2015 年3 月 13 日制定
2015 年5 月 15 日改訂
2016 年 10 月 25 日改訂
2018 年 10 月 26 日改訂
2020 年 10 月 20 日改訂
2021 年 10 月 20 日改訂
2022 年 10 月 20 日改訂
2023 年 3 月 1 日改訂
2024 年 10 月 29 日改訂
2026 年 10 月 28 日改訂

投　資　法　人　規　約

サムティ・レジデンシャル投資法人

サムティ・レジデンシャル投資法人
規約

第１章　総　　則

第１条　（商　　号）

本投資法人は、サムティ・レジデンシャル投資法人と称し、英文では Samty Residential 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（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、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。）のうち不動産等資産（第 27 条に定義する。）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、本店を東京都千代田区に置く。

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及び合意による自己投資口の取得）

1. 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する。
2. 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、2,000,000 口とする。
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口当たりの払込金額は、本投資法人に属する資産（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で承認した金額とする。

第７条　（投資口の取扱規程）

投資主名簿への記載又は記録、質権の登録及びその抹消、その他の投資口に関する手続並びにその手数料については、法令及び本規約のほか、役員会の定める投資口取扱規程による。

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. 投資主総会は、2016 年 10 月１日及びその日以後、遅滞なく招集され、以降、隔年毎の 10 月１日及びその日以後遅滞なく招集する。
2. 前項のほか、投資主総会は、法令に定めがある場合、その他必要がある場合に随時招集する。
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。
4. 投資主総会は、東京都 23 区内において開催する。
5. 投資主総会を招集するには、投資主総会の日の２か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、又は法令の定めるところに従い電磁的方法により、その通知を発するものとする。但し、第１項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 か月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告を要しないものとする。

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、その後の改正を含み、以下「投信法施行規則」という。）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、役員会においてあらかじ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を除き、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. 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. 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. 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を定めることができる。

2. 電磁的方法により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 （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、前項のみなし賛成に関する規定は、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. 直前の決算期（第 34 条に定める決算期をいう。以下同じ。）から３か月以内に投資主総会を開催する場合、本投資法人は、当該決算期の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べき投資主とする。
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、役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告して定め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た投資主をもって投資主総会において権利を行使すべき投資主とすることができる。
3. 投資主総会に関する議事については、法令に定めるところにより議事録を作成し、出席した議長、執行役員及び監督役員が、これに署名、記名押印又は電子署名する。
4. 執行役員は、第３項で定める議事録を本投資法人の本店に 10 年間備え置くものとする。

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。）とし、執行役員と監督役員をあわせて５名以内とする。

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ある場合を除き、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、投資主総会の決議によって、法令の定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げないものとする。また、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。
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ものとする。

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。なお、補欠の役員についても同様とする。

(1)　執行役員の報酬は、１人当たり月額 25 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　（執行役員及び監督役員の投資法人に対する損害賠償責任の免除）

本投資法人は、投信法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、法令に定める額を限度として、役員会の決議によっ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を除き、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名がこれを招集し、その議長となる。
2. 役員会の招集通知は、役員会の日の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. 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、法令に定めるところにより議事録を作成し、出席した執行役員及び監督役員が、これに署名、記名押印又は電子署名する。
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 年間備え置くものとする。

第 22 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。

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ある場合を除き、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）

会計監査に係る会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に 2,000 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、各決算期後４か月以内に会計監査人の指定する口座への振込により支払うものとする。

第 26 条　（会計監査人の投資法人に対する損害賠償責任の免除）

本投資法人は、投信法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、法令に定める額を限度として、役員会の決議によっ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 27 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（投信法施行規則第 105 条第１号へに定める不動産等資産のうち、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して、投資主価値の最大化を目的とし、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うものとする。

