

森トラストリート投資法人
規 約

森トラストリート投資法人規約

第1章 総則

第1条（商号）

この投資法人の商号は、森トラストリート投資法人と称し、英文で MORI TRUST REIT, Inc. と表示します。

第2条（目的）

この投資法人は、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、その後の改正を含みます。以下、「投信法」といいます。）及びその他の関係法令に基づき、資産を主として投信法第2条第1項に定める特定資産（以下、「特定資産」といいます。）に対する投資として運用することを目的とします。

第3条（本店の所在地）

この投資法人は、本店を東京都港区に置くこととします。

第4条（公告方法）

この投資法人の公告は、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

第5条（発行可能投資口総口数等）

- 1 この投資法人の発行可能投資口総口数は、2,000万口とします。
- 2 この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を超えるものとします。

第6条（投資口の払戻し、自己投資口の取得）

- 1 この投資法人は、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。
- 2 この投資法人は、投資主との合意によりこの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。

第7条（投資口取扱規程）

この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は、法令又はこの規約に規定するもののほか、役員会の定める投資口取扱規程によるものとします。

第8条（最低純資産額）

この投資法人の最低純資産額は、5,000 万円とします。

第 3 章 投資主総会

第 9 条（招集）

- 1 投資主総会は、2023 年 4 月 25 日及びその日以後、遅滞なく、これを招集し、以降、隔年ごとの 4 月 25 日及びその日以後、遅滞なく、これを招集します。
- 2 前項に定める場合のほか、投資主総会は、法令に定める場合その他必要がある場合に、随時これを招集します。
- 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 名がこれを招集します。
- 4 この投資法人の投資主総会は、本店所在地又は東京都各区内のいずれかにおいて開催します。
- 5 この投資法人は、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します。また、この投資法人は、書面交付請求した投資主に対して書面を交付する場合に、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、その後の改正を含みます。以下、「投信法施行規則」といいます。）第 162 条の 4 に定めるものの全部又は一部について、当該書面に記載しないことができるものとします。

第 10 条（招集の公告、通知）

投資主総会を招集するには、投資主総会の日から 2 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、書面をもって通知を發します。但し、前条第 1 項の規定に従って開催された直前の投資主総会の日から 25 月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告をすることを要しません。

第 11 条（議長）

- 1 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 名がこれに当たります。
- 2 全ての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、監督役員の 1 名がこれに当たります。

第 12 条（決議）

- 1 投資主総会の決議は、法令又はこの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います。
- 2 投資主は、この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ます。この場合においては、当該投資主又は代理人は、投資主総

会ごとに代理権（代理人の資格を含みます。）を証明する書面をこの投資法人に提出するものとします。

第 13 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、議決権を行使するための書面（以下、「議決権行使書面」といいます。）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この投資法人に提出して行います。
- 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します。

第 14 条（電磁的方法による議決権の行使）

- 1 この投資法人は、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ます。
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、この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、電磁的方法によりこの投資法人に提供して行います。
- 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します。

第 15 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 前項の規定による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。
- 3 前 2 項の規定は、（i）以下の各事項に関する議案が投資主総会に提出されることについて本投資法人が本投資法人のウェブサイトにおいて公表した日若しくは招集権者がこれに準ずる方法により公表した日のいずれか早い日から 2 週間以内に、総発行済投資口の 100 分の 1 以上の投資口を 6 か月以上引き続き有する投資主が、当該議案に反対である旨を本投資法人（招集権者が執行役員若しくは監督役員以外の者である場合は、本投資法人及び招集権者の双方）に通知した場合、又は（ii）以下の各事項に関する議案について、本投資法人が当該議案に反対である旨を招集通知に記載若しくは本投資法人のウェブサイトにおいて公表した場合は、当該議案については適用しません。
 - (1) 執行役員又は監督役員の選任又は解任
 - (2) 資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結又は解約
 - (3) 解散
 - (4) 投資口の併合
 - (5) 執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除
- 4 第 1 項及び第 2 項の規定は、本条を変更する規約変更議案については適用しません。

第 16 条（基準日）

- 1 この投資法人は、この規約第9条第1項に基づき投資主総会を開催するときは、当該投資主総会の直前のこの規約第28条に定める決算期（以下「決算期」といいます。）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、当該投資主総会において権利を行使することのできる投資主とするほか、決算期から3月以内に投資主総会を開催するときは、直前の決算期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、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のできる投資主とします。
- 2 前項の規定にかかわらず、この投資法人は、必要があるときは、役員会の決議によって、あらかじめ公告して、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、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者としてすることができるものとします。

