

# 日本賃貸住宅投資法人 規約

## 第1章 総則

### 第1条（商号）

本投資法人は、日本賃貸住宅投資法人と称し、英文ではJapan Rental Housing Investments 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（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、投資法人の資産を主として特定資産（投信法第2条第1項に掲げる資産をいう。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、本店を東京都港区に置く。

### 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（発行可能投資口総口数等）

1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、500万口とする。
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項の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行うことができる。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の承認を得た金額とする。

### 第6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7条（投資口の取扱いに関する事項）

本投資法人が発行する投資口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の手續並びにその手数料は、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 資産運用の対象、方針及び計算

### 第9条（資産運用の基本方針）

本投資法人は、中長期にわたり、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、

主として第11条第2項及び第3項に規定する特定資産に投資して運用を行う。

#### 第10条（投資方針）

1. 本投資法人は、主として、第11条第2項及び第3項に定める特定資産のうちその主たる用途を住居とする不動産等（第11条第2項に定める不動産等を指す。以下、別途定める場合を除き同様とする。）（主たる用途を住居とする不動産等を以下「賃貸住宅」という。）に対して投資を行う。
2. 本投資法人は、前項の資産に投資するに当たり、地域経済及び賃貸市況の変動並びに地震等のリスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、地域的分散投資を行う。投資対象地域は、首都圏、政令指定都市、県庁等所在地及びそれに準ずる都市並びにそれらの周辺通勤圏等を含むものとし、投資対象地域を日本全国に分散させる。
3. 本投資法人は、第1項の資産に投資するに当たり、賃貸住宅カテゴリー別の賃貸市況の変動リスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、異なる賃貸住宅カテゴリーに分散投資を行う。投資対象とする賃貸住宅カテゴリーは、ワンルームタイプ、ファミリータイプ及びプレミアムタイプとする。
4. 個々の不動産等への投資に当たっては、当該不動産等の予想収益、立地及び住環境、建築及び設備の仕様、耐震性能、権利関係、建物管理状況、環境・地質等を十分に調査し、その投資価値を見極めた上で、総合的に判断する。
5. 本投資法人は、一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等のマクロ経済情報又は本投資法人の経営環境に急激な変化が生じ、投資主の利益を毀損する恐れがある場合、前項の定めにかかわらず、投資主の利益を守るため必要な処置を講ずることができる。
6. 本投資法人が取得する資産の組入比率は以下に記載する方針による。  
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。
7. 本投資法人は、その有する資産の総額のうち占める不動産等（本項においては、不動産（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。）第37条第3項第2号イ、ロ及びホに掲げる資産をいう。以下この項において同じ。））、不動産の賃借権、同号へに掲げる資産、地上権及び地役権並びにこれらの資産を信託する信託の受益権をいう。）の価額の割合を100分の70以上とする。
8. 本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券に係る配当金、償還金、利子等、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を再投資することができる。
9. 第2項乃至第4項及び第8項に掲げる取引以外の取引は、法令、社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」という。）の規則及び本規約に照らし、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の運用において有益であると判断される場合に限り、行うことができる。

#### 第11条（主要投資対象の特定資産）

1. 本投資法人の主要な投資対象は、不動産等とする。
2. 前項に規定する不動産等とは、次に掲げるものをいう。
  - (1) 不動産
  - (2) 不動産の賃借権
  - (3) 地上権
  - (4) 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

- る金銭と合せて信託する包括信託を含む。)
- (5) 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
  - (6) 当事者の一方が相手方の行う前各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（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」という。）
  - (7) 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. 本投資法人は前項に掲げる不動産等の他、次に掲げる特定資産に投資することができる。
- (1) 預金
  - (2) コール・ローン
  - (3) 譲渡性預金証書
  - (4) 有価証券（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1号に定めるものをいう。）（第2項及び本項前各号に該当するものを除く。）
  - (5) 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に定めるものをいう。）
  - (6) 信託財産を前各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
  - (7) 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。）
4. 本投資法人は、必要がある場合には次に掲げる資産に投資することができる。
- (1) 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含む。）第18条第1項に規定する商標権又は同法第30条第1項に規定する専用使用権若しくは同法第31条第1項に規定する通常使用権（第2項第1号乃至第5号に掲げる資産に対する投資に付随するものに限る。）
  - (2) 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含む。）第2条第1項に定める温泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
  - (3) 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6項に規定する特定出資（実質的に第2項第1号乃至第4号に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限る。）
  - (4) 特定資産への投資に付随して、民法第667条に規定される組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理を目的としたものに限る。）
  - (5) 民法上の動産
  - (6) 信託財産を前各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