第 28 条　（投資態度）

1.　本投資法人が不動産関連資産（不動産等（第 29 条第１項第１号に定める資産

をいう。以下同じ。）及び不動産対応証券（第 29 条第１項第２号に定める資産をいう。）を総称していう。以下同じ。）へ投資するに際しては、不動産関連資産の本体をなす不動産（地上権及び不動産の賃借権を含む。以下本条第１項から第３項までにおいて同じ。）又はその裏付けとなる不動産の主たる用途は、賃貸住宅、宿泊施設（(a) 1 取得対象あたりの取得価格が 10 億円未満のホテル・旅館その他宿泊施設（旅館業法上の宿泊施設を経営するための宿泊施設で、ホテル・旅館以外の各宿泊施設及びサービスアパートメント等を含むが、民泊（家具等の備置その他一定の環境整備等をした上で宿泊サービスを提供する住居若しくは宿泊施設をいう。以下同じ。）を含まない。）及びこれらの付帯施設、並びに(b) 民泊及びこれらの付帯施設をいう。）及びヘルスケア施設（主たる用途を、高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」並びに老人福祉法に規定する「有料老人ホーム」及び「認知症高齢者グループホーム」とする建物を含むがこれらに限られない。）等の賃貸住宅周辺領域の不動産とする。但し、複数の不動産関連資産が社会経済上の観点において一体的に利用されうる場合において、当該不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産全体の過半につき、その用途が本項本文に定める用途であるとき（但し、その用途が宿泊施設の場合には、当該不動産関連資産全体の取得価格が 10 億円未満の場合に限る。）は、当該不動産関連資産の全部又は一部を取得することができる。

2. 投資対象地域は、主として首都圏以外（大阪、神戸、京都、札幌、名古屋、福岡、広島その他政令指定都市並びに周辺通勤圏における住宅集積地をいうものとする。）とする。

3. 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。

4. 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。

第 29 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 27 条に定める資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資する。

(1) 不動産等

① 不動産

② 不動産の賃借権
③ 地上権
④ ①から③までに掲げる資産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む。）
⑤ ①から③まで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

(2) 不動産対応証券（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に限る。なお、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。）
① 当事者の一方が相手方の行う不動産等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「不動産匿名組合出資持分」という。）
② 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。）第２条第９項に規定する優先出資証券をいう。）
③ 受益証券（投信法第２条第７項に規定する投資信託の受益証券をいう。）
④ 投資証券（投信法第２条第 15 項に規定する投資証券をいう。）
⑤ 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第２条第 15 項に規定する特定目的信託受益証券をいう。）

(3) その他の特定資産
① 預金
② コールローン
③ 国債証券（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「金商法」という。）第２条第１項第１号に定めるものをいう。）
④ 地方債証券（金商法第２条第１項第２号に定めるものをいう。）
⑤ 特別の法律により法人の発行する債券（金商法第２条第１項第３号に定めるものをいう。）
⑥ 資産流動化法に規定する特定社債券（金商法第２条第１項第４号に定めるものをいう。）
⑦ 社債券（金商法第２条第１項第５号に定めるものをいう。但し、新株予約権付社債券及び本第３号に別途定めるものを除く。）
⑧ 譲渡性預金証書
⑨ 貸付信託の受益証券（金商法第２条第１項第 12 号に定めるものをいう。）

⑩　コマーシャル・ペーパー（金商法第２条第１項第 15 号に定めるものをいう。）

⑪　不動産等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う。）、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」という。）

⑫　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

⑬　不動産関連ローン等金銭債権を信託する信託の受益権

⑭　金銭債権（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、その後の改正を含む。以下「投信法施行令」という。）第３条第７号に定めるものをいう。但し、本第３号に別途定めるものを除く。以下同じ。）

⑮　金銭債権を信託する信託の受益権（但し、不動産関連資産及び本第３号に別途定めるものを除く。）

⑯　信託財産を主として上記①から⑩まで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

⑰　株式（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又は不動産関連資産の運用に付随若しくは関連して取得する場合に限る。）

