

平成22年3月29日

投資主各位

東京都港区赤坂八丁目4番14号
プレミア投資法人
執行役員 松澤 宏

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、本投資法人の第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、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用紙に賛否をご表示いただき、平成22年4月13日（火曜日）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、本投資法人におきましては、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。）第93条第1項に基づき、規約第20条第5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、投資主様が当日投資主総会にご出席になられず、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。

（本投資法人規約抜粋）

規約第20条第5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く。）について賛成するものとみなす。この場合、議案について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22年4月14日（水曜日）午前10時00分
2. 場 所： 東京都港区六本木六丁目10番1号
六本木ヒルズ森タワー49階アカデミーヒルズ六本木フォーラム内
「タワーホール」（末尾の投資主総会会場ご案内図をご参照ください。）

3. 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
- 第5号議案： 補欠監督役員1名選任の件

以 上

-
- (お願い) ◎当日ご出席の際は、お手数ですが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。
- ◎代理人による議決権の行使につきましては、議決権を有する他の投資主様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。ただし、代理権を証する書面のご提出が必要となりますのでご了承ください。
- ◎当日は投資主総会終了後、引き続き同会場において、本投資法人の資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社による「運用状況報告会」を開催いたしますので、あわせてご参加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に修正をすべき事項が生じた場合は、インターネット上の本投資法人のウェブサイト (<http://www.pic-reit.co.jp>) において、修正後の事項を掲載させていただきます。

投資主総会参考書類

1. 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 （第5条、第7条、第25条第2項関係）

「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）の施行による投資証券等の電子化に対応するため、所要の変更をするものであります。

② （第14条第1項、規約別紙「資産運用の対象及び方針」Ⅱ．資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等（2）④関係）

「租税特別措置法」（昭和32年法律第26号）の改正により、投資法人に係る課税の特例の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たこと及び投資法人の合併時等の税務上の特例の適用を受けるための要件が新設されたことに伴い、所要の変更をするものであります。

③ （規約別紙「資産運用の対象及び方針」Ⅱ．資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等（1）A. a. ②及び同（1）E.、規約別紙「資産評価の方法及び基準」Ⅲ．資産評価の方法及び基準1.（1）②及び同（1）③関係）

「証券取引法等の一部を改正する法律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の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令」（平成19年政令第233号）の施行により投資法人に関わる法令等が整備・改正されたこと等に伴い、現行の本投資法人規約と関係法令等との字句の統一を図るなど、所要の変更をするものであります。

④ （規約別紙「資産運用の対象及び方針」Ⅱ．資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等（1）B. ⑨及び同（1）C. ⑦、規約別紙「資産評価の方法及び基準」Ⅲ．資産評価の方法及び基準1.（2）②関係）

本投資法人の資産運用の基本方針に従った、今後必要又は有用と認められる資産の範囲を見直したことに伴い、資産運用の対象とする資産の種類について一部を変更するものであります。

