2019年11月１日

投 資 主 各 位

東京都千代田区丸の内二丁目７番３号
東 京 ビ ル デ ィ ン グ
日本リテールファンド投資法人
執行役員　難 波 修 一

第12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、厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人第12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。書面による議決権の行使をお望みの場合、お手数ながら後記の「投資主総会参考書類」をご検討いただき、同封の議決権行使書面に賛否をご記入のうえ、2019年11月21日（木曜日）午後５時30分までに到着するようご送付くださいますようお願い申し上げます。

また、本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第93条第１項の規定に基づき、本投資法人現行規約第48条において「みなし賛成」の規定を定めております。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り議決権の行使をされない場合、投資主様が保有している議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入され、かつ、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。この点、十分ご留意くださいますようお願い申し上げます。**

＜本投資法人現行規約抜粋＞

第48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　2019年11月22日（金曜日）午前10時
（なお、受付開始時刻は午前９時を予定しております。）

２．場　　所　東京都千代田区丸の内三丁目２番１号
東京會舘　≪７階「サクラ」≫
（末尾の投資主総会会場ご案内図をご参照ください。）

開催場所が前回と異なりますので、ご来場の際は末尾の「投資主総会会場ご案内図」をご参照のうえ、お間違えのないようお願い申し上げます。

３．投資主総会の目的事項

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　監督役員２名選任の件
第４号議案　補欠執行役員２名選任の件
第５号議案　補欠監督役員１名選任の件

以　上

＜お願い＞

◎本投資主総会にご出席の際は、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。

◎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。
なお、投資主ではない代理人、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以外のご入場はできませんので、ご注意ください。

＜ご案内＞

◎投資主総会参考書類に記載すべき事項について、本投資主総会の前日までの間に修正する必要が生じた場合は、修正後の事項を本投資法人のホームページ（https://www.jrf-reit.com/）に掲載いたしますので、ご了承ください。

◎本投資主総会終了後、引き続き同会場において、当投資法人の資産運用業務を行う資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社による「運用状況報告会」を実施する予定です。

投資主総会参考書類

議案及び参考事項

第１号議案　規約一部変更の件

１．変更の理由

（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。）

(1) 投資方針について、主たる投資対象が都市部に立地する商業施設であることを明確化するため、第14条第１項を変更します。

(2) 資産運用会社に対する報酬について、投資主利益に配慮した資産運用報酬体系とし、分配金総額に連動した資産運用報酬Ⅱを新たに導入するとともに、資産合計額に連動した既存の資産運用報酬Ⅰの料率を引き下げるため、第29条第１項を変更及び第２項を新設するとともに、当該変更に伴い、取得報酬の項番号を第３項に変更します。更に、本投資法人の現在の戦略に沿った活動報酬としての譲渡報酬及び合併を行った場合において資産運用会社が提供する業務に対する対価としての合併報酬を新たに導入するため、第29条第４項及び第５項を新設します。

なお、第29条の変更により資産運用報酬の内容が変更されることとなりますが、変更後の報酬体系の適用時期を明確化するために、第29条の変更全てについて、2020年３月１日付で効力を生じる旨の附則を新設します。

(3) 会計監査人に対する報酬について、会計監査人の役割及び責任が一層高まりつつある中で、本投資法人の資産入替戦略に伴い複数テナントが入居する物件が増加し、監査業務も増大することを踏まえ、会計監査人の報酬額を依頼する監査業務に応じた妥当な水準に調整することを可能とするべく、会計監査人の報酬の上限額の変更を行うため、第31条を変更します。

