エスコンジャパンリート投資法人

2023 年 9 月 14 日

各　　位

不動産投資信託証券発行者
エスコンジャパンリート投資法人
代 表 者 名　　執行役員　　笹木　集
（コード番号　2971）
資産運用会社
株式会社エスコンアセットマネジメント
代 表 者 名　　代表取締役社長　　織井　渉
問 合 せ 先　　財務管理部部長　　田中　賢一
TEL：03-6230-9338

規約の一部変更及び役員選任に関するお知らせ

エスコンジャパンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日開催の役員会において、下記のとおり規約の一部変更及び役員選任について2023年10月27日開催予定の本投資法人の第7回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）に付議することを決定しましたので、お知らせいたします。

なお、下記事項は、本投資主総会での承認可決をもって効力を生じます。

記

１．規約一部変更の主な内容及び理由

（１）「会社法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」（令和元年法律第 71 号）附則第 3 号に規定する改正規定が 2022 年 9 月 1 日に施行され、投資主総会参考書類等の電子提供制度が導入されたことに伴い、所要の変更を行うとともに、電子提供措置をとる事項のうち法令に定めるものの全部又は一部については、書面交付請求した投資主に対して交付する書面に記載しないことができる旨を規定するものです。（変更案第 9 条第 4 項及び第 5 項関係）

（２）執行役員及び監督役員の任期の定めを同一にするため、規定の変更を行うものです。（現行規約第 17 条第 2 項関係）

（３）本投資法人は、2021 年 10 月 22 日開催の第 6 回投資主総会において、資産運用会社である株式会社エスコンアセットマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）が組成を計画していた不動産私募投資法人と投資対象の重複を避ける観点から、住宅等の暮らし関連資産を本投資法人の主な投資対象から除外することを内容とした規約の一部変更を行いました。しかしながら、先般、当該計画は中止され、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務のみに特化する新たな体制となりました。投資対象の重複が生じるおそれがないかかる状況においては、本投資法人は、主たる投資対象を拡大し、もって外部成長を加速させる機会を拡大することが投資主価値向上に資すると判断し、今般、①住宅等の暮らし関連資産の除外を廃止するとともに、②地域コミュニティが抱える少子高齢化問題、環境・エネルギー問題、労働・教育問題、自然災害がもたらす問題等の暮らしの中に存在する多種多様な社会問題の解決により、持続可能な社会の実現に資する資産（商業施設及び住宅を主たる用途とする資産を含みません。）を追加し、あわせて、③本投資法人の主たる投資対象となる商業施設、住宅及び持続可能な社会の実現に資する資産を、本投資法人の基本理念に合致する資産として「暮らし密着型資産」と定義することとしたため、所要の規定の変更を行うものです。（現行規約第 29 条第 1 項関係）

（４）その他、字句の修正等のために所要の変更を行うものです。

（規約一部変更の詳細については、参考資料「第7回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。）

２．役員の選任について

執行役員笹木集、監督役員宇賀神哲及び森口倫の任期満了に伴い、2023年10月27日付で執行役員1名及び監督役員2名の選任をお願いするものです。

また、執行役員及び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、補欠執行役員1名及び補欠監督役員1名の選任をお願いするものです。

（１）執行役員候補
　　海老原　忠

（２）補欠執行役員候補
　　加藤　好男

（３）監督役員候補
　　宇賀神　哲
　　森口　倫

（４）補欠監督役員候補
　　佐藤　弘康

（役員選任の詳細については、参考資料「第7回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。）

３．投資主総会等の日程

2023年9月14日	第7回投資主総会提出議案の役員会承認
2023年10月10日	第7回投資主総会招集通知の発送（予定）
2023年10月27日	第7回投資主総会開催（予定）

