

(証券コード 8955)

平成27年8月20日

投資主各位

東京都中央区八重洲一丁目4番16号
日本プライムリアルティ投資法人
執行役員 金子 博 人

第10回投資主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜りありがたく厚くお礼申し上げます。

さて、本投資法人の第10回投資主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の投資主総会参考書類をご検討くださいます。同封の議決権行使書面に賛否をご表示いただき、平成27年9月7日（月曜日）午後5時までに到着するよう折り返しご送付いただきたくお願い申し上げます。

また、本投資法人においては、投資信託及び投資法人に関する法律第93条第1項の規定に基づき、規約において、「みなし賛成」に関する規定を次のとおり定めております。従いまして、当日ご出席になられず、かつ、議決権行使書面による議決権の行使をなされない場合、本投資主総会における各議案について、賛成されるものとみなされ、かつ、かかる投資主様の有する議決権の数は、出席した投資主様の議決権の数に算入してお取扱いすることになりますので、ご留意くださいますようお願い申し上げます。

現行規約第13条第1項

「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。」

敬 具

記

- | | | |
|------|---|--------------------------------------|
| 1. 日 | 時 | 平成27年9月8日（火曜日）午後2時 |
| 2. 場 | 所 | 東京都中央区日本橋兜町2番1号
東京証券取引所 2階「東証ホール」 |

開始時間が前回と異なり午後2時となりますので、お間違えないようお願い申し上げます。

3. 会議の目的事項

決議事項

- 第1号議案 規約一部変更の件
- 第2号議案 執行役員1名選任の件
- 第3号議案 補欠執行役員1名選任の件
- 第4号議案 監督役員2名選任の件
- 第5号議案 補欠監督役員1名選任の件

以上

-
- (お願い) ◎ 当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書面を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
- ◎ 投資主総会当日、代理人により議決権を行使いただく場合、議決権を有する他の投資主様1名に委任することができます。この場合、投資主様本人の議決権行使書面とともに代理権を証する書面をご提出ください。
なお、投資主様ではない代理人、及び同伴の方など、議決権を行使することができる投資主様以外の方はご入場いただけませんのでご注意ください。
- ◎ 当日は本投資主総会終了後、引き続き同会場において、本投資法人の資産運用会社である株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントによる「運用状況に関する説明会」を実施する予定でございます。
- ◎ 投資主総会参考書類を修正する場合の周知方法
投資主総会参考書類に記載すべき事項を修正する必要がある場合は、修正事項をインターネット上の本投資法人のホームページ (<http://www.jpr-reit.co.jp/>) に掲載いたしますので、あらかじめご了承くださいようお願い申し上げます。
- ◎ 決議ご通知につきましては、本投資主総会終了後に本投資法人のホームページ (<http://www.jpr-reit.co.jp/>) に掲載させていただきます。

投資主総会参考書類

議案及び参考事項

第1号議案 規約一部変更の件

1. 変更の理由

- (1) 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。その後の改正を含みます。以下、「投信法施行規則」といいます。）の改正に伴い、資産を主として不動産等資産（投信法施行規則第105条第1号へに定めるものをいいます。）に対する投資として運用することを目的とする旨の変更を行い、併せて関連する規定について必要な修正を行うものです（現行規約第2条、別紙1の1ないし3(1)）。
- (2) 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。その後の改正を含みます。以下、「投信法」といいます。）の改正に伴い、以下のとおり、規定を新設又は削除するものです。
 - ①現行規約第10条第1項に従って開催された投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、公告をすることを要しない旨の規定を新設するものです（変更案第10条第5項）。
 - ②投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、役員任期を延長し又は短縮することができる旨の規定を新設するものです（変更案第20条第1項但書）。
 - ③投信法の改正が施行されたことに伴い、当該改正の効力発生に係る附則を削除するものです（現行規約第41条）。
- (3) 投資法人における税会不一致の問題に関して、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）及び租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）等の改正に伴い、投資法人における課税負担を軽減することを目的として金銭の分配方針のうち利益を超えた金銭の分配を可能とする旨の変更を行うものです（現行規約第30条第4号）。
- (4) 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。その後の改正を含みます。）の改正により、特定資産の範囲に再生可能エネルギー発電設備及び公共施設等運営権が含まれることとなったため、規定を新設及び修正するものです（変更案別紙1の2(3)d.ないしf.）。

