

平成 20 年 3 月 13 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区西麻布一丁目2番7号

プレミア投資法人

代表者名 執行役員

松 澤 宏

(コード番号 8956)

資産運用会社名

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社

代表者名 代表取締役社長

安 武 文 宏

問合せ先 取締役

業務運営本部長

鈴 木 文 夫

兼 総務部長

(TEL:03-5772-8551)

規約変更、役員選任及び会計監査人選任に関するお知らせ

プレミア投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 20 年 1 月 16 日付日本経済新聞にて公告のとおり、平成 20 年 4 月 18 日に第 4 回投資主総会を開催する予定ですが、本日開催の本投資法人役員会において、第 4 回投資主総会への規約変更、役員選任及び会計監査人選任議案の付議に関し、下記のとおり決議いたしましたので、お知らせいたします。

なお、下記事項は、第 4 回投資主総会での承認可決をもって有効となります。

記

1. 規約変更の主な内容と理由

① (第 3 条、第 4 条、第 6 条、第 7 条、第 13 条、第 15 条、第 16 条、第 17 条、第 20 条、第 21 条、第 22 条、第 23 条、第 25 条、別紙資産運用の対象及び方針、別紙資産評価の方法及び基準関係)

会社法(平成 17 年法律第 86 号、その後の改正も含みます。)が平成 18 年 5 月 1 日に施行されたこと、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、その後の改正も含みます。以下「投信法」といいます。)が改正されたこと及び証券取引法(現金融商品取引法、昭和 23 年法律第 25 号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。)が改正されたことに伴い、現行規約と関係法令の字句等の統一を図るため、所要の変更をするものであります。

② (第 14 条関係)

金融商品取引法施行に伴い、短期投資法人債の発行が可能となったことから、本投資法人が必要とする場合に短期投資法人債発行により資金を機動的かつ効率的に調達することを可能にするため、所要の変更をするものであります。また、税務上の導管性要件を充足するための借入先の条件が変更されたために所要の変更をするものであります。

③ (第 15 条関係)

資産運用報酬のうち運用報酬 1 について、支払方法を変更することに伴い、所要の変更をするものであります。

④ (第 20 条関係)

投資主による書面又は電磁的方法による議決権行使に関する手続を明確にするため、変更案第 20 条第 6 項及び第 7 項を追加するものであります。

⑤ (第 27 条関係)

本規約が平成 20 年 4 月 18 日に改訂され、平成 20 年 5 月 1 日付で効力を生じる旨を規定するものであります。

⑥ (規約別紙「資産運用の対象及び方針 II. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等(1)投資対象関係」)

金融商品取引法の施行に伴い、不動産信託の受益権が有価証券又はみなし有価証券とされることとなったこと等、資産の定義に重複等が生じることとなったため、資産運用の対象及び方針 II. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等に所要の変更を行うものであります。また、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。その後の改正を含みます。)に基づく算定割当量に対する投資を可能にするため、特定資産以外の資産に算定割当量を追加するものであります。

⑦ (規約別紙「資産運用の対象及び方針 II. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等(2)投資態度 ④関係」)

税制改正に伴い、投資法人による特定目的会社の優先出資証券の取得保有に係る特例の要件の適用期間が終了し、当該特例の適用が受けられなくなったことから、資産運用の対象及び方針 II. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等(2)投資態度 ④の規定を削除するものであります。

⑧ (規約別紙「資産運用の対象及び方針 IV. 組入資産の貸付けの目的及び範囲」関係)

本投資法人の運用資産に属する不動産以外の資産の貸付けをすることを可能にするため、資産運用の対象及び方針 IV. 組入資産の貸付けの目的及び範囲(3)の規定を削除し、かつ、本投資法人が将来的にマスターリース会社として不動産を賃貸することを可能にするため、所要の変更を行うものであります。

⑨ (規約別紙「資産評価の方法及び基準 III. 資産評価の方法及び基準 関係」)

金融商品取引法の施行に伴い、不動産信託の受益権が有価証券又はみなし有価証券とされることとなったため、字句の変更等所要の変更を行うものであります。

⑩ (その他)

上記変更以外の変更につきましては、上記の変更により規約の条項号の番号が不整合となった部分について整理し、それに応じて条項号の番号を改めるとともに、条文の整備を行うもの、又は法令の改正により規約上に記載された法令の条数が変更する度に規約の変更を余儀なくされることを回避するために法令の具体的な条数の記載を削除するもの、その他規約を簡素化し字句等の修正をするものであります。

(規約変更に関する詳細につきましては、添付資料「第4回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。)

2. 役員選任について

執行役員松澤宏並びに監督役員飯沼春樹及び玉澤健児は、平成 20 年5月1日をもって任期満了となりますので、第4回投資主総会に、執行役員1名(松澤宏)及び監督役員2名(飯沼春樹及び玉澤健児)の選任について議案を提出いたします。

また、執行役員及び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、補欠執行役員1名及び補欠監督役員1名の選任について議案を提出いたします。

(役員選任に関する詳細につきましては、添付資料「第4回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。)

3. 会計監査人選任について

中央青山監査法人が平成 18 年8月 31 日をもって本投資法人の会計監査人を辞任したことに伴い、本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第 108 条第3項に基づき、平成 18 年8月 29 日に役員会決議において、あらた監査法人を一時会計監査人の職務を行うべき者として選任し、現在に至っております。つきましては、あらた監査法人を本投資法人の会計監査人として選任するため第4回投資主総会に、会計監査人の選任について議案を提出いたします。

(会計監査人選任に関する詳細につきましては、添付資料「第4回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。)

4. 日程

平成 20 年3月 13 日	第4回投資主総会提出議案の本投資法人役員会での承認
平成 20 年4 月 2 日	第4回投資主総会招集ご通知発送(予定)
平成 20 年4月 18 日	第4回投資主総会開催(予定)

以上

【添付資料】

第4回投資主総会招集ご通知

- ※ 本資料の配布先: 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- ※ 本投資法人のホームページアドレス <http://www.pic-reit.co.jp>

平成20年4月2日

投資主各位

東京都港区西麻布一丁目2番7号
プレミア投資法人
執行役員 松澤 宏

第4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、本投資法人の第4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、お手数で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用紙に賛否をご表示いただき、平成20年4月17日（木曜日）午後5時までに到着するように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（以下「投信法」といいます。）第93条第1項に基づき、規約第20条第5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20条第5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。）について賛成したものとみなす。この場合、議案について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する。」

敬 具

記

1. 日 時： 平成20年4月18日（金曜日）午前10時00分
2. 場 所： 東京都港区六本木六丁目10番1号
六本木ヒルズ森タワー49階アカデミーヒルズ六本木フォーラム内
「タワーホール」（末尾の投資主総会会場ご案内図をご参照ください。）

3. 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
- 第6号議案： 会計監査人選任の件

4. 招集にあたっての決定事項：

代理人による議決権の行使につきましては、議決権を有する他の投資主様1名を代理人として、その議決権を行使することとさせていただきます。ただし、代理権を証する書面のご提出が必要となりますのでご了承ください。

