

(証券コード 8955)

平成21年8月18日

投資主各位

東京都中央区八重洲一丁目9番9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7回投資主総会招集ご通知

拝啓 投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、当投資法人の第7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ご通知申し上げます。

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と、同封の議決権行使書面に賛否をご表示いただき、平成21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、当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21年9月8日（火曜日）午前10時
2. 場 所 東京都千代田区丸の内三丁目2番1号
東京會館 11階「シルバールーム」
（末尾の投資主総会会場のご案内図をご参照ください。）

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
議案の要領は、後記「投資主総会参考書類」（3頁～20頁）に記載のとおりであります。
- 第2号議案 執行役員1名選任の件
議案の要領は、後記「投資主総会参考書類」（21頁）に記載のとおりであります。
- 第3号議案 補欠執行役員1名選任の件
議案の要領は、後記「投資主総会参考書類」（22頁）に記載のとおりであります。
- 第4号議案 監督役員2名選任の件
議案の要領は、後記「投資主総会参考書類」（23頁～24頁）に記載のとおりであります。
- 第5号議案 補欠監督役員1名選任の件
議案の要領は、後記「投資主総会参考書類」（25頁）に記載のとおりであります。

4. 招集にあたっての決定事項

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1名に委任することができます。この場合、投資主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。

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。
- ◎ 当日は本投資主総会終了後、引き続き同会場において、当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」を実施する予定であります。
- ◎ 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当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ませようお願い申し上げます。

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「証券取引法等の一部を改正する法律」（平成18年法律第65号）及び「証券取引法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」（平成18年法律第66号）が施行され、「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。）その他投資法人に関わる法令が整備・改正されたこと等に伴い、現行規約と関係法令との字句等の統一を図るため、現行規約の全般に亘って所要の変更を行うものであります（現行規約第27条第1項第3号、第4号及び第6号、第34条第1項、第9章、第36条、第37条、別紙1 2. (1)及び(3)、並びに別紙1 3. (8)）。
- ②「株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」（平成16年法律第88号）の施行による投資証券等の電子化への対応として所要の変更を行うものであります（現行規約第7条、第8条及び変更案別紙1 2. (6)）。
- ③「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。）の改正により、投資法人に係る課税の特例を受けるための要件が変更されたこと及び投資法人の合併時の税務上の特例を受けるための要件の新設等があったことに伴い、適格機関投資家の定義の修正及び配当可能所得の用語の修正、同法の今後の改正等により、投資法人に係る課税の特例を受けるための租税特別措置法上の分配に関する要件について変更等があった場合に、これに対応することを可能とするための規定の新設その他必要な字句の修正等の所要の変更を行うものであります（現行規約第28条第2号及び第4号、第34条並びに変更案別紙1 3. (7)）。
- ④書面による議決権の行使及び電磁的方法による議決権の行使に関する手続を明確化するために規定を新設するものであります（変更案第15条及び第16条）。
- ⑤資産評価の方法及び基準の内容を明確化するために字句の修正等の所要の変更を行うものであります（現行規約第27条第1項及び第2項）。
- ⑥資産運用の基本方針に基づき、今後投資の必要が生じる可能性のある資産に対する投資を可能とするため、資産運用の対象とする資産の種類に

関してあらかじめ追加を行うものであります（現行規約別紙1 2. (4)）。

⑦経過措置に定める効力発生日が到来したことに伴い、不要となった経過措置規定を廃止するものであります（現行規約附則）。

⑧その他、条文の新設、削除に伴う条数の変更、条文の趣旨又は手続を明確化するための字句の修正、変更等の所要の変更を行うとともに、条文の整備等を行うものであります。

2. 変更の内容

変更の内容は次のとおりであります。

(下線は変更部分であります)

