



平成 21 年 6 月 15 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
野村不動産オフィスファンド投資法人
代表者名 執行役員 佐藤 光陽
(コード番号: 8959)

投資信託委託業者
野村不動産投信株式会社
代表者名 代表取締役社長 井上 辰夫
問合せ先 取締役オフィス運用本部長 緒方 敦
TEL. 03-3365-0507

規約変更及び役員選任に関するお知らせ

本投資法人は、本日付の役員会において、規約変更及び役員選任に関して、下記のとおり平成 21 年 7 月 27 日に開催予定の本投資法人の第 4 回投資主総会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、下記事項は当該投資主総会での承認可決をもって効力を生じます。

記

1. 規約変更の主な内容及び理由について

- ① 第 5 条、第 7 条、第 27 条第 1 項第 3 号及び同条第 2 項柱書関係
平成 21 年 1 月 5 日施行の「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）」により、投資証券が電子化されたことに伴って必要となる修正を行うものです。
- ② 第 11 条関係
投資主総会の円滑な運営を図るため、本投資法人の投資主総会に出席できる代理人たる投資主の数を 1 人と制限するものです。
- ③ 第 12 条関係
電磁的方法による議決権の行使に関する手続を明確化するための規定を新設するものです。
- ④ 第 26 条第 1 項、第 27 条第 1 項第 2 号、第 27 条第 2 項第 1 号、第 27 条第 2 項第 2 号、第 27 条第 3 項、第 28 条、第 32 条、第 36 条、第 37 条、第 38 条及び附則関係
「証券取引法等の一部を改正する法律（平成 18 年法律第 65 号）」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（平成 18 年第 66 号）」の施行並びに「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。）」その他本投資法人に適用される法律が整備・改正されたことに伴い、現行規約と関係法令との字句の統一を図るなど、所要の変更を行うものです。
- ⑤ 第 26 条第 9 項、第 34 条及び第 35 条関係
「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を受けるための要件が変更されたことに伴い、適格機関投資家の定義の修正及び配当可能所得の用語の修正その他の語句の調整等を行うとともに、同法及び「租税特別措置法施行規則（昭和 32 年大蔵省令第 15 号。）」の今後の改正に備えて所要の規定の整備を

行うものです。

- ⑥ 上記のほか、必要な規定の加除、表現の変更及び明確化並びに条数の整備等を行うものです。

(規約変更の詳細につきましては、添付の「第4回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。)

2. 役員選任について

執行役員佐藤光陽、監督役員吉田修平、監督役員相川榮徳、監督役員一條實昭及び監督役員横瀬元治は、平成21年8月7日をもって任期満了となるため、執行役員1名(候補者：丸子祐一)及び監督役員4名(候補者：吉田修平、相川榮徳、一條實昭及び宮直仁)の選任について議案を提出するものです。なお、上記執行役員候補者丸子祐一は、野村不動産ホールディングス株式会社の連結子会社である株式会社メガロスにおいて平成21年6月24日に開催予定の株主総会での決議を経た上で、株式会社メガロスの監査役に選任される予定です。

また、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(候補者：緒方敦)の選任について議案を提出するものです。上記補欠執行役員候補者緒方敦は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である野村不動産投信株式会社の常務に従事する取締役です。

(役員選任の詳細につきましては、添付の「第4回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。)

3. 投資主総会日等の日程

平成21年6月15日 第4回投資主総会提出議案に係る役員会決議
平成21年7月8日 第4回投資主総会招集ご通知発送(予定)
平成21年7月27日 第4回投資主総会開催(予定)

以 上

【添付資料】

- ・第4回投資主総会招集ご通知

* 本資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

平成21年7月8日

投資主各位

東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
野村不動産オフィスファンド投資法人
執行役員 佐藤 光 陽

第4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4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通知申し上げます。

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21年7月24日（金曜日）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、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13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、議決権の行使をなされない場合、本投資主総会における各議案（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、賛成されたものとみなしてお取り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13条第1項及び第2項

（みなし賛成）

第13条

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。）について賛成したものとみなす。
2. 前項の規定に基づき議案に賛成するものとみなされ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21年7月27日（月曜日）午後1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. 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4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。

◎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野村不動産投信株式会社による「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。

