

投 資 法 人 規 約

ジャパン・ホテル・リート投資法人

第1章 総 則

(商 号)

第1条 本投資法人は、ジャパン・ホテル・リート投資法人と称し、英文では Japan Hotel REIT Investment Corporation 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」(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。

(本店の所在地)

第3条 本投資法人は、本店を東京都渋谷区に置く。

(公告の方法)

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

(投資主の請求による投資口の払戻し及び投資主との合意による自己投資口の取得)

第5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。

(発行可能投資口総口数等)

第6条 本投資法人の発行可能投資口総口数は、20,000,000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、本条第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執行役員が定め、役員会が承認した金額とする。

(投資口取扱規程)

第7条 本投資法人の投資口に関する取扱い及び手数料については、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よる。

(投資法人が常時保持する最低限度の純資産額)

第8条 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

(開催及び招集)

第9条 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、2017年10月31日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年毎の10月31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週間前までに各投資主に対して、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、本項に定める公告を行うことを要しないものとする。
4. 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これを招集するものとし、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。

(議長)

第10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。但し、本条本文により議長たるべき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。

(決議)

第11条 投資主総会の決議は、法令又は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をもって行う。

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。

(書面による議決権の行使)

第 12 条 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。

(電磁的方法による議決権の行使)

第 13 条 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。

(みなし賛成)

第 14 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. 前項の規定にかかわらず、前項のみなし賛成の規定は、投信法第 104 条第 1 項（役員及び会計監査人の解任）、第 140 条（規約の変更）（但し、みなし賛成に関する規定の策定又は改廃に限る。）、第 143 条第 3 号（解散）、第 205 条第 2 項（資産の運用に係る委託契約の解約に対する同意）又は第 206 条第 1 項（資産の運用に係る委託契約の解約）に係る議案の決議には適用しない。
3. 第 1 項の定め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。

(基準日等)

第 15 条 本投資法人は、投資主総会が 2017 年 8 月末日及び以後隔年毎の 8 月末日（以下「基準日」という。）から 3 か月以内に開催される場合、当該基準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。

また、本投資法人は、必要があるときは、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を、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ことができる。

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. 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 年間備置くものとする。

第 4 章 執行役員及び監督役員

(執行役員及び監督役員の員数)

第 16 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。）とする。

(執行役員及び監督役員の選任及び任期)

第 17 条 執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めのない限り、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、投資主総会の決議によって、その任期を延長し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被補欠者である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。

(執行役員及び監督役員の報酬の支払いに関する基準)

第 18 条 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。

(執行役員及び監督役員の投資法人に対する責任)

第 19 条 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、執行役員又は監督役員の責任について、当該執行役員又は監督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、当該執行役員又は監督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、法令の限度において免除することができる。

第 5 章 役員会

(役員会)

第 20 条 本投資法人に、執行役員及び監督役員により構成する役員会を置く。

2. 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。
3. 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。
4. 本条第 2 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。

(決議等)

第 21 条 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 年間備置くものとする。

(役員及び役員会規程)

第 22 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及び役員会規程による。

第 6 章 会計監査人

(会計監査人の選任)

第 23 条 会計監査人は、法令に別段の定めのない限り、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 24 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。

(会計監査人の報酬の支払いに関する基準)

第 25 条 会計監査人の報酬額は、1 営業期間 3,000 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、会計監査人の請求を受けてから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

(資産運用の基本方針)

第26条 本投資法人は、中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指し、運用資産の運用を行うものとする。

(投資態度)

- 第27条 本投資法人は、ホテル用不動産等に対して投資する（ホテル用不動産等とは、全部又は一部がホテルの用に供される不動産又は当該不動産にかかる不動産同等物（第28条第2項第2号に定義する。以下同じ。）が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産（不動産等（第28条第2項第2号に定義する。以下同じ。）及び不動産対応証券（第28条第2項第3号に定義する。）をいう。以下同じ。）をいう。以下同じ。）。また、全部又は一部が、①リゾート施設等、②家具等の備置その他一定の環境整備等がなされた上で賃貸される住居若しくは提供される宿泊施設、又は③賃借人若しくは利用者に対してフロントサービス等一定のサービスを提供することのある住居若しくは宿泊施設の用に供される不動産又は当該不動産にかかる不動産同等物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することができる。但し、複数の不動産、不動産の賃借権又は地上権が社会経済上の観点において一体的に利用されうる場合において、そのいずれかの全部又は一部がホテル又は上記①乃至③の用に供されるものであるときは、関連するホテル用不動産等の全部又は一部の取得又は保有を条件として、当該複数の不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又はこれらにかかる不動産同等物が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産の全部又は一部を取得することができる。
2. 投資地域については、本投資法人の収益の変動リスクを軽減する目的で、国内外で地域分散等を図る。
 3. 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。
 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以上とするよう資産運用を行うものとする。

