STARASIA
Investment Corporation

平成29年9月13日

各　位

不動産投資信託証券発行者
スターアジア不動産投資法人
代表者名　執行役員　　加藤　篤志
（コード番号 3468）
資産運用会社
スターアジア投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長　　加藤　篤志
問合せ先
取締役兼財務管理部長　　杉原　亨
TEL: 03-5425-1340

規約変更及び役員選任に関するお知らせ

スターアジア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日開催した本投資法人役員会におきまして、下記のとおり、規約の一部変更及び役員選任に関して、平成29年10月26日開催予定の本投資法人の第２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効力を生じます。

記

１．規約の一部変更の主な内容及び理由について

（１）　本投資法人の第１期の営業期間の終了により不要となった規定の削除を行うものです（現行規約第34条関係）。

（２）　投資法人の課税負担軽減に係る平成27年度の税制改正（関連する法令等を含みます。）を受けて、関連する規定を変更するものです（現行規約第35条第１項第１号関係）。

（３）　本投資法人が合併を行った場合に備え、合併報酬に関する規定を新設するものです（現行規約第37条第１項、第２項関係）。

（４）　その他、規定内容の明確化、字句の修正その他条文整備等を行うものです。

（規約変更に関する詳細につきましては、添付資料「第２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

本投資法人の執行役員である加藤篤志並びに監督役員である玉木雅浩及び原田辰也から、任期の調整のため、本投資主総会の終結の時をもって辞任したい旨の申し出がありましたので、本投資主総会において改めて執行役員１名（加藤篤志）及び監督役員２名（玉木雅浩及び原田辰也）を選任するものです。

また、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、補欠執行役員２名（杉原亨及び田口嘉邦）を選任するものです。

（役員選任に関する詳細につきましては、添付資料「第２回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。）

3．本投資主総会等の日程

平成 29 年 9 月 13 日　本投資主総会提出議案の役員会承認
平成 29 年 10 月 11 日　本投資主総会招集通知の発送（予定）
平成 29 年 10 月 26 日　本投資主総会（予定）

＜添付資料＞

第２回投資主総会招集ご通知

以上

＊　本資料の配布先：兜倶楽部、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://starasia-reit.com

〈添付書類〉

（証券コード　3468）
平成29年10月11日

投 資 主 各 位

東京都港区愛宕二丁目５番１号
愛宕グリーンヒルズMORIタワー18階
スターアジア不動産投資法人
執行役員　加　藤　篤　志

第２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２回投資主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申し上げます。
なお、当日ご出席願えない場合は、議決権行使書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の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賛否をご表示いただき、平成29年10月25日（水曜日）午後６時までに到着するよう折り返しご送付くださいますようお願い申し上げます。
また、本投資法人においては、投資信託及び投資法人に関する法律第93条第１項に基づき、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かった投資主様につきましては、本投資主総会における各議案に賛成されたものとみなされ、また、かかる投資主様の議決権の数は、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。**

＜現行規約抜粋＞
規約第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。）について賛成したものとみなす。
２．前項の規定の定めに基づき議案に賛成するものとみなされ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29年10月26日（木曜日）午前10時
（なお、受付開始時刻は午前９時30分を予定しております。）
２．場　　所　　東京都中央区八重洲一丁目３番７号
八重洲ファーストフィナンシャルビル
ベルサール八重洲　３階　Room４＋５
（末尾の会場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２名選任の件

第４号議案　監督役員２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へご提出くださいますようお願い申し上げます。

◎代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する他の投資主の方１名を代理人として本投資主総会にご出席いただくことが可能です。この場合には、代理権（代理人の資格を含みます。）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。なお、投資主様で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できませんので、ご注意ください。

【ご案内】

◎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スターアジア投資顧問株式会社による「運用状況報告会」を実施する予定です。

◎投資主総会参考書類に記載すべき事項を修正する場合の周知方法

投資主総会参考書類に記載すべき事項について、本投資主総会の前日までの間に修正する必要が生じた場合は、インターネット上の本投資法人のウェブサイト（http://starasia-reit.com/）に修正後の事項を掲載いたしますので、ご了承ください。