(ご案内)

◎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://www.nre-of.co.jp>) に掲載いたします。

◎代理人により議決権を行使される場合は、本投資法人の議決権を有する他の投資主の方1名を代理人として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用紙と共に会場受付にご提出下さいますようお願いいたします。

◎議決権の不統一行使をされる場合は、投資主総会の3日前まで(平成21年7月23日まで、同日を含みます。)に議決権の不統一行使を行う旨とその理由を書面により本投資法人にご通知ください。

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. 議案の要領及び変更の理由

①第5条、第7条、第27条第1項第3号及び同条第2項柱書関係

平成21年1月5日施行の「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）」により、投資証券等が電子化されたことに伴って必要となる修正を行うものです。

②第11条関係

投資主総会の円滑な運営を図るため、本投資法人の投資主総会に出席できる代理人たる投資主の数を1人と制限するものです。

③第12条関係

電磁的方法による議決権の行使に関する手続を明確化するための規定を新設するものです。

④第26条第1項、第27条第1項第2号、第27条第2項第1号、第27条第2項第2号、第27条第3項、第28条、第32条、第36条、第37条、第38条及び附則関係

「証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）」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（平成18年第66号）」の施行並びに「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）」その他本投資法人に適用される法律が整備・改正されたことに伴い、現行規約と関係法令との字句の統一を図るなど、所要の変更を行うものです。

⑤第26条第9項、第34条及び第35条関係

「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を受けるための要件が変更されたことに伴い、適格機関投資家の定義の修正及び配当可能所得の用語の修正その他の語句の調整等を行うとともに、同法及び「租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号）」の今後の改正に備えて所要の規定の整備を行うものです。

