

平成 27 年 10 月 27 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
東京ビルディング
日本リテールファンド投資法人
代表者名 執行役員 難波 修一
(コード番号 8953)
資産運用会社名
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
代表者名 代表取締役社長 辻 徹
問合せ先 リテール本部長 荒木 慶太
TEL. 03-5293-7081 E-mail: jrf-8953.ir@mc-ubs.com
URL: http://www.jrf-reit.com/

規約変更及び役員選任に関するお知らせ

本投資法人は、平成 27 年 8 月 18 日付日本経済新聞にて公告の通り、平成 27 年 11 月 27 日に第 10 回投資主総会を開催する予定であり、本日開催の役員会におきまして、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、平成 27 年 11 月 27 日に開催される本投資法人の第 10 回投資主総会での承認により、有効となります。

記

1. 規約変更の主な内容及び理由について

- (1) 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。）が改正されたことに伴い、主として不動産等資産（投信法施行規則第 105 条第 1 号へに定める不動産等資産をいいます。）に投資して、資産を運用することを目的とする旨を明確にするため、第 11 条及び第 12 条第 1 項柱書を変更します。
- (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。）（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 条に定める特定資産をいいます。以下同じです。）に該当する資産が追加されたことに伴い、投資法人の投資対象の明確化及び拡大をすべく、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ため、第 12 条第 1 項第 (12) 号及び第 (13) 号を新設します。また、本投資法人の特定資産以外の投資対象を一部拡大すべく、第 13 条第 3 項第 (5) 号を新設します。
- (3) 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」といいます。）の発行済株式を本投資法人の投資対象として追加するため、第 12 条第 1 項第 (14) 号を新設し、また関連する規定を整備するため第 14 条第 7 項を新設します。
- (4) 本投資法人の投資対象である商業施設等が多様化し、最適な賃貸借期間がテナントや物件タイプに応じて異なること等を踏まえ、本投資法人が直接又は特定資産を介して所有する商業施設その他の不動産の賃貸及びその他の運用資産の貸付けについての投資方針を変更し、その他規定内容を明確化するため、第 14 条第 3 項を変更します。
- (5) 不動産等匿名組合出資持分の評価方法を明確化するために、第 19 条第 (3) 号を変更します。
- (6) 分配可能金額の定義について、一般社団法人投資信託協会の規則の内容と平仄を合わせるため、第 26 条第 1 項第 (1) 号を変更します。
- (7) 投資法人における税務と会計の不一致の問題に関して、投資法人の計算に関する規則（平成 18 年内閣府令第 47 号。その後の改正を含みます。）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。）

す。)等が改正されたことに伴い、配当積立金及びこれに類する積立金並びにその他の任意積立金等の留保等の処理ができることを明示するほか、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を可能とし、また関連する規定を整備するため、第26条第1項第(2)号及び第2項を変更し、第26条第1項第(3)号を新設します。

- (8) 新投資口予約権の発行に関する費用及び投資法人債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、第32条第2項第(1)号を変更し、同項第(11)号を新設します。
- (9) 執行役員及び監督役員の任期について、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。)(の改正を踏まえ、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを可能とするため、第35条第1項を変更します。
- (10) その他、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。)(の改正に伴い不要となった規定の削除、投信法の改正の施行等により不要となった附則の削除及び規定内容の明確化を行うとともに、表現の変更及び明確化、字句の修正及び条項整備等のために、所要の変更を行います。(第9条第3項、第12条第1項第(5)号、第(6)号、第(7)号及び第(11)号並びに第2項、第13条第3項第(2)号、第(3)号及び第(4)号、第14条、第16条、第19条第(2)号及び第(8)号、第20条第(2)号及び第(3)号、第21条、第25条、第28条、第30条並びに第32条第2項)

(規約変更の詳細については、別紙「第10回投資主総会招集ご通知」をご参照下さい。)

2. 役員選任について

執行役員難波修一並びに監督役員西田雅彦及び臼杵政治から、任期の調整のため、第10回投資主総会の終結の時をもって辞任したい旨の申し出がありましたので、当該投資主総会に、執行役員1名及び監督役員2名の選任に係る議案を提出いたします。

また、執行役員又は監督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名及び補欠監督役員1名の選任に係る議案を提出いたします。

(1) 執行役員及び監督役員候補者

執行役員	難波 修一 (重任)
監督役員	西田 雅彦 (重任)
監督役員	臼杵 政治 (重任)

(2) 補欠執行役員及び補欠監督役員候補者

補欠執行役員	荒木 慶太 (注)
補欠監督役員	村山 周平

(注) 上記補欠執行役員候補者は、現在、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社のリテール本部長です。

(役員選任の詳細については、別紙「第10回投資主総会招集ご通知」をご参照下さい。)

