

投資法人規約

インヴェンシブル投資法人

インヴィンシブル投資法人 規約

第1章 総則

第1条 (商号)

この投資法人の商号は、インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）と称し、英文では Invincible Investment Corporation と表示します。

第2条 (目的)

本投資法人は、資産を主として特定資産（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。）第2条第1項に掲げる資産をいいます。以下同じ。）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)

本投資法人は、本店を東京都港区に置くこととします。

第4条 (公告方法)

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

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、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないものとします。

第6条 (発行可能投資口総口数等)

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. 本投資法人の執行役員は、第1項の範囲内において、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します。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受の申込をした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの発行価額は、発行日毎に均等に定めるものとし、本投資法人の保有する資産（以下「運用資産」といいます。）の内容に照らし公正な金額として執行役員が決定し、役員会が承認する金額とします。

第6条の2 (自己投資口の取得)

本投資法人は、法令で認められる範囲内で、役員会の決議によって、投資主との合意又は市場取引その他法令に定める方法により自己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 (投資口の取扱規則)

本投資法人の投資主名簿への記載又は記録及びその他投資口に関する取扱いの手続き並びにその手数料については、法令又は本規約のほか、役員会で定める投資口取扱規則によります。

第8条 (最低純資産額)

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とします。

第3章 資産運用の対象及び方針

第9条（資産運用の基本方針）

本投資法人は、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（以下「投信法施行規則」といいます。）に定めるものをいいます。）に対する投資として運用することを目的として、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

第10条（投資態度）

本投資法人は資産運用の方針として、取得する資産の組入比率を、以下の方針によるものとします。

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います。第2項において同じ。）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は 100 分の 75 以上とします。

2. 特定不動産への投資に際しては、当該資産の取得価格と収益予測から想定される投資利回り、立地及び周辺の将来性及び安定性、売却を考慮した場合の売却可能な価格と売却に要する時間の予測等、その他詳細な調査を行い、投資環境に応じて総合的な判断を行います。
3. 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」といいます。）に定める場合において、投信法施行規則第 221 条の 2 第 1 項に規定する法人（以下「海外不動産保有法人」といいます。）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る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します。
4. 投資対象とする不動産等（第 11 条第 1 項第 1 号乃至第 8 号に掲げる特定資産をいいます。以下同じ。）及び不動産対応証券（第 11 条第 1 項第 9 号乃至第 13 号に掲げる特定資産をいいます。以下同じ。）は、賃貸収入により収益を見込むことができる不動産等及び不動産対応証券としますが、取得時乃至取得の直後から賃貸収入が発生する予定のない不動産等及び不動産対応証券であっても、投資法人の資産の運用状況に照らし、投資することが投資法人の資産運用において有益と判断される場合は当該不動産等及び不動産対応証券を投資対象とします。
5. 分配金の支払い又は不動産のメンテナンス費用の支払い等に備えて、あるいは不動産の取得までの一時待機資金の運用等として、運用の安定性あるいは資産の効率的な運用のために、不動産対応証券以外の有価証券や金銭債権及びその他資産に投資することができるものとします。その場合の投資態度は、本投資法人の資産の運用状況に照らし、投資する期間と目的に応じて有益と判断される場合、安全性及び換金性を勘案して投資を行います。
6. 本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券に係る償還金、利子等、信託配当、分配金その他収入金を再投資することができるものとします。
7. 第 2 項から前項に掲げる取引以外の取引については、法令及び一般社団法人投資信託協会規則、本規約並びに公正な一般慣習に照らし、その取引が可能であり、かつ、当該取引が本投資法人の資産運用において有益であると判断される場合、当該取引を行うことができるものとします。
8. 第 2 項から前項の定めにかかわらず、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、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します。