⑤ （規約別紙「資産評価の方法及び基準」Ⅲ．資産評価の方法及び基準1.（4）③関係）

デリバティブ取引に係る権利の評価方法の明確化を図るため、所要の変更を行うものであります。

⑥ （その他）

上記変更以外の変更につきましては、条文の趣旨の明確化、番号の繰り上げ、その他字句等の修正をするものであります。

2 規約の変更内容

現行規約の一部を、次のとおり変更しようとするものであります。

※下線は変更部分を示します。

現 行 規 約	変 更 案
<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（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ものとする。</p> <p>第7条（投資口の取扱規則） 本投資法人の<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>実質投資主通知の受理その他投資証券の取扱いに関する手続き</u>並びにその手数料については、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>第11条（資産評価の方法、基準及び基準日） 1. 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、別紙「資産評価の方法及び基準」の規定のとおりとし、<u>基準日</u>は、第12条に定める決算期とする。別紙「資産評価の方法及び基準」は、本規約の不可分な一部として本規約の末尾に添付され、本規約と一体をなすものとする。 2. 本規約において、純資産額とは、前項の方法により算定された本投資法人の資産総額から、負債総額を控除した金額をいう。</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</u>の請求による投資口の払戻しを行わないものとする。</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取扱い並びに</u>その手数料については、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>第11条（資産評価の方法、基準及び基準日） 1. 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、別紙「資産評価の方法及び基準」の規定のとおりとし、<u>資産評価の基準日</u>は、第12条に定める決算期とする。別紙「資産評価の方法及び基準」は、本規約の不可分な一部として本規約の末尾に添付され、本規約と一体をなすものとする。 2. （現行どおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第13条（金銭の分配の方針）</p> <p>1. 分配方針</p> <p>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ものとする。</p> <p>(1) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいう。以下同じ。）の金額は、<u>投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って計算されるものとする。</u></p> <p>(2) 日本の租税関連法令が、本投資法人の投資主に対して分配する金銭について一定の要件のもとで損金算入を認めている場合、本投資法人は、日本の租税関連法令が当該損金算入を認めるために定めた要件を満たすように投資主に金銭を分配しなければならない。</p> <p>2. 利益を超えた金銭の分配</p> <p>本投資法人は、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、役員会の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。但し、社団法人投資信託協会の規則等において定める額を限度とする。</p>	<p>第13条（金銭の分配の方針）</p> <p>1. 分配方針</p> <p>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ものとする。</p> <p>(1) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいう。以下同じ。）の金額は、<u>投信法及び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て計算されるものとする。</u></p> <p>(2) （現行どおり）</p> <p>2. （現行どおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>3. 分配金の分配方法 第1項及び第2項に規定する分配金は金銭により分配するものとし、原則として決算期から3ヶ月以内に、決算期現在の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、<u>投資口の所有口数</u>に応じて分配する。</p> <p>4. 分配金の時効等 第1項に規定する分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとする。なお、未払分配金には利息を付さないものとする。</p> <p>第14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、修繕等又は分配金の支払、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（短期投資法人債を含む。以下同じ。）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には、<u>租税特別措置法施行令における「投資法人に係る課税の特例」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。</u></p> <p>2. 前項の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができる。</p>	<p>3. 分配金の分配方法 第1項及び第2項に規定する分配金は金銭により分配するものとし、原則として決算期から3ヶ月以内に、決算期現在の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、<u>投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数</u>に応じて分配する。</p> <p>4. 分配金の除斥期間 (現行どおり)</p> <p>第14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、修繕等又は分配金の支払、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（短期投資法人債を含む。以下同じ。）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には、<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。）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。）における「投資法人に係る課税の特例」に規定する機関投資家に限る。）からの借入れに限るものとする。</u></p> <p>2. (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>3. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとする。</p> <p>第15条（資産運用会社に対する資産運用報酬の計算方法及び支払の時期）</p> <p>1. 運用報酬1</p> <p>決算期毎に算定される運用資産中の不動産等（本投資法人が取得する有価証券その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。）から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設利用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収益の額（但し、運用資産中の不動産その他の資産の売却による収益を除く。以下本条において「賃貸収益」という。）の3%に相当する金額（1円未満切捨）とし、当該金額並びに当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を決算確定後1ヶ月以内に支払う。</p> <p>2. 運用報酬2</p> <p>決算期毎に算定される分配可能金額の3%に相当する金額（1円未満切捨）とし、当該金額並びに当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を決算確定後1ヶ月以内に支払う。「分配可能金額」とは、<u>日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準</u>に準拠して計算される運用報酬2控除前の税引前当期純利益に、繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額とする。</p>	<p>3. (現行どおり)</p> <p>第15条（資産運用会社に対する資産運用報酬の計算方法及び支払の時期）</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>2. 運用報酬2</p> <p>決算期毎に算定される分配可能金額の3%に相当する金額（1円未満切捨）とし、当該金額並びに当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を決算確定後1ヶ月以内に支払う。「分配可能金額」とは、<u>投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準</u>その他の<u>企業会計の慣行</u>に準拠して計算される運用報酬2控除前の税引前当期純利益に、繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額とする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>3. 運用報酬3</p> <p>運用資産として新たに不動産等を取得した場合（本投資法人が、不動産を裏付けとする有価証券その他の資産を取得した場合を含む。）、当該不動産等の取得価額（土地・建物一体の取得価額をいい、複数の不動産が同時に取得される場合はそのそれぞれの取得価額とする。但し、消費税及び地方消費税相当額並びに取得に伴う費用は除く。）に応じて、以下の料率を乗じた金額の合計額（1円未満切捨）並びに当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を上限として、本投資法人が資産運用会社と締結した委託契約により定める金額を、取得日の属する月の翌月末日までに支払う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・100億円以下の部分に対して、0.5% ・100億円超300億円以下の部分に対して、0.2% ・300億円超500億円以下の部分に対して、0.05% ・500億円超の部分に対して、なし <p>なお、資産運用会社の株主及びその連結対象会社から取得した場合は、上記料率の2分の1とする。</p> <p>第20条（投資主総会に係る事項）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回開催する。 2. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、役員会の決議に基づき、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人がこれを招集する。 	<p>3. (現行どおり)</p> <p>第20条（投資主総会に係る事項）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (現行どおり) 2. (現行どおり)