投資主総会参考書類

議案及び参考事項

第１号議案　規約一部変更の件

１．議案の要領及び提案の理由

（1）本投資法人の第１期の営業期間の終了により不要となった規定の削除を行うものです（現行規約第34条関係）。

（2）投資法人の課税負担軽減に係る平成27年度の税制改正（関連する法令等を含みます。）を受けて、関連する規定を変更するものです（現行規約第35条第１項第１号関係）。

（3）本投資法人が合併を行った場合に備え、合併報酬に関する規定を新設するものです（現行規約第37条第１項、第２項関係）。

（4）その他、規定内容の明確化、字句の修正その他条文整備等を行うものです。

2．変更の内容

変更の内容は以下のとおりです。

（下線は変更部分）

現　行　規　約	変　更　案
第２条　（目　的） 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含む。以下「投信法」という。）に基づき、資産を主として特定資産（投信法に掲げるものをいう。以下同じ。）のうち不動産等資産（第28条第１項に定義する。）に対する投資として運用することを目的とする。	**第２条　（目　的）** 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含む。以下「投信法」という。）に基づき、資産を主として特定資産（投信法に掲げるものをいう。以下同じ。）のうち不動産等資産（第29条第１項第１号①乃至④に定める資産を意味する。以下同じ。）に対する投資として運用することを目的とする。
第15条　（基準日等） １．直前の決算期（第34条に定義する。）から３ヶ月以内に投資主総会を開催する場合、本投資法人は、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって当該投資主総会において権利を行使すべき投資主とする。 ２．～４．　（省略）	**第15条　（基準日等）** １．直前の決算期（第34条に定義する。以下同じ。）から３ヶ月以内に投資主総会を開催する場合、本投資法人は、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって当該投資主総会において権利を行使すべき投資主とする。 ２．～４．　（現行どおり）
第25条　（会計監査人の報酬の支払いに関する基準） 会計監査人の報酬は、１営業期間2,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領後１ヶ月以内に会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払う。	**第25条　（会計監査人の報酬の支払いに関する基準）** 会計監査人の報酬は、１営業期間2,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書を受領後１ヶ月以内に会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払う。
第28条　（投資態度） １．本投資法人は、本投資法人の財産の総額の２分の１を超える額を不動産等資産（第29条第１項第１号①乃至④に定める資産を意味する。）に対する投資として運用することを意味する。 ２．～５．　（省略）	**第28条　（投資態度）** １．本投資法人は、本投資法人の財産の総額の２分の１を超える額を不動産等資産に対する投資として運用することを意味する。 ２．～５．　（現行どおり）

現　行　規　約	変　更　案
第29条　(資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲) １．本投資法人は、第27条に定める資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資する。 （1）不動産等 ①土地及びその定着物、地上権、土地及びその定着物の賃借権(以下、総称して「不動産」という。) ②不動産の賃借権 ③地上権(区分地上権を含む。) ④①乃至③に掲げる資産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。) ⑤①乃至③に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権 （2）不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等 ①～⑤　(省略) （3）その他の特定資産 ①～⑩　(省略) ⑪不動産等に投資することを目的とする特定目的会社(資産流動化法に定めるものをいう。)、特定目的会社その他これらに類する形態の法人等に対する貸付債権等の金銭債権(以下「不動産関連ローン等金銭債権」という。) ⑫～⑭　(省略) ⑮金銭債権を信託する信託の受益権(但し、不動産等、不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等及び本(3)に別途定めるものを除く。) ⑯～⑱　(省略)	**第29条　(資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲)** １．本投資法人は、第27条に定める資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資する。 （1）不動産等(以下の①乃至⑤に掲げる資産を総称していう。以下同じ。) ①土地及びその定着物、地上権、土地及びその定着物の賃借権(以下、総称して「不動産」という。) ②不動産の賃借権 ③地上権(区分地上権を含む。) ④①乃至③に掲げる資産を信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含む。) ⑤①乃至③に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権 （2）不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等(以下の①乃至⑤に掲げる資産を総称していう。以下「不動産対応証券」という。) ①～⑤　(現行どおり) （3）その他の特定資産 ①～⑩　(現行どおり) ⑪不動産等に投資することを目的とする特定目的会社(資産流動化法に定めるものをいう。)その他これに類する形態の法人等に対する貸付債権等の金銭債権(以下「不動産関連ローン等金銭債権」という。) ⑫～⑭　(現行どおり) ⑮金銭債権を信託する信託の受益権(但し、不動産等、不動産対応証券及び本(3)に別途定めるものを除く。) ⑯～⑱　(現行どおり)