#### 第12条（投資制限）

1. 本投資法人は前条第3項に掲げる有価証券及び金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わない。
2. 前条第3項第7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。
3. 投資対象となる不動産等は国内不動産に限定する。
4. 本投資法人は、わが国以外に所在する不動産若しくは当該不動産を主として裏付けとする資産、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行わない。

### 第13条（組入資産の賃貸）

1. 本投資法人は、所有する特定資産である不動産について中長期的な安定収益の確保を目的として第三者との間で賃貸借契約を締結し賃貸を行うこととする。また、本投資法人が所有する不動産を裏付にした特定資産である信託の受益権に係る信託財産であ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賃貸を行わせることとする。
2. 本投資法人は、前項の不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに準じる金銭（以下「敷金等」という。）を自ら又は信託の受託者を通じて受け入れることがあり、かかる敷金等については、本規約の定めに従い運用を行う。
3. 本投資法人は、余剰資金の効率的な運用を目的として、不動産以外の運用資産の賃貸を行うことができる。
4. 本投資法人は、不動産に共有者が存する場合、自ら又は信託の受託者を通じて、共有不動産全体の投資法人による利用について共有者の同意を得た上で、また、不動産が建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含む。）第1条に規定する建物である場合、他の区分所有者の所有する専有部分を賃借した上で、それぞれこれを第三者に転貸することができる。

### 第14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（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含む。）、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、並びに一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い、下記の通り運用資産の種類毎に定める。
  - (1) 第11条第2項第1号乃至第3号までに定める不動産、不動産の賃借権及び地上権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、減価償却の算定方法は、建物部分及び設備部分ともに、原則として定額法によるが、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、投資主保護上問題がないと合理的に判断することができる場合に限り、他の算定方法により算定することができる。
  - (2) 第11条第2項第4号乃至第7号に定め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、金融資産及び負債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した上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とする。
  - (3) 第11条第3項第3号及び第4号に定める有価証券  
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、合理的に算定された価額とする。但し、資産流動化法第2条に定める優先出資証券については、上記のような市場価格及び合理的に算定された価格がない場合には、取得原価で評価することができる。
  - (4) 第11条第3項第5号に定める金銭債権  
取得価額から、貸倒引当金を控除した価額とする。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、取得価額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認識される場合には、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額とする。
  - (5) 第11条第3項第6号に定める金銭の信託の受益権  
投資運用する資産に応じて本項第1号乃至第4号、第6号及び第7号に定める当該

投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債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上で、資産の合計額から負債の合計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。

- (6) 第11条第3項第7号に定めるデリバティブ取引に係る権利  
取引所に上場している取引により生じる債権及び債務は、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若しくは買い気配の最高値、又は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とする。同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額とする。取引所の相場がない取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額とする。公正な評価額を算出することが極めて困難と認められる取引については、取得価額をもって評価する。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、ヘッジ会計が適用できるものとする。
  - (7) その他  
上記に定めがない場合は、投信法、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。
    - (1) 第11条第2項第1号乃至第3号に定める不動産、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より求めた評価額とする。
    - (2) 第11条第2項第4号乃至第7号に定め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、金融資産及び負債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した上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とする。
  3. 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する。但し、第1項第3号及び第6号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価することができる資産については、毎月末とする。
  4. 第1項及び第2項に定める評価方法については、継続性の原則に則り変更は行わない。但し、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合で、かつ、投資主保護上問題がないと合理的に判断することができる場合に限り、他の評価方法に変更することができる。評価方法を変更した場合には、直後に投資主に交付する資産運用報告において次の事項を記載する。
    - (1) 当該評価方法の変更の事実及び変更日
    - (2) 変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的内容
    - (3) 期末における変更前に採用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額
    - (4) 具体的な変更理由
    - (5) その他、投資主保護上必要な事項

#### 第15条（金銭の分配の方針）

本投資法人は、原則として、以下の方針に従って金銭の分配を行う。

- (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」という。）は不動産（本投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。）から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、

施設使用料、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又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、及びこれらに類する収益に、資産の売買損益及び償還差損益を加減し、諸経費（減価償却を含む。）、支払利息、資産運用報酬等を控除し、繰越欠損金のあるときはその金額を補填し、繰越利益があるときはその金額を含めた後の金額とする。なお、損失が生じた場合、未分配の金額がある場合は次期へ繰り越す。

