

2023年7月21日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

日本プライムリアルティ投資法人

代表者名 執行役員 城崎好浩

(コード番号 8955)

資産運用会社名

株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

代表者名 代表取締役社長 城崎好浩

問合せ先 取締役財務経営本部長 埜村佳永

(TEL. 03-3516-1591)

規約一部変更及び役員選任に関するお知らせ

日本プライムリアルティ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日開催の役員会におきまして、下記のとおり、規約一部変更及び役員選任に関して、2023年9月5日開催予定の本投資法人の投資主総会（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、本投資主総会での承認可決をもって有効となります。

記

1. 規約一部変更の主な内容について

- (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日に施行されたことに伴い、同日付で、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旨の定めを設けたものとみなされておりますが、明確化のため本投資法人規約においてその旨を規定するとともに、電子提供措置をとる事項のうち、内閣府令で認められたものの全部又は一部については書面交付請求をした投資主に交付する書面に記載しないことができる旨を規定するため、関連する規定を追加するものです。（現行規約第10条関係）
- (2) 役員会議事録の作成において、事務の効率化・合理化を図ると同時に柔軟な運営体制の整備を目的として議事録への電子署名を可能とするため、所要の変更を行うものです。（現行規約第23条関係）
- (3) 企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」（関連して新たに制定又は改正された会計基準、適用指針等を含みます。）の適用に伴い、資産評価方法に関して所要の変更を行うものです。（現行規約第29条関係）
- (4) 資産運用会社に対する資産運用報酬に関して、不動産マーケットを取り巻く環境の変化等を踏まえた上で、投資主利益との連動性をより高めることを目的として、①「運用報酬1（資産連動報酬）」の一部を、資産規模に加えてサステナビリティ指標の評価に連動するものとし、②「運用報酬3（分配金連動報酬）」における分配可能基準額から資産の譲渡に関連する損益を除外し、恒常的な利益である賃貸事業利益との連動性をより高めるとともに、③「運用報酬5（譲渡報酬）」は、従前の売却価格を基準とする報酬を変更し、譲渡益を基準とした成果連動型の報酬とするものです。
また、④「運用報酬4（取得報酬）」は、取得価格に対する料率の変更を行うものです。

- なお、利害関係者からの取得は現行通りの料率としています。(現行規約第 39 条関係)
- (5) 上記(4)に係る規約変更を、2024 年 1 月 1 日以降に生じる資産運用報酬から適用することとするとともに、運用報酬 3 の計算に際しての経過措置を定めるため、附則において、その旨を規定するものです。(第 41 条及び第 42 条関係)
 - (6) 特定非課税累積投資契約に係る非課税制度(新 NISA)の導入に関連して、本投資法人の投資口に係る配当等が当該非課税制度の対象となることを明確化するため、所要の変更を行うものです。(現行規約第 27 条及び別紙 1 第 3 項(8)関係)

(本件の詳細については、別紙「第 14 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 1 名(城崎好浩)及び監督役員 3 名(出縄正人、草薙信久、池邊このみ)から、本投資主総会の終結の時をもって辞任したい旨の申出がありましたので、本投資主総会に執行役員 1 名及び監督役員 3 名の選任についての議案を提出するものです。

また、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 名の選任についての議案を提出します。

(1) 執行役員候補者

城崎 好浩(重任)

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

上記を除き、候補者と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

(2) 補欠執行役員候補者

埜村 佳永(重任)

※ 候補者は、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント取締役財務経営本部長を兼務しております。

上記を除き、候補者と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

(3) 監督役員候補者

出縄 正人(重任)

草薙 信久(重任)

池邊 このみ(重任)

※ 候補者と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

(本件の詳細については、別紙「第 14 回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。)

3. 投資主総会の日程

| | |
|-----------------|--------------------------------|
| 2023 年 7 月 21 日 | 投資主総会提出議案の役員会承認 |
| 2023 年 8 月 17 日 | 投資主総会招集ご通知の発送(予定) |
| 2023 年 9 月 5 日 | 投資主総会(上記の規約一部変更及び役員選任等を付議)(予定) |

以 上

【別紙】第 14 回投資主総会招集ご通知

(証券コード 8955)

(発信日) 2023年8月17日

(電子提供措置の開始日) 2023年8月15日

投資主各位

東京都中央区八重洲一丁目4番16号

日本プライムリアルティ投資法人

執行役員 城 崎 好 浩

第14回投資主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜りありがたく厚くお礼申し上げます。

さて、本投資法人の第14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。

投資主の皆様におかれましては、新型コロナウイルス感染症の国内における感染状況に十分ご留意いただき、ご自身の健康状態等を踏まえて本投資主総会への出席可否をご検討いただきますようお願い申し上げます。なお、当日ご来場いただかなくとも、書面によって議決権を行使することもできますので、その場合には、お手数ながら後記の投資主総会参考書類をご検討くださいます。同封の議決権行使書面に賛否をご表示いただき、2023年9月4日(月曜日)午後5時30分までに到着するよう折り返しご送付いただきたくお願い申し上げます。

また、本投資法人においては、投資信託及び投資法人に関する法律(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項の規定に基づき、規約において、「みなし賛成」に関する規定を次のとおり定めております。従いまして、当日ご出席になられず、かつ、議決権行使書面による議決権の行使をなされない場合、本投資法人規約第13条第1項括弧書き及び第3項に定める場合を除き、本投資主総会の議案に賛成されるものとみなされ、かつ、かかる投資主様の有する議決権の数は、出席した投資主様の議決権の数に算入してお取扱いすることになりますので、ご留意くださいますようお願い申し上げます。

現行規約第13条

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. 前項の規定による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する。
3. 前2項の規定は、(i)以下の各事項に関する議案が投資主総会に提出されることについて本投資法人が本投資法人のウェブサイトにおいて公表した日若しくは招集権者がこれに準ずる方法により公表した日のいずれか早い

日から2週間以内に、総発行済投資口の100分の1以上の投資口を6か月以上引き続き有する投資主が、当該議案に反対である旨を本投資法人（招集権者が執行役員若しくは監督役員以外の者である場合は、本投資法人及び招集権者の双方）に通知した場合、又は、(ii)以下の各事項に関する議案について、本投資法人が当該議案に反対である旨を招集通知に記載若しくは本投資法人のウェブサイトにおいて公表した場合には、当該議案については適用しない。

- (1) 執行役員又は監督役員の選任又は解任
- (2) 投資法人による資産の運用に係る委託契約の締結又は解約
- (3) 解散
- (4) 投資口の併合
- (5) 執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除

