

投資法人規約

GLP 投資法人

GLP 投資法人規約

第1章 総則

第1条 (商号)

本投資法人は、GLP 投資法人と称し、英文では GLP J - REIT 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、本投資法人の資産を主として特定資産（投信法に定めるものをいう。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、投資主の請求による投資口の払戻しを行わない。

第6条 (発行可能投資口総口数及び投資口の募集)

1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,600 万口とする。
2. 本投資法人は、前項に規定する投資口の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。この場合において、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。）の発行価額は、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価額として役員会で承認を得た価額とする。
3. 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。

第6条の2（自己投資口の取得）

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7条（投資口取扱規則）

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取扱い及びその手数料については、法令及び本規約のほか、役員会において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. 本投資法人は、2018年5月1日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集し、以降、隔年毎の5月1日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集する。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する。
2. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、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。
3. 投資主総会を招集するには、執行役員は、投資主総会の日を2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、書面をもってその通知を発しなければならない。但し、第1項第一文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ない。
4. 投資主総会は、東京都各区内のいずれかにおいて開催する。

第9条の2（電子提供措置等）

1. 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。
2. 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、議決権の基準日までに書面交付請求を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名がこれにあたる。すべての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、監督役員の1名がこれにあたる。

第11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。

第12条（議決権の代理行使）

1. 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、その議決権を行使することができる。
2. 前項の場合には、投資主総会ごとにその代理権を証する書面を本投資法人に提出することを要する。

第13条（書面による議決権行使）

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. 前項の規定に基づき書面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（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り議決権を行使することができる旨定めることができる。
2. 前項の規定に基づき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、投信法第104条第1項（役員及び会計監査人の解任）、第140条（規約の変更）（但し、みなし賛成に関連する規定の策定又は改廃に限る。）、第143条第3号（解散）、第205条第2項

(資産の運用に係る委託契約の解約に対する同意) 又は第 206 条第 1 項 (資産の運用に係る委託契約の解約) に係る議案の決議には適用しない。

3. 第 1 項の規定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する。

第 16 条 (基準日)

1. 本投資法人の投資主総会が決算期から 3 ヶ月以内に開催される場合には、本投資法人は、当該決算期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その権利を行使することの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、法令に従い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ている投資主をもって、投資主総会においてその権利を行使することのできる投資主とすることができる。

第 17 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又は記録した議事録を作成する。

第 4 章 執行役員及び監督役員

第 18 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。) とし、執行役員と監督役員をあわせて 5 名以内とする。

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する。

第 20 条 (執行役員及び監督役員の任期)

1. 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、法令で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。
2. 補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任の又は在任する他の執行役員又は監督役員の任期の満了すべきときまでとする。
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 (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。

第 21 条 (執行役員及び監督役員の報酬)

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬は、当該執行役員及び監督役員の職務と類似の職務を行う取締役及び監査役(会社法(平成 17 年法律第 86 号、その後の改正を含む。)に基づく株式会社の取締役及び監査役をいう。)等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額(但し、執行役員については上限を 1 人あたり月額 80 万円とし、監督役員については上限を 1 人あたり月額 50 万円とする。)とし、各月の末日までに、当月分を、当該執行役員及び監督役員が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払うものとする。

第 22 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、投信法第 115 条の 6 第 1 項に定める執行役員又は監督役員の損害賠償責任について、当該執行役員又は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、役員会の決議によって、法令に定める限度において免除することができる。

第 5 章 役員会

第 23 条 (招集)

1. 役員会は、すべての執行役員及び監督役員により構成される。
2. 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招集し、執行役員が 2 名の場合は、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。
3. 役員会の招集通知は、会日の 3 日前までに各執行役員及び監督役員に発する。但し、執行役員及び監督役員の全員の同意を得た場合、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。

第 24 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し、その過半数をもって行う。

第 25 条 (役員会議事録)

役員会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令で定める事項を記載又は記録した議事録を作成する。

第 26 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 27 条 (会計監査人の選任)

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任する。

第 28 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、当該投資主総会において再任されたものとみなす。

第 29 条 (会計監査人の報酬)

会計監査人の報酬は 1 営業期間につき 2,000 万円を上限として役員会で決定される金額とし、当該会計監査人との監査契約に基づき、当該会計監査人が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払うものとする。