【参考資料（別紙）】「第7回投資主総会招集ご通知」

以　上

＊本投資法人のホームページアドレス：https://www.escon-reit.jp/

（証券コード：2971）
（発信日）2023年10月10日
（電子提供措置の開始日）2023年10月6日

投 資 主 各 位

東京都港区虎ノ門二丁目10番4号
オークラプレステージタワー20階
エスコンジャパンリート投資法人
執行役員　笹　木　　集

第7回投資主総会招集ご通知

拝啓　平素は格別のご高配を賜り、心より御礼申し上げます。

さて、本投資法人の第7回投資主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、本投資主総会へのご出席に代えて書面により議決権を行使することも可能です。その場合は、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面に議案に対する賛否をご表示いただき、2023年10月26日（木曜日）午後6時までに到達するようご返送くださいますようお願い申し上げます。

また、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。）第93条第1項の規定に基づき、本投資法人現行規約第14条において、「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投資主様につきましては、本投資主総会の各議案に賛成するものとみなされ、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されますので、ご留意くださいますようお願い申し上げます。**

＜本投資法人現行規約第14条抜粋＞

第14条（みなし賛成）

1. 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。
2. 前項の規定は、以下の各事項に関する議案については適用しない。
   (1) 執行役員、監督役員又は会計監査人の解任
   (2) 規約の変更（但し、みなし賛成に関連する規定の制定又は改廃に限る。）
   (3) 解散
   (4) 資産運用会社による資産運用委託契約の解約に対する承認
   (5) 投資法人による資産運用委託契約の解約
3. 第1項の規定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する。

なお、本投資法人は、投資主総会参考書類等の内容である情報（以下「電子提供措置事項」といいます。）について、電子提供措置をとっております。

本投資法人ウェブサイトに「第7回投資主総会招集ご通知」として掲載しておりますので、以下の本投資法人ウェブサイトにアクセスのうえ、ご確認くださいますようお願い申し上げます。

本投資法人ウェブサイト
https://www.escon-reit.jp/ja/ir/meeting.html

電子提供措置事項は、上記ウェブサイトのほか、東京証券取引所（東証）のウェブサイトにも掲載しておりますので、以下の東証ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）にアクセスして、銘柄名（投資法人名）又は証券コードを入力・検索し、「基本情報」、「縦覧書類／ＰＲ情報」、「投資主総会招集通知／投資主総会資料」を選択のうえ、ご確認くださいますようお願い申し上げます。

東証ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）
https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show

さらに、電子提供措置事項は、上記各ウェブサイトのほか、株式会社プロネクサスのウェブサイトにも掲載しておりますので、以下の株式会社プロネクサスウェブサイトにアクセスして、ご確認くださいますようお願い申し上げます。

株式会社プロネクサスウェブサイト
https://d.sokai.jp/2971/teiji/

敬　具

記

1. 日　　時　2023年10月27日（金曜日）午前10時
（受付開始　午前9時00分）

2. 場　　所　東京都港区六本木三丁目2番1号
住友不動産六本木グランドタワー9階
ベルサール六本木グランドコンファレンスセンター
※末尾の第7回投資主総会会場ご案内図をご参照ください。
※前回の投資主総会と開催場所が異なりますのでご注意ください。

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

◎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。
◎ご返送いただいた議決権行使書面において、各議案につき賛否の表示をされない場合は、賛成の表示があったものとして取り扱います。
◎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株式会社エスコンアセットマネジメントによる「運用状況報告会」を開催する予定です。あわせてご参加くださいますようお願い申し上げます。
◎電子提供措置事項に修正が生じた場合は、上記本投資法人ウェブサイト、東証ウェブサイト及び株式会社プロネクサスウェブサイトにその旨、修正前の事項及び修正後の事項を掲載させていただきます。
◎本投資主総会及び運用状況報告会にご出席の投資主の皆様へのお土産のご用意はございません。何卒ご理解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

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)「会社法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」（令和元年法律第71号）附則第3号に規定する改正規定が2022年9月1日に施行され、投資主総会参考書類等の電子提供制度が導入されたことに伴い、所要の変更を行うとともに、電子提供措置をとる事項のうち法令に定めるものの全部又は一部については、書面交付請求した投資主に対して交付する書面に記載しないことができる旨を規定するものです。（変更案第9条第4項及び第5項関係）

