

平成 21 年 3 月 13 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 2 番 1 号

プロスペクト・レジデンシャル投資法人

代表者名 執行役員 西吉 健夫

(コード番号 8969)

資産運用会社名

プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社

代表者名 代表取締役社長 真木 剛

問合せ先 取締役 I R ・企画総務部長 二瓶 博和

TEL. 03-5221-8150

規約変更(商号変更を含む)および役員選任に関するお知らせ

プロスペクト・レジデンシャル投資法人(以下、本投資法人)は、平成 21 年 3 月 13 日開催の役員会において、規約変更(商号変更を含む)および役員選任に関し下記のとおり、平成 21 年 4 月 10 日に開催予定の本投資法人の第 4 回投資主総会(以下、本投資主総会)に付議することを決議しましたので、お知らせいたします。

なお、当該事項は、本投資主総会での承認可決をもって効力を生じます。

記

1. 規約変更について

変更の理由は下記のとおりです。

- (1) 「証券取引法等の一部を改正する法律」(平成 18 年法律第 65 号)及び「証券取引法等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」(平成 18 年法律第 66 号)の施行、並びに「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、以下「投信法」といいます。)その他投資法人に関わる法令が整備・改正されたこと等に伴い、現行規約と関係法令との字句等の統一を図るため全般に亘って必要な変更を行うものです。
- (2) 「証券取引法等の一部を改正する法律」の施行、及び「投信法」の改正により資産運用の対象となる資産の定義変更が行われたことに伴い、資産運用の対象とする資産の種類及び範囲の明確化を図るため、必要な変更を行います。
- (3) 「株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」(平成 16 年法律第 88 号)の施行による投資口の電子化に対応するため、必要な字句等の修正を行うものです。
- (4) 「租税特別措置法」(昭和 32 年法律第 26 号)が改正され、投資法人に係る課税の特例適用を受けるための要件の一つである借入先の定義が変更される等の改正があったことに伴い、当該定義の変更その他必要な字句の修正を行うものです。
- (5) 投資主利益の最大化に資するよう、市場環境の変化に対応した機動的な投資行動を可能とするため、資産運用の対象となる資産の種類及び範囲について変更を行います。これに伴い、商号の変更も行います。
- (6) その他、条文の新設、削除に伴い条数の変更を行うとともに、字句の修正、表現統一及び定義の明確化を行うものです。

(規約変更の詳細については、別紙「第 4 回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。)

2. 商号変更について

規約変更の内容には、商号変更が含まれます。投資主利益の最大化に資するよう、市場環境の変化に対応した機動的な投資行動を可能とするため、資産運用の対象となる資産の種類及び範囲について変更を行います*が、これに伴い、商号の変更も行うものです。新商号は、プロスペクト・リート投資法人です。

*規約変更案の第 29 条(投資態度)2.「本投資法人は、主たる用途を住宅、オフィス又は商業施設とする不動産及びそれを裏付けとする不動産関連資産に対して投資することを原則とする。但し、上記以外を主たる用途とする不動産及びそれを裏付けとする不動産関連資産についても投資することができる。」

3. 役員選任について

執行役員(1名)および監督役員全員(2名)は、平成21年4月22日をもって任期満了となりますので、平成21年4月10日に開催予定の本投資法人の本投資主総会において、執行役員1名および監督役員2名の選任について、議案を提出します。また、補欠執行役員1名の選任について、本投資主総会において議案を提出します。

(1) 執行役員候補者
西吉 健夫(現任)

(2) 監督役員候補者
野村 周央(現任)
千葉 和彦(現任)

(3) 補欠執行役員候補者
真木 剛(現任)

(役員選任の詳細については、別紙「第4回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。)

4. 日程

平成21年3月13日	投資主総会提出議案承認役員会
平成21年3月25日	投資主総会招集通知の発送(予定)
平成21年4月10日	投資主総会開催(予定)

以上

本資料の配布先：兜クラブ、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.prospect-reit.co.jp>

平成21年 3月25日

投資主各位

東京都千代田区丸の内二丁目2番1号
プロスペクト・レジデンシャル投資法人
執行役員 西 吉 健 夫

第4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、当投資法人の第4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、当日ご出席頂けない場合は、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ご希望の場合は、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面に賛否をご記入のうえ、平成21年4月9日（木曜日）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、当投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第93条第1項の規定に基づき、現行規約第14条において「みなし賛成」の規定を次のとおり定めております。従いまして、当日ご出席になられず、かつ議決権行使書面による議決権の行使をなされない場合、本投資主総会における各議案について、賛成するものとみなしてお取扱いすることになりますので、ご留意くださいますようお願い申し上げます。

（当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. 前項の規定の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

敬 具

記

1. 日 時：平成21年4月10日（金曜日）午前10時
2. 場 所：東京都中央区八重洲一丁目3番7号
八重洲ファーストフィナンシャルビル 3階
ベルサール八重洲 Room 1 + 2 + 3
（末尾の会場ご案内図をご参照ください。）

3. 投資主総会の目的である事項：

決議事項

- 第1号議案：規約変更の件
- 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：会計監査人選任の件

以 上

(お願い)

- ◎当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書面を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
- ◎代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する他の投資主の方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。
- ◎投資主総会参考書類を修正する場合の周知方法
投資主総会参考書類に記載すべき事項を修正する必要がある場合は、修正後の事項を当投資法人のホームページ (<http://www.prospect-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当投資法人が資産運用を委託しているプロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社による「運用状況報告会」を実施する予定です。ご多用とは存じますが、ご参加いただけましたら幸甚です。

