

(証券コード 8955)
(発信日) 2025年8月15日
(電子提供措置の開始日) 2025年8月12日

投資主各位

東京都中央区八重洲一丁目4番16号
日本プライムリアルティ投資法人
執行役員 城 崎 好 浩

第15回投資主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜りありがたく厚くお礼申し上げます。

さて、本投資法人の第15回投資主総会を下記のとおり開催いたしますので、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もできますので、その場合には、お手数ながら後記の投資主総会参考書類をご検討くださいますして、同封の議決権行使書面に賛否をご表示いただき、2025年9月1日(月曜日)午後5時30分までに到着するよう折り返しご送付いただきたくお願い申し上げます。**

また、本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(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)第93条第1項の規定に基づき、規約において、「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、本投資法人規約第13条第1項括弧書き及び第3項に定める場合を除き、本投資主総会の議案に賛成されるものとみなされ、かつ、かかる投資主様の有する議決権の数は、出席した投資主様の議決権の数に算入してお取扱いすることになりますので、ご注意くださいようお願い申し上げます。**

現行規約第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。)について賛成するものとみなす。
2. 前項の規定による定め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。
3. 前2項の規定は、(i)以下の各事項に関する議案が投資主総会に提出されることについて本投資法人が本投資法人のウェブサイトにおいて公表した日若しくは招集権者がこれに準ずる方法により公表した日のいずれか早い日から2週間以内に、総発行済投資口の100分の1以上の投資口を6か月以上引き続き有する投資主が、当該議案に反対である旨を本投資法人(招集権者が執行役員若しくは監督役員以外の者である場合は、本投資法人及び招集権者の双方)に通知した場合、又は、(ii)以下の各事項に関する議案について、本投資法人が当該議案に反対である旨を招集通知に記載若しくは本投資法人のウェブサイトにおいて公表した場合には、当該議案については適用しない。
 - (1) 執行役員又は監督役員の選任又は解任
 - (2) 投資法人による資産の運用に係る委託契約の締結又は解約
 - (3) 解散

- (4) 投資口の併合
- (5) 執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除
- 4. 第1項及び第2項の規定は、本条を変更する規約変更議案については適用しない。

なお、本投資主総会の招集に際しては、投資主総会参考書類等の内容である情報（電子提供措置事項）について電子提供措置をとっており、インターネット上の本投資法人ウェブサイトにて「第15回投資主総会招集ご通知」として掲載しておりますので、以下の本投資法人ウェブサイトへアクセスのうえ、ご確認くださいませようお願い申し上げます。また、本投資主総会につきましては、書面交付請求の有無にかかわらず、全ての投資主様に対して書面により投資主総会参考書類をお送りしております。

本投資法人ウェブサイト

<https://www.jpr-reit.co.jp/ja/ir/meeting.html>

電子提供措置事項は、上記ウェブサイトのほか、東京証券取引所（東証）のウェブサイトにも掲載しておりますので、以下の東証ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）へアクセスして、銘柄名（投資法人名）又は証券コードを入力・検索し、「基本情報」→「縦覧書類／P R 情報」→「投資主総会招集通知／投資主総会資料」を選択のうえ、ご確認くださいませようお願い申し上げます。

東証ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>

敬 具

記

- 1. 日 時 2025年9月2日（火曜日）午後2時
- 2. 場 所 東京都中央区日本橋兜町2番1号
東京証券取引所 2階「東証ホール」
（末尾の投資主総会会場の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3名選任の件

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。

- ◎ 投資主総会当日、代理人により議決権を行使いただく場合、議決権を有する他の投資主様1名に委任することができます。この場合、投資主様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。

なお、投資主様ではない代理人、及び同伴の方など、議決権を行使することができる投資主様以外の方はご入場いただけませんのでご注意ください。

- ◎ 議決権行使書面によって議決権をご行使いただく場合、各議案につき賛否の表示をされない場合は、賛成の意思表示があったものとしてお取扱いいたします。
- ◎ 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株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメントによる「運用状況に関する説明会」を実施する予定でございます。なお、本投資法人の2025年6月期の運用状況につきましては、本投資法人のウェブサイト (<https://www.jpr-reit.co.jp/>) にて決算説明資料等をご覧いただくことができます。
- ◎ 電子提供措置事項を修正する必要がある場合は、上記インターネット上の本投資法人ウェブサイト及び東証ウェブサイトはその旨、修正前の事項及び修正後の事項を掲載いたしますので、あらかじめご了承くださいませようお願い申し上げます。
- ◎ 決議ご通知につきましては、本投資主総会終了後に本投資法人のウェブサイトに掲載させていただきます。

