

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 4 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 4 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。同封の議決権行使書用紙に賛否をご記載いただき、平成 21 年 4 月 14 日（火曜日）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お願い申し上げます。

敬 具

記

- | | | | |
|------|---|--|---------|
| 1. 日 | 時 | 平成 21 年 4 月 15 日（水曜日） | 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り扱いいたします。

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) 「証券取引法等の一部を改正する法律」(平成18年法律第65号)及び「証券取引法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」(平成18年法律第66号)が施行され、「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。その後の変更を含みます。以下同じです。)その他投資法人に関わる法令が整備・改正されたこと等に伴い、現行規約と関係法令との字句等の統一を図るため、現行規約の全般に亘って所要の変更を行うものであります(現行規約第29条、第36条、第38条、別紙1の2(1)(3)、別紙1の3(4)、別紙2)。
- (2) 「株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」(平成16年法律第88号)の施行による投資証券等の電子化への対応として所要の変更を行うものであります(現行規約第7条、第8条、変更案別紙1の2(5))。
- (3) 「租税特別措置法」(昭和32年法律第26号。その後の変更を含みます。以下同じです。)について投資法人に係る課税の特例適用を受けるための要件の一つである借入先の定義の変更、特定目的会社の優先出資証券の全部を取得した場合の除外規定の廃止等の改正への対応を行うとともに、「租税特別措置法」第67条の15に規定される配当可能所得の金額に係る今後の法改正に備えて、当該定義の変更、その他必要な変更を行うものであります(現行規約第30条、第36条、別紙1の3(5))。
- (4) 本投資法人の資産運用の基本方針に即応して必要又は有用と認められる資産に対する投資を可能とするため、資産運用の対象とする資産の種類に関して変更を行うものであります(現行規約別紙1の2(4))。
- (5) 経済環境の変化に鑑み、将来に亘っての不確実性の拡大への対応を図るため、現行規約の別紙2の東急リアル・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。)に支払う資産運用報酬を一部変更するものであります(現行規約別紙2、変更案第41条)。なお、同報酬の変更にかかる理由の詳細については、下記「ご参考」の記載をご参照ください。
- (6) 経過措置に定める効力発生日が到来したことに伴い、不要となる経過措置規定を廃止するものであります(現行規約第41条)。
- (7) その他、条文の削除に伴い条数の変更を行うとともに、字句等の変更、統一及び明確化を行うものであります(現行規約第4条、第5条、第12条、第21条、第29条、第30条、第31条、別紙1の2(1)(3)(4)、別紙1の3(5)、別紙1の5(1)(2))。

2. 変更の内容

変更の内容は次のとおりであります。

(下線は変更部分であります。)

現行規約	変更案
<p>第4条 (公告の方法) (省略)</p> <p>第5条 (発行可能投資口の総口数) 1. (省略) 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、<u>募集投資口の発行</u>ができるものとする。この場合において、投資口の払込金額は、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。</p> <p>第7条 (投資口の払戻し) 本投資法人は、投資主<u>(証券保管振替制度にかかる実質投資主(以下「実質投資主」という。))を含む。</u><u>以下本規約において同じ。)</u>の請求による投資口の払戻しを行わない。</p> <p>第8条 (投資口取扱規則) 本投資法人の<u>発行する投資証券の種類、投資主名簿の作成及び備置き(実質投資主名簿への記載又は記録を含む。以下本規約において同じ。)、質権の登録又は信託財産の表示及び投資証券の再発行、</u>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>第12条 (決議) 1. (省略) 2. 本投資法人は、決算後3か月以内に開催する投資主総会については、<u>決算期最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主を、</u>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. (省略)</p> <p>第21条 (役員の任期)</p>	<p>第4条 (公告方法) (現行どおり)</p> <p>第5条 (発行可能投資口の総口数) 1. (現行どおり) 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、<u>発行する投資口を引き受ける者の募集</u>をすることができるものとする。この場合において、<u>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。)</u>一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。</p> <p>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。</p> <p>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、<u>投資主の権利の行使の手続</u>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、<u>役員会</u>において定める投資口取扱規則による。</p> <p>第12条 (決議) 1. (現行どおり) 2. 本投資法人は、<u>決算期</u>後3か月以内に開催する投資主総会については、<u>当該決算期最終の投資主名簿</u>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. (現行どおり)</p> <p>第21条 (役員の任期)</p>

