

(証券コード 8957)  
平成23年3月23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 堀 江 正 博

## 第5回投資主総会招集ご通知

拝啓 ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

さて、本投資法人の第5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いただく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ようお願い申し上げます。同封の議決権行使書用紙に賛否をご記載いただき、平成23年4月13日（水曜日）までに到着するように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するものとみなされ、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23年4月14日（木曜日）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 ボールルーム昴）  
（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用紙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用紙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ホームページ（<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。ご多忙と存じますが、ご参加いただければ幸いです。

# 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

- (1) 本投資法人は、東京急行電鉄株式会社（以下「東急電鉄」といいます。）及び東急不動産株式会社（以下「東急不動産」といいます。）をはじめとする東急グループ各社と協働体制を構築の上、資産運用を実施してきましたが、本投資法人、本投資法人の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「資産運用会社」といいます。）、東急電鉄及び東急不動産の間のスポンサーの異動に関する基本合意書の締結（平成23年1月13日付）に基づき、かかる協働体制が解消され、資産運用に係る協働体制を東急電鉄等（（i）東急電鉄、（ii）東急電鉄の連結子会社、又は（iii）東急電鉄若しく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のいずれかに該当する者を総称していいます。）とのものに集約及び再構築いたします。これに伴い、資産運用の基本方針について必要な字句の修正等を行うものであります。（別紙1の1(1)、別紙1の1(3)、別紙1の3(3)関連）
- (2) 経済環境の停滞によりREIT経営にあたっての不確実性が継続して存在していることから、本投資法人の資産運用会社への委託報酬について、見直しを行うとともに、平成23年2月1日から平成25年1月31日までの4期2年間において時限的な削減を実施するものであります。なお、この委託報酬の時限的な削減は、REIT経営にあたっての不確実性の存在を理由として、平成21年2月1日から平成23年1月31日までの4期2年間において実施していた時限的な削減を実質的に継続する趣旨であります。（変更案第41条、別紙2関連）
- (3) 本投資法人が投資口の分割又は併合を行う場合に備え、資産運用会社への委託報酬のうちインセンティブ報酬について、あらかじめ委託報酬の調整方法を定めるものであります。（別紙2関連）
- (4) 本投資法人の資産運用の基本方針について、平成21年9月に資産運用会社が策定した「長期投資運用戦略（通称：サーフプラン）」に定めるとおり、運用資産の入替等を行うことを明確にするため、必要な字句の修正等を行うものであります。なお、運用資産の入替にあたって、短期売買を目論むものではありません。（別紙1の1(1)、別紙1の3(1)関連）

- (5) 「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。）の改正により、投資法人に係る課税の特例の適用を受けるための要件に関して、支払配当の額にかかわる要件の基礎となる金額が配当可能利益の額に変更されたこと、不動産の所有権移転登記に係る登録免許税の税率の軽減に係る要件が変更されたこと、及び、投資法人の合併時の税務上の特例規定の適用を受けるための要件が新設されたことに伴い、必要な字句の修正等を行うものであります。（第30条第2号、第4号、別紙1の3(5) 関連）
- (6) 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、統一及び明確化を行うものであります。（第8条、第9条、第10条第3項、第11条、第12条第3項、第13条第2項、第20条、第22条第1項、第2項、第3項、第23条、第26条、第29条第1項第3号、第29条第3項、第33条、第35条、第39条、第40条、別紙1の1(2)、別紙1の2(4)、別紙1の3(1)、別紙1の3(5)、別紙1の5(3)、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><b>第8条（投資口取扱規則）</b>            本投資法人の投資主名簿への記載又は記録、投資主の権利の行使の手續その他投資口及び投資証券に関する取扱い及び手数料については、役員会において定める投資口取扱規則による。</p> <p><b>第9条（最低純資産）</b>            本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とする。</p> <p><b>第10条（招集）</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. (省略)</li> <li>2. (省略)</li> <li>3. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、役員会の承認に基づき、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名の場合は、役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集する。</li> <li>4. (省略)</li> <li>5. (省略)</li> </ol> <p><b>第11条（議長）</b>            投資主総会の議長は、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名の場合は、役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれにあたる。すべての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会において予め定めた順序に従い、監督役員の1名がこれにあたる。</p> <p><b>第12条（決議）</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. (省略)</li> <li>2. (省略)</li> <li>3. 本投資法人は、前項のほか必要があるときは、役員会の決議により、予め公告して、一定の日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者となることができる。</li> </ol>	<p><b>第8条（投資口取扱規則）</b>            本投資法人の投資主名簿への記載又は記録、投資主の権利の行使の手續その他投資口及び投資証券に関する取扱い及び手数料については、法令又は本規約に定めるもののほか、役員会において定める投資口取扱規則による。</p> <p><b>第9条（投資法人が常時保持する最低純資産額）</b>            本投資法人が常時保持する最低純資産額は、5,000万円とする。</p> <p><b>第10条（招集）</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. (現行どおり)</li> <li>2. (現行どおり)</li> <li>3. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、役員会の承認に基づき、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名の場合は、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。</li> <li>4. (現行どおり)</li> <li>5. (現行どおり)</li> </ol> <p><b>第11条（議長）</b>            投資主総会の議長は、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名の場合は、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名がこれにあたる。すべての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、監督役員の1名がこれにあたる。</p> <p><b>第12条（決議）</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. (現行どおり)</li> <li>2. (現行どおり)</li> <li>3. 本投資法人は、前項のほか必要があるときは、役員会の決議により、あらかじめ公告して、一定の日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者となることができる。</li> </ol>

