



2022年8月23日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区大手町一丁目5番1号

NTT都市開発リート投資法人

代表者名 執行役員 大寺 健之

(コード番号 8956)

資産運用会社名

NTT都市開発投資顧問株式会社

代表者名 代表取締役社長 鳥越 穰

問合せ先 取締役 財務部長 岩田 武

(TEL: 03-6262-9400)

## 規約変更及び役員選任に関するお知らせ

本投資法人は、本日開催の役員会において、2022年9月27日に開催予定の第12回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）への規約変更及び役員選任に係る議案の付議に関し、下記のとおり決議しましたのでお知らせします。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. 規約変更の主な内容と理由

##### (1) 変更案第15条関係

###### ① 第15条第1項及び第2項関係

資産運用会社に対する資産運用報酬の体系に関して、本投資法人の保有資産の規模が順調に拡大してきていることを背景として、資産運用会社に対する報酬と投資主利益との連動性をこれまで以上に高めることを目的として、運用報酬1について、運用資産中の不動産等の賃貸業務から生じる収益の総額に連動して算出される報酬の料率を引き下げることとし、また運用報酬2について、本投資法人の分配可能金額の総額に連動して算出される報酬を廃止し、これに代えて投資一口当たり分配可能金額に連動して算出される報酬を新たに導入することとする見直しを行おうとするものであります。

###### ② 第15条第3項、第4項及び第5項関係

本投資法人の資産規模の拡大に伴い、良質なポートフォリオの維持のために物件の入れ替えを含めた不動産等の取得機会及び譲渡機会が拡大しており、これに伴い案件の内容も大型化多様化し複雑化する場合もみられることから、不動産等の取得及び譲渡に係る資産運用業務の難易度や業務量等に応じた適切な料率の設定を柔軟に行うこととするための見直しを行うとともに、規定表現をそろえるために関連する規定の字句の修正をあわせて行うものであります。

###### ③ 変更案附則関係

上記の新たな資産運用報酬の計算方法については、2022年11月1日に開始する本投資法人の営業期間から適用することとするため、上記①及び②に係る規約変更の効力発生日についての附則を新設するものであります。

##### (2) 変更案第20条第6項関係

「会社法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」(令和元年法律第71号)附則第3号に規定する改正規定が2022年9月1日に施行され、投資主総会参考書類等の電子提供制度が導入されたことに伴い、所要の変更を行うものであります。

##### (3) 変更案第20条第10項関係

投資法人の運用体制に大きな影響を与える可能性があり、相反する趣旨の議案を提出することが性質上難しいと考えられる一定の投資主総会決議事項について、投資主の意思をより直接的に反映させることを目的として、投資信託及び投資法人に関する法律第93条第1項及び現行規約第20条第8項に定めるみなし賛成制度の適用対象外とする旨の規定を新設するものであります。

##### (4) 変更案第20条第14項関係

近年のデジタル化の傾向を踏まえ、投資主総会議事録の作成事務の効率化・合理化の観点から電磁的記録による議事録作成にも対応できるようにするため、所要の変更を行うものであります。

##### (5) 変更案規約別紙「資産評価の方法及び基準」Ⅲ.資産評価の方法及び基準 1.(2)及び(4)関係

本投資法人の資産評価の方法の一部について、金融商品に関する会計基準の改正に伴い、所要の変更を行うものであります。

(6) その他

上記のほか、上記の変更により規約の条項番号に改番が必要となった部分について、所要の変更を行うものであります。

(規約変更に関する詳細については、添付資料「第 12 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

現執行役員 大寺健之(おおでら たけし)並びに現監督役員 飯沼春樹(いいぬま はるき)及び墓祐二(だい ゆうじ)は、2022年9月27日をもって任期満了となるため、本投資主総会に執行役員1名及び監督役員2名の選任についての議案を提出します。

なお、第11回投資主総会にて補欠執行役員に選任された大寺健之は、前執行役員 加藤祐一の辞任に伴い執行役員に就任したため、現在、本投資法人の補欠執行役員は不在となっています。また、現補欠監督役員の選任に係る決議は、2022年9月27日をもって効力を失います。つきましては、執行役員及び監督役員が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名の選任について議案を提出します。

(1) 執行役員候補者

大寺健之(おおでら たけし/重任)

(注) 重要な兼職に該当する事実

大寺健之は、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 NTT 都市開発投資顧問株式会社の取締役経営企画部長です。

(2) 監督役員候補者

墓祐二(だい ゆうじ/重任)

武内正樹(たけうち まさき/新任)

(注) 重要な兼職に該当する事実

墓祐二は、公認会計士 墓祐二事務所の代表者であり、かつ、株式会社 ABP の代表取締役社長です。

武内正樹は、飯沼総合法律事務所のパートナー弁護士です。

(3) 補欠執行役員及び補欠監督役員候補者

補欠執行役員 木村一浩(きむら かずひろ/新任)

補欠監督役員 尾関純(おぜき じゅん/重任)

(注) 重要な兼職に該当する事実

木村一浩は、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 NTT 都市開発投資顧問株式会社の取締役第一運用管理部長です。

尾関純は、公認会計士 尾関会計事務所の代表者であり、かつ、ちよだ税理士法人の代表社員です。

(役員選任に関する詳細については、添付資料「第 12 回投資主総会招集ご通知」をご参照下さい。)

3. 日程

2022年8月23日	本投資主総会提出議案の本投資法人役員会での承認
2022年9月5日	「第12回投資主総会招集ご通知」発送(予定)
2022年9月27日	本投資主総会開催(予定)