5. 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「投信法施行令」という。）第 116 条の 2 に定める場合において、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（以下「投信法施行規則」という。）第 221 条の 2 第 1 項に定める法人（以下「海外不動産保有法人」という。）の発行済株式又は出資（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式又は出資を除く。）の総数又は総額に投信法施行規則第 221 条に規定する率を乗じて得た数又は額を超えて当該発行済株式又は出資を取得することができるものとする。

（資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲）

第 28 条 本投資法人は、資産を主として不動産等資産（投信法施行規則第 105 条第 1 号へに定めるもののうち、不動産、不動産の賃借権、地上権、これらの資産のみを信託する信託の受益権又は海外不動産保有法人の発行済株式（当該発行済株式（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式を除く。）の総数に投信法施行規則第 221 条に規定する率を乗じて得た数を超えて取得する当該発行済株式に限る。）をいう。）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、第 26 条及び前項に定める基本方針及び目的に従い、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、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本項第 1 号又は本号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
- ⑦ 投信法第 194 条第 2 項に規定する場合において、海外不動産保有法人のうち、資産のすべてが不動産及び当該不動産に係る金銭債権等である法人（外国金融商品市場に上場されているもの及び外国において開設されている店頭売買金融商品市場に登録等をされているものを除く。）が発行する株式又は出資
- ⑧ 外国の法令に基づき又は外国の法令に準拠して組成された本項第 1 号又は本号①

乃至⑥と同様の性質を有する資産

- (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（権利を表示する証券が発行されていない場合を含み、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をいう。）（本項第 2 号③、④又は⑥に掲げる資産に該当するものを除く。）
 - ⑤ 外国の法令に準拠して組成された本号①乃至④に掲げる資産と同様の性質を有する資産
- 3. 本投資法人は、第 26 条及び本条第 1 項に定める基本方針及び目的に従い、前項に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産（権利を表示する証券が発行されていない場合を含む。）に投資する。
 - (1) 預金
 - (2) コール・ローン
 - (3) 有価証券
 - ① 本条第 2 項第 1 号又は第 2 号①乃至④までに掲げる資産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。）の発行する特定社債券
 - ② 本条第 2 項第 1 号又は第 2 号①乃至④までに掲げる資産に投資することを目的とする特定目的会社、特別目的会社その他これら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。）を主として信託財産とする信託の受益権又は不動産関連ローン等金銭債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
 - ③ 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特別目的会社その他これに類する形態の法人が発行する社債券
 - ④ 本号①乃至③までに掲げるもの以外の有価証券（投信法に定めるものをいう。但し、本項で別途明示的に記載されるものを除く。）
 - (4) 譲渡性預金
 - (5) 金銭債権
 - ① 不動産関連ローン等金銭債権
 - ② 海外不動産保有法人に対する貸付債権等の金銭債権
 - ③ 本号①及び②に掲げるもの以外の金銭債権（投信法施行令に定めるものをいう。但し、本項で別途明示的に記載されるものを除く。）
 - (6) 約束手形（投信法施行令に定めるものをいう。）
 - (7) 信託財産を主として本項第 1 号乃至第 5 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

