平成21年5月19日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区六本木六丁目10番1号
六本木ヒルズ森タワー37階
FCレジデンシャル投資法人
代表者名　執行役員　金子　幸司
（コード番号：8975）
資産運用会社名
ファンドクリエーション不動産投信株式会社
代表者名　代表取締役　金子　幸司
問合せ先　投資管理部ｼﾆｱﾏﾈｰｼﾞｬｰ　黒島　栄二郎
TEL. 03-5413-5348

規約の変更及び役員の選任並びに会計監査人の選任に関するお知らせ

FCレジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成21年5月19日開催の本投資法人役員会において、規約の変更及び役員の選任並びに会計監査人の選任について平成21年6月22日に開催される予定の第4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、下記記載の規約の変更及び役員の選任並びに会計監査人の選任は、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. 規約の変更について

変更の理由は以下のとおりです。

(1) 証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）及び証券取引法等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（平成18年法律第66号）の施行による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）及び金融商品取引法（昭和23年法律第25号）並びにその他投資法人及び資産運用会社に関する法令の整備・改正に伴い、参照条文、必要な字句等の修正を行うものです。

(2) 前回の規約変更により発行を可能とした短期投資法人債に関する経過規定を削除するものです。

(3) 租税特別措置法改正に伴い、投資法人に係る課税の特例適用を受けるための要件の一つである借入先の定義が変更されたことから、当該定義を変更するものです。

(4) 平成21年の税制改正にて、投資法人の導管性要件のうち、支払配当の額が配当可能所得の金額の100分の90相当額を超えていることとする要件が、支払配当の額が配当可能利益の額の100分の90相当額を超えていることとすることに変更され、併せて、負ののれんがある場合に、その発生事業年度において配当可能利益の額から控除する等所要の調整措置が講じられたことに伴い、該当条文を修正し、又は必要な条項を新設するものです。

(5) 株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（平成16年法律第88号）の施行によるいわゆる投資口の電子化に対応するため、必要な字句等の修正を行うものです。

(6) その他、字句の修正、表現の統一及び定義の明確化を行うものです。

（規約の変更の詳細につきましては、別紙「第４回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。）

2. 役員の選任について

本投資法人の現執行役員金子幸司及び現監督役員斎藤宏並びに工藤象三は平成21年6月23日をもって任期満了となるため、本投資主総会に、執行役員１名及び監督役員２名を選任する旨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名を選任する旨の議案を提出するものです。

（役員の選任の詳細につきましては、別紙「第４回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。）

3. 会計監査人の選任について

本投資法人は投資信託及び投資法人に関する法律第108条第3項に基づき、平成21年4月10日に役員会の決議をもって、三優監査法人を一時会計監査人として選任しております。ついては、平成21年6月22日付で三優監査法人を会計監査人として選任する旨の議案を提出するものです。

（会計監査人の選任の詳細につきましては、別紙「第４回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。）

4. 日程

平成21年 5月 19日	第４回投資主総会提出議案の役員会承認
平成21年 6月 3日	第４回投資主総会招集通知の発送（予定）
平成21年 6月 22日	第４回投資主総会（予定）

以　上

【添付書類】　第４回投資主総会招集ご通知

※ 本資料の配布先：兜クラブ、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://www.fcric.co.jp

平成21年６月３日

投 資 主 各 位

東京都港区六本木六丁目10番１号
ＦＣレジデンシャル投資法人
執行役員　金　子　幸　司

第４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４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の上、同封の議決権行使書面に議案に対する賛否をご表示いただき、平成21年６月19日（金曜日）午後５時までに到着するようご送付くださいますようお願い申し上げます。
また、本投資法人におきましては、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第93条第１項に基づき、本投資法人規約第15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、**投資主様が当日ご出席になられず、かつ、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。**

＜本投資法人規約抜粋＞
第15条（みなし賛成）
１．投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす。
２．前項の規定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。

敬　具

記

１．日　　時　平成21年６月22日（月曜日）午前10時00分
２．場　　所　東京都新宿区霞ヶ丘町７番１号
日本青年館　501会議室
（末尾の会場ご案内図をご参照ください。）
３．投資主総会の目的である事項
決 議 事 項
第１号議案　規約一部変更の件
第２号議案　執行役員１名選任の件
第３号議案　補欠執行役員１名選任の件
第４号議案　監督役員２名選任の件
第５号議案　補欠監督役員１名選任の件
第６号議案　会計監査人選任の件

以　上

（お願い）
◎当日ご出席の際は、お手数ですが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。
◎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１名を代理人として投資主総会にご出席いただくことが可能ですので、代理権を証する書面を議決権行使書面とともに会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
◎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生じた場合には、修正後の事項を本投資法人ホームページ（http://www.fcric.co.jp/）に掲載いたしますので、ご了承ください。
◎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ファンドクリエーション不動産投信株式会社による「運用状況報告会」を開催いたしますので、あわせてご参加くださいますようお願い申し上げます。

投資主総会参考書類

議案及び参考事項

第１号議案　規約一部変更の件

１．変更の理由

(1) 証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）及び証券取引法等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（平成18年法律第66号）の施行による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）及び金融商品取引法（昭和23年法律第25号）並びにその他投資法人及び資産運用会社に関する法令の整備・改正に伴い、参照条文、必要な字句等の修正を行うものです。