3. 投資主総会等の日程

平成27年10月27日	投資主総会提出議案の役員会承認
平成27年11月11日	投資主総会招集通知の発送(予定)
平成27年11月27日	投資主総会(予定)

以上

【別紙】第10回投資主総会招集ご通知

(証券コード：8953)
平成27年11月11日

投資主各位

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
東京ビルディング
日本リテールファンド投資法人
執行役員 難波修一

第10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、本投資法人第10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、書面によって議決権を行使することができます。書面による議決権の行使をお望みの場合、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、同封の議決権行使書面に賛否をご記入のうえ、平成27年11月26日（木曜日）午後5時30分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、本投資法人現行規約第48条において「みなし賛成」の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り議決権の行使をされない場合、投資主様が保有している議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入され、かつ、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り扱いすることになります。この点、十分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48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27年11月27日（金曜日）午前10時
（なお、受付開始時刻は午前9時を予定しております。）
2. 場 所 東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
帝国ホテル 《本館四階「桜の間」》
（末尾の投資主総会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「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 監督役員2名選任の件
第4号議案 補欠執行役員1名選任の件
第5号議案 補欠監督役員1名選任の件

以 上

<お願い>

- ◎本投資主総会にご出席の際は、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、本投資法人の議決権を有する他の投資主の方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。
- なお、投資主ではない代理人、及び同伴の方など、議決権を行使することができる投資主以外のご入場はできませんので、ご注意ください。

<ご案内>

- ◎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.jrf-reit.com/>）に掲載いたしますので、ご了承ください。
- ◎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業務を行う資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社による「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

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) 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。）が改正されたことに伴い、主として不動産等資産（投信法施行規則第105条第1号へに定める不動産等資産をいいます。）に投資して、資産を運用することを目的とする旨を明確にするため、第11条及び第12条第1項柱書を変更します。
- (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。）（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条に定める特定資産をいいます。以下同じです。）に該当する資産が追加されたことに伴い、投資法人の投資対象の明確化及び拡大をすべく、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ため、第12条第1項第(12)号及び第(13)号を新設します。また、本投資法人の特定資産以外の投資対象を一部拡大すべく、第13条第3項第(5)号を新設します。
- (3) 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」といいます。）の発行済株式を本投資法人の投資対象として追加するため、第12条第1項第(14)号を新設し、また関連する規定を整備するため第14条第7項を新設します。
- (4) 本投資法人の投資対象である商業施設等が多様化し、最適な賃貸借期間がテナントや物件タイプに応じて異なること等を踏まえ、本投資法人が直接又は特定資産を介して所有する商業施設その他の不動産の賃貸及びその他の運用資産の貸付けについての投資方針を変更し、その他規定内容を明確化するため、第14条第3項を変更します。

- (5) 不動産等匿名組合出資持分の評価方法を明確化するために、第19条第(3)号を変更します。
- (6) 分配可能金額の定義について、一般社団法人投資信託協会の規則の内容と平仄を合わせるため、第26条第1項第(1)号を変更します。
- (7) 投資法人における税務と会計の不一致の問題に関して、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）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。）等が改正されたことに伴い、配当積立金及びこれに類する積立金並びにその他の任意積立金等の留保等の処理ができることを明示するほか、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を可能とし、また関連する規定を整備するため、第26条第1項第(2)号及び第2項を変更し、第26条第1項第(3)号を新設します。
- (8) 新投資口予約権の発行に関する費用及び投資法人債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、第32条第2項第(1)号を変更し、同項第(11)号を新設します。
- (9) 執行役員及び監督役員の任期について、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。）の改正を踏まえ、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを可能とするため、第35条第1項を変更します。
- (10) その他、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。）の改正に伴い不要となった規定の削除、投信法の改正の施行等により不要となった附則の削除及び規定内容の明確化を行うとともに、表現の変更及び明確化、字句の修正及び条項整備等のために、所要の変更を行います。（第9条第3項、第12条第1項第(5)号、第(6)号、第(7)号及び第(11)号並びに第2項、第13条第3項第(2)号、第(3)号及び第(4)号、第14条、第16条、第19条第(2)号及び第(8)号、第20条第(2)号及び第(3)号、第21条、第25条、第28条、第30条並びに第32条第2項）