以上

【添付資料】

- ・資産運用報酬体系の変更について
- ・第12回投資主総会招集ご通知

※ 本投資法人のホームページアドレス <http://www.nud-reit.co.jp>

# 資産運用報酬体系の変更について

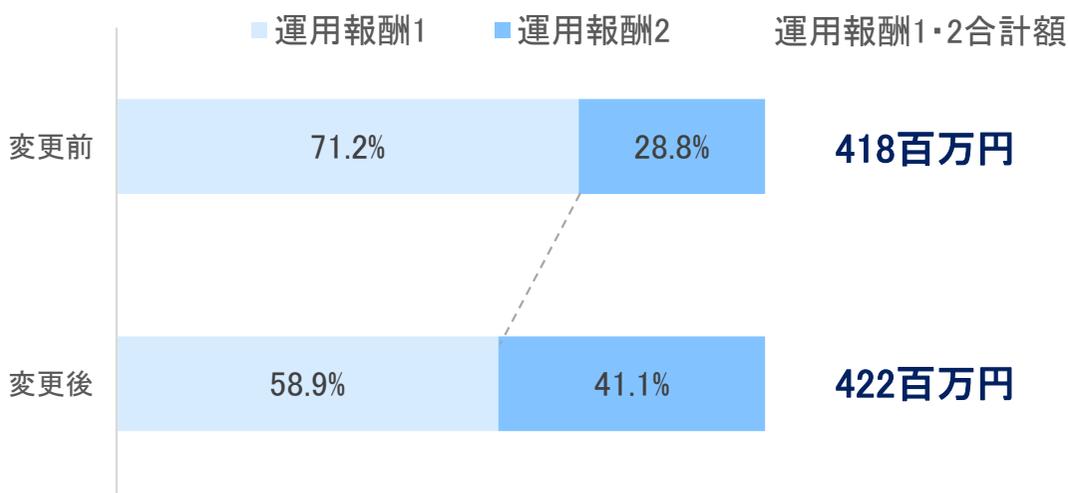
■ 投資主利益と資産運用会社利益の連動性を一層高めることを目的として、資産運用報酬体系の変更を実施。

## 《資産運用報酬体系変更の概要》

	変更前	変更後	変更のポイント
業績連動	運用報酬 1 [収益連動] 営業収益 <sup>*1</sup> × 3%	営業収益 <sup>*1</sup> × <u>2.5%(上限)</u>	収益連動報酬の料率引き下げ及びDPU連動報酬の導入による投資主利益との連動性強化
	運用報酬 2 [利益連動] 税引前当期純利益 <sup>*2</sup> × 3%	<u>DPU<sup>*2</sup> × 1,000,000 × 10%(上限)</u> ※当面の適用料率は6%を想定	
イベント連動	運用報酬 3 [取得額連動] 不動産等の取得額 × 0.5%(上限) ※取得額の規模に応じた段階料率 ※利害関係人等取引は基本料率 × 1/2	不動産等の取得額 × <u>0.5%(上限)</u>	取得・譲渡取引の複雑化への対応、ポートフォリオの成長及び質の改善に向けたインセンティブ強化
	運用報酬 4 [譲渡額連動] 不動産等の譲渡額 × 0.25%(上限) ※譲渡額の規模に応じた段階料率	不動産等の譲渡額 × <u>0.25%(上限)</u>	
	運用報酬 5 [合併評価額連動] 合併先が保有する不動産等評価額 × 0.5%(上限)	合併先が保有する不動産等評価額 × 0.5%(上限)	

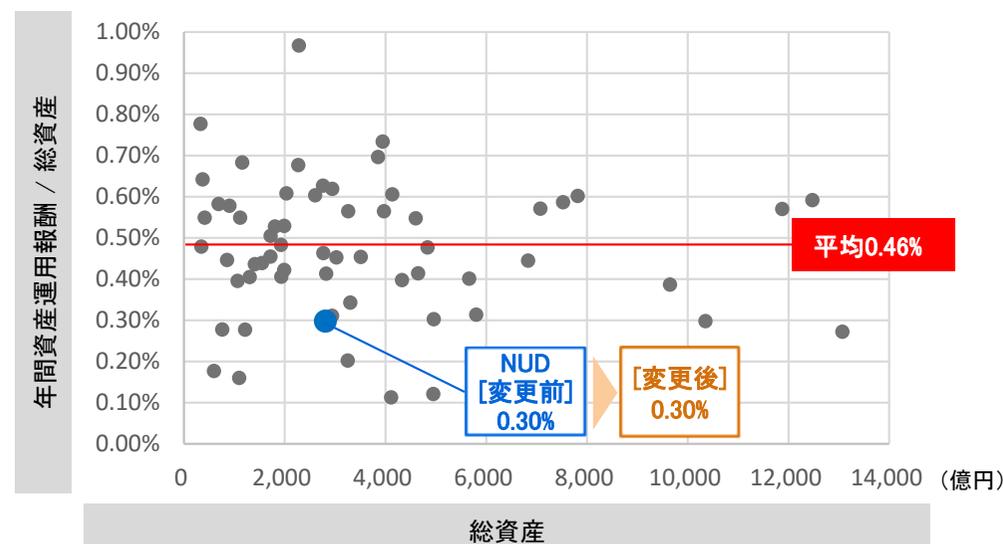
\*1 水道光熱費及び不動産売却益を除く      \*2 運用報酬2控除前

## 《変更案を適用した場合の試算値：第40期(2022年10月期予想)<sup>\*3</sup>》



\*3 第40期の運用状況の予想の前提数値をもとに算出した試算値であり、実際の報酬額と一致しない可能性があります。また、当該資産運用報酬体系の変更に係る実際の適用開始は第41期(2023年4月期)以降を想定しています。

