

投資法人規約

福岡リート投資法人

第1章 総則

(商号)

第1条 本投資法人は、福岡リート投資法人と称し、英文では Fukuoka REIT Corporation と表示する。

(目的)

第2条 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。

(本店の所在地)

第3条 本投資法人は、本店を福岡市に置く。

(公告方法)

第4条 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

(発行可能投資口総口数)

第5条 本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とする。

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を超えることとする。
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、役員会の承認を得て、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価額とする。

(投資口の払戻し及び自己の投資口の取得)

第6条 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。

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。

(投資口の取扱いに関する事項)

第7条 本投資法人の投資主名簿への記載又は記録、投資主の権利の行使の手續その他の投資口及び投資証券に関する取扱いの手續及びその手数料は、法令又は本規約のほか、役員会の定める投資口取扱規程によるものとする。

(最低純資産額)

第8条 本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とする。

第3章 投資主総会

(投資主総会の頻度)

第9条 本投資法人の投資主総会は、2016年5月15日及び同日以後遅滞なく招集され、以後、隔年毎の5月15日及び同日以後遅滞なく招集される。また、必要あるときは随時招集される。

(投資主総会の招集者)

第10条 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、役員会の承認を得てこれを招集する。

(投資主総会招集の公告、通知)

第11条 投資主総会を招集するには、投資主総会の日から2か月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに各投資主に対して書面又は法令の定めるところに従い電磁的方法にて通知を発する。ただし、第9条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、当該公告をすることを要しない。

2. 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。
3. 本投資法人は、電子提供措置をとる事項のうち内閣府令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。

(投資主総会の議長)

第12条 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名がこれにあたる。全ての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会において予め定めた順序に従い、監督役員の1名がこれにあたる。

(定足数)

第13条 投資主総会の決議（普通決議及び特別決議を含む。）は、発行済投資口の3分の2以上にあたる投資口を有する投資主の出席をもって行う。ただし、法令の改正に伴い必要となる規約の改定を議案とする場合、発行済投資口の過半数の投資主の出席をもって行う。

(投資主総会の決議方法)

第14条 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。

(議決権の代理行使)

第15条 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。この場合においては、当該投資主又は代理人は、投資主総会毎にその代理権を証明する書面を予め本投資法人に提出しなければならない。

(書面による議決権の行使)

第16条 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。

2. 前項の定めにより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。

(電磁的方法による議決権の行使)

第17条 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. 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供して行う。

3. 前項の定めにより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。

(みなし賛成)

- 第18条 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2項の規定は、(i)以下の各事項に関する議案が投資主総会に提出されることについて本投資法人が本投資法人のウェブサイトにおいて公表した日若しくは招集権者がこれに準ずる方法により公表した日のいずれか早い日から2週間以内に、総発行済投資口の100分の1以上の投資口を6か月以上引き続き有する投資主が、当該議案に反対である旨を本投資法人(招集権者が執行役員若しくは監督役員以外の者である場合は、本投資法人及び招集権者の双方)に通知した場合、又は、(ii)以下の各事項に関する議案について、本投資法人が当該議案に反対である旨を招集通知に記載若しくは本投資法人のウェブサイトにおいて公表した場合は、当該議案については適用しない。
 - (1) 執行役員又は監督役員の選任又は解任
 - (2) 資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結又は解約
 - (3) 解散
 - (4) 投資口の併合
 - (5) 執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除
 - (6) 吸収合併契約又は新設合併契約の承認
 4. 第1項及び第2項の規定は、本条を変更する規約変更議案については適用しない。

(基準日)

- 第19条 本投資法人は、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のできる投資主とする。ただし、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に限る。
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予め公告し、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又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき者としてすることができる。

(投資主総会議事録)

- 第20条 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に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 役員及び役員会

(役員の数及び役員会の構成)

- 第21条 本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上(ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とする。)とし、役員(執行役員及び監督役員をいう。以下同じ。)は役員会を構成する。

(役員を選任)

- 第22条 役員は、投資主総会の決議によって選任する。

(役員の任期)

- 第23条 役員は、選任後2年とする。ただし、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、補欠として又は増員のため選任された役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とする。

