

平成 18 年 11 月 24 日

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

東急リアル・エステート投資法人

代表者 執行役員 堀江 正博

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 代表取締役執行役員社長 堀江 正博

問合せ先 03-5428-5790 (代表)

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

①投資法人

I. コンプライアンス態勢を支えるガバナンス

本投資法人及びその資産の運用を行う投資信託委託業者である東急リアル・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「資産運用会社」といいます。）では、優れたガバナンスは競争力の源泉であり、投資主価値向上に資するものと位置付けています。本投資法人の発行する投資証券がグローバルプロダクト（国際的金融商品）として内外のあらゆる投資家の投資対象となるよう、グローバル・スタンダードでみても十分な評価に足るガバナンスの設計及びその整備を進め、着実な運営を行ってまいりました。

II. 本投資法人のコンプライアンス・ポリシー

本投資法人は上場不動産投資信託として、その社会的責任と公共的使命を自覚し、倫理・法令・市場ルール及び主務官庁のガイドラインその他、本投資法人の内部規則等の遵守、即ちコンプライアンスを徹底することにより、投資主その他ステークホルダーの信頼を確保することを目的として、下記のとおりコンプライアンス・ポリシーを制定しています。

（コンプライアンス態勢の構築）

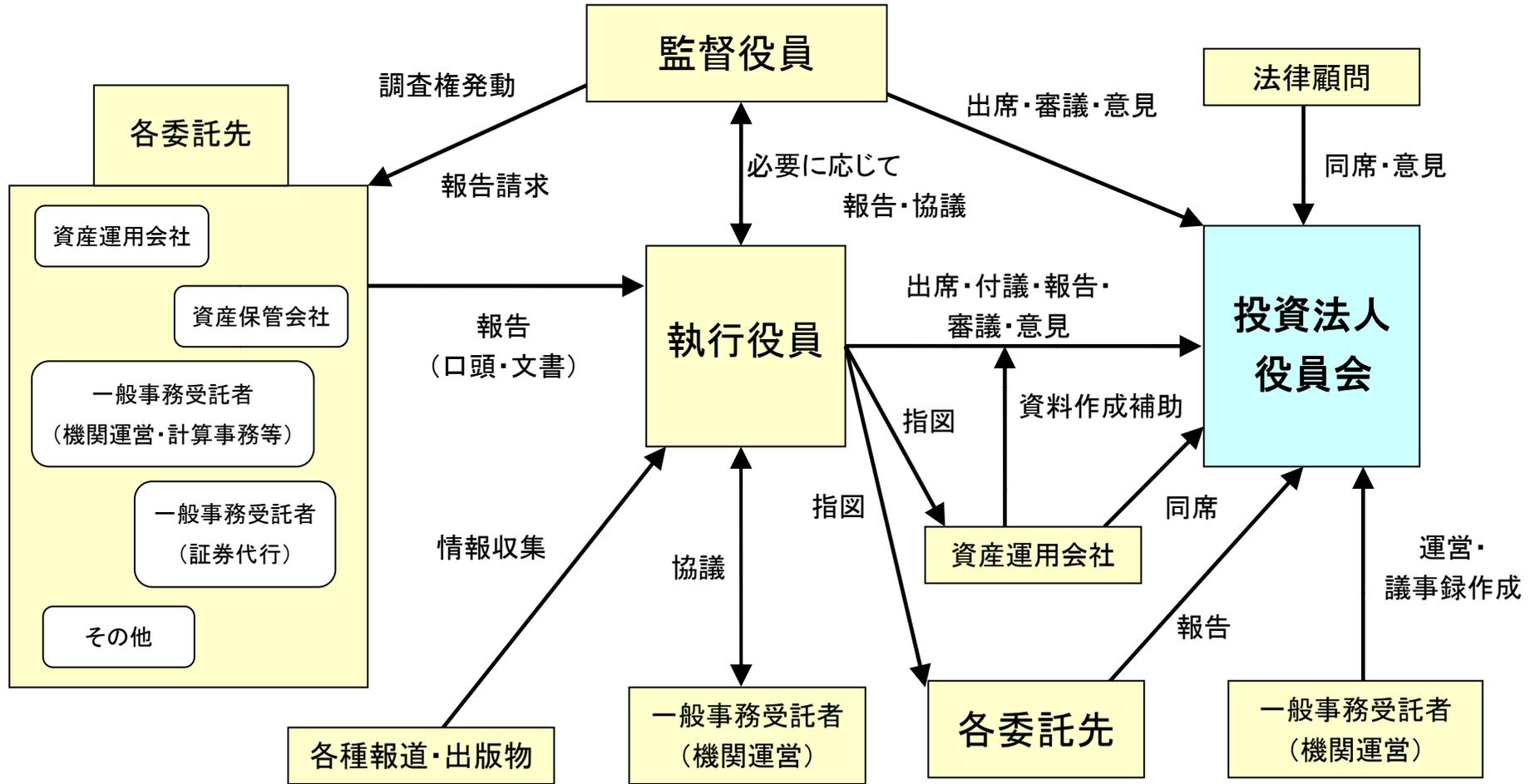
- A. 本投資法人は、法令等の遵守その他、必要かつ適切なコンプライアンス態勢を構築します。  
(コーポレートガバナンスの徹底)
- B. 本投資法人は、利益相反取引の回避、内部者取引の未然防止その他、必要かつ適切なコーポレートガバナンスを構築します。  
(正確な記録・適切な保管)
- C. 本投資法人は、会計帳簿、議事録その他の情報を正確に記録し、適切にこれを保管します。  
(適時・適切・正確・公平な情報の開示・提供)
- D. 本投資法人は法令の定めに従い、投資主その他のステークホルダーに対し、適時、適切、正確かつ公平に情報を開示・提供します。  
(委託先の監督)
- E. 本投資法人は、業務の外部委託先に対し、必要かつ適切な監督を行います。  
(反社会的勢力に対する姿勢)
- F. 本投資法人は、反社会的勢力には断固とした姿勢で臨みます。  
(連絡・報告等)
- G. 本投資法人は、連絡・報告体制を構築し、緊急時の即時対応、事後の再発防止策に努めます。  
(見直し・改善)
- H. 本投資法人は、必要に応じこのポリシーを見直し、コンプライアンス態勢の継続的な改善を図ります。

### III. コンプライアンスに関する種々の取組み

#### A. 投資法人役員会の適切な運営

本投資法人役員会は、一般事務受託者（三菱UFJ信託銀行株式会社）の機関運営により、原則として月に2回開催され、第6期期間（平成18年2月1日～平成18年7月31日）中には12回開催されています。特に、豊富な情報が迅速に本投資法人役員会の審議に反映されるように運営を行っています。なお、本投資法人役員会には、審議の充実及び適法性の確保を目的として、設立当初から原則として法律顧問（森・濱田松本法律事務所）に出席を要請しており、第6期には開催した全ての本投資法人役員会に法律顧問が同席（うち電話出席が1回）しています（東急リアル・エステート投資法人役員会付議・報告フローについては次項参照）。

<東急リアル・エステート投資法人役員会付議・報告フロー>



<委託先>

資産運用会社……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

一般事務受託者…三菱UFJ信託銀行株式会社

資産保管会社……三菱UFJ信託銀行株式会社

#### B. 監督役員による執行役員の監督

本投資法人の監督役員は、資産運用会社社長を兼職する本投資法人の執行役員の監督を強化する目的で、適宜、書類検査を実施するなど、役員会に出席して審議を行う以外にも監督活動の充実を図っています。

#### C. 利益相反対策の拡充

本投資法人は、外部成長を図るべく、東京急行電鉄株式会社（以下「東急電鉄」といいます。）及び東急不動産株式会社（以下「東急不動産」といいます。）をはじめとする東急グループ各社（以下「グループ各社」といいます。）及び不動産投資市場からバランス良く物件を取得し、ポートフォリオのクオリティを向上させながら、規模の拡大を目指しています。また、物件の管理運営においてもグループ各社との協働（コラボレーション）により収益の安定性及び成長性を実現し、内部成長を図っています。東急電鉄及び東急不動産とのコラボレーション強化と表裏一体にある利害関係人取引に対して、その取引の公正・透明性を厳格に担保する仕組み、すなわち利益相反対策ルールを構築し、これを徹底しています（具体的な取組みについては「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等（3）利益相反取引への取組み等」を参照）。

#### D. 兼職メリットの享受とデメリットの回避

本投資法人の執行役員は、金融庁長官の承認を得て資産運用会社社長がこれを兼職しています。この兼職により、本投資法人役員会に対する報告の迅速化及び報告内容の具体化が図られることで、そのメリットを存分に享受し、一般事務受託者、資産保管会社、主幹事証券会社及びプロパティ・マネジメント会社等の委託先と執行役員との情報格差の解消に努めるなど、コンプライアンスに関する投資法人役員会の監視機能を最大限に引き出し、その高いクオリティを実現することに注力しています。

なお、本投資法人及び資産運用会社では、資産運用会社社長とは別に本投資法人の執行役員専用の執務スペース、ファイリングシステム及びメールアドレス等を設置し、更に投資法人の執行役員の立場で検印し、資産運用会社の業務プロセスを監視する仕組みを確保することにより、業務執行における職責混同の回避に努めています。

資産運用会社社長が投資法人の執行役員を兼職することについては、利益相反行為のおそれ又は業務負担の増大等を理由とする監視機能の低下等のデメリットが考えられますが、本投資法人は、監督役員による執行役員の監督を徹底するとともに、自主規制として利益相反対策ルールを定め、兼職者の利益相反行為を防止しているほか、兼職者を支援する役職員の充実及び権限委譲等により兼職者の業務執行の負担の軽減を図っています。

## E. 委託先の監督

一般事務受託者及び資産保管会社より、本投資法人役員会において、一般事務等の処理状況につき定期的に業務報告書の提出及びその説明を受け、必要に応じて調査を実施しています。また、資産運用会社に対しては、本投資法人役員会に対する説明及び報告の内容を充実させるように求めることにより、資産運用に関する幅広い監督を行っています。

その他、第6期においては、平成18年6月に本投資法人の委託先のコンプライアンスの取組状況について、主な委託先に対する実態調査を実施し、そのすべての対象会社から適切なコンプライアンス態勢を構築している旨の回答を得ています。

## ②資産運用会社

### I. コンプライアンス態勢の基礎をなす受託者責任

本投資法人の発行する投資証券は、グローバルプロダクトとして内外のあらゆる投資家の対象となり、かつグローバルスタンダードでみて十分な評価に足るクオリティを提供することを目指しています。運用の透明性を確保するために資産運用会社においては、外部監視機能及び情報開示の充実並びに上場不動産投資信託のファンドマネジャーとして受託者（fiduciary）の意識及び責任を徹底させています。

### II. コンプライアンス関連諸規程の整備

資産運用会社は、内部規律としてコンプライアンス規程、行動規範、コンプライアンス・マニュアル、コンプライアンス・プログラム等を定め、倫理・法令等の遵守をはじめとして、インサイダー情報・個人情報の適正管理、財務報告その他開示の信頼性確保等について、役員がこれを徹底しています。

### III. コンプライアンス体制等

#### A. コンプライアンス体制

（組織図及び各機関等の役割・機能については後記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等（3）利益相反取引への取組み等①利益相反取引への対応方針及び運用体制」を参照）

#### i. 取締役会

取締役会は2名の代表取締役（執行役員社長及び執行役員副社長）の他、3名の非常勤取締役（本書の日付現在、資産運用会社の株主の職員である者が就任しています。）から構成されており、非常勤取締役による経営に対する監視機能が導入されています。

ii. コンプライアンス・リスクマネジメント委員会

コンプライアンス・リスクマネジメント委員会は、資産運用会社の非常勤取締役（2名）及び外部委員（2名）から構成される委員会です。本委員会では、取締役会の要請に従い、コンプライアンス（法令遵守）及びリスク管理に関する重要な事項、並びに利益相反対策ルールの妥当性つき審議を行い、取締役会に対し答申します。

iii. 開示委員会

開示委員会は、IR部長（委員長）、コンプライアンス部長、監理部長及び経営企画部長その他委員長が必要と判断した者から構成される委員会です。適時開示の対象となる情報のうち、本投資法人、資産運用会社及び本投資法人の資産運用等にかかる発生事実についての開示に関する対応につき審議を行い、その結果を代表取締役執行役員社長に報告します。

iv. 代表取締役執行役員社長

代表取締役執行役員社長は、資産運用会社の最高執行責任者であると同時にコンプライアンスの最高責任者でもあります。

v. 監査役

資産運用会社は、監査役を2名（非常勤）選任しています。また、その監査役の監査が実効的に行われることを確保することを目的として監査役事務局を設置し、各監査役の監査の充実を図っています。各監査役は、原則として取締役会、コンプライアンス・リスクマネジメント委員会及びインベストメント委員会に出席するなど、業務執行の適法性を中心に監査をしており、会計監査及び業務監査については、監査役事務局を通じ会計監査人、内部監査を実施する監理部と関係を図り、その実効性を高めるよう努めています。

vi. 会計監査人

資産運用会社は、会社法の施行に伴い「会計監査人設置会社」となることを自主的に選択し、本投資法人の会計監査人とは別の監査法人の会計監査を受けることにより、財務諸表の信頼性確保に努めています。また、会計監査人と代表取締役との会合を定期的開催するなど、会計監査人の監査に必要な情報を積極的に提供しています。

vii. コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社のコンプライアンスに関する統括責任者であり、執行役員コンプライアンス部長がこれに就任しています。

コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス・リスクマネジメント委員会規程の定めに従い利益相反取引及び法令遵守に係

る事項を適切にコンプライアンス・リスクマネジメント委員会に付議することをはじめ、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等を策定し、それを踏まえたコンプライアンス研修の実施及びコンプライアンス相談窓口の運営等を実施するなど、コンプライアンス態勢の充実・強化及び役職員のコンプライアンス意識の醸成等に努めています。

viii. コンプライアンス部

コンプライアンス部は、資産運用会社におけるコンプライアンスの統括部署として、コンプライアンス・リスクマネジメント委員会の事務運営その他のコンプライアンス全般に関する事項について、その企画、立案及び推進を行います。

B. その他の具体的な取組み

i. 「内部統制システムの構築に係る基本方針」の取締役会決議

資産運用会社は、上場不動産投資信託の資産運用を受託する会社であることを踏まえ、自主的に会社法第 362 条第 4 項第 5 号に定める事項を「内部統制システムの構築に係る基本方針」として取締役会において決議しています。

ii. 内部統制ポリシーの策定

業務執行における内部統制ポリシーを策定し、実務上の基本方針を明確にして業務の有効性及び効率性、財務報告の信頼性、事業活動に関わる法令等の遵守並びに資産の保全に係る内部統制の再構築及びその強化を図っています。

iii. 内部監査の実施

会社業務が、法令、社内規程等に則り、適正かつ効率的に遂行されているか否かを検討し、その結果を取締役会並びに執行役員社長に報告しています。

iv. 社内コンプライアンス研修の実施

法令、市場ルールその他社内規程等の実効性を確保するため、適宜、社内研修を実施し、コンプライアンス態勢の充実・強化及び役職員のコンプライアンス意識の醸成等に努めています。

v. コンプライアンス相談窓口の開設

コンプライアンス態勢を補完することを目的として、公益通報者保護法（平成 16 年 6 月 18 日法律第 122 号）に準拠したコンプライアンス通報・相談窓口を開設するなど、不正の早期発見、早期是正及び再発防止に努めています。

