

(証券コード2972)  
2020年11月2日

投資主各位

東京都千代田区大手町一丁目7番2号  
サンケイリアルエステート投資法人  
執行役員 太田 裕一

## 第2回投資主総会招集のご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

この度、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）に罹患された方々及びご関係者の皆様、また、感染症の感染拡大により影響を受けている皆様に、心よりお見舞いを申し上げますとともに、一日も早いご回復をお祈りいたします。

さて、本投資法人の第2回投資主総会を下記のとおり開催いたします。

投資主の皆様におかれましては、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、本投資主総会につきましては、極力、書面により事前の議決権行使をいただき、投資主様の健康状態にかかわらず、投資主総会当日のご来場をお控えいただくよう強くお願い申し上げます。つきましては、後記投資主総会参考書類をご検討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（以下「投信法」といいます。）第93条第1項に基づき、現行規約第14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について、出席した投資主様の議決権の数に算入され、かつ、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。

（本投資法人現行規約抜粋）

現行規約第14条第1項及び第2項

第14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： 2020年11月18日（水曜日）午前10時（受付開始 午前9時30分）
2. 場 所： 東京都千代田区丸の内一丁目7番12号 サピアタワー  
ステーションコンファレンス東京5階 サピアホール

3. 投資主総会の目的である事項：

決議事項

- 第1号議案 規約一部変更の件
- 第2号議案 執行役員1名選任の件
- 第3号議案 補欠執行役員1名選任の件
- 第4号議案 監督役員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)

- ◎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。

(ご案内)

- ◎代理人により議決権を行使される場合  
本投資法人の議決権を有するほかの投資主の方1人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。
- ◎投資主総会参考書類を修正する場合の周知方法  
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、本投資法人のホームページ (<https://www.s-reit.co.jp/>) に修正後の事項を掲載いたしますので、ご了承ください。
- ◎新型コロナウイルス感染症の国内における感染状況を踏まえ、本投資主総会において、感染拡大防止に向けた対応を行います。詳しくは後記「新型コロナウイルス感染拡大防止への対応について」をご確認いただきますようお願い申し上げます。また、今後の状況の変化によっては、本投資主総会の延期のお知らせや本投資主総会における感染拡大防止に向けた対応方法の変更に関するお知らせを本投資法人のホームページ (<https://www.s-reit.co.jp/>) に掲載する場合がございますので、あわせてご確認くださいようお願い申し上げます。
- ◎運用状況報告会  
本投資法人の資産運用会社である株式会社サンケイビル・アセットマネジメントによる「運用状況報告会」は、投資主の皆様の会場滞在時間の短縮を目的として、開催しない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。

## 新型コロナウイルス感染拡大防止への対応について

新型コロナウイルス感染症の国内での感染状況を踏まえ、投資主の皆様の安全を第一に考え、会場での感染拡大防止にできる限り努めるべく、規模を縮小して開催いたしますこと、何卒ご容赦いただきますようお願い申し上げます。

また、本投資主総会における新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のため、経済産業省及び法務省が2020年4月2日付で公表した「株主総会運営に係るQ&A」（その後の更新を含みます。）を参考に、以下の対応を行うことを予定しております。投資主の皆様のご理解及びご協力をお願い申し上げます。

なお、今後の状況の変化によっては、下記の対応方法の変更に関するお知らせを本投資法人のホームページ（<https://www.s-reit.co.jp/>）に掲載する場合がございますので、あわせてご確認くださいようお願い申し上げます。

### <投資主様へのお願い>

- 本投資主総会の議決権は書面によって行使することもできますので、投資主の皆様におかれましては、投資主の皆様の安全の観点から、本投資主総会にご出席いただく代わりに、**同封の議決権行使書用紙により議決権を行使することをご検討ください。**
- ご高齢の方や基礎疾患がある方、妊娠されている方におかれましては、本投資主総会へのご出席を見合わせることをご検討ください。
- 突然の会場使用の制限等や今後の状況の変化等により、やむを得ず本投資主総会を延期する場合がございます。本投資主総会の延期に関するお知らせを本投資法人のホームページ（<https://www.s-reit.co.jp/>）に掲載する場合がございますので、ご確認くださいようお願い申し上げます。

### <来場される投資主様へのお願い>

- 当日の会場では、来場された投資主様のお席並びに本投資法人の役員、補欠役員候補者及び運営スタッフの席の間隔を広くとるため、少ない座席数のご用意となり、十分な数のお席を確保できない可能性がございます。万が一お席をご用意できない場合、会場内への入場を制限させていただきますことがございますので、あらかじめご了承ください。

