

平成 23 年 4 月 28 日

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

不動産投資信託証券発行者名

東急リアル・エステート投資法人

代表者名 執行役員 堀江 正博

(コード 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 堀江 正博

問合せ先 03-5428-5790 (代表)

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

①投資法人

I. コンプライアンス態勢を支えるガバナンス

本投資法人及びその資産の運用を行う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（以下「本資産運用会社」といいます。）では、優れたガバナンスは競争力の源泉であり、投資主価値向上に資するものと位置付けています。本投資法人の発行する投資証券がグローバルプロダクト（国際的金融商品）として内外のあらゆる投資家の投資対象となるよう、グローバル・スタンダードでも十分な評価に足るガバナンスの設計及びその整備を進め、着実な運営を行ってきました。

II. 本投資法人のコンプライアンス・ポリシー

本投資法人は上場不動産投資信託として、その社会的責任と公共的使命を自覚し、倫理・法令・市場ルール及び主務官庁のガイドラインその他、本投資法人の内部規則等（以下、これらを総称して「法令等」といいます。）の遵守、すなわちコンプライアンスを徹底することにより、投資主その他ステークホルダーの信頼を確保することを目的として、下記の通りコンプライアンス・ポリシーを制定し、係るコンプライアンス・ポリシ

ーに基づき、ガバナンスの設計及びその整備を行っています。

<コンプライアンス・ポリシー>

(コンプライアンスの構築)

A. 本投資法人は、法令等の遵守その他、必要かつ適切なコンプライアンス態勢を構築します。

(コーポレート・ガバナンスの構築)

B. 本投資法人は、利益相反取引の回避、内部者取引の未然防止その他、必要かつ適切なコーポレート・ガバナンスを構築します。

(正確な記録・適切な保管)

C. 本投資法人は、会計帳簿、議事録その他の情報を正確に記録し、適切にこれを保管します。

(適時・適切・正確・公平な情報の開示・提供)

D. 本投資法人は、法令等の定めに従い、投資主その他のステークホルダーに対し、適時、適切、正確かつ公平に情報を開示・提供します。

(委託先の監督)

E. 本投資法人は、業務の外部委託先に対し、必要かつ適切な監督を行います。

(反社会的勢力に対する姿勢)

F. 本投資法人は、反社会的勢力には断固とした姿勢で臨みます。

(連絡・報告等)

G. 本投資法人は、連絡・報告体制を構築し、緊急時の即時対応、事後の再発防止に努めます。

(見直し・改善)

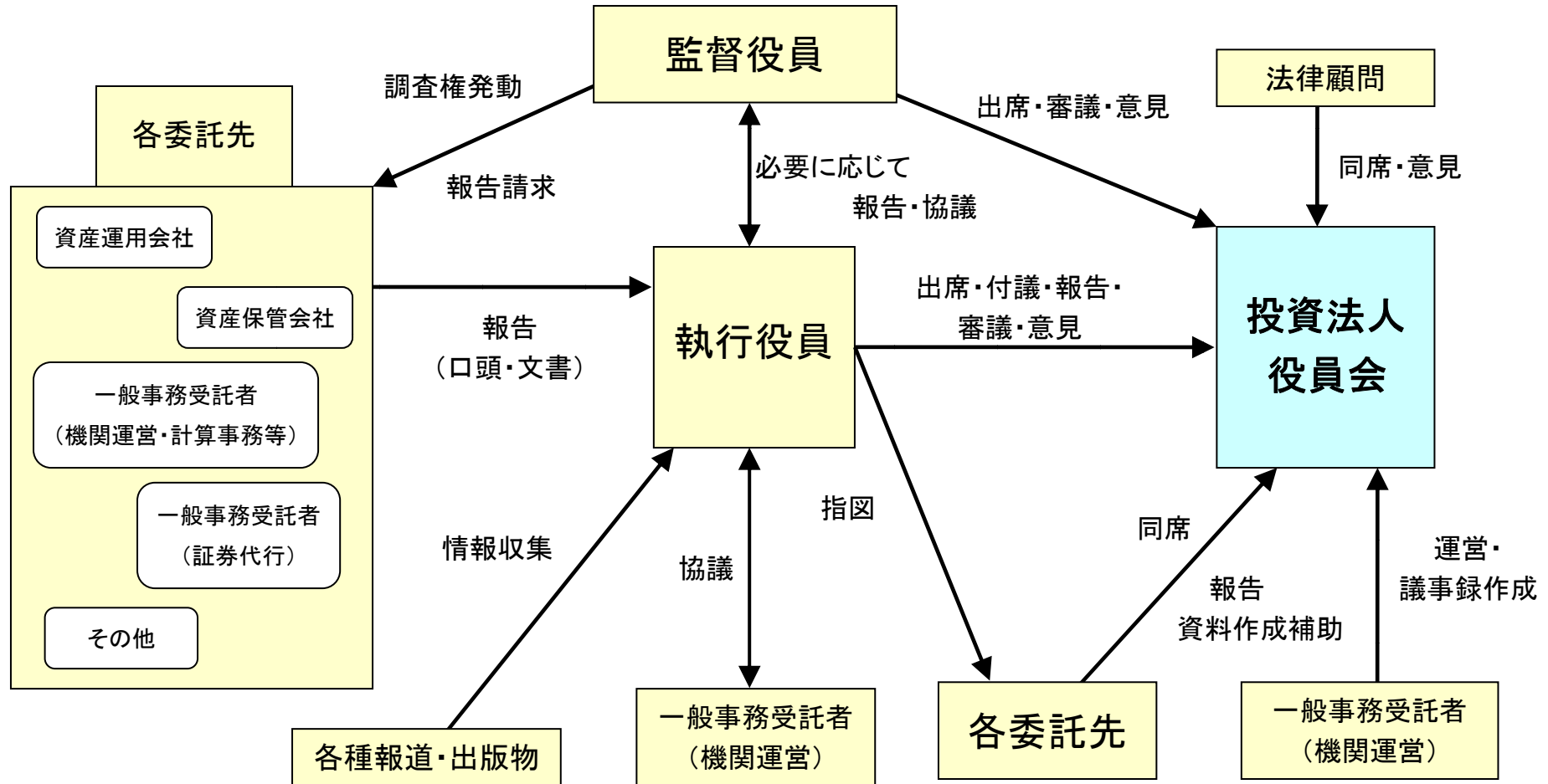
H. 本投資法人は、必要に応じこのポリシーを見直し、コンプライアンス態勢の継続的な改善を図ります。

III. コンプライアンスに関する種々の取組み

A. 投資法人役員会の適切な運営

本投資法人役員会は、一般事務受託者（三菱UFJ信託銀行株式会社）の機関運営により、原則として月に2回開催され、第15期（平成22年8月1日～平成23年1月31日）中には14回開催されています。特に、豊富な情報が迅速に本投資法人役員会の審議に反映されるように運営を行っています。なお、本投資法人役員会には、審議の充実及び適法性の確保を目的として、設立当初から原則として法律顧問（森・濱田松本法律事務所）に出席を要請しており、第15期には開催した全ての本投資法人役員会に法律顧問が同席しています（東急リアル・エステート投資法人役員会付議・報告フローについては次項参照）。

<東急リアル・エステート投資法人役員会付議・報告フロー>



<委託先>

資産運用会社……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

一般事務受託者…三菱UFJ信託銀行株式会社・住友信託銀行株式会社(投資法人債関係)

資産保管会社……三菱UFJ信託銀行株式会社

B. 監督役員による執行役員の監督

本投資法人の監督役員は、本投資法人の執行役員が本資産運用会社社長を兼職していることから、より慎重に、適宜、書類検査を実施するなど、役員会に出席して審議を行う以外にも監督活動の充実を図っています。

C. 利益相反対策の拡充

本投資法人は、外部成長を図るべく、東急電鉄等（注）及び不動産投資市場からバランス良く物件を取得するとともに、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一投資口当たり利益の成長を目指しています。

また、物件の管理運営においても東急電鉄等との協働（以下「コラボレーション」といいます。）により収益の安定性及び成長性を実現し、内部成長を図っています。東急電鉄等とのコラボレーション強化と表裏一体にある利害関係人取引に対して、その取引の公正・透明性を厳格に担保する仕組み、すなわち利益相反対策ルールを構築し、これを徹底しています（具体的な取組みについては「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等（3）利益相反取引への取組み等」をご参照下さい。）。

（注）「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います。以下同じです。

a. 東京急行電鉄株式会社（以下「東急電鉄」ということがあります。）

b. 東急電鉄の連結子会社

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数である特定目的会社又は特別目的事業体

D. 兼職メリットの活用とデメリットへの対策

本投資法人の執行役員は、平成 15 年 6 月 16 日に当時の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。）第 13 条に基づき、金融庁長官の承認を得て本資産運用会社社長がこれを兼職しています。この兼職により、本投資法人役員会に対する報告の迅速化及び報告内容の具体化が図られることで、そのメリットを存分に享受し、一般事務受託者、資産保管会社、主幹事証券会社及びプロパティ・マネジメント会社等の委託先と執行役員との情報格差の解消に努めるなど、コンプライアンスに関する投資法人役員会の監視機能を最大限に引き出し、その高いクオリティを実現することに注力しています。

なお、本投資法人及び本資産運用会社では、本資産運用会社社長とは別に本投資法人の執行役員専用の執務スペース、ファイリングシステム及びメールアドレス等を設置し、更に投資法人の執行役員の立場で検印し、資産運用会社の業務プロセスを監視する仕組みを確保することにより、業務執行における職責混同の回避に努めています。

本資産運用会社社長が投資法人の執行役員を兼職することについては、両社が利益相反関係にあることに起因するリスク又は業務負担の増大等を理由とする監視機能の低下等のデメリットが考えられますが、本投資法人は、監督役員による執行役員及び資産運用会社の監督を強化するとともに、自主規制として利益相反対策ルールを定め公正な業務運営を図っているほか、本資産運用会社社長を支援する役職員の充実及び権限

委譲等により兼職者の業務執行の負担の軽減を図っています。

E. 会計監査人との相互連携

会計監査人と本投資法人役員との連絡会を決算期毎に適時開催し、会計監査人からの会計及び監査に関する説明及び報告を受けています。

F. 本投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

一般事務受託者及び資産保管会社より、本投資法人役員会において、一般事務等の処理状況につき定期的に業務報告書の提出及びその説明を受け、必要に応じて調査を実施しています。また、本資産運用会社に対しては、本投資法人役員会に対する説明及び報告の内容を充実させるように求めることにより、資産運用に関する幅広い監督を行っています。

その他、平成 20 年 12 月に本投資法人の委託先のコンプライアンスの取組状況について、主要な委託先に対する実態調査を、平成 18 年 6 月（平成 18 年 10 月、平成 20 年 9 月は数社の追加調査）に引き続いて実施し、そのすべての対象会社から適切なコンプライアンス態勢を構築している旨の回答を得ています。

②資産運用会社

I. コンプライアンス態勢の基礎をなす受託者責任

本投資法人の発行する投資証券は、グローバルプロダクトとして内外のあらゆる投資家の投資対象となり、かつグローバル・スタンダードでみて十分な評価に足るクオリティを提供することを目指しています。運用の透明性を確保するために本資産運用会社においては、外部監視機能及び情報開示の充実ならびに上場不動産投資信託のファンドマネジャーとして受託者（fiduciary）の意識及び責任を徹底させています。

II. コンプライアンス関連諸規程の整備

本資産運用会社は、内部規律としてコンプライアンス・ポリシー、コンプライアンス規程、行動規範、コンプライアンス・マニュアル、コンプライアンス・プログラム等を定め、倫理・法令等の遵守をはじめとして、インサイダー情報・個人情報の適正管理、財務報告その他開示の信頼性確保等について、役職員がこれらを徹底しています。