2. 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9条 (投資主名簿等管理人)</p> <p>1. ～2. (記載省略)</p> <p>3. 本投資法人の投資主名簿は、投資主名簿等管理人の事務取扱場所に備え置き、投資主名簿への記載又は記録、その他投資口に関する事務は投資主名簿等管理人に取扱わせ、本投資法人においてはこれを取扱わない。</p>	<p>第9条 (投資主名簿等管理人)</p> <p>1. ～2. (現行どおり)</p> <p>3. 本投資法人の投資主名簿は、投資主名簿等管理人の事務取扱場所に備え置き、投資主名簿への記載又は記録、その他投資口に関する事務は投資主名簿等管理人に<u>取り扱</u>わせ、本投資法人においてはこれを<u>取り扱</u>わない。</p>
<p>第11条 (資産運用の基本方針)</p> <p>本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目指して、本投資法人の資産を運用する。</p>	<p>第11条 (資産運用の基本方針)</p> <p>本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目指して、<u>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。)(以下「投信法施行規則」という。)</u>第105条第1号へに定める不動産等資産をいう。)に投資して、本投資法人の資産を運用する。</p>
<p>第12条 (主要投資対象の特定資産)</p> <p>1. 本投資法人は、前条の基本方針にしたがい、<u>主として</u>以下に掲げる特定資産に投資する。</p> <p>(1)～(4) (記載省略)</p> <p>(5) 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。)第2条第9項に定める優先出資証券(但し、主として前第(1)号から第(3)号までに掲げる資産を投資資産として運用することを目的とするものに限る。)</p>	<p>第12条 (主要投資対象の特定資産)</p> <p>1. 本投資法人は、前条の基本方針にしたがい、以下に掲げる特定資産に投資する。</p> <p>(1)～(4) (現行どおり)</p> <p>(5) 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「<u>資産の流動化に関する法律</u>」という。)第2条第9項に定める優先出資証券(但し、主として前第(1)号から第(3)号までに掲げる資産を投資資産として運用することを目的とするものに限る。)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(6) 資産の流動化に関する法律第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（但し、主として前第(1)号から第(3)号までに掲げる資産を信託資産として運用することを目的とするものに限る。）</p> <p>(7) 投信法第2条第7項に定める投資信託の受益証券（但し、主として前第(1)号から第(3)号までに掲げる資産を信託資産として運用することを目的とするものに限る。）</p> <p>(8)～(10)（記載省略）</p> <p>(11) 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1号に掲げる有価証券（以下「有価証券」という。）（但し、前各号に該当するものを除く。）</p> <p>（新設）</p>	<p>(6) 資産の流動化に関する法律第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（但し、主として前第(1)号から第(3)号までに掲げる資産を信託財産として運用することを目的とするものに限る。）</p> <p>(7) 投信法第2条第7項に定める投資信託の受益証券（但し、主として前第(1)号から第(3)号までに掲げる資産を信託財産として運用することを目的とするものに限る。）</p> <p>(8)～(10)（現行どおり）</p> <p>(11) 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1号に掲げる有価証券（以下「有価証券」という。）（但し、前各号又は第(14)号に該当するものを除く。）</p> <p>(12) <u>再生可能エネルギー発電設備（電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法（平成23年法律第108号。その後の改正を含む。）第2条第3項に規定する再生可能エネルギー発電設備をいう。）</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>2. 金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含む。）第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、本条及び次条を適用するものとする。</p>	<p><u>(13)公共施設等運営権（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。その後の改正を含む。）（以下「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」という。）第2条第7項に規定する公共施設等運営権をいう。）</u></p> <p><u>(14)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（当該発行済株式（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式を除く。）の総数に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数を超えて取得する当該発行済株式に限る。）</u></p> <p>2. 金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含む。）（以下「金融商品取引法」という。）第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、本条及び次条を適用するものとする。</p>
<p>第13条（主要投資対象以外の資産）</p> <p>1. ～2.（記載省略）</p> <p>3. 本投資法人は、前条第1項及び前2項に定める資産の外、以下に掲げる資産に投資することができる。</p> <p>(1)（記載省略）</p>	<p>第13条（主要投資対象以外の資産）</p> <p>1. ～2.（現行どおり）</p> <p>3. 本投資法人は、前条第1項及び前2項に定める資産の外、以下に掲げる資産に投資することができる。</p> <p>(1)（現行どおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(2) 特定事業（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。その後の改正を含む。）第2条第2項に定めるものをいう。）を行う選定事業者（同法第2条第5項に定めるものをいう。）に対する出資の持分（但し、特定資産に該当するものを除く。）</p> <p>(3) 動産（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含む。）で規定される動産のうち、設備、備品その他の構造上若しくは利用上不動産に付加された物件等、又は不動産、不動産の賃借権若しくは地上権の取得に付随して取得する物件をいう。）</p> <p>(4) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含む。）に定める算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含む。）</p> <p>（新設）</p>	<p>(2) 特定事業（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律第2条第2項に定めるものをいう。）を行う選定事業者（同法第2条第5項に定めるものをいう。）に対する出資の持分（但し、特定資産に該当するものを除く。）</p> <p>(3) 動産（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含む。）で規定される動産のうち、設備、備品その他の構造上若しくは利用上不動産に付加された物件等、又は不動産、不動産の賃借権若しくは地上権の取得に付随して取得する物件をいう。）（但し、特定資産に該当するものを除く。）</p> <p>(4) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含む。）第2条第6項に定める算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含む。）</p> <p>(5) <u>施設の所有者から付与された、当該施設の運営等（運営及び維持管理並びにこれらに関する企画をいい、サービスの提供を含む。）を行い、利用料金を自らの収入として収受する事業を実施する権利（但し、特定資産に該当するものを除く。）</u></p>