以 上

(お願い) ◎当日ご出席の際は、お手数ですが同封の議決権行使書用紙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プレミア・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に修正をすべき事項が生じた場合は、インターネット上の本投資法人のウェブサイト (<http://www.pic-reit.co.jp>) において、修正後の事項を掲載させていただきます。

投資主総会参考書類

1. 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（第3条、第4条、第6条、第7条、第13条、第15条、第16条、第17条、第20条、第21条、第22条、第23条、第25条、別紙資産運用の対象及び方針、別紙資産評価の方法及び基準関係）

会社法（平成17年法律第86号、その後の改正も含みます。）が平成18年5月1日に施行されたこと、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、その後の改正も含みます。以下「投信法」といいます。）が改正されたこと及び証券取引法（現金融商品取引法、昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）が改正されたことに伴い、現行規約と関係法令の字句等の統一を図るため、所要の変更をするものであります。

- ②（第14条関係）

金融商品取引法施行に伴い、短期投資法人債の発行が可能となったことから、本投資法人が必要とする場合に短期投資法人債発行により資金を機動的かつ効率的に調達することを可能にするため、所要の変更をするものであります。また、税務上の導管性要件を充足するための借入先の条件が変更されたために所要の変更をするものであります。

- ③（第15条関係）

資産運用報酬のうち運用報酬1について、支払方法を変更することに伴い、所要の変更をするものであります。

- ④（第20条関係）

投資主による書面又は電磁的方法による議決権行使に関する手続を明確にするため、変更案第20条第6項及び第7項を追加するものであります。

- ⑤（第27条関係）

本規約が平成20年4月18日に改訂され、平成20年5月1日付で効力を生じる旨を規定するものであります。

- ⑥（規約別紙「資産運用の対象及び方針 II. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等（1）投資対象関係」）

金融商品取引法の施行に伴い、不動産信託の受益権が有価証券又はみなし有価証券とされることとなったこと等、資産の定義に重複等が生じ

ることとなったため、資産運用の対象及び方針 II. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等に所要の変更を行うものであります。また、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。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量に対する投資を可能にするため、特定資産以外の資産に算定割当量を追加するものであります。

⑦ （規約別紙「資産運用の対象及び方針 II. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等 (2) 投資態度 ④関係」）

税制改正に伴い、投資法人による特定目的会社の優先出資証券の取得保有に係る特例の要件の適用期間が終了し、当該特例の適用が受けられなくなったことから、資産運用の対象及び方針 II. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等 (2) 投資態度 ④の規定を削除するものであります。

⑧ （規約別紙「資産運用の対象及び方針 IV. 組入資産の貸付けの目的及び範囲」関係）

本投資法人の運用資産に属する不動産以外の資産の貸付けをすることを可能にするため、資産運用の対象及び方針 IV. 組入資産の貸付けの目的及び範囲 (3) の規定を削除し、かつ、本投資法人が将来的にマスターリース会社として不動産を賃貸することを可能にするため、所要の変更を行うものであります。

⑨ （規約別紙「資産評価の方法及び基準 III. 資産評価の方法及び基準関係」）

金融商品取引法の施行に伴い、不動産信託の受益権が有価証券又はみなし有価証券とされることとなったため、字句の変更等所要の変更を行うものであります。

⑩ （その他）

上記変更以外の変更につきましては、上記の変更により規約の条項号の番号が不整合となった部分について整理し、それに応じて条項号の番号を改めるとともに、条文の整備を行うもの、又は法令の改正により規約上に記載された法令の条数が変更する度に規約の変更を余儀なくされることを回避するために法令の具体的な条数の記載を削除するもの、その他規約を簡素化し字句等の修正をするものであります。