# 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) (現行規約第4条関係)

投資主の皆様のご公告閲覧の利便性向上及び手続きの合理化を図るため、本投資法人の公告方法を電子公告に変更し、あわせて事故その他やむを得ない事由により電子公告による公告をすることができない場合の措置を定めるものです。

##### (2) (現行規約第29条関係)

満期保有目的の債券の評価につき、債券を債券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、取得金額と債券金額の差額の性格が金利の調整と認められる時の取り扱いを定めるものです。

##### (3) (現行規約第30条関係)

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。その後の改正を含みます。）及び投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）の改正により「出資総額等の合計額」の定義が規定されたことに伴い、本投資法人の規約においても法令の規定と内容をあわせるために所要の変更を行うものです。

##### (4) (現行規約第38条関係)

本投資法人が資産運用業務を委託する資産運用会社が2024年4月1日付で商号を変更したことに伴い、当該商号変更を反映するために所要の変更を行うものです。

##### (5) (現行規約第39条関係)

資産運用会社に対する資産運用報酬に関して、投資口価格向上を意識した運用を強化するなかで、投資主利益との連動性を高めることを目的として、運用報酬1に投資口価格連動報酬を新たに導入するため、所要の変更を行うものです。なお、本変更は東証REIT指数に対する本投資法人の投資口価格のパフォーマンスにより運用報酬1の報酬額を増減させるものであり、基礎的な報酬の水準に変化が生じるものではありません。また、環境認証制度の改正に伴う所要の変更を行います。

##### (6) (第41条関係)

上記(5)に係る規約変更を、2026年1月1日以降に生じる資産運用報酬から適用するため、附則において、その旨を規定するものです。

##### (7) (別紙1第2項(4)関係)

信用金庫及び信用組合から融資を受けるにあたり、「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。）及び「中小企業等協同組合法」（昭和24年法律第181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から、かかる出資が投資対象に含まれることを明確にするべく、本投資法人の投資対象としてこれらの出資を追加するものです。

## 2. 変更の内容

変更の内容は次のとおりです。

(下線は変更部分)

| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>第4条（公告方法）</p> <p>本投資法人の<u>公告</u>は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。</p> <p>第29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及び基準は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従い、原則として次のとおり運用資産の種類ごとに定める。</p> <p>(1)～(3) (省略)</p> <p>(4) 別紙1 2.(3)に掲げる特定資産のうち有価証券に該当するもの</p> <p>満期保有目的の債券に分類される場合は取得原価により評価し、<u>その他有価証券に分類される場合は、時価により評価する。但し、市場価格のない株式等は、取得原価により評価する。</u></p> <p>(5)～(7) (省略)</p> <p>2. (省略)</p> <p>3. (省略)</p> | <p>第4条（公告方法）</p> <p>本投資法人は、<u>電子公告を公告方法とする。但し、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合には、日本経済新聞に掲載する方法により行う。</u></p> <p>第29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及び基準は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従い、原則として次のとおり運用資産の種類ごとに定める。</p> <p>(1)～(3) (現行どおり)</p> <p>(4) 別紙1 2.(3)に掲げる特定資産のうち有価証券に該当するもの</p> <p>満期保有目的の債券に分類される場合は取得原価により評価する。<u>但し、債券を債券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、取得金額と債券金額の差額の性格が金利の調整と認められる時は、償却原価法に基づいて算定された価額をもって評価する。その他有価証券に分類される場合は、時価により評価する。但し、市場価格のない株式等は、取得原価により評価する。</u></p> <p>(5)～(7) (現行どおり)</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>3. (現行どおり)</p> |

| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>第30条（金銭の分配）</p> <p>本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対し、原則として以下の方針に従って金銭の分配を行うものとする。</p> <p>(1) 本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」という。）は、<u>本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額等の合計額を控除して得た額をいう。</u></p> <p>(2)～(5) (省略)</p> <p>第38条（資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者）</p> <p>本投資法人は、<u>投信法に基づき、資産の運用に係る業務を資産運用会社である株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（商号変更又は組織変更があった場合には当該変更後の会社をいい、合併、会社分割その他の組織再編があった場合には当該業務を承継することとなる会社をいう。）</u>（以下「資産運用会社」という。）へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託する。本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務で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へ委託する。</p> | <p>第30条（金銭の分配）</p> <p>本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対し、原則として以下の方針に従って金銭の分配を行うものとする。</p> <p>(1) 本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」という。）は、<u>一般に公正妥当と認められる企業会計の基準と慣行に準拠して決算日毎に計算される利益（投信法第136条第1項に定める利益をいう。以下本条において「利益」という。）の金額をいう。</u></p> <p>(2)～(5) (現行どおり)</p> <p>第38条（資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者）</p> <p>本投資法人は、<u>投信法に基づき、資産の運用に係る業務を資産運用会社である株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント（商号変更又は組織変更があった場合には当該変更後の会社をいい、合併、会社分割その他の組織再編があった場合には当該業務を承継することとなる会社をいう。以下「資産運用会社」という。）</u>へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託する。本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務で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へ委託する。</p> |

| 現 行 規 約                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                        | 変 更 案                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>第39条（資産運用会社に対する資産運用報酬）</p> <p>本投資法人の資産運用会社に対する資産運用報酬は、運用報酬1、運用報酬2、運用報酬3、運用報酬4及び運用報酬5から構成されるものとし、それぞれの具体的な金額又は計算方法及び支払の時期は以下のとおりとする。なお、資産運用報酬は、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込の方法により支払われる。</p> |                                                                                                                                                                                                                        | <p>第39条（資産運用会社に対する資産運用報酬）</p> <p>本投資法人の資産運用会社に対する資産運用報酬は、運用報酬1、運用報酬2、運用報酬3、運用報酬4及び運用報酬5から構成されるものとし、それぞれの具体的な金額又は計算方法及び支払の時期は以下のとおりとする。なお、資産運用報酬は、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込の方法により支払われる。</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 報酬の種類                                                                                                                                                                               | 報酬額(報酬額の計算方法)<br>/支払時期                                                                                                                                                                                                 | 報酬の種類                                                                                                                                                                               | 報酬額(報酬額の計算方法)<br>/支払時期                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 運用報酬1                                                                                                                                                                               | <p>(報酬額の計算方法)</p> <p>以下の①～④の値(それぞれ1円未満切捨て)を合計した金額とする。</p> <p>①取得価格総額×0.045%</p> <p>②取得価格総額×0.002%×表1に基づき決定される倍率</p> <p>③各運用資産の取得価格×0.001%×表2に基づき決定される倍率</p> <p>④取得価格総額×0.001%×表3に基づき決定される倍率</p> <p>※ (省略)<br/>(新設)</p> | 運用報酬1                                                                                                                                                                               | <p>(報酬額の計算方法)</p> <p>以下の①～⑤の値(それぞれ1円未満切捨て)を合計した金額とする。</p> <p>①取得価格総額×0.045%</p> <p>②取得価格総額×対東証REIT指数パフォーマンス×0.05%</p> <p>③取得価格総額×0.002%×表1に基づき決定される倍率</p> <p>④各運用資産の取得価格×0.001%×表2に基づき決定される倍率</p> <p>⑤取得価格総額×0.001%×表3に基づき決定される倍率</p> <p>※ (現行どおり)</p> <p>※ <u>対東証REIT指数パフォーマンスとは、以下の計算式に従って算出される数値をいう。②の値が負の数値となる場合は、当該数値の絶対値を①及び③～⑤の合計額から控除することにより運用報酬1を算出する。</u></p> <p><u>対東証REIT指数パフォーマンス＝A-B</u><br/> <u>但し、対東証REIT指数パフォーマンスの上限は20%、下限は-20%とする。</u></p> <p><u>A：（前営業期間の最終営業日における本投資法人の投資口の最終価格－前々営業期間の最終営業日における本投資法人の投資口の最終価格）÷前々営業期間の最終営業日における本投資法人の投資口の最終価格</u></p> |

| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |         |          | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       |         |          |               |  |  |  |        |  |  |  |    |     |     |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |                      |                   |      |       |               |                 |   |   |                          |                   |      |       |                         |                |   |      |    |     |     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------|----------|---------------|--|--|--|--------|--|--|--|----|-----|-----|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|----------------------|-------------------|------|-------|---------------|-----------------|---|---|--------------------------|-------------------|------|-------|-------------------------|----------------|---|------|----|-----|-----|-----|
| <p>※（省略）</p> <p>※（省略）</p> <p>表1（省略）</p> <p>表2</p>                                                                                                                                                                                                                                         |                       |         |          | <p>B：（前営業期間の最終営業日における東証REIT指数の終値－前々営業期間の最終営業日における東証REIT指数の終値）÷前々営業期間の最終営業日における東証REIT指数の終値</p> <p>なお、最終価格とは、終値をいい、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中間値をいう。）をいう。当日に最終価格のない場合には、その日に先立つ直近日の最終価格をいう。</p> <p>また、東証REIT指数とは、株式会社東京証券取引所が公表する東証REIT指数のうち配当なし指数をいう。但し、株式会社東京証券取引所が東証REIT指数を公表しない等の理由により数値を得られない場合には、当該営業期間の直近時点で公表されている指数の算出方法に従い本投資法人が算出した数値を用いるものとする。</p> <p>※（現行どおり）</p> |                       |         |          |               |  |  |  |        |  |  |  |    |     |     |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |                      |                   |      |       |               |                 |   |   |                          |                   |      |       |                         |                |   |      |    |     |     |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       |         |          | <p>※（現行どおり）</p> <p>表1（現行どおり）</p> <p>表2</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       |         |          |               |  |  |  |        |  |  |  |    |     |     |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |                      |                   |      |       |               |                 |   |   |                          |                   |      |       |                         |                |   |      |    |     |     |     |
| <table><tr><td>DBJ Green Building認証</td><td>★★★★又はB+以下（未取得・底地を含む）</td><td>★★★★又はA</td><td>★★★★★又はS</td></tr><tr><td>CASBEE不動産評価認証</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>BELS評価</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>倍率</td><td>1.0</td><td>1.1</td><td>1.2</td></tr></table> |                       |         |          | DBJ Green Building認証                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ★★★★又はB+以下（未取得・底地を含む） | ★★★★又はA | ★★★★★又はS | CASBEE不動産評価認証 |  |  |  | BELS評価 |  |  |  | 倍率 | 1.0 | 1.1 | 1.2 | <table><tr><td>DBJ Green Building認証</td><td>★★★★以下（未取得・底地を含む）</td><td>★★★★</td><td>★★★★★</td></tr><tr><td>CASBEE不動産評価認証</td><td>B+以下（未取得・底地を含む）</td><td>A</td><td>S</td></tr><tr><td>BELS評価（平成28年度基準が適用される場合）</td><td>★★★★以下（未取得・底地を含む）</td><td>★★★★</td><td>★★★★★</td></tr><tr><td>BELS評価（令和6年度基準が適用される場合）</td><td>3以下（未取得・底地を含む）</td><td>4</td><td>5又は6</td></tr><tr><td>倍率</td><td>1.0</td><td>1.1</td><td>1.2</td></tr></table> |  |  |  | DBJ Green Building認証 | ★★★★以下（未取得・底地を含む） | ★★★★ | ★★★★★ | CASBEE不動産評価認証 | B+以下（未取得・底地を含む） | A | S | BELS評価（平成28年度基準が適用される場合） | ★★★★以下（未取得・底地を含む） | ★★★★ | ★★★★★ | BELS評価（令和6年度基準が適用される場合） | 3以下（未取得・底地を含む） | 4 | 5又は6 | 倍率 | 1.0 | 1.1 | 1.2 |
| DBJ Green Building認証                                                                                                                                                                                                                                                                      | ★★★★又はB+以下（未取得・底地を含む） | ★★★★又はA | ★★★★★又はS |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |         |          |               |  |  |  |        |  |  |  |    |     |     |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |                      |                   |      |       |               |                 |   |   |                          |                   |      |       |                         |                |   |      |    |     |     |     |
| CASBEE不動産評価認証                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |         |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |         |          |               |  |  |  |        |  |  |  |    |     |     |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |                      |                   |      |       |               |                 |   |   |                          |                   |      |       |                         |                |   |      |    |     |     |     |
| BELS評価                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                       |         |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |         |          |               |  |  |  |        |  |  |  |    |     |     |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |                      |                   |      |       |               |                 |   |   |                          |                   |      |       |                         |                |   |      |    |     |     |     |
| 倍率                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1.0                   | 1.1     | 1.2      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |         |          |               |  |  |  |        |  |  |  |    |     |     |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |                      |                   |      |       |               |                 |   |   |                          |                   |      |       |                         |                |   |      |    |     |     |     |
| DBJ Green Building認証                                                                                                                                                                                                                                                                      | ★★★★以下（未取得・底地を含む）     | ★★★★    | ★★★★★    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |         |          |               |  |  |  |        |  |  |  |    |     |     |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |                      |                   |      |       |               |                 |   |   |                          |                   |      |       |                         |                |   |      |    |     |     |     |
| CASBEE不動産評価認証                                                                                                                                                                                                                                                                             | B+以下（未取得・底地を含む）       | A       | S        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |         |          |               |  |  |  |        |  |  |  |    |     |     |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |                      |                   |      |       |               |                 |   |   |                          |                   |      |       |                         |                |   |      |    |     |     |     |
| BELS評価（平成28年度基準が適用される場合）                                                                                                                                                                                                                                                                  | ★★★★以下（未取得・底地を含む）     | ★★★★    | ★★★★★    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |         |          |               |  |  |  |        |  |  |  |    |     |     |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |                      |                   |      |       |               |                 |   |   |                          |                   |      |       |                         |                |   |      |    |     |     |     |
| BELS評価（令和6年度基準が適用される場合）                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3以下（未取得・底地を含む）        | 4       | 5又は6     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |         |          |               |  |  |  |        |  |  |  |    |     |     |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |                      |                   |      |       |               |                 |   |   |                          |                   |      |       |                         |                |   |      |    |     |     |     |
| 倍率                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1.0                   | 1.1     | 1.2      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |         |          |               |  |  |  |        |  |  |  |    |     |     |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |                      |                   |      |       |               |                 |   |   |                          |                   |      |       |                         |                |   |      |    |     |     |     |