投資主総会参考書類

議案及び参考事項

第1号議案 規約変更の件

1. 議案の要領及び変更の理由

- (1) 「証券取引法等の一部を改正する法律」（平成18年法律第65号）及び「証券取引法等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」（平成18年法律第66号）の施行、並びに「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、以下「投信法」といいます。）その他投資法人に関わる法令が整備・改正されたこと等に伴い、現行規約と関係法令との字句等の統一を図るため全般に亘って必要な変更を行うものです。
- (2) 「証券取引法等の一部を改正する法律」の施行、及び「投信法」の改正により資産運用の対象となる資産の定義変更が行われたことに伴い、資産運用の対象とする資産の種類及び範囲の明確化を図るため、必要な変更を行います。
- (3) 「株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」（平成16年法律第88号）の施行による投資口の電子化に対応するため、必要な字句等の修正を行うものです。
- (4) 「租税特別措置法」（昭和32年法律第26号）が改正され、投資法人に係る課税の特例適用を受けるための要件の一つである借入先の定義が変更される等の改正があったことに伴い、当該定義の変更その他必要な字句の修正を行うものです。
- (5) 投資主利益の最大化に資するよう、市場環境の変化に対応した機動的な投資行動を可能とするため、資産運用の対象となる資産の種類及び範囲について変更を行います。これに伴い、商号の変更も行います。
- (6) その他、条文の新設、削除に伴い条数の変更を行うとともに、字句の修正、表現統一及び定義の明確化を行うものです。

2. 変更の内容

現行の規約の一部を、次のとおり変更しようとするものであります。

(下線部は変更部分を示します。)

現 行 規 約	変 更 案
<p>プロスペクト・<u>レジデンシャル</u>投資法人規約</p> <p style="text-align: center;">第1章 総 則</p> <p>第1条 (商号) 本投資法人は、<u>プロスペクト・レジデンシャル</u>投資法人と称し、英文ではProspect <u>Residential</u> Investment Corporationと表示する。</p> <p>第2条 (目的) 本投資法人は、「<u>投資信託及び投資法人に関する法律</u>」(昭和26年法律第198号、<u>その後の改正を含む。</u>以下「投信法」という。)に基づき、資産を主として特定資産(投信法第2条第1項に掲げるものをいう。以下同じ。)に対する投資として運用することを目的とする。</p> <p style="text-align: center;">第2章 投資口</p> <p>第5条 (投資主の請求による投資口の払戻し) 本投資法人は、<u>投資主(証券保管振替制度に関する実質投資主(以下「実質投資主」という。))を含む。以下同じ。)</u>の請求による投資口の払戻しを行わない<u>ものとする。</u></p> <p>第6条 (発行可能投資口総口数)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (記載省略) 2. 本投資法人が発行する投資口の<u>払込金額</u>の総額のうち、国内において募集される投資口の<u>払込金額</u>の占める割合は、100分の50を超えるものとする。 	<p>プロスペクト・<u>リート</u>投資法人規約</p> <p style="text-align: center;">第1章 総 則</p> <p>第1条 (商号) 本投資法人は、<u>プロスペクト・リート</u>投資法人と称し、英文ではProspect <u>Reit</u> Investment Corporationと表示する。</p> <p>第2条 (目的) 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」という。)に基づき、資産を主として特定資産(投信法に掲げるものをいう。以下同じ。)に対する投資として運用することを目的とする。</p> <p style="text-align: center;">第2章 投資口</p> <p>第5条 (投資主の請求による投資口の払戻し) 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。</p> <p>第6条 (発行可能投資口総口数)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (現行のとおり) 2. 本投資法人が発行する投資口の<u>発行価額</u>の総額のうち、国内において募集される投資口の<u>発行価額</u>の占める割合は、100分の50を超えるものとする。

現 行 規 約	変 更 案
<p>3. 本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができるものとする。募集投資口1口当たりの発行金額は、本投資法人の保有する資産（以下「運用資産」という。）の内容に照らし公正な金額として役員会で承認を得た金額とする。</p> <p>第7条（投資口の取扱規則） 本投資法人が<u>発行する投資証券の種類、投資主名簿（実質投資主名簿を含む。以下同じ。）</u>への記載又は記録、<u>投資証券の再発行その他</u>の<u>手続並びにその手数料</u>については、法令又は本規約のほか、役員会の定める投資口取扱規則による。</p> <p style="text-align: center;">第3章 投資主総会</p> <p>第10条（議長） 投資主総会の議長は、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれにあたる。但し、議長たる執行役員に事故がある場合は、役員会において予め定めた順序に従い、<u>ほかの</u>執行役員又は監督役員の1名がこれに代わるものとする。</p> <p>第11条（決議）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (記載省略) 2. 投資主は、本投資法人の議決権を有する<u>ほかの</u>投資主1名を代理人としてその議決権を行使することができる。 	<p>3. 本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができる。募集投資口<u>（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいう。）</u>1口と引換えに払い込む金額は、本投資法人の保有する資産（以下「運用資産」という。）の内容に照らし公正な金額として役員会で承認を得た金額とする。</p> <p>第7条（投資口の取扱規則） 本投資法人の<u>投資主名簿への記載又は記録、その他投資口に関する手続並びにその手数料</u>については、法令又は本規約のほか、役員会の定める投資口取扱規則による。</p> <p style="text-align: center;">第3章 投資主総会</p> <p>第10条（議長） 投資主総会の議長は、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれにあたる。但し、議長たる執行役員に事故がある場合は、役員会において予め定めた順序に従い、<u>他の</u>執行役員又は監督役員の1名がこれに代わる。</p> <p>第11条（決議）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (現行のとおり) 2. 投資主は、本投資法人の議決権を有する<u>他の</u>投資主1名を代理人としてその議決権を行使することができる。

