

投資法人規約

ユナイテッド・アーバン投資法人

第1章 総 則

(商号)

第1条 本投資法人の商号は、ユナイテッド・アーバン投資法人とします。英文では United Urban Investment Corporation と表示します。

(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」といいます。)に基づき、投資法人の資産を主として特定資産(投信法において定義される意味を有します。以下同じです。)に対する投資として運用することを目的とします。

(本店の所在地)

第3条 本投資法人は、本店を東京都港区に置くこととします。

(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います。

第2章 投資口

(発行可能投資口総口数等)

第5条 本投資法人の発行可能投資口総口数は1,000万口とします。

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を超えることとします。
3. 第1項の発行可能投資口総口数の範囲内において、本投資法人は、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します。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います。)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の内容に照らして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します。
4. 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します。

(投資口の払戻し)

第6条 本投資法人は、投資主からの投資口の払戻しの請求による払戻しは行わないこととします。

(投資口の取り扱いに関する事項)

第7条 本投資法人の投資主名簿への記載又は記録その他投資口に関する手続きは、法令又は本規約のほか、役員会の定めるところによるものとします。

(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5,000万円とします。

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、その開催場所を東京都内として、原則として2年に1回開催します。

(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のほか、役員会の決議に基づいて、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名が投資主総会を招集します。

2. 本投資法人は、2017年8月10日及びその日以後、遅滞なく投資主総会を招集し、以降、隔年ごとの8月10日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集します。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します。

(投資主総会の開催公告及び招集通知)

第11条 投資主総会を招集するには、会日から2ヶ月前までに会日を公告し、会日から2週間前までに各投資主に対して書面にて通知します。但し、前条第2項第一文の定めに従い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、会日の公告を要しません。

(投資主総会の議長)

第12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名がこれにあたります。すべ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名がこれにあたります。

(投資主総会の決議方法)

第13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のほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって行うものとします。

2. 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います。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します。
3. 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います。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します。

(議決権の代理行使)

第14条 投資主は、代理人1名をもって議決権を行使することができます。但し、投資主又は代理人は投資主総会ごとにその代理権を証する書面を提出しなければならないが、かつ、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主に限ります。

(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きます。)について賛成するものとみなします。
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ものとします。
- (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ります。)
 - (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します。

(基準日)

- 第16条 本投資法人が第10条第2項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、2017年5月末日及び以降、隔年ごとの5月末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、当該投資主総会において権利を行使できる投資主とします。
2. 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、法令に従い予め公告す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ている投資主をもって、投資主総会において権利を行使できる投資主とすることができます。

(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、法令に従い議事録を作成します。

第4章 執行役員及び監督役員並びに役員会

(執行役員及び監督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を加えた数以上とします。)とし、執行役員と監督役員は役員会を構成します。

(執行役員及び監督役員の選任)

- 第19条 執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任します。

(執行役員及び監督役員の任期)

- 第20条 執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とします。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、その任期を延長し、又は短縮することを妨げないものとします。また、補欠又は増員のため選任された執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします。
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、その直前に役員が選任された投資主総会）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します。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します。

（役員会招集者）

第 21 条 法令に別段の定めがある場合のほか、役員会は、執行役員が 1 名の場合は当該執行役員が、執行役員が 2 名以上の場合には役員会において定めた順序に従い執行役員の 1 名がこれを招集します。

2. 役員会の招集通知は、各執行役員及び監督役員に対し会日の 3 日前までに発するものとします。但し、執行役員及び監督役員の全員の同意を得て、これを短縮し、又は省略することができます。

（役員会の決議の方法）

第 22 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、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、出席構成員の過半数の議決によって行います。

（役員会議事録）

第 23 条 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記名押印又は電子署名をします。

（執行役員及び監督役員に対する報酬）

第 24 条 各執行役員の報酬は月額 100 万円を上限として役員会にて定める金額を各月の最終営業日に支払うものとします。また、各監督役員に対する報酬は、月額 35 万円を上限として役員会にて定める金額を各月の最終営業日に支払うものとします。

（執行役員及び監督役員の責任免除）

第 25 条 本投資法人は、投信法の規定に従い、執行役員及び監督役員が職務を行うこと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、当該役員の職務遂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、役員会の決議をもって、執行役員又は監督役員の責任を法令に定める限度において免除することができるものとします。

