投 資 法 人 規 約

スターアジア不動産投資法人

スターアジア不動産投資法人規約

第１章　総　則

第１条　（商　号）

本投資法人は、スターアジア不動産投資法人と称し、英文では Star Asia 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、資産を主として特定資産(投信法に掲げるものをいう。以下同じ。)のうち不動産等資産(第 29 条第１項第１号①乃至④に定める資産を意味する。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

第５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ものとする。
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６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、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、本投資法人に属する資産（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した金額とする。

第７条　（投資口の取扱規則）

投資主名簿への記載又は記録、質権の登録及びその抹消、その他の投資口に関する手続並びにその手数料については、法令及び本規約のほか、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　　投資主総会

第９条　（招集及び開催）

１．　投資主総会は、2017 年 10 月１日及びその日以後、遅滞なく招集され、以降、隔年毎の 10 月１日及びその日以後遅滞なく招集する。

２．　前項のほか、投資主総会は、法令に定めがある場合、その他必要がある場合に随時招集する。

３．　投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、役員会の決議に基づき執行役員が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。

４．　投資主総会は、東京都 23 区内において開催する。

５．　投資主総会を招集するには、投資主総会の日の２ヶ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、その通知を発するものとする。但し、第１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 ヶ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名がこれに当たる。但し、議長たる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、ほかの執行役員又は監督役員の１名がこれに代わるものとする。

第 11 条（決　　議）

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でこれを行う。
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、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なければならない。

第 12 条（書面による議決権の行使）

１．　投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができる。
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。

第 13 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を定めることができる。
２．　電磁的方法により行使された議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

第 14 条（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。）について賛成したものとみなす。
２．　前項の規定の定めに基づき議案に賛成するものとみなされ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 15 条 （基準日等）

1． 直前の決算期（第 34 条に定義する。以下同じ。）から３ヶ月以内に投資主総会を開催する場合、本投資法人は、当該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当該投資主総会において権利を行使すべき投資主とする。
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基準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投資主総会において権利を行使すべき投資主とすることができる。
3． 投資主総会に関する議事については、法令に定めるところにより議事録を作成し、出席した議長、執行役員及び監督役員が、これに署名又は記名押印する。
4． 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 年間備え置くものとする。

第４章　執行役員及び監督役員

第 16 条 （執行役員及び監督役員の員数）

本投資法人の執行役員は１名以上、監督役員は２名以上（但し、執行役員の数に１を加えた数以上とする。）とする。

第 17 条 （執行役員及び監督役員の選任及び任期）

1． 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、就任後２年とする。但し、投資主総会の決議によって、法令の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において選任された被補欠者である執行役員又は監督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 18 条 （執行役員及び監督役員の報酬の支払いに関する基準）

本投資法人の執行役員及び監督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． 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、当該月の末日までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払う。

２． 監督役員の報酬は、１人当たり月額 40 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、当該月の末日までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払う。

第 19 条 （執行役員及び監督役員の投資法人に対する責任）

本投資法人は、投信法第 115 条の６第１項に定める執行役員又は監督役員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、法令に定める額を限度として、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

第 20 条 （招 集）

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． 役員会招集権を有しない執行役員及び監督役員は、投信法の規定に従い、それぞれ役員会の招集を請求することができる。

第 21 条 （決 議 等）

１． 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執行役員及び監督役員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行う。

２．　役員会に関する議事については、法令に定めるところにより議事録を作成し、出席した執行役員及び監督役員が、これに署名又は記名押印する。

３．　執行役員は、前項に基づき作成される議事録を本投資法人の本店に 10 年間備え置くものとする。

第 22 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のほか、役員会において定める役員会規則による。

第６章　　会計監査人

第 23 条 （会計監査人の選任）

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。

第 24 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 25 条 （会計監査人の報酬の支払いに関する基準）

会計監査人の報酬は、１営業期間 2,000 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、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１ヶ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 26 条 （会計監査人の投資法人に対する責任）

本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議によって、会計監査人の責任を法令の限度において免除することができる。