第11条（資産運用の対象）

本投資法人は、第9条に定める基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資します。

- (1) 不動産、不動産の賃借権又は地上権

- (2) 外国の法令に基づく前号に掲げる資産
 - (3) 不動産、不動産の賃借権、地上権又は前号に掲げる資産を信託する信託（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みます。）の受益権
 - (4) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は第2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
 - (5) 当事者の一方が相手方の行う第1号乃至第4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（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
 - (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) 外国の法令に準拠して組成された第3号乃至第6号に掲げる資産と同様の性質を有する資産
 - (8) 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
 - (9) 特定目的会社に係る優先出資証券（但し、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ものに限り、第3号、第4号又は第6号に掲げる資産に該当するものを除きます。）
 - (10) 特定目的信託に係る受益証券（但し、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ものに限り、第3号、第4号又は第6号に掲げる資産に該当するものを除きます。）
 - (11) 投資信託の受益証券（但し、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ものに限り、第3号、第4号又は第6号に掲げる資産に該当するものを除きます。）
 - (12) 投資証券（但し、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ものに限り、第3号、第4号又は第6号に掲げる資産に該当するものを除きます。）
 - (13) 外国の法令に準拠して組成された第9号乃至第12号に掲げる資産と同様の性質を有する資産
2. 本投資法人は、資金の効率的な運用に資するため、次に掲げる特定資産に投資することがあります。
- (1) 有価証券（金融商品取引法第2条第1項に規定する有価証券又は同条第2項の規定により有価証券とみなされる権利をいいます。以下同じ。但し、第4号及び第3項第9号に該当するものを除きます。）
 - (2) 金銭債権（投信法施行令に定めるものをいい、普通預金、大口定期預金及び譲渡性預金も含みます。但し、第5号に該当するものを除きます。）
 - (3) コールローン
 - (4) 外国又は外国の者の発行する証券又は証書で第1号に掲げる有価証券の性質を有するもの
 - (5) 海外不動産保有法人に対する金銭債権
 - (6) 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受益権及びかかる信託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受益権
 - (7) 金融先物取引に係る権利
 - (8) 金融デリバティブ取引に係る権利
3. 本投資法人は、第1項及び第2項に定める特定資産のほか、不動産等への投資にあたり必要がある場合には、次の各号に掲げる資産に投資することがあります。

- (1) 商標法（昭和 34 年法律第 127 号。その後の改正を含みます。）で定める商標権、専用使用権もしくは通常使用権（但し、不動産等への投資に付随するものに限りま。
 - (2) 温泉法（昭和 23 年法律第 125 号。その後の改正を含みます。）で定める温泉の源泉を使用する権利及び当該温泉に関する設備（但し、不動産等への投資に付随するものに限りま。
 - (3) 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。）に基づく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。）
 - (4) 著作権法（昭和 45 年法律第 48 号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
 - (5) 民法（明治 29 年法律第 89 号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）第 667 条に定める組合（不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権等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。）の出資持分
 - (6) 動産（民法で規定される動産をいいます。）
 - (7) 地役権
 - (8) 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。）第 2 条第 6 項に定める特定出資
 - (9) 専ら国外の資産に係る資産運用を行うことを目的とする国内外の法人の発行する株式（その他の出資を含みます。但し、上記で該当するものを除きます。）
 - (10) 第 1 号乃至第 9 号のほか、不動産等又は不動産対応証券の投資に付随して取得が必要又は有用なもの
 - (11) 第 1 号乃至第 10 号に掲げるもの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
 - (12) 会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める合同会社の社員たる地位
 - (13) 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みます。）
4. 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。）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においては、当該権利を当該有価証券とみなして、第 1 項乃至第 3 項を適用するものとします。

第 12 条（投資制限）

前条第 2 項第 1 号乃至第 2 号に定める有価証券及び金銭債権は、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します。

2. 前条第 2 項第 7 号に掲げる金融先物取引に係る権利及び第 8 号に掲げる金融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その他のリスクヘッジを目的とした運用に限るものとします。

第 13 条（組入資産の貸付）

本投資法人の所有する不動産について、運用を図ることを目的として第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うこと、又は第三者との間で運営委託契約を締結し、運営の委託を行うことができます。また本投資法人が所有する不動産を裏付けにした信託受益権に係る不動産については、その信託の受託者をして第三者との間で賃貸借契約を締結させ、貸付けを行うこと、又は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、運営の委託を行うことができるものとします。