2 規約の変更内容

現行規約の一部を、次のとおり変更しようとするものであります。

※下線は変更部分を示します。

現 行 規 約	変 更 案
<p>第3条（本店の所在する場所） （記載省略）</p> <p>第4条（公告の方法） 本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行う。</p> <p>第6条（発行可能投資口総口数等）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. （記載省略） 2. （記載省略） 3. 本投資法人の執行役員は、第1項の範囲内において、役員会の承認を得たうえで<u>投資口の追加発行</u>ができるものとする。<u>当該投資口の追加発行における1口当たりの発行価額は、本投資法人に属する資産（以下「運用資産」という。）の内容に照らし公正な価額として役員会で決定した価額とする。</u> <p>第7条（投資口の取扱規則） 本投資法人の発行する投資証券の種類並びに<u>投資口の名義書換、実質投資主通知の受理</u>その他投資口に関する手続きは、法令又は本規約のほか、役員会の定める投資口取扱規則による。</p>	<p>第3条（本店の所在地） （現行どおり）</p> <p>第4条（公告の方法） 本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する<u>方法により</u>行う。</p> <p>第6条（発行可能投資口総口数等）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. （現行どおり） 2. （現行どおり） 3. 本投資法人は、第1項の範囲内において、役員会の承認を得たうえで、<u>その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとする。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいう。）1口と引換えに払い込む金銭の額は、執行役員が定め、本投資法人の保有する資産（以下「運用資産」という。）の内容に照らし公正な価額として役員会の承認を受けた金額とする。</u> <p>第7条（投資口の取扱規則） 本投資法人の発行する投資証券の種類、<u>投資主名簿（実質投資主名簿を含む。以下同じ。）への記載又は記録、実質投資主通知の受理</u>その他<u>投資証券の取扱いに関する手続き並びにその手数料については、</u>法令又は本規約のほか、役員会の定める投資口取扱規則による。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第11条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1. 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、別紙「資産評価の方法及び基準」の規定のとおりとし、基準日は、第12条に定める<u>決算日</u>とする。別紙「資産評価の方法及び基準」は、本規約の不可分な一部として本規約の末尾に添付され、本規約と一体をなすものとする。</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>第12条（決算期）</p> <p>本投資法人の<u>決算期間</u>は、毎年5月1日から10月末日までと11月1日から翌年4月末日まで（以下、<u>決算期間</u>の末日をそれぞれ「<u>決算日</u>」という。）の各6ヶ月間とする。</p> <p>第13条（金銭の分配の方針）</p> <p>1. 分配方針</p> <p>本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとする。</p> <p>(1) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価差額金の合計額（<u>出資総額等</u>）を控除した額をいう。以下同じ。）の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って計算されるものとする。</p> <p>(2) (記載省略)</p> <p>2. (記載省略)</p>	<p>第11条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1. 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、別紙「資産評価の方法及び基準」の規定のとおりとし、基準日は、第12条に定める<u>決算期</u>とする。別紙「資産評価の方法及び基準」は、本規約の不可分な一部として本規約の末尾に添付され、本規約と一体をなすものとする。</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>第12条（決算期）</p> <p>本投資法人の<u>営業期間</u>は、毎年5月1日から10月末日までと11月1日から翌年4月末日まで（以下、<u>営業期間</u>の末日をそれぞれ「<u>決算期</u>」という。）の各6ヶ月間とする。</p> <p>第13条（金銭の分配の方針）</p> <p>1. 分配方針</p> <p>本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとする。</p> <p>(1) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいう。以下同じ。）の金額は、<u>投信法及び一般</u>に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って計算されるものとする。</p> <p>(2) (現行どおり)</p> <p>2. (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>3. 分配金の分配方法 第1項及び第2項に規定する分配金は金銭により分配するものとし、原則として<u>決算日</u>から3ヶ月以内に、<u>決算日</u>現在の最終の投資主名簿(<u>実質投資主名簿</u>を含む。第20条において同じ。)に記載又は記録のある投資主又は<u>登録質権者</u>を対象に、投資口の所有口数に応じて分配する。</p> <p>4. (記載省略)</p> <p>第14条 (借入金及び投資法人債発行の限度額等)</p> <p>1. 本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済(敷金・保証金並びに借入金及び<u>投資法人債</u>の債務の返済を含む。)等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債を発行することができる。なお、資金を借入れる場合は、<u>証券取引法第2条第3項第1号</u>に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものとする。</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>3. (記載省略)</p> <p>第15条 (<u>投資信託委託業者</u>に対する資産運用報酬の計算方法及び支払の時期) 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>(以下「<u>資産運用委託会社</u>」という。)に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は、次のとおりとする。</p>	<p>3. 分配金の分配方法 第1項及び第2項に規定する分配金は金銭により分配するものとし、原則として<u>決算期</u>から3ヶ月以内に、<u>決算期</u>現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は<u>登録投資口質権者</u>を対象に、投資口の所有口数に応じて分配する。</p> <p>4. (現行どおり)</p> <p>第14条 (借入金及び投資法人債発行の限度額等)</p> <p>1. 本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済(敷金・保証金並びに借入金及び<u>投資法人債</u>(<u>短期投資法人債</u>を含む。以下同じ。))の債務の返済を含む。)等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債を発行することができる。なお、資金を借入れる場合には、<u>租税特別措置法施行令における「投資法人に係る課税の特例」</u>に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものとする。</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>3. (現行どおり)</p> <p>第15条 (<u>資産運用会社</u>に対する資産運用報酬の計算方法及び支払の時期) 本投資法人が資産の運用を委託する<u>資産運用会社</u>に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は、次のとおりとする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>1. 運用報酬1</p> <p><u>決算日毎に算定される運用資産中の不動産等（本投資法人が取得する有価証券、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、施設利用料、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益の額（但し、運用資産中の不動産その他の資産の売却による収益を除く。以下本条において「賃貸収益」という。）の3%に相当する金額（1円未満切捨）とする。なお、資産運用委託会社が委託契約に基づき本投資法人に対して毎年4月末日までに提出する年度（毎年5月1日から翌年4月末日まで）運用計画に基づいて、毎年1月、4月、7月及び10月の各末日（かかる末日が銀行休業日の場合は直前の営業日）までに、それまでの3ヶ月分の賃貸収益の3%に相当する金額並びに当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払い、決算確定後1ヶ月以内に過不足を精算する。</u></p>	<p>1. 運用報酬1</p> <p><u>決算期毎に算定される運用資産中の不動産等（本投資法人が取得する有価証券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、施設利用料、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益の額（但し、運用資産中の不動産その他の資産の売却による収益を除く。以下本条において「賃貸収益」という。）の3%に相当する金額（1円未満切捨）とし、当該金額並びに当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を決算確定後1ヶ月以内に支払う。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>2. 運用報酬2 <u>決算日</u>毎に算定される分配可能金額の3%に相当する金額（1円未満切捨）とし、当該金額並びに当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を決算確定後1ヶ月以内に支払う。「分配可能金額」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される運用報酬2控除前の税引前当期純利益に繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額とする。</p> <p>3. 運用報酬3 <u>運用資産</u>として新たに不動産等（<u>本投資法人が取得する有価証券、信託の受益権その他資産の裏付けとなる不動産を含む。</u>）を取得した場合、当該不動産の取得価額（土地・建物一体の取得価額をいい、複数の不動産が同時に取得される場合はそのそれぞれの取得価額とする。但し、<u>消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除く。</u>）に応じて、以下の料率を乗じた金額の合計額（1円未満切捨）並びに当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を上限として、本投資法人が<u>資産運用委託会社</u>と締結した委託契約により定める金額を、取得日の属する月の翌月末日までに支払う。</p>	<p>2. 運用報酬2 <u>決算期</u>毎に算定される分配可能金額の3%に相当する金額（1円未満切捨）とし、当該金額並びに当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を決算確定後1ヶ月以内に支払う。「分配可能金額」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される運用報酬2控除前の税引前当期純利益に、<u>繰越欠損金</u>があるときはその金額を補填した後の金額とする。</p> <p>3. 運用報酬3 <u>運用資産</u>として新たに不動産等<u>を取得した場合</u>（<u>本投資法人が、不動産を裏付けとする有価証券その他の資産を取得した場合を含む。</u>）、<u>当該不動産等の取得価額</u>（土地・建物一体の取得価額をいい、複数の不動産が同時に取得される場合はそのそれぞれの取得価額とする。但し、<u>消費税及び地方消費税相当額並びに取得に伴う費用は除く。</u>）に応じて、以下の料率を乗じた金額の合計額（1円未満切捨）並びに当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を上限として、本投資法人が<u>資産運用会社</u>と締結した委託契約により定める金額を、取得日の属する月の翌月末日までに支払う。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<ul style="list-style-type: none"> ・ 100億円以下の部分に対して、0.5% ・ 100億円超300億円以下の部分に対して、0.2% ・ 300億円超500億円以下の部分に対して、0.05% ・ 500億円超の部分に対して、なし <p>なお、<u>資産運用委託会社</u>の株主及びその連結対象会社から取得した場合は、上記料率の2分の1とする。</p> <p>第16条（損益の帰属） <u>資産運用委託会社</u>の運用により、本投資法人の運用資産に生じた利益及び損失は全て本投資法人に帰属する。</p> <p>第17条（選任） 会計監査人は、<u>投資主総会</u>において選任する。</p> <p>第19条（会計監査人の報酬の支払基準及び支払の時期） 会計監査人の報酬は、監査の対象となる<u>決算期間</u>毎に1,500万円以内として、この金額を超えない範囲で役員会で決定する金額とし、毎年1月、4月、7月及び10月の各末日までにそれまでの3ヶ月分を支払う。</p> <p>第20条（投資主総会に係る事項）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (記載省略) 2. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人がこれを招集する。 3. (記載省略) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 100億円以下の部分に対して、0.5% ・ 100億円超300億円以下の部分に対して、0.2% ・ 300億円超500億円以下の部分に対して、0.05% ・ 500億円超の部分に対して、なし <p>なお、<u>資産運用会社</u>の株主及びその連結対象会社から取得した場合は、上記料率の2分の1とする。</p> <p>第16条（損益の帰属） <u>資産運用会社</u>の運用により、本投資法人の運用資産に生じた利益及び損失は全て本投資法人に帰属する。</p> <p>第17条（選任） 会計監査人は、<u>投資主総会の決議</u>によって選任する。</p> <p>第19条（会計監査人の報酬の支払基準及び支払の時期） 会計監査人の報酬は、監査の対象となる<u>営業期間</u>毎に1,500万円以内として、この金額を超えない範囲で役員会で決定する金額とし、毎年1月、4月、7月及び10月の各末日までにそれまでの3ヶ月分を支払う。</p> <p>第20条（投資主総会に係る事項）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (現行どおり) 2. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、<u>役員会の決議に基づき</u>、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人がこれを招集する。 3. (現行どおり)

