投資法人規約

阪急阪神リート投資法人

第 1 章　総　則

（商号）
第1条　本投資法人は、阪急阪神リート投資法人と称し、英文では Hankyu Hanshin REIT, Inc. と表示する。

（目的）
第2条　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。

（本店の所在地）
第3条　本投資法人は、本店を大阪市に置く。

（公告方法）
第4条　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

（発行可能投資口総口数）
第5条　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 を超えることとする。
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、募集毎に均等に定めるものとし、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執行役員が決定し、役員会が承認する金額とする。

（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）
第6条　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。

（投資口の取扱いに関する事項）
第7条　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続その他投資口及び投資証券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ものとする。

（最低純資産額）
第8条　本投資法人の最低純資産額は、5,000 万円とする。

第 3 章　投資主総会

（投資主総会の開催場所及び頻度）
第9条　本投資法人の投資主総会は、その開催場所を大阪市とし、原則として 2 年に 1 回以上開催する。

（投資主総会の招集）

第10条　投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の承認に基づき、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。

2. 投資主総会は、2016 年 8 月 5 日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの 8 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。

3. 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、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、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。

（投資主総会の議長）

第11条　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。全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。

（決議方法）

第12条　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決する。

（議決権の代理行使）

第13条　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。但し、当該投資主又は代理人に選任された投資主は、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。

（書面又は電磁的方法による議決権の行使）

第14条　書面による議決権の行使は、議決権行使書面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。

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。

3. 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。

（みなし賛成）

第15条　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。

（基準日）

第16条　決算期（第 35 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て、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することができる。

（投資主総会議事録）

第17条　投資主総会に関する議事については、議長が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。なお、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

（役員の員数並びに役員会の構成）

第18条　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。

（役員の選任）

第19条　役員は、投資主総会の決議によって選任する。

（役員の任期）

第20条　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、法令で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。

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。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。

（役員に対する報酬）

第21条　各執行役員の報酬は月額 80 万円を上限として役員会にて定める金額を各月末日までに支払うものとする。また、各監督役員の報酬は、月額 60 万円を上限として役員会にて定める金額を各月末日までに支払うものとする。

（役員の賠償責任の免除）

第22条　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。

（役員会招集権者及び議長）

第23条　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 名以上の場合には役員会において予め定めた順序に従い執行役員の 1 名がこれを招集し、その議長となる。

2. 役員会の招集通知は、各役員に対し役員会の日の 3 日前までに発するものとする。

但し、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。

（役員会の決議の方法）

第24条　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、その構成員の過半数が出席し、出席者の議決権の過半数をもって決する。但し、決議につき特別の利害関係を有する構成員は、議決に加わることができないものとし、この場合、当該構成員の数は、上記構成員の数に算入しない。

（役員会議事録）

第25条　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。なお、作成した議事録は 10 年間、本投資法人の本店に備え置く。

（役員会規程）

第26条　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　資産運用

（資産運用の基本方針）

第27条　本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、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。）第 105 条第 1 号へに定める不動産等資産をいう。以下同じ。）に投資して運用を行う。また、本投資法人は、不動産等資産に該当しないその他の資産にも投資することができるものとする。

（投資態度）

第28条　本投資法人は、資産の運用の方針として、以下に定義する特定不動産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 以上となるように運用する。ここで特定不動産とは、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。

2. 本投資法人は、主として商業用途又は事務所用途の区画を有する不動産等（第 29 条第 2 項各号に掲げる不動産等をいう。以下同じ。）及びかかる不動産等を裏付けとする不動産対応証券（第 29 条第 3 項各号に掲げる不動産対応証券をいう。以下同じ。）を投資対象とし、中でも商業用途区画に重点を置いて投資を行う。また、本投資法人は、全国を投資対象エリアとし、中でも関西圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県及び和歌山県）に重点を置いて投資を行う。
3. 本投資法人は、不動産等への投資に際しては、十分なデュー・ディリジェンス（詳細調査等）を実施し、その投資価値を見極めた上で、投資環境等に応じてその投資を決定する。
4. 本投資法人の運用にあたっては、第 29 条第 2 項各号に掲げる資産のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本とするが、投資環境、資産規模等によっては、不動産及び不動産を信託する信託の受益権以外の不動産等及び不動産対応証券への投資を行う。
5. 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含むがこれらに限られない。）を本章に従って投資又は再投資に充当することができる。

