

# 投資法人規約

CREロジスティクスファンド投資法人

(平成29年12月11日改定)

# 投資法人規約

## 第1章 総則

### 第1条 (商号)

本投資法人は、CRE ロジスティクスファンド投資法人と称し、英文では CRE 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、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。）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、本店を東京都港区に置く。

### 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 投資口及び投資証券

### 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の手續その他の投資口に関する取扱いの手續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. 本投資法人の投資主総会は、平成31年9月15日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの9月15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。
3. 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。
4. 投資主総会を招集するには、執行役員は、投資主総会の日から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、その通知を発しなければならない。ただし、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、当該公告をすることを要しない。

#### 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、投資主総会ごとにその代理権を証する書面を予め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、本投資法人に対し、予め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、法令で定める時まで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. 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨定めることができる。
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. 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. 本投資法人が第9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、平成31年6月末日及び以後隔年ごとの6月末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してすることができる。

#### 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（役員を選任及び任期等）

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、その期間を延長し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（役員報酬の支払に関する基準）

本投資法人の役員報酬の支払基準及び支払の時期は、次のとおりとする。

- (1) 各執行役員報酬は、1人当たり月額25万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) 各監督役員報酬は、1人当たり月額25万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 of 投資法人に対する損害賠償責任）

本投資法人は、役員 of 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 of 職務 of 執行 of 状況 of 其他 of 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 of 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 of 定めがある場合を除き、執行役員が 1 名 of 場合は当該執行役員が、執行役員が 2 名以上 of 場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員 of 1 名がこれを招集する。執行役員 of 全員につき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 of 1 名がこれにあたる。
2. 役員会 of 招集通知は、役員会 of 日 of 3 日前までに、役員 of 全員に対して発するものとする。ただし、役員 of 全員 of 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。
3. 役員会は、法令に別段 of 定めがある場合を除き、執行役員が 1 名 of 場合は当該執行役員が、執行役員が 2 名以上 of 場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員 of 1 名が議長となる。執行役員 of 全員につき欠員又は事故がある場合（執行役員 of 全員が議決に加わることができないときを含む。）は、役員会において予め定めた順序に従い監督役員 of 1 名がこれにあたる。

#### 第 23 条（決議）

役員会 of 決議は、法令又は本規約に別段 of 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 of 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 of 経過 of 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 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ごとに 1,000 万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期終了後原則として 4 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ものとする。

#### 第 29 条（会計監査人の投資法人に対する損害賠償責任）

本投資法人は、会計監査人の投信法第 115 条の 6 第 1 項の責任について、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 6 章 資産運用の対象及び方針

#### 第 30 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 号へに定める不動産等資産をいう。以下同じ。）に投資を行うことを通じてその資産の運用を行う。

#### 第 31 条（投資態度）

1. 本投資法人は、前条に定める基本方針に従い、不動産等（次条第 2 項に定める資産をいう。以下同じ。）又は不動産対応証券（次条第 3 項に定める資産をいう。以下同じ。）のうち、主たる用途を、物流関連施設（不動産を構成する建物が物品の輸・配送、保管、備蓄、荷役、梱包、仕分け、流通加工及び情報提供の各機能から構成される企業間物流業務及び販売物流業務に供する諸施設の用途（以下「物流施設用途」という。）のみで構成される単一施設若しくは不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち

物流施設用途の床面積が最大である複合施設又は不動産を構成する建物が消費者との間の寄託契約に基づき物品の保管の用途（以下「寄託保管用途」という。）のみで構成される単一施設若しくは不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち寄託保管用途の床面積が最大である複合施設をいい、これらに付帯する設備及び事務所を含む。以下同じ。）とするもの（物流関連施設が所在する底地（借地権が設定された土地）を含む。）を主な投資対象とする。なお、本投資法人は、将来の物流関連施設の開発を目的として、物流関連施設以外の施設が所在する底地を投資対象とすることがある。

2. 本投資法人は、地域内総生産、人口分布・消費地との近接性、物流拠点としてのその地域の役割・位置付け等を考慮して、各地域毎の投資比率目標を定め、地域分散を図ったポートフォリオの構築を行う。
3. 本投資法人は、不動産等及び不動産対応証券に投資するに際し、十分なデュー・ディリジェンスを実施し、テナント分散等ポートフォリオ全体で見た各種リスク分散を考慮し、投資環境等に応じ、その投資価値を見極めた上で、投資を行うものとする。
4. 本投資法人は、不動産等又は不動産対応証券等の資産の運用にあたっては、運用する資産の流動性に留意してこれを行うものとする。
5. 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32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に投資する。
2. 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併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「匿名組合出資持分」という。）
  - (7) 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



