

投 資 法 人 規 約

トップリート投資法人

第1章 総 則

第1条（商 号）

本投資法人は、トップリート投資法人と称し、英文では Top REIT, 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（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、200万口とする。
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、募集ごとに均等に定めるものとし、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執行役員が決定し、役員会が承認した金額とする。

第6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証券の種類、投資主名簿（証券保管振替制度による実質投資主（以下「実質投資主」という。）に関する名簿（以下「実質投資主名簿」という。）を含む。以下同じ。）への記載又は記録、投資証券の再発行その他の手続及び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程による。

第7条（最低純資産額）

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とする。

第8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（実質投資主を含む。以下同じ。）の請求による投資口の払戻しを行わない。

第3章 投資主総会

第9条（招 集）

1. 本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回以上開催する。
2. 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招集する。
3. 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週間前までに各投資主に対して書面にて通知を発する。

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、役員会において予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のほか、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. 前項の場合においては、当該投資主又は代理人は、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13条（書面による議決権の行使）

1. 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. 前項の規定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。

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を定めることができる。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。

2. 前項の規定により、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。

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. 決算期（第 33 条において定義する。以下同じ。）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ている投資主をもって、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者とする。
2. 前項のほか、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て、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。

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、議長が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 18 条（投資主総会規程）

投資主総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投資主総会規程による。

第 4 章 役員及び役員会

第 19 条（役員の員数及び役員会の構成）

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、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。

第 20 条（役員の選任及び任期）

1. 役員は、投資主総会の決議によって選任する。
2. 役員の任期は、選任後 2 年とする。ただし、補欠として又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とする。

第 21 条（役員の報酬の支払基準及び支払の時期）

本投資法人の役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次のとおりとする。

- (1) 各執行役員の報酬は、一人当たり月額 80 万円を上限とし、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した金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとする。
- (2) 各監督役員の報酬は、一人当たり月額 50 万円を上限とし、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した金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとする。

第 22 条（役員の賠償責任の免除）

本投資法人は、投信法第 115 条の 6 第 1 項に定める役員の責任について、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は、責任の原因となった事実の内容、当該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、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。

第 23 条（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、全役員に対して発するものとする。ただし、全役員の同意を得て、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。

第 24 条（決議）

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。

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。

第 26 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他、役員会において定める役員会規程による。

第5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、その投資主総会において再任されたものとみなす。

第29条（会計監査人の報酬の支払基準及び支払時期）

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、役員会で決定する金額を、当該決算期後3か月以内に支払うものとする。

第6章 資産運用の対象及び方針

第30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に定めるとおりとし、別紙1は、本規約の不可分な一部として、本規約の末尾に添付され、本規約と一体をなすものとする。

第7章 資産の評価

第31条（資産評価の方法、基準及び基準日）

本投資法人の資産評価の方法、基準及び基準日は、別紙2に定めるとおりとし、別紙2は、本規約の不可分な一部として、本規約の末尾に添付され、本規約と一体をなすものとする。

第8章 借入れ及び投資法人債の発行

第32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、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の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。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。）第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものとする。
2. 前項に係る借入れ及び投資法人債により収受した金銭の使途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び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。）等とする。
3. 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。

4. 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、その合計額が1兆円を超えないものとする。

第9章 計 算

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5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年4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）

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) 利益の分配

- ① 本投資法人の利益の金額（以下「分配可能金額」という。）は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い計算される金額とする。
- ② 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。）第67条の15（以下「投資法人の課税の特例」という。）に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得の金額」という。）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を分配可能金額から積み立てることができる。

(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所得の金額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、社団法人投資信託協会（以下「投信協会」という。）の規則に定められる金額を限度として、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、上記の場合において、金銭の分配金額が投資法人の課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもっ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、投資口の所有口数に応じて分配する。

(4) 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。

(5) 投信協会の規則

本投資法人は、第1号乃至第4号のほか、金銭の分配にあたっては、投信協会の定める規則等に従うものとする。

第 35 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。

第 10 章 業務及び事務の委託

第 36 条（資産運用会社に対する資産運用報酬）

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 3 に定めるとおりとする。

第 37 条（業務及び事務の委託）

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、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。）については第三者に委託する。
3. 本投資法人の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、投資法人債券の発行に関する事務及び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。以下「投信法施行規則」という。）第 169 条第 2 項第 4 号及び第 5 号に定める各事務のことをいう。）は、適宜、役員会が定める一般事務受託者に対し委託する。

第 11 章 附 則

第 38 条（経過措置）

1. 本規約中、短期投資法人債に係る規定については、証券取引法等の一部を改正する法律（平成 18 年法律第 65 号。以下「証券取引法等改正法」という。）第 5 条の規定の施行日より有効となることとする。
2. 前項のほか、証券取引法等改正法第 3 条及び第 5 条の規定が施行されるまでは、本規約の規定を次の表のとおり読み替えるものとする。

