文ではDaiwa Securities Living 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、本店を東京都中央区に置く。

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等)

1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、500万口とする。
2. 本投資法人の投資口の発行価額の総額のうちに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項の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行うことができる。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。）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の承認を得た金額とする。

第6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7条 (投資口の取扱いに関する事項)

本投資法人が発行する投資口の投資主名簿への記載又は記録その他投資口に関する取扱いの手続並びにその手数料は、法令又は本規約のほか、役員会の定める投資口取扱規則による。

第8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3章 資産運用の対象、方針及び計算

第9条 (資産運用の基本方針)

本投資法人は、中長期にわたり、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、資

産を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。）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して、第11条に掲げる資産に投資して運用を行う。

第10条（投資方針）

1. 本投資法人は、第9条に定める基本方針に従い、主として、第11条第2項及び第3項に定める特定資産のうち、その主たる用途が住居（以下「賃貸住宅」という。）又はヘルスケア施設（高齢者を入居・利用の対象とした介護施設及び居住施設（主たるタイプを有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅とする建物並びにその他の高齢者施設・住宅を含むが、これらに限られない。）並びに医療施設等をいう。）である不動産等（第11条第2項に定める不動産等を指す。以下、別途定める場合を除き同様とする。）又は当該不動産等を裏付けとする不動産対応証券（第11条第3項に定める不動産対応証券を指す。以下、別途定める場合を除き同様とする。）に対して投資を行う（賃貸住宅及びヘルスケア施設を総称して、以下「生活・福祉関連施設」という。）。なお、本投資法人は、社会経済的な利用形態において一体的に利用され得る複数の用途の一又は複数の不動産等又は当該不動産等を裏付けとする不動産対応証券の全部又は一部を取得する場合、当該複合資産の主たる用途が生活・福祉関連施設であり、かつ、本投資法人が保有することとなる当該複合資産の主たる用途が生活・福祉関連施設であることを条件として、当該複合資産の全部又は一部を取得することができる。
2. 本投資法人は、賃貸住宅に投資するに当たり、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、地域的分散投資を行う。賃貸住宅の投資対象地域は、首都圏、政令指定都市、県庁等所在地及びそれに準ずる都市並びにそれらの周辺通勤圏等を含むものとし、投資対象地域を日本全国に分散させる。また、賃貸住宅カテゴリー別の賃貸市況の変動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、異なる賃貸住宅カテゴリーに分散投資を行う。投資対象とする賃貸住宅カテゴリーは、ワンルームタイプ及びファミリータイプとする。
3. 本投資法人は、個々の賃貸住宅への投資に当たっては、当該賃貸住宅の予想収益、立地及び住環境、建築及び設備の仕様、耐震性能、権利関係、建物管理状況、環境・地質等を十分に調査し、その投資価値を見極めた上で、総合的に判断する。
4. 本投資法人は、ヘルスケア施設に投資するに当たり、中長期安定運用の観点から、人口が集中しており高齢者人口も集中すると見込まれる東京圏、中京圏、近畿圏の三大都市圏を中心としつつ、ポートフォリオのリスク分散の観点から全国のヘルスケア施設に投資を行う。
5. 本投資法人は、個々のヘルスケア施設への投資に当たっては、（1）経済要因（経済情勢、財政状況、金融・不動産市場動向）、社会要因（高齢者人口・要介護認定者推移）及び行政要因（介護・医療保険制度、ヘルスケア施設の供給規制）等の一般要因、（2）立地エリアの周辺環境（交通利便性、商業施設・公共施設等との接近性、居住環境としての品質。以下同じ。）等の地域要因、（3）建物の仕様や賃借人であるオペレーター、施設の稼働状況、賃料負担率等の個別物件要因を総合的に判断した上で投資判断を行う。
6. 本投資法人が取得した不動産等又は不動産対応証券の売却については、中長期保有を前提としつつも最適なポートフォリオの維持のために必要に応じて、当該不動産等（不動産対応証券の裏付けとなる不動産等を含む。以下本項において同様とする。）の現在及び将来に亘る収益性、立地エリアの状況、当該不動産の劣化又は陳腐化に対する対応状況、並びに本投資法人のポートフォリオ構成等を総合的に考慮し、投資主の利益に資する最大限の努力をもって判断する。なお、不動産等又は不動産対応証券の売却を行う場合は、市場環境や本投資法人のポートフォリオの構成等を総合的に考慮し判断する。