現 行 規 約	変 更 案
<p><b>第13条（書面による議決権行使）</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. (省略)</li> <li>2. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。</li> </ol> <p><b>第20条（役員を選任）</b> 執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任する。</p> <p><b>第22条（役員会）</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 役員会は、執行役員及び監督役員により構成される。</li> <li>2. 役員会は、法令に別段の定めがある場合のほか、執行役員が1名の場合は当該執行役員が招集し、執行役員が2名の場合は、役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集し、その議長となる。</li> <li>3. 役員会の招集通知は、会日の3日前までに各執行役員及び監督役員に発する。ただし、緊急のときはこれを短縮することができる。また、執行役員及び監督役員の全員の同意を得た場合、招集通知を省略することができる。</li> </ol> <p><b>第23条（役員会の決議）</b> 役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、その出席者の過半数をもって行う。</p> <p><b>第26条（役員報酬、賠償責任の制限）</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. (省略)</li> <li>2. (省略)</li> <li>3. (省略)</li> </ol> <p><b>第29条（資産評価の方法、基準及び基準日）</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. (省略) <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) (省略)</li> <li>(2) (省略)</li> <li>(3) 別紙1 2. (2) に掲げる不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等</li> </ol> </li> </ol>	<p><b>第13条（書面による議決権行使）</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. (現行どおり)</li> <li>2. 前項の規定により書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。</li> </ol> <p><b>第20条（役員を選任）</b> 執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任する。</p> <p><b>第22条（役員会）</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 役員会は、すべての執行役員及び監督役員により構成する。</li> <li>2. 役員会は、法令に別段の定めがある場合のほか、執行役員が1名の場合は当該執行役員が招集し、執行役員が2名の場合は、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名がこれを招集し、その議長となる。</li> <li>3. 役員会の招集通知は、役員会の日3日前までに各執行役員及び監督役員に発する。ただし、緊急のときはこれを短縮することができる。また、執行役員及び監督役員の全員の同意を得た場合、招集手続を省略することができる。</li> </ol> <p><b>第23条（役員会の決議）</b> 役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合のほか、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、その出席者の過半数をもって行う。</p> <p><b>第26条（役員報酬、損害賠償責任の制限）</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. (現行どおり)</li> <li>2. (現行どおり)</li> <li>3. (現行どおり)</li> </ol> <p><b>第29条（資産評価の方法、基準及び基準日）</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. (現行どおり) <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) (現行どおり)</li> <li>(2) (現行どおり)</li> <li>(3) 別紙1 2. (2) に掲げる不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等</li> </ol> </li> </ol>