現 行 規 約	変 更 案
<p>3. (記載省略)</p> <p>第13条 (電磁的方法による議決権の行使)</p> <p>1. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行う。</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>第14条 (みなし賛成)</p> <p>1. (記載省略)</p> <p>2. 前項の規定の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。</p> <p>第15条 (基準日等)</p> <p>1. <u>決算期 (第35条において定義する。以下同じ。) から3か月以内の日を会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、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とする。</u></p> <p>2. <u>前項の他、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告し、一定の日(以下「基準日」という。)における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき者としてすることができる。</u></p>	<p>3. (現行のとおり)</p> <p>第13条 (電磁的方法による議決権の行使)</p> <p>1. <u>本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができる。</u>電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行う。</p> <p>2. (現行のとおり)</p> <p>第14条 (みなし賛成)</p> <p>1. (現行のとおり)</p> <p>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。</p> <p>第15条 (基準日等) (削除)</p> <p><u>投資主総会において権利を行使することのできる投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従い予め公告して定め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。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第16条（投資主総会議事録）</p> <p>1. （記載省略）</p> <p>2. <u>執行役員は、第1項で定める議事録を本投資法人の本店に10年間備置くものとする。</u></p> <p>第4章 執行役員及び監督役員</p> <p>第19条（執行役員及び監督役員の報酬の支払いに関する基準）</p> <p>本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払時期は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 執行役員の報酬は、1人当たり月額80万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払う。</p> <p>(2) 監督役員の報酬は、1人当たり月額30万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払う。</p> <p>第20条（執行役員及び監督役員の投資法人に対する損害賠償責任の免除）</p> <p><u>本投資法人は、投信法第115条の6第1項に定める執行役員又は監督役員の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができる。</u></p>	<p>第16条（投資主総会議事録）</p> <p>1. （現行のとおり）</p> <p>2. <u>前項で定める議事録は、本投資法人の本店に投資主総会の日から10年間備置く。</u></p> <p>第4章 執行役員及び監督役員</p> <p>第19条（執行役員及び監督役員の報酬の支払いに関する基準）</p> <p>本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払時期は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 執行役員の報酬は、1人当たり月額100万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払う。</p> <p>(2) 監督役員の報酬は、1人当たり月額50万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払う。</p> <p>第20条（執行役員及び監督役員の投資法人に対する損害賠償責任の免除）</p> <p><u>本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって、執行役員又は監督役員の責任を法令の限度において免除することができる。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;">第5章 役員会</p> <p>第21条（役員会）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (記載省略) 2. (記載省略) 3. 役員会の招集通知は、<u>会</u>日の3日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、発するものとする。但し、執行役員及び監督役員の全員の同意を得て、招集期間を短縮し又は招集手続を省略することができる。 4. 役員会招集権を有しない執行役員は、<u>投信法第113条第2項</u>の規定に従い、<u>監督役員は、投信法第113条第3項の規定に従い、役員会の招集を請求することができる。</u> <p>第22条（決議等）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、<u>その構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行う。</u> 2. (記載省略) 3. <u>執行役員は、第2項に基づき作成される議事録を本投資法人の本店に10年間備置くものとする。</u> <p style="text-align: center;">第6章 会計監査人</p> <p>第24条（会計監査人の選任） 会計監査人は、<u>投資主総会において選任する。</u></p>	<p style="text-align: center;">第5章 役員会</p> <p>第21条（役員会）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (現行のとおり) 2. (現行のとおり) 3. 役員会の招集通知は、<u>役員会</u>の日の3日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、発するものとする。但し、執行役員及び監督役員の全員の同意を得て、招集期間を短縮し又は招集手続を省略することができる。 4. <u>役員会招集権を有しない執行役員及び監督役員は、投信法の規定に従い、役員会の招集を請求することができる。</u> <p>第22条（決議等）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、<u>議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行う。</u> 2. (現行のとおり) 3. <u>前項に基づき作成される議事録は、役員会の日から本投資法人の本店に10年間備置く。</u> <p style="text-align: center;">第6章 会計監査人</p> <p>第24条（会計監査人の選任） 会計監査人は、<u>投資主総会の決議によって選任する。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第26条（会計監査人の報酬の支払いに関する基準） 会計監査人の報酬額は、1 営業期間1,500万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該営業期間の決算期（以下に定義される。）から3ヵ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（会計監査人の損害賠償責任の免除） 本投資法人は、<u>投信法第115条の6第1項に定める会計監査人の責任について、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができる。</u></p>	<p>第26条（会計監査人の報酬の支払いに関する基準） 会計監査人の報酬額は、1 営業期間1,500万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該営業期間の決算期（<u>本規約第35条に定義される。</u>）から3ヵ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（会計監査人の損害賠償責任の免除） 本投資法人は、<u>投信法の規定に従い、役員会の決議をもって、会計監査人の責任を法令の限度において免除することができる。</u></p>
<p style="text-align: center;">第7章 資産運用の対象及び方針</p>	<p style="text-align: center;">第7章 資産運用の対象及び方針</p>
<p>第28条（資産運用の基本方針） 本投資法人は、中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指し、運用資産の運用を行う<u>ものとする。</u></p>	<p>第28条（資産運用の基本方針） 本投資法人は、中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指し、運用資産の運用を行う。</p>
<p>第29条（投資態度）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. （記載省略） 2. 本投資法人は、<u>全部又は一部が住居の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産</u>に対して投資する。 	<p>第29条（投資態度）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. （現行のとおり） 2. 本投資法人は、<u>主たる用途を住宅、オフィス又は商業施設とする不動産及びそれを裏付けとする不動産関連資産</u>に対して投資することを原則とする。<u>但し、上記以外を主たる用途とする不動産及びそれを裏付けとする不動産関連資産についても投資することができる。</u>