現 行 規 約	変 更 案
<p>3. 投資主総会の議長は、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれにあたる。全ての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、監督役員の1名がこれにあたる。</p>	<p>3. (現行どおり)</p>
<p>4. 投資主総会の決議は、法令又は本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行う。</p>	<p>4. (現行どおり)</p>
<p>5. 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。この場合、議案について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>5. (現行どおり)</p>
<p>6. 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができる。書面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する。</p>	<p>6. (現行どおり)</p>
<p>7. 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。電磁的方法により行使された議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。</p>	<p>7. (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>8. <u>投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従いあらかじめ公告す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> <p>9. <u>投資主は、投資主総会ごとに代理権を証する書面を本投資法人に提出して、代理人1名により議決権を行使することができる。但し、代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主でなければならないものとする。</u></p> <p>10. 投資主総会に関する議事については、法令に定める事項を記載した議事録を作成し、出席した議長、執行役員及び監督役員が、これに記名押印する。作成及び記名押印された議事録は、投資主総会の日から10年間、本投資法人の本店に保存する。</p> <p>第25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、一般事務受託者、資産運用会社及び資産保管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一般事務受託者、資産運用会社及び資産保管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かかる遅延利息又は損害金を負担する。</p> <p>2. 前項に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担する。</p> <p>(1) <u>投資証券の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含む。）</u></p>	<p>8. <u>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は、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従いあらかじめ公告す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> <p>9. <u>投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として議決権を行使することができる。この場合、投資主又は代理人は投資主総会ごとに代理権を証する書面を本投資法人に提出しなければならない。</u></p> <p>10. (現行どおり)</p> <p>第25条（諸費用の負担）</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>2. 前項に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担する。</p> <p>(1) <u>投資口、投資法人債の発行及び資金の借入に関する費用</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
(2) 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用	(2) (現行どおり)
(3) 目論見書及び要約（仮）目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用	(3) (現行どおり)
(4) 法令に定める計算書類、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含む。）	(4) (現行どおり)
(5) 本投資法人の公告に係る費用及び広告宣伝等に関する費用	(5) (現行どおり)
(6) 専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、鑑定評価、資産精査、税務顧問及び司法書士等を含む。）	(6) (現行どおり)
(7) 執行役員及び監督役員に係る実費、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諸費用	(7) (現行どおり)
(8) 運用資産の取得又は管理・運営に関する費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含む。）	(8) (現行どおり)
(9) 借入金及び投資法人債に係る利息	(9) (現行どおり)
(10) 本投資法人の運営に要する費用	(10) (現行どおり)
(11) その他前各号に類する本投資法人が負担すべき費用	(11) (現行どおり)