- (8) デリバティブ取引（ヘッジ目的に限る。）にかかる権利（投信法施行令に定めるものをいう。）
- (9) 外国又は外国の者の発行する証券又は証書で本項第 3 号に掲げる証券又は証書の性質を有するもの
- (10) 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいう。）
- (11) 公共施設等運営権（投信法施行令に定めるものをいう。）
- 4. 本投資法人は、第 2 項及び第 3 項に定める特定資産のほか、以下の資産に投資する。
 - (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) 動産等（民法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件等をいう。ただし、本条第 3 項第 10 号に掲げる資産を除く。以下同じ。）
 - (4) 著作権法に基づく著作権等
 - (5) 「地球温暖化対策の推進に関する法律」に定める算定割当量その他これに類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。）
 - (6) 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・運営・管理を目的としたものに限る。）
 - (7) 資産流動化法第 2 条第 6 項に定める特定出資
 - (8) 地役権（外国の法令に準拠したものを含む。）
 - (9) 不動産等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
 - (10) 信託財産として本項第 1 号乃至前号を信託する信託の受益権（不動産等と併せて信託する包括契約を含む。）
 - (11) 会社法に定める合同会社の社員たる地位
 - (12) 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成 18 年法律第 48 号）に定める一般社団法人の基金拠出者の地位（基金返還請求権を含む。）
 - (13) 前各号に掲げるもののほか、不動産関連資産などへ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

（投資制限）

第 29 条 前条第 3 項に掲げる有価証券及び金銭債権等は、安全性及び換金性又は前条第 2 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 3 項第 8 号に掲げるデリバティブ取引にかかる権利は、本投資法人にかかる負債から生じる金利変動リスク並びに為替変動リスク及び天候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。

（組入資産の貸付け及び運営委託の目的及び範囲）

第 30 条 本投資法人は、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。以下本項において同じ。）について、中長期的な安定収益の確保を目的として、第三者との間で、①賃貸借契約を締結して賃貸（駐車場、看板等の設置等を含む。以下本項において同じ。）を行うこと、又は②運営委託契約を締結して委託を行うことを原則とし、本投資法人の有する信託の受益権に係る信託財産である不動産については、①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、賃貸を行うこと、又は②本投資法人が当該不動産を受託者から借り受け、第三者との間で、運営委託契約を締結し、委託を行うことを原則とする。

2. 本投資法人は、前項の不動産の賃貸又は運営委託その他不動産等の投資又は運用に際して、敷金、保証金、預託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。

（収入金等の再投資）

第 30 条の 2 本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券に係る利息、配当金及び償還金等、金銭債権に関する利息及び遅延損害金並びに不動産の賃貸収入その他収益金を投資又は再投資に充当することができる。

（資産評価の原則）

第 31 条 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。

（資産評価の方法、基準及び基準日）

第 32 条 本投資法人の資産評価の方法は、投資法人の計算に関する規則（平成 18 年内閣府令第 47 号）、一般社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」という。）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、投資信託協会が定めるその他の規則等及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・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 28 条第 2 項第 1 号、第 2 号①及び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り算定する。但し、設備等部

分については、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、他の算定方法に変更することが出来るものとする。

- (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 28 条第 2 項第 2 号③に定めるもの）

原則として、信託財産が本項第 1 号に掲げる資産の場合は本項第 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・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 28 条第 2 項第 2 号④に定めるもの）

原則として、信託財産の構成資産が本項第 1 号に掲げる資産の場合は、本項第 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・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 28 条第 2 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本項第 1 号乃至前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・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) 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 2 項第 2 号⑥に定めるもの）

原則として、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 2 項第 2 号⑦、第 3 号、及び第 3 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（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。）とする。市場価格がない場合には、合理的な方法により算定された価額とする。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、每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) 金銭債権（第 28 条第 3 項第 5 号に定めるもの）

取得価額から、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 28 条第 3 項第 7 号に定めるもの）

原則として、信託財産の構成資産が本項第 6 号又は前号の場合は、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かかる権利（第 28 条第 3 項第 8 号に定めるもの）

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の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、時価評価に当たっては、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。また、金融商品会計基準に定める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、上記①及び②にかかわらず金利スワップの特例処理を適用できるものとする。

(10) 動産等

取得価格から減価償却累計額を控除した価格をもって評価する。なお、減価償却の算定方法は、原則として定額法によるものとするが、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、他の算定方法により算定することができるものとする。

(11) その他

上記に定めがない場合には、投資信託協会の評価規則等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又は調査報告に基づく評価額

(2) 不動産、地上権又は不動産の賃借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・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) デリバティブ取引に係る権利（本条第1項第9号③に基づき、金利スワップの特例処理を採用した場合）