(2) 投資主の状況

平成 18 年 7 月 31 日現在の投資主の状況は以下の通りです。

| 氏名・名称  | 投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯  | 投資口数<br>(口) | 比率<br>(%) |
|--|--|-------------|-----------|
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)                               | 特段の関係はありません。   | 16,448      | 9.71      |
| 日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)                                      | 特段の関係はありません。   | 12,152      | 7.17      |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)                               | 特段の関係はありません。   | 6,831       | 4.03      |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)                                 | 特段の関係はありません。   | 6,622       | 3.91      |
| 学校法人川崎学園   | 特段の関係はありません。   | 6,000       | 3.54      |
| 東京急行電鉄株式会社   | 資産運用会社の親会社です。<br>東京急行電鉄株式会社は、資産運用会社、本投資法人及び東急不動産株式会社との間で不動産資産の売買及び情報提供に関する行為準則を定めた「保有不動産資産の売買等に関する覚書」を締結しており、パイプライン・サポート会社の役割を担います。<br>東京急行電鉄株式会社は本投資法人と一部の保有資産についてプロパティ・マネジメント契約を締結しています。この他、東京急行電鉄株式会社は、本投資法人とブランド・ライセンス契約を締結しており、「東急」及び「TOKYU」の商標の使用を許諾しています。<br>東京急行電鉄株式会社は、資産運用会社、本投資法人及び東急不動産株式会社との間で本投資法人の投資口の保有に関する覚書を締結しています。<br>東京急行電鉄株式会社は、本投資法人の設立時に<br>出資しています。 | 5,880       | 3.47      |
| エイアイジー・スター生命保険株式会社 (一般勘定)<br>(常任代理人 シティバンクエヌ・エイ 東京支店)    | 特段の関係はありません。   | 4,871       | 2.88      |
| ジブラルタ生命保険株式会社 (一般勘定その他口)<br>(常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社) | 特段の関係はありません。   | 4,252       | 2.51      |

|   |  |        |       |
|---|--|--------|-------|
| 東急不動産株式会社   | <p>資産運用会社の株主です。</p> <p>東急不動産株式会社は、資産運用会社、本投資法人及び東京急行電鉄株式会社との間で不動産資産の売買及び情報提供に関する行為準則を定めた「保有不動産資産の売買等に関する覚書」を締結しており、パイプライン・サポート会社の役割を担います。</p> <p>東急不動産株式会社は本投資法人と一部の保有資産についてプロパティ・マネジメント契約を締結しています。</p> <p>東急不動産株式会社は、資産運用会社、本投資法人及び東京急行電鉄株式会社との間で本投資法人の投資口の保有に関する覚書を締結しています。</p> <p>東急不動産株式会社は、本投資法人の設立時に出資しています。</p> | 3,920  | 2.31  |
| アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイール（常任代理人 シティバンクエヌ・エイ 東京支店） | 特段の関係はありません。   | 3,746  | 2.21  |
| 上位 10 名計  |  | 70,722 | 41.75 |

### (3) 資産運用会社の大株主の状況

本書の日付現在の資産運用会社の大株主の状況は以下の通りです。

| 氏名・名称      | 投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯  | 株数<br>(株) | 比率<br>(%) |
|------------|--|-----------|-----------|
| 東京急行電鉄株式会社 | <p>東京急行電鉄株式会社は、資産運用会社、本投資法人及び東急不動産株式会社との間で不動産資産の売買及び情報提供に関する行為準則を定めた「保有不動産資産の売買等に関する覚書」を締結しており、パイプライン・サポート会社の役割を担います。</p> <p>東京急行電鉄株式会社は本投資法人と一部の保有資産についてプロパティ・マネジメント契約を締結しています。東京急行電鉄株式会社は、本投資法人とブランド・ライセンス契約を締結しており、「東急」及び「TOKYU」の商標の使用を許諾しています。</p> <p>東京急行電鉄株式会社は、資産運用会社、本投資法人及び東急不動産株式会社との間で本投資法人の投資口の保有に関する覚書を締結しています。</p> <p>東京急行電鉄株式会社は、本投資法人の設立時に出資しています。</p> | 3,600     | 60        |

|           |   |       |     |
|-----------|---|-------|-----|
| 東急不動産株式会社 | 東急不動産株式会社は、資産運用会社、本投資法人及び東京急行電鉄株式会社との間で不動産資産の売買及び情報提供に関する行為準則を定めた「保有不動産資産の売買等に関する覚書」を締結しており、パイプライン・サポート会社の役割を担います。<br>東急不動産株式会社は本投資法人と一部の保有資産についてプロパティ・マネジメント契約を締結しています。<br>東急不動産株式会社は、資産運用会社、本投資法人及び東京急行電鉄株式会社との間で本投資法人の投資口の保有に関する覚書を締結しています。<br>東急不動産株式会社は、本投資法人の設立時に出資しています。 | 2,400 | 40  |
| 合 計       |   | 6,000 | 100 |

#### (4) 投資方針・投資対象

##### ①投資方針

本投資法人の投資方針は、規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 1. 資産運用の基本方針」並びに資産運用会社の定めた運用ガイドラインにより以下の通りとされています。

##### I. 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います。

##### A. 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一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します。

ここで内部成長とは、主に以下の内部的な要因による成長をいいます。

- 賃料単価の上昇
- 稼働率の上昇
- 不動産管理経費等の削減

一方、外部成長とは、追加物件の取得又は追加設備投資等を契機とした主に以下の外的な要因による成長をいいます。

- 資産規模の拡大に伴う経費削減
- 資本コストを上回る利回り（トータルリターン）を見込むことができる物件の取得
- リニューアルによるテナント誘致力の維持及び向上
- 物件入替による収益力の向上

## i. 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、資産運用会社の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します。資産運用会社は、個々の物件について適切なプロパティ・マネジメント会社を選任し、当該プロパティ・マネジメント会社に対して指示しかつ監督し、主に以下の目標に基づき、個別物件のキャッシュ・フローの極大化を目指します。

- ・ テナントとの信頼関係構築及びテナント営業により、テナント満足度の向上を図り、賃料及び稼働率の維持及び向上を目指します。
- ・ 効率的な管理運営により、不動産管理経費等の削減を目指します。

### ◎ 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区地域及び東急沿線地域に立地するオフィスビル及び商業施設とします。ただし、首都圏以外には投資しません（具体的な対象地域については、後記「Ⅱ. 投資態度 A. ポートフォリオ運用基準 iii. 地域」を参照）。

本投資法人は、上記の地域及び用途における以下の特性に基づき、内部成長の実現を目指します。

- ・ 地域自体の成長力の相対的優位性
  - 東京都心5区地域を中心とした首都圏経済圏の相対的優位性
  - 東急沿線地域自体の経済力及びブランド力
- ・ グループ各社との協働体制の期待に基づく独自性
  - グループ各社が東急沿線地域を中心に展開する戦略的投資及び事業活動への期待
  - グループ各社の優位性
    - 商業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
    - 東急電鉄又は東急不動産をプロパティ・マネジメント会社とすることにより、本投資法人以外の管理委託物件に対する不動産管理の経験及びそれらと併せてPM業務を行うという規模のメリットを活用した管理運営コスト削減力

## ii. 外部成長要因

### ● 積極的な物件取得

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ビル及び商業施設に関して、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します。取得に当たっては、長期保有を前提とし、ポートフォリオの質の維持及び向上を図るべく物件精査に基づく個々の不動産の選別を行うと同時に、資産価値の向上及び一投資口当たり利益の成長に結びつくポートフォリオ構築を目指します。

- グループ各社からの物件取得

本投資法人は、グループ各社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します。このため、東急電鉄、東急不動産、本投資法人及び資産運用会社の間で「保有不動産資産の売買等に関する覚書」を締結しています。

- iii. グループ各社との相乗効果（東急沿線地域の付加価値向上による成長）

本投資法人は、グループ各社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ものとします。

- 「東急グループ経営方針」

グループ各社の中核会社である東急電鉄は、平成12年4月18日に発表した「東急グループ経営方針」において、渋谷及び東急沿線活性化に経営資源を重点配分することとし、不動産投資信託事業を同社の成長戦略の一つとして位置付けています。また、同社が平成17年3月28日に公表した「中期3か年経営計画」においてもその方針を踏襲しています。

- 東急沿線地域におけるグループ各社の事業活動による成長

グループ各社の保有物件や新規開発物件が、本投資法人を含む第三者に売却される場合、グループ各社は、かかる回収投下資本を、東急沿線地域での不動産開発投資やその他の事業に投資すること（例えば、東急電鉄による鉄道輸送力増強工事、駅構内の有効活用、駅ビルの開発、ケーブルテレビ等のインフラストラクチャー整備等）があります。かかる戦略的投資を通じて、住環境の質が向上するとともに、沿線人口及び集客力が増加し、ひいては東急沿線地域の経済活動が活性化され、主に以下の点でそれぞれ外部成長及び内部成長に寄与することが期待されます。

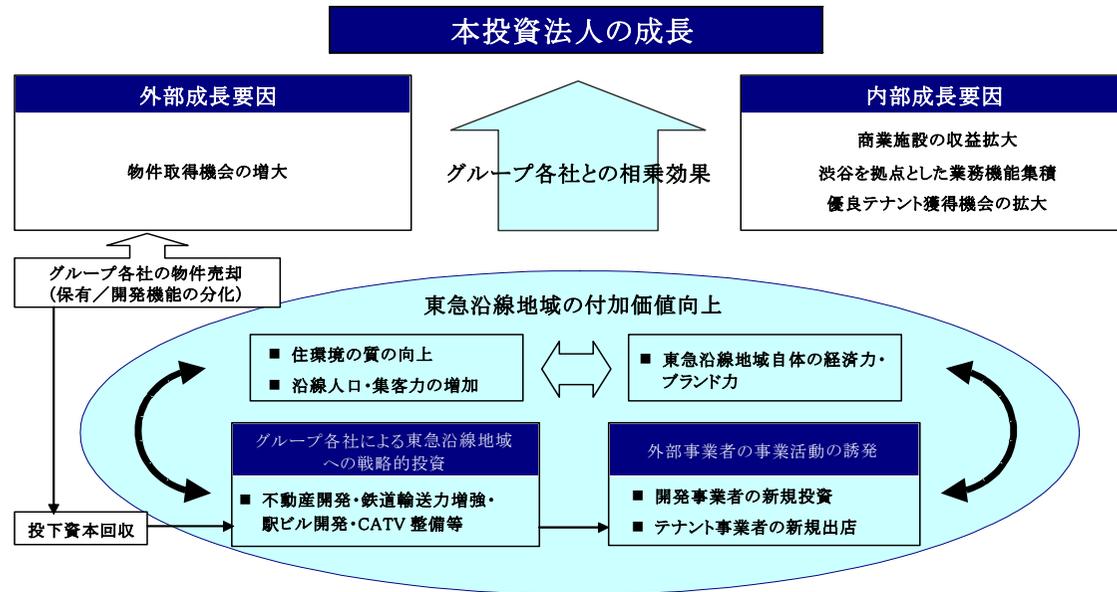
- ・ 開発物件の取得機会の増加
- ・ 消費の増加による商業施設の収益拡大及び渋谷を拠点とした業務機能の集積

- 東急沿線地域におけるグループ各社以外の事業活動による成長

上記グループ各社の事業活動による東急沿線地域の付加価値向上は、グループ各社以外の事業者による事業活動を誘発し、東急沿線地域自体の経済力及びブランド力の更なる向上をもたらし、主に以下の点で外部成長及び内部成長に寄与することが期待されます。

- ・ 不動産開発投資の拡大に基づく物件取得機会の増大
- ・ テナント出店機会拡大に基づく優良テナント獲得機会の増大

東急沿線地域の成長性については、後記「Ⅱ. 投資態度 A. ポートフォリオ運用基準 iii. 地域」をご参照下さい。



## B. 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（分配金）の確保をいいます。

- 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します。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ません。

- 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いません。開発事業及び開発事業者として開発リスクを負担するのは、グループ各社その他の第三者とし、本投資法人は、開発リスクの負担を回避した上で物件取得の機会を確保することを企図し

ています。

### C. 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します。また、投資活動全般を通じて、グループ各社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、以下の諸点を通じて、グループ各社との利益相反回避に十分配慮するものとします。

- 市場価格取引の徹底
- 情報開示の充実
- 独立した運用体制・コーポレートガバナンス体制の確保

具体的には、本投資法人は自主ルールとして利益相反対策ルールを策定及び随時改訂し、開示し、かつこれを遵守します。更に、本投資法人は、かかるルールの妥当性及びグループ各社との取引に関し、資産運用会社における外部者によるチェック及び本投資法人の役員会による事前承認という複階層チェックを経ることにより、その実効性を確実なものとしします。

## II. 投資態度

### A. ポートフォリオ運用基準

#### i. 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し、中短期売買目的の物件取得は行わないものとします（ここでいう短期とは1年未満の期間、中期とは1年以上5年以下の期間、長期とは5年超の期間をいうものとします。）。

#### ii. 用途

本投資法人は、オフィス及び商業施設を用途とする物件にのみ投資を行い、その投資額比率は以下の通りとします。

| 用途   | 投資額比率（長期的目標） |
|------|--------------|
| オフィス | 60%程度        |
| 商業施設 | 40%程度        |

\* 本投資法人が投資する商業施設とは以下のものをいいます。

「都心型商業店舗ビル」

主に、鉄道など主要交通機関からのアクセスが容易な都心の好立地にあり、比較的広域の商圈を持つ商業施設で、百貨店、スーパーマーケット、専門大店、ショッピングセンター、アミューズメント施設等多様な業態を含みます。

「郊外型ショッピングセンター」

主に、鉄道に加え、自家用車のアクセスが容易な郊外の住宅地に立地し、近隣の居住者生活圏を商圈とする商業施設で、百貨店、スーパーマーケット、専門大店、ショッピングセンター、アミューズメント施設等多様な業態を含みます。

- \* 法令による付置義務等の住宅や駐車場施設等を含む物件を取得する場合があります。
- \* ホテル及び物流施設には投資しません。これらが含まれる複合施設の場合には、オフィス部分又は商業施設部分にのみ投資を行います。

iii. 地域

本投資法人は、上記「I. 基本方針」にしたがって、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します。ただし、首都圏以外には投資しません。

| 区分       | 対象地域                            |                       | 投資額比率 |                           |
|----------|---------------------------------|-----------------------|-------|---------------------------|
| 東京都心5区地域 | 都心5区                            | 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区   | 85%以上 |                           |
|          | 都心5区に準ずる商業用不動産集積地               | 池袋周辺地域、後楽周辺地域、上野周辺地域等 |       |                           |
| 東急沿線地域   | 東急沿線拠点地域                        | 渋谷区                   |       |                           |
|          | その他東急沿線地域                       | 東京都                   |       | 品川区、目黒区、世田谷区、大田区、町田市      |
|          |                                 | 神奈川県横浜市               |       | 港北区、神奈川区、中区、西区、緑区、青葉区、都筑区 |
|          |                                 | 神奈川県川崎市               |       | 中原区、高津区、宮前区               |
|          | 神奈川県大和市                         |                       |       |                           |
| その他      | 上記を除く、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏 |                       | 15%以下 |                           |

(注) 渋谷区は、東京都心5区地域と東急沿線地域の両方に含まれます。

iv. 売却方針

原則として、長期的な物件保有を目的としますが、市場環境等を勘案し、適宜、売却について検討を行うことがあります。売却については、主に以下の観点から判断します。

- 今後の市況見通し
- 周辺の開発予測
- 将来にわたる収益見通し
- 今後の投資額予測（修繕費及び資本的支出）
- 今後の資産価値の増減見通し
- ポートフォリオ全体での検討（地域、テナント及び用途等の分散の観点並びに配当（分配金）に与える影響等の観点からの検討）