現 行 規 約	変 更 案
<p>a. 金融商品取引所に上場されている資産対応証券等 金融商品取引所が開設する取引所金融商品市場又は外国金融商品市場における基準日での最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらが共に公表されている場合にはそれらの仲値）。以下同じ。）に基づき算出した価格により評価する。</p> <p>b. (省略)</p> <p>c. (省略)</p> <p>d. (省略)</p> <p>e. (省略)</p> <p>(4) (省略)</p> <p>(5) (省略)</p> <p>(6) (省略)</p> <p>(7) (省略)</p> <p>2. (省略)</p> <p>(1) (省略)</p> <p>(2) (省略)</p> <p>3. 資産評価の基準日は、原則として、決算期（毎年1月末日と7月末日）とする。ただし、第1項第3号及び第4号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とする。</p>	<p>a. 金融商品取引所に上場されている資産対応証券等 金融商品取引所が開設する取引所金融商品市場又は外国金融商品市場における基準日での最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらが共に公表されている場合にはそれらの仲値）。以下同じ。）に基づき算出した価額により評価する。</p> <p>b. (現行どおり)</p> <p>c. (現行どおり)</p> <p>d. (現行どおり)</p> <p>e. (現行どおり)</p> <p>(4) (現行どおり)</p> <p>(5) (現行どおり)</p> <p>(6) (現行どおり)</p> <p>(7) (現行どおり)</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) (現行どおり)</p> <p>3. 資産評価の基準日は、原則として、決算期（毎年1月末日と7月末日）とする。ただし、第1項第3号、第4号及び第6号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とする。</p>
<p><b>第30条（金銭の分配）</b> (省略)</p> <p>(1) (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所得の金額（以下「配当可能所得」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><b>第30条（金銭の分配）</b> (現行どおり)</p> <p>(1) (現行どおり)</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>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(3) (省略)</p> <p>(4) 利益を超えた金銭の分配 本投資法人は、利益の金額が配当可能所得の100分の90に相当する金額に満たない場合又は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、第2号に定める分配金額に、営業期間の末日に計上する減価償却額の100分の60に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、利益の金額を超えて金銭で分配することができる。また、上記の場合において金銭の分配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本投資法人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。</p> <p>(5) (省略)</p> <p><b>第33条（会計監査人の選任）</b> 会計監査人は、投資主総会において選任する。</p> <p><b>第35条（会計監査人の報酬）</b> 会計監査人の報酬は1営業期間につき1,500万円を上限として役員会で決定される金額とし、必要とされるすべての監査報告書受領後1か月以内に、当該会計監査人が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払うものとする。</p> <p><b>第39条（表示使用の根拠及び終了）</b> 本投資法人の商号の一部を含め、「東急」「TOKYU」その他これに関連する登録商標及びこれに類似する表示を本投資法人が使用することについては、商標権者である東京急行電鉄株式会社との契約に基づき許諾を受けるものとし、当該許諾が受けられなくなった場合には、その使用を中止するものとする。</p>	<p>(3) (現行どおり)</p> <p>(4) 利益を超えた金銭の分配 本投資法人は、利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額以下である場合又は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、第2号に定める分配金額に、営業期間の末日に計上する減価償却額の100分の60に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、利益の金額を超えて金銭で分配することができる。また、上記の場合において金銭の分配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本投資法人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。</p> <p>(5) (現行どおり)</p> <p><b>第33条（会計監査人の選任）</b> 会計監査人は、投資主総会の決議によって選任する。</p> <p><b>第35条（会計監査人の報酬）</b> 会計監査人の報酬は1営業期間につき1,500万円を上限として役員会で決定される金額とし、当該1営業期間について必要とされるすべての監査報告書受領後1か月以内に、当該会計監査人が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払うものとする。</p> <p><b>第39条（表示使用の根拠及び終了）</b> 本投資法人の商号の一部を含め、「東急」「TOKYU」その他これに関連する登録商標及びこれに類似する表示を本投資法人が使用することについては、商標権者である東京急行電鉄株式会社（以下「東急電鉄」という。）との契約に基づき許諾を受けるものとし、当該許諾が受けられなくなった場合には、その使用を中止するものとする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p><b>第40条（消費税及び地方消費税）</b>  本投資法人は、資産の運用その他本投資法人が支払うべき費用・金員のうち、消費税法（昭和63年法律第108号、その後の改正を含む。）及び地方税法（昭和25年法律第226号、その後の改正を含む。）上課税対象項目とされるもの（以下総称して「課税対象項目」という。）については、本体価格並びに課税された消費税及び地方消費税（以下「消費税」という。）の合計額を支払う。なお本規約記載の金額は、特段の定めがあるもののほか、すべて消費税抜きの金額とする。</p> <p style="text-align: center;">（新設）</p> <p style="text-align: right;">別紙1</p> <p><b>資産運用の対象及び方針</b></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 （省略）</p> <p>②外部成長要因  <u>積極的な物件取得</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、ポートフォリオの質の維持及び向上を図るべく物件精査に基づく個々の不動産の選別を行うと同時に、資産価値の向上及び1投資口当たり利益の成長に結びつくポートフォリオ構築を目指す。</p>	<p><b>第40条（消費税及び地方消費税）</b>  本投資法人は、資産の運用その他本投資法人が支払うべき費用・金員のうち、消費税法（昭和63年法律第108号、その後の改正を含む。）及び地方税法（昭和25年法律第226号、その後の改正を含む。）上課税対象項目とされるものについては、本体価格並びに課税された消費税及び地方消費税（以下「消費税」という。）の合計額を支払う。なお本規約記載の金額は、特段の定めがあるもののほか、すべて消費税抜きの金額とする。</p> <p><b>第41条</b>  別紙2の「第16期から第19期までの資産運用報酬に関する特則」は平成25年1月31日まで効力を有し、当該日の翌日をもって、当該「第16期から第19期までの資産運用報酬に関する特則」及び本条を削除するものとする。</p> <p style="text-align: right;">別紙1</p> <p><b>資産運用の対象及び方針</b></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 （現行どおり）</p> <p>②外部成長要因  <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>