3. 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（前項第4号、第5号又は第7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、前二項に掲げる不動産等及び不動産対応証券のほか、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) 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「金融商品取引法」という。）第2条第1項第1号に定める国債証券をいう。）
  - (4) 地方債証券（金融商品取引法第2条第1項第2号に定める地方債証券をいう。）
  - (5) 金銭債権（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7号に定める金銭債権をいう。）
  - (6) 有価証券（金融商品取引法第2条第1項に定める有価証券及び同条第2項の規定により有価証券とみなされる権利のうち、前二項及び本項に定めるものを除く。）
  - (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号に定めるデリバティブ取引に係る権利をいう。）
  - (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号に定める再生可能エネルギー発電設備をいう。）
  - (9) 主として前号に掲げる資産を実質的な裏付け資産とする信託の受益権、匿名組合出資持分その他の特定資産
5. 本投資法人は、必要がある場合には不動産等又は不動産対応証券への投資に付随して以下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。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいう。）
  - (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) 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及び当該温泉に関する設備等
  - (4) 動産（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。）で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附

加された物をいう。)

- (5) 民法上の地役権
  - (6) 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。）
  - (7) 前各号に定めるもののほか、不動産等又は不動産対応証券への投資に付随して取得が必要となるその他の権利
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 項を適用するものとする。

### 第 33 条（投資制限）

1. 本投資法人は、前条第 4 項第 5 号及び第 6 号に掲げる金銭債権及び有価証券への投資を、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ものとする。
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、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 34 条（収入金等の再投資）

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、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 35 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 30 条から前条までに従い運用する。
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 36 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ごとに定める。

(1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権（第 32 条第 2 項第 1 号から第 3 号までに掲げるもの）

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、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（第 32 条第 2 項第 4 号に掲げるもの）

信託財産の構成資産が不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は、第 1 号に従った評価を行い、信託財産の構成資産が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) 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（第 32 条第 2 項第 5 号に掲げるもの）

信託財産の構成資産が不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は、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 32 条第 2 項第 6 号に掲げるもの）

匿名組合出資持分の構成資産が不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は、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) 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 32 条第 2 項第 7 号に掲げるもの）

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) 金銭債権（第 32 条第 4 項第 5 号に掲げるもの）

取得価額から貸倒見積高に基づいて算定された貸倒引当金を控除した額をもって評価する。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額をもって評価す

る。

- (7) 有価証券（第 32 条第 3 項並びに同条第 4 項第 3 号、第 4 号及び第 6 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。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価する。

- (8) デリバティブ取引に係る権利（第 32 条第 4 項第 7 号に掲げるもの）

- ① 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該金融商品取引所の最終価格に基づき算出した価額をもって評価する。なお、同日において最終価格がない場合には、同日直近における最終価格に基づき算出した価額をもって評価する。

- ② 金融商品取引所の相場がないデリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額をもって評価する。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額をもって評価する。

ただし、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。

- (9) 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、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出資持分の構成資産が不動産、不動産の賃借権及び地上権である場合については本項第 1 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。

3. 本投資法人の資産評価の基準日は、第 38 条に定める各決算期末日とする。ただし、第 32 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、毎月末日とする。

## 第 8 章 資金の借入れ及び投資法人債の発行

### 第 37 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（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 第 1 項第 1 号ロ(2)に規定する機関投資家で、かつ、地方税法施行令附則（昭和 25 年政令第 245 号。その後の改正を含む。）第 7 条第 7 項第 3 号に規定する適格機関投資家のうち総務省令で定めるものに限る。）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の発行により調達した金銭の用途は、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。ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の用途又は目的については、法令に定める範囲に限られるものとする。
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、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 38 条（営業期間及び決算期）

本投資法人の営業期間は、毎年 1 月 1 日から 6 月末日まで、及び 7 月 1 日から 12 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 39 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) 分配方針

- ① 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益は、投信法第 136 条第 1 項に規定する利益をいう。

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（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。以下同じ。）を超えるものとする。なお、本投資法人は、運用資産の維持若しくは価値向上、又は、安定的な分配の維持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、買換特例圧縮積立金、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、安定的な分配の維持又は本投資法人における課税負担の軽減を目的として本投資法人が適切と判断した場合、法令等（一般社団法人投資信託協会の定める規則等を含む。）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。また、分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができる。

さらに、本投資法人は、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、原則として毎期継続的に利益を超えた金銭を分配する方針である。ただし、経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を勘案し、利益を超えた金銭の分配を行わない場合もある。

#### (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、原則として決算日から 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の定める規則等に従うものとする。

### 第 40 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 41 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の募集に関する事務、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券の発行に関する事務並びに新投資口予約権者及び投資法人債権者に係る事務は、適宜、役員会が定める一般事務受託者に対し、当該事務を委託することとする。

