

平成 15 年 7 月 29 日

各 位

不動産投信発行者名

日本プライムリアルティ投資法人

代表者名 執行役員 金子 博人

(コ - ド番号 8 9 5 5)

問合せ先

株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

取締役財務部長 真木 剛

TEL. 03-3516-1591

規約の変更に関するお知らせ

本投資法人は、平成 15 年 7 月 29 日付の役員会におきまして、規約の変更に関し、下記のとおり決議いたしましたので、お知らせいたします。なお、下記記載の規約の変更は、平成 15 年 9 月 4 日に開催される本投資法人の投資主総会での承認可決をもって有効な規約となります。

記

1. 規約変更の理由

(第 13 条関係) 投資信託及び投資法人に関する法律第 93 条第 1 項に規定するみなし賛成制度が適用できない場合もあることに鑑み、議決権を行使された投資主の皆様を意思を尊重することを目的として、投資主総会の普通決議を出席投資主の議決権の過半数で行う旨、第 13 条第 1 項を変更するものであります。

また、投資主の皆様の名義書換等の機会を確保する目的で、投資主総会において権利を行使できる投資主を確定する基準日の前に公告を行うことができる旨、第 13 条第 2 項を変更するものであります。

(第 25 条関係) 税制改正に伴い、第 25 条に基づく別紙 1 「3. 投資態度(6)」を削除するものであります。

また、税制改正により不動産取得税の課税標準の特例を受けるための要件が緩和されたことに伴い、第 25 条に基づく別紙 1 「3. 投資態度(8)」を削除し、「3. 投資態度(7)」で不整合になった一部字句を削除するものであります。

なお、条項の削除による号数の繰上げも併せて行うものであります。

(第 28 条関係) 営業期間中に新規投資口の追加発行を行った場合の当該決算期における日割計算による金銭の分配を可能とする旨、第 28 条第(6)号にて新たに規定するものであります。

また、第 28 条第(2)号において不整合になった一部字句を削除するものであります。

2. 規約変更の内容

現行の規約の一部を、次のとおり変更しようとするものであります。

(下線は変更部分であります)

現 行 規 約	変 更 案
<p>第 13 条 (決議)</p> <p>1. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、<u>発行済投資口の総数の 3 分の 1 に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決する。</u></p> <p>2. 本投資法人は、法令に基づき投資主総会の招集公告をする日の最終の投資主名簿に記載された投資主を、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。</p>	<p>第 13 条 (決議)</p> <p>1. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、<u>出席した投資主の議決権の過半数をもって決する。</u></p> <p>2. 本投資法人は、法令に基づき投資主総会の招集公告をする日の最終の投資主名簿に記載された投資主を、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。 <u>但し、必要があるときは、役員会の決議により、予め公告して、一定の日における投資主名簿に記載されている投資主をもって、その権利を行使すべき投資主とすることができる。</u></p>
<p>第 25 条 (資産運用の対象及び方針)</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">別紙 1</p> <p style="text-align: center;">資産運用の対象及び方針</p>	<p>第 25 条 (資産運用の対象及び方針)</p> <p style="text-align: center;">(現行どおり)</p> <p style="text-align: right;">別紙 1</p> <p style="text-align: center;">資産運用の対象及び方針</p>
<p>3. 投資態度</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) (記載省略)</p> <p>(3) (記載省略)</p> <p>(4) (記載省略)</p> <p>(5) (記載省略)</p> <p>(6) <u>本投資法人は、資産の総額のうちに占める不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権(不動産、地上権又は土地の賃借権のみを信託するもの)及び匿名組合出資持分(その出資された財産を不動産、地上権又は不動産の賃借権のみに運用することを定めた契約に係わるもの)の価額の割合として財務省令で定める割合が 75%以上となるように運用する。</u></p>	<p>3. 投資態度</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) (現行どおり)</p> <p>(3) (現行どおり)</p> <p>(4) (現行どおり)</p> <p>(5) (現行どおり)</p> <p style="text-align: center;">(削除)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(7) 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、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、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（以下「特定不動産の割合」という。）を75%以上とする。</p> <p>(8) 本投資法人は、平成14年4月1日以降、<u>不動産取得税の課税標準の特例の適用がある間においては、各年度（4月1日より翌年3月末日までをいう。）において取得する不動産の価額の合計額の、当該年度に取得する特定資産の価額の合計額に占める割合を、特定不動産の割合の2分の1以上となるように運用する。</u></p> <p>(9) 本投資法人は、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある不動産を取得することを原則とする。</p> <p>(10) 上記2.(3)j.およびk.に掲げる金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利は、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運用に限るものとする。</p> <p>(11) 資金動向、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向、法令の変更等により、運用開始当初から、上記の比率を変更することがある。</p>	<p>(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、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、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75%以上とする。</p> <p style="text-align: center;">（削除）</p> <p>(7) 本投資法人は、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある不動産を取得することを原則とする。</p> <p>(8) 上記2.(3)j.およびk.に掲げる金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利は、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運用に限るものとする。</p> <p>(9) 資金動向、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向、法令の変更等により、運用開始当初から、上記の比率を変更することがある。</p>
<p>第28条（金銭の分配）</p> <p>本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載された投資主又は登録質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとする。</p> <p>(1) （記載省略）</p>	<p>第28条（金銭の分配）</p> <p style="text-align: center;">（現行どおり）</p> <p>(1) （現行どおり）</p>

現行規約	変更案
<p>(2) 分配金額は、租税特別措置法(昭和32年法律第26号、以下「租税特別措置法」という。)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所得の金額(以下「配当可能所得」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(但し、分配可能金額を上限とする。)。なお、本投資法人は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、支払い準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができる。</p> <p>(3) (記載省略)</p> <p>(4) (記載省略)</p> <p>(5) (記載省略)</p> <p>(新設)</p>	<p>(2) 分配金額は、租税特別措置法(昭和32年法律第26号)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所得の金額(以下「配当可能所得」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(但し、分配可能金額を上限とする。)。なお、本投資法人は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、支払い準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができる。</p> <p>(3) (現行どおり)</p> <p>(4) (現行どおり)</p> <p>(5) (現行どおり)</p> <p>(6) <u>本投資法人の営業期間中に投資口を追加発行するときは、当該投資口に対応する金銭の分配の金額について、役員会の決議に基づき、日割りにより計算することができるものとする。</u></p>

3. 投資主総会の日程

平成15年7月29日 投資主総会提出議案の役員会承認
平成15年8月15日 投資主総会招集通知の発送(予定)
平成15年9月4日 投資主総会(上記の規約変更案等を付議)

以上

本資料は、兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。