

平成 27 年 1 月 30 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
日本ビルファンド投資法人
代表者名 執行役員 西川 勉
(コード番号 8951)
資産運用会社名
日本ビルファンドマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 田中 健一
問合せ先 投資本部^{ゼネラルマネージャー} 森 俊彦
(TEL. 03-6259-8681)

規約変更及び役員選任に関するお知らせ

日本ビルファンド投資法人（以下「本投資法人」という。）は、平成 27 年 1 月 30 日開催の本投資法人役員会において、規約変更及び役員選任に関し、下記のとおり平成 27 年 3 月 12 日に開催予定の本投資法人の第 9 回投資主総会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、当該投資主総会での承認可決をもって効力を生じます。

記

1. 規約変更について

(1) 第 1 号議案 規約一部変更の件（その 1）

変更の概要及び理由は以下のとおりです。

- ① 平成 25 年 6 月 19 日に公布された金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成 25 年法律第 45 号、以下「金商法等の一部を改正する法律」といいます。）により、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。）が改正されたことに伴い、投資主との合意による本投資法人の投資口の有償取得が可能となるよう、規定の新設を行うものです。（変更案 第 5 条第 2 項）
- ② 投資法人における税会不一致の問題に関して、投信法及び租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号、その後の改正を含みます。）等の改正がなされた場合に備えて、本投資法人における課税負担を軽減すること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、規定の新設を行うものです。（変更案 第 14 条第 2 項(3)）
- ③ 利益を超えた金銭の分配に関する除斥期間を 3 年とする旨の定めを新設するものです。（変更案 第 14 条第 4 項）
- ④ 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、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）の改正に伴い、資産を主として不動産等資産（投信法施行規則第 105 条第 1 号へに定めるもののうち、不動産、不動産の賃借権、地上権又はこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいいます。）

に対する投資として運用することを目的とする旨の規定を設けるための変更、また、これに関連して、必要な規定の加除、表現の変更、各条項号の番号の変更等を行うものです。（変更案 資産運用の対象及び方針 I、II (1) a、II (1) b 及び II (2)）

- ⑤ 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。以下「投信法施行令」といいます。）の改正により、特定資産（投信法施行令第 3 条に定めるものをいいます。）に該当する資産が追加されたことに伴い、必要となる規定の整備を行うものです。（変更案 資産運用の対象及び方針 II (1) b ⑩ 及び II (1) c ⑤）
- ⑥ その他、必要な表現の変更、統一及び明確化を行うとともに、法令等の表記との整合性の観点から、必要な字句の修正を加えるものです。（変更案 第 36 条第 2 項 (1) 及び 資産運用の対象及び方針 II (2) ③）

(2) 第 2 号議案 規約一部変更の件（その 2）

変更の概要及び理由は以下のとおりです。

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投資法人から資産を承継する場合に備えて、運用報酬 3 における不動産等の取得に関して、合併に伴う承継が含まれることを明確化するため、文言の追加を行うものです。（変更案 第 16 条 (3)）

（規約変更の詳細については、別紙添付の「第 9 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

執行役員西川勉、監督役員平井良之、津川哲郎及び深谷豊は、平成 27 年 3 月 16 日をもって任期満了となりますので、平成 27 年 3 月 12 日に開催される本投資法人の投資主総会におきまして、執行役員 1 名及び監督役員 3 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 2 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

影山 美樹（新任）

(2) 補欠執行役員候補者

田中 健一（重任）

松藤 浩二（新任）

(3) 監督役員候補者

津川 哲郎（重任）

深谷 豊（重任）

後藤 計（新任）

（役員選任の詳細については、別紙添付の「第 9 回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。）



3. 日程

- 平成 27 年 1 月 30 日 投資主総会提出議案承認役員会
- 平成 27 年 2 月 19 日 投資主総会招集通知の発送（予定）
- 平成 27 年 3 月 12 日 投資主総会開催（予定）

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：<http://www.nbf-m.com/nbf/>