⑱　デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第３条第２号に定めるものをいう。）

⑲　有価証券（投信法施行令第３条第１号に定めるものをいう。但し、不動産関連資産及び本第３号並びに下記第２項に別途定めるものを除く。）

⑳　地役権、地役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契約を含む。）、信託財産を主として地役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、当事者の一方が相手方の行う地役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地役権に対する投資として運用し、当該運用から生ず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

㉑　再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第３条第 11 号に定めるものをいう。）

2.　本投資法人は前項に掲げられた資産のほか、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又はそれらの資産への投資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。

① 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 著作権法（昭和 45 年法律第 48 号、その後の改正を含む。）に基づく著作権等
③ 温泉法（昭和 23 年法律第 125 号、その後の改正を含む。）に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
④ 動産（民法（明治 29 年法律第 89 号、その後の改正を含む。以下「民法」という。）で規定されるもののうち、設備、備品、車両その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいい、再生可能エネルギー発電設備を除く。）
⑤ 上記①から④まで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
⑥ 資産流動化法第２条第６項に定める特定出資
⑦ 持分会社（会社法（平成 17 年法律第 86 号、その後の改正を含む。）第 575 条第１項に定めるものをいう。）の社員権
⑧ 民法第 667 条に規定する組合契約に基づく権利（不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権又はこれらの資産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む。）を組合財産とし、その賃貸、運営又は管理等を目的とするものに限る。）
⑨ 保険契約に基づく権利（不動産関連資産への投資に係るリスクを軽減することを目的として取得する場合に限る。）
⑩ 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。）
⑪ 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
⑫ 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
⑬ 上記①から⑫までに掲げるもののほか、不動産関連資産への投資に付随して取得するその他の権利

第 30 条　（投資制限）

1.　前条第１項第３号に掲げ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項第１号若しくは第２号に掲げる特定

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１項第３号⑱に掲げるデリバティブ取引に係る権利については、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た運用に限るものとする。

第 31 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、第 27 条に定める資産運用の基本方針及び第 28 条に定める投資態度に基づき運用する。
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 32 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は、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 33 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及び基準は、投資法人の計算に関する規則（平成 18 年内閣府令第 47 号、その後の改正を含む。以下「投資法人の計算に関する規則」という。）、一般社団法人資産運用業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（その後の改正を含む。以下「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」という。）、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その他の企業会計の慣行に従い、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 29 条第１項第１号①から③までに定めるもの）

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 29 条第１項第１号④に定めるもの）

信託財産が不動産、不動産の賃借権又は地上権の場合は、本項(1)に従った評価を行い、信託財産が金融資産・負債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に従って評価する。その後信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した当該信託の受益権の持分相当額をもって、当該信託の受益権を評価する。

(3) 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 29 条第１項第１号⑤に定めるもの）

信託財産の構成資産が不動産、不動産の賃借権又は地上権の場合は、本項(1)に従った評価を行い、信託財産の構成資産が金融資産・負債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に従って評価する。その後信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した当該信託の受益権の持分相当額をもって、当該信託の受益権を評価する。

(4) 不動産匿名組合出資持分（第 29 条第１項第２号①に定めるもの）

不動産匿名組合出資持分の構成資産が第１号から第３号までに掲げる資産の場合は、原則として、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。不動産匿名組合出資持分の構成資産に金融資産が含まれる場合は、原則として、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不動産匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とする。

(5) 有価証券（第 29 条第１項第２号②から⑤まで、第３号③から⑦まで、⑨、⑩、⑰及び⑲に定めるもの）

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、時価をもって評価するものとする。但し、市場価格のない株式等は、取得原価にて評価するものとする。

(6) 金銭債権（第 29 条第１項第３号⑭に定めるもの）

取得価額から、貸倒引当金を控除した価格をもって評価する。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。

