

(証券コード3473)
平成30年5月16日

投資主各位

東京都千代田区九段南三丁目8番11号
さくら総合リート投資法人
執行役員 村 中 誠

第2回投資主総会招集ご通知

拝啓 平素は本投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人の第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面に議案に対する賛否をご表示いただき、平成30年5月30日（水曜日）午後6時までには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、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第93条第1項に基づき、規約第17条第1項及び第2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)

第17条（みなし賛成）

1. 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。
2. 前項の規定に基づき議案に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30年5月31日（木曜日）午後2時00分
2. 場 所： 東京都中央区日本橋兜町2番1号
株式会社東京証券取引所2階 東証ホール
(末尾の投資主総会会場ご案内図をご参照ください。)

3. 投資主総会の目的である事項：

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：監督役員2名選任の件

以上

(お願い)

- ◎当日ご出席の際は、お手数ですが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。
- ◎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の方1名を代理人として本投資主総会にご出席いただくことが可能ですので、代理権を証する書面を議決権行使書面とともに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。
- ◎当日は本投資主総会終了後、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さくら不動産投資顧問株式会社による「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記載すべき事項を修正する必要がある場合は、修正後の事項を本投資法人のホームページ (<http://sakurasogoreit.com/>) に掲載いたしますので、ご了承ください。

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. 議案の要領及び提案の理由

- (1) 投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）の改正により特定資産に再生可能エネルギー発電設備及び公共施設等運営権が追加されたことに伴い、規約上の資産の分類を投信法施行令に揃えるべく、所要の変更を行うものです（現行規約第32条第2項関連）。
- (2) 信用金庫から融資を受けるにあたり信用金庫に対する信用金庫法（昭和26年法律第238号。その後の改正を含みます。）に基づく出資を行う必要があることに備え、投資の対象となる資産を追加し、所要の変更を行うものです（現行規約第32条第3項関連）。
- (3) 本投資法人が投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）第221条の2第1項に規定する法人（以下「海外不動産保有法人」といいます。）の発行済株式又は出資の総数又は総額の過半数を取得する必要があることを明確にするために、規定を新設するものです（変更案第33条第4項関連）。
- (4) 不動産等の取得機会の拡大のため、資金調達時期等を勘案し、本投資法人の決算期を各年2月末日及び8月末日から各年6月末日及び12月末日とするため、所要の変更を行うものです（現行規約第9条第1項、第12条第1項、第45条関連）。
- (5) 本投資法人が海外不動産保有法人の株式又は出資を取得した場合に備え、報酬に関する規定を調整するものです（現行規約別紙1関連）。
- (6) 本投資法人が合併を行った場合に備え、合併報酬に関する規定を新設するものです（変更案別紙1第5条関連）。
- (7) その他、字句の調整、不要な規定の削除及び条文の整理を行うものです。

2. 変更の内容

現行の規約の一部を、次のとおり変更しようとするものです。

(下線は変更部分を示します。)