2. 補欠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役員の任期が満了するときまでとする。ただし、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。

（役員会招集者及び議長）

第24条 法令に別段の定めがある場合のほか、役員会は、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合に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、議長となる。

2. 役員会を招集する者は、役員会の日の3日前までに各役員に対してその通知を発するものとする。ただし、役員全員の同意を得て、招集期間を短縮又は招集手続を省略することができる。

（役員会の決議の方法）

第25条 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し、その過半数をもって行う。

（役員会議事録）

第26条 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に定める事項を記載又は記録した議事録を作成し、出席した役員が、これに署名、記名押印又は電子署名する。

（役員に対する報酬）

第27条 各執行役員の報酬は月額100万円を上限として役員会にて定める金額を各月の最終営業日までに支払うものとする。また、各監督役員に対する報酬は、月額30万円を上限として役員会にて定める金額を各月の最終営業日までに支払うものとする。

（役員賠償責任の免除）

第28条 本投資法人は、役員が投信法第115条の6第1項の責任について、当該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、当該役員が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、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとする。

第5章 資産運用

（資産運用の基本方針）

第29条 本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、主として不動産等資産（第31条第1項に掲げる不動産等資産をいう。以下同じ。）に投資し、加えて、不動産等資産以外の不動産等（第31条第2項各号に掲げる不動産等をいう。以下同じ。）及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券（第31条第3項各号に掲げる不動産対応証券をいう。以下同じ。）等の特定資産に投資して運用を行う。

（投資態度）

第30条 本投資法人は、資産の運用の方針として、以下に定義する特定不動産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以上となるように運用する。ここで特定不動産とは、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。

2. 本投資法人の投資する不動産（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含む。）の用途は、主として商業施設、オフィスビル、ホテル、住居等とし、投資対象地域としては主として福岡市及びその周辺部並びに首都圏、政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部とする。
3. 本投資法人は、不動産等及び不動産対応証券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上で、投資環境等に応じてその投資を決定する。
4. 本投資法人の運用にあたっては、第31条第1項に掲げる資産のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本とするが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等（第31条第1項及び第2項に掲げる資産のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権を除いたものをいう。）及び不動産対応証券への投資を行う。
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、金銭債権に関する利息及び遅延損害金、不動産等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。

（資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲）

第31条 本投資法人が主要な投資対象とする不動産等資産とは、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。

2. 不動産等とは、不動産等資産に加え次に掲げるものをいう。
 - (1) 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。ただし、不動産等資産に該当するものを除く。）
 - (2) 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
 - (3) 当事者の一方が相手方の行う不動産等資産又は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「不動産等に関する匿名組合出資持分」という。）
 - (4) 信託財産を主として不動産等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. 不動産対応証券とは、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をいう。
 - (1) 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項に定める優先出資証券
 - (2) 受益証券 投信法第2条第7項に定める受益証券
 - (3) 投資証券 投信法第2条第15項に定める投資証券
 - (4) 特定目的信託の受益証券 資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（前項第1号、第2号又は第4号に掲げる資産に投資するものを除く。）
4. 本投資法人は、上記に掲げる資産を投資対象とするほか、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) 国債証券
 - (4) 地方債証券
 - (5) 特別の法律により法人の発行する債券（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「金融商品取引法」という。）第2条第1項第3号で定めるものをいう。）
 - (6) 社債券（相互会社の社債券を含む。新株予約権付社債券を除く。）
 - (7) 資産流動化法に規定する特定社債券（金融商品取引法第2条第1項第4号で定めるものをいう。）
 - (8) コマーシャル・ペーパー（金融商品取引法第2条第1項第15号で定めるものをい