- 役員、補欠役員候補者及び運営スタッフは、マスクを着用した状態で応対をさせていただきますので、ご理解いただきますようお願い申し上げます。
- ご来場の投資主様におかれましては、マスクを着用の上で会場へお越しいただき、会場受付に設置しておりますアルコール消毒液による手指の消毒にご協力いただきますようお願い申し上げます。
- 会場受付にて体温測定を実施させていただきます。測定時に発熱があると認められる投資主様には、本投資主総会へのご出席をご遠慮いただくようお願いすることもございますので、あらかじめご了承ください。また、本投資主総会中に体調不良と見受けられる方には、運営スタッフがお声掛けをさせていただきます、ご出席をご遠慮いただくようお願いすることもございますので、あらかじめご了承ください。
- 上記の各対応により、会場受付の混雑が見込まれますので、会場へお越しいただく際は、なるべくお早めにご来場くださいますようお願い申し上げます。
- 本投資法人の資産運用会社である株式会社サンケイビル・アセットマネジメントによる「運用状況報告会」は、投資主の皆様への会場滞在時間の短縮を目的として開催しないことといたしました。投資主の皆様におかれましては、何卒ご理解いただきますようお願い申し上げます。
- このほか、本投資主総会の秩序維持の観点から、必要な措置を講じる場合がございますので、何卒ご理解いただきますようお願い申し上げます。

以上、時節柄、投資主の皆様におかれましては、ご理解及びご協力を賜りますよう、よろしくようお願い申し上げます。

# 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) 本投資法人は、現行規約第14条において、投信法第93条第1項に基づき、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きます。）について賛成するものとみなす旨の規定を定めております（いわゆるみなし賛成制度）。しかしながら、相反する趣旨の議案を提出することが性質上難しく、かつ、投資主の利害関係及び投資法人のガバナンスの構造などに大きな影響を与える議案について、みなし賛成制度が適用されることにより、必ずしも投資主全体による熟慮を通じた投資主の多数意思に従った判断がなされないまま提案が可決される可能性があるため、近時の少数投資主による投資主提案に係る議論も踏まえ、一定の議案（以下「対象議案」といいます。）について、所定の手続きに基づいて少数投資主又は本投資法人から事前に反対の明確な意思が表明された場合に、みなし賛成制度を適用しないこととする変更を行うものです。

対象議案は、①執行役員又は監督役員の選任又は解任、②資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結又は解約、③解散、④投資口の併合及び⑤執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除に関する議案とします。

事前に反対の意思を表明することのできる主体は、公正性、公平性の観点から、一定の資格要件を備えた少数投資主及び本投資法人とします。

反対意思を表明する場合の手続き要件は、①少数投資主については、一定の期間内における本投資法人（招集権者が執行役員又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）への通知とし、②本投資法人については、招集通知への記載又は本投資法人のウェブサイトにおける公表とします。以上の内容によるみなし賛成制度の一部適用除外を定めるとともに、これに伴い必要となる変更を行うため、みなし賛成に関する規定について変更を行うものです（変更案第14条第3項及び第4項）。





