

平成 18 年 12 月 27 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都目黒区目黒二丁目 10 番 11 号
ジョイント・リート投資法人
代表者名
執行役員 三 駄 寛 之
(コード番号: 8973)

投資信託委託業者名
東京都目黒区目黒二丁目 10 番 11 号
株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ
代表者名
代表取締役 三 駄 寛 之

問 合 せ 先
株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ
I R・財務部長 北 村 浩 一
TEL.03-5759-8848 (代表)

規約の一部変更及び役員を選任に関するお知らせ

本投資法人は、平成18年12月27日開催の役員会におきまして、下記の規約の一部変更及び役員を選任について、平成19年2月9日に開催される予定の本投資法人の第2回投資主総会(以下、「本投資主総会」といいます。)に付議することを決議いたしましたので、お知らせいたします。なお、下記記載の規約の一部変更及び役員を選任は、本投資主総会での承認可決をもって効力を生じます。

記

1. 規約の一部変更について

(1) 変更の理由

(なお、本項において取り上げられている規約の条項号の番号については、特に断りのない限り、現行規約における条項号の番号を示すものとします。)

第 23 条及び第 33 条関係

設立の際に定めた規定のうち既に不要となった条項及び字句を削除し、規約を簡素化するものであります。

第 6 条、第 11 条、第 15 条、第 19 条、第 21 条、第 34 条関係

会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(以下「整備法」といいます。)の施行に伴い、所要の変更を行うものであります。

また、投信法第 93 条第 1 項に規定するみなし賛成制度が適用できない場合もあることに鑑み、議決権を行使された投資主の皆様の意思を尊重することを目的として、投資主総会の普通決議を出席投資主

の議決権の過半数で行う旨、第 11 条第 1 項を変更するものであります。

加えて、役員会に関する議事録の作成に際し、各役員が電子署名の方法により署名することができることを明確化するために第 21 条を変更するものであります。

さらに、会社法の施行により、日割計算による金銭の分配が認められなくなったことに伴い、第 34 条第 1 項第 5 号の該当部分を削除するものであります。

第 27 条関係

設立当初、本投資法人は、住居及び商業施設をコア・アセットとし、オフィスビル等それら以外の施設をバランス・アセットとしたポートフォリオを構築すべく第 27 条第 2 項を規定しておりますが、商業施設の範囲を小売、卸売をはじめ、飲食、サービス等の対価を支払って物やサービス等の提供を受けることを目的とした用途を含むものと規定し、安定した収益が見込まれる施設を投資対象に組み込むことを可能とするための変更を行うものであります。

第 28 条関係

中長期的な観点から着実な成長と安定した収益の確保を目指し、運用資産の運用を行うとの本投資法人の資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合において法令に規定された資産への投資を可能にするため、変更案第 28 条第 2 項第 1 号 のとおり、「有価証券」を投資対象とするものであります。また、本投資法人が動産等を取得することを可能とするため、変更案第 28 条第 3 項のとおり規定を変更するものであります。

第 30 条関係

本投資法人がマスターリース会社として不動産を賃貸することを可能とするため、変更案第 30 条第 4 項を新設するものであります。

第 32 条関係

本投資法人の所有する不動産、不動産の賃借権又は地上権を評価する場合、それらの状況や費用等に鑑み、鑑定評価書を取得する代わりに不動産鑑定士による調査価額をもって評価する可能性もあることから変更を行うものであります。

第 35 条、附則関係

「証券取引法等の一部を改正する法律」（平成 18 年法律第 65 条）の施行に伴い、今後、投資法人による短期投資法人債の発行が可能とされていることから、本投資法人の機動的な資金調達を可能とするため、同法において要求されている要件に従い、必要な規定の変更を行うものであります。

その他

上記変更以外の変更につきましては、上記の変更により規約の条項号の番号が不整合となった部分について整理し、それに応じて条項号の番号を改めるとともに、条文の整備を行うもの又は法令の改正により規約上に記載された法令の条数が変更する度に規約の変更を余儀なくされることを回避するために法令の具体的な条数の記載を削除するものであります。

(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。

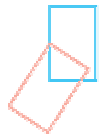
(下線は変更部分を示します。)