## 《J-REIT各社の報酬料率<sup>\*4</sup>》



\*4 2022年6月末時点公表済みの各社開示資料を参考に資産運用会社が試算したものです。

(証券コード：8956)  
2022年9月5日

投資主各位

東京都千代田区大手町一丁目5番1号  
NTT都市開発リート投資法人  
執行役員 大寺 健之

## 第12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12回投資主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

投資主の皆様におかれましては、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止の観点から、本投資主総会につきましては、極力、書面により事前に議決権を行使いただき、本投資主総会当日のご来場は慎重にご検討くださいますようお願い申し上げます。

当日ご出席いただかない場合は、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賛否をご表示いただき、2022年9月26日（月曜日）午後5時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、本投資法人におきましては、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。）第93条第1項に基づき、現行規約第20条第8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になられず、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）

現行規約第20条第8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く。）について賛成するものとみなす。この場合、議案について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： 2022年9月27日（火曜日）午前10時00分  
（受付開始予定時刻 午前9時30分）
2. 場 所： 東京都港区芝浦三丁目4番1号  
グランパーク プラザ棟3階会議室  
（末尾の投資主総会会場ご案内図をご参照ください。）
3. 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
  - 第5号議案： 補欠監督役員1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。

◎代理人による議決権の行使につきましては、議決権を有する他の投資主様1名を代理人として、その議決権を行使することができます。ただし、代理権を証する書面のご提出が必要となりますのでご了承ください。

◎投資主総会参考書類に修正すべき事項が生じた場合は、本投資法人ウェブサイト（<http://nud-reit.co.jp>）において、修正後の事項を掲載させていただきますので、ご了承ください。

◎投資主総会終了後に開催しておりました、本投資法人の資産運用会社であるNTT都市開発投資顧問株式会社による「運用状況報告会」は、会場での新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止にできる限り努めるため、投資主の皆様のお会場の滞在時間の短縮を目的として、開催しないことといたしました。投資主の皆様におかれましては、何卒ご理解いただきますようお願い申し上げます。なお、本投資法人の2022年4月期に関する決算説明動画及び決算説明資料は、本投資法人ウェブサイト（<http://nud-reit.co.jp>）にてご覧いただくことができます。

◎新型コロナウイルスの国内における感染状況を踏まえ、本投資主総会において、感染拡大防止に向けた対応を行います。詳しくは、後記「新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止への対応について」をご確認いただきますようお願い申し上げます。

◎今後の状況の変化によっては、本投資主総会の延期又は会場の変更、本投資主総会における感染拡大防止に向けた対応方法の変更に関するお知らせ等を本投資法人ウェブサイト (<http://nud-reit.co.jp>) に掲載する場合がございますので、あわせてご確認いただきますようお願い申し上げます。

◎投資主総会后に投資主の皆様にお送りしておりました決議通知につきましては、書面によるご送付に代えて、本投資法人ウェブサイト (<http://nud-reit.co.jp>) に掲載させていただきますので、ご確認いただきますようお願い申し上げます。

◎本投資主総会にご出席の投資主様へのお土産のご用意はございません。何卒ご理解くださいますようお願い申し上げます。

---

## 新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止への対応について

新型コロナウイルス感染症の国内における感染状況等を踏まえ、本投資主総会における投資主の皆様の安全確保及び感染拡大防止のため、以下の対応を行うことを予定しております。投資主の皆様のご理解及びご協力をお願い申し上げます。

### <投資主の皆様へのお願い>

- 本投資主総会における議決権は、書面によって行使することができますので、投資主の皆様におかれましては、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止及び皆様の安全確保の観点から、極力、同封の書面により事前に議決権を行使いただき、本投資主総会当日のご来場は慎重にご検討くださいますようお願い申し上げます。
- 特に、ご高齢の方や基礎疾患がある方、妊娠されている方におかれましては、本投資主総会へのご来場を見合わせることをご検討ください。

### <来場される投資主様へのお願い>

- 当日の会場では、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止策の一環として、来場された投資主様のお席の間隔を広くとる予定であるため、十分な数のお席を確保できない可能性がございます。万が一お席をご用意できない場合、会場内への入場を制限させていただくことがございますので、あらかじめご了承ください。
- 役員、役員候補者及び運営スタッフは、マスク等を着用した状態で対応させていただきますので、ご理解いただきますようお願い申し上げます。
- ご来場の投資主様におかれましては、マスク等を着用の上で会場へお越しいただき、会場受付に設置しておりますアルコール消毒液による手指の消毒にご協力いただきますようお願い申し上げます。

- 会場受付にて検温を実施させていただきます。ご協力をいただけない投資主様につきましては、ご入場をお断りする場合がございます。また、測定時に37.5℃以上の発熱、咳等の新型コロナウイルス感染症が疑われる症状をお持ちの投資主様には、本投資主総会への入場をお断りする場合がございますので、あらかじめご了承ください。
- 本投資主総会中に体調不良と見受けられる方には、運営スタッフがお声掛けをさせていただきます、ご退席いただく場合がございますので、あらかじめご了承ください。
- 上記の各対応により、会場での受付に通常よりもお時間を要します。会場へお越しいただく際は、なるべくお早めにご来場くださいますようお願い申し上げます。
- 本投資法人の資産運用会社であるNTT都市開発投資顧問株式会社による「運用状況報告会」は、会場での新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止にできる限り努めるため、投資主の皆様への会場滞在時間の短縮を目的として、開催しないことといたしました。投資主の皆様におかれましては、何卒ご理解いただきますようお願い申し上げます。なお、本投資法人の2022年4月期に関する決算説明動画及び決算説明資料は、本投資法人ウェブサイト (<http://nud-reit.co.jp>) にてご覧いただくことができます。
- 上記のほか、本投資主総会の秩序維持及び新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止の観点から、必要な措置を講じる場合がございますので、投資主の皆様におかれましては、何卒ご理解及びご協力のほどお願い申し上げます。