【別紙添付】第 9 回投資主総会招集ご通知

(証券コード 8951)
平成27年2月19日

投資主各位

東京都千代田区丸の内一丁目9番1号
日本ビルファンド投資法人
執行役員 西 川 勉

第9回投資主総会招集ご通知

拝啓 ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、本投資法人の第9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、平成27年3月11日（水曜日）午後5時までに到達するようご返送いただきたく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、本投資法人規約第21条において「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」旨を定めております。

従いまして、当日ご出席いただかず、かつ議決権行使書面による議決権の行使をいただけない投資主様につきましては、本投資主総会の各議案に賛成するものとみなされ、かかる投資主様の有する議決権の数は、出席した投資主様の議決権の数に算入されますので、ご留意くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 日 時 平成27年3月12日（木曜日） 午前10時
2. 場 所 東京都千代田区丸の内一丁目7番12号 サピアタワー5階
ステーションコンファレンス東京「サピアホール」
(末尾の会場ご案内図をご参照ください。)

開催場所が前回と異なりますので、ご来場の際は末尾の「第9回投資主総会会場ご案内図」をご参照のうえ、お間違えのないようお願い申し上げます。

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（その1）
議案の要領は、後記「投資主総会参考書類」（3頁から10頁）に記載のとおりであります。
- 第2号議案** 規約一部変更の件（その2）
議案の要領は、後記「投資主総会参考書類」（11頁から12頁）に記載のとおりであります。
- 第3号議案** 執行役員1名選任の件
- 第4号議案** 補欠執行役員2名選任の件
- 第5号議案** 監督役員3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へ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いて、本投資法人の資産運用会社である日本ビルファンドマネジメント株式会社による「運用状況報告会」を実施する予定です。
- ◎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の方1名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生じた場合は、インターネット上の本投資法人のウェブサイト（<http://www.nbf-m.com/nbf/>）に修正後の事項を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（その1）

1. 議案の要領及び提案の理由

- (1) 平成25年6月19日に公布された金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年法律第45号、以下「金商法等の一部を改正する法律」といいます。）により、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。）が改正されたことに伴い、投資主との合意による本投資法人の投資口の有償取得が可能となるよう、規定の新設を行うものです。（変更案 第5条第2項）
- (2) 投資法人における税会不一致の問題に関して、投信法及び租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）等の改正がなされた場合に備えて、本投資法人における課税負担を軽減すること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、規定の新設を行うものです。（変更案 第14条第2項(3)）
- (3) 利益を超えた金銭の分配に関する除斥期間を3年とする旨の定めを新設するものです。（変更案 第14条第4項）
- (4) 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、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）の改正に伴い、資産を主として不動産等資産（投信法施行規則第105条第1号へに定めるもののうち、不動産、不動産の賃借権、地上権又はこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいいます。）に対する投資として運用することを目的とする旨の規定を設けるための変更、また、これに関連して、必要な規定の加除、表現の変更、各条項号の番号の変更等を行うものです。（変更案 資産運用の対象及び方針 I、II(1)a、II(1)b及びII(2)）
- (5) 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。以下「投信法施行令」といいます。）の改正により、特定資産（投信法施行令第3条に定めるものをいいます。）に該当する資産が追加されたことに伴い、必要となる規定の整備を行うものです。（変更案 資産運用の対象及び方針 II(1)b⑩及びII(1)c⑤）
- (6) その他、必要な表現の変更、統一及び明確化を行うとともに、法令等の表記との整合性の観点から、必要な字句の修正を加えるものです。（変更案 第36条第2項(1)及び資産運用の対象及び方針 II(2)③）

2. 変更の内容

変更の内容は以下のとおりです。

(下線は変更部分)