現 行 規 約	変 更 案
<p>第1章 総 則</p> <p>第1条 (条文省略)</p> <p>第2条 (目的)</p> <p>本投資法人は、「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、<u>その後の改正を含む。</u>以下「投信法」という。)に基づき、資産を主として特定資産(投信法第2条第1項に掲げるものをいう。以下同じ。)に対する投資として運用することを目的とする。</p> <p>第3条 (条文省略)</p> <p>第4条 (条文省略)</p> <p>第2章 投資口</p> <p>第5条 (条文省略)</p> <p>第6条 (発行する投資口の総口数)</p> <p>1. 本投資法人の発行する投資口の総口数は、2,000,000口とする。</p> <p>2. (条文省略)</p> <p>3. (条文省略)</p> <p>第7条 (条文省略)</p> <p>第8条 (条文省略)</p> <p>第3章 投資主総会</p> <p>第9条 (条文省略)</p> <p>第10条 (条文省略)</p> <p>第11条 (決議)</p> <p>1. 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、<u>発行済投資口の総数の過半数を有する投資主が出席し、その議決権の過半数でこれを行う。</u></p>	<p>第1章 総 則</p> <p>第1条 (現行どおり)</p> <p>第2条 (目的)</p> <p>本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」という。)に基づき、資産を主として特定資産(投信法に掲げるものをいう。以下同じ。)に対する投資として運用することを目的とする。</p> <p>第3条 (現行どおり)</p> <p>第4条 (現行どおり)</p> <p>第2章 投資口</p> <p>第5条 (現行どおり)</p> <p>第6条 (発行可能投資口総口数)</p> <p>1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、2,000,000口とする。</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>3. (現行どおり)</p> <p>第7条 (現行どおり)</p> <p>第8条 (現行どおり)</p> <p>第3章 投資主総会</p> <p>第9条 (現行どおり)</p> <p>第10条 (現行どおり)</p> <p>第11条 (決議)</p> <p>1. 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、<u>出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行う。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>2. (条文省略)</p> <p>3. 前項の場合には、投資主又は代理人は、投資主総会毎にその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。</p>	<p>2. (現行どおり)</p> <p>3. 前項の場合には、投資主又は代理人は、投資主総会毎にその代理権を証明する書面を本投資法人に提出しなければならない。</p>
<p>第12条 (条文省略)</p>	<p>第12条 (現行どおり)</p>
<p>第14条</p>	<p>第14条</p>
<p>第15条 (基準日等)</p>	<p>第15条 (基準日等)</p>
<p>1. 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を経て法令に従い予め公告して定める基準日現在の最終の投資主名簿(実質投資主名簿を含む。以下同じ。)に記載された投資主とする。</p> <p>2. 投資主総会に関する議事については、<u>議事の経過の要領及びその結果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、これに署名又は記名押印する。</u></p> <p>3. (条文省略)</p>	<p>1. 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を経て法令に従い予め公告して定める基準日現在の最終の投資主名簿(実質投資主名簿を含む。以下同じ。)に記載又は記録された投資主とする。</p> <p>2. 投資主総会に関する議事については、<u>法令に従い議事録を作成する。</u></p> <p>3. (現行どおり)</p>
<p>第4章 執行役員及び監督役員</p>	<p>第4章 執行役員及び監督役員</p>
<p>第16条 (条文省略)</p>	<p>第16条 (現行どおり)</p>
<p>第18条</p>	<p>第18条</p>
<p>第19条 (執行役員及び監督役員の投資法人に対する責任)</p>	<p>第19条 (執行役員及び監督役員の投資法人に対する責任)</p>
<p>本投資法人は、<u>投信法第109条第1項第4号の行為に関する執行役員又は監督役員の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、賠償の責めに任ずべき額から次の各号に掲げる金額を控除した額を限度として、役員会の決議をもって免除することができる。</u></p> <p>(1) <u>役員会の決議の日の属する営業期間又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行の対価として投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益(次号に定めるものを除く。)の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の4年分に相</u></p>	<p>本投資法人は、<u>投信法の規定に従い、役員会の決議をもって、執行役員又は監督役員の責任を法令の限度において免除することができる。</u></p> <p>(削除)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p><u>当する額。</u> (2) <u>当該執行役員又は監督役員が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に4を乗じた額とのいずれか低い額。</u></p> <p>第5章 役員会 第20条 (招集)</p> <p>1. (条文省略) 2. (条文省略) 3. 役員会招集権を有しない執行役員は、<u>投信法第106条第2項の規定に従い、監督役員は投信法第106条第3項の規定に従い、役員会の招集を請求することができる。</u></p> <p>第21条 (決議等)</p> <p>1. 役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、<u>その構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行う。</u> 2. 役員会に関する議事については、<u>議事の経過の要領及びその結果を記載した議事録を作成し、出席した執行役員及び監督役員が、これに署名又は記名押印する。</u> 3. (条文省略)</p> <p>第22条 (条文省略)</p> <p>第6章 会計監査人 第23条 (会計監査人の選任)</p> <p><u>会計監査人は、投資主総会において選任する。但し、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる会計監査人はこの限りではない。</u></p> <p>第24条 (条文省略) 第25条 (条文省略)</p>	<p>(削除)</p> <p>第5章 役員会 第20条 (招集)</p> <p>1. (現行どおり) 2. (現行どおり) 3. <u>本条第1項の規定にかかわらず、役員会招集権を有しない執行役員及び監督役員は、投信法の規定に従い、役員会招集権を有する執行役員に対し、役員会の目的である事項を示して、それぞれ役員会の招集を請求することができる。</u></p> <p>第21条 (決議等)</p> <p>1. 役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、<u>議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行う。</u> 2. 役員会に関する議事については、<u>法令に従い議事録を作成し、出席した執行役員及び監督役員が、これに署名、記名押印又は電子署名する。</u> 3. (現行どおり)</p> <p>第22条 (現行どおり)</p> <p>第6章 会計監査人 第23条 (会計監査人の選任)</p> <p>会計監査人は、投資主総会において選任する。</p> <p>第24条 (現行どおり) 第25条 (現行どおり)</p>

