

平成 29 年 4 月 21 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 3 号
MCUBS MidCity 投資法人
代表者名 執行役員 松尾 桂
(コード番号：3227)
URL： <http://www.midcity-reit.com/>

資産運用会社名
東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 3 号
MCUBS MidCity 株式会社
代表者名 代表取締役社長 松尾 桂
問合せ先 代表取締役副社長 鈴木 直樹
TEL.03-5293-4150 (代表) E-mail: midcity-3227.ir@mcubs-midcity.com

規約変更及び役員選任に関するお知らせ

MCUBS MidCity 投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 29 年 3 月 16 日付の日本経済新聞にて公告の通り、平成 29 年 6 月 2 日に第 7 回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）を開催する予定であり、本日開催の役員会において、下記の規約変更及び役員選任について本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、平成 29 年 6 月 2 日に開催される本投資法人の本投資主総会での承認により、有効となります。

記

1. 規約変更の主な内容及び理由について

(1) 第9条関係及び第17条第2項関係

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。以下「投信法」といいます。）の改正に関連して、以下のとおり規定の新設及び変更を行うものであります。

ア 一定の日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集する旨の定めとして、本投資法人の投資主総会は、平成31年3月4日及び同日以後遅滞なく招集され、以後、隔年毎の3月4日及び同日以後遅滞なく招集される旨の規定、並びに必要なときは随時招集される旨の規定を第9条に新設するものであります。

イ 投資主総会を招集するには、投資主総会の日を2ヶ月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに投資主に対して、書面をもって、又は法令の定めるところに従い、電磁的方法により通知を発することを要する旨の規定、及び変更案第9条第2項第一文の定めに従って開催された直前の投資主総会の日から25ヶ月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告を要しない旨の規定を第9条に新設するものであります。

ウ 投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、執行役員及び監督役員の任期を延長し又は短縮することができる旨を定めるべく、これに関連する第17条第2項の変更を行うものであります。

(2) 第27条第5項関係

租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。）の改正により、投資法人が課税の特例適用を受けるための要件が変更されたため、不要となった規定の削除を行うものであります。

また、本投資法人が海外不動産保有法人（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第221条の2第1項に規定する法人を意味します。以下同じです。）の株式等に投資することができる旨を明確化するため、本投資法人が、投信法施行規則に定める割合を超えて海外不動産保有法人の発行済株式又は出資を取得できる旨の規定を新設するものであります。

(3) 第34条第1項第1号、第2号及び同第4号関係

本投資法人の分配方針に関し、第34条第1項第1号に定める利益の定義について、投信法の内容と平仄を合わせるため、これに関連する同号の変更を行うものであります。

また、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。）及び租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）等の改正により、投資法人における会計上の取扱いと税務上の取扱いの差異（税会不一致）を解消するための措置が講じられたことを踏まえ、これに関連する同項第2号の変更を行うものであります。

また、本投資法人が投信法に規定される利益を超えて金銭の分配を行うための要件を明確化するため、これに関連する同項第4号の文言の変更を行うものであります。

(4) 第36条第1項第1号関係

キャッシュフローの平準化のため、本投資法人が運用資産の運用を委託する資産運用会社に支払う運用報酬Ⅰの支払時期を見直すため、該当する規定を変更するものであります。

(5) 第38条第2項第1号関係

投資法人債の発行及び新投資口予約権の無償割当てに関する費用を本投資法人が負担することを明確化するため、該当する規定を変更するものであります。

(6) その他

上記変更以外の各変更につきましては、条数の整備のほか、法令の表記及び規約内の他の規定等との整合性等の観点から必要な字句の修正を行うものです。

(規約変更の詳細については、別紙「第7回投資主総会招集ご通知」をご参照下さい。)

2. 役員選任について

執行役員 松尾桂から、平成29年6月2日に開催される予定の本投資主総会の終結のときをもって辞任したい旨の申出がありました。また、監督役員 喜多村晴雄及び伊藤治の両名から、執行役員と任期満了日が異なることになるので、これを統一するため、本投資主総会終結のときをもって一旦辞任したい旨の申し出がありました。よって、本投資主総会において執行役員1名（候補者：土屋勝裕）及び監督役員2名（候補者：喜多村晴雄、伊藤治）の選任について議案を提出いたします。

また、執行役員、監督役員が欠けた場合また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：渡邊豊太）及び補欠監督役員1名（候補者：織米太郎）の選任についての議案を提出いたします。