(4) 法令番号を除き、日付を和暦から西暦表記にするため、第40条第２項を変更します。

２．変更の内容

変更の内容は次のとおりです。（下線は変更部分です。）

現　行　規　約	変　更　案
第14条　（投資方針） １．本投資法人は、主として都心型商業店舗ビルから郊外型ショッピングセンター、ロードサイド型店舗等の商業施設（以下「商業施設」という。）に直接に又は主として商業施設を裏付けとする特定資産を介して投資する。 ２．～７．（記載省略）	第14条　（投資方針） １．本投資法人は、主として商業施設に直接に又は主として商業施設を裏付けとする特定資産を介して投資する。特に、都市部に立地する商業施設を中心に投資を行うものとし、その他、郊外部に立地する商業施設も投資対象とする。 ２．～７．（現行どおり）
第29条　（資産運用会社に対する報酬） １．本投資法人は、運用委託資産合計額に年率100分の１を乗じた額を上限として、本投資法人が役員会の定めるところに従い資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより資産運用報酬を計算し、当該契約に定める日までに当該会社に対して支払うものとする。	第29条　（資産運用会社に対する報酬） １．（資産運用報酬Ⅰ） 本投資法人は、本投資法人の直前の決算期の翌日から３ヶ月目の末日までの期間（以下「計算期間Ⅰ」という。）及び当該末日の翌日から決算期までの期間（以下「計算期間Ⅱ」といい、「計算期間Ⅰ」とあわせて「計算期間」という。）ごとの運用委託資産合計額に年率100分の0.75を乗じた額（１年を365日として当該計算期間の実日数により日割計算する。）を上限として、本投資法人が役員会の定めるところに従い資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより資産運用報酬Ⅰを計算し、各計算期間の翌々月の末日までに資産運用会社に対して支払うものとする。

現　行　規　約	変　更　案
（新設）	２．（資産運用報酬Ⅱ） 本投資法人は、本投資法人の直前の営業期間に係る金銭の分配に係る計算書に記載された分配金の額に100分の９を乗じた額を上限として、本投資法人が役員会の定めるところに従い資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより資産運用報酬Ⅱを計算し、当該金銭の分配に係る計算書が本投資法人の役員会で承認された日が属する月の翌々月の末日までに資産運用会社に対して支払うものとする。
２．本投資法人が不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を取得したとき、当該不動産又は当該特定資産の裏付けとなる不動産の取得価額の100分の２に相当する額を上限として、本投資法人が役員会の定めるところに従い資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより資産取得報酬を計算し、当該契約に定める日までに当該会社に対して支払うものとする。	３．（取得報酬） 本投資法人は、本投資法人が不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を取得したとき、当該不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産の取得価額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用等を含まない。）に100分の２を乗じた額を上限として、本投資法人が役員会の定めるところに従い資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより取得報酬を計算し、取得した日が属する月の翌月の末日までに資産運用会社に対して支払うものとする。

現　行　規　約	変　更　案
（新設）	４．（譲渡報酬） 本投資法人は、本投資法人が不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を譲渡したとき、当該不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産の譲渡価額（但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用等を含まない。以下同じ。）に100分の1.5を乗じた額を上限として、本投資法人が役員会の定めるところに従い資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより譲渡報酬を計算し、譲渡した日が属する営業期間の翌々月の末日までに資産運用会社に対して支払うものとする。但し、当該譲渡により譲渡損が発生する場合、譲渡報酬は発生しないものとする。なお、譲渡損が発生する場合とは、譲渡価額から、譲渡時点の当該資産の帳簿価額、譲渡価額に照らし算出した譲渡報酬額及び譲渡に係る費用を控除した金額が負となる場合をいう。
（新設）	５．（合併報酬） 本投資法人は、本投資法人が合併したとき、当該合併の相手方が保有する不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産の合併時における評価額に100分の２を乗じた額を上限として、本投資法人が役員会の定めるところに従い資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより合併報酬を計算し、合併の効力発生日が属する月の翌月の末日までに資産運用会社に対して支払うものとする。