- う。)
- (9) 投資法人債券（投信法第2条第20項に定めるものをいう。）
 - (10) オプションを表示する証券又は証書（金融商品取引法第2条第1項第19号で定めるものをいう。）
 - (11) 貸付信託の受益証券（金融商品取引法第2条第1項第12号で定めるものをいう。）
 - (12) 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号で定めるものをいう。）
 - (13) デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号で定めるものをいう。）
 - (14) 株券（ただし、第29条に定める資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合に限る。）
 - (15) 有価証券（ただし、本条第2項、第3項及び前各号において有価証券に該当するものを除く。）
 - (16) 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第3条第11号で定めるものをいう。）
 - (17) 公共施設等運営権（投信法施行令第3条第12号で定めるものをいう。）
5. 本投資法人は、上記第2項から第4項までに定める特定資産のほか、不動産等への投資（本項第7号又は第8号に掲げる資産以外の資産に限る。）又は本投資法人による借入れ（本項第7号及び第8号に掲げる資産に限る。）にあたり、必要がある場合には、以下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
 - (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項に規定す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
 - (3) 動産等（民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含む。）で規定されるもののうち、設備、備品、その他構造上又は利用上不動産に付加された物件等をいう。）
 - (4) 地役権
 - (5) 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
 - (6) 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。）第2条第8項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。）
 - (7) 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
 - (8) 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
 - (9) 前各号に掲げる資産のほか、不動産等又は不動産対応証券の投資に付随して取得することが必要又は有用となるもの
6. 金融商品取引法第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、上記第2項から第5項までを適用するものとする。

（投資制限）

- 第32条 本投資法人は、前条第4項第3号から第11号まで、第14号及び第15号に定める有価証券並びに同項第12号に定める金銭債権について、積極的な運用益の取得を目指した投資を行わないものとし、安全性、換金性を重視して投資を行うものとする。
2. 本投資法人は、前条第4項第13号に定めるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、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。

（組入資産の貸付等及び第三者のための担保提供）

- 第33条 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、又は運営委託契約を締結して委託を行うことを原則とする。ただし、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、又は本投資法人が当該不動産を当該信託の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て委託を行うことを原則とする。

2. 本投資法人は、不動産の賃貸又は運営委託に際し、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第 29 条及び第 30 条に従い運用する。
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を行うことがある。
4. 本投資法人は、不動産その他の運用資産について、第三者のために担保に供することがある。

第 6 章 資産評価

(資産評価の方法、基準、基準日)

第34条 本投資法人の資産評価の方法は、以下の通り運用資産の種類毎に定める。

- (1) 第 31 条第 1 項に定める不動産、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。
- (2) 第 31 条第 1 項及び第 2 項第 1 号から第 4 号までに定める信託の受益権及び不動産等に関する匿名組合出資持分
信託財産の構成資産が不動産の場合は前号に従った評価を行い、匿名組合の構成資産が不動産の場合は匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込んだ価額により評価するものとする。信託財産又は匿名組合の構成資産がその他の資産の場合は、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した上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して、信託の受益権の持分相当額又は当該匿名組合出資持分相当額を算定した価額により評価する。
- (3) 第 31 条第 3 項に定める不動産対応証券
時価により評価する。ただし、市場価格のない株式等（出資金等、株式と同様に持分の請求権を生じさせるものを含む。）は、取得価額により評価する。
- (4) 第 31 条第 4 項第 3 号から第 11 号まで並びに同項第 14 号及び第 15 号に定める有価証券
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する。ただし、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、償却原価法に基づき算定された価額とする。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。ただし、市場価格のない株式等（出資金等、株式と同様に持分の請求権を生じさせるものを含む。）は、取得原価により評価する。
- (5) 第 31 条第 4 項第 1 号、第 2 号及び第 12 号に定める預金、コールローン及び金銭債権
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。ただし、当該金銭債権が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する。
- (6) 第 31 条第 4 項第 13 号に定めるデリバティブ取引に係る権利
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。なお、金融商品に関する会計基準により特例処理の要件を充足するものについては、特例処理を適用することができるものとする。
- (7) その他の資産
前各号に定めのない資産については、投信法、一般社団法人資産運用業協会（以下「資産運用業協会」という。）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、以下のように評価するものとする。
 - (1) 第 31 条第 1 項に定める不動産、不動産の賃借権及び地上権並びに同条第 5 項第 4 号に定める地役権
原則として、第三者の不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた価額とする。
 - (2) 第 31 条第 1 項及び第 2 項第 1 号から第 4 号までに定める信託の受益権及び不動産等に関する匿名組合出資持分
信託財産の構成資産が不動産の場合は第 1 号に従った評価を行い、匿名組合の構成資産が不動産の場合は資産運用業協会の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に従って評価するものとする。信託財産又は匿名組合の構成資産が金融資産の場合は、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した上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計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とする。
3. 資産評価の基準日は、原則として、決算期とする。ただし、第 1 項第 3 号、第 4 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できる資産については毎月末とする。