4. 第1項及び第2項の規定は、本条を変更する規約変更議案については適用しない。

なお、本投資主総会の招集に際しては、投資主総会参考書類等の内容である情報（電子提供措置事項）について電子提供措置をとっており、インターネット上の本投資法人ウェブサイト「第14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アクセスのうえ、ご確認くださいようお願い申し上げます。

本投資法人ウェブサイト

<https://www.jpr-reit.co.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>

敬 具

記

- 1. 日 時 2023年9月5日（火曜日）午後2時
- 2. 場 所 東京都中央区日本橋兜町2番1号
東京証券取引所 2階「東証ホール」
(末尾の投資主総会会場のご案内図をご参照ください。)

3. 会議の目的事項

決議事項

- 第1号議案 規約一部変更の件
- 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3名選任の件

以上

~~~~~  
(お願い) ◎ 当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書面を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。

- ◎ 投資主総会当日、代理人により議決権を行使いただく場合、議決権を有する他の投資主様1名に委任することができます。この場合、投資主様本人の議決権行使書面とともに代理権を証する書面をご提出ください。

なお、投資主様ではない代理人、及び同伴の方など、議決権を行使することができる投資主様以外の方はご入場いただけませんのでご注意ください。

- ◎ 議決権行使書面によって議決権をご行使いただく場合、各議案につき賛否の表示をされない場合は、賛成の意思表示があったものとしてお取扱いいたします。

- ◎ 当日は、本投資法人の資産運用会社である株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントによる「運用状況に関する説明会」を実施する予定でございます。なお、本投資法人の2023年6月期の運用状況につきましては、本投資法人のウェブサイト (<https://www.jpr-reit.co.jp/>) にて決算説明資料等をご覧いただくことができます。

- ◎ 電子提供措置事項を修正する必要がある場合は、上記インターネット上の本投資法人ウェブサイト及び東証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いたしますので、あらかじめご了承くださいようお願い申し上げます。

- ◎ 決議ご通知につきましては、本投資主総会終了後に本投資法人のウェブサイトに掲載させていただきます。

- ◎ 新型コロナウイルスの国内での感染状況を踏まえ、投資主の皆様の安全の確保及び感染拡大防止のため、以下の対応を行うことを予定しております。投資主の皆様のご理解及びご協力をお願い申し上げます。

<投資主様へのお願い>

- ・本投資主総会における議決権は、書面により行使することができますので、投資主の皆様におかれましては、投資主の皆様の安全の観点から、ご自身の健康状態に不安がある場合には、本投資主総会にご出席いただく代わりに、同封の議決権行使書面により議決権を行使することをご検討ください。
- ・本投資主総会へのご出席を検討されている投資主様におかれましては、本投資主総会開催日時点の新型コロナウイルス感染症の流行状況や行政機関の対応状況、ご自身の健康状態にご留意いただき、くれぐれもご無理をなされないようお願い申し上げます。
- ・特に、ご高齢の方、基礎疾患がある方、妊娠中の方、その他健康状態にご不安のある方は、本投資主総会へのご来場を見合わせることをご検討ください。

<来場される投資主様へのお願い>

- ・咳等の症状を有する投資主様には、本投資主総会へのご出席をご遠慮いただくようお願いすることもございますので、あらかじめご了承ください。また、本投資主総会中に体調不良と見受けられた方には、運営スタッフがお声掛けをさせていただき、ご退席いただくようお願いすることもございますので、あらかじめご了承ください。
- ・上記のほか、本投資主総会の秩序維持及び感染予防の観点から、必要な措置を講ずる場合がございますので、あらかじめご了承ください。

なお、今後の状況の変化によっては、本投資主総会の延期又は会場の変更、上記の対応方法の変更に関するお知らせを本投資法人ウェブサイト (<https://www.jpr-reit.co.jp/>) に掲載する場合がございますので、あわせてご確認くださいませよう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) (現行規約第10条関係)

「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日に施行されたことに伴い、同日付で、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旨の定めを設けたものとみなされておりますが、明確化のため本投資法人規約においてその旨を規定するとともに、電子提供措置をとる事項のうち、内閣府令で認められたものの全部又は一部については書面交付請求をした投資主に交付する書面に記載しないことができる旨を規定するため、関連する規定を追加するものです。

##### (2) (現行規約第23条関係)

役員会議事録の作成において、事務の効率化・合理化を図ると同時に柔軟な運営体制の整備を目的として議事録への電子署名を可能とするため、所要の変更を行うものです。

##### (3) (現行規約第29条関係)

企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」(関連して新たに制定又は改正された会計基準、適用指針等を含みます。)の適用に伴い、資産評価方法に関して所要の変更を行うものです。

##### (4) (現行規約第39条関係)

資産運用会社に対する資産運用報酬に関して、不動産マーケットを取り巻く環境の変化等を踏まえた上で、投資主利益との連動性をより高めることを目的として、①「運用報酬1(資産連動報酬)」の一部を、資産規模に加えてサステナビリティ指標の評価に連動するものとし、②「運用報酬3(分配金連動報酬)」における分配可能基準額から資産の譲渡に関連する損益を除外し、恒常的な利益である賃貸事業利益との連動性をより高めるとともに、③「運用報酬5(譲渡報酬)」は、従前の売却価格を基準とする報酬を変更し、譲渡益を基準とした成果連動型の報酬とするものです。

また、④「運用報酬4(取得報酬)」は、取得価格に対する料率の

変更を行うものです。なお、利害関係者からの取得の場合は現行通りの料率としています。

(5) (第41条及び第42条関係)

上記(4)に係る規約変更を、2024年1月1日以降に生じる資産運用報酬から適用することとするとともに、運用報酬3の計算に際しての経過措置を定めるため、附則において、その旨を規定するものです。

(6) (現行規約第27条及び別紙1第3項(8)関係)

特定非課税累積投資契約に係る非課税制度(新NISA)の導入に関連して、本投資法人の投資口に係る配当等が当該非課税制度の対象となることを明確化するため、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。

(下線は変更部分)

| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                                         | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>第10条 (招集)</p> <p>1. ~ 4. (省略)</p> <p>5. 投資主総会を招集するには、投資主総会の日から2か月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに各投資主に対して書面にて通知を発する。但し、第1項の規定に従って開催された投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告をすることを要しない。</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> | <p>第10条 (招集)</p> <p>1. ~ 4. (現行どおり)</p> <p>5. 投資主総会を招集するには、投資主総会の日から2か月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに各投資主に対して書面をもって又は法令の定めるところに従い電磁的方法にて通知を発する。但し、第1項の規定に従って開催された投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告をすることを要しない。</p> <p>6. <u>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。</u></p> <p>7. <u>本投資法人は、電子提供措置をとる事項のうち内閣府令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を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。</u></p> |