(1) 執行役員及び監督役員候補者

執行役員 土屋勝裕（新任）

監督役員 喜多村晴雄（重任）

監督役員 伊藤治（重任）

(2) 補欠執行役員候補者

補欠執行役員 渡邊豊太

(注) 上記補欠執行役員候補者は、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、MCUBS MidCity株式会社の常務執行役員であり、平成29年6月1日に予定されている資産運用会社の臨時株主総会にて取締役に選任された後、その後開催される取締役会における決議を経て代表取締役社長に就任する予定です。

(3) 補欠監督役員候補者

補欠監督役員 織米太郎

(役員選任の詳細については、別紙「第7回投資主総会招集ご通知」をご参照下さい。)

3. 本投資主総会等の日程

平成29年4月21日 第7回投資主総会提出議案の役員会承認

平成29年5月12日 第7回投資主総会招集通知の発送（予定）

平成29年6月2日 第7回投資主総会開催（予定）

以 上

(別紙) 第7回投資主総会招集ご通知

(証券コード：3227)
平成29年5月12日

投資主各位

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
MCUBS MidCity投資法人
執行役員 松尾 桂

第7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7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お願い申し上げます。

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面に賛否をご表示いただき、平成29年6月1日（木曜日）午後5時までに到着するようご返送いただきたく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、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、議決権行使書面による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、賛成される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。

敬 具

記

1. 日 時 平成29年6月2日（金曜日）午前10時
2. 場 所 東京都千代田区丸の内二丁目7番2号
J Pタワー ホール&カンファレンス（K I T T E 4階）
「ホール1・2」
（末尾の会場ご案内図をご参照ください。なお、平成27年10月5日付で本店所在地を大阪府大阪市から東京都千代田区に移転したことに伴い、投資主総会の開催場所を変更しています。）

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. 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

（ご案内）

- ◎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。
- ◎代理人により議決権を行使される場合は、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共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できませんので、ご注意ください。
- ◎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を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.midcity-reit.com/>）に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MCUBS MidCity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。

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

(なお、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 第9条関係及び第17条第2項関係

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。以下「投信法」といいます。）の改正に関連して、以下のとおり規定の新設及び変更を行うものであります。

ア 一定の日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集する旨の定めとして、本投資法人の投資主総会は、平成31年3月4日及び同日以後遅滞なく招集され、以後、隔年毎の3月4日及び同日以後遅滞なく招集される旨の規定、並びに必要があるときは随時招集される旨の規定を第9条に新設するものであります。

イ 投資主総会を招集するには、投資主総会の日を2ヶ月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに投資主に対して、書面をもって、又は法令の定めるところに従い、電磁的方法により通知を発することを要する旨の規定、及び変更案第9条第2項第一文の定めに従って開催された直前の投資主総会の日から25ヶ月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告を要しない旨の規定を第9条に新設するものであります。

ウ 投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、執行役員及び監督役員の任期を延長し又は短縮することができる旨を定めるべく、これに関連する第17条第2項の変更を行うものであります。

② 第27条第5項関係

租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。）の改正により、投資法人が課税の特例適用を受けるための要件が変更されたため、不要となった規定の削除を行うものであります。また、本投資法人が海外不動産保有法人（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第221条の2第1項に規定する法人を意味します。以下同じです。）の株式等に投資することができる

旨を明確化するため、本投資法人が、投信法施行規則に定める割合を超えて海外不動産保有法人の発行済株式又は出資を取得できる旨の規定を新設するものであります。

③ 第34条第1項第1号、第2号及び同第4号関係

本投資法人の配分方針に関し、第34条第1項第1号に定める利益の定義について、投信法の内容と平仄を合わせるため、これに関連する同号の変更を行うものであります。

また、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。）及び租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）等の改正により、投資法人における会計上の取扱いと税務上の取扱いの差異（税会不一致）を解消するための措置が講じられたことを踏まえ、これに関連する同項第2号の変更を行うものであります。

