

平成 15 年 2 月 21 日

各 位

不動産投信発行者名
ジャパンリアルエステイト投資法人
執行役員 馬場 米一郎
(コード番号 8952)
問合せ先(資産運用業務委託先)
ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
企画部長 山中 拓郎
TEL.03-3211-7921

規約の変更に関するお知らせ

当投資法人は、平成 15 年 1 月 16 日付け日本経済新聞にて公告の通り、平成 15 年 3 月 28 日に第 2 回投資主総会を開催する予定であり、平成 15 年 2 月 21 日開催の役員会において、規約の変更に関し下記の通り決議いたしましたので、お知らせいたします。

なお、下記記載の規約の変更は、当該投資主総会の議案であり、平成 15 年 3 月 28 日に開催される当投資法人の第 2 回投資主総会での承認可決をもって有効な規約となります。

記

1. 規約変更の理由

(1) 運用報酬に関する規約変更

(第 38 条関係)

当投資法人が資産の運用を委託する投資信託委託業者に支払う資産運用報酬のうち、期間報酬について、上場後の順調な外部成長による運用資産規模の拡大を考慮し、その料率を引き下げることとし、よりインセンティブの働く報酬体系にするべく、第 38 条における当該規定を変更する。

また、第 1 期の期間報酬の取扱いを定めた但書等について、今後は適用がないことから、第 38 条における当該規定を削除する。

(附則第 1 条関係)

上記の第 38 条の変更に関する実施日を平成 15 年 4 月 1 日とする旨、附則第 1 条において規定する。なお、本附則については、実施日経過後、これを削除する。

(2) その他の事項に関する規約変更

(第 9 条関係)

投資主総会の開催場所について、投資主の利便性を考慮し、適時適切な会場確保を目的として、東京都各区内のいずれかとする旨、第 9 条第 2 項において規定する。

(第 11 条関係)

執行役員が、現行規約に基づき、上限である 2 名選任された場合、または全ての執行役員に欠員もしくは事故ある場合の投資主総会の議長選任手続を明確化するため、第 11 条の規定を変更する。

(第12条関係)

投資主総会の普通決議について、議決権を行使した投資主の意思を最大限尊重するべく、第12条第1項の規定を変更する。

また、投資主総会における審議の充実を期するため、議決権行使を投資主本人または他の投資主を代理人とする旨、第12条第2項において規定する。

(第24条関係)

引用する財務省令の改正等に伴い、第24条第1項において字句を修正する。

また、不動産取得税の課税標準の特例に係る要件を踏まえて規定されている第24条第3項について、その適用期間を当該要件の存する限りとする旨、規定する。

(第33条関係)

既存の投資主への影響を最小限に抑えつつ、当投資法人の今後の資金調達における機動性・柔軟性を確保するため、営業期間中の新規投資口発行に伴い、日割計算による金銭の分配を可能とする枠組みを導入する旨、第33条第6項において規定する。