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）</p> <p>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ものとする。</p> <p style="text-align: center;">（新設）</p> <p>第14条（金銭の分配の方針）</p> <p>1. 分配方針</p> <p style="text-align: center;">（省略）</p> <p>(1)～(3) （省略）</p> <p>2. 利益を超えた金銭の分配</p> <p style="text-align: center;">（省略）</p> <p>(1)～(2) （省略）</p> <p style="text-align: center;">（新設）</p> <p>3. 分配金の分配方法</p> <p style="text-align: center;">（省略）</p> <p>4. 分配金の除斥期間等</p> <p>第1項に規定する分配金はその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとする。なお、未払分配金には利息を付さないものとする。</p> <p>第36条（諸費用の負担）</p> <p>1. （省略）</p> <p>2. 前項に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担する。</p> <p>(1) 投資口の発行に関する費用</p> <p>(2)～(11) （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合意による自己の投資口の取得）</p> <p><u>1. 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ものとする。</u></p> <p><u>2. 本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとする。</u></p> <p>第14条（金銭の分配の方針）</p> <p>1. 分配方針</p> <p style="text-align: center;">（現行どおり）</p> <p>(1)～(3) （現行どおり）</p> <p>2. 利益を超えた金銭の分配</p> <p style="text-align: center;">（現行どおり）</p> <p>(1)～(2) （現行どおり）</p> <p><u>(3) 本投資法人における課税負担の軽減を目的として本投資法人が適切と判断する場合、本投資法人が決定した金額</u></p> <p>3. 分配金の分配方法</p> <p style="text-align: center;">（現行どおり）</p> <p>4. 分配金の除斥期間等</p> <p>第1項及び第2項に規定する分配金はその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとする。なお、未払分配金には利息を付さないものとする。</p> <p>第36条（諸費用の負担）</p> <p>1. （現行どおり）</p> <p>2. 前項に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担する。</p> <p>(1) 投資口等の発行に関する費用</p> <p>(2)～(11) （現行どおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;">資産運用の対象及び方針 (省略)</p> <p>I. 資産運用の基本方針</p> <p>本投資法人は、<u>主として東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかか</u> <u>る不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資をすることによって、</u>中長期的な観点から、本投資法人に属する資産（以下「運用資産」という。）の着実な成長と安定した収益の確保をめざして運用を行う。</p> <p>II. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等</p> <p>(1) 投資対象</p> <p>a. <u>主たる投資対象とする特定資産</u> 本投資法人は、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目的として、<u>主として以下に掲げる特定資産に投資する。</u></p> <p style="padding-left: 2em;">①～⑨ (省略)</p> <p>b. <u>その他の特定資産</u> (省略)</p> <p style="padding-left: 2em;">①～⑩ (省略) (新設)</p> <p>c. 特定資産以外の資産 (省略)</p> <p style="padding-left: 2em;">①～④ (省略)</p>	<p style="text-align: center;">資産運用の対象及び方針 (現行どおり)</p> <p>I. 資産運用の基本方針</p> <p>本投資法人は、<u>資産を主として不動産等資産（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105条第1号へに定めるもののうち、不動産、不動産の賃借権、地上権又はこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいう。）に対する投資として運用することを目的とし、</u>中長期的な観点から、本投資法人に属する資産（以下「運用資産」という。）の着実な成長と安定した収益の確保をめざして運用を行う。</p> <p>II. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等</p> <p>(1) 投資対象</p> <p>a. 投資対象とする特定資産 本投資法人は、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目的として、以下に掲げる特定資産に投資する。</p> <p style="padding-left: 2em;">①～⑨ (現行どおり)</p> <p>b. <u>上記 a. 以外</u>の特定資産 (現行どおり)</p> <p style="padding-left: 2em;">①～⑩ (現行どおり)</p> <p style="padding-left: 2em;">⑪ <u>再生可能エネルギー発電設備（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。）第3条第11号に定めるものをいう。）</u></p> <p>c. 特定資産以外の資産 (現行どおり)</p> <p style="padding-left: 2em;">①～④ (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>⑤ 動産</p> <p>⑥～⑦ (省略)</p> <p>(2) 投資態度 (新設)</p> <p>① 個々の不動産（本投資法人が取得する有価証券及び信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。以下本項において「不動産等」という。）に投資する際には、当該不動産の取得価格と収益予想から想定される投資利回り、及び立地エリアの将来性及び安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスクに対する対応状況、並びに保険付保状況等を総合的に判断して選別するものとする。選別に際しては、建物規模、建築及び設備スペック、耐震性能、権利関係への対応、入居テナント属性、建物管理関係及び環境・地質等を考慮の上総合的に判断する。