現 行 規 約	変 更 案
<p>第7条（投資口の払戻し） 本投資法人は、投資主（<u>実質投資主を含む。</u>以下本規約において同じ。）の請求による投資口の払戻しを行わない。</p> <p>第8条（投資口取扱規則） 本投資法人の<u>発行する投資証券の種類、投資主名簿（実質投資主名簿を含む。以下同じ。）</u>への記載又は記録、<u>質権の登録又は信託財産の表示及び投資証券の再発行、</u>その他投資口及び投資証券に関する取扱い及び手数料については役員会において定める投資口取扱規則による。</p> <p>第11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。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。</p>	<p>第7条（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。</p> <p>第8条（投資口取扱規則） 本投資法人の投資主名簿への記載又は記録、<u>投資主の権利の行使の手続</u>その他投資口及び投資証券に関する取扱い及び手数料については、<u>役員会</u>において定める投資口取扱規則による。</p> <p>第11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。<u>すべての</u>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。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第12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、出席した投資主の議決権の過半数をもって行う。</p> <p>2. (省略)</p> <p>第14条（議決権の代理行使）</p> <p>1. (省略)</p> <p>2. 前項の場合には、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することを要する。</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p>	<p>第12条（決議）</p> <p>1. 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ほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって行う。</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>第14条（議決権の代理行使）</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>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予め本投資法人に提出することを要する。</p> <p><u>第15条（書面による議決権の行使）</u></p> <p>1. <u>投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができる。</u></p> <p>2. <u>書面による議決権の行使は、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。</u></p> <p>3. <u>前項に基づき、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。</u></p> <p><u>第16条（電磁的方法による議決権の行使）</u></p> <p>1. <u>本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができる。</u></p> <p>2. <u>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。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第15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、<u>出席した議長、執行役員及び監督役員が、これに署名又は記名押印する。</u></p> <p>第16条～第17条 （省略）</p> <p>第18条（役員任期） 1. （省略） 2. 補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、他の在任執行役員又は監督役員の任期の満了すべきときまでとする。</p> <p>第19条（役員会） 1. （省略） 2. （省略） 3. 役員会の招集通知は、<u>会日の3日前までに各執行役員及び監督役員に発する。但し、緊急のときはこれを短縮することができる。また、執行役員及び監督役員の全員の同意を得た場合、招集通知を省略することができる。</u></p> <p>第20条～第21条 （省略）</p> <p>第22条（役員会規則） 役員会に関する事項については、法令及び規約に定めるもののほか、役員会において定める役員会規則による。</p>	<p>3. <u>前項に基づき、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。</u></p> <p>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。</p> <p>第18条～第19条 （現行どおり）</p> <p>第20条（役員任期） 1. （現行どおり） 2. 補欠として又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、<u>前任の又は他の在任執行役員又は監督役員の任期の満了すべきときまでとする。</u></p> <p>第21条（役員会） 1. （現行どおり） 2. （現行どおり） 3. 役員会の招集通知は、<u>役員会の日</u>の3日前までに各執行役員及び各監督役員に発する。但し、緊急のときはこれを短縮することができる。また、執行役員及び監督役員の全員の同意を得た場合、<u>招集手続</u>を省略することができる。</p> <p>第22条～第23条 （現行どおり）</p> <p>第24条（役員会規則） 役員会に関する事項については、法令及び<u>本規約</u>に定めるもののほか、役員会において定める役員会規則による。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第23条（執行役員及び監督役員の投資法人に対する責任）</p> <p>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。以下「投信法」という。）第115条の6第1項に定める執行役員又は監督役員の責任について、当該執行役員又は監督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、当該執行役員又は監督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。</p> <p>第24条～第26条 （省略）</p> <p>第27条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1. <u>本投資法人は、資産の評価を、以下に定める方法及び基準により、以下に定める日を基準日として行うものとする。</u></p> <p>(1) （省略）</p>	<p>第25条（執行役員及び監督役員の投資法人に対する責任）</p> <p>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。<u>その後の改正を含む。</u>以下「投信法」という。）第115条の6第1項に定める執行役員又は監督役員の責任について、当該執行役員又は監督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、当該執行役員又は監督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。</p> <p>第26条～第28条 （現行どおり）</p> <p>第29条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1. <u>本投資法人の資産評価の方法及び基準は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い、原則として次のとおり運用資産の種類ごとに定める。