(2) 執行役員及び監督役員の任期の定めを同一にするため、規定の変更を行うものです。（現行規約第17条第2項関係）

(3) 本投資法人は、2021年10月22日開催の第6回投資主総会において、資産運用会社である株式会社エスコンアセットマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）が組成を計画していた不動産私募投資法人と投資対象の重複を避ける観点から、住宅等の暮らし関連資産を本投資法人の主な投資対象から除外することを内容とした規約の一部変更を行いました。しかしながら、先般、当該計画は中止され、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務のみに特化する新たな体制となりました。投資対象の重複が生じるおそれがないかかる状況においては、本投資法人は、主たる投資対象を拡大し、もって外部成長を加速させる機会を拡大することが投資主価値向上に資すると判断し、今般、①住宅等の暮らし関連資産の除外を廃止するとともに、②地域コミュニティが抱える少子高齢化問題、環境・エネルギー問題、労働・教育問題、自然災害がもたらす問題等の暮らしの中に存在する多種多様な社会問題の解決により、持続可能な社会の実現に資する資産（商業施設及び住宅を主たる用途とする資産を含みません。）を追加し、あわせて、③本投資法人の主たる投資対象となる商業施設、住宅及び持続可能な社会の実現に資する資産を、本投資法人の基本理念に合致する資産として「暮らし密着型資産」と定義することとしたため、所要の規定の変更を行うものです。（現行規約第29条第1項関係）

(4) その他、字句の修正等のために所要の変更を行うものです。

2. 変更の内容

変更の内容は次のとおりです（下線部は変更箇所を示します。）。

現　行　規　約	変　更　案
第7条（投資口の取扱いに関する事項） 本投資法人の投資主名簿への記載又は記録、投資主の権利の行使の手続き、その他の投資口に関する手続き及びその手数料については、法令又は本規約のほか、役員会の定める「投資口取扱規程」による。	第7条（投資口の取扱いに関する事項） 本投資法人の投資主名簿への記載又は記録、投資主の権利の行使の手続、その他の投資口に関する手続及びその手数料については、法令又は本規約のほか、役員会の定める「投資口取扱規程」による。
第9条（招集） 1.～2.（省略） 3.投資主総会を招集するには、執行役員は、投資主総会の日の2ヶ月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに、投資主に対して、書面をもってその通知を発しなければならない。但し、前項第一文の定め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、当該公告をすることを要しない。	第9条（招集） 1.～2.（現行どおり） 3.投資主総会を招集するには、執行役員は、投資主総会の日の2ヶ月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに、投資主に対して、書面をもってその通知を発しなければならない。ただし、前項第一文の定め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、当該公告をすることを要しない。
（新設）	4.本投資法人は、投資主総会の招集に際し、投資主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとする。
（新設）	5.本投資法人は、電子提供措置をとる事項のうち投信法施行規則で定めるものの全部又は一部について、議決権の基準日までに書面交付請求した投資主に対して交付する書面に記載しないことができる。
第10条（議長） 本投資法人の投資主総会の議長は、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、これに当たる。但し、議長たる執行役員に事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、ほかの執行役員又は監督役員の1人がこれに代わるものとする。	第10条（議長） 本投資法人の投資主総会の議長は、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、これに当たる。ただし、議長たる執行役員に事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、ほかの執行役員又は監督役員の1人がこれに代わるものとする。

現　行　規　約	変　更　案
第14条（みなし賛成） 1.（省略） 2.（省略） (1)　（省略） (2) 規約の変更（但し、みなし賛成に関連する規定の制定又は改廃に限る。） (3)～(5)　（省略） 3.（省略）	第14条（みなし賛成） 1.（現行どおり） 2.（現行どおり） (1)　（現行どおり） (2) 規約の変更（ただし、みなし賛成に関連する規定の制定又は改廃に限る。） (3)～(5)　（現行どおり） 3.（現行どおり）
第16条（執行役員及び監督役員の員数） 本投資法人の執行役員は1人以上、監督役員は2人以上（但し、執行役員の数に1を加えた数以上）とする。	第16条（執行役員及び監督役員の員数） 本投資法人の執行役員は1人以上、監督役員は2人以上（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上）とする。
第17条（執行役員及び監督役員の選任及び任期） 1.（省略） 2.執行役員の任期は、就任後2年とし、監督役員の任期は、就任後2年経過後に最初に迎える決算期（第35条に定義する。以下同じ。）後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとする。但し、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げない。また、補欠又は増員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。	第17条（執行役員及び監督役員の選任及び任期） 1.（現行どおり） 2.執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とする。ただし、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げない。また、補欠又は増員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。
3.補欠の役員（執行役員及び監督役員をいう。以下同じ。）の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、その直前に役員が選任された投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとする。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げない。	3.補欠の役員（執行役員及び監督役員をいう。以下同じ。）の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、その直前に役員が選任された投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとする。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げない。

