

平成 29 年 3 月 10 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都渋谷区道玄坂一丁目 12 番 1 号
東急リアル・エステート投資法人
代表者名
執行役員
柏崎和義
(コード番号 8957)

資産運用会社名
東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社
代表者名
代表取締役執行役員社長
問合せ先
執行役員財務・IR部長
柏崎和義
山 川 潔
TEL.03-5428-5828

規約一部変更及び役員選任に関するお知らせ

本投資法人は本日開催の投資法人役員会において、規約一部変更及び役員選任に関し、平成 29 年 4 月 21 日に開催する本投資法人の投資主総会に付議することを決議しましたので下記の通りお知らせいたします。

なお、下記の規約一部変更及び役員選任は、当該投資主総会の承認決議が得られることを条件といたします。

記

1. 規約一部変更について

- (1) 本投資法人が上場以来の資産運用で得た経験等を踏まえ、東京都心 5 区地域（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区の都心 5 区並びにこれに準ずる商業用不動産集積地をいいます。）及び東急沿線地域を重点的な投資対象地域とする方針を維持しつつ、投資機会の拡大を図るため、本投資法人の資産運用の対象及び方針のうち、本投資法人が投資対象とする物件の用途について変更を行うものであります。（変更案別紙 1 1. (1) 及び 3. (1) 関連）
- (2) 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。）及びその他の法令等の改正に関連して、以下のとおり、必要な規定の変更を行うものであります。
 - ① 投資主に分配する金銭の総額に係る利益の定義について、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。）の内容と平仄を合わせるため、規定の変更を行うものであります。（変更案第 30 条第 1 号関連）
 - ② 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。）等の改正に伴い、投資法人における税金不一致の問題に関して、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、分配準備積立金に類する積立金及び引当金等の積み立て、又は留保その他の処理を行うことができることを明示するため、規定の変更を行うものであります。（変更案第 30 条第 2 号関連）
 - ③ 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、不要となった規定を削除するものであります。（現行規約別紙 1 3. (5)b. 関連）
- (3) 本投資法人の資産運用に関する事項について、物件関連業務運用基準を明確化するため、記載を整

理するものであります。(変更案別紙1 3.(3)関連)

(4)その他本投資法人に適用される法令等との整合性の観点からの変更並びに上記変更に伴う字句等の変更、統一、明確化及び削除を行うものであります。(変更案第2条、別紙1及び別紙2関連)

なお、詳細の内容については、添付資料「第8回投資主総会招集ご通知」4～15ページをご参照ください。

2. 役員選任について

執行役員柏崎和義、監督役員柳澤義一及び近藤丸人は、平成29年4月30日をもって任期満了となりますので、平成29年4月21日に開催される本投資法人の投資主総会に、執行役員1名(候補者:柏崎和義)及び監督役員2名(候補者:柳澤義一、近藤丸人)の選任について、議案を提出いたします。

なお、詳細の内容については、添付資料「第8回投資主総会招集ご通知」16～17ページをご参照ください。

3. 投資主総会等の日程

平成29年3月10日	投資主総会提出議案の役員会決議
平成29年3月27日	投資主総会招集通知の発送(予定)
平成29年4月21日	投資主総会(予定)

以 上

※ 本資料の配布先: 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

<添付資料>

第8回投資主総会招集ご通知

(証券コード 8957)
平成29年3月27日

投資主各位

東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号
東急リアル・エステート投資法人
執行役員 柏崎 和義

第8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8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、議決権行使書面によって議決権をご行使することができますので、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。同封の議決権行使書面に賛否をご記載いただき、平成29年4月20日（木曜日）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項の規定に従い、規約第15条第1項において「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」旨を定めております。

従いまして、当日、ご出席いただかず、かつ、議決権行使書面による議決権のご行使をいただけない投資主様につきましては、本投資主総会の議案に賛成したものとみなされ、かつ、かかる投資主様の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入されますのでご留意くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 日 時 平成29年4月21日（金曜日）午前10時
2. 場 所 東京都渋谷区桜丘町26番1号
セルリアンタワー東急ホテル
（地下2階 ボールルーム）
（末尾の投資主総会会場ご案内図をご参照ください。）

3. 本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

4. その他招集にあたっての決定事項

本投資主総会当日、代理人により議決権をご行使いただく場合、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、投資主様ご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。

