

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年3月8日
【発行者名】	東急リアル・エステート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 柏崎 和義
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号
【事務連絡者氏名】	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 執行役員経営企画・財務・IR担当 兼 財務・IR部長 山川 潔
【連絡場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号
【電話番号】	03-5428-5828
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1【提出理由】

2019年3月8日開催の本投資法人役員会において、本投資法人の規約の一部変更を2019年4月19日開催予定の本投資法人の投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）に付議することが決議され、また、本投資法人が資産の運用を委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（以下「本資産運用会社」といいます。）の2019年3月8日開催の取締役会において、本投資主総会において規約の一部変更に係る議案が決議されることを停止条件として、本投資法人の資産運用に係る運用ガイドラインの一部改定を行うことが決議されましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号に基づき本臨時報告書を提出するものであります。

2【報告内容】

(1) 変更の内容についての概要

① 規約の一部変更の内容

本投資法人は、重点的な投資対象地域である東京都心5区地域（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区の都心5区並びにこれに準ずる商業用不動産集積地をいいます。）及び東急沿線地域に所在する優良住宅物件への投資機会の拡大を図るため、住宅を単独又は複合施設の一部として投資可能な用途に追加することを含む規約の一部変更に係る議案を本投資主総会に付議することといたしました。

上記の規約の一部変更に係る議案の内容は以下のとおりです。

（下線は変更部分です。）

現行規約	変更案
<p>第10条（招集）</p> <p>1. 本投資法人は、<u>平成29年</u>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。</p> <p>2. (省略)</p> <p>3. (省略)</p> <p>4. (省略)</p> <p>5. (省略)</p> <p>6. (省略)</p>	<p>第10条（招集）</p> <p>1. 本投資法人は、<u>2017年</u>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。</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>5. (現行どおり)</p> <p>6. (現行どおり)</p>
<p>第12条（決議等）</p> <p>1. (省略)</p> <p>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、<u>平成29年</u>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。</p> <p>3. (省略)</p>	<p>第12条（決議等）</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>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、<u>2017年</u>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。</p> <p>3. (現行どおり)</p>
別紙1	別紙1
<p>資産運用の対象及び方針</p> <p>1. 資産運用の基本方針</p> <p>(省略)</p> <p>(1) 成長性</p> <p>(省略)</p> <p>① 内部成長要因 資産運用の最適化</p> <p>(省略)</p> <p>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。</p>	<p>資産運用の対象及び方針</p> <p>1. 資産運用の基本方針</p> <p>(現行どおり)</p> <p>(1) 成長性</p> <p>(現行どおり)</p> <p>① 内部成長要因 資産運用の最適化</p> <p>(現行どおり)</p> <p>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、<u>住宅</u>及びそのいずれかを含む複合施設とする。ただし、首都圏以外には投資しない。</p>

現行規約	変更案
<p>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 (省略)</p> <p>③ 東急電鉄等との相乗効果 (省略)</p> <p>(2) 安定性 (省略)</p> <p>(3) 透明性 (省略)</p>	<p>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、<u>住宅</u>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 (現行どおり)</p> <p>③ 東急電鉄等との相乗効果 (現行どおり)</p> <p>(2) 安定性 (現行どおり)</p> <p>(3) 透明性 (現行どおり)</p>
<p>2. 資産運用の対象とする特定資産等の種類、目的及び範囲 (省略)</p>	<p>2. 資産運用の対象とする特定資産等の種類、目的及び範囲 (現行どおり)</p>
<p>3. 投資態度</p> <p>(1) 投資方針</p> <p>① 保有期間 (省略)</p> <p>② ポートフォリオ構成基準</p> <p>a. 用途 オフィス、商業施設及びそのいずれかを含む複合施設</p> <p>b. 地域 (省略)</p> <p>③ 個別物件投資基準 (省略)</p> <p>(2) 売却方針 (省略)</p> <p>(3) 物件関連業務運用基準 (省略)</p>	<p>3. 投資態度</p> <p>(1) 投資方針</p> <p>① 保有期間 (現行どおり)</p> <p>② ポートフォリオ構成基準</p> <p>a. 用途 オフィス、商業施設、<u>住宅</u>及びそのいずれかを含む複合施設</p> <p>b. 地域 (現行どおり)</p> <p>③ 個別物件投資基準 (現行どおり)</p> <p>(2) 売却方針 (現行どおり)</p> <p>(3) 物件関連業務運用基準 (現行どおり)</p>

