

# 投資法人規約

ケネディクス不動産投資法人

## 第1章 総則

### 第1条 (商号)

本投資法人は、ケネディクス不動産投資法人と称し、英文では **Kenedix Realty 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 (本店の所在する場所)

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)

- 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口当たりの発行価額は、発行日毎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、投資主総会の日の 2 か月前までに投資主総会の日を公告し、投資主総会の日の 2 週間前までに各投資主に対して書面をもって通知する。ただし、かかる投資主総会において議決権を行使することができるすべての投資主の同意がある場合には、招集の手続を経ることなく開催することができる。

#### 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でこれを行う。

#### 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、投資主総会毎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（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出して行う。
- 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され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 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、その権利を行使することができる者とすることができる。

#### 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（投資主総会運営規則）

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運営規則による。

### 第 4 章 執行役員、監督役員及び役員会

#### 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 2 名以内、監督役員は 4 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、執行役員と監督役員（以下「役員」と総称する。）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.役員任期は、選任後 2 年以内とする。ただし、補欠又は増員のために選任された役員任期は、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 1 名がこれを招集し、その議長となる。
- 2.役員会招集通知は、役員会の日 3 日前までに、役員全員に対して発するものとする。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の上、出席者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。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 30 条（会計監査人の賠償責任の免除）

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、当該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場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人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 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、金融商品取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家（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 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。
2. 前項に係る借入れ及び投資法人債により調達した金銭の用途は、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。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るものとする。
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 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 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、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額（出資総額等）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) 投信協会規則

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 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、当該各事務を委託することとする。

## 第 11 章 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 平成 17 年 4 月 27 日

変更 平成 17 年 5 月 30 日

変更 平成 17 年 6 月 10 日

変更 平成 19 年 1 月 25 日

変更 平成 21 年 1 月 22 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、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等（下記「資産運用の対象とする特定資産の種類、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（下記「資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲」第3項に定める資産をいう。以下同じ。）等の特定資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行う。なお、不動産等と不動産対応証券を総称して以下「不動産関連資産」という。

## 投資方針

1. 本投資法人が不動産関連資産へ投資するに際しては、不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の用途を、主として、オフィス、住宅及び商業施設等とし、投資対象地域は、主として東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市をいう。）及び地域経済圏（政令指定都市をはじめとする全国主要都市をいう。）とする。
2. 本投資法人が不動産関連資産へ投資するに際しては、不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の予想収益、立地エリアの将来性及び安定性等の経済的調査、建築仕様、建物設備、耐震性能、建物管理状況、環境及び地質等の物理的調査、並びに建物に係る権利関係等の法的調査を行い、これらの総合的な検討を行うものとする。
3. 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（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。）の価額の合計額の割合を100分の75以上となるようにその資産を運用するものとする。

## 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、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、不動産の賃借権、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上記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投資するものを除く。）をいう。）
4. 本投資法人は、前 2 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 号に規定するもの（ただし、前項各号及び本項並びに次項に掲げる特定資産を除く。）をいう。）
  - (5) 金銭債権（投信法施行令第 3 条第 7 号に規定するもの。ただし、前各号に掲げる資産を除く。）
  - (6) 信託財産を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
  - (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 号に規定するものをいう。）
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、不動産等又は不動産対応証券への投資にあたり必要がある場合には、次の各号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
  - (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) 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
  - (4) 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。）第 667 条に規定する組合（不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権等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。）の出資持分
  - (5) 民法に規定する動産
  - (6) 株式（本投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随する場合に取得する当該不動産の管理会社等の株式に限る。）

- (7) 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
- (8) 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
- (9) 資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資

#### **投資制限**

1. 本投資法人は、上記「資産運用の対象とする特定資産の種類、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特定資産の種類、目的及び範囲」第4項第7号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。
3. 本投資法人は、投資対象となる不動産（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。）を国内に所在する不動産に限定する。
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。

#### **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、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、看板等の設置等を含む。）することができるものとする。
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「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. 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、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、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した上で、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した上で、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34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）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

委託者が資産の運用を委託する資産運用会社に対して支払う運用委託報酬は、運用報酬Ⅰ及びⅡ、取得報酬並びに譲渡報酬から構成され、それぞれの具体的な金額又は計算方法及び支払の時期は以下の通りとし、本投資法人は、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に振込むものとする。

## (1)運用報酬Ⅰ

総資産額に0.15%を乗じた金額（1円未満切捨て）を運用報酬Ⅰとする。「総資産額」とは、本投資法人の当該営業期間初日の直前の本投資法人の決算期における貸借対照表（投信法第131条第1項の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額とする。

運用報酬Ⅰの支払期日は、当該営業期間内とする。

## (2)運用報酬Ⅱ

決算期毎に算定される分配可能金額に3.0%を乗じた金額（1円未満切捨て）を運用報酬Ⅱとする。「分配可能金額」とは、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Ⅱ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補填した後の金額とする。

運用報酬Ⅱの支払期日は、役員会で当該営業期間に係る計算書類等（投信法第129条に定める計算書類等をいう。）を承認後1か月以内とする。

## (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、その取得価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。）に0.5%を乗じた金額を取得報酬とする。また、資産運用会社の利害関係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、その取得価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。）に0.25%を乗じた金額を取得報酬とする。

取得報酬の支払期日は、本投資法人が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）から1か月以内とする。

## (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、その譲渡価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除く。）の0.5%を上限とする料率を乗じた金額を譲渡報酬とする。

譲渡報酬の支払期日は、本投資法人が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）から1か月以内とする。