

ガバナンス関係資料

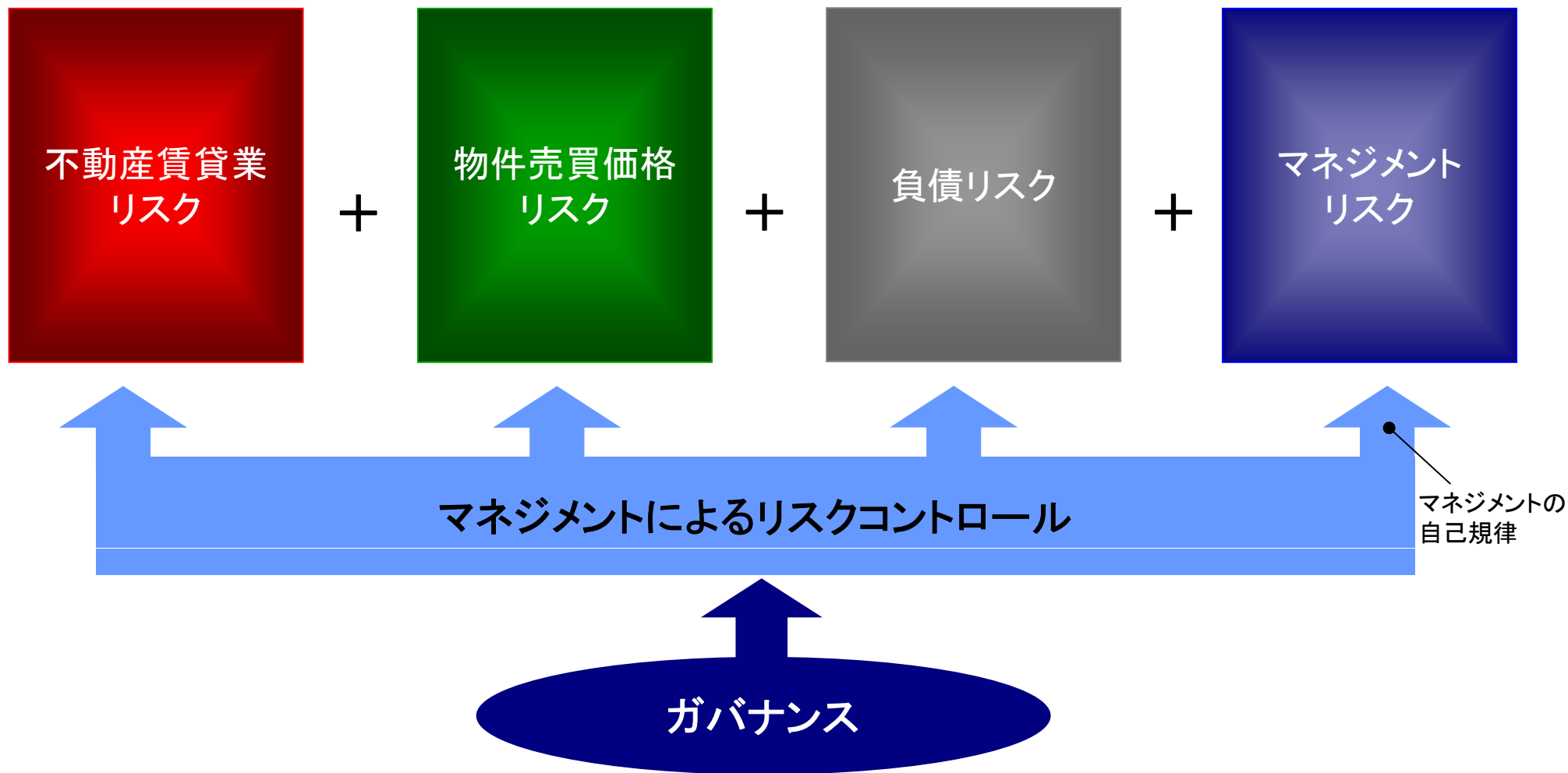
(作成日は各ページに記載しています。)

