



平成28年4月12日

各位

不動産投資信託証券発行者名 日本賃貸住宅投資法人
東京都港区新橋六丁目16番12号
代表者名 執行役員 東野 豊
(コード番号:8986)
資産運用会社名 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
代表者名 代表取締役社長 東野 豊
問い合わせ先 執行役員経営管理部長 中村 修次
Tel. 03-5425-5600

規約変更及び役員選任に関するお知らせ

日本賃貸住宅投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日開催の役員会において、平成28年5月20日開催予定の第11回投資主総会(以下「本投資主総会」といいます。)に、下記記載の規約変更(第1号議案)及び役員選任(第2～4号議案)に関する議案を付議することを決議しましたので、お知らせします。詳細については、添付の「第11回投資主総会招集ご通知」をご参照下さい。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. 規約変更(第1号議案)の主な内容及び理由について

- (1) 租税特別措置法施行規則(昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。)の改正により、投資法人が課税の特例適用を受けるための要件が一部削除されたため、該当する規定を削除するものです(現行規約第10条第7項)。
- (2) 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。その後の改正を含みます。)の改正により、再生可能エネルギー発電設備が特定資産の種類に追加されたことに伴い、これが本投資法人の投資対象に含まれることを明確にするものです(変更案第11条第3項第8号及び現行規約第11条第4項第5号)。
- (3) 投資法人の税会不一致に関連する課税負担の問題に係る税制(関連する法令を含みます。)の改正を受け、関連する規定の内容を明確にするるとともに不要となった規定を削除するものです(現行規約第15条第2号及び第4号)。
- (4) 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。)の改正により、投資法人に新投資口予約権の発行が認められたことに伴い、新投資口予約権の無償割当及び上場が投資法人の費用負担であることを明確にするものです(現行規約第40条第2号)。
- (5) その他、表現の変更及び明確化、字句の修正、不要となった規定の削除等を行うものです(現行規約第10条第8項及び第9項、第14条第3項、第40条第2号、並びに、第41条)。

2. 役員を選任(第2～4号議案)について

現任の執行役員(東野豊)及び監督役員(藪田広平、永峰潤、ダンフォース・トーマス)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。そのため、平成28年5月20日付で執行役員(山根正喜)、補欠執行役員(東野豊)、監督役員(藪田広平、永峰潤)を選任する旨の議案を提出します。なお、補欠執行役員は、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るものです。



- 第2号議案【執行役員1名選任】 候補者 山根 正喜(新任)
第3号議案【補欠執行役員1名選任】 候補者 東野 豊(新任)
第4号議案【監督役員2名選任】 候補者 藪田 広平(重任) 永峰 潤(重任)

3. 日程

- 平成 28 年4月 12 日 本投資主総会提出議案の役員会決議
平成 28 年5月 2 日 本投資主総会招集通知の発送(予定)
平成 28 年5月 20 日 本投資主総会の開催(予定)

以上

※本資料の配布先: 兜俱樂部、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://www.jrhi.co.jp/>

<添付資料>

第 11 回投資主総会招集ご通知

(証券コード 8986)

平成28年5月2日

投資主各位

東京都港区新橋六丁目16番12号

日本賃貸住宅投資法人

執行役員 東野 豊

第11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11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いただきまして、同封の議決権行使書面に賛否をご記入のうえ、投資主総会の日時の直前営業時間の終了時である平成28年5月19日（木曜日）午後5時30分までに到着するように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、現行規約第24条におきまして「みなし賛成」に関する規定を定めております。

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、出席した投資主様の議決権の数に算入され、かつ、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。

敬 具

(本投資法人現行規約抜粋)

第24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. 前項の規定の定め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。

記

1. 日 時 平成28年 5月20日（金曜日）午前10時
2. 場 所 東京都港区新橋一丁目18番 1号
航空会館 7階 大ホール
（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

以 上

-
- ◎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。
- ◎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。
- ◎当日は本投資主総会終了後、引き続き同会場におきまして、本投資法人の資産運用会社である株式会社ミカサ・アセット・マネジメントによる「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ある場合は、修正事項を本投資法人のホームページ（<http://www.jrhi.co.jp/>）に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. 規約変更の理由

- (1) 租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。）の改正により、投資法人が課税の特例適用を受けるための要件が一部削除されたため、該当する規定を削除するものです（現行規約第10条第7項）。
- (2) 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。その後の改正を含みます。）の改正により、再生可能エネルギー発電設備が特定資産の種類に追加されたことに伴い、これが本投資法人の投資対象に含まれることを明確にするものです（変更案第11条第3項第8号及び現行規約第11条第4項第5号）。
- (3) 投資法人の税会不一致に関連する課税負担の問題に係る税制（関連する法令を含みます。）の改正を受け、関連する規定の内容を明確にするとともに不要となった規定を削除するものです（現行規約第15条第2号及び第4号）。
- (4) 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。）の改正により、投資法人に新投資口予約権の発行が認められたことに伴い、新投資口予約権の無償割当及び上場が投資法人の費用負担であることを明確にするものです（現行規約第40条第2号）。
- (5) その他、表現の変更及び明確化、字句の修正、不要となった規定の削除等を行うものです（現行規約第10条第8項及び第9項、第14条第3項、第40条第2号、並びに、第41条）。