⑥上記のほか、必要な規定の加除、表現の変更及び明確化並びに条数の整備等を行うものです。

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>第5条（投資主の請求による投資口の払い戻し） 本投資法人は、投資主（<u>証券保管振替制度による実質投資主</u>（以下「<u>実質投資主</u>」という。）を含む。）の請求による投資口の払い戻しを行わないものとする。</p>	<p>第5条（投資主の請求による投資口の払い戻し） 本投資法人は、投資主の請求による投資口の払い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） 本投資法人が<u>発行する投資証券の種類、投資主名簿（株券等の保管及び振替に関する法律（昭和59年法律第30号。その後の改正を含む。）に定める実質投資主名簿を含む。以下同じ。）への記載又は記録、投資証券の再発行その他</u>の<u>手続き並びに</u>その手数料については、法令又は本規約の他、役員会の定める投資口取扱規則による。</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手続き及び</u>その手数料については、法令又は本規約の他、役員会の定める投資口取扱規則による。</p>
<p>第11条（決議） 2. 投資主は、議決権を有する他の投資主を代理人としてその議決権を行使することができる。</p>	<p>第11条（決議） 2. 投資主は、議決権を有する他の投資主<u>1人</u>を代理人としてその議決権を行使することができる。</p>
<p>第12条（書面による議決権の行使） （新設）</p> <p>（新設）</p>	<p>第12条（書面等による議決権の行使） 3. <u>電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時まで</u>に<u>議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行う。</u> 4. <u>電磁的方法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。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第26条（投資態度）</p> <p>1. 本投資法人が不動産関連資産へ投資するに際しては、不動産関連資産の本体をなす不動産（地上権及び<u>土地</u>の賃借権を含む。以下、本条において同じ。）又はその裏付けとなる不動産の用途を、主としてオフィス（容易にオフィスに転用できることを条件として他の用途に供されている場合を含むものとし、当該不動産が土地、地上権又は土地の賃借権である場合においては主としてオフィスの用に供される建物の敷地とする。以下、同じ。）とする。但し、本投資法人は、一体として開発された複数の不動産から構成された施設を本体とし又はその裏付けとする不動産関連資産（以下、「複合施設不動産関連資産」という。）の全体又はその一部を取得する場合には、当該複合施設不動産関連資産の取得対象部分の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の用途が主としてオフィスであるときに限り、当該不動産関連資産全てを取得することができる。また、投資対象地域は、三大都市圏の他、主として政令指定都市とする。</p> <p>（新設）</p> <p>第27条（資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲）</p> <p>1.</p> <p>(2)</p> <p>③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合わせて信託する包括契約を含む。）</p>	<p>第26条（投資態度）</p> <p>1. 本投資法人が不動産関連資産へ投資するに際しては、不動産関連資産の本体をなす不動産（地上権及び<u>不動産</u>の賃借権を含む。以下、本条において同じ。）又はその裏付けとなる不動産の用途を、主としてオフィス（容易にオフィスに転用できることを条件として他の用途に供されている場合を含むものとし、当該不動産が土地、地上権又は土地の賃借権である場合においては主としてオフィスの用に供される建物の敷地とする。以下、同じ。）とする。但し、本投資法人は、一体として開発された複数の不動産から構成された施設を本体とし又はその裏付けとする不動産関連資産（以下、「複合施設不動産関連資産」という。）の全体又はその一部を取得する場合には、当該複合施設不動産関連資産の取得対象部分の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の用途が主としてオフィスであるときに限り、当該不動産関連資産全てを取得することができる。また、投資対象地域は、三大都市圏の他、主として政令指定都市とする。</p> <p>9. <u>本投資法人は、本投資法人の有する資産の総額のうち</u>に占める<u>租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含む。）第22条の19に規定する不動産等の価額の割合を100分の70以上とする。</u></p> <p>第27条（資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲）</p> <p>1.</p> <p>(2)</p> <p>③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合わせて信託する包括<u>信託</u>を含む。）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(3) 不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする次に掲げるもの（以下、総称して「不動産対応証券」という。）</p> <p>2. 本投資法人は、前項に掲げる特定資産の他、次に掲げる特定資産により運用する。</p> <p>(1)</p> <p>②国債証券（証券取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含む。）で定めるものをいう。）</p> <p>③地方債証券（証券取引法で定めるものをいう。）</p> <p>④特別の法律により法人の発行する債券（証券取引法で定めるものをいう。）</p> <p>⑥株券（証券取引法で定めるものをいう。但し、本規約第25条に定める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限る。）</p> <p>⑦コマーシャル・ペーパー（証券取引法に定めるものをいう。）</p> <p>⑩有価証券（投信法にて定義される「有価証券」をいう。但し、本条第1項及び本項(1)①乃至⑩及び(2)に明記されたものを除く。以下、同じ。）</p> <p>(2) <u>金融デリバティブ取引に関する権利</u>（投信法施行令に定めるものをいう。）</p> <p>3.</p> <p>(1) <u>会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含む。）に基づく合同会社の出資持分</u></p> <p>(2) <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></p>	<p>(3) 不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする次に掲げるもの（<u>なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含むものとし、</u>以下、総称して「不動産対応証券」という。）</p> <p>2. 本投資法人は、前項に掲げる特定資産の他、次に掲げる特定資産により運用する。<u>なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含む。</u></p> <p>(1)</p> <p>②国債証券（<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。以下「金融商品取引法」という。）</u>で定めるものをいう。）</p> <p>③地方債証券（<u>金融商品取引法</u>で定めるものをいう。）</p> <p>④特別の法律により法人の発行する債券（<u>金融商品取引法</u>で定めるものをいう。）</p> <p>⑥株券（<u>金融商品取引法</u>で定めるものをいう。但し、本規約第25条に定める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限る。）</p> <p>⑦コマーシャル・ペーパー（<u>金融商品取引法</u>に定めるものをいう。）</p> <p>⑩有価証券（投信法にて定義される「有価証券」をいう。但し、<u>本条第1項及び本項に明記されたもののうち有価証券に該当するものを除く。</u>以下、同じ。）</p> <p>(2) <u>デリバティブ取引に係る権利</u>（投信法施行令に定めるものをいう。）</p> <p>3. (削除)</p> <p>(1) <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></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(3) 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</p> <p>(4) 動産等（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含む。）で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に付加された物件等をいう。）</p> <p>(5) 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等</p> <p>(6) その他特定の不動産に付随する資産で、当該不動産と併せて取得することが適当なもの</p> <p>第28条（投資制限）</p> <p>2. 前条第2項(2)に掲げる<u>金融</u>デリバティブ取引に関する権利は、本投資法人に係る負債から生じる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た運用に限るものとする。</p> <p>第32条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1.</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（第27条第1項(2)③に定めるもの） 信託財産が(1)に掲げる資産の場合は(1)に従った評価を行い、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信託の受益権の持分相当額を算定した価額とする。</p>	<p>(2) 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</p> <p>(3) 動産等（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含む。）で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に付加された物件等をいう。）</p> <p>(4) 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等</p> <p>(5) その他特定の不動産に付随する資産で、当該不動産と併せて取得することが適当なもの</p> <p>第28条（投資制限）</p> <p>2. 前条第2項(2)に掲げる<u>デリバティブ</u>取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる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た運用に限るものとする。</p> <p>第32条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1.