

投資法人規約

MID リート投資法人

平成 18 年 5 月 26 日制定

平成 18 年 7 月 11 日改正

平成 20 年 4 月 10 日改正

MID 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、MID リート投資法人と称し、英文ではMID 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（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。）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、本店を大阪市に置く。

第4条 (公告の方法)

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)

本投資法人は、投資主（証券保管振替制度に関する実質投資主（以下「実質投資主」という。）を含む。以下同じ。）の請求による投資口の払戻しを行わないものとする。

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、2,000,000口とする。
2. 本投資法人が発行する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口と引換えに払い込む金銭の額は、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が承認した金額とする。

第7条（投資口の取扱規則）

本投資法人が発行する投資証券の種類、投資主名簿（実質投資主名簿を含む。以下同じ。）への記載又は記録、質権の登録及びその抹消、投資証券の再発行その他の手続並びに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）

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。

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、役員会において予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のほか、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. 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
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. 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 （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 15 条 （基準日等）

1. 投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従
い予め公告して定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とする。
2. 投資主総会に関する議事については、法令に従い議事録を作成する。
3. 本投資法人は、投資主総会の日から 10 年間、第 2 項に基づき作成される議事録をその本店に
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ない限り、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、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。

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 50 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、監督役員及び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、役員会の決議をもって、執行役員、監督役員又は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 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のほか、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 名がこれを招集し、その議長となる。
2. 役員会の招集通知は、会日の 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. 第 1 項の規定にかかわらず、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、役員会招集権を有する執行役員に対し、役員会の目的である事項を示して、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ない限り、議決に加わることができる構成

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、法令に従い議事録を作成し、出席した執行役員及び監督役員が、これに署名、記名押印又は電子署名する。
3. 本投資法人は、役員会の日から10年間、第2項に基づき作成される議事録をその本店に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、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)

会計監査人の報酬額は、1営業期間1,500万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該営業期間の決算期(以下に定義される。)から3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7章 資産運用の対象及び方針

第26条 (資産運用の基本方針)

本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うものとする。

第 27 条 （投資態度）

1. 本投資法人は、不動産等（第 28 条第 1 項第 2 号に定義する。）及び不動産対応証券（第 28 条第 1 項第 3 号に定義する。）（以下、不動産等及び不動産対応証券を併せて「不動産関連資産」と総称する。）を主たる投資対象とする。
2. 本投資法人は、主としてオフィスビルの用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産を主たる投資対象とするが、その他の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に対しても投資を行うものとする。
3. 投資対象地域は、大阪圏（大阪府、兵庫県及び京都府）を中心とし、首都圏並びに政令指定都市及びそれに準ずる主要都市とする。
4. 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、地上権又は不動産、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 以上となるように資産運用を行うものとする。

第 28 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 26 条に定める基本方針に従い、主として以下に掲げる特定資産に投資する。
 - (1) 不動産
 - (2) 次に掲げる各資産（以下併せて「不動産同等物」と総称し、不動産及び不動産同等物を併せて「不動産等」と総称する。）
 - ① 不動産の賃借権
 - ② 地上権
 - ③ 不動産、土地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契約を含む。）
 - ④ 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
 - ⑤ 当事者の一方が相手方の行う(1)不動産又は(2)①乃至④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かかる出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」という。）
 - ⑥ 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) 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（以下併せて「不動産対応証券」と総称する。）
 - ① 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（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（上記(2)③、④又は⑥に掲げる資産に該当するものを除く。）をいう。）
2. 本投資法人は、前項に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資する。
- (1) 次に掲げる特定資産
 - ① 預金
 - ② 有価証券（投信法に定めるものをいう。但し、本条で別途個別に掲げられている有価証券に該当するものを除く。）
 - ③ 譲渡性預金
 - ④ 金銭債権（投信法施行令に定めるものをいう。）
 - ⑤ 信託財産を主として本号①乃至④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及びかかる信託受益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
 - (2) デリバティブ取引に関する権利（投信法施行令に定めるものをいう。）
3. 本投資法人は、第1項及び第2項に定める特定資産のほか、次に掲げる資産に投資することがある。但し、第26条に定める資産運用の基本方針のために必要若しくは有用と認められる場合又は本投資法人の組織運営に必要若しくは有用と認められる場合に投資できるものとする。
- (1) 商標法に基づく商標権等（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) 温泉法において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
 - (3) 資産流動化法に規定する特定出資
 - (4) 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附加されたものに限る。）
 - (5) 民法上の組合の出資持分（但し、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・運用・管理を目的としたものに限るものとし、有価証券に該当するものを除く。）
 - (6) 信託財産として上記(1)乃至(5)を信託する信託の受益権
 - (7) 上記(1)乃至(6)のほか、不動産等又は不動産対応証券の投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利