7. 本投資法人は、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経済情報又は本投資法人の経営環境に急激な変化が生じ、投資主の利益を毀損する恐れがある場合、前各項の定めにかかわらず、投資主の利益を守るため必要な処置を講ずることができる。
8. 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。
9. 本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券に係る配当金、償還金、利子等、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再投資することができる。
10. 第2項、第4項、第6項及び第9項に掲げる取引以外の取引は、法令、一般社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」という。）の規則及び本規約に照らし、その取引が可能であり、かつ、当該取引が本投資法人の資産の運用において有益であると判断される場合に限り、行うことができる。

第11条（投資対象の資産）

1. 本投資法人は、第9条に定める基本方針に従い、第2項に規定する不動産等及び第3項に規定する不動産対応証券に投資する。
2. 前項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) 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（不動産に付随する金銭と合せて信託する包括信託を含む。）
 - (5) 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
 - (6) 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。）
 - (7) 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. 第1項に規定する不動産対応証券とは、裏付けとなる資産の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、次に掲げる各資産をいう。
 - (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。）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（第2項第4号又は第5号に規定する資産に投資するものを除く。）をいう。）
 - (5) 匿名組合出資持分証券（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「金融商品取引法」という。）に定めるものをいう。）
4. 本投資法人は第2項に掲げる不動産等及び前項に掲げる不動産対応証券の他、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号に定めるものを

- いう。) (第2項、第3項及び本項に明記されたもののうち有価証券に該当するものを除く。)
- (5) 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。)
 - (6) 金銭債権 (投信法施行令第3条第7号に定めるものをいう。但し、本項第1号乃至第3号に掲げる資産を除く。)
 - (7) 信託財産を本項前各号又は第5項各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
 - (8) 信託財産を主として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) 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。以下同じ。)
5. 本投資法人は、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) 商標法 (昭和34年法律第127号。その後の改正を含む。) 第18条第1項に規定する商標権又は同法第30条第1項に規定する専用使用権若しくは同法第31条第1項に規定する通常使用権 (第2項第1号乃至第5号に掲げる資産に対する投資に付随するものに限る。)
 - (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項に定める温泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
 - (3) 資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資 (実質的に第2項第1号乃至第4号に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限る。)
 - (4) 特定資産への投資に付随して、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条に規定される組合の出資持分 (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・管理を目的としたものに限る。)
 - (5) 民法上の動産 (但し、設備、備品、その他の構造上又は利用上不動産に付加されたものに限るものとし、再生可能エネルギー発電設備を除く。)
 - (6) 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
 - (7) 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
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、第2項から第5項までを適用する。

第12条 (投資制限)

- 1. 本投資法人は前条第4項に掲げる有価証券及び金銭債権への投資を、安全性、換金性又は前条第2項又は第3項に掲げる特定資産との関連性を勘案して行うものとし、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. 前条第4項第5号に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、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。
- 3. 前条第4項第9号に掲げる再生可能エネルギー発電設備は、積極的に投資を行うものではなく、本投資法人の主たる投資目的たる不動産投資を補足する観点で、前条第2項又は第3項に掲げる特定資産に付随して取得が必要又は有用となる場合に限り投資する。
- 4. 投資対象となる不動産等は国内不動産に限定する。
- 5. 本投資法人は、わが国以外に所在する不動産等若しくは当該不動産等を主として裏付けとする資産、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行わない。

第13条 (組入資産の賃貸)

- 1. 本投資法人は、所有する特定資産である不動産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賃貸借契約を締結し賃貸を行うことを原則とする。また、本投資法人が所有する不動産を裏付にした特定資産であ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、その信託の受託者をして第三者との間で賃貸借契約を締結させ賃貸を行わせるか、又は本投資法人が当該信託の受託者との間で賃貸借契約（マスター リース契約）を締結して当該不動産を賃借した上で、本投資法人が第三者との間で転貸借契約（サブリース契約）を締結して転貸することを原則とする。

2. 本投資法人は、前項の不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに準じる金銭（以下「敷金等」という。）を自ら又は信託の受託者を通じて受け入れることがあり、かかる敷金等については、本規約の定めに従い運用を行う。
3. 本投資法人は、余剰資金の効率的な運用を目的として、不動産以外の運用資産の賃貸を行うことができる。
4. 本投資法人は、不動産に共有者が存する場合、自ら又は信託の受託者を通じて、共有不動産全体の投資法人による利用について共有者の同意を得た上で、また、不動産が建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含む。）第1条に規定する建物である場合、他の区分所有者の所有する専有部分を賃借した上で、それこれを第三者に転貸することができる。