なお、今後の状況の変化によっては、本投資主総会の延期又は会場の変更、上記の対応方法の変更に関するお知らせ等を本投資法人ウェブサイト (<http://nud-reit.co.jp>) に掲載する場合がございますので、あわせてご確認いただき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) (変更案第15条関係)

###### ① (変更案第15条第1項及び第2項関係)

資産運用会社に対する資産運用報酬の体系に関して、本投資法人の保有資産の規模が順調に拡大してきていることを背景として、資産運用会社に対する報酬と投資主利益との連動性をこれまで以上に高めることを目的として、運用報酬1について、運用資産中の不動産等の賃貸業務から生じる収益の総額に連動して算出される報酬の料率を引き下げることとし、また運用報酬2について、本投資法人の分配可能金額の総額に連動して算出される報酬を廃止し、これに代えて投資口1口当たり分配可能金額に連動して算出される報酬を新たに導入することとする見直しを行おうとするものであります。

###### ② (変更案第15条第3項、第4項及び第5項関係)

本投資法人の資産規模の拡大に伴い、良質なポートフォリオの維持のために物件の入れ替えを含めた不動産等の取得機会及び譲渡機会が拡大しており、これに伴い案件の内容も大型化多様化し複雑化する場合もみられることから、不動産等の取得及び譲渡に係る資産運用業務の難易度や業務量等に応じた適切な料率の設定を柔軟に行うこととするための見直しを行うとともに、規定表現をそろえるために関連する規定の字句の修正をあわせて行うものであります。

###### ③ (変更案附則関係)

上記の新たな資産運用報酬の計算方法については、2022年11月1日に開始する本投資法人の営業期間から適用することとするため、上記①及び②に係る規約変更の効力発生日についての附則を新設するものであります。

##### (2) (変更案第20条第6項関係)

「会社法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」(令和元年法律第71号)附則第3号に規定する改正規定が2022年9月1日に施行され、投資主総会参考書類等の電子提供制度が導入されたことに伴い、所要の変更を行うものであります。

##### (3) (変更案第20条第10項関係)

投資法人の運用体制に大きな影響を与える可能性があり、相反する趣旨の議案を提出することが性質上難しいと考えられる一定の投資主総会決議事項について、投資主の意思をより直接的に反映させることを目的として、投信法第93条第1項及び現行規約第20条第8項に定めるみなし賛成制度の適用対象外とする旨の規定を新設するものであります。

(4) **(変更案第20条第14項関係)**

近年のデジタル化の傾向を踏まえ、投資主総会議事録の作成事務の効率化・合理化の観点から電磁的記録による議事録作成にも対応できるようにするため、所要の変更を行うものであります。

(5) **(変更案規約別紙「資産評価の方法及び基準」Ⅲ. 資産評価の方法及び基準 1. (2)及び(4)関係)**

本投資法人の資産評価の方法の一部について、金融商品に関する会計基準の改正に伴い、所要の変更を行うものであります。

(6) **その他**

上記のほか、上記の変更により規約の条項番号に改番が必要となった部分について、所要の変更を行うものであります。

## 2 規約の変更内容

現行規約の一部を、次のとおり変更しようとするものであります。

※下線は変更部分を示します。

現 行 規 約	変 更 案
<p><b>第15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）</b>            本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は、次のとおりとする。</p> <p>1. 運用報酬 1            決算期毎に算定される運用資産中の不動産等（本投資法人が取得する有価証券その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。）から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設利用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収益（但し、運用資産が別紙「資産運用の対象及び方針」Ⅱ. (1) A. a. ④に定める出資の持分又は同Ⅱ. (1) A. b. に定める不動産対応証券の場合には、決算期毎に算定される当該出資持分又は不動産対応証券に係る配当収入又は利子及びこれらに類する収益とする。また、運用資産中の不動産等（本投資法人が取得する有価証券その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。）その他の資産の売却による収益を除く。）の総額の<u>3%</u>に相当する金額（1円未満切捨）とし、当該金額並びに当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を決算確定後1ヶ月以内に支払う。</p>	<p><b>第15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）</b>            本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は、次のとおりとする。</p> <p>1. 運用報酬 1            決算期毎に算定される運用資産中の不動産等（本投資法人が取得する有価証券その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。）から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設利用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収益（但し、運用資産が別紙「資産運用の対象及び方針」Ⅱ. (1) A. a. ④に定める出資の持分又は同Ⅱ. (1) A. b. に定める不動産対応証券の場合には、決算期毎に算定される当該出資持分又は不動産対応証券に係る配当収入又は利子及びこれらに類する収益とする。また、運用資産中の不動産等（本投資法人が取得する有価証券その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。）その他の資産の売却による収益を除く。）の総額の<u>2.5%</u>を上限として本投資法人と資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨）とし、当該金額並びに当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を決算確定後1ヶ月以内に支払う。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>2. 運用報酬2</p> <p><u>決算期毎に算定される分配可能金額の3%に相当する金額（1円未満切捨）とし、当該金額並びに当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を決算確定後1ヶ月以内に支払う。「分配可能金額」とは、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に準拠して計算される運用報酬2控除前の税引前当期純利益に、繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額とする。</u></p>	<p>2. 運用報酬2</p> <p><u>決算期毎に算定される「本投資法人の当該決算期における運用報酬2控除前分配可能金額（以下で定義される。）を当該決算期における発行済み投資口の総数で除した金額（以下「運用報酬2控除前1口当たり分配可能金額」という。）」に、1,000,000と、10%を上限として本投資法人と資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨）とし、当該金額並びに当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を決算確定後1ヶ月以内に支払う。すなわち、以下の計算式で算出される。</u></p> <p><u>運用報酬2＝運用報酬2控除前1口当たり分配可能金額×1,000,000×10%を上限として本投資法人と資産運用会社との間で別途合意する料率（1円未満切捨）</u></p> <p><u>発行済み投資口の総数について、本投資法人が当該決算期において未処分又は未消却の自己投資口を保有する場合、当該決算期における発行済み投資口の総数から本投資法人が保有する自己投資口の数を控除した数をいうものとし、また本投資法人の投資口につき併合又は分割が行われた場合には、併合又は分割が行われた営業期間以降の決算期における発行済み投資口の総数については、併合比率又は分割比率をもって併合前又は分割前の口数に調整された数とする。</u></p>