<p>第14条（投資方針） 1. ～2.（記載省略）</p>	<p>第14条（投資方針） 1. ～2.（現行どおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>3. <u>本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する商業施設を、原則として、賃貸借期間を10年以上とする賃貸借契約を締結して賃貸するものとする。また、賃借人の財務内容、営業成績、業種の将来性を慎重に調査して安定的な収益の確保に努めるものとする。</u></p> <p>4. ～5. (記載省略)</p> <p>6. <u>本投資法人が資産運用するときには本投資法人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。以下本項において同じ。)、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。)の価額の割合が100分の70以上になるようにする。</u></p> <p>7. <u>本投資法人は、本投資法人が適切と認めて商業施設以外の物件を保有する場合には、これらの物件についても、安定的な収益の確保に努めるものとする。</u> (新設)</p>	<p>3. <u>本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する商業施設その他の不動産について、第11条に定める基本方針に従い、原則として賃貸借契約を締結して賃貸するものとする。なお、かかる賃貸の際には、賃借人の財務内容、営業成績、業種の将来性を慎重に調査して安定的な収益の確保に努めるものとする。また、本投資法人はその他の運用資産についても貸付けを行うことがある。</u></p> <p>4. ～5. (現行どおり) (削除)</p> <p>6. <u>本投資法人は、本投資法人が適切と認めて商業施設以外の物件を保有する場合には、これらの物件についても、安定的な収益の確保に努めるものとする。</u></p> <p>7. <u>本投資法人は、投信法施行令第116条の2に定める場合において、海外不動産保有法人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て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>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第16条 (収入金の再投資) 本投資法人は、<u>運用資産</u>の売却代金、有価証券に係る償還金、利子等、信託配当、匿名組合出資持分に係る分配金その他収入金を再投資することができる。</p>	<p>第16条 (収入金の再投資) 本投資法人は、<u>運用資産から得られる収入金</u>又は売却代金、有価証券に係る償還金、利子等、信託配当、<u>不動産等</u>匿名組合出資持分に係る分配金その他収入金を再投資することができる。</p>
<p>第19条 (資産評価の方法及び基準) 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、運用資産の種類毎に定めるものとし、原則として以下のとおりとする。</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) 金銭、不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権 第12条第1項第(2)号に掲げる信託<u>資産</u>である不動産、地上権及び不動産の賃借権については、前号に従って評価し、また、当該信託の信託<u>資産</u>である金融資産及び信託負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価する。信託財産を直接保有する場合と同様の会計処理を行うことが困難な場合には、当該信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権を評価する。</p>	<p>第19条 (資産評価の方法及び基準) 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、運用資産の種類毎に定めるものとし、原則として以下のとおりとする。</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) 金銭、不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権 第12条第1項第(2)号に掲げる信託<u>財産</u>である不動産、地上権及び不動産の賃借権については、前号に従って評価し、また、当該信託の信託<u>財産</u>である金融資産及び信託負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価する。信託財産を直接保有する場合と同様の会計処理を行うことが困難な場合には、当該信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権を評価する。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(3) <u>不動産等匿名組合出資持分</u> <u>匿名組合の資産である不動産、</u> <u>不動産の賃借権及び地上権に</u> <u>ついては、本条第(1)号に従っ</u> <u>て評価し、また、匿名組合の</u> <u>資産である金融資産について</u> <u>は、一般に公正妥当と認めら</u> <u>れる企業会計の慣行に従って</u> <u>評価した後に、これらの資産</u> <u>合計額から匿名組合の負債合</u> <u>計額を控除して計算した匿名</u> <u>組合の純資産額の本投資法人</u> <u>の出資持分に相当する金額を</u> <u>もって、匿名組合出資持分を</u> <u>評価する。</u></p> <p>(4)～(7) (記載省略)</p> <p>(8) その他 上記に定めがない場合は、一 般社団法人投資信託協会の<u>評</u> <u>価規則</u>又は一般に公正妥当と 認められる企業会計の慣行に より付されるべき評価額をも って評価する。</p>	<p>(3) <u>不動産等匿名組合出資持分</u> <u>不動産等匿名組合出資持分</u> <u>については、取得価額に匿名組</u> <u>合の損益の純額に対する持分</u> <u>相当額を加減した価額をもっ</u> <u>て評価する。なお、当該評価</u> <u>額は匿名組合の純資産額の本</u> <u>投資法人の出資持分に相当す</u> <u>る金額を意味するものとする。</u></p> <p>(4)～(7) (現行どおり)</p> <p>(8) その他 上記に定めがない場合は、一 般社団法人投資信託協会の規 則又は一般に公正妥当と認め られる企業会計の慣行により 付されるべき評価額をもって 評価する。</p>
<p>第20条 (有価証券届出書、有価証券 報告書及び資産運用報告等 における価格) 有価証券届出書、有価証券報告書 及び資産運用報告等に価格を記載 する目的で、前条と異なる方法で 評価する場合には、次のとおり評 価するものとする。 (1) (記載省略)</p>	<p>第20条 (有価証券届出書、有価証券 報告書及び資産運用報告等 における価格) 有価証券届出書、有価証券報告書 及び資産運用報告等に価格を記載 する目的で、前条と異なる方法で 評価する場合には、次のとおり評 価するものとする。 (1) (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(2) 不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権及び金銭の信託の受益権 信託資産である不動産、地上権及び不動産の賃借権については、前第(1)号に従って評価し、また、信託資産である金融資産及び信託負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価する。信託財産を直接保有する場合と同様の会計処理を行うことが困難な場合には、当該信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権を評価する。</p> <p>(3) 匿名組合出資持分 匿名組合出資持分資産である不動産、不動産の賃借権及び地上権については、前第(1)号に従って評価し、また、匿名組合出資持分資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後、これらの匿名組合出資持分対応資産合計額から匿名組合出資持分対応負債合計額を控除して計算した匿名組合出資持分対応純資産額をもって、匿名組合出資持分を評価する。</p>	<p>(2) 不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権及び金銭の信託の受益権 信託財産である不動産、地上権及び不動産の賃借権については、前第(1)号に従って評価し、また、信託財産である金融資産及び信託負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価する。信託財産を直接保有する場合と同様の会計処理を行うことが困難な場合には、当該信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権を評価する。</p> <p>(3) <u>不動産等匿名組合出資持分</u> <u>不動産等匿名組合出資持分の裏付け</u>資産である不動産、不動産の賃借権及び地上権については、前第(1)号に従って評価し、また、<u>不動産等匿名組合出資持分の裏付け</u>資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後、これらの<u>不動産等匿名組合出資持分</u>対応資産合計額から<u>不動産等匿名組合出資持分</u>対応負債合計額を控除して計算した<u>不動産等匿名組合出資持分</u>対応純資産額をもって、<u>不動産等匿名組合出資持分</u>を評価する。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第21条 (借入れ及び投資法人債の発行)</p> <p>本投資法人は、第11条の基本方針に従い、金融商品取引法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（但し、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。）第67条の15第1項第1号ロ(2)に定めるものをいう。）に限る。）からの借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の発行を行うことができる。本投資法人は、投資法人債の発行にあたり、投資法人債を引き受ける者の募集、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（但し、当該投資法人債が短期投資法人債である場合において投資法人債原簿を作成しない場合を除く。）、発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務その他の事務を、法令の定めにより他の者に委託する。</p>	<p>第21条 (借入れ及び投資法人債の発行)</p> <p>本投資法人は、第11条の基本方針に従い、金融商品取引法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（但し、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。）<u>（以下「租税特別措置法」という。）</u>）第67条の15第1項第1号ロ(2)に定めるものをいう。）に限る。）からの借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の発行を行うことができる。本投資法人は、投資法人債の発行にあたり、投資法人債を引き受ける者の募集、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（但し、当該投資法人債が短期投資法人債である場合において投資法人債原簿を作成しない場合を除く。）、<u>投資法人債の発行に関する</u>事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務その他の事務を、法令の定めにより他の者に委託する。</p>