また、本投資法人が投信法に規定される利益を超えて金銭の分配を行うための要件を明確化するため、これに関連する同項第4号の文言の変更を行うものであります。

④ 第36条第1項第1号関係

キャッシュフローの平準化のため、本投資法人が運用資産の運用を委託する資産運用会社に支払う運用報酬Ⅰの支払時期を見直すため、該当する規定を変更するものであります。

⑤ 第38条第2項第1号関係

投資法人債の発行及び新投資口予約権の無償割当てに関する費用を本投資法人が負担することを明確化するため、該当する規定を変更するものであります。

⑥ その他

上記変更以外の各変更につきましては、条数の整備のほか、法令の表記及び規約内の他の規定等との整合性等の観点から必要な字句の修正を行うものです。

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 style="text-align: center;">第3章 投資主総会</p> <p>第9条 (招集) 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の決議に基づき、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合には役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集する。</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p style="text-align: center;">第4章 執行役員及び監督役員</p> <p>第17条 (執行役員及び監督役員の選任及び任期) 1. (記載省略)</p>	<p style="text-align: center;">第3章 投資主総会</p> <p>第9条 (招集) <u>1. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の決議に基づき、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合には役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集する。</u></p> <p><u>2. 本投資法人の投資主総会は、平成31年3月4日及び同日以後遅滞なく招集され、以後、隔年毎の3月4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。</u></p> <p><u>3. 投資主総会を招集するには、投資主総会の日々の2ヶ月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに投資主に対して、書面をもって、又は法令の定めるところに従い、電磁的方法により通知を発するものとする。ただし、前項第一文の定めに従って開催された直前の投資主総会の日から25ヶ月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告を要しないものとする。</u></p> <p style="text-align: center;">第4章 執行役員及び監督役員</p> <p>第17条 (執行役員及び監督役員の選任及び任期) 1. (現行のとおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>2. 執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とする。但し、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とする。</p> <p>3. (記載省略)</p> <p style="text-align: center;">第6章 会計監査人</p> <p>第25条 (会計監査人の報酬の支払いに関する基準) 会計監査人の報酬額は、1営業期間1,500万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該営業期間の決算期(第33条に定義する。)から3ヶ月以内に会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払う。</p> <p style="text-align: center;">第7章 資産運用の対象及び方針</p> <p>第27条 (投資態度) 1. 本投資法人は、資産を主として不動産等資産(投信法施行規則第105条第1号へに定めるものをいう。以下同じ。)に対する投資として運用することを目的とする。</p>	<p>2. 執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とする。但し、<u>投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを妨げない。</u>また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とする。</p> <p>3. (現行のとおり)</p> <p style="text-align: center;">第6章 会計監査人</p> <p>第25条 (会計監査人の報酬の支払いに関する基準) 会計監査人の報酬額は、1営業期間1,500万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該営業期間の決算期から3ヶ月以内に会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払う。</p> <p style="text-align: center;">第7章 資産運用の対象及び方針</p> <p>第27条 (投資態度) 1. 本投資法人は、資産を主として不動産等資産(<u>投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(以下「投信法施行規則」という。)</u>第105条第1号へに定めるものをいう。)に対する投資として運用することを目的とする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>2. 本投資法人は、主としてオフィスビルの用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている資産を主たる投資対象とするが、その他の用に供される不動産（商業施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち店舗用途の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいう。以下同じ。）及び産業用不動産（物流施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち輸・配送、保管、備蓄、荷役、梱包、仕分け、流通加工及び情報提供の各機能から構成される企業間物流業務及び販売物流業務に供する諸施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいう。）、工場・研究開発施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち研究開発、原材料調達・備蓄、保管、製造・生成、組立・加工、リサイクル等を行うための諸施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいう。）、インフラ施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち交通、通信、エネルギー、水道、公共施設等産業活動の基盤として整備される施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいう。）及びデータセンター（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうちサーバ、データ通信機器等を設置、運用する施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいう。）をいう。以下同じ。）を除く。）が本体又は裏付けとなっている資産に対しても投資を行うものとする。但し、本投資法人は、平成27年6月16日時点で保有している商業施設について引き続き投資対象とすることができる。</p>	<p>2. 本投資法人は、主としてオフィスビルの用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている資産を主たる投資対象とするが、その他の用に供される不動産（商業施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち店舗用途の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいう。以下同じ。）及び産業用不動産（物流施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち輸・配送、保管、備蓄、荷役、梱包、仕分け、流通加工及び情報提供の各機能から構成される企業間物流業務及び販売物流業務に供する諸施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいう。）、工場・研究開発施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち研究開発、原材料調達・備蓄、保管、製造・生成、組立・加工、リサイクル等を行うための諸施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいう。）、インフラ施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち交通、通信、エネルギー、水道、公共施設等産業活動の基盤として整備される施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいう。）及びデータセンター（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうちサーバ、データ通信機器等を設置、運用する施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいう。）をいう。）を除く。）が本体又は裏付けとなっている資産に対しても投資を行うものとする。但し、本投資法人は、平成27年6月16日時点で保有している商業施設について引き続き投資対象とすることができる。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>3. (記載省略)</p> <p>4. (記載省略)</p> <p>5. <u>本投資法人は、そ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第22条の19に定める不動産等の価額の割合を100分の70以上となるように資産運用を行うものとする。</u></p> <p>(新設)</p>	<p>3. (現行のとおり)</p> <p>4. (現行のとおり)</p> <p>(削除)</p> <p>5. <u>本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令(以下「投信法施行令」という。)第116条の2に定める場合において、海外不動産保有法人(投信法施行規則第221条の2第1項に規定する法人をいう。以下同じ。)の発行済株式又は出資(当該海外不動産保有法人が有する自己の株式又は出資を除く。)の総数又は総額に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数又は額を超えて当該発行済株式又は出資を取得することができるものとする。</u></p>
