

平成 15 年 6 月 18 日制定
平成 15 年 7 月 22 日改定
平成 17 年 4 月 19 日改定
平成 19 年 4 月 17 日改定
平成 21 年 4 月 15 日改定
平成 23 年 2 月 1 日改定
平成 23 年 4 月 14 日改定
平成 25 年 2 月 1 日改定
平成 25 年 4 月 12 日改定
平成 26 年 2 月 1 日改定
平成 27 年 2 月 1 日改定
平成 27 年 4 月 17 日改定
平成 29 年 4 月 21 日改定

投 資 法 人 規 約

東急リアル・エステート投資法人

東急リアル・エステート投資法人規約

第1章 総則

第1条 (商号)

本投資法人は、東急リアル・エステート投資法人と称し、英文では TOKYU REIT, Inc. と表示する。

第2条 (目的)

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。

第3条 (本店の所在地)

本投資法人は、本店を東京都渋谷区に置く。

第4条 (公告方法)

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。

第2章 投資口

第5条 (発行可能投資口の総口数)

1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とする。
2. 本投資法人は、前項に規定する投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとする。この場合において、募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいう。）1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産（以下「資産」という。）の内容に照らし公正な金額として役員会で承認を得た価額とする。

第6条 (国内における募集)

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとする。

第6条の2 (ライツ・オファリング)

本投資法人は、法令に従い、投資主に対して新たに払込みをさせないで、本投資法人に対して行使することにより本投資法人の発行する投資口の交付を受けることができる権利の割当てをすることができる。

第7条 (投資口の払戻し)

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わない。

第7条の2 (自己の投資口の取得)

本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる。

第8条 (投資口取扱規則)

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。

第9条 (投資法人が常時保持する最低純資産額)

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。

第3章 投資主総会

第10条 (招集)

1. 本投資法人は、平成29年3月20日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集し、以後、隔年毎の3月20日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集する。
2. 前項のほか、本投資法人は、必要あるときは、随時投資主総会を招集する。
3. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の承認に基づき、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。
4. 投資主総会は、東京都各区内のいずれかにおいて招集する。
5. 投資主総会は、その総会において議決権を行使することができるすべての投資主の同意がある場合には、招集の手續を経ずに開催することができる。
6. 投資主総会を招集するには、投資主総会の日から2か月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに投資主に対して、書面をもって、又は法令の定めるところに従い、電磁的方法により通知を発するものとする。ただし、第1項の定めに従って開催された投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告を要しないものとする。

第11条 (議長)

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。

第12条 (決議等)

1. 投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行う。
2. 本投資法人が第10条第1項の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、平成29年1月末日及び以後隔年毎の1月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主を、かかる投資主総会において権利を行使することのできる投資主とする。
3. 本投資法人が第10条第2項の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、役員会の決議により定め、あらかじめ公告する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してすることができる。

第13条 (書面による議決権の行使)

1. 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができる。
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。

第14条 (電磁的方法による議決権の行使)

1. 本投資法人は、役員会の決議によって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨定めることができる。
2. 前項の規定により電磁的方法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。

第15条 (みなし賛成)

1. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。)について賛成するものとみなす。
2. 前項の規定により議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

第16条 (議決権の代理行使)

1. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができる。
2. 前項の場合には、投資主総会ごとにその代理権を証する書面を本投資法人に提出することを要する。

第17条 (投資主総会議事録)

投資主総会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令に定める事項を記載又は記録した議事録を作成し、出席した議長、執行役員及び監督役員が、これに署名若しくは記名押印又は電子署名する。

第18条 (投資主総会規則)

投資主総会に関する事項については、法令及び本規約に定めるもののほか、役員会において定める投資主総会規則による。

第4章 執行役員、監督役員及び役員会

第19条 (役員員の員数)