第 30 条 (会計監査人の投資法人に対する責任)

本投資法人は、投信法第 115 条の 6 第 1 項に定める会計監査人の損害賠償責任について、当該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、当該会計監査人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、役員会の決議によって、法令に定める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 31 条 (資産運用の対象及び方針)

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、別紙 1 に定めるとおりとする。

第 32 条 (資産評価の方法、基準及び基準日)

1. 本投資法人は、資産の評価を、以下に定める方法及び基準により、以下に定める日を基準日として行うものとする。

- (1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権 (別紙 1 第Ⅲ項 1. a、b. i)及び ii)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により評価する。

なお、減価償却額の算定方法は、建物及び設備等について定額法により算出する。但し、設備等については、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 (別紙 1 第Ⅲ項 1. b. iii)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その他の企業会計の慣行を斟酌した評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。

- (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 (別紙 1 第Ⅲ項 1. b. iv)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その他の企業会計の慣行を斟酌した評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。

- (4) 不動産に関する匿名組合出資持分 (別紙 1 第Ⅲ項 1. b. v)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その他の企業会計の慣行を斟酌した評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して匿名組合出資持分の持分相当額を算定した価額により評価する。

- (5) 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 (別紙 1 第Ⅲ項 1. b. vi)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)に従った評価を行う。

- (6) 有価証券 (別紙 1 第Ⅲ項 1. c、2. c 及び 2. h に定めるもの)

満期保有目的の債券に分類される場合に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には時価により評価する。但し、市場価格のない株式等は、取得原価により評価する。

- (7) 金銭債権（別紙1第Ⅲ項2.eに定めるもの）
取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価する。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により評価する。
 - (8) デリバティブ取引に係る権利（別紙1第Ⅲ項2.gに定めるもの）
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により評価する。
但し、金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により、ヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、さらに金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により金利スワップ特例処理の要件を満たす取引については、特例処理を適用することができるものとする。
 - (9) 上記に定めのない場合は、投信法、一般社団法人資産運用業協会の評価規則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を斟酌して算出された価額により評価する。
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、以下のとおり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等に基づいた評価額
 - (2) 信託の受益権及び匿名組合出資持分
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を斟酌した評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとする。
 3. 資産評価の基準日は、原則として、次条に定める各決算期とする。但し、別紙1第Ⅲ項1.c及び2に定める資産であって、市場価格に基づく価額により評価できるものについては、毎月末とする。

第33条（営業期間及び決算期）

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月末日までの各6ヶ月間とし、各営業期間の末日を決算期とする。

第34条 (金銭の分配の方針)

1. 本投資法人は、原則として、以下の方針に従って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が出資総額等その他の内閣府令で定める各勘定科目に計上した額の合計額（以下「出資総額等の合計額」という。）を上回る場合において、当該純資産額から当該出資総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その他の企業会計の慣行を斟酌して計算されるものとする。
 - (2) 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。）第67条の15及び租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号、その後の改正を含む。）第39条の32の3（以下、両規定を「投資法人に係る課税の特例規定」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、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当額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. 利益を超えた金銭の分配
本投資法人は、a)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を満たさない場合において、当該要件を満たすことを目的とする場合、b)経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、又はc)本投資法人における法人税等の課税の負担を軽減することができる場合、利益の金額を超えて金銭を分配することができる。但し、一般社団法人資産運用業協会の規則等において定める額を限度とする。なお、本投資法人は、原則として毎期継続的に当該利益を超える金銭の分配を行っていく方針とする。また、その実施及び金額の決定にあたっては、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態に十分配慮する。但し、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には利益を超える金銭の分配を行わない。
3. 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、原則として決算期から3ヶ月以内に、決

算期現在の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する。

4. 分配金の除斥期間

(1) 分配金は、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義務を免れる。

(2) 未払分配金には利息を付さない。

5. 一般社団法人資産運用業協会規則

本投資法人は、第1項乃至第4項に定めるほか、金銭の分配にあたっては、一般社団法人資産運用業協会の定める規則等に従うものとする。

第35条 (借入金及び投資法人債の限度額等)