現　行　規　約	変　更　案
第31条　（会計監査人に対する報酬） 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2,000万円を上限として役員会が定める金額を、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を受領後１月以内に支払うものとする。	第31条　（会計監査人に対する報酬） 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2,500万円を上限として役員会が定める金額を、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を受領後１月以内に支払うものとする。
第40条　（投資主総会の開催） １．（記載省略） ２．本投資法人の投資主総会は、平成27年11月６日及び同日以後遅滞なく招集され、以後、隔年毎の11月６日及び同日以後遅滞なく招集される。また、必要あるときは随時招集される。	第40条　（投資主総会の開催） １．（現行どおり） ２．本投資法人の投資主総会は、2015年11月６日及び同日以後遅滞なく招集され、以後、隔年毎の11月６日及び同日以後遅滞なく招集される。また、必要あるときは随時招集される。
（新設）	附則 １．第29条の変更に係る改正は、2020年３月１日から効力を生じるものとする。

第２号議案　執行役員１名選任の件

本投資法人の執行役員である難波修一から、任期の調整のため、本投資主総会の終結の時をもって辞任したい旨の申し出がありましたので、本投資主総会において改めて執行役員１名の選任をお願いいたしたいと存じます。なお、本議案における執行役員の任期は、本投資法人現行規約第35条第１項但書の定めに基づき、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、執行役員の選任に関する本議案は、2019年10月15日開催の役員会における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 （生年月日）	略歴、本投資法人における地位及び重要な兼職の状況	所有する本投資法人の投資口数
（なんば　しゅういち） 難 波 修 一 （1957年12月18日）	1984年４月　弁護士登録、尾崎・桃尾法律事務所 1986年９月　米国コロンビア大学ロースクール 1987年９月　ウェイル、ゴッシャル・アンドメインジス法律事務所勤務 1988年２月　米国ニューヨーク州弁護士登録 1988年６月　バンカーズ・トラスト銀行 1988年12月　米国カリフォルニア州弁護士登録 1989年４月　桃尾・松尾・難波法律事務所パートナー（現任） 1998年２月　三信建設工業株式会社非常勤監査役 2001年９月　本投資法人監督役員 2002年６月　伊藤忠エネクス株式会社非常勤監査役 2011年12月　本投資法人執行役員就任（現任） 現在に至る	０口

（注）　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。
また、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、本投資法人の業務全般を執行しております。
上記執行役員候補者の任期には、投信法第99条第２項の規定を適用します。

第３号議案　監督役員２名選任の件

本投資法人の監督役員である西田雅彦及び臼杵政治から、任期の調整のため、本投資主総会の終結の時をもって辞任したい旨の申し出がありましたので、本投資主総会において改めて監督役員２名の選任をお願いいたしたいと存じます。なお、本議案における監督役員の任期は、本投資法人現行規約第35条第１項但書の定めに基づき、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。

なお、投信法及び本投資法人現行規約第33条の定めにより、監督役員の員数は、執行役員の員数に１を加えた数以上であることが必要とされています。

監督役員候補者は次のとおりです。

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、本投資法人における地位及び重要な兼職の状況	所有する本投資法人の投資口数
1	（にしだ　まさひこ） 西田雅彦 （1973年６月28日）	1998年11月　中央クーパース・アンド・ライブランドコンサルティング株式会社 2001年２月　朝日アーサーアンダーセン株式会社 2003年４月　株式会社アーケイディア・グループ 2005年４月　東京国際監査法人社員就任公認会計士登録 2005年12月　株式会社ウェブクルー非常勤監査役 2007年１月　マークス・グループ株式会社代表取締役（現任） 2008年12月　日本ファルコム株式会社非常勤監査役 2010年１月　本投資法人監督役員就任（現任） 2012年６月　信永東京有限責任監査法人非常勤社員 2012年11月　米国公認会計士登録現在に至る	０口