(2) 前回の規約変更により発行を可能とした短期投資法人債に関する経過規定を削除するものです。

(3) 租税特別措置法改正に伴い、投資法人に係る課税の特例適用を受けるための要件の一つである借入先の定義が変更されたことから、当該定義を変更するものです。

(4) 平成21年の税制改正にて、投資法人の導管性要件のうち、支払配当の額が配当可能所得の金額の100分の90相当額を超えていることとする要件が、支払配当の額が配当可能利益の額の100分の90相当額を超えていることとすることに変更され、併せて、負ののれんがある場合に、その発生事業年度において配当可能利益の額から控除する等所要の調整措置が講じられたことに伴い、該当条文を修正し、又は必要な条項を新設するものです。

(5) 株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（平成16年法律第88号）の施行によるいわゆる投資口の電子化に対応するため、必要な字句等の修正を行うものです。

(6) その他、字句の修正、表現の統一及び定義の明確化を行うものです。

２．変更の内容

現行の規約の一部を、次のとおり変更しようとするものであります。

（下線は変更部分を示します。）

現　行　規　約	変　更　案
第１章　総　則	第１章　総　則
第１条（商　号） 本投資法人は、FCレジデンシャル投資法人と称し、英文ではFC Residential Investment Corporationと表示する。	第１条（商　号） 本投資法人は、FCレジデンシャル投資法人と称し、英文ではFC Residential Investment Corporationと表示する。
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、投資法人の資産を主として不動産などの特定資産（投信法第２条第１項に掲げる資産をいう。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、投資法人の資産を主として不動産などの特定資産（投信法第２条第１項に掲げる資産をいう。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３条（本店の所在地） 本投資法人は、本店を東京都港区に置く。	第３条（本店の所在地） 本投資法人は、本店を東京都港区に置く。
第４条（公告方法） 本投資法人は、電子公告を公告方法とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合には、日本経済新聞に掲載<u>して</u>行う。	第４条（公告方法） 本投資法人は、電子公告を公告方法とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合には、日本経済新聞に掲載<u>する方法により</u>行う。
第２章　投資口	第２章　投資口
第５条（発行可能投資口総口数） １．本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とする。	第５条（発行可能投資口総口数） １．本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とする。

現　行　規　約	変　更　案
２．本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとする。	２．本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとする。
３．本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得てその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができる。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいう。）１口当たりの払込金額は、執行役員が決定し、本投資法人の保有する資産（以下「運用資産」という。）の内容に照らし公正な金額として役員会が承認する金額とする。	３．本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得てその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができる。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいう。）１口当たりの払込金額（募集投資口１口と引換えに払い込む金銭の額をいう。）は、執行役員が決定し、本投資法人の保有する資産（以下「運用資産」という。）の内容に照らし公正な金額として役員会が承認する金額とする。
第６条（投資口の取扱いに関する事項） 本投資法人が発行する投資証券の種類、投資主名簿（証券保管振替制度による実質投資主（以下「実質投資主」という。）に関する名簿（以下「実質投資主名簿」という。）を含む。以下同じ。）への記載又は記録、投資証券の再発行その他の手続き及びその手数料については、法令又は本規約の他、役員会の定めるところによる。	第６条（投資口の取扱いに関する事項） 本投資法人の投資主名簿への記載又は記録、投資主の権利の行使その他の手続及びその手数料については、法令又は本規約の他、役員会の定めるところによる。
第７条（最低純資産額） 本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とする。	第７条（最低純資産額） 本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とする。

現　行　規　約	変　更　案
第８条（投資主の請求による投資口の払戻し） 本投資法人は、投資主（実質投資主を含む。以下同じ。）の請求による投資口の払戻しを行わない。	第８条（投資主の請求による投資口の払戻し） 本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わない。
第３章　投資主総会	第３章　投資主総会
第９条（招　集） １．本投資法人の投資主総会は、原則として、２年に１回開催する。 ２．投資主総会は、法令に別段の定めがある場合の他、執行役員が１名の場合は当該執行役員が、執行役員が２名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の１名が招集する。 ３．投資主総会を招集するには、投資主総会の日の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。	第９条（招　集） １．本投資法人の投資主総会は、原則として、２年に１回開催する。 ２．投資主総会は、法令に別段の定めがある場合の他、執行役員が１名の場合は当該執行役員が、執行役員が２名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の１名が招集する。 ３．投資主総会を招集するには、投資主総会の日の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通知を発する。
第10条（議　長） 投資主総会の議長は、執行役員が１名の場合は当該執行役員が、執行役員が２名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の１名がこれにあたる。すべての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会において予め定めた順序に従い、監督役員の１名がこれにあたる。	第10条（議　長） 投資主総会の議長は、執行役員が１名の場合は当該執行役員が、執行役員が２名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の１名がこれにあたる。すべての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会において予め定めた順序に従い、監督役員の１名がこれにあたる。

現　行　規　約	変　更　案
第11条（決　議） 投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行う。	第11条（決　議） 投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行う。
第12条（議決権の代理行使） 1．投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができる。 2．前項の場合において当該投資主又は代理人は、投資主総会毎にその代理権を証する書面を予め本投資法人に提出し又はかかる書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しなければならない。代理権を証する書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しようとする投資主又は代理人は、あらかじめ、本投資法人に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。	第12条（議決権の代理行使） 1．投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができる。 2．前項の場合において当該投資主又は代理人は、投資主総会毎にその代理権を証する書面を本投資法人に提出し又はかかる書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しなければならない。代理権を証する書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しようとする投資主又は代理人は、あらかじめ、本投資法人に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。
第13条（書面による議決権の行使） 1．書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」という。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行う。 2．前項の規定により書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。	第13条（書面による議決権の行使） 1．書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」という。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行う。 2．前項の規定により書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