グループ各社から本投資法人が購入した物件を売却しようとする場合、東急電鉄、東急不動産、本投資法人及び資産運用会社間の「保有不動産資産の売買等に関する覚書」に基づき、その元所有者又はその元出資者等であるグループ各社に対して優先的に売却を申入れる旨合意されています。なお、資産運用会社は、別途定める手続に基づき、適正価格の調査を実施した上で、元所有者に対して、売却の申入れを行います。

#### B. 投資基準

個々の物件の選別に当たっては、下表の通り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に調査を実施し、総合的に検討します。

|          | オフィス  | 商業施設  |
|----------|---|---|
| i. 立地    | <p>当該物件の立地する地域の、オフィス集積状況、賃貸マーケットの状況、利用鉄道駅のターミナル性及び駅からの距離（原則として徒歩7分以内、物件特性を考慮した場合でも10分以内*）等を総合的に勘案し、判断します。</p> <p>* 不動産の表示に関する公正競争規約（首都圏）（公正取引委員会告示第14号）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。</p> | <p>商業施設への投資決定に際しては、商圈の範囲を適正に認識し、かつ設定した上で、当該商圈の人口、人口動態、世帯数、平均所得等多岐にわたる商圈分析を行い、当該商圈が有する潜在購買力、成長性等を的確に把握するとともに、テナント及び当該業態と商圈の適合性についての判定を行います。また、競争力の観点からは、現在の競合状況、近隣地域における今後の競合店出店計画及び将来的な開発余地等を含め、多方面にわたり調査分析を行います。</p> |
| ii. 物件規模 | <p>原則として、延床面積5,000㎡（約1,500坪）以上、かつ基準階の専有面積330㎡（約100坪）以上の建物</p>   | <p>物件毎に個別の立地特性による地域性や商圈の規模又は業態毎の標準的な規模をベースとし、地域の</p>  |

|                   |   |  |
|-------------------|---|--|
|                   | とします（「基準階」とは、2階以上で、当該建物の標準的なフロアをいうものとします。）。   | 将来性を考慮の上で、適正規模を判断します。  |
| iii. 設備施設         | 貸付床の形状・分割対応、階高・天井高、床仕様、共用施設仕様、電気容量、空調方式等の仕様に関し、当該地域における標準以上の仕様を基準とします。  | 業態別の標準仕様をベースとして、商業施設としての汎用性、転用可能性又は来店者の交通手段等の個別要素を総合的に考慮した上で、物件毎に個別に判断します。 |
| iv. 投資額           |   |  |
| イ. 1投資案件当たりの最低投資額 | 1投資案件当たりの最低投資額（購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。）は、原則として40億円以上とします。ただし、他の投資物件の付帯として投資対象とするものについてはこの限りではありません。   |  |
| ロ. 1投資案件当たりの最高投資額 | 1投資案件当たりの投資比率（以下の計算式によります。）の上限は、原則として投資額全体の50%とします。投資判断に当たり物件価格の妥当性については十分な検証を行います。<br>「1投資案件当たりの投資比率」＝「当該投資額」／（「前期末における不動産等の評価額合計」＋「当該投資以前又は同時に当該期に投資した不動産等の取得価格合計」＋「当該投資額」）<br>（ただし、「当該投資以前又は同時に当該期に投資した不動産等の取得価格合計」及び「当該投資額」には税金・取得費用等は含みません。） |  |
| ハ. 取得価格の制限        | 不動産等に投資する際の取得価格については、鑑定評価額を考慮し個別に判断しますが、物件特性やポートフォリオ運用基準を勘案し、鑑定価格を上回る価格で取得することがあります。ただし、利益相反取引への対応として、原則として、グループ各社からは鑑定評価額を超えて取得しません。   |  |
| v. 耐震性            | 新耐震基準適合、耐震補強工事実施済又はPML15%未満の建物であることを原則とします。   |  |
| vi. 権利関係          | 共有物件の場合、持分割合は原則として50%以上としますが、他の所有者の信用力等を総合的に考慮し、個別に判断します。<br>また、区分所有、借地物件等の場合も、個別に判断します。  |  |
| vii. テナント         | マルチテナントを原則としますが、シングルテナントの場合は、テナントの信用力、賃貸借契約の条件、代替性等を考慮し総合的に勘案します。   |  |

|               |  |
|---------------|--|
| viii. 資産対応証券等 | <p>投資判断に当たっては、主に以下の点を基準とします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・投資期間満了時において当該資産対応証券等の投資対象となっている不動産等の取得機会が確保できること</li> <li>・LTV*、DSCR**、財務制限条項等を総合的に勘案して、収益の安定性が十分と判断されること</li> </ul>  |
| ix. 開発案件投資    | <p>竣工前の未稼働物件への投資は行わず、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある物件を取得することを原則とします。ただし、以下の場合を除きます。</p> <p>&lt;第三者が建築中の物件の取得&gt;</p> <p>竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、完工と引渡しリスクが極小化されている場合には、当該建物竣工前においても投資することができます。</p> <p>&lt;既に取得している物件の増築&gt;</p> <p>既存物件の価値向上に資すると判断される場合には、増築後のテナントの確保が十分可能と判断されること及び完工と引渡しリスクが極小化されていることを確認の上、実施することができます。</p> |
| x. 環境・地質等     | <p>投資判断に当たっては、建物内有害物質含有状況、土壌汚染状況等を十分に調査した上で、その中長期的な影響を考慮し、物件毎に個別に判断します。</p>  |

\* ここにいう「LTV」とは、資産総額に対して有利子負債が占める割合をいいます。

\*\* 「DSCR」とは、有利子負債に係る元利金額に対する純収益の割合をいいます。

### C. 物件関連業務運用基準

#### i. 物件情報収集業務

自らの情報ソースに加え、物件情報を広く求め、信用度の高い情報収集に努めます。

#### ii. 物件精査業務

##### イ. 物件精査

別途定める資産運用会社の社内規則に基づいて行います。

##### ロ. 専門家への委託

物件精査に当たっては、調査項目の一部を専門家に委託することができます。専門家の選定に当たっては、専門能力、費用対効果、第三者性等を総合的に勘案の上、公正に行うものとします。

#### iii. 物件引渡業務

別途定める資産運用会社の社内規則に基づいて、原則として資産運用会社自らが行うものとします。

#### iv. PM業務

##### イ. PM方針

個別物件のキャッシュ・フローの中長期的な極大化を目指すべく、以下によりテナント満足度の向上と経費削減を目指すものとします。

- テナントとの信頼関係構築に基づくテナントニーズの十分な把握
- 市場動向の掌握に基づくテナント営業
- 費用対効果を考慮した効率的な管理運営

##### ロ. PM会社の選定基準

商業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の観点から、原則として東急電鉄若しくは東急不動産又はグループ各社から選定します。利益相反対策として、委託条件については、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、報酬水準、契約期間、解約条件を開示します。報酬水準については、当該契約条件に基づく妥当性について、第三者から意見書を事前に取得し、意思決定の資料として本投資法人の役員会に提出し、事前承認を得た上で、結論について開示します。

##### ハ. PM契約の更新

- (a) 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します。
- (b) 更新時の報酬水準については、当該契約条件に基づく妥当性について、第三者から意見書を事前に取得し、意思決定の資料として本投資法人の役員会に提出し、事前承認を得た上で、結論について開示します。

##### ニ. 修繕・資本的支出の方針

中長期的な視野から物件の競争力維持・向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成の上、修繕・資本的支出を行います。実施に際しては、原則として、個別物件の減価償却費の範囲内で行いますが、ポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して判断します。ただし、テナント営業政策上の観点から必要なものは早期に実施することとします。また、将来耐震補強が必要になった場合には、テナントの営業状況に配慮しつつ、補強工事を速やかに行います。

##### ホ. 損害保険等の付保方針

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します。

また、本投資法人においては、ポートフォリオ全体のPML\*が10%以下となるよう運用しますが、これを超過する場合には地震保険への付保を検討します。付保の検討に当たっては、保険料・免責額・キャッシュリザーブ等を総合的に勘案して判断します。

\* PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想損失率を意味します。

PML について、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、475 年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出に当たっては、個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。

ここにいう損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮しません。

へ. その他の業務

工事の発注を含むその他の業務に係る取引先については、役務提供の内容、コスト等を総合的に勘案の上選定します。

D. 財務方針

i. 基本方針

本投資法人の財務方針は、安定性、機動性、効率性を基本とし、ファンディング・コストの低減、外部成長、支出の極小化により投資主価値の最大化を図ります。

イ. 安定性

- ◎ 財務健全性の確保のための低LTV（下記「ii 財務戦略 ロ. デッドファイナンス」を参照。）運用
- ◎ 本投資法人の資産特性を考慮した長期固定資金調達
- ◎ リファイナンスリスクを低減するための複数の資金調達元の確保と返済期限の分散

ロ. 機動性

- ◎ 追加取得物件に対する速やかな資金調達体制の確保

ハ. 効率性

- ◎ 効率的なキャッシュ・マネジメント
- ◎ 安定運用に基づく低廉な調達レートの確保

ii. 財務戦略

イ. エクイティ・ファイナンス（投資口の追加発行）

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します。

ロ. 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）

(a) 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ります。

(b) 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ります。

(c) 運用資産上に担保を設定することがあります。

(d) 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ります。

(e) 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、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ります。

(f) 本投資法人について「LTV」とは、資産総額に対する借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合をいい、60%を上限としますが、物件の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に上記数値を超えることがあります。

iii. 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します。

E. 開示方針

本投資法人の開示方針は以下の通りです。

i. 本投資法人は、透明性を確保するため、法定開示に加えて、投資家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します。

ii. 本投資法人は、正確な情報を、公平かつ分かり易く開示するよう努めます。

本投資法人は、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。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）、その他の法令等（東京証券取引所の不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例を含みます）及び資産運用会社の開示規程を遵守します。

②投資対象

本投資法人は、資産を主として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します（規約 別紙1「資産運用の対象

及び方針 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)。

I. 不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

A. 不動産

B. 不動産の賃借権

C. 地上権

D. 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みます。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。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第 3 条第 1 号に定義される有価証券（以下「有価証券」といいます。）に該当するものを除きます。）

i. 不動産

ii. 地上権及び土地の賃借権

E. 金銭を信託する信託の受益権（信託財産を主として上記①から③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り、有価証券に該当するものを除きます。）

F. 当事者の一方が相手方の行う上記①から⑤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」といいます。）

II. 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います。

A. 資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）に規定する優先出資証券証券

B. 投信法に規定する投資信託の受益証券

C. 投信法に規定する投資証券

D. 資産流動化法に規定する特定目的信託の受益証券

III. 本投資法人は、上記 I. 及び II. 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ます。

A. 預金

B. コール・ローン

- C. 国債証券（有価証券先物取引（証券取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「証券取引法」といいます。）第2条第20項に定義される意味を有するものをいいます。）に係る権利を含みます。）
  - D. 地方債証券
  - E. コマーシャル・ペーパー（証券取引法第2条第1項第8号に定義される意味を有するものをいいます。）
  - F. 譲渡性預金証書
  - G. 資産流動化法に規定する特定社債券（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ものに限りま  
す。）
  - H. 投信法に規定する投資法人債券（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ものに限りま  
す。）
  - I. 貸付債権信託受益証券（証券取引法第2条第2項第1号に定義される意味を有するものをいいます。）
  - J. 金銭債権（投信法施行令第3条第11号に定義される意味を有するものをいいます。）
  - K. 金融先物取引等（投信法施行令第3条第13号に定義される意味を有するものをいいます。）に係る権利
  - L. 金融デリバティブ取引（投信法施行令第3条第14号に定義される意味を有するものをいいます。）に係る権利
  - M. 上記A.乃至L.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
- IV. 本投資法人は、不動産等への投資に当たり、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ます。
- A. 有限会社法（昭和13年法律第74号。その後の改正を含みます。）に規定する有限会社の出資持分（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りま  
す。）（注）  
（注）有限会社法は、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）（以下「整備法」といいます。）第1条の規定により廃止されていますが、整備法第2条  
の規定により、廃止前の有限会社法に基づく有限会社は会社法の規定による株式会社として存続します。
  - B. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に規定する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りま  
す。）
  - C. 資産流動化法に規定する特定出資（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りま  
す。）
  - D. 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りま  
す。）
  - E. 外国法人の発行する証券で上記④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に限りま  
す。）

(5) スポンサーに関する事項

- ① スポンサー企業グループの事業内容（以下の内容は、スポンサー企業の平成18年3月期有価証券報告書に基づき、記載しています。）

## I. 東急電鉄

東急電鉄の企業グループは、同社、子会社 199 社及び関連会社 24 社（平成 18 年 3 月末現在）で構成され、その営んでいる主な事業内容は以下の通りです。

### A. 交通事業

鉄軌道業では、東急電鉄が東京都西南部及び神奈川県において、東横線・目黒線・田園都市線・大井町線・池上線・東急多摩川線・こどもの国線の鉄道 7 路線と東京都世田谷区において、世田谷線の軌道 1 路線の計 8 路線、営業キロ 100.1 km で旅客輸送を行っています。連結子会社では、伊豆急行(株)が伊豆半島で伊東～伊豆急下田間、営業キロ 45.7 km で旅客輸送を行っているほか、上田電鉄(株)が長野県において上田～別所温泉間、営業キロ 11.6 km で旅客輸送を行っています。

バス業では、連結子会社の東急バス(株)が東京都西南部、神奈川県において路線バスの運行を行っています。また、北海道では、連結子会社の(株)じょうてつが路線バスによる旅客輸送及び北海道一円を対象に貸切バス業を行っています。このほか、愛知県では、連結子会社の東急鯨バス(株)が貸切バス業を行っています。

### B. 不動産事業

不動産販売業では、東急電鉄が多摩田園都市を中心に宅地を造成販売し、住宅等の建設販売を行うとともに、不動産コンサルティング業務を行っています。関連会社の東急不動産では、首都圏・近畿圏及び地方中核都市等において、住宅地等の開発及び分譲並びに戸建住宅・中高層住宅・別荘等の建設及び分譲を行っています。また、東急不動産の造成宅地に戸建住宅を建設して販売する共同分譲も行っています。

不動産賃貸業では、東急電鉄が東京都・神奈川県等沿線を中心に、また、関連会社の東急不動産が首都圏・近畿圏及び地方中核都市等においてオフィスビル等の不動産の賃貸を行っています。

不動産管理業では、関連会社の(株)東急コミュニティー、連結子会社の東急ファシリティサービス(株)が、ビル等の設備管理・清掃・保安警備その他総合的管理運営業務を行うビル管理業、マンションの事務管理・設備管理等総合的管理運営業務を行うマンション管理業を行っています。

不動産仲介業では、関連会社の東急リバブル(株)が関東地方を中心とする主要都市において、地域に密着したネットワークによる住宅等の斡旋・仲介及びそれらに付帯するサービスの提供・斡旋を行っています。

#### C. リテール事業

百貨店業では、連結子会社の㈱東急百貨店が、東京都、神奈川県、北海道札幌市において百貨店業を行っています。また、連結子会社の㈱ながの東急百貨店が長野県において同様の事業を展開しています。

チェーンストア業では、首都圏を中心に連結子会社の㈱東急ストアが食料品・衣料品・日用品等の生活用品を取り扱っています。また、北海道札幌市を中心に連結子会社の㈱札幌東急ストアが同様の事業を展開しています。

ショッピングセンター業では、連結子会社の東急商業開発㈱が、渋谷を中心に都市型ファッションビルを展開しています。また、連結子会社の㈱東急モールズディベロップメントが、東急線沿線を中心に商業施設の運営を行っています。