<p>第25条 (決算期)</p> <p>本投資法人の決算期は、毎年2月末日および8月末日とする。</p>	<p>第25条 (決算期)</p> <p>本投資法人の決算期は、毎年2月末日<u>及び</u>8月末日とする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第26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。</p> <p>1. 投資主に分配する金銭の総額の計算方法</p> <p>(1) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（以下「分配可能金額」という。）は、<u>決算期の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額及び出資剰余金（出資総額等）並びに評価・換算差額等の合計額を控除した金額</u>とする。</p> <p>(2) 本投資法人は、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に変更があった場合には変更後の金額とする。以下同じ。）を超えて分配するものとする。</p>	<p>第26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。</p> <p>1. 投資主に分配する金銭の総額の計算方法</p> <p>(1) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（以下「分配可能金額」という。）は、<u>投信法第136条第1項に規定する利益</u>とする。</p> <p>(2) 本投資法人は、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に変更があった場合には変更後の金額とする。以下同じ。）を超えて分配するものとする。<u>なお、本投資法人の運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる場合その他本投資法人が適切と認める場合には、分配可能金額のうち必要な金額について、配当積立金及びこれに類する積立金並びにその他の任意積立金等として積み立て、組み入れ若しくは留保し又はその他の処理を行うことができるものとする。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(新設)</p> <p>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、法令等（一般社団法人投資信託協会規則等を含む。）に定める範囲内で利益を超えて出資の払戻しとして投資主に金銭を分配することができる。但し、この場合において、なおも金銭の分配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、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。利益を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除する。</p>	<p>(3) <u>分配金に充当せず留保した利益については、本投資法人の資産運用の対象及び基本方針に基づき運用を行うものとする。</u></p> <p>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、又は本投資法人における課税負担の軽減を目的とする場合<u>その他本投資法人が適切と判断する場合、法令等（一般社団法人投資信託協会の定める規則等を含む。）に定める範囲内で分配可能金額を超えて投資主に金銭を分配することができる。但し、この場合において、なおも金銭の分配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、又は本投資法人における課税負担の軽減を目的とする場合その他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をもって金銭の分配をすることができる。分配可能金額を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除する。</u></p>
<p>第28条（金銭の分配の除斥期間） 投資主に対する金銭の分配の支払が行われずに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、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとする。</p>	<p>第28条（金銭の分配の除斥期間） 投資主に対する金銭の分配（<u>第26条第2項に基づき行われる利益を超えた金銭の分配を含む。以下同じ。</u>）の支払が行われずに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、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第30条 (執行役員及び監督役員に対する報酬)</p> <p>各執行役員の報酬は、月額80万円を上限として役員会が定める金額を各月の最終営業日に支払うものとする。また、各監督役員に対する報酬は、月額50万円を上限として役員会が定める金額を各月の最終営業日に支払うものとする。</p>	<p>第30条 (執行役員及び監督役員に対する報酬)</p> <p>各執行役員の報酬は、月額80万円を上限として役員会が定める金額を各月の最終営業日<u>までに</u>支払うものとする。また、各監督役員に対する報酬は、月額50万円を上限として役員会が定める金額を各月の最終営業日<u>までに</u>支払うものとする。</p>
<p>第32条 (費用)</p> <p>1. (記載省略)</p> <p>2. 前項に加えて、本投資法人は、以下の費用を負担するものとする。</p> <p>(1) 投資口の発行に関する費用</p> <p>(2)～(10) (記載省略)</p> <p>(新設)</p> <p>(11)本投資法人の運営に要する費用</p> <p>(12)その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの</p>	<p>第32条 (費用)</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>2. 前項に加えて、本投資法人は、以下の費用を負担するものとする。</p> <p>(1) 投資口の発行<u>及び新投資口予約権の無償割当て</u>に関する費用</p> <p>(2)～(10) (現行どおり)</p> <p>(11)<u>投資法人債の発行に関する費用</u></p> <p>(12)本投資法人の運営に要する費用</p> <p>(13)その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの</p>
<p>第35条 (役員の任期等)</p> <p>1. 役員の任期は、2年とする。但し、補欠として又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は先任者の残任期間と同一とする。</p> <p>2. (記載省略)</p>	<p>第35条 (役員の任期等)</p> <p>1. 役員の任期は、2年とする。但し、<u>投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを防げない。</u>また、補欠として又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は先任者の残任期間と同一とする。</p> <p>2. (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;"><u>附則</u></p> <p>1. <u>第35条の規定にかかわらず、平成25年11月29日開催の投資主総会で選任する役員の任期は、平成25年12月13日から2年とする。</u></p> <p>2. <u>第7条第2項の新設にかかる改正は、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旨を定める投信法の改正の施行日に効力を生じる。また、自己投資口の取得に別途の規約の定めが必要となる場合は、当該改正後の投信法、投信法施行令、及び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。）（以下「投信法施行規則」という。）の規定に沿って関連する条項の規定を読み替えるものとする。</u></p> <p>3. <u>第40条第2項の新設にかかる改正は、投資主総会の招集手続における公告の省略を認める旨を定める投信法の改正の施行日に効力を生じる。また、投資主総会の招集手続における公告の省略に別途の規約の定めが必要となる場合は、当該改正後の投信法、投信法施行令、及び投信法施行規則の規定に沿って関連する条項の規定を読み替えるものとする。</u></p>	<p>(削除)</p>