現　行　規　約	変　更　案
第20条（招集） 1.～2.（省略） 3.役員会の招集通知は、役員会の日の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、緊急の必要があるときは、この期間を短縮することができる。 4.執行役員及び監督役員の全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで役員会を開催することができる。	第20条（招集） 1.～2.（現行どおり） 3.役員会の招集通知は、役員会の日の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。ただし、緊急の必要があるときは、この期間を短縮することができる。 4.執行役員及び監督役員の全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで役員会を開催することができる。
第21条（議長） 役員会の議長は、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人がこれに当たるものとし、当該執行役員が欠席又は事故あるときは、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、他の執行役員がこれに当たる。但し、全執行役員が欠席又は事故あるときは、役員会の議長は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、監督役員のうち1人がこれに当たる。	第21条（議長） 役員会の議長は、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人がこれに当たるものとし、当該執行役員が欠席又は事故あるときは、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、他の執行役員がこれに当たる。ただし、全執行役員が欠席又は事故あるときは、役員会の議長は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、監督役員のうち1人がこれに当たる。
第29条（投資態度） 1.本投資法人が不動産（本項においては、不動産等（第30条第1項第(2)号に定義する。）及び不動産対応証券（第30条第1項第(3)号に定義する。）の各裏付けとなる不動産を含む。）に投資する場合には、不動産（建物及びその敷地部分）を主な投資対象とし、その建物の主たる用途は、商業施設、ホテル、物流施設、オフィス、その他の用途（但し、住宅、学生寮、社宅及びヘルスケア施設（以下総称して「暮らし関連資産」という。）を除く。）の不動産を投資対象とする。なお、その建物の主たる用途が暮らし関連資産ではない不動産は、当該建物に暮らし関連資産が付随的に含まれる場合であっても投資対象に含まれるものとする。	第29条（投資態度） 1.本投資法人が不動産（本項においては、不動産等（第30条第1項第(2)号に定義する。）及び不動産対応証券（第30条第1項第(3)号に定義する。）の各裏付けとなる不動産を含む。）に投資する場合には、不動産（建物及びその敷地部分）を主な投資対象とし、その建物の主たる用途が、商業施設、住宅及び持続可能な社会の実現に資する資産（これらを総称して「暮らし密着型資産」という。）である不動産を主な投資対象とする。

現　行　規　約	変　更　案
2.～3.（省略） 第30条（資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲） 1.～2.（省略） 3.（省略） (1)～(2)　（省略） (3) 動産（但し、再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除く。） (4)～(5)　（省略） (6) 民法上の組合の出資持分（但し、有価証券に該当するものを除く。） (7)～(10)　（省略） 4.～5.（省略） 第31条（投資制限） 1.（省略） 2.前条第2項第(2)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、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。	2.～3.（現行どおり） 第30条（資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲） 1.～2.（現行どおり） 3.（現行どおり） (1)～(2)　（現行どおり） (3) 動産（ただし、再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除く。） (4)～(5)　（現行どおり） (6) 民法上の組合の出資持分（ただし、有価証券に該当するものを除く。） (7)～(10)　（現行どおり） 4.～5.（現行どおり） 第31条（投資制限） 1.（現行どおり） 2.前条第2項第(2)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。

