

(証券コード 8986)

2020年1月22日

投資主各位

東京都港区南青山四丁目17番33号

日本賃貸住宅投資法人

執行役員 正田 郁夫

第13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13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、議決権行使書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら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、投資主総会の日時の直前営業時間の終了時である2020年2月12日（水曜日）午後5時10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、現行規約第24条におきまして「みなし賛成」に関する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、出席した投資主様の議決権の数に算入され、かつ、賛成され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。**

敬 具

(本投資法人現行規約抜粋)

第24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。

記

1. 日 時 2020年2月13日(木曜日) 午前10時
2. 場 所 東京都千代田区丸の内一丁目9番1号
グラントウキョウノースタワー 18階
(末尾の会場ご案内図をご参照ください。なお、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。)

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2名選任の件
- 第3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、修正事項を本投資法人のホームページ(<https://www.jrhi.co.jp/>)に掲載いたしますので、ご了承ください。
- ◎当日は本投資法人の資産運用会社による「運用状況報告会」は行いませんので、ご留意くださいますようお願い申し上げます。

投資主総会参考書類

議案及び参考事項

第1号議案 規約一部変更の件

1. 規約変更の理由

(1) 日本ヘルスケア投資法人との吸収合併の効力発生を停止条件とする変更

- ① 本投資法人及び日本ヘルスケア投資法人（以下「NHI」といいます。）の間で締結された2019年11月19日付合併契約書に基づく、本投資法人を吸収合併存続法人、NHIを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）に伴い、賃貸住宅に加えヘルスケア施設を本投資法人の主たる投資対象とすることから、これに伴い本投資法人の商号を変更するものです（変更案規約冒頭、変更案第1条関係）。
- ② 本合併に伴い、本投資法人の投資方針として、本投資法人の主たる投資対象にヘルスケア施設を追加するとともに、NHIの規約に定められていたヘルスケア施設への投資基準及び保有不動産に係る売却方針を追加し、また新たにヘルスケア施設の投資対象地域等の所要の規定を追加するとともに、条項や文言を整理するものです（変更案第10条関係）。
- ③ 本合併に伴い、NHIの規約において投資対象資産として規定されていた不動産対応証券及びその他の特定資産を、本投資法人の投資対象資産に追加するとともに、定義箇所の調整など、所要の規定の整理を行うものです（変更案第11条関係）。
- ④ 投資制限について、NHIの規約に合わせ、（i）有価証券及び金銭債権については、安全性と換金性に加え、不動産等又は不動産対応証券との関連性を勘案できることを規定することにより柔軟性を高めるとともに、（ii）再生可能エネルギー発電設備について、不動産等又は不動産対応証券に付随して取得することが必要又は有用となる場合に限り投資することを明確化するため、規定を追加するものです（変更案第12条関係）。
- ⑤ 本合併に伴い、本投資法人の組入資産の賃貸について、NHIの規約に規定されている賃貸の方法を、本投資法人の組入資産の賃貸方法として追加するものです（変更案第13条第1項関係）。

- ⑥ 資産評価の方法、基準及び基準日について、規約第11条の投資対象に関する規定の修正に伴い不動産対応証券の追加等の修正を行うものです（変更案第14条第1項及び第3項関係）。
- ⑦ 本投資主総会における役員選任による役員任期の変更に伴い、今後の投資主総会の開催時期を調整するため、投資主総会の招集時期及び基準日を変更するものです（変更案第19条第2項及び第25条第1項関係）。
- ⑧ 本投資法人が資産運用会社に対して支払う資産運用報酬について、運用の成果を重視する資産運用報酬体系とすることを目的として、従来、本投資法人の貸借対照表上の総資産額に連動していた運用報酬1を本投資法人の運用資産評価総額に連動するようにし、上限料率（年率）を0.50%から0.20%に引き下げるとともに、税引前当期純利益に連動する運用報酬2の上限料率を3.0%から8.0%に引き上げる変更等を行うものです（変更案別紙1①及び②関係）。
- ⑨ 本合併により、本投資法人の投資対象資産としてヘルスケア施設が追加されることに伴い、本投資法人が資産運用会社に対して支払う取得報酬を取得対象資産の種類及び性質に応じた適切な水準とするため、取得対象資産別に報酬の上限料率を規定するものです（変更案別紙1③関係）。
- ⑩ 上記の他、規定内容の明確化のため、字句及び用語の定義箇所の修正及び条項数の整備等のための変更を行うものです。
- ⑪ 上記①乃至⑩の規約変更は、本合併の効力が発生することを条件としてその効力を生ずることとするため、附則において、その旨を規定するものです（変更案第41条第1項関係）。