現 行 規 約	変 更 案
<p><u>東急グループ各社からの物件取得</u>  本投資法人は、東急グループ各社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>③東急グループ各社との相乗効果  本投資法人は、東急グループ各社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  安定性の確保とは、主に以下の点による安定的な収益及び配当の確保をいう。  <u>投資対象の所在地域及び物件のリスク・リターン特性</u>  本投資法人は、投資対象の所在地域を相対的にリスクが小さいと考えられる地域に限定した上で、賃貸収入及び稼働率の変動が相対的に小さく安定的な収益性を見込むことができる物件を投資対象とすることにより、安定的な運用を目指す。本投資法人は、高い値上り益を獲得できる可能性があっても、収益性の変動が相対的に大きい物件を、原則として投資対象としない。</p> <p><u>開発リスクの回避</u>  本投資法人は、原則として竣工前の未稼働物件への投資を行わない。</p>	<p><u>東急電鉄等からの物件取得</u>  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。  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  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  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  安定性の確保とは、主に以下の点による安定的な収益及び配当の確保をいう。  <u>投資対象の所在地域及び物件のリスク・リターン特性</u>  本投資法人は、投資対象の所在地域を相対的にリスクが小さいと考えられる地域に限定した上で、賃貸収入及び稼働率の変動が相対的に小さく安定的な収益性を見込むことができる物件を投資対象とすることにより、安定的な運用を目指す。本投資法人は、高い値上り益を獲得できる可能性があっても、収益性の変動が相対的に大きい物件を、原則として投資対象としない。</p> <p><u>開発リスクの回避</u>  本投資法人は、原則として竣工前の未稼働物件への投資を行わない。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(3) 透明性            透明性を確保するため、本投資法人は、法定開示以外に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する。また、投資活動全般を通じて、東急グループ各社に事業及び取引機会をもたらすことがあることに留意しつつ、個々の事業及び取引において、東急グループ各社との利益相反回避に十分配慮するものとする。</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>(1) (省略)</p> <p>(2) (省略)</p> <p>(3) (省略)</p> <p>(4) (省略)</p> <p>a. (省略)</p> <p>b. (省略)</p> <p>c. (省略)</p> <p>d. (省略)</p> <p>e. (省略)</p> <p>f. (省略)</p> <p>g. (省略)</p> <p>h. (省略)</p> <p>i. (省略)</p> <p>j. (省略)</p> <p>k. 地球温暖化対策の推進に関する法律(平成10年法律第117号、その後の改正を含む。)に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権(温室効果ガスに関する排出権を含む。)</p> <p>l. (省略)</p> <p>m. (省略)</p> <p>n. (省略)</p> <p>(5) (省略)</p> <p>3. 投資態度            (1) (省略)</p> <p>a. 保有期間            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、中短期売買目的の物件取得は行わないものとする。</p>	<p>(3) 透明性            透明性を確保するため、本投資法人は、法定開示以外に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する。また、投資活動全般を通じて、東急電鉄等に事業及び取引機会をもたらすことがあることに留意しつつ、個々の事業及び取引において、東急電鉄等その他の資産運用会社の利害関係人等との利益相反回避に十分配慮するものとする。</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>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) (現行どおり)</p> <p>(3) (現行どおり)</p> <p>(4) (現行どおり)</p> <p>a. (現行どおり)</p> <p>b. (現行どおり)</p> <p>c. (現行どおり)</p> <p>d. (現行どおり)</p> <p>e. (現行どおり)</p> <p>f. (現行どおり)</p> <p>g. (現行どおり)</p> <p>h. (現行どおり)</p> <p>i. (現行どおり)</p> <p>j. (現行どおり)</p> <p>k. 地球温暖化対策の推進に関する法律(平成10年法律第117号、その後の改正を含む。)に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権(温室効果ガスに関する排出権を含む。)</p> <p>l. (現行どおり)</p> <p>m. (現行どおり)</p> <p>n. (現行どおり)</p> <p>(5) (現行どおり)</p> <p>3. 投資態度            (1) (現行どおり)</p> <p>a. 保有期間            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>b. (省略)</p> <p>c. (省略)</p> <p>d. 売却方針 原則として、長期的な保有を目的とするが、市場環境等を勘案し、適宜売却検討を行うことがある。</p> <p>(2) (省略)</p> <p>(3) (省略)</p> <p>a. (省略)</p> <p>b. PM業務</p> <p>イ (省略)</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、原則として東京急行電鉄株式会社若しくは東急不動産株式会社又は東急グループ各社から選定する。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>ハ (省略)</p> <p>c. (省略)</p> <p>d. (省略)</p> <p>(4) (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、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。 (新設)</p>	<p>b. (現行どおり)</p> <p>c. (現行どおり)</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) (現行どおり)</p> <p>(3) (現行どおり)</p> <p>a. (現行どおり)</p> <p>b. PM業務</p> <p>イ (現行どおり)</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>ハ (現行どおり)</p> <p>c. (現行どおり)</p> <p>d. (現行どおり)</p> <p>(4) (現行どおり)</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。</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>