2. 規約変更の内容

変更の内容は次のとおりです。

(下線は変更部分です。)

現行規約	変更案
<p>第3章 資産運用の対象、方針及び計算 第10条 (投資方針)</p> <p>1. ～6. (記載省略)</p> <p><u>7. 本投資法人は、その有する資産の総額のうち</u>に占める不動産等 (本項においては、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、同号へに掲げる資産、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。</p> <p><u>8. 本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券に係る配当金、償還金、利子等、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再投資することができる。</u></p> <p><u>9. 第2項乃至第4項及び第8項に掲げる取引以外の取引は、法令、一般社団法人投資信託協会 (以下「投資信託協会」という。) の規則及び本規約に照らし、その取引が可能であり、かつ、当該取引が本投資法人の資産の運用において有益であると判断される場合に限り、行うことができる。</u></p>	<p>第3章 資産運用の対象、方針及び計算 第10条 (投資方針)</p> <p>1. ～6. (現行どおり) (削除)</p> <p><u>7. 本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券に係る配当金、償還金、利子等、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再投資することができる。</u></p> <p><u>8. 第2項乃至第4項及び第7項に掲げる取引以外の取引は、法令、一般社団法人投資信託協会 (以下「投資信託協会」という。) の規則及び本規約に照らし、その取引が可能であり、かつ、当該取引が本投資法人の資産の運用において有益であると判断される場合に限り、行うことができる。</u></p>

現行規約	変更案
<p>第11条（投資対象の資産）</p> <p>1. ～2. （記載省略）</p> <p>3. 本投資法人は前項に掲げる不動産等の他、次に掲げる特定資産に投資することができる。</p> <p>(1)～(7)（記載省略） （新設）</p> <p>4. 本投資法人は、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。</p> <p>(1)～(4)（記載省略）</p> <p>(5) 民法上の動産（但し、設備、備品、その他の構造上又は利用上不動産に付加されたものに限る。）</p> <p>(6) （記載省略）</p> <p>5. （記載省略）</p> <p>第14条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1. ～2. （記載省略）</p> <p>3. 資産評価の基準日は、原則として、<u>第16条に定める決算期</u>とする。但し、第1項第3号及び第6号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価することができる資産については、毎月末とする。</p> <p>4. （記載省略）</p>	<p>第11条（投資対象の資産）</p> <p>1. ～2. （現行どおり）</p> <p>3. 本投資法人は前項に掲げる不動産等の他、次に掲げる特定資産に投資することができる。</p> <p>(1)～(7)（現行どおり）</p> <p><u>(8) 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第3条第11号に定めるものをいう。以下同じ。）</u></p> <p>4. 本投資法人は、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。</p> <p>(1)～(4)（現行どおり）</p> <p>(5) 民法上の動産（但し、設備、備品、その他の構造上又は利用上不動産に付加されたものに限るものとし、<u>再生可能エネルギー発電設備を除く。</u>）</p> <p>(6) （現行どおり）</p> <p>5. （現行どおり）</p> <p>第14条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1. ～2. （現行どおり）</p> <p>3. 資産評価の基準日は、原則として、<u>決算期（第16条で定義される。以下同じ。）</u>とする。但し、第1項第3号及び第6号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価することができる資産については、毎月末とする。</p> <p>4. （現行どおり）</p>

現行規約	変更案
<p>第15条（金銭の分配の方針） 本投資法人は、原則として、以下の方針に従って金銭の分配を行う。</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、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に規定される本投資法人の配当可能利益の額の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。）を超えて本投資法人が決定する金額とする。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、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができる。</p> <p>(3) (記載省略)</p>	<p>第15条（金銭の分配の方針） 本投資法人は、原則として、以下の方針に従って金銭の分配を行う。</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、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に規定される本投資法人の配当可能利益の額の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。）を超えて本投資法人が決定する金額とする。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、<u>圧縮積立金、一時差異等調整積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うこと</u>ができる。</p> <p>(3) (現行どおり)</p>