(2) 2020年4月1日付変更

- ① 本投資法人の本店所在地を、東京都港区から、本投資法人の資産運用会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社の本店所在地がある東京都中央区に変更するものです（変更案第3条関係）。
- ② 会計監査人に対する報酬の支払時期について、柔軟性を確保するため、報酬の支払時期を、投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領した日の属する月の翌月末日までに変更するものです（変更案第36条関係）。

- ③ 本投資法人の負担する費用について、本投資法人の負担軽減のための柔軟性を確保するための修正を行うものです（変更案第40条）。
- ④ 上記①乃至③の規約変更は、本投資法人の第29期営業期間の初日である2020年4月1日から効力を生ずることとするため、附則において、その旨を規定するものです（変更案第41条第2項）。

2. 規約変更の内容

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><u>日本賃貸住宅投資法人</u> 規約</p> <p>第1条（商号） 本投資法人は、<u>日本賃貸住宅投資法人</u>と称し、英文では <u>Japan Rental Housing Investments Inc.</u>と表示する。</p> <p>第3条（本店の所在地） 本投資法人は、本店を東京都<u>港区</u>に置く。</p>	<p><u>大和証券リビング投資法人</u> 規約</p> <p>第1条（商号） 本投資法人は、<u>大和証券リビング投資法人</u>と称し、英文では <u>Daiwa Securities Living Investment Corporation</u>と表示する。</p> <p>第3条（本店の所在地） 本投資法人は、本店を東京都<u>中央区</u>に置く。</p>

現行規約	変更案
<p>第10条（投資方針）</p> <p>1. 本投資法人は、第9条に定める基本方針に従い、主として、第11条第2項及び第3項に定める特定資産のうちその主たる用途を住居とする不動産等（第11条第2項に定める不動産等を指す。以下、別途定める場合を除き同様とする。）<u>（主たる用途を住居とする不動産等を以下「賃貸住宅」という。）</u>に対して投資を行う。</p>	<p>第10条（投資方針）</p> <p>1. 本投資法人は、第9条に定める基本方針に従い、主として、第11条第2項及び第3項に定める特定資産のうち、<u>その主たる用途が住居（以下「賃貸住宅」という。）又はヘルスケア施設（高齢者を入居・利用の対象とした介護施設及び居住施設（主たるタイプを有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅とする建物並びにその他の高齢者施設・住宅を含むが、これらに限られない。）並びに医療施設等をいう。）である不動産等（第11条第2項に定める不動産等を指す。以下、別途定める場合を除き同様とする。）又は当該不動産等を裏付けとする不動産対応証券（第11条第3項に定める不動産対応証券を指す。以下、別途定める場合を除き同様とする。）</u>に対して投資を行う（<u>賃貸住宅及びヘルスケア施設を総称して、以下「生活・福祉関連施設」という。）</u>。なお、本投資法人は、<u>社会経済的な利用形態において一体的に利用され得る複数の用途の一又は複数の不動産等又は当該不動産等を裏付けとする不動産対応証券の全部又は一部を取得する場合、当該複合資産の主たる用途が生活・福祉関連施設であり、かつ、本投資法人が保有することとなる当該複合資産の主たる用途が生活・福祉関連施設であることを条件として、当該複合資産の全部又は一部を取得することができる。</u></p>

現行規約	変更案
<p>2. 本投資法人は、<u>前項の資産</u>に投資するに当たり、<u>地域経済及び賃貸市況の変動並びに地震等のリスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、地域的分散投資を行う。</u>投資対象地域は、<u>首都圏、政令指定都市、県庁等所在地及びそれに準ずる都市並びにそれらの周辺通勤圏等を含むものとし、投資対象地域を日本全国に分散させる。</u></p>	<p>2. 本投資法人は、<u>賃貸住宅</u>に投資するに当たり、<u>地域経済及び賃貸市況の変動並びに地震等のリスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、地域的分散投資を行う。</u><u>賃貸住宅の投資対象地域は、首都圏、政令指定都市、県庁等所在地及びそれに準ずる都市並びにそれらの周辺通勤圏等を含むものとし、投資対象地域を日本全国に分散させる。</u><u>また、賃貸住宅カテゴリ別の賃貸市況の変動リスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、異なる賃貸住宅カテゴリに分散投資を行う。</u>投資対象とする賃貸住宅カテゴリは、<u>ワンルームタイプ及びファミリータイプとする。</u></p>
<p>3. 本投資法人は、<u>第1項の資産</u>に投資するに当たり、<u>賃貸住宅カテゴリ別の賃貸市況の変動リスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、異なる賃貸住宅カテゴリに分散投資を行う。</u>投資対象とする賃貸住宅カテゴリは、<u>ワンルームタイプ及びファミリータイプとする。</u></p>	<p>(削除)</p>
<p>4. <u>個々の不動産等への投資に当たっては、当該不動産等の予想収益、立地及び住環境、建築及び設備の仕様、耐震性能、権利関係、建物管理状況、環境・地質等を十分に調査し、その投資価値を見極めた上で、総合的に判断する。</u></p>	<p>3. 本投資法人は、<u>個々の賃貸住宅への投資に当たっては、当該賃貸住宅の予想収益、立地及び住環境、建築及び設備の仕様、耐震性能、権利関係、建物管理状況、環境・地質等を十分に調査し、その投資価値を見極めた上で、総合的に判断する。</u></p>