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である難波修一から、任期の調整のため、本投資主総会の終結の時をもって辞任したい旨の申し出がありましたので、本投資主総会において改めて執行役員1名の選任をお願いいたしたいと存じます。なお、本議案における執行役員の任期は、第1号議案が承認可決されることを条件として、就任する平成27年11月27日から、第1号議案による変更後の規約第35条第1項但書の定めに基づき、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、執行役員の選任に関する本議案は、平成27年10月27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ものであります。

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重要な兼職の状況	所有する 本投資法人 の投資口数
(なんば しゅういち) 難波修一 (昭和32年12月18日)	昭和59年4月 弁護士登録、尾崎・桃尾法律事務所 昭和61年9月 米国コロンビア大学ロースクール 昭和62年9月 ウェイル、ゴッシャル・アンドメ インジス法律事務所勤務 昭和63年2月 米国ニューヨーク州弁護士登録 昭和63年6月 バンカーズ・トラスト銀行 昭和63年12月 米国カリフォルニア州弁護士登録 平成元年4月 桃尾・松尾・難波法律事務所パー トナー（現任） 平成10年2月 三信建設工業株式会社非常勤監査 役（現任） 平成13年9月 本投資法人監督役員 平成14年6月 伊藤忠エネクス株式会社非常勤監 査役 平成23年12月 本投資法人執行役員（現任） 現在に至る	0口