現　行　規　約	変　更　案
⑲有価証券（投信法施行令第３条第１号に規定するものをいう。不動産等、不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等並びに本（３）及び次項に該当するものを除く。）	⑲有価証券（投信法施行令第３条第１号に規定するものをいう。不動産等、不動産対応証券並びに本（３）及び次項に該当するものを除く。）
⑳地役権、地役権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括契約を含む。）、信託財産を主として地役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、当事者の一方が相手方の行う地役権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地役権に対する投資として運用し、及び当該運用から生ず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	⑳地役権、地役権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括契約を含む。）、信託財産を主として地役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、当事者の一方が相手方の行う地役権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地役権に対する投資として運用し、及び当該運用から生ず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
・　（省略）	・　（現行どおり）
２．本投資法人は、前項に掲げられた資産のほか、実質的に不動産等若しくは不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資することを目的とする場合又はそれらの資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限り、以下に掲げる資産に投資することができる。	２．本投資法人は、前項に掲げられた資産のほか、実質的に不動産等若しくは不動産対応証券に投資することを目的とする場合又はそれらの資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限り、以下に掲げる資産に投資することができる。
①～②　（省略）	①～②　（現行どおり）
③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	③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
④動産（民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含む。以下「民法」という。）に規定されるもののうち、設備、備品、車両その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいう。但し、前号・に該当するものを除く。）	④動産（民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含む。以下「民法」という。）に規定されるもののうち、設備、備品、車両その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいう。但し、前項第３号・に該当するものを除く。）
⑤～⑥　（省略）	⑤～⑥　（現行どおり）
⑦持分会社（会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含む。）第575条第１項に定めるものをいう。）の社員権	⑦持分会社（会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含む。）第575条第１項に定めるものをいう。）の社員権

現　行　規　約	変　更　案
⑧民法上の組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権又はこれらの資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合せて信託する包括信託を含む。）を組合財産とし、その賃貸、運営又は管理等を目的としたものに限る。） ⑨～⑩　（省略） ⑪不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等への投資に付随して取得するその他の権利	⑧民法上の組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権又はこれらの資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含む。）を組合財産とし、その賃貸、運営又は管理等を目的としたものに限る。） ⑨～⑩　（現行どおり） ⑪不動産等及び不動産対応証券への投資に付随して取得するその他の権利
第33条　（資産評価の方法、基準及び基準日） １．本投資法人の資産評価の方法及び基準は、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。）、一般社団法人投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則（その後の改正を含む。以下「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」という。）、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従い、次のとおり運用資産の種類毎に定める。 （1）～（4）　（省略）	**第33条　（資産評価の方法、基準及び基準日）** １．本投資法人の資産評価の方法及び基準は、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。）、一般社団法人投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則（その後の改正を含む。以下「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」という。）、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従い、次のとおり運用資産の種類毎に定める。 （1）～（4）　（現行どおり）