III. コンプライアンス体制等

A. コンプライアンス体制

（組織図及び各機関等の役割・機能については後記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等（2）資産運用会社 ③投資法人及び資産運用会社の運用体制」をご参照下さい。）

i. 取締役会

取締役会は 2 名の代表取締役（執行役員社長及び執行役員副社長）及び 2 名の常勤取締役（常務執行役員）の他、2 名の非常勤取締役（本

書の日付現在、本資産運用会社の株主の役職員等である者が就任しています。) から構成されており、非常勤取締役による経営に対する監視機能が導入されています。

ii. コンプライアンス・リスクマネジメント委員会

コンプライアンス・リスクマネジメント委員会は、本資産運用会社の非常勤取締役（2名）及び外部委員（2名）から構成される委員会です。本委員会では、取締役会の要請に従い、コンプライアンス及びリスク管理に関する重要な事項（利害関係を有する者との個別取引に関する事項、コンプライアンス部長が必要と認めた事項を含みます。）、ならびに利益相反対策ルールの妥当性につき審議を行い、取締役会に対し答申（答申がないときはその旨の報告）します。

iii. 開示委員会

開示委員会は、IR部長（委員長）、コンプライアンス部長、監理部長及び経営企画部長その他委員長が必要と判断した者から構成される委員会です。適時開示の対象となる情報のうち、本投資法人、本資産運用会社及び本投資法人の運用資産等に係る発生事実についての開示に関する対応につき審議を行い、その結果を代表取締役執行役員社長に具申することにより、当該開示等を原則として代表取締役執行役員社長の決裁により開示します。

iv. 代表取締役執行役員社長

代表取締役執行役員社長は、本資産運用会社の最高執行責任者であると同時にコンプライアンスの最高責任者でもあります。

v. 監査役

本資産運用会社は、監査役を2名（非常勤）選任しています。また、その監査役の監査が実効的に行われることを確保することを目的として監査役事務局を設置し、各監査役の監査の充実を図っています。各監査役は、原則として取締役会、コンプライアンス・リスクマネジメント委員会及びインベストメント委員会に出席するなど、業務執行の適法性を中心に監査をしており、会計監査及び業務監査については、監査役事務局を通じ会計監査人、内部監査を実施する監理部と連携を図り、その実効性を高めるよう努めています。

vi. 会計監査人

本資産運用会社は、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）の施行に伴い「会計監査人設置会社」となることを自主的に選択し、本投資法人の会計監査人とは別の監査法人の会計監査を受けることにより、財務諸表の信頼性確保に努めています。また、会計監査人と代表取締役との会合を定期的を開催するなど、会計監査人の監査に必要な情報を積極的に提供しています。

vii. チーフコンプライアンスオフィサー（CCO）

チーフコンプライアンスオフィサーは、本資産運用会社のコンプライアンスに関する統括者であり、コンプライアンス部長がこれに就任し

ています。

チーフコンプライアンスオフィサーは、コンプライアンス・リスクマネジメント委員会規程に基づき、コンプライアンス及びリスク管理に関する重要な事項（利害関係を有する者との個別取引に関する事項、コンプライアンス部長が必要と認めた事項を含みます。）、ならびに利益相反取引に係る事項を適切にコンプライアンス・リスクマネジメント委員会に付議することをはじめ、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等を策定し、それらを踏まえたコンプライアンス研修の実施及びコンプライアンス相談窓口の運営等を実施するなど、本資産運用会社の利益相反取引対策、コンプライアンス態勢の充実・強化及び役職員のコンプライアンス意識の醸成等に努めています。

viii. コンプライアンス部

コンプライアンス部は、本資産運用会社におけるコンプライアンスの統括部署として、コンプライアンス・リスクマネジメント委員会の事務運営その他のコンプライアンス全般に関する事項について、その企画、立案及び推進を行います。

B. その他の具体的な取組み

i. 「内部統制システムの構築に係る基本方針」の取締役会決議

本資産運用会社は、上場不動産投資信託の資産運用を受託する会社であることを踏まえ、自主的に会社法第 362 条第 4 項第 6 号に定める事項を「内部統制システムの構築に係る基本方針」として取締役会において決議しています。

ii. 内部統制ポリシーの策定

業務執行における内部統制ポリシーを策定し、実務上の基本方針を明確にして業務の有効性及び効率性、財務報告の信頼性、事業活動に関わる法令等の遵守ならびに資産の保全に係る内部統制の再構築及びその強化を図っています。

iii. 内部監査の実施

会社業務が、法令、社内規程等に則り、適正かつ効率的に遂行されているか否かを検討し、その結果を取締役会ならびに執行役員社長に報告しています。

iv. 社内コンプライアンス研修の実施

法令、市場ルールその他社内規程等の実効性を確保するため、適宜、社内研修を実施し、コンプライアンス態勢の充実・強化及び役職員のコンプライアンス意識の醸成等に努めています。

v. コンプライアンス相談窓口の開設

コンプライアンス態勢を補完することを目的として、公益通報者保護法（平成 16 年法律第 122 号、その後の改正を含みます。）に準拠したコンプライアンス通報・相談窓口を開設するなど、不正の早期発見、早期是正及び再発防止に努めています。

vi. リスクマネジメントの最適化及び高度化

本資産運用会社は、必要に応じて外部専門家も活用し、リスクマネジメントの最適化及び高度化を図っています。

vii. その他

本資産運用会社は、平成 22 年 10 月に金融分野における裁判外紛争解決制度に基づいた、苦情及び紛争の解決処理に関する態勢を整備しています。

(2) 投資主の状況

平成 23 年 1 月 31 日現在の投資主の状況は以下の通りです。

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口 口数 (口)	比率 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	特段の関係はありません。	24,353	14.38
野村信託銀行株式会社 (投信口)	特段の関係はありません。	14,809	8.74
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	特段の関係はありません。	13,433	7.93
東京急行電鉄株式会社	本資産運用会社の親会社です。 東京急行電鉄株式会社は、本資産運用会社及び本投資法人との間で、相互に物件の優先的な売却の申入れを実施すること等を定めた「保有不動産資産の売買等に関する覚書」を締結しており、パイプライン・サポート会社の役割を担います。 東京急行電鉄株式会社は本投資法人と一部の保有資産についてプロパティ・マネジメント契約を締結しています。この他、東京急行電鉄株式会社は、本投資法人と商標使用許諾契約を締結しており、「東急」及び「TOKYU」の商標の使用を許諾しています。 東京急行電鉄株式会社は、本資産運用会社及び本投資法人との間で本投資法人の投資口の保有に関する覚書を締結しています。 東京急行電鉄株式会社は、本投資法人の設立時に投資しています。	5,880	3.47
エイアイジー・スター生命保険株式会社 (一般勘定) (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	特段の関係はありません。	4,871	2.88
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	特段の関係はありません。	4,172	2.46

AIG エジソン生命保険株式会社ジーエーノンディーアイエムエー(常任代理人シティバンク銀行株式会社)	特段の関係はありません。	4,056	2.39
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103(常任代理人 香港上海銀行東京支店)	特段の関係はありません。	4,039	2.38
朝日火災海上保険株式会社	特段の関係はありません。	4,000	2.36
東急不動産株式会社	本資産運用会社の株主ですが、平成 23 年 6 月 30 日を目処として、東急不動産株式会社はその保有する本資産運用会社の発行済み株式をすべて東京急行電鉄株式会社へ譲渡する予定です。 東急不動産株式会社は、本資産運用会社及び本投資法人との間で、東急不動産株式会社から本投資法人及び本資産運用会社に対する物件取得機会の提供を定めた「保有不動産資産の取得機会提供に関する覚書」を締結しています。 東急不動産株式会社は、本投資法人の設立時に出資していましたが、平成 23 年 4 月 25 日にその保有する本投資法人の発行済み投資口をすべて東京急行電鉄株式会社に譲渡しています。	3,920	2.31
上位 10 名合計		83,533	49.32

※パーセンテージは、少数点以下第三位を四捨五入して記載しています。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

本書の日付現在の本資産運用会社の大株主の状況は以下の通りです。

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数 (株)	比率 (%)
東京急行電鉄株式会社	前記「1. 基本情報 (2) 投資主の状況」をご参照下さい。	3,600	60.00
東急不動産株式会社	前記「1. 基本情報 (2) 投資主の状況」をご参照下さい。	2,400	40.00
合 計		6,000	100.00

※東急不動産株式会社(以下「東急不動産」ということがあります。)は、平成 23 年 6 月 30 日を目処として、その保有する本資産運用会社の発行済み株式をすべて東京急行電鉄株式会社へ譲渡する予定です。

(4) 投資方針・投資対象

平成 23 年 4 月 28 日提出の第 15 期有価証券報告書 第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針及び(2) 投資対象をご参照下さい。

(4) -2 海外不動産投資に関する事項

①海外不動産への投資姿勢

本投資法人は、海外不動産への投資はいたしません。

(5) スポンサーに関する事項

①スポンサーの企業グループの事業の内容

東急電鉄の企業グループの事業内容については、同社の有価証券報告書（第 141 期）「第一部 企業情報 第 1 企業の概況 3. 事業の内容及び 4. 関係会社の状況」をご参照下さい。

※なお、東急電鉄及び東急不動産をはじめとする東急グループ各社と本投資法人との協働体制については、平成 23 年 1 月 13 日に東急電鉄、東急不動産、本資産運用会社及び本投資法人との間で締結した本投資法人のスポンサーシップ再構築に関する基本合意書（以下「本基本合意書」といいます。）に基づき解消され、東急電鉄等と本投資法人による協働体制に集約及び再構築されています。

②スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

I. 保有不動産資産の売買等に関する覚書の概要

平成 23 年 3 月 4 日付で東急電鉄、本投資法人及び本資産運用会社との間で「保有不動産資産の売買等に関する覚書」（以下、本 I. において「本覚書」といいます。）を締結しています。本覚書は、東急電鉄等と本投資法人との間における不動産資産（不動産、不動産信託受益権、不動産に関する匿名組合出資持分、資産対応証券等を総称していいます。以下、本 I. において同じです。）の売買及び情報提供等に関する行為準則を明確に定めておくことが、本投資法人の安定的かつ継続的な不動産資産の取得及び売却機会の確保、本資産運用会社の本投資法人に対する忠実義務の遵守、利益相反対策として重要なものであり、本投資法人の投資主の信頼及び利益の確保につながることで、ひいては東急電鉄等や本投資法人に対して不動産資産の売却を検討する第三者の信頼確保につながることで、また、本投資法人の投資主の信頼及び利益並びに第三者の信頼を確保することが東急電鉄等の利益でもあることを理由として、締結されたものです。

本覚書の概要は以下の通りです。

- A. 東急電鉄等、本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ、原則として、自由に不動産資産の売買を行うことができます。東急電鉄又は本投資法人若しくは本資産運用会社が、第三者から不動産資産を購入する機会（以下「投資機会」といいます。）に関する情報を得た場合、それぞれ、独自の裁量でその情報の取扱いについて決定することができ、これを他方へ提供する義務を負いません。
- B. 東急電鉄又は本資産運用会社が、その独自の判断により特定の不動産資産に関する投資機会の追求を放棄した場合であり、かつ当該不動産資

産が他方の投資基準に適合する可能性がある」と合理的に判断した場合、東急電鉄又は本資産運用会社は、当該不動産資産について入手した情報を、可能な限り速やかに、他方に提供するものとします(ただし、情報提供元の事前の承諾が得られない場合は、この限りではありません。)

- C. 東急電鉄は、本投資法人が投資することができる不動産資産を売却しようとする場合、まず優先的に書面にて本資産運用会社を通じて本投資法人に対して売却を申し入れるものとし、本資産運用会社と東急電鉄が購入条件について基本的に合意した場合、東急電鉄と本資産運用会社は、売買契約締結に向けて誠実に協議を行うものとします。一定の期間内に売買契約が締結されなかった場合、東急電鉄は第三者に売却を申し入れることができます(ただし、第三者への売却価格が本資産運用会社の提示した購入価格と同額以下であり、かつ、その時点においても東急電鉄が当該不動産資産の売却意図を有している場合、東急電鉄は、本資産運用会社に再度当該不動産資産の売却を申し入れる必要があります。)。東急電鉄は、一定の条件の下で本規定を適用しないことができます。
- D. 本資産運用会社が、本覚書締結後に東急電鉄等又はウェアハウジング SPC(注)から本投資法人に対して売却された不動産資産を売却しようとする場合、本資産運用会社は、まず優先的に東急電鉄に対して売却を申し入れるものとし、本資産運用会社と東急電鉄が購入条件について基本的に合意した場合、東急電鉄と本資産運用会社は、売買契約締結に向けて誠実に協議を行うものとします。一定の期間内に売買契約が締結されなかった場合、本資産運用会社は第三者に売却を申し入れることができます(ただし、第三者への売却価格が東急電鉄の提示した購入価格と同額以下であり、かつ、その時点においても本資産運用会社が当該不動産資産の売却意図を有している場合、本資産運用会社は、東急電鉄に再度当該不動産資産の売却を申し入れる必要があります。)。本資産運用会社は、一定の条件の下で本規定を適用しないことができます。なお、本 D.のみは、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合にもなお適用されます。
- (注) 「ウェアハウジング SPC」とは、東急電鉄の意向を受けて設立され、本投資法人の投資対象物件の保有のみを目的とする法人をいいます。ただし、後記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (3) 利益相反取引への取組み等 ①利益相反取引への対応方針及び運用体制」における利益相反対策ルール(個別ルールとの関係では、東急不動産、本投資法人及び本資産運用会社の間の平成 23 年 3 月 4 日付保有不動産資産の取得機会提供に関する覚書の有効期間中は、東急不動産の意向を受けて設立され、本投資法人の投資対象物件の保有のみを目的とする法人をも含むもの)とします。以下同じです。
- E. 本投資法人及び本資産運用会社は、取引にかかる時間的制約から本投資法人が直接不動産資産を取得することが困難な場合等一定の場合に、ウェアハウジング(注)を東急電鉄に申し入れることができます。東急電鉄は、ウェアハウジングを実施することとした場合、当該不動産資産を自ら又は自己以外の東急電鉄等若しくはウェアハウジング SPC をして取得すべく最大限努力し、また、当該不動産資産を取得できた場合には一定期間保有した上で、当該不動産資産の本投資法人への譲渡について、本資産運用会社と優先的に交渉を行います。なお、本投資法人によるウェアハウジングを実施した主体からの当該不動産資産の取得価格は、本投資法人とウェアハウジングを実施した主体との間で売買契約を締結する時点において合意する適正価格とします。