第 5 章 資産運用

（資産運用の基本方針）

第 26 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、資産を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第 105 条第 1 号へにおいて定義される意味を有します。以下同じです。）のうち不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的とします。

(投資態度)

第 27 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します。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ものとし

- ます。
2. 本投資法人の投資する不動産（本項においては、不動産を除く不動産等（第 28 条第 2 項各号に掲げる資産をいいます。以下同じです。）、不動産対応証券（第 28 条第 3 項に定義します。また、権利を表示する証券が発行されていない場合には、当該証券に表示されるべき権利を含みます。以下同じです。）、特定社債券及び不動産関連ローン等資産（第 28 条第 4 項第 6 号に定義します。以下同じです。）の各裏付けとなる不動産を含みます。）の用途は、商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他とし、投資対象地域は主として、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部とします。また、インフラ等関連資産（第 28 条第 4 項第 13 号に定義します。以下同じです。）の投資対象地域は日本国内に限るものとします（なお、インフラ等関連資産の各裏付けとなる資産を含みます。）。
 3. 本投資法人は、不動産等、不動産対応証券、特定社債券、不動産関連ローン等資産及びインフラ等関連資産への投資に際しては、十分なデュー・デリジェンス（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します。
 4. 本投資法人は、その資産の運用にあたっては、第 28 条第 2 項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しますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等（第 28 条第 2 項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を除いたものをいいます。）、不動産対応証券、特定社債券又は不動産関連ローン等資産への投資を行います。また、上記のほか、市況動向、政治経済情勢、インフラ市場動向等に鑑み、場合によっては、インフラ等関連資産への投資を行うこともできるものとします。
 5. 本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券（投信法において定義される意味を有します。以下同じです。）に係る償還金、利子等、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を再投資することができるものとします。

(資産運用の対象とする資産の種類)

第 28 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、以下第 2 項及び第 3 項に掲げるものをいいます。

2. 不動産等とは次に掲げるものをいいます。
 - (1) 不動産
 - (2) 不動産の賃借権
 - (3) 地上権
 - (4) 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

- 随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。)
- (5) 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
 - (6) 当事者の一方が相手方の行う第1号から第5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（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。)
 - (7) 信託財産を主として第6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) (ア) ①外国の法令に基づく不動産、不動産の賃借権若しく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、②当事者の一方が相手方の行う外国の法令に基づく不動産、不動産の賃借権、地上権、それらを信託する信託の受益権（それらに付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）若しくはそれら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係る出資の持分、又は③信託財産を主として上記②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
(イ) 外国の法令に準拠して組成された第5号から第7号まで又は本号(ア)に掲げる資産と同様の性質を有する資産
3. 不動産対応証券とは、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います。
- (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」といいます。）に定める優先出資証券
 - (2) 受益証券 投信法に定める受益証券
 - (3) 投資証券 投信法に定める投資証券
 - (4) 特定目的信託の受益証券 資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券（前項第4号又は第5号に掲げる資産に投資するものを除きます。）
 - (5) 外国の法令に準拠して組成された第1号又は第4号に掲げる証券と同様の性質を有する資産
4. 本投資法人は、上記に掲げる資産に加え、次に掲げる特定資産に投資することができます。
- (1) 預金
 - (2) コールローン
 - (3) 特定社債券（資産流動化法に定めるものをいいます。）
 - (4) 本条第2項第1号から第5号まで又は第7号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います。）、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」といいます。）
 - (5) 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

- (6) 不動産関連ローン等金銭債権を主として信託財産とする信託の受益権（以下、第4号から第6号までを総称して「不動産関連ローン等資産」といいます。）
 - (7) 有価証券（第2項から第4項までに明記されるものを除きます。）
 - (8) 金銭債権（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」といいます。）において定義される意味を有します。但し、本項に定めるものを除きます。以下同じです。）
 - (9) デリバティブ取引（投信法において定義される意味を有します。以下同じです。）に係る権利
 - (10) 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令において定義される意味を有します。）
 - (11) 公共施設等運営権（投信法施行令において定義される意味を有します。）
 - (12) 当事者の一方が相手方の行う第10号又は第11号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係る出資の持分
 - (13) 第10号又は第11号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います。）、特別目的会社その他これらに類する形態の法人等の株式若しくは出資（有価証券に該当しないものを除きます。）、又はこれらの会社若しくは法人等に対する貸付債権等の金銭債権（以下、第10号から第13号までを総称して「インフラ等関連資産」といいます。）
5. 本投資法人は、第2項から第4項までに定める特定資産のほか、以下に掲げる資産に投資することがあります。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（本投資法人の商号に係る商標権等に投資する場合を含みます。）に投資できるものとします。
- (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います。）
 - (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) 著作権法に定める著作権等
 - (4) 民法上の動産（再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除きます。）
 - (5) 民法上の地役権
 - (6) 資産流動化法において定める特定出資
 - (7) 地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく算定割当量、その他これに類似する排出量又は排出権等（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
 - (8) 信託財産として第1号から第7号までを信託する信託の受益権
 - (9) 第1号から第8号までのほか、不動産等、不動産対応証券、不動産関連ローン等資産又はインフラ等関連資産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) 外国の法令に基づく第1号から第9号までに掲げる資産と同様の性質を有する資産

