



平成 27 年 12 月 15 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
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人
代表者名 執行役員 松本吉史
(コード番号 3298)

資産運用会社名
インベスコ・グローバル・リアルエスレート・
アジアパシフィック・インク
代表者名 日本における代表者 辻 泰幸
問合せ先 ポートフォリオマネジメント 甲斐浩登
TEL. 03-6447-3395

規約変更及び役員を選任に関するお知らせ

インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日開催した役員会におきまして、下記のとおり、規約の一部変更及び役員選任に関して、平成28年1月20日開催予定の本投資法人の第2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. 規約の一部変更の内容及び理由について

- (1) 平成26年12月1日付で施行された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。）の改正に関連して、以下のとおり規定の新設及び変更を行うものです。
 - ① 投資主総会の招集手続きにおける公告の省略を可能とするため、一定の日及びその日以後遅滞なく投資主総会を招集する旨の定めとして、本投資法人の投資主総会は、平成29年12月25日及び同日以後遅滞なく招集され、以後、隔年ごとの12月25日及び同日以後遅滞なく招集される旨、また、必要があるときは随時招集することができる旨の規定を新設するものです（変更案第9条第2項関連）。
 - ② 上記①の変更に合わせて、定期的に招集される投資主総会において議決権を行使することができる投資主を定める基準日の規定を追加し、関連する字句を修正するものです（変更案第15条第1項関連）。
 - ③ 執行役員及び監督役員の任期について、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長することを可能とする規定を追加し、関連する字句を修正するものです（変更案第17条第2項関連）。
 - ④ 投資主との合意による自己の投資口の有償取得が可能となったことに伴い、資産運用報酬のうち運用報酬②の算定に際して、本投資法人が保有する自己の投資口の数を発行済投資口の総口数から除くことを明確化する調整規定を追加するものです（変更案第37条(2)関連）。
- (2) 各役員が本投資法人役員会の議長に就任する順序を明確にするための規定を新設し、関連する字句を修正するものです（変更案第20条第1項、第5項関連）。
- (3) 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則が改正されたことに伴い、資産を主として不動

産等資産のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを基本方針とする旨を明確にするために、該当する規定を変更するものです。また、これに伴い、関連する字句を修正するものです（変更案第27条関連）。

- (4) 投資主価値向上の実現に資すると判断される場合に、資産運用の基本方針の範囲内で海外での所定資産への投資可能性を選択肢の1つとして確保しておくべく、投資態度について所要の変更を行い、また投資対象となる資産の種類について追加を行うとともに、投資制限に関する規定の一部及び資産評価に関する規定の一部を変更するものです。また、これに伴い、関連する字句を修正するものです（変更案第28条第3項、第4項、第29条、第30条、第33条関連）。
- (5) 投資信託及び投資法人に関する法律施行令の改正により特定資産に該当する資産が追加されたことに伴い、再生可能エネルギー発電設備及び公共施設等運営権を本投資法人の投資対象として追加する規定を新設し、関連する字句を修正するものです（変更案第29条第2項(17)、(18)、第4項(3)関連）。
- (6) 投資法人における税会不一致の問題に関して、投信法、投資法人の計算に関する規則及び租税特別措置法等の改正に伴い、本投資法人における課税負担の軽減を目的として利益を超えた金銭の分配を行うことが可能となるよう、規定を変更し、関連する字句を修正するものです（変更案第35条第1項(2)、第2項関連）。
- (7) 資産運用報酬のうち運用報酬①及び取得報酬の算定、並びに取得報酬の支払時期に関する各規定について、本投資法人が他の投資法人との合併により合併の相手方となる他の投資法人から資産を承継する場合にもこれらの規定の適用があることを明確化するために、文言の追加を行うものです（変更案第37条(1)、(3)、(5)関連）。
- (8) 新投資口予約権の発行に関する費用を本投資法人が負担することを明確化するため、該当する規定を変更するとともに、投信法で定められている新投資口予約権に関する一般事務の委託に関する規定を整備するものです（変更案第39条第2項(1)、第41条第3項関連）。
- (9) その他、租税特別措置法施行規則の改正に伴い不要となった規定の削除、投信法の改正の施行により不要となった附則の削除、規定内容の明確化及び特定の営業期間の終了により不要となった規定の削除を行うとともに、必要な表現の変更及び明確化、字句の修正並びに条項数の整備等のために、所要の変更を行うものです。

（規約の一部変更の詳細については、別紙「第2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（松本 吉史）及び監督役員2名（下門 敬史・川崎 英嗣）は、平成28年2月27日をもって任期満了となりますので、執行役員1名及び監督役員2名の選任について、議案を提出いたします。

また、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名の選任について、議案を提出いたします。

- (1) 執行役員候補者
松本 吉史（重任）
- (2) 監督役員候補者
下門 敬史（重任）
川崎 英嗣（重任）
- (3) 補欠執行役員候補者
辻 泰幸（重任）

（役員選任の詳細については、別紙「第2回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。）

3. 投資主総会等の日程

- 平成27年12月15日 本投資主総会提出議案の役員会承認
- 平成27年12月25日 本投資主総会招集通知の発送（予定）
- 平成28年 1月20日 本投資主総会（予定）

<添付資料>

第2回投資主総会招集ご通知

以上

※本資料の配布先：兜倶楽部、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.invesco-reit.co.jp/>

(証券コード 3298)

投資主各位

平成27年12月25日

東京都港区六本木六丁目10番1号
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人
執行役員 松本吉史

第2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、厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人の第2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、お手数ですが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用紙に議案に対する賛否をご表示いただき、平成28年1月19日（火曜日）午後5時までには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、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項に基づき、現行規約第14条第1項及び第2項において、「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、投資主様が当日投資主総会にご出席されず、かつ、議決権行使書用紙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（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、賛成されたものとみなしてお取り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。