(注) 「ウェアハウジング」とは、東急電鉄等又はウェアハウジング SPC が、将来の本投資法人に対する売却と当該売却までの期間中の保有のみを目的として、投資対象物件を取得することをいいます。

F. 本資産運用会社が、東急電鉄の連結子会社に対して、上記の手續に従い、本投資法人及び本資産運用会社に協力するよう要請する場合、東急電鉄は、その連結子会社につき、本資産運用会社が必要とする協力を行うものとしします。

G. 本覚書は期間の定めがないものとしします。ただし、本資産運用会社が、本投資法人についての資産運用会社ではなくなった場合、上記 D.を除き、直ちに終了しします。

II. スポンサー企業グループと投資法人の棲分け或いは重複の状況

パイプライン・サポート会社である東急電鉄と本投資法人において、投資する物件のタイプが重複する可能性はありますが、上記「保有不動産資産の売買等に関する覚書」において定める通り、東急電鉄により、本投資法人が投資することができる不動産資産が売却される場合、東急電鉄は、優先的に本資産運用会社を通じて本投資法人に対して売却を申し入れることが決められており、東急電鉄が、その独自の判断により特定の不動産資産に関する投資機会の追求を放棄し、当該不動産資産が本投資法人の投資基準に適合する可能性があるとは合理的に判断した場合には、東急電鉄は、当該不動産資産について入手した情報を、可能な限り速やかに、本投資法人に提供しします。

2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

(1) 投資法人

①投資法人の役員の状況

本書の日付現在の本投資法人の役員の状況は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	堀江 正博	昭和59年4月 昭和60年4月 昭和61年3月 平成元年7月 平成6年3月 平成8年2月 平成11年12月 平成13年6月 平成14年9月 平成15年6月 平成21年6月	東京急行電鉄株式会社 入社 鉄道部 同 多摩田園都市部 同 リゾート事業部海外開発部 エメラルドリゾートアンドホテルズ出向 アシスタント・バイスプレジデント エメラルド清算信託管財人補佐役（ホノルル駐在） 東京急行電鉄株式会社 財務部 同 グループ事業室 同 連結経営委員会 課長 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 出向 代表取締役副社長 同 代表取締役 執行役員社長（現在に至る） 東急リアル・エステート投資法人 執行役員（現在に至る） 社団法人投資信託協会 理事（現在に至る）	不動産業、企業財務などの幅広い業務経験と知識に加え、信託管財人補佐役として信託受託者の責務にあたるなど、投資法人の執行役員として高度な執行能力が期待されるため。また、本投資法人の資産の運用を行う資産運用会社である本資産運用会社の代表取締役であり、本投資法人と本資産運用会社との連携を密にする目的に照らして適任者であるため。 （詳細は「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等（1）投資法人②投資法人執行役員の資産運用会社役員との兼職理由及び利益相反関係への態勢」をご参照下さい。）

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
監督役員	柳澤 義一	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	会計の専門家としての知識と経験に加えて、監査法人の経営に携わり、経営者として幅広い見識を有し、また社外役員経験も豊富であり、幅広い見地から執行役員の業務執行を監督することが期待されるため。
		昭和 60 年 5 月 平成 12 年 6 月 平成 13 年 7 月 平成 15 年 6 月 平成 16 年 7 月 平成 22 年 7 月 平成 23 年 4 月	税理士開業登録（現在に至る） 新創監査法人 代表社員 日本公認会計士協会 理事 東急リアル・エステート投資法人 監督役員（現在に至る） 日本公認会計士協会 常務理事（現在に至る） 日本公認会計士協会東京会 副会長（現在に至る） 新創監査法人 統括代表社員（現在に至る）	
		※その他の兼任の状況 ・ 利害関係のない会社の取締役 2、監査役 4 ・ 利害関係のない法人等の理事 3、監事 8		
監督役員	近藤 丸人	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	法律の専門家としての知識と経験に加えて、法律事務所の経営に携わり、経営者として幅広い見識を有し、また社外役員経験も豊富であり、幅広い見地から執行役員の業務執行を監督することが期待されるため。
		昭和 63 年 5 月 昭和 63 年 9 月 平成元年 7 月 平成 8 年 2 月 平成 10 年 5 月 平成 15 年 6 月	同 香港中文大学留学 同 中国人民大学留学 同 香港“ROBERT LEE & FONG” SOLICITORS（法律事務所）勤務 近藤丸人法律事務所開設（現在に至る） 第二東京弁護士会へ登録換え（現在に至る） 東急リアル・エステート投資法人 監督役員（現在に至る）	
		※その他の兼任の状況 ・ 利害関係のない法人等の理事 2		

②投資法人執行役員の資産運用会社社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢

氏名	資産運用会社の役職名	兼職理由	利益相反関係への態勢
堀江 正博	代表取締役 執行役員社長	<p>本投資法人は資産の運用を唯一の目的とし、本資産運用会社はその資産の運用を本投資法人から委託されることから、本資産運用会社と本投資法人は、業務の推進やコンプライアンス機能の強化のため、その連携を密にする必要があります。本資産運用会社の代表取締役が本投資法人の執行役員を兼ねることは、係る連携を密にすることに資すると考えられます。したがって、係る兼職はその必要性が極めて高いものと考えます。</p> <p>そして、本資産運用会社の代表取締役は、本投資法人からの委託を受けて行う資産運用業務を統括する立場であり、本資産運用会社と本投資法人の連携を密にするという目的の達成のためには、本投資法人の執行役員と兼職する者としては、最も適切であると考えます。すなわち、①本投資法人の執行役員は、本投資法人の業務を執行し、本投資法人を代表しますが、本投資法人の執行役員がその業務を執行する際に必要となる本資産運用会社から報告等、②本投資法人の役員会における執行役員の職務の執行状況報告及び③本投資法人の投資主総会における執行役員の投資主に対する説明にあたっては、いずれの場合においても、本資産運用会社の代表取締役が本投資法人の執行役員を兼ねた場合の方が、その報告又は説明がより効率よく行われかつより充実したものとなり、本資産運用会社と本投資法人の連携は密となります。</p> <p>したがって、本資産運用会社の資産運用業務を統括する代表取締役が、本投資法人の執行役員に就任する必要性は極めて高いものと考えます。</p>	<p>本資産運用会社と本投資法人とは、資産運用委託契約を締結する以外に取引関係が発生することは予定されていません。</p> <p>また、資産運用委託契約については、①資産運用報酬は、規約記載事項として、その変更には投資主総会の決議が必要となっており、②資産運用委託契約の契約内容の変更や、資産運用報酬その他の資産の運用に係る費用の支払は、役員会決議事項となっており（また、執行役員は特別利害関係を有するとして当該決議に参加することができません）、③資産運用委託契約の解約は原則として投資主総会の決議が必要となっています。したがって、資産運用委託契約は執行役員一人の意思では変更又は解約ができないこととされています。</p> <p>他方、本資産運用会社の代表取締役についても、①善管注意義務及び忠実義務を本資産運用会社に対して負っているほか、②資産運用委託契約の変更等については、「重要な契約に関する事項」として取締役会決議事項となっており（これについても、代表取締役は特別利害関係を有するとして当該決議に参加することができません）、同様に、資産運用委託契約は代表取締役一人の意思では変更等ができないこととされています。このように、本資産運用会社の代表取締役が、本投資法人の執行役員に就任しても、自らの意思のみでは、資産運用委託契約の変更又は解約ができません。また、利益相反行為を防止するために、本投資法人では役員会の他の構成員である監督役員の役割が重要といえますが、本投資法人の監督役員には、執行役員及び本資産運用会社とは何の利害関係もない弁護士や公認会計士が就任しており、監督役員による十分なチェック機能が果たせる体制になっています。</p>

③その他投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係の有無等

該当事項はありません。

(2) 資産運用会社

①資産運用会社の役員の状況

本書の日付現在の本資産運用会社の役員の状況は以下の通りです。

役職名 常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
代表取締役 執行役員社長 (常勤)	堀江 正博	前記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (1) 投資法人 ①投資法人の役員の状況」をご参照下さい。		東急リアル・エステート投資法人 執行役員 東京急行電鉄株式会社より出向 社団法人投資信託協会 理事
代表取締役 執行役員副社長 (常勤)	長町 基志	昭和 58 年 4 月 昭和 58 年 4 月 昭和 63 年 4 月 平成 10 年 4 月 平成 12 年 7 月 平成 17 年 4 月 平成 19 年 2 月 平成 19 年 4 月 平成 22 年 4 月	東急不動産株式会社 入社 総務部 同 大阪支店 営業部 同 関西支社 デュエット事業部 同 関西支社 業務管理部 課長 同 資産活用事業本部 課長 同 資産活用事業本部 ファンド推進第二部 統括部長 (平成 19 年 7 月迄) 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 取締役 同 取締役常務執行役員 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 出向 代表取締役 執行役員副社長 (資産開発、資産運用担当) (現在に至る)	東急不動産株式会社より出向
取締役 常務執行役員 経営企画・ IR 担当 兼 IR 部長 (常勤)	小井 陽介	平成 2 年 4 月 平成 2 年 9 月 平成 3 年 4 月 平成 10 年 9 月 平成 11 年 12 月 平成 13 年 7 月 平成 14 年 9 月 平成 19 年 11 月 平成 20 年 6 月 平成 22 年 6 月	東京急行電鉄株式会社 入社 鉄道部 同 生活情報事業部 計画課 同 財務部 東急ファイナンス アンド アカウンティング株式会社 兼務 東京急行電鉄株式会社 連結経営委員会 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 出向 取締役管理部長 同 執行役員 IR 部長、経営企画部長 同 執行役員 (IR 担当、経営企画担当) 兼 IR 部長 同 常務執行役員経営企画・IR 担当 兼 IR 部長 同 取締役常務執行役員経営企画・IR 担当 兼 IR 部長 (現在に至る)	東京急行電鉄株式会社より出向

役職名 常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
取締役 常務執行役員 コンプライアンス部長 (常勤)	高田 隆司	昭和 54 年 4 月 昭和 58 年 7 月 昭和 62 年 4 月 平成 3 年 4 月 平成 5 年 4 月 平成 7 年 4 月 平成 10 年 12 月 平成 11 年 4 月 平成 12 年 4 月 平成 20 年 10 月 平成 21 年 4 月 平成 21 年 8 月 平成 22 年 4 月 平成 22 年 6 月 平成 22 年 10 月 平成 23 年 1 月	東急不動産株式会社 入社 開発本部 田園都市部 同 コミュニティー事業本部 第二事業部 同 開発事業本部 第一事業部 同 財務部 同 経営計画室 同 福岡支店 開発企画PT課長 同 開発事業本部 事業開発第一部 課長 同 住宅事業本部 建売住宅第一部 課長 東急リロケーション株式会社出向 賃貸運営部長 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 出向 コンプライアンス部 兼 監理部シニアマネジャー 同 コンプライアンス部長 兼 監理部長 同 執行役員コンプライアンス部長 同 執行役員コンプライアンス部長 兼 監査役事務局長 同 常務執行役員コンプライアンス部長 兼 監査役事務局長 同 常務執行役員コンプライアンス部長 同 取締役常務執行役員コンプライアンス部長 (現在に至る)	東急不動産株式会社より出向

役職名 常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
取締役 (非常勤)	巴 政雄	昭和 51 年 4 月 昭和 52 年 5 月 平成 5 年 3 月 平成 8 年 4 月 平成 11 年 7 月 平成 13 年 4 月 平成 13 年 6 月 平成 14 年 4 月 平成 15 年 4 月 平成 15 年 6 月 平成 17 年 4 月 平成 18 年 6 月 平成 19 年 6 月 平成 19 年 12 月 平成 20 年 4 月 平成 23 年 4 月	東京急行電鉄株式会社 入社 鉄道部 同 財務部 同 経営管理室 課長 同 人事部 課長 同 ホテル事業部 課長 株式会社東急ホテルマネジメント 出向 管理部長 同 取締役管理部長 同 取締役企画管理部長 東京急行電鉄株式会社 財務戦略推進本部 財務部 統括部長 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 非常勤取締役 (現在に至る) 東京急行電鉄株式会社 執行役員 財務戦略室 副室長 兼 財務部 統括部長 同 執行役員 財務戦略室長 同 取締役 執行役員 財務戦略室長 同 取締役 執行役員 財務戦略室長 兼 主計部 統括部長 同 取締役 執行役員 財務戦略室長 同 常務取締役 執行役員 財務戦略室長 (現在に至る)	東急ファイナンス アンド アカ ウンティング株式会社 代表取 締役社長 東急保険コンサルティング株式 会社 取締役 (非常勤) 株式会社ティー・エイチ・プロ パティーズ 取締役 (非常勤)
取締役 (非常勤)	芦沢 俊丈	昭和 61 年 4 月 昭和 61 年 12 月 昭和 62 年 5 月 平成 3 年 10 月 平成 9 年 4 月 平成 14 年 7 月 平成 15 年 4 月 平成 17 年 4 月 平成 17 年 6 月 平成 22 年 4 月 平成 23 年 4 月	東京急行電鉄株式会社 入社 鉄道部 同 田園都市事業部 同 ビル事業部 東急バス株式会社 出向 東京急行電鉄株式会社 都市開発事業部 同 都市開発事業部 総括課長 同 都市生活事業本部 事業統括部 総括担当主幹 同 経営統括室 経営企画部 主幹 (平成 19 年 1 月より「課 長」に名称変更) 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 非常勤取締役 (現在に至る) 東京急行電鉄株式会社 経営統括室 資産ポートフォリオ委 員会事務局 統括部長 同 経営統括室 事業戦略部 統括部長 (現在に至る)	—