#### D. レジャー・サービス事業

ゴルフ業では、連結子会社の㈱スリーハンドレッドクラブ、㈱東急セブンハンドレッドクラブなど 11 社がゴルフ場の営業を行っています。

有線テレビジョン放送業では、連結子会社のイツ・コミュニケーションズ㈱が、東京、川崎、横浜の沿線を中心に敷設された光ファイバーケーブル及び同軸ケーブルによるネットワークを通じ、ケーブルテレビサービス及びインターネット接続サービスを提供しています。

広告業では、連結子会社の㈱東急エージェンシーが、各種広告の代理業務を行っています。

#### E. ホテル事業

ホテル業では、国内において連結子会社の㈱東急ホテルズが東急ホテル、エクセルホテル東急、東急イン及び東急リゾートの 4 ブランド（平成 18 年 3 月末現在直営 47 店舗）で運営を行っています。

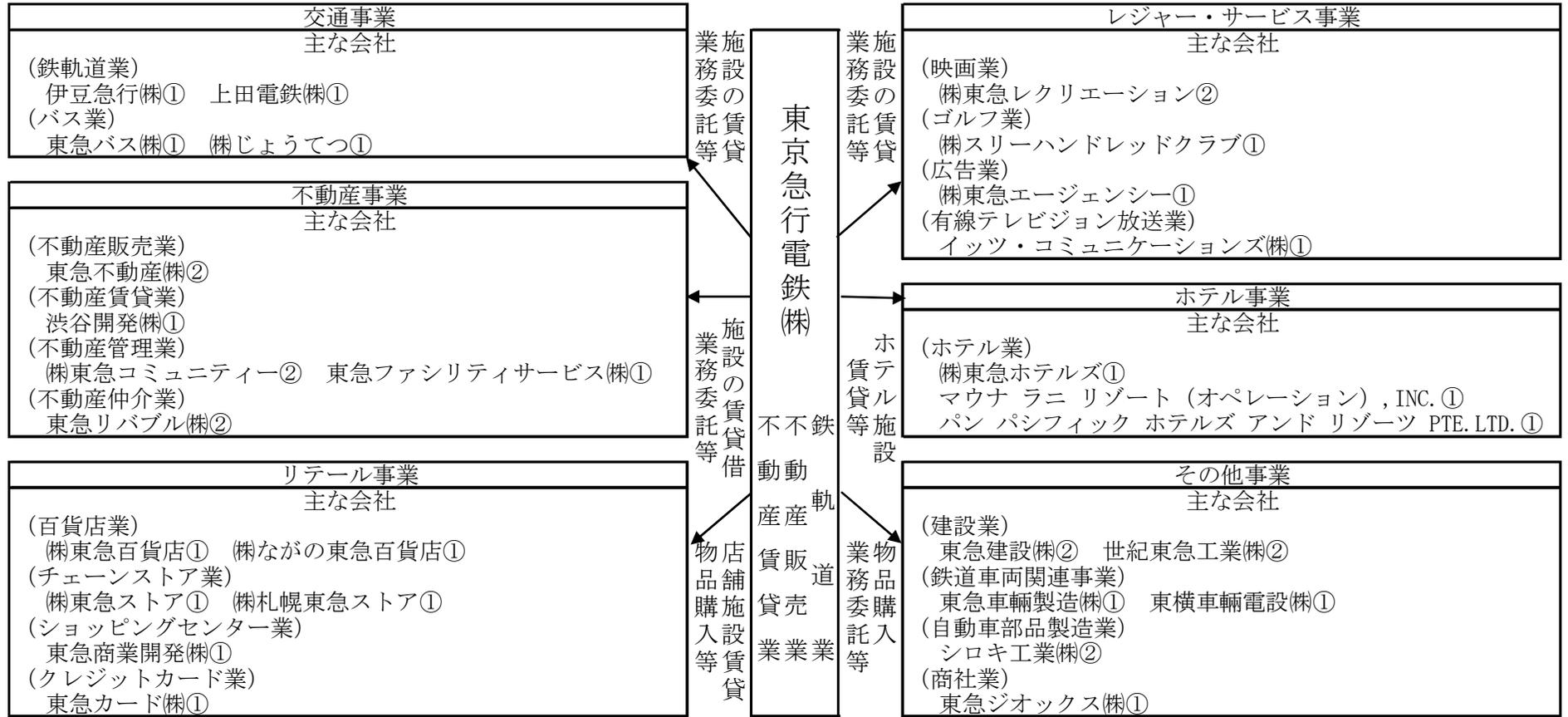
また、海外においては連結子会社のパン パシフィック ホテルズ アンド リゾーツ PTE.LTD.がホテルの経営及び運営受託を行い、アジア・太平洋地域を中心に世界 10 カ国 14 のホテルの運営を行っています。

#### F. その他事業

建設業では、関連会社の東急建設㈱が住宅・事務所・庁舎等の建築工事及び道路・鉄道・土地造成等の土木工事を行っています。また、関連会社の世紀東急工業㈱が土木工事・舗装工事・水利工事・建築工事を行っています。

鉄道車両関連事業では、連結子会社の東急車輛製造㈱が鉄道車両、特装自動車、立体駐車装置等を製造しています。また、連結子会社

の東横車輛電設(株)が鉄道車両用機器の設計製作並びに更新修理定期検査の請負、鉄道関係電気工事の設計施工等を行っています。  
 自動車部品製造業では、関連会社のシロキ工業(株)が大手自動車メーカーからの直接受注により各種車両の主要製品であるドアサッシ等の自動車部品及びその他輸送用機械器具部品の製造並びに販売を行っています。  
 商社業では、連結子会社の東急ジオックス(株)が骨材生産販売事業を行っています。



(注) ①：子会社 ②：関連会社

## II. 東急不動産

東急不動産の企業グループは、同社、子会社 59 社及び関連会社 56 社（平成 18 年 3 月末現在）で構成され、その営んでいる主な事業内容は以下の通りです。

### A. 分譲業

東急不動産は住宅地、戸建住宅、中高層住宅、別荘等の開発、建設、分譲事業等を行っています。なお、東急不動産の販売する住宅地、戸建住宅、中高層住宅については、主に子会社である東急リバブル(株)が、別荘については、主に東急リゾート(株)が販売代理を行っています。また、当該事業の実施にあたり、子会社である東急ホーム(株)等に一部業務を発注しています。

### B. 請負工事業

子会社である東急ホーム(株)は注文住宅、戸建住宅等の建設工事の請負業務を、(株)東急アメニックスは、増改築等のリフォーム業務を、(株)石勝エクステリアは戸建住宅等の造園工事業を、また、(株)東急コミュニティーはマンション、ビル管理における改修工事業を行っています。

### C. 小売業

子会社である(株)東急ハンズが、住生活と手作りに関する素材及び商品等の小売りをを行っています。

### D. 賃貸業

東急不動産及び子会社である(株)東急コミュニティー、東急リバブル(株)、東急リロケーション(株)等が事務所ビル、アパート、商業ビルの開発、賃貸、転貸及び運営業務を行っています。また、東急リロケーション(株)は滞在型ビジネスホテルの経営も行っています。

### E. 管理受託業

子会社である(株)東急コミュニティー、東急ビルメンテナンス(株)、(株)ティエスココミュニティー等がビル、アパート、マンション等の総合管理業務を行っており、その業務の一部を東急不動産が委託しています。

### F. リゾート業

東急不動産がリゾートホテル、ゴルフ場、スキー場及び会員制スポーツクラブ等のリゾート施設の経営を行い、子会社である(株)東急リゾートサービス、(株)東急スポーツオアシスに運営を委託しています。

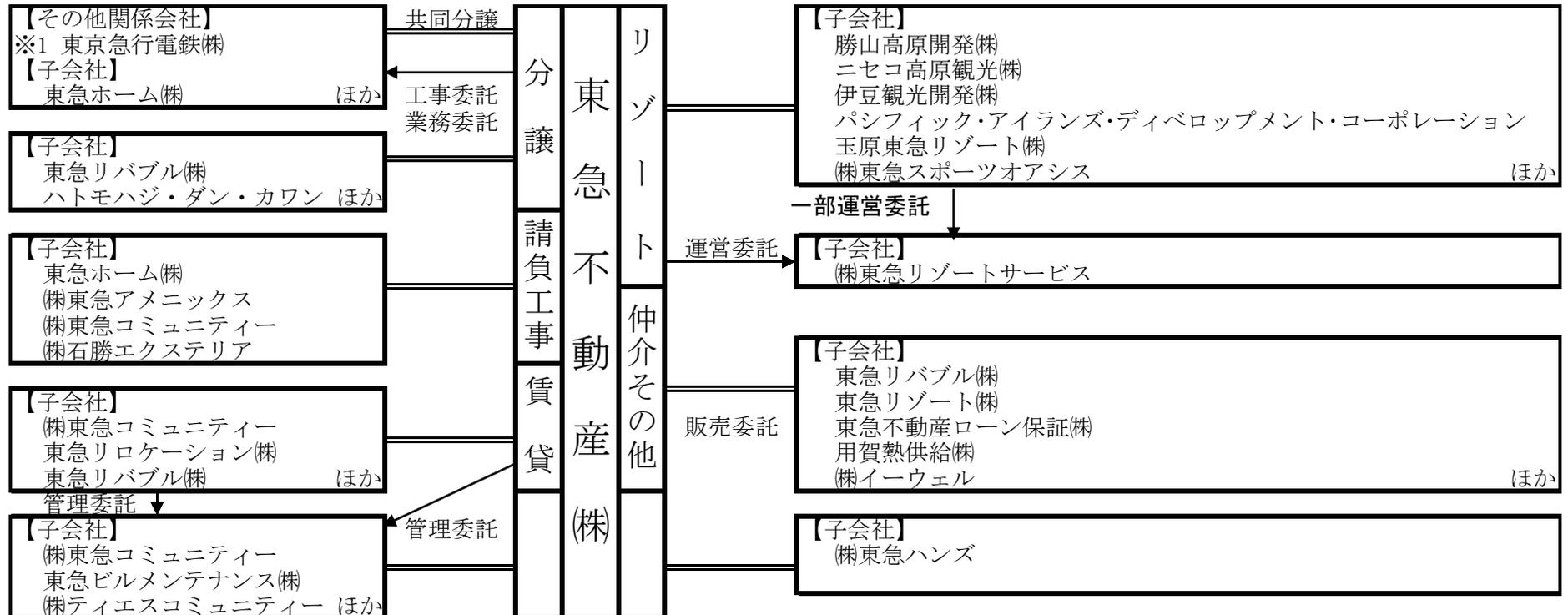
また、東急不動産のほか、子会社であるニセコ高原観光(株)、勝山高原開発(株)、玉原東急リゾート(株)がスキー場を、同じく伊豆観光開発

株がゴルフ場等レジャースポーツ施設を運営しています。また、同じくパシフィック・アイランズ・ディベロップメント・コーポレーションはパラオ共和国にてリゾートホテルの経営を行っています。

G. 仲介その他業

東急不動産が鑑定評価業務等を行っているほか、子会社である東急リバブル株及び東急リゾート株が不動産の販売代理、仲介業務を、用賀熱供給株はオフィスビルへの熱供給業を、さらに株イーウェルが企業福利厚生を受託事業を行っています。

上記のほか、分譲業においてその他関係会社である東急電鉄と東急不動産が戸建住宅の共同分譲を行い、仲介その他業では東急電鉄が販売する住宅地、戸建住宅を子会社である東急リバブル株が販売代理業務を受託するなどしています。



(注) 無印は連結子会社です。※1は連結子会社、持分法適用関連会社以外の関連当事者です。

## ②スポンサー企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

### I. 保有不動産資産の売買等に関する覚書の概要

平成15年7月28日付で東急電鉄、東急不動産、本投資法人及び資産運用会社との間で「保有不動産資産の売買等に関する覚書」を締結しています。本覚書は、グループ各社と本投資法人との間における不動産資産（以下に定義されます。）の売買及び情報提供に関する行為準則を明確に定めておくことが、本投資法人の安定的かつ継続的な不動産資産の取得及び売却機会の確保、資産運用会社の本投資法人に対する忠実義務の遵守、利益相反対策として重要なものであり、本投資法人の投資主の信頼及び利益の確保につながることを、ひいてはグループ各社や本投資法人に対して不動産資産の売却を検討する第三者の信頼確保につながることを、また本投資法人の投資主の信頼及び利益並びに第三者の信頼を確保することがグループ各社の利益でもあることを理由として、締結されたものです。

本覚書の概要は以下の通りです。

- A. グループ各社、本投資法人及び資産運用会社は、それぞれ、原則として、自由に不動産資産（不動産信託受益権、不動産に関する匿名組合出資持分、資産対応証券等を含みます。以下、この項目において「不動産資産」といいます。）の売買を行うことができます。パイプライン・サポート会社（東急電鉄及び東急不動産をいいます。）又は本投資法人若しくは資産運用会社が、第三者から不動産資産を購入する機会（以下「投資機会」といいます。）に関する情報を得た場合、それぞれ、独自の裁量でその情報の取扱いについて決定することができ、これを他方へ提供する義務を負いません。
- B. パイプライン・サポート会社又は資産運用会社が、その独自の判断により特定の不動産資産に関する投資機会の追求を放棄した場合であり、かつ当該不動産資産が他方の投資基準に適合する可能性があるとして合理的に判断した場合には、当該パイプライン・サポート会社又は資産運用会社は、当該不動産資産について入手した情報を、可能な限り速やかに、他方に提供するものとします（情報提供元の事前の承諾が得られない場合は、この限りではありません。）。
- C. パイプライン・サポート会社が、本投資法人が投資することができる不動産資産を売却しようとする場合、当該パイプライン・サポート会社は、まず優先的に資産運用会社を通じて本投資法人に対して売却を申し入れるものとし、資産運用会社と当該パイプライン・サポート会社が購入条件について基本的に合意した場合、当該パイプライン・サポート会社と資産運用会社は、売買契約締結に向けて誠実に協議を行うものとされています。一定の期間内に売買契約が締結されなかった場合、パイプライン・サポート会社は第三者に売却を申し入れることができます（ただし、第三者への売却条件が資産運用会社の提示した購入条件と同等以下である場合には、売却前に

再度資産運用会社の意思を確認する必要があります。)。パイプライン・サポート会社は、一定の条件の下で本規定を適用しないことができます。

- D. 資産運用会社が、グループ各社から本投資法人に対して売却された物件を売却しようとする場合、資産運用会社は、まず優先的に当該不動産資産の元所有者又はその元出資者等であるグループ各社に対して売却を申し入れるものとし、資産運用会社と当該グループ会社が購入条件について基本的に合意した場合、当該グループ各社と資産運用会社は、売買契約締結に向けて誠実に協議を行うものとされています。一定期間内に売買契約が締結されなかった場合、資産運用会社は第三者に売却を申し入れることができます（ただし、第三者への売却条件が当該グループ各社の提示した購入条件と同等以下である場合には、売却前に再度当該グループ各社の意思を確認する必要があります。)。資産運用会社は、一定の条件の下で本規定を適用しないことができます。なお、本条項についてのみ、資産運用会社が本投資法人の投資信託委託業者ではなくなった場合にもなお適用されるものとされています。
- E. 資産運用会社が、各パイプライン・サポート会社の傘下にあるグループ各社に対して、上記の手續に従い、本投資法人及び資産運用会社に協力するよう要請する場合、各パイプライン・サポート会社は、各々その傘下にあるグループ各社につき、資産運用会社が必要とする協力を行うものとされています。
- F. 本覚書の有効期間は本覚書の取交の日から5年ですが、資産運用会社が、本投資法人についての投資信託委託業者ではなくなった場合には、上記(iv)を除き、直ちに終了します。また、見直しの合意が有効期限終了日までになされない限り、本覚書は同一の内容で3年間延長されます（以後も同様です。)
- G. 資産運用会社が本投資法人以外の別の投資法人又は投資信託の資産の運用も行うようになった場合、本覚書は、当該複数運用体制に適したものになるよう、当事者間で別途協議の上、修正されます。