現行規約	変更案
<p>(4) 本投資法人は、利益を超える金銭の分配を行う場合には、当該決算期に係る利益の金額に投資信託協会の規則において定める金額を加算した額を上限とする。但し、当該金額が当該営業期間の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。）第39条の32の3に規定されている配当可能額の90%に相当する金額を超えない場合には、配当可能額の91%に相当する金額まで配当可能金額を超えて金銭の分配をすることができ。</p> <p>(5)～(7)（記載省略）</p> <p>第40条（諸費用の負担） 本投資法人は、以下の費用についても負担する。</p> <p>(1) （記載省略）</p> <p>(2) 投資口の発行及び上場に関する費用</p> <p>(3)～(15)（記載省略）</p>	<p>(4) 本投資法人は、利益を超える金銭の分配を行う場合には、当該決算期に係る利益の金額に投資信託協会の規則において定める金額を加算した額を上限とする。</p> <p>(5)～(7)（現行どおり）</p> <p>第40条（諸費用の負担） 本投資法人は、以下の費用についても負担する。</p> <p>(1) （現行どおり）</p> <p>(2) 投資口及び投資法人債の発行、自己投資口の取得、新投資口予約権の無償割当及び上場に関する費用</p> <p>(3)～(15)（現行どおり）</p>
<p style="text-align: center;"><u>第8章 附則</u></p> <p>第41条（改正の効力発生）</p> <p>1. <u>第6条第2項の新設に係る改正は、投資法人が投資主との合意により自己の投資口の有償での取得を認める投信法の改正の施行日に効力を生じる。</u></p> <p>2. <u>第19条第2項及び第20条但書の新設並びに第25条の変更に係る改正は、投資主総会の招集手続における公告の省略を認める投信法の改正の施行日に効力を生じる。</u></p>	<p style="text-align: center;">（削除）</p>

第2号議案 執行役員1名選任の件

執行役員東野 豊の任期は、平成28年5月23日までとなっていますが、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、新たに執行役員1名の選任をお願いするものです。なお、本議案における執行役員の任期は、投信法第99条第2項及び現行規約第28条第1項第一文但書の規定を適用し、選任される平成28年5月20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、本議案は、平成28年4月12日開催の役員会において、本投資法人の監督役員全員の同意によって提出された議案です。

執行役員候補者は次のとおりです。

氏名 (生年月日)	略 歴
山 根 正 喜 (昭和29年1月19日)	昭和51年4月 大和証券株式会社
	平成8年2月 同社 大阪エクイティ部長
	平成9年2月 同社 大阪支店事業法人営業部長
	平成10年5月 同社 大阪支店事業法人営業第二部長
	平成11年2月 同社 大阪支店事業法人第二部長
	平成11年4月 大和証券エスビーキャピタル・マーケット株式会社 大阪支店事業法人第二部長
	平成12年2月 同社 大阪支店事業法人営業部長
	平成13年4月 大和証券エヌエムビーシー株式会社 大阪支店事業法人営業部長
	平成14年2月 同社 エクイティ部長
	平成16年5月 同社 執行役員
	平成18年4月 同社 常務執行役員
	平成19年4月 同社 代表取締役常務取締役
	平成20年4月 同社 代表取締役専務取締役
	平成21年4月 大和証券投資信託委託株式会社 代表取締役副社長
平成26年4月 同社 顧問	
平成27年3月 退任	

1. 上記執行役員候補者は、本投資法人の投資口を保有しておりません。
2. 上記執行役員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1名の選任をお願いするものです。本議案において選任された補欠執行役員が執行役員となった場合の任期についても、投信法第99条第2項及び現行規約第28条第1項第一文但書の規定が適用されます。

なお、本議案において、補欠執行役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、本投資法人現行規約第28条第2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時までとなります。

また、本議案は、平成28年4月12日開催の役員会において、本投資法人の監督役員全員の同意によって提出された議案です。

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、重要な兼職、並びに本投資法人における地位及び担当
東野 豊 (昭和28年11月6日)	昭和51年4月 株式会社三和銀行（現 株式会社三菱東京UFJ銀行）
	平成5年8月 同行 ニューヨーク支店次長
	平成9年10月 同行 東恵比寿支店支店長
	平成12年2月 同行 ストラクチャード・ファイナンス部部长
	平成14年1月 株式会社大京（株式会社三和銀行より出向） 経営企画部部长
	平成17年7月 NTN株式会社（株式会社UFJ銀行より出向） 財務部副部长
	平成18年3月 株式会社三菱東京UFJ銀行 審議役
	平成18年7月 オリックス不動産株式会社 投資企画事業部部长
	平成19年7月 モルガン・スタンレー証券株式会社 不動産投資 銀行部 エグゼクティブディレクター
	エム・エス・リアルエステート・アドバイザーズ 株式会社（モルガン・スタンレー証券株式会社より出向） 代表取締役社長
	平成21年8月 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 代表 取締役社長（現任）
平成24年5月 日本賃貸住宅投資法人 執行役員（現任）	