TOKYU REIT

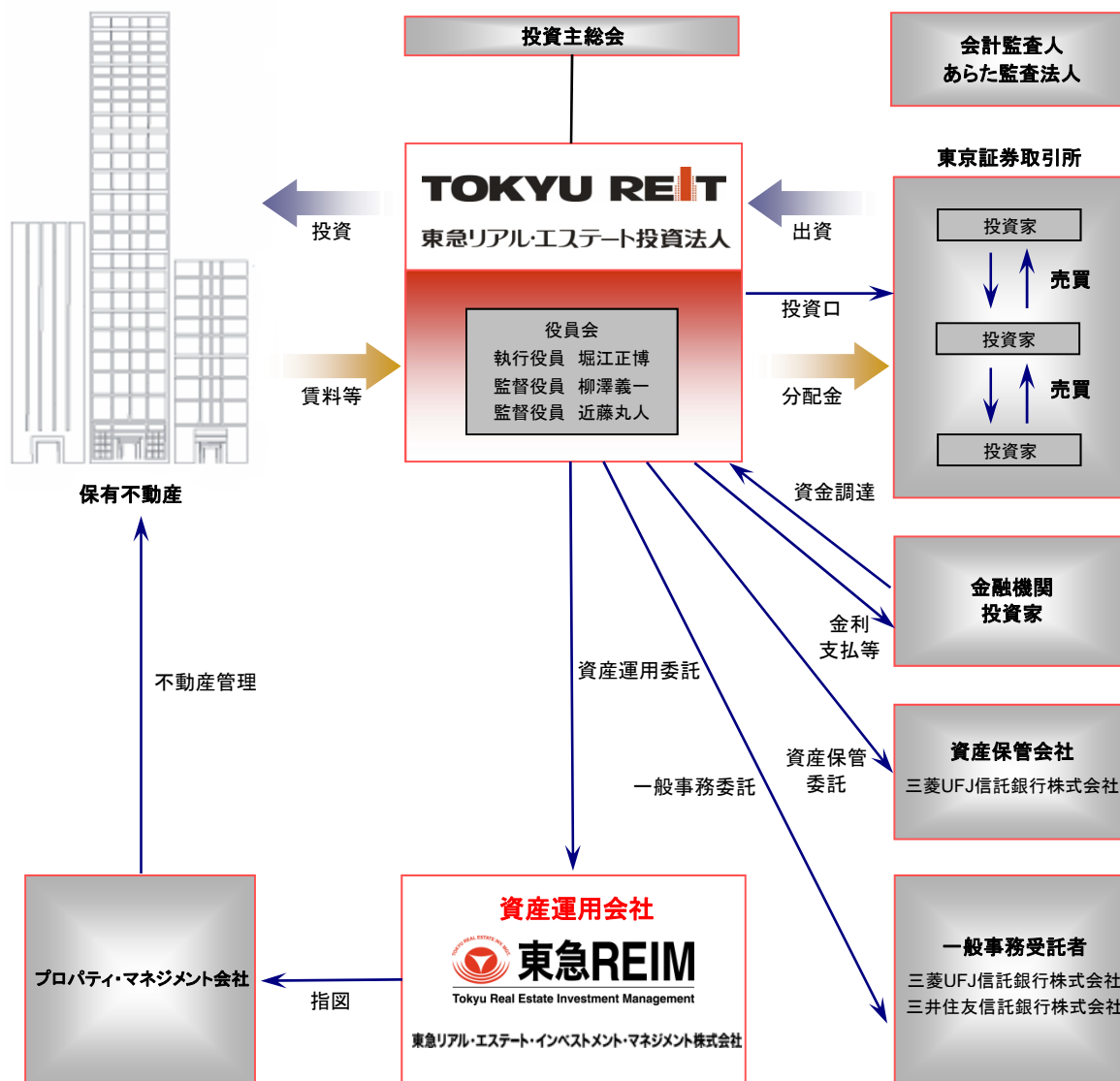
東急リアル・エステート投資法人

<http://www.tokyu-reit.co.jp>

REITは4つのリスクを取っており、これをコントロールするのが、ガバナンスとマネジメントである。



東急REITの仕組図



東急リアル・エステート投資法人

- 上場日 2003年9月10日
- 発行済投資口数(注) 977,600口
- 決算期 1月、7月
- 執行役員 堀江正博
- 監督役員 柳澤義一
- 監督役員 近藤丸人
- 会計監査人 あらた監査法人