現行規約	変更案
(新設)	<p>4. <u>本投資法人は、ヘルスケア施設に投資するに当たり、中長期安定運用の観点から、人口が集中しており高齢者人口も集中すると見込まれる東京圏、中京圏、近畿圏の三大都市圏を中心としつつ、ポートフォリオのリスク分散の観点から全国のヘルスケア施設に投資を行う。</u></p>
(新設)	<p>5. <u>本投資法人は、個々のヘルスケア施設への投資に当たっては、(1) 経済要因（経済情勢、財政状況、金融・不動産市場動向）、社会要因（高齢者人口・要介護認定者推移）及び行政要因（介護・医療保険制度、ヘルスケア施設の供給規制）等の一般要因、(2) 立地エリアの周辺環境（交通利便性、商業施設・公共施設等との接近性、居住環境としての品質。以下同じ。）等の地域要因、(3) 建物の仕様や賃借人であるオペレーター、施設の稼働状況、賃料負担率等の個別物件要因を総合的に判断した上で投資判断を行う。</u></p>

現行規約	変更案
<p style="text-align: center;">(新設)</p> <p>5. 本投資法人は、一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等のマクロ経済情報又は本投資法人の経営環境に急激な変化が生じ、投資主の利益を毀損する恐れがある場合、前項の定めにかかわらず、投資主の利益を守るため必要な処置を講ずることができる。</p> <p>6. 本投資法人が取得する資産の組入比率は以下に記載する方針による。 <u>特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする。</u></p>	<p>6. <u>本投資法人が取得した不動産等又は不動産対応証券の売却については、中長期保有を前提としつつも最適なポートフォリオの維持のために必要に応じて、当該不動産等（不動産対応証券の裏付けとなる不動産等を含む。以下本項において同様とする。）の現在及び将来に亘る収益性、立地エリアの状況、当該不動産の劣化又は陳腐化に対する対応状況、並びに本投資法人のポートフォリオ構成等を総合的に考慮し、投資主の利益に資する最大限の努力をもって判断する。なお、不動産等又は不動産対応証券の売却を行う場合は、市場環境や本投資法人のポートフォリオの構成等を総合的に考慮し判断する。</u></p> <p>7. 本投資法人は、一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等のマクロ経済情報又は本投資法人の経営環境に急激な変化が生じ、投資主の利益を毀損する恐れがある場合、<u>前各項の定めにかかわらず、投資主の利益を守るため必要な処置を講ずることができる。</u></p> <p>8. 本投資法人は、<u>特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする。</u></p>

現行規約	変更案
<p>7. (記載省略)</p> <p>8. <u>第2項乃至第4項及び第7項</u>に掲げる取引以外の取引は、法令、一般社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」という。）の規則及び本規約に照らし、その取引が可能であり、かつ、当該取引が本投資法人の資産の運用において有益であると判断される場合に限り、行うことができる。</p> <p>第11条（投資対象の資産）</p> <p>1. 本投資法人は、第9条に定める基本方針に従い、第2項に規定する不動産等に投資する。</p> <p>2. (記載省略) (新設)</p>	<p>9. (現行どおり)</p> <p>10. <u>第2項、第4項、第6項及び第9項</u>に掲げる取引以外の取引は、法令、一般社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」という。）の規則及び本規約に照らし、その取引が可能であり、かつ、当該取引が本投資法人の資産の運用において有益であると判断される場合に限り、行うことができる。</p> <p>第11条（投資対象の資産）</p> <p>1. 本投資法人は、第9条に定める基本方針に従い、第2項に規定する不動産等及び<u>第3項に規定する不動産対応証券</u>に投資する。</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>3. <u>第1項に規定する不動産対応証券とは、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、次に掲げる各資産をいう。</u></p> <p>(1) <u>優先出資証券（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「資産流動化法」という。）に定めるものをいう。）</u></p> <p>(2) <u>受益証券（投信法に定めるものをいう。）</u></p> <p>(3) <u>投資証券（投信法に定めるものをいう。）</u></p> <p>(4) <u>特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるもの（第2項第4号又は第5号に規定する資産に投資するものを除く。）をいう。）</u></p>