現 行 規 約	変 更 案
<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. (省略)</p> <p>5. 組入資産の貸付け</p> <p>(1) (省略)</p> <p>(2) (省略)</p> <p>(3) 資産に属する不動産、不動産の賃借権及び地上権（本投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産、不動産の賃借権及び地上権を含む。）若しくは当該不動産に付随する動産以外の資産の貸付けは行わない。</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. (現行どおり)</p> <p>5. 組入資産の貸付け</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) (現行どおり)</p> <p>(3) 資産に属する不動産、不動産の賃借権及び地上権（本投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産、不動産の賃借権及び地上権を含む。）若しくは当該不動産に付随する動産等以外の資産の貸付けは行わない。</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	<p>前営業期末時点における運用資産評価額総額に応じ、以下の計算式により求められた金額の合計額。</p> <p>なお、ここで運用資産評価額総額とは、各不動産物件（不動産を信託する信託の受益権の場合は、信託財産である不動産）の鑑定評価額の合計額とする。</p> <p><b>【計算式】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運用資産評価額総額が2,000億円以下の部分に対し、0.150%を乗じて得た金額</li> <li>・運用資産評価額総額が2,000億円を超える部分に対し、0.125%を乗じて得た金額</li> </ul> <p>当該営業期間に係る報酬の支払時期は、当該営業期間の決算期までとする。</p>	基本報酬1	<p>前営業期末時点における運用資産評価額総額に応じ、以下の計算式により求められた金額の合計額。</p> <p>なお、ここで運用資産評価額総額とは、各不動産物件（不動産を信託する信託の受益権の場合は、信託財産である不動産）の鑑定評価額の合計額とする。</p> <p><b>【計算式】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運用資産評価額総額が2,000億円以下の部分に対し、0.150%を乗じて得た金額</li> <li>・運用資産評価額総額が2,000億円を超え、3,000億円以下の部分に対し、0.125%を乗じて得た金額</li> <li>・運用資産評価額総額が3,000億円を超える部分に対し、0.115%を乗じて得た金額</li> </ul> <p>当該営業期間に係る報酬の支払時期は、当該営業期間の決算期までとする。</p>