| <p>第23条 (役員会議事録)</p> <p>役員会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令に定める事項を記載した議事録を作成し、出席した執行役員及び監督役員が、これに署名又は記名押印する。</p>                                                                                              | <p>第23条 (役員会議事録)</p> <p>役員会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令に定める事項を記載した議事録を作成し、出席した執行役員及び監督役員が、これに署名、記名押印又は電子署名する。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>第29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、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い、原則として次のとおり運用資産の種類ごとに定める。</p> <p>(1) (省略)</p> <p>(2) 別紙1 2.(1)に掲げる信託の受益権及び匿名組合出資持分<br/>信託財産又は特定資産（投信法第2条第1項に規定する特定資産をいう。以下同じ。）のうち別紙1 2.(1)f. に規定するもの（以下「匿名組合出資持分」という。）の構成資産が不動産、不動産の賃借権又は地上権の場合は前号に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額により評価する。</p> <p>(3) 別紙1 2.(2)に掲げる不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等</p> <p>a. <u>金融商品取引所に上場されている資産対応証券等</u><br/><u>金融商品取引所が開設する取引所金融商品市場又は外国金融商品市場における最終価格に基づき算出した価格により評価する。</u></p> | <p>第29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、一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>基準・慣行</u>に従い、原則として次のとおり運用資産の種類ごとに定める。</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) 別紙1 2.(1)に掲げる信託の受益権及び匿名組合出資持分<br/>信託財産又は特定資産（投信法第2条第1項に規定する特定資産をいう。以下同じ。）のうち別紙1 2.(1)f. に規定するもの（以下「匿名組合出資持分」という。）の構成資産が不動産、不動産の賃借権又は地上権の場合は前号に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>基準・慣行</u>に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額により評価する。</p> <p>(3) 別紙1 2.(2)に掲げる不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等<br/><u>時価により評価する。但し、市場価格のない株式等は、取得原価により評価する。</u></p> |

| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>b. <u>上記a.以外の資産対応証券等市場価格に基づく価額又は合理的に算定された価額により評価する。</u><br/> <u>但し、優先出資証券については、市場価格及び合理的に算定された価格がない場合には取得原価で評価する。</u></p> <p>(4) 別紙1 2.(3)に掲げる特定資産のうち有価証券に該当するもの</p> <p>a. <u>金融商品取引所に上場されている有価証券</u><br/> <u>金融商品取引所が開設する取引所金融商品市場又は外国金融商品市場における最終価格に基づき算出した価格により評価する。</u></p> <p>b. <u>上記a.以外の有価証券</u><br/> <u>市場価格に基づく価額又は合理的に算定された価額により評価する。</u></p> <p>(5) (省略)</p> <p>(6) 別紙1 2.(3)c.に該当するデリバティブ取引に係る権利</p> <p>a. <u>金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引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））に基づき算出した価額により評価する。なお、同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価する。</u></p> | <p>(4) 別紙1 2.(3)に掲げる特定資産のうち有価証券に該当するもの<br/> <u>満期保有目的の債券に分類される場合は取得原価により評価し、その他有価証券に分類される場合は、時価により評価する。但し、市場価格のない株式等は、取得原価により評価する。</u></p> <p>(5) (現行どおり)</p> <p>(6) 別紙1 2.(3)c.に該当するデリバティブ取引に係る権利<br/> <u>デリバティブ取引により生じる正味の債権及び債務は、時価により評価する。</u><br/> <u>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する。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとする。</u></p> |

| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>b. <u>金融商品取引所の相場がない非上場のデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額により評価する。公正な評価額を算出することが極めて困難な場合には、取得価額により評価する。</u></p> <p>但し、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により、ヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとする。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとする。</p> <p>(7) その他<br/>上記に定めのない資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って算出された価額により評価する。</p> <p>2. 資産運用報告等に価格を記載する目的で、第1項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとする。</p> <p>(1) (省略)</p> <p>(2) 信託の受益権及び匿名組合出資持分<br/>信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産、不動産の賃借権又は地上権の場合は前号に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとする。</p> <p>3. (省略)</p> | <p>(7) その他<br/>上記に定めのない資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>基準・慣行</u>に従って算出された価額により評価する。</p> <p>2. 資産運用報告等に価格を記載する目的で、第1項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとする。</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) 信託の受益権及び匿名組合出資持分<br/>信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産、不動産の賃借権又は地上権の場合は前号に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>基準・慣行</u>に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとする。</p> <p>3. (現行どおり)</p> |

| 現 行 規 約                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                     | 変 更 案                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>第39条（資産運用会社に対する資産運用報酬）</p> <p>本投資法人の資産運用会社に対する資産運用報酬は、運用報酬1、運用報酬2、運用報酬3、運用報酬4及び運用報酬5から構成されるものとし、それぞれの具体的な金額又は計算方法及び支払の時期は以下のとおりとする。なお、資産運用報酬は、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込の方法により支払われる。</p> |                                                                                                                                                                     | <p>第39条（資産運用会社に対する資産運用報酬）</p> <p>本投資法人の資産運用会社に対する資産運用報酬は、運用報酬1、運用報酬2、運用報酬3、運用報酬4及び運用報酬5から構成されるものとし、それぞれの具体的な金額又は計算方法及び支払の時期は以下のとおりとする。