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;"><u>制定 平成28年4月1日</u></p> <p>第2条 (目的) 本投資法人は、その資産を主として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。）第2条第1項に定める特定資産（以下「特定資産」という。）のうち<u>主として不動産等資産</u>（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含む。以下「投信法施行規則」という。）に定めるものをいう。）に対する投資として運用することを目的とする。</p> <p>第9条 (招集) 1. 本投資法人の投資主総会は、平成<u>30年5</u>月1日及び同日以降遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの<u>5</u>月1日及び同日以後遅滞なく招集する。なお、かかる定めに従い直前の投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、第2項に定める公告を行うことを要しないものとする。 2. (記載省略) 3. (記載省略)</p>	<p style="text-align: center;">(削除)</p> <p>第2条 (目的) 本投資法人は、その資産を主として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。）第2条第1項に定める特定資産（以下「特定資産」という。）のうち不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含む。以下「投信法施行規則」という。）に定めるものをいう。）に対する投資として運用することを目的とする。</p> <p>第9条 (招集) 1. 本投資法人の投資主総会は、平成<u>32年3</u>月1日及び同日以降遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの<u>3</u>月1日及び同日以後遅滞なく招集する。なお、かかる定めに従い直前の投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、第2項に定める公告を行うことを要しないものとする。 2. (現行どおり) 3. (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第12条（基準日）</p> <p>1. 本投資法人が第9条第1項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、平成<u>30年2月</u>末日及び以後隔年ごとの<u>2月</u>末日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、かかる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とする。かかる場合のほか、本投資法人は、投資主総会をその直前の決算期（第45条において定義する。以下同じ。）から3か月以内の日を投資主総会の日として開催する場合、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、当該投資主総会において権利を行使することのできる投資主とする。</p> <p>2.（記載省略）</p> <p>第16条（決議の方法）</p> <p>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を除き、出席した<u>当該投資主</u>の議決権の過半数をもって行う。</p> <p>第18条（議事録）</p> <p>投資主総会の議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令で定める事項を記載した議事録を作成する。</p> <p>第20条（役員の数及び役員会の構成）</p> <p>本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（<u>ただし</u>、執行役員の数に1を加えた数以上とする。）とし、執行役員及び監督役員（以下「役員」という。）は、役員会を構成する。</p>	<p>第12条（基準日）</p> <p>1. 本投資法人が第9条第1項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、平成<u>31年12月</u>末日及び以後隔年ごとの<u>12月</u>末日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、かかる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とする。かかる場合のほか、本投資法人は、投資主総会をその直前の決算期（第45条において定義する。以下同じ。）から3か月以内の日を投資主総会の日として開催する場合、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、当該投資主総会において権利を行使することのできる投資主とする。</p> <p>2.（現行どおり）</p> <p>第16条（決議の方法）</p> <p>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を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行う。</p> <p>第18条（議事録）</p> <p>投資主総会の議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令で定める事項を記載<u>又は記録</u>した議事録を作成する。</p> <p>第20条（役員の数及び役員会の構成）</p> <p>本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（<u>但し</u>、執行役員の数に1を加えた数以上とする。）とし、執行役員及び監督役員（以下「役員」という。）は、役員会を構成する。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第22条（役員の任期）</p> <p>1. 役員の任期は、選任後2年とする。<u>ただし</u>、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを妨げない。</p> <p>2. （記載省略）</p> <p>3. 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、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された役員の任期が満了する時までとする。<u>ただし</u>、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。</p>	<p>第22条（役員の任期）</p> <p>1. 役員の任期は、選任後2年とする。<u>但し</u>、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを妨げない。</p> <p>2. （現行どおり）</p> <p>3. 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、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された役員の任期が満了する時までとする。<u>但し</u>、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。</p>
<p>第23条（役員会招集者及び議長）</p> <p>1. （記載省略）</p> <p>2. 役員会の招集通知は、役員会の日の日前までに、役員全員に対して発する。<u>ただし</u>、役員全員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は招集手続を省略することができる。</p>	<p>第23条（役員会招集者及び議長）</p> <p>1. （現行どおり）</p> <p>2. 役員会の招集通知は、役員会の日の日前までに、役員全員に対して発する。<u>但し</u>、役員全員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は招集手続を省略することができる。</p>
<p>第32条（資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲）</p> <p>1. 本投資法人は、主として不動産、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（以下「不動産等」という。）に投資を行う。</p> <p>2. 本投資法人は、不動産等のほか、以下に掲げる特定資産に投資することができる。</p> <p>① <u>地役権又は地役権及び不動産等（信託の受益権を除く。）のみを信託する信託の受益権</u></p>	<p>第32条（資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲）</p> <p>1. 本投資法人は、主として、<u>不動産</u>、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（以下「不動産等」という。）に投資を行う。</p> <p>2. 本投資法人は、不動産等のほか、以下に掲げる特定資産に投資することができる。</p> <p style="text-align: right;">（削除）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>② <u>不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権</u>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む。<u>ただし、不動産等及び前号に掲げる資産</u>に該当するものを除く。）</p> <p>③ 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、<u>地上権又は地役権</u>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（不動産等及び前二号に掲げる資産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不動産等又は前各号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（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」という。）</p> <p>⑤ 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分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 <u>裏付けとなる資産の2分の1を超える額</u>を不動産等関連資産（不動産等及び前各号に掲げる資産をいう。以下同じ。）に投資することを目的とするもので以下に掲げるもの（以下「不動産対応証券」という。） (a)～(c)（記載省略） (d) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に規定する特定目的信託の受益証券をいう。）（不動産等、第1号から第3号まで又は第5号に掲げる資産に投資するものを除く。）</p>	<p>① <u>不動産、不動産の賃借権又は地上権</u>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む。<u>但し、不動産等に該当するものを除く。</u>）</p> <p>② 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は<u>地上権</u>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（不動産等及び前号に掲げる資産に該当するものを除く。）</p> <p>③ 当事者の一方が相手方の行う不動産等又は前各号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（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」という。）</p> <p>④ 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分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>⑤ <u>裏付けとなる資産を主として不動産等関連資産</u>（不動産等及び前各号に掲げる資産をいう。以下同じ。）に投資することを目的とするもので以下に掲げるもの（以下「不動産対応証券」という。） (a)～(c)（現行どおり） (d) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に規定する特定目的信託の受益証券をいう。）（不動産等、第1号、第2号又は第4号に掲げる資産に<u>該当するものを除く。</u>）</p>

現 行 規 約	変 更 案
⑦ 預金	⑥ 預金
⑧ コール・ローン	⑦ コール・ローン
⑨ 譲渡性預金証書	⑧ 譲渡性預金証書
⑩ 有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含む。以下「投信法施行令」という。）第3条第1号に規定するもの（本条に掲げる資産のうち有価証券に該当するものを除く。）をいう。）	⑨ 有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含む。以下「投信法施行令」という。）第3条第1号に規定するもの（本条に掲げる他の資産に該当するものを除く。）をいう。）
⑪ 不動産等関連資産又は不動産対応証券に投資することを目的とする特定目的会社又は特別目的会社その他のこれらに類する形態の法人等に対する貸付債権その他の金銭債権	⑩ 不動産等関連資産又は不動産対応証券に投資することを目的とする特定目的会社又は特別目的会社その他のこれらに類する形態の法人等に対する貸付債権その他の金銭債権
⑫ 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に規定するものをいう。ただし、第7号又は第8号に掲げるものを除く。）	⑪ 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に規定するものをいう。但し、第6号乃至第8号又は第10号に掲げる資産に該当するものを除く。）
⑬ 社債券（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「金融商品取引法」という。）第2条第1項第5号に規定するものをいう。）	⑫ 社債券（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「金融商品取引法」という。）第2条第1項第5号に規定するものをいう。）
⑭ 特定社債券（金融商品取引法第2条第1項第4号に規定するものをいう。）	⑬ 特定社債券（金融商品取引法第2条第1項第4号に規定するものをいう。）
⑮ 信託財産を第7号から第14号までに掲げる資産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	⑭ 信託財産を第6号から第13号までに掲げる資産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
⑯ 市場デリバティブ取引（金融商品取引法第2条第21項に規定するものをいう。）に係る権利	⑮ 市場デリバティブ取引（金融商品取引法第2条第21項に規定するものをいう。）に係る権利
⑰ 店頭デリバティブ取引（金融商品取引法第2条第22項に規定するものをいう。）に係る権利	⑯ 店頭デリバティブ取引（金融商品取引法第2条第22項に規定するものをいう。）に係る権利