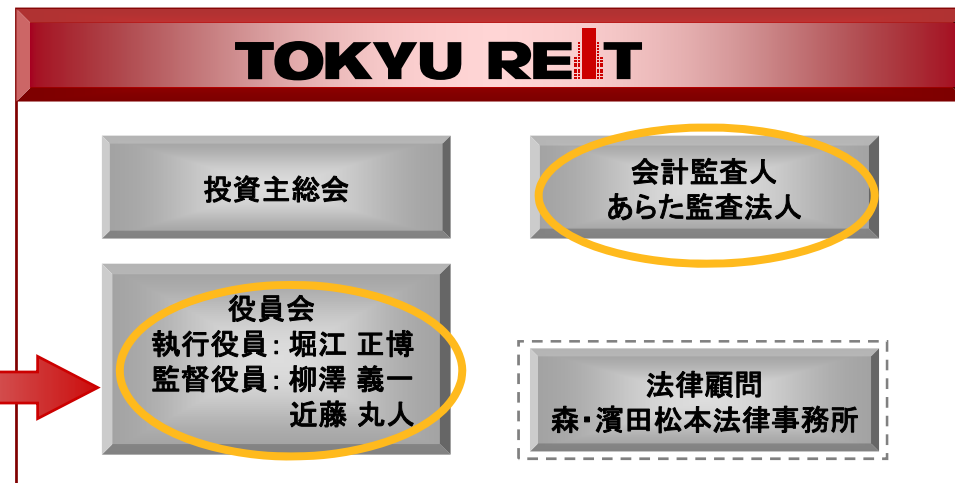
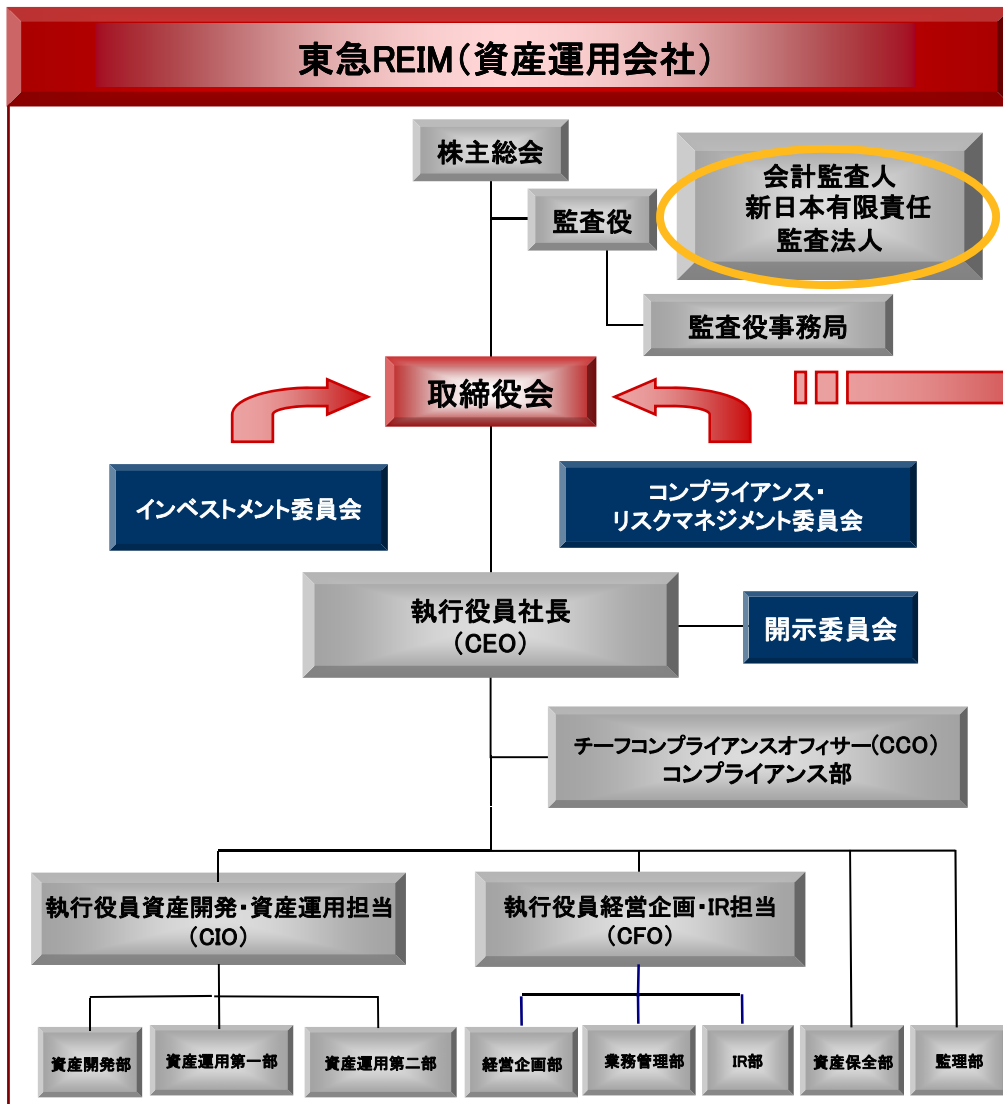
(注)2014年2月1日をもって投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