現 行 規 約		変 更 案	
基本報酬2	<p>当該営業期間における、<b>経常</b>キャッシュフローに応じ、以下の計算式より求められた金額の合計額。なお、ここで<b>経常</b>キャッシュフローとは、本投資法人の損益計算書上の<b>経常</b>損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（特別損益の部に計上されるものを除く。）を除いた金額とする（以下「CF」という。）。また基本報酬2の計算に際しては、基本報酬1、2及び以下に規定するインセンティブ報酬控除前のCFを基準とする。</p> <p><b>【計算式】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・CFが50億円以下の部分に対し、6.0%を乗じて得た金額</li> <li>・CFが50億円を超える部分に対し、5.0%を乗じて得た金額</li> </ul> <p>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>	基本報酬2	<p>当該営業期間における、<b>基準</b>キャッシュフローに応じ、以下の計算式により求められた金額の合計額。なお、ここで<b>基準</b>キャッシュフローとは、本投資法人の損益計算書上の<b>税引前</b>当期純損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の50%相当額（1円未満は切捨て処理を行う。）及び<b>評価</b>損益の50%相当額（1円未満は切捨て処理を行う。）を除いた金額とする（以下「CF」という。）。また基本報酬2の計算に際しては、基本報酬1、<b>基本報酬2</b>及び以下に規定するインセンティブ報酬控除前のCFを基準とする。ただし、<b>基本報酬2</b>の下限額は0円とする。</p> <p><b>【計算式】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・CFが50億円以下の部分に対し、6.0%を乗じて得た金額</li> <li>・CFが50億円を超え、75億円以下の部分に対し、5.0%を乗じて得た金額</li> <li>・CFが75億円を超える部分に対し、4.6%を乗じて得た金額</li> </ul> <p>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>

現 行 規 約		変 更 案	
<p>インセンティブ報酬</p>	<p>当該営業期間における、東京証券取引所投資口価格（終値）に応じ、以下の計算式により求められた金額。ただし、本投資法人が投資口を併合又は分割した場合は、以下の計算式は速やかに見直されるものとする。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>（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）×前営業期末発行済み投資口数×0.4%</li> </ul>	<p>インセンティブ報酬</p>	<p>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"> <li>（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）**×前営業期末発行済投資口数***×0.4%</li> </ul>

現 行 規 約	変 更 案
<p data-bbox="459 320 767 589">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る。</p> <p data-bbox="459 1570 767 1839">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="1066 320 1374 1570">* 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る。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 data-bbox="1066 1570 1374 1839">** 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>

現 行 規 約		変 更 案	
			<p>*** 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)前営業期末発行済投資口数に、(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、前営業期末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)前営業期末発行済投資口数に、(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、前営業期末発行済投資口数とみなす。</p> <p>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>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>(新設)</p>	<p>第16期から第19期までの資産運用報酬に関する特則</p>	<p>上記の定めにかかわらず、第16期（平成23年2月1日～平成23年7月31日）から第19期（平成24年8月1日～平成25年1月31日）までの資産運用報酬については、上記の計算方法により算出した基本報酬1、基本報酬2及びインセンティブ報酬からそれぞれ5%相当額を減額した額とする。</p>

## 第2号議案 執行役員1名選任の件

執行役員堀江正博は、平成23年4月30日をもって任期満了となりますので、平成23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23年5月1日より2年とします。

なお、本議案は、平成23年3月7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
ほり え まさ ひろ 堀 江 正 博 (昭和36年12月31日生)	昭和59年 4月 東京急行電鉄株式会社 入社 鉄道部 昭和60年 4月 同 多摩田園都市部 昭和61年 3月 同 リゾート事業部海外開発部 平成元年 7月 エメラルドリゾーツ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) 平成 6年 3月 東京急行電鉄株式会社 財務部 平成 8年 2月 同 グループ事業室 平成11年12月 同 連結経営委員会 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 出向 代表取締役副社長 平成14年 9月 同 代表取締役執行役員社長 (現在に至る) 平成15年 6月 本投資法人 執行役員 (現在に至る) 平成21年 6月 社団法人投資信託協会 理事 (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。平成15年6月16日付で当時の「投資信託及び投資法人に関する法律」第13条に基づき、金融庁長官より兼職の承認を得ています。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23年4月30日をもって任期満了となりますので、平成23年5月1日付で監督役員2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23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	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(現在に至る) 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(現在に至る) 平成22年 7月 日本公認会計士協会東京会 副会長(現在に至る)
2	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 ボールルーム昂



### 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・東京メトロ副都心線（5番出口）／東京メトロ銀座線

東急東横線（東急南口）／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