なお、資産運用報酬は、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込の方法により支払われる。</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 報酬の種類                                                                                                                                                                               | 報酬額(報酬額の計算方法)/支払時期                                                                                                                                                  | 報酬の種類                                                                                                                                                                               | 報酬額(報酬額の計算方法)/支払時期                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 運用報酬1                                                                                                                                                                               | <p>(報酬額の計算方法)</p> <p>取得価格総額×0.05%(1円未満切捨て)</p> <p>※ 取得価格総額とは、直前の決算期末において保有する運用資産の取得価格の総額をいう(消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。)</p> <p>※ 当該営業期間が6か月に満たない時は、実日数により日割り計算する。</p> | 運用報酬1                                                                                                                                                                               | <p>(報酬額の計算方法)</p> <p>以下の①～④の値(それぞれ1円未満切捨て)を合計した金額とする。</p> <p>①取得価格総額×0.045%</p> <p>②取得価格総額×0.002%×表1に基づき決定される倍率</p> <p>③各運用資産の取得価格×0.001%×表2に基づき決定される倍率</p> <p>④取得価格総額×0.001%×表3に基づき決定される倍率</p> <p>※ 取得価格とは、直前の決算期末において保有する各運用資産の取得価格をいう(消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。)、取得価格総額とは、直前の決算期末において保有する運用資産の取得価格の総額をいう。</p> <p>※ 各表の倍率は、直前の決算期末時点の情報に基づき決定するものとする。</p> <p>※ 当該営業期間が6か月に満たない時は、実日数により日割り計算する。</p> |

| 現 行 規 約              |                      | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |     |  |    |                      |  |  |                      |   |   |   |               |   |   |   |        |   |   |   |  |    |   |   |  |    |   |   |  |             |  |   |    |     |     |     |
|----------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--|----|----------------------|--|--|----------------------|---|---|---|---------------|---|---|---|--------|---|---|---|--|----|---|---|--|----|---|---|--|-------------|--|---|----|-----|-----|-----|
|                      |                      | <p>表1</p> <table border="1"> <tr> <td>倍率</td> <td colspan="3">1+温室効果ガス(GHG)排出量削減割合</td> </tr> </table> <p>温室効果ガスGHG排出量削減割合 = ((a) - (b)) / (a) とし、小数点第4位を四捨五入する。<br/> (a) : 2019年における本投資法人の年間温室効果ガス排出量 (t-CO<sub>2</sub> : Scope 1 + Scope 2 (マーケットベース))<br/> (b) : 直前の決算期末時点における直近年の本投資法人の年間温室効果ガス排出量 (t-CO<sub>2</sub> : Scope 1 + Scope 2 (マーケットベース))</p> <p>※ (b)で用いる温室効果ガス排出量は、直前の決算期末時点において第三者検証を終えた直近年の年間値を用いるものとする。</p> <p>表2</p> <table border="1"> <tr> <td>DBJ Green Building認証</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> </tr> <tr> <td>CASBEE不動産評価認証</td> <td>又</td> <td>★</td> <td>★</td> </tr> <tr> <td>BELS評価</td> <td>は</td> <td>又</td> <td>★</td> </tr> <tr> <td></td> <td>B+</td> <td>は</td> <td>又</td> </tr> <tr> <td></td> <td>以下</td> <td>A</td> <td>は</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(未取得・底地を含む)</td> <td></td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>倍率</td> <td>1.0</td> <td>1.1</td> <td>1.2</td> </tr> </table> |     |  | 倍率 | 1+温室効果ガス(GHG)排出量削減割合 |  |  | DBJ Green Building認証 | ★ | ★ | ★ | CASBEE不動産評価認証 | 又 | ★ | ★ | BELS評価 | は | 又 | ★ |  | B+ | は | 又 |  | 以下 | A | は |  | (未取得・底地を含む) |  | S | 倍率 | 1.0 | 1.1 | 1.2 |
| 倍率                   | 1+温室効果ガス(GHG)排出量削減割合 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     |  |    |                      |  |  |                      |   |   |   |               |   |   |   |        |   |   |   |  |    |   |   |  |    |   |   |  |             |  |   |    |     |     |     |
| DBJ Green Building認証 | ★                    | ★                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ★   |  |    |                      |  |  |                      |   |   |   |               |   |   |   |        |   |   |   |  |    |   |   |  |    |   |   |  |             |  |   |    |     |     |     |
| CASBEE不動産評価認証        | 又                    | ★                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ★   |  |    |                      |  |  |                      |   |   |   |               |   |   |   |        |   |   |   |  |    |   |   |  |    |   |   |  |             |  |   |    |     |     |     |