現 行 規 約	変 更 案
<p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>3. 本投資法人は、第1項及び第2項に定める特定資産のほか、不動産等関連資産又は不動産対応証券への投資に付随して取得する以下に掲げる資産に投資することがある。</p> <p>①～③ (記載省略)</p> <p>④ 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。)第667条に規定する組合(不動産、不動産の賃借権、<u>地上権又は地役権等</u>を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限る。)の出資持分</p> <p>⑤ 民法に規定する動産</p> <p>⑥ <u>株式(投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随する場合に取得する当該不動産の管理会社等の株式に限る。)</u></p> <p>⑦ <u>会社法(平成17年法律第86号。その後の改正を含む。)に定める合同会社の社員たる地位</u></p> <p>⑧ <u>一般社団法人及び一般財団法人に関する法律(平成18年法律第48号。その後の改正を含む。)に定める一般社団法人の基金拠出者の地位(基金返還請求権を含む。)</u></p> <p>⑨ <u>不動産等関連資産及び不動産対応証券への投資に付随して取得するその他の権利</u></p>	<p>⑰ <u>再生可能エネルギー発電設備(投信法施行令第3条第11号に規定するものをいう。)</u></p> <p>⑱ <u>公共施設等運営権(投信法施行令第3条第12号に規定するものをいう。)</u></p> <p>3. 本投資法人は、第1項及び第2項に定める特定資産のほか、不動産等関連資産又は不動産対応証券への投資に付随して(但し、<u>第11号については、本投資法人が借入れを行うために必要な場合に</u>)取得する以下に掲げる資産に投資することがある。</p> <p>①～③ (現行どおり)</p> <p>④ 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。)第667条に規定する組合(不動産、不動産の賃借権<u>又は地上権等</u>を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限る。)の出資持分</p> <p>⑤ 民法に規定する動産(<u>前項第17号に該当するものを除く。)</u> (削除)</p> <p>(削除)</p> <p>⑥ 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律(平成18年法律第48号。その後の改正を含む。)に定める一般社団法人の基金拠出者の地位</p> <p>⑦ <u>不動産等関連資産及び不動産対応証券への投資に付随して取得するその他の権利(本条に掲げる他の資産に該当するものを除く。)</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>⑩ 資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資</p> <p>⑪ 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。）</p> <p>⑫ 信託財産を前各号に掲げるもの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 （新設）</p> <p>⑬ その他、金融商品取引所等の規則上取得可能なものであり、本投資法人の保有に係る不動産等関連資産の運用に必要又は有益なもの</p> <p>4.（記載省略）</p> <p>第33条（投資方針） 1.～3.（記載省略） （新設）</p>	<p>⑧ 資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資</p> <p>⑨ 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。）</p> <p>⑩ 信託財産を前各号に掲げるもの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>⑪ 信用金庫法（昭和26年法律第238号。その後の改正を含む。）に基づく出資</p> <p>⑫ その他、金融商品取引所等の規則上取得可能なものであり、本投資法人の保有に係る不動産等関連資産の運用に必要又は有益なもの</p> <p>4.（現行どおり）</p> <p>第33条（投資方針） 1.～3.（現行どおり） 4. 本投資法人は、<u>投信法施行令第116条の2に定める場合において、投信法施行規則第221条の2第1項に規定する法人（以下「海外不動産保有法人」という。）の発行済株式又は出資（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式又は出資を除く。）の総数又は総額に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数又は額を超えて当該発行済株式又は出資を取得することができるものとする。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第34条（投資制限）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.（記載省略） 2. 本投資法人は、第32条第2項第16号及び第17号に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人の運用資産又は負債から生じる価格変動リスク、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てのみ行うものとする。 3.（記載省略） <p>第38条（資産評価の基準日）</p> <p>本投資法人の資産評価の基準日は、第45条に定める各決算期とする。ただし、有価証券（満期まで保有する目的で投資した有価証券は除く。）又はその他の特定資産であって、市場価格に基づく価額をもって評価できる資産については、毎月末とする。</p>	<p>第34条（投資制限）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.（現行どおり） 2. 本投資法人は、第32条第2項第15号及び第16号に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人の運用資産又は負債から生じる価格変動リスク、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てのみ行うものとする。 3.（現行どおり） <p>第38条（資産評価の基準日）</p> <p>本投資法人の資産評価の基準日は、第45条に定める各決算期とする。但し、有価証券（満期まで保有する目的で投資した有価証券は除く。）又はその他の特定資産であって、市場価格に基づく価額をもって評価できる資産については、毎月末とする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第39条（資産評価の方法及び基準）</p> <p>本投資法人の資産評価の方法及び基準は、運用資産の種類ごとに定めるものとし、原則として以下のとおりとする。</p> <p>①（記載省略）</p> <p>② 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権（第32条第1項に定めるもの）、<u>地役権若しくは地役権及び不動産等（信託の受益権を除く。）のみを信託する信託の受益権（第32条第2項第1号に定めるもの）、又は不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役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む。）（第32条第2項第2号に定めるもの）</u></p> <p>信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産が第1号に掲げる資産の場合は第1号に従った評価を行い、金融資産の場合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基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とする。</p>	<p>第39条（資産評価の方法及び基準）</p> <p>本投資法人の資産評価の方法及び基準は、運用資産の種類ごとに定めるものとし、原則として以下のとおりとする。</p> <p>①（現行どおり）</p> <p>② 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権（第32条第1項に定めるもの）、又は不動産、不動産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む。）（第32条第2項第1号に定めるもの）</p> <p>信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産が第1号に掲げる資産の場合は第1号に従った評価を行い、金融資産の場合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基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>③ 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役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（第32条第2項第3号に定めるもの） 信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が第1号に掲げる資産の場合は、第1号に従った評価を行い、金融資産の場合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基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とする。</p> <p>④ 不動産に関する匿名組合出資持分（第32条第2項第4号に定めるもの） 匿名組合出資持分の構成資産が第1号から第3号までに掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合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基準に従った評価を行った上で、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の持分相当額を算定した価額とする。</p> <p>⑤ 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分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（第32条第2項第5号に定めるもの） 信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産である匿名組合出資持分について第4号に従った評価を行った上で、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とする。