議決権行使書面によって議決権をご行使いただく場合、各議案に対し、賛否又は棄権のいずれの記載もない場合は、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。

以 上

-
- ◎本投資主総会に当日ご出席の際は、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、インターネット上の本投資法人のウェブサイト (<http://www.tokyu-reit.co.jp/>) に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。
 - ◎当日は、本投資主総会終了後、引き続き同会場におきまして、本投資法人の資産運用業務を受託する資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社による「運用状況報告会」を開催いたします。ご多用中とは存じますが、ご参加いただければ幸いです。
 - ◎第7回投資主総会まで投資主総会終了後に発送しておりました各議案の決議結果に関するご通知につきましては、本投資主総会より発送いたしません。各議案の決議結果につきましては、本投資主総会終了後にインターネット上の本投資法人のウェブサイト (<http://www.tokyu-reit.co.jp/>) に掲載いたしますので、あらかじめご了承ください。

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) 本投資法人が上場以来の資産運用で得た経験等を踏まえ、東京都心5区地域（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区の都心5区並びにこれに準ずる商業用不動産集積地をいいます。）及び東急沿線地域を重点的な投資対象地域とする方針を維持しつつ、投資機会の拡大を図るため、本投資法人の資産運用の対象及び方針のうち、本投資法人が投資対象とする物件の用途について変更を行うものであります。（変更案別紙1 1. (1)及び3. (1)関連）
- (2) 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。）及びその他の法令等の改正に関連して、以下のとおり、必要な規定の変更を行うものであります。
 - ① 投資主に分配する金銭の総額に係る利益の定義について、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。）の内容と平仄を合わせるため、規定の変更を行うものであります。（変更案第30条第1号関連）
 - ② 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。）等の改正に伴い、投資法人における税会不一致の問題に関して、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、分配準備積立金に類する積立金及び引当金等の積み立て、又は留保その他の処理を行うことができることを明示するため、規定の変更を行うものであります。（変更案第30条第2号関連）
 - ③ 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、不要となった規定を削除するものであります。（現行規約別紙1 3. (5)b. 関連）
- (3) 本投資法人の資産運用に関する事項について、物件関連業務運用基準を明確化するため、記載を整理するものであります。（変更案別紙1 3. (3)関連）
- (4) その他本投資法人に適用される法令等との整合性の観点からの変更並びに上記変更に伴う字句等の変更、統一、明確化及び削除を行うものであります。（変更案第2条、別紙1及び別紙2関連）

2. 変更の内容

変更の内容は次のとおりであります。

(網掛けは変更部分であります。)