</u></p> <p>(1) （現行どおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(2) 別紙1 2. (1)に掲げる信託の受益権及び匿名組合出資持分 信託財産又は別紙1 2. (1) f. に規定する特定資産（以下「匿名組合出資持分」という。）の構成資産が不動産の場合は前号に従った評価を、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<u>基準</u>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受益権の評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額により評価する。</p> <p>(3) 別紙1 2. (2)に掲げる不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等</p> <p>a. <u>証券取引所に上場されている資産対応証券等</u> <u>証券取引所が開設する取引所有価証券市場又は外国有価証券市場</u>における最終価格に基づき算出した価格により評価する。</p> <p>b. (省略)</p> <p>(4) 別紙1 2. (3)に掲げる特定資産のうち有価証券に該当するもの</p> <p>a. <u>証券取引所に上場されている有価証券</u> <u>証券取引所が開設する取引所有価証券市場又は外国有価証券市場</u>における最終価格に基づき算出した価格により評価する。</p> <p>b. (省略)</p> <p>(5) (省略)</p>	<p>(2) 別紙1 2. (1)に掲げる信託の受益権及び匿名組合出資持分 信託財産又は別紙1 2. (1) f. に規定する特定資産（以下「匿名組合出資持分」という。）の構成資産が不動産、<u>不動産の賃借権又は地上権</u>の場合は前号に従った評価を、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<u>慣行</u>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受益権の評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額により評価する。</p> <p>(3) 別紙1 2. (2)に掲げる不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等</p> <p>a. <u>金融商品取引所に上場されている資産対応証券等</u> <u>金融商品取引所が開設する取引所金融商品市場又は外国金融商品市場</u>における最終価格に基づき算出した価格により評価する。</p> <p>b. (現行どおり)</p> <p>(4) 別紙1 2. (3)に掲げる特定資産のうち有価証券に該当するもの</p> <p>a. <u>金融商品取引所に上場されている有価証券</u> <u>金融商品取引所が開設する取引所金融商品市場又は外国金融商品市場</u>における最終価格に基づき算出した価格により評価する。</p> <p>b. (現行どおり)</p> <p>(5) (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(6) 別紙1 2. (3) c. <u>及びd.</u> に該当する<u>金融先物取引等及び金融デリバティブ取引に係る権利</u></p> <p>a. 取引所に上場している各取引により生じる債権及び債務は、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。なお、同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価する。</p> <p>b. 取引所の相場がない非上場の各取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額により評価する。公正な評価額を算出することが極めて困難な場合には、取得価額により評価する。但し、一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>基準</u>により、ヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとする。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとする。</p>	<p>(6) 別紙1 2. (3) c. に該当するデリバティブ取引に係る権利</p> <p>a. <u>金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引</u>により生じる債権及び債務は、当該<u>金融商品取引所</u>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。なお、同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価する。</p> <p>b. <u>金融商品取引所の相場がない非上場のデリバティブ取引</u>により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額により評価する。公正な評価額を算出することが極めて困難な場合には、取得価額により評価する。但し、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、ヘッジ会計が適用できるものとする。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(7) その他 上記に定めのない資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>基準</u>に従って算出された価額により評価する。</p> <p>2. 資産運用報告等に価格を記載する目的で、第1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。</p> <p>(1) (省略)</p> <p>(2) 信託の受益権及び匿名組合出資持分 信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は前号に従った評価を、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<u>基準</u>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受益権の評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとする。</p> <p>3. (省略)</p> <p><u>第28条</u> (金銭の分配) 本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対し、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) (省略)</p>	<p>(7) その他 上記に定めのない資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>慣行</u>に従って算出された価額により評価する。</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) 信託の受益権及び匿名組合出資持分 信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産、<u>不動産の賃借権又は地上権</u>の場合は前号に従った評価を、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<u>慣行</u>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受益権の評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとする。</p> <p>3. (現行どおり)</p> <p><u>第30条</u> (金銭の分配) 本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対し、<u>原則として</u>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) (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）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<u>規定される本投資法人の配当可能所得の金額</u>（以下「<u>配当可能所得</u>」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、<u>支払い準備金</u>、<u>分配準備積立金</u>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) (省略)</p>	<p>(2) 分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。<u>その後の改正を含む。</u>）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<u>定める配当可能利益の額</u>（以下「<u>配当可能利益</u>」という。）の100分の90（<u>但し、法令改正等により配当可能利益の内容又は当該比率に変更があった場合には変更後の内容又は比率</u>）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、<u>支払準備金</u>、<u>分配準備積立金</u>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>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(4) 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<u>所得</u>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、営業期間の末日に計上する減価償却額に相当す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。</p> <p>(5) 分配金の分配方法 分配金は金銭により分配するものとし、決算期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、原則として決算期から3ヶ月以内に投資口の所有口数に応じて分配する。</p> <p>第29条（分配金の除斥期間） 1. （省略） 2. 前項の未払分配金には利息を<u>つけない</u>。</p> <p>第30条～第33条（省略）</p>	<p>(4) 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<u>利益</u>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、営業期間の末日に計上する減価償却額に相当す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。</p> <p>(5) 分配金の分配方法 分配金は金銭により分配するものとし、決算期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、原則として決算期から3ヶ月以内に投資口の所有口数<u>又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数</u>に応じて分配する。</p> <p>第31条（分配金の除斥期間） 1. （現行どおり） 2. 前項の未払分配金には利息を<u>付さない</u>。</p> <p>第32条～第35条（現行どおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第34条（借入金）</p> <p>1. 本投資法人は、以下の条件に従い、借入れを行うことができるものとする。但し、かかる借入れは、<u>証券取引法（昭和23年4月13日法律第25号）第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からのものに限るものとする。</u></p> <p>(1)～(3) （省略）</p> <p>2. （省略）</p> <p>第35条（投資法人債等）</p> <p>1. 本投資法人は、以下の条件に従い、投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）を発行することができるものとする。</p> <p>(1)～(2) （省略）</p> <p>(3) 投資法人債の発行により調達した資金の<u>用途に関する事項</u> 資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済（敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含む。）等に用いる。</p> <p>2. （省略）</p>	<p>第36条（借入金）</p> <p>1. 本投資法人は、以下の条件に従い、借入れを行うことができるものとする。但し、かかる借入れは、<u>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。）に定める適格機関投資家（投資法人に係る課税の特例規定に定める機関投資家に限る。）からのものに限るものとする。</u></p> <p>(1)～(3)（現行どおり）</p> <p>2. （現行どおり）</p> <p>第37条（投資法人債等）</p> <p>1. （現行どおり）</p> <p>(1)～(2)（現行どおり）</p> <p>(3) 投資法人債の発行により調達した資金の用途 資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済（敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含む。）等に用いる。</p> <p>2. （現行どおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第9章 <u>投資信託委託業者</u>、資産保管会社及び一般事務受託者</p> <p>第36条（<u>投資信託委託業者</u>、資産保管会社及び一般事務受託者） 本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を<u>投資信託委託業者</u>へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託する。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投信法により第三者に委託しなければならないとされる事務については第三者へ委託する。</p> <p>第37条（<u>投資信託委託業者</u>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<u>投資信託委託業者</u>に対する資産運用報酬は、固定報酬、インセンティブ報酬1、インセンティブ報酬2及びインセンティブ報酬3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、<u>投資信託委託業者</u>の指定する銀行口座へ振込の方法により支払われる。</p>	<p>第9章 <u>資産運用会社</u>、資産保管会社及び一般事務受託者</p> <p>第38条（<u>資産運用会社</u>、資産保管会社及び一般事務受託者） 本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を<u>資産運用会社</u>（以下「<u>資産運用会社</u>」という。）へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託する。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投信法により第三者に委託しなければならないとされる事務については第三者へ委託する。</p> <p>第39条（<u>資産運用会社</u>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<u>資産運用会社</u>に対する資産運用報酬は、固定報酬、インセンティブ報酬1、インセンティブ報酬2及びインセンティブ報酬3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とおりとし、<u>資産運用会社</u>の指定する銀行口座へ振込の方法により支払われる。</p>