現行規約	変更案
<p>3. <u>本投資法人は前項に掲げる不動産等の他、次に掲げる特定資産に投資することができる。</u></p> <p>(1)～(3) (記載省略)</p> <p>(4) <u>有価証券（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号に定めるものをいう。）（第2項及び本項に明記されたもののうち有価証券に該当するものを除く。）</u></p> <p>(5) <u>金銭債権（投信法施行令第3条第7号に定めるものをいう。但し、本項第1号乃至第3号に掲げる資産を除く。）</u></p> <p>(6) <u>信託財産を本項前各号に掲げるもの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>(7) <u>デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に定めるものをいう。）</u> (新設)</p> <p>(新設)</p>	<p>(5) <u>匿名組合出資持分証券（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。）に定めるものをいう。）</u></p> <p>4. <u>本投資法人は第2項に掲げる不動産等及び前項に掲げる不動産対応証券の他、次に掲げる特定資産に投資することができる。</u></p> <p>(1)～(3) (現行どおり)</p> <p>(4) <u>有価証券（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号に定めるものをいう。）（第2項、第3項及び本項に明記されたもののうち有価証券に該当するものを除く。）</u> (削除)</p> <p>(削除)</p> <p>(5) <u>デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に定めるものをいう。）</u></p> <p>(6) <u>金銭債権（投信法施行令第3条第7号に定めるものをいう。但し、本項第1号乃至第3号に掲げる資産を除く。）</u></p> <p>(7) <u>信託財産を本項前各号又は第5項各号に掲げるもの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>

現行規約	変更案
<p style="text-align: center;">(新設)</p> <p>(8) 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第3条第11号に定めるものをいう。以下同じ。）</p> <p>4. (記載省略)</p> <p>(1)、(2) (記載省略)</p> <p>(3) <u>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「資産流動化法」という。）第2条第6項に規定する特定出資（実質的に第2項第1号乃至第4号に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限る。）</u></p> <p>(4)、(5) (記載省略)</p> <p>(6) <u>信託財産を前各号に掲げるもの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. <u>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、第2項から第4項までを適用する。</u></p> <p>第12条（投資制限）</p> <p>1. 本投資法人は前条第3項に掲げる有価証券及び金銭債権への投資を、<u>安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを</u>目指した投資を行わない。</p>	<p>(8) <u>信託財産を主として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></p> <p>(9) 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第3条第11号に定めるものをいう。以下同じ。）</p> <p>5. (現行どおり)</p> <p>(1)、(2) (現行どおり)</p> <p>(3) 資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資（実質的に第2項第1号乃至第4号に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限る。）</p> <p>(4)、(5) (現行どおり)</p> <p style="text-align: center;">(削除)</p> <p>6. 金融商品取引法第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、第2項から第5項までを適用する。</p> <p>第12条（投資制限）</p> <p>1. 本投資法人は前条第4項に掲げる有価証券及び金銭債権への投資を、<u>安全性、換金性又は前条第2項又は第3項に掲げる特定資産との関連性を勘案して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを</u>目指した投資を行わない。</p>

現行規約	変更案
<p>2. <u>前条第3項第7号</u>に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係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。 (新設)</p> <p>3. (記載省略)</p> <p>4. <u>本投資法人は、わが国以外に所在する不動産若しくは当該不動産を主として裏付けとする資産、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行わない。</u></p>	<p>2. <u>前条第4項第5号</u>に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係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。</p> <p>3. <u>前条第4項第9号</u>に掲げる再生可能エネルギー発電設備は、積極的に投資を行うものではなく、本投資法人の主たる投資目的たる不動産投資を補足する観点で、<u>前条第2項又は第3項</u>に掲げる特定資産に付随して取得が必要又は有用となる場合に限り投資する。</p> <p>4. (現行どおり)</p> <p>5. <u>本投資法人は、わが国以外に所在する不動産等若しくは当該不動産等を主として裏付けとする資産、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行わない。</u></p>