1. 本投資法人の執行役員は、2名以内とする。
2. 本投資法人の監督役員は、3名以内とする。(ただし、執行役員員の員数に1を加えた数以上とする。)
3. 補欠の役員(執行役員及び監督役員をいう。以下本項において同じ。)の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会(当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、その直前に役員が選任された投資主総会)において選任された被補欠者である役員員の任期が満了するときまでとする。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げない。

第20条 (役員員の選任)

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。

第21条 (役員員の任期)

1. 執行役員及び監督役員員の任期は、選任後2年とする。ただし、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを妨げない。
2. 補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員員の任期は、前任の又は在任する他の執行役員又は監督役員員の任期の満了すべきときまでとする。

第 22 条 （役員会）

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。
2. 役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、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。
3. 役員会の招集通知は、役員会の日前 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。

第 23 条 （役員会の決議）

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を除き、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。

第 24 条 （役員会議事録）

役員会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令に定める事項を記載又は記録した議事録を作成し、出席した執行役員及び監督役員が、これに署名若しくは記名押印又は電子署名する。

第 25 条 （役員会規則）

役員会に関する事項については、法令及び本規約に定めるもののほか、役員会において定める役員会規則による。

第 26 条 （役員報酬、損害賠償責任の制限）

1. 執行役員の報酬は、当該職務と類似の職務を行う取締役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額（ただし、上限を 1 人当たり月額 100 万円とする。）とし、毎月、当月分を当月の末日までに、当該執行役員が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払われる。
2. 監督役員の報酬は、当該職務と類似の職務を行う監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額（ただし、上限を 1 人当たり月額 80 万円とする。）とし、毎月、当月分を当月の末日までに、当該監督役員が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払われる。
3. 本投資法人は、投信法第 115 条の 6 第 1 項に定める執行役員又は監督役員の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができる。

第 5 章 資産運用

第 27 条 （資産運用の対象及び方針）

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、別紙 1 に定めるとおりとし、別紙 1 は本規約の不可分な一部として、本規約の末尾に添付され、本規約と一体をなすものとする。

第 6 章 計 算

第 28 条 （営業期間及び決算期）

本投資法人の営業期間は、毎年 2 月 1 日から 7 月 31 日まで、及び 8 月 1 日から翌年 1 月 31 日までの各 6 か月間とし、各営業期間の末日を決算期とする。

第 29 条 (資産評価の方法、基準及び基準日)

1. 本投資法人は、資産の評価を、以下に定める方法及び基準により、以下に定める日を基準日として行うものとする。
 - (1) 別紙 1 2. (1) に掲げる不動産、不動産の賃借権及び地上権
取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価する。
なお、減価償却額の算定方法は、建物及び設備等について定額法により算出する。
ただし、設備等については、正当な事由により採用した方法による算定が適当ではなくなった場合であり、かつ、投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り他の算定方法により算定することができるものとする。
 - (2) 別紙 1 2. (1) に掲げる信託の受益権及び匿名組合出資持分
信託財産又は別紙 1 2. (1) f. に規定する特定資産（以下「匿名組合出資持分」という。）の構成資産が不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は前号に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額により評価する。
 - (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
 - 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。
 - b. 上記 a. 以外の資産対応証券等
 - a. に準じて随時、売買・換金等が可能なシステムにより取引されている場合にはそこで成立した取引価格を元に算出した価額により評価する。
 - c. 上記の市場価格に基づく価額が得られない場合には合理的に算定された価額により評価する。
 - d. 優先出資証券については、市場価格に基づく価額及び合理的に算定された価額がない場合には取得原価で評価する。
 - e. 付すべき市場価格に基づく価額及び合理的に算定された価額は每期同様の方法により入手するものとする。ただし、評価の精度を高める場合にはこの限りではない。
 - (4) 別紙 1 2. (3) に掲げる特定資産のうち有価証券に該当するもの
 - a. 金融商品取引所に上場されている有価証券
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に基づき算出した価額により評価する。
 - b. 上記 a. 以外の有価証券
 - a. に準じて随時、売買・換金等が可能なシステムにより取引されている場合にはそこで成立した取引価格を元に算出した価額により評価する。
 - c. 上記の市場価格に基づく価額が得られない場合には合理的に算定された価額により評価する。
 - d. 付すべき市場価格に基づく価額及び合理的に算定された価額は每期同様の方法により入手するものとする。ただし、評価の精度を高める場合にはこの限りではない。
 - (5) 別紙 1 2. (3) b. に該当する金銭債権
取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価する。ただし、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価する。
 - (6) 別紙 1 2. (3) c. に該当するデリバティブ取引に係る権利

