

2019年8月14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 大久保 聡

(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、2019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) 本投資法人の投資対象にホテル（都市型宿泊施設）を追加するため、規定の変更を行うものです。（現行規約第27条、別紙1第1項、第3項及び第5項関係）
- (2) 資産運用会社に対する資産運用報酬に関して、投資主利益との連動をより高めた資産運用報酬体系の導入を目的として、①従来「固定報酬」としていたものを「運用報酬1」として取得価額総額に連動するものとし、②従来「インセンティブ報酬1」としていたものを「運用報酬2」として料率を1.5%ないし2%から1.2%に引き下げ、③従来「インセンティブ報酬2」としていたものを「運用報酬3」として一口当たり分配可能基準額の変動率を導入するとともに料率を変更するものです。また、④従来「インセンティブ報酬3」としていたものを「運用報酬4」として料率を0.25%から0.5%に引き上げるとともに合併時の報酬を新設し、⑤新たに「運用報酬5」を設けて売却時の報酬を規定するものです。（現行規約第39条関係）
- (3) 上記(2)の規約変更を、2020年1月1日以降に生じる資産運用報酬から効力を生じることとするともに、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。（現行規約第41条及び第42条関係）
- (4) その他、必要な条項の整備や字句の修正等を行うものです（現行規約第10条第1項、第12条第2項、第29条第1項第2号、第30条第2号及び同条第5号）。
(本件の詳細については、別紙「第12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（大久保聡）及び監督役員2名（出縄正人、草薙信久）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

2名の選任についての議案を提出するものです。

また、執行役員及び監督役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠執行役員1名及び補欠監督役員1名の選任について議案を提出いたします。

(1) 執行役員候補者

城 崎 好 浩 (新任)

※ 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及び東京建物株式会社執行役員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 (新任)

※ 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)

※ 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。

(4) 補欠監督役員候補者

川 口 明 浩 (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12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

2019年8月14日	投資主総会提出議案の役員会承認
2019年8月19日	投資主総会招集ご通知の発送(予定)
2019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12回投資主総会招集ご通知

(証券コード 8955)

2019年8月19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 大久保 聡

第12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12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、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、2019年9月4日（水曜日）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、本投資主総会における各議案について、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条第1項

「投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす。」

敬 具

記

- | | | |
|------|---|--|
| 1. 日 | 時 | 2019年9月5日（木曜日）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2名選任の件
- 第5号議案 補欠監督役員1名選任の件

以上

-
- (お願い) ◎ 当日ご出席の際は、お手数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。
- ◎ 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。
- ◎ 投資主総会参考書類を修正する場合の周知方法
投資主総会参考書類に記載すべき事項を修正する必要がある場合は、修正事項をインターネット上の本投資法人のホームページ (<http://www.jpr-reit.co.jp/>) に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ホームページ (<http://www.jpr-reit.co.jp/>) に掲載させていただきます。

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) (第27条、別紙1第1項、第3項及び第5項関係)

本投資法人の投資対象にホテル（都市型宿泊施設）を追加するため、規定の変更を行うものです。

- (2) (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、投資主利益との連動性をより高めた資産運用報酬体系の導入を目的として、①従来「固定報酬」としていたものを「運用報酬1」として取得価額総額に連動するものとし、②従来「インセンティブ報酬1」としていたものを「運用報酬2」として料率を1.5%ないし2%から1.2%に引き下げ、③従来「インセンティブ報酬2」としていたものを「運用報酬3」として分配可能基準額を基礎とした算定方法に変更するとともに料率を変更するものです。

また、④従来「インセンティブ報酬3」としていたものを「運用報酬4」として料率を0.25%から0.5%に引き上げるとともに合併時の報酬を新設し、⑤新たに「運用報酬5」を設けて売却時の報酬を規定するものです。

- (3) (第41条及び第42条関係)

上記(2)の規約変更を、2020年1月1日以降に生じる資産運用報酬から効力を生じることとともに、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。

- (4) その他、必要な条項の整備、表現の変更及び明確化、不要な定義語の削除、並びに字句の修正を行うものです（第10条第1項、第12条第2項、第29条第1項第2号、第30条第2号及び同条第5号）。