現 行 規 約	変 更 案
<p>4. 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<u>でこれを行う。</u></p> <p>5. 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<u>賛成したもの</u>とみなす。この場合、議案について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する。</p> <p style="text-align: center;">（新設）</p> <p style="text-align: center;">（新設）</p> <p>6. <u>投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とする。</u></p>	<p>4. 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<u>をもって行う。</u></p> <p>5. 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<u>賛成するもの</u>とみなす。この場合、議案について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する。</p> <p>6. <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。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>7. <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。電磁的方法により行使された議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。</u></p> <p>8. <u>投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とする。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>7. 投資主は、投資主総会ごとに代理権を証する書面を本投資法人に提出して、<u>代理人</u>により議決権を行使することができる。但し、代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主でなければならないものとする。</p> <p>8. 投資主総会に関する議事については、法令に定める事項を記載した議事録を作成し、出席した議長、執行役員及び監督役員が、これに記名押印する。作成及び記名押印された議事録は、本投資法人の本店に保存する。</p> <p>第21条（執行役員及び監督役員に関する事項）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. （記載省略） 2. 執行役員及び監督役員は、本投資法人の投資主総会の決議をもって選任する。 3. 執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とする。但し、<u>補欠又は増員</u>のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とする。 <p>第22条（役員会に関する事項）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 役員会は、執行役員及び監督役員で構成されるものとし、法令又は本規約に定める権限を行使し、執行役員の職務の執行を監督する。 2. （記載省略） 3. 役員会の招集通知は、会日の3日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して発するものとする。但し、執行役員及び監督役員の全員の同意があるときは、招集期間を短縮し、又は省略することができる。 	<p>9. 投資主は、投資主総会ごとに代理権を証する書面を本投資法人に提出して、<u>代理人1名</u>により議決権を行使することができる。但し、代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主でなければならないものとする。</p> <p>10. 投資主総会に関する議事については、法令に定める事項を記載した議事録を作成し、出席した議長、執行役員及び監督役員が、これに記名押印する。作成及び記名押印された議事録は、<u>投資主総会の日から10年間</u>、本投資法人の本店に保存する。</p> <p>第21条（執行役員及び監督役員に関する事項）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. （現行どおり） 2. 執行役員及び監督役員は、本投資法人の投資主総会の決議によって選任する。 3. 執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とする。但し、<u>補欠として又は増員</u>のために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する。 <p>第22条（役員会に関する事項）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 役員会は、<u>すべての執行役員及び監督役員</u>で構成されるものとし、法令又は本規約に定める権限を<u>行うほか</u>、執行役員の職務の執行を監督する。 2. （現行どおり） 3. 役員会の招集通知は、会日の3日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して発するものとする。但し、執行役員及び監督役員の全員の同意があるときは、招集期間を短縮し、又は<u>招集手続</u>を省略することができる。