</p>	<p>③ 信託財産を主として不動産、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（第32条第2項第2号に定めるもの） 信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が第1号に掲げる資産の場合は、第1号に従った評価を行い、金融資産の場合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基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とする。</p> <p>④ 不動産に関する匿名組合出資持分（第32条第2項第3号に定めるもの） 匿名組合出資持分の構成資産が第1号から第3号までに掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合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基準に従った評価を行った上で、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の持分相当額を算定した価額とする。</p> <p>⑤ 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分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（第32条第2項第4号に定めるもの） 信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産である匿名組合出資持分について第4号に従った評価を行った上で、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とする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>⑥ 有価証券（第32条第2項第6号、第10号、第13号又は第14号に定めるもの） 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（金融商品取引所における取引価格、日本証券業協会等が公表する価格又は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う。以下同じ。）とする。市場価格がない場合には、合理的な方法により算定された価額とする。また、付すべき市場価格及び合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、每期同じ方法により入手するものとする。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとする。</p> <p>⑦ 金銭債権（第32条第2項第11号又は第12号に定めるもの） 取得価額から、貸倒引当金を控除した価格とする。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、取得価額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、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格とする。</p> <p>⑧ 信託財産を第32条第2項第7号から第14号までに掲げる資産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（第32条第2項第15号に定めるもの） 信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が第6号又は第7号の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価する。</p>	<p>⑥ 有価証券（第32条第2項第5号、第9号、第12号又は第13号に定めるもの） 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（金融商品取引所における取引価格、日本証券業協会等が公表する価格又は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う。以下同じ。）とする。市場価格がない場合には、合理的な方法により算定された価額とする。また、付すべき市場価格及び合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、每期同じ方法により入手するものとする。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとする。</p> <p>⑦ 金銭債権（第32条第2項第10号又は第11号に定めるもの） 取得価額から、貸倒引当金を控除した価格とする。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、取得価額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、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格とする。</p> <p>⑧ 信託財産を第32条第2項第6号から第13号までに掲げる資産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（第32条第2項第14号に定めるもの） 信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が第6号又は第7号の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価する。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>⑨ デリバティブ取引に係る権利</p> <p>(a) 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引（第32条第2項第16号に定めるもの）により生じる債権及び債務については、当該金融商品取引所の最終価格（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））に基づき算出した価額により評価する。なお、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に基づき算出した価額より評価する。</p> <p>(b) 金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引（第32条第2項第17号に定めるもの）により生じる債権及び債務については、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と認められる場合には、取得価額により評価する。</p> <p>(c) (記載省略)</p>	<p>⑨ デリバティブ取引に係る権利</p> <p>(a) 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引（第32条第2項第15号に定めるもの）により生じる債権及び債務については、当該金融商品取引所の最終価格（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））に基づき算出した価額により評価する。なお、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に基づき算出した価額より評価する。</p> <p>(b) 金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引（第32条第2項第16号に定めるもの）により生じる債権及び債務については、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と認められる場合には、取得価額により評価する。</p> <p>(c) (現行どおり)</p>
<p>⑩ (記載省略)</p> <p>第40条（有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告等における価格）</p> <p>1. 有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告等に価格を記載する目的で、前条と異なる方法で評価する場合には、次のとおり評価するものとする。</p> <p>① (記載省略)</p>	<p>⑩ (現行どおり)</p> <p>第40条（有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告等における価格）</p> <p>1. 有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告等に価格を記載する目的で、前条と異なる方法で評価する場合には、次のとおり評価するものとする。</p> <p>① (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>② 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権（第32条第1項に定めるもの）又は不動産に関する匿名組合出資持分（第32条第2項第4号に定めるもの） 信託財産又は匿名組合の構成資産が前号に掲げる資産の場合は前号に従った評価を、金融資産の場合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基準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</p> <p>2. 資産評価の基準日は、第45条に定める決算期とする。<u>ただし、第39条第8号又は第9号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については毎月末とする。</u></p> <p>第41条（借入れ及び投資法人債の発行目的） 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を実現することを目的とし、次条に定める資金の使途に用いるため、金融商品取引法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（<u>ただし</u>、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。以下「租税特別措置法」という。）第67条の15に定める機関投資家に限る。）からの借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の発行を行うことができる。</p>	<p>② 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権（第32条第1項に定めるもの）又は不動産に関する匿名組合出資持分（第32条第2項第3号に定めるもの） 信託財産又は匿名組合の構成資産が前号に掲げる資産の場合は前号に従った評価を、金融資産の場合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基準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</p> <p>2. 資産評価の基準日は、第45条に定める決算期とする。<u>但し、市場価格に基づく価額で評価できる資産については毎月末とすることができる。