## II. スポンサー企業グループと投資法人の棲分け或いは重複の状況

パイプライン・サポート会社と本投資法人において、投資する物件のタイプが重複する可能性はありますが、「保有不動産資産の売買等に関する覚書」において上記に定める通り、パイプライン・サポート会社により、本投資法人が投資することができる不動産資産が売却される場合、当該パイプライン・サポート会社は、優先的に資産運用会社を通じて本投資法人に対して売却を申し入れることが決められており、パイプライン・サポート会社が、その独自の判断により特定の不動産資産に関する投資機会の追求を放棄し、当該不動産資産が本投資法人の投資基準に適合する可能性があるとは合理的に判断した場合には、当該パイプライン・サポート会社は、当該不動産資産について入手

した情報を、可能な限り速やかに、本投資法人に提供します。

## 2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

### (1) 投資法人

#### ①投資法人の役員の状況

本書の日付現在の投資法人の役員の状況は以下の通りです。

| 役職名  | 氏名    | 主要略歴   |  | 選任理由  |
|------|-------|--|--|---|
| 執行役員 | 堀江 正博 | 昭和 59 年 4 月<br>昭和 60 年 4 月<br>昭和 61 年 3 月<br>平成元年 7 月<br><br>平成 6 年 3 月<br>平成 8 年 2 月<br>平成 11 年 12 月<br>平成 13 年 6 月<br><br>平成 14 年 9 月<br><br>平成 15 年 6 月 | 東京急行電鉄株式会社 入社 鉄道部<br>同 多摩田園都市部<br>同 リゾート事業部海外開発部<br>エメラルドリゾートアンドホテルズ出向<br>アシスタント・バイスプレジデント<br>エメラルド清算信託管財人補佐役 (ホノルル駐在)<br>東京急行電鉄株式会社 財務部<br>同 グループ事業室<br>同 連結経営委員会 課長<br>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<br>同 代表取締役 執行役員社長就任 (現在に至る)<br>東急リアル・エステート投資法人 執行役員就任 (現在に至る) | 不動産業、企業財務などの幅広い業務経験と知識に加え、信託管財人補佐役として信託受託者の責務にあたるなど、投資法人の執行役員として高度な執行能力が期待されるため。また、本投資法人の資産の運用を行う投資信託委託業者である資産運用会社の代表取締役であり、本投資法人と資産運用会社との連携を密にする目的に照らして適任者であるため。<br>(詳細は 2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (1) 投資法人②「投資法人執行役員の資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢」を参照) |
| 監督役員 | 柳澤 義一 | 昭和 60 年 3 月<br><br>昭和 60 年 5 月<br>平成 12 年 6 月<br>平成 13 年 7 月<br>平成 15 年 6 月  | 公認会計士開業登録<br>柳澤公認会計士事務所開設<br>税理士開業登録 (現在に至る)<br>新創監査法人 代表社員就任 (現在に至る)<br>日本公認会計士協会理事就任<br>東急リアル・エステート投資法人 監督役員就任 (現在に至る)   | 会計の専門家としての知識と経験に加えて、監査法人の経営に携わり、経営者として幅広い見識を有し、また社外役員経験も豊富であり、幅広い見地から執行役員の業務執行を監督することが期待されるため。  |

|      |       |  |  |   |
|------|-------|--|--|---|
|      |       | 平成 16 年 7 月  | 日本公認会計士協会常務理事就任（現在に至る）   |   |
|      |       | ※その他の兼任の状況<br>・ 利害関係のない事業会社の取締役 3 社、監査役 11 社<br>・ 利害関係のない非営利法人の理事 2 法人、監事 2 法人 |  |   |
| 監督役員 | 近藤 丸人 | 昭和 63 年 4 月  | 弁護士登録（東京弁護士会）<br>大原法律事務所入所   | 法律の専門家としての知識と経験に加えて、法律事務所の経営に携わり、経営者として幅広い見識を有し、また社外役員経験も豊富であり、幅広い見地から執行役員の業務執行を監督することが期待されるため。 |
|      |       | 昭和 63 年 5 月<br>昭和 63 年 9 月<br>平成元年 7 月   | 香港中文大学留学<br>中国人民大学留学<br>香港“ROBERT LEE&FONG”<br>SOLICITORS（法律事務所）勤務       |   |
|      |       | 平成 8 年 2 月<br>平成 10 年 5 月<br>平成 15 年 6 月                                       | 近藤丸人法律事務所開設（現在に至る）<br>第二東京弁護士会へ登録換え<br>東急リアル・エステート投資法人 監督役員<br>就任（現在に至る） |   |
|      |       | ※その他の兼任状況<br>・ 利害関係のない非営利法人 理事 1 法人、監事 1 法人                                    |  |   |

②投資法人執行役員の資産運用会社役員との兼職理由及び利益相反関係への態勢

| 氏名    | 資産運用会社の役職       | 兼職理由   | 利益相反関係への態勢   |
|-------|-----------------|--|--|
| 堀江 正博 | 代表取締役<br>執行役員社長 | 本投資法人は資産の運用を唯一の目的とし、資産運用会社はその資産の運用を本投資法人から委託されることから、資産運用会社と本投資法人は、業務の推進やコンプライアンス機能の強化のため、その連携を密にする必要があります。資産運用会社の代表取締役が本投資法人の執行役員を兼ねることは、かかる連携を密にすることに資すると考えられます。したがって、かかる兼職はその必要性が極めて高いものと考えます。そして、資産運用会社の代表取締役は、本投資法人からの委託を受けて行う資産運用業務を統括する立場であり、資産運用会社と本投資法人の連携を密にするという目的の達 | 資産運用会社と本投資法人とでは、資産運用委託契約を締結する以外に取引関係が発生することは予定されていません。<br>また、資産運用委託契約については、①資産運用報酬は、規約記載事項として、その変更には投資主総会の決議が必要となっており、また②資産運用委託契約の契約内容の変更や、資産運用報酬その他の資産の運用に係る費用の支払は、役員会決議事項となっており（また、執行役員は特別利害関係を有するとして当該決議に参加することができません）、さらには③資産運用委託契約の解約は原則として投資主総会の決議が必要となっています。すなわち、資産運用委託契約は執行役員一人の意思では変更または解約ができないこととされています。 |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>成のためには、本投資法人の執行役員と兼職する者としては、最も適切であると考えます。</p> <p>すなわち、①本投資法人の執行役員は、本投資法人の業務を執行し、本投資法人を代表しますが、本投資法人の執行役員がその業務を執行する際に必要となる資産運用会社から報告等、②本投資法人の役員会における執行役員の職務の執行状況報告及び③本投資法人の投資主総会における執行役員の投資主に対する説明に当たっては、いずれの場合においても、資産運用会社の代表取締役が本投資法人の執行役員を兼ねた場合の方が、その報告または説明がより効率よく行われかつより充実したものとなり、資産運用会社と本投資法人の連携は密となります。</p> <p>したがって、資産運用会社の資産運用業務を統括する代表取締役が、本投資法人の執行役員に就任する必要性は極めて高いものと考えます。</p> | <p>他方、資産運用会社の代表取締役についても、①善管注意義務及び忠実義務を資産運用会社に対して負っているほか、②資産運用委託契約の変更等については、「重要な契約に関する事項」として取締役会決議事項となっており（これについても、代表取締役は特別利害関係を有するとして当該決議に参加することができません）、やはり、資産運用委託契約は代表取締役一人の意思では変更等ができないこととされています。このように、資産運用会社の代表取締役が、本投資法人の執行役員に就任しても、自らの意思のみでは、資産運用委託契約の変更または解約ができません。また、利益相反行為を防止するために、本投資法人では役員会の他の構成員である監督役員の役割が重要といえますが、本投資法人の監督役員には、執行役員及び資産運用会社とは何の利害関係もない弁護士や公認会計士が就任しており、監督役員による十分なチェック機能が果たせる体制になっています。</p> |
|--|--|---|

③その他投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係の有無等

該当事項はありません。

(2) 資産運用会社

①資産運用会社の役員の状況

本書の日付現在の資産運用会社の役員の状況は以下の通りです。

| 役職名<br>常勤非常勤の別          | 氏名    | 主要略歴   |                  | 兼任・兼職・出向の状況                               |
|-------------------------|-------|--|------------------|---|
| 代表取締役<br>執行役員社長<br>(常勤) | 堀江 正博 | 前記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (1) 投資法人 ①投資法人の役員の状況」をご参照下さい。 |                  | 東急リアル・エステート投資法人<br>執行役員<br>東京急行電鉄株式会社より出向 |
| 代表取締役                   | 澤 健二郎 | 昭和 57 年 4 月  | 東急不動産株式会社 入社 総務部 | 東急不動産株式会社より出向                             |

|                 |       |  |   |  |
|-----------------|-------|--|---|--|
| 執行役員副社長<br>(常勤) |       | 昭和 57 年 6 月<br>昭和 58 年 7 月<br>昭和 62 年 4 月<br>平成 10 年 4 月<br>平成 16 年 4 月<br>平成 18 年 4 月   | 同 開発本部中高層住宅部<br>同 コンサルティング事業本部<br>同 財務部<br>同 財務部主計グループ 課長<br>同 財務部主計グループ 部長<br>東急リアル・エステート・インベスト<br>メント・マネジメント株式会社 出向<br>同 代表取締役 執行役員副社長(資<br>産開発、資産運用担当) 就任(現在に<br>至る)   |  |
| 取締役<br>(非常勤)    | 巴 政雄  | 昭和 51 年 4 月<br>昭和 52 年 5 月<br>平成 5 年 3 月<br>平成 8 年 4 月<br>平成 11 年 7 月<br>平成 13 年 4 月<br><br>平成 13 年 6 月<br>平成 14 年 4 月<br>平成 15 年 4 月<br><br>平成 15 年 6 月<br><br>平成 17 年 4 月<br><br>平成 18 年 6 月 | 東京急行電鉄株式会社 入社 鉄道部<br>同 財務部<br>同 経営管理室 課長<br>同 人事部 課長<br>同 ホテル事業部 課長<br>株式会社東急ホテルマネジメント 出<br>向 管理部長<br>同 取締役管理部長<br>同 取締役企画管理部長<br>東京急行電鉄株式会社 財務戦略推進<br>本部 財務部 統括部長<br>東急リアル・エステート・インベスト<br>メント・マネジメント株式会社 非常<br>勤取締役 就任(現在に至る)<br>東京急行電鉄株式会社 執行役員<br>財務戦略室 副室長兼財務部統括部長<br>就任<br>同 財務戦略室 室長(現在に至る) | 東急ファイナンスアンドアカウンティン<br>グ株式会社 代表取締役社長<br>東急保険コンサルティング株式会社 取<br>締役(非常勤)<br>株式会社ティー・エイチ・プロパティ<br>ーズ 取締役(非常勤) |
| 取締役<br>(非常勤)    | 芦沢 俊丈 | 昭和 61 年 4 月<br>昭和 61 年 12 月<br>昭和 62 年 5 月<br>平成 3 年 10 月<br>平成 9 年 4 月<br><br>平成 14 年 7 月   | 東京急行電鉄株式会社 入社 鉄道部<br>同 田園都市事業部<br>同 ビル事業部<br>東急バス株式会社 出向<br>東京急行電鉄株式会社 都市開発事業<br>部<br>同 都市開発事業部 総括課長  | 該当する事項はありません。  |

|              |       |  |   |                             |
|--------------|-------|--|---|-----------------------------|
|              |       | 平成 15 年 4 月<br>平成 17 年 4 月<br>平成 17 年 6 月  | 同 都市生活事業本部 事業統括部<br>総括担当主幹<br>同 経営統括室 経営企画部 主幹<br>(現在に至る)<br>東急リアル・エステート・インベスト<br>メント・マネジメント株式会社 非常<br>勤取締役 就任 (現在に至る)  |                             |
| 取締役<br>(非常勤) | 前原 仁司 | 昭和 54 年 4 月<br>昭和 58 年 4 月<br>昭和 62 年 2 月<br>平成 5 年 4 月<br>平成 7 年 4 月<br>平成 10 年 4 月<br>平成 11 年 4 月<br>平成 12 年 3 月<br>平成 13 年 4 月<br>平成 14 年 4 月<br>平成 14 年 9 月<br>平成 18 年 4 月 | 東急不動産株式会社 入社 営業本部<br>不動産流通部<br>同 財務部<br>同 海外事業本部 (ジャカルタ駐在)<br>同 経営計画室<br>同 関連事業室<br>同 関連事業部 課長<br>同 資産活用事業本部 課長<br>GE キャピタル・リアルエステート 派<br>遣 アセット・マネージャー<br>東急不動産株式会社 資産活用事業本<br>部 課長<br>同 資産活用事業本部 担当部長<br>東急リアル・エステート・インベスト<br>メント・マネジメント株式会社 出向<br>同 代表取締役 執行役員副社長 資<br>産開発、運用担当<br>東急不動産株式会社 資産活用事業本<br>部 事業企画部 統括部長 (現在に至<br>る)<br>東急リアル・エステート・インベスト<br>メント・マネジメント株式会社 非常<br>勤取締役 (現在に至る) | 該当する事項はありません。               |
| 監査役<br>(非常勤) | 高秀 憲明 | 昭和 59 年 4 月<br>昭和 60 年 4 月<br>昭和 62 年 10 月   | 東京急行電鉄株式会社 入社 鉄道部<br>同 ケーブルテレビジョン開発室<br>株式会社東急ケーブルテレビジョン<br>(現イツ・コミュニケーションズ株<br>式会社) 出向   | 横浜コミュニティ放送株式会社 取締役<br>(非常勤) |

|              |        |  |  |   |
|--------------|--------|--|--|---|
|              |        | 平成元年5月<br>平成2年4月<br>平成5年7月<br>平成11年7月<br>平成12年7月<br>平成15年4月<br><br>平成17年4月   | 東京急行電鉄株式会社 交通事業部<br>管理部<br>同 関連事業室 関連一部<br>同 グループ事業室 関連一部<br>同 経営管理室<br>同 経営企画室 課長<br>同 経営統括本部 経営政策担当 主幹<br>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 就任（現在に至る）<br>イツ・コミュニケーションズ株式会社 出向 経営統括室長（現在に至る）   |   |
| 監査役<br>(非常勤) | 小野木 喜博 | 昭和51年4月<br>昭和52年5月<br>昭和56年7月<br>昭和63年1月<br>平成元年7月<br>平成5年7月<br>平成10年12月<br>平成13年10月<br>平成15年4月<br><br>平成17年4月<br><br>平成17年6月<br><br>平成18年6月 | 東京急行電鉄株式会社 入社 鉄道部<br>同 財務部<br>同 海外開発部（シンガポール駐在）<br>同 海外事業部 管理部<br>同 企画政策室<br>同 社長室 課長<br>同 ビル事業部 営業部 課長<br>同 ビル事業部 事業推進部 部長<br>同 都市生活事業本部 ビルディング事業部 統括部長<br>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 非常勤取締役<br>東京急行電鉄株式会社 執行役員<br>ビル事業部 副事業部長兼ビルディング部 統括部長就任<br>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 就任（現在に至る）<br>東京急行電鉄株式会社 執行役員<br>ビル事業部 副事業部長（現在に至る） | 株式会社東急セルリアンタワー 取締役<br>(非常勤)<br>東急スポーツシステム株式会社 取締役<br>(非常勤)<br>株式会社東急ステーションリテールサービス 取締役 (非常勤)<br>株式会社東急グルメフロント 取締役<br>(非常勤)<br>株式会社東急モールズデベロップメント<br>監査役 (非常勤) |