（本投資法人現行規約抜粋）

第14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28年1月20日（水曜日）午前10時

2. 場 所：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 49階

「六本木アカデミーヒルズ タワーホール」

（末尾の「投資主総会会場ご案内図」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

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。
- ◎代理人により議決権を行使される場合は、本投資法人の議決権を有するほかの投資主の方1人を代理人として本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用紙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、修正後の事項を本投資法人のホームページ (<http://www.invesco-reit.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インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インクによる「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) 平成26年12月1日付で施行された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。）の改正に関連して、以下のとおり規定の新設及び変更を行うものです。
- ① 投資主総会の招集手続きにおける公告の省略を可能とするため、一定の日及びその日以後遅滞なく投資主総会を招集する旨の定めとして、本投資法人の投資主総会は、平成29年12月25日及び同日以後遅滞なく招集され、以後、隔年ごとの12月25日及び同日以後遅滞なく招集される旨、また、必要があるときは随時招集することができる旨の規定を新設するものです（変更案第9条第2項関連）。
 - ② 上記①の変更に合わせて、定期的に招集される投資主総会において議決権を行使することができる投資主を定める基準日の規定を追加し、関連する字句を修正するものです（変更案第15条第1項関連）。
 - ③ 執行役員及び監督役員の任期について、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長することを可能とする規定を追加し、関連する字句を修正するものです（変更案第17条第2項関連）。
 - ④ 投資主との合意による自己の投資口の有償取得が可能となったことに伴い、資産運用報酬のうち運用報酬②の算定に際して、本投資法人が保有する自己の投資口の数を発行済投資口の総口数から除くことを明確化する調整規定を追加するものです（変更案第37条(2)関連）。
- (2) 各役員が本投資法人役員会の議長に就任する順序を明確にするための規定を新設し、関連する字句を修正するものです（変更案第20条第1項、第5項関連）。
- (3) 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則が改正されたことに伴い、資産を主として不動産等資産のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを基本方針とする旨を明確にするために、該当する規定を変更

するものです。また、これに伴い、関連する字句を修正するものです（変更案第27条関連）。

- (4) 投資主価値向上の実現に資すると判断される場合に、資産運用の基本方針の範囲内で海外での所定資産への投資可能性を選択肢の1つとして確保しておくべく、投資態度について所要の変更を行い、また投資対象となる資産の種類について追加を行うとともに、投資制限に関する規定の一部及び資産評価に関する規定の一部を変更するものです。また、これに伴い、関連する字句を修正するものです（変更案第28条第3項、第4項、第29条、第30条、第33条関連）。
- (5) 投資信託及び投資法人に関する法律施行令の改正により特定資産に該当する資産が追加されたことに伴い、再生可能エネルギー発電設備及び公共施設等運営権を本投資法人の投資対象として追加する規定を新設し、関連する字句を修正するものです（変更案第29条第2項(17)、(18)、第4項(3)関連）。
- (6) 投資法人における税会不一致の問題に関して、投信法、投資法人の計算に関する規則及び租税特別措置法等の改正に伴い、本投資法人における課税負担の軽減を目的として利益を超えた金銭の分配を行うことが可能となるよう、規定を変更し、関連する字句を修正するものです（変更案第35条第1項(2)、第2項関連）。
- (7) 資産運用報酬のうち運用報酬①及び取得報酬の算定、並びに取得報酬の支払時期に関する各規定について、本投資法人が他の投資法人との合併により合併の相手方となる他の投資法人から資産を承継する場合にもこれらの規定の適用があることを明確化するために、文言の追加を行うものです（変更案第37条(1)、(3)、(5)関連）。
- (8) 新投資口予約権の発行に関する費用を本投資法人が負担することを明確化するため、該当する規定を変更するとともに、投信法で定められている新投資口予約権に関する一般事務の委託に関する規定を整備するものです（変更案第39条第2項(1)、第41条第3項関連）。
- (9) その他、租税特別措置法施行規則の改正に伴い不要となった規定の削除、投信法の改正の施行により不要となった附則の削除、規定内容の明確化及び特定の営業期間の終了により不要となった規定の削除を行うとともに、必要な表現の変更及び明確化、字句の修正並びに条項数の整備等のために、所要の変更を行うものです。

2. 変更の内容

変更の内容は次のとおりです。

(下線部は変更部分を示します。)