第７章　　資産運用の対象及び方針

第 27 条 （資産運用の基本方針）

本投資法人は、中長期的な観点で、運用資産の内部成長及び外部成長を実現させ、もって投資主の利益の最大化を図ることを目指し、資産の運用を行うものとする。

第 28 条 （投資態度）

１．　本投資法人は、本投資法人の財産の総額の２分の１を超える額を不動産等資産に対する投資として運用することを目的とする。

２．　本投資法人は、不動産等資産に対して投資するに際しては、不動産等資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産については、主として、事務所の用に供する不動産、物流の用に供する不動産、商業の用に供する不動産、居住の用に供する不動産及び宿泊の用に供する不動産に分散して投資するものとする。

３．　投資対象地域は、東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいう。）、大阪圏（大阪市及びその近隣地域をいう。）、名古屋圏（名古屋市及びその近隣地域をいう。）、福岡圏（福岡市及びその近隣地域をいう。）、札幌圏（札幌市及びその近隣地域をいう。）並びにその他政令都市及びそれに準ずる都市を対象とする。

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ものとする。

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。

第 29 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 27 条に定める資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資する。

（１） 不動産等（以下の①乃至⑤に掲げる資産を総称していう。以下同じ。）

① 土地及びその定着物、地上権、土地及びその定着物の賃借権（以下、総称して「不動産」という。）

② 不動産の賃借権

③　地上権（区分地上権を含む。）

④　①乃至③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　①乃至③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

（２）　不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等（以下の①乃至⑤に掲げる資産を総称していう。以下「不動産対応証券」という。）

①　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「金商法」という。）第２条第２項第５号に規定する匿名組合出資持分をいい、当該匿名組合の営業者が運用のために保有する資産の２分の１を超える額を不動産等に対する投資として運用するものに限る。）

②　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い、当該特定目的会社が資産の流動化に係る業務として取得した資産の２分の１を超える額について不動産等に対する投資として運用するものに限る。）

③　受益証券（投信法第２条第７項に規定する投資信託の受益証券（振替投資信託受益権を含む。）をいい、当該投資信託の投資信託財産の２分の１を超える額を不動産等に対する投資として運用するものに限る。）

④　投資証券（投信法第２条第 15 項に規定する投資証券（振替投資口を含む。）をいい、当該投資法人が運用のために保有する資産の２分の１を超える額を不動産等に対する投資として運用するものに限る。）

⑤　特定目的信託の受益証券（資産流動化法第２条第 15 項に規定する特定目的信託受益証券をいい、当該特定目的信託の信託財産の２分の１を超える額を不動産等に対する投資として運用するものに限る。）

（３）　その他の特定資産

①　預金

②　コールローン

③　国債証券（金商法第２条第１項第１号に規定するものをいう。）

④　地方債証券（金商法第２条第１項第２号に規定するものをいう。）

⑤　特別の法律により法人の発行する債券（金商法第２条第１項第３号に規定するものをいう。）

⑥　特定社債券（金商法第２条第１項第４号に規定するものをいう。）

⑦　社債券（金商法第２条第１項第５号に規定するものをいう（但し、新株予約権付社債券を除く。）。）

⑧　譲渡性預金証書

⑨　貸付信託の受益証券（金商法第２条第１項第 12 号に規定するものをいう。）

⑩　コマーシャル・ペーパー（金商法第２条第１項第 15 号に規定するものをいう。）

⑪　不動産等に投資することを目的とする特定目的会社（資産流動化法に定めるものをいう。）その他これに類する形態の法人等に対する貸付債権等の金銭債権（以下「不動産関連ローン等金銭債権」という。）

⑫　不動産関連ローン等金銭債権に投資することを目的とする合同会社が発行する社債券

⑬　不動産関連ローン等金銭債権を信託する信託の受益権（⑪乃至⑬に掲げる資産を総称して「不動産関連ローン等金銭債権等」という。）

⑭　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号に規定するものをいう。但し、本（３）に別途定めるものを除く。以下同じ。）

⑮　金銭債権を信託する信託の受益権（但し、不動産等、不動産対応証券及び本（３）に別途定めるものを除く。）

⑯　信託財産を主として①乃至⑮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

⑰　株式（実質的に不動産等若しくは不動産対応証券に投資することを目的とする場合又は不動産等若しくは不動産対応証券の運用に付随若しくは関連して取得する場合に限る。）

⑱　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。）

⑲　有価証券（投信法施行令第３条第１号に規定するものをいう。不動産等、不動産対応証券並びに本（３）及び次項に該当するものを除く。）

⑳　地役権、地役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契約を含む。）、信託財産を主として地役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、当事者の一方が相手方の行う地役権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地役権に対する投資として運用し、及び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