(7) デリバティブ取引に係る権利（第 29 条第１項第３号⑱に定めるもの）

① 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する。

② 上記にかかわらず、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、ヘッジ会計が適用できるものとし、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の特例処理の要件を満たす取引については、金利スワップの特例処理を適用することができるものとする。

(8) そ の 他

上記に定めがない場合には、一般社団法人資産運用業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その他の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する。また、上記の定めにかかわらず、運用資産の経済的実態に即し、一般社団法人資産運用業協会の評価規則又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により評価をすべき場合には、その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、以下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等に基づく評価額

(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匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が前号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その他の企業会計の慣行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 29 条第１項第２号及び第３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、毎月末とする。

第 34 条 （決 算 期）

本投資法人の営業期間は、毎年２月１日から７月末日まで及び８月１日から翌

年の１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 条の２　（計算書類等の提供方法）

本投資法人は、投信法第 131 条第３項の規定による通知に際して投資主に対して提供すべき書類（以下本条において「提供計算書類等」という。）に表示すべき事項に係る情報について、投資法人の計算に関する規則第 81 条第４項本文に定めるところに従い、当該通知を発出する時から５年間、継続して電磁的方法（投信法施行規則第 114 条第１項第１号ロに掲げる方法のうち、インターネットに接続された自動公衆送信装置を使用する方法によるものに限る。）により投資主が提供を受けることができる状態に置く措置をとる。

第 35 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（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投資法人の計算に関する規則第 81 条の２で定める各勘定科目に計上した額の合計額（以下「本出資総額等の合計額」という。）を上回る場合において、当該純資産額から本出資総額等の合計額を控除して得た金額をいう。以下同じ。）の金額は、投信法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、その後の改正を含む。以下「租税特別措置法」という。）第 67 条の 15 第１項に定める投資法人に係る課税の特例に規定される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、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金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)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又は(b)経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向、保有資産の状況及び財務の状況等を踏まえ、(ⅰ)保有資産の競争力及び価値の維持・向上に必要となる資本的支出額（以下「必要支出額」という。）の適切な評価を行い、本投資法人において必要支出額相当額以上の現預金の積み立てが適正に行われること、並びに、(ⅱ)実施時点における本投資法人の資産価値の維持が適正に図られていることを前提として、役員会において適切と判断した場合に、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、出資の払戻しとして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、法令等（一般社団法人資産運用業協会規則を含む。）において定める金額を上限とする。

3. 分配金の分配方法等

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か月以内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. 一般社団法人資産運用業協会規則

本投資法人は、第１項から第３項までのほか、金銭の分配にあたっては、不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則及び一般社団法人資産運用業協会制定のその他の諸規則に従うものとする。

5. 分配金請求権の除斥期間

本投資法人は、本条に基づく金銭の分配が受領されずに、その支払開始の日から満３年を経過したときは、その分配金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 36 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・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債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（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。なお、資金を借入れる場合は、金商法第２条第３項第１号に定める適格機関投資家（但し、租税特別措置法第 67 条の 15 第１項第１号ロ(2)に規定する機関投資家に該当する者に限る。）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 37 条　（資産運用会社に対する資産運用報酬の支払いに関する基準）

1.　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は、次のとおりとする。

(1) 運用報酬Ⅰ

総資産額に年率 0.45％を乗じた金額（１年 365 日として当該営業期間の実日数により日割計算。１円未満切捨て。）を運用報酬Ⅰとする。

「総資産額」とは、本投資法人の当該営業期間初日の直前の本投資法人の決算期における貸借対照表（投信法第 131 条第２項の承認を受けたものに限る。以下本条において同じ。）に記載された総資産額とする。

(2) 運用報酬Ⅱ

決算期毎に算定される分配可能金額に 5.0％を乗じ、本投資法人の当該営業期間初日の直前の決算期における貸借対照表に記載された総資産額から 500 億円を控除した金額を乗じ、当該総資産額で除した金額（１円未満切捨て。）を運用報酬Ⅱとする（本投資法人の当該営業期間初日の直前の決算期における貸借対照表に記載された総資産額から 500 億円を控除した金額が負の数値となる場合はかかる金額は 0 とする。）。