- a. 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、当該金融商品取引所の基準日における最終価格に基づき算出した価額により評価する。なお、同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価する。
 - b. 金融商品取引所の相場がない非上場のデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額により評価する。市場価格に準ずる価額を算出することが極めて困難な場合には、取得価額により評価する。
 - c. 一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用する。
- (7) その他
上記に定めのない場合は、投信法、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」という。）の評価規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って算出された価額により評価する。
2. 資産運用報告等に価格を記載する目的で、第1項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとする。
 - (1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権
原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた評価額
 - (2) 信託の受益権及び匿名組合出資持分
信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は前号に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとする。
 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。

第30条（金銭の分配）

本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとする。

- (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。）。
- (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。
- (3) 利益の金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとする。
- (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、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又は本投資法人における課税負担の軽減を目的として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、法令等（投信協会の定める規則等を含む。）に定める金額を限度とし、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。

(5) 分配金の分配方法

分配金は金銭により分配するものとし、決算期最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として決算期から3か月以内に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配する。

第30条の2 (無償減資)

本投資法人は、法令に従い、投信法第136条第2項に規定される損失の全部又は一部を投信法第80条第5項に規定される出資総額等から控除することができる。

第31条 (分配金の除斥期間)

1. 分配金は、支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払義務を免れる。
2. 前項の未払分配金には利息を付さない。

第7章 会計監査人

第32条 (会計監査人の選任)

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任する。

第33条 (会計監査人の任期)

1. 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとする。
2. 会計監査人は、前項の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなす。

第34条 (会計監査人の報酬)

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。

第8章 借入金及び投資法人債

第35条 (借入金)

1. 投資法人は、以下の条件に従い、借入れを行うことができるものとする。ただし、かかる借入れは、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含む。以下「金融商品取引法」という。）に定義される適格機関投資家（投資法人に係る課税の特例規定に規定される機関投資家に限る。）からのものに限るものとする。
 - (1) 借入れの目的
資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために借入れを行う。
 - (2) 借入金の限度額
1兆円とする。ただし、次条に規定する投資法人債と併せて、その合計額が1兆円を超えないものとする。
 - (3) 借入金の使途
資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済（敷金及び保証金の返還、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含む。）等に用いる。

2. 前項の規定に基づき借入れを行う場合、本投資法人は、資産を担保として提供することができるものとする。

第 36 条 (投資法人債等)

1. 本投資法人は、以下の条件に従い、投資法人債（以下「短期投資法人債」を含む。以下同じ。）を発行することができるものとする。
 - (1) 投資法人債の発行目的
資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために投資法人債の発行を行う。
 - (2) 投資法人債発行の限度額
1 兆円とする。ただし、前条に規定する借入れと併せて、その合計額が 1 兆円を超えないものとする。
 - (3) 投資法人債の発行により調達した資金の用途
資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済（敷金及び保証金の返還、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含む。）等に用いる。
2. 前項の規定に基づき投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は、資産を担保として提供することができるものとする。

第 9 章 資産運用会社に対する資産運用報酬

第 37 条 (資産運用会社に対する資産運用報酬)

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社に支払う資産運用報酬の額及び支払いに関する基準は、別紙 2 に定めるとおりとし、別紙 2 は本規約の不可分な一部として、本規約の末尾に添付され、本規約と一体をなすものとする。

第 10 章 「東急」の表示の使用

第 38 条 (表示使用の根拠及び終了)

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。

第 11 章 附 則

第 39 条 (消費税及び地方消費税)