</u></p> <p>第41条（借入れ及び投資法人債の発行目的） 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を実現することを目的とし、次条に定める資金の使途に用いるため、金融商品取引法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（<u>但し</u>、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。以下「租税特別措置法」という。）第67条の15に定める機関投資家に限る。）からの借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の発行を行うことができる。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第45条（営業期間及び決算期） 本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から翌年2月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。 <u>ただし、第1期営業期間は、本投資法人の設立の日から平成29年2月末日までとする。</u></p> <p>第46条（金銭の分配の方針） 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計算方法</p> <p>(a)（記載省略）</p> <p>(b) 本投資法人は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項（以下「投資法人に係る課税の特例規定」という。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。）を超えて金銭の分配を行うものとする。<u>ただし、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合はこの限りではなく、本投資法人が合理的に決定する金額の分配を行うものとする。</u>なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上及び財務状況の向上に必要と認められる長期修繕積立金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができるほか、一時差異等調整積立金の積立て及び一時差異等調整引当額の戻入れを行うことができる。</p>	<p>第45条（営業期間及び決算期） 本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。<u>但し、第4期営業期間は、平成30年3月1日から同年6月末日までとする。</u></p> <p>第46条（金銭の分配の方針） 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計算方法</p> <p>(a)（現行どおり）</p> <p>(b) 本投資法人は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項（以下「投資法人に係る課税の特例規定」という。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。）を超えて金銭の分配を行うものとする。<u>但し、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合はこの限りではなく、本投資法人が合理的に決定する金額の分配を行うものとする。</u>なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上及び財務状況の向上に必要と認められる長期修繕積立金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができるほか、一時差異等調整積立金の積立て及び一時差異等調整引当額の戻入れを行うことができる。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>② 利益を超えた金銭の分配 本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断した場合、利益の額に本投資法人が決定した額を加算した金額をもって、投資主に金銭の分配を行うことができる。<u>ただし、当該加算する金額は、法令等（投信協会の規則等を含む。）に定める金額を限度とする。また、本投資法人は、本投資法人における課税負担の軽減を目的として本投資法人が適切と判断した場合、本投資法人が決定した金額により、利益を超えて金銭の分配を行うことができる。</u></p> <p>第52条（会計監査人に対する報酬の支払に関する基準） 会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期ごとに3,000万円を上限として役員会が定める金額とし、当該決算期について投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書受領後1か月以内に支払うものとする。</p> <p><u>別紙1 資産運用会社に対する運用報酬</u></p> <p><u>制定 平成28年4月1日</u></p> <p>改定履歴 制定 平成28年4月1日 第一回改定 平成28年7月7日</p>	<p>② 利益を超えた金銭の分配 本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断した場合、利益の額に本投資法人が決定した額を加算した金額をもって、投資主に金銭の分配を行うことができる。<u>但し、当該加算する金額は、法令等（投信協会の規則等を含む。）に定める金額を限度とする。また、本投資法人は、金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合において、当該要件を満たすことを目的とする場合、及び本投資法人における課税負担を軽減することができる場合で、本投資法人が適切と判断したときは、本投資法人が決定した金額により、利益を超えて金銭の分配を行うことができる。</u></p> <p>第52条（会計監査人に対する報酬の支払に関する基準） 会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期ごとに3,000万円を上限として役員会が定める金額とし、当該決算期について投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書の受領後1か月以内に支払うものとする。</p> <p>(削除)</p> <p>(削除)</p> <p>改定履歴 制定 平成28年4月1日 第一回改定 平成28年7月7日 第二回改定 平成30年5月31日</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>別紙 1 資産運用会社に対する運用報酬</p> <p>1. 運用報酬①</p> <p>(1) 本投資法人の直前の決算期の翌日から3か月後の日までの期間（以下「計算期間Ⅰ」という。）及び計算期間Ⅰの末日の翌日から当該決算期までの期間（以下「計算期間Ⅱ」という。）の運用に対する対価として、次に定める方法により算出される本投資法人の総資産額に0.40%（年率）を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額に、当該計算期間Ⅰ又は計算期間Ⅱの実日数を乗じ、365で除して得られる金額（1円未満切捨て）とする。</p> <p><「計算期間Ⅰ」における総資産額> 計算期間Ⅰの直前の決算期における貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限る。以下同じ。）に記載された総資産額。</p>	<p>別紙 1 資産運用会社に対する運用報酬</p> <p>1. 運用報酬①</p> <p>本投資法人の直前の決算期の翌日から3か月後の日までの期間（以下「計算期間Ⅰ」という。）及び計算期間Ⅰの末日の翌日から当該決算期までの期間（以下「計算期間Ⅱ」という。）の運用に対する対価として、次に定める方法により算出される本投資法人の総資産額に0.40%（年率）を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額に、当該計算期間Ⅰ又は計算期間Ⅱの実日数を乗じ、365で除して得られる金額（1円未満切捨て）とする。</p> <p><「計算期間Ⅰ」における総資産額> 計算期間Ⅰの直前の決算期における貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限る。以下同じ。）に記載された総資産額（但し、本投資法人が海外不動産保有法人の株式又は出資（以下「海外不動産保有法人関連出資」という。）を保有している場合は、海外不動産保有法人関連出資並びに本投資法人が保有する海外不動産保有法人に対する金銭債権及び海外不動産保有法人の発行する債券（もしあれば）に係る金額を控除し、当該海外不動産保有法人に係る海外不動産保有法人総資産額（以下に定義される。以下同じ。）を加えた額とする。）。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>＜「計算期間Ⅱ」における総資産額＞ 直前の計算期間Ⅰにおける総資産額に、計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が取得した不動産関連資産（規約に定める不動産関連資産をいう。以下同じ。）の取得価格（売買の場合は当該売買に関する契約書に記載された当該不動産関連資産の取得の対価の金額、交換の場合は交換により取得した当該不動産関連資産の評価額、出資の場合は当該出資に関する契約に記載された出資金をそれぞれ意味する。但し、消費税及び地方消費税を除く。以下同じ。）を加算し、処分した不動産関連資産（収用されたものを含む。）の直前の決算期における貸借対照表上の帳簿価額（但し、直前の決算期における貸借対照表上に計上されていない不動産関連資産についてはその取得価格）を減算した額。</p>	<p>＜「計算期間Ⅱ」における総資産額＞ 直前の計算期間Ⅰにおける総資産額に、計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が取得した不動産関連資産（規約に定める不動産等関連資産及び不動産対応証券を総称していう。以下同じ。）及び海外不動産保有法人関連出資の取得価格（不動産関連資産の売買の場合は当該売買に関する契約書に記載された当該不動産関連資産の取得の対価の金額、不動産関連資産の交換の場合は交換により取得した当該不動産関連資産の評価額、不動産関連資産に係る出資の場合は当該出資に関する契約に記載された出資金をそれぞれ意味する。また、海外不動産保有法人関連出資については、海外不動産保有法人が不動産関連資産と同様の性質を有する資産を取得した場合の海外不動産保有法人の取得代金を、当該取得日時点での外国為替レートにより邦貨に換算し、当該取得日時点での本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額を意味する。但し、消費税及び地方消費税を除く。以下同じ。）を加算し、処分した不動産関連資産及び海外不動産保有法人関連出資（収用されたものを含む。）の直前の決算期における貸借対照表上の帳簿価額（但し、直前の決算期における貸借対照表上に計上されていない不動産関連資産及び海外不動産保有法人関連出資についてはその取得価格）を減算した額。</p>