</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（第27条第1項(2)③に定めるもの） 信託財産が(1)に掲げる資産の場合は(1)に従った評価を行い、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>(6) 有価証券等（第27条第1項(3)、第2項(1)②乃至④、⑥乃至⑧、<u>⑩</u>及び<u>⑪</u>並びに第3項(1)に定めるもの） 公表されている最終価格に基づき算出した価額又はこれに準ずるものとして合理的な方法により算出した価額とする。但し、<u>優先出資証券及びコマーシャル・ペーパーについて、公表されている最終価格に基づき算出した価額又は合理的に算出された価額が無い場合には、取得原価により評価する。</u></p> <p>(8) 金銭の信託の受益権（第27条第2項(1)⑩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) <u>金融デリバティブ取引に関する権利</u>（第27条第2項(2)に定めるもの） 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（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。 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と認められる場合には、取得価額により評価する。</p>	<p>(6) 有価証券等（第27条第1項(3)、第2項(1)②乃至④、⑥乃至⑧及び⑩に定めるもの） 公表されている最終価格に基づき算出した価額又はこれに準ずるものとして合理的な方法により算出した価額とする。但し、公表されている最終価格に基づき算出した価額又は合理的に算出された価額が無い場合には、取得原価により評価する。</p> <p>(8) 金銭の信託の受益権（第27条第2項(1)⑩に定めるもの） 信託財産の構成資産が(6)、<u>(7)又は(10)</u>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) <u>デリバティブ取引に係る権利</u>（第27条第2項(2)に定めるもの） ①<u>金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引</u>により生じる債権及び債務 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。 ②<u>金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引</u>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と認められる場合には、取得価額により評価する。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>2.</p> <p>(2) 不動産、地上権又は<u>土地</u>の賃借権を信託す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出資持分の構成資産が(1)に掲げる資産の場合は(1)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>(3) <u>金融デリバティブ取引に関する権利</u>（第1項(9)③に基づき、金利スワップの特例処理を採用した場合） 第1項(9)①又は②に定める価額</p> <p>第34条（金銭の分配の方針）</p> <p>1.</p> <p>(2) 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。）第67条の15に規定される本投資法人の<u>配当可能所得の金額</u>（以下「<u>配当可能所得金額</u>」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（但し、分配可能金額を上限とする。）。なお、本投資法人は運用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、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を<u>配当可能所得金額</u>から積み立てることができる。</p> <p>(3) 分配金に充当せず留保した利益又は決算日までの<u>分配可能利益</u>については、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用を行うものとする。</p>	<p>2.</p> <p>(2) 不動産、地上権又は<u>不動産</u>の賃借権を信託す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出資持分の構成資産が(1)に掲げる資産の場合は(1)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>(3) <u>デリバティブ取引に係る権利</u>（第1項(9)③に基づき、金利スワップの特例処理を採用した場合） 第1項(9)①又は②に定める価額</p> <p>第34条（金銭の分配の方針）</p> <p>1.</p> <p>(2) 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。）第67条の15<u>第1項</u>（以下「<u>投資法人に係る課税の特例規定</u>」という。）に規定される本投資法人の<u>配当可能利益</u>の額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とする（但し、分配可能金額を上限とする。）。なお、本投資法人は運用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、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を<u>分配可能金額</u>から積み立てることができる。</p> <p>(3) 分配金に充当せず留保した利益又は決算日までに<u>稼得した利益</u>については、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用を行うものとする。</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、<u>分配可能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</u>、又は経済環境、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する場合、前項(2)で定める分配金額に当該営業期間の減価償却額に相当する額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができる。また、上記の場合において金銭の分配金額が法令に定める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は、当該要件を満たす目的をもって本投資法人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。</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、原則として決算日から3ヶ月以内に、決算日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、投資口の<u>所有</u>口数に応じて分配する。</p> <p>4. 分配金の時効等 第1項及び第2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は付さないものとする。</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する場合、前項(2)で定める分配金額に当該営業期間の減価償却額に相当する額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができる。また、上記の場合において金銭の分配金額が法令に定める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は、当該要件を満たす目的をもって本投資法人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。</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、原則として決算日から3ヶ月以内に、決算日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、投資口の口数に応じて分配する。</p> <p>4. 分配金の除斥期間 第1項及び第2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は付さないものとする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<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（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、<u>証券取引法</u>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>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（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、<u>金融商品取引法</u>に規定する適格機関投資家（<u>但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限る。</u>）からの借入れに限るものとする。</p>
<p>第36条（<u>投資信託委託業者</u>に対する資産運用報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準）</p> <p>本投資法人が運用資産の運用を委託する<u>投資信託委託業者</u>（以下「<u>資産運用委託会社</u>」という。）に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は、次のとおりとする。</p>	<p>第36条（<u>資産運用会社</u>に対する資産運用報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準）</p> <p>本投資法人が運用資産の運用を委託する<u>資産運用会社</u>（<u>投信法に定めるものをいい、以下「資産運用会社」という。</u>）に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は、次のとおりとする。</p>
<p>第37条（損益の帰属）</p> <p>資産運用<u>委託会社</u>の運用により、本投資法人の運用資産に生じた利益及び損失は全て本投資法人に帰属する。</p>	<p>第37条（損益の帰属）</p> <p>資産運用会社の運用により、本投資法人の運用資産に生じた利益及び損失は全て本投資法人に帰属する。</p>
<p>第38条（業務及び事務の委託）</p> <p>1. 本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を<u>投資信託委託業者</u>に、また、資産の保管に係る業務を資産保管会社に委託する。</p>	<p>第38条（業務及び事務の委託）</p> <p>1. 本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を<u>資産運用会社</u>に、また、資産の保管に係る業務を資産保管会社に委託する。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p><u>附則</u> <u>この規約中、第27条第1項(2) についての改定及び短期投資法人債に関する部分の改定については、「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条の施行日から有効となるものとする。</u></p>	<p>(削除)</p>