役職名 常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
監査役 (非常勤)	松沢 隆	昭和49年4月 昭和60年4月 平成4年10月 平成8年4月 平成12年7月 平成13年7月 平成15年4月 平成17年4月 平成18年6月 平成19年5月 平成20年3月 平成20年4月 平成20年6月 平成22年4月 平成23年4月	東京急行電鉄株式会社 入社 開発事業本部 同 田園都市事業部 同 人事部 課長 同 都市開発事業部 田園都市部 課長 同 都市開発事業部 営業一部 課長 同 リゾート事業部 事業推進部 部長 同 経営統括本部 リゾート事業室 主幹 同 情報・コミュニケーション事業部 グループ営業推進部 統括部長 株式会社じょうてつ 常務取締役 管理本部長 同 常務取締役 管理本部長 兼 自動車事業本部長 東京急行電鉄株式会社 開発事業本部 統括部長 同 執行役員 開発事業本部 資産活用事業部長 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 (現在に至る) 東京急行電鉄株式会社 執行役員 都市生活創造本部 ビル事 業部長 株式会社東急ストア 取締役専務執行役員 事業開発本部担当 (現在に至る)	株式会社東急セルリアンタワー 取締役 (非常勤)

役職名 常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
監査役 (非常勤)	日下部 大蔵	昭和 55 年 4 月 東急不動産株式会社 入社 不動産流通部 昭和 58 年 7 月 同 コンサルティング事業本部 昭和 63 年 4 月 同 都市事業本部 平成 2 年 4 月 同 第一中高層住宅事業本部 平成 4 年 7 月 同 住宅事業本部 平成 7 年 4 月 不動産シンジケート協議会（現一般社団法人不動産証券化協会）派遣 事務局長代理 平成 9 年 4 月 東急不動産株式会社 都市事業本部 課長 平成 10 年 10 月 同 経営企画部 課長 平成 11 年 4 月 同 資産活用事業本部 課長 平成 13 年 6 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 非常勤取締役 平成 13 年 7 月 同 出向 取締役資産運用部長 平成 14 年 9 月 同 執行役員コンプライアンス部長、監理部長 平成 19 年 6 月 同 常務執行役員コンプライアンス部長、監理部長 平成 21 年 4 月 東急不動産株式会社 事業企画室 部長 平成 21 年 10 月 同 アセット企画推進本部 企画管理部 部長 平成 22 年 4 月 同 投資マネジメント事業本部 企画開発部 部長 平成 22 年 6 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（現在に至る） 平成 23 年 4 月 東急不動産株式会社 経営企画統括部 広報・CSR 推進部担当部長（現在に至る）	—

(注) 本基本合意書において、東急不動産株式会社の従業員から選任されている監査役（非常勤）は、東急不動産株式会社が平成 23 年 6 月 30 日を目処として、その保有する本資産運用会社の発行済み株式のすべてを東京急行電鉄株式会社へ譲渡することに伴い辞任するものとされています。

②資産運用会社の従業員の状況

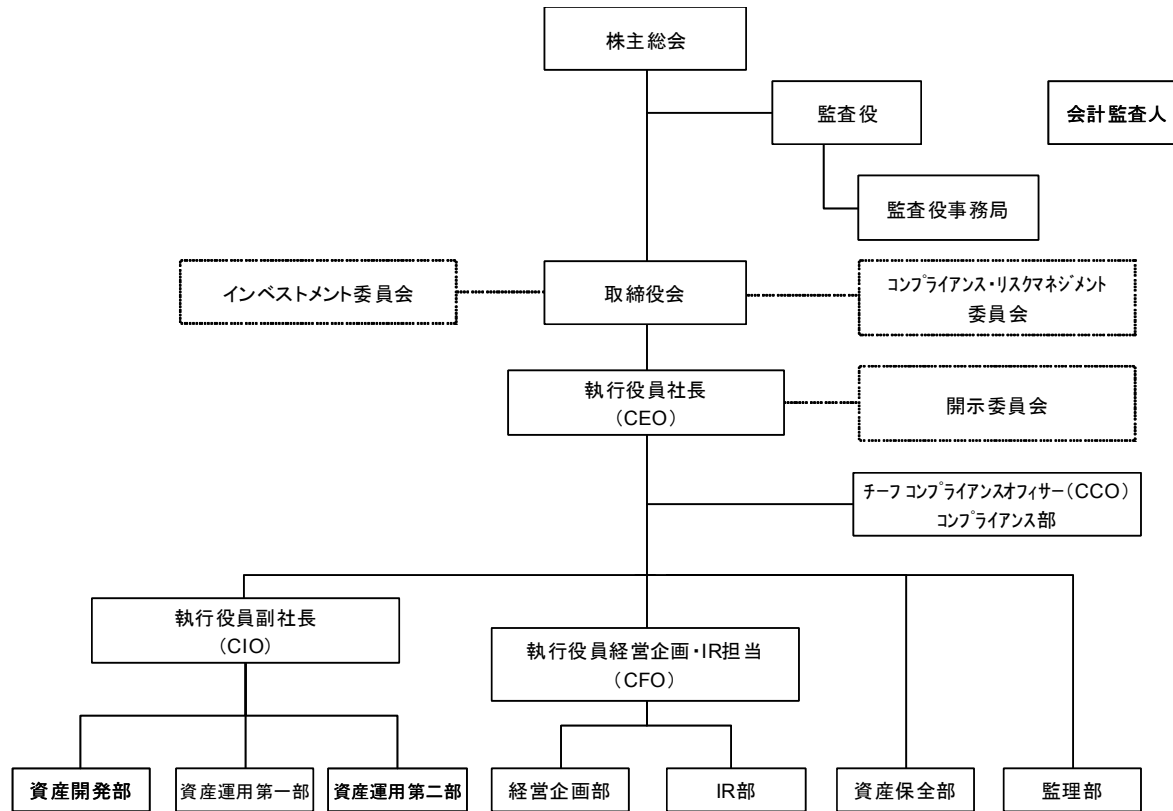
本書の日付現在の本資産運用会社の従業員の状況は以下の通りです。

	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
出向社員	30名	—
東京急行電鉄株式会社より出向	21名	無
東急不動産株式会社より出向	7名	無
東急ファイナンス アンド アカウンティング株式会社より出向	2名	無
社員	4名	—
契約社員	8名	—
派遣社員	4名	—
本資産運用会社従業員総数	46名	—

(注) 本基本合意書に基づき、東急不動産株式会社からの出向者については、東急不動産株式会社が平成23年6月30日を目処として、その保有する本資産運用会社の発行済み株式のすべてを東京急行電鉄株式会社へ譲渡した後、1年以内を目処に順次東急不動産株式会社へ帰任するものとします。

③投資法人及び資産運用会社の運用体制

I. 運用体制（本資産運用会社組織図）（平成21年4月1日組織変更）



(各部の業務の概略) (平成 22 年 10 月 6 日改定)

組織	主な業務の概略
コンプライアンス部	<ul style="list-style-type: none"> ■ コンプライアンスに関する事項 <ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンス・プログラムの策定・変更・遂行に関する事項 ・投資運用業に関連する法令等諸規則の制定・変更に関する情報の蓄積及び役職員への周知に関する事項 ・役職員へのコンプライアンスに関する教育ならびに研修の実施に関する事項 ・役職員等からのコンプライアンスに関する問い合わせ、内部通報等への対応に関する事項 ・上記に付随関連するコンプライアンスの為に必要となる事項 ■ コンプライアンス・リスクマネジメント委員会事務局に関する事項 ■ 内部統制の監視及び有効性評価に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> ・各部門からの起案事項に対するコンプライアンスに関する審査・承認に関する事項 ・業務執行全般に関する法令・規則・社内ルール等の遵守状況の確認に関する事項 ・社内の内部統制の有効性評価に関する事項 ■ 反社会的勢力対応の統括に関する事項 ■ 顧客（投資家他）からの苦情及び紛争対応の統括に関する事項 ■ 訴訟に関する事項 ■ 主務官庁検査の窓口業務に関する事項
資産開発部	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本投資法人の資産の取得・売却に係る基本的方針及び物件取得計画の策定に関する事項 ■ 本投資法人の資産の取得・売却に関する事項 ■ 不動産市場調査に関する事項（売買市場等） ■ 運用資産の評価手法の研究・開発に関する事項 ■ インベストメント委員会事務局に関する事項

<p>資産運用第一部</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本投資法人のポートフォリオ全般に係る基本方針及び物件別収支計画（物件管理計画を含む）の総括ならびに運用に関する計数管理に関する事項 ■ 本投資法人の資産（主として「オフィス」）の運用に係る基本方針及び物件別収支計画（物件管理計画を含む）の策定に関する事項 ■ 本投資法人の不動産（主として「オフィス」）に関する以下の事項 <ul style="list-style-type: none"> ・ 運用状況の管理・報告に関する事項 ・ 賃貸借・管理運営及び大規模修繕に関する事項 ・ 資産に関する調査・評価に関する事項 ・ 運用資産の運用手法の研究・開発に関する事項 ・ 市場調査に関する事項（賃貸市場等）
<p>資産運用第二部</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本投資法人の資産（主として「商業施設」）の運用に係る基本方針及び物件別収支計画（物件管理計画を含む）の策定に関する事項 ■ 本投資法人の不動産（主として「商業施設」）に関する以下の事項 <ul style="list-style-type: none"> ・ 運用状況の管理・報告に関する事項 ・ 賃貸借・管理運営及び大規模修繕に関する事項 ・ 資産に関する調査・評価に関する事項 ・ 運用資産の運用手法の研究・開発に関する事項 ・ 市場調査に関する事項（賃貸市場等）

経営企画部	<ul style="list-style-type: none"> ■ 総務・会計業務 <ul style="list-style-type: none"> ・人事・総務・組織全般に関する事項 ・什器・備品の管理に関する事項 ・親会社との商標使用許諾契約に係る業務に関する事項 ・財務・会計全般に関する事項 ・IT整備に関する事項 ・その他庶務に関する事項 ■ 本投資法人の財務業務 <ul style="list-style-type: none"> ・借入金調達・投資法人債等の発行に関する事項 ・一般事務受託者（計算事務）との対応等に関する事項 ・法定開示資料の作成に関する事項 ・配当政策に関する事項 ・余資運用に関する事項 ■ 本投資法人の役員補助業務 <ul style="list-style-type: none"> ・一般事務受託者（機関運営）との対応等に関する事項 ・本投資法人役員の業務補助に関する事項 ■ 経営企画業務 <ul style="list-style-type: none"> ・運用ガイドラインに関する事項 ・本投資法人の資産運用計画・資産管理計画書策定に関する事項 ・年度経営方針・予算策定等経営企画全般に関する事項 ・新規事業に関する事項 ・経営戦略策定に係る市場統計・調査に関する事項
-------	---

IR部	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本投資法人の情報開示に関する事項 ■ 本投資法人の投資家の対応に関する事項 ■ 本投資法人の投資主への資産運用報告による通知に関する事項 ■ 開示委員会事務局に関する事項 ■ 株式会社東京証券取引所、株式会社証券保管振替機構との渉外に関する事項 ■ 本投資法人の投資口の追加発行に関する事項 ■ 上場不動産投資信託市場の調査・分析に関する事項 ■ 本投資法人の一般事務受託者（投資主名簿等管理人）との対応等に関する事項
資産保全部	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本投資法人の資産の保全に関する事項（内部統制に係る事項） ■ 本投資法人の資産取得に係る技術的支援に関する事項 ■ 本投資法人の保有資産の物件別収支計画に含まれる投資計画（修繕資本的支出等）策定支援に関する事項 ■ 本投資法人の保有資産に係る工事の監理支援に関する事項 ■ 本投資法人の保有資産に係る遵法性・安全性確保支援に関する事項 ■ 本投資法人の保有資産の調査・評価支援に関する事項
監理部	<ul style="list-style-type: none"> ■ 内部監査の計画策定・実行に関する事項 ■ リスクマネジメントの推進に関する事項 ■ 法務に関する事項 ■ 株主総会・取締役会の運営に関する事項 ■ 重要文書及び印章等の管理・保管に関する事項 ■ 監督諸官庁との渉外（主務官庁検査の窓口業務を除く）に関する事項 ■ 関係諸団体との対応等に関する事項 ■ 役員の秘書業務に関する事項 ■ 情報セキュリティに関する事項 ■ 社内諸規程・規則等の制定・改廃に関する事項 ■ 内部統制の方針策定ならびに構築（統括）に関する事項
監査役事務局	<ul style="list-style-type: none"> ■ 監査役の監査事務補助

