

投資法人規約

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

コンフォリア・レジデンシャル投資法人規約

第1章 総則

第1条 (商号)

本投資法人は、コンフォリア・レジデンシャル投資法人と称し、英文では Comforia Residential 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(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28条第1項に定義する。)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、本店を東京都渋谷区に置く。

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、8,000,000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、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、2016 年 4 月 1 日及びその日以後、遅滞なく招集され、以降、隔年毎の 4 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、投資主総会の日を 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。
6. 本投資法人は、投資主総会の招集に際し、投資主総会参考書類等の内容である

情報について、電子提供措置をとるものとする。

7. 本投資法人は、電子提供措置をとる事項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。）で定めるものの全部又は一部について、第 15 条第 1 項及び第 2 項に基づき定められる議決権の基準日までに書面交付請求した投資主に対して交付する書面に記載しないことができる。

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をもってこれを行う。
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明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って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、以下の各事項に係る議案の決議には適用しない。
 - (1) 執行役員、監督役員又は会計監査人の解任
 - (2) 規約の変更 (但し、みなし賛成に関連する規定の制定又は改廃に限る。)
 - (3) 解散
 - (4) 資産運用会社による資産運用委託契約の解約に対する承認
 - (5) 投資法人による資産運用委託契約の解約
3. 第 1 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、役員会の決議により定め、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た投資主をもって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。
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、記名押印又は電子署名する。
4. 執行役員は、第 3 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70万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70万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 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、記名押印又は電子署名する。
3. 執行役員は、第 2 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、毎年 1 月、4 月、7 月及び 10 月の各末日までにそれまでの 3 ヶ月分を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、投資主価値の最大化を目的とし、中長期的観点から、安定的な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 28 条 (投資態度)

1. 本投資法人は、主として不動産等資産(第 29 条第 1 項第 1 号①から④に定める資産を意味する。)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、主として居住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等資産に対して投資するものとする。
3. 投資対象地域は、主として東京圏(東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいうものとする。)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) 次に掲げる各資産(以下「不動産等」と総称する。)
 - ① 不動産
 - ② 不動産の賃借権
 - ③ 地上権
 - 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あわせて信託する包括信託を含む。)
 - ⑤ 外国の者に対する権利で④に掲げる権利の性質を有するもの
 - ⑥ 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
 - ⑦ 不動産に関する匿名組合出資持分(投資者の一方が相手方の行う①乃至⑥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の 2 分の 1 を超える額を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をいう。)
 - ⑧ 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
 - (2) 不動産等を主たる投資対象とする次に掲げる資産対応証券等(以下「資産対応証券等」と総称し、不動産等と併せて以下「不動産関連資産」と総称する。)
 - 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。)
 - ② 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。)
 - ③ 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。)
 - 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。)
 - ⑤ 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。)

- ⑥ 外国の法令に基づく権利及び外国の者の発行する証券で①乃至⑤に掲げる権利及び証券の性質を有するもの

(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 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。)
- ⑫ 不動産の管理会社等の株券(実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限る。)
- ⑬ 信託財産を主として①乃至⑫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
- ⑭ 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。)
- ⑮ 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。)(不動産関連資産及び①乃至⑭に該当するものを除く。)
- ⑯ 再生可能エネルギー発電設備(投信法施行令第3条第11号に規定するものをいう。以下同じ。)

- 2. 本投資法人は、前項に掲げられた資産のほか、以下の①乃至⑩に掲げる資産については、実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産

関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限り、投資することができる。また、本投資法人は、前項に掲げられた資産のほか、以下の⑪及び⑫に掲げる資産については、本投資法人が借入れを行うために必要な場合に限り、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 慣習法上の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。))に定めるものをいい再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除く。)
- ⑤ 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。)
- ⑥ 民法上の組合の出資持分(不動産関連資産の保有、賃貸、運営、管理等を目的としたものに限る。)
- ⑦ 各種損害保険契約
- ⑧ 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。))に基づく国際協力排出削減量その他、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。)
- ⑨ 地役権
- ⑩ 不動産関連資産への投資に付随して取得する①乃至⑨以外の権利
- ⑪ 信用金庫法(昭和 26 年法律第 238 号、その後の改正を含む。))に定める出資
- ⑫ 中小企業等協同組合法(昭和 24 年法律第 181 号、その後の改正を含む。))に定める出資

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、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。
2. 前条第 1 項第 3 号⑭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、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、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けを行うことがある。

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. 運用資産の評価に当たっては、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。以下「投資法人の計算に関する規則」という。)、一般社団法人資産運用業協会又はその後継団体が定める規則(以下「協会規則」という。)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⑥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 1 号⑦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 29 条第 1 項第 1 号⑧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) 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等(第 29 条第 1 項第 2 号に定めるもの)

時価により評価するものとする。但し、市場価格のない株式等は、取得原価にて評価するものとする。

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

満期保有目的の債券に分類される場合は取得原価により評価し、その他有価証券に分類される場合は、時価により評価するものとする。但し、市場価格のない株式等は、取得原価にて評価するものとする。

