

平成 17 年 4 月 4 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

規約変更及び役員選任に関するお知らせ

当投資法人は、平成 17 年 2 月 28 日付け日本経済新聞にて公告の通り、平成 17 年 5 月 10 日に第 3 回投資主総会を開催する予定であり、平成 17 年 4 月 4 日開催の役員会において、規約変更及び役員選任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、下記事項は、当該投資主総会の議案であり、平成 17 年 5 月 10 日に開催される当投資法人の第 3 回投資主総会での承認可決をもって有効となります。

記

1. 規約変更の主な内容及び理由

(第 1 条関係)

国際化の進展を考慮し、第 1 条を変更し、当投資法人の商号の英文の表示を定めるものであります。

(第 15 条関係)

投資法人は、これまで、第 15 条第 2 項に基づき予め基準日設定の公告を行い、投資主の皆様へ、事前に投資主総会における議決権行使のための投資主名簿の基準日をお知らせして参りましたが、今後も引き続きこの方法をもって投資主名簿の確定を行うこととしますので、第 15 条第 1 項を削除し、項数の繰上げを行うとともに、同項の削除に伴い第 15 条第 2 項の字句を修正するものであります。

(第 17 条、第 32 条、第 34 条、第 39 条ないし第 46 条関係)

設立の際に定めた規定のうち既に不要となった条項を削除し、規約を簡素化するものであります。

(第 18 条関係)

執行役員及び監督役員の増員又は補欠のための選任に際して、他の執行役員及び監督役員と任期をそろえることを可能とするものであります。

(第 20 条関係)

役員会招集権者以外の執行役員及び監督役員による役員会の招集手続をより明確にするため第 20 条第 3 項を変更するものであります。

(第 22 条の 2 関係)

投資信託及び投資法人に関する法律第 109 条第 9 項の規定に基づき、規約をもって、執行役員又は監督役員がその職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合は、

ご注意：この文書は、当投資法人の規約変更及び役員選任に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

役員会の決議をもって法令に規定する限度内でその責任を免除できる旨を定めることが法令上も許容されています。これを受け、執行役員及び監督役員の責任を合理的な範囲にとどめて執行役員及び監督役員が職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるよう、規定を新設するものであります。

なお、執行役員の責任軽減規定を設ける議案を本投資主総会に提出することについては、予め、各監督役員の同意を得ております。

(第24条関係)

税制改正に伴い、第24条第1項において字句を修正するものであります。また、不動産取得税の軽減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、当該要件が緩和され、第24条第3項を規約において定める必要がなくなったため、同項を削除するとともに、第24条第2項の字句を修正し、項数の繰上げを行うものであります。

(第25条関係)

資産の流動化に関する法律の改正に伴い、第25条第3項において引用する条文を修正するものであります。

また、東京証券取引所の規則改正に伴い、一定の株券の取得が認められることとなったことを契機とし、主として不動産等及び不動産対応証券に投資するとの当投資法人の資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合に株券への投資を可能とする旨を第25条第4項第4号において新設するものであります。これにより、例えば大規模再開発地域等における不動産等に付随して管理・運営等を行う株式会社の株券の取得等が可能となります。

さらに、東京証券取引所の規則改正に伴い、当投資法人が商標権及び温泉権等の取得を可能とするため、第25条第5項を新設するものであります。

(第28条関係)

第25条第4項の変更及び第25条第5項の新設に伴い、新たに資産運用の対象となった資産の評価の方法を明確にするため、第28条第1項を変更するものであります。

(第31条ないし第39条関係)

平成13年9月の当投資法人投資証券の上場後相当の期間が経過しており、この間継続して当投資法人が登録免許税と不動産取得税の軽減特例を受けてきたこと、また、不動産取得税の軽減特例に係る要件が緩和されたことに鑑み、かかる軽減特例について規約をもって表示する必要性が低減したため、第31条を削除するものであります。また、第31条の削除に伴い、第32条ないし第39条の条数の繰上げを行なうものであります。

(規約変更に関する詳細につきましては、参考資料「第3回投資主総会招集ご通知」をご参照願います。)