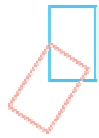
現 行 規 約	変 更 案
<p>第7章 資産運用の対象及び方針 第26条 (条文省略)</p> <p>第27条 (投資態度)</p> <p>1. (条文省略)</p> <p>2. 本投資法人は、主として住居、商業施設の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に対して投資するが、<u>オフィスビル等の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に対する分散投資も行うものとする。</u></p> <p>3. (条文省略)</p> <p>4. (条文省略)</p> <p>5. 本投資法人が取得する資産の組入比率は以下の 及び の方針によるものとする。 (条文省略) 資産の総額のうちに占める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8号に掲げる不動産(同条第15号に掲げる信託の受益権(同号二に掲げる資産のみを信託する信託にかかるものに限る。))及び同条第16号に掲げる出資の持分(その出資された財産を同条8号に掲げる資産のみに運用することを定めた同条第16号に規定する契約にかかるものに限る。)を含む。)の価額の割合として、財務省令で定める割合を100分の75以上とする。</p>	<p>第7章 資産運用の対象及び方針 第26条 (現行どおり)</p> <p>第27条 (投資態度)</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>2. 本投資法人は、主として住居、商業施設(<u>小売、卸売、飲食、サービス等の用に供する施設を含む。以下同じ。)</u>の用に供される不動産の全部若しくは一部を構成する不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に対して投資するが、<u>主としてオフィスビルその他の用に供される不動産の全部若しくは一部を構成する不動産</u>が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に対する分散投資も行うものとする。</p> <p>3. (現行どおり)</p> <p>4. (現行どおり)</p> <p>5. 本投資法人が取得する資産の組入比率は以下の 及び の方針によるものとする。 (現行どおり) 資産の総額のうちに占める投資信託及び投資法人に関する法律施行令(以下「投信法施行令」という。)第3条第8号に掲げる不動産(同条第15号に掲げる信託の受益権(同号二に掲げる資産のみを信託する信託にかかるものに限る。))及び同条第16号に掲げる出資の持分(その出資された財産を同条第8号に掲げる資産のみに運用することを定めた同条第16号に規定する契約にかかるものに限る。)を含む。)の価額の割合として、財務省令で定める割合を100分の75以上とする。</p>
<p>第28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、第26条に定める基本方針に従い、主として以下に掲げる特定資産に投資する。</p> <p>(1) (条文省略)</p> <p>(2) (条文省略)</p> <p>(3) 裏付けとなる資産の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(以下併せて「不動産対応証券」と総称する。) 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</p>	<p>第28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、第26条に定める基本方針に従い、主として以下に掲げる特定資産に投資する。</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) (現行どおり)</p> <p>(3) 裏付けとなる資産の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(以下併せて「不動産対応証券」と総称する。) 優先出資証券(資産の流動化に関する法律に定めるものをいう。)</p>



