

# 投 資 法 人 規 約

三井不動産アコモデーションファンド投資法人

# 三井不動産アコモデーションファンド投資法人規約

## 第1章 総 則

### 第1条 (商号)

本投資法人は、三井不動産アコモデーションファンド投資法人と称し、英文では Mitsui Fudosan Accommodations Fund Inc. 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、資産を主として不動産等資産(特定資産(投信法に掲げるものをいう。以下同じ。))のうち、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」という。)に定めるものをいう。以下同じ。)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の投資口の取得)

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、20,000,000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 （投資口の取扱規則）

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 （招集及び開催）

1. 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名がこれを招集する。
2. 投資主総会は、東京都23区内において開催する。
3. 投資主総会は、2017年4月25日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの4月25日及び同日以後遅滞なく招集する。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ことができる。
4. 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ヶ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する。但し、前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ヶ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。

## 第9条の2（電子提供措置等）

1. 本投資法人は、投資主総会の開催に際し、投資主総会参考資料等の内容である情報について電子提供措置を取るものとする。
2. 本投資法人は、電子提供措置をとる事項のうち投信法施行規則で定められた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。)について賛成したものとみなす。
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する。
  3. 前二項の規定は、以下の各事項に係る議案の決議には適用しない。
    - (1) 執行役員、監督役員及び会計監査人の解任
    - (2) 投資法人による資産運用委託契約の解約
    - (3) 資産運用会社による資産運用委託契約の解約に対する同意
    - (4) 解散
    - (5) 本条を変更する内容の規約の変更

#### 第 15 条 (基準日等)

1. 本投資法人が第 9 条第 3 項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、2017 年 2 月末日及び以後隔年ごとの 2 月末日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、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とする。また、本投資法人が第 9 条第 3 項第二文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、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、これに署名又は記名押印する。
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、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を妨げない。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（執行役員及び監督役員をいう。以下同じ。）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 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 70 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 70 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、責任の原因になった事実の内容、当該役員の職務遂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 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. 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、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、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20百万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、毎年2月、5月、8月及び11月の各末日までにそれまでの3ヶ月分を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)

1. 本投資法人は、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。
2. 本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として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に対する投資として運用することを目的とする。

## 第 27 条 （投資態度）

1. 本投資法人は、第 28 条に掲げる資産を投資対象とする。
2. 本投資法人は、主として居住の用に供され、又は供されることが可能な不動産（複数の不動産で一体開発若しくは一体利用されている場合を含む。以下この項において同じ。）が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産（第 28 条第 1 項に掲げる資産をいう。以下同じ。）を主な投資対象とする。また、これに加えて、主として宿泊の用に供され、又は供されることが可能な不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産も投資対象とする。
3. 投資対象地域は、主として東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいうものとする。）、全国の主要都市並びにそれらの周辺通勤圏とする。
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 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、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が、投信法に規定する投資信託又は外国投資信託の受益証券、貸付信託の受益証券（金融商品取引法に定めるものをいう。）及び資産の流動化に関する法律（以下「資産流動化法」という。）に規定する特定目的信託の受益証券（以下併せて「除外有価証券」という。）に該当するものを除く。）
    - 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（除外有価証券に該当するものを除く。）
    - 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（除外有価証券に該当するものを除く。）

- (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（資産流動化法に定めるものをいう。）
  - ② 受益証券（投信法に定めるものをいう。）
  - ③ 投資証券（投信法に定めるものをいう。）
  - ④ 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるもの（上記(2)③、④又は⑥に掲げる資産に該当するものを除く。）をいう。）
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 国債証券（金融商品取引法に定めるものをいう。）
  - ③ 地方債証券（金融商品取引法に定めるものをいう。）
  - ④ 特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法に定めるものをいう。）
  - ⑤ 株券（但し、第26条に定める資産運用の基本方針のために必要又は有用と認められる場合に投資できるものとする。）
  - ⑥ 譲渡性預金
  - ⑦ コマーシャル・ペーパー（金融商品取引法に定めるものをいう。）
  - ⑧ 資産流動化法に規定する特定社債券
  - ⑨ 投信法に規定する投資法人債券
  - ⑩ 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。）
  - ⑪ 信託財産を主として本号①乃至⑩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（除外有価証券に該当するものを除く。）
- (2) デリバティブ取引に関する権利（投信法施行令に定めるものをいう。）
- (3) 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいう。）
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、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。）、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、資産流動化法に規定する特定出資、動産、東京証券取引所が定める「有価証券上場規程」において定める「不動産関連資産」、中小企業等協同組合法に定める出資及び信用金庫法に定める出資、その他本条に定める資産への投資に付随して取得する権利及び資産（それらを信託する信託の受益権を含む。）に投資することがある。但し、第26条に定める資産運用の基本方針のために必要若しくは有用と認められる場合又は本投資法人の組織運営に必要若しくは有用と認められる場合に投資できるものとする。
- また、本投資法人は、借入れを行うために必要な場合に限り、中小企業等協同組合法に定める出資及び信用金庫法に定める出資に投資できるものとする。

## 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関する権利は、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及び基準は、投資法人の計算に関する規則、一般社団法人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 号及び第 2 項第 1 号②乃至⑨に定めるもの）  
満期保有債券に分類される場合は取得原価をもって評価する。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。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（第 28 条第 2 項第 1 号⑩に定めるもの）  
取得価額から、貸倒見積高に基づいて算定された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⑪に定めるもの）  
信託財産の構成資産が(6)又は(7)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関する権利（第 28 条第 2 項第 2 号に定めるもの）  
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、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。
- (10) その他  
上記に定めがない場合には、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（投信法第 136 条第 1 項に規定される利益を  
いう。本条において以下同じ。）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。