2. 役員選任の主な内容

執行役員馬場米一郎及び監督役員河村綱也、日下部健司の両氏は、平成17年5月10日をもって任期満了となるため、平成17年5月10日に開催される当投資法人の第3回投資主総会に、執行役員1名選任及び監督役員2名選任に係る議案を提出いたします。

(役員選任に関する詳細につきましては、参考資料「第3回投資主総会招集ご通知」をご参照願います。)

ご注意：この文書は、当投資法人の規約変更及び役員選任に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

3. 投資主総会等の日程

平成 17 年 4 月 4 日 第 3 回投資主総会提出議案の役員会承認
平成 17 年 4 月 14 日 第 3 回投資主総会招集通知の発送（予定）
平成 17 年 5 月 10 日 第 3 回投資主総会開催（予定）

以上

参考資料（添付）

- ・第 3 回投資主総会招集ご通知

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。

ご注意：この文書は、当投資法人の規約変更及び役員選任に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

平成 17 年 4 月 14 日

投資主各位

東京都千代田区丸の内三丁目 3 番 1 号
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

第 3 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、当投資法人の第 3 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お願い申し上げます。

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くださいます。同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、ご押印のうえ、平成 17 年 5 月 9 日（月曜日）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、当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、賛成された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。

敬 具

規約第 14 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きます。）について賛成したものとみなします。」

記

1. 日 時 平成 17 年 5 月 10 日（火曜日）午前 10 時
2. 場 所 東京都千代田区丸の内三丁目 2 番 1 号
東京會館 12 階「ロイヤルルーム」

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

議案の要領は、後記「議決権の行使についての参考書類」（2 頁～11 頁）に記載のとおりであります。

第 2 号議案

執行役員 1 名選任の件

第 3 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用紙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。

【ご案内】当日は、投資主総会終了後、同会場におきまして、当投資法人の資産運用会社である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が、当投資法人の運用状況等に関する説明会を開催いたします。ご多忙と存じますが、ご参加いただければ幸いです。

議決権の行使についての参考書類

1. 議決権を有する投資主が有する投資口の総口数

260,399 口

なお、以下の第1号議案、第2号議案及び第3号議案のいずれにおいても、議決権を有する投資主が有する投資口の総口数は260,399口であります。

2. 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

(第1条関係) 国際化の進展を考慮し、第1条を変更し、当投資法人の商号の英文の表示を定めるものであります。

(第15条関係) 当投資法人は、これまで、第15条第2項に基づき予め基準日設定の公告を行い、投資主の皆様、事前に投資主総会における議決権行使のための投資主名簿の基準日をお知らせして参りましたが、今後も引き続きこの方法をもって投資主名簿の確定を行うこととしますので、第15条第1項を削除し、項数の繰上げを行うとともに、同項の削除に伴い第15条第2項の字句を修正するものであります。

(第17条、第32条、第34条、第39条ないし第46条関係) 設立の際に定めた規定のうち既に不要となった条項を削除し、規約を簡素化するものであります。

(第18条関係) 執行役員及び監督役員の増員又は補欠のための選任に際して、他の執行役員及び監督役員と任期をそろえることを可能とするものであります。

(第20条関係) 役員会招集権者以外の執行役員及び監督役員による役員会の招集手続をより明確にするため第20条第3項を変更するものであります。

(第22条の2関係) 投資信託及び投資法人に関する法律第109条第9項の規定に基づき、規約をもって、執行役員又は監督役員がその職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合は、役員会の決議をもって法令に規定する限度内でその責任を免除できる旨を定めることが法令上も許容されています。これを受け、執行役員及び監督役員の責任を合理的な範囲にとどめて執行役員及び監督役員が職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるよう、規定を新設するものであります。なお、執行役員の責任軽減規定を設ける議案を本投資主総会に提出することについては、予め、各監督役員の同意を得ております。

(第24条関係) 税制改正に伴い、第24条第1項において字句を修正するものであります。また、不動産取得税の軽減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、当該要件が緩和され、第24条第3項を規約において定める必要がなくなったため、同項を削除するとともに、第24条第2項の字句を修正し、項数の繰上げを行うものであります。

