

平成21年2月23日

投資主各位

東京都千代田区丸の内三丁目3番1号
ジャパンリアルエステイト投資法人
執行役員 山 碕 建 人

第5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5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参考書類をご検討くださいます。同封の議決権行使書面に賛否をご表示いただき、平成21年3月16日（月曜日）午後5時までに到着するよう折り返しご送付くださいますようお願い申し上げます。

また、当投資法人においては、投資信託及び投資法人に関する法律第93条第1項に基づき、規約第14条第1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、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、賛成された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

※規約第14条第1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きます。）について賛成したものとみなします。」

記

1. 日 時 平成21年3月17日（火曜日）午前10時
2. 場 所 東京都千代田区丸の内三丁目2番1号
東京會館 12階「ロイヤルルーム」
（末尾の会場ご案内図をご参照ください。）

3. 会議の目的事項

決 議 事 項

- 第1号議案 規約一部変更の件（その1）
- 第2号議案 規約一部変更の件（その2）
- 第3号議案 執行役員1名選任の件
- 第4号議案 補欠執行役員1名選任の件
- 第5号議案 監督役員2名選任の件

4. 招集にあたっての決定事項

投資主総会当日、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様1名に委託することができます。この場合には、投資主様ご本人の議決権行使書面とともに、代理権を証する書面をご提出ください。

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。
- 【ご案内】** ◎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修正する必要が生じた場合は、修正後の事項を当投資法人のホームページ (<http://www.j-re.co.jp/>) に掲載いたします。
- ◎当日は、投資主総会終了後、同会場におきまして、当投資法人の資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社が、当投資法人の運用状況等に関する説明会を開催いたします。ご多忙と存じますが、ご参加いただければ幸いです。

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（その1）

1. 変更の理由

- ① 以下の法令改正及び施行に伴い、規約全般につき、関係法令との字句の統一、規定の整備・変更等を行うものであります。
 - ・「証券取引法等の一部を改正する法律」（平成19年9月30日施行）による「証券取引法」及び「投資信託及び投資法人に関する法律」の整備・改正
 - ・「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21年1月5日施行）による、いわゆる「投資証券の電子化」の施行
- ② 投資主の皆様による電磁的方法による議決権行使に関する手続の明確化のため、規約第13条第3項及び第4項として規定を新設するものであります。
- ③ 「租税特別措置法」改正により不要となった規約第24条第1項の削除を行うと共に、同法上の「適格機関投資家」の定義の改正及び「配当可能所得の金額」に係る今後の法改正に備えて、規約第30条第3項及び規約第32条第1項(2)における規定の整備を行うものであります。
- ④ 資産評価の方法に関する規約第28条及び金銭の分配方針に関する規約第32条第1項(1)における会計及び評価に関し、字句の修正及び規定を整備するものであります。
- ⑤ 金銭の分配に関する事務処理の円滑化を図るため、規約第32条第2項において除斥期間に関する規定を新設するものであります。
- ⑥ 上記のほか、必要な規定の加除、表現の変更及び明確化並びに条数の整備等を行うものであります。

2. 変更の内容

現行規約の一部を下記変更案のとおり改めようとするものであります。
(変更箇所は下線の部分であります。)