(注) 上記執行役員候補者は、本投資法人との間に特別の利害関係はありません。
また、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。
上記執行役員候補者の任期には、投信法第99条第2項の規定を適用します。

第3号議案 監督役員2名選任の件

本投資法人の監督役員である西田雅彦及び臼杵政治から、任期の調整のため、本投資主総会の終結の時をもって辞任したい旨の申し出がありましたので、本投資主総会において改めて監督役員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、第1号議案が承認可決されることを条件として、就任する平成27年11月27日から、第1号議案による変更後の規約第35条第1項但書の定めに基づき、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。

なお、投信法及び本投資法人現行規約第33条の定めにより、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、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	(にしだ まさひこ) 西田雅彦 (昭和48年6月28日)	平成10年11月 中央コーパス・アンド・ライブランドコンサルティング株式会社 平成13年2月 朝日アーサーアンダーセン株式会社 平成15年4月 株式会社アーケイディア・グループ 平成17年4月 東京国際監査法人社員 公認会計士登録 平成17年12月 株式会社ウェブクルー非常勤監査役 平成19年1月 マークス・グループ株式会社代表取締役(現任) 平成20年12月 日本ファルコム株式会社 非常勤監査役 平成22年1月 本投資法人監督役員(現任) 平成24年6月 信永東京有限責任監査法人 非常勤社員 平成24年11月 米国公認会計士登録 現在に至る	0口

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
2	(うすき まさはる) 臼 杵 政 治 (昭和33年1月4日)	昭和56年4月 株式会社日本長期信用銀行 平成6年4月 株式会社長銀総合研究所 出向 平成10年10月 株式会社ニッセイ基礎研 究所 平成12年10月 国際大学経営大学院非常 勤講師 平成15年4月 中央大学国際会計大学院 客員教授 平成15年10月 専修大学経済学研究科大 学院客員教授 平成17年4月 早稲田大学ファイナンス 研究科非常勤講師 平成23年4月 公立大学法人名古屋市立 大学経済学研究科教授 (現任) 平成23年12月 本投資法人監督役員 (現 任) 現在に至る	0口

(注) 上記監督役員候補者は、いずれも、本投資法人との間に特別の利害関係はありません。
 また、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、本投資法人の執行役員の職務執行を監督しております。

第4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。

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35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、補欠執行役員の選任に関する本議案は、平成27年10月27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ものであります。

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、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
(あらき けいた) 荒木 慶太 (昭和45年2月4日)	平成4年4月 野村不動産株式会社住宅販売部 平成10年8月 同社 国際事業部 平成13年3月 東洋信託銀行株式会社（現三菱UFJ信託銀行株式会社）出向 平成13年12月 野村不動産株式会社法人営業部 平成15年3月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社不動産運用部 平成22年6月 同社リテール本部不動産投資部 平成25年9月 同社リテール本部不動産投資部長 平成27年2月 同社リテール本部副本部長兼不動産運用部長 平成27年8月 同社リテール本部長（現任） 現在に至る	0口

(注) 上記補欠執行役員候補者は、現在、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社のリテール本部長であります。その他、本投資法人との間に特別の利害関係はありません。

なお、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5号議案 補欠監督役員1名選任の件

監督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、補欠監督役員1名の選任をお願いいたしたいと存じます。

本議案において、補欠監督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35条第2項の定めに基づき、第3号議案における監督役員の任期が満了する時までとなります。

補欠監督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重要な兼職の状況	所有する 本投資法人 の投資口数
(むらやま しゅうへい) 村山周平 (昭和24年10月22日)	昭和47年4月 等松・青木監査法人（現有限責任監査法人トーマツ）入所 昭和51年3月 公認会計士登録 昭和53年8月 同 ロサンゼルス事務所 昭和61年7月 同 パートナー 平成5年8月 監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ）ニューヨーク事務所 平成8年8月 同 那覇事務所 平成12年8月 同 東京事務所 平成23年8月 公認会計士村山周平事務所所長（現任） 日本オラクル株式会社社外取締役（現任） 平成27年2月 日本ファイルコン株式会社社外監査役（現任） 現在に至る	0口

