

平成27年3月2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 寺澤 則 忠

第9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9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案内申し上げます。

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ようお願い申し上げます。同封の議決権行使書面に賛否をご表示いただき、平成27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。したがって、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。）について賛成するものとみなします。」

記

1. 日 時 平成27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5番1号
東京国際フォーラム 7階「ホールD7」
※受付は6階でございます。
※ご来場の際は末尾のご案内図をご参照のうえ、お間違いないようお願い申し上げます。

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
- 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

4. 議決権の代理行使について

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ますようお願い申し上げます。

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

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」の改正により、当投資法人が資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的とする場合は、その旨を規約に記載することが必要とされたため、規約第2条及び第23条を一部修正するものであります。
- ② 「投資信託及び投資法人に関する法律施行令」の改正により、特定資産の範囲に、太陽光発電設備等の「再生可能エネルギー発電設備」が含まれることとなったため、当投資法人の投資対象である特定資産として「再生可能エネルギー発電設備」を明記するため、規約第25条第4項に第5号を新設するものであります。
- ③ 当投資法人の規約第30条第1項に定める借入金及び投資法人債の使途につき、より明確化する観点から同項を一部修正するものであります。
- ④ 平成27年度税制改正大綱により、投資法人における会計と税務の処理の差異（税会不一致）による二重課税を解消する措置が、税制改正にて講じられる見込みとなったため、規約第32条第1項第3号及び第4号を一部修正するものであります。
- ⑤ 「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。）の改正により、投資主との合意による自己投資口の有償取得が可能とされたため、当投資法人の規約第37条に定める資産運用会社に対する資産運用報酬のうちインセンティブ報酬の算定において、当投資法人が取得し、保有する自己投資口の取扱いを明確にするため、当該自己投資口数を発行済投資総口数から除外する調整規定を追加するものであります。
- ⑥ 上記のほか、投信法の改正が施行されたことに伴い不要となった附則の削除を行うとともに、必要な表現の変更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>(目的)</p> <p>第2条 この投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。)に基づき、投資法人の資産を主として<u>特定資産(投信法に定めるものをいいます。以下同じ。)</u>に対する投資として運用することを目的とします。</p>	<p>(目的)</p> <p>第2条 この投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。)に基づき、投資法人の資産を主として<u>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に定めるものをいいます。以下同じ。)</u>のうち、<u>不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権</u>に対する投資として運用することを目的とします。</p>
<p>(資産運用の基本方針)</p> <p>第23条 この投資法人は、主として不動産等(第25条第2項各号に掲げる資産をいいます。以下同じ。)及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等(第25条第3項各号に掲げる資産をいいます。以下「不動産対応証券」といいます。)の特定資産に投資し、中長期の安定運用を目標とします。</p>	<p>(資産運用の基本方針)</p> <p>第23条 この投資法人は、<u>資産を主として不動産等資産のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的とします。</u>この投資法人は、<u>不動産等(第25条第2項各号に掲げる資産をいいます。以下同じ。)</u>及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等(第25条第3項各号に掲げる資産をいいます。以下「不動産対応証券」といいます。)の特定資産<u>(投信法に定めるものをいいます。以下同じ。)</u>に投資し、中長期の安定運用を目標とします。</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>3. (記載省略)</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>3. (現行のとおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>4. この投資法人は、第2項及び第3項に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資します。</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>(新 設)</p> <p>5. (記載省略)</p>	<p>4. この投資法人は、第2項及び第3項に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資します。</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>(5) <u>再生可能エネルギー発電設備</u> <u>(投信法施行令に定めるものを</u> <u>いいます。)</u></p> <p>5. (現行のとおり)</p>
<p>(借入金及び投資法人債)</p> <p>第30条 資産の効率的な運用並びに運用の安定性を図るため、特定資産の取得資金、貸付けを行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金及び運転資金を用途とし、借入れ或いは投資法人債 <u>(短期投資法人債を含みます。以下同じ。)</u> の発行を行います。</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>3. (記載省略)</p> <p>4. (記載省略)</p>	<p>(借入金及び投資法人債)</p> <p>第30条 資産の効率的な運用並びに運用の安定性を図るため、特定資産の取得資金、貸付けを行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金、<u>債務の返済資金(敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債(短期投資法人債を含みます。以下同じ。))の債務の返済資金を含みます。)</u>及び運転資金等を使用とし、借入れ又は投資法人債の発行を行います。但し、<u>短期投資法人債の発行により調達した資金の用途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。</u></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>(金銭の分配の方針)</p> <p>第32条 (記載省略)</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) (記載省略)</p>	<p>(金銭の分配の方針)</p> <p>第32条 (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>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(3) 役員会において適切と判断した場合、投信法の規定に従い、投資主に対し、投信法に規定される承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします。</p> <p>(4) 利益を超える金銭の分配を行う場合には、利益の金額に一般社団法人投資信託協会の規則において定める金額を加算した金額を上限とします。<u>但し、当該金額が当該営業期間の租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている「配当可能額」の100分の90に相当する金額に満たない場合には、当該金額を満たす目的をもって役員会において決定した金額により利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします。</u></p> <p>(5) (記載省略)</p> <p>2. (記載省略)</p>	<p>(3) 役員会において適切と判断した場合又はこの投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合、投信法の規定に従い、投資主に対し、投信法に規定される承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします。</p> <p>(4) 利益を超える金銭の分配を行う場合には、利益の金額に一般社団法人投資信託協会の規則において定める金額を加算した金額を上限とします。</p> <p>(5) (現行のとおり)</p> <p>2. (現行のとおり)</p>
<p>(資産運用会社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 資産運用会社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、合併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>(資産運用会社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 資産運用会社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、合併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>