- (5) 租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。）の改正により、投資法人が課税の特例適用を受けるための要件が変更されたため、規定を削除するものです（現行規約別紙1の3(7)）。
- (6) その他、必要な条項の整備、表現の変更及び明確化、並びに字句の修正を行うものです（現行規約別紙1の2(3)柱書）。

2. 変更の内容

変更の内容は次のとおりです。

（下線は変更部分）

現 行 規 約	変 更 案
<p>第2条（目的）</p> <p>本投資法人は、資産を主として不動産等（別紙1 2.(1)に規定される特定資産をいう。）及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等（別紙1 2.(2)に規定される特定資産をいう。）に対する投資として運用することを目的とする。</p> <p>第10条（招集）</p> <p>1. ～4. (省略) (新設)</p> <p>第20条（役員任期）</p> <p>1. 執行役員及び監督役員任期は、就任後2年とする。</p> <p>2. ～3. (省略)</p>	<p>第2条（目的）</p> <p>本投資法人は、資産を主として不動産等資産（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。）第105条第1号へに定めるものをいう。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。</p> <p>第10条（招集）</p> <p>1. ～4. (現行どおり)</p> <p>5. <u>投資主総会を招集するには、投資主総会の日から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。但し、第1項の規定に従って開催された投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告をすることを要しない。</u></p> <p>第20条（役員任期）</p> <p>1. 執行役員及び監督役員任期は、就任後2年とする。<u>但し、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げない。</u></p> <p>2. ～3. (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第30条（金銭の分配）</p> <p>(1)～(3) (省略)</p> <p>(4) 利益を超えた金銭の分配</p> <p>本投資法人は、<u>分配可能金額が配当可能利益の100分の90に相当する金額に満たない場合又は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、第2号に定める分配金額に、法令等（一般社団法人投資信託協会の規則等を含む。）に定める金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、分配可能金額を超えて金銭で分配することができる。また、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。</u></p> <p>(5) (省略)</p>	<p>第30条（金銭の分配）</p> <p>(1)～(3)（現行どおり）</p> <p>(4) 利益を超えた金銭の分配</p> <p>本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、<u>又は本投資法人における課税負担の軽減を目的として本投資法人が適切と判断する場合には、第2号に定める分配金額に、法令等（一般社団法人投資信託協会の規則等を含む。）に定める金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、分配可能金額を超えて金銭で分配することができる。</u></p> <p>(5) (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;"><u>第11章 附則</u></p> <p><u>第41条 (改正の効力発生)</u></p> <p><u>1. 第7条第2項の新設については、投資法人が自己投資口を取得することができる場合として、新たに、予め規約にその旨を定めた場合を追加する投信法の改正の施行日に、効力を生じるものとする。また、自己投資口の取得に別途の規約の定めが必要となる場合は、当該改正後の投信法、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。以下本条において「投信法施行令」という。)及び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。)の規定に沿って関連する条項の規定を読み替えるものとする。</u></p> <p><u>2. 第10条第1項の規定の変更については、一定の日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集する旨を規約で定めた場合には、投資主総会の開催に係る公告を要しない旨の投信法の改正の施行日に、効力を生じるものとする。また、投資主総会の開催に係る公告の省略に別途の規約の定めが必要となる場合は、当該改正後の投信法、投信法施行令及び投信法施行規則の規定に沿って関連する条項の規定を読み替えるものとする。</u></p>	<p style="text-align: center;">(削除)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<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>1. 資産運用の基本方針</p> <p>「都市型商業不動産への投資」を基本コンセプトとし、主として優良なオフィス（都市型業務施設）、繁华性の高い立地に位置する商業施設及び複合施設（複数の用途を有する施設のうち、主たる用途が優良なオフィス（都市型業務施設）である施設及び繁华性の高い立地に位置する主たる用途が商業施設である施設をいう。）