

平成15年3月13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 馬場 米一郎

第2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2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、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して、同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、ご押印のうえ、平成15年3月27日（木曜日）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く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。

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。」

敬 具

記

1. 日 時 平成15年3月28日（金曜日）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 11階「シルバールーム」

3. 会議の目的事項

決議事項

- | | |
|-------|--|
| 第1号議案 | 運用報酬に関する規約変更の件
議案の要領は、後記「議決権の行使についての参考書類」（2頁～5頁）に記載のとおりであります。 |
| 第2号議案 | その他の事項に関する規約変更の件
議案の要領は、後記「議決権の行使についての参考書類」（5頁～8頁）に記載のとおりであります。 |
| 第3号議案 | 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 |

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。

議決権の行使についての参考書類

1. 議決権を有する投資主が有する投資口の総口数 225, 331口
 なお、以下の第1号議案、第2号議案、第3号議案及び第4号議案のいずれにおいても、議決権を有する投資主が有する投資口の総口数は225, 331口であります。

2. 議案及び参考事項

第1号議案 運用報酬に関する規約変更の件

1. 変更の理由

- ①（第38条関係）当投資法人が資産の運用を委託する投資信託委託業者に支払う資産運用報酬のうち、期間報酬につきましては、上場後の順調な外部成長による運用資産規模の拡大を考慮して、その料率を引き下げることとし、よりインセンティブの働く報酬体系にするべく、第38条における当該規定を変更するものであります。
 また、第1期の期間報酬の取扱いを定めた但書等につきましては、今後は適用がないことから、第38条における当該規定を削除するものであります。
- ②（附則第1条関係）上記の第38条の変更に関する実施日を平成15年4月1日とする旨、附則第1条において規定するものであります。なお、本附則につきましては、実施日経過後、これを削除することといたします。

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
（投資信託委託業者に対する資産運用報酬の支払いに関する基準） 第38条 投資信託委託業者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。	（投資信託委託業者に対する資産運用報酬の支払いに関する基準） 第38条 （現行のとおり）

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	<p>営業期間における、経常キャッシュフローに応じ、下記の計算式により求められた金額の合計額。なお、ここで経常キャッシュフローとは、この投資法人の損益計算書上の経常損益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益（特別損益の部に計上されるものを除きます。）を除いた金額とします（以下「CF」といいます。）。また期間報酬の計算に際しては、当該期間報酬及び以下に規定する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、当該営業期間に係る決算日後3ヶ月以内とします。但し、第1期の営業期間（平成14年3月31日までの期間）に限り、平成13年12月20日までに投資信託委託業者がこの投資法人に対して提出するこの投資法人の第1期の営業期間の予想CFに基づき下記計算式で求められた金額の70%に相当する金額（以下「暫定報酬」といいます。）を平成13年12月31日までに投資信託委託業者に支払うこととします。この場合、この投資法人は、第1期の営業期間決算後に、当該営業期間に係る実際のCFを基に算定された期間報酬から暫定報酬を差し引いた残額を支払います。また、当該期間報酬が暫定</p>	<p>営業期間における、経常キャッシュフローに応じ、下記の計算式により求められた金額の合計額。なお、ここで経常キャッシュフローとは、この投資法人の損益計算書上の経常損益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益（特別損益の部に計上されるものを除きます。）を除いた金額とします（以下「CF」といいます。）。また期間報酬の計算に際しては、当該期間報酬及び以下に規定する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、当該営業期間に係る決算日後3ヶ月以内とします。</p>	

現 行 規 約		変 更 案	
報酬	<p>計算方法と支払時期</p> <p>報酬より少ない場合は、その差額を投資信託委託業者がこの投資法人に返還することによって、一切の精算を終えるものとします。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ C F が25億円 <u>(*)</u> 未満の部分に対し、<u>10.0%</u>を乗じて得た金額 ・ C F が25億円 <u>(*)</u> 以上40億円 <u>(*)</u> 未満の部分に対し、<u>7.0%</u>を乗じて得た金額 ・ C F が40億円 <u>(*)</u> 以上55億円 <u>(*)</u> 未満の部分に対し、<u>5.0%</u>を乗じて得た金額 ・ C F が55億円 <u>(*)</u> 以上の部分に対し、<u>3.0%</u>を乗じて得た金額 <p><u>(*) の金額については、第1期の営業期間についてのみ、投資法人が投信法187条の登録を受けた日から平成14年3月31日までの日数を183で除した数値を乗じた金額とします。</u></p>	報酬	<p>計算方法と支払時期</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ C F が25億円以下の部分に対し、<u>8.0%</u>を乗じて得た金額 ・ C F が25億円超40億円以下の部分に対し、<u>5.0%</u>を乗じて得た金額 ・ C F が40億円超の部分に対し、<u>3.0%</u>を乗じて得た金額
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	(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)