現 行 規 約	変 更 案
<p>3. 投資対象地域は、東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいうものとする。）及び政令指定都市、県庁所在地及びそれに準ずる都市並びにそれらの通勤圏とする。</p> <p>4. 本投資法人は、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向等の急激な変化等予期し得ない事由が発生し、投資主の利益を毀損する恐れが生じた場合は、前各項の定めにかかわらず、投資主の利益を守るために必要な措置を講ずることができる<u>ものとする。</u></p> <p>5. <u>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。</u></p> <p>① 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、<u>地上権若しくは地役権</u>又は不動産、土地の賃借権、<u>地上権若しくは地役権</u>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>3. 投資対象地域は、<u>国内に限定し、</u>東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいう。）及び政令指定都市、県庁所在地及びそれに準ずる都市並びにそれらの通勤圏、<u>その他一般的に人口及び世帯数が多い地域</u>とする。</p> <p>4. 本投資法人は、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向等の急激な変化等予期し得ない事由が発生し、投資主の利益を毀損する恐れが生じた場合は、前各項の定めにかかわらず、投資主の利益を守るために必要な措置を講ずることができる。</p> <p>5. <u>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、地上権又は不動産、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以上とするよう資産運用を行う。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>② <u>資産の総額のうち</u>に占める<u>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。以下「租税特別措置法」という。）第67条の15第9項に規定する不動産等の価額の割合として財務省令で定める割合を100分の75以上とする。</u></p> <p>第30条（資産運用の対象とする特定資産の種類、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 （記載省略）</p> <p>② （記載省略）</p> <p>③ 地役権</p> <p>④ <u>不動産、土地の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括契約を含むが、有価証券に該当するものを除く。）</u></p> <p>⑤ <u>信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役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（有価証券に該当するものを除く。）</u></p> <p>⑥ 当事者の一方が相手方の行う(1)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かかる出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」という。）</p>	<p>(削除)</p> <p>第30条（資産運用の対象とする特定資産の種類、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 （現行のとおり）</p> <p>② （現行のとおり）</p> <p>(削除)</p> <p>③ <u>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併せて信託する包括契約を含む。）</u></p> <p>④ <u>信託財産を主として不動産、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</u></p> <p>⑤ 当事者の一方が相手方の行う(1)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かかる出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」という。）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>⑦ 信託財産を主として不動産に関する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（<u>有価証券に該当するものを除く。</u>）</p> <p>(3) 裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの（以下併せて「不動産対応証券」と総称する。）</p> <p>① 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（<u>平成10年法律第105号、その後の改正を含む。</u>）以下「<u>資産流動化法</u>」という。）<u>第2条第9項に定める優先出資証券</u>をいう。）</p> <p>② 受益証券（<u>投信法第2条第12項に定める受益証券</u>をいう。）</p> <p>③ 投資証券（<u>投信法第2条第22項に定める投資証券</u>をいう。）</p> <p>④ 特定目的信託の受益証券（<u>資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券</u>（上記(2)④、⑤又は⑦に掲げる資産に該当するものを除く。））</p> <p>2. 本投資法人は、前項に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資する。</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>① (記載省略)</p>	<p>⑥ 信託財産を主として不動産に関する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</p> <p>(3) 裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの（<u>権利を表示する証券が発行されていない場合を含み、以下併せて「不動産対応証券」と総称する。</u>）</p> <p>① 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（以下「<u>資産流動化法</u>」という。）に定めるものをいう。）</p> <p>② 受益証券（<u>投信法に定めるものをいう。</u>）</p> <p>③ 投資証券（<u>投信法に定めるものをいう。</u>）</p> <p>④ 特定目的信託の受益証券（<u>資産流動化法に定めるもの</u>（上記(2)③、④又は⑥に掲げる資産に該当するものを除く。）をいう。）</p> <p>2. 本投資法人は、前項に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産（<u>権利を表示する証券が発行されていない場合を含む。</u>）に投資する。</p> <p>(1) (現行のとおり)</p> <p>① (現行のとおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>② <u>国債証券（証券取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含む。以下「証券取引法」という。）第2条第1項第1号で定めるものをいう。）</u></p>	<p>(削除)</p>
<p>③ <u>地方債証券（証券取引法第2条第1項第2号で定めるものをいう。）</u></p>	<p>(削除)</p>
<p>④ <u>特別の法律により法人の発行する債券（証券取引法第2条第1項第3号で定めるものをいう。）</u></p>	<p>(削除)</p>
<p>⑤ 株券</p>	<p>(削除)</p>
<p>⑥ 譲渡性預金</p>	<p>② 譲渡性預金</p>
<p>⑦ <u>コマーシャル・ペーパー（証券取引法第2条第1項第8号に定めるものをいう。）</u></p>	<p>(削除)</p>
<p>⑧ <u>資産流動化法に規定する特定社債券</u></p>	<p>(削除)</p>
<p>⑨ <u>金銭債権（投信法施行令第3条第11号に定めるものをいう。）</u></p>	<p>③ <u>金銭債権（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。）に定めるものをいう。）</u></p>
<p>⑩ <u>信託財産を主として本号①乃至⑨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（有価証券に該当するものを除く。）</u> (新設)</p>	<p>(削除)</p> <p>④ <u>有価証券（投信法に定めるものをいい、本条の他の規定で明記されるものを除く。以下同じ。）</u></p>
<p>(2) <u>金融デリバティブ取引に関する権利（投信法施行令第3条第14号に定めるものをいう。）</u></p>	<p>(2) <u>デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいう。）</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>3. (記載省略)</p> <p>(1) 商標法 <u>(昭和34年法律第127号、その後の改正を含む。)</u> に基づく商標権等 (商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいう。)</p> <p>(2) 温泉法 <u>(昭和23年法律第125号、その後の改正を含む。)</u> に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備</p> <p>(3) 民法 <u>(明治29年法律第89号。以下「民法」という。)</u> 上の動産等 (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、又は、不動産、不動産の賃借権、<u>地上権</u>若しくは<u>地役権</u>の取得に付随して取得する物件等をいう。)</p> <p>(4) 民法上の組合 (不動産、不動産の賃借権、<u>地上権</u>若しくは<u>地役権</u>を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理を目的としたもの、又は、不動産、不動産の賃借権、<u>地上権</u>若しくは<u>地役権</u>の取得に付随するもの (区分所有者の団体を含む。)) をいう。) の出資持分</p> <p>(5) <u>東京証券取引所が定める「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に定める「不動産関連資産」</u> (新設) (新設) (新設)</p>	<p>3. (現行のとおり)</p> <p>(1) 商標法に基づく商標権等 (商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいう。)</p> <p>(2) 温泉法に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備</p> <p>(3) 民法上の動産等 (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、又は、不動産、不動産の賃借権若しくは<u>地上権</u>の取得に付随して取得する物件等をいう。)</p> <p>(4) 民法上の組合 (不動産、不動産の賃借権若しくは<u>地上権</u>を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理を目的としたもの、又は、不動産、不動産の賃借権若しくは<u>地上権</u>の取得に付随するもの (区分所有者の団体を含む。)) をいう。) の出資持分 (削除)</p> <p>(5) <u>著作権法に基づく著作権等</u></p> <p>(6) <u>上記(1)乃至(5)を信託する信託の受益権</u></p> <p>(7) <u>その他不動産関連資産への投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第31条（投資制限）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 前条第2項第(1)号に掲げる有価証券及び金銭債権等は、積極的に投資を行うものではなく、安全性及び換金性又は前条第1項に掲げる特定資産との関連性を勘案した運用を図るものとする。 2. 前条第2項第(2)号に掲げる金融デリバティブ取引に関する権利は、本投資法人にかかる負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとする。 <p>第32条（組入資産の貸付けの目的及び範囲）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、原則として運用資産に属する全ての不動産（本投資法人が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含む。）について、賃貸（駐車場、看板等の設置等を含む。）する<u>ものとする。</u> 2. （記載省略） 3. （記載省略） （新設） <p>第33条（資産評価の原則）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人は、運用資産の評価に当たっては、投資主のために慎重かつ忠実にかかる業務を行う<u>ものとする。</u> 2. 本投資法人は、運用資産の評価に当たって、評価の信頼性の確保に努める<u>ものとする。</u> 3. （記載省略） 	<p>第31条（投資制限）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 前条第2項第<u>1</u>号に掲げる有価証券及び金銭債権等は、積極的に投資を行うものではなく、安全性及び換金性又は前条第1項に掲げる特定資産との関連性を勘案した運用を図るものとする。 2. 前条第2項第<u>2</u>号に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人にかかる負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとする。 <p>第32条（組入資産の貸付けの目的及び範囲）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、原則として運用資産に属する全ての不動産（本投資法人が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含む。）について、賃貸（駐車場、看板等の設置等を含む。）する。 2. （現行のとおり） 3. （現行のとおり） 4. <u>本投資法人は、資産運用の一環として、不動産を賃借した上で、当該不動産を転貸することがある。</u> <p>第33条（資産評価の原則）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人は、運用資産の評価に当たっては、投資主のために慎重かつ忠実にかかる業務を行う。 2. 本投資法人は、運用資産の評価に当たって、評価の信頼性の確保に努める。 3. （現行のとおり）