- (8) 金銭債権(第 29 条第 1 項第 3 号⑪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。

- (9) 金銭の信託の受益権(第 29 条第 1 項第 3 号⑬に定めるもの)

信託財産の構成資産が第 6 号、第 7 号又は第 8 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。

(10) デリバティブ取引に係る権利(第 29 条第 1 項第 3 号④に定めるもの)

- ① デリバティブ取引により生じる債権及び債務は時価により評価する。
- ② 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。

(11) その他

上記に定めがない場合には、協会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、次条に定める各決算期とする。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が出資総額等その他の投資法人の計算に関する規則第 81 条の 2 で定める各勘定科目に計上した額の合計額(以下「本出資総額等の合計額」という。))を上回る場合において、当該純資産額から本出資総額等の合計額を控除して得た金額をいう。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積み立て、又は留保その他の処理を行うことができる。
- (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、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等により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負担の軽減を目的として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(協会規則等を含む。)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. 協会規則

本投資法人は、第 1 項乃至第 3 項までのほか、金銭の分配にあたっては、協会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 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) 運用報酬 I

本投資法人の当該営業期間に係る営業収益(不動産等売却益を除く。)に対して 100 分の 2.5 を上限として別途合意する料率を乗じた金額(1 円未満切捨て)。

(2) 運用報酬 II

本投資法人の当該営業期間に係る「不動産等売却損益控除後 EPU」に対して 195,000 を上限として別途合意する係数を乗じた金額(1 円未満切捨て。但し、負の値の場合は 0 円とする。)

「不動産等売却損益控除後 EPU」とは、分配可能金額を発行済投資口数で除した金額をいう。

「分配可能金額」とは、本投資法人の当該営業期間の損益計算書上における税引前当期純利益(運用報酬 I、運用報酬 II 及び運用報酬 V(次項第(1)号②)に規定する場合には、これらの運用報酬に代えて支払う運用報酬をいう。)並びにこれらに係る控除対象外消費税等を控除する前の金額をいう。)から不動産等売却益、負の

のれん発生益及びその他非経常的な利益を控除し、不動産等売却損、のれん償却費及びその他非経常的な損失を加算した金額をいう。なお、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準の変更、廃止、新設等により、本投資法人の税引前当期純利益に変動が生じる場合は、当該会計基準の変更等による影響額を合理的に算定して調整する。

「発行済投資口数」とは、当該決算期における発行済投資口数(但し、本投資法人が自己投資口を取得し、当該決算期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、当該保有する自己投資口を除いた数とする。以下同じ。)をいう。また、2026年8月1日以降の日を効力発生日として投資口の併合又は分割が行われている場合には、当該決算期における発行済投資口数に2026年8月1日以降の日を効力発生日とする各投資口の分割又は併合1回につき下記に規定する係数を乗じて得られた数とする。

- ① 1 : X の割合で本投資法人の投資口の分割が行われている場合には、X 分の 1
- ② Y : 1 の割合で本投資法人の投資口の併合が行われている場合には、Y

(3) 運用報酬Ⅲ

- ①本投資法人が東京 23 区に所在する一般賃貸住宅(以下「東京 23 区内賃貸住宅」という。)を取得した場合、その売買代金額(但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。②及び③において同じ。)に 100 分の 1.5 を乗じた金額(1 円未満切捨て)。

「一般賃貸住宅」とは、主として居住の用に供される賃貸用不動産のうち一般の賃貸住宅(シニア住宅、サービスアパートメント及び学生マンション(学生寮)等の通常の賃貸住宅の運営とは異なる運営能力を有する専門のオペレーターによる運営が必要な賃貸住宅は含まれないものとする。)をいい、当該賃貸住宅が所在する借地権等の利用権が設定された土地を含む。また、かかる建物及び土地に関する不動産関連資産を含む。

- ②本投資法人が東京 23 区内賃貸住宅以外の資産を取得した場合、その売買代金額に 100 分の 1.0 を乗じた金額(1 円未満切捨て)。
- ③本投資法人が不動産関連資産を取得した場合で、当該不動産関連資産の裏付けとなる資産に東京 23 区内賃貸住宅と東京 23 区内賃貸住宅以外の資産の両方が含まれているときは、売買代金額に占める当該東京 23 区内賃貸住宅と東京 23 区内賃貸住宅以外の資産に係る売買代金の割合に応じて①及び②の規定を適用する。
- ④本投資法人が資産を譲渡した場合、その売買代金額(但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除く。)に 100 分の 1.5 を乗じた金額(1 円未満切捨て)。

⑤上記①乃至④の規定にかかわらず、本投資法人が利害関係者(資産運用会社の利害関係者取引規程に規定する利害関係者をいう。以下同じ。)から資産を取得する場合(但し、利害関係者のうち、本投資法人への譲渡を前提として一時的に資産を保有した資産運用会社の親法人又は特別目的会社等から資産を取得する場合を除く。)、又は利害関係者へ資産を譲渡する場合は、その売買代金額(但し、消費税及び地方消費税並びに取得又は譲渡に伴う費用を除く。)に100分の0.5を乗じた金額(1円未満切捨て)。