㉑　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

２．　本投資法人は、前項に掲げられた資産のほか、実質的に不動産等若しくは不動産対応証券に投資することを目的とする場合又はそれらの資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限り、以下に掲げる資産に投資することができる。

①　商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（商標法（昭和 34 年法律第 127

号、その後の改正を含む。)に定めるものをいう。)

② 著作権等(著作権法(昭和45年法律第48号、その後の改正を含む。)に定めるものをいう。)

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。)に規定されるもののうち、設備、備品、車両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。但し、前項第３号㉑に該当するものを除く。)

⑤ ①乃至④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

⑥ 特定出資(資産流動化法第２条第６項に規定するものをいう。)

⑦ 持分会社(会社法(平成17年法律第86号、その後の改正を含む。)第575条第１項に定めるものをいう。)の社員権

⑧ 民法上の組合の出資持分(不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権又はこれらの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。)を組合財産とし、その賃貸、運営又は管理等を目的としたものに限る。)

⑨ 保険契約に基づく権利(不動産等又は不動産対応証券への投資に係るリスクを軽減することを目的として取得する場合に限る。)

⑩ 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。)

⑪ 不動産等及び不動産対応証券への投資に付随して取得するその他の権利

第30条 (投資制限)

１． 前条第１項第３号及び第２項に掲げる資産については、安全性及び換金性又は前条第１項第１号若しくは第２号に掲げる特定資産との関連性を勘案した運用を図るものとする。不動産関連ローン等金銭債権等については、本投資法人の総資産の５％に相当する金額の範囲内で運用を行うものとする。

２． 前条第１項第３号⑱に掲げるデリバティブ取引に係る権利については、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ものとする。

第31条 (組入資産の貸付の目的及び範囲)

１． 本投資法人は、運用資産の効率的運用を図り、高い運用成果を獲得するため、

原則として運用資産のうち不動産(本投資法人が取得する不動産関連資産(不動産等及び本投資法人が取得する不動産関連資産の裏付けとなる不動産を総称していう。以下同じ。)の裏付けとなる不動産を含む。)について、賃貸(駐車場、看板等の設置等を含む。)するものとする。

2．　本投資法人は、前項の不動産の賃貸に際して、敷金、保証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、第 27 条に定める資産運用の基本方針及び第 28 条に定める投資態度に基づき運用する。

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を行うことがある。

第 32 条 (資産評価の原則)

1．　本投資法人は、運用資産の評価にあたっては、投資主のために慎重かつ忠実にかかる業務を行うものとする。

2．　本投資法人は、運用資産の評価にあたっては、評価の信頼性の確保に努めるものとする。

3．　運用資産の評価にあたっては、継続性を原則とする。

第 33 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。)、一般社団法人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(その後の改正を含む。以下「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」という。)、同協会が定める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基準その他の企業会計の慣行に従い、次のとおり運用資産の種類毎に定める。

(1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権(第 29 条第 1 項第 1 号①乃至③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る算定とする。但し、設備等については、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、ほか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 29 条第 1 項第 1 号④に定めるもの)

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

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 29 条第１項第１号⑤に定めるもの）

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 29 条第１項第２号①に定めるもの）

匿名組合の構成資産が第１号乃至第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基準その他の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）不動産対応証券（第 29 条第１項第２号②乃至⑤に定めるもの）

当該不動産対応証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、認可金融商品取引業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいう。以下同じ。）を用いるものとする。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ものとする。また、付すべき市場価格又は合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、毎期同様な方法により入手するものとする。市場価格及び合理的に算定された価額のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとする。

（６）有価証券等（第 29 条第１項第３号③乃至⑦、⑨、⑩、⑫、⑬、⑮、⑰及び⑲に定めるもの）

当該有価証券等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ものとする。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ものとする。

（７）金銭債権（第 29 条第１項第３号⑪、⑭に定めるもの）

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価格とする。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 29 条第１項第３号⑯に定めるもの）

信託財産の構成資産が第４号、第５号又は第６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 29 条第１項第３号⑱に定めるもの）

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

基準日における当該金融商品取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価する。なお、基準日において最終価格がない場合には、基準日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価する。