現 行 規 約	変 更 案
	<p> <u><海外不動産保有法人総資産額></u> <u>海外不動産保有法人総資産額とは、計算</u> <u>期間 I の直前の決算期（以下、本項にお</u> <u>いて「基準決算期①」という。）以前に</u> <u>到来する当該海外不動産保有法人の決算</u> <u>期のうち直近のもの（以下、本項にお</u> <u>いて「直近決算期」という。）の時点での</u> <u>監査済財務諸表（但し、当該海外不動産</u> <u>保有法人において、直近決算期から基準</u> <u>決算期①までの間に、当該期間に属する</u> <u>一定の日（以下、本項において「臨時決</u> <u>算日」という。）の時点での監査済財務</u> <u>諸表（以下、本項において「臨時監査済</u> <u>財務諸表」という。）が作成されている</u> <u>場合には、直近の臨時決算日（以下、本</u> <u>項において「直近臨時決算日」とい</u> <u>う。）の時点での臨時監査済財務諸表）</u> <u>の数値に基づき本投資法人の財務諸表に</u> <u>記載されている当該海外不動産保有法人</u> <u>の邦貨建ての総資産額を、当該海外不動</u> <u>産保有法人の直近決算期又は直近臨時決</u> <u>算日時点での本投資法人の当該海外不動</u> <u>産保有法人に対する出資持分割合を乗じ</u> <u>て算出される金額をいう。</u> </p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(2) 前記(1)にかかわらず、本投資法人の第1期営業期間中の運用に対する対価としての運用報酬①については、下記3.に定める取得報酬に加え、以下に定める額を支払うものとする。なお、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人成立の日から平成29年2月末日までとする。</p> <p>第1期営業期間中において本投資法人が取得する不動産関連資産について、各資産の取得価格に0.40%（年率）を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額に、本投資法人が当該不動産関連資産を取得した日（当日を含む。）から第1期営業期間の末日までの実日数を乗じ、365で除して得られる金額（1円未満切捨て）の合計金額。</p> <p>本投資法人は、「計算期間Ⅰ」に係る運用報酬①を、計算期間Ⅰの末日より2か月以内に支払う。なお、資産運用会社は、計算期間Ⅰの末日より1か月以内に本投資法人に請求するものとする。</p> <p>本投資法人は、「計算期間Ⅱ」に係る運用報酬①を、計算期間Ⅱの末日より2か月以内に支払う。なお、資産運用会社は、計算期間Ⅱの末日より1か月以内に本投資法人に請求するものとする。但し、本投資法人の第1期営業期間中の運用に対する対価としての運用報酬①については、本投資法人は第1期営業期間の決算期より2か月以内に支払う。なお、資産運用会社は、当該決算期より1か月以内に本投資法人に請求するものとする。</p> <p>2. 運用報酬②</p> <p>当該決算期を最終日とする営業期間の運用に対する対価として、以下の計算式に従って算出される金額（1円未満切捨てとし、かつ0円を下限とする。）とする。</p>	<p>(削除)</p> <p>本投資法人は、「計算期間Ⅰ」に係る運用報酬①を、計算期間Ⅰの末日より2か月以内に支払う。なお、資産運用会社は、計算期間Ⅰの末日より1か月以内に本投資法人に請求するものとする。</p> <p>本投資法人は、「計算期間Ⅱ」に係る運用報酬①を、計算期間Ⅱの末日より2か月以内に支払う。なお、資産運用会社は、計算期間Ⅱの末日より1か月以内に本投資法人に請求するものとする。</p> <p>2. 運用報酬②</p> <p>当該決算期を最終日とする営業期間の運用に対する対価として、以下の計算式に従って算出される金額（1円未満切捨てとし、かつ0円を下限とする。）とする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p><計算式> 運用報酬②=NOI（※）× 3%を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率 ※NOI：本投資法人の当該決算期における損益計算書上の賃貸事業収入の合計から賃貸事業費用（但し、減価償却費及び固定資産除却損を除く。）の合計を控除した金額。</p> <p>運用報酬②は、当該決算期後4か月以内に支払う。なお、資産運用会社は、当該決算期後3か月以内に本投資法人に請求するものとする。</p>	<p><計算式> 運用報酬②=NOI（※）× 3%を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率 ※NOI：本投資法人の当該決算期における損益計算書上の賃貸事業収入の合計から賃貸事業費用（但し、減価償却費及び固定資産除却損を除く。）の合計を控除した金額。但し、本投資法人が海外不動産保有法人関連出資を保有している場合は、海外不動産保有法人関連出資の保有に関連して計上されている賃貸事業収入及び賃貸事業費用は算入しないものとし、当該決算期（以下、本項において「基準決算期②」という。）以前に到来する海外不動産保有法人の決算期のうち直近のもの（以下、本項において「直近決算期」という。）の時点での監査済財務諸表（但し、当該海外不動産保有法人において、直近決算期から基準決算期②までの間に、当該期間に属する一定の日（以下、本項において「臨時決算日」という。）の時点での監査済財務諸表（以下、本項において「臨時監査済財務諸表」という。）が作成されている場合には、各臨時監査済財務諸表の数値に基づき本投資法人の財務諸表に記載されている当該海外不動産保有法人の邦貨建ての賃貸事業収入及び賃貸事業費用（減価償却費及び固定資産除却損を除く。以下本項において同じ。）の金額（但し、運用報酬②の計算において既に算入された賃貸事業収入及び賃貸事業費用の金額が含まれている場合には、当該金額は算入しないものとする。）に当該海外不動産保有法人の直近決算期又は各臨時決算日時点での本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額を算入するものとする。</p> <p>運用報酬②は、当該決算期後4か月以内に支払う。なお、資産運用会社は、当該決算期後3か月以内に本投資法人に請求するものとする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>3. 取得報酬</p> <p>本投資法人が不動産関連資産を取得した場合、その取得価格に1.0%を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額に相当する金額（1円未満切捨て）とする。但し、本投資法人が、本投資法人が定める利害関係者から取得した場合においては、<u>その取得価格に0.5%を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）とする。</u></p> <p>取得報酬は、当該資産の引渡後2か月以内に支払う。なお、資産運用会社は、当該資産の引渡後1か月以内に本投資法人に請求するものとする。</p>	<p>3. 取得報酬</p> <p>本投資法人が不動産関連資産を取得した場合、その取得価格に1.0%を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）とする。<u>また、本投資法人が海外不動産保有法人関連出資を保有している海外不動産保有法人が不動産関連資産と同様の性質を有する資産を取得した場合、その海外不動産保有法人の取得代金を、当該取得日時点での外国為替レートにより邦貨に換算し、当該取得日時点での本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額に、1.0%を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）とする。</u>但し、本投資法人又は海外不動産保有法人が、本投資法人が定める利害関係者から取得した場合においては、0.5%を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）とする。</p> <p>取得報酬は、当該資産の引渡日（海外不動産保有法人が不動産関連資産と同様の性質を有する資産を取得した場合は、海外不動産保有法人が不動産関連資産と同様の性質を有する資産の引渡しを受けた日をいう。）後2か月以内に支払う。なお、資産運用会社は、当該資産の引渡後1か月以内に本投資法人に請求するものとする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>4. 譲渡報酬</p> <p>本投資法人が不動産関連資産を譲渡した場合において、その譲渡価格（売買の場合は当該売買に関する契約書に記載された当該不動産関連資産の譲渡の対価の金額、交換の場合は交換により譲渡した当該不動産関連資産の評価額をそれぞれ意味する。但し、消費税及び地方消費税を除く。以下同じ。）に1.0%を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）とする。但し、本投資法人が、本投資法人が定める利害関係者に対して譲渡した場合においては、その譲渡価格に0.5%を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）とする。</p> <p>譲渡報酬は、当該資産の引渡後2か月以内に支払う。なお、資産運用会社は、当該資産の引渡後1か月以内に本投資法人に請求するものとする。</p>	<p>4. 譲渡報酬</p> <p>本投資法人が不動産関連資産を譲渡した場合、その譲渡価格（売買の場合は当該売買に関する契約書に記載された当該不動産関連資産の譲渡の対価の金額、交換の場合は交換により譲渡した当該不動産関連資産の評価額、出資の償還の場合は償還を受けた出資金額をそれぞれ意味する。但し、消費税及び地方消費税を除く。以下同じ。）に1.0%を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）とする。また、本投資法人が海外不動産保有法人関連出資を保有している海外不動産保有法人が不動産関連資産と同様の性質を有する資産を譲渡した場合、その海外不動産保有法人の譲渡代金を、当該譲渡日時点での外国為替レートにより邦貨に換算し、当該譲渡日時点での本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額に、1.0%を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）とする。但し、本投資法人又は海外不動産保有法人が、本投資法人が定める利害関係者に対して譲渡した場合においては、0.5%を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）とする。</p> <p>譲渡報酬は、当該資産の引渡日（海外不動産保有法人が不動産関連資産と同様の性質を有する資産を譲渡した場合は、海外不動産保有法人が不動産関連資産と同様の性質を有する資産の引渡しを行った日をいう。）後2か月以内に支払う。なお、資産運用会社は、当該資産の引渡後1か月以内に本投資法人に請求するものとする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;">(新設)</p> <p>5. 支払方法</p> <p>資産運用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別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いに係る資産運用報酬に、それ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むものとする。なお、振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とする。</p>	<p>5. 合併報酬</p> <p><u>本投資法人の新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人となる場合及び吸収合併消滅法人となる場合を含む。以下同じ。）（以下、併せて「合併」と総称する。）の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合、当該相手方が保有する不動産関連資産及び海外不動産保有法人関連出資のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の合計額に1%（但し、本投資法人が、本投資法人が定める利害関係者に該当する投資法人又は本投資法人が定める利害関係者がその資産の運用を受託している投資法人と合併を行った場合においては、0.5%）を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）とする。</u></p> <p><u>合併報酬は、当該合併の効力発生後2か月以内に支払う。なお、資産運用会社は、当該合併の効力発生後1か月以内に本投資法人に請求するものとする。また、新設合併の場合には、新設合併設立法人が、本投資法人が吸収合併消滅法人となる場合には、吸収合併存続法人がそれぞれ支払いを行うものとする。</u></p> <p>6. 支払方法</p> <p>資産運用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別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いに係る資産運用報酬に、それ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むものとする。なお、振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とする。</p>