現　行　規　約	変　更　案
(5) 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等(第29条第1項第2号②乃至⑤に定めるもの) 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額(金融商品取引所における取引価格、認可金融商品取引業協会等が公表する価格又はこれらに準じて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取引価格をいう。以下同じ。)を用いるものとする。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価するものとする。また、付すべき市場価格又は合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、毎期同様な方法により入手するものとする。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとする。 (6)～(10)　(省略) 2.　(省略) 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29条第1項第3号及び第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、毎月末日とする。	(5) 不動産対応証券(第29条第1項第2号②乃至⑤に定めるもの) 当該不動産対応証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額(金融商品取引所における取引価格、認可金融商品取引業協会等が公表する価格又はこれらに準じて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取引価格をいう。以下同じ。)を用いるものとする。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価するものとする。また、付すべき市場価格又は合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、毎期同様な方法により入手するものとする。市場価格及び合理的に算定された価額のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとする。 (6)～(10)　(現行どおり) 2.　(現行どおり) 3. 資産評価の基準日は、各決算期とする。但し、第29条第1項第3号及び第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、毎月末日とする。
第34条　(決 算 期) 本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日まで(以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。)とする。但し、本投資法人の第1営業期間は、本投資法人成立の日から平成28年7月末日までとする。	**第34条　(決 算 期)** 本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日まで(以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。)とする。

現　行　規　約	変　更　案
第35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。 (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て算出した金額をいう。以下同じ。)の金額は、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従って計算されるものとする。 (2)～(3)　(省略)	**第35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。 (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等の合計額を控除して算出した金額をいう。以下同じ。)の金額は、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従って計算されるものとする。 (2)～(3)　(現行どおり)
第37条　(資産運用会社に対する資産運用報酬の支払いに関する基準) 1．本投資法人が運用資産の運用を委託する資産運用会社(以下「資産運用会社」という。)に支払う報酬の計算方法は、次のとおりとする。 (1) 期中報酬Ⅰ 運用資産評価総額に、0.3%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)を期中報酬Ⅰとする。なお、運用資産評価総額とは、以下のAとBの合計額とする。	**第37条　(資産運用会社に対する資産運用報酬の支払いに関する基準)** 1．本投資法人が運用資産の運用を委託する資産運用会社(以下「資産運用会社」という。)に支払う報酬の計算方法は、次のとおりとする。 (1) 期中報酬Ⅰ 運用資産評価総額に、0.3%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)を期中報酬Ⅰとする。なお、運用資産評価総額とは、以下のAとBの合計額とする。

現　行　規　約	変　更　案
A．第29条第１項第１号の不動産等のうち①乃至④について、当該営業期間の末日における当該各資産の鑑定評価額と取得価格（売買契約等に定める代金額をいい、取得報酬その他の取得にかかる費用及び消費税を除く。）のうちいずれか低い価額に、当該各資産の当該営業期間における保有実日数を乗じ、年間日数（閏年以外の年は365日とし、閏年は366日とする。以下同じ）で除した金額の合計額	A．第29条第１項第１号の不動産等のうち①乃至④について、当該営業期間の末日における当該各資産の鑑定評価額(当該営業期間の末日における鑑定評価を取得していない場合には、売却価格(売買契約等に定める代金額をいい、消費税及び地方消費税(以下「消費税等」という。）を除く。)とする。)と取得価格（売買契約等に定める代金額をいい、取得報酬その他の取得に係る費用及び消費税等を除く。）のうちいずれか低い価額に、当該各資産の当該営業期間における保有実日数を乗じ、年間日数（閏年以外の年は365日とし、閏年は366日とする。以下同じ。）で除した金額の合計額
B．第29条第１項第１号の不動産等のうち⑤及び同条項２号の不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等並びに同条項３号のその他の資産のうち⑪乃至⑬の不動産関連ローン等金銭債権等にかかる資産について、当該営業期間の末日において当該各資産を第33条第１項に定める方法により評価した価額に、当該各資産の当該営業期間における保有実日数を乗じて年間日数で除した金額の合計額	B．第29条第１項第１号の不動産等のうち⑤及び同条項第２号の不動産対応証券並びに同条項第３号のその他の資産のうち⑪乃至⑬の不動産関連ローン等金銭債権等に係る資産について、当該営業期間の末日において当該各資産を第33条第１項に定める方法により評価した価額に、当該各資産の当該営業期間における保有実日数を乗じて年間日数で除した金額の合計額