現 行 規 約	変 更 案
<p>第2条（目的）</p> <p>本投資法人は、資産を主として不動産等資産（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、その後の改正を含む。以下「投信法」という。）に基づく特定資産（以下「特定資産」という。）のうち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、その後の改正を含む。）第105条第1項第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>	<p>第2条（目的）</p> <p>本投資法人は、資産を主として不動産等資産（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、その後の改正を含む。以下「投信法」という。）に基づく特定資産（以下「特定資産」という。）のうち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、その後の改正を含む。）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>
<p>第30条（金銭の分配）</p> <p>（省略）</p> <p>(1) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益は、本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除して算出した金額をいう（(3)及び(4)において同じ。）。</p>	<p>第30条（金銭の分配）</p> <p>（現行どおり）</p> <p>(1) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益は、投信法第136条第1項に規定する利益をいう（(3)及び(4)において同じ。）。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(2) 分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含む。）第67条の15（以下「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「配当可能利益の額」という。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。）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) (省略)</p> <p>(4) (省略)</p> <p>(5) (省略)</p>	<p>(2) 分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含む。）第67条の15（以下「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「配当可能利益の額」という。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。）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の積み立て、又は留保その他の処理を行うことができる。</p> <p>(3) (現行どおり)</p> <p>(4) (現行どおり)</p> <p>(5) (現行どおり)</p>
<p style="text-align: right;">別紙1</p> <p>資産運用の対象及び方針</p> <p>1. 資産運用の基本方針 (省略)</p> <p>(1) 成長性 (省略)</p> <p>① 内部成長要因 <u>資産運用の最適化</u> 本投資法人は、内部成長を達成するため、資産運用会社の中長期的な観点からのポートフォリオ価値の最大化を目指した運用を委託する。</p>	<p style="text-align: right;">別紙1</p> <p>資産運用の対象及び方針</p> <p>1. 資産運用の基本方針 (現行どおり)</p> <p>(1) 成長性 (現行どおり)</p> <p>① 内部成長要因 <u>資産運用の最適化</u> 本投資法人は、内部成長を達成するため、資産運用会社の中長期的な観点からのポートフォリオ価値の最大化を目指した運用を委託する。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p><u>投資対象の所在地域及び用途の特性に基づく成長</u></p> <p>本投資法人の投資対象は、主として東京都心5区地域（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区の都心5区並びにこれに準ずる商業用不動産集積地をいう。）及び東急沿線地域に立地するオフィスビル及び商業施設とする。ただし、首都圏以外には投資しない。</p> <p>② 外部成長要因</p> <p><u>積極的な物件取得とポートフォリオクオリティの維持及び向上</u></p> <p>本投資法人は、主たる投資対象である東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地するオフィスビル及び商業施設に関して、資産運用会社の独自の情報収集能力と物件精査能力によって、合理的な価格水準で積極的に物件を取得するものとする。取得にあたっては、長期保有を前提とし、物件精査に基づく個々の不動産の選別を行うが、必要に応じて物件の入替等を行うことにより、ポートフォリオクオリティの維持及び向上を図り、資産価値の向上及び1投資口当たり利益の成長を目指す。</p>	<p><u>投資対象の所在地域及び用途の特性に基づく成長</u></p> <p>本投資法人の投資対象は、主として東京都心5区地域（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区の都心5区並びにこれに準ずる商業用不動産集積地をいう。以下同じ。）及び東急沿線地域に立地するオフィス、商業施設及びそのいずれかを含む複合施設とする。ただし、首都圏以外には投資しない。</p> <p>② 外部成長要因</p> <p><u>積極的な物件取得とポートフォリオクオリティの維持及び向上</u></p> <p>本投資法人は、主たる投資対象である東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地するオフィス、商業施設及びそのいずれかを含む複合施設に関して、資産運用会社の独自の情報収集能力と物件精査能力によって、合理的な価格水準で積極的に物件を取得するものとする。