<p>第28条 (資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲)</p> <p>1. (記載省略)</p> <p>2. 本投資法人は、第26条に定める基本方針及び第27条に定める投資態度に従い、前項に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資する。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。</p> <p>(1) 次に掲げる特定資産</p> <p>① (記載省略)</p> <p>② (記載省略)</p> <p>③ (記載省略)</p>	<p>第28条 (資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲)</p> <p>1. (現行のとおり)</p> <p>2. 本投資法人は、第26条に定める基本方針及び第27条に定める投資態度に従い、前項に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資する。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。</p> <p>(1) 次に掲げる特定資産</p> <p>① (現行のとおり)</p> <p>② (現行のとおり)</p> <p>③ (現行のとおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>④金銭債権（<u>投資信託及び投資法人に関する法律施行令</u>（以下「<u>投信法施行令</u>」という。）に定めるものをいう。）</p> <p>⑤（記載省略）</p> <p>⑥（記載省略）</p> <p>⑦（記載省略）</p> <p>⑧海外不動産保有法人（<u>投資信託及び投資法人に関する法律施行規則</u>（以下「<u>投信法施行規則</u>」という。）第221条の2第1項に規定する法人をいう。）の発行済株式（当該発行済株式（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式を除く。）の総数に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数を超えて取得する当該発行済株式に限る。）</p> <p>(2)（記載省略）</p> <p>3.（記載省略）</p> <p>第32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、「<u>投資法人の計算に関する規則</u>」、一般社団法人投資信託協会制定の「<u>不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則</u>」、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従い、次のとおり運用資産の種類毎に定める。</p> <p>(1)（記載省略）</p> <p>(2)（記載省略）</p> <p>(3)（記載省略）</p>	<p>④金銭債権（投信法施行令に定めるものをいう。）</p> <p>⑤（現行のとおり）</p> <p>⑥（現行のとおり）</p> <p>⑦（現行のとおり）</p> <p>⑧海外不動産保有法人の発行済株式（当該発行済株式（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式を除く。）の総数に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数を超えて取得する当該発行済株式に限る。）</p> <p>(2)（現行のとおり）</p> <p>3.（現行のとおり）</p> <p>第32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、投資法人の計算に関する規則、一般社団法人投資信託協会制定の「<u>不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則</u>」、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従い、次のとおり運用資産の種類毎に定める。</p> <p>(1)（現行のとおり）</p> <p>(2)（現行のとおり）</p> <p>(3)（現行のとおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(4) 不動産に関する匿名組合出資持分（第28条第1項第2号⑤又は⑧に定めるもののうち左記に該当するもの） 匿名組合出資持分の構成資産が前各号に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法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及び慣行に従った評価を行った上で、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の持分相当額を算定した価額とする。</p> <p>(5) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（第28条第1項第2号⑥又は⑧に定めるもののうち左記に該当するもの） 信託財産である匿名組合出資持分について前号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及び慣行に従った評価を行った上で、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>(6) （記載省略） (7) （記載省略） (8) （記載省略） (9) （記載省略） (10) （記載省略）</p>	<p>(4) 不動産に関する匿名組合出資持分（第28条第1項第2号⑤又は⑧に定めるもののうち左記に該当するもの） <u>不動産に関する匿名組合出資持分</u>の構成資産が前各号に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法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及び慣行に従った評価を行った上で、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の持分相当額を算定した価額とする。</p> <p>(5) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（第28条第1項第2号⑥又は⑧に定めるもののうち左記に該当するもの） 信託財産である<u>不動産に関する匿名組合出資持分</u>について前号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及び慣行に従った評価を行った上で、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>(6) （現行のとおり） (7) （現行のとおり） (8) （現行のとおり） (9) （現行のとおり） (10) （現行のとおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(11) その他 上記に定めがない場合には、投信法、一般社団法人投資信託協会の<u>評価規則</u>に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行により付されるべき評価額をもって評価する。</p> <p>2. (記載省略) 3. (記載省略)</p> <p>第34条 (金銭の分配の方針) 1. 分配方針 本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとする。</p> <p>(1) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益(投信法に規定される、本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額、<u>出資剰余金及び評価・換算差額等</u>の合計額を控除して得た額をいう。以下同じ。)の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従って計算されるものとする。</p>	<p>(11) その他 上記に定めがない場合には、投信法、一般社団法人投資信託協会の規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行により付されるべき評価額をもって評価する。</p> <p>2. (現行のとおり) 3. (現行のとおり)</p> <p>第34条 (金銭の分配の方針) 1. 分配方針 本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとする。</p> <p>(1) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益(投信法に規定される、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。以下同じ。)の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従って計算されるものとする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(2) 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3（以下、両規定を「投資法人に係る課税の特例規定」という。