2. 規約変更の内容

現行規約の一部を下記変更案のとおり改める(変更箇所は下線の部分)。

(1) 運用報酬に関する規約変更

| 現行規約 | 変更案 | | | | | | | | |
|--|--|-----------|------|--|--|----|-----------|------|---|
| <p>(投資信託委託業者に対する資産運用報酬の支払いに関する基準)</p> <p>第38条 投資信託委託業者に対する資産運用報酬は、期間報酬、インセンティブ報酬、取得報酬、譲渡報酬から構成されます。それぞれの報酬の計算方法と支払時期は、以下の通りです。</p> | <p>(投資信託委託業者に対する資産運用報酬の支払いに関する基準)</p> <p>第38条 (現行のとおり)</p> | | | | | | | | |
| <table border="1"><thead><tr><th>報酬</th><th>計算方法と支払時期</th></tr></thead><tbody><tr><td>期間報酬</td><td>営業期間における、経常キャッシュフローに応じ、下記の計算式により求められた金額の合計額。なお、ここで経常キャッシュフローとは、この投資法人の損益計算書上の経常損益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益(特別損益の部に計上されるものを除きます。)を除いた金額とします(以下「CF」といいます。)。また期間報酬の計算に際しては、当該期間報酬及び以下に規定するインセンティブ報酬控除前のCFを基準とします。支払時期は、当該営業期間に係る決算日後3ヶ月以内とします。<u>但し、第1期の営業期間(平成14年3月31日までの期間)に限り、平</u></td></tr></tbody></table> | 報酬 | 計算方法と支払時期 | 期間報酬 | 営業期間における、経常キャッシュフローに応じ、下記の計算式により求められた金額の合計額。なお、ここで経常キャッシュフローとは、この投資法人の損益計算書上の経常損益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益(特別損益の部に計上されるものを除きます。)を除いた金額とします(以下「CF」といいます。)。また期間報酬の計算に際しては、当該期間報酬及び以下に規定するインセンティブ報酬控除前のCFを基準とします。支払時期は、当該営業期間に係る決算日後3ヶ月以内とします。 <u>但し、第1期の営業期間(平成14年3月31日までの期間)に限り、平</u> | <table border="1"><thead><tr><th>報酬</th><th>計算方法と支払時期</th></tr></thead><tbody><tr><td>期間報酬</td><td>営業期間における、経常キャッシュフローに応じ、下記の計算式により求められた金額の合計額。なお、ここで経常キャッシュフローとは、この投資法人の損益計算書上の経常損益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益(特別損益の部に計上されるものを除きます。)を除いた金額とします(以下「CF」といいます。)。また期間報酬の計算に際しては、当該期間報酬及び以下に規定するインセンティブ報酬控除前のCFを基準とします。支払時期は、当該営業期間に係る決算日後3ヶ月以内とします。</td></tr></tbody></table> | 報酬 | 計算方法と支払時期 | 期間報酬 | 営業期間における、経常キャッシュフローに応じ、下記の計算式により求められた金額の合計額。なお、ここで経常キャッシュフローとは、この投資法人の損益計算書上の経常損益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益(特別損益の部に計上されるものを除きます。)を除いた金額とします(以下「CF」といいます。)。また期間報酬の計算に際しては、当該期間報酬及び以下に規定するインセンティブ報酬控除前のCFを基準とします。支払時期は、当該営業期間に係る決算日後3ヶ月以内とします。 |
| 報酬 | 計算方法と支払時期 | | | | | | | | |
| 期間報酬 | 営業期間における、経常キャッシュフローに応じ、下記の計算式により求められた金額の合計額。なお、ここで経常キャッシュフローとは、この投資法人の損益計算書上の経常損益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益(特別損益の部に計上されるものを除きます。)を除いた金額とします(以下「CF」といいます。)。また期間報酬の計算に際しては、当該期間報酬及び以下に規定するインセンティブ報酬控除前のCFを基準とします。支払時期は、当該営業期間に係る決算日後3ヶ月以内とします。 <u>但し、第1期の営業期間(平成14年3月31日までの期間)に限り、平</u> | | | | | | | | |
| 報酬 | 計算方法と支払時期 | | | | | | | | |
| 期間報酬 | 営業期間における、経常キャッシュフローに応じ、下記の計算式により求められた金額の合計額。なお、ここで経常キャッシュフローとは、この投資法人の損益計算書上の経常損益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益(特別損益の部に計上されるものを除きます。)を除いた金額とします(以下「CF」といいます。)。また期間報酬の計算に際しては、当該期間報酬及び以下に規定するインセンティブ報酬控除前のCFを基準とします。支払時期は、当該営業期間に係る決算日後3ヶ月以内とします。 | | | | | | | | |

| 現行規約 | | 変更案 | |
|-----------|---|-----------|---|
| | <p>成 13 年 12 月 20 日までに投資信託委託業者がこの投資法人に対して提出するこの投資法人の第 1 期の営業期間の予想 CF に基づき下記計算式で求められた金額の 70% に相当する金額(以下「暫定報酬」といいます。)を平成 13 年 12 月 31 日までに投資信託委託業者に支払うこととします。この場合、この投資法人は、第 1 期の営業期間決算後に、当該営業期間に係る実際の CF を基に算定された期間報酬から暫定報酬を差し引いた残額を支払います。また、当該期間報酬が暫定報酬より少ない場合は、その差額を投資信託委託業者がこの投資法人に返還することによって、一切の精算を終えるものとします。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・CF が 25 億円(*)未満の部分に対し、10.0% を乗じて得た金額 ・CF が 25 億円(*)以上 40 億円(*)未満の部分に対し、7.0% を乗じて得た金額 ・CF が 40 億円(*)以上 55 億円(*)未満の部分に対し、5.0% を乗じて得た金額 ・CF が 55 億円(*)以上の部分に対し、3.0% を乗じて得た金額 <p>(*)の金額については、第 1 期の営業期間についてのみ、投資法人が投信法 187 条の登録を受けた日から平成 14 年 3 月 31 日までの日数を 183 で除した数値を乗じた金額とします。</p> | | |
| インセンティブ報酬 | (記載省略) | インセンティブ報酬 | (現行のとおり) |
| 取得報酬 | (記載省略) | 取得報酬 | (現行のとおり) |
| 譲渡報酬 | (記載省略) | 譲渡報酬 | (現行のとおり) |
| | <p>なお、各報酬の支払いに際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座へ振込により支払うものとします。</p> <p>(新 設)</p> | | <p>(現行のとおり)</p> <p>附 則 第 1 条 第 38 条の変更は、平成 15 年 4 月 1 日から実施します。</p> |