</p>	<p>⑤ 動産（<u>b. ①号に該当するものを除く。</u>）</p> <p>⑥～⑦（現行どおり）</p> <p>(2) 投資態度</p> <p>① <u>本投資法人は、主として東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資する。</u></p> <p>② 個々の不動産（本投資法人が取得する有価証券及び信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。以下本項において「不動産等」という。）に投資する際には、当該不動産の取得価格と収益予想から想定される投資利回り、及び立地エリアの将来性及び安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスクに対する対応状況、並びに保険付保状況等を総合的に判断して選別するものとする。選別に際しては、建物規模、建築及び設備スペック、耐震性能、権利関係への対応、入居テナント属性、建物管理関係及び環境・地質等を考慮の上総合的に判断する。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>② <u>不動産等の選別</u>については、地震リスク、空室リスク等のキャッシュフローリスクを軽減させることを目的として、該当地域を東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部の3地域に分類し、不動産、不動産の賃借権、地上権並びに信託の受益権の裏付けとなる不動産、不動産の賃借権、地上権の価額の合計額の70%以上を目途として東京都心部及び東京周辺都市部から、30%以下を目途として地方都市部から、それぞれ選別して地域分散を図る。</p>	<p>③ <u>ポートフォリオの構築</u>については、地震リスク、空室リスク等のキャッシュフローリスクを軽減させることを目的として、該当地域を東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部の3地域に分類し、不動産、不動産の賃借権、地上権並びに信託の受益権の裏付けとなる不動産、不動産の賃借権、地上権の価額の合計額の70%以上を目途として東京都心部及び東京周辺都市部から、30%以下を目途として地方都市部から、それぞれ選別して地域分散を図る。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>③ 本投資法人は、原則として、引渡時点において稼働資産である不動産等を取得する。引渡時点において未稼働資産である不動産等については、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、本投資法人はこれを取得することができる。但し、当該未稼働資産の引渡直後において引渡済の未稼働資産（稼働資産となった未稼働資産を除く。）の契約上の取得価格の合計が、直近の決算日における本投資法人の貸借対照表上の資産総額の10%を超えない範囲に限る。なお、稼働資産とは、建物が竣工しており賃貸中又は賃貸可能である不動産等をいい、本投資法人が保有する不動産等のうちある時点において稼働資産となった不動産等は引き続き稼働資産とみなす（建物の建替え又は大規模修繕等が行われる場合を含む。）。また、未稼働資産とは、稼働資産以外の不動産等をいう。</p>	<p>④ 本投資法人は、原則として、引渡時点において稼働資産である不動産等を取得する。引渡時点において未稼働資産である不動産等については、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、本投資法人はこれを取得することができる。但し、当該未稼働資産の引渡直後において引渡済の未稼働資産（稼働資産となった未稼働資産を除く。）の契約上の取得価格の合計が、直近の決算日における本投資法人の貸借対照表上の資産総額の10%を超えない範囲に限る。なお、稼働資産とは、建物が竣工しており賃貸中又は賃貸可能である不動産等をいい、本投資法人が保有する不動産等のうちある時点において稼働資産となった不動産等は引き続き稼働資産とみなす（建物の建替え又は大規模修繕等が行われる場合を含む。）。また、未稼働資産とは、稼働資産以外の不動産等をいう。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>④ 本投資法人が取得する資産の組入れ比率については、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（以下「特定不動産の割合」という。）を100分の75以上とすることを方針とする。</p> <p>⑤ 本投資法人は、その有する資産の総額のうち占める租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号、その後の改正を含む。）第22条の19に規定する不動産等の価額の割合を100分の70以上とすることを方針とする。</p> <p>⑥ 取得した不動産等においては、中長期視点から継続的な設備投資による資産価値・競争力の維持・向上を図り、かつ収入拡大（賃料等の増加、空室率の低減、契約期間の長期化及び固定化等）と費用逓減（外注委託費、水光熱費等の削減）による運用収益の安定的な成長を目指す。</p>	<p>⑤ 本投資法人が取得する資産の組入れ比率については、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（以下「特定不動産の割合」という。）を100分の75以上とすることを方針とする。</p> <p>⑥ 本投資法人は、その有する資産の総額のうち占める租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号、その後の改正を含む。）第22条の19に規定する不動産等の価額の割合を100分の70以上とすることを方針とする。</p> <p>⑦ 取得した不動産等においては、中長期視点から継続的な設備投資による資産価値・競争力の維持・向上を図り、かつ収入拡大（賃料等の増加、空室率の低減、契約期間の長期化及び固定化等）と費用逓減（外注委託費、水光熱費等の削減）による運用収益の安定的な成長を目指す。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>⑦ 個々の不動産等の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれに対するコスト予測、並びにポートフォリオの構成等を考慮のうえ総合的に判断する。なお、売却若しくは保有の検討は、保有する全ての不動産等について定期的に実施する。</p> <p>⑧ 資金動向、市況動向、不動産市場動向等の急激な変化等予期しえない事由により、上記のような運用ができない場合がある。</p> <p>⑨ 運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含む。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含む。）又は投資法人債を発行することができる。</p>	<p>⑧ 個々の不動産等の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれに対するコスト予測、並びにポートフォリオの構成等を考慮のうえ総合的に判断する。なお、売却若しくは保有の検討は、保有する全ての不動産等について定期的に実施する。</p> <p>⑨ 資金動向、市況動向、不動産市場動向等の急激な変化等予期しえない事由により、上記のような運用ができない場合がある。</p> <p>⑩ 運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含む。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含む。）又は投資法人債を発行することができる。</p>