現行規約	変更案
<p>第13条（組入資産の賃貸）</p> <p>1. 本投資法人は、所有する特定資産である不動産について中長期的な安定収益の確保を目的として第三者との間で賃貸借契約を締結し賃貸を行うこととする。また、本投資法人が所有する不動産を裏付にした特定資産である信託の受益権に係る信託財産である不動産については、その信託の受託者をして第三者との間で賃貸借契約を締結させ賃貸を行わせる<u>こととする。</u></p> <p>2.～4.（記載省略）</p> <p>第14条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1.（記載省略）</p> <p>(1)及び(2)（記載省略）</p>	<p>第13条（組入資産の賃貸）</p> <p>1. 本投資法人は、所有する特定資産である不動産について中長期的な安定収益の確保を目的として第三者との間で賃貸借契約を締結し賃貸を行う<u>ことを原則とする。</u>また、本投資法人が所有する不動産を裏付にした特定資産である信託の受益権に係る信託財産である不動産については、その信託の受託者をして第三者との間で賃貸借契約を締結させ賃貸を行わせるか、又は本投資法人が当該信託の受託者との間で賃貸借契約（マスターリース契約）を締結して当該不動産を賃借した上で、本投資法人が第三者との間で転貸借契約（サブリース契約）を締結して転貸することを原則とする。</p> <p>2.～4.（現行どおり）</p> <p>第14条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1.（現行どおり）</p> <p>(1)及び(2)（現行どおり）</p>

現行規約	変更案
<p>(3) <u>第11条第3項第3号及び第4号に定める有価証券</u></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（金融商品取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時、売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいう。以下同じ。）とする。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額とする。但し、資産流動化法第2条に定める優先出資証券については、上記のような市場価格及び合理的に算定された価格がない場合には、取得原価で評価することができる。</p> <p>(4) <u>第11条第3項第5号に定める金銭債権</u></p> <p><u>取得価額から、貸倒引当金を控除した価額とする。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、取得価額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認識される場合には、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額とする。</u></p>	<p>(3) <u>第11条第3項に定める不動産対応証券、第4項第3号及び第4号に定める有価証券</u></p> <p>当該不動産対応証券及び有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時、売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいう。以下同じ。）とする。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額とする。但し、資産流動化法第2条に定める優先出資証券については、上記のような市場価格及び合理的に算定された価格がない場合には、取得原価で評価することができる。</p> <p>(削除)</p>

現行規約	変更案
<p>(5) <u>第11条第3項第6号に定める金銭の信託の受益権</u> <u>投資運用する資産に応じて本項第1号乃至第4号、第6号及び第7号に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は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従った上で、資産の合計額から負債の合計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。</u></p> <p>(6) <u>第11条第3項第7号に定めるデリバティブ取引に係る権利</u> (記載省略) (新設)</p>	<p>(削除)</p> <p>(4) <u>第11条第4項第5号に定めるデリバティブ取引に係る権利</u> (現行どおり)</p> <p>(5) <u>第11条第4項第6号に定める金銭債権</u> <u>取得価額から、貸倒引当金を控除した価額とする。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、取得価額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認識される場合には、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額とする。</u></p>

現行規約	変更案
<p>(新設)</p> <p>(7) (記載省略)</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>3. 資産評価の基準日は、原則として、決算期（第16条で定義される。以下同じ。）とする。但し、第1項第3号及び第6号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価することができる資産については、毎月末とする。</p> <p>4. (記載省略)</p>	<p>(6) <u>第11条第4項第7号及び第8号に定める金銭の信託の受益権</u> <u>投資運用する資産に応じて本項第1号乃至第5号及び第7号に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は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従った上で、資産の合計額から負債の合計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。</u></p> <p>(7) (現行どおり)</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>3. 資産評価の基準日は、原則として、決算期（第16条で定義される。以下同じ。）とする。但し、第1項第3号及び第4号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価することができる資産については、毎月末とする。</p> <p>4. (現行どおり)</p>

現行規約	変更案
<p>第15条（金銭の分配の方針）</p> <p>(1)（記載省略）</p> <p>(2) 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含む。）第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。）を超えて本投資法人が決定する金額とする。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金、圧縮積立金、一時差異等調整積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができる。</p> <p>(3)～(7)（記載省略）</p> <p>第17条（借入れ及び投資法人債の発行）</p> <p>1.～3.（記載省略）</p> <p>4. 借入れを行う場合、借入れ先は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（但し、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)に規定する機関投資家に限る。）に限るものとする。</p>	<p>第15条（金銭の分配の方針）</p> <p>(1)（現行どおり）</p> <p>(2) 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法（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に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。）を超えて本投資法人が決定する金額とする。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金、圧縮積立金、一時差異等調整積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができる。</p> <p>(3)～(7)（現行どおり）</p> <p>第17条（借入れ及び投資法人債の発行）</p> <p>1.～3.（現行どおり）</p> <p>4. 借入れを行う場合、借入れ先は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定する機関投資家に限る。）に限るものとする。</p>