- (2) 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、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。）を超えて本投資法人が決定する金額とする。なお、本投資法人は、運用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る。
- (3) 役員会において適切と判断した場合、投信法第137条第1項の規定に従い、投資主に対し、投信法第131条第2項の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。
- (4) 本投資法人は、利益を超える金銭の分配を行う場合には、当該決算期に係る利益の金額に当該営業期間の減価償却費計上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（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に規定されている配当可能額の90%に相当する金額を超えない場合には、配当可能額の91%に相当する金額まで分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができる。
- (5) 投資主への分配金は金銭にて分配するものとし、原則として決算期から3か月以内に決算期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又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数に応じて行う。
- (6) 前項に規定する分配金は、投資主に対する金銭の分配の支払いが行われずに、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義務を免れる。なお、未払分配金には利息を付さない。
- (7) 本投資法人は、前各号のほか、金銭の分配に当たっては、投資信託協会の定める規則等に従う。

#### 第16条（営業期間及び決算期）

本投資法人の営業期間は、毎年10月1日から翌年3月31日まで、及び4月1日から9月30日まで（以下、各営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。

#### 第17条（借入れ及び投資法人債の発行）

1. 本投資法人は、資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るため、特定資産の取得資金、賃貸を行う不動産若しくは信託の受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金又は投資法人の運営に要する資金若しくは債務の返済（敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含む。）等を使用とし、借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の発行を行うことができる。
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。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。
3. 本投資法人の借入金と投資法人債の限度額は各々1兆円を上限とする。但し、借入金と投資法人債と併せて、その合計額が1兆円を超えないものとする。
4. 借入れを行う場合、借入れ先は、租税特別措置法第67条の15第1項第1号口(2)に規定する機関投資家に限る。

## 第4章 投資主総会

### 第18条（開催場所及び頻度）

本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都23区内とし、原則として2年に1回以上開催する。

### 第19条（投資主総会の招集）

投資主総会は、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、役員会の承認に基づきこれを招集する。

### 第20条（招集の公告、通知）

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、第25条に定める基準日現在の投資主に対して、書面をもってその通知を発する。投資主総会は、投資主の全員の同意があるときは、招集の手続を経ることなく開催することができる。

### 第21条（投資主総会の議長）

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名がこれに代わる。

### 第22条（投資主総会の決議方法）

1. 投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、出席した投資主の議決権の過半数をもって行う。
2. 投信法第93条の2第2項に定める決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行う。
3. 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」という。）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。
4. 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提出して行う。
5. 前2項の規定により、書面又は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23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る。但し、投資主又は代理人に選任された投資主は、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しなければならない。

### 第24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25条（基準日）

1. 決算期から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の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、その招集に係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。
2. 前項のほか、本投資法人は必要があるときは、予め公告して、一定の日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使することができる投資主又は登録投資口質権者としてすることができる。

#### 第26条（投資主総会に関する事項）

本投資法人の投資主総会に関する事項は、法令及び本規約のほか、役員会の定める投資主総会規程による。

### 第5章 役員及び役員会

#### 第27条（役員に関する事項）

1. 本投資法人の執行役員は3名以内、監督役員は4名以内（但し、執行役員の員数に1を加えた数以上とする。）とし、執行役員及び監督役員（以下、「役員」という。）は役員会を構成する。
2. 役員は、投資主総会の決議によって選任する。

#### 第28条（役員の任期）

役員の任期は、選任後2年とする。但し、補欠として又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は他の在任者の任期の残存期間と同一とする。

#### 第29条（役員会の決議方法）

役員会の決議は、法令又は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役員の過半数が出席し、その過半数をもって行う。

#### 第30条（役員会の招集及び議長）

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名の場合はその執行役員が、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. 役員会を招集するには、役員会の日3日前までに、各役員に対して招集通知を発することとする。但し、役員の方の全員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は招集の手続を経ることなく開催することができる。

#### 第31条（役員会に関する事項）

役員会に関しては、法令及び本規約のほか、役員会の定める役員会規程による。

#### 第32条（役員の報酬の額又は報酬の支払に関する基準）

役員の報酬の支払に関する基準は、以下の通りとする。

- (1) 執行役員報酬は、1人当たり月額80万円を上限とし、その報酬月額は役員会で決定する。支払時期は毎月末日までとし、その支払は執行役員の方の指定する口座への振込により行う。



- (2) 監督役員報酬は、1人当たり月額50万円を上限とし、その報酬月額は役員会で決定する。支払時期は毎月末日までとし、その支払は監督役員が指定する口座への振込により行う。