第2号議案 規約一部変更の件（その2）

1. 議案の要領及び提案の理由

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投資法人から資産を承継する場合に備えて、運用報酬3における不動産等の取得に関して、合併に伴う承継が含まれることを明確化するため、文言の追加を行うものです。（変更案 第16条(3)）

2. 変更の内容

変更の内容は以下のとおりです。

（下線は変更部分）

現 行 規 約	変 更 案
第16条（資産運用会社に対する資産運用報酬の計算方法及び支払の時期） （省略）	第16条（資産運用会社に対する資産運用報酬の計算方法及び支払の時期） （現行どおり）
（1）運用報酬1 （省略）	（1）運用報酬1 （現行どおり）
（2）運用報酬2 （省略）	（2）運用報酬2 （現行どおり）

現 行 規 約	変 更 案
<p>(3) 運用報酬 3</p> <p>運用資産として新たに不動産等を取得した場合、当該不動産等の取得価額（土地・建物一体の取得価額をいい、複数の不動産等が同時に取得される場合は<u>そのそれぞれの取得価額とする。</u>）但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除く。）に応じて、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額（1円未満切捨）を、取得日の属する月の翌月末日（かかる末日が銀行休業日の場合は直前の営業日）までに支払う。但し、本投資法人の役員会の承認を経た上で、以下の料率を上限とする範囲内で決定した料率とすることができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 100億円以下の部分に対して、0.5% ・ 100億円超300億円以下の部分に対して、0.2% ・ 300億円超500億円以下の部分に対して、0.05% ・ 500億円超の部分に対して、なし 	<p>(3) 運用報酬 3</p> <p>運用資産として新たに不動産等を取得（<u>本投資法人が行う合併においては、合併に伴う承継</u>）した場合、当該不動産等の取得価額（土地・建物一体の取得価額とする。複数の不動産等が同時に取得される場合はそれぞれの<u>不動産等の取得価額をいい、本投資法人が行う合併においては、合併により承継するそれぞれの不動産等の合併時における評価額をいう。</u>）但し、消費税及び地方消費税並びに取得又は承継に伴う費用を除く。）に応じて、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額（1円未満切捨）を、取得日（<u>本投資法人が行う合併においては、合併の効力発生日</u>）の属する月の翌月末日（かかる末日が銀行休業日の場合は直前の営業日）までに支払う。但し、本投資法人の役員会の承認を経た上で、以下の料率を上限とする範囲内で決定した料率とすることができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 100億円以下の部分に対して、0.5% ・ 100億円超300億円以下の部分に対して、0.2% ・ 300億円超500億円以下の部分に対して、0.05% ・ 500億円超の部分に対して、なし