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

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第360号 / 投資信託協会会員

- 設立 2001年6月27日
- 事業内容 投資運用業
- 資本金 3億円
- 株主 東京急行電鉄株式会社(100%)
- 会計監査人 新日本有限責任監査法人

独立第三者の社外役員・委員と2つの監査法人がチェック



取締役会
機能: 経営戦略・業務執行に関する基本的な重要事項の意思決定 構成メンバー: 代表取締役社長、取締役2名(常勤)、 スポンサーからの取締役3名(非常勤)
コンプライアンス・リスクマネジメント委員会
機能: コンプライアンス、リスクマネジメント、利害関係人取引に関する 取締役会への諮問 構成メンバー: 非常勤取締役(2名) 外部委員(2名)
インベストメント委員会
機能: 投資判断に関する取締役会への諮問 構成メンバー: 執行役員社長(委員長)、非常勤取締役(3名)、 常勤取締役(1名)、不動産鑑定士(1名)

※パフォーマンスを示す3指標にリンクし「投資主と同じ船に乗る」、利益の相反を抑えた資産運用報酬体系

	資産運用目標 (ねらい)	計算式	備考
基本報酬1 (資産評価額連動)	成長力の向上	前期末資産評価額 × 0.150% (2,000億円～3,000億円以下の部分に対しては0.125%) (3,000億円を超える部分に対しては0.115%)	投資額ではなく評価額に連動することで、資産価値向上努力を資産運用会社に促す。
基本報酬2 (キャッシュフロー連動)		当期基準キャッシュフロー × 6.0% (50億円～75億円以下の部分に対しては5.0%) (75億円を超える部分に対しては4.6%)	基準キャッシュフローは、税引前当期純利益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益の50%相当額を除いた金額
インセンティブ報酬 (投資口価格連動)		(当期投資口価格平均－投資口価格各期平均過去最高値) × 投資口数 × 0.4%	2007年4月17日開催の投資主総会決議により料率を1%から0.4%に変更
投資口価格形成に係る リスクプレミアム圧縮			
時限的削減	成長路線への復帰に向けた取組み	基本報酬1から15%を削減	第20期～第23期