## ②資産運用会社の従業員の状況

本書の日付現在の資産運用会社の従業員の状況は以下の通りです。

| 従業員数（名）・出向受入れの状況                        | 兼務の状況  |            |
|---|--|------------|
| 従業員数 25 名（代表取締役執行役員 2 名を除く）。内訳は以下の通りです。 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・執行役員 日下部 大蔵は、コンプライアンス部長と監理部長を兼務しています。</li> <li>・執行役員 小井 陽介は、IR 部長と経営企画部長を兼務しています。</li> </ul> |            |
| 東京急行電鉄株式会社からの出向者                        |  | 12 名       |
| 東急不動産株式会社からの出向者                         |  | 5 名        |
| 東急ファイナンス アンド アカウンティング株式会社からの出向者<br>派遣社員 |  | 1 名<br>7 名 |

## (3) 利益相反への取組み等

### ①利益相反取引への対応方針及び運用体制

#### I. 利益相反への対応方針

本投資法人の自主ルールとして、基本原則と個別ルールから成る利益相反対策ルールを以下の通り定めています。

##### A. 基本原則

自主ルールの策定、開示、遵守及び複階層チェックを基本原則とします。

##### i. 利益相反対策ルールの策定、開示、遵守

イ. 自主ルールとして「利益相反対策ルール」を設け、運用ガイドラインに掲載します。

ロ. その内容を目論見書及びウェブサイト上で開示します。

ハ. インベストメント委員会は、本ルールに基づいて審議及び決議を行い、取締役会に対し答申します。

ニ. 本投資法人の役員会決議により本ルールが変更された場合は速やかに開示します。

##### ii. 複階層チェック

イ. 資産運用会社における（外部者）チェック

(a) コンプライアンス・リスクマネジメント委員会は、利益相反対策ルールの妥当性について審議を行い、取締役会に対し答申します。

(b) 第三者による個別取引のルール適合性に関する確認を行います（現時点では監査法人に委託するものとします。）。

上記監査法人作成の作業結果報告書において特記事項があった場合は、コンプライアンス部長の判断によりコンプライアンス・リ

スクマネジメント委員会で審議を行います。

ロ. 本投資法人の役員会（\*）による事前承認

（\*）本投資法人の執行役員に資産運用会社社長が就任する場合には、監督役員 2 名のみの承認とします。本書の日付現在、本投資法人の執行役員に資産運用会社社長が就任しています。

B. 個別ルール

以上の法令に基づく制限に加えて、本投資法人は、グループ各社との間における以下の取引に関して、すべての場合に取引毎に本投資法人の役員会の事前承認を得て、それぞれ以下の基準に基づいて行うものとします。

i. グループ各社からの物件の取得

イ. 不動産及び不動産信託受益権の場合

(a) 1 投資案件当たりの「投資額」が鑑定評価額を超える場合には、取得しません。

ただし、「投資額」は、物件そのものの購入金額のみとし、鑑定評価額の対象になっていない、税金及び取得費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含みません。

なお、今後、本投資法人の投資適格物件をグループ各社が本投資法人への譲渡を前提として一時的に取得し、その後本投資法人が取得する場合には、「投資額」に、グループ各社が当該物件取得のために負担した諸費用（SPC 組成費用、仲介手数料、デュー・ディリジェンス費用、専門家報酬等）相当額を含めることにより、グループ各社からの物件取得の際の上限価格である鑑定評価額を超過した金額で取得する場合があります。

(b) 当該鑑定評価額が妥当であるかを確認するため、セカンド・オピニオン（当該鑑定評価を前提としたその妥当性についての意見）を信託銀行等の第三者（当面の委託先は中央三井信託銀行株式会社）から取得します。

(c) 上記鑑定評価額の鑑定評価サマリー及びセカンド・オピニオン・サマリー、並びに上記(a)に記載されているグループ各社から鑑定評価額を超過した金額で取得した場合の「投資額」及びグループ各社が負担した費用総額、費目、支払先及びグループ各社への個別支払額については、取得決定後速やかに開示します。

ロ. その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記イ. に準じるものとします。

ii. グループ各社への物件の売却

イ. 不動産及び不動産信託受益権の場合

- (a) 1 投資案件当たりの「売却額」（物件そのものの売却金額のみとし、税金及び売却費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額は含みません。）が鑑定評価額未満となる場合には、売却しません。
- (b) 当該鑑定評価額が妥当であるかを確認するため、セカンド・オピニオンを信託銀行等の第三者から取得します。
- (c) 上記鑑定評価額の鑑定評価サマリー及びセカンド・オピニオン・サマリーについては、売却決定後速やかに開示します。

ロ. その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記イ. に準じるものとします。

iii. グループ各社への物件の賃貸

- (a) 市場相場及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件に基づき賃貸します。判断の根拠とした第三者作成マーケットデータ（場合によっては第三者による意見書）を本投資法人役員会に上程し、事前承認を得ます。
- (b) 特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成 5 年大蔵省令第 22 号。その後の改正を含みます。）により、有価証券届出書及び有価証券報告書への記載が要求されている「主要なテナント（賃貸面積が総賃貸面積の合計の 10%以上を占めるテナント）」に加えて、グループ各社への賃貸条件の開示を行います。ただし、賃貸面積が総賃貸面積の 1%未満のテナントについてはまとめて開示することができるものとします。

iv. グループ各社への PM 業務委託

イ. PM 会社の選定基準

商業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の観点から、原則として東急電鉄若しくは東急不動産又はグループ各社を選定します。利益相反対策として、委託条件については、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、報酬水準、契約期間、解約条件を開示します。報酬水準については、当該契約条件に基づく妥当性について、第三者（当面の委託先は株式会社住信基礎研究所）から意見書を事前に取得し、意思決定の資料として本投資法人の役員会に提出し、事前承認を得、結論について開示します。

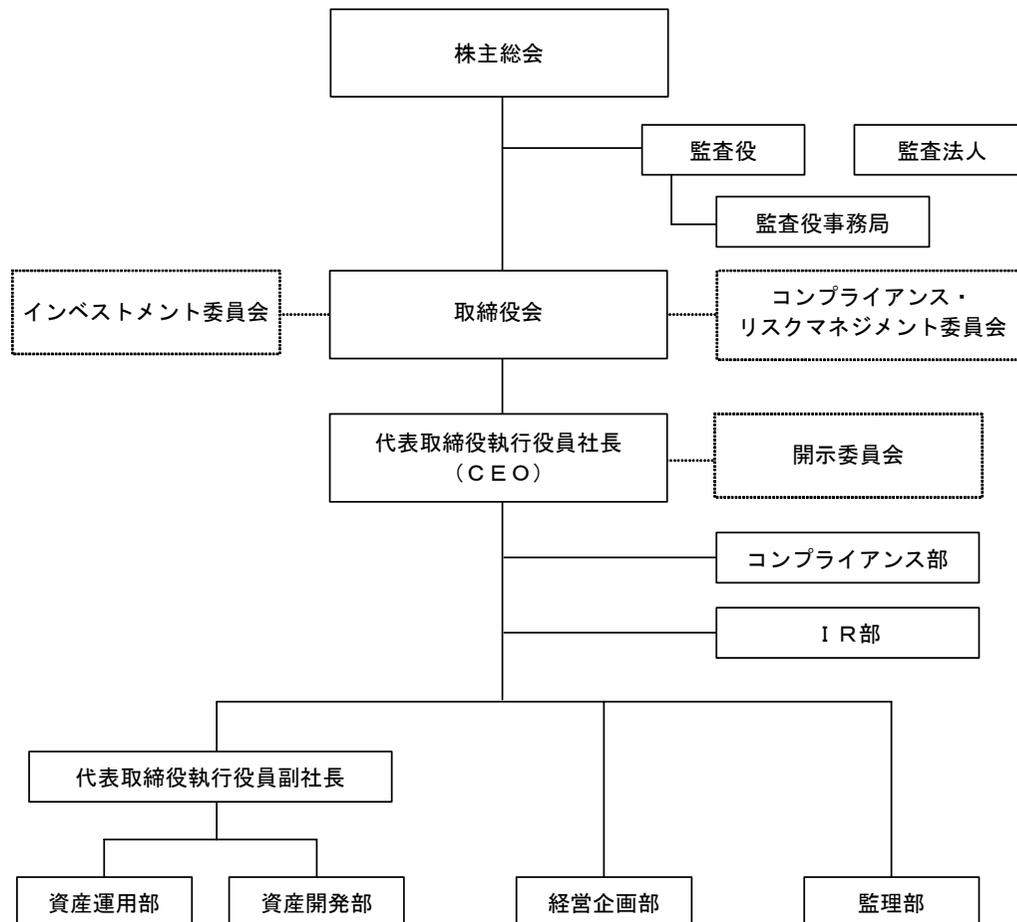
ロ. PM 契約の更新

- (a) 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します。
  - (b) 更新時の報酬水準については、当該契約条件に基づく妥当性について、第三者から意見書を事前を取得し、意思決定の資料として本投資法人の役員会に提出し、結論について開示します。
- v. グループ各社が売買・賃貸を媒介した場合
- イ. 売買
    - (a) 媒介手数料は宅地建物取引業法に規定する報酬以下とし（売買価格の3%を上限とします。）、売買価格及び業務の難易度等を判断の上決定します。
    - (b) 各取引毎に、報酬金額を開示するものとします。
  - ロ. 賃貸
    - (a) 媒介手数料は宅地建物取引業法に規定する報酬以下とします（媒介手数料は契約賃料の1か月分相当を上限とします。）。
    - (b) 1,000万円以上の手数料が発生する賃貸の媒介については本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。
    - (c) 每期まとめて報酬金額を開示します。
- vi. グループ各社に工事を発注する場合
- (a) 1,000万円以上の工事については本投資法人の役員会の事前承認を得た上で、各取引毎に開示します。
  - (b) 每期まとめて発注額を開示します。

## II. 資産運用会社の運用体制

### A. 運用体制

(資産運用会社組織図)



(各部の業務の概略)

| 組織                     | 主な業務の概略  |
|------------------------|--|
| コンプライアンス部              | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 内部統制の監視及び有効性評価に関する事項</li> <li>■ 業務全般についての法令及び規則の遵守状況のチェック</li> </ul>  |
| IR部                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本投資法人の投資主への対応</li> <li>■ 本投資法人の情報開示の実施</li> </ul>   |
| 監理部                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 内部監査の計画策定、実施及びリスク管理体制の整備</li> <li>■ 取締役会及び株主総会並びに本投資法人の投資主総会及び役員会の運営の企画</li> <li>■ 社内諸規程や規則等の制定改廃に関する事項</li> <li>■ 官公庁、東京証券取引所、業界団体等との渉外に関する事項</li> </ul> |
| 経営企画部                  |  |
| -----<br>会社の総務業務       | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 人事及び総務全般に関する事項</li> </ul>   |
| -----<br>会社の財務会計業務     | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 財務及び会計全般に関する事項</li> </ul>   |
| -----<br>本投資法人の財務・会計業務 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本投資法人の資金調達に関する事項</li> </ul>   |
| -----<br>経営企画業務        | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 中長期計画の策定等経営企画全般に関する事項</li> <li>■ 市場統計、調査全般に関する事項</li> </ul>   |
| 資産開発部                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本投資法人の資産運用に係る基本方針及び計画の策定</li> <li>■ 本投資法人の資産の取得、売却、評価及び調査</li> </ul>  |
| 資産運用部                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本投資法人の資産運用に係る基本方針及び計画の策定</li> <li>■ 本投資法人のポートフォリオ構築及び運用状況の管理</li> <li>■ 運用資産の賃貸借、PM会社、修繕に関する管理</li> <li>■ 運用管理業務及び資産運用の実績の報告</li> </ul>                   |

資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用に係る業務を行います。資産運用会社は、法律上の規定に基づかない同社独自の制度として同社内に執行役員を選任しており、経営（経営戦略及び業務執行に関する基本的な重要事項の意思決定並びに業務

執行の監督)と業務執行を分離した体制を以下の通り採用しています。

i. 取締役会による意思決定及び業務執行の監督

資産運用会社の取締役会は、経営戦略及び業務執行に関する基本的な重要事項の意思決定を行います。取締役会は、2名の代表取締役(執行役員社長及び執行役員副社長)の他、3名の非常勤取締役(本書の日付現在、資産運用会社の株主の職員である者が就任しています)から構成されており、非常勤取締役による経営に対する監視機能が導入されています。なお、資産運用会社の取締役会は、委員会を設置し、特定の分野の課題についての協議を行い、協議の結果を意思決定の参考にすることができます。本書の日付現在、資産の運用に係る重要事項につき審議、決議及び答申を行うためのインベストメント委員会、資産の運用方針の策定、投資判断及び利益相反対策ルールの妥当性に関する事項につき、コンプライアンス(法令遵守)及びリスク管理の観点から審議するためのコンプライアンス・リスクマネジメント委員会、並びに適時開示の対象となる情報のうち、本投資法人、資産運用会社及び本投資法人の運用資産等にかかる発生事実についての開示に関する対応につき審議を行うための開示委員会を設置しています。資産運用会社の取締役会は、代表取締役及び執行役員の業務執行の監督を行うという役割も担っています。

更に、資産運用会社は、利害関係を有する者との個別取引について、利益相反対策ルールとの整合性の確認を第三者に依頼しています。本書の日付現在、資産運用会社は、本投資法人の会計監査人以外の監査法人にかかる作業を依頼しています。当該監査法人は、資産運用会社との間で合意された手続を実施し、その作業結果報告を取締役会及びコンプライアンス部長に提出しています。なお、当該監査法人によるかかる作業は、財務諸表監査における監査手続きとは異なるものです。

<委員会>

イ. インベストメント委員会

|       |   |
|-------|---|
| 委員    | 執行役員社長(委員長)、非常勤取締役(3名)、不動産鑑定士(1名)   |
| 内容    | 運用ガイドライン及び資産運用計画の策定及び変更、ポートフォリオ全体の資産配分並びに個別物件についての投資判断等について審議及び決議を行い、取締役会に対し答申します。  |
| 決議方法等 | 委員長から付議され、委員の3分の2が出席し、出席委員の過半数の賛成により答申すべき意見を採択します。ただし、議案に関し利害関係を有する委員は議決権を有さず、また、個別物件の売却を検討するに当たり、決議事項が目標売却価額の設定に係る場合において、その決議につき特別の利害関係を有する委員(不動産鑑定士として選任された委員を除きます。)は当該議案の決議及びその審議から退席しなければなりません。すべての委員が、議案に関し利害関係を |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>有する場合には、委員長が取締役に答申すべき意見を採択します。委員は、必要と認めるときは、資産運用会社の執行役員に対し、その業務分野に関連する説明を求めることができます。また、審議中に採択された意見について少数意見が出された場合には、当該少数意見を述べた委員は「少数意見報告書」を作成し、取締役会へ提出することができます。少数意見報告書は、それが出された議案について、本投資法人の役員会の承認又は同役員会への報告が必要である場合には、資産運用会社から本投資法人の役員会に提出されるものとします。なお、本委員会の事務局長は、資産開発部長が務め、委員会の会議議事録の作成及び委員会事務に関する業務を行います。</p> |
|--|--|

