

投資法人規約

大和ハウスリート投資法人

大和ハウスリート投資法人規約

第1章 総 則

第1条（商 号）

本投資法人は、大和ハウスリート投資法人と称し、英文ではDaiwa House 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等資産（特定資産（投信法第2条第1項に定めるものをいう。以下同じ。）のうち、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。）第105条第1号へ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等）

1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、800万口とする。
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、第1項の発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、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で承認を得た金額とする。

第6条（投資口の取扱に関する事項）

本投資法人の投資主名簿への記載又は記録その他の投資口に関する取扱い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、役員会において定める投資口取扱規則による。

第7条（最低純資産額）

本投資法人の最低純資産額は、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. 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。
3. 本投資法人の投資主総会は、2015年11月5日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの11月5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、投資主総会の日を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。

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、議決権を行使することができる。
2. 前項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あらかじ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、あらかじ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. 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。
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には、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) 資産の運用に係る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
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. 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、2015年8月末日及び以後隔年ごとの8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。
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す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ている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投資主又は登録投資口質権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の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。作成した議事録は投資主総会の日から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、執行役員の員数に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）

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、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（役員の報酬の支払基準）

本投資法人の役員の報酬の支払基準及び支払時期は、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80万円を上限とし、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した金額を、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35万円を上限とし、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した金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払う。

第21条（役員のパ賠償責任）

本投資法人は、役員が投信法第115条の6第1項に定める責任について、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る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3日前までに、全役員に対して発する。ただし、全役員の同意を得て、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。

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。作成した議事録は役員会の日から10年間、本投資法人の本店に備え置く。

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、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2,500万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後3か月以内に支払う。

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と資産の着実な成長を目指して、主として不動産等資産に対する投資として運用を行う。

第30条（投資方針）

1. 本投資法人は、三大都市圏（首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）、中部圏（愛知県、岐阜県及び三重県）及び近畿圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県）をいう。）を中心に、全国に立地する主たる用途を物流施設、居住施設、商業施設及びホテルとする不動産等（第31条第2項に定める資産をいう。以下同じ。）、並びに主たる用途を物流施設、居住施設、商業施設及びホテルとする不動産等を裏付けとする不動産対応証券（第31条第3項に定める資産をいう。以下同じ。）を主な投資対象とする。なお、本投資法人は、その他の不動産等及び不動産対応証券にも投資することができる。
2. 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。）の結果を総合的に検討するものとする。
3. 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（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含む。）に定める宅地又は建物をいう。以下、本項において同じ。）、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。
4. 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特定資産の種類、目的及び範囲）

1. 本投資法人は、第29条に定める資産運用の基本方針に従い、不動産等及び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) 前三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。）
 - (5) 第1号から第3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
 - (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。）
 - (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. 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に投資することを目的とする次に掲げるもの（当該各号の証券に表示されるべき権利を含む。）をいう。
- (1) 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
 - (2) 資産流動化法第2条第13項及び第15項に規定する特定目的信託の受益証券
 - (3) 投信法第2条第7項に規定する投資信託の受益証券
 - (4) 投信法第2条第15項に規定する投資証券
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) 有価証券（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項各号並びに第2項各号に規定するものをいい、前二項及び本項各号に掲げる特定資産を除く。）
 - (3) 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。）第3条第2号に定めるものをいう。）
 - (4) 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に定めるもの（ただし、預金を除く。）をいう。）
 - (5) 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
 - (6) 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。）
 - (7) 公共施設等運営権（投信法施行令第3条第12号に定めるものをいう。）

5. 本投資法人は、不動産等への投資に付随する次に掲げる特定資産以外の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) 動産（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含む。）に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。）
 - (3) 慣習法上認められる温泉権（源泉権）
 - (4) 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。）
 - (5) 不動産等及び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及び資産
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項までを適用するものとする。