(投資制限)

第 29 条 前条第 4 項第 7 号に定める有価証券及び前条第 4 項第 8 号に定める金銭債権は、積極的に投資を行うものでなく、安全性、換金性又は前条第 2 項及び第 3 項に掲げる資産との関連性を勘案した運用を図るものとします。

2. 前条第 4 項第 9 号に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、為替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します。

(組入資産の貸付)

第 30 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を行うことを原則とします。

2. 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、当該不動産を第三者に転貸することがあります。

第 6 章 資産評価

(資産評価の方法、基準及び基準日)

第 31 条 本投資法人の資産評価の方法は、下記の通り運用資産の種類毎に定めます。

- (1) 第 28 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： 取得価格から減価償却累計額を控除した価額。
- (2) 第 28 条第 2 項第 4 号から第 7 号まで及び第 28 条第 4 項第 6 号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の場合は第 1 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基準・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の受益権の持分相当額を算定した価額とします。
- (3) 第 28 条第 3 項第 1 号から第 4 号までに定める不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券： 時価をもって評価します。但し、市場価格のない株式等は、取得原価にて評価します。
- (4) 第 28 条第 4 項第 3 号、第 5 号及び第 7 号に定める有価証券： 満期保有目的の債券に分類される場合は取得原価をもって評価し、その他有価証券に分類される場合は、時価をもって評価します。但し、市場価格のない株式等は、取得原価にて評価します。
- (5) 第 28 条第 4 項第 4 号及び第 8 号に定める金銭債権： 取得価格から、貸倒引当金を控除した金額。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、取得価格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します。
- (6) 第 28 条第 4 項第 9 号に定めるデリバティブ取引に係る権利： デリバティ

ブ取引により生じる正味の債権及び債務は、時価をもって評価します。但し、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・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ます。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、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

- (7) 上記に定めがない資産の評価については、投信法、一般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・慣行により付されるべき評価額をもって評価するものとします。
2. 資産運用報告等に価格を記載する目的で、第1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します。
 - (1) 第28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、第三者の不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた価額。
 - (2) 第28条第2項第4号から第7号まで及び第28条第4項第6号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基準・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ものとします。
3. 資産評価の基準日は、原則として、決算期（毎年5月末日と11月末日）とします。但し、第1項第3号及び第4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します。

（保有不動産に係る減価償却算定方法）

第32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、定額法を採用します。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します。

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33条 本投資法人は資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るため、資産の取得資金、貸付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を用途とし、借入れ或いは投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行を行います。
2. 借入金及び投資法人債の発行限度額はそれぞれ1兆円とし、かつ、その合計額は1兆円を超えないものとします。
 3. 借入れを行う場合、借入れ先は金融商品取引法に規定する適格機関投資家（但

し、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定する機関投資家に限ります。)に限るものとします。

4. 借入れ及び投資法人債の発行に際して、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します。

第 8 章 計算

(営業期間及び決算期)

第 34 条 本投資法人の営業期間は、毎年 6 月 1 日から 11 月末日までと 12 月 1 日から翌年 5 月末日までの各 6 ヶ月とし、各営業期間の末日を決算期とします。

(金銭の分配の方針)

第 35 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います。

- (1) 投資主に分配する金銭の総額の計算方法

ア 投資主に分配する金銭の総額のうち利益（投信法第 136 条第 1 項に規定する利益をいいます。）の金額は、わが国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に準拠して計算されるものとします。

イ 本投資法人は、原則として租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の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します。）を超えて金銭を分配するものとします。

- (2) 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、不動産市況の動向や金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件に合致しない場合、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した場合、法令等に定める範囲内で、一般社団法人投資信託協会の規則において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できます。