現 行 規 約	変 更 案
<p>(投資口取扱規定)</p> <p>第7条 この投資法人の発行する<u>投資証券の種類並びに投資主名簿への記載又は記録、実質投資主通知の受理</u>その他投資口に関する手続は、役員会の定める<u>投資口取扱規定</u>によるものとします。</p>	<p>(投資口取扱規程)</p> <p>第7条 この投資法人の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は、役員会の定める<u>投資口取扱規程</u>によるものとします。</p>
<p>(招集の公告、通知)</p> <p>第10条 投資主総会を招集するには、<u>会日から2月前までに会日を公告し、会日から2週間前までに各投資主</u>に対して通知します。</p>	<p>(招集の公告、通知)</p> <p>第10条 投資主総会を招集するには、<u>執行役員は、投資主総会の日の2月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに、投資主に対して、書面をもってその通知を発することと</u>します。</p>
<p>(決議)</p> <p>第12条 (記載省略)</p> <p>2. 投資主は、議決権を有する他の投資主1名に委託してその議決権を行使することができます。</p>	<p>(決議)</p> <p>第12条 (現行のとおり)</p> <p>2. 投資主は、議決権を有する他の投資主1名を代理人としてその議決権を行使することができます。</p>
<p>(書面による議決権の行使)</p> <p>第13条 (記載省略)</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>(新 設)</p> <p>(新 設)</p>	<p>(議決権の行使)</p> <p>第13条 (現行のとおり)</p> <p>2. (現行のとおり)</p> <p><u>3. この投資法人は、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ものとします。</u></p> <p><u>4. 電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(みなし賛成)</p> <p>第14条 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きます。)について賛成したものとみなします。</p> <p>2. (記載省略)</p>	<p>(みなし賛成)</p> <p>第14条 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きます。)について賛成するものとみなします。</p> <p>2. (現行のとおり)</p>
<p>(基準日)</p> <p>第15条 この投資法人は、役員会の決議により、予め公告して、一定の日における投資主名簿(実質投資主名簿を含みます。以下同じ。)に記載又は記録されている投資主をもって、投資主総会において権利を行使すべき投資主とするものとします。</p>	<p>(基準日)</p> <p>第15条 この投資法人は、役員会の決議により、予め公告して、一定の日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、投資主総会において権利を行使すべき投資主とするものとします。</p>
<p>(役員会の招集及び議長)</p> <p>第20条 (記載省略)</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>3. (記載省略)</p> <p>4. 役員会を招集するには、会日より3日前までに各執行役員及び監督役員にその通知を発することとします。但し、緊急の必要がある場合には、更にこれを短縮することができます。</p>	<p>(役員会の招集及び議長)</p> <p>第20条 (現行のとおり)</p> <p>2. (現行のとおり)</p> <p>3. (現行のとおり)</p> <p>4. 役員会を招集する者は、役員会の日の3日前までに各執行役員及び監督役員に対してその通知を発することとします。但し、緊急の必要がある場合には、更にこれを短縮することができます。</p>
<p>(役員会の運営)</p> <p>第21条 役員会に関しては、この規約に規定するもののほか、役員会の定める役員会規定によるものとします。</p>	<p>(役員会の運営)</p> <p>第21条 役員会に関しては、この規約に規定するもののほか、役員会の定める役員会規程によるものとします。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(投資態度)</p> <p>第24条 この投資法人は、<u>資産の総額のうちに占める不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権（不動産、地上権若しくは土地の賃借権のみを信託する信託に係るものに限ります。）及び匿名組合出資持分（その出資された財産を不動産、地上権若しくは不動産の賃借権のみに運用することを定めた匿名組合契約に係るものに限ります。）の価額の割合として財務省令で定める割合を100分の75以上となるように運用します。</u></p> <p><u>2.</u> (記載省略)</p> <p><u>3.</u> (記載省略)</p> <p><u>4.</u> (記載省略)</p> <p><u>5.</u> (記載省略)</p>	<p>(投資態度)</p> <p>第24条 (削 除)</p> <p>(現行のとおり)</p> <p><u>2.</u> (現行のとおり)</p> <p><u>3.</u> (現行のとおり)</p> <p><u>4.</u> (現行のとおり)</p>
<p>(資産運用の対象とする資産の種類)</p> <p>第25条 (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) (記載省略)</p> <p>(4) 不動産、<u>土地</u>の賃借権若しく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合わせて信託する包括信託を含みますが、<u>投信法において定義される有価証券(以下「有価証券」といいます。)</u>に該当するものを除きます。)</p>	<p>(資産運用の対象とする資産の種類)</p> <p>第25条 (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>(3) (現行のとおり)</p> <p>(4) 不動産、<u>不動産</u>の賃借権若しく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合わせて信託する包括信託を含みます。)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(5) 不動産、不動産の賃借権若しく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>(有価証券に該当するものを除きます。)</u></p> <p>(6) (記載省略)</p> <p>3. 不動産対応証券とは、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をいいます。</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) (記載省略)</p> <p>(3) (記載省略)</p> <p>(4) (記載省略)</p> <p>4. (記載省略)</p> <p>(1) 有価証券(但し、<u>株券</u>を除きます。)</p> <p>(2) (記載省略)</p> <p>(3) <u>金融デリバティブ取引(投信法施行令に定めるものをいいます。)</u>に係る権利</p> <p>(4) 株券(但し、第23条に定める資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合に投資できるものとします。)