| BELS評価               | は                    | 又                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ★   |  |    |                      |  |  |                      |   |   |   |               |   |   |   |        |   |   |   |  |    |   |   |  |    |   |   |  |             |  |   |    |     |     |     |
|                      | B+                   | は                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 又   |  |    |                      |  |  |                      |   |   |   |               |   |   |   |        |   |   |   |  |    |   |   |  |    |   |   |  |             |  |   |    |     |     |     |
|                      | 以下                   | A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | は   |  |    |                      |  |  |                      |   |   |   |               |   |   |   |        |   |   |   |  |    |   |   |  |    |   |   |  |             |  |   |    |     |     |     |
|                      | (未取得・底地を含む)          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | S   |  |    |                      |  |  |                      |   |   |   |               |   |   |   |        |   |   |   |  |    |   |   |  |    |   |   |  |             |  |   |    |     |     |     |
| 倍率                   | 1.0                  | 1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1.2 |  |    |                      |  |  |                      |   |   |   |               |   |   |   |        |   |   |   |  |    |   |   |  |    |   |   |  |             |  |   |    |     |     |     |

| 現 行 規 約                         |                      | 変 更 案 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |     |   |   |   |   |  |  |   |   |   |   |  |  |  |   |   |   |  |  |  |  |   |   |  |  |  |  |   |   |    |     |     |     |     |     |
|---------------------------------|----------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----|---|---|---|---|--|--|---|---|---|---|--|--|--|---|---|---|--|--|--|--|---|---|--|--|--|--|---|---|----|-----|-----|-----|-----|-----|
|                                 |                      |       | <p>各運用資産に関する上記認証のうち最も高い評価（各運用資産が複数の構築物から構成され構築物ごとに評価が異なる場合には最も面積の大きい構築物についての評価、各運用資産において直前の営業期間に追加取得が行われた場合には追加取得部分においても既保有部分に関する評価）に基づき倍率を決定するものとする。</p> <p>表3</p> <table border="1"> <tr> <td>GRESB<br/>リアル<br/>エステ<br/>イト評<br/>価</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>★</td> <td>★</td> <td>★</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>★</td> <td>★</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>★</td> <td>★</td> </tr> <tr> <td>倍率</td> <td>0.8</td> <td>0.9</td> <td>1.0</td> <td>1.1</td> <td>1.2</td> </tr> </table> <p>※ 評価機関の都合により評価が実施されない等の理由により倍率が得られない場合には、直近の計算期間で用いた倍率を用いて算出するものとし、本投資法人の都合により評価に参加しない等の理由により倍率が得られない場合には、表3に記載された最も低い倍率を用いて算出するものとする。</p> | GRESB<br>リアル<br>エステ<br>イト評<br>価 | ★   | ★ | ★ | ★ | ★ |  |  | ★ | ★ | ★ | ★ |  |  |  | ★ | ★ | ★ |  |  |  |  | ★ | ★ |  |  |  |  | ★ | ★ | 倍率 | 0.8 | 0.9 | 1.0 | 1.1 | 1.2 |
| GRESB<br>リアル<br>エステ<br>イト評<br>価 | ★                    | ★     | ★                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ★                               | ★   |   |   |   |   |  |  |   |   |   |   |  |  |  |   |   |   |  |  |  |  |   |   |  |  |  |  |   |   |    |     |     |     |     |     |
|                                 |                      | ★     | ★                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ★                               | ★   |   |   |   |   |  |  |   |   |   |   |  |  |  |   |   |   |  |  |  |  |   |   |  |  |  |  |   |   |    |     |     |     |     |     |
|                                 |                      |       | ★                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ★                               | ★   |   |   |   |   |  |  |   |   |   |   |  |  |  |   |   |   |  |  |  |  |   |   |  |  |  |  |   |   |    |     |     |     |     |     |
|                                 |                      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ★                               | ★   |   |   |   |   |  |  |   |   |   |   |  |  |  |   |   |   |  |  |  |  |   |   |  |  |  |  |   |   |    |     |     |     |     |     |