(第25条関係) 資産の流動化に関する法律の改正に伴い、第25条第3項において引用する条文を修正するものであります。

また、東京証券取引所の規則改正に伴い、一定の株券の取得が認められることとなったことを契機とし、主として不動産等及び不動産対応証券に投資するとの当投資法人の資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合に株券への投資を可能とする旨を第25条第4項第4号において新設するものであります。これにより、例えば大規模再開発地域等における不動産等に付随して管理・運営等を行う株式会社の株券の取得等が可能となります。

さらに、東京証券取引所の規則改正に伴い、当投資法人が商標権及び温泉権等の取得を可能とするため、第25条第5項を新設するものであります。

(第28条関係) 第25条第4項の変更及び第25条第5項の新設に伴い、新たに資産運用の対象となった資産の評価の方法を明確にするため、第28条第1項を変更するものであります。

(第31条ないし第39条関係)平成13年9月の当投資法人投資証券の上場後相当の期間が経過しており、この間継続して当投資法人が登録免許税と不動産取得税の軽減特例を受けてきたこと、また、不動産取得税の軽減特例に係る要件が緩和されたことに鑑み、かかる軽減特例について規約をもって表示する必要性が低減したため、第31条を削除するものであります。また、第31条の削除に伴い、第32条ないし第39条の条数の繰上げを行うものであります。

2. 変更の内容

現行規約の一部を下記変更案のとおり改めようとするものであります。

(変更箇所は下線の部分であります。)

現行規約	変更案
<p>(商号)</p> <p>第1条 この投資法人の商号は、ジャパンリアルエステイト投資法人とします。</p>	<p>(商号)</p> <p>第1条 この投資法人の商号は、ジャパンリアルエステイト投資法人とし、英文ではJapan Real Estate Investment Corporationと表示します。</p>
<p>(基準日)</p> <p>第15条 この投資法人は、<u>投信法第91条第1項により投資主総会の招集公告をする日の最終の投資主名簿(実質投資主名簿を含みます。以下同じ。)</u>に記載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投資主とします。</p> <p>2. 前項のほか、必要があるときは、役員会の決議により、予め公告して、一定の日における投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者とするものとします。</p>	<p>(基準日)</p> <p>第15条 (削除)</p> <p>この投資法人は、役員会の決議により、予め公告して、一定の日における投資主名簿(実質投資主名簿を含みます。以下同じ。)に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者とするものとします。</p>
<p>(執行役員及び監督役員の選任)</p> <p>第17条 執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任します。但し、<u>成立時の投資口申込証に記載された執行役員及び監督役員は、当該投資口の割当てが終了したときに、それぞれ執行役員及び監督役員に選任されたものとみなされます。</u></p>	<p>(執行役員及び監督役員の選任)</p> <p>第17条 執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任します。</p>
<p>(執行役員及び監督役員の任期)</p> <p>第18条 執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とします。</p>	<p>(執行役員及び監督役員の任期)</p> <p>第18条 執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とします。但し、<u>補欠又は増員のために選任された執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします。</u></p>
<p>(役員会の招集及び議長)</p> <p>第20条 (記載省略)</p> <p>2.(記載省略)</p> <p>3. 役員会招集権者以外の執行役員は投信法第106条第2項の規定により、<u>監督役員は投信法第106条第3項の規定により、役員会を招集することができます。</u></p> <p>4.(記載省略)</p>	<p>(役員会の招集及び議長)</p> <p>第20条 (現行のとおり)</p> <p>2.(現行のとおり)</p> <p>3. 役員会招集権者以外の執行役員及び監督役員は、<u>投信法の規定に従い、役員会の招集を請求することができます。</u></p> <p>4.(現行のとおり)</p>
<p>(新設)</p>	<p>(執行役員及び監督役員の責任免除)</p> <p>第22条の2 この投資法人は、投信法第109条第1項第4号の行為に関する執行役員又は監督役員の責任について、<u>当該執行役員又は監督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、当該執行役員又は監督役員の職務遂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、賠償の責めに任ず</u></p>