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、資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済（敷金及び保証金の返還、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含む。）等の資金手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債（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。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の用途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとする。なお、資金を借り入れる場合は、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「金融商品取引法」という。）に規定する適格機関投資家（投資法人に係る課税の特例規定に定める機関投資家に限る。）からの借入に限るものとする。
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ものとする。
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資産運用報酬の支払に関する基準)

1. 本投資法人が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。）に支払う資産運用報酬の支払に関する基準は、次の通りとする。
 - (1) 運用報酬1
本投資法人の決算期の翌日から決算期の3ヶ月後の日までの期間（以下「計算期間Ⅰ」という。）及び計算期間Ⅰの末日の翌日から決算期までの期間（以下「計算期間Ⅱ」という。）の運用に対する対価として、次に定める方法により算出される本投資法人の総資産額に0.18%を乗じた金額に、当該計算期間Ⅰ又は計算期間Ⅱの実日数を乗じ、365で除して得られる金額（1

円未満切捨て) を上限として運用報酬 1 を支払うものとする。

「計算期間 I」における総資産額
計算期間 I の直前の決算期における貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたもの。以下同じ。）に記載された総資産額。

「計算期間 II」における総資産額
直前の「計算期間 I」における総資産額に、計算期間 I の期間中に本投資法人が取得した（計算期間 I の期間中に本投資法人が自ら請負契約の発注者となって再開発、増築又は増設を行った場合を含む。）不動産関連資産（別紙 1 において定義される。以下同じ。）、再生可能エネルギー発電設備（別紙 1 第 III 項 2. i に定めるものをいう。）若しくはこれを主たる信託財産とする信託の受益権又は有価証券（投信法で定めるものをいう。）でその最終的な裏付財産が主として国内に所在する不動産であるもの（本項において、以下「不動産関連資産等」と総称する。）（計算期間 I の期間中に合併を行った場合には当該合併に伴い増加した不動産関連資産等を本投資法人が取得した不動産関連資産等とみなすものとする。本号において、以下同じ。）の取得価額（合併に伴い増加した不動産関連資産等については、その資産計上額とする。本号において、以下同じ。）を加算し、処分した不動産関連資産等の直前の決算期における貸借対照表上の帳簿価額（但し、直前の決算期における貸借対照表上に計上されていない不動産関連資産等についてはその取得価額）を減算した額。

「計算期間 I」に係る運用報酬 1 は、計算期間 I の末日より 2 ヶ月以内に支払い、「計算期間 II」に係る運用報酬 1 は、計算期間 II の末日より 2 ヶ月以内に支払うものとする。但し、計算期間 I の期間中に合併を行った場合の「計算期間 II」に係る運用報酬 1 については、計算期間 II の末日より 2 ヶ月以内に、当該合併が行われなかったとみなして算出した「計算期間 II」に係る運用報酬 1 の金額を支払った上で、計算期間 II の末日より 5 ヶ月以内に、当該合併を踏まえて算出した「計算期間 II」に係る運用報酬 1 と支払い済みの金額の差額を支払うものとする。

(2) 運用報酬 2

各決算期より 3 ヶ月以内に、当該決算期を最終日とする営業期間の運用に対する対価として、本投資法人の決算期ごとに算出される当該営業期間における本投資法人の不動産賃貸事業収益の合計から不動産賃貸事業費用（減価償却費及び固定資産除却損失を除く。）の合計を控除した金額の 3.5%

に相当する金額を上限として運用報酬 2 を支払うものとする。

(3) 運用報酬 3

各決算期より 3 ヶ月以内に、当該決算期を最終日とする営業期間の運用に対する対価として、以下の計算式に従って算出される金額を上限として運用報酬 3 を支払うものとする。

<計算式>

(当該決算期を最終日とする営業期間中の運用に対する対価としての運用報酬 1 及び運用報酬 2 の合計額) × 調整後 EPU × 0.033%

但し、

調整後 EPU = A/B (但し、営業期間が 6 ヶ月でない場合の調整後 EPU は、A/B に 182 を乗じ当該営業期間の実日数 (第 2 期営業期間については、実質的な資産運用期間の日数) で除して得られる値とする。)

