

投資法人規約

日本コマーシャル投資法人

第1章 総 則

第1条 (商 号)

本投資法人は、日本コマーシャル投資法人と称し、英文では **Nippon Commercial 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)

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、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、役員会が承認する金額とする。

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、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については、法令又は本規約の他、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。
2. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合の他、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、投資主総会の日々の2箇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。

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他、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、議決権を行使することができる。
2. 前項において当該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予め本投資法人に提出しなければならない。

第13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 14 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、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時まで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 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34条において定義する。以下同じ。）から3箇月以内に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、当該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。
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 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で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他、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（役員を選任及び任期）

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（役員報酬の支払基準）

本投資法人の役員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する金額を、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する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとする。

第 22 条（役員賠償責任の免除）

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他、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、役員会の日日の 3 日前までに、各役員に対して発するものとする。ただし、役員会全員の同意を得て、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。

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、議決に加わることの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。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 29 条（会計監査人の報酬の支払基準）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる営業期間ごとに 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 箇月以内に支払うものとする。

第 30 条（会計監査人との責任限定契約）

本投資法人は、会計監査人の投信法第 115 条の 6 第 1 項の責任について、会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がないときは、法令で定める額を限度とする旨の契約を会計監査人と締結することができる。

第 6 章 資産運用の対象及び方針

第 31 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 32 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33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。以下本条において同じ。）の発行を行うことができる。なお、資金を借入れる場合は、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。）（以下「金融商品取引法」という。）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「租税特別措置法」という。）第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定する機関投資家で、かつ、地方税法施行令（昭和25年政令第245号。その後の改正を含む。）附則第7条第14項第3号に規定する適格機関投資家のうち総務省令で定めるものに限る。）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用途は、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34条（営業期間及び決算期）

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35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 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第137条第1項に定める利益の金額（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準拠して計算される利益（決算期の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額及び出資剰余金（出資総額等）並びに評価・換算差額等の合計額を控除した金額をいう。）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 に相当する金額以下である場合、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、金銭の分配金額がなお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には、当該金額を超えるために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 箇月以内に、決算期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

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) 社団法人投資信託協会の規則

本投資法人は、第 1 号から第 4 号までの他、金銭の分配にあたっては、社団法人投資信託協会の定める規則等に従うものとする。

第 36 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（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。なお、本規約記載の金額は、特段の定めがあるものを除き、すべて消費税及び地方消費税等抜きの金額とする。

第 10 章 業務及び事務の委託

第 37 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、別紙 3 に定めるとおりとし、別紙 3 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 38 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それぞれ委託する。

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. 本投資法人の成立後に委託する事務のうち、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会社に対し、当該各事務を委託することとする。

第11章 附 則

| | |
|-------|------------|
| 制定 | 平成18年2月20日 |
| 第一次改正 | 平成18年7月20日 |
| 第二次改正 | 平成20年2月21日 |
| 第三次改正 | 平成22年2月19日 |

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、中長期にわたり安定的な収益を確保するとともに運用資産残高を着実に増大させることにより、投資主価値の極大化を目指す。

(投資方針)

1. 本投資法人は、主として、特定資産、とりわけその主たる用途がオフィスビル、商業施設又は主としてこれらを裏付けとする特定資産に対して投資を行う。
2. オフィスビルの投資対象地域は、主として関東、関西並びに中京の3大都市圏とし、商業施設の投資対象地域は、上記3大都市圏及びその他都市圏とする。
3. 個々の不動産の選別に当たっては、当該不動産の予想収益、立地エリアの将来性、建築仕様、耐震性能、権利関係、建物管理状況、環境・地質等を総合的に検討し、十分な調査を実施するものとする。
4. 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、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ものとする。
5. 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保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、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ものとする。
6. 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（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。以下本6.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。）の価額の割合が100分の70以上となるようにその資産を運用するものとする。
7. 本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券に係る償還金、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ものとする。

(資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲)