現行規約	変更案
	<p><u>べき額から次の各号に掲げる金額を控除した額を限度として、役員会の決議をもって免除することができます。</u></p> <p><u>(1) 役員会の決議の日の属する営業期間又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行の対価としてこの投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益(次号に定めるものを除きます。)の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の4年分に相当する額</u></p> <p><u>(2) 当該執行役員又は監督役員がこの投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に4を乗じた額とのいずれか低い額</u></p>
<p>(投資態度)</p> <p>第24条 この投資法人は、資産の総額のうちに占める不動産、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。<u>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うことを約する契約に係る出資の持分とします。</u></p> <p>2. この投資法人は、資産の運用の方針として、以下に定義する特定不動産の価額の合計額のこの投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合(以下「特定不動産の割合」といいます。)を100分の75以上となるように運用します。ここで特定不動産とは、特定資産のうち不動産、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ものとします。</p> <p>3. この投資法人は、資産の運用の方針として、<u>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. (記載省略)</p> <p>5. (記載省略)</p> <p>6. (記載省略)</p>	<p>(投資態度)</p> <p>第24条 この投資法人は、資産の総額のうちに占める不動産、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を信託する信託に係るものに限ります。)及び匿名組合出資持分(その出資された財産を不動産、地上権若しくは不動産の賃借権のみに運用することを定めた匿名組合契約に係るものに限ります。)の価額の割合として財務省令で定める割合を100分の75以上となるように運用します。</p> <p>2. この投資法人は、資産の運用の方針として、以下に定義する特定不動産の価額の合計額のこの投資法人の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します。ここで特定不動産とは、特定資産のうち不動産、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ものとします。</p> <p>(削除)</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>

現行規約	変更案
<p>(資産運用の対象とする<u>特定資産の種類</u>) 第25条 (記載省略) 2.(記載省略) 3.不動産対応証券とは、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次に掲げるものをいいます。 (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、以下「資産流動化法」といいます。)第2条第8項に定める優先出資証券 (2)(記載省略) (3)(記載省略) (4)特定目的信託の受益証券 資産流動化法第2条第12項に定める特定目的信託の受益証券(前項第4号又は第5号に掲げる資産に投資するものを除きます。) 4.この投資法人は、第2項及び第3項に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に<u>より運用</u>します。 (1)(記載省略) (2)(記載省略) (3)(記載省略) (新設)</p> <p>(新設)</p>	<p>(資産運用の対象とする資産の種類) 第25条 (現行のとおり) 2.(現行のとおり) 3.不動産対応証券とは、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次に掲げるものをいいます。 (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、以下「資産流動化法」といいます。)第2条第9項に定める優先出資証券 (2)(現行のとおり) (3)(現行のとおり) (4)特定目的信託の受益証券 資産流動化法第2条第13項に定める特定目的信託の受益証券(前項第4号又は第5号に掲げる資産に投資するものを除きます。) 4.この投資法人は、第2項及び第3項に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に<u>投資</u>します。 (1)(現行のとおり) (2)(現行のとおり) (3)(現行のとおり) (4)株券(但し、第23条に定める資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合に投資できるものとします。) 5.この投資法人は、前3項に定める特定資産のほか、<u>商標法(昭和34年法律第127号)に基づく商標権、その専用使用権若しくは通常使用権並びに温泉法(昭和23年法律第125号)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に投資することがあります。但し、第23条に定める資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合に投資できるものとします。</u></p>
<p>(資産評価の方法、基準及び基準日) 第28条 この投資法人の資産評価の方法は、下記の通り運用資産の種類毎に定めます。 (1)(記載省略) (2)(記載省略) (3)(記載省略) (4)第25条第4項第1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ものとします。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します。 (5)(記載省略) (6)(記載省略) (新設)</p> <p>2.(記載省略) 3.(記載省略)</p>	<p>(資産評価の方法、基準及び基準日) 第28条 この投資法人の資産評価の方法は、下記の通り運用資産の種類毎に定めます。 (1)(現行のとおり) (2)(現行のとおり) (3)(現行のとおり) (4)第25条第4項第1号及び第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ものとします。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します。 (5)(現行のとおり) (6)(現行のとおり) (7)上記に定めがない場合には、<u>一般に公正妥当と認められる会計基準に従った評価額をもって評価</u>します。 2.(現行のとおり) 3.(現行のとおり)</p>
<p>(<u>不動産の取得に係る登録免許税及び不動産取得税の軽減特例</u>) 第31条 この投資法人の投資態度は第24条に定める通りですが、<u>不動産の取得時において特定不動産の割合が100分の75未満である場合等一定の場合</u>は、<u>租税特別措置法第83条の7の規定に基づく登録免許税の軽減特例や地方税法附則第11条の規定</u></p>	<p>(削除)</p>