本条第1項第9号①又は②に定める価額

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2項第3号及び第3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。

（決算期）

第33条 本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から12月末日まで（以下、営業期間の末日を「決算期」という。）とする。

（金銭の分配の方針）

第34条 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、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従って計算されるものとする。
- (2) 分配金額は、租税特別措置法第67条の15（以下「投資法人にかかる課税の特例規定」という。）に規定される配当可能利益の額（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。）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、圧縮積立金、一時差異等調整積立金及びこれらに類する積立金等の他必要な金額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) 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、当該営業期間に係る利益の金額に、法令等（投資信託協会の規則等を含む）に定める金額を限度として、本投資法人が決定した額を加算した額を、利益の金額を超えて金銭で分配することができる。また、金銭の分配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等、本投資法人が適切と判断する場合には、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。

- (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、原則として決算期から3ヶ月以内に
対応する投資口の口数に応じて分配する。

2. 分配金の時効等

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。

(借入金及び投資法人債発行の限度額等)

第35条 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、費用の支払い、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、預託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。以下本条において
同じ。)を発行することができる。なお、資金を借り入れる場合は、租税特別措置法第
67条の15第1項第1号ロ(2)及び同法施行規則第22条の19第1項に規定される機関
投資家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(うち短期投資法人債発
行の限度額は、2,500億円とする。)、その合計額が1兆円を超えないものとする。

(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)

第36条 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。

1. 報酬体系

(1) 運用報酬1

本投資法人が保有する総資産(*)の各営業期間中の3月、6月、9月の各末日及
び各営業期間の決算期(以下「計算基準日」という。)に、年率0.35%を上限として
本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率を乗じ、1年365日として前計算
基準日(同日を含まない。)から当該計算基準日(同日を含む。)までの日数(以下
「対象日数」という。)により日割計算した金額(円単位未満切捨て)とする。

(*) 総資産とは、現預金残高・有価証券残高・有形固定資産・無形固定資産の合
計をいう。

(2) 運用報酬2

本投資法人の各営業期間におけるNOI(Net Operating Income)に1.0%を上限
として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額(円単位未満
切捨て)とする。

(*) NOIとは当該物件にかかる不動産運用収入の合計から不動産運用費用
(減価償却費を除く。)の合計を控除した金額をいう。以下同じ。

(3) 運用報酬 3

本投資法人の各営業期間にかかる運用報酬 3 控除前分配金額（＊）を毎年 12 月末日における発行済投資口の総口数で除した金額（円単位未満切捨て）に 43,000（但し、投資口が分割された場合、43,000 に分割割合（＊＊）を乗じた数値とし、複数回の投資口の分割がされた場合には、同様の処理を繰り返すものとする。）を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する係数を乗じた金額とする。

（＊） 運用報酬 3 控除前分配金額とは、本投資法人の各営業期間に係る分配金額として第 34 条第 1 項に規定する金額（但し、法人税、住民税及び事業税、法人税調整額、運用報酬 3 及びこれにかかる控除対象外消費税等控除前）をいうものとする。

（＊＊） 分割割合とは、分割後の発行済投資口の総口数を、分割前の発行済投資口の総口数で除した割合をいう。

(4) 取得報酬

不動産関連資産等（第 28 条第 2 項乃至同条第 4 項に掲げる資産をいう。以下同じ。）を取得した場合、当該不動産関連資産等の取得価額（消費税等（第 39 条に定義する。以下同じ。）相当額及び取得に伴う費用等を除く。）に 0.75%を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。但し、当該不動産関連資産等をスポンサー関係者から取得した場合においては、当該不動産関連資産等をスポンサー関係者以外から取得した場合に適用されるべき料率から 0.25%引き下げた料率を適用するものとする。

(5) 譲渡報酬

不動産関連資産等を譲渡した場合、当該不動産関連資産等の譲渡価額（消費税等相当額及び譲渡に伴う費用等を除く。）に 0.5%を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。但し、当該不動産関連資産等をスポンサー関係者に譲渡した場合においては、当該不動産関連資産等をスポンサー関係者以外に譲渡した場合に適用されるべき料率から 0.25%引き下げた料率を適用するものとする。