第32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3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。
3. 本投資法人は、国外に所在する不動産、国外に所在する不動産を対象とする前条第2項第2号乃至第7号に掲げる資産及び国外に所在する不動産を対象とする不動産対応証券への投資は行わない。
4. 本投資法人は、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（本投資法人が取得する不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含む。以下、本条において同じ。）を、原則として賃貸（駐車場、看板等の設置等を含む。）するものとする。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、原則として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るものとする。
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自ら又は信託の受託者を通じて、收受することがあり、かかる收受した金銭を第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、次のとおり投資対象資産の種類ごとに定める。
 - (1) 第31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
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することができる。
 - (2) 第31条第2項第4号に定める不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権
信託財産が前号に掲げる資産の場合は、前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基準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5号に定める信託財産を主として不動産、不動産の賃借権及び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
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基準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6号に定める不動産に関する匿名組合出資持分
匿名組合出資持分の構成資産が前各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) 第31条第2項第7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
信託財産である匿名組合出資持分について前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基準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3項及び第31条第4項第2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。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) 第31条第4項第4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3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正味の債権及び債務

時価をもって評価する。

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基準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。また、金利スワップ等に関する金融商品会計における特例処理の適用を妨げない。

(9) 第31条第4項第5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号乃至第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基準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

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（以下「投信協会」という。）の評価規則に準じて付されるべき評価額をもって評価し、又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従う。

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、次のとお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、不動産の賃借権及び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基準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36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することの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。ただし、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。以下同じ。）の発行を行うことがある。なお、資金を借入れる場合は、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収受した金銭の用途は、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、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3月1日から8月末日まで、及び9月1日から翌年2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銭の総額のうち利益の金額（以下「分配可能金額」という。）は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い計算される利益（投信法第136条第1項に定める利益をいう。）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て本投資法人が決定する金額とする。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はこの限りでなく、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、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、本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えるため又はその他の理由により本投資法人が適切と判断した場合、投信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。

(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。

(5) 投信協会規則

本投資法人は、前各号に定めるほか、金銭の分配にあたっては、投信協会の定める規則等に従うものとする。

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に委託する。

第11章 費用等

第40条（消費税及び地方消費税）

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（昭和63年法律第108号。その後の改正を含む。）上課税対象項目とされるものに課される消費税及び地方消費税等（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。

なお、本規約記載の金額は、特段の定めがあるものを除き、すべて消費税等抜きの金額とする。

第12章 附則

第41条（変更の効力発生）

別紙（資産運用会社に対する資産運用報酬）に係る変更の効力は、2022年3月1日をもって生じるものとし、2022年3月1日以降に生じる資産運用報酬から適用するものとする。本章は、当該変更の効力発生後にこれを削除するものとする。

制定 2005年6月1日

改正 2005年11月25日

改正 2006年1月26日

改正 2007年2月23日

改正 2009年2月26日

改正 2010年2月25日

改正 2010年3月23日

改正 2010年9月30日

改正 2011年12月1日

改正 2013年11月26日

改正 2015年3月1日

改正 2015年11月25日

改正 2016年6月17日（効力発生日 2016年9月1日）

改正 2017年11月22日

改正 2019年11月27日

改正 2021年11月30日

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運用資産の運用を委託する資産運用会社に支払う報酬の計算方法及び支払時期はそれぞれ以下のとおりとする。なお、各報酬の支払に際しては、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料は本投資法人の負担とする。）の方法により支払う。

項目	計算方法	支払時期
運用報酬1 (資産連動報酬)	各計算期間（注1）における総資産額（注2）に年率0.4%を乗じた額（1年を365日として当該計算期間の実日数による日割計算によるものとする。）を上限とする（注3）。	各計算期間の終了後1か月以内に支払う。
運用報酬2 (利益連動報酬)	本投資法人の当該営業期間の不動産賃貸事業収入合計から不動産賃貸事業費用（減価償却費及び固定資産除却損を除く。）合計を控除した金額に5.0%を乗じた額を上限とする（注3）。	計算書類等を承認した日の翌月末までに支払う。
運用報酬3 (サステナビリティ指標連動報酬)	以下の①、②及び③の値を合計した金額とする。 ①各計算期間（注1）における総資産額（注2）に表1により算出される倍率及び年率0.012%を乗じた額（1年を365日として当該計算期間の実日数による日割計算によるものとする。）を上限とする（注3）。 ②各計算期間（注1）における総資産額（注2）に表2に基づき決定される倍率及び年率0.004%を乗じた額（1年を365日として当該計算期間の実日数による日割計算によるものとする。）を上限とする（注3）。	各計算期間の終了後1か月以内に支払う。