| 現 行 規 約                          |                                                                                                                                                    | 変 更 案                            |                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 運用報酬2<br>運用報酬3<br>運用報酬4<br>運用報酬5 | 各運用資産に関する上記認証のうち最も高い評価（各運用資産が複数の構造物から構成され構造物ごとに評価が異なる場合には最も面積の大きい構造物についての評価、各運用資産において直前の営業期間に追加取得が行われた場合には追加取得部分においても既保有部分に関する評価）に基づき倍率を決定するものとする。 | 運用報酬2<br>運用報酬3<br>運用報酬4<br>運用報酬5 | ※ 各運用資産に関する上記認証のうち最も高い評価（各運用資産が複数の構造物から構成され構造物ごとに評価が異なる場合には最も面積の大きい構造物についての評価、各運用資産において直前の営業期間に追加取得が行われた場合には追加取得部分においても既保有部分に関する評価）に基づき倍率を決定するものとする。<br><u>なお、上記認証について制度変更があった場合には実質的に同一となるように読み替えて表2を適用するものとする。</u> |
|                                  | 表3                                                                                                                                                 |                                  | 表3                                                                                                                                                                                                                   |
|                                  | （省略）                                                                                                                                               |                                  | （現行どおり）                                                                                                                                                                                                              |
|                                  | （省略）                                                                                                                                               |                                  | （現行どおり）                                                                                                                                                                                                              |
|                                  | （省略）                                                                                                                                               |                                  | （現行どおり）                                                                                                                                                                                                              |

| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>第11章 附則</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>別紙1 資産運用の対象及び方針</p> <p>1. (省略)</p> <p>2. (1)～(3) (省略)</p> <p>(4) 本投資法人は、上記(1)から(3)までに定める特定資産のほか、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、以下に掲げる資産に投資することができる。</p> <p>a.～c. (省略)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>d. 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と認められるもの</p> | <p>第11章 附則</p> <p>第41条 (施行日)</p> <p><u>2025年9月2日の投資主総会の決議による第39条に係る本規約の変更の効力は、2026年1月1日から生じるものとし、2026年1月1日以降に発生する資産運用報酬から適用するものとする。なお、本条は当該変更の効力発生後にこれを削除するものとする。</u></p> <p>別紙1 資産運用の対象及び方針</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>2. (1)～(3) (現行どおり)</p> <p>(4) 本投資法人は、上記(1)から(3)までに定める特定資産のほか、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、以下に掲げる資産に投資することができる。</p> <p>a.～c. (現行どおり)</p> <p>d. <u>信用金庫法（昭和26年法律第238号。その後の改正を含む。）に定める出資</u></p> <p>e. <u>中小企業等協同組合法（昭和24年法律第181号。その後の改正を含む。）に定める出資</u></p> <p>f. 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と認められるもの</p> |