現 行 規 約	変 更 案
(新設)	4. <u>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。</u>
<p>第29条（投資態度）</p> <p>1. 本投資法人が不動産（本項においては、不動産等（第30条第1項第(2)号に定義する。）及び不動産対応証券（第30条第1項第(3)号に定義する。）の各裏付けとなる不動産を含む。）に投資する場合には、その主たる用途をオフィスビルとするものの、用途分散の観点から、ホテル、商業施設、ヘルスケア施設又は住宅等、オフィスビルと異なる用途にも投資することがある。</p> <p>2. ～3.（省略）</p>	<p>第29条（投資態度）</p> <p>1. 本投資法人が不動産（本項においては、不動産等（第30条第1項第(2)号に定義する。）及び不動産対応証券（第30条第1項第(3)号に定義する。）の各裏付けとなる不動産を含む。）に投資する場合には、その主たる用途をオフィスビルとするものの、用途分散の観点から、<u>物流施設</u>、ホテル、商業施設、ヘルスケア施設又は住宅等、オフィスビルと異なる用途にも投資することがある。</p> <p>2. ～3.（現行どおり）</p>
<p>第35条（決算期）</p> <p>本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から翌年2月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。<u>但し、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2019年8月末日までとする。</u></p>	<p>第35条（決算期）</p> <p>本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から翌年2月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。</p>
<p>第38条（資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準）</p> <p>1. 本投資法人が運用資産の運用を委託する資産運用会社（以下「資産運用会社」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。なお、本投資法人は、資産運用会社に対して、宅地建物取引業法に定める代理・媒介に関する報酬は支払わないものとする。</p>	<p>第38条（資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準）</p> <p>1. 本投資法人が運用資産の運用を委託する資産運用会社（以下「資産運用会社」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。なお、本投資法人は、資産運用会社に対して、宅地建物取引業法に定める代理・媒介に関する報酬は支払わないものとする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(1) 運用報酬 I 各営業期間について、本投資法人の直前の営業期間の決算期における貸借対照表に記載された総資産額に、0.5%（年率）を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（なお、各営業期間の実日数に基づき1年を365日として日割計算によるものとし、1円未満を切捨てる。）を運用報酬 I とする。<u>但し、本投資法人の設立後最初の営業期間の運用報酬 I については、当該営業期間中に本投資法人が取得した特定資産の取得価格（但し、消費税及び地方消費税を除く。）に、0.5%（年率）を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（なお、各特定資産の運用実日数に基づき1年を365日として日割計算によるものとし、1円未満を切捨てる。）とする。</u></p> <p>(2)～(6)（省略）</p> <p>2.（省略）</p>	<p>(1) 運用報酬 I 各営業期間について、本投資法人の直前の営業期間の決算期における貸借対照表に記載された総資産額に、0.5%（年率）を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（なお、各営業期間の実日数に基づき1年を365日として日割計算によるものとし、1円未満を切捨てる。）を運用報酬 I とする。</p> <p>(2)～(6)（現行どおり）</p> <p>2.（現行どおり）</p>
<p>制定 2018年11月12日 改定 2019年1月22日 (新設)</p>	<p>制定 2018年11月12日 改定 2019年1月22日 改定 2020年11月18日</p>



## 第2号議案 執行役員1名選任の件

執行役員太田裕一は、2020年11月19日をもって任期満了となります。これにより、2020年11月20日付で、執行役員1名の選任をお願いするものがあります。本議案における執行役員の任期は、投信法第99条第2項及び現行規約第17条第2項但書の規定を適用し、就任する2020年11月20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なります。

なお、本議案は、2020年10月15日開催の役員会において、本投資法人の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)	略歴及び重要な兼職の状況並びに本投資法人における地位及び担当	所有する 本投資法人 の投資口数
おお た ゆう いち 太田 裕一 (1966年9月4日)	1989年4月 住友不動産株式会社 入社 1999年8月 三洋住宅産業株式会社 入社 2000年10月 メリルリンチ日本証券株式会社 入社 2002年5月 株式会社東京リート 入社 2003年2月 日本総合ファンド株式会社（現 森トラスト・アセットマネジメント株式会社）入社 2004年8月 同社 投資運用部長 2005年8月 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ（現 みずほリートマネジメント株式会社）入社 資産運用部長 2007年8月 日本メディカル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役投資運用部長 2008年8月 同社 代表取締役社長 2009年4月 株式会社オリバーツウ・リアルエステート（現 株式会社オリバー）入社 不動産営業部長 2011年6月 森ビル不動産投資顧問株式会社 入社 2016年4月 同社 投資運用部長 2018年8月 株式会社サンケイビル 入社 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント 代表取締役社長（現任） 2018年11月 サンケイリアルエステート投資法人 執行役員（現任）	—

- ・上記執行役員候補者は、本投資法人が資産運用委託契約を締結している株式会社サンケイビル・アセットマネジメントの代表取締役社長です。
- ・上記執行役員候補者と本投資法人の間には、上記を除き特別の利害関係はありません。
- ・上記執行役員候補者は、現在、本投資法人の執行役員として、本投資法人の業務全般を執行しております。

### 第3号議案 補欠執行役員1名選任の件

執行役員が欠けた場合又は法令で定める員数を欠くことになる場合に備え、2020年11月20日付で補欠執行役員1名の選任をお願いするものであります。本議案における補欠執行役員選任にかかる決議が効力を有する期間は、現行規約第17条第3項の定めに基づき、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します。

なお、本議案は、2020年10月15日開催の役員会において、本投資法人の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 (生年月日)	略歴及び重要な兼職の状況	所有する 本投資法人 の投資口数
むか い あつし 向 井 篤 (1965年2月6日)	1988年4月 株式会社サンケイビル 入社 2002年4月 同社 統括管理部(経営企画) 課長 2005年4月 同社 統括管理部(経営企画) 次長 2010年4月 同社 社長室 統括管理部 担当部長 2012年4月 同社 経営企画部長 2015年4月 同社 社長室長 2018年4月 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント 監査役 2018年5月 同社 取締役 2018年8月 同社 取締役財務・IR部長(現任)	3口