現 行 規 約		変 更 案	
報酬の種類	報酬額(報酬額の計算方法) ／支払時期	報酬の種類	報酬額(報酬額の計算方法) ／支払時期
固定報酬	(省略)	固定報酬	(現行どおり)
インセンティブ報酬1	(報酬額の計算方法) 決算期にて確定する当該営業期間の総収入額※の2% (ただし、1営業期間の総収入額が80億円を超える部分に対しては1.5%)に相当する金額(1円未満切捨て) ※総収入額とは、資産のうち、不動産(信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。)から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設使用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、及びこれらに類する収益の総額をいう。 (支払時期) 各決算期後3か月以内	インセンティブ報酬1	(報酬額の計算方法) 決算期にて確定する当該営業期間の総収入額※の2% (但し、1営業期間の総収入額が80億円を超える部分に対しては1.5%)に相当する金額(1円未満切捨て) ※総収入額とは、資産のうち、不動産(信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。)から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設使用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、及びこれらに類する収益の総額をいう。 (支払時期) 各決算期後3か月以内
インセンティブ報酬2	(報酬額の計算方法) 決算期にて確定する当該営業期間のインセンティブ報酬2控除前の分配可能金額(第28条第1号に規定されるもの。)の3%に相当する金額(1円未満切捨て) (支払時期) 各決算期後3か月以内	インセンティブ報酬2	(報酬額の計算方法) 決算期にて確定する当該営業期間のインセンティブ報酬2控除前の分配可能金額(第30条第1号に規定されるもの。)の3%に相当する金額(1円未満切捨て) (支払時期) 各決算期後3か月以内
インセンティブ報酬3	(報酬額の計算方法) 別紙1 2. に定める不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等を取得した場合において、その取得価格(消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。)の0.25% (支払時期) 取得した日が属する月の翌月末まで	インセンティブ報酬3	(報酬額の計算方法) 別紙1 2. に定める不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等を取得した場合において、その取得価格(消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。)の0.25%に相当する金額(1円未満切捨て) (支払時期) 取得した日が属する月の翌月末まで

