（証券コード2972）
（発信日） 2024年11月５日
（電子提供措置の開始日） 2024年11月１日

投 資 主 各 位

東京都千代田区内神田二丁目３番４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４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、本投資法人の第４回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）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のうえ、同封の議決権行使書面に賛否をご表示いただき、2024年11月25日（月曜日）午後５時45分までに到着するようご返送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、**投資主様が当日の本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、現行規約同条第３項に定める場合を除き、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、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）

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。

３．前二項の規定は、(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）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
（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のウェブサイトに「第４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にアクセスのうえ、ご確認くださいますようお願い申し上げます。また、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等をお送りしております。

本投資法人ウェブサイト
https://www.s-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）にアクセスして、銘柄名（サンケイリアルエステート投資法人）又は証券コード（2972）を入力・検索し、「基本情報」→「縦覧書類／PR情報」→「投資主総会招集通知／投資主総会資料」を選択のうえ、ご確認くださいます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： 2024年11月26日（火曜日）午前10時（受付開始　午前９時30分）
２．場　　所： 東京都千代田区大手町一丁目７番２号
東京サンケイビル内　大手町サンケイプラザ　４階ホール
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。

◎ご返送いただいた議決権行使書面において、各議案につき賛否の表示をされない場合は、賛成の表示があったものとして取り扱います。
◎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。
◎電子提供措置事項について、修正する必要が生じた場合は、上記本投資法人ウェブサイト及び東証ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）にその旨、修正前の事項及び修正後の事項を掲載いたしますので、ご了承ください。
◎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」を開催する予定です。あわせてご参加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

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

本投資法人の資産運用会社に対する譲渡報酬については、不動産マーケットを取り巻く環境の変化等を踏まえたうえで、投資主利益との連動性を高めることを目的として、不動産関連資産、不動産関連ローン等金銭債権又は再生可能エネルギー発電設備の譲渡時における帳簿価額及び当該譲渡に係る費用を譲渡代金から控除した金額が正となる（譲渡益が発生する）ときに限定して支払うこととするため、所要の変更を行うものです（変更案第38条第１項第４号）。

２．変更の内容

変更の内容は次のとおりです。

（下線部は変更箇所を示します。）

現　行　規　約	変　更　案
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） １．（省略） （１）～（３）（省略） （４）譲渡報酬 本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産、不動産関連ローン等金銭債権又は再生可能エネルギー発電設備を譲渡した場合（但し、合併による譲渡の場合を除く。）、譲渡報酬として、その譲渡代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により譲渡した当該不動産関連資産、不動産関連ローン等金銭債権又は再生可能エネルギー発電設備の評価額を意味する。但し、消費税及び地方消費税を除く。）に、1.0%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（1円未満を切捨てる。）を資産運用会社に対して支払う。 （５）～（６）（省略） ２．（省略）	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） １．（現行どおり） （１）～（３）（現行どおり） （４）譲渡報酬 本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産、不動産関連ローン等金銭債権又は再生可能エネルギー発電設備を譲渡した場合（但し、合併による譲渡の場合を除く。）、その譲渡代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により譲渡した当該不動産関連資産、不動産関連ローン等金銭債権又は再生可能エネルギー発電設備の評価額を意味する。但し、消費税及び地方消費税を除く。以下本号において同じ。）から当該不動産関連資産、不動産関連ローン等金銭債権又は再生可能エネルギー発電設備の譲渡時における帳簿価額及び当該譲渡に係る費用（もしあれば。なお、以下で定める調整前譲渡報酬額を含まない。）を控除した金額が正となるとき（かかる金額を、以下「譲渡益」という。）は、譲渡報酬として、譲渡代金に1.0%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（1円未満を切捨てる。以下「調整前譲渡報酬額」という。）を資産運用会社に対して支払う。但し、調整前譲渡報酬額が譲渡益の金額を超えるときは、当該譲渡益相当額をもって譲渡報酬とする。なお、譲渡益が発生しないときは、譲渡報酬は発生しないものとする。 （５）～（６）（現行どおり） ２．（現行どおり）