現　行　規　約	変　更　案
第14条（電磁的方法による議決権の行使） 1．電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行う。 2．前項の規定により、電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。	第14条（電磁的方法による議決権の行使） 1．電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行う。 2．前項の規定により、電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。
第15条（みなし賛成） 1．投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす。 2．前項の規定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。	第15条（みなし賛成） 1．投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす。 2．前項の規定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。
第16条（基準日） 1．決算期（第36条において定義する。以下同じ。）から３か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の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、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる者とする。	第16条（基準日） 1．決算期（第36条において定義する。以下同じ。）から３か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の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、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる者とする。

現　行　規　約	変　更　案
２．前項のほか、本投資法人は、役員会の決議を経て法令に従い予め公告し、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき者とすることができる。	２．前項の規定にかかわらず、本投資法人は、役員会の決議を経て法令に従い予め公告し、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使することができる者とすることができる。
第17条（投資主総会議事録） 投資主総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又は記録した議事録を作成する。作成した議事録は10年間、本投資法人の本店に備えおく。	第17条（投資主総会議事録） 投資主総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又は記録した議事録を作成する。作成した議事録は10年間、本投資法人の本店に備えおく。
第４章　役員及び役員会	第４章　役員及び役員会
第18条（役員の員数及び役員会の構成） 本投資法人の執行役員は１名以上、監督役員は２名以上（ただし、執行役員の数に１を加えた数以上とする。）とし、役員（執行役員及び監督役員をいう。以下同じ。）は役員会を構成する。	第18条（役員の員数及び役員会の構成） 本投資法人の執行役員は１名以上、監督役員は２名以上（ただし、執行役員の数に１を加えた数以上とする。）とし、役員（執行役員及び監督役員をいう。以下同じ。）は役員会を構成する。
第19条（役員の選任及び任期） １．役員は、投資主総会の決議によって選任する。 ２．役員の任期は、選任後２年とする。ただし、補欠として又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とする。	第19条（役員の選任及び任期） １．役員は、投資主総会の決議によって選任する。 ２．役員の任期は、選任後２年とする。ただし、補欠として又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とする。
第20条（役員の報酬の支払基準） 本投資法人の役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次の通りとする。	第20条（役員の報酬の支払基準） 本投資法人の役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次の通りとする。

現　行　規　約	変　更　案
(1) 各執行役員の報酬は、一人当たり月額80万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払う。 (2) 各監督役員の報酬は、一人当たり月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払う。	(1) 各執行役員の報酬は、一人当たり月額80万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払う。 (2) 各監督役員の報酬は、一人当たり月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払う。
第21条（役員の賠償責任の免除） 本投資法人は、役員の投信法第115条の６第１項の責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができる。	第21条（役員の賠償責任の免除） 本投資法人は、役員の投信法第115条の６第１項の責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができる。
第22条（招集及び議長） １．役員会は、法令に別段の定めがある場合の他、執行役員が１名の場合は当該執行役員が、執行役員が２名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の１名が招集し、その議長となる。 ２．役員会の招集通知は、役員会の日の３日前までに、役員の全員に対して発する。ただし、役員の全員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は招集手続を省略することができる。	第22条（招集及び議長） １．役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が１名の場合は当該執行役員が、執行役員が２名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の１名が招集し、その議長となる。 ２．役員会の招集通知は、役員会の日の３日前までに、役員の全員に対して発する。ただし、役員の全員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は招集手続を省略することができる。

現　行　規　約	変　更　案
第23条（決議） 役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、その構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数の議決をもって行う。	第23条（決議） 役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、議決に加わることのできる構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数の議決をもって行う。
第24条（役員会議事録） 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又は記録した議事録を作成し、出席した役員が、これに署名、記名押印又は電子署名する。作成した議事録は本投資法人の本店に10年間備え置く。	第24条（役員会議事録） 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又は記録した議事録を作成し、出席した役員が、これに署名、記名押印又は電子署名する。作成した議事録は本投資法人の本店に10年間備え置く。
第25条（役員会規則） 役員会に関する事項については、法令及び本規約に定めるものの他、役員会において定める役員会規則による。	第25条（役員会規則） 役員会に関する事項については、法令及び本規約に定めるものの他、役員会において定める役員会規則による。
第５章　会計監査人	第５章　会計監査人
第26条（会計監査人の選任） 会計監査人は、投資主総会の決議によって選任する。	第26条（会計監査人の選任） 会計監査人は、投資主総会の決議によって選任する。
第27条（会計監査人の任期） １．会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとする。 ２．会計監査人は、前項の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなす。	第27条（会計監査人の任期） １．会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとする。 ２．会計監査人は、前項の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなす。

現　行　規　約	変　更　案
第28条（会計監査人の報酬の支払基準） 会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に1,500万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後３か月以内に支払う。	第28条（会計監査人の報酬の支払基準） 会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に1,500万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後３か月以内に支払う。
第６章　資産運用の対象及び方針	第６章　資産運用の対象及び方針
第29条（資産運用の基本方針） 本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行う。	第29条（資産運用の基本方針） 本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行う。
第30条（投資方針） １．本投資法人は、東京都心を中心に、その他首都圏及び政令指定都市等に立地する主たる用途を居住施設又はホテルとする不動産等を主な投資対象とする。 ２．個々の投資対象の選別に際しては、①一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等の「マクロ要因」、②立地エリアの周辺環境、都市計画の状況など将来性及び安定性等の「地域的要因」、及び③詳細な物件調査（経済的調査、物理的調査及び法的調査を含む。）の結果等の「個別的要因」を総合的に検討するものとする。	第30条（投資方針） １．本投資法人は、東京都心を中心に、その他首都圏及び政令指定都市等に立地する主たる用途を居住施設又はホテルとする不動産等を主な投資対象とする。 ２．個々の投資対象の選別に際しては、①一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等の「マクロ要因」、②立地エリアの周辺環境、都市計画の状況など将来性及び安定性等の「地域的要因」、及び③詳細な物件調査（経済的調査、物理的調査及び法的調査を含む。）の結果等の「個別的要因」を総合的に検討するものとする。