現 行 規 約	変 更 案
<p><u>改正を含む。以下「資産流動化法」という。）第2条第9項に定める優先出資証券をいう。）</u> <u>受益証券（投信法第2条第12項に定める受益証券をいう。）</u> <u>投資証券（投信法第2条第22項に定める投資証券をいう。）</u> <u>特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（上記（2））、又はに掲げる資産に該当するものを除く。）</u></p> <p>2. 本投資法人は、前項に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資する。</p> <p>(1) 次に掲げる特定資産 （条文省略） （条文省略） <u>地方債証券（証券取引法第2条第1項第2号で定めるものをいう。）</u> <u>特別の法律により法人の発行する債券（証券取引法第2条第1項第3号で定めるものをいう。）</u> <u>株券</u> <u>譲渡性預金</u> <u>— コマーシャル・ペーパー（証券取引法第2条第1項第8号に定めるものをいう。）</u> <u>— 資産流動化法に規定する特定社債券（資産流動化法第2条第9項に定める特定社債券をいう。）</u> <u>— 金銭債権（投信法施行令第3条第11号に定めるものをいう。）</u> <u>— 信託財産を主として本号乃至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（有価証券に該当するものを除く。）</u></p> <p>(2) 金融デリバティブ取引に関する権利（投信法施行令第3条第14号に定めるものをいう。）</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、<u>商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含む。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいう。）</u>、<u>温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含む。）において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その他東京証券取引所が定める「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」において定める「不動産関連資産」に投資することがある。</u></p>	<p><u>受益証券（投信法に定めるものをいう。）</u> <u>投資証券（投信法に定めるものをいう。）</u> <u>特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるもの（上記（2））、又はに掲げる資産に該当するものを除く。）</u></p> <p>2. 本投資法人は、前項に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資する。</p> <p>(1) 次に掲げる特定資産 （現行どおり） （現行どおり） <u>有価証券（投信法に定めるものをいう。）</u> <u>譲渡性預金</u> <u>金銭債権（投信法施行令に定めるものをいう。）</u> <u>信託財産を主として本号乃至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（有価証券に該当するものを除く。）</u> <u>（削除）</u> <u>（削除）</u> <u>（削除）</u> <u>（削除）</u></p> <p>(2) 金融デリバティブ取引に関する権利（投信法施行令に定めるものをいう。）</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、<u>次に掲げる資産に投資することがある。但し、第26条に定める資産運用の基本方針のために必要若しくは有用と認められる場合又は本投資法人の組織運営に必要若しくは有用と認められる場合に投資できるものとする。</u> <u>— 商標法に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいう。）</u> <u>— 温泉法において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</u></p>