- (3) 分配金の分配方法

投資主への分配金は金銭によるものとし、原則として決算期から 3 ヶ月以内に、決算期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します。

- (4) 金銭の分配の除斥期間

投資主又は登録投資口質権者に対する金銭の分配の支払が行われずに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の義務を免れるものとします。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとします。

- (5) 投信協会規則

本投資法人は、上記 (1) から (4) 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します。

第9章 会計監査人

(選任)

第36条 会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します。

(任期)

第37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します。

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します。

(会計監査人に対する報酬)

第38条 会計監査人に対する報酬は、各営業期間につき3,000万円を上限として、この範囲内で役員会にて定める金額を、当該決算期後3ヶ月以内に支払います。

(会計監査人の責任免除)

第39条 本投資法人は、投信法の規定に従い、会計監査人が職務を行うこと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、会計監査人の職務遂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、役員会の決議をもって、会計監査人の責任を法令に定める限度において免除することができるものとします。

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します。

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て行わせなければならないとされている事務については第三者に委託します。

(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、次の各号に定めるとおりとします。なお、本投資法人は、上記報酬並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を資産運用会社に支払うものとします。

- (1) 本投資法人は、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、以下に定める資産運用報酬を支払います。

(ア) 資産運用報酬Ⅰ

資産運用報酬Ⅰは取得価格総額に連動する報酬とします。かかる報酬は各月において以下の算式にて算出された金額(円単位未満切捨

て)とし、当月分を、当該月の最終営業日までに支払うものとし
ます。なお、取得価格総額とは、本投資法人が各該当月末日時点にお
いて保有する不動産等、不動産対応証券、特定社債券、不動産関連
ローン等資産又はインフラ等関連資産の取得価格(売買取引以外の
場合には、出資金額や引受価格等の当該特定資産の取得の対価とな
る価格。)の総額を意味するものとします。

$$\frac{(\text{前々月末取得価格総額} + \text{前月末取得価格総額}) \times 0.45\%}{12 \times 2}$$

(イ) 資産運用報酬Ⅱ

資産運用報酬Ⅱは各営業期間の金銭の分配金額に連動する報酬と
します。かかる報酬は当該営業期間に係る「金銭の分配に係る計算
書」における分配金額に5.0%を乗じた額(円単位未満切捨て)と
し、当該営業期間に係る「金銭の分配に係る計算書」が役員会で承
認された日が属する月の翌々月の最終営業日までに支払うものと
します。

- (2) 本投資法人は、第28条第2項に定める不動産等、同第3項に定める不動
産対応証券、並びに同第4項に定める特定社債券、不動産関連ローン等資
産及びインフラ等関連資産の特定資産を取得又は譲渡した場合(合併に伴
う取得又は譲渡は除きます。本号において以下同じです。)、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、取得又は譲渡報酬を支払いま
す。かかる報酬はその取得価格又は譲渡価格(売買取引以外の場合には、
出資金額や引受価格等の当該特定資産の取得又は譲渡の対価となる価格。)
に0.8%を乗じた額(円単位未満切捨て)とし、取得又は譲渡の日(所有
権移転等の権利移転の効果が発生した日)の属する月の月末から3ヶ月以
内に支払うものとします。
- (3) 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、合併報酬を支払います。かかる報酬は本投資法人が承継する
不動産等、不動産対応証券、特定社債券、不動産関連ローン等資産又はイ
ンフラ等関連資産の合併時における評価額に0.4%を乗じた額(円単位未
満切捨て)とし、合併の効力発生日の属する月の月末から3ヶ月以内に支
払うものとします。

第11章 附則

(改正の効力発生時期)

第42条 第41条に定める資産運用報酬に係る改正は、2021年12月1日に効力を生じ
るものとし、同条第1号(イ)資産運用報酬Ⅱは、同日から開始する営業期間
に関するものから開始するものとします。

制定	2003 年 10 月 28 日
改定	2003 年 11 月 20 日
	2005 年 8 月 30 日
	2007 年 8 月 30 日
	2009 年 8 月 28 日
	2010 年 6 月 29 日
	2011 年 8 月 31 日
	2013 年 8 月 30 日
	2015 年 8 月 28 日
	2017 年 8 月 28 日
	2019 年 8 月 29 日
	2021 年 8 月 31 日
	2021 年 12 月 1 日