現 行 規 約	変 更 案
<p>4. 役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、その構成員の過半数が出席<u>のうえ、出席構成員の過半数の議決によって</u>行う。</p> <p>5. 役員会に関する議事については、法令に定める事項を記載した議事録を作成し、出席した執行役員及び監督役員が、これに記名押印する。作成及び記名押印された議事録は、本投資法人の本店に保存する。</p> <p>第23条（役員等の投資法人に対する損害賠償責任） 本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議<u>をもって</u>、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を法令の限度において免除することができる。</p> <p>第25条（諸費用の負担）</p> <p>1. 本投資法人は、運用資産に関する租税、一般事務受託者、<u>資産運用委託会社</u>及び資産保管会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに一般事務受託者、<u>資産運用委託会社</u>及び資産保管会社が立替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合かかる遅延利息又は損害金を負担する。</p> <p>2. 前項に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担する。</p> <p>(1)～(3) (記載省略)</p> <p>(4) 法令に定める<u>財務諸表、運用報告書等</u>の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含む。）</p> <p>(5) (記載省略)</p> <p>(6) (記載省略)</p>	<p>4. 役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、その構成員の過半数が出席<u>し、議決に加わることができる構成員の過半数をもって</u>行う。</p> <p>5. 役員会に関する議事については、法令に定める事項を記載した議事録を作成し、出席した執行役員及び監督役員が、これに記名押印する。作成及び記名押印された議事録は、<u>役員会の日から10年間</u>、本投資法人の本店に保存する。</p> <p>第23条（役員等の投資法人に対する損害賠償責任） 本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議<u>によって</u>、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を法令の限度において免除することができる。</p> <p>第25条（諸費用の負担）</p> <p>1. 本投資法人は、運用資産に関する租税、一般事務受託者、<u>資産運用会社</u>及び資産保管会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに一般事務受託者、<u>資産運用会社</u>及び資産保管会社が立替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合かかる遅延利息又は損害金を負担する。</p> <p>2. 前項に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担する。</p> <p>(1)～(3) (現行どおり)</p> <p>(4) 法令に定める<u>計算書類、資産運用報告等</u>の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含む。）</p> <p>(5) (現行どおり)</p> <p>(6) (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(7) 執行役員、<u>監督役員</u>に係る実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う諸費用</p> <p>(8)～(11) (記載省略)</p> <p>第27条 (雑則) 本規約は、平成14年4月22日に定められた。 本規約は、平成14年7月16日に改訂された。 本規約は、平成16年4月23日に改訂された。 本規約は、平成18年4月21日に改訂された。但し、当該改訂は、会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成17年法律第87号、その後の改正を含む。)の施行日から効力を生じる。</p> <p style="text-align: center;">資産運用の対象及び方針</p> <p>I. 資産運用の基本方針 本投資法人は、首都圏に立地しオフィス又は住宅を主たる用途とする建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に対して投資を行い、中長期的な観点から、<u>本投資法人に属する資産</u> (以下「運用資産」という。)の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行う。</p>	<p>(7) 執行役員<u>及び監督役員</u>に係る実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う諸費用</p> <p>(8)～(11) (現行どおり)</p> <p>第27条 (雑則) 本規約は、平成14年4月22日に定められた。 本規約は、平成14年7月16日に改訂された。 本規約は、平成16年4月23日に改訂された。 本規約は、平成18年4月21日に改訂された。但し、当該改訂は、会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成17年法律第87号、その後の改正を含む。)の施行日から効力を生じる。 <u>本規約は、平成20年4月18日に改訂された。但し、当該改訂は、平成20年5月1日から効力を生じる。</u></p> <p style="text-align: center;">資産運用の対象及び方針</p> <p>I. 資産運用の基本方針 本投資法人は、首都圏に立地しオフィス又は住宅を主たる用途とする建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券その他の資産に対して投資を行い、中長期的な観点から、<u>本投資法人の保有する資産</u> (以下「運用資産」という。)の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行う。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>II. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等</p> <p>(1) 投資対象</p> <p>A. 主たる投資対象とする特定資産</p> <p>本投資法人は、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目的として、主として以下に掲げる特定資産に投資する。</p> <p>a. 不動産等</p> <p>① (記載省略)</p> <p>②不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含むが、<u>投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含む。以下「投信法」という。）第2条第5項において定義される有価証券（以下「有価証券」という。）</u>に該当するものを除く。）</p> <p>③不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（<u>有価証券</u>に該当するものを除く。）</p> <p>④当事者の一方が相手方の行う上記①から③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「<u>不動産に関する匿名組合出資持分</u>」という。）</p>	<p>II. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等</p> <p>(1) 投資対象</p> <p>A. 主たる投資対象とする特定資産</p> <p>本投資法人は、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目的として、主として以下に掲げる特定資産に投資する。</p> <p>a. 不動産等</p> <p>① (現行どおり)</p> <p>②不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含むが、<u>後記 b. 不動産対応証券</u>に該当するものを除く。）</p> <p>③不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（<u>後記 b. 不動産対応証券</u>に該当するものを除く。）</p> <p>④当事者の一方が相手方の行う上記①乃至③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</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>b. 不動産対応証券 資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの</p> <p>①優先出資証券 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含む。）以下「資産流動化法」という。）<u>第2条第9項</u>に定める優先出資証券</p> <p>②受益証券 投信法<u>第2条第12項</u>に定める受益証券</p> <p>③投資証券 投信法<u>第2条第22項</u>に定める投資証券</p> <p>④特定目的信託の受益証券 資産流動化法<u>第2条第15項</u>に定める特定目的信託の受益証券（<u>不動産等として定義される上記a②又は③に掲げる資産に該当するものを除く。</u>）</p> <p>B. その他の特定資産 本投資法人は、上記Aに掲げる不動産等及び不動産対応証券に該当する特定資産のほか次に掲げる特定資産により運用する。</p> <p>①（記載省略）</p> <p>②（記載省略）</p> <p>③国債証券（<u>証券取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含む。）第2条第1項第1号</u>で定めるものをいう。）</p> <p>④地方債証券（<u>証券取引法第2条第1項第2号</u>で定めるものをいう。）</p> <p>⑤特別の法律により法人の発行する債券（<u>証券取引法第2条第1項第3号</u>で定めるものをいう。）</p>	<p>b. 不動産対応証券 資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの</p> <p>①優先出資証券 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含む。）以下「資産流動化法」という。）に定める優先出資証券</p> <p>②受益証券 投信法に定める受益証券</p> <p>③投資証券 投信法に定める投資証券</p> <p>④特定目的信託の受益証券 資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券</p> <p>B. その他の特定資産 本投資法人は、上記Aに掲げる不動産等及び不動産対応証券に該当する特定資産のほか次に掲げる特定資産により運用する。</p> <p>①（現行どおり）</p> <p>②（現行どおり）</p> <p>③国債証券（<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「金商法」という。）</u>で定めるものをいう。）</p> <p>④地方債証券（<u>金商法</u>で定めるものをいう。）</p> <p>⑤特別の法律により法人の発行する債券（<u>金商法</u>で定めるものをいう。）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>⑥資産流動化法に定める特定社債券 <u>(資産流動化法第2条第9項で定めるものをいう。)</u></p> <p>⑦社債券(証券取引法第2条第1項第4号で定めるものをいう。但し、転換社債券及び新株予約権付社債券を除く。)</p> <p>⑧投信法に定める受益証券(証券取引法第2条第1項第7号で定めるものをいう。但し、上記A b ②に定めるものを除く。)</p> <p>⑨投信法に定める投資証券若しくは投資法人債又は外国投資証券(証券取引法第2条第1項第7号の2で定めるものをいう。但し、上記A b ③に定めるものを除く。)</p> <p>⑩貸付信託の受益証券(証券取引法第2条第1項第7号の3で定めるものをいう。)</p> <p>⑪資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券(資産流動化法第2条第15項で定めるものをいう。但し、上記A b ④に定めるものを除く。)</p> <p>⑫コマーシャル・ペーパー(証券取引法第2条第1項第8号で定めるものをいう。)</p> <p>⑬外国又は外国法人の発行する証券又は証書で、上記③乃至⑦及び⑫の証券又は証書の性質を有するもの(証券取引法第2条第1項第9号に該当するものをいう。)</p> <p>⑭外国貸付債権信託受益証券(証券取引法第2条第1項第10号で定めるものをいう。)</p>	<p>⑥資産流動化法に定める特定社債券</p> <p>⑦社債券(金商法で定めるものをいう。但し、転換社債券及び新株予約権付社債券を除く。)</p> <p>(削除)</p> <p>⑧投信法に定める投資証券若しくは投資法人債又は外国投資証券(金商法で定めるものをいう。但し、上記A b ③に定めるものを除く。)</p> <p>⑨貸付信託の受益証券(金商法で定めるものをいう。)</p> <p>(削除)</p> <p>⑩コマーシャル・ペーパー(金商法で定めるものをいう。)</p> <p>⑪外国又は外国の者の発行する証券又は証書で、上記③乃至⑦並びに⑨及び⑩の証券又は証書の性質を有するもの</p> <p>⑫外国貸付債権信託受益証券等(金商法で定めるものをいう。)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>⑮オプションを表示する証券又は証券（証券取引法第2条第1項第10号の2で定めるものをいう。但し、上記③乃至⑭及び下記⑯乃至⑲に係るものに限る。）</p> <p>⑯預託証券（証券取引法第2条第1項第10号の3で定めるもので、上記③乃至⑤及び⑦の証券の性質を有する本邦通貨建のものとする。）</p> <p>⑰外国法人が発行する譲渡性預金証券（証券取引法第2条第1項第11号で定めるもので、本邦通貨建のものとする。）</p> <p>⑱貸付債権信託受益証券（証券取引法第2条第2項第1号で定めるものをいう。）</p> <p>⑲外国法人に対する権利で、上記⑱の権利の性質を有するもの（証券取引法第2条第2項第2号で定めるものをいう。）</p> <p>⑳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、その後の改正を含む。以下「投信法施行令」という。）第3条第1号、第12号及び第14号に該当するものを除く。）</p> <p>㉑金融デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第14号で定めるものをいう。）</p> <p>㉒株券（証券取引法第2条第1項第6号で定めるものをいう。