第17条（投資主総会議事録）

この投資法人の投資主総会の議事については、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又は記録した議事録を作成し、当該投資主総会の日から10年間、この投資法人の本店に備え置くものとします。

第4章 執行役員、監督役員及び役員会

第18条（執行役員及び監督役員の員数）

この投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は執行役員の員数に1を加えた数以上とします。

第19条（執行役員及び監督役員の選任）

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。

第20条（執行役員及び監督役員の任期）

- 1 執行役員の任期は、就任後2年とします。但し、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することができ、また、任期の満了前に退任した執行役員の補欠又は増員として選任された執行役員の任期は、前任者又は在任者の任期の残存期間と同一とします。
- 2 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、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することができ、また、任期の満了前に退任した監督役員の補欠又は増員として選任された監督役員の任期は、前任者又は在任者の任期の残存期間と同一とします。
- 3 補欠の執行役員及び監督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執行役員及び監督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ません。

第 21 条（役員会の決議）

役員会の決議は、法令又はこの規約に別段の定めがある場合のほか、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その過半数をもって行います。

第 22 条（役員会の招集及び議長）

- 1 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、その議長となります。
- 2 役員会招集権を有しない執行役員は、投信法第 113 条第 2 項の規定により、監督役員は、投信法第 113 条第 3 項の規定により、役員会の招集を請求することができます。
- 3 役員会を招集するには、役員会の日の 3 日前までに各執行役員及び各監督役員にその通知を発することとします。但し、緊急の必要がある場合には、執行役員及び監督役員全員の同意を得て、さらに招集期間を短縮し又は招集手続を省略することができます。

第 23 条（役員会の運営）

役員会の運営に関しては、法令又はこの規約に規定するもののほか、役員会の定める役員会運営規程によるものとします。

第 24 条（役員会議事録）

役員会の議事については、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又は記録した議事録を作成し、出席した執行役員及び監督役員がこれに署名若しくは記名押印又は電子署名し、当該役員会の日から 10 年間、この投資法人の本店に備え置くものとします。

第 25 条（執行役員及び監督役員の報酬の額、又は報酬の支払に関する基準等）

1 執行役員

執行役員の報酬の額は、役員会で決定した金額（1 人当たり月額 80 万円を上限とします。）とし、その支払は、当月分を当月末日までに、執行役員の指定する口座へ振込む方法により行うものとします。

2 監督役員

監督役員の報酬の額は、役員会で決定した金額（1 人当たり月額 50 万円を上限とします。）とし、その支払は、当月分を当月末日までに、監督役員の指定する口座へ振込む方法により行うものとします。

3 執行役員又は監督役員の賠償責任の制限

この投資法人は、投信法第 115 条の 6 第 1 項に定める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ます。

第5章 資産運用の対象及び方針

第26条（資産運用の対象及び方針）

資産運用の対象及び方針は、次のとおりとします。

（1）資産運用の基本方針

- （a）この投資法人は、特定資産のうち本条第（3）号（a）（i）に定める不動産等及び同号（a）（ii）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等を投資対象とします。
- （b）この投資法人が投資対象とする不動産等の主な用途はオフィス及び宿泊施設（ホテル・旅館等及びこれらの付帯施設をいい、以下、単に「宿泊施設」といいます。また、オフィスと宿泊施設をあわせて「中核資産」といいます。）としますが、商業施設、住宅等への分散投資も行います。また、この投資法人が投資対象とするオフィスの主な所在は東京都心部としますが、都心周辺部、及び地方都市等への分散投資も行います。この投資法人が投資対象とする宿泊施設の主な所在は、全国主要都市（東京 23 区及び政令指定都市をいいます。）及び著名な観光地エリア（魅力的な文化や観光資源等を有し、既に観光集客力があるか、又は将来、観光集客力が見込めるエリアをいいます。）とします。
- （c）この投資法人は、本号に定める投資対象について、安定したインカムゲインの確保と運用資産の着実な成長を目指して、中長期的な資産の安定運用を行うことを基本とします。
- （d）この投資法人は、投信法施行規則第 105 条第 1 号へに定める不動産等資産を主たる投資対象とします。