の建物及びその敷地から構成される不動産等（下記2. (1)に規定される特定資産をいう。以下同じ。）及びこれらの不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等（下記2. (2)に規定される特定資産をいう。以下同じ。）を投資対象とする。また投資対象のリターンとリスクを考慮した上で、東京だけではなく地方都市への分散投資をはかり、ポートフォリオ運用のメリットを發揮することを基本方針とする。</p> <p>2. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲</p> <p>本投資法人は、資産を主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資する。</p> <p>(1)～(2) (省略)</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>1. 資産運用の基本方針</p> <p>「都市型商業不動産への投資」を基本コンセプトとし、主として優良なオフィス（都市型業務施設）、繁华性の高い立地に位置する商業施設及び複合施設（複数の用途を有する施設のうち、主たる用途が優良なオフィス（都市型業務施設）である施設及び繁华性の高い立地に位置する主たる用途が商業施設である施設をいう。）の建物及びその敷地から構成される不動産等<u>資産に投資し、また不動産等資産以外の不動産等</u>（下記2. (1)に規定される特定資産をいう。以下同じ。）及びこれらの不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等（下記2. (2)に規定される特定資産をいう。以下同じ。）を投資対象とする。また投資対象のリターンとリスクを考慮した上で、東京だけではなく地方都市への分散投資をはかり、ポートフォリオ運用のメリットを發揮することを基本方針とする。</p> <p>2. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲</p> <p>本投資法人は、<u>上記1. に定める基本方針に従い、資産を主として不動産等資産に投資し、また不動産等資産以外の不動産等及び不動産等を</u>主たる投資対象とする資産対応証券等に投資する。</p> <p>(1)～(2) (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(3) 本投資法人は、上記(1)及び(2)への投資後の残余の資金の効率的な運用に<u>資するため</u>、以下に掲げる特定資産に投資することができる。</p> <p>a. ～c. (省略) (新設)</p> <p>(新設)</p> <p>d. 上記a. からc. まで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</p> <p>(4)～(6) (省略)</p> <p>3. 投資態度</p> <p>(1) 本投資法人は、主として優良なオフィス（都市型業務施設）、繁华性の高い立地に位置する商業施設及び複合施設（複数の用途を有する施設のうち、主たる用途が優良なオフィス（都市型業務施設）である施設及び繁华性の高い立地に位置する主たる用途が商業施設である施設をいう。）（当該施設の建物の賃借権、それらが立地する土地の賃借権及び地上権、並びに<u>それらが裏付け資産となっている有価証券及び信託の受益権その他の資産を含む。</u>）を投資対象とし、それらの組入比率については、その時々^の経済状況、不動産市況動向等を十分に考慮した上で設定する。</p> <p>(2)～(6) (省略)</p>	<p>(3) 本投資法人は、上記(1)及び(2)への投資後の残余の資金の効率的な運用<u>その他必要がある場合には</u>、以下に掲げる特定資産に投資することができる。</p> <p>a. ～c. (現行どおり)</p> <p>d. <u>再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令において定義されるものをいう。）</u></p> <p>e. <u>公共施設等運営権（投信法施行令において定義されるものをいう。）</u></p> <p>f. 上記a. からe. まで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</p> <p>(4)～(6) (現行どおり)</p> <p>3. 投資態度</p> <p>(1) 本投資法人は、主として優良なオフィス（都市型業務施設）、繁华性の高い立地に位置する商業施設及び複合施設（複数の用途を有する施設のうち、主たる用途が優良なオフィス（都市型業務施設）である施設及び繁华性の高い立地に位置する主たる用途が商業施設である施設をいう。）（当該施設の建物の賃借権、それらが立地する土地の賃借権及び地上権、並びに<u>これらの資産のみを信託する信託の受益権を含む。</u>）を投資対象とし、それらの組入比率については、その時々^の経済状況、不動産市況動向等を十分に考慮した上で設定する。</p> <p>(2)～(6) (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p><u>(7) 本投資法人は、その有する資産の総額のうち占める租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含む。）第22条の19に規定する不動産等の価額の割合が70%以上となるように運用する。</u></p> <p><u>(8)～(10)</u> (省略)</p> <p>4. 資産運用の対象とする資産についての制限 (省略)</p> <p>5. 組入資産の貸付け (省略)</p>	<p>(削除)</p> <p><u>(7)～(9)</u> (現行どおり)</p> <p>4. 資産運用の対象とする資産についての制限 (現行どおり)</p> <p>5. 組入資産の貸付け (現行どおり)</p>