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. 本投資法人の投資主総会は、<u>平成27</u>年8月20日以後、遅滞なく招集され、以降、2年毎の8月20日以後、遅滞なく招集される。</p> <p>2. ～5. (省略)</p> <p>第12条 (決議)</p> <p>1. (省略)</p> <p>2. 本投資法人は第28条に定める各決算期から3<u>ヵ</u>月以内に投資主総会を開催する場合、当該投資主総会が開催される直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、当該投資主総会における権利を行使することができる投資主とする。</p> <p>3. (省略)</p> <p>第29条 (資産評価の方法、基準及び基準日)</p> <p>1. (省略)</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信託財産又は別紙1 2. (1) <u>f. に規定する特定資産</u> (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>第10条 (招集)</p> <p>1. 本投資法人の投資主総会は、<u>2015年</u>8月20日以後、遅滞なく招集され、以降、2年毎の8月20日以後、遅滞なく招集される。</p> <p>2. ～5. (現行どおり)</p> <p>第12条 (決議)</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>2. 本投資法人は第28条に定める各決算期から3<u>か</u>月以内に投資主総会を開催する場合、当該投資主総会が開催される直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、当該投資主総会における権利を行使することができる投資主とする。</p> <p>3. (現行どおり)</p> <p>第29条 (資産評価の方法、基準及び基準日)</p> <p>1. (現行どおり)</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信託財産又は<u>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。)</u>のうち別紙1 2. (1) <u>f. に規定するもの</u> (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>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(3)～(7) (省略)</p> <p>2. ～3. (省略)</p> <p>第30条 (金銭の分配)</p> <p>(省略)</p> <p>(1) (省略)</p> <p>(2) 分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含む。）第67条の15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」という。）に定める配当可能利益の額（以下「配当可能利益」という。）の100分の90（但し、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。）に相当する金額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を積み立て、又は留保その他の処理を行うことができる。</p> <p>(3)～(4) (省略)</p> <p>(5) 分配金の分配方法 分配金は金銭により分配するものとし、決算期最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として決算期から3ヶ月以内に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配する。</p>	<p>(3)～(7) (現行どおり)</p> <p>2. ～3. (現行どおり)</p> <p>第30条 (金銭の分配)</p> <p>(現行どおり)</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) 分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含む。）第67条の15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」という。）に定める配当可能利益の額の100分の90（但し、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。）に相当する金額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を積み立て、又は留保その他の処理を行うことができる。</p> <p>(3)～(4) (現行どおり)</p> <p>(5) 分配金の分配方法 分配金は金銭により分配するものとし、決算期最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として決算期から3か月以内に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配する。</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) 本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社に対する資産運用報酬は、<u>固定報酬、インセンティブ報酬1、インセンティブ報酬2及びインセンティブ報酬3</u>から構成され、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し、<u>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。</u></p>		<p>第39条 (資産運用会社に対する資産運用報酬) 本投資法人の<u>資産運用会社</u>に対する資産運用報酬は、<u>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</u>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、<u>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。</u></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
<u>固定報酬</u>	<p>(報酬額) <u>1,250万円/月</u></p> <p>(支払時期) <u>3、6、9、12月末</u> <u>(1～3月分、4～6月分、7～9月分及び10～12月分の各3か月分をそれぞれ3月末、6月末、9月末及び12月末に後払いする。)</u> <u>なお、1か月に満たない場合は、実日数による日割計算による。)</u></p>	<u>運用報酬1</u>	<p>(報酬額の計算方法) <u>取得価格総額×0.05% (1円未満切捨て)</u></p> <p>※ <u>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。)</u></p> <p>※ <u>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。</u></p> <p>(支払時期) <u>各決算期後3か月以内</u></p>

現 行 規 約		変 更 案	
<u>インセンティブ報酬</u> <u>1</u>	<p>(報酬額の計算方法) 決算期にて確定する当該営業期間の総収入額※の2% (但し、1営業期間の総収入額が80億円を超える部分 に対しては1.5%)に相当する金額 (1円未満切捨て)</p> <p>※ 総収入額とは、資産のうち、不動産(信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。)から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設使用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、及びこれらに類する収益の総額をいう。</p> <p>(支払時期) 各決算期後3か月以内</p>	<u>運用報酬2</u>	<p>(報酬額の計算方法) 決算期にて確定する当該営業期間の総収入額の1.2% (1円未満切捨て)</p> <p>※ 総収入額とは、資産のうち、不動産(信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。)から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設使用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、及びこれらに類する収益の総額をいう。</p> <p>(支払時期) 各決算期後3か月以内</p>
<u>インセンティブ報酬</u> <u>2</u>	<p>(報酬額の計算方法) 決算期にて確定する当該営業期間のインセンティブ報酬2控除前の税引前当期純利益の3%に相当する金額 (1円未満切捨て)</p>	<u>運用報酬3</u>	<p>(報酬額の計算方法) 分配可能基準額×3.8%× 1口当たり分配可能基準額の変動率(当該営業期間に係る1口当たり分配可能基準額÷当該営業期間を除く直近3営業期間に係る1口当たり分配可能基準額の平均) (1円未満切捨て)</p>