|                                 |                      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ★                               | ★   |   |   |   |   |  |  |   |   |   |   |  |  |  |   |   |   |  |  |  |  |   |   |  |  |  |  |   |   |    |     |     |     |     |     |
| 倍率                              | 0.8                  | 0.9   | 1.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1.1                             | 1.2 |   |   |   |   |  |  |   |   |   |   |  |  |  |   |   |   |  |  |  |  |   |   |  |  |  |  |   |   |    |     |     |     |     |     |
|                                 | (支払時期)<br>各決算期後3か月以内 |       | (支払時期)<br>各決算期後3か月以内                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |     |   |   |   |   |  |  |   |   |   |   |  |  |  |   |   |   |  |  |  |  |   |   |  |  |  |  |   |   |    |     |     |     |     |     |
| 運用報酬2                           | (省略)                 | 運用報酬2 | (現行通り)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                 |     |   |   |   |   |  |  |   |   |   |   |  |  |  |   |   |   |  |  |  |  |   |   |  |  |  |  |   |   |    |     |     |     |     |     |

| 現 行 規 約 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 変 更 案 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 運用報酬3   | <p>(報酬額の計算方法)<br/> 分配可能基準額×3.8%×1<br/> 口当たり分配可能基準額の<br/> 変動率(当該営業期間に係<br/> る1口当たり分配可能基準<br/> 額÷当該営業期間を除く直<br/> 近3営業期間に係る1口当<br/> たり分配可能基準額の平均)<br/> (1円未満切捨て)<br/> ※ 分配可能基準額と<br/> は、決算期にて確定<br/> する当該営業期間の<br/> 運用報酬3及び控除<br/> 対象外消費税控除前<br/> の税引前当期純利益<br/> <u>をいい、運用資産の<br/> 売却損益を含む。</u></p> <p>※ 1口当たり分配可能<br/> 基準額は、分配可能<br/> 基準額を各営業期間<br/> 末時点の総口数(但<br/> し、本投資法人が自<br/> 己投資口を取得し、<br/> 各営業期間末時点に<br/> おいて未処分又は未<br/> 消却の自己投資口を<br/> 保有する場合は、保<br/> 有する自己投資口を<br/> 除いた数とする。) <br/> で除することにより<br/> 算出する。</p> | 運用報酬3 | <p>(報酬額の計算方法)<br/> 分配可能基準額×3.8%×1<br/> 口当たり分配可能基準額の<br/> 変動率(当該営業期間に係<br/> る1口当たり分配可能基準<br/> 額÷当該営業期間を除く直<br/> 近3営業期間に係る1口当<br/> たり分配可能基準額の平均)<br/> (1円未満切捨て)<br/> ※ 分配可能基準額と<br/> は、決算期にて確定<br/> する当該営業期間の<br/> 運用報酬3及び控除<br/> 対象外消費税控除前<br/> の税引前当期純利益<br/> <u>(売却損益、交換差<br/> 益及び交換差損その<br/> 他の運用資産の譲渡<br/> に関連する損益を除<br/> く)をいう。</u></p> <p>※ 1口当たり分配可能<br/> 基準額は、分配可能<br/> 基準額を各営業期間<br/> 末時点の総口数(但<br/> し、本投資法人が自<br/> 己投資口を取得し、<br/> 各営業期間末時点に<br/> おいて未処分又は未<br/> 消却の自己投資口を<br/> 保有する場合は、保<br/> 有する自己投資口を<br/> 除いた数とする。) <br/> で除することにより<br/> 算出する。</p> |



| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>※ また、当該営業期間を含む直近の4営業期間に、以下のいずれかの事由の効力が発生し、発行済投資口の総口数が増加又は減少した場合は、その増加又は減少が1口当たり分配可能基準額に与える影響を除くため、以下に記載の方法により当該営業期間を含む直近の4営業期間における各営業期間末時点の発行済投資口の総口数を調整するものとする。</p> <p>(i) 投資口の併合又は分割</p> <p>その効力発生日の属する営業期間を含む直近の4営業期間内に行われた投資口の併合又は分割が、当該営業期間を含む直近の4営業期間の期初に効力が発生したとみなして、各営業期間末時点の発行済投資口の総口数を調整する。</p> | <p>※ また、当該営業期間を含む直近の4営業期間に、以下のいずれかの事由の効力が発生し、発行済投資口の総口数が増加又は減少した場合は、その増加又は減少が1口当たり分配可能基準額に与える影響を除くため、以下に記載の方法により当該営業期間を含む直近の4営業期間における各営業期間末時点の発行済投資口の総口数を調整するものとする。</p> <p>(i) 投資口の併合又は分割</p> <p>その効力発生日の属する営業期間を含む直近の4営業期間内に行われた投資口の併合又は分割が、当該営業期間を含む直近の4営業期間の期初に効力が発生したとみなして、各営業期間末時点の発行済投資口の総口数を調整する。</p> |

| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(ii) 投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行</p> <p>かかる新投資口の発行により増加した投資口の数に、新投資口予約権の行使時の1口当たり払込金額を1口当たりの時価で除した割合（又はこれに準じて役員会で定める比率）を乗じた数に相当する口数（本項において「みなし時価発行口数」という。）については時価による新投資口発行とみなし、かかる新投資口予約権の行使により増加した投資口の数からみなし時価発行口数を減じた口数について、投資口の分割により増加したものとみなして、前(i)を適用する。</p> <p>※ 1口当たり分配可能基準額の変動率は、80%を下限、120%を上限とする。</p> <p>(支払時期)<br/>各決算期後3か月以内</p> | <p>(ii) 投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行</p> <p>かかる新投資口の発行により増加した投資口の数に、新投資口予約権の行使時の1口当たり払込金額を1口当たりの時価で除した割合（又はこれに準じて役員会で定める比率）を乗じた数に相当する口数（本項において「みなし時価発行口数」という。）については時価による新投資口発行とみなし、かかる新投資口予約権の行使により増加した投資口の数からみなし時価発行口数を減じた口数について、投資口の分割により増加したものとみなして、前(i)を適用する。</p> <p>※ 1口当たり分配可能基準額の変動率は、80%を下限、120%を上限とする。</p> <p>(支払時期)<br/>各決算期後3か月以内</p> |

| 現 行 規 約 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 変 更 案 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 運用報酬4   | <p>(報酬額の計算方法)</p> <p>別紙1 2. に定める不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等(以下「不動産関連資産」という。)を取得した場合において、その取得価格(消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。)の0.5%に相当する金額(1円未満切捨て)</p> <p>本投資法人が当事者となる新設合併又は吸収合併(本投資法人が吸収合併存続法人である場合及び吸収合併消滅法人となる場合を含む。以下同じ。)(以下「合併」と総称する。)の相手方の保有する資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を資産運用会社が本投資法人のために実施し、当該合併の効力が生じた場合、当該合併の相手方が保有する不動産関連資産のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の0.5%に相当する金額(1円未満切捨て)</p> <p>(支払時期)</p> <p>取得した日(合併の場合は、当該合併の効力発生日)が属する月の翌月末まで</p> | 運用報酬4 | <p>(報酬額の計算方法)</p> <p>別紙1 2. に定める不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等(以下「不動産関連資産」という。)を取得した場合において、その取得価格(消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。)の1.0% <u>(但し、役員会規則において定義する利害関係者から取得した場合においては、0.5%)</u>に相当する金額(1円未満切捨て)</p> <p>本投資法人が当事者となる新設合併又は吸収合併(本投資法人が吸収合併存続法人である場合及び吸収合併消滅法人となる場合を含む。以下同じ。)(以下「合併」と総称する。)の相手方の保有する資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を資産運用会社が本投資法人のために実施し、当該合併の効力が生じた場合、当該合併の相手方が保有する不動産関連資産のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の0.5%に相当する金額(1円未満切捨て)</p> <p>(支払時期)</p> <p>取得した日(合併の場合は、当該合併の効力発生日)が属する月の翌月末まで</p> |

| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                                                                   | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>運用報酬5 (報酬額の計算方法)<br/> <u>不動産関連資産を売却した場合において、その売却価格(消費税及び地方消費税並びに売却に伴う費用を除く。)</u>の0.5%に相当する金額(1円未満切捨て)<br/> <u>但し、当該不動産関連資産の売却により、前記に従って算出した運用報酬5相当額控除後に売却損が生じる場合には運用報酬5は発生しないものとする。</u></p> <p>(支払時期)<br/> <u>売却した日が属する月の翌月末まで</u></p> | <p>運用報酬5 (報酬額の計算方法)<br/> <u>不動産等譲渡益の12.5%に相当する金額(1円未満切捨て)</u></p> <p>※ <u>不動産等譲渡益とは、不動産関連資産を譲渡した場合において、譲渡価格(消費税及び地方消費税を除く。)</u>から譲渡時点における帳簿価額及び運用報酬5計上前の譲渡費用を控除した金額をいい、<u>負値となる場合には運用報酬5は生じない。なお、報酬額の計算は譲渡資産ごとに行う。</u></p> <p>※ <u>譲渡価格に0.5%を乗じた金額を最低報酬額とし、上記により算出した金額と最低報酬額のいずれか大きい金額を報酬額とする。但し、最低報酬額が適用される場合には不動産等譲渡益の金額を上限とする。</u></p> <p>(支払時期)<br/> <u>各決算期後3か月以内</u></p> |

| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                   | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(新設)<br/>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>別紙1 資産運用の対象及び方針<br/>1. ~ 2. (省略)<br/>3. (1) ~ (7) (省略)<br/>(8) 上記2.(3)c.に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとする。</p> | <p>第11章 附則</p> <p>第41条 (施行日)<br/><u>2023年9月5日の投資主総会の決議による第39条に係る本規約の変更の効力は、2024年1月1日から生じるものとし、2024年1月1日以降に発生する資産運用報酬から適用するものとする。なお、本条は当該変更の効力発生後にこれを削除するものとする。</u></p> <p>第42条 (運用報酬3の計算に係る経過措置)<br/><u>2023年9月5日の投資主総会の決議による変更 (以下「本変更」という。) 後の第39条に定める運用報酬3の計算方法において使用する1口当たり分配可能基準額の変動率の計算において、2023年12月期までの営業期間が含まれる場合には、当該営業期間に係る資産運用会社に対する資産運用報酬については本変更後の第39条に従って再計算した分配可能基準額を用いるものとする。なお、本条は2025年12月31日にこれを削除するものとする。</u></p> <p>別紙1 資産運用の対象及び方針<br/>1. ~ 2. (現行どおり)<br/>3. (1) ~ (7) (現行どおり)<br/>(8) 上記2.(3)c.に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人が投資の対象とする資産を保有した場合と同様の損益を実現すること、本投資法人の資産又は負債に係る価格変動及び金利変動によるリスクを減じること並びに先物外国為替取引により、本投資法人の資産又は負債について為替相場の変動により生じるリスクを減じることが目的とした運用に限るものとする。</p> |

## 第2号議案 執行役員1名選任の件

執行役員城崎好浩より、本投資主総会の終結の時をもって辞任したい旨の申出があったため、あらためて執行役員1名の選任をお願いするものです。

本議案において、執行役員の任期は、現行規約第20条第1項但書を適用し、就任する2023年9月5日より、選任後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ときまでとします。

なお、執行役員選任に関する本議案は、2023年7月21日開催の役員会において、監督役員全員の同意によって提出されたものです。

執行役員候補者は次のとおりです。

| 氏名<br>(生年月日)                             | 略歴                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 所有する<br>本投資法人の<br>投資口数 |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| じょう ざき よし ひろ<br>城 崎 好 浩<br>(1960年10月22日) | 1984年4月 秀和株式会社 入社<br>1989年1月 東京建物株式会社 入社<br>1998年7月 株式会社東京建物プロパティ・<br>マネージメント (現 東京建物<br>株式会社) 出向 営業部長<br>2000年7月 東京建物不動産販売株式会社出<br>向 経営企画室 次長兼マルチ<br>メディア営業グループ グルー<br>プリーダー<br>2008年3月 東京建物株式会社 九州支店長<br>2012年3月 同社 関西支店長<br>2014年3月 同社 執行役員 関西支店長<br>2015年10月 同社 執行役員 関西支店長兼<br>関西住宅事業部長<br>2017年4月 同社 執行役員<br>2017年4月 株式会社東京リアルティ・イン<br>ベストメント・マネジメント<br>出向<br>2017年4月 同社 代表取締役社長<br>2019年9月 本投資法人 執行役員 (現職)<br>2020年1月 株式会社東京リアルティ・イン<br>ベストメント・マネジメント<br>転籍 代表取締役社長 (現職) | 0口                     |

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

上記を除き、候補者と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

本投資法人は、役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、執行役員として

の職務の執行に関し責任を負う、又はその職務に関し損害賠償請求等を受けることによって当該執行役員が被る損害の一部又は全部を当該保険契約により填補することとしております。上記執行役員候補者の選任が承認された場合、上記執行役員候補者は、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。また、次回更新時には同内容での更新を予定しております。

### 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名の選任をお願いするものです。本議案において、補欠執行役員の選任に係る決議の効力を有する期間は、現行規約第20条第3項の定めにより、第2号議案における執行役員の任期が満了するときまでとします。

なお、補欠執行役員選任に関する本議案は、2023年7月21日開催の役員会において、監督役員全員の同意によって提出されたものです。

補欠執行役員候補者は次のとおりです。

| 氏名<br>(生年月日)                     | 略歴                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 所有する<br>本投資法人の<br>投資口数 |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| のむらよしなが<br>埜村佳永<br>(1964年11月14日) | 1987年4月 東京建物株式会社 入社<br>2000年10月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 出向<br>2004年10月 同社 投資運用部 部長(投資グループ・リサーチグループ担当)<br>2007年7月 東京建物株式会社 投資事業開発部グループリーダー<br>2011年1月 同社 財務部 財務第2グループグループリーダー<br>2015年1月 同社 財務部 財務グループグループリーダー<br>2015年3月 同社 広報CSR部長<br>2017年4月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 出向<br>2017年4月 同社 取締役財務部長<br>2020年3月 同社 取締役財務部長 兼 企画・管理部長<br>2023年2月 同社 取締役財務経営本部長(現職) | 1口                     |