但し、本運用方針のために必要又は有用と認められる場合に投資するものとする。）</p>	<p>⑬オプションを表示する証券又は証券（金商法で定めるものをいう。但し、上記③乃至⑭及び下記⑮乃至⑰に係るものに限る。）</p> <p>⑭預託証券（金商法で定めるもので、上記③乃至⑤及び⑦の証券の性質を有する本邦通貨建のものとする。）</p> <p>⑮外国の者が発行する譲渡性預金証券（金商法で定めるもので、本邦通貨建のものとする。）</p> <p>⑯信託の受益権（金商法で定めるものをいう。但し、上記Aに定めるものを除く。）</p> <p>⑰外国の者に対する権利で、上記⑯の権利の性質を有するもの（金商法で定めるものをいう。）</p> <p>⑱その他金銭債権</p> <p>⑲デリバティブ取引（金商法で定めるものをいう。）に係る権利</p> <p>⑳株券（金商法で定めるものをいう。但し、本運用方針のために必要又は有用と認められる場合に投資するものとする。）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;">(新設)</p> <p><u>C. 有価証券に対する投資</u> 本投資法人は、主として有価証券に対する投資として資産運用することを目的としない。</p> <p><u>D. 特定資産以外の資産（組織運営に伴い保有する資産を除く。）に対する投資</u> 本投資法人は、特定資産のほか、以下の資産に投資することがある。但し、本運用方針のために必要又は有用と認められる場合に投資するものとする。</p> <p>① （記載省略）</p> <p>②温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含む。）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>③ （記載省略）</p> <p>④ （記載省略）</p> <p>⑤資産流動化法に定める特定目的会社の特定出資（資産流動化法第2条第6項で定めるものをいう。）</p> <p>⑥電気通信事業法（昭和59年法律第86号、その後の改正を含む。）附則第9条で規定される電話加入権 (新設)</p> <p><u>⑦信託財産として上記①乃至⑥を信託する信託の受益権</u></p>	<p><u>②その他金商法に定める有価証券のうち、上記①乃至②に該当しない有価証券</u> (削除)</p> <p><u>C. 特定資産以外の資産（組織運営に伴い保有する資産を除く。）に対する投資</u> 本投資法人は、特定資産のほか、以下の資産に投資することがある。但し、本運用方針のために必要又は有用と認められる場合に投資するものとする。</p> <p>① （現行どおり）</p> <p>②温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含む。）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>③ （現行どおり）</p> <p>④ （現行どおり）</p> <p>⑤資産流動化法に定める特定目的会社の特定出資</p> <p>⑥電気通信事業法（昭和59年法律第86号、その後の改正を含む。）で規定される電話加入権</p> <p><u>⑦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</u> (削除)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>⑧<u>その他特定の不動産等に付随する資産で、当該不動産等と併せて取得することが適当と株式会社東京証券取引所が認めるもの</u></p> <p>E. <u>特定資産以外の資産（組織運営に伴い保有する資産）に対する投資</u> 本投資法人は、<u>前4項に定める資産の他、本投資法人の商号に係る商標権、著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含む。）に基づく著作権等その他組織運営に伴い保有するものであって、株式会社東京証券取引所が適当と認めるもの</u>については、これを取得することができる。</p> <p>(2) 投資態度 ①～③（記載省略） ④<u>本投資法人は、資産の総額のうちに占める不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権（不動産、地上権及び土地の賃借権のみを信託する信託に係るものに限る。）及び匿名組合出資持分（その出資された財産を不動産、不動産の賃借権又は地上権のみに運用することを定めた匿名組合契約に係るものに限る。））の価額の割合として財務省令で定める割合を100分の75以上とする。</u></p> <p>IV. <u>組入資産の貸付けの目的及び範囲</u> (1) （記載省略） (2) （記載省略） (3) <u>運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する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。）以外の資産の貸付けは行わないものとする。</u></p>	<p>⑧<u>その他不動産等又は不動産対応証券と併せて取得することが適当であると認められるもの</u></p> <p>D. <u>特定資産以外の資産（組織運営に伴い保有する資産）に対する投資</u> 本投資法人は、<u>前3項に定める資産のほか、本投資法人の商号に係る商標権、著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含む。）に基づく著作権等その他組織運営に伴い保有するものであって、適当と認められるもの</u>については、これを取得することができる。</p> <p>(2) 投資態度 ①～③（現行どおり） （削除）</p> <p>IV. <u>組入資産の貸付けの目的及び範囲</u> (1) （現行どおり） (2) （現行どおり） （削除）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;">(新設)</p> <p style="text-align: center;">資産評価の方法及び基準</p> <p>I. 資産評価の原則</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) 本投資法人は、本投資法人に属する資産（以下「運用資産」という。）の評価にあたっては、投資主のために慎重かつ忠実にかかる業務を行うものとする。</p> <p>(3) (記載省略)</p> <p>(4) (記載省略)</p> <p>II. 基準日</p> <p>本投資法人は、本規約第12条に定める決算日を評価基準日とする。</p> <p>III. 資産評価の方法及び基準</p> <p>1. 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり運用資産の種類毎に定める。</p> <p>(1) 不動産等</p> <p>① (記載省略)</p> <p>② 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（<u>包括信託を含み、有価証券に該当するものを除く。</u>）</p> <p>信託財産が上記①に掲げる資産の場合は上記①に定める評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行ったうえで、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持分相当額を算定した価額。</p>	<p>(3) <u>本投資法人は、資産運用の一環として、不動産を賃借した上で、当該不動産を転貸することがある。</u></p> <p style="text-align: center;">資産評価の方法及び基準</p> <p>I. 資産評価の原則</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) 本投資法人は、本投資法人の保有する資産（以下「運用資産」という。）の評価にあたっては、投資主のために慎重かつ忠実にかかる業務を行うものとする。</p> <p>(3) (現行どおり)</p> <p>(4) (現行どおり)</p> <p>II. 基準日</p> <p>本投資法人は、本規約第12条に定める決算期を評価基準日とする。</p> <p>III. 資産評価の方法及び基準</p> <p>1. 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり運用資産の種類毎に定める。</p> <p>(1) 不動産等</p> <p>① (現行どおり)</p> <p>② 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（<u>包括信託を含む。</u>）</p> <p>信託財産が上記①に掲げる資産の場合は上記①に定める評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行ったうえで、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持分相当額を算定した価額。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>③不動産、土地の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（<u>有価証券に該当するものを除く。</u>）</p> <p>信託財産の構成資産が上記①に掲げる資産の場合は上記①に定める評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行ったうえで、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持分相当額を算定した価額。</p> <p>④ （記載省略）</p> <p>(2) 有価証券</p> <p>①<u>証券取引所</u>に上場されている有価証券</p> <p><u>証券取引所</u>が開設する<u>取引所有価証券市場</u>又は<u>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。但し、最終価格がなければ気配値（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格。</p>	<p>③不動産、土地の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権</p> <p>信託財産の構成資産が上記①に掲げる資産の場合は上記①に定める評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行ったうえで、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持分相当額を算定した価額。</p> <p>④ （現行どおり）</p> <p>(2) 有価証券</p> <p>①<u>金融商品取引所</u>に上場されている有価証券</p> <p><u>金融商品取引所</u>が開設する<u>取引所金融商品市場</u>又は<u>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。但し、最終価格がなければ気配値（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格。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>②上記以外の有価証券 当該有価証券の市場価格（<u>証券会社</u>のブローカーにより提示される価格（気配値を含む。）又は<u>取引所有価証券市場</u>における取引価格に準じ随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する価格をいう。以下同じ。）がある場合には市場価格に基づく価額。また、市場価格がない場合には、これに準ずるものとして合理的な方法により算出された価額。但し、優先出資証券、コマーシャル・ペーパー、貸付信託の受益証券、<u>外国貸付債権信託受益証券</u>、<u>外国法人</u>が発行する譲渡性預金証書、<u>貸付債権信託受益証券</u>及び<u>外国法人</u>に対する権利で<u>貸付債権信託受益証券</u>の権利の性質を有するものについては、市場価格及び合理的な方法により算出された価格がない場合には、取得価額にて評価できるものとする。</p> <p>(3) 金銭債権 （記載省略）</p> <p>(4) <u>金融</u>デリバティブ取引に係る権利 （記載省略）</p> <p>(5) その他 （記載省略）</p>	<p>②上記以外の有価証券 当該有価証券の市場価格（<u>金商法に定める第一種金融商品取引業を行う者</u>のブローカーにより提示される価格（気配値を含む。）又は<u>取引所金融商品市場</u>における取引価格に準じ随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する価格をいう。以下同じ。）がある場合には市場価格に基づく価額。また、市場価格がない場合には、これに準ずるものとして合理的な方法により算出された価額。但し、優先出資証券、コマーシャル・ペーパー、貸付信託の受益証券、<u>外国貸付債権信託受益証券</u>等、<u>外国の者</u>が発行する譲渡性預金証書、<u>信託の受益権</u>及び<u>外国の者</u>に対する権利で<u>信託の受益権</u>の権利の性質を有するものについては、市場価格及び合理的な方法により算出された価格がない場合には、取得価額にて評価できるものとする。</p> <p>(3) 金銭債権 （現行どおり）</p> <p>(4) デリバティブ取引に係る権利 （現行どおり）</p> <p>(5) その他 （現行どおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>2. <u>資産運用報告書等</u>に記載する目的で貸借対照表価額と異なる価額を記載する場合には、上記1.(1)①の「取得価額から減価償却累計額を控除した価額」を「原則的に不動産鑑定士による鑑定評価に基づいて算定した価額」と読替えて適用する。</p> <p>3. 算定方法の継続適用は、原則として運用資産の種類毎に次のとおりとする。上記1.及び2.に定める評価方法については、継続性の原則に則り変更は行わない。但し、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合であり、かつ、投資主保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り他の評価方法に変更できるものとする。評価方法を変更した場合には、直後に投資主に交付する<u>資産運用報告書</u>に次の事項を記載する。</p> <p>(1)～(5)</p> <p>(記載省略)</p>	<p>2. <u>資産運用報告書等</u>に記載する目的で貸借対照表価額と異なる価額を記載する場合には、上記1.(1)①の「取得価額から減価償却累計額を控除した価額」を「原則的に不動産鑑定士による鑑定評価に基づいて算定した価額」と読替えて適用する。</p> <p>3. 算定方法の継続適用は、原則として運用資産の種類毎に次のとおりとする。上記1.及び2.に定める評価方法については、継続性の原則に則り変更は行わない。但し、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合であり、かつ、投資主保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り他の評価方法に変更できるものとする。評価方法を変更した場合には、直後に投資主に交付する<u>資産運用報告</u>に次の事項を記載する。</p> <p>(1)～(5)</p> <p>(現行どおり)</p>