（資産運用の対象とする特定資産の種類）

第29条　本投資法人が投資対象とする不動産等及び不動産対応証券とは、それぞれ、以下の第 2 項及び第 3 項に掲げるものをいう。また、不動産等及び不動産対応証券を総称して、以下「不動産関連資産」という。

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) 次に掲げるものを信託する信託の受益権（受益証券が発行されている場合を含む。）
      ① 不動産
      ② 地上権又は不動産の賃借権
      ③ 金銭（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場合に限る。）
   (5) 当事者の一方が相手方の行う上記第(1)号から第(4)号まで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。）
   (6) 金銭の信託の受益権であって、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もの（受益証券が発行されている場合を含む。）
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
   (2) 受益証券　投信法第 2 条第 7 項に定める受益証券
   (3) 投資証券　投信法第 2 条第 15 項に定める投資証券
   (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)号又は第(6)号に掲げる資産に該当するものを除く。）
4. 本投資法人は、前 2 項に掲げる資産を投資対象とするほか、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
   (4) 地方債証券
   (5) 特別の法律により法人の発行する債券（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 3 号で定めるものをいう。）
   (6) 資産流動化法に規定する特定社債券（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 4 号で定めるものをいう。）
   (7) 社債券（相互会社の社債券を含む。転換社債券、新株引受権付社債券及び新株予約権付社債券を除く。）
   (8) コマーシャル・ペーパー（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 15 号で定めるものをいう。）

(9) 投資法人債券（投信法第 2 条第 20 項に定めるものをいう。）
(10) オプションを表示する証券又は証書（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 19 号で定めるものをいう。）
(11) 貸付債権信託受益証券
(12) 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 号で定めるものをいう。）
(13) デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第 3 条第 2 号で定めるものをいう。）
(14) 金銭の信託の受益権であって、信託財産を前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もの（受益証券が発行されている場合を含む。）
(15) 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第 3 条第 11 号で定めるものをいう。）
(16) 公共施設等運営権（投信法施行令第 3 条第 12 号で定めるものをいう。）

5. 本投資法人は、不動産等への投資にあたり、必要がある場合には、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。）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)号から第(4)号までに掲げる資産に対する投資に付随するものに限る。）
(2) 慣習法上認められる温泉権（源泉権）（第 2 項第(1)号から第(4)号までに掲げる資産に対する投資に付随するものに限る。）
(3) 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。）
(4) 民法上の動産（但し、前項第(15)号に掲げる資産を除き、また、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産等に附加されたものに限る。）
(5) その他特定の不動産等に付随する資産又は権利で、当該不動産等と併せて取得するもの

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。

（投資制限）

第30条　本投資法人は、前条第 4 項第(3)号から第(11)号まで及び第(14)号に定める有価証券並びに第(12)号に定める金銭債権について、積極的な運用益の取得を目指した投資を行わないものとし、安全性、換金性を重視して投資を行うものとする。

2. 本投資法人は、前条第 4 項第(13)号に定め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ものとする。

3. 投資対象となる不動産（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産等を含む。）は国内不動産に限定する。

（組入資産の貸付け・運用及び第三者のための担保提供）

第31条　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 27 条及び第 28 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。
4. 本投資法人は、不動産その他の運用資産について、第三者のために担保に供することがある。

第 6 章　資産評価

（資産評価の方法、基準、基準日）

第32条　本投資法人の資産評価の方法は、運用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 29 条第 2 項第(1)号から第(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。

(2) 第 29 条第 2 項第(4)号から第(6)号まで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不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は前号に従った評価を、その他の資産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、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して、信託の受益権の持分相当額又は当該匿名組合出資持分相当額を算定した価額とする。

(3) 第 29 条第 3 項に定める不動産対応証券
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、金融商品取引業協会等が公表する価格、これらに準じて随時、売買換金等を行うことの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取得価額で評価することができるものとする。

(4) 第 29 条第 4 項第(3)号から第(11)号までに定める有価証券
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を用いるものとする。

(5) 第 29 条第 4 項第(1)号、第(2)号に定める預金、コールローン及び第(12)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。但し、当該金銭債権が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とする。