現　行　規　約	変　更　案
(2) 期中報酬Ⅱ 本投資法人の当該営業期間の末日における期中報酬Ⅱ控除前分配可能金額(日本国において一般的に公正妥当と認められる企業会計基準に準拠して計算される税引前当期純利益(期中報酬Ⅱ及び控除対象外消費税等控除前)に繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額をいう。)を当該営業期間の末日における発行済み投資口の総数で除した金額(以下「期中報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金」という。)に、「当該営業期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用(減価償却費及び固定資産除却損を除く。)を控除した金額(以下「NOI」という。)」と100分の0.002を乗じて得られる金額(1円未満を切捨て)(すなわち、以下の計算式で算出される金額)を期中報酬Ⅱの上限とする。 期中報酬Ⅱの上限＝期中報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金×NOI×0.002％(1円未満切捨て)なお、発行済み投資口の総数については、本投資法人が当該決算期末において未処分又は未償却の自己の投資口を保有する場合、当該決算期末における発行済み投資口の総数から保有する自己の投資口の数を除いた数をいうものとし、投資口につき併合又は分割が行われた場合には、併合又は分割が行われた営業期間以降の決算期における発行済み投資口の総数は、併合比率又は分割比率をもって併合前又は分割前の口数に調整された数とする。	(2) 期中報酬Ⅱ 本投資法人の当該営業期間の末日における期中報酬Ⅱ控除前分配可能金額(日本国において一般的に公正妥当と認められる企業会計基準に準拠して計算される税引前当期純利益(期中報酬Ⅱ及び控除対象外消費税等控除前)に繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額をいう。)を当該営業期間の末日における発行済投資口の総口数で除した金額(以下「期中報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金」という。)に、「当該営業期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用(減価償却費及び固定資産除却損を除く。)を控除した金額(以下「NOI」という。)」と100分の0.002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円未満を切捨て)(すなわち、以下の計算式で算出される金額)を期中報酬Ⅱとする。 期中報酬Ⅱ＝期中報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金×NOI×0.002％を上限とする料率(1円未満切捨て)なお、発行済投資口の総口数については、本投資法人が当該決算期末において未処分又は未消却の自己の投資口を保有する場合、当該決算期末における発行済投資口の総口数から保有する自己の投資口の数を除いた数をいうものとし、投資口につき併合又は分割が行われた場合には、併合又は分割が行われた営業期間以降の決算期における発行済投資口の総口数は、併合比率又は分割比率をもって併合前又は分割前の口数に調整された数とする。

現　行　規　約	変　更　案
(3) 取得報酬 新規の不動産等、不動産対応証券又は不動産関連ローン等金銭債権等を取得した場合、当該不動産等、当該不動産対応証券又は不動産関連ローン等金銭債権等の取得価格(売買契約等に定める代金額をいい、取得報酬その他の取得に要する費用及び消費税を除く。)の1%(但し、本投資法人が資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者から新規の不動産等、不動産対応証券又は不動産関連ローン等金銭債権等を取得した場合においては、0.5%)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)を取得報酬とする。	(3) 取得報酬 新規の不動産等、不動産対応証券又は不動産関連ローン等金銭債権等を取得した場合、当該不動産等、当該不動産対応証券又は当該不動産関連ローン等金銭債権等の取得価格(売買契約等に定める代金額をいい、取得報酬その他の取得に要する費用及び消費税等を除く。)の1%(但し、本投資法人が資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者から新規の不動産等、不動産対応証券又は不動産関連ローン等金銭債権等を取得した場合においては、0.5%)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)を取得報酬とする。
(4) 譲渡報酬 不動産等、不動産対応証券又は不動産関連ローン等金銭債権等を譲渡した場合、当該不動産等、当該不動産対応証券又は当該不動産関連ローン等金銭債権等の譲渡価格(売買契約等に定める代金額をいい、譲渡報酬その他の譲渡に要する費用及び消費税を除く。)の1%(但し、本投資法人が資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者に対して不動産等、不動産対応証券又は不動産関連ローン等金銭債権等を譲渡した場合においては、0.5%)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)を譲渡報酬とする。	(4) 譲渡報酬 不動産等、不動産対応証券又は不動産関連ローン等金銭債権等を譲渡した場合、当該不動産等、当該不動産対応証券又は当該不動産関連ローン等金銭債権等の譲渡価格(売買契約等に定める代金額をいい、譲渡報酬その他の譲渡に要する費用及び消費税等を除く。)の1%(但し、本投資法人が資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者に対して不動産等、不動産対応証券又は不動産関連ローン等金銭債権等を譲渡した場合においては、0.5%)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)を譲渡報酬とする。