現行規約	変更案
<p>1. 執行役員及び監督役員の任期は、<u>就任</u>後2年とする。</p> <p>2. (省略)</p> <p>第29条(資産評価の方法、基準及び基準日)</p> <p>1. (省略)</p> <p>(1) (省略)</p> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>a. <u>証券</u>取引所に上場されている資産対応証券等</p> <p><u>証券</u>取引所が開設する取引所有価証券市場又は外国有価証券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) 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</p> <p>a. <u>証券</u>取引所に上場されている有価証券</p> <p><u>証券</u>取引所が開設する取引所有価証券市場又は外国有価証券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。</p> <p>b. (省略)</p> <p>c. (省略)</p>	<p>1. 執行役員及び監督役員の任期は、<u>選任</u>後2年とする。</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>第29条(資産評価の方法、基準及び基準日)</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(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</p> <p>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、<u>不動産の賃借権及び地上権</u>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。</p> <p>(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</p> <p>a. <u>金融商品</u>取引所に上場されている資産対応証券等</p> <p><u>金融商品</u>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. (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) 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</p> <p>a. <u>金融商品</u>取引所に上場されている有価証券</p> <p><u>金融商品</u>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。</p> <p>b. (現行どおり)</p> <p>c. (現行どおり)</p>

現行規約	変更案
d. (省略)	d. (現行どおり)
(5) (省略)	(5) (現行どおり)
(6) 別紙1 2.(3)c.及びd.に該当する <u>金融先物取引等及び金融デリバティブ取引に係る権利</u>	(6) 別紙1 2.(3)c.に該当する <u>デリバティブ取引に係る権利</u>
a. 取引所に上場している各取引により生じる債権及び債務は、当該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。	a. <u>金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引</u> により生じる債権及び債務は、当該 <u>金融商品取引所</u> 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. 取引所の相場がない非上場の各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。	b. <u>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</u> 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. (省略)	c. (現行どおり)
(7) (省略)	(7) (現行どおり)
2. (省略)	2. (現行どおり)
3. (省略)	3. (現行どおり)
第30条 (金銭の分配)	第30条 (金銭の分配)
(省略)	(現行どおり)
(1) (省略)	(1) (現行どおり)
(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。	(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 <u>(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。)</u> 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。
(3) (省略)	(3) (現行どおり)
(4) (省略)	(4) (現行どおり)
(5) 分配金の分配方法	(5) 分配金の分配方法

現行規約	変更案
<p>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に応じて分配する。</p> <p>第31条（分配金の除斥期間）</p> <p>1.（省略）</p> <p>2. 前項の未払分配金には利息を<u>つけない</u>。</p> <p>第36条（借入金）</p> <p>1. 本投資法人は、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、<u>証券取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含む。）に定義される適格機関投資家からのものに限るものとする。</u></p> <p>(1)（省略）</p> <p>(2)（省略）</p> <p>(3)（省略）</p> <p>2.（省略）</p> <p>第9章 投資信託委託業者に対する資産運用報酬</p> <p>第38条（投資信託委託業者に対する資産運用報酬）</p> <p>本投資法人が資産の運用を委託する<u>投資信託委託業者</u>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。</p> <p>第41条</p> <p><u>本規約中、短期投資法人債に係る部分については、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）の施行日から有効となるものとする。</u></p> <p style="text-align: right;">別紙1</p> <p style="text-align: center;">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>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<u>又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数</u>に応じて分配する。</p> <p>第31条（分配金の除斥期間）</p> <p>1.（現行どおり）</p> <p>2. 前項の未払分配金には利息を<u>付さない</u>。</p> <p>第36条（借入金）</p> <p>1. 本投資法人は、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、<u>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。</u></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>2.（現行どおり）</p> <p>第9章 資産運用会社に対する資産運用報酬</p> <p>第38条（資産運用会社に対する資産運用報酬）</p> <p>本投資法人が資産の運用を委託する<u>資産運用会社</u>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。</p> <p>第41条</p> <p><u>別紙2の「第12期から第15期までの資産運用報酬に関する特則」は平成23年1月31日まで効力を有し、翌日をもって、当該「第12期から第15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。</u></p> <p style="text-align: right;">別紙1</p> <p style="text-align: center;">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>

現行規約	変更案
<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</p> <p>(省略)</p> <p>(1) (省略)</p> <p>a. (省略)</p> <p>b. (省略)</p> <p>c. (省略)</p> <p>d. <u>次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。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。）に定義される有価証券（以下「有価証券」という。）に該当するものを除く。）</u></p> <p><u>イ 不動産</u></p> <p><u>ロ 地上権及び土地の賃借権</u></p> <p>e. <u>金銭を信託する信託の受益権（信託財産を主として上記 a. から c. ま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。有価証券に該当するものを除く。）</u></p> <p>f. (省略)</p> <p><u>(新設)</u></p> <p>(2) (省略)</p> <p>a. (省略)</p> <p>b. (省略)</p> <p>c. (省略)</p> <p>d. (省略)</p> <p>(3) (省略)</p> <p>a. <u>有価証券（但し、株券を除く。）</u></p> <p>b. <u>金銭債権（投信法施行令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（但し、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。）</u></p> <p>c. <u>金融先物取引等（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</u></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</p> <p>(現行どおり)</p> <p>(1) (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. <u>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。）</u></p> <p>e. <u>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。）</u></p> <p>f. (現行どおり)</p> <p><u>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</u></p> <p>(2) (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>(3) (現行どおり)</p> <p>a. <u>有価証券（ただし、株券を除く。）</u></p> <p>b. <u>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。）</u></p> <p><u>(削除)</u></p>

