

(証券コード 8957)
2019年3月25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 柏崎 和義

第9回投資主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人の第9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ご通知申し上げます。

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する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。同封の議決権行使書面に賛否をご記載いただき、2019年4月18日（木曜日）午後6時までに到着するよう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したものとみなされ、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重ねてお願い申し上げます。

敬 具

記

- | | | |
|------|---|---|
| 1. 日 | 時 | 2019年4月19日（金曜日）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）
（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
- 第4号議案 補欠監督役員1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面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面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ウェブサイト (<https://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。ご多用中とは存じますが、ご参加いただければ幸いです。

◎各議案の決議結果につきましては、本投資主総会当日にインターネット上の本投資法人のウェブサイト (<https://www.tokyu-reit.co.jp/>) に掲載いたしますので、あらかじめご了承ください。

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) 本投資法人の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ものであります。（変更案 別紙1 1. (1)①及び②並びに3. (1)②a. 関連）
- (2) 自己投資口の取得及び消却を実施する場合における、実施の目的、留意点等をより明確にするため、所要の変更を行うものであります。（変更案 別紙1 3. (4)a関連）
- (3) 法令番号を除き、暦年の表記を和暦から西暦に変更するものであります。（変更案 第10条及び第12条関連）

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
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. (省略) 3. (省略) 4. (省略) 5. (省略) 6. (省略)	第10条（招集） 1. 本投資法人は、2017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. (現行どおり) 3. (現行どおり) 4. (現行どおり) 5. (現行どおり) 6. (現行どおり)

現 行 規 約	変 更 案
<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、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。</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、2017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。</p> <p>3. (現行どおり)</p>
<p style="text-align: right;">別紙1</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 (省略)</p> <p>(1) 成長性 (省略)</p> <p>① 内部成長要因 <u>資産運用の最適化</u> (省略)</p> <p><u>投資対象の所在地域及び用途の特性に基づく成長</u></p> <p>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 style="text-align: right;">別紙1</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 (現行どおり)</p> <p>(1) 成長性 (現行どおり)</p> <p>① 内部成長要因 <u>資産運用の最適化</u> (現行どおり)</p> <p><u>投資対象の所在地域及び用途の特性に基づく成長</u></p> <p>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 <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> 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。</p> <p><u>東急電鉄等からの物件取得</u> (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. 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>3. 投資態度 (1) 投資方針 ① 保有期間 (省略)</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> 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、住宅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。</p> <p><u>東急電鉄等からの物件取得</u> (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 (現行どおり)</p> <p>3. 投資態度 (1) 投資方針 ① 保有期間 (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<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>(4) 財務方針</p> <p>a. エクイティ・ファイナンス (新 規投資口の追加発行)</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 資本効率の向上等を目的とし て、売却を行うため、自己投 資口の取得を行うことがあ る。</p> <p>(新設)</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、住宅及び 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> <p>(4) 財務方針</p> <p>a. エクイティ・ファイナンス</p> <p>イ 新規投資口の追加発行</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 自己投資口の取得及び消却</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。 ・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。

第2号議案 執行役員1名選任の件

執行役員柏崎和義は、2019年4月30日をもって任期満了となりますので、2019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、2019年5月1日より2年とします。

なお、本議案は、2019年3月8日開催の本投資法人の役員会において、監督役員の方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
かしわ ざき かず よし 柏 崎 和 義 (1962年8月18日生)	1985年 4月 東京急行電鉄株式会社 入社 交通事業部 鉄道部
	1986年 4月 同 財務部
	1998年 3月 同 グループ事業室 関連一部
	1999年 7月 同 グループ事業室 関連二部
	1999年10月 同 財務部
	2000年 1月 同 財務部 課長
	2003年 4月 同 財務戦略推進本部 主幹
	2005年 4月 同 財務戦略室 主計部 主幹
	2006年 6月 同 財務戦略室 グループ経営企画部 主幹
	2007年 4月 同 財務戦略室 グループ戦略推進部 課長
	2008年 4月 同 財務戦略室 グループ戦略推進部 統括部長
	2009年 4月 株式会社東急エージェンシー 出向 執行役員 コーポレート本部長
	2009年 6月 同 取締役 執行役員 コーポレート本部長
	2010年 6月 株式会社東急エージェンシービジネスサービス 代表取締役社長
	2014年 4月 東京急行電鉄株式会社 都市開発事業本部 ビル事業部 事業計画部 統括部長
	2014年 4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
	2015年 3月 同 出向 代表取締役 執行役員副社長 (資産開発・資産運用担当)
2015年 5月 同 代表取締役 執行役員社長 (現在に至る)	
2015年 5月 本投資法人 執行役員 (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。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、2019年4月30日をもって任期満了となりますので、2019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、2019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	やなぎ さわ ぎ いち 柳 澤 義 一 (1956年8月3日生)	1985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 1985年 5月 税理士開業登録（現在に至る） 2000年 6月 新創監査法人 代表社員 2001年 7月 日本公認会計士協会 理事 2003年 6月 本投資法人 監督役員（現在に至る） 2004年 7月 日本公認会計士協会 常務理事 2010年 7月 日本公認会計士協会東京会 副会長 2011年 4月 新創監査法人 統括代表社員（現在に至る） 2013年 6月 日本公認会計士協会東京会 会長 2013年 7月 日本公認会計士協会 副会長（現在に至る） 2015年 6月 株式会社永谷園（現 株式会社永谷園ホールディングス）社外監査役（現在に至る）
2	こん どう まる ひと 近 藤 丸 人 (1962年3月6日生)	1988年 4月 弁護士登録（東京弁護士会） 大原法律事務所 入所 1988年 5月 同 香港中文大学留学 1988年 9月 同 中国人民大学留学 1989年 7月 同 香港“ROBERT LEE & FONG” SOLICITORS （法律事務所）勤務 1996年 2月 近藤丸人法律事務所 開設（現在に至る） 1998年 5月 第二東京弁護士会へ登録換え（現在に至る） 2003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。