ロ. コンプライアンス・リスクマネジメント委員会

|       |   |
|-------|---|
| 委員    | <p>非常勤取締役（2名）、外部委員（2名） 委員長は、非常勤取締役から選任します。</p> <p>本委員会の外部委員として、（現在及び過去5年間に於いて）グループ各社の役職員ではない学識経験を有する者2名を招聘します。本書の日付現在、外部委員は、コンプライアンスに精通した外部弁護士（1名）及びリスク管理に精通した外部専門家（1名）です。</p>  |
| 内容    | <p>取締役会の要請に従い、コンプライアンス（法令遵守）及びリスク管理に関する重要な事項、並びに利益相反対策ルールの妥当性につき審議を行い、取締役会に対し答申します。なお、個別取引の利益相反対策ルールとの適合性に関する第三者からの作業結果報告書において特記事項があった場合かつコンプライアンス部長が必要であると判断した場合、本委員会は、当該事項について、コンプライアンス部長より報告を受け、その適合性について審議を行い、取締役会に対し答申します。</p>   |
| 審議方法等 | <p>委員会は、原則として、外部委員2名を含む3名の出席がない場合は開催されません。議案は、コンプライアンス部長より付議され審議後、その審議結果を委員長が取締役に答申します。各委員は、審議において必要と認めるときは資産運用会社の執行役員に対しその業務分野に関する説明を求めることができます。委員会の審議内容は取締役会へ報告されます。また、各委員の独自の判断により、別途意見書を取締役に提出することができます。意見書は、それが出された議案について、本投資法人の役員会の承認又は同役員会への報告が必要である場合には、資産運用会社から本投資法人の役員会に提出されるものとします。なお、本委員会の事務局長は、コンプライアンス部長が務め、委員会の会議議事録の作成及び委員会事務に関する業務を行います。</p> |

ハ. 開示委員会

|    |  |
|----|--|
| 委員 | IR部長（委員長）、コンプライアンス部長、監理部長、経営企画部長 委員長が必要と判断した者  |
| 内容 | 適時開示の対象となる情報のうち、本投資法人、資産運用会社及び本投資法人の運用資産等にかかる発生事実についての開示に関する対応につき審議を行い、その結果を代表取締役執行役員社長に報告します。 |

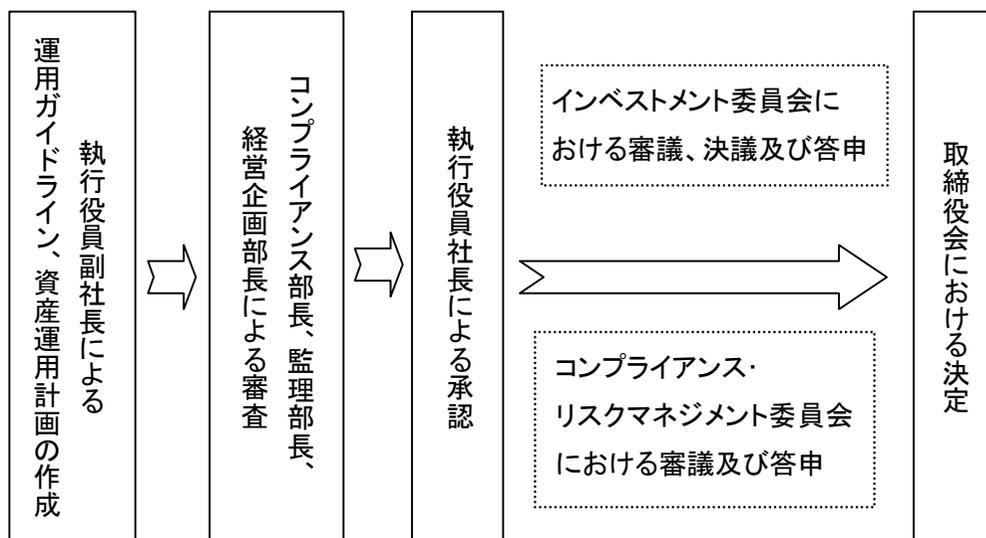
ii. 資産運用会社の執行役員による業務執行

取締役会の重要な意思決定に基づく業務執行については、各業務分野毎に配置された資産運用会社の執行役員等が担当し、執行役員社長は全業務を、執行役員副社長は資産運用業務を統括します。更に、執行役員社長は、資産運用会社の各執行役員に対しそれぞれの業務執行の状況について直接報告させることができます。なお、執行役員社長及び執行役員副社長以外の資産運用会社の執行役員は、取締役を兼務せず業務執行に専念し、経営（経営戦略及び業務執行に関する基本的重要な事項の意思決定並びに業務執行の監督）と業務執行との分離を図っています。資産運用会社の各執行役員は、業務の円滑な遂行のため、業務執行の全般的方針及び計画並びに重要な業務の実施に関し協議し、定期的に相互の意思疎通を図るよう努めています。

B. 意思決定機構

i. 運用方針決定に関するプロセス

資産運用会社の意思決定プロセス（運用ガイドライン／資産運用計画）



資産運用会社は、資産運用の投資方針、利益相反対策ルール及び分配方針等について、運用ガイドライン並びに運用資産の修繕計画、リーシング計画及び取得計画を含む物件管理計画、資金調達計画等について資産運用計画を策定し、また随時改訂します。運用ガイド

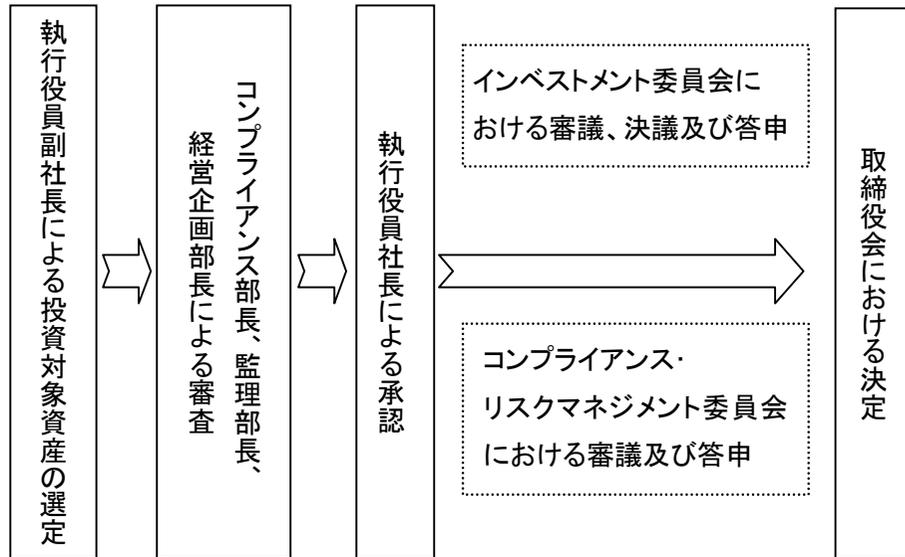
ラインには、資産運用会社が本投資法人の資産運用を受託するに当たって定めた社内規程、規約に定められた資産運用の対象及び方針の具体的内容並びにその他本投資法人の運営に関して必要な事項についての基本的方針が規定されます。

運用ガイドライン及び資産運用計画は、資産開発部、資産運用部及び経営企画部により協議の上起案され、資産運用業務の統括者である執行役員副社長に提出され、執行役員副社長より、職務権限規程に基づき、コンプライアンス部長、監理部長及び経営企画部長による審査を経て、執行役員社長に報告されます。執行役員社長の承認後、執行役員社長より取締役会に上程されます。取締役会は、その決議前に、インベストメント委員会の審議、決議及び答申、更にはコンプライアンス・リスクマネジメント委員会の審議及び答申を要請することができます。取締役会は、インベストメント委員会及びコンプライアンス・リスクマネジメント委員会より提出された答申及び意見（少数意見報告書を含みます。）を尊重しつつ意思決定の参考にした上で、決議を行い、運用ガイドライン及び資産運用計画を成立させます。成立した運用ガイドライン及び資産運用計画は、取締役会の決議後速やかに本投資法人の役員会に報告されます。なお、運用ガイドラインは、翌営業期間のための資産運用計画の作成とともに、原則として毎年 1 月末日までと 7 月末日までに見直し、改訂されますが、経済情勢の大幅な変化が生じた場合には、その都度改訂されます。

ii. 資産運用に関するプロセス

イ. 物件の取得

資産運用会社の意思決定プロセス（物件取得）



物件の取得に際し、執行役員副社長が統括する資産開発部及び資産運用部において、物件をめぐる権利関係その他の精査、建物賃借人の状況、建物賃貸借契約等の賃貸借に関する精査、修繕履歴の精査、建物状況評価、環境調査及び不動産鑑定評価を含む物件の精査（以下「物件精査」といいます。）を行い、投資方針及び投資基準に合致し、本投資法人が投資できる物件を選定します。資産開発部及び資産運用部は、意思決定に必要な書面及び売買契約書等を作成の上、執行役員副社長に提出し、その後は上記(イ)と同じプロセスを経て、取締役会において投資の決定が行われます。かかる決定に基づき、執行役員副社長が、物件の取得を実行します。

なお、物件の売却についても取得と同様のプロセスを経て実行されます。

ロ. 修繕・資本的支出

資産運用部は、取締役会で決定された資産運用計画に基づき、修繕を実施します。ただし、同計画に定められていない修繕のうち、

少額でかつ当該営業期間の予算を超えない修繕又は緊急を要する修繕に関しては、資産運用部長の決定により実施する場合があります。

#### ハ. 賃貸

##### (a) 新規テナントとの契約

新規テナントとの契約は、取締役会で決定された資産運用計画に規定されている契約条件を上回っていることを条件とします。また、市場動向、テナントの信頼度、契約面積、空室率等を勘案した結果、資産運用計画に記載されている契約条件を下回る条件ではあるものの契約することが望ましいと資産運用部長が合理的に判断した場合には、同計画の策定及び変更と同様のプロセスを経た上で取締役会の決議により決定します。

##### (b) 既存テナントとの契約更改及び賃料改定

既存のテナントとの契約更改及び賃料改定に関しても、新規テナントとの契約と同様に、更改又は改定後の条件が資産運用計画に記載された契約条件を上回ることを条件とします。また、資産運用計画に記載されている契約条件を下回る条件ではあるものの契約更改及び賃料改定を行うことが望ましいと資産運用部長が合理的に判断した場合には、同計画の策定及び変更と同様のプロセスを経た上で取締役会の決議により決定します。

#### ニ. 資金調達

経営企画部は、物件の取得に合わせて機動的に資金調達の手続を行います。資産運用計画で定めた金額の範囲内の借入れに関しては、実行することができますが、同計画に定めた金額を超える借入れの実行に関しては、実行前に、同計画の策定及び変更と同様のプロセスを経た上で取締役会の決議により決定します。投資法人債の発行、投資口の発行についても同計画に定めますが、金額の多寡にかかわらず、発行の都度、同計画の策定及び変更の場合と同様のプロセスで取締役会の決議を経て実行されます。

#### iii. グループ各社との取引に関するプロセス

物件の取得、賃貸、管理委託、売買・賃貸の媒介、工事の発注、資金の借入れ等の取引がグループ各社との間で行われる場合には前記プロセスに加えて、利益相反対策ルールに基づき、本投資法人の役員会の事前承認を経るものとします。役員会の事前承認を必要とする旨の内規を変更する場合にも、本投資法人の役員会の事前承認が必要です。

#### ②運用体制の採用理由

## I. 利益相反取引に対する体制として、上記①で記載した投資運用の意思決定における内部統制上の仕組みが適切と考える理由

投資運用の意思決定における内部統制上の仕組みが適切と考える理由は、以下に記載のとおり、独立第三者の活用も含めた外部監視機能の有効的活用と複階層チェックにより、資産運用会社の意思決定に対する牽制が期待できることから適切と考えています。

### A. 利益相反対策ルールへの遵守

- ・成長戦略におけるスポンサー・コラボレーションの重要性とそれがもたらすリスクを認識し、利益相反取引の当否については自主規制として投信法に定義される利害関係人等の範囲より広範にわたるチェックを実施しています。

### B. 独立第三者の活用も含めた複階層チェック

- ・資産運用会社では、独立第三者である外部委員（2名）を含む4名の委員から構成されるコンプライアンス・リスクマネジメント委員会において、利益相反対策ルールに規定される個別の取引について、その妥当性について審議を行います。
- ・本投資法人では、利益相反対策ルールに規定される個別の取引については、本投資法人役員会の事前承認を必要としており、また、その事前承認に当たっては、資産運用会社社長を兼職する本投資法人の執行役員は当該取引についてその議決権を有しません。

### C. 利益相反対策ルール等の履践状況の確認

- ・グループ各社からの物件取得の場合、上限価格となる鑑定評価額が妥当であるかを確認するため、当該鑑定評価に対するセカンド・オピニオン（当該鑑定評価を前提としたその妥当性についての意見）を信託銀行等の第三者から取得します。
- ・上記の利益相反対策ルール等の履践状況については、本投資法人の会計監査人とは別の監査法人から「独立した公認会計士による合意手続に基づく作業結果報告書（Agreed Upon Procedures Report）」を取得し、本報告書に特記事項があった場合はコンプライアンス部長の判断によりコンプライアンス・リスクマネジメント委員会で審議を行います。

## II. その他の考え方

### A. 投資法人執行役員が資産運用会社の役員を兼任している場合には、利益相反取引に対して投資法人の執行役員が果たす機能についての考え方

前記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (1) 投資法人 (2) 投資法人執行役員の資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢」をご参照下さい。

### B. スポンサーが資産運用会社の株主であり、資産運用会社の取締役会の構成が東急電鉄及び東急不動産からの出向者及び兼任者で過半

数を占められていることに対し、グループ各社との利益相反に対する取締役会が果たす機能についての考え方  
 利益相反対策ルールに規定される個別の取引については、前記②「運用体制の採用理由」I. A乃至C「利益相反対策ルールの遵守」、  
 「独立第三者の活用も含めた複階層チェック」及び「利益相反対策ルール等の履践状況の確認」等の取組みにより、その取締役会決議  
 の妥当性を確保することが期待されています。

C. 委員会の外部委員の氏名、略歴、兼任・兼職の状況、グループ各社との関係及びこれらの状況を踏まえた利益相反取引に対する当該  
 委員が果たす機能についての考え方

コンプライアンス・リスクマネジメント委員会には、外部委員として、グループ各社の役職員ではない（現在及び過去 5 年におい  
 て）学識経験を有する者 2 名を招聘しています。

現在、外部委員には、弁護士の菊地伸氏及びリスク管理に精通した専門家である株式会社インターリスク総研の田村直義氏が就任し  
 ています。それぞれコンプライアンス及びリスク管理に精通した専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から本委員会の審  
 議に参加し、資産運用会社の意思決定に対する独立第三者の外部監視機能を発揮することが期待されています。

なお、コンプライアンス・リスクマネジメント委員会の社外委員の状況は以下の通りです。

| 役職名                                 | 氏名    | 主要略歴   |  |
|-------------------------------------|-------|--|--|
| コンプライアンス・<br>リスクマネジメント<br>委員会<br>委員 | 菊地 伸  | 昭和 57 年 4 月<br>平成元年 4 月<br><br>平成10年 4 月<br>平成 15 年 6 月<br><br>平成 15 年 10 月<br>平成 17 年 6 月 | 自治省（現総務省） 入省<br>弁護士登録 第二東京弁護士会所属<br>森綜合法律事務所 入所<br>日比谷パーク法律事務所 パートナー<br>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<br>コンプライアンス・リスクマネジメント委員会 委員（現在に至る）<br>森・濱田松本法律事務所 パートナー（現在に至る）<br>株式会社ジャフコ社外監査役就任（現在に至る）                       |
| コンプライアンス・<br>リスクマネジメント<br>委員会<br>委員 | 田村 直義 | 平成 2 年 4 月<br>平成 10 年 4 月<br>平成 13 年 10 月<br><br>平成 15 年 6 月                               | 大正海上火災保険株式会社（現三井住友海上火災保険株式会社） 入社<br>株式会社インタリスク 出向 法務リスクグループ所属<br>株式会社インターリスク総研 出向<br>（株式会社インタリスク、株式会社住友海上リスク総合研究所が合併）<br>法務・環境部 上席コンサルタント（現在に至る）<br>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<br>コンプライアンス・リスクマネジメント委員会 委員（現在に至る） |