第2号議案 執行役員1名選任の件

執行役員金子博人は、平成27年9月14日をもって任期満了となります。つきましては、平成27年9月15日付で執行役員1名の選任をお願いするものです。

本議案において、執行役員の任期は、現行規約第20条第1項の定めにより、就任する平成27年9月15日より2年とします。

なお、執行役員選任に関する本議案は、平成27年7月28日開催の役員会において、監督役員全員の同意によって提出されたものです。

執行役員候補者は次のとおりです。

氏名 (生年月日)	略歴	所有する 本投資法人の 投資口数
かね こ ひろ ひと 金子博人 (昭和23年5月2日)	昭和52年4月 弁護士登録(東京弁護士会) 山田茂法律事務所入所 昭和54年4月 金子博人法律事務所 代表弁護士(現職) 平成13年12月 本投資法人執行役員(現職)	0口

注：候補者金子博人は、金子博人法律事務所代表弁護士を兼務しております。
候補者と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

第3号議案 補欠執行役員1名選任の件

執行役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成27年9月15日付で補欠執行役員1名の選任をお願いするものです。本議案において、補欠執行役員の選任に係る決議の効力を有する期間は、現行規約第20条第3項の定めにより、第2号議案における執行役員の就任日である平成27年9月15日より2年とします。

なお、補欠執行役員選任に関する本議案は、平成27年7月28日開催の役員会において、監督役員全員の同意によって提出されたものです。

また、下記補欠執行役員候補者は、本投資法人が資産運用委託契約を締結している株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの代表取締役社長です。

補欠執行役員候補者は次のとおりです。

氏名 (生年月日)	略歴	所有する 本投資法人の 投資口数
おおくぼ さとし 大久保 聡 (昭和29年3月31日)	昭和52年4月 東京建物株式会社入社 平成4年4月 同社広報室課長兼企画部課長 平成6年4月 同社企画部課長兼企画部国際 企画室課長 平成7年4月 同社企画部経営企画室課長 平成8年1月 同社ビル営業第2部営業第2 グループ グループリーダー 平成10年10月 同社RM事業部長 平成17年3月 同社取締役大阪支店長 平成17年10月 同社取締役関西支店長 平成22年3月 東京建物不動産販売株式会社 監査役 東京建物株式会社 顧問 平成22年6月 株式会社東京リアルティ・イ ンベストメント・マネジメン ト代表取締役社長 (現職)	1口

注：候補者大久保聡は、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント代表取締役社長を兼務しております。

上記を除き、候補者と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

第4号議案 監督役員2名選任の件

監督役員安田莊助、出縄正人の両名は、平成27年9月14日をもって任期満了となります。つきましては、平成27年9月15日付で監督役員2名の選任をお願いするものです。