現行規約	変更案
<p>第19条（投資主総会の招集）</p> <ol style="list-style-type: none"> （記載省略） 本投資法人の投資主総会は、平成28年5月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの5月1日及び同日以後遅滞なく招集する。また、本投資法人は、必要があるときは随時投資主総会を招集することができる。 <p>第25条（基準日）</p> <ol style="list-style-type: none"> 本投資法人が第19条第2項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、平成28年3月末日及び以降隔年ごとの3月末日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ができる投資主とする。 ～3.（記載省略） <p>第36条（会計監査人の報酬の額又は報酬の支払に関する基準及び支払の時期）</p> <p>会計監査人の報酬額は1営業期間につき、3,000万円を上限として役員会で決定する。その支払は決算期後3か月以内に会計監査人の指定する口座への振込により行う。</p> <p>第40条（諸費用の負担）</p> <p>本投資法人は、以下の費用についても負担する。</p>	<p>第19条（投資主総会の招集）</p> <ol style="list-style-type: none"> （現行どおり） 本投資法人の投資主総会は、2021年12月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの12月1日及び同日以後遅滞なく招集する。また、本投資法人は、必要があるときは随時投資主総会を招集することができる。 <p>第25条（基準日）</p> <ol style="list-style-type: none"> 本投資法人が第19条第2項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、2021年9月30日及び以降隔年ごとの9月30日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ができる投資主とする。 ～3.（現行どおり） <p>第36条（会計監査人の報酬の額又は報酬の支払に関する基準及び支払の時期）</p> <p>会計監査人の報酬額は1営業期間につき、3,000万円を上限として役員会で決定する。その支払は当該決算期について投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領した日の属する月の翌月末日までに、会計監査人の指定する口座への振込により行う。</p> <p>第40条（諸費用の負担）</p> <p>本投資法人は、原則として、以下の費用について負担する。</p>

現行規約	変更案
(新設)	第8章 附則
(新設)	第41条 (附則)
(新設)	1. <u>規約冒頭柱書、第1条、第10条各項、第11条第1項及び第3項乃至第6項、第12条各項、第13条第1項、第14条第1項第3号乃至第6号及び第3項、第19条第2項、第25条第1項並びに別紙1に係る規約変更の効力は、本投資法人及び日本ヘルスケア投資法人の間で締結された2019年11月19日付合併契約書に基づく、本投資法人を吸収合併存続法人とし、日本ヘルスケア投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」という。）の効力が発生することを条件として、本合併の効力発生日に生じるものとする。</u>
(新設)	2. <u>第3条、第36条及び第40条に係る規約変更の効力は、2020年4月1日に生じるものとする。</u>
(新設)	3. <u>本条第1項の規定は本合併の効力発生日付で、本条第2項の規定は2020年4月1日付でそれぞれ削除するものとし、前2項の規定が削除された日をもって本章は削除するものとする。</u>

現行規約	変更案
<p>別紙 1 ①運用報酬 1</p> <p>本投資法人の各営業期間を当該営業期間の開始日から直前の決算期の3か月後の応当日までの期間及び上記期間の末日の翌日から決算期までの期間（以下それぞれを「計算期間」という。）に分割し、<u>計算期間毎に、本投資法人の直前の決算期における貸借対照表（投信法第131条第2項の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額に0.50%（年率）を上限とした料率を乗じた金額（1年365日として当該計算期間の実日数による日割計算として、円単位未満切捨て）とする。支払時期は、各計算期間末日の直後に到来する支払日（毎年2月、5月、8月及び11月の各末日をいう。）までとする。</u></p>	<p>別紙 1 ①運用報酬 1</p> <p>本投資法人の各営業期間を当該営業期間の開始日から直前の決算期の3か月後の応当日までの期間及び上記期間の末日の翌日から決算期までの期間（以下それぞれを「計算期間」という。）に分割し、<u>次に定める方法により算出される本投資法人の各計算期間における運用資産評価総額に0.20%（年率）を上限とした料率を乗じた金額（1年365日として当該計算期間の実日数による日割計算として、円単位未満切捨て）とする。支払時期は、各計算期間末日の直後に到来する支払日（毎年2月、5月、8月及び11月の各末日をいう。）までとする。</u></p> <p><u>各計算期間における運用資産評価総額は、当該各計算期間の直前の決算期において本投資法人が保有する不動産関連投資対象資産（不動産等及び不動産対応証券をいう。以下同じ。）の期末算定価額（本規約第14条第2項により評価した鑑定評価額その他の価額をいう。かかる価額が無い場合は、取得価額（当該不動産関連投資対象資産の取得に係る契約書に記載された金額とし、取得に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとする。以下同じ。）を用いる。以下同じ。）の合計額を意味する。</u></p>