<p>第27条（雑則）</p> <p>本規約は、平成14年4月22日に定められた。</p> <p>本規約は、平成14年7月16日に改訂された。</p> <p>本規約は、平成16年4月23日に改訂された。</p>	<p>第27条（雑則）</p> <p>本規約は、平成14年4月22日に定められた。</p> <p>本規約は、平成14年7月16日に改訂された。</p> <p>本規約は、平成16年4月23日に改訂された。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>本規約は、平成18年4月21日に改訂された。但し、当該改訂は、会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号、その後の改正を含む。）の施行日から効力を生じる。</p> <p>本規約は、平成20年4月18日に改訂された。但し、当該改訂は、平成20年5月1日から効力を生じる。</p>	<p>本規約は、平成18年4月21日に改訂された。但し、当該改訂は、会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号、その後の改正を含む。）の施行日から効力を生じる。</p> <p>本規約は、平成20年4月18日に改訂された。但し、当該改訂は、平成20年5月1日から効力を生じる。</p> <p><u>本規約は、平成22年4月14日に改訂された。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;">資産運用の対象及び方針</p> <p>Ⅱ. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等</p> <p>(1) 投資対象</p> <p>A. 主たる投資対象とする特定資産</p> <p>本投資法人は、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目的として、主として以下に掲げる特定資産に投資する。</p> <p>a. 不動産等</p> <p>①不動産、不動産の賃借権及び地上権</p> <p>②不動産、<u>土地</u>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あわせて信託する包括信託を含むが、後記b. 不動産対応証券に該当するものを除く。）</p> <p>③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（後記b. 不動産対応証券に該当するものを除く。）</p> <p>④当事者の一方が相手方の行う上記①乃至③まで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係る出資の持分</p>	<p style="text-align: center;">資産運用の対象及び方針</p> <p>Ⅱ. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>A. (現行どおり)</p> <p>a. (現行どおり)</p> <p>① (現行どおり)</p> <p>②不動産、<u>不動産</u>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あわせて信託する包括信託を含むが、後記b. 不動産対応証券に該当するものを除く。）</p> <p>③ (現行どおり)</p> <p>④ (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>b. 不動産対応証券 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</p> <p>①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。）に定める優先出資証券</p> <p>②受益証券 <u>投信法</u>に定める受益証券</p> <p>③投資証券 投信法に定める投資証券</p> <p>④特定目的信託の受益証券 資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券</p> <p>B. その他の特定資産 本投資法人は、上記Aに掲げる不動産等及び不動産対応証券に該当する特定資産のほか次に掲げる特定資産により運用する。</p> <p>①預金</p> <p>②コール・ローン</p> <p>③国債証券（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「金商法」という。）で定めるものをいう。）</p> <p>④地方債証券（金商法で定めるものをいう。）</p> <p>⑤特別の法律により法人の発行する債券（金商法で定めるものをいう。）</p> <p>⑥資産流動化法に定める特定社債券</p>	<p>b. (現行どおり)</p> <p>① (現行どおり)</p> <p>②受益証券 <u>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、その後の改正を含む。以下「投信法」という。）</u>に定める受益証券</p> <p>③ (現行どおり)</p> <p>④ (現行どおり)</p> <p>B. その他の特定資産 本投資法人は、上記A. に掲げる不動産等及び不動産対応証券に該当する特定資産のほか次に掲げる特定資産により運用する。</p> <p>① (現行どおり)</p> <p>② (現行どおり)</p> <p>③ (現行どおり)</p> <p>④ (現行どおり)</p> <p>⑤ (現行どおり)</p> <p>⑥ (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>⑦社債券（金商法で定めるものをいう。但し、転換社債券及び新株予約権付社債券を除く。）</p> <p>⑧投信法に定める投資証券若しくは投資法人債又は外国投資証券（金商法で定めるものをいう。但し、上記A b ③に定めるものを除く。）</p> <p>⑨貸付信託の受益証券（金商法で定めるものをいう。）</p> <p>⑩コマーシャル・ペーパー（金商法で定めるものをいう。）</p> <p>⑪外国又は外国の者の発行する証券又は証書で、<u>上記③乃至⑦並びに⑨及び⑩の証券又は証書の性質を有するもの</u></p> <p>⑫外国貸付債権信託受益証券等（金商法で定めるものをいう。）</p> <p>⑬オプションを表示する証券又は証書（金商法で定めるものをいう。但し、<u>上記③乃至⑫及び下記⑭乃至⑰に係るものに限る。</u>）</p> <p>⑭預託証書（金商法で定めるもので、<u>上記③乃至⑤及び⑦の証券の性質を有する本邦通貨建のものとする。</u>）</p> <p>⑮外国の者が発行する譲渡性預金証書（金商法で定めるもので、本邦通貨建のものとする。）</p> <p>⑯信託の受益権（金商法で定めるものをいう。但し、<u>上記Aに定めるものを除く。</u>）</p> <p>⑰外国の者に対する権利で、<u>上記⑯の権利の性質を有するもの</u>（金商法で定めるものをいう。）</p> <p>⑱その他金銭債権</p>	<p>⑦ （現行どおり）</p> <p>⑧投信法に定める投資証券若しくは投資法人債又は外国投資証券（金商法で定めるものをいう。但し、<u>上記A. b. ③に定めるものを除く。</u>） （削除）</p> <p>⑨ （現行どおり）</p> <p>⑩外国又は外国の者の発行する証券又は証書で、<u>上記③乃至⑦及び⑨の証券又は証書の性質を有するもの</u></p> <p>⑪ （現行どおり）</p> <p>⑫オプションを表示する証券又は証書（金商法で定めるものをいう。但し、<u>上記③乃至⑪及び下記⑬乃至⑯に係るものに限る。</u>）</p> <p>⑬ （現行どおり）</p> <p>⑭ （現行どおり）</p> <p>⑮信託の受益権（金商法で定めるものをいう。但し、<u>上記A. に定めるものを除く。</u>）</p> <p>⑯外国の者に対する権利で、<u>上記⑯の権利の性質を有するもの</u>（金商法で定めるものをいう。）