② 金融商品取引所の相場がない非上場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により評価する。なお、時価評価にあたっては、最善の見積り額を使用するものとするが、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、取得価額により評価する。

③ 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し、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。

(10) その他

上記に定めがない場合には、一般社団法人投資信託協会制定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に基づく評価額

（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基準その他の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匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

３． 資産評価の基準日は、各決算期とする。但し、第 29 条第１項第３号及び第２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34条 （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35条 （金銭の分配の方針）

１．分配方針

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） 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益(本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額等の合計額を控除して算出した金額をいう。以下同じ。)の金額は、投信法及び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て計算されるものとする。

（２） 利益の金額を限度として分配を行う場合、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。)に定める投資法人に係る課税の特例に規定される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。)を超えて分配するものとして、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、分配準備積立金及びこれらに類する積立金等を積み立てることができる。

（３） 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．利益を超える金銭の分配

経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により、若しくは投資主の利益を最大化するため、役員会において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の発生を抑えることができる場合、投資主に対し、投信法に基づく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。本投資法人は、利益を超えて金銭の分配を行う場合には、当該営業期間に係る利益の金額に、法令等(一般社団法人投資信託協会規則を含む。)において定める金額を加算した額を上限とする。

３．分配金の分配方法等

分配金は、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のあ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ヶ月以内に投資口の所有口数に応じて分配する。

４．一般社団法人投資信託協会規則

本投資法人は、第１項乃至第３項のほか、金銭の分配にあたっては、不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に従うものとする。

５．分配金請求権の除斥期間

分配金は、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いの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。

第 36 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、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、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。)等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ(コール市場を通じる場合を含む。)又は投資法人債(短期投資法人債を含む。以下同じ。)を発行することができる。なお、資金を借入れる場合は、金商法第２条第３項第１号に定める適格機関投資家(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該当する者に限る。)からの借入れに限るものとする。

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．　借入金の限度額は、１兆円とし、投資法人債発行の限度額は、１兆円とする。但し、その合計額が１兆円を超えないものとする。

第 37 条 （資産運用会社に対する資産運用報酬の支払いに関する基準）

１．　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は、次のとおりとする。

(１) 期中報酬Ⅰ

運用資産評価総額に、0.3%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額(１円未満切捨て)を期中報酬Ⅰとする。なお、運用資産評価総額とは、以下のＡとＢの合計額とする。

A.　第 29 条第１項第１号の不動産等のうち①乃至④について、当該営業期間の末日における当該各資産の鑑定評価額(当該営業期間の末日における鑑定評価を取得していない場合には、売却価格(売買契約等に定める代金額をいい、消費税及び地方消費税(以下「消費税等」という。)を除く。)とする。)と取得価格(売買契約等に定める代金額をいい、取得報酬その他

の取得に係る費用及び消費税等を除く。)のうちいずれか低い価額に、当該各資産の当該営業期間における保有実日数を乗じ、年間日数(閏年以外の年は365日とし、閏年は366日とする。以下同じ。)で除した金額の合計額

B.　第29条第1項第1号の不動産等のうち⑤及び同条項第2号の不動産対応証券並びに同条項第3号のその他の資産のうち⑪乃至⑬の不動産関連ローン等金銭債権等に係る資産について、当該営業期間の末日において当該各資産を第33条第1項に定める方法により評価した価額に、当該各資産の当該営業期間における保有実日数を乗じて年間日数で除した金額の合計額

(2)期中報酬Ⅱ

本投資法人の当該営業期間の末日における期中報酬Ⅱ控除前分配可能金額(日本国において一般的に公正妥当と認められる企業会計基準に準拠して計算される税引前当期純利益(期中報酬Ⅱ及び控除対象外消費税等控除前)に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。)を当該営業期間の末日における発行済投資口の総口数で除した金額(以下「期中報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金」という。)に、「当該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。)」と100分の0.002を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額(1円未満を切捨て)(すなわち、以下の計算式で算出される金額)を期中報酬Ⅱとする。

期中報酬Ⅱ＝期中報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金×NOI×0.002%を上限とする料率(1円未満切捨て)

なお、発行済投資口の総口数については、本投資法人が当該決算期末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、当該決算期末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うものとし、投資口につき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前又は分割前の口数に調整された数とする。