- ・上記補欠執行役員候補者は、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サンケイビル・アセットマネジメントの取締役財務・IR部長です。
- ・上記補欠執行役員候補者と本投資法人の間には、上記を除き特別の利害関係はありません。
- ・上記補欠執行役員候補者は、持投資口会制度を利用することにより、本投資法人の投資口を3口(1口未満切り捨て)保有しております。なお、所有する本投資法人の投資口数は2020年9月末日現在の状況を記載しております。
- ・なお、本議案において選任される補欠執行役員については、その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4号議案 監督役員2名選任の件

監督役員本吉進及び清水幸明の両氏は、2020年11月19日をもって任期満了となります。これにより、2020年11月20日付で監督役員2名の選任をお願いするものであります。本議案における監督役員の任期は、現行規約第17条第2項但書の規定を適用し、就任する2020年11月20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なります。

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)	略歴及び重要な兼職の状況並びに本投資法人における地位	所有する 本投資法人 の投資口数
1	もと よし すずむ 本 吉 進 (1972年2月8日)	1999年10月 センチュリー監査法人（現 EY新日本有限責任監査法人）大阪事務所 2003年6月 公認会計士登録 2007年1月 新日本監査法人（現 EY新日本有限責任監査法人）東京事務所 2007年10月 同社 マネージャー 2012年10月 同社 シニアマネージャー 2017年9月 Mazars WB 監査法人 シニアマネージャー 2018年11月 サンケイリアルエステート投資法人 監督役員（現任） 2019年4月 本吉公認会計士事務所（現 本吉総合会計事務所）所長（現任） 2019年6月 税理士登録	—

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略歴及び重要な兼職の状況並びに本投資法人に おける地位	所有する 本投資法人 の投資口数
2	し みず こう めい 清水 幸明 (1980年8月16日)	<p>2004年10月 弁護士登録 長島・大野・常松法律事務所</p> <p>2010年8月 株式会社東京証券取引所 上場部 (出 向) 株式会社TOKYO AIM取引所 社外監査 役</p> <p>2013年5月 株式会社三菱東京UFJ銀行 (現 株 式会社三菱UFJ銀行) ストラク チャードファイナンス部 (出向)</p> <p>2015年12月 宇都宮・清水法律事務所 共同代表弁 護士</p> <p>2017年4月 法政大学法科大学院兼任教授 (現任)</p> <p>2018年2月 宇都宮・清水・陽来法律事務所 共同 代表弁護士 (現任)</p> <p>2018年11月 サンケイリアルエステート投資法人 監督役員 (現任)</p>	—

- ・ 上記監督役員候補者両名と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。
- ・ 上記監督役員候補者両名は、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。

### 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で定める員数を欠くことになる場合に備え、2020年11月20日付で補欠監督役員1名の選任をお願いするものであります。本議案における補欠監督役員選任にかかる決議が効力を有する期間は、現行規約第17条第3項の定めに基づき、第4号議案における監督役員の任期が満了する時までとします。

補欠監督役員候補者は次のとおりです。

氏名 (生年月日)	略歴及び重要な兼職の状況	所有する 本投資法人 の投資口数
福島 かなえ <small>ふくしま</small> (1974年3月30日)	2000年4月 東京地方裁判所判事補任官 2002年8月 University of California, Davis, School of Law 客員研究員 2003年8月 21世紀政策研究所(出向) 2004年8月 横浜地方・家庭裁判所小田原支部判事補 2005年4月 那覇家庭・地方裁判所判事補 2008年4月 東京地方裁判所判事補 2010年4月 東京地方裁判所判事 2012年4月 神戸地方裁判所判事 2014年4月 東京高等裁判所判事 2016年4月 司法研修所教官 2019年3月 弁護士登録(第一東京弁護士会) 2019年4月 宇都宮・清水・陽来法律事務所入所(現任)	—

- ・上記補欠監督役員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。
- ・なお、本議案において選任される補欠監督役員については、その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。

## 参考事項

本投資主総会に提出される議案のうち、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項及び現行規約第14条に規定する「みなし賛成」の規定は適用されません。なお、上記第1号議案から第5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ません。