第2号議案：執行役員1名選任の件

執行役員村中誠から、任期調整のため、平成30年5月31日をもって一旦辞任したい旨の申し出がありましたので、改めて執行役員1名の選任をお願いいたしますと存じます。なお、本議案が承認された場合、新たな執行役員の任期は、本投資法人現行規約第22条第1項の規定により、平成30年6月1日から2年間とします。

なお、執行役員の選任に関する本議案は、平成30年5月10日開催の役員会において、監督役員の全員の同意によって本投資主総会への提出が決議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	所有 投資口数
むら なか まこと 村 中 誠 (昭和38年1月28日)	昭和60年4月 株式会社トーマン (現 豊田通商株式会社) 経理本部	14口
	平成5年7月 豪州トーマン社兼ニュージーランドトーマン社 経駐在員	
	平成11年1月 株式会社トーマン 主計部税務グループ 課長職	
	平成12年3月 カーポイント株式会社 (現 株式会社カービュー) 執行役員 管理部長	
	平成14年3月 コロニー・キャピタル・アジアパシフィック・ピーティーイー・エルティーディー コントローラー	
	平成16年6月 ラウンドヒル・キャピタルパートナーズ株式会社 (現 PGIMリアルエステート・ジャパン株式会社) 管理本部長 シニア・ヴァイス・プレジデント	
	平成20年10月 ビーティーアイ・プロパティ・ワン特定目的会社 取締役	
	平成24年11月 GALILEO JAPAN株式会社 財務担当取締役、内部監査人	
	平成27年11月 さくら不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長 (現任)	
	平成28年4月 さくら総合リート投資法人 執行役員 (現任)	

