

投資法人規約

エルシーピー投資法人

エルシーピー投資法人規約

第1章 総則

第1条 (商号)

本投資法人は、エルシーピー投資法人と称し、英文ではLCP Investment Corporation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、本店を東京都中央区に置く。

第4条 (公告の方法)

本投資法人の公告方法は、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、200万口とする。
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、投資証券の再発行その他投資口及び投資証券の取扱いに関する手続並びにその手数料並びに投資主の権利行使に関連する事項については、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 （開催及び招集）

1. 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。
2. 投資主総会は、東京都 23 区内において招集する。

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が 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. 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対して提供して行う。
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. 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. 執行役員は、第 2 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

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 100 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. 本条第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、これに署名又は記名押印する。
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ない限り、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1500万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、着実な成長と安定した収益の確保を目指し、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又は住居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投資する。また、オフィスビル又は住居以外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分散投資を行うものとする。オフィスビル又は住居以外の用に供される不動産とは、商業施設、ホテル、高齢者向けの居住施設又は宿泊施設等その他の用に供されるものをいう。
3. 投資対象地域は、主として首都圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいうものとする。）及び政令指定都市をはじめとする全国の主要都市並びにそれらの周辺地域とする。
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、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 以上とするよう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、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(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。）に定める優先出資証券をいう。）
 - ② 受益証券（投信法に定める受益証券をいう。）
 - ③ 投資証券（投信法に定める投資証券をいう。）
 - ④ 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券（上記(2)③、④又は⑥に掲げる資産に該当するものを除く。）

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 コールローン
 - ③ 有価証券(投信法に定めるものをいい、不動産関連資産に該当するものを除く。以下同じ。)
 - ④ 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」という。)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の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係る権利(投信法施行令に定めるものをいう。)
3. 本投資法人は、実質的に不動産等への投資を目的とする場合又は不動産等への投資に付随するものに限り、第1項及び第2項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できる。
 - (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) 資産流動化法において定める特定出資
 - (4) 民法上の組合の出資持分
 - (5) 民法上の動産
 - (6) 民法上の地役権
 - (7) 著作権法に基づく著作権
 - (8) 信託財産として上記(1)乃至(7)を信託する信託の受益権
 - (9) 上記(1)乃至(8)のほか、不動産等の投資に付随して取得が必要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係る権利は、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)

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。

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は、投資法人の計算に関する規則、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、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 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) 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 1 項第 3 号、第 2 項第 1 号③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。）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 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2項第1号⑤に定めるもの）
信託財産の構成資産が(6)、(7)又は(10)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係る権利（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、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、金利スワップの特例処理を適用できるものとする。
- (10) その他
上記に定めがない場合には、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、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(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3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2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。）に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得金額」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、投信法の規定に従い、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、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、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には、当該要件を満たす目的で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、原則として決算期から 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 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（短期投資法人債を含む。以下同じ。）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（租税特別措置法第 67 条の 15 に規定する機関投資家に限る。）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。

(1) 運用報酬 1

各計算期間内において本投資法人が保有する各物件の保有期間に応じて、当該各物件の資産額に年率 0.35% を上限とする料率を乗じた額（1 年を 365 日とした実日数

による日割計算。1円未満切捨。)を運用報酬1とする。なお、「計算期間」とは、本投資法人の決算期の翌日(同日を含む。)から3ヶ月目の月末日(同日を含む。)まで、及び、当該末日の翌日(同日を含む。)から決算期(同日を含む。)までの各期間を意味する。また、各物件の「資産額」とは、計算期間中に投資法人が取得した物件については、取得時の当該物件に係る鑑定評価額を、それ以外の物件については、直前の決算期を調査の時点として鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査等による価格を意味する。

運用報酬1は、各計算期間の終了日から1ヶ月以内に支払うものとする。

(2) 運用報酬2

投資法人の各営業期間毎に算定される運用報酬2控除前の処分可能金額に3.0%を上限とする料率を乗じた金額(1円未満切捨。)を運用報酬2とする。なお、「処分可能金額」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。

運用報酬2は、当該営業期間に係る決算書類の承認後1ヶ月以内に支払うものとする。

(3) 運用報酬3

(i) 投資法人が特定資産を取得した場合において、(a) スポンサー関係者((ア) 投信法にて定義される利害関係人等、(イ) 本投資法人の資産の運用を委託する資産運用会社の株主全て及び(ウ) 上記(イ)に該当する者が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合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を除く。以下同様。)の0.7%を上限とする料率を乗じた金額を、(b) スポンサー関係者以外の者から取得した場合はその取得価額の1.0%を上限とする料率を乗じた金額を、また、(ii) 投資法人が特定資産を譲渡した場合において、(a) スポンサー関係者に対して譲渡した場合はその譲渡価額(但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除く。以下同様。)の0.4%を上限とする料率を乗じた金額を、(b) スポンサー関係者以外の者に対して譲渡した場合はその譲渡価額の0.7%を上限とする料率を乗じた金額を、それぞれ運用報酬3とする。

運用報酬3は、投資法人が当該特定資産を取得した日又は譲渡した日が属する月の翌月末日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、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

第 39 条 （消費税及び地方消費税）

本規約に記載されている運用報酬その他本投資法人が支払うべき費用・金員の額は、消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）を含まない金額とする。よって、これらの費用・金員のうち消費税法上課税対象項目とされるものについては、本投資法人は、消費税等相当額を、上記費用・金員の額に付加して支払うものとする。

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定める事務については、第三者に委託する。

以 上

平成 17 年 9 月 8 日制定

平成 17 年 11 月 7 日一部変更

（第 35 条(1)運用報酬 1 の変更、第 40 条から第 47 条の削除、作成者署名欄の削除、別紙 1～4 の削除）

平成 18 年 3 月 31 日一部変更

（第 1 条、第 2 条、第 26 条、第 27 条、第 31 条、第 32 条、第 33 条第 1 項第 1 号及び第 4 号、第 34 条、第 35 条並びに第 39 条の変更）

会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律の施行日一部変更

(第6条、第14条、第18条、第19条、第20条及び第33条第1項第5号の変更)

平成19年6月15日一部変更

(第3条、第6条及び第7条変更、第12条変更、第13条新設・以下条数繰下、第14条及び第15条変更、第27条及び第28条変更、第32条乃至第35条変更)

平成20年8月8日一部変更

(第2条、第4条、第6条、第7条、第11条、第17条、第23条、第27条、第28条、第29条、第32条、第34条、第35条、第36条、第37条、第38条及び第40条変更)