現　行　規　約	変　更　案
第34条（資産評価の方法、基準及び基準日） 1.（省略） (1) 不動産、不動産の賃借権又は地上権（第30条第1項第(1)号、第(2)号①及び②に定めるもの。） 取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価する。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とする。但し、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができるものとする。 (2)～(5)（省略） (6) 有価証券（第30条第1項第(3)号、第2項第(1)号③から⑦、⑨、⑩、⑫及び⑭に定めるもの。） 満期保有目的の債券に分類される場合は、取得原価をもって評価し、その他有価証券に分類される場合は、時価をもって評価する。但し、市場価格のない株式等は、取得原価にて評価する。 (7) 金銭債権（第30条第2項第(1)号⑪に定めるもの。） 取得価額から、貸倒引当金を控除した価格とする。但し、債権を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、取得金額と債権金額と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価格とする。 (8)～(10)（省略） 2.（省略）	第34条（資産評価の方法、基準及び基準日） 1.（現行どおり） (1) 不動産、不動産の賃借権又は地上権（第30条第1項第(1)号、第(2)号①及び②に定めるもの。） 取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価する。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とする。ただし、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができるものとする。 (2)～(5)（現行どおり） (6) 有価証券（第30条第1項第(3)号、第2項第(1)号③から⑦、⑨、⑩、⑫及び⑭に定めるもの。） 満期保有目的の債券に分類される場合は、取得原価をもって評価し、その他有価証券に分類される場合は、時価をもって評価する。ただし、市場価格のない株式等は、取得原価にて評価する。 (7) 金銭債権（第30条第2項第(1)号⑪に定めるもの。） 取得価額から、貸倒引当金を控除した価格とする。ただし、債権を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、取得金額と債権金額と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価格とする。 (8)～(10)（現行どおり） 2.（現行どおり）

現　行　規　約	変　更　案
3.資産評価の基準日は、次条に定める各決算期とする。但し、第30条第1項第(3)号又は第2項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とする。	3.資産評価の基準日は、次条に定める各決算期とする。ただし、第30条第1項第(3)号又は第2項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とする。
第36条（金銭の分配の方針）	第36条（金銭の分配の方針）
1.分配方針 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ほか、金銭の分配にあたっては、投信協会が定める諸規則に従うものとする。	1.分配方針 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ほか、金銭の分配に当たっては、投信協会が定める諸規則に従うものとする。
(1)　（省略）	(1)　（現行どおり）
(2)　分配金額は、租税特別措置法第67条の15第1項に定める投資法人の課税の特例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（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。）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、本投資法人は運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができる。	(2)　分配金額は、租税特別措置法第67条の15第1項に定める投資法人の課税の特例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（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。）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（ただし、分配可能金額を上限とする。）。なお、本投資法人は運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができる。
(3)　（省略）	(3)　（現行どおり）
2.～4.（省略）	2.～4.（現行どおり）

現　行　規　約	変　更　案
第37条（借入金及び投資法人債発行の限度額等） 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、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、又は本投資法人の債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含む。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（コール市場を通じる場合を含む。）又は投資法人債を発行することができる。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとする。なお、資金を借り入れる場合は、金商法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限る。）からの借入れに限るものとする。 2.～3.（省略）	第37条（借入金及び投資法人債発行の限度額等） 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、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、又は本投資法人の債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含む。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（コール市場を通じる場合を含む。）、又は投資法人債を発行することができる。ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとする。なお、資金を借入れる場合は、金商法に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限る。）からの借入れに限るものとする。 2.～3.（現行どおり）