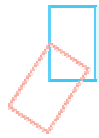
現 行 規 約	変 更 案
<p>第29条 (条文省略)</p> <p>第30条 (組入資産の貸付けの目的及び範囲)</p> <p>1. (条文省略)</p> <p>2. (条文省略)</p> <p>3. (条文省略)</p> <p>(新設)</p> <p>第31条 (条文省略)</p> <p>第32条 (資産評価の方法、基準及び基準日)</p> <p>1. 本投資法人の資産評価の方法は、投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則(平成12年総理府令第134号、その後の改正を含む。)、投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い、次のとおり運用資産の種類毎に定める。</p> <p>(1) (条文省略)</p> <p>(2) (条文省略)</p> <p>(3) (条文省略)</p> <p>(4) (条文省略)</p> <p>(5) (条文省略)</p> <p>(6) 有価証券(第28条第1項第3号、第2項第1号 乃至 、 又は に定めるもの)</p> <p>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、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。</p>	<p><u>民法上の動産</u></p> <p><u>民法上の組合の出資持分(但し、不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理を目的としたものに限る。)</u></p> <p><u>民法上の地役権</u></p> <p><u>信託財産として上記 乃至 を信託する信託の受益権</u></p> <p>第29条 (現行どおり)</p> <p>第30条 (組入資産の貸付けの目的及び範囲)</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. <u>本投資法人は、資産運用の一環として、不動産を賃借した上で、当該不動産を転貸することがある。</u></p> <p>第31条 (現行どおり)</p> <p>第32条 (資産評価の方法、基準及び基準日)</p> <p>1. 本投資法人の資産評価の方法は、投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則、投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い、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>(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) 有価証券(第28条第1項第3号、第2項第1号 に定めるもの)</p> <p>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、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、付すべき市場価格又は合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>また、付すべき市場価格又は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、毎期同様な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 28 条第 2 項第 1 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、取得金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) 金銭の信託の受益権（第 28 条第 2 項第 1 号__に定めるもの） 信託財産の構成資産が(6)又は(7)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>(9)（条文省略） (10)（条文省略）</p> <p>2. 資産運用報告書等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとする。</p> <p>(1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額</p> <p>(2)（条文省略） 3.（条文省略）</p> <p>第33条（決算期）</p> <p>本投資法人の営業期間は、毎年4月1日から9月末日まで及び10月1日から翌年3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。但し、<u>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18年3月末日までとする。</u></p> <p>第34条（金銭の分配の方針）</p> <p>1. 分配方針 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うち、利益（<u>投信法第136条第1項に規定される、</u></p>	<p>合を除き、毎期同様な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 28 条第 2 項第 1 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、取得金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) 金銭の信託の受益権（第 28 条第 2 項第 1 号__に定めるもの） 信託財産の構成資産が(6)又は(7)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>(9)（現行どおり） (10)（現行どおり）</p> <p>2. 資産運用報告書等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとする。</p> <p>(1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額又は<u>不動産鑑定士による調査価額</u></p> <p>(2)（現行どおり） 3.（現行どおり）</p> <p>第33条（決算期）</p> <p>本投資法人の営業期間は、毎年4月1日から9月末日まで及び10月1日から翌年3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。</p> <p>第34条（金銭の分配の方針）</p> <p>1. 分配方針 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うち、利益（<u>本投資法人の貸借対照表上の純資産</u></p>