現行規約	変更案
<p>(4) 財務方針</p> <p>a. <u>エクイティ・ファイナンス（新規投資口の追加発行）</u></p> <p>イ 資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、市況を的確に把握し、かつ、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の割合持分の低下）に配慮した上で、機動的な投資口の追加発行を行うものとする。</p> <p>ロ <u>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。</u></p> <p style="text-align: center;"><u>（新設）</u></p> <p>b. デット・ファイナンス（資金の借入れ及び投資法人債の発行等） (省略)</p> <p>c. キャッシュ・マネジメント（現預金等） (省略)</p> <p>(5) その他 (省略)</p> <p>4. 資産運用の対象とする資産についての制限 (省略)</p> <p>5. 組入資産の貸付け (省略)</p>	<p>(4) 財務方針</p> <p>a. エクイティ・ファイナンス</p> <p>イ <u>新規投資口の追加発行</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、市況を的確に把握し、かつ、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の割合持分の低下）に配慮した上で、機動的な投資口の追加発行を行うものとする。 <p>ロ <u>自己投資口の取得及び消却</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・資本効率の向上及び投資主還元を目的として、自己投資口の取得及び消却を行うことがある。 ・<u>自己投資口の取得及び消却にあたっては、中長期的な投資主価値の向上の観点から、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、市場環境等を見極め、実施の可否を判断するものとする。</u> <p>b. デット・ファイナンス（資金の借入れ及び投資法人債の発行等） (現行どおり)</p> <p>c. キャッシュ・マネジメント（現預金等） (現行どおり)</p> <p>(5) その他 (現行どおり)</p> <p>4. 資産運用の対象とする資産についての制限 (現行どおり)</p> <p>5. 組入資産の貸付け (現行どおり)</p>

② 運用ガイドラインの一部改定の内容

前記の規約の一部変更に係る議案が本投資主総会で決議されることを停止条件として、本投資法人の資産運用に係る運用ガイドラインにおける投資対象に関する規定につき、当該規約変更に伴う修正を加え、重点的な投資対象地域である東京都心5区地域及び東急沿線地域に所在する優良住宅物件への投資機会をさらに拡大すべく、住宅を単独又は複合施設の一部として投資可能な用途に追加することにより、ポートフォリオをより一層充実させ、もって投資主価値のさらなる向上を図るため、本資産運用会社の運用ガイドラインの一部改定を行うものです。

主な改定内容は以下のとおりです。

(イ) 改定前

投資対象とする物件の用途：オフィス、商業施設及びそのいずれかを含む複合施設

(ロ) 改定後

投資対象とする物件の用途：オフィス、商業施設、住宅及びそのいずれかを含む複合施設（下線部が変更箇所）

住宅用途に係る以下の個別物件投資基準を追記

(a) 立地

当該物件の立地する地域の不動産賃貸市場の状況、利用鉄道駅からの距離（原則として徒歩10分以内、物件特性を考慮した場合でも15分以内（注））等を総合的に勘案し、判断します。

（注）不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値です。

(b) 物件規模

物件毎に個別の立地特性、テナント又は利用者層の属性、不動産市場における流通性、運用管理面での投資経済性等を考慮し、適正規模を判断します。

(c) 設備施設

共用部及び専用部の施設、設備等に関し、当該地域における標準以上の仕様を基準とします。

(2) 変更の年月日

2019年4月19日

但し、規約の変更及び運用ガイドラインの改定のいずれについても、本投資主総会において、規約の一部変更に係る議案が決議されることを停止条件とします。