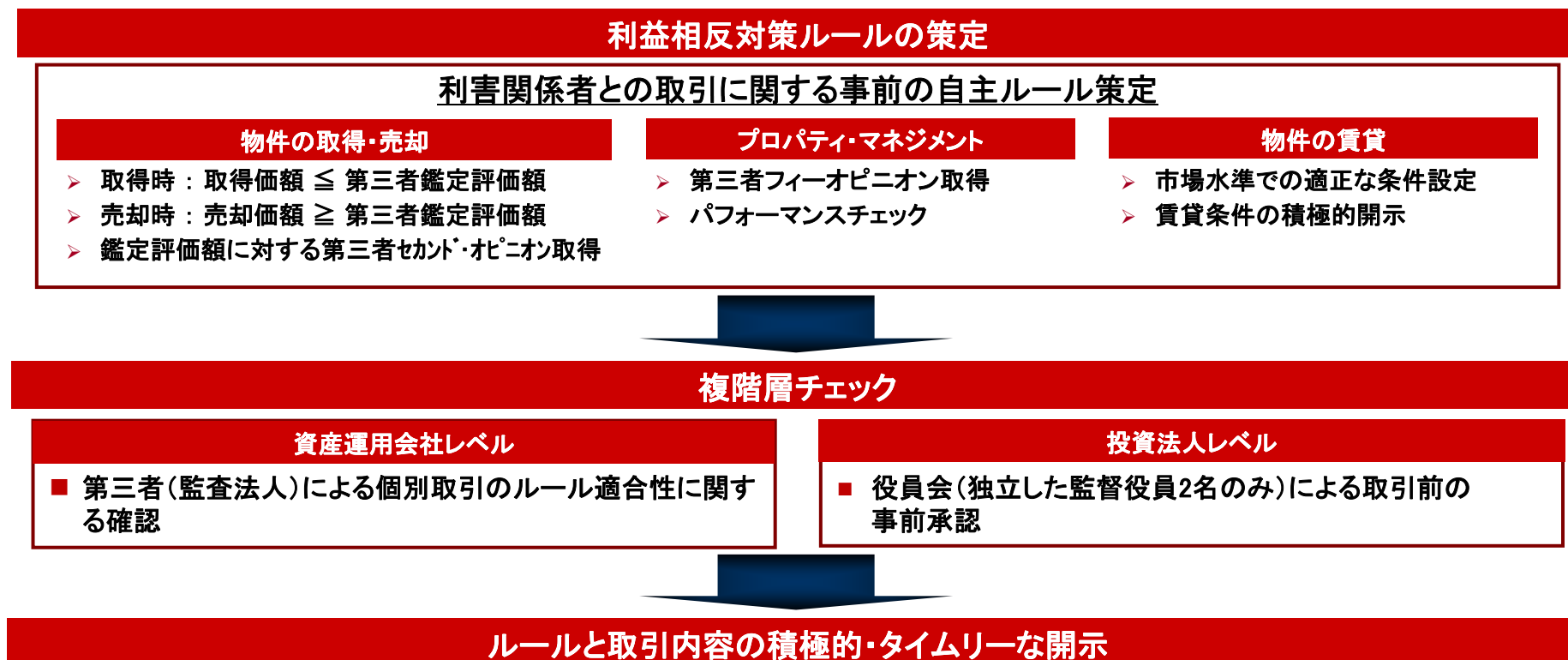
※ 東急REITは、上記の他に、資産保管会社、一般事務受託者、プロパティ・マネジメント会社、会計監査人等へ所定の手数料等を支払っている。

※ 東急REITは、9月12日付で資産運用会社から第24期(2015年7月期)以降の資産運用報酬の一部変更の申入れを受けている。
なお、申入れにおける変更後の報酬水準は、現行の時限的削減実施後の水準と同程度である。

※上記の報酬はすべて投資法人において費用計上される報酬であり、
東急REITでは、会計上、投資法人のバランスシートに資産計上される「取得報酬」は、採用していません。

※コメントは東急REIM

■ 利害関係者(注)との取引における自主ルール策定及び複階層チェックによる利益相反回避策



(注)「利害関係者」とは、下記「東急電鉄等」、「東急電鉄の関連会社」、「東急不動産グループ各社」の総称をいいます。

1.「東急電鉄等」とは、以下の(i)から(iii)までのいずれかに掲げる者をいいます。

- (i) 東京急行電鉄株式会社(以下、「東急電鉄」といいます)
- (ii) 東急電鉄の連結子会社

(iii) 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数である特定目的会社又は特別目的事業体

2.「東急電鉄の関連会社」とは、東急電鉄の連結決算上の関連会社をいいます。

3.「東急不動産グループ各社」とは、以下の(i)から(iii)までのいずれかに掲げる法人をいいます。

- (i) 東急不動産ホールディングス株式会社(以下、「東急不動産ホールディングス」といいます)
- (ii) 東急不動産ホールディングスの連結子会社

(iii) 東急不動産ホールディングス又は東急不動産ホールディングス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数である特定目的会社及び特別目的会社