現　行　規　約	変　更　案
第38条（資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準） 1.（省略） (1) 運用報酬Ⅰ 各営業期間について、本投資法人の直前の営業期間の決算期における貸借対照表に記載された総資産額に、0.45%（年率）を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（なお、各営業期間の実日数に基づき1年を365日として日割計算によるものとし、1円未満を切り捨てる。）を運用報酬Iとする。但し、本投資法人の設立後最初の営業期間の運用報酬Ⅰについては、当該営業期間中に本投資法人が取得した特定資産の取得価格（但し、消費税及び地方消費税を除く。）に、0.45%（年率）を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（なお、各特定資産の運用実日数に基づき1年を365日として日割計算によるものとし、1円未満を切り捨てる。）とする。 (2) 運用報酬Ⅱ 各営業期間における利益（運用報酬Ⅱ及び控除対象外消費税等（注）の計上前の税引前当期純利益をいう。）に、3%を上限とする料率を乗じた金額（1円未満切り捨て）を運用報酬Ⅱとする。但し、運用報酬Ⅱ及び控除対象外消費税等の計上前の税引前当期純利益が負の値の場合には、運用報酬Ⅱは零とする。 （注）控除対象外消費税等とは、各営業期間において支払う消費税及び地方消費税のうち、消費税法に定める仕入税額控除の対象とならなかった部分（本号においてはこのうち費用に計上する部分）をいう。	第38条（資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準） 1.（現行どおり） (1) 運用報酬Ⅰ 各営業期間について、本投資法人の直前の営業期間の決算期における貸借対照表に記載された総資産額に、0.45%（年率）を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（なお、各営業期間の実日数に基づき1年を365日として日割計算によるものとし、1円未満を切り捨てる。）を運用報酬Iとする。ただし、本投資法人の設立後最初の営業期間の運用報酬Ⅰについては、当該営業期間中に本投資法人が取得した特定資産の取得価格（ただし、消費税及び地方消費税を除く。）に、0.45%（年率）を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（なお、各特定資産の運用実日数に基づき1年を365日として日割計算によるものとし、1円未満を切り捨てる。）とする。 (2) 運用報酬Ⅱ 各営業期間における利益（運用報酬Ⅱ及び控除対象外消費税等（注）の計上前の税引前当期純利益をいう。）に、3%を上限とする料率を乗じた金額（1円未満切り捨て）を運用報酬Ⅱとする。ただし、運用報酬Ⅱ及び控除対象外消費税等の計上前の税引前当期純利益が負の値の場合には、運用報酬Ⅱは零とする。 （注）控除対象外消費税等とは、各営業期間において支払う消費税及び地方消費税のうち、消費税法に定める仕入税額控除の対象とならなかった部分（本号においてはこのうち費用に計上する部分）をいう。

現　行　規　約	変　更　案
(3) 取得報酬 本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産を取得した場合、取得報酬として、その取得代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により取得した当該不動産関連資産の評価額、出資による場合は出資金を意味する。但し、消費税及び地方消費税を除く。）に、1%（但し、本投資法人が定める利害関係者との取引の場合は0.5%とする。）を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満切捨て）を資産運用会社に対して支払う。	(3) 取得報酬 本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産を取得した場合、取得報酬として、その取得代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により取得した当該不動産関連資産の評価額、出資による場合は出資金を意味する。ただし、消費税及び地方消費税を除く。）に、1%（ただし、本投資法人が定める利害関係者との取引の場合は0.5%とする。）を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満切捨て）を資産運用会社に対して支払う。
(4) 譲渡報酬 本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産を譲渡した場合、譲渡報酬として、その譲渡代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により譲渡した当該不動産関連資産の評価額を意味する。但し、消費税及び地方消費税を除く。）に、1%（但し、本投資法人が定める利害関係者との取引の場合は0.5%とする。）を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満切捨て）を資産運用会社に対して支払う。	(4) 譲渡報酬 本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産を譲渡した場合、譲渡報酬として、その譲渡代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により譲渡した当該不動産関連資産の評価額を意味する。ただし、消費税及び地方消費税を除く。）に、1%（ただし、本投資法人が定める利害関係者との取引の場合は0.5%とする。）を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満切捨て）を資産運用会社に対して支払う。
(5) （省略）	(5) （現行どおり）
2.（省略）	2.（現行どおり）
第40条（諸費用の負担）	第40条（諸費用の負担）
1.（省略）	1.（現行どおり）
2.（省略）	2.（現行どおり）
(1)～(5) （省略）	(1)～(5) （現行どおり）
(6) 専門家等に対する報酬及び費用（フィナンシャルアドバイザー、法律顧問、税務顧問、会計顧問、不動産鑑定評価、資産精査、及び司法書士等を含む。）	(6) 専門家等に対する報酬及び費用（フィナンシャルアドバイザー、法律顧問、税務顧問、会計顧問、不動産鑑定評価、資産精査及び司法書士等を含む。）
(7)～(12) （省略）	(7)～(12) （現行どおり）

