

投 資 法 人 規 約

いちご不動産投資法人

第1章 総 則

第1条（商 号）

本投資法人は、いちご不動産投資法人と称し、英文では Ichigo Real Estate 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、投資法人の資産を主として特定資産（投信法第2条第1項に規定する特定資産をいう。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（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）

本投資法人の投資主名簿への記載又は記録、その他の投資口に関する取扱いの手續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則による。

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、役員会の承認に基づき、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。
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を除き、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、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. 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した議事録を作成する。なお、作成した議事録は10年間、本投資法人の本店に備え置く。

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2名以内、監督役員は3名以内（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. 前項の決議をする場合には、法令で定めるところにより、役員が欠けた場合又は投信法若しくは前条で定めた役員の員数を欠くこととなるときに備えて補欠の役員を選任することができる。

3. 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）

本投資法人の役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次の通りとする。

- (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 35 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、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の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、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、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、その過半数の議決をもって行う。

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、これに署名又は記名押印する。議事録を電磁的記録をもって作成した場合は、電子署名をする。なお、作成した議事録は 10 年間、本投資法人の本店に備え置く。

第 26 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他、役員会において定める役員会規則による。

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）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に1,500万円を上限とし、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に定める通りとし、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に定める通りとし、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）

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、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「租税特別措置法」という。）第67条の15第1項に規定する機関投資家をいう。）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、設備投資、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の返済及び投資法人債の償還を含む。）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利益とする。
- ② 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項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利益の額の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に係る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 10 章 業務及び事務の委託

第 35 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 に定める通りとする。

第 36 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、当該各事務を委託することとする。

第 37 条（費用）

本投資法人は、本投資口の発行及びその他運用資産の運用に係る以下の費用を負担するものとする。

- (1) 投資口の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付等に係る費用を含む。）
- (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、印刷及び提出等に係る費用
- (3) 目論見書の作成、印刷及び交付等に係る費用
- (4) 財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付等に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含む。）
- (5) 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
- (6) 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
- (7) 投資主総会及び役員会開催に係る費用及び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、印刷及び交付等に係る費用
- (8) 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
- (9) 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。）
- (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費用で役員会が認めるもの

附 則

第 38 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 39 条（本店の所在地に関する経過措置）

第 3 条の規定は、平成 23 年 4 月 25 日に効力が発生するものとし、効力発生日の前日までは従前どおり次の規定のとおりとする。なお、平成 23 年 4 月 25 日をもって本条を削除する。

第 3 条（本店の所在地）

本投資法人は、本店を東京都渋谷区に置く。

制定 平成 17 年 11 月 14 日

改訂 平成 17 年 12 月 28 日

改訂 平成 19 年 9 月 14 日

改訂 平成 21 年 3 月 6 日

改訂 平成 23 年 3 月 4 日

資産運用の対象及び方針

1. 投資方針

- (1) 本投資法人は、不動産等を主たる投資対象として、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して資産運用を行うものとする。
- (2) 本投資法人は、日本国内に所在する不動産及び不動産を信託する信託の受益権等を主要投資対象とする。

2. 投資態度

- (1) 本投資法人の投資対象地域は首都圏、関西圏及び名古屋、福岡、札幌、仙台、広島圏の五大都市圏並びに全国の主要都市（県庁所在地及びそれに準ずる経済規模を有する地方都市）とする。
- (2) 本投資法人は、事務所（教育施設・医療施設等を含む。）を主たる用途とするビル及びこれらの不動産に係る不動産信託受益権等に主として投資する。
- (3) 投資対象物件の取得に当たっては、原則として、建物調査、耐震性調査、環境調査、不動産鑑定評価、市場調査を行い、詳細に検討するものとする。
- (4) 安定した収益確保を図るべく、十分な情報を収集し分析したうえで、投資不動産毎にリーシング方針を策定し、適切なリーシング活動を行う。
- (5) 投資不動産にかかる管理業務においては、資産価値の維持向上を図りつつ、併せて不動産からの収益を拡大するよう努めるものとする。
- (6) 本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（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。）の価額の合計額の割合が 100 分の 75 以上となるように運用するものとする。

3. 資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲

- (1) 本投資法人の主要な投資対象は、不動産等とする。
- (2) 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 地役権
 - ⑤ 不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権のみ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上記①乃至⑥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のみ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「不動産等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) 本投資法人は、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もので次に掲げる資産（以下「不動産対応証券」という。）に投資することができる。
- ① 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。）に規定する特定目的会社の優先出資証券
 - ② 投信法に規定する受益証券
 - ③ 投信法に規定する投資証券
 - ④ 資産流動化法に規定する特定目的信託の受益証券
- (4) 本投資法人は、上記(1)乃至(3)に掲げるもののほか、次に掲げる資産に投資することができる。
- ① 預金
 - ② 有価証券（上記(2)⑤乃至⑧、(3)①乃至④、本(4)⑤、下記(5)④及び⑤に該当するものを除く。）
 - ③ デリバティブ取引に係る権利（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 2 号に定めるものをいう。）
 - ④ 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。）
 - ⑤ 信託財産を本号①乃至④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
- (5) 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 資産流動化法に規定する特定出資（実質的に不動産等に投資することを目的とするものに限る。）
 - ② 商標法（昭和 34 年法律第 127 号。その後の改正を含む。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（不動産等への投資に付随するものに限る。）
 - 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
 - ④ 信託財産を本号②及び③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
 - ⑤ 会社法（平成 17 年法律第 86 号。その後の改正を含む。）に規定する持分会社の出