- ・上記執行役員候補者は、本投資法人の資産運用会社である、さくら不動産投資顧問株式会社の代表取締役社長を兼任しております。
- ・上記執行役員候補者と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。
- ・上記執行役員候補者は、現在、本投資法人の執行役員として、本投資法人の業務を執行しております。

第3号議案：監督役員2名選任の件

監督役員金田繁及び諫山弘高の両名から、任期調整のため、平成30年5月31日をもって一旦辞任したい旨の申し出がありましたので、改めて監督役員2名の選任をお願いいたしたいと存じます。なお、本議案が承認された場合、新たな監督役員の任期は、本投資法人現行規約第22条第1項の規定により、平成30年6月1日から2年間とします。

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	所有投資口数
1	かね だ しげる 金田 繁 (昭和45年12月27日)	平成8年4月 最高裁判所司法研修所 (50期) 平成10年4月 森総合 (現：森・濱田松本) 法律事務所 平成16年9月 Rothwell, Figg, Ernst & Manbeck法律事務所 研修 平成17年4月 Garvey Schubert Barer 法律事務所 研修 平成17年9月 森・濱田松本法律事務所 平成24年4月 文部科学省原子力損害賠償紛争審査会特別委員 (原子力損害賠償紛争解決センター 仲介委員：現任) 平成27年7月 弁護士法人 瓜生・糸賀法律事務所 (現任) 平成28年4月 さくら総合リート投資法人 監督役員 (現任)	0口
2	いさ やま ひろ たか 諫山 弘高 (昭和50年3月24日)	平成12年4月 監査法人太田昭和センチュリー (現：新日本有限責任監査法人) 国際部 平成20年2月 諫山公認会計士事務所 所長 (現任) 平成28年4月 さくら総合リート投資法人 監督役員 (現任)	0口

- ・ 上記監督役員候補者両名と本投資法人との間には、いずれも特別の利害関係はありません。
- ・ 上記監督役員候補者両名は、いずれも、現在、本投資法人の監督役員として、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。
- ・ 上記監督役員候補者金田繁は、原子力損害賠償紛争解決センターの仲介委員及び弁護士法人瓜生・糸賀法律事務所のパートナーを兼務しております。
- ・ 上記監督役員候補者諫山弘高は、諫山公認会計士事務所の所長を兼務しております。

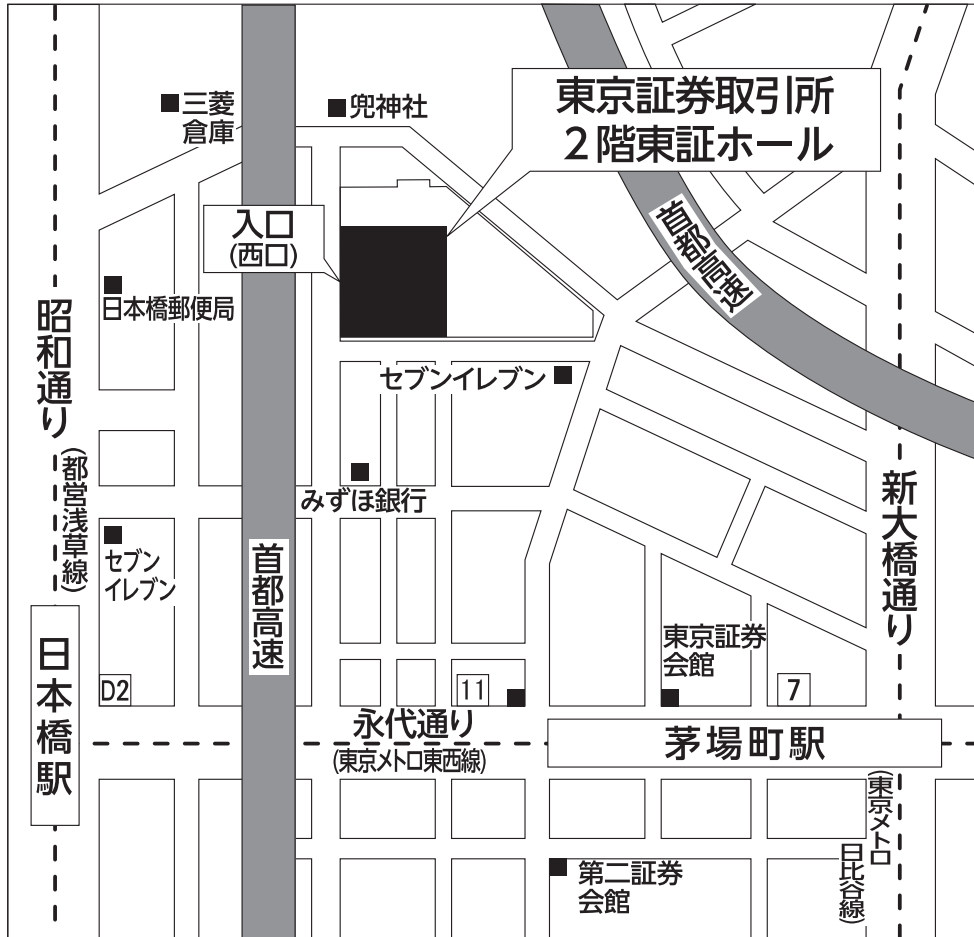
参考事項

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、投資信託及び投資法人に関する法律第93条第1項及び本投資法人現行規約第17条第1項及び第2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3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 東京都中央区日本橋兜町2番1号
株式会社東京証券取引所 2階「東証ホール」
電話 03-3666-0141



交通のご案内

東京メトロ東西線	茅場町駅	(出口11)	徒歩5分
東京メトロ日比谷線	茅場町駅	(出口7)	徒歩7分
都営地下鉄浅草線	日本橋駅	(出口D2)	徒歩5分

お願い

- 東京証券取引所へのご入館は西口よりお願い申し上げます。
- ご入館にあたっては、警備員に議決権行使書面をご提示ください。
- ご入館の際に、警備員による金属探知機の検査があります。
- 会場周辺道路及び駐車場の混雑が予想されるため、お車でのご来場はご遠慮くださいますようお願い申し上げます。