第2号議案：執行役員1名選任の件

執行役員松澤 宏は、平成20年5月1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名の選任をお願いいたしたいと存じます。本議案において、執行役員の任期は、現行規約第21条第3項の定めにより、就任する平成20年5月2日より2年とします。

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
松澤 宏 (昭和18年6月26日)	昭和41年4月 三井信託銀行株式会社(現中央三井信託銀行株式会社)入社 昭和63年5月 同行 横須賀支店長 平成1年12月 同行 梅田支店長 平成3年5月 同行 投資顧問部長 平成5年1月 同行 年金運用部長 平成7年6月 日本国土開発株式会社 常務取締役 平成11年7月 中央三井アセットマネジメント株式会社 常務取締役 平成13年9月 同社 代表取締役社長 平成16年5月 本投資法人 執行役員就任(現職)
所有する本投資法人の 投資口数	なし。

- ・他の法人等の代表者である事実 該当ありません。
- ・投資法人との特別の利害関係 該当ありません。

上記執行役員候補者は、現在本投資法人の執行役員であり、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

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名の選任をお願いいたしたいと存じます。

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
安 武 文 宏 (昭和40年4月3日)	昭和63年4月 三井信託銀行株式会社（現中央三井信託銀行株式会社）入社 平成13年11月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 業務企画部課長 平成14年7月 同社 執行役員投資運用部長 平成15年7月 同社 執行役員総合企画部長兼投資運用部付部長 平成16年6月 同社 代表取締役社長就任（現職）
所有する本投資法人の 投資口数	なし。

- ・他の法人等の代表者である事実
上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及び機関の運営に関する一般事務委託契約を締結しているプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の代表取締役社長であります。
- ・投資法人との特別の利害関係
該当ありません。

なお、上記補欠執行役員候補者が本投資法人の執行役員に就任した場合は、金融商品取引法第31条の4第4項の規定に従い、就任後、遅滞なく、その旨を届け出ます。

第4号議案：監督役員2名選任の件

監督役員飯沼春樹及び玉澤健児の両氏は、平成20年5月1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名の選任をお願いいたしたいと存じます。本議案において、監督役員の任期は、現行規約第21条第3項の定めにより、就任する平成20年5月2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
1	飯沼春樹 (昭和23年4月19日)	昭和51年4月 弁護士登録 昭和53年4月 飯沼総合法律事務所開設(現職) 平成12年4月 税理士登録 平成14年5月 本投資法人 監督役員就任(現職)
	所有する本投資法人の投資口数	なし。

- ・他の法人等の代表者である事実 上記監督役員候補者は、飯沼総合法律事務所の所長であります。
- ・投資法人との特別の利害関係 該当ありません。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴
2	玉澤健児 (昭和24年11月20日)	昭和48年4月 東京国税局入局 昭和59年8月 公認会計士登録 監査法人サンワ東京丸の内事務所(現監査法人トーマツ) 平成2年6月 勝島敏明税理士事務所 平成13年8月 税理士登録 平成13年9月 玉澤健児税理士事務所開設(現職) 平成14年5月 本投資法人 監督役員就任(現職) 平成18年2月 有限会社ファミリーオフィス・パートナーズ 取締役就任(現職)
	所有する本投資法人の投資口数	なし。