現　行　規　約	変　更　案
（新設）	（5）合併報酬 本投資法人の新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人とな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、併せて「合併」と総称する。）の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合、当該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（以下「評価額」という。）の合計額に１％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た金額（１円未満切捨て）を合併報酬とする。但し、資産運用会社の定める利害関係者取引規程に定義される利害関係者に該当する投資法人又は利害関係者がその資産の運用を受託している投資法人と合併を行った場合においては、評価額の0.5％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］乗じた金額（１円未満切捨て）を合併報酬とする。
２．本投資法人が資産運用会社に支払う前項報酬の支払い時期は次のとおりとする。 （1）～（4）　（省略） （新設）	２．本投資法人が資産運用会社に支払う前項報酬の支払い時期は次のとおりとする。 （1）～（4）　（現行どおり） （5）合併報酬：合併の効力発生日の属する月の翌月末まで（なお、新設合併の場合には、新設合併設立法人が、本投資法人が吸収合併消滅法人となる場合には、吸収合併存続法人がそれぞれ支払いを行うものとする。）。

現　行　規　約	変　更　案
第40条　(消費税及び地方消費税) 本投資法人は、運用資産の運用その他本投資法人が支払うべき費用・金員のうち、消費税法上課税対象項目とされるもの(以下、併せて「課税対象項目」と総称する。)に課される消費税及び地方消費税(以下「消費税等」という。)を負担するものとし、その消費税等相当額を課税対象項目の諸金員に付加して支払う。なお、本規約記載の金額は、特段の定めがあるものを除き、全て消費税等抜きの金額とする。	**第40条　(消費税及び地方消費税)** 本投資法人は、運用資産の運用その他本投資法人が支払うべき費用・金員のうち、消費税法上課税対象項目とされるもの(以下、併せて「課税対象項目」と総称する。)に課される消費税等を負担するものとし、その消費税等相当額を課税対象項目の諸金員に付加して支払う。なお、本規約記載の金額は、特段の定めがあるものを除き、全て消費税等抜きの金額とする。

第２号議案　執行役員１名選任の件

執行役員加藤篤志から、任期の調整のため、本投資主総会終結の時をもって辞任したい旨の申し出がありました。つきましては、本投資主総会において執行役員１名の選任をお願いするものです。なお、本議案において選任される執行役員の任期は、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99条第２項及び現行規約第17条第２項の定めを適用し、就任日である平成29年10月26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時までとします。

なお、執行役員の選任に関する本議案は、平成29年９月13日開催の役員会における本投資法人の監督役員全員の同意をもって本投資主総会に提出するものです。

執行役員候補者は次のとおりです。

氏　　名 （生年月日）	略歴、重要な兼職の状況並びに本投資法人における地位及び担当		所有する本投資法人の投資口数
加藤　篤志（かとう　あつし） （昭和39年４月22日生）	平成元年４月	野村不動産株式会社　入社	23口
	平成13年１月	太田昭和アーンストアンドヤング株式会社（現EY税理士法人）入社	
	平成14年12月	野村證券株式会社　入社	
	平成22年５月	野村アセットマネジメント株式会社　入社	
	同日付	野村リファ資産運用株式会社　出向 代表理事副社長	
	平成24年３月	同社　代表理事社長	
	平成26年11月	野村證券株式会社　入社	
	平成27年７月	スターアジア投資顧問株式会社入社	
	平成27年８月	同社　代表取締役社長（現任）	
	平成27年12月	本投資法人　執行役員（現任）	