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益」という。）の100分の90（但し、法令改正等により配当可能利益の内容又は当該比率に変更があった場合には変更後の内容又は比率）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。なお、本投資法人は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、分配準備積立金及びこれらに類する積立金等を積み立てることができる。</p> <p>(3) （記載省略）</p>	<p>(2) 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3（以下、両規定を「投資法人に係る課税の特例規定」という。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益」という。）の100分の90（但し、法令改正等により配当可能利益の内容又は当該比率に変更があった場合には変更後の内容又は比率）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。なお、本投資法人は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積み立てることができる。</p> <p>(3) （現行のとおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(4) 投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たすため必要な場合、又は、本投資法人における課税負担の<u>軽減</u>のため若しくはその他経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により役員会において適切と判断した場合、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができる。本投資法人は、利益を超えて金銭の分配を行う場合には、当該営業期間に係る利益の金額に、法令等（一般社団法人投資信託協会の規則等を含む。）の定める金額を上限として本投資法人が決定する金額を加算した金額を、分配することができる。但し、当該金額が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役員会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ものとする。</p> <p>(5) （記載省略）</p> <p>(6) （記載省略）</p> <p>2. （記載省略）</p>	<p>(4) 投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たすため必要な場合、又は、本投資法人における課税負担の<u>発生を抑える</u>ため若しくはその他経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により役員会において適切と判断した場合、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができる。本投資法人は、利益を超えて金銭の分配を行う場合には、当該営業期間に係る利益の金額に、法令等（一般社団法人投資信託協会の規則等を含む。）の定める金額を上限として本投資法人が決定する金額を加算した金額を、分配することができる。但し、当該金額が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役員会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ものとする。</p> <p>(5) （現行のとおり）</p> <p>(6) （現行のとおり）</p> <p>2. （現行のとおり）</p>
<p>第36条 （資産運用会社に対する資産運用報酬の支払いに関する基準）</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いの時期は、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36条 （資産運用会社に対する資産運用報酬の支払いに関する基準）</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いの時期は、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 本投資法人の直前の決算期における貸借対照表（投信法第131条の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額に、0.2%を上限として本投資法人と資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）を、運用報酬Ⅰとする。 <u>運用報酬Ⅰは、投資法人の当該営業期間に係る決算期後、3ヶ月以内に支払うものとする。</u></p> <p>(2) （記載省略）</p> <p>(3) 運用報酬Ⅲ 本投資法人が運用資産として新たに不動産等（信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。以下同じ。）を取得した場合、当該不動産等の取得価額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用等を除く。）に、1.0%を上限として本投資法人と資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）を、運用報酬Ⅲとする。 但し、本投資法人が資産運用会社と締結した資産運用委託契約に規定する<u>スポンサー関係者</u>（以下「<u>スポンサー関係者</u>」という。）から取得した場合は、当該不動産等の取得価額に0.5%を上限として本投資法人と資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）を、運用報酬Ⅲとする。 運用報酬Ⅲは、当該不動産等の取得が行われた日（所有権移転等の権利移転の効果が生じた日）の属する月の翌月末までに支払うものとする。</p>	<p>(1) 運用報酬Ⅰ 本投資法人の直前の決算期における貸借対照表（投信法第131条の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額に、0.2%を上限として本投資法人と資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）を、運用報酬Ⅰとする。 <u>運用報酬Ⅰは、その半額を本投資法人の決算期までに支払い、残額については本投資法人の決算期後3ヶ月以内に支払うものとする。</u></p> <p>(2) （現行のとおり）</p> <p>(3) 運用報酬Ⅲ 本投資法人が運用資産として新たに不動産等（信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。以下同じ。）を取得した場合、当該不動産等の取得価額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用等を除く。）に、1.0%を上限として本投資法人と資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）を、運用報酬Ⅲとする。 但し、本投資法人が資産運用会社と締結した資産運用委託契約に規定する<u>利害関係者</u>（以下「<u>利害関係者</u>」という。）から取得した場合は、当該不動産等の取得価額に0.5%を上限として本投資法人と資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）を、運用報酬Ⅲとする。 運用報酬Ⅲは、当該不動産等の取得が行われた日（所有権移転等の権利移転の効果が生じた日）の属する月の翌月末までに支払うものとする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(4) 運用報酬Ⅳ 本投資法人が運用資産である不動産等を譲渡した場合、当該不動産等の譲渡価額（但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用等を除く。）に、1.0%を上限として本投資法人と資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）とする。但し、<u>スポンサー</u>関係者に対して譲渡した場合は、当該不動産等の譲渡価額に0.5%を上限として本投資法人と資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）を、運用報酬Ⅳとする。</p> <p>運用報酬Ⅳは、当該不動産等の譲渡が行われた日（所有権移転等の権利移転の効果が生じた日）の属する月の翌月末までに支払うものとする。</p> <p>第38条 （諸費用の負担）</p> <p>1. （記載省略）</p> <p>2. 前項に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担する。</p> <p>(1) 投資口の発行に関する費用</p> <p>(2)～(11)（記載省略）</p>	<p>(4) 運用報酬Ⅳ 本投資法人が運用資産である不動産等を譲渡した場合、当該不動産等の譲渡価額（但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用等を除く。）に、1.0%を上限として本投資法人と資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）とする。但し、<u>利害関係者</u>に対して譲渡した場合は、当該不動産等の譲渡価額に0.5%を上限として本投資法人と資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）を、運用報酬Ⅳとする。</p> <p>運用報酬Ⅳは、当該不動産等の譲渡が行われた日（所有権移転等の権利移転の効果が生じた日）の属する月の翌月末までに支払うものとする。</p> <p>第38条 （諸費用の負担）</p> <p>1. （現行のとおり）</p> <p>2. 前項に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担する。</p> <p>(1) 投資口<u>及び投資法人債の発行並びに新投資口予約権の無償割当て</u>に関する費用</p> <p>(2)～(11)（現行のとおり）</p>