現 行 規 約	変 更 案
<p>第38条（消費税及び地方消費税）</p> <p>本投資法人は、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12月30日法律第108号）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（以下「消費税等」という。）を負担するものとし、その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のほか、全て消費税等抜きの金額とする。</p> <p style="text-align: center;">附則</p> <p><u>本規約中、短期投資法人債に係る規定については、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）第5条の施行日から有効となることとする。</u></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 （省略）</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) 不動産等とは以下に掲げるものをいう。</p> <p>a. ～ c. （省略）</p> <p>d. 次に掲げるもの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が、<u>投信法において定義される有価証券（以下「有価証券」という。）に該当するものを除く。</u>）</p>	<p>第40条（消費税及び地方消費税）</p> <p>本投資法人は、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。<u>その後の改正を含む。</u>）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（以下「消費税等」という。）を負担するものとし、その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のほか、全て消費税等抜きの金額とする。</p> <p style="text-align: center;">（削除）</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 （現行どおり）</p> <p>2. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲 （現行どおり）</p> <p>(1) （現行どおり）</p> <p>a. ～ c. （現行どおり）</p> <p>d. 次に掲げるもの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。）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>イ 不動産</p> <p>ロ 地上権及び土地の賃借権</p> <p>e. <u>金銭を信託する</u>信託の受益権 （信託財産を主として上記 a. からc. 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場合に限 る。<u>有価証券に該当するもの を除く。</u>）</p> <p>f. （省略） （新設）</p> <p>(2) 不動産等を主たる投資対象とする 資産対応証券等とは、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 る以下に掲げるものをいう。</p> <p>a. 資産の流動化に関する法律 （平成10年法律第105号、<u>以 下「資産流動化法」とい う。</u>）に規定する優先出資証 券</p> <p>b. ～ c. （省略）</p> <p>d. 資産流動化法に規定する特定 目的信託の受益証券（上記 (1) d. <u>及びe.</u> に掲げる信 託の受益権を除く。）</p> <p>(3) 本投資法人は、(1)及び(2)への投 資後の残余の資金の効率的な運用 に資するため、以下に掲げる特定 資産に投資することができる。</p> <p>a. （省略）</p>	<p>イ 不動産</p> <p>ロ <u>不動産の賃借権又は地上権</u></p> <p>e. <u>金銭の</u>信託の受益権（信託財 産を主として上記 a. から c. までに掲げる資産に対す る投資として運用することを 目的とする場合に限る。）</p> <p>f. （現行どおり）</p> <p><u>g. 金銭の信託の受益権（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場合に限 る。）</u></p> <p>(2) （現行どおり）</p> <p>a. 資産の流動化に関する法律 （平成10年法律第105号、<u>そ の後の改正を含む。</u>以下「資 産流動化法」という。）に規 定する優先出資証券</p> <p>b. ～ c. （現行どおり）</p> <p>d. 資産流動化法に規定する特定 目的信託の受益証券（上記 (1) d. <u>、e. 及びg.</u> に掲 げる信託の受益権を除く。）</p> <p>(3) 本投資法人は、<u>上記(1)及び(2)</u>へ の投資後の残余の資金の効率的な 運用に資するため、以下に掲げる 特定資産に投資することができ る。</p> <p>a. （現行どおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>b. 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。以下「<u>投信法施行令</u>」という。)において定義されるものをいい、預金、大口定期預金及び譲渡性預金（但し、有価証券に該当するものを除く。）及びコール・ローンを含む。）</p> <p>c. <u>金融先物取引等（投信法施行令において定義されるものをいう。）に係る権利</u></p> <p>d. <u>金融デリバティブ取引（投信法施行令において定義されるものをいう。）に係る権利</u></p> <p>e. <u>前各号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</u></p> <p>(4) 本投資法人は、上記(1)<u>ないし</u>(3)に定める特定資産のほか、資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合において、以下に掲げる資産に投資することができる。</p> <p>a. 商標法(昭和34年法律第127号)に基づく商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権</p> <p>b. 温泉法(昭和23年法律第125号)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</p>	<p>b. 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。<u>その後の改正を含む。</u>以下「<u>投信法施行令</u>」という。)において定義されるものをいい、預金、大口定期預金及び譲渡性預金（但し、有価証券に該当するものを除く。）及びコール・ローンを含む。）</p> <p>(削除)</p> <p>c. <u>デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令において定義されるものをいう。）</u></p> <p>d. <u>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</u></p> <p>(4) 本投資法人は、上記(1)<u>から</u>(3)<u>までに</u>定める特定資産のほか、資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合において、以下に掲げる資産に投資することができる。</p> <p>a. 商標法(昭和34年法律第127号。<u>その後の改正を含む。</u>)に基づく商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権</p> <p>b. 温泉法(昭和23年法律第125号。<u>その後の改正を含む。</u>)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</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;">(新設)</p> <p>c. (省略)</p> <p>(5) (省略)</p> <p style="text-align: center;">(新設)</p> <p>3. 投資態度</p> <p>(1)～(6) (省略)</p> <p style="text-align: center;">(新設)</p> <p>(7) (省略)</p> <p>(8) 上記2. (3) c. 及び d. 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) (省略)</p> <p>4. 資産運用の対象とする資産についての制限</p> <p style="text-align: center;">(省略)</p>	<p>c. <u>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。）</u></p> <p>d. (現行どおり)</p> <p>(5) (現行どおり)</p> <p>(6) <u>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(1)から(5)までを適用するものとする。</u></p> <p>3. 投資態度</p> <p>(1)～(6) (現行どおり)</p> <p>(7) <u>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>(8) (現行どおり)</p> <p>(9) 上記2. (3) c. に掲げる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>(10) (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</p> <p style="text-align: center;">(現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
5. 組入資産の貸付け (省略)	5. 組入資産の貸付け (現行どおり)