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。） 上乗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。

以 上

- 別紙 1 資産運用の対象及び方針
- 別紙 2 資産運用会社に対する資産運用報酬

平成 29 年 4 月 21 日

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

資産運用の対象及び方針

1. 資産運用の基本方針

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。

(1) 成長性

成長性は、中長期的な観点での資産価値の向上及び1投資口当たり利益の成長を内部成長及び外部成長の観点から達成することにより確保する。

① 内部成長要因

資産運用の最適化

本投資法人は、内部成長を達成するため、資産運用会社に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。

投資対象の所在地域及び用途の特性に基づく成長

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。

② 外部成長要因

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

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。

東急電鉄等からの物件取得

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。

- 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数である特定目的会社及び特別目的事業体

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。

(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。

投資対象の所在地域及び物件のリスク・リターン特性

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。

開発リスクの回避

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。

(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。

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

本投資法人は、資産を不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資する。

(1) 不動産等とは以下に掲げるものをいう。

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権（民法（明治 29 年法律第 89 号、その後の改正を含む。以下「民法」という。）第 269 条の 2 に基づく地下又は空間を目的とする地上権を含む。以下同じ。）
- d. 上記 a. から c. に掲げるものを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含む。）
- e. 金銭の信託の受益権（信託財産を主として上記 a. から c. までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする場合に限る。）
- f. 当事者の一方が相手方の行う上記 a. から e. までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「匿名組合出資持分」といい、間接的に主として上記 a. から e. までに掲げる資産に投資することを目的とする匿名組合出資持分を含む。）
- g. 金銭の信託の受益権であって、信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とするもの

(2) 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等とは、裏付けとなる資産の 2 分の 1 を超える額を不動産等に投資することを目的とする以下に掲げるものをいう。

- a. 資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号、その後の改正を含む。以下「資産流動化法」という。）に基づく優先出資証券
- b. 投信法に基づく投資信託の受益証券
- c. 投信法に基づく投資証券
- d. 資産流動化法に基づく特定目的信託の受益証券

(3) 本投資法人は、(1) 及び(2) への投資後の残余の資金の効率的な運用に資するため、以下に掲げる特定資産に投資することができる。

- a. 有価証券（ただし、株券を除く。）
- b. 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号、その後の改正を含む。以下「投信法施行令」という。）に定義される意味を有するものをいい、普通預金、大口定期預金、譲渡性預金（ただし、有価証券に該当するものを除く。）及びコール・ローンを含む。）
- c. デリバティブ取引（投信法施行令に定義される意味を有するものをいう。）に係る権利
- d. 前各号に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

(4) 本投資法人は、不動産等への投資にあたり、必要がある場合には、以下に掲げる資産に投資することができる。

- a. 実質的に上記(1)a. から f. に掲げる資産に投資することを目的とした会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号、その後の改正を含む。）に基づく特例有限会社の出資持分、会社法（平成 17 年法律第 86 号、その後の改正を含む。）に基づく合同会社の出資持分、投資事業有限責任組

合契約に関する法律（平成 10 年法律第 90 号、その後の改正を含む。）に基づく投資事業有限責任組合の出資持分、有限責任事業組合契約に関する法律（平成 17 年法律第 40 号、その後の改正を含む。）に基づく有限責任事業組合その他の法人等の出資持分（間接的に上記(1) a. から f. に掲げる資産に投資することを目的とするものを含む。）