現行規約	変更案
<p>②運用報酬2 本投資法人の営業期間毎に算定される運用報酬2控除前の税引前当期純利益（但し、負ののれん発生益を除く。）に3.0%（年率）を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。運用報酬2の支払時期は、本投資法人の役員会において計算書類等の承認を受けた日の属する月の翌月末とする。</p> <p>③取得報酬 運用資産を取得した場合（合併による取得の場合を除く。）の取得価額（建物に係る消費税及び地方消費税相当額を除く。）に1.0%を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。 「取得価額」とは、売買契約書に記載された金額とし、取得に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとする。</p> <p>取得報酬の支払時期は、取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末とする。</p> <p>④譲渡報酬 運用資産を譲渡した場合（合併による譲渡の場合を除く。）の譲渡価額（建物に係る消費税及び地方消費税相当額を除く。）に、0.5%を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。「譲渡価額」とは、売買契約書に記載された金額とし、譲渡に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとする。譲渡報酬の支払時期は、譲渡日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末とする。</p>	<p>②運用報酬2 本投資法人の営業期間毎に算定される運用報酬2控除前の税引前当期純利益（但し、のれん償却費を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とする。）に8.0%を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。運用報酬2の支払時期は、本投資法人の役員会において計算書類等の承認を受けた日の属する月の翌月末とする。</p> <p>③取得報酬</p> <p>a. <u>賃貸住宅</u>を取得した場合（合併による取得の場合を除く。）、その取得価額に1.0%を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。</p> <p>b. <u>ヘルスケア施設</u>を取得した場合（合併による取得の場合を除く。）、その取得価額に1.5%を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。</p> <p>c. 取得報酬の支払時期は、取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末とする。</p> <p>④譲渡報酬 不動産関連投資対象資産を譲渡した場合（合併による譲渡の場合を除く。）、その譲渡価額に0.5%を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。「譲渡価額」とは、当該不動産関連投資対象資産の譲渡に係る契約書に記載された金額とし、譲渡に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとする。譲渡報酬の支払時期は、譲渡日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末とする。</p>

現行規約	変更案
<p>⑤合併報酬</p> <p>他の投資法人との間で行う合併（新設合併及び本投資法人が吸収合併存続法人又は吸収合併消滅法人となる吸収合併を含む。以下同じ。）において、合併の相手方が保有する資産等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<u>不動産等</u>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合計額に、1.0%を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。合併報酬の支払時期は、当該合併の効力発生日が属する月の月末から3か月以内とする。</p> <p>各報酬に係る消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とし、本投資法人は、各報酬の支払いに際して当該報酬に係る消費税及び地方消費税を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座に振込入金する方法で支払うものとする。</p>	<p>⑤合併報酬</p> <p>他の投資法人との間で行う合併（新設合併及び本投資法人が吸収合併存続法人又は吸収合併消滅法人となる吸収合併を含む。以下同じ。）において、合併の相手方が保有する資産等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<u>不動産関連投資対象資産</u>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合計額に、1.0%を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。合併報酬の支払時期は、当該合併の効力発生日が属する月の月末から3か月以内とする。</p> <p>各報酬に係る消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とし、本投資法人は、各報酬の支払いに際して当該報酬に係る消費税及び地方消費税を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座に振込入金する方法で支払うものとする。</p>

第2号議案 執行役員2名選任の件

執行役員正田郁夫から、本合併の効力を生じることとなる場合には、本合併の効力発生日の前日をもって一旦辞任する旨の申し出があったため、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日付で執行役員2名の選任をお願いするものです。

なお、本議案における執行役員の任期は、現行規約第28条第1項第一文の規定により、本合併の効力発生日より2年とします。

また、本議案は、2019年12月24日開催の役員会において、本投資法人の監督役員全員の同意によって提出された議案です。

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、重要な兼職並びに本投資法人における地位及び担当
1	正田郁夫 (1955年8月12日)	1979年4月 大和証券株式会社 (現 株式会社大和証券グループ本社) 2002年2月 大和証券株式会社 投資信託部長 2007年4月 同社 執行役員 2009年4月 同社 常務執行役員 2011年4月 大和証券投資信託委託株式会社 取締役 兼 専務執行役員 2016年4月 同社 顧問 2018年5月 本投資法人 執行役員 (現任)
2	鈴木俊一 (1957年2月14日)	1979年4月 大和証券株式会社 (現 株式会社大和証券グループ本社) 1999年4月 大和証券株式会社 商品情報部 部長 2000年2月 同社 財務部長 2001年4月 同社 経営企画部長 2004年5月 大和証券エスエムビーシー株式会社 (現 大和証券株式会社) 執行役員 企画担当 兼 秘書室長 2005年4月 同社 執行役員 債券担当 2007年4月 大和証券担保ローン株式会社 代表取締役社長 2010年6月 大和サンコー株式会社 (現 大和オフィスサービス株式会社) 代表取締役社長 2017年4月 同社 顧問 2018年7月 日本ヘルスケア投資法人 執行役員 (現任)