第2号議案 執行役員1名選任の件

執行役員松尾桂より、本投資主総会終結のときをもって辞任したい旨の申し出がありましたので、新たに執行役員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、執行役員の任期は、第1号議案が承認可決されることを条件として、就任する平成29年6月2日から、投信法第99条第2項及び第1号議案による変更後の規約第17条第2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ときまでとします。

なお、執行役員の選任に関する本議案は、平成29年4月21日開催の役員会において、監督役員的全員の同意によって本投資主総会への提出が決議されたものであります。

執行役員候補者は次のとおりであります。

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	
つち や かつ ひろ 土屋勝裕 (昭和45年12月4日)	平成11年4月	弁護士登録
	平成11年4月	常松・築瀬・関根法律事務所（現 長島・大野・常松法律事務所）入所
	平成17年4月	弁護士法人キャスト糸賀入所
	平成17年12月	リプラスリートマネジメント株式会社（現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント）コンプライアンス委員（現任）
	平成18年5月	M I D リートマネジメント株式会社（現 MCUBS MidCity株式会社）コンプライアンス委員（現任）
	平成20年4月	シティニューワ法律事務所入所
	平成24年4月	土屋国際経済経営法律事務所（現 M&A 総合法律事務所）代表弁護士（現任）
平成25年6月	オーケー株式会社監査役（現任）	

- ・上記執行役員候補者は、本投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・上記執行役員候補者と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。
- ・上記執行役員候補者は、本投資法人がその資産の運用を委託している資産運用会社であるMCUBS MidCity株式会社のコンプライアンス委員会の外部委員であり、平成29年5月31日付で同委員を退任する予定です。

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に定める員数を欠くことになる場合に備えて、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。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、現行規約第17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時までとなります。

また、補欠執行役員の選任については、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ことができるものとしたたく存じます。

なお、補欠執行役員の選任に関する本議案は、平成29年4月21日開催の役員会において、監督役員の全員の同意によって本投資主総会への提出が決議されたものであります。

補欠執行役員候補者は次のとおりであります。

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	
わた なべ とよ た 渡 邊 豊 太 (昭和37年12月24日)	昭和62年4月	三菱商事株式会社入社 為替部
	平成2年5月	同社 繊維資材管理部
	平成6年10月	同社 資金運用部
	平成11年4月	三菱商事証券株式会社 (現 三菱商事アセットマネジメント株式会社) 出向
	平成12年8月	Mitsubishi Corporation Finance PLC (英国ロンドン) 出向
	平成16年12月	三菱商事証券株式会社 取締役
	平成18年5月	三菱商事株式会社 金融事業本部戦略企画室
	平成20年7月	同社 新産業金融事業グループ CEOオフィス リスクマネジメント総括担当
	平成22年10月	同社 新産業金融事業グループ CEOオフィス 事業投資・リスクマネジメントユニットマネージャー
	平成24年7月	香港三菱商事会社 新産業金融事業部総経理
平成25年10月	同社 副社長	
平成29年4月	MCUBS MidCity株式会社 常務執行役員 (現任)	