取得にあたっては、長期保有を前提とし、物件精査に基づく個々の不動産の選別を行うが、必要に応じて物件の入替等を行うことにより、ポートフォリオクオリティの維持及び向上を図り、資産価値の向上及び1投資口当たり利益の成長を目指す。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p><u>東急電鉄等からの物件取得</u></p> <p>本投資法人は、東急電鉄等の保有物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保するものとする。</p> <p>なお、本規約において、東急電鉄等とは、以下のa. からc. までのいずれかに掲げる者をいう。</p> <p>a. 東急電鉄</p> <p>b. 東急電鉄の連結子会社</p> <p>c. 東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社及び特別目的事業体</p> <p>③ 東急電鉄等との相乗効果</p> <p>本投資法人は、東急電鉄等との相乗効果を通じて、東急沿線地域の付加価値向上による成長を目指す。</p> <p>(2) 安定性 (省略)</p> <p>(3) 透明性 (省略)</p> <p>2. 資産運用の対象とする特定資産等の種類、目的及び範囲 (省略)</p> <p>3. 投資態度</p> <p>(1) ポートフォリオ運用基準</p> <p>a. 保有期間</p> <p>本投資法人は、原則として、長期保有を目的として物件を取得するものとし、短期売買目的の物件取得は行わないものとする。</p>	<p><u>東急電鉄等からの物件取得</u></p> <p>本投資法人は、東急電鉄等の保有物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保するものとする。</p> <p>なお、本規約において、東急電鉄等とは、以下のa. からc. までのいずれかに掲げる者をいう。</p> <p>a. 東急電鉄</p> <p>b. 東急電鉄の連結子会社</p> <p>c. 東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社及び特別目的事業体</p> <p>③ 東急電鉄等との相乗効果</p> <p>本投資法人は、東急電鉄等との相乗効果を通じて、東急沿線地域の付加価値向上による成長を目指す。</p> <p>(2) 安定性 (現行どおり)</p> <p>(3) 透明性 (現行どおり)</p> <p>2. 資産運用の対象とする特定資産等の種類、目的及び範囲 (現行どおり)</p> <p>3. 投資態度</p> <p>(1) 投資方針</p> <p>① 保有期間</p> <p>本投資法人は、原則として、長期保有を目的として物件を取得するものとし、短期売買目的の物件取得は行わないものとする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(新設)</p> <p>b. 用途 オフィス及び商業施設</p> <p>c. 投資対象地域 東京都心5区地域及び東急沿線地域を主な投資対象地域とする。</p> <p>(新設)</p> <p>d. 売却方針 原則として、長期的な保有を前提とするが、市場環境等を勘案し、ポートフォリオクオリティの維持及び向上を目的とした物件の入替等のため、適宜売却検討を行う。</p> <p>(2) 投資基準 個々の物件の選別にあたっては、当該物件の予想収益、立地する地域の将来性、建物規模、建築及び設備仕様、耐震性能、権利関係、入居テナント、建物管理状況、環境・地質等について十分な調査を実施し、総合的に検討するものとする。</p> <p>(3) 物件関連業務運用基準 (新設)</p>	<p>② ポートフォリオ構成基準</p> <p>a. 用途 オフィス、商業施設及びそのいずれかを含む複合施設</p> <p>b. 地域 東京都心5区地域及び東急沿線地域を主な投資対象地域とする。</p> <p>③ 個別物件投資基準 個々の物件の選別にあたっては、当該物件の予想収益、立地する地域の将来性、建物規模、建築及び設備仕様、耐震性能、権利関係、入居テナント、建物管理状況、環境及び地質等について十分な調査を実施し、総合的に検討するものとする。</p> <p>(2) 売却方針 原則として、長期的な保有を前提とするが、市場環境等を勘案し、ポートフォリオクオリティの維持及び向上を目的とした物件の入替等のため、適宜売却検討を行う。</p> <p>(削除)</p> <p>(3) 物件関連業務運用基準</p> <p>① 物件取得業務 不動産売買市場の動向を注視しながら、適切なデューデリジェンスを行い、中長期的な資産価値向上及び利益の成長に資する物件の取得を行う。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>a. 物件情報収集業務 自らの情報ソースに加え、物件情報を広く求め、信用度の高い情報収集に努める。 (新設)</p> <p>b. PM業務 イ PM方針 個別物件のキャッシュフローの中長期的な極大化を目指すべく、テナント満足度の向上と経費削減を目指すものとする。 (新設)</p> <p>(新設)</p> <p>ロ PM会社の選定基準 商業テナントに関する情報網と地域密着性に裏付けられたテナント営業力及び規模のメリットによるコスト削減の観点から、原則として東急電鉄等から選定するが、物件の特性、管理の継続性その他の諸事情等に応じ、東急電鉄等以外の会社から選定することを妨げない。なお、利益相反対策として必要な事項を別途本投資法人役員会で定める。</p>	<p>(削除)</p> <p>② 物件運用業務 中長期的な資産価値の最大化を目指すべく、物件の市場競争力の維持向上を図るとともに適切なリスクマネジメントを行う。 (削除)</p> <p>a. 賃貸運営 個別物件のキャッシュフローの中長期的な最大化を目指すべく、テナント満足度の向上を図るものとする。</p> <p>b. 管理運営 適切かつ効率的な管理運営により、不動産管理経費等の削減及び資産価値の維持向上を図るものとする。</p> <p>c. 修繕・資本的支出 適切かつ効率的な工事計画を物件毎に作成の上、修繕・資本的支出を行う。</p> <p>d. PM会社の選定 テナントに関する情報網と地域密着性に裏付けられたテナント営業力及び規模のメリットによるコスト削減等を総合的に勘案し、原則として東急電鉄等から選定する。ただし、物件の特性、管理の継続性その他の諸事情等に応じ、東急電鉄等以外の会社から選定することを妨げない。