現 行 規 約	変 更 案
<p>本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額及び出資剰余金の合計額を控除して算出した金額をいう。以下同じ。)の金額は、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。</p> <p>(2) 利益の金額を限度として分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法(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(以下「投資法人にかかる課税の特例規定」という。)及び租税特別措置法施行令(昭和32年政令第43号、その後の改正を含む。以下「租税特別措置法施行令」という。)第39条の32の3に規定される本投資法人の配当可能所得の金額(以下「配当可能所得」という。)の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とする。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金等を積み立てることができる。</p> <p>(3) (条文省略)</p> <p>(4) 利益の金額が配当可能所得金額の100分の90に相当する金額に満たない場合その他経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により役員会において適切と判断した場合、投信法第136条第1項の規定に従い、投資主に対し、<u>投信法第131条第1項</u>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。本投資法人は、利益を超えて金銭の分配を行う場合には、当該営業期間に係る利益の金額に、当該営業期間に計上する減価償却額に相当する金額を加算した額を上限とする。但し、当該金額が当該営業期間の租税特別措置法施行令<u>第39条の32の3</u>に規定する「配当可能額」の100分の90に相当する金額を超えない場合には、配当可能額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして役員会が決定した金額をもって金銭の分配をすることができるものとする。</p> <p>(5) 分配金の分配方法 分配金は、金銭により分配するものとし、決算期における最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対</p>	<p>額から出資総額及び出資剰余金の合計額を控除して算出した金額をいう。以下同じ。)の金額は、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。</p> <p>(2) 利益の金額を限度として分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法及び租税特別措置法施行令に規定される本投資法人の配当可能所得の金額(以下「配当可能所得」という。)の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とする。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金等を積み立てることができる。</p> <p>(3) (現行どおり)</p> <p>(4) 利益の金額が配当可能所得金額の100分の90に相当する金額に満たない場合その他経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により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、<u>役員会の承認</u>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。本投資法人は、利益を超えて金銭の分配を行う場合には、当該営業期間に係る利益の金額に、当該営業期間に計上する減価償却額に相当する金額を加算した額を上限とする。但し、当該金額が当該営業期間の租税特別措置法施行令に規定する「配当可能額」の100分の90に相当する金額を超えない場合には、配当可能額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして役員会が決定した金額をもって金銭の分配をすることができるものとする。</p> <p>(5) 分配金の分配方法 分配金は、金銭により分配するものとし、決算期における最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に、原則として決算期から3ヶ月以内に投資口の所有口数に応じて分配する。</p> <p>(6) (現行どおり) 2. (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>象に、原則として決算期から3ヶ月以内に投資口の所有口数に応じて分配する。 <u>また、本投資法人は、営業期間の途中で新たに発行された投資口に関しては、役員会の決定により日割り配当とすることができる。</u></p>	
<p>(6) (条文省略) 2. (条文省略)</p>	
<p>第35条 (借入金及び投資法人債発行の限度額等)</p>	<p>第35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、修繕費若しくは分配金の支払い、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(コール市場を通じる場合を含む。)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は、証券取引法第2条第3項第1号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。</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、修繕費若しくは分配金の支払い、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(コール市場を通じる場合を含む。)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は、証券取引法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。</p>
<p>2. (条文省略) 3. (条文省略)</p>	<p>2. (現行どおり) 3. (現行どおり)</p>
<p>第36条 (条文省略)</p>	<p>第36条 (現行どおり)</p>
<p>第39条</p>	<p>第39条</p>
<p>第8章 業務及び事務の委託</p>	<p>第8章 業務及び事務の委託</p>
<p>第40条 (資産の運用、保管及びその他の業務及び事務の委託)</p>	<p>第40条 (資産の運用、保管及びその他の業務及び事務の委託)</p>
<p>1. 本投資法人は、投信法第198条及び第208条に基づき、資産の運用にかかる業務を投資信託委託業者に、また、資産の保管にかかる業務を資産保管会社に委託する。</p>	<p>1. 本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用にかかる業務を投資信託委託業者に、また、資産の保管にかかる業務を資産保管会社に委託する。</p>
<p>2. 本投資法人は、資産の運用及び保管にかかる業務以外にかかる事務であって投信法第111条に定める事務(以下「一般事務」という。)については、第三者に委託する。</p>	<p>2. 本投資法人は、資産の運用及び保管にかかる業務以外にかかる事務であって投信法により第三者に委託しなければならないとされる事務については、第三者に委託する。</p>
<p>3. 本投資法人の成立後に委託する事務のうち、本投資法人の発行する投資口及び投</p>	<p>(削除)</p>



現 行 規 約	変 更 案
<p><u>資法人債の募集に関する事務、発行する投資法人債の名義書換に関する事務、投資証券及び投資法人債券の発行に関する事務並びに投資法人債権者にかかる事務（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。）第 124 条第 2 項第 4 号、第 5 号及び第 8 号に定める各事務のことをいう。）は、募集の都度、適宜、一般事務受託会社を役員会で定め、一般事務委託契約を締結することとする。</u></p> <p>(新設)</p>	<p>以上</p> <p><u>附 則</u> <u>この規約中、短期投資法人債に係る部分については、「証券取引法等の一部を改正する法律」（平成 18 年法律第 65 号）第 5 条の施行日から効力を生じる。</u> <u>本附則は、上記施行日の経過後これを削除する。</u></p>

2. 役員の選任について

執行役員三駄寛之、監督役員高松薫及び小谷野幹雄は、平成19年4月20日をもって任期満了となるため、本投資主総会において、執行役員1名及び監督役員2名を選任いたします。