現　行　規　約	変　更　案
3．本投資法人は、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、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。）の価額の合計額の本投資法人の保有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるように運用する。	3．本投資法人は、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、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。）の価額の合計額の本投資法人の保有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるように運用する。
（新設）	4．本投資法人は、その有する資産の総額のうちに占める不動産等（不動産（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。）第37条第３項第２号イ、ロ及びホに掲げる資産をいう。以下この項において同じ。）、不動産の賃借権、同号ヘに掲げる資産、地上権及び地役権並びにこれらの資産を信託する信託の受益権をいう。）の価額の割合を100分の70以上とするものとする。
4．本投資法人は、運用資産に関連して取得する金銭（運用資産の売却代金、有価証券に係る配当金、償還金及び利子等、金銭債権に関する利息及び遅延損害金、匿名組合出資持分に係る分配金、不動産の賃貸収入その他収入金を含むがこれらに限られない。）を再投資することができる。	5．本投資法人は、運用資産に関連して取得する金銭（運用資産の売却代金、有価証券に係る配当金、償還金及び利子等、金銭債権に関する利息及び遅延損害金、匿名組合出資持分に係る分配金、不動産の賃貸収入その他収入金を含むがこれらに限られない。）を再投資することができる。
第31条（資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲）	第31条（資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲）
1．本投資法人は不動産等及び不動産対応証券（以下「不動産関連資産」という。）を主要な投資対象とする。	1．本投資法人は不動産等及び不動産対応証券（以下「不動産関連資産」という。）を主要な投資対象とする。

現　行　規　約	変　更　案
2．前項に規定する不動産等とは、次に掲げるものをいう。 (1) 不動産 (2) 不動産の賃借権 (3) 地上権 (4) 不動産、土地の賃借権及び地上権のみ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が、有価証券（投信法第２条第５項に規定する有価証券をいう。以下同じ。）に該当するものを除く。） (5) 第１号乃至第３号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（有価証券に該当するものを除く。） (6) 当事者の一方が相手方の行う前各号に掲げる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うことを約する契約に係る出資の持分（有価証券に該当するものを除く。以下「不動産に関する匿名組合出資持分」という。） (7) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分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（有価証券に該当するものを除く。）	2．前項に規定する不動産等とは、次に掲げるものをいう。 (1) 不動産 (2) 不動産の賃借権 (3) 地上権 (4) 不動産、土地の賃借権及び地上権のみ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。） (5) 第１号乃至第３号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 (6) 当事者の一方が相手方の行う前各号に掲げる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うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」という。） (7) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分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

現　行　規　約	変　更　案
３．第１項に規定する不動産対応証券とは、次の各号に掲げるもののうち資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とするものをいう。	３．第１項に規定する不動産対応証券とは、次の各号に掲げるもののうち資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とするものをいう。
(1) 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含む。以下「資産流動化法」という。）第２条第９項に規定する優先出資証券をいう。）	(1) 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含む。以下「資産流動化法」という。）第２条第９項に規定する優先出資証券をいう。）
(2) 投資信託受益証券（投信法第２条第12項に規定する受益証券をいう。）	(2) 投資信託受益証券（投信法第２条第７項に規定する受益証券をいう。）
(3) 投資証券（投信法第２条第22項に規定する投資証券をいう。）	(3) 投資証券（投信法第２条第15項に規定する投資証券をいう。）
(4) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第２条第15項に規定する受益証券をいう。）	(4) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第２条第15項に規定する受益証券をいう。）
４．本投資法人は、不動産関連資産の他、次に掲げる特定資産に投資することができる。	４．本投資法人は、不動産関連資産の他、次に掲げる特定資産に投資することができる。
(1) 預金	(1) 預金
(2) コール・ローン	(2) コール・ローン
(3) 譲渡性預金証書	(3) 譲渡性預金証書
(4) 有価証券（不動産関連資産及び前各号に該当するものを除く。）	(4) 有価証券（第２項第４号乃至第７号、前各号、第５号、第８号、第５項第１号、第７号及び第８号に該当するものを除く。）
(5) 不動産の管理会社等の株式（実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限る。）	(5) 不動産の管理会社等の株式（実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限る。）

現　行　規　約	変　更　案
(6) 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含む。以下「投信法施行令」という。）第３条第11号に規定するものをいう。ただし、預金及びコール・ローンを除く。）	(6) 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含む。以下「投信法施行令」という。）第３条第７号に規定するものをいう。ただし、前各号に掲げる資産を除く。）
(7) 金融先物取引に係る権利（投信法施行令第３条第13号に規定するものをいう。）	(削除)
(8) 金融デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第３条第14号に規定するものをいう。）	(7) デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第３条第２号に規定するものをいう。）
(9) 信託財産を主として前各号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（有価証券に該当するものを除く。）	(8) 信託財産を主として前各号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
５．本投資法人は、不動産関連資産及び前項に規定する特定資産のほか、不動産関連資産への投資に当たり必要がある場合には、次に掲げる資産に投資することができる。	５．本投資法人は、不動産関連資産及び前項に規定する特定資産のほか、不動産関連資産への投資に当たり必要がある場合には、次に掲げる資産に投資することができる。
(1) 会社法（昭和17年法律第86号。その後の改正を含む。）に規定する持分会社の出資持分（実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限る。）	(1) 会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含む。）に規定する持分会社の出資持分（実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限る。）
(2) 資産流動化法に規定する特定出資（実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限る。）	(2) 資産流動化法に規定する特定出資（実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限る。）