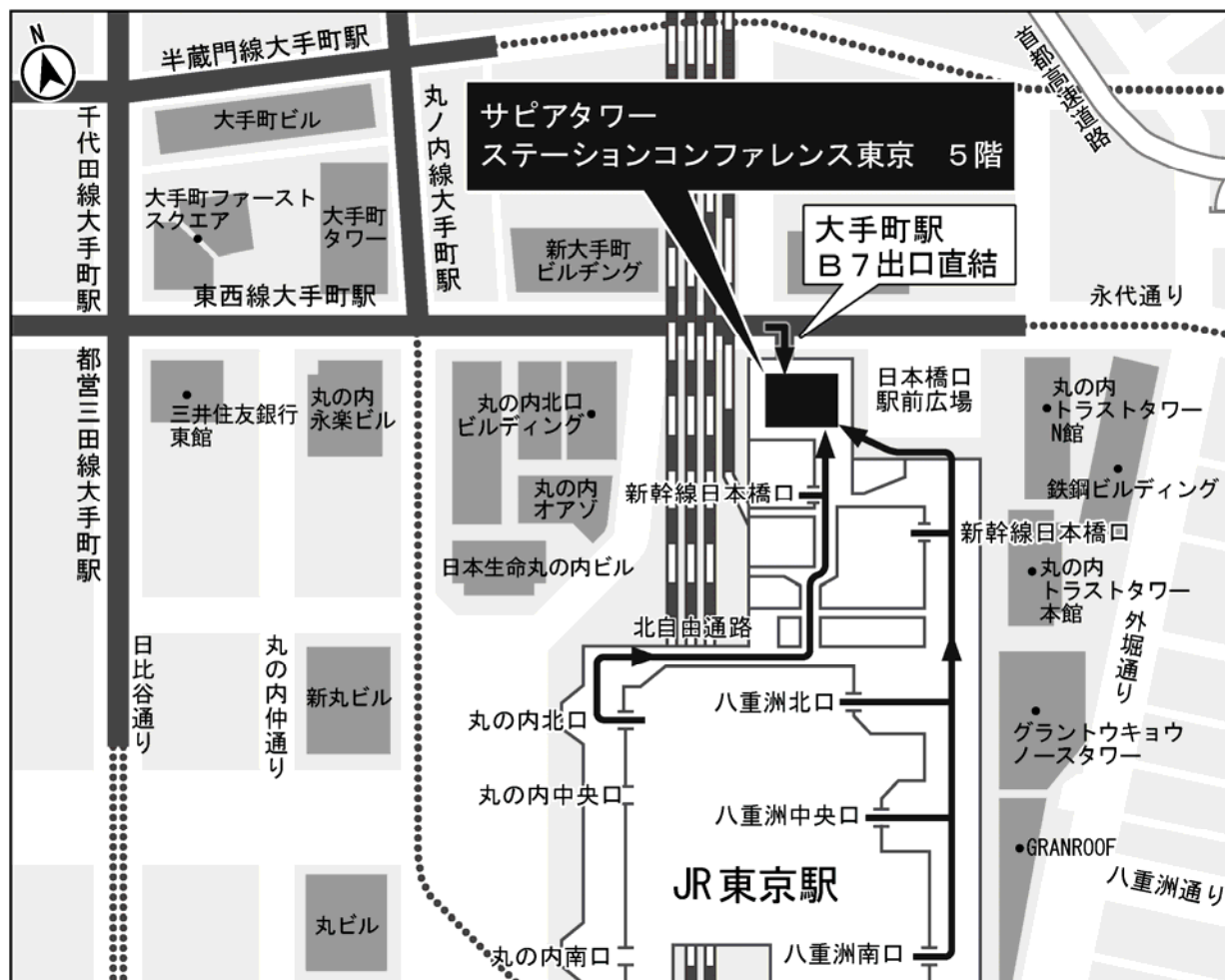
以 上



## 第2回投資主総会会場のご案内図

会場 東京都千代田区丸の内一丁目7番12号 サピアタワー  
ステーションコンファレンス東京 5階 サピアホール

電話 03-6888-8080 (代表)



交通 J R 「東京駅」八重洲北口改札口より徒歩2分

「東京駅」新幹線専用改札口（日本橋口）より徒歩1分

地下鉄 東京メトロ東西線、半蔵門線、丸の内線、千代田線、都営三田線

「大手町駅」B7出口階段より1階エントランス直結

※会場周辺の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。

※投資主総会にご出席の投資主様へのお土産のご用意はございません。  
何卒ご理解くださいますようお願い申し上げます。