現 行 規 約		変 更 案	
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	<p>①投資口1口当たりのCFが(i)直近の6営業期間(インセンティブ報酬を計算する時点における当該営業期間を含みます。以下同様とします。)連続で前期間と同額が増加し、かつ、(ii)インセンティブ報酬を計算する時点における当該営業期間における投資口1口当たりのCFが前営業期間比で増加した場合は、下記の計算式により求められた金額。</p> <p>【計算式】 (当該営業期間に係る決算日の投資口1口当たりCF-前営業期間に係る決算日の投資口1口当たりCF) × 当該営業期間に係る決算日の発行済投資総口数 × 30.0%</p> <p>②上記①(i)の条件を満たさなかった場合であっても、投資口1口当たりのCFが直近の6営業期間の単純平均を上回り、かつ上記①(ii)の条件を満たしている場合は、下記の計算式により求められた金額。</p> <p>【計算式】 (当該営業期間に係る決算日の投資口1口当たりCF-当該営業期間を含む直近の6営業期間の単純平均の投資口1口当たりCF) × 当該営業期間に係る決算日の発行済投資総口数 × 30.0%</p> <p>なお、投資口1口当たりCFは、CFを各営業期間末時点の発行済投資総口数で除することにより算出します。</p> <p>但し、当該営業期間を含む直近の6営業期間に、以下のいずれかの事由の効力が発生し、発行済投資総口数が増加又は減少した場合は、当該増加又は減少した投資口数が1口当たりCFに与える影響を除くため、以下に記載の方法により直近の6営業期間の1口当たりCFの値を調整して計算するものとします。</p>	<p>①投資口1口当たりのCFが(i)直近の6営業期間(インセンティブ報酬を計算する時点における当該営業期間を含みます。以下同様とします。)連続で前期間と同額が増加し、かつ、(ii)インセンティブ報酬を計算する時点における当該営業期間における投資口1口当たりのCFが前営業期間比で増加した場合は、下記の計算式により求められた金額。</p> <p>【計算式】 (当該営業期間に係る決算日の投資口1口当たりCF-前営業期間に係る決算日の投資口1口当たりCF) × 当該営業期間に係る決算日の発行済投資総口数 × 30.0%</p> <p>②上記①(i)の条件を満たさなかった場合であっても、投資口1口当たりのCFが直近の6営業期間の単純平均を上回り、かつ上記①(ii)の条件を満たしている場合は、下記の計算式により求められた金額。</p> <p>【計算式】 (当該営業期間に係る決算日の投資口1口当たりCF-当該営業期間を含む直近の6営業期間の単純平均の投資口1口当たりCF) × 当該営業期間に係る決算日の発行済投資総口数 × 30.0%</p> <p>なお、投資口1口当たりCFは、CFを各営業期間末時点の発行済投資総口数で除することにより算出します。</p> <p>但し、当該営業期間を含む直近の6営業期間に、以下のいずれかの事由の効力が発生し、発行済投資総口数が増加又は減少した場合は、当該増加又は減少した投資口数が1口当たりCFに与える影響を除くため、以下に記載の方法により直近の6営業期間の1口当たりCFの値を調整して計算するものとします。</p>	