現　行　規　約	変　更　案
(3) 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含む。（以下「商標法」という。）に基づく商標権並びにその専用使用権（商標法第30条に規定するものをいう。）及び通常使用権（商標法第31条に規定するものをいう。）をいう。）	(3) 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含む。）（以下「商標法」という。）に基づく商標権並びにその専用使用権（商標法第30条に規定するものをいう。）及び通常使用権（商標法第31条に規定するものをいう。）
(4) 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含む。（以下「著作権法」という。）に基づく著作権並びに著作者人格権（著作権法第17条第１項に規定するものをいう。）及び著作隣接権（著作権法第89条に規定するものをいう。）をいう。）	(4) 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含む。）（以下「著作権法」という。）に基づく著作権並びに著作者人格権（著作権法第17条第１項に規定するものをいう。）及び著作隣接権（著作権法第89条に規定するものをいう。）
(5) 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含む。）に規定す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	(5) 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含む。）に規定す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
(6) 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。）で規定する動産のうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加されたもの	(6) 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。）で規定する動産のうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加されたもの
(7) 前各号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（有価証券に該当するものを除く。）	(7) 前各号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
(8) 民法第667条に規定する組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸、運営又は管理等を目的としたものに限る。）	(8) 民法第667条に規定する組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸、運営又は管理等を目的としたものに限る。）

現　行　規　約	変　更　案
(9) 各種保険契約に係る権利（不動産関連資産の投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限る。）	(9) 各種保険契約に係る権利（不動産関連資産の投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限る。）
(10) 不動産関連資産への投資に付随して取得するその他の権利（運用資産のテナントが利用するフィットネスクラブの施設利用権その他の権利を含むがこれに限らない。）	(10) 不動産関連資産への投資に付随して取得するその他の権利（運用資産のテナントが利用するフィットネスクラブの施設利用権その他の権利を含むがこれに限らない。）
第32条（投資制限）	第32条（投資制限）
1．本投資法人は、前条第４項第４号に掲げる有価証券及び第６号に掲げる金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わない。	1．本投資法人は、前条第４項第４号に掲げる有価証券及び第６号に掲げる金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わない。
2．本投資法人は、前条第４項第７号に掲げる金融先物取引に係る権利及び第８号に掲げる金融デリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、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てのみ行う。	2．本投資法人は、前条第４項第７号に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、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てのみ行う。
3．本投資法人は、国外に所在する不動産等への投資は行わない。	3．本投資法人は、国外に所在する不動産等への投資は行わない。
4．本投資法人は、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行わない。	4．本投資法人は、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行わない。

現　行　規　約	変　更　案
第33条（組入資産の貸付けの目的及び範囲） 1．本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産等を、原則として賃貸するものとする。なお、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に、第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けるものとする。 2．本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を第29条及び第30条に従い運用する。 3．本投資法人は、運用資産に属する不動産等以外の運用資産の貸付けを行うことがある。	第33条（組入資産の貸付けの目的及び範囲） 1．本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産等を、原則として賃貸するものとする。なお、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に、第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けるものとする。 2．本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を第29条及び第30条に従い運用する。 3．本投資法人は、運用資産に属する不動産等以外の運用資産の貸付けを行うことがある。
第７章　資産の評価	第７章　資産の評価
第34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、次の通り投資対象資産の種類毎に定める。	第34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、次の通り投資対象資産の種類毎に定める。

現　行　規　約	変　更　案
(1) 第31条第２項第１号乃至第３号に定める不動産、不動産の賃借権及び地上権 取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価する。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法による。ただし、定額法を採用することが、正当な事由により適当ではなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと判断できる場合に限り、他の評価方法に変更できるものとする。	(1) 第31条第２項第１号乃至第３号に定める不動産、不動産の賃借権及び地上権 取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価する。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法による。ただし、定額法を採用することが、正当な事由により適当ではなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと判断できる場合に限り、他の評価方法に変更できるものとする。
(2) 第31条第２項第４号に定める不動産、土地の賃借権及び地上権のみを信託する信託の受益権 信託財産が第１号に掲げる資産の場合は、第１号に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。	(2) 第31条第２項第４号に定める不動産、土地の賃借権及び地上権のみを信託する信託の受益権 信託財産が第１号に掲げる資産の場合は、第１号に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。

現　行　規　約	変　更　案
(3) 第31条第２項第５号に定める信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上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 信託財産の構成資産が第１号に掲げる資産の場合は、第１号に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。	(3) 第31条第２項第５号に定める信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上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 信託財産の構成資産が第１号に掲げる資産の場合は、第１号に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。
(4) 第31条第２項第６号に定める不動産に関する匿名組合出資持分 匿名組合出資持分の構成資産が第１号乃至第３号に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価する。	(4) 第31条第２項第６号に定める不動産に関する匿名組合出資持分 匿名組合出資持分の構成資産が第１号乃至第３号に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価する。

現　行　規　約	変　更　案
(5) 第31条第２項第７号に定める信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分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 信託財産である匿名組合出資持分について第４号に従った評価を行い、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。	(5) 第31条第２項第７号に定める信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分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 信託財産である匿名組合出資持分について第４号に従った評価を行い、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。
(6) 第31条第４項第４号に定める有価証券 当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用いる。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。	(6) 第31条第４項第４号に定める有価証券 当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用いる。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。
(7) 第31条第４項第６号に定める金銭債権 取得価格から、貸倒引当金を控除した金額により評価する。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価する。	(7) 第31条第４項第６号に定める金銭債権 取得価格から、貸倒引当金を控除した金額により評価する。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価する。