	<p>ただし、評価機関の都合により評価が実施されない等の理由により倍率が得られない場合には、各計算期間の直近の計算期間の倍率を用いて算出するものとし、本投資法人の都合により評価に参加しない等の理由により倍率が得られない場合には、表2に記載された最も低い倍率を用いて算出するものとする。</p> <p>③各計算期間（注1）における総資産額（注2）に表3に基づき決定される倍率及び年率0.004%を乗じた額（1年を365日として当該計算期間の実日数による日割計算によるものとする。）を上限とする（注3）。</p> <p>ただし、評価機関の都合により評価が実施されない等の理由により倍率が得られない場合には、各計算期間の直近の計算期間の倍率を用いて算出するものとし、本投資法人の都合により評価に参加しない等の理由により倍率が得られない場合には、表3に記載された最も低い倍率を用いて算出するものとする。</p>	
--	---	--

取得・譲渡報酬	<p>1.本投資法人が不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した場合（下記2.に該当する場合を除く。） 不動産等又は不動産対応証券の取得価格又は譲渡価格に0.5%を乗じた額を上限とする（注3）。</p> <p>2.本投資法人が利害関係者から不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した場合 取得価格又は譲渡価格に0.25%を乗じた額を上限とする（注3）。</p>	不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した日の翌月末までに支払う。
合併報酬	本投資法人が行う合併において、本投資法人の合併の相手方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た場合には、本投資法人の合併の相手方となる投資法人から合併により承継する不動産等又は不動産対応証券の合併時における取得価格に0.8%を乗じた額を上限とする（注3）。	合併の効力発生日の翌月末までに支払う。

(注1) 各計算期間とは、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の末日の翌日から当決算期までの期間（以下「計算期間Ⅱ」という。）をいう。

(注2) 総資産額とは、各計算期間について、以下の①又は②に定めるところに従い算出される額をいう。

① 計算期間Ⅰにおける総資産額

計算期間Ⅰの直前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（ただし、未償却の正ののれんに相当する金額を控除する。）

② 計算期間Ⅱにおける総資産額

直前の計算期間Ⅰにおける総資産額に、計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が不動

産等又は不動産対応証券を取得（合併による承継を含む。）又は譲渡した場合には、取得した不動産等又は不動産対応証券の取得価格（合併による承継の場合は、承継した不動産等又は不動産対応証券の合併時における取得価格。）の合計額を加算し、譲渡した不動産等又は不動産対応証券の直前の決算期における貸借対照表上の帳簿価額（ただし、直前の決算期における貸借対照表上に計上されていない不動産等又は不動産対応証券についてはその取得価格とする。）を減額した額

（注3）1円未満の端数は、切捨てるものとする。

表1

倍率	1－温室効果ガス(GHG)排出量削減割合
----	----------------------

※温室効果ガス(GHG)排出量削減割合＝ $(b)-(a) / (a)$ とし、小数点第4位を四捨五入する。

(a)：2017年度（2017年4月～2018年3月）の原単位温室効果ガス(GHG)排出量 0.0556 (t-CO₂/m²)

(b)：各計算期間の直前の年度（4月～3月）の原単位温室効果ガス(GHG)排出量 (t-CO₂/m²)

※原単位温室効果ガス(GHG)排出量は、温室効果ガス(GHG)排出量 (t-CO₂) ÷ 原単位分母（延床面積 (m²)）により算出するものとし、小数点第5位を四捨五入する。

※原単位分母（延床面積 (m²)）は、2017年度又は各計算年度の直前の年度（4月～3月）において本投資法人が保有する物件を対象とする。ただし、第三者の承諾が得られない等の理由によりデータが取得できなかった物件は除く。

表2

GRESB リアルエステイト評価	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
倍率	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2

※各計算期間の直前の決算期の評価に基づき倍率を決定する。

表3

CDP 気候変動 プログラム評価	D-	D	C-	C	B-	B	A-	A
倍率	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3

※各計算期間の直前の決算期の評価に基づき倍率を決定する。