現 行 規 約		変 更 案	
			<p>※ <u>分配可能基準額とは、決算期にて確定する当該営業期間の運用報酬3及び控除対象外消費税控除前の税引前当期純利益をいい、運用資産の売却損益を含む。</u></p> <p>※ <u>1口当たり分配可能基準額は、分配可能基準額を各営業期間末時点の総口数（但し、本投資法人が自己投資口を取得し、各営業期間末時点において未処分又は未消却の自己投資口を保有する場合は、保有する自己投資口を除いた数とする。）で除することにより算出する。</u></p> <p>※ <u>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。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
	<p><u>(i) 投資口の併合又は分割</u> <u>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。</u></p> <p><u>(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</u> <u>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。</u></p>

現 行 規 約		変 更 案	
	(支払時期) 各決算期後3か月以内		※ 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。 (支払時期) 各決算期後3か月以内
<u>インセン ティブ報酬 3</u>	(報酬額の計算方法) 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0.25%に相当する金額(1円未満切捨て)	<u>運用報酬4</u>	(報酬額の計算方法) 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) <u>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)</u>

現 行 規 約		変 更 案	
	(支払時期) 取得した日が属する月の翌 月末まで		(支払時期) 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
(新設)	(新設)	<u>運用報酬5</u>	(報酬額の計算方法) <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。)の0.5%に相当する 金額(1円未満切捨て)</u> <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> (支払時期) <u>売却した日が属する月の翌 月末まで</u>
	(新設) (新設)	<p align="center"><u>第11章 附則</u></p> <p><u>第41条(施行日)</u> <u>2019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、2020年1月1日から生じるものと し、2020年1月1日以降に生じる資産 運用報酬から適用するものとする。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>	

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;">(新設)</p> <p style="text-align: right;">別紙 1</p> <p style="text-align: center;">資産運用の対象及び方針</p> <p>1. 資産運用の基本方針</p> <p>「都市型商業不動産への投資」を基本コンセプトとし、主として優良なオフィス（都市型業務施設）、繁華性の高い立地に位置する商業施設及び複合施設（複数の用途を有する施設のうち、主たる用途が優良なオフィス（都市型業務施設）である施設及び繁華性の高い立地に位置する主たる用途が商業施設である施設をいう。）の建物及びその敷地から構成される不動産等資産に投資し、また不動産等資産以外の不動産等（下記2. (1) に規定される特定資産をいう。以下同じ。）及びこれらの不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等（下記2. (2) に規定される特定資産をいう。以下同じ。）を投資対象とする。また投資対象のリターンとリスクを考慮した上で、東京だけではなく地方都市への分散投資をはかり、ポートフォリオ運用のメリットを發揮することを基本方針とする。</p>	<p><u>第42条（運用報酬3の計算に係る経過措置）</u> <u>2019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。）</u> <u>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、</u> <u>2019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。</u> <u>本条は、2021年12月31日にこれを削除するものとする。</u></p> <p style="text-align: right;">別紙 1</p> <p style="text-align: center;">資産運用の対象及び方針</p> <p>1. 資産運用の基本方針</p> <p>「都市型商業不動産への投資」を基本コンセプトとし、主として優良なオフィス（都市型業務施設）、繁華性の高いエリアに位置する商業施設（都市型商業施設）及びホテル（都市型宿泊施設）（都市型商業施設及び都市型宿泊施設を併せて「都市型商業施設等」という。以下同じ。）並びに都市型複合施設（複数の用途を有する施設のうち、主たる用途が優良なオフィス（都市型業務施設）である施設及び繁華性の高いエリアに位置する主たる用途が都市型商業施設等である施設をいう。以下同じ。）の建物及びその敷地から構成される不動産等資産に投資する。また投資対象のリターンとリスクを考慮した上で、東京だけではなく地方都市への分散投資をはかり、ポートフォリオ運用のメリットを發揮することを基本方針とする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>2. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲 (省略)</p> <p>3. 投資態度 (1) 本投資法人は、主として優良なオフィス（都市型業務施設）、繁華性の高い立地に位置する商業施設及び複合施設（複数の用途を有する施設のうち、主たる用途が優良なオフィス（都市型業務施設）である施設及び繁華性の高い立地に位置する主たる用途が商業施設である施設をいう。）（当該施設の建物の賃借権、それらが立地する土地の賃借権及び地上権、並びにこれらの資産のみを信託する信託の受益権を含む。）を投資対象とし、それらの組入比率については、その時々々の経済状況、不動産市況動向等を十分に考慮した上で設定する。</p> <p>(2)～(5) (省略)</p> <p>(6) 本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう）の価額の合計額の割合を75%以上とする。</p> <p>4. 資産運用の対象とする資産についての制限 (省略)</p> <p>5. 組入資産の貸付け (1)～(2) (省略)</p> <p>(3) 資産に属する不動産、不動産の賃借権及び地上権以外の資産の貸付は行わない。</p>	<p>2. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲 (現行どおり)</p> <p>3. 投資態度 (1) 本投資法人は、<u>上記1. に定める基本方針に従い、主として優良なオフィス（都市型業務施設）、繁華性の高いエリアに位置する都市型商業施設等及び都市型複合施設</u>を投資対象とし、それらの組入比率については、その時々々の経済状況、不動産市況動向等を十分に考慮した上で設定する。</p> <p>(2)～(5) (現行どおり)</p> <p>(6) 本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の割合を75%以上とする。</p> <p>4. 資産運用の対象とする資産についての制限 (現行どおり)</p> <p>5. 組入資産の貸付け (1)～(2) (現行どおり)</p> <p>(3) <u>本投資法人は、不動産、不動産の賃借権又は地上権の貸付に際して、これらに付随するその他の資産の貸付を行うことができるものとする。</u></p>