現行規約	変更案
<p>d. <u>金融</u>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</p> <p>e. (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. 民法上の動産等（<u>但し</u>、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。）</p> <p>g. 民法上の組合その他の法人等の出資・拠出持分（<u>但し</u>、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。）</p> <p>h. (省略)</p> <p>i. (省略)</p> <p>j. (省略)</p> <p><u>(新設)</u></p> <p>k. (省略)</p> <p>l. 外国法人の発行する証券で上記 <u>k</u> 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。）</p> <p>m. (省略)</p> <p><u>(新設)</u></p> <p>3. 投資態度</p> <p>(1) (省略)</p> <p>(2) (省略)</p> <p>(3) (省略)</p>	<p>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</p> <p>d. (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. 民法上の動産等（<u>ただし</u>、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。）</p> <p>g. 民法上の組合その他の法人等の出資・拠出持分（<u>ただし</u>、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。）</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><u>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。）</u></p> <p>l. (現行どおり)</p> <p>m. 外国法人の発行する証券で上記 <u>l</u> 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。）</p> <p>n. (現行どおり)</p> <p><u>(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。</u></p> <p>3. 投資態度</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>

現行規約	変更案
<p>(4) 財務方針</p> <p>a. (省略)</p> <p>b. (省略)</p> <p>イ (省略)</p> <p>ロ (省略)</p> <p>ハ (省略)</p> <p>ニ (省略)</p> <p>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、<u>金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利の運用を行うことがある。</u></p> <p>c. (省略)</p> <p>(5) その他</p> <p>a. (省略)</p> <p>b. <u>本投資法人は、資産の総額に占める不動産（信託の受益権（不動産のみを信託する信託に係るものに限る。）及び匿名組合出資の持分（その出資された財産を不動産のみに運用することを定めた匿名組合契約に係るものに限る。）を含む。）の価格の割合として財務省令で定める割合を75%以上とする。</u></p> <p>c. (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</p> <p>(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、<u>前記2.</u>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。</p> <p>(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、<u>前記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。</u></p>	<p>(4) 財務方針</p> <p>a. (現行どおり)</p> <p>b. (現行どおり)</p> <p>イ (現行どおり)</p> <p>ロ (現行どおり)</p> <p>ハ (現行どおり)</p> <p>ニ (現行どおり)</p> <p>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、<u>デリバティブ取引に係る権利の運用を行うことがある。</u></p> <p>c. (現行どおり)</p> <p>(5) その他</p> <p>a. (現行どおり)</p> <p><u>(削除)</u></p> <p>b. (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</p> <p>(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、<u>上記2.</u>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。</p> <p>(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、<u>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。</u></p>

現行規約	変更案										
<p>(3) (省略)</p> <p style="text-align: right;">別紙 2</p> <p style="text-align: center;">投資信託委託業者に対する資産運用報酬</p> <p>投資信託委託業者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、<u>投資信託委託業者</u>の指定する銀行口座へ振込の方法により支払われる。</p>	<p>(3) (現行どおり)</p> <p style="text-align: right;">別紙 2</p> <p style="text-align: center;">資産運用会社に対する資産運用報酬</p> <p>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、<u>資産運用会社</u>の指定する銀行口座へ振込の方法により支払われる。</p>										
<table border="1" data-bbox="229 680 780 775"> <thead> <tr> <th>報酬の種類</th> <th>計算方法及び支払時期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(省略)</td> <td>(省略)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(新設)</p>	報酬の種類	計算方法及び支払時期	(省略)	(省略)	<table border="1" data-bbox="813 680 1362 1688"> <thead> <tr> <th>報酬の種類</th> <th>計算方法及び支払時期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(現行どおり)</td> <td>(現行どおり)</td> </tr> <tr> <td><u>第 12 期から第 15 期までの資産運用報酬に関する特則</u></td> <td><u>上記の定めにかかわらず、第 12 期から第 15 期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の合計額から、第 12 期（平成 21 年 2 月 1 日～平成 21 年 7 月 31 日）については 2%、第 13 期（平成 21 年 8 月 1 日～平成 22 年 1 月 31 日）については 4%、第 14 期（平成 22 年 2 月 1 日～平成 22 年 7 月 31 日）については 6%、第 15 期（平成 22 年 8 月 1 日～平成 23 年 1 月 31 日）については 8%相当額をそれぞれ削減した額とする。</u></td> </tr> </tbody> </table>	報酬の種類	計算方法及び支払時期	(現行どおり)	(現行どおり)	<u>第 12 期から第 15 期までの資産運用報酬に関する特則</u>	<u>上記の定めにかかわらず、第 12 期から第 15 期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の合計額から、第 12 期（平成 21 年 2 月 1 日～平成 21 年 7 月 31 日）については 2%、第 13 期（平成 21 年 8 月 1 日～平成 22 年 1 月 31 日）については 4%、第 14 期（平成 22 年 2 月 1 日～平成 22 年 7 月 31 日）については 6%、第 15 期（平成 22 年 8 月 1 日～平成 23 年 1 月 31 日）については 8%相当額をそれぞれ削減した額とする。</u>
報酬の種類	計算方法及び支払時期										
(省略)	(省略)										
報酬の種類	計算方法及び支払時期										
(現行どおり)	(現行どおり)										
<u>第 12 期から第 15 期までの資産運用報酬に関する特則</u>	<u>上記の定めにかかわらず、第 12 期から第 15 期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の合計額から、第 12 期（平成 21 年 2 月 1 日～平成 21 年 7 月 31 日）については 2%、第 13 期（平成 21 年 8 月 1 日～平成 22 年 1 月 31 日）については 4%、第 14 期（平成 22 年 2 月 1 日～平成 22 年 7 月 31 日）については 6%、第 15 期（平成 22 年 8 月 1 日～平成 23 年 1 月 31 日）については 8%相当額をそれぞれ削減した額とする。</u>										