第14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。その後の改正を含む。）、投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則、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、下記の通り運用資産の種類毎に定める。
 - (1) 第11条第2項第1号乃至第3号までに定める不動産、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、減価償却の算定方法は、建物部分及び設備部分とともに、原則として定額法によるが、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、投資主保護上問題がないと合理的に判断することができる場合に限り、他の算定方法により算定することができる。
 - (2) 第11条第2項第4号乃至第7号に定め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基準その他の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匿名組合出資持分相当額を算定した価額とする。
 - (3) 第11条第3項に定める不動産対応証券、第4項第3号及び第4号に定める有価証券
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。但し、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。但し、市場価格のない株式等は、取得原価にて評価する。
 - (4) 第11条第4項第5号に定めるデリバティブ取引に係る権利
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。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。
 - (5) 第11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、取得価額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認識される場合には、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。

(6) 第11条第4項第7号及び第8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本項第1号乃至第5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基準その他の企業会計の慣行に従った上で、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。

(7) その他

上記に定めがない場合は、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企業会計の基準その他の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。

(1) 第11条第2項第1号乃至第3号に定める不動産、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とする。

(2) 第11条第2項第4号乃至第7号に定め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基準その他の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匿名組合出資持分相当額を算定した価額とする。

3. 資産評価の基準日は、原則として、決算期（第16条で定義される。以下同じ。）とする。但し、第1項第3号及び第4号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価することができる資産については、毎月末とする。

4. 第1項及び第2項に定める評価方法については、継続性の原則に則り変更は行わない。但し、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合で、かつ、投資主保護上問題がないと合理的に判断することができる場合に限り、他の評価方法に変更することができる。評価方法を変更した場合には、直後に投資主に交付する資産運用報告において次の事項を記載する。

(1) 当該評価方法の変更の事実及び変更日

(2) 変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的内容

(3) 期末における変更前に採用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額

(4) 具体的な変更理由

(5) その他、投資主保護上必要な事項

第15条（金銭の分配の方針）

本投資法人は、原則として、以下の方針に従って金銭の分配を行う。

(1) 本投資法人の資産の運用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、投信法第136条第1項に規定する利益とする。

(2) 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法（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、圧縮積立金、一時差異等調整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。
- (3) 役員会において適切と判断した場合、投信法第137条第1項の規定に従い、投資主に対し、投信法第131条第2項の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができる。
 - (4) 本投資法人は、利益を超える金銭の分配を行う場合には、当該決算期に係る利益の金額に投資信託協会の規則において定める金額を加算した額を上限とする。
 - (5) 投資主への分配金は金銭にて分配するものとし、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対象に投資口の所有口数に応じて行う。
 - (6) 前項に規定する分配金は、投資主に対する金銭の分配の支払いが行われずに、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義務を免れる。なお、未払分配金には利息を付さない。
 - (7) 本投資法人は、前各号のほか、金銭の分配に当たっては、投資信託協会の定める規則等に従う。

第16条（営業期間及び決算期）

本投資法人の営業期間は、毎年10月1日から翌年3月31日まで、及び4月1日から9月30日まで（以下、各営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。

第17条（借入れ及び投資法人債の発行）

- 1. 本投資法人は、資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために、特定資産の取得資金、賃貸を行う不動産若しくは信託の受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金又は投資法人の運営に要する資金若しくは債務の返済（敷金及び保証金の返還、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含む。）等を使途とし、借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の発行を行うことができる。
- 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。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。
- 3. 本投資法人の借入金と投資法人債の限度額は各々1兆円を上限とする。但し、借入金と投資法人債と併せて、その合計額が1兆円を超えないものとする。
- 4. 借入れを行う場合、借入れ先は、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（但し、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定する機関投資家に限る。）に限るものとする。

第4章 投資主総会

第18条（開催場所及び頻度）

本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都23区内として開催する。

第19条（投資主総会の招集）

- 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、役員会の承認に基づきこれを招集する。
- 2. 本投資法人の投資主総会は、2021年12月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの12月1日及び同日以後遅滞なく招集する。また、本投資法人は、必要があるときは隨時投資主総会を招集することができる。
- 3. 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。

