

平成27年8月10日

投資主各位

東京都港区虎ノ門四丁目3番1号  
城山トラストタワー18階  
ユナイテッド・アーバン投資法人  
執行役員 村上 仁志

## 第8回投資主総会招集ご通知

拝啓 平素は本投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人の第8回投資主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

投資主の皆様には、是非ともご出席を賜りますよう、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、お手数ではございますが後記の投資主総会参考書類をご検討いただきまして、同封の議決権行使書面に議案に対する賛否をご表示いただき、平成27年8月27日（木曜日）午後5時30分までに到着するよう折り返しご送付くださいますようお願い申し上げます。

また、本投資法人におきましては、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。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第93条第1項に基づき、規約第15条第1項及び第2項において、「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、投資主様が当日投資主総会にご出席になられず、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、賛成されたものとみなしてお取り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。

（本投資法人規約抜粋）

規約第15条第1項及び第2項

（みなし賛成）

第15条 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きます。）について賛成するものとみなします。

2. 前項の規定の定め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します。

敬 具

記

1. 日 時： 平成27年8月28日（金曜日）午前10時00分（受付：9時30分）
2. 場 所： 東京都千代田区永田町2-10-3  
ザ・キャピトルホテル東急 1階 「鳳凰」  
（末尾の投資主総会会場ご案内図をご参照ください。）

3. 投資主総会の目的である事項：

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、お手数ではございますが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。
- ◎代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する他の投資主の方1名を代理人として本投資主総会にご出席いただくことが可能ですので、代理権を証する書面を議決権行使書面とともに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、本投資法人の資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社による「運用状況報告会」を開催いたしますので、あわせてご参加くださいますようお願い申し上げます。
- ◎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、修正後の事項を本投資法人のホームページ (<http://www.united-reit.co.jp>) に掲載いたしますので、ご了承ください。

## 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 提案の理由

##### ①第10条、第11条、第16条、第20条関連

投信法が改正されたことに伴い、以下の規定を新設及び変更するものです。

ア) 投資主総会の招集に関する規定を変更し、本投資法人の投資主総会は、平成29年8月10日及びその日以後、遅滞なく招集し、以降、隔年ごとの8月10日及びその日以後遅滞なく招集する旨の規定、並びに必要なときは随時投資主総会を招集する旨の規定を設けるものです。(変更案第10条第2項)

また、変更案第10条第2項第一文の規定に従って開催された直前の投資主総会の日から25ヶ月を経過する前に開催される投資主総会については、投資主総会の日を要しない旨の規定、及び変更案第10条第2項第一文の規定に従って開催される投資主総会において権利を行使できる投資主を定める基準日の規定を設けるものです。(変更案第11条但書き及び第16条)

イ) 役員任期に関する規定を変更し、投資主総会の決議によって、法令の定める限度において、役員任期を延長又は短縮することが可能であることを規定するものです。(変更案第20条第1項但書き)

##### ②第21条関連

役員会の議長については役員会にて定めることとすべく、役員会の議長に関する規定を削除するものです。

##### ③第26条関連

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。）が改正されたことに伴い、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号へにおいて定義される意味を有します。）のうち不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的とする旨の規定を設けるものです。

##### ④第27条、第35条関連

平成27年度税制改正及び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。以下「投資法人計算規則」といいます。）が改正されたことや今後の改正に対応するため、以下の規定を変更するものです。

ア) 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、不動産投資法人の特例規定が削除されたことに伴い、記載要件とされていた規約条項を削除するものです。(現行規約第27条第2項)

- イ) 今後の法改正がなされた場合にも対応できるようにするため、規約の規定を簡素化するとともに、所要の文言上の手当てを行うものです。(変更案第35条第(1)号)
- ウ) 投資法人計算規則等の改正により、投資法人における会計と税務の処理の差異(税会不一致)を解消するための措置が講じられたことに伴い、本投資法人における課税の発生を抑える目的での利益を超えた金銭の分配を可能とする規定を設けるものです。(変更案第35条第(2)号)

⑤第28条、第27条、第41条関連

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。以下「投信法施行令」といいます。)の改正により、特定資産(投信法施行令第3条に定める特定資産をいいます。以下同じです。)に該当する資産が追加されたことに伴い、以下の規定を新設及び変更するものです。

- ア) 本投資法人が資産運用の対象とする資産の種類として、再生可能エネルギー発電設備、公共施設等運営権及びこれらに関連する資産(以下「インフラ等関連資産」といいます。)を追加するものです。(変更案第28条第4項及び第5項)

また、インフラ等関連資産の投資対象地域、インフラ等関連資産の投資対象としての位置づけ等を明記し、もって本投資法人の投資態度を明らかにするものです。(変更案第27条第2項以下)

- イ) 変更案第28条第4項第10号から第13号までの追加に伴い、当該資産を取得した場合における資産運用会社に対する運用報酬の支払いに関する基準を追加するものです。(変更案第41条)

⑥その他

上記各変更の他に、当該各変更と連動して変更されるべき文言の変更、本投資法人に適用される法令等の規定文言と表現を合わせる観点からの変更、表現の統一、字句等の修正、条項数の整備、不要となった附則の削除等を行うものです。

2 変更の内容

変更の内容は、別紙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**

執行役員村上仁志は、平成27年8月31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1日付で新たに執行役員1名の選任をお願いいたしますと存じます。なお、本議案における執行役員の任期は、規約第20条第1項の定めに基づき、就任する平成27年9月1日より2年とします。