なお、利益相反対策として必要な事項を別途本投資法人役員会で定める。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>ハ PM契約の更新 資産運用会社によるパフォーマンスチェックを定期的に行い、資産運用会社の定める基準に達しない場合には、契約を更新しないものとする。</p> <p>c. 修繕・資本的支出 中長期的な視野から物件の競争力維持・向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成の上、修繕・資本的支出を行う。</p> <p>d. 損害保険等の付保 災害や事故等により生じる建物の損害や収益の減少、又は第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、原則として、火災保険、家賃保険及び賠償責任保険を本投資法人の保有物件について付保する。 (新設)</p> <p>(4) 財務方針</p> <p>a. エクイティ・ファイナンス（投資口の追加発行） 資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、市況を的確に把握し、かつ、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の割合持分の低下）に配慮した上で、機動的な投資口の追加発行を行うものとする。</p>	<p>e. PM契約の更新 資産運用会社によるパフォーマンスチェックを定期的に行い、資産運用会社の定める基準に達しない場合には、契約を更新しないものとする。 (削除)</p> <p>f. 損害保険等の付保 災害や事故等により生じる建物の損害や収益の減少、又は第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、原則として、火災保険、家賃保険及び賠償責任保険を本投資法人の保有物件について付保する。</p> <p>③ 物件売却業務 物件特性に応じた売却手法を選定することで売買価格の最大化を目指すものとする。物件売却先の選定については、売買価格に加え、資金調達力など取引の確実性も加味して判断する。</p> <p>(4) 財務方針</p> <p>a. エクイティ・ファイナンス（新規投資口の追加発行） イ 資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、市況を的確に把握し、かつ、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の割合持分の低下）に配慮した上で、機動的な投資口の追加発行を行うものとする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;">(新設)</p> <p>b. デット・ファイナンス（資金の借入れ及び投資法人債の発行等）</p> <p>イ 機動性を重視した短期資金調達と、長期の安定的な資金調達とを効率的に組み合わせることがある。</p> <p>ロ コミットメント・ラインを設定し借入れを実行することがある。</p> <p>ハ 運用資産上に担保を設定することがある。</p> <p>ニ 安定的ファイナンスを目的として、投資法人債を発行し、資金調達先の分散を図ることがある。</p> <p>ホ 借入金等から生じる金利変動リスク等をヘッジすることを目的として、デリバティブ取引に係る権利の運用を行うことがある。</p> <p style="text-align: center;">(新設)</p> <p>c. キャッシュ・マネジメント（現預金等）</p> <p>資金需給を的確に把握し、効率的かつ適切にキャッシュ・マネジメントを行うものとする。</p>	<p>ロ 資本効率の向上等を目的として、消却を行うため、自己投資口の取得を行うことがある。</p> <p>b. デット・ファイナンス（資金の借入れ及び投資法人債の発行等）</p> <p>イ 機動性を重視した短期資金調達と、長期の安定的な資金調達とを効率的に組み合わせることがある。</p> <p>ロ コミットメント・ラインを設定し借入れを実行することがある。</p> <p>ハ 運用資産上に担保を設定することがある。</p> <p>ニ 安定的ファイナンスを目的として、投資法人債を発行し、資金調達先の分散を図ることがある。</p> <p>ホ 借入金等から生じる金利変動リスク等をヘッジすることを目的として、デリバティブ取引に係る権利の運用を行うことがある。</p> <p>ヘ 資金効率及び財務健全性の向上等を目的として、返済期限又は償還期限が到来していない借入金又は投資法人債について返済又は償還若しくは買入消却を行うことがある。</p> <p>c. キャッシュ・マネジメント（現預金等）</p> <p>資金需給を的確に把握し、効率的かつ適切にキャッシュ・マネジメントを行うものとする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(5) その他</p> <p>a. 本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の割合（以下「特定不動産の割合」という。）を75%以上とすることを方針とする。</p> <p>b. 本投資法人は、その有する資産の総額のうち占める租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号、その後の改正を含む。）第22条の19に規定する不動産等の価額の割合を70%以上とすることを方針とする。</p> <p>c. 資金動向、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向等により、運用開始当初から、上記の比率を変更することがある。</p> <p>4. 資産運用の対象とする資産についての制限 (省略)</p> <p>5. 組入資産の貸付け (省略)</p>	<p>(5) その他</p> <p>a. 本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の割合（以下「特定不動産の割合」という。）を75%以上とすることを方針とする。 (削除)</p> <p>b. 資金動向、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向等により、運用開始当初から、上記の比率を変更することがある。</p> <p>4. 資産運用の対象とする資産についての制限 (現行どおり)</p> <p>5. 組入資産の貸付け (現行どおり)</p>