第2号議案 執行役員1名選任の件

執行役員大久保聡より、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2019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時までとします。

なお、執行役員選任に関する本議案は、2019年8月14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 (生年月日)	略歴	所有する 本投資法人の 投資口数
じょう ぎき よし ひろ 城 崎 好 浩 (1960年10月22日)	1984年4月 秀和株式会社入社 1989年1月 東京建物株式会社入社 1998年7月 株式会社東京建物プロパティ・ マネージメント(現 東京建物 株式会社) 出向 営業部長 2000年7月 東京建物不動産販売株式会社出 向 経営企画室次長兼マルチメ ディア営業グループ グループ リーダー 2008年3月 東京建物株式会社九州支店長 2012年3月 同社 関西支店長 2014年3月 同社 執行役員 関西支店長 2015年10月 同社 執行役員 関西支店長兼 関西住宅事業部長 2017年4月 同社 執行役員(現職) 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 2017年4月 同社 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及び東京建物株式会社執行役員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。

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、2019年8月14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 (生年月日)	略歴	所有する 本投資法人の 投資口数
のむらよしなが 埜村佳永 (1964年11月14日)	1987年4月 東京建物株式会社入社 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 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) 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 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 2015年1月 同社 財務部財務グループグループリーダー 2015年3月 同社 広報CSR部長 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 2017年4月 同社 取締役財務部長(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。

第4号議案 監督役員2名選任の件

監督役員出縄正人、草薙信久の両名より、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2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2019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	所有する 本投資法人の 投資口数
1	出縄正人 (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・石原法律事務所入所 1991年4月 沖信・石原・清法律事務所と改称 1999年1月 同事務所パートナー弁護士（現職） 2000年6月 株式会社金冠堂社外監査役（現職） 2002年4月 慶應義塾大学法学部非常勤講師（民法演習） 2003年7月 沖信・石原・清法律事務所をスプリング法律事務所と改称 2005年2月 株式会社アルベックス社外監査役 2007年7月 株式会社アドバイスリンク取締役（現職） 2007年9月 本投資法人監督役員（現職） 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） 2011年4月 最高裁判所司法研修所民事弁護教官 2013年4月 同司法研修所民事弁護上席教官 2014年9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） 2015年6月 イチカワ株式会社社外監査役（現職） 2015年9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）	0口

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略 歴	所 有 する 本投資法人の 投 資 口 数
2	くさ なぎ のぶ ひさ 草 薙 信 久 (1966年12月10日)	1989年4月 近畿日本ツーリスト株式会社 入社 1996年10月 中央監査法人（後のみずず監査 法人）入所 2007年9月 フロンティア・マネジメント株 式会社入社 2008年4月 仰星監査法人入所 2009年10月 仰星税理士法人代表社員（現 職） 2015年9月 本投資法人監督役員（現職） 2016年5月 公益財団法人千葉県消防協会 監事（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、株式会社金冠堂社外監査役、株式会社アドバイスリンク取締役及びイチカワ株式会社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及び公益財団法人千葉県消防協会監事を兼務しております。

両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。

第5号議案 補欠監督役員1名選任の件

監督役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠監督役員1名の選任をお願いするものです。本議案において、補欠監督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4号議案における監督役員の任期が満了するときまでとします。

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	所有する 本投資法人の 投資口数
かわぐちあきひろ 川口明浩 (1960年4月8日)	1985年4月 東京都庁入都 1996年10月 中央監査法人(後のみすず監査法人)入所 2007年12月 川口明浩公認会計士事務所代表(現職) 2016年4月 日本公認会計士協会千葉会副会長(現職) 2016年4月 公益財団法人日本法制学会監事(現職) 2018年6月 千葉県公益認定等審議会委員(現職)	0口

注：候補者川口明浩は、川口明浩公認会計士事務所代表、日本公認会計士協会千葉会副会長、公益財団法人日本法制学会監事及び千葉県公益認定等審議会委員を兼務しております。

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。

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5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。

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10)	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。
- ・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。