現　行　規　約	変　更　案
(8) 第31条第４項第７号に定める金融先物取引に係る権利及び第８号に定める金融デリバティブ取引に係る権利	(8) 第31条第４項第７号に定めるデリバティブ取引に係る権利
①取引所に上場している金融先物取引及びデリバティブ取引により生じる債権及び債務 当該取引所の最終価格（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。	①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 当該取引所の最終価格（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。
②取引所の相場がない非上場金融先物取引及びデリバティブ取引により生じる債権及び債務 市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価する。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価する。	②取引所の相場がないデリバティブ取引により生じる債権及び債務 市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価する。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価する。

現　行　規　約	変　更　案
(9) 第31条第４項第９号に定める金銭の信託の受益権 投資運用する資産に応じて、第１号乃至第８号及び第10号に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。	(9) 第31条第４項第８号に定める金銭の信託の受益権 投資運用する資産に応じて、第１号乃至第８号及び第10号に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。
(10) その他 前各号に定めがない場合は、投信法、社団法人投資信託協会（以下「投信協会」という。）の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価する。	(10) その他 前各号に定めがない場合は、投信法、社団法人投資信託協会（以下「投信協会」という。）の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価する。
２．資産運用報告等に価格を記載する目的で、前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。	２．資産運用報告等に価格を記載する目的で、前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。
(1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権 原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額。	(1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権 原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額。

現　行　規　約	変　更　案
(2) 不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権並びに不動産に関する匿名組合出資持分 信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が第１号に掲げる資産については第１号に従った評価を、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。	(2) 不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権並びに不動産に関する匿名組合出資持分 信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が第１号に掲げる資産については第１号に従った評価を、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。
３．本投資法人の資産評価の基準日は、第36条に定める各決算期とする。ただし、第31条第３項乃至第５項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とする。	３．本投資法人の資産評価の基準日は、第36条に定める各決算期とする。ただし、第31条第３項乃至第５項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とする。

現　行　規　約	変　更　案
第８章　借入れ及び投資法人債の発行	第８章　借入れ及び投資法人債の発行
第35条（借入金及び投資法人債発行の限度額等） １．本投資法人は、安定した収益の確保を目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことがある。なお、資金を借り入れる場合は、証券取引法第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものとする。	第35条（借入金及び投資法人債発行の限度額等） １．本投資法人は、安定した収益の確保を目的として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含む。以下本条において同じ。）の発行を行うことがある。なお、資金を借り入れる場合は、機関投資家（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。）（以下「租税特別措置法」という。）第67条の15に規定する機関投資家をいう。）からの借入れに限るものとする。
２．前項に係る借入れ及び投資法人債により収受した金銭の使途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含む。）等とする。	２．前項に係る借入れ及び投資法人債により収受した金銭の使途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含む。）等とする。
３．第１項に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができる。	３．第１項に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができる。
４．借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、かつ、その合計額が１兆円を超えないものとする。	４．借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、かつ、その合計額が１兆円を超えないものとする。

現　行　規　約	変　更　案
第９章　計　算	第９章　計　算
第36条（営業期間及び決算期） 本投資法人の営業期間は、毎年５月１日から10月末日まで、及び11月１日から翌年４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。	第36条（営業期間及び決算期） 本投資法人の営業期間は、毎年５月１日から10月末日まで、及び11月１日から翌年４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。
第37条（金銭の分配の方針） 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) 利益の分配 ①本投資法人の利益の金額（以下「分配可能金額」という。）は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される利益とする。 ②分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第１項に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得の金額」という。）の100分の90に相当する金額を超えるものとする。 なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができる。	第37条（金銭の分配の方針） 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) 利益の分配 ①本投資法人の利益の金額（以下「分配可能金額」という。）は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される利益とする。 ②分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第１項に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益の額」という。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。）を超えるものとする。 なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができる。

現　行　規　約	変　更　案
(2) 利益を超えた金銭の分配 本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額以下である場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、投信協会の規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができる。ただし、この場合において、なおも金銭の分配金額が配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額以下であるときは、本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができる。	(2) 利益を超えた金銭の分配 本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額以下である場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、投信協会の規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができる。ただし、この場合において、なおも金銭の分配金額が租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。その後の改正を含む。）に規定する配当可能額の100分の90に相当する金額以下であるときは、本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができる。
(3) 分配金の分配方法 本条に基づく分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から３か月以内に、決算期現在の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投資口の所有口数に応じて分配する。	(3) 分配金の分配方法 本条に基づく分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から３か月以内に、決算期現在の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投資口の所有口数又は登録投資口質権者の有する質権の目的である投資口の口数に応じて分配する。
(4) 分配金請求権の除斥期間 本投資法人は、本条に基づく金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満３年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとする。なお、未払分配金には利息は付さないものとする。	(4) 分配金請求権の除斥期間 本投資法人は、本条に基づく金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満３年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとする。なお、未払分配金には利息は付さないものとする。