（2）税制上における優遇措置への対応

- （a）この投資法人は、税制により課税の軽減等、この投資法人及び投資主への優遇措置が講じられている場合には、積極的に対応するものとします。
- （b）特定不動産（本（b）において、この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います。）の価額の合計額のこの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は 100 分の 75 以上とします。

（3）資産運用の対象となる資産の種類、目的及び範囲

（a）投資対象とする特定資産

この投資法人は、安定した収益の確保を主たる目的として、以下の特定資産を運用対象とします。当該特定資産が、金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号、その後の改正を含みます。以下、「金融商品取引法」といいます。）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の当該権利を含みます（以下本第（3）号において同じです。）。

- （i）不動産等（以下、アないしキの特定資産を併せて「不動産等」といいます。）

ア 不動産

- イ 不動産の賃借権
 - ウ 地上権
 - エ 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。）
 - オ 上記アないしウ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
 - カ 当事者の一方が相手方の行う上記アないしオ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。）
 - キ 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
- (ii) 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等（以下、アないしエの特定資産を併せて「不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等」といいます。）
- ア 資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号、その後の改正を含みます。以下、「資産流動化法」といいます。）第 2 条第 9 項に定める優先出資証券
 - イ 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
 - ウ 投信法第 2 条第 7 項に定める投資信託の受益証券
 - エ 投信法第 2 条第 15 項に定める投資証券
- 上記アないしエについては、不動産等を主たる投資対象とし、資産流動化法上の特定目的会社の財産（上記アの場合）、特定目的信託の信託財産（上記イの場合）、投資信託の信託財産（上記ウの場合）又は投資法人の財産（上記エの場合）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ものに限り、なお、上記それぞれの財産の 2 分の 1 を超える額とは、原則として当該財産の総額に不動産等及びその他の資産の評価損益を加減した額から敷金等を控除した額の 2 分の 1 を超える額をいいます。
- (b) その他の特定資産
- この投資法人は、本条第 (3) 号 (a) に掲げる特定資産のほか、以下に掲げる特定資産に投資することがあります。
- ア 預金
 - イ 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、その後の改正を含みます。以下、「投信法施行令」といいます。）第 3 条第 7 号に定める金銭債権
 - ウ 投信法施行令第 3 条第 2 号に定めるデリバティブ取引に係る権利（以下、「デリバティブ取引に係る権利」といいます。）
 - エ 譲渡性預金証書
 - オ 株券（但し、実質的に不動産等に投資することを目的とするもの又は不動産等への投資に付随し若しくは関連して取得するものに限り、）
 - カ 公社債（但し、新株予約権付社債は除きます。）
 - キ 資産流動化法第 2 条第 9 項に定める特定社債券

- ク 投信法第2条第20項に定める投資法人債券
 - ケ 金融商品取引法第2条第1項第15号に定める法人が事業に必要な資金を調達するために発行する約束手形（コマーシャルペーパー）
 - コ 上記エないしケ及び下記スに該当するものを除く、その他の有価証券（金融商品取引法第2条第1項及び第2項に定めるものをいいます。）
 - サ 投信法施行令第3条第11号に定める再生可能エネルギー発電設備
 - シ 投信法施行令第3条第12号に定める公共施設等運営権
 - ス 当事者の一方が相手方の行う上記サ及びシ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
- (c) 資産運用の対象とする特定資産以外の資産の種類
- この投資法人は、投資対象とする特定資産への投資に付随して、以下に掲げる資産に投資することがあります。但し、この規約第26条に定める資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合に投資できるものとします。
- ア 民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。）第667条に定める組合の出資持分（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・管理等を目的としたものに限ります。）
 - イ 商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）に基づく商標権、その専用使用権若しくは通常使用権
 - ウ 温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。）に定める温泉の源泉を利用する権利等及び当該温泉に関する設備等
 - エ 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、その後の改正を含みます。）に定める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みます。）
 - オ 信用金庫法（昭和26年法律第238号、その後の改正を含みます。）に定める出資
 - カ 中小企業等協同組合法（昭和24年法律第181号、その後の改正を含みます。）に定める出資
 - キ 不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等への投資に付随して取得するその他の権利等
- (4) 投資態度
- (a) 投資する不動産を選定するにあたっては、一般経済情勢や税制等の一般的要因、不動産の立地する地域の周辺環境、都市計画の状況及びそれらの将来動向等の地域要因、土地及び建物の規模、形状、接道状況等の個別的要因から長期にわたり優位性を持つと考えられる立地のものから、その不動産の生み出すキャッシュフローの予想及びそれに基づく収益価格等を総合的に検討及び判断して選定します。
 - (b) 投資する不動産の選定においては、当該不動産に関する状況調査、法的調査、経済的調査等の詳細調査（デューデリジェンス）の結果を十分に考慮の上、総合的に判断します。
 - (c) 投資する不動産の用途の選定においては、主に中核資産の用途に供されているものとなりますが、建物の用途集中によるリスクを軽減させるため、商業施設、住宅等にも分