</p> <p>5. (記載省略)</p>	<p>(5) 不動産、不動産の賃借権若しく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</p> <p>(6) (現行のとおり)</p> <p>3. 不動産対応証券とは、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ます。)</u>をいいます。</p> <p>(1) (現行のとおり)</p> <p>(2) (現行のとおり)</p> <p>(3) (現行のとおり)</p> <p>(4) (現行のとおり)</p> <p>4. (現行のとおり)</p> <p>(1) 有価証券(投信法において定義される「<u>有価証券</u>」をいいます。但し、本条第2項ないし第4項で明記されるものを除きます。以下同じ。)</p> <p>(2) (現行のとおり)</p> <p>(3) デリバティブ取引に係る権利<u>(投信法施行令に定めるものをいいます。)</u></p> <p>(4) 株券(権利を表示する有価証券が発行されていない場合を含みます。但し、第23条に定める資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合に投資できるものとします。)</p> <p>5. (現行のとおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(投資制限) 第26条 (記載省略)</p> <p>2. 前条第4項第3号に掲げる<u>金融</u>デリバティブ取引に係る権利は、この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ものとします。</p>	<p>(投資制限) 第26条 (現行のとおり)</p> <p>2. 前条第4項第3号に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、この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ものとします。</p>
<p>(資産評価の方法、基準及び基準日) 第28条 (記載省略)</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) 第25条第2項第4号から第6号までに定め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不動産の場合は第1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の受益権の持分相当額を算定した価額とするものとします。</p>	<p>(資産評価の方法、基準及び基準日) 第28条 (現行のとおり)</p> <p>(1) (現行のとおり)</p> <p>(2) 第25条第2項第4号から第6号までに定め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不動産の場合は第1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の受益権の持分相当額を算定した価額とするものとします。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(3) 第25条第3項に定める不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券 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</u>等が公表する価格、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います。以下同じ。）を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価するものとします。但し、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出来るものとします。</p> <p>(4) （記載省略）</p> <p>(5) （記載省略）</p>	<p>(3) 第25条第3項に定める不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券 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</u>等が公表する価格、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います。以下同じ。）を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価するものとします。但し、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出来るものとします。</p> <p>(4) （現行のとおり）</p> <p>(5) （現行のとおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(6) 第25条第4項第3号に定める<u>金融</u>デリバティブ取引に係る権利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は、当該取引所の最終価格(終値、終値がなければ気配値(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))を用います。同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格を用います。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は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額とします。公正な評価額を算出することが極めて困難と認められるデリバティブ取引については、取得価額をもって評価します。但し、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します。また、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します。</p> <p>(7) 上記に定めがない場合には、一般に公正妥当と認められる会計<u>基準</u>に従った評価額をもって評価します。</p>	<p>(6) 第25条第4項第3号に定めるデリバティブ取引に係る権利 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は、当該取引所の最終価格(終値、終値がなければ気配値(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))を用います。同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格を用います。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は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額とします。公正な評価額を算出することが極めて困難と認められるデリバティブ取引については、取得価額をもって評価します。但し、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します。また、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します。</p> <p>(7) 上記に定めがない場合には、一般に公正妥当と認められる会計<u>慣行</u>に従った評価額をもって評価します。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>2. (記載省略)</p> <p>(1) 第25条第2項に定める不動産、不動産の賃借権及び地上権 <u>収益還元法により求めた価額</u></p> <p>(2) 第25条第2項第4号から第6号までに定め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不動産の場合は第1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とするものとします。</p> <p>3. (記載省略)</p>	<p>2. (現行のとおり)</p> <p>(1) 第25条第2項に定める不動産、不動産の賃借権及び地上権 <u>原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額</u></p> <p>(2) 第25条第2項第4号から第6号までに定め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不動産の場合は第1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とするものとします。</p> <p>3. (現行のとおり)</p>