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、本投資法人における地位及び重要な兼職の状況	所有する本投資法人の投資口数
2	（うすき　まさはる） 臼杵政治 （1958年1月4日）	1981年４月　株式会社日本長期信用銀行 1994年４月　株式会社長銀総合研究所出向 1998年10月　株式会社ニッセイ基礎研究所 2000年10月　国際大学経営大学院非常勤講師 2003年４月　中央大学国際会計大学院客員教授 2003年10月　専修大学経済学研究科大学院客員教授 2005年４月　早稲田大学ファイナンス研究科非常勤講師 2011年４月　公立大学法人名古屋市立大学経済学研究科教授（現任） 2011年12月　本投資法人監督役員就任（現任） 現在に至る	０口

（注）　上記監督役員候補者は、本投資法人との間に特別の利害関係はありません。
また、上記監督役員候補者は、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執行を監督しております。

第４号議案　補欠執行役員２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２名の選任をお願いいたしたいと存じます。

本議案をご承認いただいた場合の執行役員への就任の優先順位は、荒木慶太を第一順位、町田拓也を第二順位とします。

本議案において、補欠執行役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、本投資法人現行規約第35条第２項本文の定めに基づき、第２号議案における執行役員の任期が満了する時までとなります。

また、補欠執行役員の選任に関する本議案は、2019年10月15日開催の役員会における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。

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、本投資法人における地位及び重要な兼職の状況	所有する本投資法人の投資口数
1	（あらき　けいた） 荒木慶太 （1970年２月４日）	1992年４月　野村不動産株式会社住宅販売部 1998年８月　同社国際事業部 2001年３月　東洋信託銀行株式会社（現三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）出向 2001年12月　野村不動産株式会社法人営業部 2003年３月　三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社不動産運用部 2010年６月　同社リテール本部不動産投資部 2013年９月　同社リテール本部不動産投資部長 2015年２月　同社リテール本部副本部長兼不動産運用部長 2015年８月　同社リテール本部長（現任） 2015年12月　同社執行役員（現任）現在に至る	０口

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、本投資法人における地位及び重要な兼職の状況	所有する本投資法人の投資口数
2	（まちだ　たくや） 町田拓也 （1984年3月3日）	2006年４月　住友信託銀行株式会社（現三井住友信託銀行株式会社）不動産業務部 2006年10月　同社不動産営業部 2008年２月　トップリート・アセットマネジメント株式会社出向 2011年11月　三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社リテール本部不動産管理部 2012年７月　同社リテール本部ポートフォリオ管理部 2013年４月　同社財務部 2014年６月　同社リテール本部ファンド企画部兼コーポレート本部財務部 2016年５月　同社リテール本部ファンド企画部 2019年４月　同社リテール本部ファンド企画部次長（現任） 現在に至る	０口

（注）　上記補欠執行役員候補者荒木慶太は、現在、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三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の執行役員リテール本部長です。その他、本投資法人との間に特別の利害関係はありません。
また、上記補欠執行役員候補者町田拓也は、現在、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三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社のリテール本部ファンド企画部次長です。その他、本投資法人との間に特別の利害関係はありません。
なお、上記補欠執行役員については、就任前に本投資法人の役員会の決議をもってその選任の取消しを行う場合があります。

第５号議案　補欠監督役員１名選任の件

監督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、補欠監督役員１名の選任をお願いいたしたいと存じます。

本議案において、補欠監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、本投資法人現行規約第35条第２項本文の定めに基づき、第３号議案における監督役員の任期が満了する時までとなります。

補欠監督役員候補者は次のとおりです。

氏　　名 （生年月日）	略歴、本投資法人における地位及び重要な兼職の状況	所有する本投資法人の投資口数
（むらやま　しゅうへい） 村　山　周　平 （1949年10月22日）	1972年４月　等松・青木監査法人（現有限責任監査法人トーマツ）入所 1976年３月　公認会計士登録 1978年８月　等松・青木監査法人（現有限責任監査法人トーマツ）ロサンゼルス事務所 1986年７月　同　パートナー 1993年８月　監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ）ニューヨーク事務所 1996年８月　同　那覇事務所 2000年８月　同　東京事務所 2011年８月　公認会計士村山周平事務所所長（現任） 日本オラクル株式会社社外取締役 2015年２月　日本フイルコン株式会社社外監査役（現任） 2019年７月　学校法人星薬科大学監事（現任） 現在に至る	０口