散するものとします。また、投資する不動産の所在の選定においては、第 26 条(1) (b) 記載のとおりとしますが、地震リスク、空室リスク等のキャッシュフローの変動リスクを軽減させるため、地域分散を図るものとします。

- (d) 投資する不動産については、原則として取得時点において稼動中であるものとします。更地等の未稼動の不動産については、この投資法人の資産総額の 20%を限度として取得することができます。また、上記以外に、老朽化・機能劣化、再開発等の事情による建物等の建替え又は大規模修繕により、未稼動期間が発生することがあります。
 - (e) 不動産以外の不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の選定においても、かかる不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の対象とされる不動産等に関し、可能な範囲内で、本号 (a) ないし (d) と同様の検討及び判断を行います。
 - (f) 運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、この投資法人は、資産の取得、修繕等又は分配金の支払い、若しくは債務の返済（敷金等並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）、運転資金等の資金の手当てを目的として、資金を借り入れ又は投資法人債を発行することができます。
 - (g) 金利動向、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向等によっては、上記の運用ができない場合があります。
- (5) 資産運用の対象とする資産の投資制限
- (a) この投資法人は、投信法その他法令及び株式会社東京証券取引所その他のこの投資法人の発行する投資証券が上場されている金融商品市場を開設する金融商品取引所の規則上、許容される範囲を逸脱して、外貨建資産への投資を行わないものとします。
 - (b) デリバティブ取引に係る権利への投資は、この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のヘッジを主たる目的とし、投機的取引は行いません。
- (6) 組入資産の賃貸の目的及び範囲
- (a) この投資法人は、中長期的な資産の安定運用を目的として、原則として運用資産に属する全ての不動産について賃貸（駐車場、看板などの設置等を含みます。）を行うこととします。
 - (b) 特定資産であ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、関連する信託契約に基づき可能な範囲内で、当該信託の受託者に対し、賃貸を行うよう指図することとします。
 - (c) 上記 (a) 及び (b) の不動産の賃貸に際しては、敷金等を受け入れることがあり、かかる敷金等については、この規約の定めに従い運用を行うか、又は、借入金等の返済に充当します。
 - (d) 運用資産に属する不動産に共有者が存する場合、共有不動産全体の投資法人による利用について共有者の同意を得た上で他の共有者の共有持分を、また、不動産が建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号、その後の改正を含みます。）の適用を受ける建物である場合、他の区分所有者の所有する専有部分（共用部分の共有持分等を含みます。）を賃借した上で、それぞれこれを転貸することがあります。

第6章 資産評価の方法、基準及び基準日

第27条（評価の方法、基準及び基準日）

1 資産の評価方法は、下記のとおり特定資産の種類ごとに定めることとします。

(1) 不動産等

ア 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。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備部分ともに定額法により算定します。

イ 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

信託財産を構成する資産が上記アの資産に該当する場合には、上記アに定める評価を行い、また、当該信託財産が金融資産から成る場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準による評価を行った上で、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。

ウ 上記ア又はイ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

信託財産を構成する資産が上記ア又はイの資産に該当する場合には、それぞれに定める評価を行い、また、当該信託財産が金融資産から成る場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準による評価を行った上で、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。

エ 不動産に関する匿名組合出資持分

不動産に関する匿名組合出資持分における匿名組合の投資対象資産が上記ア又はイの資産の場合には、それぞれに定める評価を行い、また、当該対象資産が金融資産から成る場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準による評価を行った上で、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。

オ 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

信託財産を構成する資産又は不動産に関する匿名組合出資持分における匿名組合の投資対象資産が上記ア又はイの資産の場合には、それぞれに定める評価を行い、また、当該対象資産が金融資産から成る場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準による評価を行った上で、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。