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（本投資法人が、不動産を裏付けとする有価証券その他の資産を取得した場合を含む。）、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、複数の不動産が同時に取得される場合はそのそれぞれの取得価額とする。但し、消費税及び地方消費税相当額並びに取得に伴う費用は除く。）に<u>応じて、以下の料率を乗じた金額の合計額（1円未満切捨）並びに当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を上限として、本投資法人が資産運用会社と締結した資産運用委託契約により定める金額を、取得日の属する月の翌月末日までに支払う。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>100億円以下の部分に対して、0.5%</u></li> <li>・<u>100億円超300億円以下の部分に対して、0.2%</u></li> <li>・<u>300億円超500億円以下の部分に対して、0.05%</u></li> <li>・<u>500億円超の部分に対して、なし</u></li> </ul> <p>なお、本投資法人が資産運用会社と締結した<u>資産運用委託契約に定める資産運用会社の利害関係人等（投信法に定める利害関係人等を全て含む。）から取得した場合は、上記料率の2分の1とする。</u></p>	<p>なお、「<u>運用報酬2控除前分配可能金額</u>」とは、<u>投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に準拠して計算される税引前当期純利益（運用報酬2及び控除対象外消費税等控除前とする。）に繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額をいうものとする。</u></p> <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（本投資法人が、不動産を裏付けとする有価証券その他の資産を取得した場合を含む。）、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、複数の不動産が同時に取得される場合はそのそれぞれの取得価額とする。但し、消費税及び地方消費税相当額並びに取得に伴う費用は除く。）に<u>0.5%を上限として本投資法人と資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨）とし、当該金額並びに当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を取得日の属する月の翌月末日までに支払う。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>4. 運用報酬4</p> <p>運用資産として保有している不動産等を譲渡した場合（本投資法人が、不動産を裏付けとする有価証券その他の資産を譲渡した場合を含む。）、当該不動産等の譲渡価額（土地・建物一体の譲渡価額をいい、複数の不動産が同時に譲渡される場合はそのそれぞれの譲渡価額とする。但し、消費税及び地方消費税相当額並びに譲渡に伴う費用は除く。）に応じて、以下の料率を乗じた金額の合計額（1円未満切捨）並びに当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を上限として、本投資法人が資産運用会社と締結した資産運用委託契約により定める金額を、譲渡日の属する月の翌月末日までに支払う。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・100億円以下の部分に対して、<u>0.25%</u></li> <li>・100億円超300億円以下の部分に対して、<u>0.1%</u></li> <li>・300億円超500億円以下の部分に対して、<u>0.025%</u></li> <li>・500億円超の部分に対して、なし</li> </ul>	<p>4. 運用報酬4</p> <p>運用資産として保有している不動産等を譲渡した場合（本投資法人が、不動産を裏付けとする有価証券その他の資産を譲渡した場合を含む。）、当該不動産等の譲渡価額（土地・建物一体の譲渡価額をいい、複数の不動産が同時に譲渡される場合はそのそれぞれの譲渡価額とする。但し、消費税及び地方消費税相当額並びに譲渡に伴う費用は除く。）に<u>0.25%を上限として本投資法人と資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨）とし、当該金額並びに当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を譲渡日の属する月の翌月末日までに支払う。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>5. 運用報酬5</p> <p>本投資法人が当事者となる新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人である場合及び吸収合併消滅法人となる場合を含む。以下同じ。）（以下、総称して「合併」という。）の相手方の保有する不動産等（不動産を裏付けとする有価証券その他の資産を含む。）の調査及び評価その他の合併にかかる業務を資産運用会社が本投資法人のために実施し、当該合併の効力が生じた場合、当該合併の相手方が保有する当該不動産等のうち、当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の0.5%に相当する金額（1円未満切捨）並びに当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を上限として、本投資法人が資産運用会社と締結した資産運用委託契約により定める金額を、当該合併の効力発生日の属する月の翌月末日までに支払う。</p>	<p>5. 運用報酬5</p> <p>本投資法人が当事者となる新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人である場合及び吸収合併消滅法人となる場合を含む。以下同じ。）（以下、総称して「合併」という。）の相手方の保有する不動産等（不動産を裏付けとする有価証券その他の資産を含む。）の調査及び評価その他の合併にかかる業務を資産運用会社が本投資法人のために実施し、当該合併の効力が生じた場合、当該合併の相手方が保有する当該不動産等のうち、当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額に0.5%を上限として本投資法人と資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨）とし、当該金額並びに当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を当該合併の効力発生日の属する月の翌月末日までに支払う。</p>