なお、執行役員の選任に関する本議案は、監督役員の全員の同意によって本投資主総会へ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<br>(生年月日)                       | 略歴、本投資法人における地位及び担当、並びに重要な兼職の状況 |                                              |
|------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|
| むら しみ ひと し<br>村上 仁志<br>(昭和27年3月7日) | 昭和50年4月                        | 丸紅株式会社入社 財務部                                 |
|                                    | 昭和62年4月                        | 丸紅英国会社 出向                                    |
|                                    | 平成4年4月                         | 丸紅株式会社 外国為替部                                 |
|                                    | 平成5年4月                         | 同社 財務部                                       |
|                                    | 平成7年4月                         | 同社 貿易金融部 業務課 課長                              |
|                                    | 平成8年4月                         | 同社 金融リスク管理部 業務課 課長                           |
|                                    | 平成8年10月                        | 丸紅北欧会社 出向                                    |
|                                    | 平成11年7月                        | 丸紅欧州会社 出向                                    |
|                                    | 平成13年10月                       | 丸紅マネジメントリソース株式会社 出向                          |
|                                    | 平成16年4月                        | ベニーエステートサービス株式会社<br>(現：三菱地所丸紅住宅サービス株式会社) 出向  |
|                                    | 平成18年5月                        | ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 出向<br>チーフ・フィナンシャル・オフィサー |
|                                    | 平成19年8月                        | 株式会社ティップネス 出向 取締役                            |
|                                    | 平成21年3月                        | 丸紅アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長                     |
| 平成25年11月                           | ユナイテッド・アーバン投資法人 執行役員 (現職)      |                                              |

- ・上記執行役員候補者は、他の法人等の代表者又は他の投資法人の執行役員等の兼務をしておりません。
- ・上記執行役員候補者は、本投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・上記執行役員候補者と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。
- ・上記執行役員候補者は、現在、本投資法人の執行役員として、本投資法人の業務全般を執行しております。

### 第3号議案：補欠執行役員1名選任の件

第7回投資主総会にて補欠執行役員に選任された及川健一郎の補欠執行役員の選任に係る決議の効力は、平成27年8月31日までとされていますので、執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備えて、補欠執行役員1名の選任をお願いいたしたいと存じます。

補欠執行役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、規約第20条第2項の定めに基づき、平成29年8月31日までとします。

なお、補欠執行役員の選任に関する本議案は、監督役員の全員の同意によって本投資主総会へ提出されたものであります。

補欠執行役員候補者は次のとおりであります。

| 氏名<br>(生年月日)                         | 略歴及び重要な兼職の状況                             |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| よし だ いく お<br>吉 田 郁 夫<br>(昭和30年9月20日) | 昭和54年4月                                  | 丸紅株式会社入社 海外施設部                           |
|                                      | 昭和56年10月                                 | 同社 イラク総合病院工事事務所                          |
|                                      | 昭和60年10月                                 | 株式会社マックス 出向                              |
|                                      | 昭和63年4月                                  | 丸紅株式会社 海外開発建設部                           |
|                                      | 平成5年1月                                   | 同社 開発建設第二部                               |
|                                      | 平成6年10月                                  | 同社 開発建設第二部 建設課 課長                        |
|                                      | 平成8年4月                                   | 同社 開発建設第二部 住宅第三課 課長                      |
|                                      | 平成10年6月                                  | 同社 開発建設本部                                |
|                                      | 平成11年4月                                  | 同社 企画推進部 部長代理                            |
|                                      | 平成12年4月                                  | 同社 開発建設総括部 部長代理                          |
|                                      | 平成13年4月                                  | 同社 開発建設総括部 副部長                           |
|                                      | 平成14年4月                                  | 同社 開発建設第二部 副部長                           |
|                                      | 平成15年4月                                  | 同社 東京住宅開発第一部 部長                          |
|                                      | 平成19年4月                                  | 同社 開発建設部門長補佐                             |
|                                      | 平成20年4月                                  | 株式会社ダイエー 出向                              |
|                                      |                                          | (当該出向期間中、出向先の子会社である株式会社OPAへ代表取締役社長として出向) |
| 平成21年4月                              | 丸紅株式会社 執行役員 開発建設部門長                      |                                          |
| 平成21年4月                              | ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役                 |                                          |
| 平成23年4月                              | 丸紅コミュニティ株式会社(現：三菱地所丸紅住宅サービス株式会社) 代表取締役社長 |                                          |
| 平成23年4月                              | 北海道ベニーエステート株式会社 代表取締役社長                  |                                          |
| 平成26年4月                              | ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社                     |                                          |
|                                      | 代表取締役社長(現職)                              |                                          |

- ・上記補欠執行役員候補者は、本投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・上記補欠執行役員候補者が代表取締役であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社に対して、本投資法人は資産運用に係る業務を委託しております。その他には上記補欠執行役員候補者と本投資法人との間に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