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21年9月14日をもって任期満了となります。つきましては、執行役員1名の選任をお願いするものであります。本議案において、執行役員の任期は、現行規約第18条第1項の定めにより、就任する平成21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21年7月29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あります。

執行役員候補者は次のとおりであります。

氏名 (生年月日)	略歴	所有する 当投資法人の 投資口数
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) 山田茂法律事務所加入 昭和54年4月 金子博人法律事務所 代表弁護士就任(現職) 平成13年12月 当投資法人執行役員就任(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。

候補者と当投資法人の間には、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

第6回投資主総会における補欠執行役員萩原稔弘の選任に係る決議は、本投資主総会の開始の時をもって効力を失うことから、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、補欠執行役員1名の選任をお願いするものであります。

また、補欠執行役員選任に関する本議案は、平成21年7月29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あります。

なお、下記補欠執行役員候補者は、当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あります。

補欠執行役員候補者は次のとおりであります。

氏名 (生年月日)	略歴	所有する 当投資法人の 投資口数
萩原稔弘 (昭和20年6月23日)	昭和43年4月 東京建物株式会社入社 平成元年4月 同社都市開発部部長代理 平成元年4月 株式会社ジェイアール東日本 都市開発出向 平成4年4月 東京建物株式会社秘書室長兼 人事部長 平成9年3月 同社取締役秘書室長兼人事部 長 平成10年1月 同社取締役錦糸町開発事業部 長 平成11年4月 同社取締役大阪支店長 平成13年1月 同社取締役 平成13年1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 ト代表取締役社長就任（現 職） 平成13年3月 東京建物株式会社取締役退任	0口

第4号議案 監督役員2名選任の件

監督役員安田莊助、出縄正人の両氏は、平成21年9月14日をもって任期満了となります。つきましては、監督役員2名の選任をお願いするものであります。

本議案において、監督役員の任期は、現行規約第18条第1項の定めにより、就任する平成21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あります。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴	所有する 当投資法人の 投資口数
1	安田 莊助 (昭和18年12月15日)	昭和43年4月 株式会社扇屋本店入社 昭和50年12月 芹沢政光公認会計士事務所入所 昭和55年6月 安田莊助税理士事務所設立 昭和58年2月 東京赤坂公認会計士共同事務所代表就任 平成5年7月 東京赤坂監査法人代表社員 平成11年10月 東京北斗監査法人（東京赤坂監査法人と北斗監査法人が合併）理事長代表社員 平成13年9月 当投資法人監督役員就任（現職） 平成17年6月 三井住友海上火災保険株式会社社外監査役就任（現職） 平成18年6月 株式会社野村総合研究所社外監査役就任（現職） 平成18年10月 仰星監査法人（東京北斗監査法人と監査法人芹沢会計事務所が合併）理事長就任 平成20年1月 同監査法人グループ統括代表就任 平成20年4月 三井住友海上グループホールディングス株式会社社外監査役就任（現職） 平成21年1月 仰星監査法人特別顧問就任（現職） 仰星税理士法人代表社員（現職）	0口

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴	所有する 当投資法人の 投資口数
2	出縄正人 (昭和39年2月5日)	<p>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）</p> <p>平成3年4月 沖信・石原・清法律事務所と改称</p> <p>平成11年1月 同事務所パートナー弁護士</p> <p>平成12年6月 株式会社金冠堂非常勤監査役就任（現職）</p> <p>平成14年4月 慶應義塾大学法学部非常勤講師（民法演習）就任</p> <p>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（現職）</p> <p>平成17年2月 株式会社アルベックス非常勤監査役就任（現職）</p> <p>平成19年7月 株式会社アドバイスリンク取締役就任（現職）</p> <p>平成19年9月 当投資法人監督役員就任（現職）</p> <p>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）非常勤講師就任（現職）</p>	0口

注：候補者安田莊助は、三井住友海上火災保険株式会社社外監査役、株式会社野村総合研究所社外監査役、三井住友海上グループホールディングス株式会社社外監査役、仰星監査法人特別顧問及び仰星税理士法人代表社員を兼務しております。

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、株式会社金冠堂非常勤監査役、株式会社アルベックス非常勤監査役、株式会社アドバイスリンク取締役及び慶應義塾大学大学院法務研究科（法科大学院）非常勤講師を兼務しております。

各候補者と当投資法人の間には、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、補欠監督役員1名の選任をお願いするものであります。

補欠監督役員候補者は次のとおりであります。

氏名 (生年月日)	略歴	所有する 当投資法人の 投資口数
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開設 (現職) 昭和62年8月 監査法人朝日新和会計社(現 あずさ監査法人)加入 平成9年8月 朝日監査法人(現 あずさ監 査法人)代表社員 平成18年6月 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開 設(現職)	0口