なお、本議案において、監督役員の任期は、現行規約第20条第1項の定めにより、就任する平成27年9月15日より2年とします。

監督役員候補者は次のとおりです。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴	所有する 本投資法人の 投資口数
1	で なわ まさ と 出 縄 正 人 (昭和39年2月5日)	平成2年4月 弁護士登録（第一東京弁護士会）沖信・石原法律事務所入所 平成3年4月 沖信・石原・清法律事務所と改称 平成11年1月 同事務所パートナー弁護士（現職） 平成12年6月 株式会社金冠堂社外監査役（現職） 平成14年4月 慶應義塾大学法学部非常勤講師（民法演習） 平成15年7月 沖信・石原・清法律事務所をスプリング法律事務所と改称 平成17年2月 株式会社アルベックス社外監査役 平成19年7月 株式会社アドバイスリンク取締役（現職） 平成19年9月 本投資法人監督役員（現職） 平成21年4月 慶應義塾大学大学院法務研究科（法科大学院）非常勤講師（商法総合） 平成23年4月 最高裁判所司法研修所民事弁護教官 平成25年4月 同司法研修所民事弁護上席教官 平成26年9月 慶應義塾大学大学院法務研究科（法科大学院）非常勤講師（商法総合） 平成27年6月 イチカワ株式会社社外監査役（現職）	0口

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略 歴	所 有 する 本投資法人の 投 資 口 数
2	くさ なぎ のぶ ひさ 草 薙 信 久 (昭和41年12月10日)	平成元年4月 近畿日本ツーリスト株式会社 入社 平成8年10月 中央監査法人(後のみずぎ監 査法人) 入所 平成19年9月 フロンティア・マネジメント 株式会社入社 平成20年4月 仰星監査法人入所 平成21年10月 仰星税理士法人代表社員(現 職)	0口

注：候補者出縄正人は、スプリング法律事務所パートナー弁護士、株式会社金冠堂社外監査役、株式会社アドバイスリンク取締役及びイチカワ株式会社社外監査役を兼務しております。

候補者草薙信久は、仰星税理士法人代表社員を兼務しております。

両候補者と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

第5号議案 補欠監督役員1名選任の件

監督役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成27年9月15日付で補欠監督役員1名の選任をお願いするものです。本議案において、補欠監督役員の選任に係る決議の効力を有する期間は、現行規約第20条第3項の定めにより、第4号議案における監督役員の就任日である平成27年9月15日より2年とします。

補欠監督役員候補者は次のとおりです。

氏名 (生年月日)	略歴	所有する 本投資法人の 投資口数
<small>すぎ やま まさ あき</small> 杉山昌明 (昭和22年4月14日)	昭和47年11月 ピート・マーウィック・ミツ チェル会計士事務所入所 昭和49年5月 芹沢政光公認会計士事務所入 所 昭和52年1月 杉山昌明税理士事務所代表 (現職) 昭和62年8月 監査法人朝日新和会計社(現 有限責任あずさ監査法人)社員 平成9年8月 朝日監査法人(現 有限責任 あずさ監査法人)代表社員 平成18年6月 あずさ監査法人(現 有限責 任あずさ監査法人)監事会議 長 平成21年7月 公認会計士杉山昌明事務所 代表(現職) 平成26年5月 株式会社T S I ホールディン グス 社外監査役(現職) 平成26年6月 フクダ電子株式会社 社外取 締役(現職)	0口

注：候補者杉山昌明は、公認会計士杉山昌明事務所代表、杉山昌明税理士事務所代表、株式会社T S I ホールディングス社外監査役及びフクダ電子株式会社社外取締役を兼務しております。