第2号議案　執行役員1名選任の件

執行役員笹木集は、本投資主総会の終結の時をもって任期満了となりますので、改めて執行役員1名の選任をお願いするものです。本議案において選任される執行役員の任期は、投信法第99条第2項及び本投資法人規約第17条第2項第一文但書の規定により、2023年10月27日より2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される執行役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとします。

なお、本議案は、本投資法人の監督役員全員の同意によって提出された議案です。

執行役員候補者は次のとおりです。

氏名 （生年月日）	略歴及び重要な兼職の状況	
海老原（えびはら）　忠（ただし） （1965年2月6日）	1987年 4月	大成建設株式会社　東京支店　第8工事事務所
	1987年10月	同　開発本部
	1994年 5月	カリフォルニア大学　バークレー校　経営学修士号取得（同派遣）
	1994年 7月	大成建設株式会社　開発本部
	2000年11月	住友商事株式会社　建設不動産本部
	2007年 9月	住商リアルティ・マネジメント株式会社　出向 取締役　第一事業部　部長
	2009年 3月	株式会社タワーマネジメント　代表取締役（現任）

・上記執行役員候補者は、本投資法人の投資口を所有していません。

・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。

・本投資法人は、投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての職務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により塡補することとしています。上記執行役員候補者が執行役員に就任した場合には、当該保険契約の被保険者に含められることとなります。また、当該保険契約の期間満了の際には、同内容の契約を再度締結する予定です。

第3号議案　補欠執行役員1名選任の件

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名の選任をお願いするものです。補欠執行役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、本投資法人規約第17条第3項の規定により、第2号議案で選任される執行役員の任期が満了する時までとします。

また、補欠執行役員の選任の効力は、執行役員への就任前に限り、役員会の決議により、その選任の取り消しを行う場合があります。

なお、本議案は、本投資法人の監督役員全員の同意によって提出された議案です。

補欠執行役員候補者は次のとおりです。

氏名 （生年月日）	略歴及び重要な兼職の状況	
加藤（かとう）　好男（よしお） （1967年8月31日）	1991年 3月	株式会社ダイエー
	1991年 4月	株式会社ダイエー・リアル・エステート　出向
	1998年 6月	財団法人民間都市開発推進機構（現　一般財団法人 民間都市開発推進機構）　出向
	2000年 6月	パシフィックマネジメント株式会社
	2005年11月	ハドソン・ジャパン株式会社
	2020年12月	合同会社アーム・ストラテジックラボ　代表社員（現任）
	2022年 9月	株式会社アーム・アセットナビ　代表取締役（現任）

・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いません。

・上記補欠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。

・本投資法人は、投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての職務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により塡補することとしています。上記補欠執行役員候補者が執行役員に就任した場合には、当該保険契約の被保険者に含められることとなります。また、当該保険契約の期間満了の際には、同内容の契約を再度締結する予定です。

第4号議案　監督役員2名選任の件

監督役員宇賀神哲及び森口倫の両名は、本投資主総会の終結の時をもって任期満了となりますので、改めて監督役員2名の選任をお願いするものです。本議案において選任される監督役員の任期は、投信法第101条第2項及び同第99条第2項並びに本投資法人規約第17条第2項第一文但書の規定により、2023年10月27日より2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される監督役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとします。