現 行 規 約	変 更 案
<p>第34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。）、社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」という。）制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>基準</u>に従い、次のとおり運用資産の種類毎に定める。</p> <p>(1) 不動産、不動産の賃借権、<u>地上権及び地役権</u>（第30条第1項第1号、第2号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により評価する。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り算定する。但し、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、他の算定方法に変更することができる<u>ものとする</u>。</p>	<p>第34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及び<u>基準</u>は、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。）、社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」という。）制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則（以下「<u>投信協会規則等</u>」という。）及び一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>慣行</u>に従い、次のとおり運用資産の種類毎に定める。</p> <p>(1) 不動産、不動産の賃借権及び<u>地上権</u>（第30条第1項第1号、第2号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により評価する。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り算定する。但し、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、他の算定方法に変更することができる。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(2) <u>不動産、土地の賃借権、地上権又は地役権</u>を信託する信託の受益権（第30条第1項第2号④に定めるもの）</p> <p>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、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>基準</u>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により評価する。</p> <p>(3) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、<u>地上権又は地役権</u>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30条第1項第2号⑤に定めるもの）</p> <p>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、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>基準</u>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により評価する。</p>	<p>(2) 不動産、<u>不動産の賃借権又は地上権</u>を信託する信託の受益権（第30条第1項第2号③に定めるもの）</p> <p>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、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>慣行</u>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により評価する。</p> <p>(3) 信託財産を主として不動産、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30条第1項第2号④に定めるもの）</p> <p>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、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>慣行</u>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により評価する。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(4) 不動産に関する匿名組合出資持分（第30条第1項第2号⑥に定めるもの） 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、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>基準</u>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により評価する。</p> <p>(5) 不動産に関する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30条第1項第2号⑦に定めるもの） 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により評価する。</p>	<p>(4) 不動産に関する匿名組合出資持分（第30条第1項第2号⑤に定めるもの） 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、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>慣行</u>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により評価する。</p> <p>(5) 不動産に関する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30条第1項第2号⑥に定めるもの） 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により評価する。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(6) 有価証券（第30条第1項第3号、第2項第1号②乃至⑤、⑦又は⑧に定めるもの）</p> <p>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（取引所における取引価格、<u>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。</u>）により評価する。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により評価する。また、付すべき市場価格又は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<u>ものとする</u>。市場価格及び合理的に算定された価格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<u>ものとする</u>。</p> <p>(7) 金銭債権（第30条第2項第1号⑨に定めるもの）</p> <p>取得価額から、貸倒引当金を控除した価格により評価する。但し、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により評価する。</p>	<p>(6) 有価証券（第30条第1項第3号、第2項第1号④に定めるもの）</p> <p>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（取引所における取引価格、<u>認可金融商品取引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。</u>）により評価する。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により評価する。また、付すべき市場価格又は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。市場価格及び合理的に算定された<u>価額</u>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。</p> <p>(7) 金銭債権（第30条第2項第1号③に定めるもの）</p> <p>取得価額から、貸倒引当金を控除した価格により評価する。但し、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により評価する。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p><u>(8) 金銭の信託の受益権（第30条第2項第1号⑩に定めるもの）</u> <u>信託財産の構成資産が(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、それらの合計額により評価する。</u></p> <p><u>(9) 金融デリバティブ取引に関する権利（第30条第2項第2号に定めるもの）</u></p> <p>① （記載省略）</p> <p>② 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 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、<u>時価評価に当たっては、最善の見積り額を使用するものとするが、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価する。</u></p> <p>③ 一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>基準</u>によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとする。</p> <p><u>(10) その他</u> 上記に定めがない場合には、投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる<u>会計基準</u>により付されるべき評価額により評価する。</p>	<p style="text-align: center;">(削除)</p> <p><u>(8) デリバティブ取引に係る権利（第30条第2項第2号に定めるもの）</u></p> <p>① （現行のとおり）</p> <p>② 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 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と認められる場合には、取得価額により評価する。</p> <p>③ 一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>慣行</u>によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとする。<u>但し、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、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><u>(9) その他</u> 上記に定めがない場合には、<u>投信法、投資信託協会</u>の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる<u>企業会計の慣行</u>により付されるべき評価額により評価する。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>2. 資産運用報告等に価格を記載する目的で、次の各号に掲げる投資対象資産について、前項と異なる方法で評価する場合には、それぞれ当該各号に掲げる方法により評価する<u>ものとする</u>。</p> <p>(1) 不動産、不動産の賃借権、<u>地上権又は地役権</u> 原則として、不動産鑑定士による鑑定評価又は調査報告に基づく評価額</p> <p>(2) 不動産、地上権、<u>土地の賃借権又は地役権</u>を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分 信託財産又は匿名組合の構成資産が(1)に掲げる資産の場合は前号に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>基準</u>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>第36条 (金銭の分配の方針)</p> <p>1. 分配方針 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<u>ものとする</u>。</p>	<p>2. 資産運用報告等に価格を記載する目的で、次の各号に掲げる投資対象資産について、前項と異なる方法で評価する場合には、それぞれ当該各号に掲げる方法により評価する。</p> <p>(1) 不動産、不動産の賃借権<u>又は地上権</u> 原則として、不動産鑑定士による鑑定評価又は調査報告に基づく評価額</p> <p>(2) 不動産、地上権<u>又は不動産の賃借権</u>を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分 信託財産又は匿名組合の構成資産が(1)に掲げる資産の場合は前号に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>慣行</u>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>第36条 (金銭の分配の方針)</p> <p>1. 分配方針 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。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(1) 投資主に分配する金銭の総額のうち、<u>利益</u>（投信法第136条に規定される、本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額等の合計額を控除して算出した金額をいう。以下同じ。）の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>基準</u>に従って計算される<u>ものとする</u>。</p> <p>(2) 分配金額は、租税特別措置法第67条の15第1項（以下「投資法人にかかる課税の特例規定」という。）に規定される本投資法人の<u>配当可能所得の金額</u>（以下「配当可能所得金額」という。）の100分の90に相当する金額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。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金等を積み立てることができる。</p> <p><u>(3) 利益の金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとする。</u></p> <p>(4) (記載省略)</p> <p>(5) (記載省略)</p> <p>2. 分配金の<u>時効</u>等 (記載省略)</p>	<p>(1) 投資主に分配する金銭の総額のうち、<u>分配可能金額</u>（投信法に「<u>利益</u>」として規定される、本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額等の合計額を控除して算出した金額をいう。以下同じ。）は、一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>慣行</u>に従って計算される。</p> <p>(2) 分配金額は、租税特別措置法第67条の15第1項（以下「投資法人にかかる課税の特例規定」という。）に規定される本投資法人の<u>配当可能所得の金額</u>（<u>法令改正により当該規定に変更があった場合には変更後の規定による金額とし、以下「配当可能所得金額」という。</u>）の100分の90に相当する金額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。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金等を積み立てることができる。</p> <p>(削除)</p> <p>(3) (現行のとおり)</p> <p>(4) (現行のとおり)</p> <p>2. 分配金の<u>除斥期間</u>等 (現行のとおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第37条（借入金及び投資法人債発行の限度額等）</p> <p>1. 本投資法人は、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、修繕費若しくは分配金の支払い、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。なお、資金を借入れる場合は、<u>証券取引法第2条第3項第1号</u>に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものとする。</p> <p>2. （記載省略）</p> <p>3. （記載省略）</p>	<p>第37条（借入金及び投資法人債発行の限度額等）</p> <p>1. 本投資法人は、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、修繕費若しくは分配金の支払い、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（<u>短期法人債を含む。以下同じ。</u>）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。なお、資金を借入れる場合は<u>金融商品取引法</u>に規定する適格機関投資家（<u>但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限る。</u>）からの借入れに限る。</p> <p>2. （現行のとおり）</p> <p>3. （現行のとおり）</p>
<p>第38条（<u>投資信託委託業者</u>に対する資産運用報酬の支払いに関する基準）</p> <p>本投資法人が運用資産の運用を委託する<u>投資信託委託業者</u>（以下「資産運用会社」という。）に支払う報酬の計算方法及び支払いの時期は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 運用報酬1 （記載省略）</p> <p>運用報酬1は、本投資法人が当該特定資産を取得した日が属する月の<u>翌月末日までに支払うものとする。</u></p>	<p>第38条（<u>資産運用会社</u>に対する資産運用報酬の支払いに関する基準）</p> <p>本投資法人が運用資産の運用を委託する<u>資産運用会社</u>（以下「資産運用会社」という。）に支払う報酬の計算方法及び支払いの時期は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 運用報酬1 （現行のとおり）</p> <p>運用報酬1は、本投資法人が当該特定資産を取得した日が属する月の翌月末日までに支払う。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(2) 運用報酬 2 各決算期に本投資法人が保有する不動産等の特定資産の取得額の総額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。）に年率0.5%（1年を365日とする日割計算による。）を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額を運用報酬 2 とする。なお、本号において各不動産等の「取得額」とは、当該決算期にかかる営業期間中に本投資法人が取得した不動産等については、取得時の当該不動産等にかかる鑑定評価額を、それ以外の不動産等については、直前の決算期を調査の時点として鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査等による価格を意味する。 