現 行 規 約		変 更 案	
別紙2		別紙2	
資産運用会社に対する資産運用報酬		資産運用会社に対する資産運用報酬	
(省略)		(現行どおり)	
報酬の種類	計算方法と支払時期	報酬の種類	計算方法と支払時期
基本報酬1	(省略)	基本報酬1	(現行どおり)
基本報酬2	(省略)	基本報酬2	(現行どおり)
インセンティブ報酬	<p>営業期間ごとに、当該営業期間における、東京証券取引所投資口価格(終値)(以下「投資口価格(終値)」という。)に応じ、以下の計算式により求められた金額。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(当該営業期間における投資口価格終値平均*－前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格)**×前決算期発行済投資口数***×0.4% 	インセンティブ報酬	<p>営業期間ごとに、当該営業期間における、東京証券取引所投資口価格(終値)(以下「投資口価格(終値)」という。)に応じ、以下の計算式により求められた金額。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(当該営業期間における投資口価格終値平均*－前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格)**×前決算期発行済投資口の総口数***×0.4%

現 行 規 約	変 更 案
<p>* 投資口価格終値平均は、当該営業期間中の各営業日の投資口価格（終値）の単純合計を営業日数で除したものとす。終値がつかなかった日は計算から除外するものとす。ただし、投資口の分割が行われた場合には、投資口の分割が効力を生ずる日の前日までの各営業日については、(i)各営業日の投資口価格（終値）に、(ii)分割前発行済投資口数を乗じ、(iii)分割後発行済投資口数で除した金額（1円未満は切捨て処理を行う。）を、各営業日の投資口価格（終値）とみなす。また、投資口の併合が行われた場合には、投資口の併合が効力を生ずる日までの各営業日については、(i)各営業日の投資口価格（終値）に、(ii)併合前発行済投資口数を乗じ、(iii)併合後発行済投資口数で除した金額（1円未満は切捨て処理を行う。）を、各営業日の投資口価格（終値）とみなす。</p>	<p>* 投資口価格終値平均は、当該営業期間中の各営業日の投資口価格（終値）の単純合計を営業日数で除したものとす。終値がつかなかった日は計算から除外するものとす。ただし、投資口の分割が行われた場合には、投資口の分割が効力を生ずる日の前日までの各営業日については、(i)各営業日の投資口価格（終値）に、(ii)分割前発行済投資口の総口数を乗じ、(iii)分割後発行済投資口の総口数で除した金額（1円未満は切捨て処理を行う。）を、各営業日の投資口価格（終値）とみなす。また、投資口の併合が行われた場合には、投資口の併合が効力を生ずる日までの各営業日については、(i)各営業日の投資口価格（終値）に、(ii)併合前発行済投資口の総口数を乗じ、(iii)併合後発行済投資口の総口数で除した金額（1円未満は切捨て処理を行う。）を、各営業日の投資口価格（終値）とみなす。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p data-bbox="443 324 770 656">** 当該営業期間における投資口価格終値平均が前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格を上回らなかった場合の報酬は0円とする。</p> <p data-bbox="443 663 770 1704">*** 当該営業期間において投資口の分割が行われた場合には、(i)前決算期発行済投資口数に、(ii)分割後発行済投資口数を乗じ、(iii)分割前発行済投資口数で除した口数（1口未満は切捨て処理を行う。）を、当該営業期間における、前決算期発行済投資口数とみなす。また、当該営業期間において投資口の併合が行われた場合には、(i)前決算期発行済投資口数に、(ii)併合後発行済投資口数を乗じ、(iii)併合前発行済投資口数で除した口数（1口未満は切捨て処理を行う。）を、当該営業期間における、前決算期発行済投資口数とみなす。</p> <p data-bbox="443 1839 770 1973">各営業期間に係る報酬の支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とする。</p>	<p data-bbox="1050 324 1377 656">** 当該営業期間における投資口価格終値平均が前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格を上回らなかった場合の報酬は0円とする。</p> <p data-bbox="1050 663 1377 1805">*** 当該営業期間において投資口の分割が行われた場合には、(i)前決算期発行済投資口の総口数に、(ii)分割後発行済投資口の総口数を乗じ、(iii)分割前発行済投資口の総口数で除した口数（1口未満は切捨て処理を行う。）を、当該営業期間における、前決算期発行済投資口の総口数とみなす。また、当該営業期間において投資口の併合が行われた場合には、(i)前決算期発行済投資口の総口数に、(ii)併合後発行済投資口の総口数を乗じ、(iii)併合前発行済投資口の総口数で除した口数（1口未満は切捨て処理を行う。）を、当該営業期間における、前決算期発行済投資口の総口数とみなす。</p> <p data-bbox="1050 1839 1377 1973">各営業期間に係る報酬の支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とする。</p>

