

平成25年2月25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7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7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25年3月18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。）について賛成するものとみなします。」

記

1. 日 時 平成25年3月19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」
※開催場所が前回と異なりますので、ご来場の際は末尾のご案内図をご参照のうえ、お間違いの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. 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 「租税特別措置法」に定める、投資法人が課税の特例を受けるための要件のうち、投資口に係る募集が主として国内において行われるものとする要件を定める「租税特別措置法施行令」の改正に伴い、規約第5条第2項における必要な字句の修正等を行うものであります。
- ② 補欠役員選任に係る決議が効力を有する期間に関し、補欠役員選任後に補欠役員のみが欠けた場合の手当てのため、規約第18条第2項を一部修正するものであります。
- ③ 上記のほか、必要な表現の変更、統一及び明確化を行うとともに、法令及び一般社団法人投資信託協会の規則等との整合性の観点から修正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>(発行可能投資口総口数等) 第5条 (記載省略)</p> <p>2. この投資法人の発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えることとします。<u>なお、租税特別措置法に定める投資口に係る募集が主として国内で行われていることに関する要件について法令改正があった場合は、当該改正後の条項に沿って本項を読み替えるものとします。</u></p>	<p>(発行可能投資口総口数等) 第5条 (現行のとおり)</p> <p>2. この投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えることとします。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(執行役員及び監督役員の任期) 第18条 (記載省略)</p> <p>2. 補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします。</p>	<p>(執行役員及び監督役員の任期) 第18条 (現行のとおり)</p> <p>2. 補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会(当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、その直前に役員が選任された投資主総会)において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします。</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慣行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基準・慣行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、認可金融商品取引業協会等が公表する価格、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（<u>金融商品取引所</u>における取引価格、認可金融商品取引業協会等が公表する価格、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慣行により、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の慣行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 <u>金融商品</u>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<u>金融商品</u>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。<u>金融商品</u>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・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<u>企業会計の基準・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) (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慣行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) (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>基準・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>(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慣行に準拠して計算されるものとします。</p> <p>(2) (記載省略)</p> <p>(3) (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) 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・慣行</u>に準拠して計算されるものとします。</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) 利益を超える金銭の分配を行う場合には、利益の金額に<u>当該営業期間の減価償却費計上額に相当する金額を加算した金額を上限と</u>します。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。</p> <p>(5) (記載省略)</p> <p>2. (記載省略)</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<u>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</u>します。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。</p> <p>(5) (現行のとおり)</p> <p>2. (現行のとおり)</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25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25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25年2月7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
寺澤 則忠 (昭和18年11月22日)	昭和42年4月 日本開発銀行入行 平成3年6月 同行秘書役 平成6年5月 同行都市開発部長 平成7年6月 同行総務部長 平成10年5月 同行理事 平成11年10月 日本政策投資銀行理事 平成14年6月 同行副総裁 平成16年6月 同行顧問 株式会社一休監査役 平成17年1月 日本政策投資銀行顧問退任 平成17年2月 三菱地所株式会社顧問(現職) 平成17年3月 藤和不動産株式会社代表取締役会長 平成17年4月 中央大学総合政策学部客員教授(現職) 平成21年3月 藤和不動産株式会社代表取締役会長退任 平成21年6月 三菱地所藤和コミュニティ株式会社(現三菱地所コミュニティ株式会社)代表取締役会長 平成23年5月 三菱地所コミュニティ株式会社代表取締役会長退任 平成23年5月 当投資法人執行役員就任(現職) 平成24年6月 株式会社一休監査役退任 同社取締役(現職) (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は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25年2月7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
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。

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25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25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（現職）（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（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

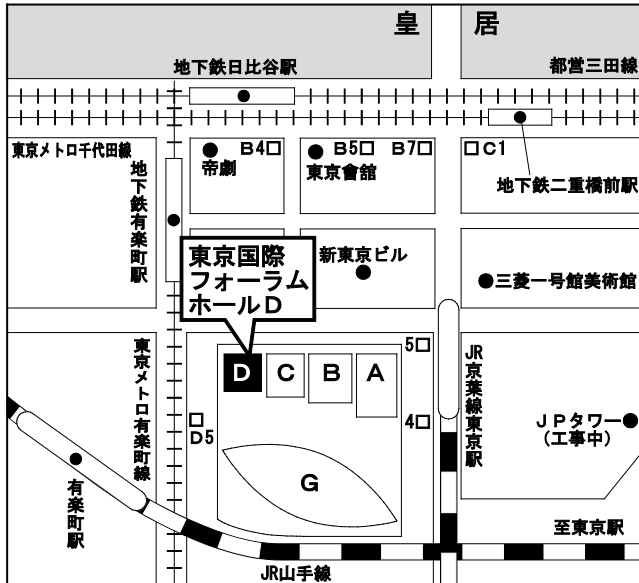
本投資主総会に提出される議案のうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、当投資法人の規約第14条第1項に定める「みなし賛成」の規定の適用はございません。

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Dブロック6階にご用意しております。
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下さい。