現 行 規 約		変 更 案	
<p>(i) 投資口の併合又は分割 その効力発生日の属する営業期間を含む直近の6営業期間内に行われた投資口の併合又は分割が、当該営業期間を含む直近の6営業期間の期初に効力が発生したとみなして、各営業期間末時点の発行済投資総口数を調整する。</p> <p>(ii) 投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行にかかる新投資口の発行により増加した投資口の数に、新投資口予約権の行使時の1口当たり払込金額を1口当たりの時価で除した割合（又はこれに準じて役員会が定める比率）を乗じた口数（本項において「みなし時価発行口数」といいます。）については時価による新投資口発行とみなし、かかる新投資口の発行により増加した投資口の数からみなし時価発行口数を減じた口数は分割により増加したものとみなす。</p> <p>インセンティブ報酬の計算に際しては、インセンティブ報酬控除前のCFを基準とします。支払時期は、上記①②とも、各営業期間に係る決算日後3ヶ月以内とします。</p>		<p>(i) 投資口の併合又は分割 その効力発生日の属する営業期間を含む直近の6営業期間内に行われた投資口の併合又は分割が、当該営業期間を含む直近の6営業期間の期初に効力が発生したとみなして、各営業期間末時点の発行済投資総口数を調整する。</p> <p>(ii) 投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行にかかる新投資口の発行により増加した投資口の数に、新投資口予約権の行使時の1口当たり払込金額を1口当たりの時価で除した割合（又はこれに準じて役員会が定める比率）を乗じた口数（本項において「みなし時価発行口数」といいます。）については時価による新投資口発行とみなし、かかる新投資口の発行により増加した投資口の数からみなし時価発行口数を減じた口数は分割により増加したものとみなす。</p> <p><u>○自己投資口の取得</u> 自己投資口を取得し、各営業期間末時点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、保有する自己投資口の数を、各期末発行済投資総口数から除いた数を各営業期間末時点の発行済投資総口数とみなします。</p> <p>インセンティブ報酬の計算に際しては、インセンティブ報酬控除前のCFを基準とします。支払時期は、上記①②とも、各営業期間に係る決算日後3ヶ月以内とします。</p>	
取得報酬	(記載省略)	取得報酬	(現行のとおり)
譲渡報酬	(記載省略)	譲渡報酬	(現行のとおり)
合併報酬	(記載省略)	合併報酬	(現行のとおり)

現 行 規 約	変 更 案
<p>なお、各報酬の支払いに際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座へ振込により支払うものとします。</p>	<p>なお、各報酬の支払いに際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座へ振込により支払うものとします。</p>
<p><u>附則</u> <u>(改正の効力発生)</u> <u>第6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投信法の改正の施行日に効力を生じるものとします。</u></p>	<p>(削 除)</p>