第2号議案 執行役員1名選任の件

執行役員柏崎和義は、平成29年4月30日をもって任期満了となりますので、平成29年5月1日付で執行役員1名の選任をお願いするものであります。なお、本議案において執行役員の任期は、本投資法人現行規約の定めにより、平成29年5月1日より2年とします。

なお、本議案は、平成29年3月10日開催の本投資法人の役員会において、監督役員の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あります。

氏名 (生年月日)	主 要 略 歴
かしわ ざき かず よし 柏 崎 和 義 (昭和37年8月18日生)	昭和60年 4月 東京急行電鉄株式会社 入社 交通事業部 鉄道部
	昭和61年 4月 同 財務部
	平成10年 3月 同 グループ事業室 関連一部
	平成11年 7月 同 グループ事業室 関連二部
	平成11年10月 同 財務部
	平成12年 1月 同 財務部 課長
	平成15年 4月 同 財務戦略推進本部 主幹
	平成17年 4月 同 財務戦略室 主計部 主幹
	平成18年 6月 同 財務戦略室 グループ経営企画部 主幹
	平成19年 4月 同 財務戦略室 グループ戦略推進部 課長
	平成20年 4月 同 財務戦略室 グループ戦略推進部 統括部長
	平成21年 4月 株式会社東急エージェンシー 出向 執行役員 コーポレート本部長
	平成21年 6月 同 取締役 執行役員 コーポレート本部長
	平成22年 6月 株式会社東急エージェンシービジネスサービス 代表取締役社長
	平成26年 4月 東京急行電鉄株式会社 都市開発事業本部 ビル事 業部 事業計画部 統括部長
	平成26年 4月 東急リアル・エステート・インベストメント・マ ネジメント株式会社 非常勤監査役
	平成27年 3月 同 出向 代表取締役 執行役員副社長 (資産開 発・資産運用担当)
平成27年 5月 同 代表取締役 執行役員社長 (現在に至る)	
平成27年 5月 本投資法人 執行役員 (現在に至る)	

- ・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は、現在、資産運用会社の代表取締役であります。その他、本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

第3号議案 監督役員2名選任の件

監督役員柳澤義一及び近藤丸人は、平成29年4月30日をもって任期満了となりますので、平成29年5月1日付で監督役員2名の選任をお願いするものがあります。なお、本議案において監督役員の任期は、本投資法人現行規約の定めにより、平成29年5月1日より2年とします。

また、「投資信託及び投資法人に関する法律」及び本投資法人現行規約の定めにより、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であるとされています。

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)	主 要 略 歴
1	やなぎ さわ ぎ いち 柳 澤 義 一 (昭和31年8月3日生)	昭和60年 3月 公認会計士開業登録（現在に至る） 柳澤公認会計士事務所 開設 昭和60年 5月 税理士開業登録（現在に至る） 平成12年 6月 新創監査法人 代表社員 平成13年 7月 日本公認会計士協会 理事 平成15年 6月 本投資法人 監督役員（現在に至る） 平成16年 7月 日本公認会計士協会 常務理事 平成22年 7月 日本公認会計士協会東京会 副会長 平成23年 4月 新創監査法人 統括代表社員（現在に至る） 平成25年 6月 日本公認会計士協会東京会 会長 平成25年 7月 日本公認会計士協会 副会長（現在に至る） 平成27年 6月 株式会社永谷園（現 株式会社永谷園ホールディングス）社外監査役（現在に至る）
2	こん どう まる ひと 近 藤 丸 人 (昭和37年3月6日生)	昭和63年 4月 弁護士登録（東京弁護士会） 大原法律事務所 入所 昭和63年 5月 同 香港中文大学留学 昭和63年 9月 同 中国人民大学留学 平成元年 7月 同 香港“ROBERT LEE & FONG” SOLICITORS （法律事務所）勤務 平成 8年 2月 近藤丸人法律事務所開設（現在に至る） 平成10年 5月 第二東京弁護士会へ登録換え（現在に至る） 平成15年 6月 本投資法人 監督役員（現在に至る）