<p>第20条（投資主総会に係る事項）</p> <p>1. ～5. （記載省略） （新設）</p> <p>6. （記載省略）</p>	<p>第20条（投資主総会に係る事項）</p> <p>1. ～5. （現行どおり）</p> <p>6. <u>本投資法人は、投資主総会の招集に際し、投資主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとする。また、本投資法人は、書面交付請求した投資主に対して書面を交付する場合に、電子提供措置をとる事項のうち内閣府令で定めるものの全部又は一部について、当該書面に記載しないことができる。</u></p> <p>7. （現行どおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>7. (記載省略)</p> <p>8. (記載省略) (新設)</p> <p>9. (記載省略)</p> <p>10. (記載省略)</p> <p>11. (記載省略)</p> <p>12. 投資主総会に関する議事については、法令に定める事項を記載した議事録を作成し、出席した議長、執行役員及び監督役員が、これに記名押印する。作成及び記名押印された議事録は、投資主総会の日から10年間、本投資法人の本店に保存する。</p>	<p>8. (現行どおり)</p> <p>9. (現行どおり)</p> <p>10. 前項の規定にかかわらず、前項のみなし賛成の規定は、以下の各事項に係る議案の決議には適用しないものとする。</p> <p>(1) 執行役員、監督役員又は会計監査人の解任</p> <p>(2) 規約の変更（但し、みなし賛成に関連する規定の制定又は改廃に限る。）</p> <p>(3) 解散</p> <p>(4) 資産運用会社による資産運用委託契約の解約に対する承認</p> <p>(5) 投資法人による資産運用委託契約の解約</p> <p>11. (現行どおり)</p> <p>12. (現行どおり)</p> <p>13. (現行どおり)</p> <p>14. 投資主総会に関する議事については、法令に定める事項を記載又は記録した議事録を作成する。作成された議事録は、投資主総会の日から10年間、本投資法人の本店に保存する。</p>
(新設)	<p>(附則)</p> <p>第15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）の変更は、2022年11月1日から効力を生じるものとし、同日を初日とする営業期間から適用する。なお、本附則は、効力発生日経過後に、これを削除する。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;">(規約別紙)</p> <p style="text-align: center;"><b>資産評価の方法及び基準</b></p> <p>本規約第11条第1項に基づき別に定める資産評価の方法及び基準（以下「本評価基準」という。）は、次のとおりとする。</p> <p>I. ～II. （記載省略）</p> <p>III. 資産評価の方法及び基準</p> <p>1. 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり運用資産の種類毎に定める。</p> <p>(1) （記載省略）</p> <p>(2) 有価証券</p> <p>① <u>金融商品取引所に上場されている有価証券</u>  <u>金融商品取引所が開設する取引所金融商品市場又は外国金融商品市場における最終価格に基づき算出した価格。但し、最終価格がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値）に基づき算出した価格。</u></p>	<p style="text-align: center;">(規約別紙)</p> <p style="text-align: center;"><b>資産評価の方法及び基準</b></p> <p>本規約第11条第1項に基づき別に定める資産評価の方法及び基準（以下「本評価基準」という。）は、次のとおりとする。</p> <p>I. ～II. （現行どおり）</p> <p>III. 資産評価の方法及び基準</p> <p>1. 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり運用資産の種類毎に定める。</p> <p>(1) （現行どおり）</p> <p>(2) 有価証券</p> <p><u>満期保有目的の債券に分類される場合は、取得原価をもって評価する。また、その他有価証券に分類される場合は、時価をもって評価する。但し、市場価格のない株式等は、取得原価をもって評価する。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>② <u>上記以外の有価証券</u>  <u>当該有価証券の市場価格（金</u>  <u>商法に定める第一種金融商品</u>  <u>取引業を行う者のブローカー</u>  <u>により提示される価格（気配</u>  <u>値を含む。）又は取引所金融</u>  <u>商品市場における取引価格に</u>  <u>準じ随時売買換金等を行うこ</u>  <u>とができる取引システムで成</u>  <u>立する価格をいう。以下同</u>  <u>じ。）がある場合には市場価</u>  <u>格に基づく価額。また、市場</u>  <u>価格がない場合には、これに</u>  <u>準ずるものとして合理的な方</u>  <u>法により算出された価額。但</u>  <u>し、優先出資証券、コマー</u>  <u>シャル・ペーパー、外国貸付</u>  <u>債権信託受益証券等、外国の</u>  <u>者が発行する譲渡性預金証</u>  <u>書、信託の受益権及び外国の</u>  <u>者に対する権利で信託の受益</u>  <u>権の権利の性質を有するもの</u>  <u>については、市場価格及び合</u>  <u>理的な方法により算出された</u>  <u>価格がない場合には、取得価</u>  <u>額にて評価できるものとし</u>  <u>る。</u></p> <p>(3) (記載省略)</p>	<p>(3) (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(4) デリバティブ取引に係る権利</p> <p>① <u>金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務</u>  <u>当該金融商品取引所の最終価格に基づき算出した価額。但し、最終価額がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値）に基づき算出した価額。</u></p> <p>② <u>金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務</u>  <u>市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難な場合には取得価額にて評価できるものとする。</u></p> <p>③ <u>上記①及び②にかかわらず、金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により、ヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ会計が適用できるものとし、さらに金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針に定める金利スワップの特例処理の要件を満たす取引については、金利スワップの特例処理を適用できるものとする。</u></p> <p>(5) (記載省略)</p>	<p>(4) デリバティブ取引に係る権利  <u>デリバティブ取引により生じる正味の債権及び債務は、時価をもって評価する。但し、金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により、ヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ会計が適用できるものとし、さらに金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針に定める金利スワップの特例処理の要件を満たす取引については、金利スワップの特例処理を適用できるものとする。</u></p> <p>(5) (現行どおり)</p>