第2号議案 執行役員1名選任の件

執行役員寺澤則忠は、平成27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27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27年2月2日開催の役員会において、監督役員の前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
<p style="text-align: center;">なか じま ひろし 中 島 洋 (昭和23年12月23日)</p>	<p>昭和47年4月 三菱地所株式会社入社 平成3年6月 同社都市開発部副長 平成5年6月 同社都市計画事業室副室長 平成7年11月 同社企画部副長 平成10年6月 メックユーケー社出向 取締役社長 平成14年4月 三菱地所株式会社企画本部経営管理部長 平成15年4月 同社資産開発事業本部都市開発推進部長 平成16年4月 同社執行役員 資産開発事業本部不動産活用推進部長 平成17年4月 同社執行役員 不動産活用推進部長（職制変更） 平成19年4月 同社常務執行役員 不動産活用推進部担当兼不動産活用推進部長 平成20年4月 同社常務執行役員 不動産活用推進一部、不動産活用推進二部担当兼不動産活用推進一部部長 平成21年4月 同社常務執行役員 住宅事業部、パートナー事業部担当兼パートナー事業部長 平成22年4月 三菱地所株式会社顧問（現職） 株式会社ロイヤルパークホテルズ アンドリゾーツ取締役（現職） 株式会社横浜ロイヤルパークホテル 取締役社長（現職） （現在に至る）</p>	<p style="text-align: center;">0口</p>

注：候補者は、株式会社横浜ロイヤルパークホテルの代表取締役であります。なお、この他に、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、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27年2月2日開催の役員会において、監督役員の大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
かたやま ひろし 片山 浩 (昭和34年3月2日)	昭和56年4月 三菱地所株式会社入社 平成17年4月 同社資産開発事業部副長 平成20年4月 同社投資マネジメント事業推進室 長兼グローバル事業推進部担当部 長 平成21年3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 取締役就任 平成21年4月 三菱地所株式会社投資マネジメン ト事業推進室長 平成22年4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) 平成24年4月 三菱地所株式会社執行役員(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。その他、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。

なお、上記補欠執行役員については、その就任前に当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

監督役員日下部健司、岡野谷知広の両氏は、平成27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27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	くさかべ けんじ 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(現職)(現在に至る)	0口
2	おか の や とも ひろ 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(現職) 平成24年4月 慶応義塾大学大学院法務研究科教授(現職)(現在に至る)	0口

注：各候補者は、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。
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

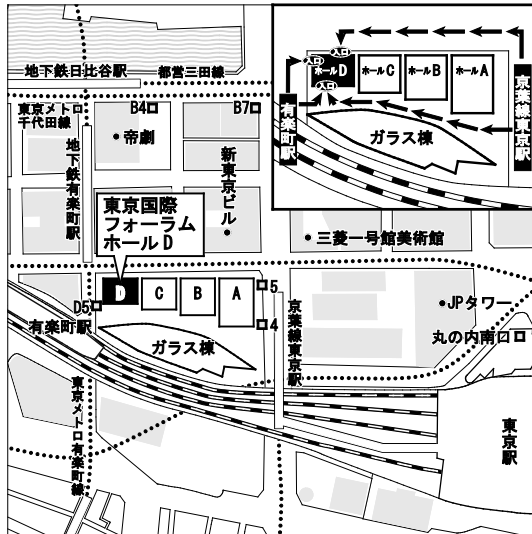
本投資主総会に提出される議案のうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、当投資法人の規約第14条第1項に定める「みなし賛成」の規定の適用はございません。

なお、上記の第1号議案、第2号議案、第3号議案及び第4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5番1号
東京国際フォーラム 7階「ホールD7」
※受付は6階でございます。
電話 03-5221-9000（大代表）



交通のご案内

- ・ J R 有楽町駅 国際フォーラム口より徒歩1分
東京駅 丸の内南口より徒歩5分
(京葉線東京駅出口4と地下1階のコンコースにて連絡)
 - ・ 地下鉄 東京メトロ有楽町線有楽町駅より徒歩1分
(出口D5と地下1階のコンコースにて連絡)
- ※駐車場の準備はございませんので、公共交通機関をご利用ください。