(2) 有価証券（本項第（1）号イないしオに該当するものを除きます。）

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。

(3) 金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した価額。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い金額で取得した場合において、取得金額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められる場合には、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

た価額。

(4) 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債権及び債務は時価で評価します。

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、ヘッジ会計を適用できるものとし、さらに、金融商品に関する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。

(5) その他

上記に定めのない事項については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によって評価するものとします。

- 2 資産運用報告等に記載する目的で、貸借対照表価額と異なる価格を記載する場合には、本条第1項第(1)号アの「取得価額から減価償却累計額を控除した価額」を「不動産鑑定士が収益還元法により求めた価額」と読み替えて適用するものとします。
- 3 資産評価の基準日は、原則として決算期とし、本条第1項第(2)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、毎月末日とします。
- 4 本条第1項の評価方法については、継続性の原則に則り変更は行いません。但し、正当な事由により採用した評価方法が適当でなくなった場合で、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、他の評価方法に変更できるものとします。
- 5 本条第2項の評価方法を変更した場合、その直後に投資者に交付する資産運用報告等において、次に掲げる事項を記載するものとします。
 - (1) 当該評価方法の変更の事実及び変更日
 - (2) 変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的な内容
 - (3) 決算期における変更前に採用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額
 - (4) 具体的な変更の理由
 - (5) その他、投資者保護上必要な事項

第7章 計算

第28条（決算期）

この投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日までの6月及び9月1日から翌年2月末日までの6月とし、それぞれその末日をもって決算期とします。但し、第42期営業期間は、2022年10月1日から2023年2月末日までとします。

第29条（金銭の分配方針）

1 利益の分配

この投資法人は、原則として、以下の方針に基づき毎決算後に金銭の分配を行うものとします。

- (1) 投資主には、利益（投信法第136条第1項に規定する利益をいい、その金額は日本国

において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算されるものとします。以下、同じです。)の額に相当する金額の全部又は一部を金銭により投資主に分配するものとします。

- (2) 金銭の分配金額については、原則として、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号、その後の改正を含みます。）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。）に定めるこの投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配するものとします（但し、利益の金額を上限とします。）。
- (3) この投資法人は、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ることができるものとします。

2 利益を超えた金銭の分配

この投資法人は、役員会において適切と判断した場合、又はこの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には、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利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします。

3 金銭の分配

分配金は金銭により分配するものとし、決算期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となる投資口の口数に応じて支払います。

4 分配金の除斥期間等

前項に規定する分配金については、その支払開始の日から満 3 年を経過したときは、この投資法人は、その支払の義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息を付さないものとします。

第 8 章 会計監査人

第 30 条（選任）

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します。

第 31 条（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。

第 32 条（会計監査人の報酬の額又は報酬の支払に関する基準）

会計監査人の報酬額は、役員会で決定した金額（営業期間ごとに 2,000 万円を上限とします。）とし、その支払は、投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書の受領後、会計監査人の請求を受けてから 2 月以内に、会計監査人の指定する口座へ振込む方法に

より行うものとします。

第9章 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33条（資産の運用を行う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）

この投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社に支払う報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準は、以下のとおりとし、この投資法人は、各号に定める報酬を以下に定める手続及び時期に従い、資産運用会社に対し支払うものとします。

(1) 運用報酬1

各営業期間につき、当該決算期及び前決算期の期末算定額（この規約第26条第(3)号(a)及び(b)に定める特定資産（但し、同号(b)に定める特定資産については当該特定資産を保有することにより実質的かつ経済的に当該特定資産に関連する不動産等を保有するものと評価できるものに限定されるものとします。）をこの規約第27条に定める方法（但し、不動産等については原則として同条第2項を適用します。）で算定した額をいいます。）のそれぞれの総額を平均した金額に0.2%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額に、2分の1を乗じた金額とします。支払時期については、前期末の期末算定額の総額に0.2%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額の4分の1を、毎年5月末日及び11月末日に支払い、当該決算期の決算確定後遅滞なく過不足を精算するものとします。

(2) 運用報酬2

各営業期間における運用報酬2控除前当期純利益を各決算期末における発行済投資口の総口数で除した額に、各営業期間における運用報酬2控除前当期純利益を乗じ、更にこれに0.0012%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額とします。「運用報酬2控除前当期純利益」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の基準に準拠して計算される税引前当期純利益（但し、運用報酬2及び運用報酬2に係る控除対象外消費税等の控除前とします。）に、のれん償却額を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とし、繰越欠損金があるときはその全額を補填した後の金額とし、当該決算期の決算確定後遅滞なく支払うものとします。