## 第2号議案：執行役員1名選任の件

現執行役員 大寺健之は、本投資主総会の終結の時をもって任期満了となりますので、本日付けで執行役員1名の選任をお願いいたしたいと存じます。本議案における執行役員の任期は、投信法第99条第2項の定めにより、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、本投資法人の監督役員的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あります。

氏名 (生年月日)	略 歴	所有する 本投資法人の 投資口数
おお 寺 健 之 大 寺 健 之 (1964年4月15日)	1988年4月 日本電信電話株式会社 入社	0口
	2005年7月 東日本電信電話株式会社 秋田支店 企画部長	
	2013年4月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 考査室長	
	2018年7月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 (現 NTT都市開発投資顧問株式会社) 取締役	
	2018年8月 同社 取締役 財務部長	
	2019年6月 プレミア投資法人 (現 NTT都市開発リート投資法人) 執行役員	
	2019年7月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 経営企画部 広報室長	
	2019年7月 NTTアーバンソリューションズ株式会社 経営企画部 広報室長	
	2020年7月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 (現 NTT都市開発投資顧問株式会社) 執行役員 経営企画部長	
	2021年4月 NTT都市開発投資顧問株式会社 取締役 経営企画部長 (現職)	
	2022年7月 本投資法人 執行役員 (現職)	

### ・重要な兼職に該当する事実

執行役員候補者 大寺健之は、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NTT都市開発投資顧問株式会社の取締役 経営企画部長です。

- 本投資法人との特別な利害関係  
上記を除き、該当ありません。
- 本投資法人における地位及び担当  
執行役員候補者 大寺健之は現在、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。
- 役員等賠償責任保険契約の内容の概要  
本投資法人は、投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる一定の損害を当該保険契約により填補することとしております。  
また、当該保険契約の期間満了の際には、同内容の契約を再度締結する予定です。なお、執行役員候補者 大寺健之は、現在、執行役員として当該保険契約の被保険者に含まれております。執行役員候補者 大寺健之が執行役員に就任した場合、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。

### 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、本日付で補欠執行役員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、現行規約第21条第4項の定めにより、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します。

なお、本議案は、本投資法人の監督役員的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あります。

氏名 (生年月日)	略 歴	所有する 本投資法人の 投資口数
木村一浩 (1962年11月9日)	1981年4月 日本電信電話公社（現 日本電信電話株式会社）入社 2004年7月 日本電信電話株式会社 第四部門 担当課長 2009年10月 東日本電信電話株式会社 総務人事部 担当部長（株式会社NTT東日本プロパティーズに出向） 2013年5月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（現 NTT都市開発投資顧問株式会社）業務運営本部長 2013年6月 同社 取締役 業務運営本部長 2016年7月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 ビル事業本部 事業企画部長 2016年7月 DHC東京株式会社 監査役 2019年7月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（現 NTT都市開発投資顧問株式会社）監査役 2020年3月 品川シーズンテラス株式会社 取締役 2021年7月 NTT都市開発投資顧問株式会社 取締役 第一運用管理部長（現職） 2022年5月 株式会社ケイエスピーコミュニティ 取締役（非常勤）（現職）	0口

#### ・重要な兼職に該当する事実

補欠執行役員候補者 木村一浩は、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NTT都市開発投資顧問株式会社の取締役 第一運用管理部長です。

- 本投資法人との特別な利害関係  
上記を除き、該当ありません。

- 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

本投資法人は、投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる一定の損害を当該保険契約により填補することとしております。

また、当該保険契約の期間満了の際には、同内容の契約を再度締結する予定です。補欠執行役員候補者 木村一浩が執行役員に就任した場合、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。

なお、本議案において選任される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

現監督役員 飯沼春樹及び<sup>だい</sup>基祐二は、本投資主総会の終結の時をもって任期満了となりますので、本日付けで監督役員2名の選任をお願いいたしたいと存じます。本議案における監督役員の任期は、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あります。

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	<sup>だい</sup> 基 <sup>ゆう</sup> 祐 <sup>じ</sup> 二 (1955年1月20日)	1978年11月 監査法人朝日会計社（現 有限責任あずさ監査法人）入社 1982年9月 公認会計士登録 2001年5月 同監査法人 代表社員（現 パートナー） 2011年7月 同監査法人 東京事務所第2事業部副事業部長 2013年7月 公認会計士 基祐二事務所開設 同所 代表者（現職） 2013年9月 株式会社ABP設立 同社 代表取締役社長（現職） 2014年6月 株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン 取締役（現職） 山下ゴム株式会社 監査役（現職） 2015年4月 本投資法人 監督役員（現職）	0口
2	<sup>たけ</sup> 武 <sup>うち</sup> 内 <sup>まさ</sup> 正 <sup>き</sup> 樹 (1972年12月5日)	1996年4月 株式会社さくら銀行（現 株式会社三井住友銀行）入社 2002年4月 弁護士登録 飯沼総合法律事務所 入所 2012年4月 同法律事務所 パートナー弁護士（現職）	0口

- 重要な兼職に該当する事実

監督役員候補者 基祐二は、公認会計士 基祐二事務所の代表者であり、かつ、株式会社A B Pの代表取締役社長です。

監督役員候補者 武内正樹は、飯沼総合法律事務所のパートナー弁護士です。

- 本投資法人との特別な利害関係

両候補者について、該当ありません。

- 本投資法人における地位

監督役員候補者 基祐二は現在、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。

- 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

本投資法人は、投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる一定の損害を当該保険契約により填補することとしております。

また、当該保険契約の期間満了の際には、同内容の契約を再度締結する予定です。なお、監督役員候補者 基祐二は、現在、監督役員として当該保険契約の被保険者に含まれております。両候補者が監督役員に就任した場合、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。

### 第5号議案：補欠監督役員1名選任の件

現補欠監督役員 尾関純の選任に係る決議は、本投資主総会の終結の時をもって効力を失います。つきましては、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、本日付けで補欠監督役員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、現行規約第21条第4項の定めにより、第4号議案における監督役員の任期が満了する時までとします。