第3号議案 執行役員1名選任の件

執行役員西川勉は、平成27年3月16日をもって任期満了となりますので、執行役員1名の選任をお願いするものです。なお、本議案において、執行役員の任期は、本投資法人規約の定めにより、就任する平成27年3月17日より2年とします。

また、執行役員の選任に関する本議案は、平成27年1月30日開催の役員会における本投資法人の監督役員全員の同意によって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	所有する 本投資法人の 投資口数
かげ やま よし き 影 山 美 樹 (昭和23年6月27日生)	昭和46年4月 三井不動産株式会社入社 平成6年4月 同社埼玉支店長 平成9年4月 同社プロジェクト企画本部プロジェクト第二企画部長 平成10年4月 同社資産マネジメント本部開発企画二部長 平成11年4月 同社資産マネジメント本部開発推進部長 平成13年4月 同社執行役員ビルディング本部副本部長兼ビルディング事業部長 平成14年4月 同社執行役員ビルディング本部副本部長兼ビルディング事業二部長 平成15年4月 同社常務執行役員ビルディング本部副本部長兼ビルディング事業二部長 平成16年4月 同社常務執行役員ビルディング本部長 平成17年6月 同社常務取締役常務執行役員ビルディング本部長 平成19年4月 同社専務取締役専務執行役員ビルディング本部長 平成23年4月 同社専務取締役 平成23年6月 同社顧問 三井不動産販売株式会社（現三井不動産リアルティ株式会社）常任監査役	8口

- ・ 執行役員候補者影山美樹と、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 補欠執行役員2名選任の件

補欠執行役員田中健一の選任に係る決議は、平成27年3月16日をもって効力を失うことから、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2名の選任をお願いするものです。本議案をご承認いただいた場合の執行役員への就任の優先順位は、田中健一を第一順位、松藤浩二を第二順位とします。なお、本議案において、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3号議案における執行役員の就任日である平成27年3月17日より2年とします。

また、補欠執行役員の選任に関する本議案は、平成27年1月30日開催の役員会における本投資法人の監督役員全員の同意によって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。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴	所有する 本投資法人の 投資口数
1	田中健一 (昭和34年5月4日生)	昭和57年4月 三井不動産株式会社入社 平成18年4月 同社不動産投資サービス本部業務推進室長 平成19年4月 同社業務管理部長 平成22年4月 同社アコモデーション事業本部賃貸住宅事業部長 平成24年4月 日本ビルファンドマネジメント株式会社出向 同社代表取締役社長（現職）	0口
2	松藤浩二 (昭和38年5月13日生)	昭和62年4月 三井不動産株式会社入社 平成17年4月 三井不動産ビルマネジメント株式会社関西支店PM二課長 平成18年4月 同社関西支店次長 平成19年4月 三井不動産株式会社商業施設本部リージョナル事業部事業推進グループ長 平成22年4月 株式会社NBFオフィスマネジメント業務推進部長 平成25年4月 日本ビルファンドマネジメント株式会社出向 同社取締役投資本部長（現職）	0口

- 補欠執行役員候補者田中健一は、本投資法人が資産運用委託契約及び機関の運営に関する一般事務委託契約を締結している日本ビルファンドマネジメント株式会社の代表取締役社長です。その他、本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。
- 補欠執行役員候補者松藤浩二は、本投資法人が資産運用委託契約及び機関の運営に関する一般事務委託契約を締結している日本ビルファンドマネジメント株式会社の取締役投資本部長です。その他、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 監督役員3名選任の件

監督役員全員（3名）は、平成27年3月16日をもって任期満了となりますので、監督役員3名の選任をお願いするものです。なお、本議案において、監督役員の任期は、本投資法人規約の定めにより、就任する平成27年3月17日より2年とします。