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>(新 設)</p>	<p>(現行のとおり)</p> <p><u>附 則</u> <u>第 1 条</u> 第38条の変更は、平成15年4月1日から実施します。</p>

第 2 号議案 その他の事項に関する規約変更の件

1. 変更の理由

- ① (第 9 条関係) 投資主総会の開催場所につきまして、投資主の皆様の利便性を考慮し、適時適切な会場確保を目的として、東京都各区内のいずれかとする旨、第 9 条第 2 項において規定するものであります。
- ② (第 11 条関係) 執行役員が、現行規約に基づき、上限である 2 名選任された場合、または全ての執行役員に欠員もしくは事故ある場合の投資主総会の議長選任手続を明確化するため、第 11 条の規定を変更するものであります。
- ③ (第 12 条関係) 投資主総会の普通決議につきまして、議決権を行使された投資主の皆様の意思を最大限尊重するべく、第 12 条第 1 項の規定を変更するものであります。
また、投資主総会における審議の充実を期するため、議決権行使を投資主ご本人様または他の投資主様を代理人とする旨、第 12 条第 2 項において規定するものであります。
- ④ (第 24 条関係) 引用する財務省令の改正等に伴い、第 24 条第 1 項において字句を修正するものであります。
また、不動産取得税の課税標準の特例に係る要件を踏まえて規定されている第 24 条第 3 項につきまして、その適用期間を当該要件の存する限りとする旨、規定するものであります。
- ⑤ (第 33 条関係) 既存の投資主の皆様への影響を最小限に抑えつつ、当投資法人の今後の資金調達における機動性・柔軟性を確保するため、営業期間中の新規投資口発行に伴い、日割計算による金銭の分配を可能とする枠組みを導入する旨、第 33 条第 6 項において規定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
<p>(招集) 第9条 (記載省略) (新 設)</p>	<p>(招集) 第9条 (現行のとおり) 2. <u>投資主総会は、本店の所在地若しくはこれに隣接する地又は役員会の決議に基づいて東京都各区内において招集します。</u></p>
<p>(議長) 第11条 投資主総会の議長は、<u>この投資法人を代表する執行役員</u>がこれに当たります。</p>	<p>(議長) 第11条 投資主総会の議長は、<u>執行役員が1名の場合はその執行役員が、執行役員が2名の場合は、役員会のあらかじめ定めた順序により執行役員の1名がこれに当たります。すべての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会のあらかじめ定めた順序により、監督役員の1名がこれに当たります。</u></p>
<p>(決議) 第12条 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、<u>発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の過半数をもって決します。</u> (新 設)</p>	<p>(決議) 第12条 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって決します。 2. <u>投資主は、議決権を有する他の投資主に委託してその議決権を行使することができます。</u></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、資産の総額のうちの<u>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に信託をするものに限ります。）及び匿名組合出資持分（不動産、地上権若しくは不動産の賃借権のみに運用するものに限ります。）の価額の割合として財務省令（平成13年6月6日財務省令第44号第3条）</u>で定める割合が100分の75以上となるように運用します。ここで匿名組合出資持分とは、当事者の一方が相手方の行う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なうことを約する契約に係る出資の持分とします。</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>3. この投資法人は、資産の運用の方針として、前項に加えて、平成14年4月1日以後の各年度において取得する不動産の価額の合計額の当該年度に取得する特定資産の価額の合計額に占める割合を、特定不動産の割合の2分の1以上となるように運用します。</p> <p>4. (記載省略)</p> <p>5. (記載省略)</p> <p>6. (記載省略)</p>	<p>(投資態度)</p> <p>第24条 この投資法人は、資産の総額のうちの<u>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に信託をするものに限ります。）及び匿名組合出資持分（不動産、地上権若しくは不動産の賃借権のみに運用するものに限ります。）の価額の割合として財務省令</u>で定める割合が100分の75以上となるように運用します。ここで匿名組合出資持分とは、当事者の一方が相手方の行う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なうことを約する契約に係る出資の持分とします。</p> <p>2. (現行のとおり)</p> <p>3. この投資法人は、資産の運用の方針として、前項に加えて、平成14年4月1日以後の各年度において取得する不動産の価額の合計額の当該年度に取得する特定資産の価額の合計額に占める割合を、特定不動産の割合の2分の1以上となるように運用します。<u>なお、本項に定める方針につきましては、不動産取得税の課税標準の特例に係る当該要件の存する限り適用するものとします。</u></p> <p>4. (現行のとおり)</p> <p>5. (現行のとおり)</p> <p>6. (現行のとおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(金銭の分配の方針)</p> <p>第33条 この投資法人は、毎決算期後に、以下の方針に基づき金銭の分配を行ないます。</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>(5) (記載省略)</p> <p>(新 設)</p>	<p>(金銭の分配の方針)</p> <p>第33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> <p>(3) (現行のとおり)</p> <p>(4) (現行のとおり)</p> <p>(5) (現行のとおり)</p> <p><u>(6) この投資法人の営業期間中に投資口を追加発行するときは、当該投資口に対応する金銭の分配の金額については、役員会の決議に基づき、日割りにより計算することができるものとします。</u></p>

