

各 位

不動産投資信託証券発行者名
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
代表者名
執行役員 堀江 正博
(コード番号 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
常務執行役員 IR 部長 小井 陽介
TEL.03-5428-5828

プロパティ・マネジメント業務の委託先変更に関するお知らせ

本投資法人は、本日開催の役員会において、プロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）業務委託先の変更について決定いたしましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 変更の概要

本投資法人が東急不動産株式会社に PM 業務を委託している 9 物件「レキシントン青山、TOKYU REIT 表参道スクエア、ビーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）、世田谷ビジネススクエア、東京日産台東ビル、TOKYU REIT 赤坂檜町ビル、りそな・マルハビル、TOKYU REIT 八丁堀ビル、赤坂四丁目ビル（東急エージェンシー本社ビル）」につきまして、PM 業務委託先を株式会社東急コミュニティーへ変更いたします。

なお、東京急行電鉄株式会社に PM 業務を委託している物件につきましては、委託先の変更はありません。

2. 変更の理由

東急不動産株式会社より、東急不動産グループのビル運営力強化を目的として業務の整理を行うため、同社の受託 PM 業務を株式会社東急コミュニティーに移管する旨の申出があり、これを受け入れ、東急不動産株式会社が PM 業務を受託している物件について、PM 業務の委託先を変更するものです。

本投資法人は、株式会社東急コミュニティーの PM 業務能力に対する外部機関評価を踏まえ、同社が業界内での実績も豊富で十分な実力・ノウハウを有しており、現委託先である東急不動産株式会社と同等水準での業務遂行が可能と判断しており、移管後は更なる業務水準の向上が期待できると考えております。

3. 委託条件

報酬水準等の委託条件は、原則として現委託先である東急不動産株式会社と同水準、同条件とする予定です。詳細につきましては、添付資料をご参照下さい。

4. 委託先の概要

商号	株式会社東急コミュニティー
本店所在地	東京都世田谷区用賀四丁目 10 番 1 号
代表者	中村 元宣
資本の額	16 億 5,380 万円
大株主	東急不動産株式会社
主な事業内容	1. マンションライフサポート事業 2. ビルマネジメント事業 3. 資産マネジメント事業 4. リニューアル事業 5. 環境・シニア関連事業
本投資法人又は資産運用会社との関係	・ 投信法第 201 条第 1 項及び投信法施行令第 123 条に定める利害関係人等に該当します。 ・ 本投資法人の運用資産の一部について、賃借しています。 ・ 本投資法人の運用資産の一部について、ビルメンテナンス業務を受託しています。

5. 利害関係人等の取引

株式会社東急コミュニティーは、投信法第 201 条第 1 項及び投信法施行令第 123 条に定める利害関係人等に該当します。このため、本投資法人の定める利益相反対策ルールに基づき、その委託条件について、マーケット水準、役務提供の内容、業務量を勘案の上決定します。報酬水準については、その水準が東京証券取引所に上場している他の投資法人が設定している水準の範囲内にある旨の意見書を株式会社都市未来総合研究所より取得しております。

また、これらの取引につきましては、本投資法人の会計監査人とは異なる監査法人より、各取引において適用される利益相反対策ルールに基づく手続きとの整合性の確認を受けます。その結果を踏まえて、本投資法人の役員会において株式会社東急コミュニティーとの PM 契約締結を承認いたします。

6. 変更の日程（予定）

物件事務等諸般の事情を考慮し、移管時の混乱を避けるために、前出 9 物件のうち世田谷ビジネススクエアと他の 8 物件で移管時期を以下の通り分ける予定です。

平成 20 年 7 月下旬	定期建物賃貸借契約兼 PM 契約締結（世田谷ビジネススクエア）
平成 20 年 8 月 1 日	PM 業務移管（世田谷ビジネススクエア）
平成 20 年 9 月下旬	PM 契約締結（世田谷ビジネススクエアを除く 8 物件）
平成 20 年 10 月 1 日	PM 業務移管（世田谷ビジネススクエアを除く 8 物件）

以 上

<添付資料>

株式会社東急コミュニティーへの委託条件（予定）

<添付資料>

株式会社東急コミュニティーへの委託条件（予定）

・PM 報酬

PM 会社に対する基本報酬は、以下①及び②にて算出した合算額です。

- ① 各物件の当該月の総収入から水道光熱費を控除した額に対して、下記記載の基本報酬①料率を乗じた額。
- ② 各物件の当該月の営業利益（総収入から控除すべき総営業費用から、減価償却費、公租公課、支払賃料、損害保険料、修繕費、仲介手数料等を除いたものをいいます。）に対して下記記載の基本報酬②料率を乗じた額。

物件名	基本報酬① 料率	基本報酬② 料率	契約期間	解約条件
世田谷ビジネススクエア	1.0%	2.8%	2008年8月1日～ 2009年9月30日	信託受託者と株式会社東急コミュニティーが合意した場合に限り中途解約可能
レキシントン青山		1.3%	2008年10月1日～ 2009年9月30日	1ヶ月前までの書面による申入れ（注）
ビーコンヒルプラザ （イトーヨーカドー 能見台店）		-		
TOKYU REIT 表参道 スクエア		1.3%		
東京日産台東ビル		1.3%		
TOKYU REIT 赤坂檜 町ビル		1.3%		
りそな・マルハビル		1.3%		
TOKYU REIT 八丁堀 ビル		1.3%		
赤坂四丁目ビル（東急 エージェンシー本社 ビル）		0.5%		

（注）中途解約条項はありませんが、契約期間は1年毎の自動更新とし、契約を更新しない場合には、期間満了の1ヶ月前までに、書面による申入れが必要となります。

- ・PM 会社に対する報酬には、上記の基本報酬の他、コンストラクション・マネジメント報酬及び一般媒介業務報酬（仲介手数料）があり、本投資法人は当該報酬も負担します。