A : 当該決算期を最終日とする営業期間の運用に対する対価として算出される運用報酬 3 の金額を控除する前の当該営業期間に係る当期純利益

B : 当該決算期における発行済投資口数

(4) 取得報酬

本投資法人が不動産関連資産等を取得した場合 (本投資法人が自ら請負契約の発注者となって再開発、増築又は増設を行う場合を含む。なお、合併により承継した場合は含まない。) において、当該資産の引渡後 1 ヶ月以内に、その取得価額の 0.5% に相当する金額を上限として取得報酬を支払うものとする。但し、投信法に定める利害関係人等、又は利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等から取得した場合においては、当該資産の引渡後 1 ヶ月以内に、その取得価額の 0.3% に相当する金額を上限として取得報酬を支払うものとする。

(5) 譲渡報酬

本投資法人が不動産関連資産等を譲渡した場合において、当該資産の引渡後 1 ヶ月以内に、その譲渡価格の 0.5% に相当する金額を上限として譲渡報酬を支払うものとする。但し、投信法に定める利害関係人等、又は利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等に対して譲渡した場合においては、当該資産の引渡後 1 ヶ月以内に、その譲渡価格の 0.3% に相当する金額を上限として譲渡報酬を支払うものとする。なお、譲渡価格とは、売買契約に記載された価格とする。

(6) 合併報酬

本投資法人が新設合併又は吸収合併（以下「合併」と総称する。）を行った場合、合併の効力発生日から3ヶ月以内に、合併時において合併の相手方が保有していた不動産関連資産等の合併時における評価額の0.5%に相当する金額を上限として合併報酬を支払うものとする。但し、投信法に定める利害関係人等に該当する投資法人又は利害関係人等がその資産の運用を受託している投資法人と合併を行った場合においては、合併時において合併の相手方が保有していた不動産関連資産等の合併時における評価額の0.3%に相当する金額を上限として合併報酬を支払うものとする。

2. 資産運用報酬の支払に際しては、当該報酬にかかる消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払にかかる資産運用報酬に、それにかか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銀行口座への振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とする。）又は口座振替の方法により支払うものとする。

第37条（諸費用の負担）

1. 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一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て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、かかる租税、諸費用、遅延利息及び損害金を負担する。
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、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む。）
 - (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む。）
 - (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諸費用

- (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) その他前各号に類する本投資法人が負担すべき費用

第 38 条（消費税及び地方消費税）

本投資法人は、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（昭和 63 年法律第 108 号、その後の改正を含む。）及び地方税法（昭和 25 年法律第 226 号、その後の改正を含む。）上課税対象項目とされるものについては、本体価格並びに課税された消費税及び地方消費税の合計額を支払う。なお本規約記載の金額は、特段の定めがあるもののほか、すべて消費税抜きの金額とする。

第 8 章 一般事務受託者、資産運用会社及び資産保管会社

第 39 条（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の業務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。

2011 年 9 月 12 日制定

2012 年 2 月 29 日改訂

2012 年 6 月 29 日改訂

2012 年 10 月 30 日改訂

2014 年 5 月 27 日改訂

2016 年 5 月 24 日改訂

2018 年 5 月 25 日改訂

2020 年 5 月 28 日改訂

2022 年 5 月 19 日改訂

2022 年 12 月 12 日改訂

2024 年 5 月 20 日改訂

2026 年 5 月 19 日改訂

資産運用の対象及び方針

I. 資産運用の基本方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指し、資産を主として不動産等資産（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をいう。）に対する投資として運用することを目的として、第Ⅲ項に掲げる資産に投資を行うことを通じて資産の運用を行う。

II. 投資態度

1. 本投資法人は、物流施設又は物流施設に付随・関連する不動産を本体又は裏付けとする不動産関連資産（第Ⅲ項 1.において定義される。以下同じ。）を主たる投資対象とする。また、これに加えて、本投資法人は、データセンター、研究施設、工場その他企業活動の基盤の用に供される不動産又はこれらに付随・関連する不動産を本体又は裏付けとする不動産関連資産も投資対象とする。
2. 本投資法人のポートフォリオの構築に当たっては、地理的分散を考慮に入れ、人口分布、域内総生産及び物流動向をはじめとする域内動向等を考慮し、各地域区分ごとに投資比率の目標を定め投資を行うものとする。
3. 本投資法人は、不動産関連資産への投資に際しては、十分なデュー・ディリジェンス（詳細調査等）を実施し、その投資価値を見極めたうえで、投資環境等に応じてその投資を決定するものとする。
4. 本投資法人は、資産の運用の方針として、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。
5. 本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券に係る利息、配当金及び償還金、金銭債権に係る利息及び遅延損害金、不動産に関する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、並びに敷金及び保証金を投資又は再投資に充当することができるものとする。

III. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等

1. 不動産関連資産

本投資法人は、上記 I. に規定される基本方針に従い、次に掲げる特定資産に投資する。（以下 a.、b.及び c.を併せて「不動産関連資産」という。）

a. 不動産

- b. 次に掲げる各資産（以下併せて「不動産同等物」といい、不動産及び不動産同等物を併せて「不動産等」という。）
 - i) 不動産の賃借権
 - ii) 地上権
 - iii) 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信託を含む。）
 - iv) 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
 - v) 当事者の一方が相手方の行う上記 a.又は b. i)乃至 iv)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」という。）
 - vi) 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
 - c. 不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする次に掲げるもの（前各号に該当するものを除く。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む。）（以下併せて「不動産対応証券」という。）
 - i) 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。）に定めるものをいう。）
 - ii) 受益証券（投信法に定めるものをいう。）
 - iii) 投資証券（投信法に定めるものをいう。）
 - iv) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるものをいう。）
2. その他の特定資産
- 本投資法人は、資金の効率的な運用その他必要がある場合は、以下に掲げる特定資産に投資することができる。
- a. 預金
 - b. コール・ローン
 - c. 有価証券（投信法で定めるものをいう。但し、上記 1.b.、上記 1.c.又は本 2.h.に該当するものを除く。）
 - d. 譲渡性預金証書（本 2.c.に該当するものを除く。）
 - e. 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。）で定めるものをいう。但し、前各号のいずれかに該当するものを除く。）
 - f. 信託財産を主として本 2.a.乃至 e.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

- g. デリバティブ取引（投信法施行令で定めるものをいう。）に係る権利
 - h. 株券（金融商品取引法で定めるものをいう。）
 - i. 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令で定めるものをいう。）
3. 特定資産以外の資産
- 本投資法人は、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、それらの資産への投資に付随し若しくは関連する場合又は借入れに付随し若しくは関連する場合に限り、以下に掲げる資産に投資することができる。
- a. 商標法（昭和 34 年法律第 127 号、その後の改正を含む。）に基づく商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権
 - b. 著作権法（昭和 45 年法律第 48 号、その後の改正を含む。）で定める著作権等
 - c. 温泉法（昭和 23 年法律第 125 号、その後の改正を含む。）で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等
 - d. 民法（明治 29 年法律第 89 号、その後の改正を含む。）で定める地役権、動産（上記 2.i.に該当するものを除く。）及び組合の出資持分（上記 2.c.に該当するものを除く。）
 - e. 資産流動化法で定める特定目的会社の特定出資
 - f. 各種保険契約に係る権利
 - g. 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。）
 - h. 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
 - i. 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
 - j. 上記の他、不動産関連資産に対する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

IV. 投資制限

1. 本投資法人は、第Ⅲ項 2.c.に定める有価証券（その最終的な裏付財産が主として国内に所在する不動産以外のものであるもの）及び第Ⅲ項 2.e.に定める金銭債権に対する投資は、積極的に行うものでなく、安全性、換金性又は不動産関連資産との関連性を勘案した運用を図るものとする。
2. 本投資法人は、第Ⅲ項 2.g.に掲げるデリバティブ取引に係る権利に対する投資は、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てのみ行うものとする。
3. 本投資法人は、国外に所在する不動産並びに国外に所在する不動産を対象とする不動産等（不動産を除く）及び不動産対応証券への投資は行わないものとする。

4. 本投資法人は、外貨建て資産への投資は行わないものとする。

V. 組入資産の貸付の目的及び範囲

1. 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する。
2. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を資産運用の基本方針及び投資態度に従って運用を行う。
3. 本投資法人は、運用資産に属する不動産以外の運用資産の貸付けを行うことができる。