(6) 第 29 条第 4 項第(13)号に定めるデリバティブ取引に係る権利
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は、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））を用いる。同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格を用いる。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は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額とする。公正な評価額を算出することが極めて困難と認められるデリバティブ取引により生じる債権及び債務については、取得価額をもって評価する。以上にかかわらず、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。

(7) 第 29 条第 4 項第(14)号に定める金銭の信託の受益権
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、これらの合計額から信託負債の額を控除して、信託の受益権の持分相当額を算定した価額とする。
(8) 上記以外の資産
一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した価額とする。

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、以下のように評価するものとする。
(1) 第 29 条第 2 項第(1)号から第(3)号までに定める不動産、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基づいた価額とする。
(2) 第 29 条第 2 項第(4)号から第(6)号まで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、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慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債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受益権の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、決算期とする。但し、第 1 項第(3)号、第(4)号及び第(6)号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。

（保有不動産に係る減価償却算定方法）

第33条　保有不動産の建物及び設備等の減価償却額の算定方法は、定額法を採用する。但し、正当な事由により、採用した方法による算定が適当ではなくなった場合であり、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他の算定方法により算定することができるものとする。

第 7 章　借入れ及び投資法人債の発行

（借入れ及び投資法人債の発行）

第34条　本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、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できる。

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使途は、特定資産の取得資金、貸付けを行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金、敷金・保証金の返還、分配金の支払、本投資法人の費用の支払、借入金及び投資法人債の債務の履行を含む債務の返済及び運転資金とする。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. 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、その合計額は 1 兆円を超えないものとする。

4. 資金を借り入れる場合、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、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 第 1 項第 1 号ロ(2)に規定するものをいう。）に限る。）からの借入れに限るものとする。

5. 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ものとする。

第 8 章　計算

（営業期間及び決算期）

第35条　本投資法人の営業期間は、毎年 6 月 1 日から 11 月末日まで、及び 12 月 1 日から翌年 5 月末日までとし、各営業期間の末日を決算期とする。

（金銭の分配の方針）

第36条　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) 利益の分配

① 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第 137 条第 1 項に定める利益の金額（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慣行に従っ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 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（但し、法令改正等により配当可能利益の内容又は当該比率に変更があった場合には変更後の内容又は比率とする。以下第(2)号において同じ。）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。

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、不動産市況の動向等により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課税負担の発生を抑えることを目的として本投資法人が適切と判断する場合、法令等（一般社団法人投資信託協会の定める規則を含む。）に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。

(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

投資主に対する金銭の分配は、支払開始の日から満 3 年を経過してもなお受領されないときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとする。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとする。

(5) 投信協会規則

本投資法人は、上記第(1)号から第(4)号までのほか、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 9 章　会計監査人

（会計監査人の選任）

第37条　会計監査人は、投資主総会の決議によって選任する。

（会計監査人の任期）

第38条　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。

（会計監査人に対する報酬）

第39条　会計監査人に対する報酬は、各営業期間につき 2,000 万円を上限として、この範囲内で役員会にて定める金額を、当該決算期後 3 か月以内に支払う。

第 10 章　業務及び事務の委託

（業務及び事務の委託）

第40条　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に係る事務であって、投信法第 117 条に定める事務については第三者に委託する。

（資産運用会社に対する資産運用報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準）

第41条　本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社に対する資産運用報酬の額及び支払に関する基準については、別紙に定めるとおりとする。

（別紙の取扱い）

第42条　別紙は本規約の不可分な一部として、本規約の末尾に添付され、本規約と一体をなすものとする。

附則

1. 別紙のうち取得報酬、譲渡報酬及び合併報酬に係る本規約の変更の効力は 2020 年 9 月 1 日から、運用報酬 1 及び 2 に係る本規約の変更の効力は 2020 年 12 月 1 日から、それぞれ生じるものとする。本附則は、別紙に係る本規約の変更すべての効力が発生した後に、これを削除するものとする。

以上

制定　2004 年 12 月 1 日
改定　2005 年 1 月 28 日
改定　2005 年 9 月 15 日
改定　2006 年 10 月 19 日
改定　2008 年 8 月 28 日
改定　2009 年 11 月 6 日
改定　2010 年 8 月 27 日
改正　2012 年 8 月 29 日
改正　2014 年 8 月 27 日
改正　2014 年 12 月 1 日
改正　2016 年 8 月 25 日
改正　2018 年 8 月 24 日
改正　2018 年 9 月 1 日
改正　2020 年 8 月 25 日