第2号議案 執行役員1名選任の件

執行役員佐藤光陽は、平成21年8月7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21年8月8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す。

また、執行役員選任に関する本議案は、平成21年6月15日開催の役員会において、監督役員全員の一致をもってする決議によるものです。

候補者の番号	氏名 (生年月日)	略 歴	所有する本投資法人の投資口の口数
1	丸 子 祐 一 (昭和28年9月1日生)	昭和52年4月 野村不動産株式会社入社 平成4年6月 同社 経理部次長 平成9年6月 同社 事業企画部長 平成12年4月 同社 資産運用事業部長 平成13年4月 同社 資産運用カンパニー 企画室長 平成15年1月 野村不動産投信株式会社 取締役 平成15年3月 同社 代表取締役副社長 平成17年7月 野村不動産投資顧問株式会 社 代表取締役社長 平成21年4月 野村不動産株式会社 顧問 平成21年6月 株式会社メガロス 監査役 (現職)	2口

(注) 上記執行役員候補者は、他の法人等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。

上記執行役員候補者は、本投資法人との間に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す。

また、補欠執行役員選任に関する本議案は、平成21年6月15日開催の役員会において、監督役員全員の一致をもってする決議によるものです。

候補者の番号	氏名 (生年月日)	略 歴	所有する本投資法人の投資口の口数
1	緒方 敦 (昭和37年11月17日生)	昭和62年4月 野村不動産株式会社入社 昭和62年11月 同社 海外事業部 平成元年12月 豪州 JIMNA LTD. 出向 平成4年4月 野村不動産株式会社 法人営業部 平成7年6月 同社 受託営業部 平成13年4月 野村不動産アーバンネット株式会社 出向 平成15年1月 野村不動産株式会社 資産運用事業部 平成15年4月 野村不動産投信株式会社 出向 平成17年6月 同社 取締役(現職) 平成18年4月 同社 オフィス運用本部長(現職)	0口