補欠監督役員候補者は次のとおりであります。

氏名 (生年月日)	略 歴	所有する 本投資法人の 投資口数
お ぜき じゅん 尾 関 純 (1956年4月3日)	1979年4月 東京国税局 入局 1984年1月 監査法人朝日会計社（現 有限責任あ ずさ監査法人）入社 1986年3月 公認会計士登録 2004年5月 同監査法人 代表社員（現 パート ナー） 2016年7月 公認会計士 尾関会計事務所開設 同所 代表者（現職） 2017年6月 株式会社テクノメディカ 取締役監査 等委員（現職） 2020年3月 ユー・エム・シー・エレクトロニクス 株式会社 取締役監査等委員（現職） 2021年4月 ちよだ税理士法人 代表社員（現職） 2021年6月 株式会社ゴールドクレスト 監査役 （現職）	0口

- 重要な兼職に該当する事実

補欠監督役員候補者 尾関純は、公認会計士 尾関会計事務所の代表者であり、かつ、ちよだ税理士法人の代表社員です。

- 本投資法人との特別な利害関係

該当ありません。

- ・役員等賠償責任保険契約の内容の概要

本投資法人は、投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる一定の損害を当該保険契約により填補することとしております。

また、当該保険契約の期間満了の際には、同内容の契約を再度締結する予定です。補欠監督役員候補者 尾関純が監督役員に就任した場合、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。

なお、本議案において選任される補欠監督役員については、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。

<参考事項>

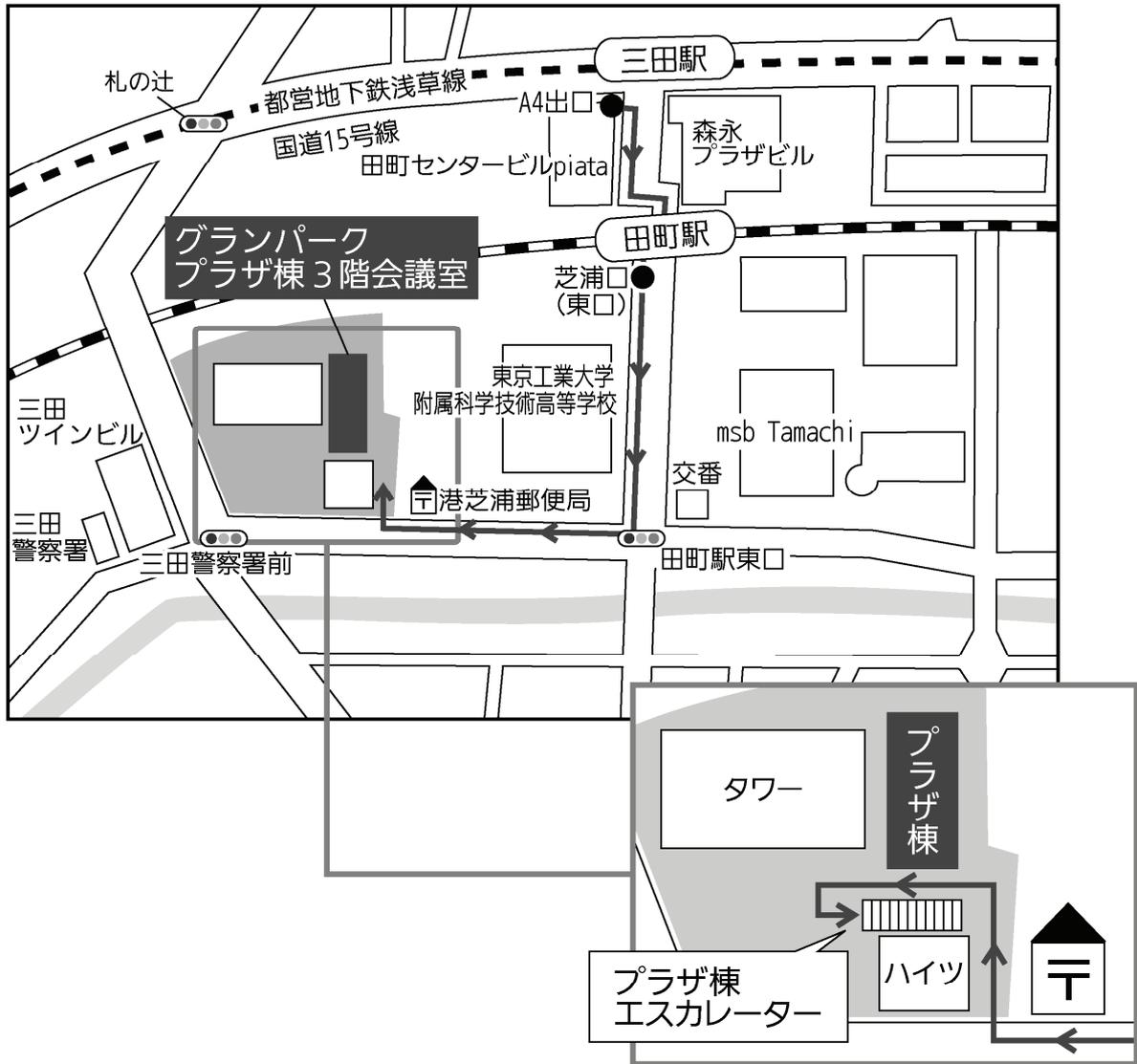
本投資主総会に提出される議案のうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、投信法第93条第1項及び本投資法人の現行規約第20条第8項に定める「みなし賛成」の規定は適用されません。

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

## 第12回投資主総会 会場ご案内図

会場 東京都港区芝浦三丁目4番1号  
グランパーク プラザ棟3階会議室  
電話 03-5441-2100



エスカレーターをご利用の上、  
3階までお越しく下さい。

### 交通手段のご案内

- <JR線> 山手線・京浜東北線 田町駅芝浦口（東口）から徒歩約5分
- <地下鉄> 都営地下鉄浅草線・三田線 三田駅A4出口から徒歩約7分