現 行 規 約	変 更 案
<p>第5条（投資主の請求による投資口の払戻し及び合意による自己の投資口の取得）</p> <p>1. 及び2. （記載省略）</p>	<p>第5条（投資主の請求による投資口の払戻し及び<u>投資主との合意</u>による自己の投資口の取得）</p> <p>1. 及び2. （<u>現行のとおり</u>）</p>
<p>第9条（招集）</p> <p>本投資法人の投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の決議に基づき執行役員1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人が、これを招集する。</p> <p style="text-align: center;">（新設）</p>	<p>第9条（招集）</p> <p>1. <u>本投資法人の投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の決議に基づき執行役員1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人が、これを招集する。</u></p> <p>2. <u>本投資法人の投資主総会は、平成29年12月25日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの12月25日及び同日以後遅滞なく招集する。また、本投資法人は、必要があるときは随時投資主総会を招集することができる。</u></p>
<p>第15条（基準日等）</p> <p>1. 決算期（第34条に定義する。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、その招集にかか<u>る</u>投資主総会において権利を行使することができる投資主とする。</p>	<p>第15条（基準日等）</p> <p>1. <u>本投資法人が第9条第2項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、平成29年10月末日及び以後隔年ごとの10月末日における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、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とする。かかる場合のほか、</u>決算期（第34条に定義する。以下同じ。）から3ヶ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<u>係</u>る投資主総会において権利を行使することができる投資主とする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>2. 前項の規定にかかわらず、本投資法人は、必要があるときは、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とすることができる。</p> <p>3. (記載省略)</p>	<p>2. 前項の規定にかかわらず、本投資法人は、必要があるときは、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従いあらかじめ公告する基準日現在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、<u>投資主総会において権利を行使することができる投資主</u>とすることができる。</p> <p>3. (現行のとおり)</p>
<p>第17条（執行役員及び監督役員の選任及び任期等）</p> <p>1. (記載省略)</p> <p>2. 執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とする。ただし、投資主総会の決議によって、その<u>任期を短縮</u>することを妨げないものとする。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とする。</p> <p>3. (記載省略)</p>	<p>第17条（執行役員及び監督役員の選任及び任期等）</p> <p>1. (現行のとおり)</p> <p>2. 執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とする。ただし、投資主総会の決議によって、<u>法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮</u>することを妨げない。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とする。</p> <p>3. (現行のとおり)</p>
<p>第20条（招集）</p> <p>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人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人がこれを<u>招集し、その議長となる</u>。</p> <p>2. ～4. (記載省略)</p>	<p>第20条（招集等）</p> <p>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人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人がこれを<u>招集する</u>。</p> <p>2. ～4. (現行のとおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
(新設)	<p>5. <u>役員会の議長は、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人がこれに当たるものとし、当該執行役員が欠席又は事故あるときは、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、他の執行役員がこれに当たる。ただし、全執行役員が欠席又は事故あるときは、役員会の議長は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、監督役員のうち1人がこれに当たる。</u></p>
<p>第25条（会計監査人の報酬の支払に関する基準） 会計監査人の報酬額は、監査の対象となる決算期毎に2,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、原則として当該決算期から3か月以内に会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払う。</p>	<p>第25条（会計監査人の報酬の支払に関する基準） 会計監査人の報酬額は、監査の対象となる決算期毎に2,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、原則として当該決算期から3ヶ月以内に会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払う。</p>
<p>第27条（資産運用の基本方針） 本投資法人は、運用資産を、主として不動産等資産に対する投資として運用するものとし、第29条に掲げる資産への継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行う。</p>	<p>第27条（資産運用の基本方針） 本投資法人は、運用資産を、主として不動産等資産のうち、<u>不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権</u>に対する投資として運用するものとし、第29条に掲げる資産への継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行う。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第28条（投資態度）</p> <p>1. 本投資法人は、中長期的な安定的収益の確保と資産価値の着実な向上を行うことを目指して、主としてオフィスビル及びオフィスビルに付随・関連する不動産を本体又は裏付けとする不動産関連資産（第29条第1項(2)に定義する「不動産等」及び同項(3)に定義する「不動産対応証券」の総称をいう。以下同じ。）を主たる投資対象資産とする。ただし、本投資法人は、一体として開発された複数の不動産等から構成された施設（以下「複合施設」という。）を本体とし又はその裏付けとする不動産対応証券の全体又はその一部を取得する場合には、当該複合施設の取得対象部分の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の賃貸可能面積のうち、利用目的又は実際の利用形態がオフィスである面積がその他の用途に使用される面積との比較において最大である場合に限り、オフィス、店舗その他の商業用施設や居住用施設も含めて当該不動産関連資産全体を投資の対象とすることができる。</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>3. 本投資法人は、日本国内での投資を行うものとする。</p>	<p>第28条（投資態度）</p> <p>1. 本投資法人は、中長期的な安定的収益の確保と資産価値の着実な向上を行うことを目指して、主としてオフィスビル及びオフィスビルに付随・関連する不動産を本体又は<u>その</u>裏付けとする不動産関連資産（第29条第1項(2)に定義する「不動産等」及び同項(3)に定義する「不動産対応証券」の総称をいう。以下同じ。）を主たる投資対象資産とする。ただし、本投資法人は、一体として開発された複数の不動産等から構成された施設（以下「複合施設」という。）を本体とし又はその裏付けとする不動産対応証券の全体又はその一部を取得する場合には、当該複合施設の取得対象部分の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の賃貸可能面積のうち、利用目的又は実際の利用形態がオフィスである面積がその他の用途に使用される面積との比較において最大である場合に限り、オフィス、店舗その他の商業用施設や居住用施設も含めて当該不動産関連資産全体を投資の対象とすることができる。</p> <p>2. (現行のとおり)</p> <p>3. 本投資法人は、日本国内<u>及び海外</u>での投資を行うものとする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;">(新設)</p> <p>4. 本投資法人は、不動産関連資産への投資に際しては、十分なデュー・ディリジェンス（詳細調査等）を実施し、その投資価値を見極めた<u>うえで</u>、投資環境等に応じてその投資を決定するものとする。</p> <p>5. 本投資法人が取得する資産の組入比率は以下の(1)及び(2)の方針によるものとする。</p> <p>(1) 本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する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。）の価額の合計額の本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以上とする。</p> <p>(2) 本投資法人は、<u>その有する資産の総額のうち</u>に占める<u>租税特別措置法施行規則第22条の19に規定する不動産等の価額の割合が、100分の70以上となるようにその資産を運用するものとする。</u></p>	<p>4. <u>本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「投信法施行令」という。）に定める場合において、投信法施行規則第221条の2第1項に規定する法人（以下「海外不動産保有法人」という。）の発行済株式又は出資（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式又は出資を除く。）の総数又は総額に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数又は額を超える当該発行済株式又は出資を取得することができるものとする。</u></p> <p>5. 本投資法人は、不動産関連資産への投資に際しては、十分なデュー・ディリジェンス（詳細調査等）を実施し、その投資価値を見極めた<u>上で</u>、投資環境等に応じてその投資を決定するものとする。</p> <p>6. 本投資法人が取得する資産の組入比率は以下の方針によるものとする。</p> <p>本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する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。）の価額の合計額の本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以上とする。</p> <p>(2) (削除)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第29条（資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲）</p> <p>1. （記載省略）</p> <p>(1) （記載省略）</p> <p>(2) （記載省略）</p> <p>①及び② （記載省略） （新設）</p> <p>③ 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含む。）</p> <p>④ 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</p> <p>⑤ 不動産に関する匿名組合出資持分（当事者の一方が相手方の行う(1)不動産又は(2)①乃至④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「不動産匿名組合出資持分」という。）をいう。）