第3号議案 執行役員1名選任の件

執行役員馬場米一郎は、平成15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名選任をお願いいたしたいと存じます。

執行役員候補者は次のとおりであります。

なお、執行役員選任に関する本議案は、平成15年2月21日開催の役員会において、監督役員の実員の一致をもってする決議によるものであります。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴	所有する 当投資法人の 投資口数
1	馬場 米一郎 (昭和5年10月12日)	昭和30年4月 日本不動産管理株式会社入社 昭和31年1月 三菱地所株式会社入社 昭和61年6月 同社取締役丸の内管理事務所 長 昭和62年6月 同社常務取締役丸の内管理事 務所長 平成4年6月 同社専務取締役 平成6年6月 三菱地所住宅販売株式会社取 締役社長兼職 平成7年6月 三菱地所株式会社常任顧問に 就任 三菱地所住宅販売株式会社取 締役社長兼職 平成10年6月 同社取締役社長退任 丸の内熱供給株式会社取締役 社長兼職 平成12年6月 同社取締役会長兼職 平成13年5月 当投資法人執行役員就任 平成13年6月 丸の内熱供給株式会社取締役 会長退任 平成13年7月 三菱地所株式会社顧問就任 平成14年6月 三菱地所株式会社顧問退任 (現在に至る)	0口

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 監督役員2名選任の件

監督役員河村綱也、日下部健司の両氏は、平成15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名選任をお願いしたいと存じます。

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 当投資法人 の投資口数
1	河 村 綱 也 (昭和3年11月21日)	昭和27年4月 株式会社三井銀行入行 昭和56年6月 同行 取締役総務部長 昭和57年10月 同行 取締役福岡支店長 昭和59年6月 同行 常勤監査役 昭和60年1月 株式会社東食 常務取締役 昭和62年1月 同社 専務取締役 平成2年1月 同社 取締役 平成2年1月 株式会社スーパートップ代表 取締役会長 平成3年1月 株式会社東食 取締役退任 平成7年1月 株式会社スーパートップ相談 役 平成7年11月 同社 相談役退任 平成11年4月 司法修習生 最高裁判所司法 研修所入所 平成12年10月 司法修習生修了 平成12年10月 弁護士登録（東京弁護士会） 平成12年10月 河村法律事務所入所（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

候補者 番号	氏 名 (生 年 月 日)	略 歴	所有する 当投資法人 の投資口数
2	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（現全 国銀行協会）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 監査法人）入所 平成8年7月 太田昭和監査法人（現新日本 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

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

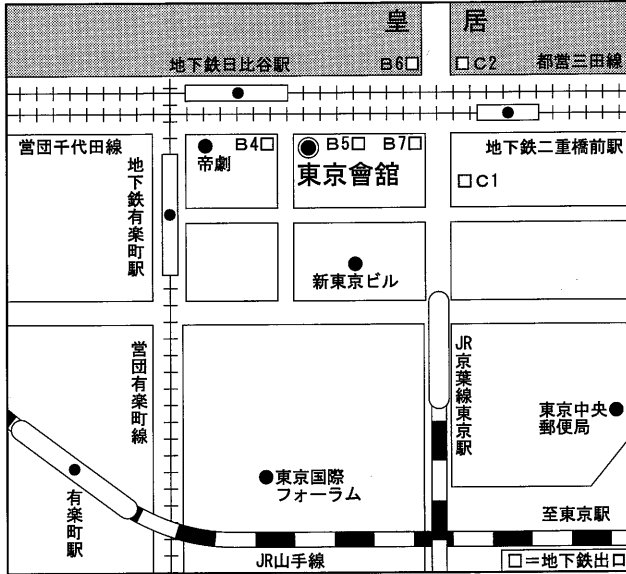
本投資主総会に提出される議案のうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、当投資法人の規約第14条第1項に定める「みなし賛成」の規定の適用はございません。

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

投資主総会会場のご案内図

会場 東京都千代田区丸の内三丁目2番1号
 東京會館 11階「シルバールーム」
 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
 京葉地下丸の内口より徒歩5分
 有楽町駅 国際フォーラム口より徒歩5分
- ・ 地下鉄 営団千代田線 二重橋前駅
 営団有楽町線 有楽町駅 } 地下連絡B4出口
 都営三田線 日比谷駅 }

なお、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ります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します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。