4. 本投資法人は、電子提供措置をとる事項のうち投信法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。

第20条（招集の公告、通知）

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、第25条に定める基準日現在の投資主に対して、書面をもってその通知を発する。但し、前条第2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。また、投資主総会は、投資主の全員の同意があるときは、招集の手続を経ることなく開催することができる。

第21条（投資主総会の議長）

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名がこれに当たる。但し、議長たる執行役員に事故がある場合には、役員会があらかじめ定めた順序に従い、他の執行役員又は監督役員の1名がこれに代わる。

第22条（投資主総会の決議方法）

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、出席した投資主の議決権の過半数をもって行う。
2. 投信法第93条の2第2項に定める決議は、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以上に当たる多数をもって行う。
3. 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。
4. 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出して行う。
5. 前2項の規定により、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23条（議決権の代理行使）

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。但し、投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会ごと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24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. 前項の規定は、以下の各事項に係る議案の決議には適用しない。
 - (1) 執行役員、監督役員又は会計監査人の解任
 - (2) 規約の変更（但し、みなし賛成に関連する規定の制定又は改廃に限る。）
 - (3) 解散
 - (4) 資産運用会社による資産運用委託契約の解約に対する承認
 - (5) 投資法人による資産運用委託契約の解約
3. 第1項の規定の定め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25条（基準日）

1. 本投資法人が第19条第2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、2021年9月30日及び以降隔年ごとの9月30日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行使することができる投資主とする。
2. 本投資法人が第19条第2項第二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、あらかじめ公告して、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又は登録投資口質権者をもって、その権利行使することができる投資主又は登録投資口質権者とすることができます。
3. 投資主総会の議事については、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26条（投資主総会に関する事項）

本投資法人の投資主総会に関する事項は、法令及び本規約のほか、役員会の定める投資主総会規程による。

第5章 役員及び役員会

第27条（役員に関する事項）

1. 本投資法人の執行役員は3名以内、監督役員は4名以内（但し、執行役員の員数に1を加えた数以上とする。）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。
2. 役員は、投資主総会の決議によって選任する。

第28条（役員の任期）

1. 役員の任期は、就任後2年とする。但し、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、前任者又は他の在任者の任期の残存期間と同一とする。
2. 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被補欠者である役員が選任されなかった場合には、被補欠者である役員が選任された直前の投資主総会）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ものとする。

第29条（役員会の決議方法）

1. 役員会の決議は、法令又は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役員の過半数が出席し、その過半数をもって行う。
2. 役員会の議事については、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10年間本投資法人の本店に備え置く。

第30条（役員会の招集及び議長）

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名がこれを招集する。
2. 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。但し、執行役員及び監督役員の全員の同意があるときは、招集手続を経ることなく役員会を開催することができる。

3. 役員会の議長は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員又は監督役員の1名がこれに当たる。

第31条（役員会に関する事項）

役員会に関しては、法令及び本規約のほか、役員会の定める役員会規程による。

第32条（役員の報酬の額又は報酬の支払に関する基準）

役員の報酬の支払に関する基準は、以下の通りとする。

- (1) 執行役員報酬は、1人当たり月額80万円を上限とし、その報酬月額は役員会で決定する。支払時期は毎月末日までとし、その支払は執行役員の指定する口座への振込により行う。
- (2) 監督役員報酬は、1人当たり月額50万円を上限とし、その報酬月額は役員会で決定する。支払時期は毎月末日までとし、その支払は監督役員の指定する口座への振込により行う。

第33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 会計監査人

第34条（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35条（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36条（会計監査人の報酬の額又は報酬の支払に関する基準及び支払の時期）

会計監査人の報酬額は1営業期間につき、3,000万円を上限として役員会で決定する。その支払は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、会計監査人の指定する口座への振込により行う。

第37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7章 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

第38条（発行する投資口及び投資法人債の募集に関する事務等）

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、資産の保管に係る業務を資産保管会社にそれぞれ委託する。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。）については第三者へ委託する。
2. 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に関する事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資証券及び投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に係る事務（投信法施行規則第169条第2項第4号及び第5号に定める一般事務のことをいう。）は、適宜、一般事務受託者を役員会で定め、一般事務委託契約を締結することとする。