- b. 地役権
 - c. 商標法（昭和 34 年法律第 127 号、その後の改正を含む。）に基づく商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（不動産等への投資に付随するものに限る。）
 - d. 著作権法（昭和 45 年法律第 48 号、その後の改正を含む。）に基づく著作権（著作者人格権及び著作隣接権を含む。）、特許権、実用新案権及び意匠権その他の知的財産権
 - e. 温泉法（昭和 23 年法律第 125 号、その後の改正を含む。）に基づく温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
 - f. 民法上の動産等（ただし、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加されたもの（これらの動産等を賃借する場合を含む。）に限る。）
 - g. 民法上の組合その他の法人等の出資・拠出持分（ただし、不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理を目的としたものに限る。）
 - h. 保険契約者が自らのリスクを再保険として引き受けることを目的として既に設立された再保険会社に対する優先出資持分
 - i. 各種保険契約に係る権利（不動産関連資産の投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限る。）
 - j. 資産流動化法に基づく特定出資（実質的に不動産等に投資することを目的とするものに限る。）
 - 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。）
 - l. 株券（実質的に不動産等に投資することを目的とするもの又は不動産等への投資に付随し若しくは関連して取得するものに限る。）
 - m. 外国法人の発行する証券で上記 l. の性質を有するもの（実質的に不動産等に投資することを目的とするもの又は不動産等への投資に付随し若しくは関連して取得するものに限る。）
 - n. 電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法（平成 23 年法律第 108 号。その後の改正を含む。）第 2 条第 3 項に定める再生可能エネルギー発電設備（ただし、不動産に該当するものを除く。）
 - o. 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号。その後の改正を含む。）第 2 条第 7 項に定める公共施設等運営権
 - p. 不動産等の運用に必要なものとして、当該不動産に付随して取得することが適当と認められる権利その他の資産
- (5) 金融商品取引法第 2 条第 2 項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、上記(1)から(4)を適用するものとする。

3. 投資態度

(1) 投資方針

① 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。

- ② ポートフォリオ構成基準
 - 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
 - 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。
 - 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。
- (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、ポートフォリオオリエ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。
- (3) 物件関連業務運用基準
- 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
- (4) 財務方針
- 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。

- 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。
 - 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）
 - 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。
 - 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。
 - ハ 運用資産上に担保を設定することがある。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
 - c. キャッシュ・マネジメント（現預金等）

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。
- (5) その他
- 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。
 - 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。

4. 資産運用の対象とする資産についての制限

- (1) 基本方針

投資主の利益を最優先するものとし、特定の第三者に利益を供することを意図した投資は行わない。
- (2) 国内投資限定

投資対象は国内の物件に限定する。また、外貨建資産への投資は行わない。
- (3) 短期売買制限

資産の総額に占める、1年以内の売却を目的として保有する不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の価額の合計額の割合を50%以内とする。

5. 組入資産の貸付け

- (1) 資産の効率的運用を図り、高い運用成果の獲得を目指すため、上記2.に定める資産のうち、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について、貸付け（駐車場、看板等の設置を含む。）を行うことができるものとする。
- (2) 上記(1)の不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに類する金銭を受け入れ又は差し入れることがあり、それらの金銭を受け入れた場合には、上記3.(4)c.キャッシュ・マネジメント（現預金等）に記載の方針に基づき運用する。
- (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。

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は、基本報酬 1、基本報酬 2 及びインセンティブ報酬から構成され、それぞれの具体的な額又は計算方法及び支払の時期は以下のとおりとし、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込の方法により支払われる。

報酬の種類	計算方法及び支払時期
基本報酬 1	<p>営業期間ごとに、その直前決算期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。 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>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運用資産評価額総額が 2,000 億円以下の部分に対し、0.125% を乗じて得た金額 ・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、0.120% を乗じて得た金額 ・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 <p>各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 2	<p>営業期間ごとに、当該営業期間における、基準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、ここで基準キャッシュフローとは、本投資法人の損益計算書上の税引前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。）及び評価損益の 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、基本報酬 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。ただし、基本報酬 2 の下限額は 0 円とする。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・CF が 50 億円以下の部分に対し、6.0% を乗じて得た金額 ・CF が 50 億円を超え、75 億円以下の部分に対し、5.7% を乗じて得た金額 ・CF が 75 億円を超える部分に対し、5.4% を乗じて得た金額 <p>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>

インセンティブ
報酬

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。

【計算式】

・（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%

* 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。終値がつかない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。

** 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。

*** 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。

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。