注：候補者は、公認会計士杉山昌明事務所代表及び杉山昌明税理士事務所代表を兼務しております。

候補者と当投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

その他参考事項

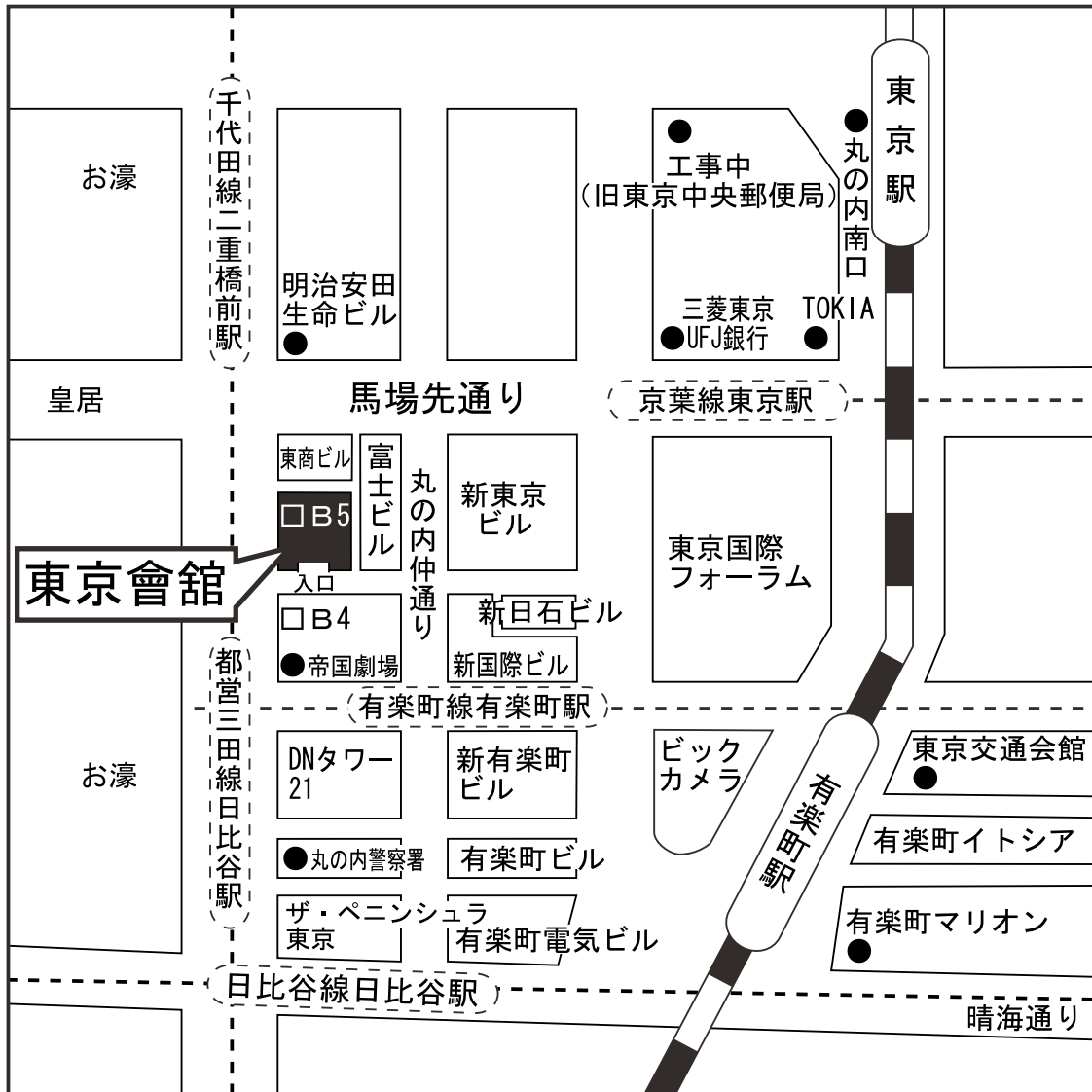
本投資主総会に提出される議案のうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、当投資法人の現行規約第13条第1項に定める「みなし賛成」の規定の適用はございません。

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

投資主総会会場ご案内図

会場 東京都千代田区丸の内三丁目2番1号
 東京會館 11階「シルバールーム」
 電話 03-3215-2111 (大代表)



交通のご案内

- ・ JR
 - 東京駅 丸の内南口より徒歩10分
 - 京葉線東京駅 出口6より徒歩5分
 - 有楽町駅 国際フォーラム側口より徒歩5分
 - ・ 地下鉄
 - 東京メトロ千代田線 二重橋前駅
 - 東京メトロ有楽町線 有楽町駅
 - 東京メトロ日比谷線 日比谷駅
 - 都営三田線 日比谷駅
 - 東京メトロ丸の内線 東京駅
- } 地下連絡B4・B5出口

お願い：当日は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。