(注) 上記補欠監督役員候補者は、本投資法人との間に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、投信法第93条第1項及び本投資法人現行規約第48条による「みなし賛成」の規定は適用されません。なお、上記の第1号議案乃至第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ておりません。

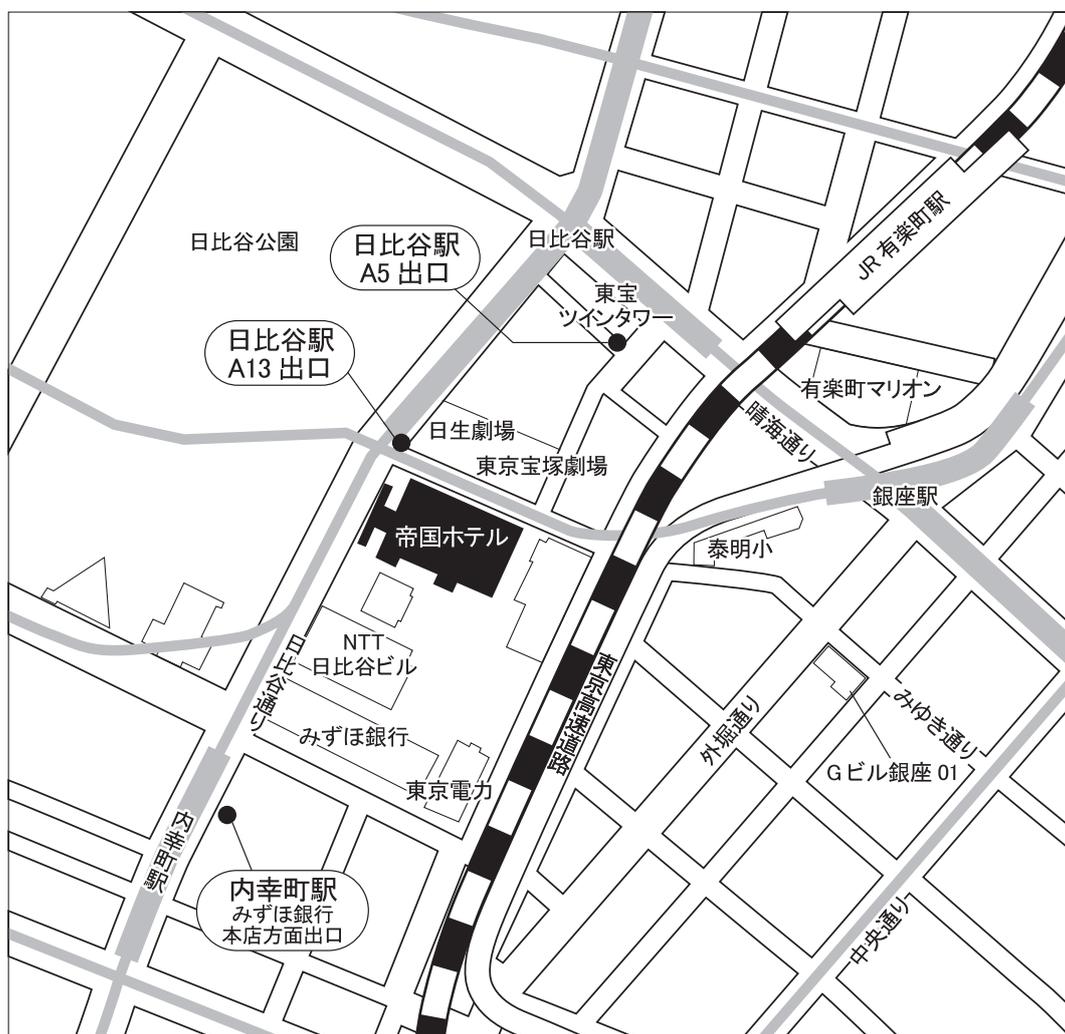
以 上

投資主総会会場ご案内図

会場：東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
帝国ホテル<<本館四階「桜の間」>>

電話：03-3504-1111

交通：J R 山手線・京浜東北線 有楽町駅より徒歩5分
地下鉄 東京メトロ日比谷線・千代田線・都営三田線 日比谷駅より徒歩3分
都営三田線 内幸町駅より徒歩3分
東京メトロ銀座線・日比谷線・丸ノ内線 銀座駅より徒歩5分



お願い：当日は会場周辺道路及び駐車場の混雑が予想されますので、お車でのご来場はご遠慮願います。

開催場所が前回と異なりますので、ご来場の際は上記の「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。