東急REITの目指すもの

- ① 顧客(投資主)第一主義
 - ・投資家に学ぶ姿勢。但し、短期的視点からの要請にはNOを
- ② グローバルプロダクト
 - ・全世界の投資家の投資対象に
- ③ 質の高い意思決定
 - ・REIT業界最高水準の役員会運営
- ④ REITでナンバーワン評価を獲得する
 - ・同業者をアウトパフォーマンス

東急REITのガバナンスの特徴

- ① 独立第三者役員との積極的関与
- ② スポンサーコラボレーションと独立性の両立
- ③ 資産運用会社等における受託者意識の徹底
- ④ 「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系

東急REITの項目別の取組み

優れたガバナンスは競争力の源泉	仕組み	<ul style="list-style-type: none"> ・複階層チェックと独立第三者役員との積極的関与 ・「投資主と同じ船に乗る」資産運用報酬体系 ・厳しい利益相反対策ルール ・原則月2回以上の役員会開催と決議・報告の充実
	人材	<ul style="list-style-type: none"> ・活発な役員会運営を可能とする意欲ある役員人選* ・責任と業務負担に見合う報酬の提供 ・役員会への法律顧問の同席
	こころ・組織文化	<ul style="list-style-type: none"> ・「否決・決議見送り・条件付」を厭わない役員会運営 ・資産運用会社において <ul style="list-style-type: none"> ・受託者としての責任意識の徹底 ・全部門参加型報酬体系 ・全員が内外のIRに携わり投資家の意見に接する教育 ・独立第三者役員間のコミュニケーションの奨励
	実績	<ul style="list-style-type: none"> ・役員会開催頻度: 平均月2.2回(設立以来) ・役員会平均開催時間: 平均1時間38分(設立以来) ・監督役員の役員会以外の打合・文書検査等回数: 1人当り月1.7回(第22期)

* 専門職かつ経営者であり、社外役員経験者

※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。

各種会議体運用状況 (1)

各種会議体の開催回数

(単位:開催回数)

種別		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
投資法人	投資主総会	1	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0
	役員会	22	16	11	16	10	12	12	13	12	15	13	15	15	13	14
資産運用会社	取締役会	22	15	7	14	9	13	11	10	9	16	9	12	12	15	15
	インベストメント委員会	24	9	7	14	12	12	7	7	5	17	7	7	10	9	12
	コンプライアンス・ リスクマネジメント委員会	17	12	11	10	12	12	10	10	9	13	9	10	11	11	14
	利害関係人取引手続履践状況の 第三者による確認(AUP)	5	5	2	2	0	1	4	4	0	8	2	1	1	8	3

種別		第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期							合計	
								2月	3月	4月	5月	6月	7月	合計		
投資法人	投資主総会	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
	役員会	15	11	11	12	15	14	2	3	1	1	2	2	11	298	
資産運用会社	取締役会	17	11	16	11	16	13	3	3	2	1	4	1	14	287	
	インベストメント委員会	13	13	10	13	14	12	3	3	2	1	2	2	13	247	
	コンプライアンス・ リスクマネジメント委員会	13	11	12	15	11	11	2	2	2	1	2	2	11	255	
	利害関係人取引手続履践状況の 第三者による確認(AUP)	5	2	1	2	8	0	0	0	1	0	1	0	2	66	

※第1期～第22期は、投資法人の決算期を指す。第1期は、2003年6月20日～2004年1月31日

各種会議体運用状況(2)

利害関係者(注1)及び資産運用会社との取引の主な投資法人役員会承認事項(第22期)(注2)