(4) 運用報酬Ⅳ

本投資法人が行う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。)において、資産運用会社が本投資法人のために、当該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、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の合計額に100分の0.5を乗じた金額(1円未満切捨て)。

(5) 運用報酬Ⅴ

当該営業期間に係る不動産等売却損益控除後 EPU を、前々営業期間に係る不動産等売却損益控除後 EPU(前々営業期間に係る不動産等売却損益控除後 EPU が存在しない場合は、前々営業期間につき、第1項第(2)号で定義される不動産等売却損益控除後 EPU と同様の方法で算出した額をいう。)で除して得られた数字から1を控除したもの(小数点第5位以下切捨て。以下「不動産等売却損益控除後 EPU 年成長率」という。)が3%を超える場合、以下の算式により算出した金額(1円未満切捨て)。不動産等売却損益控除後 EPU 年成長率が3%を超えない場合、0円とする。

$$\text{運用報酬Ⅱ} \times (\text{不動産等売却損益控除後 EPU 年成長率} - 3\%) \times 10\%$$

2. 本投資法人は、資産運用会社に対し、前項に規定する報酬を以下のとおり支払うものとする。各報酬の支払いに際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を資産運用会社の指定する口座へ振込む方法により支払う。

(1) 運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅴ

運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅴの合計額を、当該営業期間の決算書類等の承認後遅滞なく支払う。但し、以下の定めに従うものとする。

- ① 当該営業期間中に発生した運用報酬Ⅲの合計額(以下「運用報酬Ⅲ総額」とい

う。)が、当該営業期間に係る本投資法人の営業収益に対して 100 分の 10 を乗じた金額(1 円未満切捨て。以下「報酬上限額」という。)を上回る場合は、前項の規定にかかわらず、運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅴはいずれも 0 円とする。

② ①に該当しない場合であって、運用報酬Ⅲ総額並びに運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅴの合計額が報酬上限額を上回るときは、運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅴの支払いに代え、報酬上限額から運用報酬Ⅲ総額を控除した額のみを運用報酬として、当該営業期間の決算書類等の承認後遅滞なく支払う。

(2) 運用報酬Ⅲ

本投資法人による当該資産の取得又は譲渡の日が属する月の翌月末日までに支払う。

(3) 運用報酬Ⅳ

本投資法人が行う合併における効力の発生日の属する月の翌月末日までに支払う。

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、印刷及び提出に係る費用
 - (3) 目論見書の作成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等に関する費用

- (6) 専門家等に対する報酬及び費用(法律顧問、鑑定評価、資産精査、及び司法書士等を含む。)
- (7) 執行役員、監督役員に係る実費、保険料等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
- (8) 運用資産の取得及び管理・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係る利息
- (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。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については、第三者に委託する。

附則

第 1 条(第 37 条の変更の効力発生)

第 37 条に係る規約変更は、2026 年 8 月 1 日(以下「効力発生日」という。)から効力を生じるものとする。

第2条(投資口分割又は併合に伴う措置)

2026年7月31日を決算期とする営業期間に係る、第37条第1項第5号の規定に基づく運用報酬Vの計算において、当該営業期間において投資口の分割又は併合の効力が発生している場合は、同号の規定にかかわらず、当該営業期間における経常キャッシュフローを、当該決算期における発行済投資口の総口数に各投資口の分割又は併合1回につき下記に規定する係数を乗じて得られた口数で除したものを、当該営業期間における一口当たり経常キャッシュフローとして、一口当たり経常キャッシュフロー成長率を算出するものとする。

- ①1：Xの割合で本投資法人の投資口の分割が行われている場合には、X分の1
- ②Y：1の割合で本投資法人の投資口の併合が行われている場合には、Y

(参考)

効力発生日前における第37条第1項第5号の規定

「本投資法人の各営業期間ごとに算定される経常キャッシュフローを当該営業期末における発行済投資口の総口数で除したもの(以下、「一口当たり経常キャッシュフロー」という。)を前営業期間の一口当たり経常キャッシュフローと比較し、正の値となるときは、以下の算式により算出した金額(1円未満切捨て)を運用報酬Vとする。

経常キャッシュフロー×一口当たり経常キャッシュフロー成長率(※)×10%

(※) 該当営業期間における一口当たり経常キャッシュフローを前営業期間における一口当たり経常キャッシュフローで除したもの(小数点第3位以下切捨て)をいう。」

制定：2010年5月28日

改定：2011年1月13日

改定：2012年5月22日

改定：2014年4月23日

改定：2014年8月1日

改定：2016年4月22日

改定：2018年4月24日

改定：2020年4月22日

改定：2022年4月21日

改定：2024年4月23日

改定：2026年4月22日