本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用に係る業務を行います。本資産運用会社は、法律上の規定に基づかない独自の制度として社内に執行役員を選任しており、経営（経営方針及び業務執行に関する基本的重要事項の意思決定ならびに業務執行の監督）と業務執行を分離した体制を以下の通り採用しています。

A. 取締役会による意思決定及び業務執行の監督

本資産運用会社の取締役会は、会社の経営の最高意思決定機関として経営方針及び業務執行に関する基本的重要事項の意思決定を行い、取締役の職務の執行を監督します。取締役会は、2名の代表取締役（執行役員社長及び執行役員副社長）及び2名の常勤取締役（常務執行役員）の他、2名の非常勤取締役（本書の日付現在、本資産運用会社の株主の役職員等である者が就任しています。）から構成されており、非常勤取締役による経営に対する監視機能を導入しています。なお、本資産運用会社の取締役会は、委員会を設置し、特定の分野の課題についての協議を行い、各委員会の協議の結果を意思決定の参考にすることができます。本書の日付現在、資産の運用に係る重要事項につき審議、決議及び答申を行うためのインベストメント委員会、コンプライアンス及びリスク管理に関する重要な事項（利害関係を有する者との個別取引に関する事項、コンプライアンス部長が必要と認めた事項を含みます。）、ならびに利益相反対策ルールの妥当性に関する事項につき、審議、答申（答申がないときはその旨の報告）を行うためのコンプライアンス・リスクマネジメント委員会、ならびに適時開示の対象となる情報のうち、本投資法人、本資産運用会社及び本投資法人の運用資産等に係る発生事実についての開示に関する対応につき審議を行い、代表取締役執行役員社長に具申するための開示委員会を設置しています。本資産運用会社の取締役会は、このうち、インベストメント委員会による審議及び決議、コンプライアンス・リスクマネジメント委員会による審議、各委員会の委員より提出された少数意見報告書及び各意見書の内容を尊重した決議を行います。

更に、本資産運用会社は、利害関係を有する者との個別取引について、利益相反対策ルールとの適合性の確認を第三者に依頼しています。本書の日付現在、本資産運用会社は、本投資法人の会計監査人以外の監査法人に係る作業を依頼しています。当該監査法人は、本資産運用会社との間で合意された手続を実施し、その手続実施結果報告書を取締役会及びコンプライアンス部長に提出しています。なお、当該監査法人による係る作業は、財務諸表監査における監査手続とは異なるものです。

<委員会>

i. インベストメント委員会

委員	執行役員社長（委員長）、取締役（3名）、不動産鑑定士（専門委員）（1名）
内容	運用ガイドライン及び資産運用計画の策定及び変更、ポートフォリオ全体の資産配分ならびに個別物件についての投資判断等について審議及び決議を行い、取締役会に対し答申します。
決議方法等	委員長から付議され、委員の3分の2が出席し、出席委員の過半数の賛成により答申すべき意見を採択します。ただし、議案に関し特別の利害関係を有する委員は議決権を有さず、また、個別物件の売却を検討するに当たり、決議事項が目標売却価額の設定に係る場合において、その決議につき特別の利害関係を有する委員（不動産鑑定士として選任された専門委員を除きます。）は当該議案の決議及びその審議から退席しなければなりません。すべての委員が、議案に関し利害関係を有する場合には、委員長が取締役に答申すべき意見を採択します。委員は、必要と認めるときは、本資産運用会社の執行役員に対し、その業務分野に関連する説明を求めることができます。また、審議中に採択された意見について少数意見が出された場合には、当該少数意見を述べた委員は「少数意見報告書」を作成し、取締役会へ提出することができます。当該少数意見報告書が作成された場合、委員長はとりまとめを行い、取締役会へ提出しなければなりません。当該少数意見報告書は、それが出された議案について、利益相反対策ルールに基づき、本投資法人の役員会の承認又は同役員会への報告が必要である場合及びそれが出された議案について、本投資法人の役員会の承認又は同役員会への報告が必要であると取締役会が判断した場合には、本資産運用会社から本投資法人の役員会に提出されます。なお、委員会の事務局長は、資産開発部長が務め、委員会の会議議事録の作成及び委員会事務に関する業務を行います。※委員会に欠席の専門委員は、議案又は決議内容に対する欠席意見書を委員会に提出し、委員長は当該欠席意見書を取締役会に対して提出しなければなりません。

ii. コンプライアンス・リスクマネジメント委員会

委員	非常勤取締役（2名）、外部委員（2名） 委員長は、非常勤取締役から選任します。 委員会の外部委員として、（現在及び過去5年間において）利害関係者(注)の役職員ではない学識経験を有する者2名を招聘します。本書の日付現在、外部委員は、リスク管理に精通した専門家（1名）及びコンプライアンスに精通したニューヨーク州弁護士（1名）です。
----	---

内容	コンプライアンス及びリスク管理に関する重要な事項（利害関係を有する者との個別取引に関する事項、コンプライアンス部長が必要と認めた事項を含みます。）、ならびに利益相反対策ルールの妥当性につき審議を行い、取締役会に対し答申（答申がないときはその旨の報告）します。なお、個別取引の利益相反対策ルールとの適合性に関する第三者からの合意された手続実施結果報告書において特記事項があった場合でかつコンプライアンス部長が必要であると判断した場合、委員会は、当該事項について、コンプライアンス部長より報告を受け、その適合性について審議を行い、取締役会に対し答申（答申がないときはその旨の報告）します。
審議方法等	委員会は、原則として、外部委員2名を含む3名の出席がない場合は開催されません。議案は、コンプライアンス部長より付議され審議後、その審議結果を委員長が取締役会へ答申（答申がないときはその旨の報告）します。各委員は、審議において必要と認めるときは本資産運用会社の執行役員に対しその業務分野に関する説明を求めることができます。委員会の審議内容は取締役会へ報告されます。また、各委員の独自の判断により、別途意見書を取締役会に提出することができます。当該意見書が作成された場合、委員長はとりまとめを行い、取締役会へ提出しなければなりません。当該意見書は、それが出された議案について、利益相反対策ルールに基づき、本投資法人の役員会の承認又は同役員会への報告が必要である場合及びそれが出された議案について、本投資法人の役員会の承認又は同役員会への報告が必要であると取締役会が判断した場合には、本資産運用会社から本投資法人の役員会に提出されます。なお、委員会の事務局長は、コンプライアンス部長が務め、委員会の会議議事録の作成及び委員会事務に関する業務を行います。

(注)「利害関係者」とは、以下の a.から c.までのいずれかに掲げる者をいいます。以下同じです。

- a. 東急電鉄等
- b. 東急電鉄の連結決算上の関連会社
- c. 東急不動産グループ各社（以下のいずれかに該当する法人をいいます。）
 - ・ 東急不動産
 - ・ 東急不動産の連結子会社
 - ・ 東急不動産又は東急不動産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会社

iii. 開示委員会

委員	IR部長（委員長）、コンプライアンス部長、監理部長、経営企画部長、委員長が必要と判断した者
内容	本投資法人、本資産運用会社及び本投資法人の運用資産等に係る発生事実についての開示に関する対応につき審議を行い、その結果を代表取締役執行役員社長に具申します。

B. 本資産運用会社の執行役員による業務執行

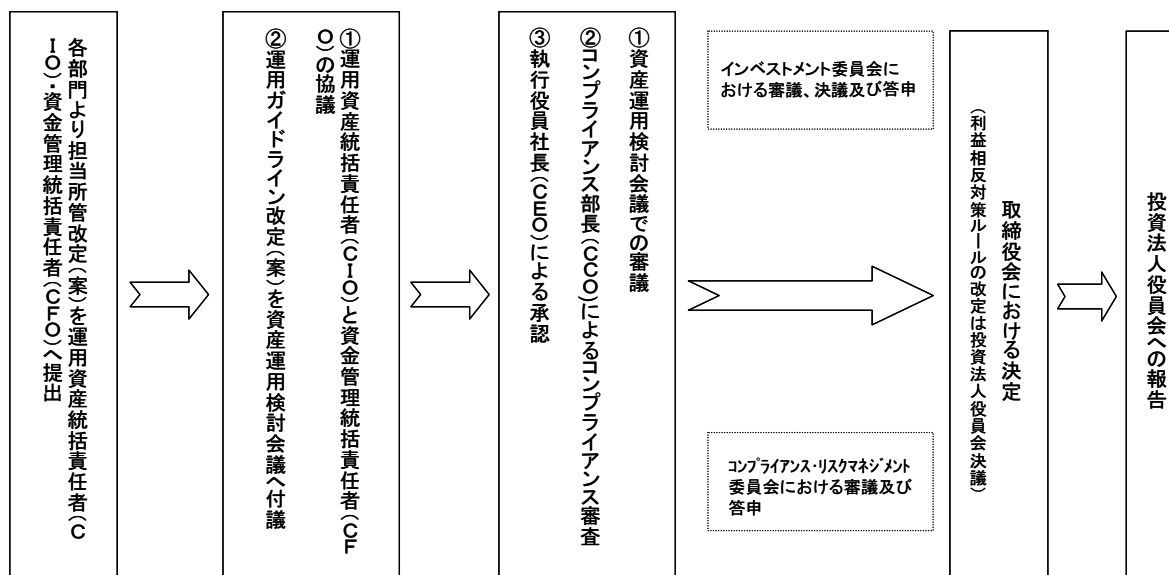
取締役会の重要な意思決定に基づく業務執行については、業務分野毎に配置された本資産運用会社の執行役員等が担当し、執行役員社長は

CEOとして全業務を、執行役員副社長は運用資産統括責任者（CIO）として資産運用・資産開発業務を統括します。更に、執行役員社長は、本資産運用会社の各執行役員等に対しそれぞれの業務執行の状況について直接報告させることができます。なお、執行役員社長、執行役員副社長及び常務執行役員以外の本資産運用会社の執行役員は、取締役を兼務せず業務執行に専念し、経営（経営方針及び業務執行に関する基本的な重要事項の意思決定ならびに業務執行の監督）と業務執行との分離を図っています。本資産運用会社の各執行役員等は、業務の円滑な遂行のため、業務執行の全般的方針及び計画ならびに重要な業務の実施に関し協議し、定期的に相互の意思疎通を図るよう努めています。また、各部には部長を配置し、業務にあたらせますが、このとき、執行役員が部長を兼務することができます。

II. 意思決定機構

A. 運用方針等決定に関するプロセス

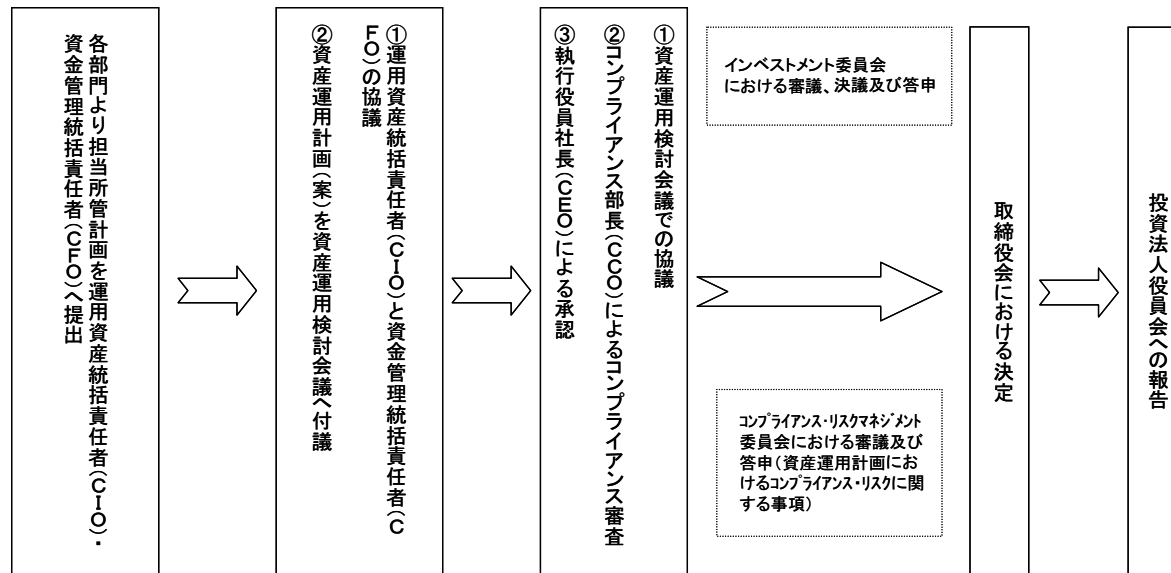
i. 運用ガイドライン



本資産運用会社は、本投資法人の規約に沿って、本投資法人から一任を受け、運用会社としての運用資産の運用及び資金の管理に関して必要な事項についての基本方針を規定するために、「運用ガイドライン」を策定します。「運用ガイドライン」では、投資方針、利益相反対策ルール、分配方針、開示方針等が定められ、経済情勢、投資環境、各種規制等の変化により見直しの必要性が生じた場合に所管責任部署が「運用ガイドライン改訂（案）」を発議し、運用資産統括責任者である執行役員副社長と資金管理統括責任者（CFO）である執行役員経営企画・IR 担当が協議を行ったうえで、経営企画部が事務局として取りまとめ「資産運用検討会議」に付議します。当該「資産運用検討会議」には、執行役員社長、執行役員副社長以下全部門長が出席し、「運用ガイドライン改訂（案）」の審議を行います。当該「資産運用検討会議」での審議結果を踏まえ作成された「運用ガイドライン改訂（案）」につき、コンプライアンス部長の審査を経たうえで執行役員社長が承認した後、「運用ガイドライン改訂（案）」として取締役会に付議します。なお、取締役会は、当該「運用ガイドライン改訂