(2) その他の事項に関する規約変更

| 現行規約 | 変更案 |
|--|---|
| <p>(招集) 第9条 (記載省略) (新設)</p> <p>(議長) 第11条 投資主総会の議長は、この投資法人を代表する執行役員がこれに当たります。</p> <p>(決議) 第12条 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の過半数をもって決します。</p> <p>(新設)</p> <p>(投資態度) 第24条 この投資法人は、資産の総額のうち占める不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権(不動産、地上権若しくは土地の賃借権のみに信託をするものに限ります。)及び匿名組合出資持分(不動産、地上権若しくは不動産の賃借権のみに運用するものに限ります。)の価額の割合として財務省令(平成13年6月6日財務省令第44号第3条)で定める割合が100分の75以上となるように運用します。ここで匿名組合出資持分とは、当事者の一方が相手方の行う資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行なうことを約する契約に係る出資の持分とします。</p> <p>2.(記載省略)</p> <p>3.この投資法人は、資産の運用の方針として、前項に加えて、平成14年4月1日以後の各年度において取得する不動産の価額の合計額の当該年度に取得する特定資産の価額の合計額に占める割合を、特定不動産の割合の2分の1以上となるように運用します。</p> | <p>(招集) 第9条 (現行のとおり) 2.投資主総会は、本店の所在地若しくはこれに隣接する地又は役員会の決議に基づいて東京都各区内において招集します。</p> <p>(議長) 第11条 投資主総会の議長は、執行役員が1名の場合はその執行役員が、執行役員が2名の場合は、役員会のあらかじめ定めた順序により執行役員の1名がこれに当たります。すべての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会のあらかじめ定めた順序により、監督役員の1名がこれに当たります。</p> <p>(決議) 第12条 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって決します。</p> <p>2.投資主は、議決権を有する他の投資主に委託してその議決権を行使することができます。</p> <p>(投資態度) 第24条 この投資法人は、資産の総額のうち占める不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権(不動産、地上権若しくは土地の賃借権のみに信託をするものに限ります。)及び匿名組合出資持分(不動産、地上権若しくは不動産の賃借権のみに運用するものに限ります。)の価額の割合として財務省令で定める割合が100分の75以上となるように運用します。ここで匿名組合出資持分とは、当事者の一方が相手方の行う資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行なうことを約する契約に係る出資の持分とします。</p> <p>2.(現行のとおり)</p> <p>3.この投資法人は、資産の運用の方針として、前項に加えて、平成14年4月1日以後の各年度において取得する不動産の価額の合計額の当該年度に取得する特定資産の価額の合計額に占める割合を、特定不動産の割合の2分の1以上となるように運用します。なお、本項に定める方針</p> |

| 現行規約 | 変更案 |
|---|---|
| <p>4 .(記載省略)</p> <p>5 .(記載省略)</p> <p>6 .(記載省略)</p> <p>(金銭の分配の方針)</p> <p>第 33 条 この投資法人は、毎決算期後に、以下の方針に基づき金銭の分配を行ないます。</p> <p>(1)(記載省略)</p> <p>(2)(記載省略)</p> <p>(3)(記載省略)</p> <p>(4)(記載省略)</p> <p>(5)(記載省略)</p> <p>(新 設)</p> | <p><u>につきましては、不動産取得税の課税標準の特例に係る当該要件の存する限り適用するものとします。</u></p> <p>4 .(現行のとおり)</p> <p>5 .(現行のとおり)</p> <p>6 .(現行のとおり)</p> <p>(金銭の分配の方針)</p> <p>第 33 条 (現行のとおり)</p> <p>(1)(現行のとおり)</p> <p>(2)(現行のとおり)</p> <p>(3)(現行のとおり)</p> <p>(4)(現行のとおり)</p> <p>(5)(現行のとおり)</p> <p><u>(6) この投資法人の営業期間中に投資口を追加発行するときは、当該投資口に対応する金銭の分配の金額については、役員会の決議に基づき、日割りにより計算することができるものとします。</u></p> |

3 . 投資主総会等の日程

平成 15 年 1 月 16 日 第 2 回投資主総会開催公告

平成 15 年 2 月 21 日 第 2 回投資主総会提出議案の役員会承認

平成 15 年 3 月 13 日 第 2 回投資主総会招集通知発送(予定)

平成 15 年 3 月 28 日 第 2 回投資主総会開催(上記の規約変更案等を付議)

以上

本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。