- ・上記監督役員候補者兩名は、本投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・上記監督役員候補者兩名と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

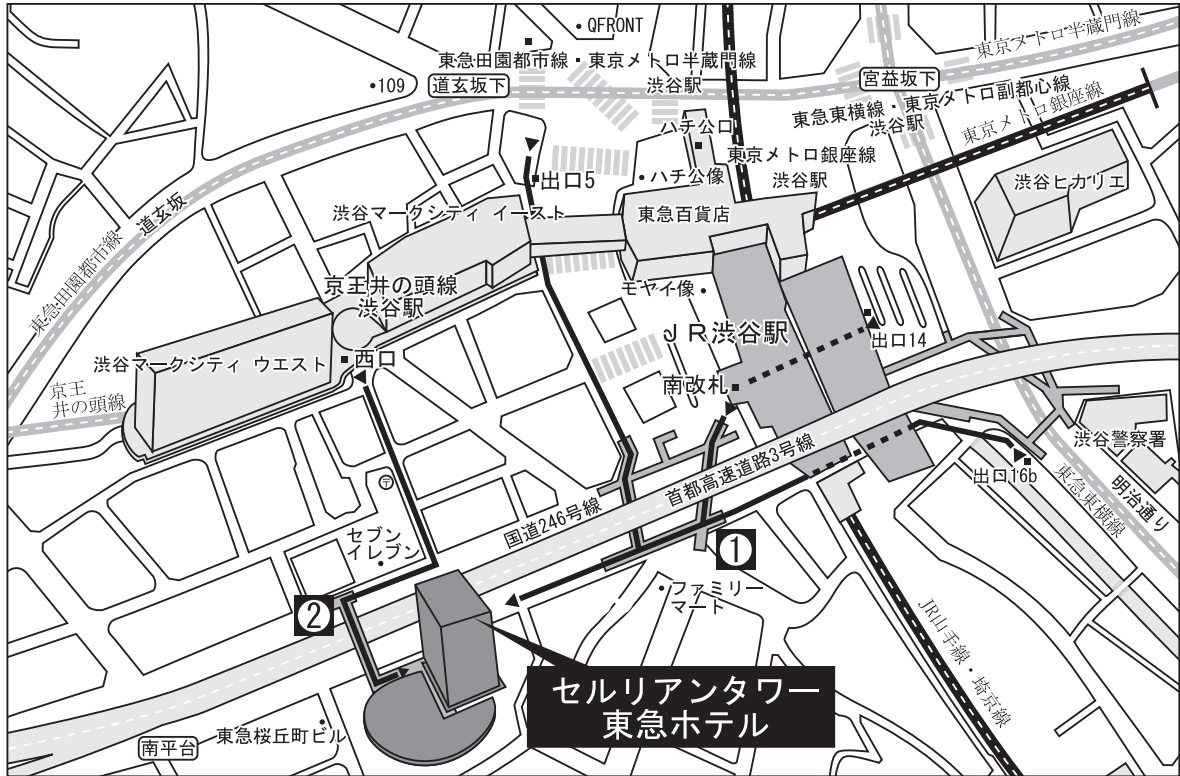
参考事項

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、「投資信託及び投資法人に関する法律」第93条第1項及び本投資法人現行規約第15条第1項による「みなし賛成」の定めは適用されません。なお、上記第1号議案から第3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いたしておりません。

以 上

投資主総会会場ご案内図

会場 東京都渋谷区桜丘町26番1号
セルリアンタワー東急ホテル 地下2階 ボールルーム



交通のご案内

JR山手線・埼京線（南改札）

東急田園都市線・東京メトロ半蔵門線・東急東横線・東京メトロ副都心線（出口5・14・16b）
／東京メトロ銀座線／京王井の頭線（西口）

- ・渋谷駅方面からお越しの方は、**①**国道246号線に架かる歩道橋又は**②**首都高速道路3号線に架かる歩道橋をご利用ください。
- ・車椅子をご使用の方や、お身体の不自由な方で、お車でのご来場が必要である際には、国道246号線側の入口をご利用ください。
- ・会場に関してご不明な点がございましたら、下記窓口迄ご遠慮なくお問い合わせください。

セルリアンタワー東急ホテル（代表）03-3476-3000