第39条（資産運用会社に対する資産運用報酬の計算方法並びにその支払時期及び方法等）

本投資法人が資産運用会社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1に定める通りとする。

第40条（諸費用の負担）

本投資法人は、原則として、以下の費用について負担する。

- (1) 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息若しくは損害金の請求があった場合のかかる遅延利息若しくは損害金
- (2) 投資口及び投資法人債の発行、自己投資口の取得、新投資口予約権の無償割当及び上場に関する費用
- (3) 投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主あて書類送付に係る費用及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費
- (4) 分配金支払に関する費用（投資主分配金領収書、銀行取扱手数料等を含む。）
- (5) 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
- (6) 目論見書及び金融商品取引法第13条第5項に定める有価証券の募集又は売出しのための資料の作成、印刷及び交付に係る費用
- (7) 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（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含む。）
- (8) 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
- (9) 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
- (10) 投資主総会及び役員会開催に係る費用、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、印刷及び交付に係る費用
- (11) 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
- (12) 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。）
- (13) 借入金及び投資法人債に係る利息
- (14) 本投資法人の運営に要する費用
- (15) その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

制定：2005年10月4日

改定：2005年10月7日

改定：2005年11月25日

改定：2005年12月9日

改定：2006年1月10日

改定：2006年4月19日

改定：2007年12月20日

改定：2009年1月21日
改定：2010年5月28日
改定：2012年5月24日
改定：2014年5月23日
改定：2016年5月20日
改定：2018年5月29日
改定：2020年4月1日
改定：2021年12月21日
改定：2023年12月26日
改定：2025年12月24日

別紙1

資産運用会社に対する資産運用報酬

資産運用会社の行う委託業務に対する報酬は、運用報酬1、運用報酬2、取得報酬及び譲渡報酬並びに合併報酬から構成されるものとする。それぞれの報酬の具体的な額又は計算方法及び支払の時期は以下に掲げる通りとする。

①運用報酬1

本投資法人の各営業期間を当該営業期間の開始日から直前の決算期の3か月後の応当日までの期間及び上記期間の末日の翌日から決算期までの期間（以下それぞれを「計算期間」という。）に分割し、次に定める方法により算出される本投資法人の各計算期間における運用資産評価総額に0.20%（年率）を上限と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る日割計算として、円単位未満切捨て）とする。支払時期は、各計算期間末日の直後に到来する支払日（毎年2月、5月、8月及び11月の各末日をいう。）までとする。

各計算期間における運用資産評価総額とは、当該各計算期間の直前の決算期において本投資法人が保有する不動産関連投資対象資産（不動産等及び不動産対応証券をいう。以下同じ。）の期末算定価額（本規約第14条第2項により評価した鑑定評価額その他の価額をいう。かかる価額が無い場合は、取得価額（当該不動産関連投資対象資産の取得に係る契約書に記載された金額とし、取得に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとする。以下同じ。）を用いる。以下同じ。）の合計額を意味する。

②運用報酬2

本投資法人の営業期間毎に算定される運用報酬2控除前の税引前当期純利益（但し、のれん償却費を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とする。）に8.0%を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。運用報酬2の支払時期は、本投資法人の役員会において計算書類等の承認を受けた日の属する月の翌月末とする。

③取得報酬

- 賃貸住宅を取得した場合（合併による取得の場合を除く。）、その取得価額に1.0%を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。
- ヘルスケア施設を取得した場合（合併による取得の場合を除く。）、その取得価額に1.5%を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。
- 取得報酬の支払時期は、取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末とする。

④譲渡報酬

不動産関連投資対象資産を譲渡した場合（合併による譲渡の場合を除く。）、その譲渡価額に0.5%を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。「譲渡価額」とは、当該不動産関連投資対象資産の譲渡に係る契約書に記載された金額とし、譲渡に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとする。譲渡報酬の支払時期は、譲渡日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末とする。

⑤合併報酬

他の投資法人との間で行う合併（新設合併及び本投資法人が吸收合併存続法人又は吸收合併消滅法人となる吸収合併を含む。以下同じ。）において、合併の相手方が保有する資産等の調査及び評価その他の合併にかかる業務を資産運用会社が本投資法人のために実施し、当該合併の効力が生じた場合、当該合併の相手方が保有する不動産関連投資対象資産のうち当該新設合併

の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の合計額に、1.0%を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。合併報酬の支払時期は、当該合併の効力発生日が属する月の月末から3か月以内とする。

各報酬に係る消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とし、本投資法人は、各報酬の支払いに際して当該報酬に係る消費税及び地方消費税を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座に振込入金する方法で支払うものとする。