(案)」を、取締役会の諮問機関であるインベストメント委員会（決議機関）及びコンプライアンス・リスクマネジメント委員会（審議機関）にて事前に付議することができます。取締役会は、各諮問機関での承認・審議・答申及び各委員会の委員より提出された少数意見報告書、意見書の内容を尊重し、承認決議を行い、「運用ガイドライン」を改訂します。改訂した「運用ガイドライン」は決議後、本投資法人の役員会に報告されます。なお、「運用ガイドライン」の記載事項のうち、本投資法人規約に準拠している項目は本投資法人投資主総会の決議を要し、利益相反対策ルールを改訂する場合には本投資法人役員会の決議が必要となります。

ii. 資産運用計画

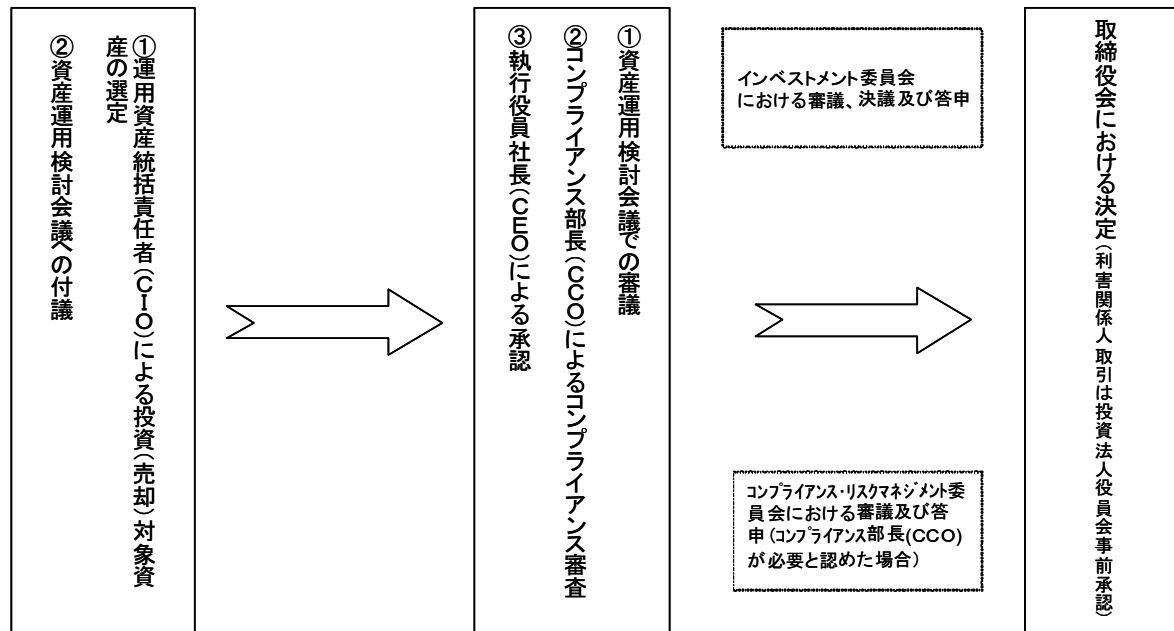


本資産運用会社は、運用資産の運用に関する具体的な実行計画を規定するために、「資産運用計画」を策定します。「資産運用計画」は、資産管理責任部署である資産開発部、資産運用第一部及び資産運用第二部が所管の各計画を運用資産統括責任者である執行役員副社長に提出し、運用資産統括責任者は、提出計画を基にして物件投資運用計画を作成し、資金管理統括責任者である執行役員経営企画・IR 担当に提出します。資金管理統括責任者は、当該「物件投資運用計画」を基に経営企画部が作成した資金調達計画等を反映して、「資産運用計画(案)」を作成します。当該「資産運用計画(案)」は運用資産統括責任者と資金管理統括責任者が協議を行ったうえで「資産運用検討会議」に付議します。当該「資産運用検討会議」には、執行役員社長、執行役員副社長以下全部門長が出席し、「資産運用計画(案)」の審議を行います。

「資産運用検討会議」での審議結果を踏まえ作成された「資産運用計画（案）」につき、コンプライアンス部長の審査を経たうえで執行役員社長が承認した後、「資産運用計画（案）」として取締役会に付議されます。なお、取締役会は、当該「資産運用計画（案）」を、取締役会の諮問機関であるインベストメント委員会（決議機関）及びコンプライアンス・リスクマネジメント委員会（審議機関）にて事前に付議することができます。取締役会は、各諮問機関での承認・審議・答申及び各委員会の委員より提出された少数意見報告書、意見書の内容を尊重し、承認決議を行い、「資産運用計画」を策定します。当該「資産運用計画」は決議後、本投資法人の役員会に報告されます。なお、当該「資産運用計画」は、原則として本投資法人の決算月である1月末日と7月末日までに見直し、改訂されますが、経済情勢の大幅な変化が生じた場合などには、その都度改訂されます。

B. 資産運用に関するプロセス

i. 物件の取得及び売却



物件の取得（売却）に際し、資産管理責任部署である資産開発部、資産運用第一部及び資産運用第二部において、物件をめぐる権利関係その他の精査、建物賃借人の状況、建物賃貸借契約等の賃貸借に関する精査、修繕履歴の精査、建物状況評価、環境調査及び不動産鑑定評価を含む物件の精査（以下「物件精査」といいます。）を行い、意思決定に必要な書面及び売買契約書等を作成のうえ、運用資産統括責任者である執行役員副社長に提出します。運用資産統括責任者は提出書類が本投資法人の投資方針及び投資基準に合致しているかを踏まえ、本投資法人が投資できる物件を選定し、資産開発部が事務局として取りまとめ「資産運用検討会議」に付議します。当該「資産運用検討会議」には、執行役員社長、執行役員副社長以下全部門長が出席し、物件取得（売却）の審議を行います。当該「資産運用検討会議」での審議結果を踏まえ、コンプライアンス部長の審査を経たうえで執行役員社長が承認した後、取締役会に付議されます。なお、取締役会は、当該「物件取得（売却）計画」を、取締役会の諮問機関であるインベストメント委員会（決議機関）及びコンプライアンス・リスクマネジメント委員会（審議機関）にて事前に付議することができます。取締役会は、各諮問機関での承認・審議・答申及び各委員会の委員より提出された少数意見報告書、意見書の内容を尊重し、承認決議を行い物件の取得（売却）を決定します。決定した「物件取得（売却）計画」は決議後、本投資法人の役員会に報告されます。なお、東急電鉄等その他の本資産運用会社の利害関係人等との取引においてはコンプライアンス・リスクマネジメント委員会の審議と投資法人役員会の事前承認が必要となります。

ii. 修繕・資本的支出

資産運用第一部及び資産運用第二部は、取締役会で決定された「資産運用計画」に基づき、修繕を実施します。ただし、同計画に定められていない修繕のうち、少額でかつ当該営業期間の予算を超えない修繕又は緊急を要する修繕に関しては、資産運用第一部長及び資産運用第二部長の決定により実施する場合があります。

iii. 賃貸

イ. 新規テナントとの契約

新規テナントとの契約は、取締役会で決定された「資産運用計画」に規定されている契約条件を上回っていることを条件とします。また、市場動向、テナントの信頼度、契約面積、空室率等を勘案した結果、「資産運用計画」に記載されている契約条件を下回る条件ではあるものの契約することが望ましいと資産運用第一部長及び資産運用第二部長が合理的に判断した場合には、同計画の策定及び変更と同様のプロセスを経たうえで取締役会の決議により決定します。

ロ. 既存テナントとの契約更改及び賃料改定

既存のテナントとの契約更改及び賃料改定に関しても、新規テナントとの契約と同様に、更改又は改定後の条件が「資産運用計画」に記載された契約条件を上回ることを条件とします。また、「資産運用計画」に記載されている契約条件を下回る条件ではあるものの契約更改及び賃料改定を行うことが望ましいと資産運用第一部長及び資産運用第二部長が合理的に判断した場合には、同計画の策定及び変更と同様の

プロセスを経たうえで取締役会の決議により決定します。

iv. 資金調達

経営企画部は、物件の取得に合わせて機動的に資金調達の手続を行います。「資産運用計画」で定めた金額の範囲内の借入れに関しては、実行することができますが、同計画に定めた金額を超える借入れの実行に関しては、実行前に、同計画の策定及び変更と同様のプロセスを経たうえで取締役会の決議により決定します。投資法人債の発行、投資口の発行についても同計画に定めませんが、金額の多寡にかかわらず、発行の都度、同計画の策定及び変更の場合と同様のプロセスで取締役会の決議を経て実行されます。

C. 東急電鉄等その他の本資産運用会社の利害関係人等との取引に関するプロセス

物件の取得・売却、賃貸、管理委託、売買・賃貸の媒介、工事の発注等の取引が東急電鉄等その他の本資産運用会社の利害関係人等との間で行われる場合には前記プロセスに加えて、利益相反対策ルールに基づき、本投資法人の役員会の事前承認を経るものとします。役員会の事前承認を必要とする旨の内規を変更する場合にも、本投資法人の役員会の事前承認が必要です。

(3) 利益相反取引への取組み等

①利益相反取引への対応方針及び運用体制

本投資法人の自主ルールとして、基本原則と個別ルールから成る利益相反対策ルールを以下の通り定めています。

I. 基本原則

自主ルールの策定及び随時改訂、開示、遵守及び複階層チェックを基本原則とします。

A. 利益相反対策ルールの策定及び随時改訂、開示、遵守

- i. 自主ルールとして「利益相反対策ルール」（以下、本①において「本ルール」といいます。）を設け、運用ガイドラインに掲載します。
- ii. その内容を目論見書及びウェブサイト上で開示します。
- iii. インベストメント委員会は、本ルールに基づいて審議及び決議を行い、取締役会に対し答申します。
- iv. 本投資法人の役員会決議により本ルールが変更された場合は速やかに開示します。

B. 複階層チェック

i. 本資産運用会社における（外部者）チェック

イ. コンプライアンス・リスクマネジメント委員会は、本ルールの妥当性について審議を行い、取締役会に対し答申（答申がないときはその旨の報告）します。

ロ. 第三者による個別取引のルール適合性に関する確認を行います（監査法人、その他適切と考えられる第三者に委託するものとします。）。

上記監査法人作成の「手続実施結果報告書」において特記事項があった場合は、コンプライアンス部長の判断によりコンプライアンス・リスクマネジメント委員会で審議を行います。

ii. 本投資法人の役員会（＊）による事前承認

（＊）本投資法人の執行役員に本資産運用会社社長が就任する場合には、監督役員 2 名のみの承認とします。本書の日付現在、本投資法人の執行役員に本資産運用会社社長が就任しています。

II. 個別ルール

利害関係人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 との間における以下の取引に関して、すべての場合に取引毎に本投資法人の役員会の事前承認を得て、それぞれ以下の基準に基づいて行うものとします。

A. 利害関係者からの物件の取得

i. 不動産及び不動産信託受益権の場合

イ. 1 投資案件当たりの「投資額」（物件そのものの購入金額のみとし、鑑定評価額の対象になっていない、税金及び取得費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含みません。）は、鑑定評価額を超えないものとします。

ただし、今後、本投資法人の投資適格物件を利害関係者が本投資法人への譲渡を前提として一時的に取得し、その後本投資法人が取得する場合には、本投資法人は利害関係者からの物件の取得にあたり、「投資額」とは別に、利害関係者が当該物件取得のために負担した諸費用（仲介手数料、デュー・ディリジェンス費用、専門家報酬等）相当額を負担することができるものとします。

ロ. 当該鑑定評価額が妥当であるかを確認するため、セカンド・オピニオン（当該鑑定評価を前提としたその妥当性についての意見をいいます。以下同じです。）を専門的知識を有する第三者から取得し、意思決定の資料として本投資法人の役員会に提出します。

ハ. 上記鑑定評価額の鑑定評価サマリー及びセカンド・オピニオン・サマリーについては、取得決定後速やかに開示します。

また、上記イ. ただし書きに従い本投資法人が、利害関係者が当該物件取得のために負担した諸費用を負担した場合には、負担した費用総額、費目及び支払先（支払先が利害関係者の場合には、当該利害関係者への個別支払額を含みます。）を、取得の決定後（ただし、当該時点で未確定の費用については、費用の額が確定後）速やかに開示します。

ii. その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記 i. に準じるものとします。利害関係者が当該特定資産取得のために負担した諸費用の取扱いについても、上記 i. に準じるものとします。