番号	開催年月	承認された事項	AUP
1	2014年2月	東京日産台東ビル 外壁改修工事に伴うコンストラクション・マネジメント報酬に係る件	- (注3)
2	2014年3月	資産運用会社への資産運用報酬(基本報酬2)の支払いに係る件	- (注3)
3	2014年3月	CONZE(コンツェ) 恵比寿 プロパティ・マネジメント業務付帯業務報酬に関する覚書の締結に係る件	- (注3)
4	2014年4月	世田谷ビジネススクエア 東急カード株式会社との建物賃貸借契約の締結に係る件	○
5	2014年4月	世田谷ビジネススクエア 用賀駅の空調設備の増設に伴う室外機等設置契約の締結に係る件	- (注3)
6	2014年6月	プロパティ・マネジメント契約の更新に係る件	○
7	2014年6月	第7回投資主総会会場選定に係る件	- (注3)
8	2014年6月	資産運用会社への資産運用報酬(基本報酬1)の支払いに係る件	- (注3)
9	2014年7月	TOKYU REIT木場ビル 電気料金請求漏れに関わる損害の補償等に関する覚書の締結に係る件(事務過誤)(注4)	- (注3)
10	2014年7月	世田谷ビジネススクエア 株式会社キッズベースキャンプとの建物賃貸借契約の締結に係る件	- (注3)
11	2014年7月	世田谷ビジネススクエア 東急カード株式会社との建物賃貸借契約の変更に係る件	- (注3)
12	2014年7月	世田谷ビジネススクエア 中央監査装置一部更新工事に伴う株式会社東急コミュニティーとの室内立会業務委託契約の締結に係る件	- (注3)
13	2014年7月	世田谷ビジネススクエア 空調室外機等設置契約に係る東京急行電鉄株式会社との使用料等支払いに関する覚書の締結に係る件	- (注3)

(注1)利害関係者の定義については、本資料「利益相反対策」を参照

(注2)利害関係者との取引制限に関する法令に基づく制限に加えて、本投資法人は、利害関係者又はウェアハウジングSPCとの間における取引に関して、投資法人役員会にて事前に承認決議を行っている。

(注3)利益相反対策ルールに定める個別ルールに該当しない利害関係者との取引及び資産運用会社との取引については、手続履践状況の第三者による確認(AUP)を行っていない。

(注4)東急REITが、収益管理業務を委託するプロパティ・マネジメント会社(PM会社)より損害の補償等を受けるにあたって締結した覚書に関する事項

優れたガバナンスは競争力の源泉 (1)

1. 導管性要件に配慮しつつグローバルに通用する「重め」のガバナンス設計

考え方：投資法人執行役員の資産運用会社社長兼務のメリットを生かす一方で、制度の枠組の中で、投資法人役員会と監督役員の監視機能を最大限に引き出す

- (1) 利害関係人取引 <コラボレーション強化と表裏一体の関係にある利害関係人取引に透明性、市場価格性をより確実に担保するルール>
 - ・利益相反対策として監督役員のみによる事前承認や第三者オピニオンを積極的に活用
 - ・資産運用会社にも外部監視機能を充実(外部委員の選任・会計監査人の設置)
 - ・役員会決議事項の議題を開示
- (2) 役員会運営
 - ・実質的なガバナンスを発揮する監督役員の選任
 - ・活発な議論
- (3) IR
 - ・積極的なディスクロージャーとIRへの取り組みにより、ガバナンス体制の劣化を自律的に回避
- (4) 資産運用報酬
 - ・資産運用会社が投資主と同じ船に乗るよう、インセンティブシステムを全面採用
(「運用資産の評価額」、「投資法人のキャッシュフロー」、「投資口価格」に連動する報酬体系)
 - ・全て費用計上される報酬であり、いわゆる取得報酬のような物件取得原価として資産計上され、損益計算書には現れない報酬は取り入れていない

2. 役員会の開催状況

- (1) 開催要領
 - ・実開催
 - ・一般事務受託者（機関運営事務：三菱UFJ信託銀行）による運営
 - ・法律顧問（森・濱田松本法律事務所）の同席が原則
 - ・一般事務受託者による議事録作成
- (2) 開催状況
 - ・298回開催（第1期～第22期）
 - ・月間平均開催回数 2.2回
 - ・平均所要時間1時間38分
 - ・累計582決議 1,884報告
(平均1.9決議 6.3報告)