(保有不動産に係る減価償却算定方法)

第35条 保有不動産の建物及び設備等の減価償却額の算定方法は、定額法を採用する。ただし、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。

第 7 章 借入れ及び投資法人債の発行

(借入れ及び投資法人債の発行)

第36条 本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、資産の取得資金、工事代金、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払、借入金及び投資法人債の債務の履行を含む債務の返済及び運転資金等を使途とし、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。ただし、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られるものとする。

2. 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、かつ、その合計額は 1 兆円を超えないものとする。
3. 借入れを行う場合、金融商品取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家（ただし、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。以下同じ。）第 67 条の 15 に規定する機関投資家に限る。）からの借入れに限るものとする。
4. 第 1 項に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、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。

第 8 章 計 算

(営業期間及び決算期)

第37条 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 月末日までとし、各営業期間の末日を決算期とする。

(金銭の分配の方針)

第38条 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) 利益の分配
- ア. 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（以下「分配可能金額」という。）は、投信法第 136 条第 1 項に規定する利益とする。
- イ. 分配金額は、原則として租税特別措置法第 67 条の 15（以下「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（以下「配当可能利益の額」という。）の 100 分の 90 に相当する金額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分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができる。
- (2) 利益を超えた金銭の分配
- 本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額以下である場合、本投資法人における課税負担の軽減を目的とする場合又は不動産市況の動向等により本投資法人が適切と判断した場合、法令等（資産運用業協会規則等を含む。）に定める範囲内で、本投資法人が決定した金額を利益を超えた金銭として分配することができる。ただし、金銭の分配金額がなお投資法人に係る課税の特例規定における要件に合致しない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決めた金額をもって、利益を超えて金銭の分配をすることができる。
- (3) 分配金の分配方法
- 本条に基づく分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から 3 か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある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) 分配金請求権の除斥期間
- 投資主に対する金銭の分配は、支払開始の日から満 3 年を経過してもなお受領されないときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとする。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとする。
- (5) その他
- 本投資法人は、第 1 号から第 4 号までのほか、金銭の分配にあたっては、資産運用業協会の定める規則等に従うものとする。

第 9 章 会計監査人

(選任)

第39条 会計監査人は、投資主総会の決議によって選任する。

(任期)

第40条 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。

(会計監査人に対する報酬)

第41条 会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる各営業期間につき 1,500 万円を上限として、この範囲内で役員会にて定める金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領後 1 か月以内に支払う。

第 10 章 業務及び事務の委託

(業務及び事務の委託)

第42条 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である株式会社福岡リアルティに、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に係る事務であって、投信法第 117 条に定める事務については第三者に委託する。

(資産運用会社に対する資産運用報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準)

第43条 本投資法人が資産の運用を委託する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については、本規約の一部を構成する別紙に定める通りとする。

第 11 章 附 則

(消費税及び地方消費税)

第44条 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（昭和 63 年法律第 108 号、その後の改正を含む。）上課税対象項目とされるもの（以下、総称して「課税対象項目」という。）に課税される消費税及び地方消費税等を負担するものとし、その消費税及び地方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。

制定 2004 年 6 月 30 日

一部変更 2004 年 8 月 20 日

一部変更 2006 年 6 月 27 日

一部変更 2008 年 5 月 29 日

一部変更 2010 年 5 月 26 日

一部変更 2012 年 5 月 23 日

一部変更 2014 年 3 月 1 日

一部変更 2014 年 5 月 22 日

一部変更 2016 年 5 月 25 日

一部変更 2018 年 5 月 24 日

一部変更 2020 年 5 月 26 日

一部変更 2020 年 9 月 1 日

一部変更 2022 年 5 月 25 日

一部変更 2024 年 5 月 22 日

一部変更 2026 年 5 月 21 日

(別紙)