2. 前項の不動産の賃貸に際して、敷金又は保証金等これらに類する金銭（以下「敷金等」とい

ます。)を、受入れ又は差入れることがあり、受入れた敷金等は、本投資法人の運用方針の定めに基づき運用できるものとします。

3. 本投資法人の所有する特定資産（但し、第 1 項に掲げるものを除きます。）について、一般にその種の取引を行うマーケットが幅広く存在していると認知できる場合、運用を図ることを目的として貸付け及び貸借取引を行うことができるものとします。また、その場合には当該取引に伴うリスクを十分勘案した上で取引を行います。

第 14 条（借入金及び投資法人債の発行等）

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、資産の取得、修繕等又は分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済等の資金手当てを目的として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じ。）の発行をすることができるものとします。

2. 本投資法人の借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ 5,000 億円を上限とし、かつ、その合計額が 5,000 億円を超えないものとします。
3. 借入れを行う場合、借入先は金融商品取引法に定める適格機関投資家（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 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. 第 1 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ものとします。

第 15 条（資産評価の方法、基準及び基準日）

本投資法人の資産評価の方法は、下記のとおり運用資産の種類毎に定めます。

(1) 不動産、不動産の賃借権又は地上権

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します。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定額法により算定します。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します。

(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

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受益権の持分相当額を算定した価額とします。

(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

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受益権の持分相当額を算定した価額とします。

(4) 不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が、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持分相当額をもって評価します。

(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

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します。

(6) 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により評価します。但し、当該債券を債券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、取得価額と債券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とします。子会社株式又は関連会社株式に分類される場合は取得原価により評価します。その他有価証券に分類される場合は時価により評価します。但し、市場価格のない株式等は取得原価により評価します。

(7) 金銭の信託の受益権

信託財産構成物を上記に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

(8) 金銭債権

取得価額から貸倒引当金を控除した金額とします。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。

(9) 金融先物取引に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利

①金融先物取引及び金融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します。

②上記にかかわらず、一般に公正妥当と認められる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、ヘッジ会計を適用することができるものとします。但し、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。

(10) その他

①上記に定めがない場合については、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慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

②資産運用報告等により評価額を開示する目的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。

a 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又は調査価額

b 不動産、地上権又は土地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 a に掲げる資産の場合は a 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

(11) 資産評価の基準日は、原則として、第 16 条に定める決算期とします。

第4章 計 算

第 16 条（決算期）

本投資法人の営業期間は、毎年 1 月 1 日から 6 月末日までと 7 月 1 日から 12 月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」といいます。）の各 6 箇月間とします。

第 17 条（金銭の分配の方針）

本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行います。

- (1) 本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される利益（投信法第 136 条第 1 項に規定されるものをいいます。）の金額とします。
- (2) 分配金額は、原則として租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益」といいます。）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。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。但し、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合はこの限りでなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。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及び引当金等を積み立てることができます。
- (3) 分配金に充当せず留保した利益については、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します。
- (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、不動産投資信託証券市場等の動向若しくは本投資法人による資産取得及び資金調達が 1 口当たり分配金額に及ぼす影響等を勘案し本投資法人が適切と判断する場合、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、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、一般社団法人投資信託協会規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、分配可能金額を超えて金銭で分配することができます。
- (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、決算期現在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、投資口の保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。
- (6) 分配金の除斥期間等
投資主又は登録投資口質権者に対する分配金は、その支払開始の日から満 3 年を経過したときに、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、未払分配金には利息を付さないものとします。

第 5 章 投資主総会

第 18 条（招集）

投資主総会は、法令に別段の定めがある場合の外、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予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。

2. 投資主総会は、東京 23 区内のいずれかにおいて、原則として 2 年に 1 回以上開催します。

第 19 条（招集の公告及び通知）

投資主総会を招集するには、会日から 2 箇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通知します。

第 19 条の 2（電子提供措置等）

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します。

2. 本投資法人は、電子提供措置をとる事項のうち投信法施行規則で定めるものの全部又は一部について、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ます。