１．上記執行役員候補者は、本投資法人が資産運用委託契約を締結しているスターアジア投資顧問株式会社の代表取締役社長であります。その他、本投資法人との間に特別の利害関係はありません。

２．上記執行役員候補者は、現在本投資法人の執行役員として、本投資法人の業務の全般を執行しております。

第３号議案　補欠執行役員２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となる場合に備え、補欠執行役員２名の選任をお願いするものです。本議案をご承認いただいた場合の執行役員への就任の優先順位は、杉原亨を第一順位、田口嘉邦を第二順位とします。なお、本議案の補欠執行役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、第２号議案における執行役員の就任日である平成29年10月26日から、本投資法人の規約第17条第３項の定めに基づき、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。

また、補欠執行役員の選任の効力は、執行役員に就任する前に限り、本投資法人の役員会の決議により、その選任を取り消すことができるものといたします。

なお、補欠執行役員の選任に関する本議案は、平成29年９月13日開催の役員会における本投資法人の監督役員全員の同意をもって本投資主総会に提出するものです。

補欠執行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、重要な兼職の状況並びに本投資法人における地位及び担当		所有する本投資法人の投資口数
1	杉原亨（すぎはら とおる） (昭和43年５月19日生)	平成３年４月	野村證券株式会社　入社	７口
		平成18年10月	バークレイズ証券株式会社　入社	
		平成24年７月	ケネディクス株式会社　入社	
		平成27年２月	スターアジア・マネジメント・ジャパン・リミテッド東京支店　入社	
		平成27年６月	スターアジア投資顧問株式会社　出向 代表取締役兼財務管理部長	
		平成27年８月	同社　取締役兼財務管理部長（現任）	

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、重要な兼職の状況並びに本投資法人における地位及び担当		所有する本投資法人の投資口数
2	田口　嘉邦（たぐち　よしくに） (昭和48年6月21日生)	平成９年４月	株式会社都市開発不動産鑑定所　入社	15口
		平成13年４月	株式会社ケン・コーポレーション　入社	
			同日付　プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社　出向	
		平成14年７月	カナル投信株式会社（現平和不動産アセットマネジメント株式会社）　入社	
		平成18年５月	ラウンドヒル・キャピタルパートナーズ株式会社（現PGIMリアルエステート・ジャパン株式会社）　入社 アクイジション部長	
			同社　アセット・マネジメント部長	
		平成27年７月	スターアジア投資顧問株式会社　入社 投資運用部長（現任）	
		平成27年８月	同社　取締役（現任）	

1．補欠執行役員候補者杉原亨は、本投資法人が資産運用委託契約を締結しているスターアジア投資顧問株式会社の取締役兼財務管理部長であります。さらに、同社の親会社であるスターアジア・グループ・エルエルシーの子会社であるスターアジア・マネジメント・ジャパン・リミテッド　東京支店からスターアジア投資顧問株式会社に出向しております。その他、本投資法人との間に特別の利害関係はありません。

2．補欠執行役員候補者田口嘉邦は、本投資法人が資産運用委託契約を締結しているスターアジア投資顧問株式会社の取締役兼投資運用部長であります。その他、本投資法人との間に特別の利害関係はありません。

第４号議案　監督役員２名選任の件

監督役員玉木雅浩及び原田辰也から、任期の調整のため、本投資主総会終結の時をもって辞任したい旨の申し出がありました。つきましては、本投資主総会において監督役員２名の選任をお願いするものです。なお、本議案において選任される監督役員の任期は、現行規約第17条第２項の定めを適用し、就任日である平成29年10月26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時までとします。