資持分

- 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。）に基づく算定割当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 不動産等への投資に付随して取得が必要となるその他の権利

4. 投資制限

- (1) 本投資法人は、上記 3.(4)②に掲げる有価証券及び同④に掲げる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ものとする。
- (2) 本投資法人は、上記 3.(4)③に掲げ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。
- (3) 本投資法人は、国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。
- (4) 本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとする。
- (5) 本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行わないものとする。

5. 組入資産の貸付の目的及び範囲

- (1) 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を原則とし、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を原則とする。
- (2) 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、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上記 1.及び 2.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、次の通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、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、不動産の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権

信託財産が第 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、不動産の賃借権及び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

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) 不動産等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第 1 号乃至第 3 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

信託財産である匿名組合出資持分について第 4 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。

(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 金融商品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 金融商品取引所の相場がない非上場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 本号①②にかかわらず、金融商品に関する会計基準その他一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により、ヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、さらに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。

(9) 金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、第 1 号乃至第 8 号に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、第 1 号乃至第 8 号に定めのない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、不動産の賃借権、地上権又は地役権のみを信託す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特定資産の種類、目的及び範囲）3.(3)及び同(4)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。

資産運用会社に対する資産運用報酬

本投資法人が保有する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。）に支払う報酬の金額、計算方法及び支払日はそれぞれ以下の通りとする。

なお、本投資法人は、上記報酬の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を資産運用会社の指定する銀行口座に入金する方法で支払うものとする。

1. 運用報酬Ⅰ

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」といいます。）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」といいます。）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 0.25%を上限（当初 0.20%）とする料率を乗じて得た金額の 2 分の 1 に相当する金額（1 円未満切捨て）。

「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り、以下「貸借対照表」といいます。）に記載された総資産額。

「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規約第 6 章の「資産運用の対象及び方針」に定める不動産等又は不動産対応証券の特定資産（以下「特定資産」という。）を取得又は処分した場合には、取得した特定資産の売買価格（建物に係る消費税及び地方消費税相当分を除きます。以下同じ。）の合計と処分した特定資産の直近の貸借対照表額の合計の差額を加減した額。

支払時期は、計算期間Ⅰの末日及び計算期間Ⅱの末日から 3 か月以内とします。

2. 運用報酬Ⅱ

本投資法人の各決算期の経常キャッシュフローに 3.00%を上限とする料率（当初 3.00%）を乗じて得た金額。なお、ここで経常キャッシュフローとは、本投資法人の損益計算書上の経常損益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益（特別損益に計上されるものを除きます。）を除いた金額とします。（以下「CF」といいます。）また運用報酬Ⅱの計算に際しては、運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及びインセンティブ報酬控除前の CF を基準とします。

支払時期は、本投資法人の各決算期から 3 か月以内とします。

3. 取得報酬

本投資法人が不動産等又は不動産対応証券の特定資産を取得した場合において、その売買価格に 0.5%の料率を乗じて得た金額。但し、資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者からの特定資産の取得については、その売買価格に 0.25%の料率を乗じて得た金額。

支払時期は、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）の月末から 1 か月以内とします。

4. 譲渡報酬

本投資法人が不動産等又は不動産対応証券の特定資産を譲渡した場合において、その売買価格に 0.5%の料率を乗じて得た金額。但し、資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者への特定資産の譲渡については、その売買価格に 0.25%の料率を乗じて得た金額。

支払時期は、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）の月末から 1 か月以内とします。

5. インセンティブ報酬

（1）投資口 1 口当たりの CF が①直近の 6 営業期間（インセンティブ報酬を計算する時点における当該営業期間を含みます。以下同様とします。なお、平成 20 年 10 月 31 日に終了する第 5 期の営業期間までは、「直近の 6 営業期間」ではなく「直近の全ての営業期間」とします。）連続で前期間と同額か増加し、かつ②インセンティブ報酬を計算する時点における当該営業期間における投資口 1 口当たりの CF が前営業期間比で増加した場合は、下記の計算により求められた金額。

【計算式】

（当該営業期間に係る決算期の投資口 1 口当たり CF－前営業期間に係る決算期の投資口 1 口当たり CF）×当該営業期間に係る決算期の発行済投資口総数×30.0%

（2）上記（1）①の条件を満たせなかった場合であっても、投資口 1 口当たりの CF が直近の 6 営業期間（なお、平成 20 年 10 月 31 日に終了する第 5 期の営業期間までは、「直近の 6 営業期間」ではなく「直近の全ての営業期間」とします。）の単純平均を上回り、かつ上記（1）②の条件を満たしている場合は、下記の計算式により求められた金額。

【計算式】

（当該営業期間に係る決算期の投資口 1 口当たり CF－当該営業期間を含む直近の 6 営業期間の単純平均の投資口 1 口当たり CF）×当該営業期間に係る決算期の発行済投資口総数×30.0%

(3) 上記(1)(2)とも、投資口1口当たりCFは、CFを各営業期間末時点の発行済投資口総数で除することにより算出します。また、インセンティブ報酬の計算に際しては、インセンティブ報酬控除前のCFを基準とします。支払時期は、各営業期間に係る決算期後3か月以内とします。