#### 第33条（役員が投資法人に対する賠償責任の免除）

本投資法人は、投信法第115条の6第7項の規定に基づき、任務を怠ったことによる役員（役員であった者を含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、役員会の決議によって免除することができる。

### 第6章 会計監査人

#### 第34条（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35条（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36条（会計監査人の報酬の額又は報酬の支払に関する基準）

会計監査人の報酬額は1営業期間につき、3,000万円を上限として役員会で決定する。その支払は決算期後3か月以内に会計監査人が指定する口座への振込により行う。

#### 第37条（会計監査人が投資法人に対する賠償責任の免除）

本投資法人は、投信法第115条の6第7項の規定に基づき、任務を怠ったことによる会計監査人（会計監査人であった者を含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、役員会の決議によって免除することができる。

### 第7章 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

#### 第38条（発行する投資口及び投資法人債の募集に関する事務等）

1. 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に、資産の保管に係る業務を資産保管会社にそれぞれ委託する。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第117条に定める事務（以下「一般事務」という。）については第三者へ委託する。
2. 本投資法人が発行する投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資証券及び投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に係る事務（「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。）第169条第2項第4号及び第5号に定める一般事務のことをいう。）は、適宜、一般事務受託会社を役員会で定め、一般事務委託契約を締結することとする。

#### 第39条（資産運用会社に対する資産運用報酬の計算方法並びにその支払時期及び方法等）

本投資法人が資産運用会社に支払う資産運用報酬の額及び支払に関する基準は、本規約の一部を構成する別紙1に定める通りとする。

#### 第40条（諸費用の負担）

本投資法人は、以下の費用についても負担する。

- (1) 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業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、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若しくは損害金の請求があった場合にかかる遅延利息若しくは損害金
- (2) 投資口の発行及び上場に関する費用
- (3) 投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主あて書類送付に係る費用及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費
- (4) 分配金支払に関する費用（投資主分配金領収書、銀行取扱手数料等を含む。）
- (5) 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
- (6) 目論見書及び金融商品取引法第13条第5項に定める有価証券の募集又は売出しのための資料の作成、印刷及び交付に係る費用
- (7) 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（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含む。）
- (8) 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
- (9) 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
- (10) 投資主総会及び役員会開催に係る費用、公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用
- (11) 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
- (12) 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（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。）
- (13) 借入金及び投資法人債に係る利息
- (14) 本投資法人の運営に要する費用
- (15) その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

制定：平成17年10月4日

改定：平成17年10月7日

改定：平成17年11月25日

改定：平成17年12月9日

改定：平成18年1月10日

改定：平成18年4月19日

改定：平成19年12月20日

改定：平成21年1月21日

改定：平成22年5月28日

## 別紙1

### 資産運用会社に対する資産運用報酬

資産運用会社の行う委託業務に対する報酬は、運用報酬1、運用報酬2、取得報酬及び譲渡報酬から構成されるものとする。それぞれの報酬の具体的な額又は計算方法及び支払の時期は以下に掲げる通りとする。

#### 運用報酬1

運用報酬1は、本投資法人の運用資産額（貸借対照表上の総資産額）の毎月末残高を平均した金額に0.50%（年率）を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。運用報酬1の支払時期は、本投資法人の各営業期間を各3か月の計算期間に分割し（3か月に満たない計算期間が生じる場合には、当該営業期間における最初の期間を3か月に満たない計算期間とする。）、各計算期間末日の翌月末とする。

#### 運用報酬2

運用報酬2は、本投資法人の直前決算期毎に算定される運用報酬2控除前の分配可能金額に3.0%（年率）を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。運用報酬2の支払時期は、本投資法人の役員会において計算書類等の承認を受けた日の属する月の翌月末とする。

#### 取得報酬

取得報酬は、運用資産を取得した場合の取得価額（建物に係る消費税及び地方消費税相当額を除く。）に1.0%を上限とした料率を乗じた金額とする。取得報酬の支払時期は、取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末とする。

#### 譲渡報酬

譲渡報酬は、運用資産を譲渡した場合の譲渡価額（建物に係る消費税及び地方消費税相当額を除く。）に、0.5%を上限とした料率を乗じた金額とする。譲渡報酬の支払時期は、譲渡日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末とする。

各報酬に係る消費税および地方消費税は、本投資法人の負担とし、本投資法人は、各報酬の支払いに際して当該報酬に係る消費税および地方消費税を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座に振込入金する方法で支払うものとする。

平成21年1月21日

日本賃貸住宅投資法人  
執行役員 佐久間 隆夫