(6) 合併報酬

本投資法人が行う合併において、資産運用会社が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、本投資法人が当該相手方の保有する資産を合併により承継した場合には、本投資法人は資産運用会社に対し、資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより、合併報酬を支払う。かかる報酬は本投資法人が承継する不動産関連資産等の合併時における（鑑定）評価額に 0.25%を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率を乗じた額（円単位未満切捨て）及びこれに係る消費税相当額の合計額とする。

なお、資産運用会社は本項第 1 号乃至第 6 号の報酬以外には、宅地建物取引業法第 46 条に定める代理、媒介に関する報酬の支払は受けないものとする。

2. 報酬の支払時期

資産運用会社との合意の上で定める一定の期日までに一定期間分を一括又は分割して支払う。具体的には次のとおりとする。

(1) 運用報酬 1

毎年の各計算基準日後 3 ヶ月以内にそれぞれ支払う。

(2) 運用報酬 2

毎年 3 月、6 月、9 月の各末日後 3 ヶ月以内に仮払運用報酬 2（＊）を、毎年 12 月末日後 3 ヶ月以内に運用報酬 2 から仮払運用報酬 2 の合計額を控除した残額を支払い、仮払運用報酬 2 の合計額が運用報酬 2 を超える場合は、毎年 12 月末日後 3 ヶ月以内に当該超過額を払い戻す。

（＊） 仮払運用報酬 2 とは、毎年 3 月、6 月、9 月の各末日を最終日とする 3 ヶ月間における NO I に 1.0% を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）をいうものとする。

(3) 運用報酬 3

毎年 3 月、6 月、9 月の各末日後 3 ヶ月以内に仮払運用報酬 3（＊）を、毎年 12 月末日後 3 ヶ月以内に運用報酬 3 から仮払運用報酬 3 の合計額を控除した残額を支払い、仮払運用報酬 3 の合計額が運用報酬 3 を超える場合は、毎年 12 月末日後 3 ヶ月以内に当該超過額を払い戻す。

（＊） 仮払運用報酬 3 とは、毎年 3 月、6 月、9 月の各末日を最終日とする 3 ヶ月間にかかる税引前純利益（但し、仮払運用報酬 3 及びこれにかかる控除対象外消費税等控除前）を当該 3 月、6 月、9 月の各末日における発行済投資口の総口数で除した金額（円単位未満切捨て）に 43,000（但し、投資口が分割された場合、43,000 に分割割合（＊＊）を乗じた数値とし、複数回の投資口の分割がされた場合には、同様の処理を繰り返すものとする。）を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する係数を乗じた金額をいうものとする。

（＊＊）分割割合とは、分割後の発行済投資口の総口数を、分割前の発行済投資口の総口数で除した割合をいう。

(4) 取得報酬

取得日の属する月の翌月末日までに支払う。

(5) 譲渡報酬

譲渡日の属する月の翌月末日までに支払う。

(6) 合併報酬

合併の効力発生日後 3 ヶ月以内に支払う。

（損益の帰属）

第 37 条 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。

(諸費用の負担)

第 38 条 本投資法人は、運用資産に関する公租公課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、並びに資産運用会社がかかる費用を立替えた場合において資産運用会社から当該立替金の遅延利息又は損害金の請求があったとき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) 投資口の発行、自己投資口の取得、新投資口予約権の無償割当て及び上場に関する費用
- (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) 目論見書の作成及び交付にかかる費用
- (4) 法令に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、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（法律顧問及び司法書士等の報酬並びに鑑定評価及び資産精査等の費用を含む。）
- (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・処分又は管理・運営に関する費用（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

(消費税及び地方消費税)

第 39 条 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

(資産の運用、保管及びその他の業務及び事務の委託)

第 40 条 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事務（以下「一般事務」という。）については、第三者に委託する。

制定：2005 年 11 月 4 日

改定：2006 年 3 月 28 日

改定：2007 年 9 月 11 日

改定：2009 年 9 月 8 日

改定：2010 年 12 月 16 日

改定：2012 年 2 月 24 日

改定：2013 年 11 月 28 日

改定：2015 年 11 月 26 日

改定：2017 年 11 月 22 日

改定：2019 年 11 月 22 日

改定：2020 年 12 月 23 日

以 上