現　行　規　約	変　更　案
(5) 投信協会規則 本投資法人は、前各号のほか、金銭の分配にあたっては、投信協会の定める規則等に従うものとする。	(5) 投信協会規則 本投資法人は、前各号のほか、金銭の分配にあたっては、投信協会の定める規則等に従うものとする。
第10章　業務及び事務の委託	第10章　業務及び事務の委託
第38条（投資信託委託業者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投資信託委託業者（以下「投資信託委託業者」という。）に支払う資産運用報酬の額及び支払に関する基準は、本規約の一部を構成する別紙に定める通りとする。	第38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金融商品取引業者（以下「資産運用会社」という。）に支払う資産運用報酬の額及び支払に関する基準は、本規約の一部を構成する別紙に定める通りとする。
第39条（業務及び事務の委託） 1．本投資法人は、投信法第198条及び第208条に基づき、資産の運用に係る業務を投資信託委託業者に、また、資産の保管に係る業務を資産保管会社に委託する。 2．本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務であって、投信法第117条に定める事務（以下「一般事務」という。）を第三者（以下、当該第三者を「一般事務受託者」という。）に委託する。	第39条（業務及び事務の委託） 1．本投資法人は、投信法第198条及び第208条に基づき、資産の運用に係る業務を資産運用会社に、また、資産の保管に係る業務を資産保管会社に委託する。 2．本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務であって、投信法第117条に定める事務（以下「一般事務」という。）を第三者（以下、当該第三者を「一般事務受託者」という。）に委託する。

現　行　規　約	変　更　案
３．本投資法人の発行する投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資法人債原簿の作成及び備え置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債の発行に関する事務及び投資法人債権者に係る事務（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含む。）第169条第２項第４号及び第５号に定める各事務をいう。）は、適宜、役員会が定める一般事務受託者に対し委託する。	３．本投資法人の発行する投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資法人債原簿の作成及び備え置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債の発行に関する事務及び投資法人債権者に係る事務（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含む。）第169条第２項第４号及び第５号に定める各事務をいう。）は、適宜、役員会が定める一般事務受託者に対し委託する。
第11章　附　則	（削除）
第40条（短期投資法人債） 証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）第５条の規定の施行の日において、第35条第１項中「投資法人債」の次に「（短期投資法人債を含む。以下本条において同じ。）」を加える。	（削除）
制定：平成17年６月17日 改正：平成17年６月23日 改正：平成17年８月24日 改正：平成19年６月20日	制定：平成17年６月17日 改正：平成17年６月23日 改正：平成17年８月24日 改正：平成19年６月20日 改正：平成21年６月22日

現　行　規　約	変　更　案
別　紙 投資信託委託業者に対する資産運用報酬 本投資法人が保有する資産の運用を委託する投資信託委託業者（以下「投資信託委託業者」という。）に支払う報酬の金額、計算方法、支払の時期及び方法はそれぞれ以下の通りとする。 なお、本投資法人は、上記報酬の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を投資信託委託業者宛て支払うものとする。 (1) 運用報酬１ 本投資法人の直前営業期間の決算日における貸借対照表（投信法第131条第２項の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額に、年率0.4％を上限とする料率を乗じた額（１年365日として直前営業期間の実日数による日割計算）（１円未満切捨て）を、当該承認を受けた日（以下、本別紙において「決算承認日」という。）から２か月以内に投資信託委託業者の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とする。）の方法により支払う。 (2) 運用報酬２ 本投資法人の各営業期間における本運用報酬２の金額を控除する前の分配可能金額に、3.0％を乗じた額（１円未満切捨て）を、決算承認日から１か月以内に投資信託委託業者の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とする。）の方法により支払う。	別　紙 資産運用会社に対する資産運用報酬 本投資法人が保有する資産の運用を委託する金融商品取引業者（以下「資産運用会社」という。）に支払う報酬の金額、計算方法、支払の時期及び方法はそれぞれ以下の通りとする。 なお、本投資法人は、上記報酬の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を資産運用会社宛て支払うものとする。 (1) 運用報酬１ 本投資法人の直前営業期間の決算日における貸借対照表（投信法第131条第２項の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額に、年率0.4％を上限とする料率を乗じた額（１年365日として直前営業期間の実日数による日割計算）（１円未満切捨て）を、当該承認を受けた日（以下、本別紙において「決算承認日」という。）から２か月以内に資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とする。）の方法により支払う。 (2) 運用報酬２ 本投資法人の各営業期間における本運用報酬２の金額を控除する前の分配可能金額に、3.0％を乗じた額（１円未満切捨て）を、決算承認日から１か月以内に資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とする。）の方法により支払う。

現　行　規　約	変　更　案
(3) 取得報酬 本投資法人が投資法人規約第６章の「資産運用の対象及び方針」に定める不動産等の特定資産を取得した場合において、その取得価額の1.0%を上限とする料率を乗じた額を、当該特定資産の権利移転の効力が生じた日から１か月以内に投資信託委託業者の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とする。）の方法により支払う。	(3) 取得報酬 本投資法人が投資法人規約第６章の「資産運用の対象及び方針」に定める不動産等の特定資産を取得した場合において、その取得価額の1.0%を上限とする料率を乗じた額を、当該特定資産の権利移転の効力が生じた日から１か月以内に資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とする。）の方法により支払う。
(4) 譲渡報酬 本投資法人が不動産等の特定資産を譲渡した場合において、その譲渡価格の1.0%を上限とする料率を乗じた額を、当該特定資産の権利移転の効力が生じた日から１か月以内に投資信託委託業者の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とする。）の方法により支払う。	(4) 譲渡報酬 本投資法人が不動産等の特定資産を譲渡した場合において、その譲渡価格の1.0%を上限とする料率を乗じた額を、当該特定資産の権利移転の効力が生じた日から１か月以内に資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とする。）の方法により支払う。

第２号議案　執行役員１名選任の件

本投資法人の執行役員金子幸司は平成21年６月23日をもって任期満了となります。つきましては、平成21年６月24日付で執行役員１名の選任をお願いするものであります。

なお、執行役員選任に関する本議案は、平成21年５月19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議案であります。