</p> <p>⑥ 信託財産を主として⑤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 （新設）</p>	<p>第29条（資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲）</p> <p>1. （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>①及び②（現行のとおり）</p> <p>③ <u>外国の法令に基づく(1)又は(2)①若しくは②に掲げる資産</u></p> <p>④ 不動産、不動産の賃借権、地上権又は③に掲げる資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含む。）</p> <p>⑤ 不動産、不動産の賃借権、地上権又は③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</p> <p>⑥ 不動産に関する匿名組合出資持分（当事者の一方が相手方の行う(1)不動産又は(2)①乃至⑤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「不動産匿名組合出資持分」という。）をいう。）</p> <p>⑦ 信託財産を主として⑥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</p> <p>⑧ <u>外国の法令に準拠して組成された④乃至⑦に掲げる資産と同様の性質を有する資産</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(3) (記載省略)</p> <p>①～⑤ (記載省略) (新設)</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>(1)～(10) (記載省略)</p> <p>(11) 金銭債権（本項においては、<u>投資信託及び投資法人に関する法律施行令</u>（以下「<u>投信法施行令</u>」という。）に定めるものをいう。）</p> <p>(12) (記載省略) (新設)</p> <p>(13) 信託財産を主として(1)乃至(12)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</p> <p>(14) 有価証券（金融商品取引法第2条第1項に定める有価証券及び同条第2項の規定により有価証券と見なされる権利をいう。ただし、<u>上記で該当するものを除く。</u>） (新設) (新設)</p> <p>3. (記載省略)</p>	<p>(3) (現行のとおり)</p> <p>①～⑤ (現行のとおり)</p> <p><u>⑥ 外国の法令に準拠して組成された①乃至⑤に掲げる資産と同様の性質を有する資産</u></p> <p>2. (現行のとおり)</p> <p>(1)～(10) (現行のとおり)</p> <p>(11) 金銭債権（本項においては、<u>投信法施行令に定めるものをいい、(14)に該当するものを除く。</u>）</p> <p>(12) (現行のとおり)</p> <p><u>(13) 外国又は外国の者の発行する証券又は証書で(3)乃至(7)又は(9)、(10)若しくは(12)に掲げる証券又は証書の性質を有するもの</u></p> <p><u>(14) 海外不動産保有法人に対する金銭債権</u></p> <p>(15) 信託財産を主として(1)乃至(14)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</p> <p>(16) 有価証券（金融商品取引法第2条第1項に定める有価証券及び同条第2項の規定により有価証券とみなされる権利をいう。ただし、<u>本条において前号までに規定するものに該当するものを除く。</u>）</p> <p><u>(17) 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいう。）</u></p> <p><u>(18) 公共施設等運営権（投信法施行令に定めるものをいう。）</u></p> <p>3. (現行のとおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>4. (記載省略)</p> <p>(1)及び(2) (記載省略)</p> <p>(3) 動産</p> <p>(4)及び(5) (記載省略)</p> <p>(6) 民法上の組合の出資持分 (<u>上記で該当するものを除く。</u>)</p> <p>(7)～(9) (記載省略)</p> <p>(新設)</p> <p>(10) (記載省略)</p> <p>5. (記載省略)</p>	<p>4. (現行のとおり)</p> <p>(1)及び(2) (現行のとおり)</p> <p>(3) 動産 (<u>再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除く。</u>)</p> <p>(4)及び(5) (現行のとおり)</p> <p>(6) 民法上の組合の出資持分 (<u>本条において前号までに規定するものに該当するものを除く。</u>)</p> <p>(7)～(9) (現行のとおり)</p> <p>(10) <u>前条第3項に基づき本投資法人が投資を行う国又は地域における不動産等を主たる投資対象とする場合における、当該国又は地域の法令に基づいて組成される権利等 (当該国又は地域における法令に基づく不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする信託の受益権と同様又は類する性質を持つ権利等を含む。ただし、本条において前号までに規定するものに該当するものを除く。)</u></p> <p>(11) <u>国外の資産について、専ら当該資産に係る資産運用を行うことを目的とする国内外の法人の発行する株式 (その他の出資を含む。ただし、本条において前号までに規定するものに該当するものを除く。)</u></p> <p>(12) (現行のとおり)</p> <p>5. (現行のとおり)</p>
<p>第30条 (投資制限)</p> <p>1. 前条第2項(11)に掲げる金銭債権及び(14)に掲げる有価証券は、積極的に投資を行うものではなく、余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとし、その他の場合は不動産関連資産との関連性を勘案した運用を図るものとする。</p> <p>2. (記載省略)</p>	<p>第30条 (投資制限)</p> <p>1. 前条第2項(11)に掲げる金銭債権及び(16)に掲げる有価証券は、積極的に投資を行うものではなく、余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとし、その他の場合は不動産関連資産との関連性を勘案した運用を図るものとする。</p> <p>2. (現行のとおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>3. <u>本投資法人は、国外に所在する不動産等及び国外に所在する不動産等を対象とする不動産対応証券への投資は行わないものとする。</u></p> <p>4. <u>本投資法人は、外貨建て資産への投資は行わないものとする。</u></p>	<p>3. (削除)</p> <p>4. (削除)</p>
<p>第33条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1. 本投資法人の資産評価の方法は、投信法、投資法人の計算に関する規則、一般社団法人投資信託協会が定める諸規則その他の法令諸規則及び我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い、次のとおり運用資産の種類ごとに定める。</p> <p>(1) 不動産、不動産の賃借権又は地上権（第29条第1項(1)、(2)①及び②に定めるもの）</p> <p>取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価する。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とする。ただし、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができるものとする。</p>	<p>第33条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1. 本投資法人の資産評価の方法は、投信法、投資法人の計算に関する規則、一般社団法人投資信託協会が定める諸規則その他の法令諸規則及び我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い、次のとおり運用資産の種類ごとに定める。<u>なお、外貨建取引等については、外貨建取引等会計処理基準に従い会計処理及び評価を行うものとする。</u></p> <p>(1) 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は<u>外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産</u>（第29条第1項(1)、(2)①乃至③に定めるもの）</p> <p>取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価する。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とする。ただし、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができるものとする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(2) 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（第29条第1項(2)③に定めるもの）</p> <p>信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産が(1)に掲げる資産の場合は(1)に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において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、これらの合計額から負債の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とする。</p> <p>(3) 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（第29条第1項(2)④に定めるもの）</p> <p>信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が(1)に掲げる資産の場合は、(1)に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において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、これらの合計額から負債の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とする。</p>	<p>(2) 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産を信託する信託の受益権又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（第29条第1項(2)④又は⑧に定めるもの）</p> <p>信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産が(1)に掲げる資産の場合は(1)に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において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、これらの合計額から負債の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とする。</p> <p>(3) 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有す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又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（第29条第1項(2)⑤又は⑧に定めるもの）</p> <p>信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が(1)に掲げる資産の場合は、(1)に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において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、これらの合計額から負債の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とする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(4) 不動産匿名組合出資持分（第29条第1項(2)⑤に定めるもの）</p> <p>匿名組合出資持分の構成資産が(1)乃至(3)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、金融資産の場合は我が国において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、これらの合計額から負債の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とする。</p> <p>(5) 信託財産を主として不動産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（第29条第1項(2)⑥に定めるもの）</p> <p>信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産である匿名組合出資持分について(4)に従った評価を行った上で、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持分相当額を算定した価額とする。