1. 本投資法人は下記2に掲げる不動産等及び下記3に掲げる不動産対応証券を主要な投資対象とする。
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) 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（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「匿名組合出資持分」という。）
 - (7) 信託財産を主として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、次に掲げる各資産をいう。
- (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項に定める優先出資証券をいう。）
 - (2) 受益証券（投信法第2条第7項に定める受益証券をいう。）
 - (3) 投資証券（投信法第2条第15項に定める投資証券をいう。）
 - (4) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（上記2.(4)、(5)及び(7)に掲げる資産に該当するものを除く。）をいう。）
4. 本投資法人は、上記2.及び3.に掲げる不動産等及び不動産対応証券の他、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) 国債証券（金融商品取引法第2条第1項第1号で定めるものをいう。）
 - (4) 地方債証券（金融商品取引法第2条第1項第2号で定めるものをいう。）
 - (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号で定めるものをいう。）
 - (6) 社債券（金融商品取引法第2条第1項第5号で定めるものをいう。ただし、新株予約権付社債券を除く。）
 - (7) 譲渡性預金
 - (8) 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。）
 - (9) 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号に定めるものをいう。）
 - (10) 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号に定めるものをいう。）
 - (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号に定めるものをいう。）
 - (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上記(1)から(12)まで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号に定めるものをいう。）
 - (15)有価証券（上記2.、3.及び本4.(1)から(14)までに該当するものを除く。）
5. 本投資法人は、上記2.から4.までに定める特定資産の他、不動産等への投資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。）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。）
 - (2) 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
 - (3) 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含む。）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。）で規定されるもののうち、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) 上記5.(1)から(4)まで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
 - (6) 資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資
 - (7) 民法第667条に規定される組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権及び地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限る。）
 - (8) 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。）
 - (9) 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
 - (10)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。）
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2.から5.までを適用するものとする。

(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」4.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」4.(14)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てのみ行うものとする。

(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、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産等以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含む。）を賃貸（駐車場、看板等の設定等を含む。）することができる。
2. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、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「資産運用の対象及び方針」の定めに基づき運用することができるものとする。
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。

資産評価の方法、基準及び基準日

1. 本投資法人は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って運用資産を評価するものとし、本投資法人の資産評価の方法及び基準は、投資対象資産の種類ごとに定めるものとし、以下のとおりとする。
 - (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
信託財産が上記(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
信託財産の構成資産が上記(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上記(1)から(3)まで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(4)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 取引所に上場している金融先物取引及び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非上場金融先物取引及び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。また、金利スワップ等に関する金融商品会計における特例処理及び為替予約に関する外貨建取引等会計処理基準における振当処理の適用を妨げない。

(9) 金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、上記(1)から(8)まで及び下記(10)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、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、上記 1. 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等により求めた評価額。

(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並びに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上記(1)に掲げる資産については(1)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、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」3.及び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は、運用報酬、取得報酬及び譲渡報酬から構成され、それぞれの具体的な額又は計算方法及び支払の時期は以下のとおりとし、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口座へ振り込むものとする。

(1) 運用報酬 1

11 月末日、2 月末日、5 月末日及び 8 月末日を最終日とする各四半期ごとに、本投資法人による特定資産の累積取得額（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。）の毎月末残高を平均した金額の 0.4% を上限とする料率を乗じた金額に、当該四半期の日数を 365 で除した割合を乗じた金額（円単位未満切捨て）を、毎四半期末日経過後支払うものとする。ただし、運用開始後最初の支払額は、本投資法人が最初に特定資産を取得した日の属する月以降の毎月末残高を平均した金額の 0.4% を上限とする料率を乗じた金額に、本投資法人が最初に特定資産を取得した日から、当該取得日が属する四半期末までの日数を 365 で除した割合を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。

(2) 運用報酬 2

本投資法人の各営業期間ごとに算定される運用報酬 2 控除前の分配可能金額の 3.0% を上限とする料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）を確定後支払うものとする。「分配可能金額」とは、日本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準拠して計算される運用報酬 2 控除前の税引前当期純利益に繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額とする。

(3) 取得報酬

本投資法人が特定資産を取得した場合において、その売買代金（建物に係る消費税及び地方消費税相当分を除く。）に 1.0% を上限とする料率を乗じた額を上限として、取得した日の属する月の翌月末までに支払うものとする。なお、利害関係者取引規程において規定する利害関係者から取得した場合、上記の料率を 0.8% とする。

(4) 譲渡報酬

本投資法人が特定資産を譲渡した場合において、その売買代金（建物に係る消費税及び地方消費税相当分を除く。）に 0.5% を上限とする料率を乗じた額を上限として、譲渡した日の属する月の翌月末までに支払うものとする。なお、利害関係者取引規程において規定する利害関係者へ譲渡した場合、上記の料率を 0.4% とする。