（注）　上記補欠監督役員候補者は、本投資法人との間に特別の利害関係はありません。

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、投信法第93条第１項、及び本投資法人現行規約第48条による「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５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。

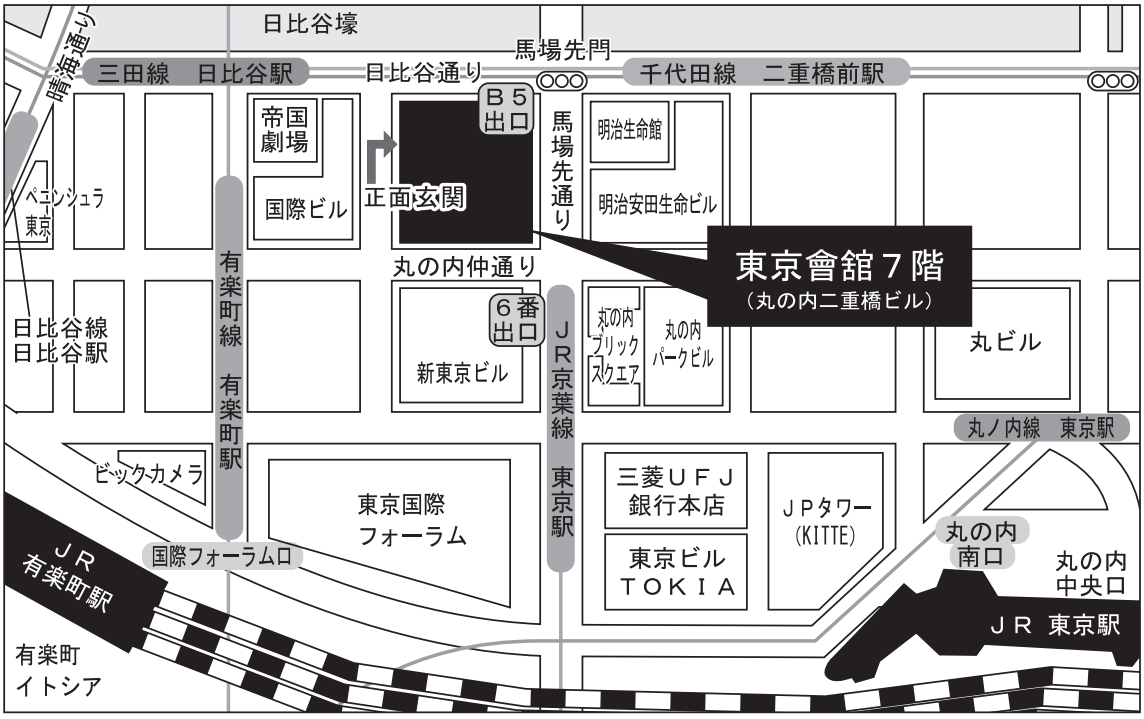
以　上

メ　　モ

投資主総会会場ご案内図

会場：東京都千代田区丸の内三丁目２番１号
　　東京會舘７階「サクラ」
電話：03-3215-2111

丸の内二重橋ビル東京會舘正面玄関より１階エレベーターにて７階までお越しください。



交通：ＪＲ　　東京駅　丸の内南口より徒歩10分
　　京葉線東京駅　６番出口より徒歩３分
　　有楽町駅　国際フォーラム口より徒歩５分
　　地下鉄　　東京メトロ千代田線二重橋前駅、
　　東京メトロ有楽町線有楽町駅、
　　東京メトロ日比谷線日比谷駅、
　　都営三田線日比谷駅　　Ｂ５出口直結

※今回よりお土産はとりやめることといたしました。何卒ご理解賜りますようお願い申し上げます。

※開催場所が前回と異なります。お間違えのないようご来場ください。

※当日は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。