</p>	<p>(4) 不動産匿名組合出資持分又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（第29条第1項(2)⑥又は⑧に定めるもの）</p> <p>匿名組合出資持分の構成資産が(1)乃至(3)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、金融資産の場合は我が国において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、これらの合計額から負債の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とする。</p> <p>(5) 信託財産を主として不動産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又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（第29条第1項(2)⑦又は⑧に定めるもの）</p> <p>信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産である匿名組合出資持分について(4)に従った評価を行った上で、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持分相当額を算定した価額とする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(6) 有価証券（第29条第1項(3)、第2項(3)乃至(7)、(9)、(10)、(12)又は(14)に定めるもの） 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（金融商品取引所における取引価格、日本証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいう。以下同じ。）とする。市場価格がない場合には、合理的な方法により算定された価額とする。また、付すべき市場価格及び合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、每期同様な方法により入手するものとする。市場価格及び合理的に算定された価額のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとする。</p> <p>(7) 金銭債権（第29条第2項(11)に定めるもの） 取得価額から、貸倒引当金を控除した価格とする。ただし、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、取得金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価格とする。</p>	<p>(6) 有価証券（第29条第1項(3)、第2項(3)乃至(7)、(9)、(10)、(12)、<u>(13)</u>又は<u>(16)</u>に定めるもの） 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（金融商品取引所における取引価格、日本証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいう。以下同じ。）とする。市場価格がない場合には、合理的な方法により算定された価額とする。また、付すべき市場価格及び合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、每期同様な方法により入手するものとする。市場価格及び合理的に算定された価額のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとする。</p> <p>(7) 金銭債権（第29条第2項(11) <u>又は</u> <u>(14)</u>に定めるもの） 取得価額から、貸倒引当金を控除した価格とする。ただし、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、取得金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価格とする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(8) 信託財産を主として第29条第2項(1)乃至(12)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(第29条第2項(13)に定めるもの) 信託の会計処理に関する実務上の取扱い(実務対応報告第23号)に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が本項(6)又は(7)の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価する。</p> <p>(9)及び(10)(記載省略)</p> <p>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。</p> <p>(1) 不動産、不動産の賃借権又は地上権</p> <p>原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額</p>	<p>(8) 信託財産を主として第29条第2項(1)乃至(14)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(第29条第2項(15)に定めるもの) 信託の会計処理に関する実務上の取扱い(実務対応報告第23号)に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が本項(6)又は(7)の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価する。</p> <p>(9)及び(10)(現行のとおり)</p> <p>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。<u>なお、外貨建資産については円換算額を付する場合には、資産評価の基準日の為替相場により換算することとする。</u></p> <p>(1) 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産</p> <p>原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(2) 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権、又は不動産匿名組合出資持分</p> <p>信託財産又は匿名組合の構成資産が上記(1)に掲げる資産の場合は(1)に従った評価を、金融資産の場合は我が国において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、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額</p> <p>(3) (記載省略)</p> <p>3. (記載省略)</p>	<p>(2) 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権 <u>(外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産を含む。)</u> を信託する信託の受益権、不動産匿名組合出資持分、又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産</p> <p>信託財産又は匿名組合の構成資産が上記(1)に掲げる資産の場合は(1)に従った評価を、金融資産の場合は我が国において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、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額</p> <p>(3) (現行のとおり)</p> <p>3. (現行のとおり)</p>
<p>第34条 (決算期)</p> <p>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。<u>ただし、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人成立の日から平成26年10月末日までとする。</u></p>	<p>第34条 (決算期)</p> <p>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。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第35条 (金銭の分配の方針)</p> <p>1. (記載省略)</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) 分配金額は、租税特別措置法第67条の15第1項に定める投資法人の課税の特例(以下「投資法人に係る課税の特例規定」という。)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。)を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とする(ただし、分配可能金額を上限とする。)。ただし、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合はこの限りでなく、本投資法人が合理的に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、圧縮積立金、買換特別圧縮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。</p> <p>(3) (記載省略)</p>	<p>第35条 (金銭の分配の方針)</p> <p>1. (現行のとおり)</p> <p>(1) (現行のとおり)</p> <p>(2) 分配金額は、租税特別措置法第67条の15第1項に定める投資法人の課税の特例(以下「投資法人に係る課税の特例規定」という。)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。)を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とする(ただし、分配可能金額を上限とする。)。ただし、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合はこの限りでなく、本投資法人が合理的に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、圧縮積立金、買換特別圧縮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、又は留保その他の処理を行うことができる。</p> <p>(3) (現行のとおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>2. 利益を超えた金銭の分配 本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、前項(2)で定める分配金額に一般社団法人投資信託協会の諸規則に定める額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができる。また、上記の場合において金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって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。</p> <p>3. 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、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、投資口の口数に応じて分配する。</p> <p>4. (記載省略)</p>	<p>2. 利益を超えた金銭の分配 本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合又は本投資法人における法人税負担の課税負担を軽減することができる場合、前項(2)で定める分配金額に一般社団法人投資信託協会の諸規則に定める額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができる。また、上記の場合において金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって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。</p> <p>3. 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、原則として決算期から3ヶ月以内に、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、投資口の口数に応じて分配する。</p> <p>4. (現行のとおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第37条（資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準） （記載省略）</p> <p>(1) 運用報酬①</p> <p>イ 本投資法人の直前の決算期の翌日から3か月後の日までの期間（以下「計算期間Ⅰ」という。）及び計算期間Ⅰの末日の翌日から当該決算期までの期間（以下「計算期間Ⅱ」という。）の運用に対する対価として、次に定める方法により算出される本投資法人の総資産額に0.45%（年率）を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額に、当該計算期間Ⅰ又は計算期間Ⅱの実日数を乗じ、365で除して得られる金額（1円未満切捨て）とする。 <「計算期間Ⅰ」における総資産額> 計算期間Ⅰの直前の決算期における貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限る。以下同じ。）に記載された総資産額。</p>	<p>第37条（資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準） （現行のとおり）</p> <p>(1) 運用報酬①</p> <p>本投資法人の直前の決算期の翌日から3ヶ月後の日までの期間（以下「計算期間Ⅰ」という。）及び計算期間Ⅰの末日の翌日から当該決算期までの期間（以下「計算期間Ⅱ」という。）の運用に対する対価として、次に定める方法により算出される本投資法人の総資産額に0.45%（年率）を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額に、当該計算期間Ⅰ又は計算期間Ⅱの実日数を乗じ、365で除して得られる金額（1円未満切捨て）とする。 <「計算期間Ⅰ」における総資産額> 計算期間Ⅰの直前の決算期における貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限る。以下同じ。）に記載された総資産額。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p> <「計算期間Ⅱ」における総資産額> 直前の計算期間Ⅰにおける総資産額に、計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が取得した不動産関連資産の取得価格(売買の場合は当該売買に関する契約書に記載された当該不動産関連資産の取得の対価の金額、交換の場合は交換により取得した当該不動産関連資産の評価額、出資の場合は当該出資に関する契約に記載された出資金をそれぞれ意味する。ただし、消費税及び地方消費税を除く。以下同じ。)を加算し、処分した不動産関連資産(収用されたものを含む。)の直前の決算期における貸借対照表上の帳簿価額(ただし、直前の決算期における貸借対照表上に計上されていない不動産関連資産についてはその取得価格)を減算した額とする。 </p>	<p> <「計算期間Ⅱ」における総資産額> 直前の計算期間Ⅰにおける総資産額に、計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が取得した不動産関連資産の取得価格(売買の場合は当該売買に関する契約書に記載された当該不動産関連資産の取得の対価の金額、交換の場合は交換により取得した当該不動産関連資産の評価額、出資の場合は当該出資に関する契約に記載された出資金、<u>本投資法人が行う合併の場合は合併により承継する当該不動産関連資産の合併時における評価額</u>をそれぞれ意味する。ただし、消費税及び地方消費税、<u>並びに取得又は承継に要する費用(もしあれば)</u>を除く。以下同じ。)を加算し、処分した不動産関連資産(収用されたものを含む。)の直前の決算期における貸借対照表上の帳簿価額(ただし、直前の決算期における貸借対照表上に計上されていない不動産関連資産についてはその取得価格)を減算した額とする。 </p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>ロ <u>上記イの定めにかかわらず、本投資法人の第1期営業期間中の運用に対する対価としての運用報酬①については、以下に定める額を支払うものとする。なお、営業期間とは本規約に定義する意味を有するものとする。</u></p> <p><u>第1期営業期間中において本投資法人が取得する不動産関連資産について、各資産の取得価格に0.45% (年率) を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額に、本投資法人が当該不動産関連資産を取得した日 (当日を含む。) から第1期営業期間の末日までの実日数を乗じ、365で除して得られる金額 (1円未満切捨て) の合計金額。</u></p> <p>(2) 運用報酬②</p> <p>当該決算期を最終日とする営業期間の運用に対する対価として、以下の計算式に従って算出される金額 (1円未満切捨てとし、且つ0円を下限とする。) とする。</p> <p><計算式></p> <p>運用報酬② = NOI (※1) × 調整後EPU (※2) × 0.0008% を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率</p> <p>※1 NOI : 本投資法人の当該決算期における損益計算書上の賃貸事業収入の合計から賃貸事業費用 (ただし、減価償却費及び固定資産除去損を除く。) の合計を控除した金額。</p>	<p>ロ (削除)</p> <p>(2) 運用報酬②</p> <p>当該決算期を最終日とする営業期間の運用に対する対価として、以下の計算式に従って算出される金額 (1円未満切捨てとし、且つ0円を下限とする。) とする。</p> <p><計算式></p> <p>運用報酬② = NOI (※1) × 調整後EPU (※2) × 0.0008% を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率</p> <p>※1 NOI : 本投資法人の当該決算期における損益計算書上の賃貸事業収入の合計から賃貸事業費用 (ただし、減価償却費及び固定資産除去損を除く。) の合計を控除した金額。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>※2 調整後EPU：A/B</p> <p>A：当該決算期を最終日とする営業期間の運用に対する対価として算出される運用報酬②の金額を控除する前の当該営業期間にかか<u>る</u>日本国において一般的に公正妥当と認められる企業会計基準に準拠して計算される税引前当期利益(消費税等精算前及び運用報酬②控除前並びに負ののれん発生益控除後)に本投資法人に前営業期間における次期繰越損失があるときはその金額を填補した後の金額。</p> <p>B：当該決算期における発行済投資口数</p>	<p>※2 調整後EPU：A/B</p> <p>A：当該決算期を最終日とする営業期間の運用に対する対価として算出される運用報酬②の金額を控除する前の当該営業期間に係る日本国において一般的に公正妥当と認められる企業会計基準に準拠して計算される税引前当期利益(消費税等精算前及び運用報酬②控除前並びに負ののれん発生益控除後)に本投資法人に前営業期間における次期繰越損失があるときはその金額を填補した後の金額。</p> <p>B：当該決算期における発行済投資口の総口数(ただし、本投資法人が当該決算期末において未処分又は未消却の自己の投資口を保有する場合、当該決算期末における発行済投資口の総口数から保有する自己の投資口の数を除いた数をいうものとする。)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(3) 取得報酬 本投資法人が不動産関連資産を取得した場合、その取得価格の1.0%を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額に相当する金額（1円未満切捨て）。ただし、本投資法人が、資産運用会社の投信法に定める利害関係人等、又は資産運用会社の利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等から取得した場合においては、その取得価格の0.5%を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）とする。</p>	<p>(3) 取得報酬 本投資法人が不動産関連資産を取得した場合、その取得価格の1.0%を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額に相当する金額（1円未満切捨て）。ただし、本投資法人が、資産運用会社の投信法に定める利害関係人等、又は資産運用会社の利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等から取得した場合においては、その取得価格の0.5%を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）とする。<u>また、本投資法人が行う合併における不動産関連資産の承継については、その取得価格の0.5%を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額に相当する金額（1円未満切捨て）とする。</u></p>
<p>(4) (記載省略)</p>	<p>(4) (現行のとおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(5) 報酬の支払時期 本投資法人が前各号の報酬を支払う時期は、次のとおりとする。</p> <p>イ 運用報酬① 本投資法人は、「計算期間Ⅰ」に係る運用報酬①を、計算期間Ⅰの末日より2ヶ月以内に支払う。なお、資産運用会社は、計算期間Ⅰの末日より1ヶ月以内に本投資法人に請求する。</p> <p>本投資法人は、「計算期間Ⅱ」に係る運用報酬①を、計算期間Ⅱの末日より2ヶ月以内に支払う。なお、資産運用会社は、計算期間Ⅱの末日より1ヶ月以内に本投資法人に請求する。</p> <p><u>ただし、本投資法人の第1期営業期間中の運用に対する対価としての運用報酬①については、本投資法人は第1営業期間の決算期より2ヶ月以内に支払う。なお、資産運用会社は、当該決算期より1ヶ月以内に本投資法人に請求する。</u></p> <p>ロ (記載省略)</p> <p>ハ 取得報酬 本投資法人は、当該資産の引渡後2ヶ月以内に支払う。なお、資産運用会社は、当該資産の引渡後1ヶ月以内に本投資法人に請求する。</p> <p>ニ (記載省略)</p>	<p>(5) 報酬の支払時期 本投資法人が前各号の報酬を支払う時期は、次のとおりとする。</p> <p>イ 運用報酬① 本投資法人は、「計算期間Ⅰ」に係る運用報酬①を、計算期間Ⅰの末日より2ヶ月以内に支払う。なお、資産運用会社は、計算期間Ⅰの末日より1ヶ月以内に本投資法人に請求する。</p> <p>本投資法人は、「計算期間Ⅱ」に係る運用報酬①を、計算期間Ⅱの末日より2ヶ月以内に支払う。なお、資産運用会社は、計算期間Ⅱの末日より1ヶ月以内に本投資法人に請求する。</p> <p>ロ (現行のとおり)</p> <p>ハ 取得報酬 本投資法人は、当該資産の引渡後<u>(本投資法人が行う合併においては、合併の効力発生後)</u>2ヶ月以内に支払う。なお、資産運用会社は、当該資産の引渡後<u>(本投資法人が行う合併においては、合併の効力発生後)</u>1ヶ月以内に本投資法人に請求する。</p> <p>ニ (現行のとおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第39条（諸費用の負担）</p> <p>1. （記載省略）</p> <p>2. （記載省略）</p> <p>（1）投資口の発行、上場及び上場維持に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含む。）</p> <p>（2）～（12）（記載省略）</p>	<p>第39条（諸費用の負担）</p> <p>1. （現行のとおり）</p> <p>2. （現行のとおり）</p> <p>（1）投資口及び新投資口予約権の発行、上場及び上場維持に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含む。）</p> <p>（2）～（12）（現行のとおり）</p>
<p>第40条（消費税及び地方消費税）</p> <p>本投資法人は、本規約で別段の明示の定めがある場合を除き、運用資産の運用その他本投資法人が支払うべき費用・金員のうち、消費税法上課税対象項目とされるもの（以下、併せて「課税対象項目」と総称する。）に課される消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）を負担するものとし、その消費税等相当額を課税対象項目の諸金員に付加して支払う。なお、本規約記載の金額は、本規約において別段の定めがあるものを除き、<u>すべて</u>消費税等抜きの金額とする。</p>	<p>第40条（消費税及び地方消費税）</p> <p>本投資法人は、本規約で別段の明示の定めがある場合を除き、運用資産の運用その他本投資法人が支払うべき費用・金員のうち、消費税法上課税対象項目とされるもの（以下、併せて「課税対象項目」と総称する。）に課される消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）を負担するものとし、その消費税等相当額を課税対象項目の諸金員に付加して支払う。なお、本規約記載の金額は、本規約において別段の定めがあるものを除き、<u>全て</u>消費税等抜きの金額とする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第41条（資産の運用、保管及びその他の業務及び事務の委託）</p> <p>1. 及び2. （記載省略）</p> <p>3. 本投資法人の成立後に委託する事務のうち、本投資法人の発行する投資口及び投資法人債の募集に関する事務、発行する投資法人債の名義書換に関する事務、投資証券及び投資法人債券の発行に関する事務並びに投資法人債権者に係る事務（投信法施行規則に定める各事務のことをいう。）は、募集の都度又はその必要に応じて適宜、一般事務受託者を役員会で定め、一般事務委託契約を締結することとする。</p>	<p>第41条（資産の運用、保管及びその他の業務及び事務の委託）</p> <p>1. 及び2. （現行のとおり）</p> <p>3. 本投資法人の成立後に委託する事務のうち、本投資法人の発行する投資口及び投資法人債の募集並びに<u>新投資口予約権無償割当てに関する事務</u>、発行する<u>新投資口予約権</u>及び投資法人債の名義書換に関する事務、投資証券、<u>新投資口予約権証券</u>及び投資法人債券の発行に関する事務並びに投資法人債権者に係る事務、<u>並びに本投資法人の投資口の取得に関する事務</u>（投信法施行規則に定める各事務のことをいう。）は、募集の都度又はその必要に応じて適宜、一般事務受託者を役員会で定め、一般事務委託契約を締結することとする。</p>
第9章 附則	(削除)