・役員会出欠状況(第1期～第21期)

氏名	役責	出席回数	出席回数		出席率
			うち電話	欠席回数	
堀江正博	執行役員	298回	-	-	100%
柳澤義一	監督役員	297回	3回	1回	99%
近藤丸人	監督役員	297回	3回	1回	99%
三菱UFJ信託銀行	一般事務受託者	298回	-	-	100%
森・濱田松本法律事務所	法律顧問	294回	11回	4回	98%

※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。

優れたガバナンスは競争力の源泉 (2)

3. 役員報酬等

- (1) 仕組
- ・利益の100%分配を原則としているため業績連動の賞与等は導入しておらず、固定報酬のみ
 - ・インセンティブ関係では、投信法上、新株予約権に相当する権利はなく、また、投信法第82条6項により、ストックオプションの導入は難しい

(2) 実績

氏名	月額報酬	主たる職業
堀江正博	なし	資産運用会社社長兼務
柳澤義一	50万円	新創監査法人統括代表社員、公認会計士、税理士
近藤丸人	50万円	近藤丸人法律事務所所長、弁護士

※拘束時間の増加及び類似職務にかかる報酬水準等を考慮し監督役員報酬を改定(2007年5月より)

※執行役員は、執行役員報酬の受取を辞退しているが、最善の努力を以って投資主価値の最大化と利益相反取引の対処にあたる旨のレターを役員会に差入れている

※執行役員は、平成15年6月16日付で当時の投信法第13条に基づき、金融庁長官より兼職の承認を得ている

- (3) 役員が投資法人に対する責任の免除に関する規定
- ・役員会の決議により役員が責任を法令の限度において免除できる旨、投資法人規約に定めている

4. 監督役員と会計監査人の連携状況

- (1) 会計監査人と投資法人役員の連絡会を設け、決算期毎に最低一度は開催
- (2) 設立から2006年7月14日まで中央青山監査法人が会計監査人に就任
- (3) 中央青山監査法人の辞任に伴い、2006年7月14日に一時会計監査人にあらた監査法人が就任
- (4) 2007年4月17日開催の第3回投資主総会において、あらた監査法人を会計監査人に選任
- (5) 当期(第22期)会計監査を行った公認会計士

会計監査人	氏名	当期までの継続監査期数
あらた監査法人	荒川 進 太田 英男	2期

5. その他監督役員の業務監督状況(役員会以外)

- (1) 投信法第111条に基づき、執行役員の職務の執行状況について、帳簿書類等の実査や投資物件の現地踏査等を適宜実施
- (2) 主要な委託先に対しては、委託先が役員会で行う業務報告に加えて、契約に規定する調査権を必要に応じて行使
- (3) 投資法人においては従業員を雇用できないため、資産運用会社又は一般事務受託者(機関運営事務)が監督役員を補佐、監督役員の法律顧問への相談も常に可能な状態にある

※このページでは、東急REIMの考えを紹介しています。

- 本資料は情報の提供のみを目的としており、特定の商品についての取引の勧誘を目的とするものではありません。
- 本資料には、東急リアル・エステート投資法人(以下、「東急REIT」といいます)に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社(以下、「東急REIM」といいます)が作成した図表・データ等が含まれていることがあります。また、これらに対する東急REIMの現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。
- 東急REIMは、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です(関東財務局長(金商)第360号)。
- 本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、東急REIMの分析・判断その他の事実でない見解については、東急REIMの現在の見解を示したものにすぎず、異なった見解が存在し、または東急REIMが将来その見解を変更する可能性があります。
- 端数処理等の違いにより、同一の項目の数値が他の開示情報と一致しない場合があります。
- 本資料への掲載に当たっては注意を払っていますが、誤謬等が生じている可能性があり、予告なく訂正または修正する可能性があります。
- 第三者が公表するデータ・指標等の正確性について、東急REIT及び東急REIMは一切の責任を負いかねます。
- 本資料には、東急REITの将来の業績に関する記述が含まれていることがありますが、これらの記述は将来の業績を保証するものではありません。
- グラフ作成上の都合により、表示されている日付が営業日と異なる場合があります。