(注) 上記補欠執行役員候補者は、他の法人等の代表者又は他の投資法人の執行役員を兼務していません。

上記補欠執行役員候補者は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である野村不動産投信株式会社の常務に従事する取締役です。

第4号議案 監督役員4名選任の件

監督役員吉田修平、相川榮徳、一條實昭及び、横瀬元治の4名は、平成21年8月7日をもって任期満了となります。つきましては、監督役員4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21年8月8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す。

候補者の番号	氏名 (生年月日)	略 歴	所有する本投資法人の投資口の口数
1	吉田修平 (昭和27年6月19日生)	昭和57年4月 弁護士登録（第一東京弁護士会） 昭和61年4月 吉田修平法律事務所 代表弁護士（現職） 平成6年4月 東京家庭裁判所調停委員（現職） 平成10年4月 神奈川大学法学部講師 平成17年4月 神奈川大学法科大学院非常勤講師（「倒産処理法特論」） 平成17年8月 本投資法人 監督役員（現職） 平成18年11月 野村不動産レジデンシャル投資法人 監督役員（現職） 平成19年12月 政策研究大学院大学客員教授（現職）	0口

候補者の番号	氏名 (生年月日)	略歴	所有する本投資法人の投資口の口数
2	相川 榮 徳 (昭和20年8月23日生)	<p>昭和43年4月 小田急不動産株式会社入社 その後、営業第一部長、賃貸営業部長、仙台支店長を歴任</p> <p>昭和49年3月 不動産鑑定士登録</p> <p>平成13年8月 同社 退社</p> <p>平成14年8月 株式会社フェア・アプレーザーズ設立 取締役</p> <p>平成15年8月 同社 相談役</p> <p>平成17年8月 本投資法人 監督役員（現職）</p> <p>平成18年11月 株式会社フェア・アプレーザーズ 取締役（現職）</p> <p>平成20年8月 野村不動産レジデンシャル投資法人 監督役員（現職）</p>	0口
3	一 條 實 昭 (昭和20年8月6日生)	<p>昭和48年4月 弁護士登録（第一東京弁護士会）</p> <p>昭和48年4月 アンダーソン・毛利・ラビノウィッツ法律事務所（現アンダーソン・毛利・友常法律事務所）入所</p> <p>昭和55年2月 米国 Whitman & Ransom（現Winston & Strawn）法律事務所勤務</p> <p>昭和55年11月 アンダーソン・毛利・ラビノウィッツ法律事務所（現アンダーソン・毛利・友常法律事務所）復帰</p> <p>昭和57年1月 同法律事務所 パートナー 弁護士（現職）</p> <p>平成14年4月 東京簡易裁判所民事調停委員（現職）</p> <p>平成19年8月 本投資法人 監督役員（現職）</p>	0口

候補者の番号	氏名 (生年月日)	略歴	所有する本投資法人の投資口の口数
4	宮直仁 (昭和25年1月29日生)	昭和49年4月 中央共同監査法人（現あずさ監査法人）入社 昭和50年9月 公認会計士登録 昭和62年10月 監査法人井上達雄事務所と合併し井上斎藤監査法人 平成3年10月 英和監査法人と合併し井上斎藤英和監査法人 代表社員 平成5年10月 監査法人朝日新和会計社と合併し朝日監査法人（現あずさ監査法人） 平成15年7月 同社第5事業部長 東京事務所理事 平成18年7月 あずさ監査法人公開本部長 本部理事 平成20年6月 宮直仁公認会計士事務所 所長（現職）	0口

(注) 上記監督役員候補者のうち相川榮徳及び一條實昭は、他の法人等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。

上記監督役員候補者のうち吉田修平は、吉田修平法律事務所の代表弁護士です。

上記監督役員候補者のうち宮直仁は、宮直仁公認会計士事務所の所長です。

上記各監督役員候補者は、いずれも本投資法人との間に特別の利害関係はありません。

上記監督役員候補者のうち吉田修平、相川榮徳及び一條實昭は、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。