読み替える本規約の規定	読み替えられる字句	読み替える字句
第 32 条 第 1 項	金融商品取引法	証券取引法（昭和 23 年法律第 25 号。その後の改正を含む。以下「証券取引法」という。）

第 36 条	資産運用会社に対する	投資信託委託業者に対する
	資産運用会社に支払う	資産の運用を委託する投資信託委託業者（以下「投資信託委託業者」という。）に支払う
第 37 条 第 1 項	資産運用会社	投資信託委託業者
別紙 1	投信法第 2 条第 7 項	投信法第 2 条第 12 項
	投信法第 2 条第 15 項	投信法第 2 条第 22 項
	金融商品取引法	証券取引法
	金融商品取引法第 2 条第 1 項第 4 号	証券取引法第 2 条第 1 項第 3 号の 2
	金融商品取引法第 2 条第 1 項第 5 号	証券取引法第 2 条第 1 項第 4 号
	金融商品取引法第 2 条第 1 項第 12 号	証券取引法第 2 条第 2 項第 1 号
	金融商品取引法第 2 条第 1 項第 15 号	証券取引法第 2 条第 1 項第 8 号
	投信法施行令」という。）第 3 条第 7 号	投信法施行令第 3 条第 11 号
	デリバティブ取引に係る権利	金融先物取引に係る権利及び金融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	投信法施行令第 3 条第 13 号及び同条第 14 号
別紙 2	デリバティブ取引に係る権利	金融先物取引に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利
	取引所に上場しているデリバティブ取引	取引所に上場している金融先物取引及び金融デリバティブ取引
	取引所の相場がないデリバティブ取引	取引所の相場がない非上場金融先物取引及び金融デリバティブ取引
別紙 3	資産運用会社に対する	投資信託委託業者に対する
	資産運用会社に支払う	投資信託委託業者（以下「資産運用委託会社」という。）に支払う
	資産運用会社の指定する	資産運用委託会社の指定する

制 定 平成 17 年 10 月 24 日
 施 行 平成 17 年 11 月 2 日
 変 更 平成 18 年 1 月 13 日
 変 更 平成 19 年 9 月 21 日

別 紙 1

資産運用の対象及び方針

資産運用の基本方針

本投資法人は、主として不動産等（下記「資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲」第2項に定める資産をいう。以下同じ。）及び不動産対応証券（同第3項に定める資産をいう。また、不動産等及び不動産対応証券を総称して「不動産関連資産」という。以下同じ。）の特定資産に投資し、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を通じて、投資主価値の最大化を目指した運用を行う。

投資方針

1. 本投資法人は、主としてオフィスビル、住宅、商業施設を用途とする不動産関連資産に投資し、これら以外を用途とする不動産関連資産については、個別性等を十分検証し厳選した上で投資を行う。
2. 本投資法人の投資対象地域は三大都市圏（首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）・関西圏（大阪を中心とする地域経済圏）・中京圏（名古屋を中心とする地域経済圏））及び全国主要都市とする。
3. 本投資法人は、特定不動産（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。

資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲

1. 本投資法人の主要な投資対象は、第2項に掲げる不動産等及び第3項に掲げる不動産対応証券とする。
2. 不動産等とは、次の各号に掲げる資産をいう。
 - (1) 不動産
 - (2) 不動産の賃借権
 - (3) 地上権
 - (4) 地役権
 - (5) 不動産、土地の賃借権、地上権又は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信託を含む。）
 - (6) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は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

- (7) 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。）
 - (8) 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. 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、次の各号に掲げる資産をいう。
- (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 項に規定する優先出資証券をいう。）
 - (2) 受益証券（投信法第 2 条第 7 項に規定する受益証券をいう。）
 - (3) 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。）
 - (4) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第 2 条第 15 項に規定する特定目的信託の受益証券（前項第 5 号、第 6 号又は第 8 号に規定する資産に該当するものを除く。）をいう。）
4. 本投資法人は、前二項に掲げる不動産等及び不動産対応証券のほか、次の各号に掲げる特定資産（以下「その他の特定資産」という。）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（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 1 号に規定するものをいう。）
 - (4) 地方債証券（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 2 号に規定するものをいう。）
 - (5) 特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 3 号に規定するものをいう。）
 - (6) 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 号に規定するものをいう。）
 - (7) 社債券（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 5 号に規定するものをいう。ただし、新株予約権付社債券を除く。）
 - (8) 譲渡性預金証書
 - (9) 貸付信託の受益証券（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 12 号に規定するものをいう。）
 - (10) 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 号に規定するものをいう。）
 - (11) 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 号に規定するものをいう。）
 - (12) 不動産の管理会社等の株式（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への投資に付随し若しくは関連する場合に限る。）