</p> <p>⑰ （現行どおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>⑱デリバティブ取引(金商法で定めるものをいう。)に係る権利</p> <p>⑳株券(金商法で定めるものをいう。但し、本運用方針のために必要又は有用と認められる場合に投資するものとする。)</p> <p>㉑その他金商法に定める有価証券のうち、<u>上記①乃至⑳に該当しない有価証券</u></p> <p>C. 特定資産以外の資産(組織運営に伴い保有する資産を除く。)に対する投資</p> <p>本投資法人は、特定資産のほか、以下の資産に投資することがある。但し、本運用方針のために必要又は有用と認められる場合に投資するものとする。</p> <p>①商標法(昭和34年法律第127号、その後の改正を含む。)に基づく商標権、その専用使用権又は通常使用権</p> <p>②温泉法(昭和23年法律第125号、その後の改正を含む。)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等</p> <p>③民法(明治29年法律第89号、その後の改正を含む。以下「民法」という。)で規定される動産</p> <p>④民法で規定される地役権</p> <p>⑤資産流動化法に定める特定目的会社の特定出資</p> <p>⑥電気通信事業法(昭和59年法律第86号、その後の改正を含む。)で規定される電話加入権</p>	<p>⑱ (現行どおり)</p> <p>⑲ (現行どおり)</p> <p>㉑その他金商法に定める有価証券のうち、<u>上記①乃至⑲に該当しない有価証券</u></p> <p>C. (現行どおり)</p> <p>① (現行どおり)</p> <p>② (現行どおり)</p> <p>③ (現行どおり)</p> <p>④ (現行どおり)</p> <p>⑤ (現行どおり)</p> <p>⑥ (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>⑦地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含む。）に基づく算定割当量</p> <p>⑧その他不動産等又は不動産対応証券と併せて取得することが適当であると認められるもの</p> <p>D. 特定資産以外の資産（組織運営に伴い保有する資産）に対する投資 本投資法人は、前3項に定める資産のほか、本投資法人の商号に係る商標権、著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含む。）に基づく著作権等その他組織運営に伴い保有するものであって、適当と認められるものについては、これを取得することができる。 （新設）</p> <p>(2) 投資態度</p> <p>①本投資法人は、不動産及び不動産を信託する信託の受益権を主たる投資対象とする。</p> <p>②個々の不動産及び信託財産である不動産の選別にあたっては、当該不動産の予想収益、立地エリアの将来性、建物規模、建築及び設備仕様、耐震性能、権利関係、入居テナント、建物管理状況、環境・地質等を総合的に検討し、十分な調査を行うものとする。</p>	<p>⑦地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含む。）に基づく算定割当量<u>その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含む。）</u></p> <p>⑧ （現行どおり）</p> <p>D. （現行どおり）</p> <p><u>E. 金商法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、当該権利を有価証券とみなして、上記A.乃至D.を適用するものとする。</u></p> <p>(2) （現行どおり）</p> <p>① （現行どおり）</p> <p>② （現行どおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>③本投資法人が取得する資産の組入比率は、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。</p> <p style="text-align: center;">（新設）</p>	<p>③ （現行どおり）</p> <p>④本投資法人は、<u>その有する資産の総額のうち</u>に占める租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号、<u>その後の改正を含む。</u>）第22条の19に規定する不動産等の価額の割合を<u>100分の70以上とする。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;">資産評価の方法及び基準</p> <p>II. 基準日 本投資法人は、本規約第12条に定める決算期を<u>評価基準日</u>とする。</p> <p>III. 資産評価の方法及び基準</p> <p>1. 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり運用資産の種類毎に定める。</p> <p>(1) 不動産等</p> <p>①不動産、不動産の賃借権及び地上権 取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価する。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定額法により算定するが、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、投資主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より算定することができる。</p> <p>②不動産、<u>土地</u>の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（包括信託を含む。） 信託財産が上記①に掲げる資産の場合は上記①に定める評価を行い、金融資産の場合は<u>一般に公正妥当と認められる企業会計の基準</u>に従った評価を行ったうえで、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。</p>	<p style="text-align: center;">資産評価の方法及び基準</p> <p>II. 資産評価の基準日 本投資法人は、本規約第12条に定める決算期を<u>資産評価の基準日</u>とする。</p> <p>III. 資産評価の方法及び基準</p> <p>1. 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり運用資産の種類毎に定める。</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>① (現行どおり)</p> <p>②不動産、<u>不動産</u>の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（包括信託を含む。） 