第２号議案　執行役員１名選任の件

執行役員太田裕一は、本投資主総会終結の時をもって任期満了となります。これにより、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2024年11月26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終結の時までとなります。

なお、本議案は、2024年10月16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。
・本投資法人は、投信法第116条の３第１項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての職務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により塡補することとしております。また、当該保険契約の期間満了の際には、同内容の契約を再度締結する予定です。上記執行役員候補者は、現在、執行役員として当該保険契約の被保険者に含められております。上記執行役員候補者が執行役員に就任した場合には、引き続き、当該保険契約の被保険者に含められることとなります。

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、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係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、2024年10月16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
向井　篤（むかい　あつし） （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 2024年２月　同社　取締役副社長（財務・IR、経営管理）（現任）	21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副社長（財務・IR、経営管理）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21口（１口未満切り捨て）保有しております。なお、本投資法人の投資口数は2024年９月末日現在の状況を記載しております。
・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。
・本投資法人は、投信法第116条の３第１項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての職務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により塡補することとしております。また、当該保険契約の期間満了の際には、同内容の契約を再度締結する予定です。上記補欠執行役員候補者が執行役員に就任した場合には、当該保険契約の被保険者に含められることとなります。

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、本投資主総会終結の時をもって任期満了となります。これにより、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2024年11月26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	本吉（もとよし）　進（すすむ） （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（現　Forvis Mazars Japan 有限責任監査法人）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 2019年７月　合同会社本吉総合研究所　代表社員（現任）	－

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	清水（しみず） 幸明（こうめい） （1980年８月16日）	2004年10月　弁護士登録 長島・大野・常松法律事務所 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 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） 2015年12月　宇都宮・清水法律事務所　共同代表弁護士 2017年４月　法政大学法科大学院兼任教授（現任） 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） 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10月　株式会社ROBOT PAYMENT　社外取締役（現任） 2020年11月　エッジテクノロジー株式会社　社外監査役（現任）	－

・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。
・本投資法人は、投信法第116条の３第１項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての職務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により塡補することとしております。また、当該保険契約の期間満了の際には、同内容の契約を再度締結する予定です。上記監督役員候補者は、現在、監督役員として当該保険契約の被保険者に含められております。上記監督役員候補者が監督役員に就任した場合には、引き続き、当該保険契約の被保険者に含められることとなります。

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、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係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（ふくしま）　かなえ （1974年３月30日）	2000年４月　東京地方裁判所判事補任官 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） 2022年10月　株式会社WOW WORLD GROUP　社外取締役（監査等委員） 2023年６月　株式会社ワールド　社外取締役（監査等委員）（現任） 2024年６月　株式会社ソラスト　社外監査役（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。
・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。
・本投資法人は、投信法第116条の３第１項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての職務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により塡補することとしております。また、当該保険契約の期間満了の際には、同内容の契約を再度締結する予定です。上記補欠監督役員候補者が監督役員に就任した場合には、当該保険契約の被保険者に含められることとなります。

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。また、現行規約同条第３項の定めに従い、同項各号に定める議案について、所定の手続に基づいて、一定の資格要件を備えた少数投資主が、当該議案に反対である旨を本投資法人に通知した場合、当該議案については同条に定める「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ておらず、また、現行規約第14条第３項が適用される第２号議案から第５号議案までにつきましては2024年10月16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りません。

以　上

第４回投資主総会会場ご案内図

会場　　東京都千代田区大手町一丁目７番２号
　　東京サンケイビル内　大手町サンケイプラザ　４階ホール
電話　　03-3273-2230

交通　地下鉄　東京メトロ丸ノ内線・半蔵門線・千代田線・東西線・都営三田線
　　「大手町駅」下車　Ａ４出口・Ｅ１出口直結
　　Ｊ　Ｒ　「東京駅」丸の内北口より徒歩７分

※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。

※投資主総会及びその後の「運用状況報告会」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。