「分配可能金額」とは、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他企業会計の慣行に準拠して計算される当該営業期間に係る運用報酬Ⅱ控除前の税引前当期純利益（但し、負ののれん発生益を除く。）に繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額とする。

(3) 取得報酬

本投資法人が資産を取得した場合において、その取得価額に 1.0％を乗じた金額を取得報酬とする。但し、取得した資産が信託受益権であり、利害関係人以外からの取得である場合、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号、その後の改正を含む。以下「宅建業法」という。）第 46 条に規定される報酬の上限額（但し、消費税及び地方消費税を除く。）から当該信託受益権の媒介手数料を減算した金額に 0.5 を乗じた金額（１円未満切捨て。）に当該信託受益権の取得価額の 1.0％を加算した金額を取得報酬とする。

(4) 譲渡報酬

本投資法人が資産を譲渡した場合において、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。）に 0.5％を乗じた金額を譲渡報酬とする。

(5) 合併報酬

本投資法人が当事者となる新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人である場合及び吸収合併消滅法人となる場合を含む。以下同じ。）（以下「合併」と総称する。）の相手方の保有する資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を資産運用会社が本投資法人のために実施し、当該合併の効力が生じた場合、当該合併の相手方が保有する不動産関連資産のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の 1.0%以下に相当する金額（１円未満切捨て。）を合併報酬とする。

2. 本投資法人が資産運用会社に支払う前項報酬の支払い時期は次のとおりとする。

(1) 運用報酬Ⅰ： 各営業期間の終了日まで。

(2) 運用報酬Ⅱ： 役員会で当該営業期間に係る計算書類等（投信法第 129 条に定める計算書類等をいう。）を承認後１か月以内。

(3) 取 得 報 酬： 本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）から６か月以内。

(4) 譲 渡 報 酬： 本投資法人が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）から１か月以内。

(5) 合 併 報 酬： 合併の効力発生日から３か月以内。

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) 投資口の発行、自己投資口の取得、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) 目論見書の作成及び交付に係る費用

(4) 法令に定める計算書類、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及び費用（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、監督役員に係る実費、保険料等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
(8) 運用資産の取得及び管理・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) 投資法人債の発行に関する費用
(10) 借入金及び投資法人債に係る利息
(11) 本投資法人の運営に要する費用
(12) 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）

本投資法人は、運用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、消費税法上課税対象項目とされるもの（以下、併せて「課税対象項目」と総称する。）に課される消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）を負担するものとし、その消費税等相当額を課税対象項目の諸金員に付加して支払う。なお、本規約記載の金額は、特段の定めがあるものを除き、全て消費税等抜きの金額とする。

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。本投資法人の資産の運用を行う資産運用会社は、サムティアセットマネジメント株式会社とする。本投資法人の資産の保管を行う資産保管会社は、みずほ信託銀行株式会社とする。
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（以下「一般事務委託」という。）については、第三者に委託する。
3. 本投資法人の成立後に委託する事務のうち、本投資法人の発行する投資口及び投資法人債の募集並びに新投資口予約証券無償割当てに関する事務、新投資口予約権原簿及び投資法人債原簿に関する事務、新投資口予約権証券及び投資法人債券の発行に関する事務並びに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本投資法人の投資口の取得に関する事務その他の投信法施行規則に定める各事務は、募集の都度又はその必要に応じて適宜、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する。

制定 2015年3 月 13 日
改訂 2015年5 月 15 日
改訂 2016年10月 25 日
改訂 2018年10月 26 日
改訂 2020年10月 20 日
改訂 2021年10月 20 日
改訂 2022年10月 20 日
改訂 2023年 3 月 1 日（附則削除）
改訂 2024年10月 29 日
改訂 2026年10月 28 日