- ・上記補欠執行役員候補者は、本投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・上記補欠執行役員候補者は、本投資法人がその資産の運用を委託している資産運用会社であるMCUBS MidCity株式会社の常務執行役員であり、平成29年6月1日付で同社の代表取締役社長に就任する予定です。その他に、上記補欠執行役員候補者と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

第4号議案 監督役員2名選任の件

監督役員喜多村晴雄及び伊藤治の両名から、執行役員と任期満了日が異なることになるので、これを統一するため、本投資主総会終結のときをもって一旦辞任したい旨の申し出がありましたので、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、本議案において、監督役員の任期は、第1号議案が承認可決されることを条件として、就任する平成29年6月2日から、第1号議案による変更後の規約第17条第2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ときまでとします。

監督役員候補者は次のとおりであります。

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	
1	喜多村 晴雄 (昭和33年8月21日)	昭和58年9月	アーサーアンダーセン公認会計士共同事務所 (現 有限責任 あずさ監査法人) 入所
		昭和62年3月	公認会計士登録
		平成6年5月	朝日監査法人(現 有限責任 あずさ監査法人) 社員
		平成8年12月	朝日アーサーアンダーセン株式会社 取締役
		平成12年6月	朝日監査法人(現 有限責任 あずさ監査法人) 代表社員
		平成14年8月	喜多村公認会計士事務所 開設、所長(現任)
		平成15年2月	チャールズウェインコンサルティング株式会社(現 セルウィンコンサルティング株式会社) 代表取締役(現任)
		平成16年6月	ローム株式会社 社外監査役(非常勤)(現任)
		平成17年12月	住商グレンジャー株式会社(現 株式会社 MonotaRO) 社外取締役(非常勤)(現任)
		平成18年6月	MIDリート投資法人(現 MCUBS MidCity投資法人) 監督役員(現任)
		平成21年6月	ヤマハ株式会社 監査役(非常勤)
		平成22年6月	ヤマハ株式会社 取締役(非常勤)
		平成25年6月	株式会社デジタルマックス 監査役(非常勤)
		平成27年6月	アスモ株式会社 社外監査役(非常勤)(現任)
		平成27年10月	株式会社リーガル不動産 社外監査役(非常勤)(現任)
		平成28年5月	公益社団法人日本脳卒中協会 監事(非常勤)(現任)
		平成28年6月	東洋アルミニウム株式会社 社外監査役(非常勤)(現任)

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	
2	いとう おさむ 伊 藤 治 (昭和37年8月4日)	平成10年4月 平成17年4月 平成27年4月 平成27年6月	弁護士登録 虎門中央法律事務所入所 虎門中央法律事務所 パートナー 扶桑合同法律事務所入所 パートナー（現任） MCUBS MidCity投資法人 監督役員（現任）

- ・上記監督役員候補者 喜多村晴雄は、喜多村公認会計士事務所の所長であります。
- ・上記監督役員候補者 伊藤治は、扶桑合同法律事務所のパートナーであります。
- ・上記各監督役員候補者は、本投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・上記各監督役員候補者と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。
- ・上記各監督役員候補者は、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に定める員数を欠くことになる場合に備えて、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、現行規約第17条第3項の定めにより、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なります。

また、補欠監督役員の選任については、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ことができるものとしたたく存じます。

補欠監督役員候補者は次のとおりであります。

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	
おり 織 (昭和21年10月5日) よねたろう 米太郎	昭和44年3月	プライスウォーターハウス会計事務所入所
	昭和47年6月	公認会計士登録
	昭和56年4月	プライスウォーターハウスGmbH入社
	昭和60年4月	青山監査法人入社
	昭和62年7月	プライスウォーターハウス税務事務所 パートナー
	昭和62年7月	プライスウォーターハウス コンサルタント株式会社 取締役
	平成11年7月	プライスウォーターハウスクーパース税務事務所 パートナー
	平成14年4月	税理士法人中央青山(現 PwC税理士法人) 代表社員
	平成19年10月	税理士法人プライスウォーターハウスクーパース(現 PwC税理士法人) 顧問
平成23年1月	公認会計士・税理士織米太郎事務所 所長(現任)	