第2号議案 執行役員1名選任の件

執行役員城崎好浩より、本投資主総会の終結の時をもって辞任したい旨の申出があったため、あらためて執行役員1名の選任をお願いするものです。

本議案において、執行役員の任期は、現行規約第20条第1項但書を適用し、就任する2025年9月2日より、選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される執行役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとします。

なお、執行役員選任に関する本議案は、2025年8月7日開催の役員会において、監督役員全員の同意によって提出されたものです。

執行役員候補者は次のとおりです。

| 氏 名<br>( 生 年 月 日 )                | 略 歴                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 所 有 す る<br>本投資法人の<br>投 資 口 数 |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| えい だ さとし<br>栄 田 聡<br>(1964年3月14日) | 1986年4月 東京建物株式会社 入社<br>1999年4月 東京建物不動産販売株式会社 出向 法人営業部<br>2000年1月 東京建物株式会社 札幌支店<br>2002年10月 同社 札幌支店 次長兼グループリーダー<br>2005年4月 同社 企画部経営企画グループグループリーダー<br>2008年4月 同社 企画部企画運営グループグループリーダー<br>2009年1月 同社 コンプライアンス部長<br>2011年3月 同社 ビル企画部長<br>2012年3月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント<br>(現 株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント) 出向 取締役財務部長<br>2017年4月 東京建物株式会社 関西支店長 兼 関西住宅事業部長<br>2018年1月 同社 執行役員 関西支店長 兼 関西住宅事業部長<br>2020年3月 同社 執行役員 兼 株式会社東京建物アメニティサポート<br>代表取締役社長<br>2021年3月 東京建物株式会社 執行役員 兼 株式会社東京建物アメニティサポート 代表取締役社長執行役員<br>2024年1月 株式会社東京建物アメニティサポート 転籍<br>2025年1月 同社 取締役会長<br>2025年9月 株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント 理事 (就任予定) | 4口                           |

注：候補者栄田聡は、株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント理事（2025年9月1日付就任予定）を兼務する予定です。

上記を除き、候補者と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

本投資法人は、2025年7月1日付で投資口1口につき4口の割合で投資口分割を行いました。候補者が所有する投資口の数、当該投資口分割後の投資口数を記載しています。以下同じです。

本投資法人は、役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、執行役員としての職務の執行に関し責任を負う、又はその職務に関し損害賠償請求等を受けることによって当該執行役員が被る損害の一部又は全部を当該保険契約により填補することとしております。上記執行役員候補者の選任が承認された場合、上記執行役員候補者は、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。また、次回更新時には同内容での更新を予定しております。

第3号議案 補欠執行役員1名選任の件

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名の選任をお願いするものです。本議案において、補欠執行役員の選任に係る決議の効力を有する期間は、現行規約第20条第3項の定めにより、第2号議案における執行役員の任期が満了するときまでとします。

なお、補欠執行役員選任に関する本議案は、2025年8月7日開催の役員会において、監督役員全員の同意によって提出されたものです。

補欠執行役員候補者は次のとおりです。

| 氏 名<br>( 生 年 月 日 )                        | 略 歴                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 所 有 す る<br>本投資法人の<br>投 資 口 数 |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| の む ら よ し な が<br>埜 村 佳 永<br>(1964年11月14日) | 1987年4月 東京建物株式会社 入社<br>2000年10月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント<br>(現 株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マ<br>ネジメント) 出向<br>2004年10月 同社 投資運用部 部長(投資グループ・リサーチグループ<br>担当)<br>2007年7月 東京建物株式会社 投資事業開発部グループリーダー<br>2011年1月 同社 財務部 財務第2グループグループリーダー<br>2015年1月 同社 財務部 財務グループグループリーダー<br>2015年3月 同社 広報CSR部長<br>2017年4月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント<br>(現 株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マ<br>ネジメント) 出向<br>2017年4月 同社 取締役財務部長<br>2020年3月 同社 取締役財務部長 兼 企画・管理部長<br>2023年2月 同社 取締役財務経営本部長(現職) | 4口                           |