- (13) 信託財産を主として前各号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
 - (14) デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に規定するものをいう。）
 - (15) 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。以下同じ。）（第2項、第3項及び本項前各号に該当するものを除く。）
5. 本投資法人は、第2項乃至第4項に定める特定資産のほか、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不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限り、次の各号に掲げる資産に投資することがある。
- (1) 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含む。）に規定する商標権等（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。）に規定する著作権等
 - (3) 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含む。）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。）に規定するもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいう。）
 - (5) 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（有価証券に該当するものを除く。）
 - (6) 資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資
 - (7) 会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含む。以下「会社法」という。）に規定する持分会社の出資持分
 - (8) 民法第667条に規定する組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権を出資することにより設立され、その賃貸、運営又は管理等を目的としたものに限る。）
 - (9) 各種保険契約に係る権利（不動産関連資産の投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限る。）
 - (10) 不動産等及び不動産対応証券への投資に付随して取得するその他の権利

投資制限

1. 本投資法人は、上記「資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲」第4項に掲げる有価証券及び金銭債権への投資による運用は、積極的に行うものではなく、安全性、換金性を勘案した運用を図るものとする。
2. 本投資法人は、上記「資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲」第4項第14号に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資による運用は、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ものに限るものとする。

3. 本投資法人は、日本国以外に所在する不動産（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等を含む。）への投資は行わないものとする。

組入資産の貸付の目的及び範囲

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。）することができる。
2. 本投資法人は、不動産の賃貸に際しては、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上記「資産運用の基本方針」及び「投資方針」等の定めに基づき運用することができる。
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。

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。）、投信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慣行に従い、次のとおり投資対象資産の種類毎に定める。

- (1) 不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権

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、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法による。ただし、本投資法人が採用する算定方法が正当な事由により適当ではないと判断する場合でかつ投資者保護上、問題ないと合理的に判断することができる場合には、他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、土地の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権

信託財産が前号に掲げる資産の場合は、前号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、地上権又は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

信託財産の構成資産が第 1 号に掲げる資産の場合は、第 1 号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金銭の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

匿名組合出資持分の構成資産が前各号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慣行に従った評価を行った上で、これら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

信託財産である匿名組合出資持分について前号に従った評価を行い、金融資産について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により評価する。

- (6) 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を用いる。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価する。

(7) 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金額により評価する。

(8) デリバティブ取引に係る権利

① 取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

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又は買い気配の最高値、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により評価する。

② 取引所の相場がないデリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価する。

③ 上記にかかわらず、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、ヘッジ会計を適用することができるものとする。

(9) 金銭の信託の受益権

投資運用する資産の種類に応じて、前各号及び次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金銭の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。

(10) その他

上記に定めがない場合は、投信法、投信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、次の各号に掲げる投資対象資産について、前項と異なる方法で評価する場合には、それぞれ当該各号に掲げる方法により評価するものとする。

(1) 不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権

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。

(2) 不動産、土地の賃借権、地上権又は地役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出資持分の構成資産が前号に掲げる資産については前号に従った評価を、金融資産について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持分相当額又は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. 本投資法人の資産評価の基準日は、第 33 条に定める各決算期とする。ただし、別紙 1「資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲」第 3 項及び第 4 項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。

別 紙 3

資産運用会社に対する資産運用報酬

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、次のとおりとし、当該報酬に係る消費税及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への振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とする。）により支払うものとする。

1. 運用報酬Ⅰ

- (1) 本投資法人の直前の決算期の翌日から3か月目の末日までの期間（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。）毎に、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年率0.3%を乗じた金額（1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算。1円未満切捨て。）とする。
- (2) 「計算期間Ⅰ」における総資産額
本投資法人の直前の営業期間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。）に記載された総資産額。
- (3) 「計算期間Ⅱ」における総資産額
「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運用資産を取得又は処分した場合には、取得した運用資産の取得価額の合計と処分した運用資産の直近の貸借対照表価額の合計の差額を加減した額。
- (4) 「計算期間Ⅰ」に対する報酬額は、計算期間Ⅰの期間満了日までに支払い、「計算期間Ⅱ」に対する報酬額は、計算期間Ⅱの期間満了日までに支払うものとする。

2. 運用報酬Ⅱ

- (1) 本投資法人の当該営業期間における経常キャッシュフロー（本投資法人の損益計算書における運用報酬Ⅱ控除前の経常損益に減価償却費及び繰延資産償却額を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益（特別損益の部に計上されるものを除く。）を差し引いた金額とする。）に5.0%を乗じた額（1円未満切捨て）とする。
- (2) 当該報酬の支払時期は、当該営業期間に係る計算書類等の本投資法人の役員会での承認（投信法第129条第2項の書類に係る同法第131条第2項の承認を受けることをいう。以下同じ。）後1か月以内とする。

3. 運用報酬Ⅲ

本投資法人が不動産等を取得若しくは譲渡した場合、その取得価額若しくは譲渡価額に0.5%を乗じた金額を、取得又は譲渡の日（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までに支払うものとする。