信託財産が上記①に掲げる資産の場合は上記①に定める評価を行い、金融資産の場合は<u>一般に公正妥当と認められる企業会計の基準</u> <u>その他の企業会計の慣行</u>に従った評価を行ったうえで、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。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>③不動産、<u>土地</u>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</p> <p>信託財産の構成資産が上記①に掲げる資産の場合は上記①に定める評価を行い、金融資産の場合は<u>一般に公正妥当と認められる企業会計の基準</u>に従った評価を行ったうえで、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。</p> <p>④不動産に関する匿名組合出資持分 匿名組合出資持分の構成資産が上記①乃至③に掲げる資産の場合はそれぞれに定める評価を行い、金融資産の場合は<u>一般に公正妥当と認められる企業会計の基準</u>に従った評価を行ったうえで、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額。</p> <p>(2) 有価証券</p> <p>①金融商品取引所に上場されている有価証券</p> <p>金融商品取引所が開設する取引所金融商品市場又は外国金融商品市場における最終価格に基づき算出した価格。但し、最終価格がなければ気配値（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）に基づき算出した価格。</p>	<p>③不動産、<u>不動産</u>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</p> <p>信託財産の構成資産が上記①に掲げる資産の場合は上記①に定める評価を行い、金融資産の場合は<u>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</u>に従った評価を行ったうえで、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。</p> <p>④不動産に関する匿名組合出資持分 匿名組合出資持分の構成資産が上記①乃至③に掲げる資産の場合はそれぞれに定める評価を行い、金融資産の場合は<u>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</u>に従った評価を行ったうえで、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額。</p> <p>(2) (現行どおり)</p> <p>① (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>②上記以外の有価証券 当該有価証券の市場価格（金商法に定める第一種金融商品取引業を行う者のブローカーにより提示される価格（気配値を含む。）又は取引所金融商品市場における取引価格に準じ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価格をいう。以下同じ。）がある場合には市場価格に基づく価額。また、市場価格がない場合には、これに準ずるものとして合理的な方法により算出された価額。 <u>但し、優先出資証券、コマーシャル・ペーパー、貸付信託の受益証券、外国貸付債権信託受益証券等、外国の者が発行する譲渡性預金証書、信託の受益権及び外国の者に対する権利で信託の受益権の権利の性質を有するもの</u>については、市場価格及び合理的な方法により算出された価格がない場合には、取得価額にて評価できるものとする。</p> <p>(3) 金銭債権 取得価額から、貸倒引当金を控除した価額。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、取得価額と債権価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。</p>	<p>②上記以外の有価証券 当該有価証券の市場価格（金商法に定める第一種金融商品取引業を行う者のブローカーにより提示される価格（気配値を含む。）又は取引所金融商品市場における取引価格に準じ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価格をいう。以下同じ。）がある場合には市場価格に基づく価額。また、市場価格がない場合には、これに準ずるものとして合理的な方法により算出された価額。 <u>但し、優先出資証券、コマーシャル・ペーパー、外国貸付債権信託受益証券等、外国の者が発行する譲渡性預金証書、信託の受益権及び外国の者に対する権利で信託の受益権の権利の性質を有するもの</u>については、市場価格及び合理的な方法により算出された価格がない場合には、取得価額にて評価できるものとする。</p> <p>(3) (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(4) <u>金融デリバティブ取引に係る権利</u></p> <p>①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当該取引所の最終価格に基づき算出した価額。但し、最終価額がなければ気配値（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）に基づき算出した価額。</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な場合には取得価額にて評価できるものとする。 (新設)</p> <p>(5) その他 上記に定めがない場合については、<u>社団法人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会計基準により付されるべき評価額をもって評価する。</u></p>	<p>(4) <u>デリバティブ取引に係る権利</u></p> <p>① (現行どおり)</p> <p>② (現行どおり)</p> <p>③<u>上記①及び②にかかわらず、金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により、ヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ会計が適用できるものとし、さらに金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針に定める金利スワップの特例処理の要件を満たす取引については、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>(5) その他 上記に定めがない場合については、<u>社団法人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企業会計の基準その他の企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価する。</u></p>