注：候補者埜村佳永は、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント取締役財務経営本部長を兼務しております。

上記を除き、候補者と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

本投資法人は、役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、執行役員としての職務の執行に関し責任を負う、又はその職務に関し損害賠償請求等を受けることによって当該執行役員が被る損害の一部又は全部を当該保険契約により填補することとしております。上記補欠執行役員候補者が執行役員に就任した場合、上記補欠執行役員候補者は、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。また、次回更新時には同内容での更新を予定しております。



#### 第4号議案 監督役員3名選任の件

監督役員出縄正人、草薙信久及び池邊このみの3名より、本投資主総会の終結の時をもって辞任したい旨の申出があったため、あらためて監督役員3名の選任をお願いするものです。

なお、本議案において、監督役員の任期は、現行規約第20条第1項但書を適用し、就任する2023年9月5日より、選任後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ときまでとします。

監督役員候補者は次のとおりです。

| 候補者番号 | 氏名<br>(生年月日)        | 略歴                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 所有する<br>本投資法人の<br>投資口数 |
|-------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1     | 出縄正人<br>(1964年2月5日) | 1990年4月 弁護士登録（第一東京弁護士会）沖信・石原法律事務所（現スプリング法律事務所）入所<br>1999年1月 同事務所 パートナー弁護士（現職）<br>2000年6月 株式会社金冠堂 社外監査役<br>2002年4月 慶應義塾大学法学部 非常勤講師（民法演習）<br>2005年2月 株式会社アルベックス 社外監査役<br>2007年7月 株式会社アドバイスリンク 取締役（現職）<br>2007年9月 本投資法人 監督役員（現職）<br>2009年4月 慶應義塾大学 大学院法務研究科（法科大学院）非常勤講師（商法総合）<br>2011年4月 最高裁判所司法研修所 民事弁護教官<br>2015年6月 イチカワ株式会社 社外監査役（現職）<br>2021年2月 最高裁判所災害補償審査委員会委員（現職）<br>2021年6月 株式会社ビー・エム・エル 社外監査役（現職） | 0口                     |

| 候補者<br>番号 | 氏 名<br>(生年月日)                           | 略 歴                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 所 有 する<br>本投資法人の<br>投 資 口 数 |
|-----------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 2         | くさ なぎ のぶ ひさ<br>草 薙 信 久<br>(1966年12月10日) | 1989年4月 近畿日本ツーリスト株式会社<br>入社<br>1996年10月 中央監査法人 入所<br>2007年9月 フロンティア・マネジメント株<br>式会社 入社<br>2008年4月 仰星監査法人 入所<br>2009年10月 仰星税理士法人 代表社員（現<br>職）<br>2015年9月 本投資法人 監督役員（現職）<br>2016年5月 公益財団法人千葉県消防協会<br>監事（現職）<br>2020年2月 草薙信久公認会計士事務所 代<br>表（現職）                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0口                          |
| 3         | いけ べ<br>池 邊 このみ<br>(1957年8月31日)         | 1986年9月 株式会社住信基礎研究所（現<br>株式会社三井住友トラスト基礎<br>研究所）入社<br>2003年2月 株式会社ニッセイ基礎研究所<br>入社<br>2008年4月 日本建築学会建築計画委員会専<br>門委員（現職）<br>2010年5月 日本都市計画学会 理事<br>2011年3月 千葉大学大学院 園芸学研究科<br>教授<br>2014年3月 国土交通省社会資本整備審議会<br>委員<都市計画>（現職）<br>2015年5月 東京都環境影響評価審議会委員<br>2016年6月 一般財団法人日本緑化センター<br>理事（現職）<br>2017年10月 生物多様性地域連携保全活動の<br>促進に関する検討会 有識者メ<br>ンバー<br>2020年10月 日本学術会議会員（現職）<br>2021年3月 日本学術会議 環境学委員会<br>環境政策・環境計画分科会 サ<br>ステナブル投資小委員会 副委<br>員長（現職）<br>2021年9月 本投資法人 監督役員（現職）<br>2023年4月 千葉大学大学院 園芸学研究院<br>グランドフェロー（現職） | 0口                          |

注：候補者出縄正人は、スプリング法律事務所パートナー弁護士、株式会社アドバイスリンク取締役、イチカワ株式会社社外監査役、最高裁判所災害補償審査委員会委員及び株式会社ビー・エム・エル社外監査役を兼務しております。

候補者草薙信久は、仰星税理士法人代表社員、公益財団法人千葉県消防協会監事及び草薙信久公認会計士事務所代表を兼務しております。

候補者池邊このみは、日本建築学会建築計画委員会専門委員、千葉大学大学院園芸学研究院グランドフェロー、国土交通省社会資本整備審議会委員<都市計画>、一般財団法人日本緑化センター理事、日本学術会議会員、日本学術会議環境学委員会環境政策・環境計画分科会サステナブル投資小委員会副委員長を兼務しております。

上記各候補者と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

本投資法人は、役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、監督役員としての職務の執行に関し責任を負う、又はその職務に関し損害賠償請求等を受けることによって当該監督役員が被る損害の一部又は全部を当該保険契約により填補することとしております。上記各監督役員候補者の選任が承認された場合、上記各監督役員候補者は、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。また、次回更新時には同内容での更新を予定しております。

## その他参考事項

本投資主総会に提出される議案のうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、本投資法人の現行規約第13条及び投信法第93条第1項に定める「みなし賛成」の規定の適用はございません。

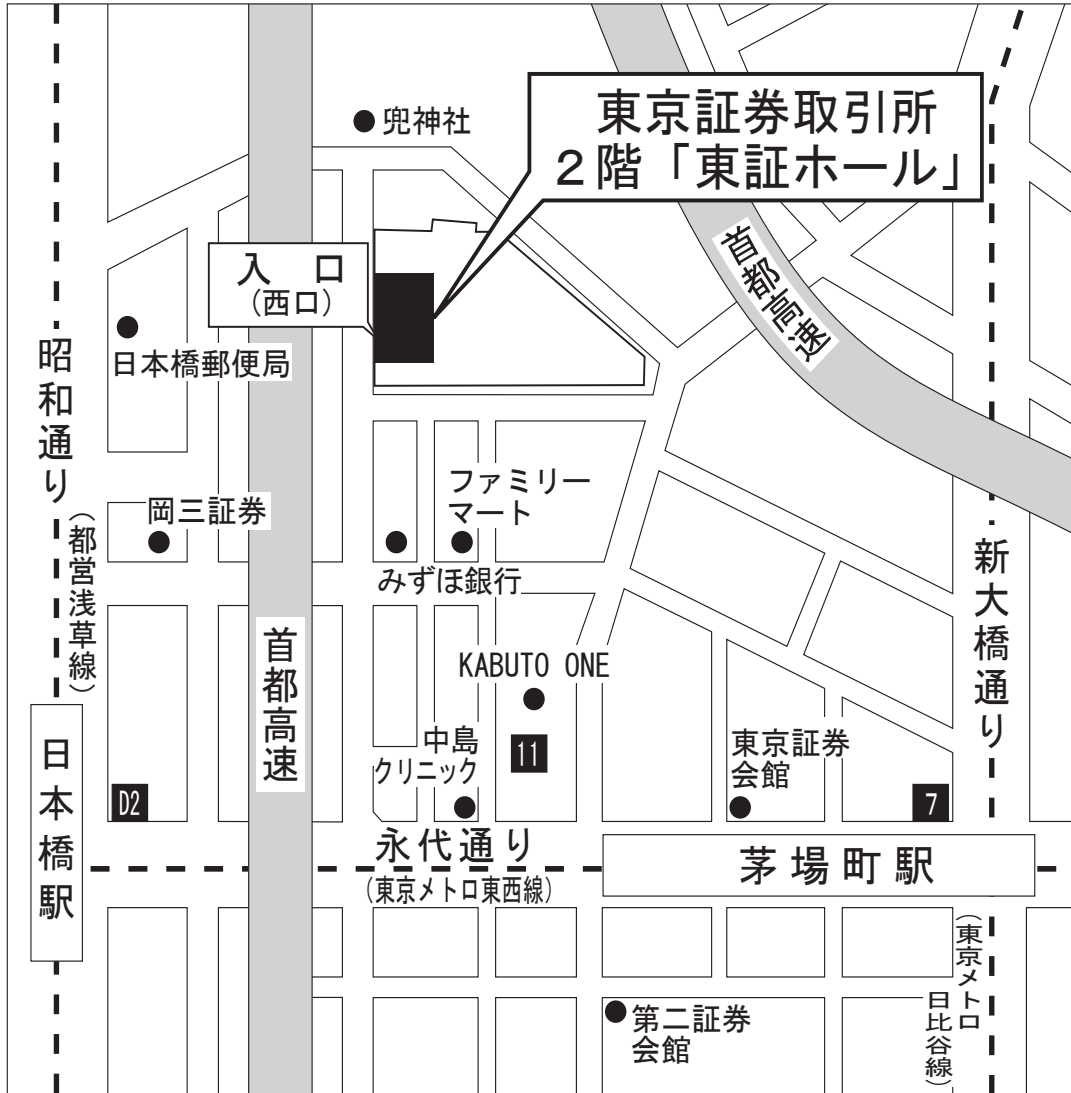
なお、前記の第1号議案から第4号議案までにつきましては、いずれも相反する趣旨の議案には該当しておりません。

また、本投資法人現行規約第13条第3項が適用される第2号議案から第4号議案までの各議案につきましては、2023年7月21日現在、少数投資主から当該議案に反対である旨の通知はなされておられません。2023年7月21日から2週間以内に少数投資主から第2号議案から第4号議案までの各議案に反対である旨の通知がなされた場合には、当該議案について「みなし賛成」の規定は適用されないこととなります。当該期間に少数投資主から第2号議案から第4号議案までの各議案に反対である旨の通知がなされた場合には、その旨及び当該議案について「みなし賛成」の規定は適用されない旨を本投資法人ウェブサイトに掲載いたします。

以上

## 投資主総会会場のご案内図

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



### 交通のご案内

|           |      |        |      |
|-----------|------|--------|------|
| 東京メトロ東西線  | 茅場町駅 | (出口11) | 徒歩5分 |
| 東京メトロ日比谷線 | 茅場町駅 | (出口7)  | 徒歩7分 |
| 都営地下鉄浅草線  | 日本橋駅 | (出口D2) | 徒歩5分 |

### お願い

- 東京証券取引所へのご入館は西口よりお願い申し上げます。
- 東京証券取引所へのご入館は会開催30分前から開始となります。
- ご入館の際に、警備員による金属探知機の検査がありますので、あらかじめご了承くださいませようお願い申し上げます。
- 会場周辺道路及び駐車場の混雑が予想されますので、お車でのご来場はご遠慮願います。