第20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の1名がこれに当たります。但し、議長たる執行役員に事故がある場合には、役員会が予め定めた順序に従い、他の執行役員又は監督役員の1名がこれに当たります。

第21条（決議）

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行うものとします。

第22条（議決権の代理行使）

投資主は、本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、議決権を行使することができます。

2. 前項において当該投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会毎にその代理権を証する書面をあらかじめ本投資法人に提出しなければならないものとします。

第23条（書面による議決権の行使）

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した議決権行使書面を本投資法人に提出することにより行います。

2. 前項の定めに基づき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24条（電磁的方法による議決権の行使）

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25条（みなし賛成）

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) 執行役員又は監督役員の解任
- (2) 資産運用会社による資産の運用に係る委託契約の解約への同意
- (3) 投資法人による資産の運用に係る委託契約の解約
- (4) 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。）
- (5) 投資法人の解散

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します。

第 26 条（基準日）

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ている投資主とします。

第 27 条（投資主総会議事録）

投資主総会に関する議事については、議長が議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令で定める事項を記載した議事録を作成します。なお、作成した議事録は 10 年間本投資法人の本店に備置くものとします。

第 6 章 執行役員、監督役員及び役員会

第 28 条（役員の員数並びに役員会の構成）

執行役員は 1 名以上、監督役員は 2 名以上（但し、監督役員の員数は、執行役員の員数に 1 を加えた数以上とします。）とし、執行役員と監督役員（以下、「役員」と総称します。）をもって役員会を構成します。

第 29 条（役員の選任）

役員は、投資主総会において選任します。

第 30 条（役員の任期）

役員の任期は、選任後 2 年以内とします。但し、補欠又は増員のため選任された役員の任期は、前任者又は他の任期途中の役員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、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 31 条（役員会の決議）

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、その議決に加わることのできる構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数の議決をもって行います。

2. 前項の決議につき特別の利害関係を有する役員は決議に参加できません。
3. 前項の規定により決議に参加できない役員は第 1 項の構成員及び出席者の数に算入しません。

第 32 条（役員会の招集及び議長）

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 名の場合はその執行役員が、執行役員が 2 名以上の場合は、役員会招集権者が招集し、その議長となります。

2. 役員会招集権者は、予め役員会において定めることとします。
3. 執行役員が 2 名以上の場合における役員会招集権者以外の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。
4. 役員会を招集するには、会日より 3 日前までに各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、更にこれを短縮することができます。
5. 執行役員及び監督役員の全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで役員会を開催することができます。

第 33 条（役員の責任免除）

本投資法人は、役員会の決議によって、執行役員（執行役員であった者を含みます。）又は監督役員（監督役員であった者を含みます。）の投信法第 115 条の 6 第 1 項の賠償責任について法令に定める要件に該当する場合には、賠償責任額から法令に定める額を控除して得た額を限度として免除することができるものとします。

第 34 条（役員の報酬の支払に関する基準）

執行役員報酬は 1 名につき月額 80 万円を上限とし、監督役員報酬は 1 名につき月額 40 万円を上限とし、それぞれの報酬月額は役員会で決定し、当月分を当月末までにそれぞれ指定の口座への振込みにより支払います。

第 35 条（役員会議事録）

役員会に関する議事については、議長が議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令で定める事項を記載した議事録を作成し、出席した役員が、これに署名又は記名押印するものとします。なお、作成した議事録は 10 年間本投資法人の本店に備置くものとします。

第 36 条（役員会規程）

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程によるものとします。

第 7 章 会計監査人

第 37 条（選任）

会計監査人は、投資主総会において選任します。

第 38 条（任期）

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、その投資主総会で再任されたものとみなします。

第 39 条（会計監査人の報酬の支払に関する基準）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に 2,500 万円を上限として役員会で決定します。その支払時期は、会計監査人から監査報告書を受領後、会計監査人の請求を受けてから、3 箇月以内に会計監査人の指定する口座への振込みにより支払うものとします。

2. 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、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ものとします。