#### 2. 利益を超える金銭の分配

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、当該金額が当該営業期間の租税特別措置法施行令に規定する

「配当可能額」の100分の90に相当する金額を超えない場合には、「配当可能額」の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして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。また、本投資法人は、本投資法人における課税負担の軽減を目的として役員会において適切と判断した場合、役員会が決定した金額により利益を超えて金銭の分配をすることができるものとする。

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ヶ月以内に投資口の所有口数に応じて分配する。

4. 投信協会規則

本投資法人は、上記第1項乃至第3項までのほか、金銭の分配にあたっては、一般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。

5. 分配金請求権の除斥期間

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、租税特別措置法に規定する機関投資家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資産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 I

本投資法人の決算期毎に算定される、当該決算期に係る営業期間中に本投資法人の運用資産である不動産（不動産の賃借権及び地上権を含む。以下同じ。）又は運用資産の裏付けとなっている不動産から生じた賃料、礼金、共益費、駐車場利用料、付帯収益、施設利用料、施設設

置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金若しくはそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収益の額（運用資産中の不動産その他の資産の売却による収益を除く。但し、運用資産が不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券である場合には、本投資法人の決算期毎に算定される、当該運用資産にかかる配当その他これに類する収益の額とする。）の5%に相当する額を上限とし、資産運用委託契約に定める額を支払う。

当該報酬は、決算確定後遅滞なく支払うものとする。

## (2) 運用報酬Ⅱ

本投資法人の決算期毎に算定される、分配可能金額×EPU×0.0019%（なお、当該決算期に係る営業期間が6ヶ月に満たない場合又は6ヶ月を超える場合は、0.0019%に「183を当該決算期に係る営業期間の実日数で除した数」を乗じた料率に調整する。）に相当する額（分配可能金額が零を下回る場合には、零とする。）を上限とし、資産運用委託契約に定める額を支払う。

「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に従って計算される、運用報酬Ⅰ及び運用報酬Ⅱ並びにこれらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期純利益（但し、のれん償却費を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とする。）をいう。

「EPU」とは、下記Aを下記Bで除した金額をいう。

A：分配可能金額

B：当該決算期における発行済投資口数（但し、本投資法人が自己の投資口の取得を行い、当該決算期において未処分又は未消却の自己の投資口を保有する場合には、本投資法人の保有する自己の投資口を除いた数をいうものとする。）

なお、2025年9月1日以降、当該運用報酬Ⅱの額を算出する決算期までに投資口の分割又は併合の効力が発生している場合には、上記計算式によって得られた額に、各投資口の分割又は併合1回につき下記に規定する係数を乗じて運用報酬Ⅱの上限額を算出するものとする。

- ① 1：Xの割合で本投資法人の投資口の分割が行われている場合には、X
- ② Y：1の割合で本投資法人の投資口の併合が行われている場合には、Y分の1

当該報酬は、決算確定後遅滞なく支払うものとする。

## (3) 運用報酬Ⅲ

新たに運用資産を取得した場合、当該運用資産の取得価格（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除く。）に1%を乗じて得た金額を上限とし、資産運用委託契約に定め

る額を支払う。但し、スポンサー関係者からの運用資産取得については、当該運用資産の取得価格（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除く。）に0.5%を乗じて得た金額を上限とし、資産運用委託契約に定める額を支払う。

なお、本条において、「スポンサー関係者」とは、(1) 投信法に定義される利害関係人等、(2) 資産運用会社の株主並びに連結会計基準における資産運用会社の株主の子会社及び関連会社及び(3) 資産運用会社の株主並びに連結会計基準における資産運用会社の株主の子会社及び関連会社が15%以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社（資産流動化法上の特定目的会社、株式会社等を含む。）を意味する。

当該報酬は、取得日の属する月の翌月末までに支払うものとする。

#### (4) 運用報酬Ⅳ

運用資産を譲渡した場合、当該運用資産の売却価額（但し、消費税及び地方消費税は除く。）に1%を乗じて得た金額を上限とし、資産運用委託契約に定める額を支払う。但し、スポンサー関係者に対する運用資産の売却については、当該運用資産の売却価額（但し、消費税及び地方消費税は除く。）に0.5%を乗じて得た金額を上限とし、資産運用委託契約に定める額を支払う。

当該報酬は、売却日の属する月の翌月末までに支払うものとする。

#### (5) 運用報酬Ⅴ

他の投資法人との間で行う新設合併又は吸収合併（但し、本投資法人が吸収合併消滅法人となる吸収合併を除く。）において、資産運用会社が当該他の投資法人の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合には、本投資法人は、当該合併時において当該他の投資法人が保有していた不動産等及び不動産対応証券の合併時における評価額に0.5%を乗じて得た金額を上限とし、資産運用委託契約に定める額を支払う。

当該報酬は、合併の効力発生日から3ヶ月以内に、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) 法令に定める計算書類、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。

## 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。本投資法人の資産の運用を行う資産運用会社は、株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントとする。
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。

制定： 2005 年 10 月 13 日  
改定： 2005 年 10 月 28 日  
改定： 2005 年 11 月 21 日  
改定： 2007 年 10 月 12 日  
改定： 2009 年 5 月 22 日  
改定： 2011 年 5 月 20 日  
改定： 2013 年 5 月 17 日  
改定： 2014 年 3 月 1 日  
改定： 2015 年 5 月 19 日  
改定： 2017 年 5 月 19 日  
改定： 2021 年 5 月 18 日  
改定： 2023 年 5 月 16 日  
改定： 2025 年 3 月 1 日  
改定： 2025 年 5 月 20 日  
改定： 2025 年 9 月 1 日