現行規約	変更案
<p><u>に基づく不動産取得税の軽減特例を受けられま せん。</u></p>	
<p>(決算期) 第32条 この投資法人の営業期間は、毎年4月1日 から9月30日まで及び10月1日から翌年3月31 日までとします。<u>ただし、第1期の営業期間につい ては、この投資法人の成立の日から平成14年3月 31日までとします。</u></p>	<p>(決算期) 第31条 この投資法人の営業期間は、毎年4月1日 から9月30日まで及び10月1日から翌年3月31 日までとします。</p>
<p>(金銭の分配の方針) 第33条 (記載省略)</p>	<p>(金銭の分配の方針) 第32条 (現行のとおり)</p>
<p>(選任) 第34条 会計監査人は、投資主総会において選任し ます。<u>但し、成立時の投資口申込証に記載された会 計監査人は、当該投資口の割当てが終了したとき に、会計監査人に選任されたものとみなされます。</u></p>	<p>(選任) 第33条 会計監査人は、投資主総会において選任し ます。</p>
<p>(任期) 第35条 (記載省略)</p>	<p>(任期) 第34条 (現行のとおり)</p>
<p>(会計監査人の報酬の額又は報酬の支払に関する 基準) 第36条 (記載省略)</p>	<p>(会計監査人の報酬の額又は報酬の支払に関する 基準) 第35条 (現行のとおり)</p>
<p>(資産の運用、保管及びその他事務に係る業務の委 託) 第37条 (記載省略)</p>	<p>(資産の運用、保管及びその他事務に係る業務の委 託) 第36条 (現行のとおり)</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) 第38条 (記載省略)</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) 第37条 (現行のとおり)</p>

現行規約	変更案				
<p>(成立時の資産の運用を行う投資信託委託業者の名称及び住所並びに資産運用委託契約の概要)</p> <p>第 39 条 この投資法人の成立時の資産の運用を行う投資信託委託業者の名称及び住所並びに資産運用委託契約の概要は、以下の通りです。</p> <p>(1) 資産運用会社 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 東京都千代田区丸の内三丁目 3 番 1 号</p> <p>(2) 資産運用委託契約の概要</p> <p>(ア) 委託する業務内容 資産の運用に係る業務</p> <p>(イ) 契約期間 契約の効力発生日から 3 年間とし、期間満了の 6 ヶ月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に 3 年間延長し以後も同様とします。</p> <p>(ウ) 契約期間中の解約に関する事項 他方当事者に対して 6 ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、投資法人は投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社は投資法人の同意を得た上で、契約を解約することができます。</p> <p>(エ) 契約内容の変更に関する事項 当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、投資法人は役員会の承認を得た上で、当事者間の合意により変更できません。</p> <p>(オ) 再委託に関する事項 投資法人の役員会で承認を得た場合は、資産の運用に係る業務の一部について再委託できます。</p> <p>(カ) 支払報酬に関する事項 資産運用会社に支払う報酬は、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>(成立時の資産の運用を行う投資信託委託業者の名称及び住所)</p> <p>第 38 条 この投資法人の成立時の資産の運用を行う投資信託委託業者の名称及び住所は以下の通りです。</p> <p>資産運用会社 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 東京都千代田区丸の内三丁目 3 番 1 号</p> <p>(削 除)</p>				
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="236 1285 347 1323">報酬</th> <th data-bbox="347 1285 793 1323">計算方法と支払時期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="236 1323 347 2040"> <p>期 間 報 酬</p> </td> <td data-bbox="347 1323 793 2040"> <p>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。）。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>【計算式】</p> <p>・CF が 25 億円(*)未満の部分に対し、10.0% を乗じて得た金額</p> <p>・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</p> </td> </tr> </tbody> </table>	報酬	計算方法と支払時期	<p>期 間 報 酬</p>	<p>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。）。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>【計算式】</p> <p>・CF が 25 億円(*)未満の部分に対し、10.0% を乗じて得た金額</p> <p>・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</p>	
報酬	計算方法と支払時期				
<p>期 間 報 酬</p>	<p>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。）。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>【計算式】</p> <p>・CF が 25 億円(*)未満の部分に対し、10.0% を乗じて得た金額</p> <p>・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</p>				