(1) 執行役員の候補者は以下の通りです。

氏名 (生年月日)	主要略歴	
三 駄 寛 之 (昭和41年1月26日)	平成元年4月	大和証券株式会社入社
	平成9年9月	パークレイズキャピタル証券会社東京支店入社
	平成10年7月	モルガン・スタンレー・アセット・マネジメント 投信株式会社入社
	平成11年9月	大和証券エスピーキャピタル・マーケット株式会社 (現 大和証券エスエムピーシー株式会社)入社
	平成13年7月	プリヴェ チューリッヒ証券株式会社入社 投資銀行本部執行役員就任
	平成14年6月	株式会社ジョイント・アセットマネジメント入社 商品部長
	平成15年4月	同社投資運用部長
	平成16年7月	株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ 代表取締役社長就任(現任)
	平成16年8月	株式会社ジョイント・アセットマネジメント 取 締役就任
	平成17年4月	ジョイント・リート投資法人 執行役員就任(現任)

- ・上記執行役員候補者は、本投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・上記執行役員候補者は、本投資法人が資産運用委託契約を締結している株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ(投資信託委託業者)の代表取締役社長を兼務しており、投信法13条に基づき、平成17年4月18日付で金融庁長官より兼職の承認を得ております。

(2) 監督役員候補者は以下の通りです。

候補者番号	氏名 (生年月日)	主要略歴	
1	高松 薫 (昭和28年8月16日)	昭和53年4月 昭和63年9月 平成4年11月 平成12年6月 平成13年6月 平成13年6月 平成14年8月 平成14年12月 平成15年6月 平成17年4月 平成17年5月 平成17年6月 平成17年7月	弁護士登録/第二東京弁護士会 日欧産業協力センター 講師(現任) 岡本・鈴木・高松法律事務所(現 隼国際法律事務所)設立 パートナー弁護士(現任) プリヴェ チューリッヒ証券株式会社 (現 ケンゾー・インベストメント株式会社) 監査役就任(現任) 株式会社サークル・アジア(現 株式会社安子の電話) 監査役就任(現任) イーチャージ株式会社(現 イーチャージ・プロセシング・サービス株式会社) 監査役就任(現任) 産業能率大学 講師(現任) プリヴェ チューリッヒ証券株式会社 監査役就任(現任) イージャパンディーエヌエス株式会社(現 株式会社クオイツ・キャピタル) 監査役就任(現任) ジョイント・リート投資法人 監督役員就任(現任) 株式会社DRIVE 監査役就任(現任) プリヴェ チューリッヒアセット・マネジメント株式会社(現 KENZOアセットマネジメント株式会社) 監査役就任(現任) Media Elite Japan株式会社 監査役就任(現任)
2	小谷野 幹雄 (昭和36年6月20日)	昭和60年4月 平成6年9月 平成11年4月 平成12年6月 平成12年7月 平成14年3月 平成15年4月 平成15年6月 平成17年4月 平成17年6月 平成17年9月 平成17年10月 平成18年6月	大和証券株式会社入社 小谷野公認会計士事務所 開業 所長就任(現任) 有限会社小谷野事務所(現 株式会社社経総合研究所)設立 代表取締役就任(現任) ゼビオ株式会社 非常勤監査役就任(現任) 有限会社スリープ(現 有限会社小谷野総合研究所) 取締役社長就任(現任) 株式会社マスターピース 非常勤監査役就任(現任) 財団法人船井情報科学振興財団 監事就任(現任) 日本システムウエア株式会社 非常勤監査役(現任) ジョイント・リート投資法人 監督役員就任(現任) 株式会社小谷野事務所 代表取締役就任(現任) 株式会社マリナー・フィナンシャル・サービス 非常勤監査役就任(現任) 株式会社ナノオプトニクス研究所 非常勤取締役就任(現任) 株式会社ヴィクトリア 非常勤監査役(現任)

・上記監督役員候補者は、両名とも本投資法人の投資口を所有していません。

・上記監督役員候補者と本投資法人との間には、両名とも特別の利害関係はありません。

3.日程

- 平成18年12月27日 役員会にて本投資主総会提出議案を決議
- 平成19年1月25日 本投資主総会招集通知発送(予定)
- 平成19年2月9日 本投資主総会開催、規約一部変更及び役員選任議案を付議(予定)

以 上

- * 本資料の配布先 : 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のホームページ : <http://www.joint-reit.co.jp>