第2号議案：執行役員1名選任の件

執行役員松本吉史は、平成28年2月27日をもって任期満了となります。つきましては、平成28年2月28日付で新たに執行役員1名の選任をお願いしたいと存じます。なお、本議案における執行役員の任期は、就任する平成28年2月28日より2年間となります。

また、本議案は、監督役員全員の同意によって本投資主総会へ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、本投資法人における地位及び担当、並びに重要な兼職の状況	所有する 本投資法人 の投資口数
まつもと よし ふみ 松本吉史 (昭和45年2月15日)	<p>平成4年4月 東日本旅客鉄道株式会社入社</p> <p>平成13年10月 株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン（現 モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社）入社</p> <p>平成15年4月 野村不動産株式会社入社（野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社に出向）</p> <p>平成19年10月 インベスコ・リアルエステート・ジャパン株式会社（平成23年11月解散）入社</p> <p>平成23年2月 インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク入社（インベスコグループ内での転籍）</p> <p>平成23年12月 同社 クライアントポートフォリオマネジメント部長就任</p> <p>平成25年12月 同社 インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人担当ファンドマネージャー就任（現任）</p> <p>平成26年2月 インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人執行役員就任（現任）</p>	0口

- ・上記執行役員候補者は、本投資法人の資産運用業務を行う資産運用会社であるインベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インクの本投資法人担当ファンドマネージャーです。その他には、上記執行役員候補者と本投資法人との間に特別の利害関係はありません。
- ・上記執行役員候補者は、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。

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名の選任をお願いいたしたいと存じます。なお、本議案の補欠執行役員選任に係る決議が効力を有する期間は、本投資法人規約の定めにより、第2号議案により選任される執行役員の就任する平成28年2月28日より2年間となります。

また、本議案は、監督役員全員の同意によって本投資主総会へ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)	略歴及び重要な兼職の状況		所有する 本投資法人 の投資口数
つじ やす ゆき 辻 泰 幸 (昭和43年1月16日)	平成2年4月	株式会社リクルートコスモス(現 株式会社コスモスイニシア)入社	0口
	平成4年10月	株式会社総研入社	
	平成10年2月	株式会社谷澤総合鑑定所入所	
	平成12年7月	レンドリースジャパン株式会社入社	
	平成15年10月	AIGグローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク(現 インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク、平成23年2月商号変更)入社	
	平成25年10月	同社 取締役(現任)	
	平成25年12月	同社 日本における代表者(現任)	