Aの2. ウェアハウジング SPC からの物件の取得 (A. の特則)

i. 不動産及び不動産信託受益権の場合

イ. 1 投資案件当たりの「投資額」の制限及びセカンド・オピニオンの取得については、上記A. 同様に行います。また、この場合においても、本投資法人は、「投資額」とは別に、ウェアハウジング SPC が当該物件取得のために負担した諸費用（ウェアハウジング SPC 組成費用、仲介手数料、デュー・ディリジェンス費用、専門家報酬等）相当額を負担することができるものとします。

ロ. 上記イ. に従い本投資法人が、ウェアハウジング SPC が当該物件取得のために負担した諸費用を負担した場合には、負担した費用総額、費目及び支払先（支払先が利害関係者又はウェアハウジング SPC の場合には、当該利害関係者又はウェアハウジング SPC への個別支払額を含みます。）を、取得の決定後（ただし、当該時点で未確定の費用については、費用の額が確定後）速やかに開示します。

ii. その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記 i. に準じるものとします。ウェアハウジング SPC が当該特定資産取得のために負担した諸費用の取扱いについても、上記 i. に準じるものとします。

B. 利害関係者への物件の売却

i. 不動産及び不動産信託受益権の場合

イ. 1 投資案件当たりの「売却額」（物件そのものの売却金額のみとし、税金及び売却費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額は含みません。）は、鑑定評価額未満では、売却しません。

ロ. 当該鑑定評価額が妥当であるかを確認するため、セカンド・オピニオンを専門的知識を有する第三者から取得し、意思決定の資料として本投資法人の役員会に提出します。

ハ. 上記鑑定評価額の鑑定評価サマリー及びセカンド・オピニオン・サマリーについては、売却決定後速やかに開示します。

ii. その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記 i. に準じるものとします。

C. 利害関係者への物件の賃貸

イ. 市場相場及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件に基づき賃貸します。判断の根拠とした専門的知識を有する第三者作成のマーケットデータ（場合によっては専門的知識を有する第三者による意見書）を本投資法人の役員会に上程し、事前承認を得ます。

ロ. 特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）により、有価証券届出書及び

有価証券報告書への記載が要求されている「主要なテナント（賃貸面積が総賃貸面積の合計の 10%以上を占めるテナント）」に加えて、利害関係者への賃貸条件の開示を行います。ただし、賃貸面積が総賃貸面積の 1%未満のテナントについてはまとめて開示することができるものとします。

D. 利害関係者へのプロパティ・マネジメント業務委託

i. プロパティ・マネジメント会社の選定基準

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しますが、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ません。利益相反対策として、委託条件については、マーケット水準、役務提供の内容、業務量を勘案のうえ決定し、報酬水準、契約期間、解約条件を開示します。報酬水準については、当該契約条件に基づく妥当性について、専門的知識を有する第三者から意見書を事前に取得し、意思決定の資料として本投資法人の役員会に提出し、事前承認を得たうえで、結論について開示します。

ii. プロパティ・マネジメント契約の更新

- イ. 本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、本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します。
- ロ. 更新時の報酬水準については、当該契約条件に基づく妥当性について、専門的知識を有する第三者から意見書を事前に取得し、意思決定の資料として本投資法人の役員会に提出し、事前承認を得たうえで、結論について開示します。

E. 利害関係者への売買・賃貸の媒介の委託

i. 売買

- イ. 媒介手数料は宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号、その後の改正を含みます。以下「宅建業法」といいます。）に規定する報酬以下とし（売買価格の 3%を上限とします。）、売買価格及び業務の難易度等を判断のうえ決定します。
- ロ. 各取引毎に、報酬金額を開示するものとします。

ii. 賃貸

- イ. 媒介手数料は宅建業法に規定する報酬以下とします（媒介手数料は契約賃料の 1 か月分相当を上限とします。）。
- ロ. 1,000 万円以上の手数料が発生する賃貸の媒介については本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。
- ハ. 每期まとめて報酬金額を開示します。

F. 利害関係者への工事の発注

- イ. 1,000 万円以上の工事については本投資法人の役員会の事前承認を得たうえで、各取引毎に開示します。

ロ. 毎期まとめて発注額を開示します。

②運用体制の採用理由

I. 利益相反取引に対する体制として、上記で記載した投資運用の意思決定における内部統制上の仕組みが適切と考える理由

投資運用の意思決定における内部統制上の仕組みが適切と考える理由は、以下に記載の通り、独立第三者の活用も含めた外部監視機能の有効的活用と複階層チェックにより、本資産運用会社の意思決定に対する牽制が期待できることからです。

A. 利益相反対策ルールへの遵守

・成長戦略におけるスポンサー・コラボレーションの重要性とそれがもたらすリスクを認識し、利害関係人取引の当否については自主規制として法令上の利害関係人等の範囲より広範にわたるチェックを実施しています。

B. 独立第三者の活用も含めた複階層チェック

・本資産運用会社では、独立第三者である外部委員（2名）を含む4名の委員から構成されるコンプライアンス・リスクマネジメント委員会において、利益相反対策ルールに規定される個別の取引について、その妥当性について審議を行います。

・本投資法人では、利益相反対策ルールに規定される個別の取引については、本投資法人の役員会の事前承認を必要としており、また、その事前承認にあたっては、本資産運用会社社長を兼職する本投資法人の執行役員は当該取引についてその議決権を有しません。

C. 利益相反対策ルールの履践状況の確認

・利害関係者からの物件取得の場合、上限価格となる鑑定評価額が妥当であるかを確認するため、当該鑑定評価に対するセカンド・オピニオン（当該鑑定評価を前提としたその妥当性についての意見）を専門的知識を有する第三者から取得します。

・上記の利益相反対策ルールの履践状況については、本投資法人の会計監査人とは別の監査法人から合意された手続実施結果報告書を取得し、本報告書に特記事項があった場合かつコンプライアンス部長が必要であると判断した場合には、コンプライアンス・リスクマネジメント委員会で審議を行います。

II. その他の考え方

A. 本投資法人の執行役員が本資産運用会社の役員を兼任している場合における、利益相反取引に対して本投資法人の執行役員が果たす機能についての考え方

前記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (1) 投資法人 (2) 投資法人執行役員の資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢」をご参照下さい。

B. スポンサーが本資産運用会社の株主であり、本資産運用会社の取締役会の構成がスポンサー企業グループからの出向者及び兼任者で過半数を占められている場合における、利害関係者との利益相反に対する取締役会が果たす機能についての考え方

利益相反対策ルールに規定される個別の取引については、前記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (3) 利益相反取引への取組み等 ②運用体制の採用理由 I. AないしC記載の「利益相反対策ルールの遵守」、「独立第三者の活用も含めた複階層チェック」及び「利益相反対策ルールの履践状況の確認」等の取組みにより、その取締役会決議の妥当性を確保することが期待されています。

C. 委員会の外部委員の氏名、略歴、兼任・兼職の状況、利害関係者との関係及びこれらの状況を踏まえた利益相反取引に対する当該委員が果たす機能についての考え方

コンプライアンス・リスクマネジメント委員会には、外部委員として、(現在及び過去5年において) 利害関係者の役職員ではない学識経験を有する者2名を招聘しています。

本書の日付現在、外部委員には、リスク管理に精通した専門家である株式会社インターリスク総研の田村直義氏及びコンプライアンスに精通したニューヨーク州弁護士の渡邊健樹氏が就任しています。それぞれリスク管理及びコンプライアンスに精通した専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から本委員会の審議に参加し、本資産運用会社の意思決定に対する独立第三者の外部監視機能を発揮することが期待されています。

なお、コンプライアンス・リスクマネジメント委員会の外部委員の主要略歴は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴	
コンプライアンス・リスクマネジメント委員会委員	田村 直義	平成2年4月 平成10年4月 平成13年10月 平成15年6月 平成19年4月 平成22年4月	大正海上火災保険株式会社(現三井住友海上火災保険株式会社) 入社 株式会社インターリスク 出向 法務リスクグループ所属 株式会社インターリスク総研 出向 (株式会社インターリスク、株式会社住友海上リスク総合研究所が合併) 法務リスクグループ 上席コンサルタント 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 コンプライアンス・リスクマネジメント委員会 委員(現在に至る) 株式会社インターリスク総研 コンサルティング第一部 CSR・法務チームリーダー 上席コンサルタント 同 コンサルティング第一部 CSR・法務グループ長 上席コンサルタント(現在に至る)
コンプライアンス・リスクマネジメント委員会委員	渡邊 健樹	昭和59年6月 昭和62年3月 平成11年11月 平成13年4月 平成20年8月 平成21年6月	米国ニューヨーク州 弁護士登録 スキャデン・アープス・スレート・マー・アンド・フロム 入所 外国法事務弁護士登録 スキャデン・アープス・スレート・マー・アンド・フロム LLP パートナー ポール・ヘイスティングス・ジャノフスキー&ウォーカー LLP パートナー (現在に至る) 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 コンプライアンス・リスクマネジメント委員会 委員(現在に至る)

インベストメント委員会には、専門委員として、不動産鑑定士1名を招聘しています。本書の日付現在、専門委員には、不動産鑑定士として岩田祝子氏が就任しています。不動産鑑定評価に精通した専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から本委員会の審議及び決議に参加し、本資産運用会社の意思決定に対する牽制機能を発揮することが期待されています。

なお、インベストメント委員会の専門委員の主要略歴は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴	
インベストメント委員会委員	岩田 祝子	昭和 54 年 4 月 平成元年 10 月 平成 4 年 2 月 平成 7 年 7 月 平成 10 年 1 月 平成 12 年 10 月 平成 14 年 1 月 平成 16 年 4 月 平成 17 年 1 月 平成 17 年 6 月 平成 18 年 6 月 平成 19 年 4 月 平成 19 年 9 月 平成 20 年 5 月 平成 21 年 6 月 平成 22 年 4 月 平成 23 年 4 月	東急不動産株式会社 入社 営業本部 同 鑑定企画室 不動産鑑定士登録（登録姓：亀島） 国土交通省 地価公示評価員 東京都 固定資産評価審査委員会委員 国税局相続税路線価 土地鑑定評価員 東京都 地価動向調査委員会委員 東京都新都市建設公社土地評価審議会委員（現在に至る） 東京地方裁判所鑑定委員（現在に至る） 東京都 固定資産評価審議会委員（現在に至る） 不動産鑑定士試験第3次試験委員 東京都 地価調査鑑定評価員 東急不動産株式会社 資産活用事業本部 鑑定部 グループリーダー 国土交通省 土地鑑定委員会専門委員（現在に至る） 日本不動産鑑定協会 財務諸表に係る鑑定評価等対応特別委員会委員（現在に至る） 東急不動産株式会社 ソリューション営業本部 営業第一部 鑑定企画室室長 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 インベストメント委員会 委員（現在に至る） 東急不動産株式会社 事業創造本部 CRE 推進部 鑑定企画室室長（現在に至る）

D. チーフコンプライアンスオフィサーの氏名、略歴、兼任・兼職の状況、出向の状況、社内での兼務、利害関係者との関係及びこれらの状況を踏まえた利益相反取引ならびに法令等遵守に対する当該者が果たす機能についての考え方

チーフコンプライアンスオフィサーは、コンプライアンス・リスクマネジメント委員会規程に基づきコンプライアンス及びリスク管理に関する重要な事項（利害関係を有する者との個別取引に関する事項、コンプライアンス部長が必要と認めた事項を含みます。）、ならびに利益相反取引に係る事項を適切にコンプライアンス・リスクマネジメント委員会に付議することをはじめ、コンプライアンス・マニュアル及びコン

プライアンス・プログラム等を策定し、それらを踏まえたコンプライアンス研修の実施及びコンプライアンス相談窓口の運営等を実施するなど、本資産運用会社の利益相反取引対策、コンプライアンス態勢の充実・強化及び役職員のコンプライアンス意識の醸成等に努めています。

現在、チーフコンプライアンスオフィサー（社内呼称は「コンプライアンス部長」といいます。）には、高田隆司が就任しています。

なお、チーフコンプライアンスオフィサーの主要略歴は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴
取締役 常務執行役員 コンプライア ンス部長	高田 隆司	前記「2.投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (2) 資産運用会社 ①資産運用会社の役員の状況」をご参照下さい。

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等との取引等

第15期における利害関係人等及び主要株主からの収入額については以下の通りです。

なお、利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）第29条の4第2項に規定される本資産運用会社の主要株主であります。本「3.スポンサー関係者等との取引等」においては、それに加えて、東急グループ各社(注)との取引状況についても記載しています。

(注)「東急グループ各社」とは、投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等に加えて、独自の基準に基づく「利害関係者（本資産運用会社の株式を保有する会社が総株主の議決権の過半数を保有する会社（当該会社が総株主の議決権の過半数を保有する会社を含みます。）」及び「法令上の利害関係人等及び利害関係者が過半を出資する特別目的事業体」をいいます。

(千円)