<p>(借入金及び投資法人債)</p> <p>第30条 (記載省略)</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>3. 借入れを行う場合、借入れ先は、<u>証券取引法に規定する適格機関投資家</u>に限るものとします。</p> <p>4. (記載省略)</p>	<p>(借入金及び投資法人債)</p> <p>第30条 (現行のとおり)</p> <p>2. (現行のとおり)</p> <p>3. 借入れを行う場合、借入れ先は、<u>金融商品取引法に規定する適格機関投資家(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>に限るものとします。</p> <p>4. (現行のとおり)</p>
<p>(金銭の分配の方針)</p> <p>第32条 (記載省略)</p> <p>(1) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益の金額は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>基準</u>に準拠して計算されるものとします。</p>	<p>(金銭の分配の方針)</p> <p>第32条 (現行のとおり)</p> <p>(1) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益の金額は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>慣行</u>に準拠して計算されるものとします。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(2) 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合には、当該営業期間の租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとします。</p> <p>(3) (記載省略)</p> <p>(4) (記載省略)</p> <p>(5) 投資主への分配金は金銭にて分配するものとし、決算日における最終の投資主名簿の投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の口数に応じて行います。</p> <p>(新 設)</p>	<p>(2) 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合には、当該営業期間の租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」<u>(法令改正により当該規定に変更があった場合には、変更後の規定とする。)</u>の90%に相当する金額を超えるものとします。</p> <p>(3) (現行のとおり)</p> <p>(4) (現行のとおり)</p> <p>(5) 投資主への分配金は金銭にて分配するものとし、決算日における最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の口数に応じて行います。</p> <p><u>2. 第1項に基づく分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときは、この投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。</u></p>
<p>第8章 投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者</p>	<p>第8章 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者</p>
<p>(資産の運用、保管及びその他事務に係る業務の委託)</p> <p>第36条 この投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を<u>投資信託委託業者</u>へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託します。この投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務で投信法により第三者に委託しなければならないとされる事務については第三者へ委託します。</p>	<p>(資産の運用、保管及びその他事務に係る業務の委託)</p> <p>第36条 この投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を<u>資産運用会社</u>へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託します。この投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務で投信法により第三者に委託しなければならないとされる事務については第三者へ委託します。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(<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>第37条 <u>投資信託委託業者</u>に対する資産運用報酬は、期間報酬、インセンティブ報酬、取得報酬、譲渡報酬から構成されます。それぞれの報酬の計算方法と支払時期は、以下の通りです。</p> <p>(記載省略)</p>	<p>(<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>第37条 <u>資産運用会社</u>に対する資産運用報酬は、期間報酬、インセンティブ報酬、取得報酬、譲渡報酬から構成されます。それぞれの報酬の計算方法と支払時期は、以下の通りです。</p> <p>(記載省略)</p>
<p>(成立時の資産の運用を行う<u>投資信託委託業者</u>の名称及び住所)</p> <p>第38条 この投資法人の成立時の資産の運用を行う<u>投資信託委託業者</u>の名称及び住所は以下の通りです。</p> <p>資産運用会社 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 東京都千代田区丸の内三丁目3番1号</p>	<p>(成立時の資産の運用を行う<u>資産運用会社</u>の名称及び住所)</p> <p>第38条 この投資法人の成立時の資産の運用を行う<u>資産運用会社</u>の名称及び住所は以下の通りです。</p> <p>資産運用会社 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 東京都千代田区丸の内三丁目3番1号</p>
<p style="text-align: center;"><u>附則</u></p> <p><u>この規約中、短期投資法人債に係る部分については、「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)第5条の施行日から有効となるものとします。</u></p>	<p style="text-align: center;">(削 除)</p>