- ・上記補欠執行役員候補者は、本投資法人の資産運用業務を行う資産運用会社であるインベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インクの日本における代表者です。その他には、上記補欠執行役員候補者と本投資法人との間に特別の利害関係はありません。
- ・上記補欠執行役員については、その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

監督役員下門敬史、川崎英嗣の両名は、平成28年2月27日をもって任期満了となります。つきましては、平成28年2月28日付で新たに監督役員2名の選任をお願いいたしたいと存じます。なお、本議案における監督役員の任期は、就任する平成28年2月28日より2年間となります。

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、本投資法人における地位及び重要な兼職の状況		所有する 本投資法人 の投資口数
1	しも かど たか し 下 門 敬 史 (昭和29年1月27日)	昭和60年4月 平成8年9月 平成21年9月 平成26年2月	柳田野村法律事務所（現 柳田国際法律事務所）入所 赤井法律事務所（現 サリヴァンアンドクロムウェル外国法共同事業法律事務所）入所 下門国際総合法律事務所開設（現任） インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人監督役員就任（現任）	0口
2	かわ さき えい じ 川 崎 英 嗣 (昭和25年10月1日)	昭和49年4月 平成2年9月 平成20年1月 平成21年12月 平成26年2月	株式会社東京相和銀行入行 アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー日本支店（現 メットライフアリコ生命保険株式会社）入社 同社 執行役員 資産運用本部長兼CIO就任 アリオアセットマネジメント株式会社代表取締役就任 インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人監督役員就任（現任）	0口

- ・ 上記監督役員候補者両名と本投資法人との間には、いずれも特別の利害関係はありません。
- ・ 上記監督役員候補者両名は、現在、本投資法人の監督役員として、本投資法人の執行役員の職務の執行全般を監督しております。

参考事項

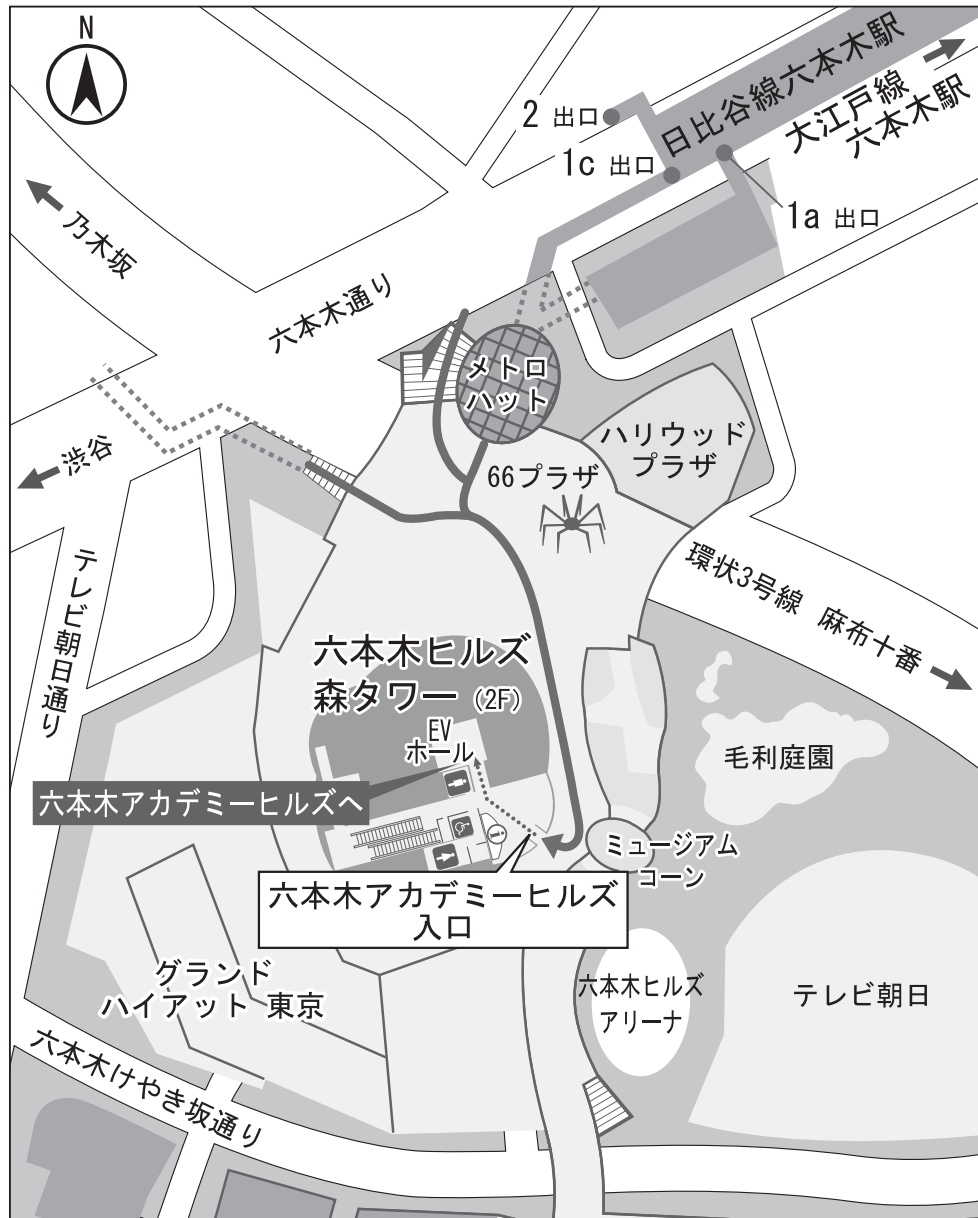
本投資主総会に提出される議案のうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、投信法第93条第1項及び本投資法人現行規約第14条第1項及び第2項に定める「みなし賛成」の規定は適用されません。なお、上記第1号議案、第2号議案、第3号議案及び第4号議案の各議案につきましては、いずれも相反する趣旨の議案には該当しません。

以 上

投資主総会会場ご案内図

会場：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 49階
「六本木アカデミーヒルズ タワーホール」
TEL 03-6406-6220 (代表)

六本木ヒルズ森タワー地上2階の六本木アカデミーヒルズ入口からお入りください。



<交通のご案内>

- 東京メトロ 日比谷線六本木駅より1C出口 徒歩3分
(コンコースにて直結)
- 都営地下鉄 大江戸線六本木駅より3番出口 徒歩6分
(注) 会場最寄駅 日比谷線六本木駅

お願い：会場周辺の道路及び駐車場は混雑が予想されますので、お車でのご来場はご遠慮ください。