第29条（投資制限）

- 1. 前条第2項第1号に掲げる有価証券及び金銭債権等は、積極的に投資を行うものではなく、安全性及び換金性又は前条第1項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。
- 2. 前条第2項第2号に掲げるデリバティブ取引に関する権利は、本投資法人にかか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 30 条 （組入資産の貸付けの目的及び範囲等）

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、原則として運用資産に属する全ての不動産（本投資法人が取得する不動産以外の不動産関連資産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、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用する。
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以外の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けを行うことがある。
4. 本投資法人は、資産運用の一環として、不動産を賃借した上で、当該不動産を転貸することがある。

第 31 条 （資産評価の原則）

1. 本投資法人は、運用資産の評価に当たっては、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、運用資産の評価に当たって、評価の信頼性の確保に努めるものとする。
3. 運用資産の評価に当たっては、継続性を原則とする。

第 32 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」、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」、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 28 条第 1 項第 1 号、第 2 号①又は②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、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（第 28 条第 1 項第 2 号③に定めるもの）

信託財産が(1)に掲げる資産の場合は(1)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28条第1項第2号④に定めるもの）

信託財産の構成資産が(1)に掲げる資産の場合は、(1)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28条第1項第2号⑤に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産が(1)乃至(3)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) 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28条第1項第2号⑥に定めるもの）

信託財産である匿名組合出資持分について(4)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。

(6) 有価証券（第28条第1項第3号に定めるもの）

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（取引所における取引価格、証券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格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。

(7) 有価証券等（第28条第2項第1号②及び③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。

(8) 金銭債権（第28条第2項第1号④に定めるもの）

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、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。

(9) 金銭の信託の受益権（第28条第2項第1号⑤に定めるもの）

信託財産の構成資産が(6)乃至(8)又は(11)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。

(10) デリバティブ取引に関する権利（第28条第2項第2号に定めるもの）

① 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 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。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。

(11) その他

上記に定めがない場合には、投信法、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、土地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(1)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、次条に定める各決算期とする。但し、第 28 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、毎月末とする。

第 33 条 (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 34 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(投信法に規定される、本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除して得た額をいう。以下同じ。)の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準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金銭の分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法(以下「租税特別措置法」という。)第 67 条の 15 及び租税特別措置法施行令(以下「租税特別措置

法施行令」という。)第39条の32の3(以下、両規定を「投資法人にかかる課税の特例規定」という。)に規定される本投資法人の配当可能所得の金額(以下「配当可能所得」という。)の100分の90に相当する金額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。

(4) 利益の金額が配当可能所得金額の100分の90に相当する金額に満たない場合その他経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により役員会において適切と判断した場合、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かかる計算書に基づき、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、当該営業期間にかかる利益の金額に、当該営業期間に計上する減価償却額に相当する金額を加算した額を上限とする。但し、当該金額が投資法人にかか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役員会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ものとする。

(5) 分配金の分配方法

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、原則として決算日から3ヶ月以内に投資口の所有口数に応じて分配する。

(6) 上記のほか、本投資法人は、金銭の分配にあたっては、社団法人投資信託協会が定める「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。

2. 分配金請求権の除斥期間等

分配金は、その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、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、金融商品取引法に規定する適格機関投資家(金融商品取引業者その他の財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 36 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）

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及び支払いの時期は、次のとおりとする。なお、本投資法人は、資産運用会社に対して、宅地建物取引業法に定める代理・媒介に関する報酬は支払わないものとする。