第2号議案 規約一部変更の件（その2）

1. 変更の理由

当投資法人より資産運用会社に支払う取得報酬につき、規約第37条において、取得の相手方が資産運用会社の株主及びその連結対象会社の場合とそれ以外の者からの取得の場合とで異なる料率を設定しておりますところ、今般、当該取得報酬につき、過去の実績等を踏まえ、その料率の上限を売買代金の1.0%から0.5%に低減させると共に、取得の相手方により異なる料率とする現在の枠組みを廃止し一元化するものであります。近年の会計基準の変更等により、特に取得の相手方が資産運用会社の株主の連結対象会社に該当するか否かの判断が困難な場合もある状況に鑑み、取得報酬の料率を一元化することが適切と判断し変更するものであります。

2. 変更の内容

現行規約の一部を下記変更案のとおり改めようとするものであります。
(変更箇所は下線の部分であります。)

現 行 規 約		変 更 案	
(記載省略) 第37条 (記載省略)		(第1号議案記載のとおり) 第37条 (第1号議案記載のとおり)	
報酬	計算方法と支払時期	報酬	計算方法と支払時期
期間報酬	(記載省略)	期間報酬	(現行のとおり)
インセンティブ報酬	(記載省略)	インセンティブ報酬	(現行のとおり)
取得報酬	第25条第2項第1号から第5号までに定める不動産等の特定資産を取得した場合において、その売買代金(建物に係る消費税及び地方消費税相当分を除きます。以下同じ。)に <u>1.0%</u> を上限とする料率を乗じて得た金額。 <u>但し、資産運用会社の株主及びその連結対象会社からの取得の場合は、その売買代金に0.25%を乗じて得た金額。</u> 支払時期は、当該資産を取得した日(所有権移転等の権利移転の効果が発生した日)の月末から3ヶ月以内とします。	取得報酬	第25条第2項第1号から第5号までに定める不動産等の特定資産を取得した場合において、その売買代金(建物に係る消費税及び地方消費税相当分を除きます。以下同じ。)に <u>0.5%</u> を上限とする料率を乗じて得た金額。 支払時期は、当該資産を取得した日(所有権移転等の権利移転の効果が発生した日)の月末から3ヶ月以内とします。
譲渡報酬	(記載省略) (記載省略)	譲渡報酬	(現行のとおり) (現行のとおり)

第3号議案 執行役員1名選任の件

執行役員山碕建人は、平成21年5月10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名の選任をお願いいたしたいと存じます。なお、任期は、平成21年5月11日から2年間となります。

執行役員候補者は次のとおりであります。

また、執行役員選任に関する本議案は、平成21年2月9日開催の役員会において、監督役員の方の全員の同意をもって提出するものであります。

氏名 (生年月日)	略歴並びに当投資法人における地位及び担当	所有する 当投資法人の 投資口数
山碕 建 人 (昭和13年1月13日)	昭和38年4月 三菱地所株式会社入社	0口
	昭和59年6月 同社社長室企画部長	
	昭和61年10月 同社名古屋支店長	
	平成3年6月 同社取締役名古屋支店長	
	平成4年6月 同社取締役社長室関連事業部長	
	平成6年6月 同社取締役社長室関連事業部長 兼海外事業部長	
	平成7年6月 同社常務取締役	
	平成9年6月 同社常務取締役東北支店長	
	平成11年4月 同社常務取締役、三菱地所ホーム株式会社取締役社長兼職	
	平成12年4月 三菱地所株式会社取締役 (常務待遇)	
	平成13年4月 同社取締役 (専務待遇)	
	平成15年4月 三菱地所ホーム株式会社取締役社長 退任	
	平成15年6月 三菱地所株式会社顧問 株式会社アクアシティ (現三菱地所 リテールマネジメント株式会 社) 取締役社長兼職	
	平成17年5月 当投資法人執行役員就任	
平成17年6月 株式会社アクアシティ取締役社長 退任		
平成19年6月 三菱地所株式会社顧問退任 (現在に至る)		

注：候補者は、他の会社の代表者又は他の投資法人の執行役員を兼務しておりません。
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。