(ご参考)

今回の金融危機は、戦後世界経済がこれまで経験した混乱を遥かに超える深刻な状況を呈しており、REIT業界においては、市場創設当初には想定されていなかった信用市場の混乱に加え、格付けA格の投資法人の破綻もあり、資金繰り問題の悪化といった特有の事情に直面しております。

一方、本投資法人にあつてはこれまでの保守的な財務方針に基づくマネジメントを行ってきたことが奏功し、デット・ファイナンス（負債となる資金の調達）に係る環境や条件の悪化は比較的緩やかであります。しかしながら、上記の信用市場の混乱に实体经济の悪化による急激な環境変化も相俟って、REIT経営にあつての「不確実性」が将来に亘って拡大しております。

こうした環境の下、資産運用会社から、これまで行ってきたリスクコントロール策に加え、追加的施策を講じていくことで、本投資法人の、特に信用市場における競争力を一層強化し、将来の「不確実性」に的確かつ柔軟に対処できるとの理由から、資産運用会社自らの資産運用報酬（以下「委託報酬」といいます。）について期間限定で一部を削減したいとの申し入れがございました。

削減の期間は平成21年2月1日から平成23年1月31日までの4期2年間であり、本投資法人の各期の委託報酬総額から一定の比率相当額を削減する内容です。

具体的には、平成21年7月期（第12期）2%、平成22年1月期（第13期）4%、平成22年7月期（第14期）6%、平成23年1月期（第15期）8%を削減するというものです。

現在の本投資法人の資産運用会社への委託報酬は、運用資産の時価、キャッシュ・フロー及び投資口価格にそれぞれ連動する設計であり、運用のパフォーマンスが反映される（以下「ビルトイン・スタビライザー効果」といいます。）ものであることから、昨今の状況に鑑み、委託報酬減少の効果があります。しかしながら、政府が危機と認定する今般の国際的な金融秩序の混乱は想定外の事態であります。本投資法人としては、上記委託報酬のビルトイン・スタビライザー効果に今回の時限的削減効果に加わることで、本投資法人の信用リスク等をサポートする追加的施策をより確実なものとすることができると判断し、委託報酬を定める本投資法人規約の変更について、投資主総会の承認が得られることを条件に、資産運用会社の申し入れを受け入れることといたしました。

今回の申し入れを受けて、実行可能な追加的施策を講じていくことで市場の信頼を確保し、将来、市場回復の兆しが見えたときは、いち早く成長路線に復帰できるよう盤石な体制を構築することが、本投資法人において得策と判断しております。

なお、資産運用会社からは、今回の委託報酬の削減にあつて資産運用会社が提供するサービスの水準を低下させることはない旨の表明を受けております。

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21年4月30日をもって任期満了となりますので、平成21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21年5月1日より2年とします。

なお、本議案は、平成21年3月9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)	略歴
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)

- ・ 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21年4月30日をもって任期満了となりますので、平成21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21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）
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 香港中文大学留学 昭和63年9月 中国人民大学留学 平成元年7月 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 号議案乃至第 3 号議案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 昴



交通のご案内

J R 山手線・埼京線（南改札口）

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もしくは**②**首都高速道路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

- ・第 3 回投資主総会とは会場が変更となっております。お間違いのないようお気をつけください。