大阪市北区茶屋町 19 番 19 号
阪急阪神リート投資法人
執行役員　白　木　義　章

（別紙）

資産運用報酬の額及び支払に関する基準並びに支払時期

資産運用会社に対する資産運用報酬は、以下の運用報酬 1 及び 2、取得報酬、譲渡報酬並びに合併報酬により構成され、それぞれの具体的な額又は計算方法及び支払の時期は以下のとおりとし、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込の方法により支払われる。

（運用報酬 1）

本投資法人の各営業期間に係る運用報酬 1 は、直前の営業期間の決算期の貸借対照表に記載された総資産額に応じ、以下の計算式により求められた金額に消費税額を加算した金額とする。

（計算式）

直前決算期の総資産額×0.15%（1 円未満切捨て）

本投資法人の当該営業期間に係る運用報酬 1 は、上記で計算された金額を 2 分割し、当該直前の営業期間における計算書類の役員会承認直後に到来する報酬支払日（毎年 2 月、5 月、8 月及び 11 月の末日をいう。以下同じ。）及びその翌報酬支払日を支払期限としてそれぞれ支払われるものとする。

（運用報酬 2）

本投資法人の各営業期間における分配可能額に応じ、以下の計算式により求められた金額に消費税額を加算した金額とする。

（計算式）

当該営業期間の 1 口当たり分配可能額×NOI×0.0011%（1 円未満切捨て）

なお、ここで「1 口当たり分配可能額」とは、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慣行に準拠して計算される運用報酬 2 控除前の税引前当期純利益に、繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額を発行済投資口数で除した金額とする。なお、「発行済投資口数」とは、当該営業期間の末日時点における発行済投資口数に、以下の調整を行った数を意味するものとし、「NOI」とは、当該営業期間における賃貸事業収入から賃貸事業費用（減価償却費を除く。）を控除した金額とする。

（発行済投資口数の調整）

（1）本投資法人が自己投資口の取得を行い、当該自己投資口の取得を行った営業期間の末日時点において未処分又は未消却の自己投資口を保有する場合には、当該営業期間の末日時点における発行済投資口数は、本投資法人の保有する自己投資口を除いた数として算出するものとする。

（2）本投資法人の投資口について、投資口の分割が行われ、発行済投資口数が増加した場合には、当該投資口の分割の効力発生日以降の営業期間の末日時点における発行済投資口数の算出に当たっては、分割割合を乗じる調整をして算出するものとする。

（3）ライツオファリングが行われ、発行済投資口数が増加した場合には、当該ライツオファリングに係る発行日以降の営業期間の末日時点における発行済投資口数の算出に当たっては、無償割当割合を乗じる調整をして算出するものとする。

運用報酬 2 は、本投資法人の当該営業期間の計算書類の役員会承認後 1 か月以内に支払われるものとする。

（取得報酬）
本投資法人が不動産関連資産を取得した場合において、その取得価格に 0.5％の料率を乗じた金額に消費税額を加算した金額とする（1 円未満切捨て）。なお、上記の取得価格は、当該不動産関連資産そのものの取得金額のみとし、税金、取得費用、取得報酬等のほか、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとする。取得報酬は、本投資法人が当該不動産関連資産を取得した日の属する月の翌月末までに支払われるものとする。

（譲渡報酬）
本投資法人が不動産関連資産を譲渡した場合において、その譲渡価格に 0.5％の料率を乗じた金額に消費税額を加算した金額とする（1 円未満切捨て）。なお、上記の譲渡価格は、当該不動産関連資産そのものの譲渡金額のみとし、税金、譲渡費用、譲渡報酬等のほか、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとする。譲渡報酬は、本投資法人が当該不動産関連資産を譲渡した日の属する月の翌月末までに支払われるものとする。

（合併報酬）
本投資法人が合併したとき、当該合併の相手方が保有する不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産の合併時における評価額に 0.5％を上限として別途本投資法人と資産運用会社との間で合意する料率を乗じて計算した金額とする（1 円未満切捨て）。合併報酬は、合併の効力発生日の属する月の翌月末までに支払われるものとする。