なお、投資信託及び投資法人に関する法律及び本投資法人規約の定めにより、監督役員の員数は、執行役員の員数に1を加えた数以上であることが必要とされています。

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	所有する 本投資法人の 投資口数
1	津川哲郎 (昭和23年8月31日生)	昭和53年4月 弁護士登録 第二東京弁護士会入会 昭和61年4月 津川哲郎法律事務所開設（現職） 平成16年6月 財団法人日弁連交通事故相談センター （現公益財団法人日弁連交通事故相談センター）副会長（理事） 平成20年6月 丸藤シートパイル株式会社監査役 平成21年4月 財団法人自賠責保険・共済紛争処理機構（現一般財団法人自賠責保険・共済紛争処理機構）理事 学校法人産業能率大学監事（現職） 平成23年3月 カンロ株式会社監査役（現職） 平成25年3月 本投資法人監督役員（現職） 平成26年6月 公益財団法人交通事故紛争処理センター理事（現職） 丸藤シートパイル株式会社取締役（現職）	0口

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略 歴	所有する 本投資法人の 投資口数
2	ふか や ゆたか 深 谷 豊 (昭和31年10月9日生)	昭和55年4月 監査法人朝日会計社(現有限責任あ ずさ監査法人)入社 昭和58年8月 公認会計士登録 平成17年7月 監査法人夏目事務所入所 平成18年8月 深谷豊公認会計士事務所開設(現職) 税理士法人エルム入社(現職) 株式会社ケイビイシイ入社 平成20年7月 同社取締役(現職) 平成21年2月 税理士登録 平成21年7月 日本公認会計士協会埼玉県会常任幹事 平成24年6月 同会副会長(現職) 平成24年9月 認定特定非営利活動法人NPO会計税 務専門家ネットワーク理事(現職) 平成25年3月 本投資法人監督役員(現職)	0口
3	ご とう はかる 後 藤 計 (昭和32年8月6日生)	昭和56年4月 財団法人日本不動産研究所(現一般財 団法人日本不動産研究所)入所 昭和62年3月 不動産鑑定士登録 昭和62年7月 北海道拓殖銀行入行 平成3年9月 有限会社後藤不動産鑑定コンサルタン ト(現株式会社二十一鑑定)設立 同社代表取締役(現職) 平成19年4月 社団法人東京都不動産鑑定士協会(現 公益社団法人東京都不動産鑑定士協 会)副会長 平成21年7月 社団法人日本不動産鑑定協会(現公益 社団法人日本不動産鑑定士協会連合 会)地価調査委員会副委員長(現職) 平成23年5月 東京都財産価格審議会委員(現職) 平成23年7月 国土交通省土地鑑定委員会地価公示東 京都代表幹事(現職) 平成24年3月 同小委員会委員(現職) 平成25年7月 東京都固定資産標準宅地鑑定評価員代 表幹事(現職) 平成26年3月 東京都土地評価協議会委員(現職)	0口

- ・ 監督役員候補者津川哲郎は、津川哲郎法律事務所の代表者です。本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。なお、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います。
- ・ 監督役員候補者深谷豊は、深谷豊公認会計士事務所の代表者及び株式会社ケイビイシイの取締役です。本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。なお、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います。
- ・ 監督役員候補者後藤計は、株式会社二十一鑑定代表取締役です。本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