現行規約	変更案
<p>・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</p> <p>・CFが55億円(*)以上の部分に対し、3.0%を乗じて得た金額</p> <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>	
<p>インセンティブ報酬</p> <p>投資口1口当たりのCFが(i)直近の6営業期間(インセンティブ報酬を計算する時点における当該営業期間を含みます。以下同様とします。なお、平成16年3月31日に終了する第5期の営業期間までは、「直近の6営業期間」ではなく「直近の全ての営業期間」とします。)連続で前期間と同額が増加し、かつ、(ii)インセンティブ報酬を計算する時点における当該営業期間における投資口1口当たりのCFが前営業期間比で増加した場合は、下記の計算式により求められた金額。</p> <p>【計算式】</p> <p>(当該営業期間に係る決算日の投資口1口当たりCF - 前営業期間に係る決算日の投資口1口当たりCF) × 当該営業期間に係る決算日の発行済投資総口数 × 30.0%</p> <p>上記 (i)の条件を満たせなかった場合であっても、投資口1口当たりのCFが直近の6営業期間(なお、平成16年3月31日に終了する第5期の営業期間までは、「直近の6営業期間」ではなく「直近の全ての営業期間」とします。)の単純平均を上回り、かつ上記 (ii)の条件を満たしている場合は、下記の計算式により求められた金額。</p> <p>【計算式】</p> <p>(当該営業期間に係る決算日の投資口1口当たりCF - 当該営業期間を含む直近の6営業期間の単純平均の投資口1口当たりCF) × 当該営業期間に係る決算日の発行済投資総口数 × 30.0%</p> <p>なお、投資口1口当たりCFは、CFを各営業期間末時点の発行済投資総口数で除することにより算出します。また、インセンティブ報酬の計算に際しては、インセンティブ報酬控除前のCFを基準とします。</p> <p>支払時期は、上記 とも、各営業期間に</p>	

現行規約		変更案
	<p>係る決算日後3ヶ月以内とします。</p>	
取 得 報 酬	<p>第25条第2項第1号から第5号までに定める不動産等の特定資産を取得した場合において、その売買代金（建物に係る消費税及び地方消費税相当分を除きます。以下同じ。）に1.0%を上限とする料率を乗じて得た金額。但し、資産運用会社の株主及びその連結対象会社からの取得の場合は、その売買代金に0.25%を乗じて得た金額。</p> <p>支払時期は、当該資産を取得した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の月末から3ヶ月以内とします。</p>	
譲 渡 報 酬	<p>第25条第2項第1号から第5号までに定める不動産等の特定資産を譲渡した場合において、その売買代金に0.5%を上限とする料率を乗じて得た金額。</p> <p>支払時期は、当該資産を譲渡した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の月末から3ヶ月以内とします。</p>	
<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>（成立時の資産の保管を行う資産保管会社の名称及び住所並びに資産の保管に係る業務委託契約の概要）</p> <p>第40条 この投資法人の成立時の、資産の保管を行う資産保管会社の名称及び住所並びに資産の保管に係る業務委託契約の概要は、以下の通りです。</p> <p>（1）資産保管会社 住友信託銀行株式会社 大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号</p> <p>（2）資産の保管に係る業務委託契約の概要</p> <p>（ア）委託する業務内容 資産の保管に係る業務</p> <p>（イ）契約期間 契約の効力発生日から3年間とし、期間満了の6ヶ月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に3年間延長し以後も同様とします。</p> <p>（ウ）契約期間中の解約に関する事項 当事者間の文書による解約の合意がなされたとき、或いは当事者のいずれか一方が契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効となります。</p> <p>（エ）契約内容の変更に関する事項 当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、投資法人は役員会の承認を得た上で、当事者間の合意により変更できます。</p> <p>（オ）再委託に関する事項 投資法人の役員会</p>		<p>（削 除）</p>