1. 上記執行役員候補者は、いずれも本投資法人の投資口を保有しておりません。
2. 上記執行役員候補者のうち正田郁夫は、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います。

3. 上記執行役員候補者のうち鈴木俊一は、現在、本投資法人与2019年11月19日付で合併契約を締結した日本ヘルスケア投資法人の執行役員として、当該投資法人の業務全般を執行しています。
4. 上記執行役員候補者と本投資法人の間には、上記の他、いずれも特別の利害関係はありません。

第3号議案 監督役員3名選任の件

監督役員藪田広平及び永峰潤の両名から、本合併の効力を生じることとなる場合には、本合併の効力発生日の前日をもって一旦辞任する旨の申し出があったため、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日付で監督役員3名の選任をお願いするものです。

なお、本議案における監督役員の任期は、現行規約第28条第1項第一文の規定により、本合併の効力発生日より2年とします。

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、重要な兼職並びに本投資法人における地位
1	藪田 広 平 (1961年12月24日)	1991年3月 司法研修(43期)修了 1991年4月 第一東京弁護士会に登録 外立法律事務所入所 1997年4月 外立総合法律事務所パートナー弁護士(現任) 2006年1月 本投資法人 監督役員(現任) 2016年4月 東京地方裁判所 民事調停委員(現任) 2016年4月 Tranzax株式会社 監査役(非常勤)
2	永 峰 潤 (1957年3月10日)	1981年9月 等松・青木監査法人(現 有限責任監査法人トーマツ) 1983年9月 等松・トウシュロスコンサルティング株式会社(現 アビームコンサルティング株式会社) 1987年9月 公認会計士登録 1987年9月 バンカース・トラスト銀行(現 ドイツ銀行) 1989年9月 永峰公認会計士事務所設立 代表 1990年2月 税理士登録 2001年10月 株式会社ティーピーアイ(現 株式会社JCアカウンティング) 代表取締役(現任) 2008年3月 GCAサヴィアングループ株式会社(現 GCA株式会社) 監査役 2009年1月 本投資法人 監督役員(現任) 2009年4月 永峰・三島会計事務所 パートナー(現任) 2018年4月 株式会社スーパース 監査役(現任)

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略歴、重要な兼職並びに本投資法人 に お け る 地 位
3	中 田 ち ず 子 (1956年9月29日)	1981年11月 クーパース・アンド・ライブランド会計事務所 1984年 3 月 公認会計士登録 中田公認会計士事務所 代表 (現任) 1996年 7 月 株式会社中田ビジネスコンサルティング 代表取締役 (現任) 2000年 5 月 税理士登録 2014年 8 月 日本ヘルスケア投資法人 監督役員 (現任) 2015年12月 日本農薬株式会社 監査役 (現任)

1. 上記監督役員候補者は、いずれも本投資法人の投資口を保有しておりません。
2. 上記監督役員候補者のうち藪田広平及び永峰 潤は、いずれも現在本投資法人の監督役員として執行役員の職務執行全般を監督しております。
3. 上記監督役員候補者である中田ちず子は、現在、本投資法人と2019年11月19日付で合併契約を締結した日本ヘルスケア投資法人の監督役員として、当該投資法人の執行役員の職務執行全般を監督しております。
4. 上記監督役員候補者と本投資法人の間には、上記の他、いずれも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対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項の規定に基づく現行規約第24条に定める「みなし賛成」の規定の適用はございません。

なお、上記の第1号議案乃至第3号議案につきましては、いずれも相対する趣旨の議案には該当しておりません。

以 上

第13回投資主総会会場ご案内図

会場	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号 グラントウキョウノースタワー 18階	
最寄駅	JR線 東京駅より (直結)	徒歩約1分
	丸ノ内線 東京駅より (地下直結)	徒歩約4分
	東西線 大手町駅より (地下直結)	徒歩約4分
	東西線・銀座線 日本橋駅より	徒歩約4分
	半蔵門線 三越前駅より	徒歩約5分



お願い：会場には駐車場のご用意がございません。また、当日ご来場の際には会場周辺道路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、お間違えのないようお願い申し上げます。
また、当日は本投資法人の資産運用会社による「運用状況報告会」は行いませんので、ご留意くださいますようお願い申し上げます。