第4号議案 補欠監督役員1名選任の件

監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠監督役員1名の選任をお願いするものであります。

本議案において、補欠監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、本投資法人現行規約第19条第3項の規定により、第3号議案における監督役員の任期が満了する2021年4月30日までとなります。

なお、補欠監督役員の選任の効力は、就任前に限り、本投資法人の役員会の決議により、その選任を取り消すことができるものとします。

補欠監督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
あい かわ たか し 相 川 高 志 (1970年4月22日生)	1997年11月 城東監査法人 入所 2001年 3月 新創監査法人 入所 2003年 4月 公認会計士開業登録 (現在に至る) 2015年 4月 新創監査法人 代表社員 (現在に至る)

- ・ 上記補欠監督役員候補者は、本投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・ 上記補欠監督役員候補者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

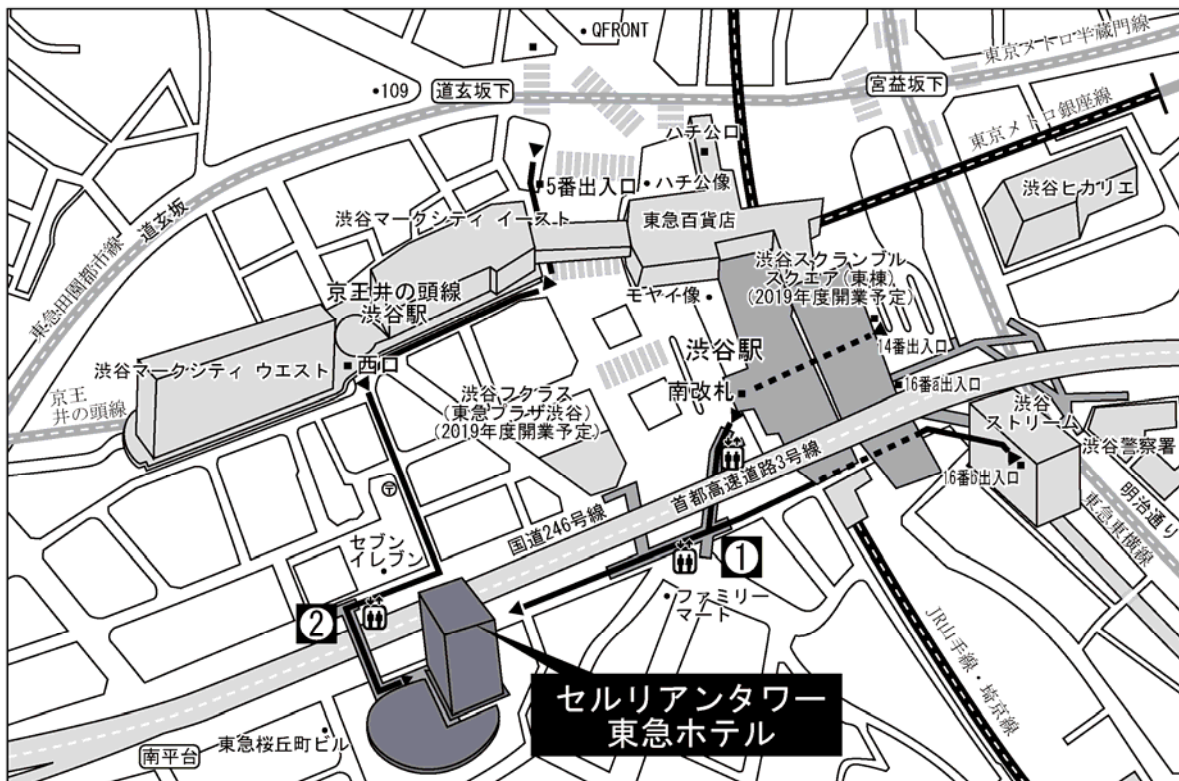
本投資主総会に提出される議案のうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、「投資信託及び投資法人に関する法律」第93条第1項及び本投資法人現行規約第15条第1項による「みなし賛成」の定めは適用されません。


なお、上記第1号議案から第4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



※  はエレベーターを表しています。

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・東急東横線・東京メトロ副都心線（5・14・16a・16b出入口）／東京メトロ銀座線／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号線側の車寄せ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