現行規約	変更案
<p>で承認を得た場合は、<u>投信法第 208 条第 2 項に規定する資産保管会社へ再委託できます。</u></p> <p>(カ) <u>支払手数料に関する事項</u></p> <p>— <u>支払手数料の計算方法</u> 各営業期間における毎月末の総資産額に年率 0.02% を乗じて得た金額の合計額を基本とし、保有資産に不動産、不動産の賃借権若しくは地上権が含まれる場合は、当該資産毎に 6 ヶ月当たり 125 万円を上限とする手数料金額を決定し、その金額を加算します。</p> <p>— <u>支払時期</u> 営業期間毎に上記により計算した支払手数料並びに当該手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を、<u>資産保管会社からの請求を受けた月の翌月末日までに資産保管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。</u></p>	
<p>(<u>成立時の一般事務を行う一般事務受託会社の名称及び住所並びに一般事務委託契約の概要</u>)</p> <p>第 41 条 この投資法人の成立時の、一般事務を行う一般事務受託会社の名称及び住所並びに一般事務委託契約の概要は、以下の通りです。</p> <p>(1) <u>一般事務受託会社</u> 住友信託銀行株式会社 大阪府大阪市中央区北浜四丁目 5 番 33 号</p> <p>(2) <u>一般事務委託契約の概要</u></p> <p>(ア) <u>委託する業務内容</u></p> <p>— <u>投資口の名義書換に関する事務</u></p> <p>— <u>投資証券の発行に関する事務</u></p> <p>— <u>投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務</u></p> <p>— <u>投資主総会、役員会の機関の運営に関する事務</u></p> <p>— <u>計算に関する事務</u></p> <p>— <u>会計帳簿の作成に関する事務</u></p> <p>— <u>投資主に対して分配をする金銭の支払いに関する事務</u></p> <p>— <u>納税に関する事務</u></p> <p>(イ) <u>契約期間</u> 契約の効力発生日から 3 年間とし、期間満了の 6 ヶ月前までに相手方に対する書面による申し出がなされなかったときは、さらに 3 年間延長し以後も同様とします。</p> <p>(ウ) <u>契約期間中の解約に関する事項</u> 当事者間の文書による解約の合意がなされたとき、或いは当事者のいずれか一方が契約に違反し催告後も違反が是正されなかった場合に、他方が文書による解除の通知を行ったときに契約の効力を失います。</p> <p>(エ) <u>契約内容の変更に関する事項</u> 当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、投資法人は役員会の承認を得た上で、当事者間の合意により変更できます。</p> <p>(オ) <u>支払手数料に関する事項</u></p> <p>— <u>支払手数料の計算方法</u> 委託する業務内容の (但し、投資主総会関係書</p>	<p>(削 除)</p>

現行規約	変更案
<p><u>類の発送及び議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）、及び に対する手数料は、各営業期間における毎月末の総資産額に年率0.095%を乗じて得た金額の合計額とします。委託する業務内容の、及び のうち投資主総会関係書類の発送及び議決権行使書の受理、集計に関する事務に対する手数料は、1営業期間につき当該営業期間に係る決算日の総資産額の0.1%を上限とし、投資主数、名義書換等の事務処理量等に応じて算出された金額とします。</u></p> <p><u>支払時期 営業期間毎に上記 により計算した支払手数料並びに当該手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を、一般事務受託会社からの請求を受けた月の翌月末日までに一般事務受託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。</u></p>	
<p><u>(設立企画人の名称及び住所)</u> 第42条 成立時までの業務は、全て下記の設立企画人がこれを行うものとします。 設立企画人 名 称：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 住 所：東京都千代田区丸の内三丁目3番1号</p>	(削 除)
<p><u>(設立企画人が受ける報酬)</u> 第43条 設立企画人は、成立までの役務に対する報酬として、9,000万円を受けます。</p>	(削 除)
<p><u>(設立の際に発行する投資口の発行価額及び口数)</u> 第44条 この投資法人の設立時に発行する投資口の発行価額は、1口を50万円とし、発行口数は400口とします。</p>	(削 除)
<p><u>(設立の際に発行する投資証券の募集等)</u> 第45条 この投資法人の設立時に発行する投資証券の募集等は設立企画人が行うものとします。</p>	(削 除)
<p><u>(投資法人の負担に帰すべき設立費用)</u> 第46条 この投資法人の負担に帰すべき設立費用は、以下の内容とします。但し、これらの設立費用は、総額200万円を上限とします。 (1) 設立登記の登録免許税 (2) 金融機関の取扱手数料 (3) 創立総会に関する費用 (4) その他設立事務に必要な費用</p>	(削 除)