補欠執行役員候補者は次のとおりであります。

また、補欠執行役員選任に関する本議案は、平成21年2月9日開催の役員会において、監督役員的全員の同意をもって提出するものであります。

氏名 (生年月日)	略歴	所有する 当投資法人の 投資口数
荒畑和彦 (昭和28年8月9日)	昭和51年4月 住友商事株式会社入社 平成2年7月 三菱地所株式会社入社 パートナー事業部 平成8年6月 三菱地所ニューヨーク株式会社出向 執行副社長 平成11年4月 MEC UK社出向 取締役副社長 平成15年4月 三菱地所投資顧問株式会社出向 専務取締役 平成16年4月 同社 取締役社長 平成17年4月 三菱地所株式会社 資産開発事業 本部資産開発企画部長 平成17年10月 ジャパンリアルエステイトアセット マネジメント株式会社出向 代表取締役社長就任（現職） （現在に至る）	0口

注：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ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の代表取締役であります。

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 監督役員2名選任の件

監督役員日下部健司、岡野谷知広の両氏は、平成21年5月10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名の選任をお願いしたいと存じます。なお、任期は、平成21年5月11日から2年間となります。

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)	略歴並びに当投資法人における地位及び担当	所有する 当投資法人 の投資口数
1	日下部 健 司 (昭和38年8月28日)	昭和61年4月 社団法人東京銀行協会入社 昭和63年6月 同協会退社 平成元年10月 太田昭和監査法人（現新日本有限責任監査法人）入所 平成8年7月 同監査法人退所 平成8年9月 日下部公認会計士事務所設立（現職） 平成13年5月 当投資法人監督役員就任（現在に至る）	0口
2	岡野谷 知 広 (昭和32年10月28日)	昭和61年4月 司法修習修了 弁護士登録（東京弁護士会） 河村法律事務所入所（現職） 平成17年5月 当投資法人監督役員就任（現在に至る）	0口

注：各候補者は、他の会社（資産の流動化等の特定の目的のために設立された法人等は除きます。）の代表者又は他の投資法人の執行役員を兼務しておりません。なお、監督役員候補者日下部健司氏は、資産の流動化等の特定の目的のために設立された法人等の代表者を兼務しております。

各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。

その他の参考事項

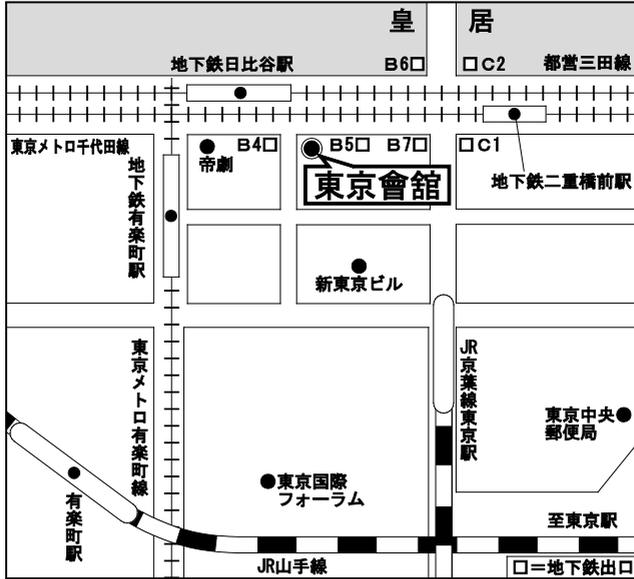
本投資主総会に提出される議案のうち相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、当投資法人の規約第14条第1項に定める「みなし賛成」の規定の適用はございません。

なお、上記の第1号議案、第2号議案、第3号議案、第4号議案及び第5号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 東京都千代田区丸の内三丁目 2 番 1 号
 東京會館 12階「ロイヤルルーム」
 電話 03-3215-2111 (大代表)



交通のご案内

- ・ JR 東京駅 丸の内南口より徒歩10分
 京葉線東京駅 出口6より徒歩5分
 有楽町駅 国際フォーラム側口より徒歩5分
 - ・ 地下鉄 東京メトロ千代田線 二重橋前駅
 東京メトロ有楽町線 有楽町駅
 都営三田線 日比谷駅
- } 地下連絡B4・B5出口