- ・上記補欠監督役員候補者は、公認会計士・税理士織米太郎事務所の所長であります。
- ・上記補欠監督役員候補者は、本投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・上記補欠監督役員候補者と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

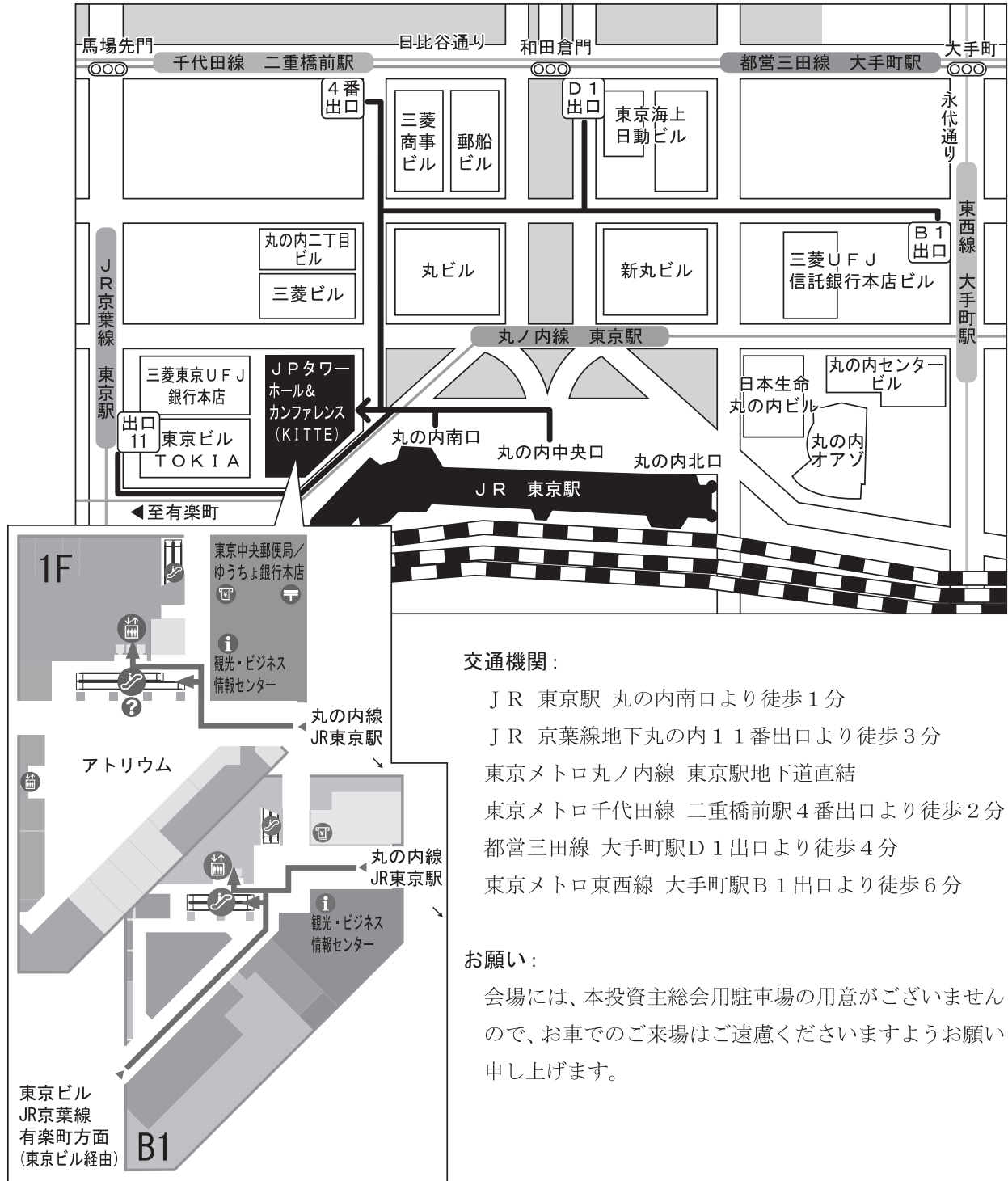
参考事項

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、本投資法人の規約第14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号議案から第5号議案まで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

投資主総会会場ご案内図

会場：東京都千代田区丸の内二丁目7番2号
 JPタワー ホール&カンファレンス「ホール1・2」
 電話：03-5222-1800
 ※商業施設「KITTE」内より4階までお越してください



開催場所が前回と異なります。ご来場の際は、お間違えのないようお願い申し上げます。