- ・他の法人等の代表者である事実 上記監督役員候補者は、玉澤健児税理士事務所の所長であり、また有限会社ファミリーオフィス・パートナーズの取締役であります。
- ・投資法人との特別の利害関係 該当ありません。

上記監督役員候補者は、いずれも、現在本投資法人の監督役員であり、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。

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名の選任をお願いいたしたいと存じます。

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
遠藤哲嗣 (昭和23年5月14日)	昭和51年4月 弁護士登録 昭和57年3月 遠藤法律事務所開設(現職)
所有する本投資法人の 投資口数	なし。

- ・他の法人等の代表者である事実 上記補欠監督役員候補者は遠藤法律事務所の所長であります。
- ・投資法人との特別の利害関係 該当ありません。

第6号議案：会計監査人選任の件

中央青山監査法人が、平成18年8月31日をもって本投資法人の会計監査人を辞任したことに伴い、本投資法人は、投信法第108条第3項の規定に基づき、平成18年8月29日に役員会決議により、あらた監査法人を一時会計監査人の職務を行うべき者として選任し、現在に至っております。つきましては、会計監査人の選任をお願いいたしたいと存じます。

会計監査人の候補者は次のとおりであります。

名 称	あらた監査法人
主たる事務所の所在場所	東京都千代田区丸の内一丁目5番1号 新丸の内ビルディング
沿 革	平成18年6月1日 設立 平成18年7月1日 業務開始

<参考事項>

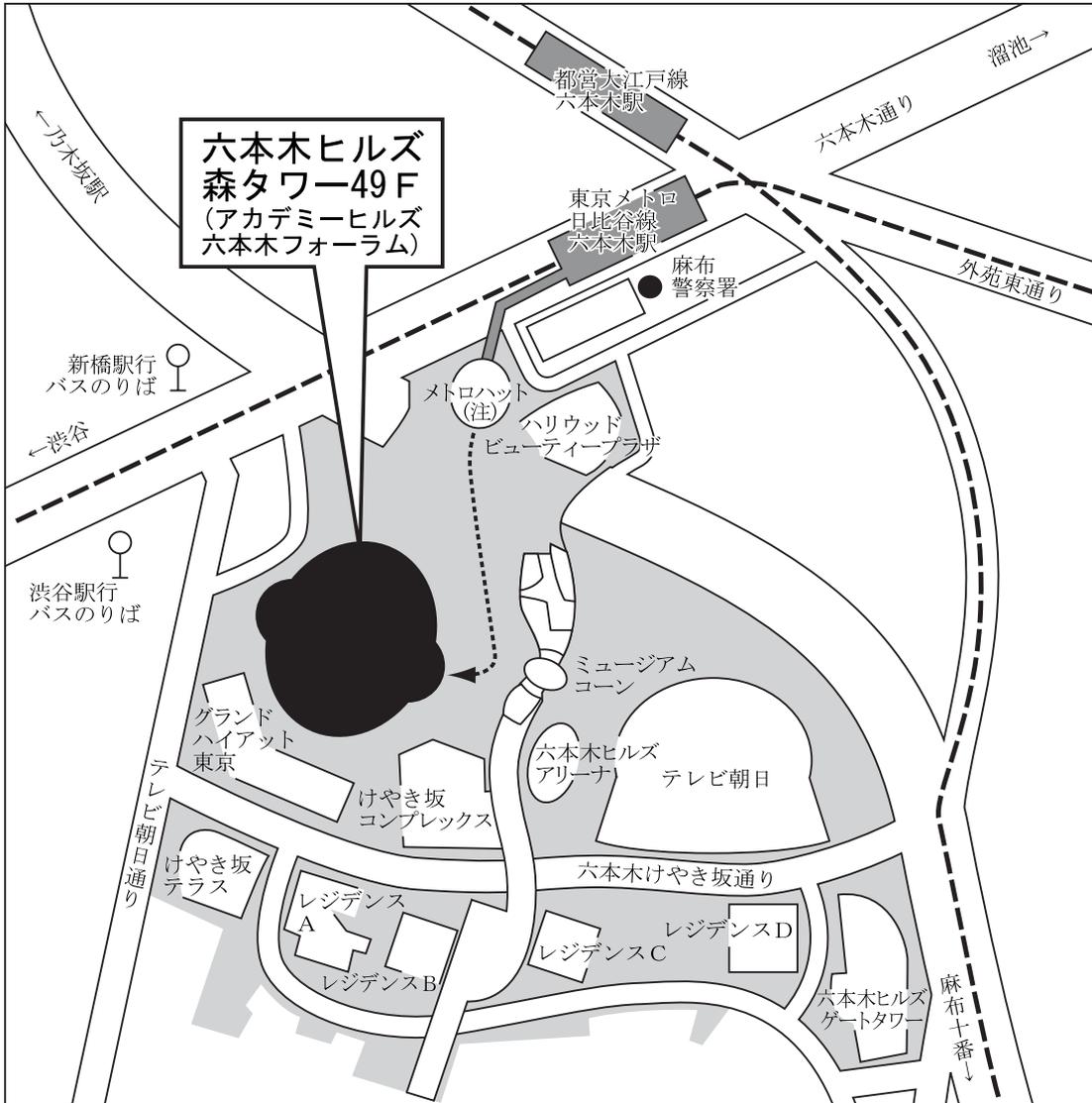
本投資主総会に提出される議案のうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、本投資法人の現行規約第20条第5項に定める「みなし賛成」の規定は適用されません。なお、上記の第1号議案乃至第6号議案の各議案につきましては、いずれも相反する趣旨の議案には該当しておりません。

以 上

投資主総会会場ご案内図

会場 東京都港区六本木六丁目10番1号六本木ヒルズ森タワー49階
アカデミーヒルズ六本木フォーラム内「タワーホール」

電話 03-6406-6649



(注) メトロハットは地下1Fから2Fまでの直通エスカレーターによる六本木ヒルズ専用出入口です。
日比谷線六本木駅下車の場合は、こちらをご利用ください。バス・大江戸線六本木駅下車の場合は、六本木ヒルズ内の階段・エスカレーターにて、2Fにお上がりください。

交通ご案内

<地下鉄> 東京メトロ日比谷線/六本木駅: 1C出口(メトロハットへ直結)会場まで徒歩約5分
都営大江戸線/六本木駅: 3出口 会場まで徒歩約7分

<バス> 都営01系統バス/渋谷~六本木ヒルズ「六本木ヒルズ」下車会場まで徒歩約6分
都営01系統バス/新橋~渋谷「六本木六丁目」下車会場まで徒歩約6分
駐車場をご用意しておりませんので、お車でのご来場はご遠慮願います。