なお、投信法及び現行規約第16条の定めにより、監督役員の員数は、執行役員の員数に１を加えた数以上であることが必要とされています。

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、重要な兼職の状況及び本投資法人における地位		所有する本投資法人の投資口数
1	玉木（たまき）　雅浩（まさひろ） (昭和36年10月７日生)	平成２年４月	司法研修所において、第44期司法修習生として採用	０口
		平成４年４月	司法修習を修了し、菊地法律事務所（その後、菊地・玉木法律事務所、菊地綜合法律事務所と改称）　入所	
		平成18年２月	玉木法律事務所　開設	
		平成18年２月	医療法人いしどりや眼科理事（現任）	
		平成20年11月	株式会社プライメックスキャピタル　監査役（現任）	
		平成24年１月	株式会社ウェルスプリングインベストメンツホールディングス　監査役（現任）	
		平成27年12月	本投資法人　監督役員（現任）	

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、重要な兼職の状況及び本投資法人における地位		所有する本投資法人の投資口数
2	原田　辰也（はらだ　たつや） (昭和51年10月7日生)	平成14年10月	新日本監査法人（現新日本有限責任監査法人）入所	0口
		平成20年3月	原田辰也公認会計士事務所開設	
		平成20年3月	株式会社南青山会計コンサルティング代表取締役（現任）	
		平成20年4月	公認会計士共同事務所MAA（現青藍公認会計士共同事務所）入所	
		平成20年8月	イシグロ株式会社　会計監査人（現任）	
		平成26年8月	イシグロホールディングス株式会社　会計監査人（現任）	
		平成27年12月	本投資法人　監督役員（現任）	
		平成28年6月	全日本火災共済協同組合連合会　会計監査人（現任）	

1．上記監督役員候補者は、いずれも本投資法人との間に特別の利害関係はありません。
2．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として、本投資法人の執行役員の職務の執行全般を監督しております。

その他の参考事項

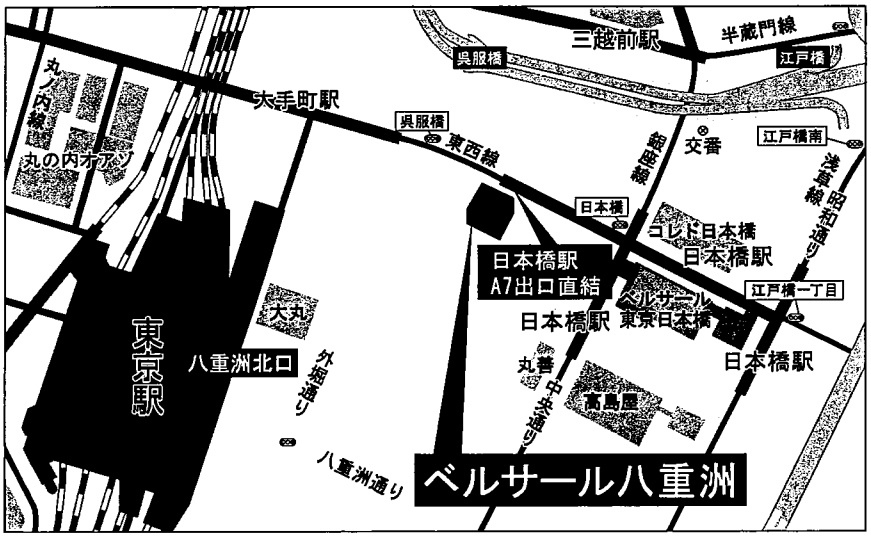
本投資主総会に提出される議案のうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、投信法第93条第1項及び本投資法人規約第14条第1項に定める「みなし賛成」の規定の適用はございません。

なお、上記の第1号議案、第2号議案、第3号議案及び第4号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　東京都中央区八重洲一丁目３番７号
　　八重洲ファーストフィナンシャルビル
　　ベルサール八重洲　３階　Room４＋５



交通のご案内

「日本橋駅」　Ａ７出口直結（東京メトロ東西線・銀座線・浅草線）

「東京駅」　八重洲北口徒歩３分（ＪＲ線・東京メトロ丸ノ内線）

お願い

●駐車場・駐輪場の準備は致しておりませんので、公共交通機関等をご利用くださいますようお願い申し上げます。