執行役員候補者は次のとおりであります。

氏　　名 （生年月日）	略歴・当法人における地位・担当 及び他の法人等の代表状況	所有 口数
金　子　幸　司 （昭和40年10月23日）	昭和63年４月　伊藤忠商事株式会社入社 平成13年６月　KPMGビジネスアドバイザリーLLC東京支店 平成14年２月　大木建設株式会社新規事業部兼PFI事業部部長 平成16年６月　株式会社ファンドクリエーション国際事業部長 平成16年８月　ＦＣリート・アドバイザーズ株式会社（現ファンドクリエーション不動産投信株式会社）取締役 平成16年10月　同　代表取締役社長に就任（現任） 平成17年６月　ＦＣレジデンシャル投資法人執行役員就任（現任） 平成21年２月　ファンドクリエーション不動産投信株式会社代表取締役社長兼投資管理部長（現任）	0

・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ファンドクリエーション不動産投信株式会社の代表取締役であります。
平成17年３月４日付にて、金融庁長官より本投資法人の執行役員を兼職することについて、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）第５条の規定による改正前の投信法第13条に基づく兼職承認を取得しております。

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あります。

なお、補欠執行役員選任に関する本議案は、平成21年５月19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議案であります。

補欠執行役員候補者は次のとおりであります。

氏　　名 （生年月日）	略歴・当法人における地位・担当 及び他の法人等の代表状況	所有 口数
比留田　雅　哉 (昭和36年10月７日)	昭和59年４月　京王帝都電鉄株式会社（現　京王電鉄株式会社）人事部 昭和61年７月　京王不動産株式会社　管理部　営業部 平成元年８月　日興證券株式会社（現　日興コーディアル証券株式会社）　日興ビルディング株式会社　（出向） 平成14年４月　株式会社ジョイント・アセットマネジメント資産運用部長 平成15年４月　グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社　不動産運用マネジメント部　投信運用部 平成17年１月　株式会社ファンドクリエーション　不動産運用部部長 平成17年６月　ＦＣリート・アドバイザーズ株式会社（現ファンドクリエーション不動産投信株式会社）取締役不動産運用部長 平成21年２月　株式会社ファンドクリエーション　不動産投資部　プロジェクト推進部長（現任）	0

・上記補欠執行役員候補者と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

第４号議案　監督役員２名選任の件

本投資法人の監督役員斎藤宏及び工藤象三は、平成21年６月23日をもって任期満了となります。つきましては、平成21年６月24日付で監督役員２名の選任をお願いするものであります。

監督役員候補者は次のとおりであります。

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴・当法人における地位・担当及び他の法人等の代表状況	所有口数
1	斎藤　宏 （昭和９年７月20日）	昭和34年４月　第一東京弁護士会に弁護士登録 加嶋法律事務所勤務（現任） 平成16年６月　東海運株式会社監査役就任（現任） 平成19年６月　澁澤倉庫株式会社監査役就任（現任） 平成19年６月　ＦＣレジデンシャル投資法人監督役員就任（現任）	0
2	吉田　光一郎 （昭和34年２月26日）	昭和56年10月　学校法人大原簿記学校講師 昭和57年11月　監査法人朝日会計社（現　あずさ監査法人） 平成元年７月　東陽監査法人（現任） 平成３年11月　税理士　吉田光一郎事務所（現任） 平成17年６月　ＦＣレジデンシャル投資法人監督役員就任 平成19年６月　あかつき税理士法人代表社員就任（現任）	0

・上記監督役員候補者と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

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あります。

補欠監督役員候補者は次のとおりであります。

氏　　名 （生年月日）	略歴・当法人における地位・担当 及び他の法人等の代表状況	所有 口数
工　藤　象　三 （昭和23年８月19日）	昭和49年３月　鐘紡株式会社 昭和57年５月　株式会社谷澤総合鑑定所 昭和61年２月　不動産鑑定士登録 昭和61年３月　不動産経営研究所　設立 昭和63年７月　株式会社不動産経営研究所　設立（現任） 平成20年７月　ＦＣレジデンシャル投資法人監督役員（現任）	0

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

第６号議案　会計監査人選任の件

本投資法人の会計監査人であった新日本有限責任監査法人は、平成21年４月15日で辞任したため、同日、本投資法人は三優監査法人を一時会計監査人として選任しております。ついては、平成21年６月22日付で三優監査法人を会計監査人として選任することをお願いするものであります。

会計監査人の候補者の名称及び住所

名称：三優監査法人

主たる事務所の所在場所：

東京都新宿区西新宿一丁目24番１号　エステック情報ビル15階

沿革：昭和61年10月　監査法人三優会計社設立（東京都千代田区）

平成７年４月　東京本部移転（東京都新宿区）

平成８年１月　BDOBinder BV（現BDO Global Coordination BV）と業務提携

平成８年３月　三優監査法人に商号変更

参考事項

本投資主総会に提出される議案のうち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項及び本投資法人の規約第15条第１項に定める「みなし賛成」の規定は適用されません。なお、上記第１号議案乃至第６号議案の各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いたしておりません。

以　上

第４回投資主総会会場ご案内図

会場　東京都新宿区霞ヶ丘町７番１号
日本青年館　501会議室

●交　通　　東京メトロ銀座線「外苑前駅」下車
　神宮球場方面　３番出口より徒歩約８分
都営地下鉄大江戸線「国立競技場駅」下車
　国立競技場方面Ａ２出口より徒歩約８分
ＪＲ中央線・総武線「信濃町駅」「千駄ヶ谷駅」下車　各徒歩約10分

＜お願い＞駐車場の用意をしておりませんので、お車でのご来場はご遠慮ください。