運用報酬 2 は、各決算期が属する月の翌月末日までに支払う<u>ものとする</u>。</p> <p>(3) 運用報酬 3 本投資法人の営業期間毎に算定される運用報酬 3 控除前の処分可能金額に3.0%を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額（1円未満は切り捨てる。）を運用報酬 3 とする。なお、「処分可能金額」とは、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される税引前当期純利益の金額（繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額）を意味する。</p>	<p>(2) 運用報酬 2 各決算期に本投資法人が保有する不動産等の特定資産の取得額の総額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。）に年率0.5%（1年を365日とする日割計算による。）を上限として、<u>本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額を運用報酬 2 とする</u>。なお、本号において各不動産等の「取得額」とは、当該決算期にかかる営業期間中に本投資法人が取得した不動産等については、取得時の当該不動産等にかかる鑑定評価額を、それ以外の不動産等については、直前の決算期を調査の時点として鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査等による価格を意味する。 運用報酬 2 は、各決算期が属する月の翌月末日までに支払う。</p> <p>(3) 運用報酬 3 本投資法人の営業期間毎に算定される運用報酬 3 控除前の処分可能金額に3.0%を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額（1円未満は切り捨てる。）を運用報酬 3 とする。なお、「処分可能金額」とは、一般に公正妥当と認められる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の金額（繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額）を意味する。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>運用報酬3は、当該営業期間に係る計算書類の承認後1ヶ月以内に支払うものとする。</p> <p>(4) 運用報酬4 各営業期間にかかる運用報酬4は、下記の計算式により算出される運用報酬4基準額に20%を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額（1円未満は切り捨てる。）とする。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>(各営業期間にかかる運用報酬4基準額) = B × E × F</p> <p>A = (当該営業期間にかかる決算期の東京証券取引所における本投資法人の投資証券の終値)</p> <p>B = (当該営業期間の初日の東京証券取引所における本投資法人の投資証券の終値)</p> <p>C = (当該営業期間にかかる決算期における東証REIT指数)</p> <p>D = (当該営業期間の初日における東証REIT指数)</p> <p>E = (当該営業期間の初日における本投資法人の発行済投資口総数)</p> $F = \frac{A \times B}{B} \times \frac{C \times D}{D}$ <p>但し、(イ) B × E × 0.005を各営業期間にかかる運用報酬4の上限額とし、(ロ) 第1回営業期間及びF ≤ 0となる営業期間については、運用報酬4は発生しないものとする。</p>	<p>運用報酬3は、当該営業期間に係る計算書類の承認後1ヶ月以内に支払う。</p> <p>(4) 運用報酬4 本投資法人が不動産等の特定資産を譲渡した場合において、その譲渡価額（但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除く。）に1.0%を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額を運用報酬4とする。</p> <p>運用報酬4は、本投資法人が当該特定資産の譲渡日が属する月の翌月末日までに支払う。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p><u>なお、「東証REIT指数」とは、当該日において東京証券取引所が公表した最終の東証REIT指数を意味する。</u></p> <p><u>また、本投資法人の投資証券の終値又は東証REIT指数が当該日において公表されない場合は、当該日の直前に公表された終値又は東証REIT指数を、それぞれ当該日の終値又は東証REIT指数とみなす。</u></p> <p><u>運用報酬4は、各決算期が属する月の翌月末日までに支払うものとする。</u></p> <p>第40条（諸費用の負担）</p> <p>1. 本投資法人は、運用資産に関する租税及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに資産運用会社が立替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合は、かかる遅延利息又は損害金を負担する。</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) (記載省略)</p> <p>(3) <u>目論見書及び証券取引法第13条第5項に定める有価証券の募集又は売出しのための資料の作成及び交付にかかる費用</u></p> <p>(4) 法令に定める<u>財務諸表、運用報告書等の作成、印刷及び交付にかかる費用</u>（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含む。）</p>	<p>第40条（諸費用の負担）</p> <p>1. 本投資法人は、運用資産に関する租税、<u>本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに当該資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が立替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合は、かかる遅延利息又は損害金を負担する。</u></p> <p>2. (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>(3) 目論見書の作成及び交付にかかる費用</p> <p>(4) 法令に定める<u>計算書類、資産運用報告、金銭の分配にかかる計算書及びこれらの附属明細書並びに営業報告書の作成、印刷及び交付にかかる費用</u>（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含む。）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(5) (記載省略)</p> <p>(6) 専門家等に対する報酬又は費用 (法律顧問、鑑定評価、<u>資産精査、及び司法書士等を含む。</u>)</p> <p>(7) 執行役員、監督役員にかかる実費、<u>保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用</u></p> <p>(8) (記載省略)</p> <p>(9) (記載省略)</p> <p>(10) (記載省略)</p> <p>(11) (記載省略)</p>	<p>(5) (現行のとおり)</p> <p>(6) 専門家等に対する報酬又は費用 (法律顧問、<u>会計監査人、税務顧問及び司法書士に対する報酬、鑑定評価並びに資産精査等を含む。</u>)</p> <p>(7) 執行役員、監督役員にかかる実費、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用</p> <p>(8) (現行のとおり)</p> <p>(9) (現行のとおり)</p> <p>(10) (現行のとおり)</p> <p>(11) (現行のとおり)</p>
<p>第8章 業務及び事務の委託</p> <p>第42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. 本投資法人は、<u>投信法第198条及び第208条に基づき、資産の運用にかかる業務を投資信託委託業者に、また、資産の保管にかかる業務を資産保管会社に委託する。</u></p> <p>2. 本投資法人は、資産の運用及び保管にかかる業務以外にかかる事務であって投信法第117条に定める事務<u>(以下「一般事務」という。)</u>については、第三者に委託する。</p>	<p>第8章 業務及び事務の委託</p> <p>第42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. 本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用にかかる業務を<u>資産運用会社</u>に、また、資産の保管にかかる業務を資産保管会社に委託する。</p> <p>2. 本投資法人は、資産の運用及び保管にかかる業務以外にかかる事務であって投信法に定める事務については、第三者に委託する。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>3. <u>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を引き受ける者の募集に関する事務、発行する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、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かかる事務（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169条第2項第4号及び第5号に定める各事務のことをいう。）は、募集の都度、適宜、一般事務受託会社を役員会で定め、一般事務委託契約を締結することとする。</u></p>	<p>(削除)</p>