第2号議案：執行役員1名選任の件

執行役員 松澤 宏は、平成22年5月1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。本議案において、執行役員の任期は、現行規約第21条第3項の定めにより、就任する平成22年5月2日より2年とします。なお、本議案は、本投資法人の監督役員の全員の同意によって提出されたものであります。

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
松澤 宏 (昭和18年6月26日)	昭和41年4月 三井信託銀行株式会社(現中央三井信託銀行株式会社)入社 昭和63年5月 同行 横須賀支店長 平成1年12月 同行 梅田支店長 平成3年5月 同行 投資顧問部長 平成5年1月 同行 年金運用部長 平成7年6月 日本国土開発株式会社 常務取締役 平成11年7月 中央三井アセットマネジメント株式会社 常務取締役 平成13年9月 同社 代表取締役社長 平成16年5月 本投資法人 執行役員就任(現職)
所有する本投資法人の 投資口数	なし。

- ・重要な兼職に該当する事実 該当ありません。
- ・投資法人との特別の利害関係 該当ありません。

上記執行役員候補者は、現在本投資法人の執行役員であり、本投資法人の業務全般を執行しております。

第3号議案：補欠執行役員1名選任の件

現補欠執行役員 安武文宏の選任に係る決議は、本投資主総会の開始の時をもって効力を失います。つきましては、執行役員が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。なお、本議案は、本投資法人の監督役員の全員の同意によって提出されたものであります。

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
安武文宏 (昭和40年4月3日)	昭和63年4月 三井信託銀行株式会社(現中央三井信託銀行株式会社)入社 平成13年11月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 業務企画部課長 平成14年7月 同社 執行役員投資運用部長 平成15年7月 同社 執行役員総合企画部長兼投資運用部部付部長 平成16年6月 同社 代表取締役社長就任(現職)
所有する本投資法人の 投資口数	なし。

- ・ 重要な兼職に該当する事実
上記補欠執行役員候補者は、本投資法人が資産運用委託契約及び機関の運営に関する一般事務委託契約を締結しているプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の代表取締役社長であります。
- ・ 投資法人との特別の利害関係
該当ありません。

なお、上記補欠執行役員候補者が本投資法人の執行役員に就任した場合は、金融商品取引法第31条の4第1項の規定に従い、就任後、遅滞なく、その旨を届け出ます。

第4号議案：監督役員2名選任の件

監督役員 飯沼春樹及び玉澤健兒は、平成22年5月1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名の選任をお願いいたしたいと存じます。本議案において、監督役員の任期は、現行規約第21条第3項の定めにより、就任する平成22年5月2日より2年とします。

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	飯沼春樹 (昭和23年4月19日)	昭和51年4月 弁護士登録 昭和53年4月 飯沼総合法律事務所開設(現職) 平成12年4月 税理士登録 平成14年5月 本投資法人 監督役員就任(現職)
	所有する本投資法人の投資口数	なし。

- ・ 重要な兼職に該当する事実
- ・ 投資法人との特別の利害関係

上記監督役員候補者は、飯沼総合法律事務所の所長であります。
該当ありません。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴
2	玉澤健児 (昭和24年11月20日)	昭和48年4月 東京国税局入局 昭和59年8月 公認会計士登録 監査法人サンワ東京丸の内事務所 (現監査法人トーマツ) 平成2年6月 勝島敏明税理士事務所 平成13年8月 税理士登録 平成13年9月 玉澤健児税理士事務所開設(現職) 平成14年5月 本投資法人 監督役員就任(現職) 平成18年2月 有限会社ファミリーオフィス・パートナーズ 取締役就任(現職)
	所有する本投資法人の投資口数	なし。

・重要な兼職に該当する事実

上記監督役員候補者は、玉澤健児税理士事務所の所長であり、また有限会社ファミリーオフィス・パートナーズの実業取締役であります。

・投資法人との特別の利害関係

該当ありません。

上記監督役員候補者は、いずれも、現在本投資法人の監督役員であり、本投資法人の執行役員の職務の執行全般を監督しております。

第5号議案：補欠監督役員1名選任の件

現補欠監督役員 遠藤哲嗣の選任に係る決議は、本投資主総会の開始の時をもって効力を失います。つきましては、監督役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠監督役員1名の選任をお願いいたしたいと存じます。

補欠監督役員候補者は次のとおりであります。

氏名 (生年月日)	略歴
遠藤哲嗣 (昭和23年5月14日)	昭和51年4月 弁護士登録 昭和57年3月 遠藤法律事務所開設(現職)
所有する本投資法人の 投資口数	なし。