第2号議案 執行役員1名選任の件

執行役員馬場米一郎は、平成17年5月10日をもって任期満了となります。つきましては、執行役員1名選任をお願いいたしたいと存じます。なお、任期は、平成17年5月11日から2年間となります。

執行役員候補者は次のとおりであります。

また、執行役員選任に関する本議案は、平成17年4月4日開催の役員会において、監督役員的全員の一致をもってする決議によるものであります。

氏名 (生年月日)	略歴	所有する 当投資法人の 投資口数
山 碕 建 人 (昭和13年1月13日)	昭和38年4月 三菱地所株式会社入社 昭和59年6月 同社社長室企画部長 昭和61年10月 同社名古屋支店長 平成3年6月 同社取締役名古屋支店長 平成4年6月 同社取締役社長室関連事業部長 平成6年6月 同社取締役社長室関連事業部長 兼海外事業部長 平成7年6月 同社常務取締役 平成9年6月 同社常務取締役東北支店長 平成11年4月 同社常務取締役、三菱地所ホーム株式会社取締役 社長兼職 平成12年4月 三菱地所株式会社取締役(常務待遇) 平成13年4月 同社取締役(専務待遇) 平成15年4月 同社取締役 三菱地所ホーム株式会社取締役社長退任 平成15年6月 三菱地所株式会社顧問(現職) 株式会社アクアシティ取締役社長兼職(現職) (現在に至る)	0口

注：候補者は、株式会社アクアシティの代表取締役であります。なお、この他に、他の会社の代表者又は他の投資法人の執行役員は兼務しておりません。

候補者と当投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

第3号議案 監督役員2名選任の件

監督役員河村綱也、日下部健司の両氏は、平成17年5月10日をもって任期満了となります。つきましては、監督役員2名選任をお願いいたしたいと存じます。なお、任期は、平成17年5月11日から2年間となります。

監督役員候補者は次のとおりであります。

候補番号	氏名 (生年月日)	略歴	所有する 当投資法人の 投資口数
1	日下部健司 (昭和38年8月28日)	昭和61年4月 社団法人東京銀行協会(現全国銀行協会)入社 昭和63年6月 同協会 退社 平成元年10月 太田昭和監査法人(現新日本監査法人) 入所 平成8年7月 同監査法人 退所 平成8年9月 日下部公認会計士事務所 設立(現職) 平成13年5月 当投資法人監督役員就任 (現在に至る)	0口
2	岡野谷知広 (昭和32年10月28日)	昭和61年4月 司法修習修了 弁護士登録(東京弁護士会) 河村法律事務所入所(現職) (現在に至る)	0口

注：各候補者は、他の会社(資産の流動化等の特定の目的のために設立された会社は除きます。)の代表者又は他の投資法人の執行役員を兼務しておりません。なお、監督役員候補者日下部健司氏は、資産の流動化等の特定の目的のために設立された有限会社の代表者を兼務しております。

各候補者と当投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

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、当投資法人の規約第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号議案及び第3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

投資主総会会場のご案内図

会場 東京都千代田区丸の内三丁目2番1号
 東京會館 12階「ロイヤルルーム」
 電話 03-3215-2111(大代表)



交通のご案内

- ・ J R 東京駅 丸の内南口より 徒歩 10分
 京葉線東京駅 出口6より 徒歩 5分
 有楽町駅 国際フォーラム側口より 徒歩 5分
- ・ 地下鉄 東京メトロ千代田線 二重橋前駅 }
 東京メトロ有楽町線 有楽町駅 } 地下連絡 B4・B5出口
 都営三田線 日比谷駅 }