## 第 11 章 附則

### 第 42 条（変更の効力発生）

平成 29 年 10 月 10 日の投資主総会決議に基づく本規約の変更のうち、第 4 条及び第 6 条の変更並びに第 39 条第 2 号の第三文を追加する変更（以下「条件付変更」という。）の効力は、本投資法人の役員会が、平成 30 年 3 月 31 日までに、投資口を株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場するにあたり、新投資口の発行及び投資口の売出しに関して決議することを条件として、生じるものとする。なお、条件付変更の効力発生日又は平成 30 年 4 月 1 日のいずれか早い日に、本附則は当然に削除されるものとする。

以 上

制定 平成 28 年 5 月 11 日  
改定 平成 28 年 6 月 29 日  
改定 平成 29 年 10 月 10 日  
改定 平成 29 年 12 月 11 日

## 資産運用会社に対する資産運用報酬

### 1. 報酬体系

#### (1) 取得時報酬

取得価額（消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。）の1.0%を上限とする料率を乗じた額（1円未満切捨て）とする。ただし、特定資産を資産運用会社の利害関係者取引規程において定義する利害関係者から取得する場合においては、0.5%を上限とする料率を乗じた額（1円未満切捨て）とする。

#### (2) 運用報酬1

本投資法人の直前の決算期の翌日から3か月目の末日までの期間（以下「計算期間Ⅰ」という。）及び計算期間Ⅰの末日の翌日から決算期までの期間（以下「計算期間Ⅱ」という。）ごとに、次に定める方法により算出される本投資法人の総資産額に0.4%を上限とする料率（年率）を乗じた額（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、1円未満切捨て）とする。

#### 「計算期間Ⅰ」における総資産額

本投資法人の直前の営業期間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。以下、別紙において「直近決算期の貸借対照表」という。）に記載された総資産額に、計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が運用資産を取得した場合には、当該取得した運用資産の取得価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。）に当該運用資産の取得日から計算期間Ⅰの末日までの日数を乗じた上で計算期間Ⅰの日数で除した額を加え、運用資産を処分した場合には、当該処分した運用資産の直近決算期の貸借対照表上の帳簿価額に当該運用資産の処分日の翌日から計算期間Ⅰの末日までの日数を乗じた上で計算期間Ⅰの日数で除した額を控除した額

#### 「計算期間Ⅱ」における総資産額

直近決算期の貸借対照表に記載された総資産額に、計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が運用資産を取得した場合には、当該取得した運用資産の取得価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。）を加え、



運用資産を処分した場合には、当該処分した運用資産の直近決算期の貸借対照表上の帳簿価額を控除した額に、計算期間Ⅱの期間中に本投資法人が運用資産を取得した場合には、当該取得した運用資産の取得価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。）に当該運用資産の取得日から計算期間Ⅱの末日までの日数を乗じた上で計算期間Ⅱの日数で除した額を加え、運用資産を処分した場合には、当該処分した運用資産の直近決算期の貸借対照表上の帳簿価額に当該運用資産の処分日の翌日から計算期間Ⅱの末日までの日数を乗じた上で計算期間Ⅱの日数で除した額を控除した額

なお、運用資産を取得するまで運用報酬1は生じないものとし、運用資産を初めて取得した後、当該取得日が属する営業期間の決算期を迎えるまでの期間については、当該営業期間中に取得した運用資産の取得価額（消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。）を総資産額とみなす。

(3) 運用報酬2

本投資法人の各営業期間における税引前当期純利益（運用報酬2、消費税及び地方消費税の納付差額並びに法人税等計上前の税引前当期純利益をいう。なお、前営業期間より繰り越された前期繰越損失の額があるときはその金額を補填した後の額とする。）に5%を上限とする料率を乗じた額（1円未満切捨て）とする。

(4) 売却時報酬

売却価額（消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除く。）の0.5%を上限とする料率を乗じた額（1円未満切捨て）とする。

2. 報酬の支払時期

(1) 取得時報酬

当該特定資産を取得した日（所有権移転等の権利移転の効力が発生した日）から原則として1か月以内とする。

(2) 運用報酬1

「計算期間Ⅰ」に対する報酬額は、原則として計算期間Ⅰの期間満了日の翌々月末日までに支払い、「計算期間Ⅱ」に対する報酬額は、原則として計算期間Ⅱの期間満了日の翌々月末日までに支払うものとする。

(3) 運用報酬2

当該決算期より原則として4か月以内に支払うものとする。

(4) 売却時報酬

当該特定資産を売却した日（所有権移転等の権利移転の効力が発生した日）から原則として1か月以内とする。