注：候補者埜村佳永は、株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント取締役財務経営本部長を兼務しております。

上記を除き、候補者と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

本投資法人は、役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、執行役員としての職務の執行に関し責任を負う、又はその職務に関し損害賠償請求等を受けることによって当該執行役員が被る損害の一部又は全部を当該保険契約により填補することとしております。上記補欠執行役員候補者が執行役員に就任した場合、上記補欠執行役員候補者は、当該保険契約の被保険者に含められることとなります。また、次回更新時には同内容での更新を予定しております。

#### 第4号議案 監督役員3名選任の件

監督役員出縄正人、草薙信久及び池邊このみの3名より、本投資主総会の終結の時をもって辞任したい旨の申出があったため、監督役員3名の選任をお願いするものです。

なお、本議案において、監督役員の任期は、現行規約第20条第1項但書を適用し、就任する2025年9月2日より、選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される監督役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとします。

監督役員候補者は次のとおりです。

| 候補者<br>番 号 | 氏 名<br>(生年月日)                           | 略 歴                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 所 有 す る<br>本投資法人の<br>投 資 口 数 |
|------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 1          | くさ なぎ のぶ ひさ<br>草 薙 信 久<br>(1966年12月10日) | 1989年4月 近畿日本ツーリスト株式会社 入社<br>1996年10月 中央監査法人 入所<br>2007年9月 フロンティア・マネジメント株式会社 入社<br>2008年4月 仰星監査法人 入所<br>2009年10月 仰星税理士法人 代表社員（現職）<br>2015年9月 本投資法人 監督役員（現職）<br>2016年5月 公益財団法人千葉県消防協会 監事（現職）<br>2020年2月 草薙信久公認会計士事務所 代表（現職）<br>2024年1月 市川市 監査委員（現職）                                                                                                                                                                                                                                                        | 0口                           |
| 2          | いけ べ<br>池 邊 このみ<br>(1957年8月31日)         | 1986年9月 株式会社住信基礎研究所（現 株式会社三井住友トラスト基礎研究所）入社<br>2003年2月 株式会社ニッセイ基礎研究所 入社<br>2008年4月 日本建築学会建築計画委員会専門委員（現職）<br>2010年5月 日本都市計画学会 理事<br>2011年3月 千葉大学大学院 園芸学研究科 教授<br>2014年3月 国土交通省社会資本整備審議会委員＜都市計画＞<br>2015年5月 東京都環境影響評価審議会委員<br>2016年6月 一般財団法人日本緑化センター 理事（現職）<br>2017年10月 生物多様性地域連携保全活動の促進に関する検討会 有識者メンバー<br>2020年10月 日本学術会議会員（現職）<br>2021年3月 日本学術会議 環境学委員会 環境政策・環境計画分科会 サステナブル投資小委員会 副委員長（現職）<br>2021年9月 本投資法人 監督役員（現職）<br>2023年4月 千葉大学大学院 園芸学研究院 グランドフェロー（現職）<br>2024年4月 学校法人先端教育機構社会構想大学院大学 社会構想研究科 教授（現職） | 0口                           |

| 候補者<br>番 号 | 氏 名<br>(生年月日)                            | 略 歴                                                                                                                                | 所 有 す る<br>本投資法人の<br>投 資 口 数 |
|------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 3          | かわ はら な お こ<br>川 原 奈緒子<br>(1983年 4 月29日) | 2010年12月 東京グリーン法律事務所 入所（現職）<br>2020年 2 月 公益財団法人ミツタカ 監事（現職）<br>2021年10月 株式会社小平ケミカル 監査役（非常勤）（現職）<br>2024年 6 月 日本ライフライン株式会社 社外取締役（現職） | 0 口                          |