監督役員候補者は次のとおりです。

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴及び重要な兼職の状況並びに本投資法人における地位	
1	宇賀神（うがじん）　哲（さとし） （1975年2月11日）	1997年10月	監査法人トーマツ（現　有限責任監査法人トーマツ）東京事務所
		2005年 3月	ケネディクス株式会社 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社（現　ケネディクス不動産投資顧問株式会社） 財務企画部　出向
		2007年 9月	みずほコーポレートアドバイザリー株式会社（現株式会社みずほ銀行）
		2008年11月	ジャパン・ビジネス・アシュアランス株式会社
		2011年 8月	JBA HRソリューション株式会社　取締役
		2015年 9月	ジャパン・ビジネス・アシュアランス株式会社マネージングディレクター 株式会社JBAホールディングス　取締役（現任）
		2016年 8月	エスコンジャパンリート投資法人　監督役員（現任）
		2019年 3月	株式会社インフォキュービック・ジャパン　監査役（非常勤）
		2019年 9月	株式会社スカラ　社外監査役
		2021年 9月	同　社外取締役（現任）
		2023年 9月	JBA HRソリューション株式会社　代表取締役（現任） JBAファイナンシャルアドバイザリー株式会社代表取締役（現任）

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴及び重要な兼職の状況並びに本投資法人における地位	
2	森口（もりぐち）　倫（りん） （1979年12月2日）	2004年10月	弁護士登録（第一東京弁護士会） 桃尾・松尾・難波法律事務所
		2009年 4月	金融庁総務企画局市場課専門官
		2010年11月	桃尾・松尾・難波法律事務所
		2016年 1月	同　パートナー（現任）
		2021年10月	エスコンジャパンリート投資法人　監督役員（現任）

・上記監督役員候補者両名は、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います。

・上記監督役員候補者両名と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

・本投資法人は、投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての職務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により塡補することとしています。上記監督役員候補者両名は、現在、監督役員として当該保険契約の被保険者に含められており、監督役員に就任した場合には、引き続き当該保険契約の被保険者に含められることとなります。また、当該保険契約の期間満了の際には、同内容の契約を再度締結する予定です。

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名の選任をお願いするものです。補欠監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、本投資法人規約第17条第3項の規定により、第4号議案で選任される監督役員の任期が満了する時までとします。

また、補欠監督役員の選任の効力は、監督役員への就任前に限り、役員会の決議により、その選任の取り消しを行う場合があります。

補欠監督役員候補者は次のとおりです。

氏名 （生年月日）	略歴及び重要な兼職の状況	
佐藤（さとう）　弘康（ひろやす） （1974年6月17日）	2001年10月	成和共同法律事務所（後に合併により成和明哲法律事務所）
	2007年 4月	同　パートナー
	2013年 1月	メドピア株式会社　社外監査役（現任）
	2017年 2月	エール少額短期保険株式会社　社外取締役（現任）
	2018年 9月	法律事務所Comm&Path　開設
	2022年 6月	エコナビスタ株式会社　社外監査役（現任）

・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いません。

・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。

・本投資法人は、投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての職務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により塡補することとしています。上記補欠監督役員候補者が監督役員に就任した場合には、当該保険契約の被保険者に含められることとなります。また、当該保険契約の期間満了の際には、同内容の契約を再度締結する予定です。

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又は本投資法人の現行規約第14条第2項に定める議案があるときは、当該議案のいずれにも、投信法第93条第1項並びに本投資法人の現行規約第14条第1項及び第3項に定める「みなし賛成」の規定は適用されません。なお、上記第1号議案から第5号議案までの各議案につきましては、いずれも相反する趣旨の議案及び本投資法人の現行規約第14条第2項に定める議案には該当しません。

以　上

第7回投資主総会会場ご案内図

会　場：東京都港区六本木三丁目2番1号
　　住友不動産六本木グランドタワー9階
　　ベルサール六本木グランドコンファレンスセンター
　　※六本木グランドタワー テレビ東京側の入口よりお越しください。

電　話：03-5545-1722

六本木一丁目駅直結

・「西改札」より住友不動産六本木グランドタワーへ
・「中央改札」を出て右手エスカレーター経由で西改札／住友不動産六本木グランドタワー方面

前回の投資主総会と開催場所が異なりますのでご注意ください。

なお、当日は駐車場の用意はございませんので、お車でのご来場はご遠慮くださいますようお願い申し上げます。

また、本投資主総会及び運用状況報告会にご出席の投資主の皆様へのお土産のご用意はございません。何卒ご理解くださいますようお願い申し上げます。