(1) 運用報酬Ⅰ

本投資法人の直前の決算期における貸借対照表（投信法第 131 条の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額に、0.2%を上限とする料率を乗じた金額（1 円未満切捨て）を、運用報酬Ⅰとする。

運用報酬Ⅰは、投資法人の当該営業期間にかかる決算期後、3ヶ月以内に支払うものとする。

(2) 運用報酬Ⅱ

本投資法人の各営業期間毎に算定される運用報酬Ⅱ控除前の分配可能金額に 5.0%を上限とする料率を乗じた金額（1 円未満切捨て）を、運用報酬Ⅱとする。なお、「分配可能金額」とは、日本国において一般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意味するものとする。

運用報酬Ⅱは、本投資法人の当該営業期間にかかる決算期後、3ヶ月以内に支払うものとする。

(3) 運用報酬Ⅲ

本投資法人が運用資産として新たに不動産等（信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。以下同じ。）を取得した場合、当該不動産等の取得価額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用等を除く。）に、1.0%を上限とする料率を乗じた金額（1 円未満切捨て）を、運用報酬Ⅲとする。但し、スポンサー関係者（(a) 投信法第 201 条第 1 項で定義される利害関係人等、(b) 資産運用会社の株主及び連結会計基準における資産運用会社の株主の子会社及び関連会社、(c) 上記(a)若しくは(b)に掲げる者又は資産運用会社の株主の主要株主（金融商品取引業者の主要株主として金融商品取引法に定める者をいう。以下同じ。）が資産運用業務、資産管理業務若しくは投資助言サービス業務等を委託している委託先、(d) 上記(a)乃至(c)に掲げる者が資産運用業務、資産管理業務若しくは投資助言サービス業務等を受託しているファンド又は当該ファンドにより設立された法人若しくは団体並びに(e)上

記(a)乃至(d)が20%以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社を意味する。以下同じ。)から取得した場合は、当該不動産等の取得価額に0.5%を上限とする料率を乗じた金額(1円未満切捨て)を、運用報酬Ⅲとする。

運用報酬Ⅲは、当該不動産等の取得が行われた日(所有権移転等の権利移転の効果が生じた日)の属する月の翌月末までに支払うものとする。

(4) 運用報酬Ⅳ

本投資法人が運用資産である不動産等を譲渡した場合、当該不動産等の譲渡価額(但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用等を除く。)に、1.0%を上限とする料率を乗じた金額とする(1円未満切捨て)。但し、スポンサー関係者に対して譲渡した場合は、当該不動産等の譲渡価額に0.5%を上限とする料率を乗じた金額(1円未満切捨て)を、運用報酬Ⅳとする。

運用報酬Ⅳは、当該不動産等の譲渡が行われた日(所有権移転等の権利移転の効果が生じた日)の属する月の翌月末までに支払うものとする。

第37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38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) 投資証券の発行に関する費用(券面の作成、印刷及び交付にかかる費用を含む。)
 - (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、印刷及び提出にかかる費用
 - (3) 目論見書の作成、印刷及び交付にかかる費用
 - (4) 法令に定める計算書類、資産運用報告、金銭の分配に係る計算書及びこれらの附属明細書並びに営業報告書等の作成、印刷及び交付にかかる費用(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かかる費用並びに広告宣伝等に関する費用
 - (6) 専門家等に対する報酬又は費用(法律顧問、会計監査人、税務顧問及び司法書士に対す

る報酬並びに鑑定評価及び資産精査等にかかるものを含む。)

- (7) 執行役員、監督役員にかかる実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
- (8) 運用資産の取得又は管理・運用に関する費用（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。）
- (9) 借入金及び投資法人債にかかる利息
- (10) 本投資法人の運営に要する費用
- (11) その他前各号に類する本投資法人が負担すべき費用

第 39 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。）に課される消費税及び地方消費税（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。

第 8 章 業務及び事務の委託

第40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、資産の運用にかかる業務を資産運用会社に、また、資産の保管にかか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かかる業務以外にかか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については、第三者に委託する。

以 上