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並びに支払時期

本投資法人が運用資産の運用を委託する資産運用会社に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は次の通りとする。なお、各報酬の支払に際しては、当該報酬に係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入金する方法で支払うものとする。

① 運用報酬 1

本投資法人は、資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより、運用する運用委託資産合計額（本投資法人の直前の決算期の貸借対照表（投信法第 131 条第 2 項の承認を受けたものに限る。以下「貸借対照表」という。）に記載された資産の部の合計額（ただし、企業会計基準第 34 号「リースに関する会計基準」並びにこれに関連する企業会計基準、企業会計基準適用指針、実務対応報告及び移管指針の適用に伴い、新たに貸借対照表に計上される使用権資産に係る金額を除く。）をいう。以下同じ。）に連動した以下の算式にて算出された金額（円単位未満切捨て）及びこれに係る消費税相当額の合計額を支払う。

計算期間	計算方法	支払時期
計算期間Ⅰ （直前の決算期の翌日が属する月から3か月目の末日までの期間）	直前期末運用委託資産合計額（本投資法人の直前の決算期の貸借対照表に記載された運用委託資産合計額をいう。以下同じ。） $\times 0.25\% \times$ 当該計算期間の実日数 $\div 365$	計算期間Ⅰ満了日まで
計算期間Ⅱ （計算期間Ⅰの末日の翌日から決算期までの期間）	（直前期末運用委託資産合計額 $+$ 計算期間Ⅰの期中に取得した運用資産の取得価額 $-$ 計算期間Ⅰの期中に処分した運用資産の直前期末貸借対照表価額） $\times 0.25\% \times$ 当該計算期間の実日数 $\div 365$	計算期間Ⅱ満了日まで

② 運用報酬 2

本投資法人の直前の決算期毎に算定される本投資法人の運用資産から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、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又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（ただし、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。以下「賃貸収益」という。）の2%に相当する金額（1円未満切捨）とし、決算確定日の属する月の翌月末までに支払うものとする。なお、報酬の対応する期間が営業期間に満たない場合については、日割計算により精算するものとする。

③ 運用報酬 3

本投資法人の直前の決算期毎に算定される、運用資産から生じる賃貸収益に運用資産の売買損益及び償還差益を加減し、諸経費（減価償却費を含む。）、支払利息、運用報酬1、運用報酬2、運用報酬4を控除した金額の3.6%に相当する金額（1円未満切捨）とし、決算確定日の属する月の翌月末までに支払うものとする。なお、報酬の対応する期間が営業期間に満たない場合については、日割計算により精算するものとする。

④ 運用報酬 4

運用資産として新たに資産（ただし、本投資法人が保有する信託受益権に係る信託が終了した場合に、本投資法人が信託受託者から取得する信託受益権の裏付けとなる不動産を除く。）を取得した場合、当該資産の取得価額（不動産の場合、土地・建物一体の取得価額をいい、複数の不動産が同時に取得される場合はそのそれぞれの取得価額とする。また、取得された不動産が共有関係にある場合は、各共有持分相当の不動産の価額とする。ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除く。）に応じて、以下の料率を乗じた金額の合計額（1円未満切捨）を、原則、取得日の属する月の翌月末までに支払う（最大3か月以内）。

- ・ 500億円以下の部分に対して、0.5%

（ただし、利害関係者からの資産の取得については、0.25%）

- ・ 500億円超の部分に対して、なし

⑤ 運用報酬 5

運用資産を譲渡した場合、当該資産の譲渡価額（不動産の場合、土地・建物一体の譲渡価額をいい、複数の不動産が同時に譲渡される場合はそのそれぞれの譲渡価額とする。また、譲渡された不動産が共有関係にある場合は、各共有持分相当の不動産の価額とする。ただし、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用は除く。）に応じて、以下の料率を乗じた金額の合計額（1円未満切捨）を、原則、譲渡日の属する月の翌月末までに支払う（最大3か月以内）。

- ・ 500億円以下の部分に対して、0.5%

（ただし、利害関係者への資産の譲渡については、0.25%）

- ・ 500億円超の部分に対して、なし