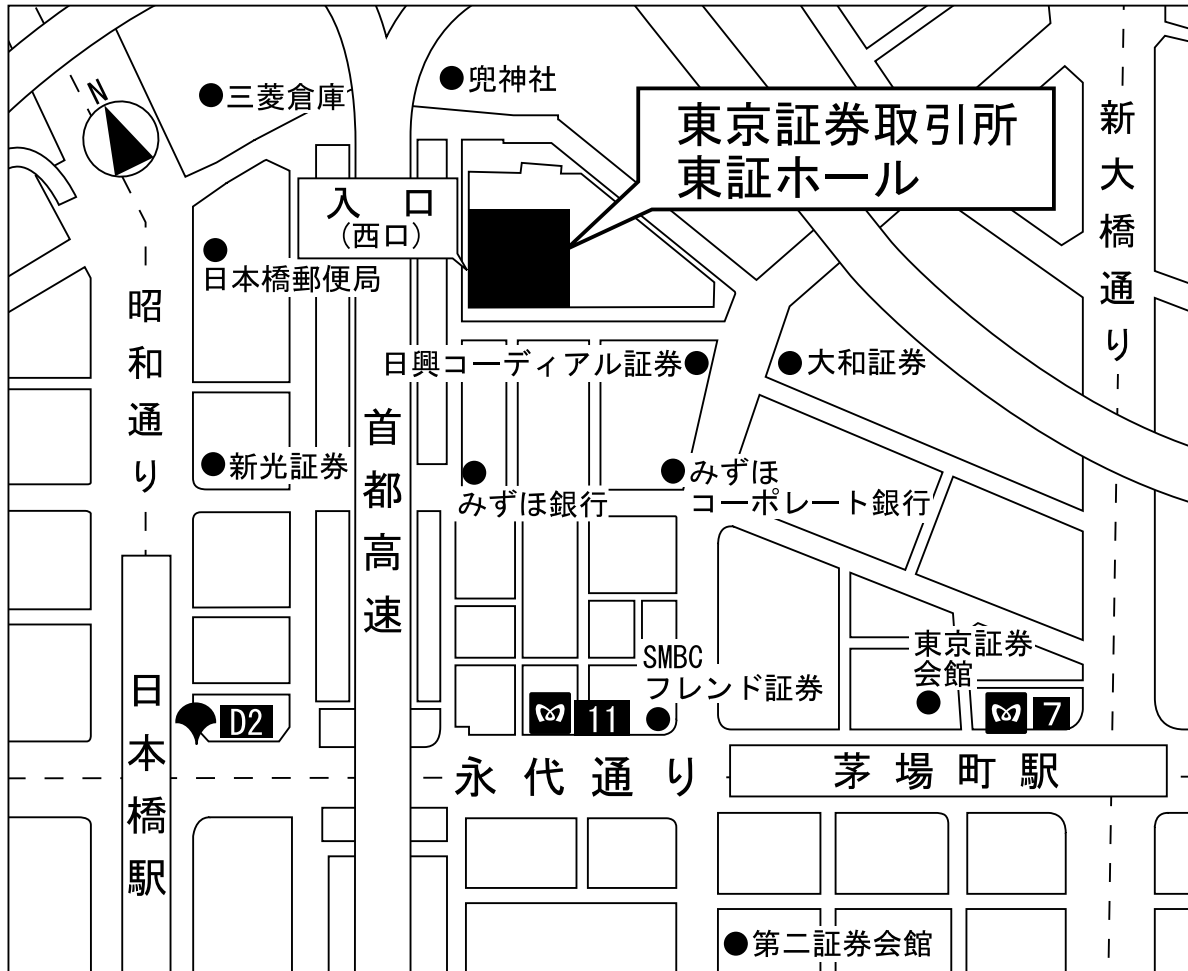
参考事項

本投資主総会に提出される議案のうち相対する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、本投資法人の規約第13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、第2号議案、第3号議案及び第4号議案の各議案につきましては、いずれも相対する趣旨の議案には該当していません。

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】

- | | | |
|-----------|------|-------------|
| 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 |

【注意事項】

- 東京証券取引所へのご入場は西口よりお願い申し上げます。
- ご入場に当たっては、警備員に議決権行使書用紙をご提示ください。
- ご入場の際に、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。