第2号議案 執行役員1名選任の件

執行役員西吉健夫は、平成21年4月22日をもって任期満了となります。つきましては、執行役員1名の選任をお願いするものであります。

なお、執行役員選任に関する本議案は、平成21年3月13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議案であります。

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
西吉健夫 (昭和34年4月20日)	昭和63年4月 最高裁判所司法研修所入所 平成2年4月 弁護士登録(第二東京弁護士会) 猿山・藤巻法律事務所入所 平成16年6月 猿山・西吉・佐々木法律事務所開設(現職) 平成19年4月 プロスペクト・レジデンシャル投資法人執行役員(現職)

- ・上記執行役員候補者は、当投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・上記執行役員候補者と当投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

第3号議案 補欠執行役員1名選任の件

新たに、補欠執行役員1名の選任をお願いするものであります。

なお、補欠執行役員選任に関する本議案は、平成21年3月13日開催の役員会において、執行役員及び監督役員全員の同意によって提出された議案であります。

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
眞 木 剛 (昭和24年5月5日)	昭和48年4月 安田生命保険相互会社（現 明治安田生命保険相互会社 以下同）入社
	昭和63年4月 ペインウェーバー証券会社 出向
	平成3年4月 安田生命保険相互会社 国際投資部国際金融課長
	平成9年4月 同社 市場金融部 次長
	平成11年4月 同社 年金統括部 次長
	平成12年4月 同社 年金運用部 部長
	平成13年7月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント取締役財務部長（明治安田生命保険相互会社より出向）
	平成18年4月 明治安田生命保険相互会社退社に伴い、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント取締役財務部長退任・退職
	平成18年5月 プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社 顧問
平成18年6月 同社 代表取締役社長（現職）	

- ・上記補欠執行役員候補者は、当投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・上記補欠執行役員候補者は、当投資法人が資産運用委託契約を締結しているプロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社の代表取締役であります。

第4号議案 監督役員2名選任の件

監督役員野村周央及び千葉和彦は、平成21年4月22日をもって任期満了となります。つきましては、監督役員2名の選任をお願いするものであります。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
1	野村 周央 (昭和41年9月3日)	平成4年4月 総務庁入庁 平成15年4月 最高裁判所司法研修所入所 平成16年10月 弁護士登録(第一東京弁護士会) 堀裕法律事務所(現堀総合法律事務所)入所 (現職) 平成17年4月 プロスペクト・レジデンシャル投資法人監督役員(現職)
2	千葉 和彦 (昭和34年1月28日)	昭和57年10月 アーサーアンダーセン公認会計士共同事務所 (現あずさ監査法人)入所 昭和63年8月 公認会計士登録 平成12年5月 朝日監査法人(現あずさ監査法人)代表社員 平成16年4月 APアウトソーシング株式会社代表取締役 (現職) 平成16年6月 税理士登録 平成17年4月 プロスペクト・レジデンシャル投資法人監督役員(現職)

- ・上記監督役員候補者は、当投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・上記監督役員候補者と当投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

第5号議案 会計監査人選任の件

1 議案の要領及び提案の理由

新日本有限責任監査法人は、本投資主総会の終結のときをもって任期満了に伴い退任いたします。つきましては、会計監査人の選任をお願いしたいと存じます。

本議案は、太陽ASG有限責任監査法人を会計監査人とすることにより、迅速かつ効率的な会計監査を実施することを目的としております。

本議案において、会計監査人の任期は、規約第25条第1項の定めにより、就任する本投資主総会の終結のときより1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結のときまでとします。

2 会計監査人候補者は次のとおりであります。

名 称	太陽ASG有限責任監査法人	
主たる事務所の所在場所	東京都港区赤坂8-5-26 赤坂DSビル西館	
沿 革	昭和46年9月 昭和60年9月 平成3年4月 平成6年10月 平成11年4月 平成13年7月 平成18年1月 平成20年7月	太陽監査法人設立 元監査法人設立 アクタス監査法人設立 グラント・ソントン インターナショナル 加盟 元監査法人とアクタス監査法人が合併し アクタス元監査法人となる エーエスジー監査法人に社名変更 (平成15年2月よりASG監査法人) 太陽監査法人とASG監査法人が合併し 太陽ASG監査法人となる 有限責任組織形態に移行 太陽ASG有限責任監査法人となる

参考情報

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題があるときは、当該議案のいずれにも、投信法第93条第1項及び当投資法人規約第14条に定める「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いたしておりません。

以 上

投資主総会会場ご案内図

【会 場】 東京都中央区八重洲一丁目3番7号
八重洲ファーストフィナンシャルビル 3階
ベルサール八重洲 Room 1 + 2 + 3



◎東京メトロ東西線・銀座線、都営浅草線「日本橋」駅 A7出口直結

◎JR線 八重洲北口徒歩3分

※当日は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
くださいますようお願い申し上げます。