第 8 章 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

第 40 条（資産の運用、保管及びその他事務に係る業務の委託）

本投資法人は、投信法第 198 条及び第 208 条に基づき、資産の運用に係る業務を資産運用会社へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託します。本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務で投信法第 117 条に定める事務（以下「一般事務」といいます。）については第三者へ委託します。

2. 本投資法人の成立後に委託する一般事務のうち、①発行する投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集並びに新投資口予約権無償割当てに関する事務、②新投資口予約権原簿、投資主名

簿及び投資法人債原簿の作成及び備置きその他の新投資口予約権原簿、投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務、③新投資口予約権証券、投資証券及び投資法人債券の発行に関する事務、④新投資口予約権者及び投資法人債権者に係る事務、並びに⑤本投資法人の投資口の取得に関する事務その他投信法施行規則第 169 条に定める事務は、募集の都度、一般事務受託者を役員会で定め、一般事務委託契約を締結することとします。

第 41 条（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）

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は、運用報酬、取得報酬及び譲渡報酬から構成され、具体的な金額又は計算方法並びに支払い時期は以下のとおりとします。

運用報酬

(1)2023 年 1 月以降 2023 年 12 月までは半期（3 箇月）毎報酬として、本投資法人の運用する資産の当該半期末総資産額に 0.4%を乗じた金額を 4 で除した金額（1 円未満切捨て）又は金 15,000 万円のいずれか低い方の金額を上限とした金額を、
(2)2024 年 1 月以降は月額報酬として本投資法人の運用する資産の月末総資産額に応じて、0.4%を乗じた金額の合計額を 12 で除した金額（1 円未満切捨て）又は金 2,500 万円のいずれか高い方の金額の合計額を、それぞれ当該各半期毎に、当該各半期末日経過後 6 箇月以内に支払います。

取得報酬

本投資法人が運用の対象たる不動産等及び不動産等を裏付けとする信託の受益権その他資産を取得した場合、当該取得代金（建物に係る消費税相当分を除きます。）のうち本投資法人が拠出した金額の 0.5%を上限とした金額を、当該資産を取得した日の属する月の月末後 3 箇月以内に支払います。

譲渡報酬

本投資法人が運用の対象たる不動産等及び不動産等を裏付けとする信託の受益権その他資産を譲渡した場合、当該譲渡代金（建物に係る消費税相当分を除きます。）のうち本投資法人が受領した金額の 0.5%を上限とした金額を、当該資産を譲渡した日の属する月の月末後 3 箇月以内に支払います。

第 9 章 その他

第 42 条（諸費用の負担）

本投資法人は、運用資産に関する租税、一般事務受託者、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します。

2. 前項に加え、次の各号に掲げる費用を負担します。

- (1) 投資口及び投資法人債の発行、自己投資口の取得並びに新投資口予約権の無償割当てに関する費用
- (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) 目論見書及び要約（仮）目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
- (4) 法令に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）
- (5) 本投資法人の公告に係る費用及び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み

ます。)

(7) 役員に係る実費、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・修繕費用及び水道光熱費等を含みます。）

(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) その他本投資法人が負担すべき費用

第 43 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ものとします。

第 44 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」といいます。）を含まない金額とします。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、上記の費用・金員の額に付加して支払うものとします。

附則

第 41 条に定める運用報酬にかかる改正は、2023 年 1 月 1 日に効力を生じるものとします。

2002 年 1 月 8 日 制定

2004 年 3 月 30 日 改正

2004 年 4 月 14 日 改正

2006 年 1 月 12 日 改正

2006 年 5 月 2 日 改正

2007 年 9 月 20 日 改正

2009 年 9 月 25 日 改正

2010 年 1 月 19 日 改正

2011 年 9 月 22 日 改正

2012 年 11 月 30 日 改正

2013 年 6 月 28 日 改正

2014 年 11 月 28 日 改正

2015 年 12 月 18 日 改正

2016 年 9 月 26 日 改正

2017 年 12 月 21 日 改正

2018 年 12 月 12 日 改正

2019 年 12 月 18 日 改正

2020 年 12 月 22 日 改正

2021 年 12 月 17 日 改正

2022 年 12 月 20 日 改正