(3) 運用報酬3

この投資法人がこの規約第26条第(3)号(a)及び(b)に定める特定資産（但し、同号(b)に定める特定資産については当該特定資産を保有することにより実質的かつ経済的に当該特定資産に関連する不動産等を保有するものと評価できるものに限定されるものとします。）を取得した場合において、取得資産ごとにその取得価額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）に応じ、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額とします。なお、事情に応じて、以下の料率を下回ることは妨げないものとします。

また、この投資法人が行う合併により、この規約第26条第(3)号(a)及び(b)に

定める特定資産（但し、同号（b）に定める特定資産については当該特定資産を保有することにより実質的かつ経済的に当該特定資産に関連する不動産等を保有するものと評価できるものに限定されるものとします。）を当該合併の相手方から承継した場合において、当該合併により承継する特定資産ごとに合併の受入日における評価額に応じ、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額とします。なお、事情に応じて、以下の料率を下回することは妨げないものとします。

- ・ 150 億円以下の部分に対して 0.4%
- ・ 150 億円超 300 億円以下の部分に対して 0.1%
- ・ 300 億円超の部分に対して 0.05%

支払時期は、この投資法人が当該資産を取得した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）又は当該合併の効力発生日以降、3 月以内とします。

（4）運用報酬 4

この投資法人がこの規約第 26 条第（3）号（a）及び（b）に定める特定資産（但し、同号（b）に定める特定資産については当該特定資産を保有することにより実質的かつ経済的に当該特定資産に関連する不動産等を保有するものと評価できるものに限定されるものとします。）を譲渡した場合において、譲渡資産ごとにその譲渡価額（但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用は除きます。）に 0.05%を乗じて得た金額とします。支払時期は、当該資産を譲渡した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）以降、3 月以内とします。

なお、事情に応じて、この料率を下回することは妨げないものとします。

第 10 章 借入金及び投資法人債発行

第 34 条（借入金及び投資法人債発行の限度額）

- 1 この投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資することを目的として、資金の借入及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下、同じです。）の発行を行うことができます。
- 2 前項に係る借入及び投資法人債によって調達した資金は、資産の取得、修繕等又は分配金の支払い、若しくは債務の返済（敷金等並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）、運転資金等の資金の手当てに使用するものとします。
- 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、かつその合計額が 1 兆円を超えないものとします。
- 4 この投資法人の借入金は、金融商品取引法第 2 条第 3 項第 1 号に定める適格機関投資家（但し、投資法人に係る課税の特例規定に定める機関投資家に該当する者に限ります。）から借り入れるものとします。

第 11 章 附則

第 35 条（金額の計算方法）

この規約に基づく金額の計算は原則として 1 円未満切捨とします。

第 36 条（支払期日の特例）

支払期日が銀行の休業日に該当する場合は直前の営業日を支払期日とします。

第 37 条（日割計算）

この規約において日割計算は別途定める場合を除き 1 年を 365 日として計算します。

第 38 条（規約変更の効力発生）

この投資法人の 2023 年 3 月 1 日から 2023 年 8 月末日の営業期間における運用報酬 1 については、本合併により森トラスト・ホテルリート投資法人から特定資産の承継があった場合は、吸収合併消滅法人となる森トラスト・ホテルリート投資法人の 2023 年 2 月 28 日時点における期末算定額をこの投資法人の当該日時点における期末算定額に含めてこの投資法人の運用報酬 1 の金額を算出するものとします。

制定	2001 年 9 月 21 日
改訂	2003 年 5 月 28 日
改訂	2003 年 9 月 29 日
改訂	2003 年 11 月 27 日
改訂	2005 年 6 月 16 日
改訂	2007 年 6 月 14 日
改訂	2009 年 6 月 17 日
改訂	2011 年 6 月 15 日
改訂	2013 年 6 月 21 日
改訂	2014 年 4 月 1 日
改訂	2015 年 6 月 17 日
改訂	2017 年 6 月 13 日
改訂	2019 年 6 月 11 日
改訂	2021 年 6 月 11 日
改訂	2023 年 2 月 1 日
改訂	2023 年 3 月 1 日
改訂	2025 年 5 月 28 日