監督役員渡瀬正員及び秋山正明の両名は、平成27年8月31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1日付で新たに監督役員2名の選任をお願いいたしたいと存じます。なお、本議案における監督役員の任期は、規約第20条第1項の定めに基づき、就任する平成27年9月1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<br>(生年月日)                       | 略歴、本投資法人における地位、及び重要な兼職の状況                                                             |                                                                                                                                                                                                             |
|-------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | あき やま まさ あき<br>秋山正明<br>(昭和20年1月4日) | 昭和43年10月<br>昭和48年3月<br>平成20年4月<br>平成22年6月<br>平成22年9月<br>平成23年4月<br>平成23年6月<br>平成23年8月 | 監査法人富島会計事務所<br>(現：新日本有限責任監査法人) 入所<br>公認会計士登録<br>東京キャピタルマネジメント株式会社<br>コンプライアンス委員会委員(現職)<br>新日本有限責任監査法人 退職<br>株式会社ジョイフル本田 監査役(現職)<br>ユナイテッド・アーバン投資法人<br>仮監督役員<br>三菱化工機株式会社 監査役<br>ユナイテッド・アーバン投資法人<br>監督役員(現職) |
| 2     | お ざわ てつ お<br>小澤徹夫<br>(昭和22年6月28日)  | 昭和48年4月<br>昭和53年4月<br>平成15年5月<br>平成19年6月<br>平成26年6月                                   | 弁護士登録 東京富士法律事務所 入所<br>東京富士法律事務所 パートナー(現職)<br>株式会社ローソン 監査役(現職)<br>セメダイン株式会社 監査役(現職)<br>積水化学工業株式会社 監査役(現職)                                                                                                    |

- ・上記監督役員候補者両名は、いずれも本投資法人の投資口を所有していません。
- ・上記監督役員候補者両名と本投資法人との間には、いずれも特別の利害関係はありません。
- ・上記監督役員候補者秋山正明は、現在、本投資法人の監督役員として、本投資法人の執行役員の職務の執行全般を監督しております。
- ・上記監督役員候補者秋山正明は、東京キャピタルマネジメント株式会社のコンプライアンス委員会委員及び株式会社ジョイフル本田の監査役を兼務しております。
- ・上記監督役員候補者小澤徹夫は、東京富士法律事務所のパートナー、株式会社ローソンの監査役、セメダイン株式会社の監査役、及び積水化学工業株式会社の監査役を兼務しております。

### 第5号議案：補欠監督役員1名選任の件

監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備えて、補欠監督役員1名の選任をお願いいたしたいと存じます。

補欠監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、規約第20条第2項の定めに基づき、平成29年8月31日までとします。

補欠監督役員候補者は次のとおりであります。

| 氏名<br>(生年月日)                          | 略歴及び重要な兼職の状況 |                      |
|---------------------------------------|--------------|----------------------|
| くぎ さわ とも お<br>釘 澤 知 雄<br>(昭和30年5月23日) | 昭和62年4月      | 弁護士登録 東京富士法律事務所 入所   |
|                                       | 平成7年4月       | 東京富士法律事務所 パートナー (現職) |
|                                       | 平成17年4月      | 大宮法科大学院大学 教授         |
|                                       | 平成18年6月      | オー・ジー株式会社 監査役 (現職)   |
|                                       | 平成24年6月      | 持田製薬株式会社 取締役 (現職)    |
|                                       | 平成25年4月      | 公益財団法人星陵会 監事 (現職)    |

- ・上記補欠監督役員候補者は、本投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・上記補欠監督役員候補者と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。
- ・上記補欠監督役員候補者は、東京富士法律事務所のパートナー、オー・ジー株式会社の監査役、持田製薬株式会社の取締役、及び公益財団法人星陵会の監事を兼務しております。

### 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、本投資法人の規約第15条第1項及び第2項に定める「みなし賛成」の規定は適用されません。なお、上記の第1号議案、第2号議案、第3号議案、第4号議案、及び第5号議案の各議案につきましては、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



【別紙】

規約変更の内容

(下線は変更部分を示します。)

| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(目的)<br/>第2条 本投資法人は「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。)に基づき、投資法人の資産を主として特定資産(投信法において定義される意味を有します。以下同じ。)に対する投資として運用することを目的とします。</p> <p>(投資主総会の招集者)<br/>第10条 (記載省略)<br/>(新設)</p> <p>(投資主総会招集の公告、通知)<br/>第11条 投資主総会を招集するには、会日から2ヶ月前までに会日を公告し、会日から2週間前までに各投資主に対して書面にて通知します。</p> <p>(基準日)<br/>第16条 <u>本投資法人は、役員会の決議により予め公告して、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するものとします。</u></p> | <p>(目的)<br/>第2条 本投資法人は「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。)に基づき、投資法人の資産を主として特定資産(投信法において定義される意味を有します。以下同じ<u>です。</u>)に対する投資として運用することを目的とします。</p> <p>(投資主総会の招集)<br/>第10条 (現行のとおり)<br/><u>2. 本投資法人は、平成29年8月10日及びその日以後、遅滞なく投資主総会を招集し、以降、隔年ごとの8月10日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集します。また、本投資法人は、必要があるときは、随時投資主総会を招集します。</u></p> <p>(投資主総会の開催公告及び招集通知)<br/>第11条 投資主総会を招集するには、会日から2ヶ月前までに会日を公告し、会日から2週間前までに各投資主に対して書面にて通知します。<u>但し、前条第2項第一文の定めに従い開催された直前の投資主総会の日から25ヶ月を経過する前に開催される投資主総会については、会日の公告を要しません。</u></p> <p>(基準日)<br/>第16条 <u>本投資法人が第10条第2項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、平成29年5月末日及び以降、隔年ごとの5月末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をもって、当該投資主総会において権利を行使できる投資主とします。</u></p> |

| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">(新設)</p> <p>(執行役員及び監督役員の任期)</p> <p>第20条 執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とします。但し、投資主総会の決議によって、その任期を短縮することを妨げないものとします。また、補欠又は増員のため選任された執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします。</p> <p style="text-align: center;">2. (記載省略)</p> <p>(役員会招集者及び議長)</p> <p>第21条 法令に別段の定めがある場合のほか、役員会は、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定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集し、議長となります。</p> <p style="text-align: center;">2. (記載省略)</p> <p>(資産運用の基本方針)</p> <p>第26条 本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、主として不動産等(第28条第2項各号に掲げる資産をいいます。以下同じ。)及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券(第28条第3項各号に掲げる資産をいいます。以下「不動産対応証券」といいます。なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には、当該証券に表示されるべき権利を含みます。)等の特定資産に投資して運用を行います。</p> | <p style="text-align: center;">2. <u>本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議により定め、法令に従い予め公告する基準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をもって、投資主総会において権利を行使できる投資主とすることができます。</u></p> <p>(執行役員及び監督役員の任期)</p> <p>第20条 執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とします。但し、投資主総会の決議によって、<u>法令の定める限度において、その任期を延長し、又は短縮することを妨げないもの</u>とします。また、補欠又は増員のため選任された執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします。</p> <p style="text-align: center;">2. (現行のとおり)</p> <p>(役員会招集者)</p> <p>第21条 法令に別段の定めがある場合のほか、役員会は、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定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集します。</p> <p style="text-align: center;">2. (現行のとおり)</p> <p>(資産運用の基本方針)</p> <p>第26条 本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、<u>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第105条第1号へにおいて定義される意味を有します。以下同じです。)</u>のうち不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的とします。</p> |

| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(投資態度)</p> <p>第27条 (記載省略)</p> <p>2. <u>本投資法人は、その有する資産の総額のうちを占める租税特別措置法施行規則第22条の19に規定する不動産等の価額の割合を100分の70以上となるように運用します。</u></p> <p>3. <u>本投資法人の投資する不動産（本項においては、不動産を除く不動産等、不動産対応証券、特定社債券及び不動産関連ローン等資産（第28条第4項に定義します。以下同じ。）の各裏付けとなる不動産を含みます。）の用途は、商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他とし、投資対象地域は主として、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部とします。</u></p> <p>4. <u>本投資法人は、不動産等、不動産対応証券、特定社債券及び不動産関連ローン等資産への投資に際しては、十分なデュー・デリジェンス（詳細調査等）を実施し、その投資価値を見極めた上で、投資環境等に応じてその投資を決定します。</u></p> | <p>(投資態度)</p> <p>第27条 (現行のとおり)</p> <p>2. (削除)</p> <p>2. <u>本投資法人の投資する不動産（本項においては、不動産を除く不動産等（第28条第2項各号に掲げる資産をいいます。以下同じです。）、不動産対応証券（第28条第3項に定義します。また、権利を表示する証券が発行されていない場合には、当該証券に表示されるべき権利を含みます。以下同じです。）、特定社債券及び不動産関連ローン等資産（第28条第4項第6号に定義します。以下同じです。）の各裏付けとなる不動産を含みます。）の用途は、商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他とし、投資対象地域は主として、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部とします。また、インフラ等関連資産（第28条第4項第13号に定義します。以下同じです。）の投資対象地域は日本国内に限るものとし、（なお、インフラ等関連資産の各裏付けとなる資産を含みます。）。</u></p> <p>3. <u>本投資法人は、不動産等、不動産対応証券、特定社債券、不動産関連ローン等資産及びインフラ等関連資産への投資に際しては、十分なデュー・デリジェンス（詳細調査等）を実施し、その投資価値を見極めた上で、投資環境等に応じてその投資を決定します。</u></p> |

| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>5.</u> 本投資法人は、その資産の運用にあたっては、第28条第2項に掲げる資産のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等（第28条第2項に掲げる資産のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権を除いたものをいいます。）、不動産対応証券、特定社債券又は不動産関連ローン等資産への投資を行います。</p> <p><u>6.</u> 本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券（投信法において定義される意味を有します。以下同じ。）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します。</p> <p>（資産運用の対象とする資産の種類）<br/>第28条（記載省略）</p> <p>2. 不動産等とは次に掲げるものをいいます。</p> <p>(1)～(5)（記載省略）</p> <p>(6) 当事者の一方が相手方の行う<u>上</u>記第1号から第5号まで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」といいます。）</p> <p>(7)（記載省略）</p> | <p><u>4.</u> 本投資法人は、その資産の運用にあたっては、第28条第2項に掲げる資産のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等（第28条第2項に掲げる資産のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権を除いたものをいいます。）、不動産対応証券、特定社債券又は不動産関連ローン等資産への投資を行います。<br/><u>また、上記のほか、市況動向、政治経済情勢、インフラ市場動向等に鑑み、場合によっては、インフラ等関連資産への投資を行うこともできるものとします。</u></p> <p><u>5.</u> 本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券（投信法において定義される意味を有します。以下同じ<u>です</u>。）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します。</p> <p>（資産運用の対象とする資産の種類）<br/>第28条（現行のとおり）</p> <p>2. 不動産等とは次に掲げるものをいいます。</p> <p>(1)～(5)（現行のとおり）</p> <p>(6) 当事者の一方が相手方の行う第1号から第5号まで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」といいます。）</p> <p>(7)（現行のとおり）</p> |

| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(8) (ア) (記載省略)</p> <p>(イ) 外国の法令に準拠して組成された第5号から第7号若しくは本号(ア)に掲げる資産と同様の性質を有する資産</p> <p>3. (記載省略)</p> <p>4. 本投資法人は、上記に掲げる資産を<u>主要投資対象とするほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。</u></p> <p>(ア) 預金</p> <p>(イ) コールローン</p> <p>(ウ) 特定社債券（資産流動化法に定めるものをいいます。）</p> <p>(エ) 本条第2項第1号から第5号まで又は第7号に掲げる資産に投資することを目的とする特定目的会社（資産流動化法に定めるものをいいます。）、特別目的会社その他これらに類する形態の法人等に対する貸付債権等の金銭債権（以下「不動産関連ローン等金銭債権」といいます。）</p> <p>(オ) 不動産関連ローン等金銭債権に投資することを目的とする合同会社が発行する社債券</p> <p>(カ) 不動産関連ローン等金銭債権を主として信託財産とする信託の受益権（以下、<u>上記(エ)乃至(カ)</u>を総称して「不動産関連ローン等資産」といいます。）</p> <p>(キ) 有価証券（第2項<u>乃至</u>第4項に明記されるものを除きます。）</p> | <p>(8) (ア) (現行のとおり)</p> <p>(イ) 外国の法令に準拠して組成された第5号から第7号<u>まで</u>又は本号(ア)に掲げる資産と同様の性質を有する資産</p> <p>3. (現行のとおり)</p> <p>4. 本投資法人は、上記に掲げる資産に<u>加え、次に掲げる特定資産に投資することができます。</u></p> <p>(1) 預金</p> <p>(2) コールローン</p> <p>(3) 特定社債券（資産流動化法に定めるものをいいます。）</p> <p>(4) 本条第2項第1号から第5号まで又は第7号に掲げる資産に投資することを目的とする特定目的会社（資産流動化法に定めるものをいいます。）、特別目的会社その他これらに類する形態の法人等に対する貸付債権等の金銭債権（以下「不動産関連ローン等金銭債権」といいます。）</p> <p>(5) 不動産関連ローン等金銭債権に投資することを目的とする合同会社が発行する社債券</p> <p>(6) 不動産関連ローン等金銭債権を主として信託財産とする信託の受益権（以下、<u>第4号から第6号まで</u>を総称して「不動産関連ローン等資産」といいます。）</p> <p>(7) 有価証券（第2項<u>から</u>第4項<u>までに</u>明記されるものを除きます。）</p> |

| 現 行 規 約                                                                                                                                       | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(ク) 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令において定義される意味を有します。但し、本項に定めるものを除きます。以下同じ。）</p> <p>(ケ) デリバティブ取引（投信法において定義される意味を有します。以下同じ。）に係る権利<br/><br/>(新設)</p> | <p>(8) 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「<u>投信法施行令</u>」といいます。）において定義される意味を有します。但し、本項に定めるものを除きます。以下同じです。）</p> <p>(9) デリバティブ取引（投信法において定義される意味を有します。以下同じです。）に係る権利</p> <p>(10) <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意味を有します。）</u></p> <p>(11) <u>公共施設等運営権（投信法施行令において定義される意味を有します。）</u></p> <p>(12) <u>当事者の一方が相手方の行う第10号又は第11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</u></p> <p>(13) <u>第10号又は第11号に掲げる資産に投資することを目的とする特定目的会社（資産流動化法に定めるものをいいます。）、特別目的会社その他これらに類する形態の法人等の株式若しくは出資（有価証券に該当しないものを除きます。）、又はこれらの会社若しくは法人等に対する貸付債権等の金銭債権（以下、第10号から第13号までを総称して「<u>インフラ等関連資産</u>」といいます。）</u></p> |

| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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、以下に掲げる資産に投資することがあります。但し、第26条に定める資産運用の基本方針のために必要若しくは有用と認められる場合又は本投資法人の組織運営に必要若しくは有用と認められる場合（本投資法人の商号に係る商標権等に投資する場合を含みます。）に投資できるものとします。</p> <p>(ア) 商標法に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）</p> <p>(イ) 温泉法において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</p> <p>(ウ) 著作権法に定める著作権等</p> <p>(エ) 民法上の動産</p> <p>(オ) 民法上の地役権</p> <p>(カ) 資産流動化法において定める特定出資</p> <p>(キ) 地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく算定割当量、その他これに類似する排出量又は排出権等（温室効果ガスに関する排出権を含む。）</p> <p>(ク) 信託財産として上記(ア)乃至(キ)を信託する信託の受益権</p> <p>(ケ) <u>上記(ア)乃至(ク)のほか、不動産等又は不動産対応証券の投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利</u></p> <p>(コ) 外国の法令に基づく <u>上記(ア)乃至(ケ)に掲げる資産と同様の性質を有する資産</u></p> | <p>5. 本投資法人は、第2項から第4項<u>まで</u>に定める特定資産のほか、以下に掲げる資産に投資することがあります。但し、第26条に定める資産運用の基本方針のために必要若しくは有用と認められる場合又は本投資法人の組織運営に必要若しくは有用と認められる場合（本投資法人の商号に係る商標権等に投資する場合を含みます。）に投資できるものとします。</p> <p>(1) 商標法に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）</p> <p>(2) 温泉法において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</p> <p>(3) 著作権法に定める著作権等</p> <p>(4) 民法上の動産（<u>再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除きます。</u>）</p> <p>(5) 民法上の地役権</p> <p>(6) 資産流動化法において定める特定出資</p> <p>(7) 地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく算定割当量、その他これに類似する排出量又は排出権等（温室効果ガスに関する排出権を含む。）</p> <p>(8) 信託財産として第1号から第7号<u>まで</u>を信託する信託の受益権</p> <p>(9) <u>第1号から第8号までのほか、不動産等、不動産対応証券、不動産関連ローン等資産又はインフラ等関連資産の投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利</u></p> <p>(10) 外国の法令に基づく <u>第1号から第9号までに掲げる資産と同様の性質を有する資産</u></p> |

| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(投資制限)</p> <p>第29条 前条第4項(キ)に定める有価証券及び前条第4項(ク)に定める金銭債権は、積極的に投資を行うものでなく、安全性、換金性又は前条第2項及び第3項に掲げる資産との関連性を勘案した運用を図るものとします。</p> <p>2. 前条第4項(ケ)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、為替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します。</p> <p>(資産評価の方法、基準及び基準日)</p> <p>第31条 (記載省略)</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) 第28条第2項第4号から第7号まで及び第28条第4項(カ)に定め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の構成資産が不動産の場合は第1号に従った評価を、その他の資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して、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とします。</p> | <p>(投資制限)</p> <p>第29条 前条第4項第7号に定める有価証券及び前条第4項第8号に定める金銭債権は、積極的に投資を行うものでなく、安全性、換金性又は前条第2項及び第3項に掲げる資産との関連性を勘案した運用を図るものとします。</p> <p>2. 前条第4項第9号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、為替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します。</p> <p>(資産評価の方法、基準及び基準日)</p> <p>第31条 (現行のとおり)</p> <p>(1) (現行のとおり)</p> <p>(2) 第28条第2項第4号から第7号まで及び第28条第4項第6号に定め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の構成資産が不動産の場合は第1号に従った評価を、その他の資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して、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とします。</p> |



| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(3) 第28条第3項第1号から第4号に定める不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券：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（金融商品取引所における取引価格、認可金融商品取引業協会等が公表する価格、これらに準じて随時、売買換金等を行うことのできる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じ。）を用いるものとします。市場価格がない場合には取得価格で評価することが出来るものとします。</p> <p>(4) 第28条第4項(ウ)、(オ)及び(キ)に定める有価証券：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ものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額を用いるものとします。</p> <p>(5) 第28条第4項(エ)及び(ク)に定める金銭債権：取得価格から、貸倒引当金を控除した金額。但し、当該金銭債権が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、取得価格と債権金額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とします。</p> | <p>(3) 第28条第3項第1号から第4号に定める不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券：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（金融商品取引所における取引価格、認可金融商品取引業協会等が公表する価格、これらに準じて随時、売買換金等を行うことのできる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）を用いるものとします。市場価格がない場合には取得価格で評価することが出来るものとします。</p> <p>(4) 第28条第4項第3号、第5号及び第7号に定める有価証券：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ものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額を用いるものとします。</p> <p>(5) 第28条第4項第4号及び第8号に定める金銭債権：取得価格から、貸倒引当金を控除した金額。但し、当該金銭債権が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、取得価格と債権金額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とします。</p> |

| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(6) 第28条第4項(ケ)に定めるデリバティブ取引に係る権利：金融商品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は、当該金融商品取引所の最終価格（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））を用います。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を用います。金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ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とします。公正な評価額を算出することが極めて困難と認められるデリバティブ取引については、取得価格をもって評価します。但し、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・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します。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します。</p> <p>(7)（記載省略）</p> <p>2.（記載省略）</p> <p>(1) 第28条第2項第1号から第3号に定める不動産、不動産の賃借権及び地上権：原則として、第三者の不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた価額。</p> | <p>(6) 第28条第4項第9号に定めるデリバティブ取引に係る権利：金融商品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は、当該金融商品取引所の最終価格（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））を用います。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を用います。金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ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とします。公正な評価額を算出することが極めて困難と認められるデリバティブ取引については、取得価格をもって評価します。但し、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・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します。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します。</p> <p>(7)（現行のとおり）</p> <p>2.（現行のとおり）</p> <p>(1) 第28条第2項第1号から第3号までに定める不動産、不動産の賃借権及び地上権：原則として、第三者の不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた価額。</p> |

| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(2) 第28条第2項第4号から第7号及び第28条第4項(カ)に定め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の構成資産が不動産の場合は第1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基準・慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額とするものとします。</p> <p>3. (記載省略)</p> <p>(借入れ及び投資法人債の発行)</p> <p>第33条 本投資法人は資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るため、<u>特定</u>資産の取得資金、貸付を行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金、敷金・保証金の返還、分配金の支払、本投資法人の費用の支払、借入金及び投資法人債の債務の履行を含む債務の返済及び運転資金を用途とし、借入れ或いは投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じ。）の発行を行います。</p> <p>2. ～4. (記載省略)</p> | <p>(2) 第28条第2項第4号から第7号<u>まで</u>及び第28条第4項<u>第6号</u>に定め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の構成資産が不動産の場合は第1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基準・慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額とするものとします。</p> <p>3. (現行のとおり)</p> <p>(借入れ及び投資法人債の発行)</p> <p>第33条 本投資法人は資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るため、資産の取得資金、貸付を行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金、敷金・保証金の返還、分配金の支払、本投資法人の費用の支払、借入金及び投資法人債の債務の履行を含む債務の返済及び運転資金を用途とし、借入れ或いは投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じ<u>です</u>。）の発行を行います。</p> <p>2. ～4. (現行のとおり)</p> |

| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(金銭の分配の方針)<br/> 第35条 (記載省略)</p> <p>(1) 投資主に分配する金銭の総額の計算方法</p> <p>ア 投資主に分配する金銭の総額のうち利益の金額は、<u>決算期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い、わが国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に準拠して計算されるもの</u>とします。</p> <p>イ 本投資法人は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項(以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。)に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて金銭を分配するものとします。</p> <p>(2) 利益を超えた金銭の分配<br/> 本投資法人は、不動産市況の動向や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に合致しない場合等、本投資法人が適切と判断した場合、法令等に定める範囲内で、一般社団法人投資信託協会の規則において定め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できます。</p> <p>(3)～(5) (記載省略)</p> | <p>(金銭の分配の方針)<br/> 第35条 (現行のとおり)</p> <p>(1) 投資主に分配する金銭の総額の計算方法</p> <p>ア 投資主に分配する金銭の総額のうち利益の金額は、わが国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に準拠して計算されるものとします。</p> <p>イ 本投資法人は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項(以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。)に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額<u>(法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。)</u>を超えて金銭を分配するものとします。</p> <p>(2) 利益を超えた金銭の分配<br/> 本投資法人は、不動産市況の動向や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に合致しない場合、<u>本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合</u>等、本投資法人が適切と判断した場合、法令等に定める範囲内で、一般社団法人投資信託協会の規則において定め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できます。</p> <p>(3)～(5) (現行のとおり)</p> |

| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(資産運用会社に対する資産運用報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準)</p> <p>第41条 (記載省略)</p> <p>1) 本投資法人は、資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより資産運用報酬を支払います。かかる運用報酬は、以下の算式にて算出された金額(円単位未満切捨て)及びこれに係る消費税相当額の合計額となります。その支払時期は評価した各月の最終営業日までとします。なお、以下の算式における<u>物件償却前価額総額</u>とは、本投資法人が各該当月末日時点において保有する不動産等、不動産対応証券、特定社債券又は不動産関連ローン等資産の取得価額の総額を意味するものとします。</p> <p>(前前月物件償却前価額総額+前月物件償却前価額総額)×0.6%</p> <hr/> <p>12×2</p> | <p>(資産運用会社に対する資産運用報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準)</p> <p>第41条 (現行のとおり)</p> <p>(1) 本投資法人は、資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより資産運用報酬を支払います。かかる運用報酬は、以下の算式にて算出された金額(円単位未満切捨て)及びこれに係る消費税相当額の合計額となります。その支払時期は評価した各月の最終営業日までとします。なお、以下の算式における<u>取得価格総額</u>とは、本投資法人が各該当月末日時点において保有する不動産等、不動産対応証券、特定社債券、<u>不動産関連ローン等資産又はインフラ等関連資産の取得価格(売買取引以外の場合には、出資金額や引受価格等の当該特定資産の取得の対価となる価格。)</u>の総額を意味するものとします。</p> <p>(前々月末取得価格総額+前月末取得価格総額)×0.6%</p> <hr/> <p>12×2</p> |

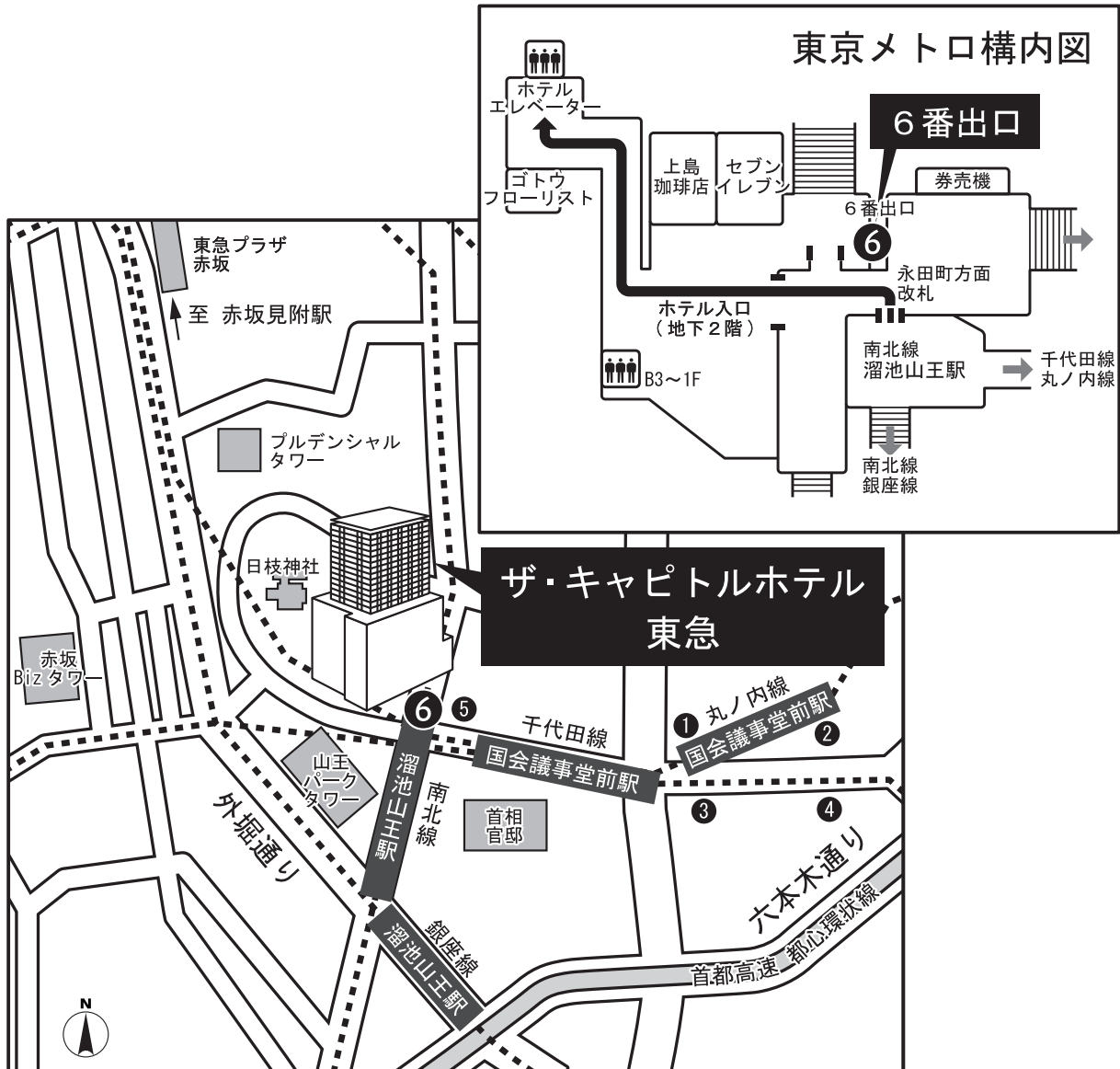
| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>2) 本投資法人は、第28条第2項に定める不動産等、同第3項に定める不動産対応証券、並びに同第4項に定める特定社債券及び不動産関連ローン等資産の特定資産を取得又は譲渡した場合（合併に伴う取得又は譲渡は除きます。本号において以下同じ。）、資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより、取得又は譲渡報酬を支払います。かかる報酬はその<u>売買代金等</u>（売買取引以外の場合には、出資<u>価格</u>や引受価格等の当該特定資産の取得又は譲渡の対価となる価格を含みます。）に0.8%を乗じた額（円単位未満切捨て）及びこれに係る消費税相当額の合計額とし、取得又は譲渡の日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の月末から3ヶ月以内に支払うものとします。</p> | <p>(2) 本投資法人は、第28条第2項に定める不動産等、同第3項に定める不動産対応証券、並びに同第4項に定める特定社債券、<u>不動産関連ローン等資産及びインフラ等関連資産</u>の特定資産を取得又は譲渡した場合（合併に伴う取得又は譲渡は除きます。本号において以下同じです。）、資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより、取得又は譲渡報酬を支払います。かかる報酬はその<u>取得価格又は譲渡価格</u>（売買取引以外の場合には、出資<u>金額</u>や引受価格等の当該特定資産の取得又は譲渡の対価となる価格）に0.8%を乗じた額（円単位未満切捨て）及びこれに係る消費税相当額の合計額とし、取得又は譲渡の日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の月末から3ヶ月以内に支払うものとします。</p> |

| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>3) 本投資法人が行う合併において、資産運用会社が本投資法人の合併の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、本投資法人が当該相手方の保有する資産を合併により承継した場合には、本投資法人は資産運用会社に対し、資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより、合併報酬を支払います。かかる報酬は本投資法人が承継する不動産等、不動産対応証券、特定社債券又は不動産関連ローン等資産の合併時における評価額に0.4%を乗じた額（円単位未満切捨て）及びこれに係る消費税相当額の合計額とし、合併の効力発生日の属する月の月末から3ヶ月以内に支払うものとします。</p> <p style="text-align: center;">第11章 附則</p> <p>(改正の効力発生時期)</p> <p><u>第42条 第5条第4項の新設にかかる改正は、投資法人の投資主との合意による自己の投資口の有償での取得を認める投信法の改正の施行日に効力を生じます。</u></p> <p>制定 平成15年10月28日<br/> 改定 平成15年11月20日<br/> 平成17年8月30日<br/> 平成19年8月30日<br/> 平成21年8月28日<br/> 平成22年6月29日<br/> 平成23年8月31日<br/> 平成25年8月30日</p> | <p>(3) 本投資法人が行う合併において、資産運用会社が本投資法人の合併の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、本投資法人が当該相手方の保有する資産を合併により承継した場合には、本投資法人は資産運用会社に対し、資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより、合併報酬を支払います。かかる報酬は本投資法人が承継する不動産等、不動産対応証券、特定社債券、<u>不動産関連ローン等資産又はインフラ等関連資産</u>の合併時における評価額に0.4%を乗じた額（円単位未満切捨て）及びこれに係る消費税相当額の合計額とし、合併の効力発生日の属する月の月末から3ヶ月以内に支払うものとします。</p> <p style="text-align: center;">(削除)</p> <p>制定 平成15年10月28日<br/> 改定 平成15年11月20日<br/> 平成17年8月30日<br/> 平成19年8月30日<br/> 平成21年8月28日<br/> 平成22年6月29日<br/> 平成23年8月31日<br/> 平成25年8月30日<br/> <u>平成27年8月28日</u></p> |

# 投資主総会会場ご案内図

ザ・キャピトルホテル東急 1階 「鳳凰」  
東京都千代田区永田町2-10-3 電話03-3503-0109

開催場所が前回と異なりますので、お間違いのないようお願い申し上げます。



## (交通)

- ・東京メトロ南北線 「溜池山王駅」6番出口直結
  - ・東京メトロ銀座線 「溜池山王駅」南北線ホーム経由6番出口直結
  - ・東京メトロ千代田線 「国会議事堂前駅」6番出口直結
  - ・東京メトロ丸ノ内線 「国会議事堂前駅」千代田線ホーム経由6番出口直結
- ※東京メトロ上記各駅は、会場「ザ・キャピトルホテル東急」地下2階に直結しております。ホテルエレベーターをご利用いただき1階までお上がりください。

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。