区分	収入総額 A	うち利害関係人等及び主要株主からの収入		B/A (%)
		相手先	収入額 B	
賃貸事業収入	6,040,589	東京急行電鉄株式会社	495,170	8.2
		株式会社東急ストア	319,102	5.3
		株式会社東急エージェンシー	192,600	3.2
		株式会社東急コミュニティー	130,401	2.2
		東急バス株式会社	54,673	0.9
		東急ファシリティサービス株式会社	30,415	0.5
		株式会社イーウェル	29,161	0.5
		用賀熱供給株式会社	23,369	0.4
		東急コンビニエンスシステム株式会社	1,448	0.0
		東急リバブル株式会社	420	0.0
		イツ・コミュニケーションズ株式会社	55	0.0
その他賃貸事業収入	481,982	株式会社東急コミュニティー	27,576	5.7
		東京急行電鉄株式会社	14,809	3.1
		株式会社東急エージェンシー	11,260	2.3
		東急バス株式会社	5,031	1.0
		東急ファシリティサービス株式会社	2,998	0.6
		株式会社イーウェル	1,905	0.4
		株式会社東急ストア	410	0.1
		東急コンビニエンスシステム株式会社	226	0.0
イツ・コミュニケーションズ株式会社	26	0.0		

※上記の数値については、会計監査人による監査は受けていません。

※千円未満は切捨て、パーセンテージは小数点以下第二位を四捨五入して記載しています。

第15期における利害関係人等及び主要株主への支払手数料等の支払額については以下の通りです。

(千円)

区分	支払手数料等 総額 A	うち利害関係人等及び主要株主への支払		B/A (%)
		支払先	支払額 B	
水道光熱費	513,444	用賀熱供給株式会社	109,482	21.3
		渋谷地下街株式会社	57	0.0
外注委託費	442,376	株式会社東急コミュニティー	265,967	60.1
		東急ファシリティサービス株式会社	33,087	7.5
		イツツ・コミュニケーションズ株式会社	20,065	4.5
		株式会社協同技術センター	11,097	2.5
		株式会社東急ストア	3,877	0.9
プロパティ・マネジメント 報酬	144,448	東京急行電鉄株式会社	74,016	51.2
		株式会社東急コミュニティー	68,938	47.7
損害保険料	13,941	東急保険コンサルティング株式会社	13,627	97.7
その他賃貸事業費用	226,972	株式会社東急コミュニティー	13,064	5.8
		株式会社東急モールズデベロップメント	11,254	5.0
		東京急行電鉄株式会社	2,931	1.3
		渋谷地下街株式会社	845	0.4
		東急ファシリティサービス株式会社	401	0.2
		東急グリーンシステム株式会社	145	0.1
		イツツ・コミュニケーションズ株式会社	62	0.0
		東急セキュリティ株式会社	11	0.0

※千円未満は切捨て、パーセンテージは少数点以下第二位を四捨五入して記載しています。

(注) 上記記載の支払手数料等以外に、利害関係人等及び主要株主である東京急行電鉄株式会社、株式会社東急コミュニティー及び株式会社東急モールズデベロップメントを経由した第三者への支払手数料等の金額は、それぞれ 59,271 千円、23,045 千円及び 600 千円です。
上記記載の支払手数料等以外に、当期に利害関係人等及び主要株主へ発注した修繕工事等の支払額は以下の通りです。

東急建設株式会社	94,205	千円
東京急行電鉄株式会社	7,148	千円
東急セキュリティ株式会社	3,280	千円
株式会社東急コミュニティー	2,262	千円
株式会社協同技術センター	992	千円
東急ファシリティサービス株式会社	788	千円
東急グリーンシステム株式会社	198	千円
東急リニューアル株式会社	197	千円
イツ・コミュニケーションズ株式会社	190	千円
株式会社東急ハンズ	5	千円

(2) 物件取得等の状況

第 15 期における利害関係人等及び利害関係人等が意思決定機関を支配する特別目的会社（子会社）ならびにその他特別の関係にある者からの物件取得はありません。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

①不動産鑑定機関の選定方針

本資産運用会社では、不動産鑑定機関の選定にあたり、指定業者制を採用しています。

これは、鑑定機関の業務遂行能力や鑑定実績等について事前に審査を行うことで、不動産鑑定評価書等の品質を保つことを目的としており、本資産運用会社の取締役会での承認が指定の要件となっています。

個別案件ごとの不動産鑑定機関の選定は、業務依頼上の障害の有無や納期の信頼性等を総合的に勘案し、決定しています。

なお、本書の日付現在の指定鑑定機関は、以下の8社です。

- ・財団法人日本不動産研究所
- ・日本ヴァリュアーズ株式会社
- ・ジョーンズラングラサール株式会社
- ・大和不動産鑑定株式会社
- ・他4社

②不動産鑑定機関の概要

平成 23 年 1 月 31 日現在の所有物件の不動産鑑定機関の概要は以下の通りです。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
<ul style="list-style-type: none"> ・ QFRONT (キューフロント) ・ レキシントン青山 ・ TOKYU REIT 表参道スクエア ・ 東急鷺沼ビル (さぎ沼とうきゅう) ・ 第2 東急鷺沼ビル ・ 世田谷ビジネススクエア ・ 東急南平台町ビル ・ 東急桜丘町ビル ・ 東京日産台東ビル ・ TOKYU REIT 赤坂檜町ビル ・ TOKYU REIT 蒲田ビル 	財団法人 日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門一丁目3番2号	279 名	日本最大の不動産鑑定事務所であり、鑑定機関としての信頼性が高いため。また、本投資法人の上場にあたって、短期間に多数の鑑定を依頼する必要があったことから、物量的な対応能力を持つ同鑑定機関を選定し、一括にて依頼した。
<ul style="list-style-type: none"> ・ TOKYU REIT 虎ノ門ビル ・ 麴町スクエア 				業務依頼上の障害がなく、納期について信頼性が高いため。
<ul style="list-style-type: none"> ・ TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア ・ ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店) ・ 赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル) ・ 代官山フォーラム ・ 秋葉原三和東洋ビル ・ 木場永代ビル 	日本ヴァリュアーズ株式会社	東京都千代田区五番町2番13号	23 名	日本における収益還元法の先駆者的な存在であり、J-REIT の鑑定実績が豊富である。また、業務依頼上の障害がなく、納期について信頼性が高いため。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 湘南モールフィル (底地) 	ジョーンズラングラサール株式会社	東京都千代田区永田町二丁目13番10号	6 名	世界的な知名度と実績を持ち、業務依頼上の障害がなく、納期について信頼性が高いため。
<ul style="list-style-type: none"> ・ cocoti (ココチ) ・ TOKYU REIT 八丁堀ビル ・ CONZE (コンツェ) 恵比寿 ・ 東急池尻大橋ビル ・ オリックス新宿ビル※ 	大和不動産鑑定株式会社	東京都千代田区神田錦町三丁目13番地7	84 名	要員等の受託体制が整っていること、収益不動産に対する評価及び納期について信頼性が高いため。

※平成 23 年 3 月 1 日に「TOKYU REIT 新宿ビル」に名称変更しています。

(2) エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要

①エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針

本資産運用会社では、エンジニアリング・レポート作成機関の選定にあたり、指定業者制を採用しています。

これは、エンジニアリング・レポート作成機関の業務遂行能力や作成実績等について事前に審査を行うことで、エンジニアリング・レポート等の品質を保つことを目的としており、本資産運用会社の取締役会での承認が指定の要件となっています。

個別案件ごとのエンジニアリング・レポート作成機関の選定は、業務依頼上の障害の有無や納期の信頼性等を総合的に勘案し、決定しています。

ただし、PMLの算定にあたっては、各物件のPML算定のほかに、ポートフォリオPMLも算定することから、分析数値の継続性を担保するため株式会社イー・アール・エスに継続して発注しています。

なお、本書の日付現在の指定作成機関は、以下の5社です。

- ・株式会社イー・アール・エス
- ・清水建設株式会社
- ・株式会社竹中工務店
- ・株式会社プロパティ・リスク・ソリューション
- ・他1社

※PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想損失率を意味します。PMLについて、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合として、本投資法人の依頼に基づき専門的知識を有する第三者により算出された数値を使用しています。算出に当たっては、個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行ったうえで算出しています。ここにいう損失は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮しません。

②エンジニアリング・レポート作成機関の概要

第 15 期に取得した物件のエンジニアリング・レポート作成機関の概要は以下の通りです。

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要			
	名称	住所	事業内容	選定理由
・秋葉原三和東洋ビル	株式会社イー・アール・エス	東京都港区赤坂三丁目 11 番 15 号	建物評価事業 土壌環境評価事業 災害リスク評価事業	エンジニアリング・レポート作成の先駆者的な存在であり、その経験を活かしたエンジニアリング・レポートは信頼性が高く J-REIT からの受注実績も豊富である。本件については、業務依頼上の障害がなく、納期について信頼性が高いため。
・木場永代ビル	清水建設株式会社	東京都港区芝浦一丁目 2 番 3 号	建築・土木・機器装置等建設工事の請負 建設工事に関する調査、企画、研究、評価、診断、地質調査、測量、設計、監理、マネジメント及びコンサルティング業務他	日本を代表する大手ゼネコンであり、そのノウハウを活かしたエンジニアリング・レポートは信頼性が高く、J-REIT からの受注実績も豊富である。本件については、業務依頼上の障害がなく、納期について信頼性が高いため。

- (3) その他利益相反の可能性のある取引
該当事項はありません。

(4) I Rに関する活動状況

①説明会等の開催

I. 個人投資家向け

投資主総会開催後、個人投資家を中心とした投資主向けの説明会を実施しています。また、証券会社の協力を得て、証券会社の各支店において、本資産運用会社社長等による個人投資家向けの説明会を適宜実施しています。

II. アナリスト・機関投資家向け

原則として、決算発表の翌営業日に、本資産運用会社社長等による説明会を実施しています。第15期決算については、平成23年3月16日に説明会を実施しました。また、主に説明会に出席できない機関投資家に対して本資産運用会社社長等による個別面談を適宜実施しています。

III. 海外投資家向け

決算発表後、欧州、北米、アジア・オセアニアの海外機関投資家を訪問し、本資産運用会社社長等による個別面談を実施しています。

② I R資料のウェブサイト掲載

以下のURLにてI R資料を掲載しています。

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

I R資料として、決算情報（決算短信、決算説明資料、データブック、音声配信）、決算情報以外の適時開示資料（投資主総会の招集通知を含む）、有価証券報告書、資産運用報告書、本投資法人規約等、上場以来の開示情報を掲載しています。

③ I Rに関する部署（担当者）の設置

本資産運用会社

取締役常務執行役員 I R部長 小井陽介

④活動方針

本投資法人は、投資主価値の最大化を究極の目的とし、成長性、安定性、及び透明性の確保を目指して資産運用を行うことを、基本方針として本投資法人規約に定めています。このうち透明性の確保については、法定開示に加えて投資主にとって有用かつ適切と判断される重要情報を、積極的

かつタイムリーに開示するものとし、開示規則を制定しています。

本投資法人は、投信法上の投資法人であり、資産運用委託契約に基づき、適時開示の実施を含む資産の運用に係る業務等を本資産運用会社に委託しています。本資産運用会社は、本投資法人の開示規則に則った開示方針及び開示規程を制定しています。開示方針は、運用ガイドラインに定められており、本投資法人のウェブサイトに掲載しています。

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

①反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方

<本投資法人>

・本投資法人は、コンプライアンス・ポリシーとして「反社会的勢力には断固とした姿勢で臨むこと」を基本方針としており、主要な委託先に対して本投資法人の基本方針等を通知しています。

<本資産運用会社>

・本資産運用会社では、社会的な秩序を維持・尊重し、反社会的勢力に対しては「三ない主義」（金を出さない・利用しない・おそれない）を基本とし、常に妥協することなく、断固とした姿勢で臨むことを基本方針としています。

②反社会的勢力排除に向けた整備状況

I. 社内規則の整備状況

本資産運用会社では、反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方を行動規範にて定め、その具体的な内容をコンプライアンス・マニュアル等に定めています。

II. 対応統括部署について

本資産運用会社では、コンプライアンス部を反社会的勢力対応の統括部署と定め、対応マニュアルの整備や研修活動の実施、外部専門機関との連携等の体制整備に努めています。

III. 外部の専門機関との連携状況

本資産運用会社では、定期的な警察署への訪問等を実施し、緊急時における警察署への通報、弁護士等への相談ができる態勢を整備するなど、外部専門機関との連携を図りながら反社会的勢力との取引排除に向けた対応を行っています。

IV. 反社会的勢力に関する情報の収集・管理状況

本資産運用会社では、業務委託先や新規テナント等の選定ならびに運用資産の売買にあたっては、事前に反社会的勢力との関係の有無に関する

調査を実施すること等により、反社会的勢力との取引排除に努めています。

V. 対応マニュアルの整備状況

本資産運用会社では、コンプライアンス・マニュアルに反社会的勢力への対応について定め、業務の必要に応じて具体的な内容を業務マニュアル等に定めています。

VI. 研修活動の実施状況

本資産運用会社では、反社会的勢力対応をコンプライアンス上の重要項目の1つと位置付け、コンプライアンス研修を実施しています。

以 上