1. 上記補欠執行役員候補者は、本投資法人の投資口を保有しておりません。
2. 上記補欠執行役員候補者は、現在本投資法人の執行役員として、本投資法人の業務全般を執行しております。
3. 上記補欠執行役員候補者は、本投資法人が資産運用委託契約を締結している株式会社ミカサ・アセット・マネジメントの代表取締役社長です。
4. 上記3.のほか、上記補欠執行役員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。
5. 上記補欠執行役員については、就任前に本投資法人の役員会の決議をもってその選任の取消しを行う場合があります。

第4号議案 監督役員2名選任の件

監督役員藪田広平、永峰潤及びダンフォース・トーマスの任期は、平成28年5月23日までとなっていますが、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、うち藪田広平及び永峰潤について、改めて平成28年5月20日付で監督役員として選任をお願いするものです。なお、本議案における監督役員の任期は、投信法第99条第2項及び現行規約第28条第1項第一文但書の規定を適用し、選任される平成28年5月20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、重要な兼職、及び本投資法人における地位
1	藪田 広 平 (昭和36年12月24日)	平成3年3月 司法研修(43期)修了 平成3年4月 第一東京弁護士会に登録 外立法律事務所入所 平成9年4月 外立総合法律事務所パートナー弁護士(現任) 平成18年1月 リプラス・レジデンシャル投資法人(現日本賃貸住宅投資法人)監督役員(現任) 平成28年4月 東京地方裁判所 民事調停委員(現任)
2	永 峰 潤 (昭和32年3月10日)	昭和55年9月 等松・青木監査法人 昭和58年9月 等松トーシュロスコンサルティング 昭和62年9月 公認会計士登録 昭和62年9月 バンカーストラスト銀行 平成元年9月 永峰公認会計士事務所設立 代表 平成2年2月 税理士登録 平成13年10月 株式会社ティーピーアイ(現株式会社JCアカウンティング)代表取締役(現任) 平成20年3月 GCAサヴィアングループ株式会社 監査役 平成21年1月 日本賃貸住宅投資法人 監督役員(現任) 平成21年4月 永峰・三島会計事務所 パートナー(現任)

1. 上記監督役員候補者は、いずれも本投資法人の投資口を保有しておりません。
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執行役員の職務執行全般を監督しております。
3. 上記監督役員候補者と本投資法人の間には、いずれも特別の利害関係はありません。

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項の規定に基づく現行規約第24条に定める「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号議案乃至第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。

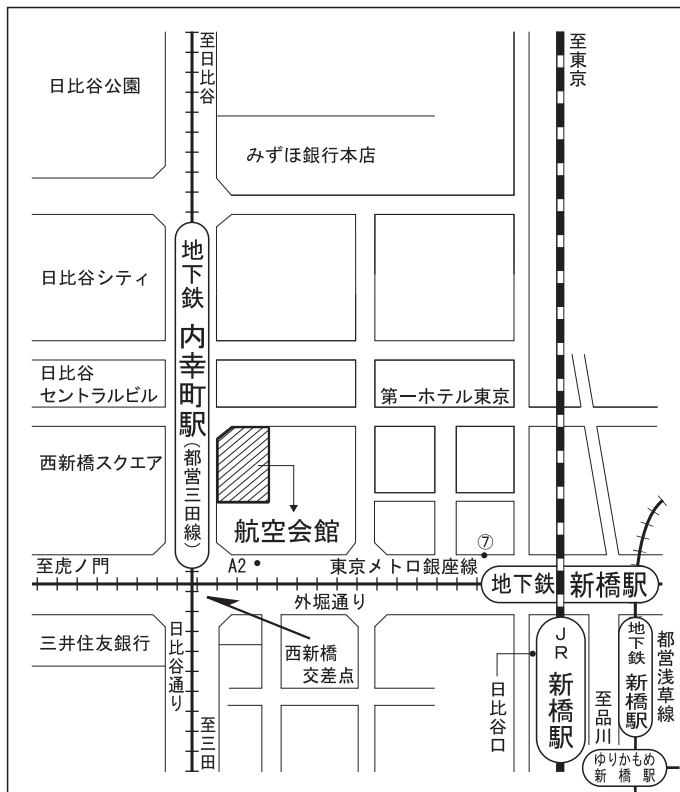
以 上

第11回投資主総会会場のご案内図

会場 東京都港区新橋一丁目18番1号

電話番号 03-3501-1272

航空会館 7階 大ホール



- | | | | |
|------|--------------|------|-------|
| ● 交通 | J R 新橋駅 | 日比谷口 | 徒歩 5分 |
| | 都営地下鉄三田線内幸町駅 | A2出口 | 〃 1分 |
| | 東京メトロ銀座線新橋駅 | ⑦出口 | 〃 5分 |
| | 都営地下鉄浅草線新橋駅 | ⑦出口 | 〃 5分 |

<お願い>駐車場の用意をしておりますので、お車でのご来場はご遠慮ください。