参考事項

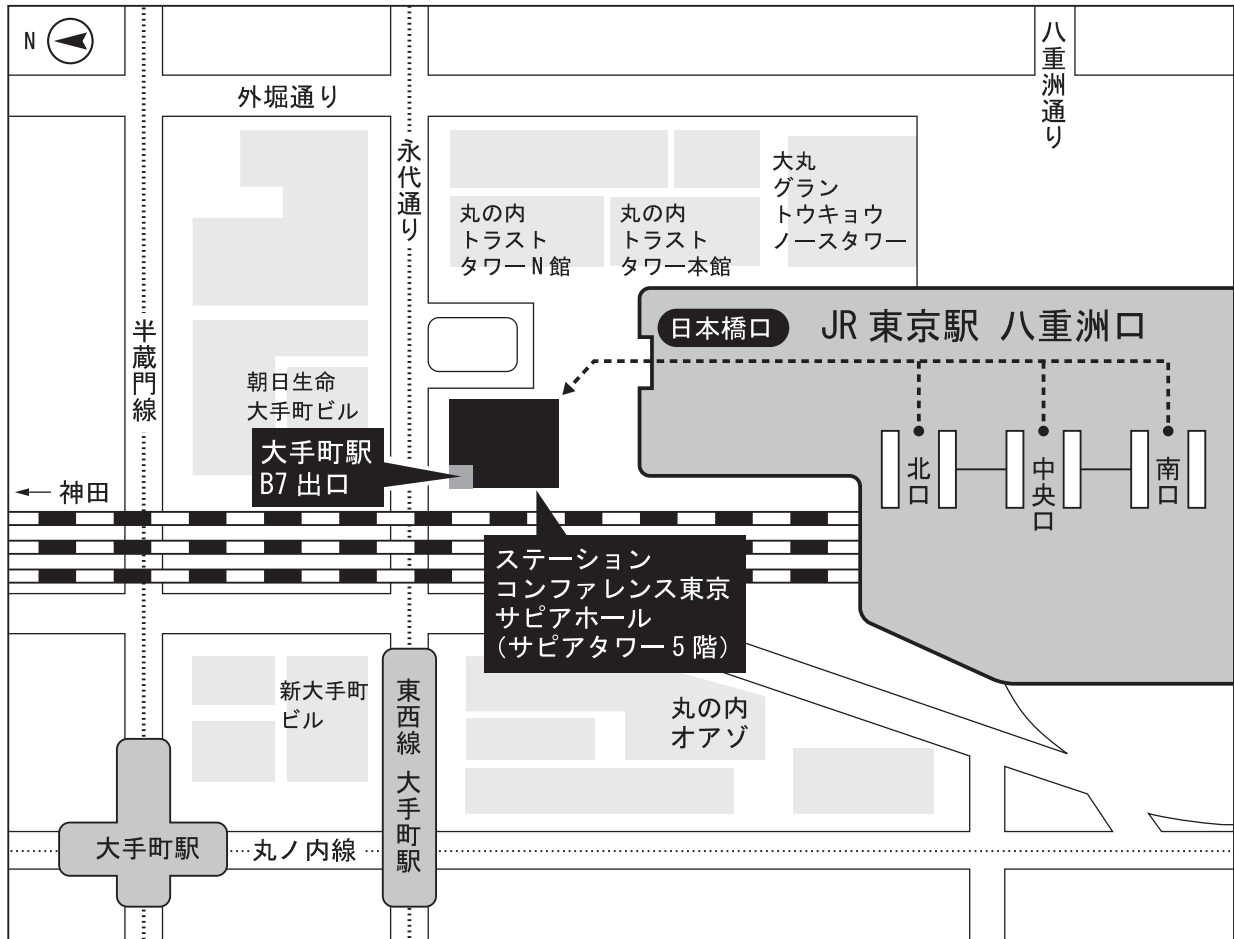
本投資主総会に提出される議案のうち、相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、投資信託及び投資法人に関する法律第93条第1項及び本投資法人規約第21条に規定する「みなし賛成」の規定は適用されません。なお、上記第1号議案、第2号議案、第3号議案、第4号議案及び第5号議案の各議案につきましては、いずれも相反する趣旨の議案には該当しません。

以 上

第9回投資主総会会場ご案内図

東京都千代田区丸の内一丁目7番12号 サピアタワー5階
ステーションコンファレンス東京「サピアホール」

電話：03-6888-8080



J R 「東京駅」 八重洲北口改札口より徒歩2分
新幹線専用改札口（日本橋口）より徒歩1分

地下鉄 東京メトロ東西線、半蔵門線、丸の内線、千代田線、都営三田線
「大手町駅」 B7出口直結

なお、当日は、駐車場の用意はいたしていませんので、お車でのご来場はご遠慮くださいますようお願い申し上げます。

開催場所が前回と異なりますので、お間違えのないようお願い申し上げます。