注：候補者草薙信久は、仰星税理士法人代表社員、公益財団法人千葉県消防協会監事、草薙信久公認会計士事務所代表、市川市監査委員を兼務しております。

候補者池邊このみは、日本建築学会建築計画委員会専門委員、一般財団法人日本緑化センター理事、日本学術会議会員、日本学術会議環境学委員会環境政策・環境計画分科会サステナブル投資小委員会副委員長、千葉大学大学院園芸学研究院グランドフェロー、学校法人先端教育機構社会構想大学院大学社会構想研究科教授を兼務しております。

候補者川原奈緒子は、東京グリーン法律事務所弁護士、公益財団法人ミツタカ監事、株式会社小平ケミカル監査役（非常勤）、日本ライフライン株式会社社外取締役を兼務しております。

上記各候補者と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

本投資法人は、役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、監督役員としての職務の執行に関し責任を負う、又はその職務に関し損害賠償請求等を受けることによって当該監督役員が被る損害の一部又は全部を当該保険契約により填補することとしております。上記各監督役員候補者の選任が承認された場合、上記各監督役員候補者は、当該保険契約の被保険者に含められることとなります。また、次回更新時には同内容での更新を予定しております。

## その他参考事項

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、本投資法人の現行規約第13条及び投信法第93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。

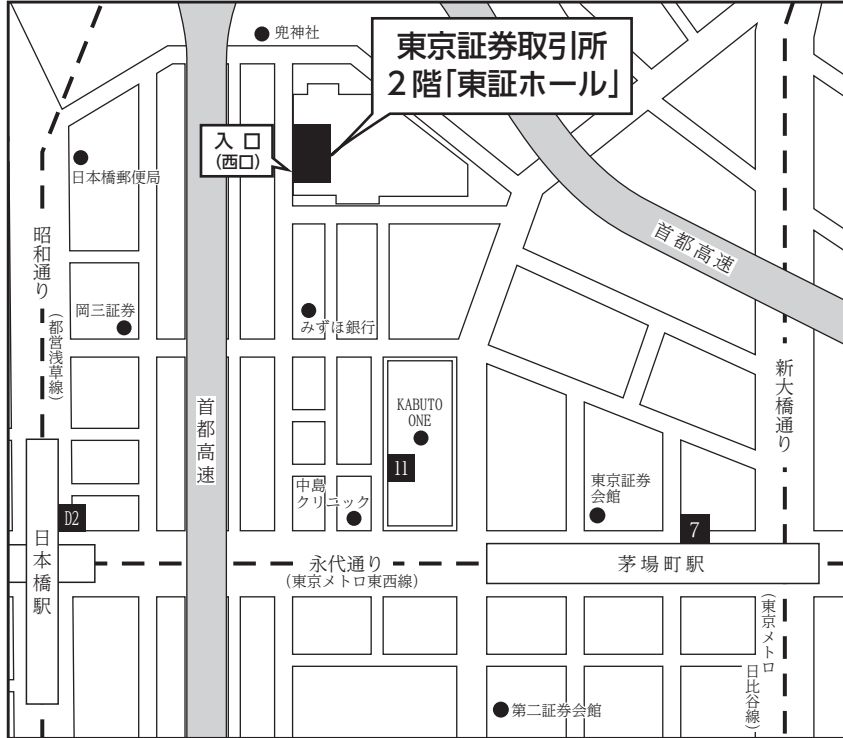
なお、前記の第1号議案から第4号議案までにつきましては、いずれも相反する趣旨の議案には該当しておりません。

また、本投資法人現行規約第13条第3項が適用される第2号議案から第4号議案までの各議案につきましては、2025年8月7日現在、少数投資主から当該議案に反対である旨の通知はなされておられません。2025年8月7日から2週間以内に少数投資主から第2号議案から第4号議案までの各議案に反対である旨の通知がなされた場合には、当該議案について「みなし賛成」の規定は適用されないことになります。当該期間に少数投資主から第2号議案から第4号議案までの各議案に反対である旨の通知がなされた場合には、その旨及び当該議案について「みなし賛成」の規定は適用されない旨を本投資法人ウェブサイトに掲載いたします。

以上

## 投資主総会会場のご案内図

会場 東京都中央区日本橋兜町2番1号  
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。
- ・東京証券取引所へのご入館は会開催 30 分前から開始となります。
- ・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ので、あらかじめご了承くださいませようお願い申し上げます。
- ・会場周辺道路及び駐車場の混雑が予想されますので、お車でのご来場はご遠慮願います。