候補者と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

その他参考事項

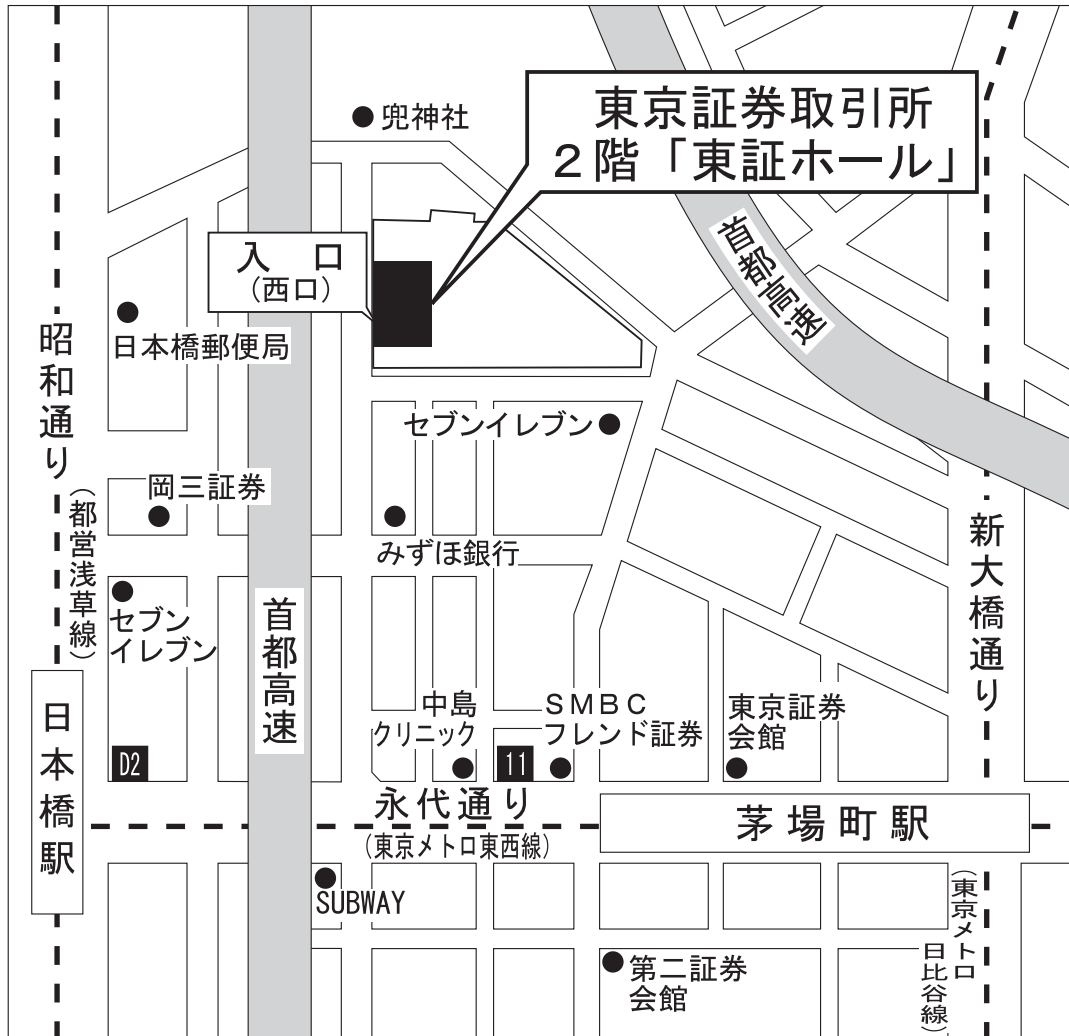
本投資主総会に提出される議案のうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、本投資法人の現行規約第13条第1項に定める「みなし賛成」の規定の適用はございません。

なお、前記の第1号議案から第5号議案までにつきましては、いずれも相反する趣旨の議案には該当しておりません。

以上

投資主総会会場のご案内図

会場 東京都中央区日本橋兜町2番1号
東京証券取引所 2階「東証ホール」
電話 03-3666-0141



交通のご案内

東京メトロ東西線	} 茅場町駅 (出口11) 徒歩5分
東京メトロ日比谷線	
都営地下鉄浅草線	日本橋駅 (出口D2) 徒歩5分

お願い

- ・東京証券取引所へのご入館は西口よりお願い申し上げます。
- ・ご入館にあたっては、入口の警備員に議決権行使書面をご提示ください。
- ・ご入館の際に、警備員による金属探知機の検査がありますので、あらかじめご了承くださいませようお願い申し上げます。
- ・会場周辺道路及び駐車場の混雑が予想されますので、お車でのご来場はご遠慮願います。
- ・節電により会場内の温度設定が高めになることがございますので、調整できる服装でお越しくださいませようお願い申し上げます。