- ・ 重要な兼職に該当する事実 上記補欠監督役員候補者は、遠藤法律事務所の所長であります。
- ・ 投資法人との特別の利害関係 該当ありません。

<参考事項>

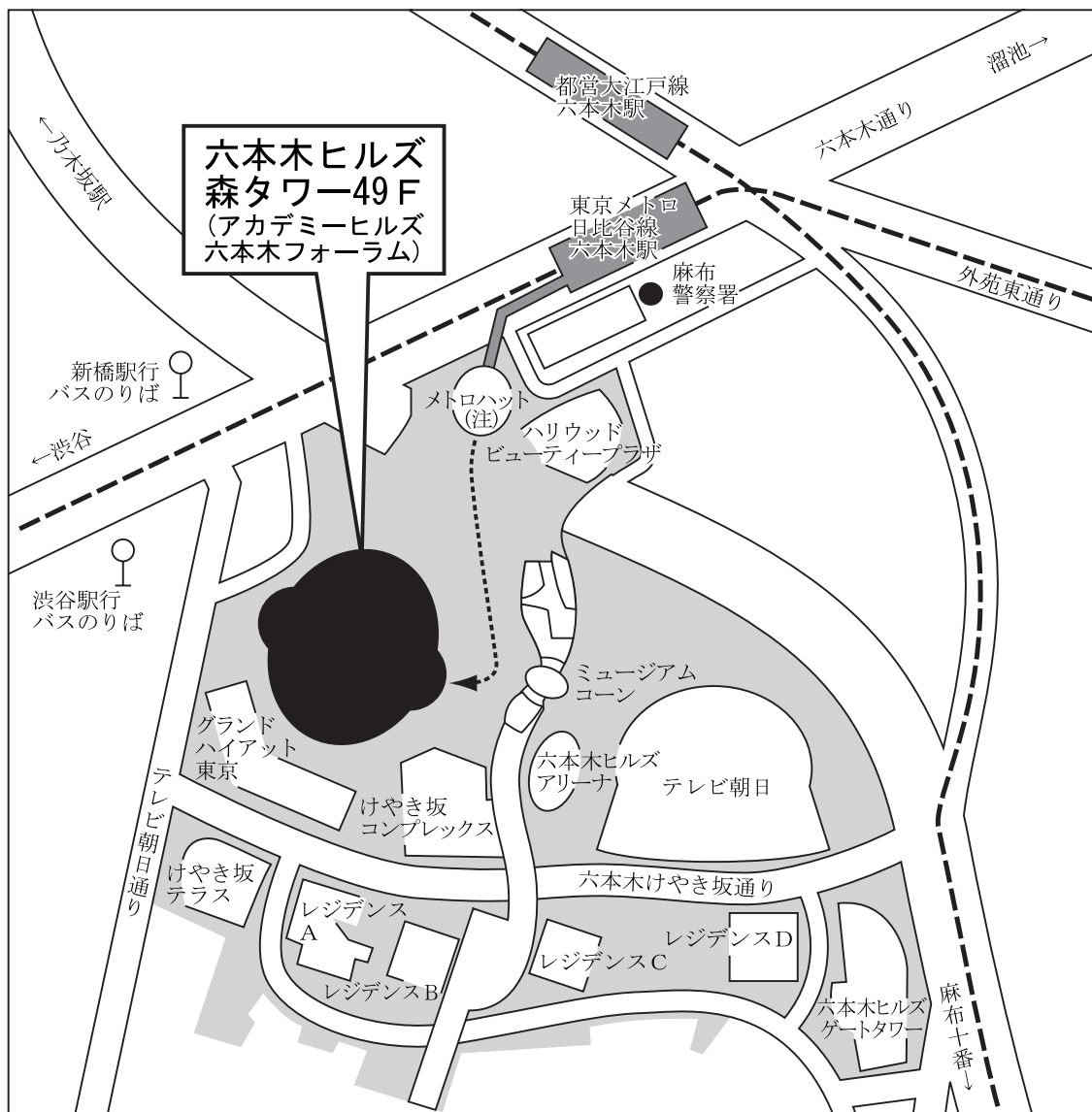
本投資主総会に提出される議案のうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、投信法第93条第1項及び本投資法人の現行規約第20条第5項に定める「みなし賛成」の規定は適用されません。なお、上記の第1号議案乃至第5号議案の各議案につきましては、いずれも相反する趣旨の議案には該当しておりません。

以上

投資主総会会場ご案内図

会場 東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー49階
アカデミーヒルズ六本木フォーラム内「タワーホール」

電話 03-6406-6649



(注) メトロハットは地下1Fから2Fまでの直通エスカレーターによる六本木ヒルズ専用出入口です。
日比谷線六本木駅下車の場合は、こちらをご利用ください。バス・大江戸線六本木駅下車の場合は、六本木ヒルズ内の階段・エスカレーターにて、2Fにお上がりください。

交通ご案内

- <地下鉄> 東京メトロ日比谷線/六本木駅：1C出口(メトロハットへ直結)会場まで徒歩約5分
 - 都営大江戸線/六本木駅：3出口 会場まで徒歩約7分
 - <バス> 都営01系統バス/渋谷~六本木ヒルズ「六本木ヒルズ」下車会場まで徒歩約6分
 - 都営01系統バス/新橋~渋谷「六本木六丁目」下車会場まで徒歩約6分
- 駐車場はご用意しておりませんので、お車でのご来場はご遠慮いたします。