(3)取得報酬

新規の不動産等、不動産対応証券又は不動産関連ローン等金銭債権等を取得した場合、当該不動産等、当該不動産対応証券又は当該不動産関連ローン等金銭債権等の取得価格(売買契約等に定める代金額をいい、取得報酬その他の取得に要する費用及び消費税等を除く。)の1%(但し、本投資法人が資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者から新規の不動産等、不動産対応証券又は不動産関連ローン等金銭債権等を取得した場合においては、0.5%)を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得

られる金額（１円未満切捨て）を取得報酬とする。

（４）譲渡報酬

不動産等、不動産対応証券又は不動産関連ローン等金銭債権等を譲渡した場合、当該不動産等、当該不動産対応証券又は当該不動産関連ローン等金銭債権等の譲渡価格（売買契約等に定める代金額をいい、譲渡報酬その他の譲渡に要する費用及び消費税等を除く。）の１％（但し、本投資法人が資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者に対して不動産等、不動産対応証券又は不動産関連ローン等金銭債権等を譲渡した場合においては、0.5%）を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（１円未満切捨て）を譲渡報酬とする。

（５）合併報酬

本投資法人の新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人となる場合及び吸収合併消滅法人となる場合を含む。以下同じ。）（以下、併せて「合併」と総称する。）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、当該合併の効力が発生した場合、当該相手方が保有する不動産関連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（以下「評価額」という。）の合計額に１％（但し、本投資法人が資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当する投資法人又は利害関係者がその資産の運用を受託している投資法人と合併を行った場合においては、0.5%）を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（１円未満切捨て）を合併報酬とする。

２．　本投資法人が資産運用会社に支払う前項報酬の支払い時期は次のとおりとする。

（１）運用報酬Ⅰ：営業期間終了後３ヶ月以内。

（２）運用報酬Ⅱ：営業期間終了後３ヶ月以内。

（３）取得報酬：不動産等、不動産対応証券又は不動産関連ローン等金銭債権等の取得日（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まで。

（４）譲渡報酬：不動産等、不動産対応証券又は不動産関連ローン等金銭債権等の譲渡日（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まで

（５）合併報酬：合併の効力発生日の属する月の翌月末まで（なお、新設合併の場合には、新設合併設立法人が、本投資法人が吸収合併消滅法人となる場合には、吸収合併存続法人がそれぞれ支払いを行うものとする。）。

第 38 条 （損益の帰属）

資産運用会社の運用により本投資法人の運用資産に生じた利益及び損失は、全て本投資法人に帰属する。

第 39 条 （諸費用の負担）

1． 本投資法人は、運用資産に関する租税、本投資法人の一般事務受託者、本投資法人の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事務を処理するに際し要する諸費用並びに当該一般事務受託者、当該資産保管会社及び資産運用会社が立替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合は、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）投資口及び新投資口予約権の発行、投資法人債の発行、上場及び上場維持に関する費用（投資証券及び新投資口予約権証券の作成、印刷及び交付に係る費用、引受証券会社への手数料を含む。）

（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、印刷及び提出に係る費用

（3）目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用

（4）法令に定める計算書類、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並びに広告宣伝及び IR 活動等に関する費用

（6）専門家等（法律顧問、税務顧問、会計顧問、鑑定評価、資産精査、及び司法書士等を含む。）に対する報酬及び費用

（7）執行役員、監督役員に係る実費、保険料等、会計監査に係る報酬、並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用

（8）運用資産の取得及び管理・運営に関する費用（登記関連費用、デューディリジェンス等の調査に係る費用、信託報酬及び信託費用、広告宣伝費、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、融資手数料、引受手数料その他の諸費用

(10) 本投資法人の格付け取得及び維持に係る費用

(11) 本投資法人の運営に要する費用

(12) その他前各号に付随関連する又はそれらに類する本投資法人が負担すべき費用

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。）に課される消費税等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、全て消費税等抜きの金額とする。

第８章　　業務及び事務の委託

第 41 条 （資産の運用、保管及びその他の業務及び事務の委託）

１．　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とされる事務（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及び投資証券の発行に関する事務は、適宜、一般事務受託者を役員会で定め、一般事務について委託契約を締結するものとする。

制定：　2015 年 11 月 25 日
改定：　2016 年３月 10 日
改定：　2017 年 10 月 26 日
改定：　2019 年 10 月 30 日