インベストメント委員会には、外部委員として、不動産鑑定士 1 名を招聘しています。現在、外部委員には、不動産鑑定士として熊倉隆治氏が就任しています。不動産鑑定評価に精通した専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から本委員会の審議及び決議に参加し、運用会社の意思決定に対する牽制機能を発揮することが期待されています。

なお、インベストメント委員会の社外委員の状況は以下の通りです。

| 役職名                   | 氏名    | 主要略歴        |  |
|-----------------------|-------|-------------|--|
| インベストメント<br>委員会<br>委員 | 熊倉 隆治 | 昭和 48 年 4 月 | 東急不動産株式会社 入社   |
|                       |       | 昭和 52 年 4 月 | 不動産鑑定士登録   |
|                       |       | 平成 11 年 4 月 | 東急不動産株式会社 資産活用事業本部 鑑定部統括部長 (現在に至る)<br>社団法人不動産鑑定士協会 理事就任 (現在に至る)    |
|                       |       | 平成 16 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<br>インベストメント委員会 委員 (現在に至る)          |
|                       |       | 平成 17 年 6 月 | 社団法人不動産鑑定士協会 法務鑑定委員会 委員長就任 (現在に至る)<br>土地鑑定委員会 鑑定評価書小委員会 委員 (現在に至る) |
|                       |       | 平成 18 年 8 月 | 国土審議会土地政策分科会 不動産鑑定評価部会 委員 (現在に至る)                                  |

D. コンプライアンス・オフィサーの氏名、略歴、兼任・兼職の状況、出向の状況、社内での兼務、グループ各社との関係及びこれらの状況を踏まえた利益相反取引並びに法令遵守に対する当該者が果たす機能についての考え方

コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス・リスクマネジメント委員会規程に基づき利益相反取引並びに法令遵守に係る事項を適切にコンプライアンス・リスクマネジメント委員会に付議することをはじめ、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等を作成し、それを踏まえたコンプライアンス研修の実施及びコンプライアンス相談窓口の運営等を実施するなど、資産運用会社の利益相反取引対策及びコンプライアンス態勢の充実・強化を推進することが期待されています。

現在、コンプライアンス・オフィサー（社内呼称は「執行役員コンプライアンス部長」といいます。）には、日下部大蔵が就任しています。同人は、事業部門と独立した執行役員監理部長を兼務し、その不動産証券化事業の経験を活かして、ミドルオフィス部門としてリスクマネジメントも統括しています。

なお、コンプライアンス・オフィサーの状況は以下の通りです。

| 役職名 | 氏名 | 主要略歴 |
|-----|----|------|
|-----|----|------|

|                                |        |          |  |
|--------------------------------|--------|----------|--|
| 執行役員<br>コンプライア<br>ンス部長<br>監理部長 | 日下部 大蔵 | 昭和55年4月  | 東急不動産株式会社 入社 不動産流通部                        |
|                                |        | 昭和58年7月  | 同 コンサルティング事業本部                             |
|                                |        | 昭和63年4月  | 同 都市事業本部                                   |
|                                |        | 平成2年4月   | 同 第一中高層住宅事業本部                              |
|                                |        | 平成4年7月   | 同 住宅事業本部                                   |
|                                |        | 平成7年4月   | 不動産シンジケーション協議会（現社団法人不動産証券化協会） 派遣<br>事務局長代理 |
|                                |        | 平成9年4月   | 東急不動産株式会社 都市事業本部 課長                        |
|                                |        | 平成10年10月 | 同 経営企画部 課長                                 |
|                                |        | 平成11年4月  | 同 資産活用事業本部 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 非常勤<br>取締役 |
|                                |        | 平成13年7月  | 同 出向 取締役資産運用部長                             |
|                                |        | 平成14年9月  | 同 執行役員コンプライアンス部長、監理部長就任（現在に至る）             |

### 3. スポンサー関係者等の取引等

#### (1) 利害関係人等との取引等

本書提出日の最近営業期間である第6期における利害関係人等からの収入については以下の通りです。

(千円)

| 区分        | 収入総額 A    | うち利害関係人等からの収入     |         | B/A<br>(%) |
|-----------|-----------|-------------------|---------|------------|
|           |           | 相手先               | 収入額 B   |            |
| 賃貸事業収入    | 5,744,948 | イツ・コミュニケーションズ株式会社 | 55      | 0.0        |
|           |           | 株式会社東急コミュニティー     | 153,548 | 2.7        |
|           |           | 株式会社東急ストア         | 320,984 | 5.6        |
|           |           | 東急バス株式会社          | 4,209   | 0.1        |
|           |           | 東急不動産株式会社         | 310     | 0.0        |
|           |           | 東急リバブル株式会社        | 420     | 0.0        |
|           |           | 東京急行電鉄株式会社        | 465,747 | 8.1        |
|           |           | 株式会社ニッポンレンタカー東急   | 1,732   | 0.0        |
| 用賀熱供給株式会社 | 23,369    | 0.4               |         |            |

|            |         |                    |        |     |
|------------|---------|--------------------|--------|-----|
| その他の賃貸事業収入 | 494,186 | イツツ・コミュニケーションズ株式会社 | 26     | 0.0 |
|            |         | 株式会社東急コミュニティー      | 44,457 | 9.0 |
|            |         | 株式会社東急ストア          | 333    | 0.1 |
|            |         | 東急バス株式会社           | 1,650  | 0.3 |
|            |         | 東京急行電鉄株式会社         | 14,161 | 2.9 |
|            |         | 株式会社ニッポンレンタカー東急    | 49     | 0.0 |

※上記の数値については、会計監査人による監査は受けていません。

提出日の最近営業期間である第6期における利害関係人等への支払手数料等の支払額については以下の通りです。

(千円)

| 区分                 | 支払手数料<br>総額 A | うち利害関係人等への支払         |         | B/A<br>(%) |
|--------------------|---------------|----------------------|---------|------------|
|                    |               | 支払先                  | 支払額 B   |            |
| 水道光熱費              | 516,912       | 渋谷地下街株式会社            | 57      | 0.0        |
|                    |               | 用賀熱供給株式会社            | 113,962 | 22.0       |
| 外注委託費              | 409,248       | イツツ・コミュニケーションズ株式会社   | 20,065  | 4.9        |
|                    |               | 株式会社協同技術センター         | 15,071  | 3.7        |
|                    |               | 株式会社東急コミュニティー        | 239,509 | 58.5       |
|                    |               | 東急ファシリティサービス株式会社     | 20,802  | 5.1        |
| プロパティ・マネジメント<br>報酬 | 133,044       | 東急不動産株式会社            | 71,183  | 53.5       |
|                    |               | 東京急行電鉄株式会社           | 61,860  | 46.5       |
| 損害保険料              | 17,577        | 東急保険コンサルティング株式会社     | 17,577  | 100.0      |
| その他賃貸事業費用          | 272,888       | イツツ・コミュニケーションズ株式会社   | 55      | 0.0        |
|                    |               | 渋谷地下街株式会社            | 840     | 0.3        |
|                    |               | 株式会社東急コミュニティー        | 3,029   | 1.1        |
|                    |               | 東急ファシリティサービス株式会社     | 155     | 0.1        |
|                    |               | 東急不動産株式会社            | 6,129   | 2.2        |
|                    |               | 株式会社東急モールズデベロップメント   | 3,582   | 1.3        |
|                    |               | 東京急行電鉄株式会社           | 1,502   | 0.6        |
| その他営業費用            | 60,772        | 株式会社東急ステーションリテールサービス | 200     | 0.3        |
| その他営業外費用           | 20,187        | 株式会社東急ステーションリテールサービス | 2,000   | 9.9        |

(注1) 利害関係人等とは、投信法施行令第20条に定義される資産運用会社の利害関係人等と平成18年7月31日現在における当該利害関係人等の100%子会社です。第6期は、イツ・コミュニケーションズ株式会社、株式会社協同技術センター、渋谷地下街株式会社、株式会社東急コミュニティー、株式会社東急ステーションリテールサービス、東急ファシリティサービス株式会社、東急不動産株式会社、東急保険コンサルティング株式会社、株式会社東急モールズデベロップメント、東京急行電鉄株式会社及び用賀熱供給株式会社に対する支払手数料等の支払実績があります。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、利害関係人等である株式会社東急コミュニティー、東急不動産株式会社及び東京急行電鉄株式会社を経由した第三者への支払手数料等の金額は、それぞれ61千円、23,610千円及び56,120千円であります。

上記記載の支払手数料等以外に、第6期に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下の通りです。なお、これとは別に利害関係人等である株式会社東急コミュニティーを経由して第三者へ発注した修繕工事等の支払額965千円があります。

|                  |          |
|------------------|----------|
| 株式会社東急アメニックス     | 5,328千円  |
| 東急建設株式会社         | 10,966千円 |
| 株式会社東急コミュニティー    | 3,181千円  |
| 株式会社協同技術センター     | 1,921千円  |
| 東急ファシリティサービス株式会社 | 1,677千円  |
| 東急不動産株式会社        | 2,519千円  |
| 東建産業株式会社         | 192千円    |
| 東京急行電鉄株式会社       | 4,462千円  |

## (2) 物件取得等の状況

提出日の最近営業期間である第6期における利害関係人等及び利害関係人等が意思決定機関を支配する特別目的会社(子会社)並びにその他特別の関係にある者(以下、「特別な利害関係人にある者」といいます。)からの物件取得については、以下の通りです。

※①会社名・氏名 ②特別な利害関係にある者との関係 ③取得経緯・理由等

| 物件名<br>(所在地)                                    | 投資法人  | 前所有者・信託受益者   | 前々所有者・信託受益者   |
|---|---|--|---------------|
| 湘南モールフィル(底地)<br>(所在地)<br>神奈川県藤沢市辻堂新町<br>4丁目1番1号 | ③本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に合致した商業施設であり、本投資法人のポートフォリオの安定と成長を図ることを目的として取得を決定しました。 | ①アルファ・キャピタル有限会社<br>②東京急行電鉄(株)及び東急不動産(株)が組成した特定目的会社 | 特別な利害関係にある者以外 |
|   | 6,810百万円<br>上記取得価格のほか、アルファ・キャピタル有限会社に183百万円を支払っています。これはアルフ                      | 6,810百万円   |               |

|  |   |             |  |
|--|---|-------------|--|
|  | ア・キャピタル有限会社が本物件を取得する際に支払った費用です。なお、この中には、グループ各社への支払はありません。 |             |  |
|  | 平成 18 年 4 月   | 平成 17 年 9 月 |  |

#### 4. その他

##### (1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

###### ①不動産鑑定機関の選定方針

資産運用会社では、不動産鑑定機関の選定にあたり、指定業者制を採用しています。

これは、鑑定機関の業務遂行能力や鑑定実績等について事前に審査を行うことで、不動産鑑定評価書等の品質を保つことを目的としており、資産運用会社の取締役会での承認が指定の要件となっています。

個別案件ごとの不動産鑑定機関の選定は、業務依頼上の障害の有無や納期の信頼性等を総合的に勘案し、決定しています。

なお、本書の日付現在の指定鑑定機関は、以下の7社です。

- ・財団法人日本不動産研究所
- ・株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
- ・ジョーンズラングラサル株式会社
- ・大和不動産鑑定株式会社
- ・他3社

###### ②不動産鑑定機関の概要

平成 18 年 7 月 31 日現在の所有物件の不動産鑑定機関の概要は以下の通りです。

| 物件名称 | 不動産鑑定機関の概要 |    |           |      |
|------|------------|----|-----------|------|
|      | 名称         | 住所 | 不動産鑑定士の人数 | 選定理由 |
|      |            |    |           |      |

|  |   |  |       |  |
|--|---|--|-------|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・QFRONT (キューフロント)</li> <li>・レキシントン青山</li> <li>・TOKYU REIT 表参道スクエア</li> <li>・東急鷺沼ビル(さぎ沼とうきゅう)</li> <li>・第2 東急鷺沼ビル</li> <li>・世田谷ビジネススクエア</li> <li>・東急南平台町ビル</li> <li>・東急桜丘町ビル</li> <li>・東京日産台東ビル</li> <li>・TOKYU REIT 赤坂檜町ビル</li> <li>・TOKYU REIT 蒲田ビル</li> </ul> | 財団法人<br>日本不動産研究所  | 港区虎ノ門一丁目<br>3 番 2 号                            | 277 名 | 日本最大の不動産鑑定事務所であり、鑑定機関としての信頼性が高いため。また、本投資法人の上場にあたって、短期間に多数の鑑定を依頼する必要があったことから、物量的な対応能力を持つ同鑑定機関を選定し、一括にて依頼した。                                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・りそな・マルハビル</li> <li>・TOKYO REIT 虎ノ門ビル</li> </ul>  |   |  |       | 業務依頼上の障害がなく、納期について信頼性が高いため。  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア</li> <li>・ビーコンヒルプラザ (イトーヨーカドー能見台店)</li> <li>・湘南モールフィル (底地)</li> </ul>  | 株式会社ヒロ&リー<br>エスネットワーク<br>ジョーンズラングラ<br>サール株式会社<br>(共同鑑定) | 千代田区五番町<br>2 番 13 号<br>千代田区永田町二丁目<br>13 番 10 号 | 8 名   | 株式会社ヒロ&リーエスネットワークは、日本における収益還元法の先駆者的な存在であり、収益不動産の鑑定に関し、実績があった。また、世界的な知名度と実績を持つジョーンズラングラサール株式会社との共同鑑定を行うことにより、鑑定の精度の向上と海外における信頼度の向上が期待されたため。 |
|  |   |  | 4 名   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・cocoti (ココチ)</li> </ul>  | 大和不動産鑑定<br>株式会社   | 千代田区霞ヶ関三丁目<br>7番1号                             | 47 名  | JREIT の鑑定実績が豊富であり、要員等の受託体制が整っていることから、収益不動産に対する評価及び納期に対し信頼性が高いため。   |

## (2) エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要

### ①エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針

資産運用会社では、エンジニアリング・レポート作成機関の選定にあたり、指定業者制を採用しています。

これは、エンジニアリング・レポート作成機関の業務遂行能力や作成実績等について事前に審査を行うことで、エンジニアリング・レポート等の品質を保つことを目的としており、資産運用会社の取締役会での承認が指定の要件となっています。

個別案件ごとのエンジニアリング・レポート作成機関の選定は、業務依頼上の障害の有無や納期の信頼性等を総合的に勘案し、決定してい

ます。

但し、PMLの算定にあたっては、各物件のPML算定のほかに、ポートフォリオPMLも算定することから、分析数値の継続性を担保するため株式会社イー・アール・エスに継続して発注しています。

なお、本書の日付現在の指定作成機関は、以下の3社です。

- ・株式会社イー・アール・エス
- ・清水建設株式会社
- ・株式会社竹中工務店

## ②エンジニアリング・レポート作成機関の概要

提出日の最近営業期間である第6期に取得した物件のエンジニアリング・レポート作成機関の概要は以下の通りです。

| 物件名称          | エンジニアリング・レポート作成機関の概要 |                      |                                 |                             |
|---------------|----------------------|----------------------|---------------------------------|-----------------------------|
|               | 名称                   | 住所                   | 事業内容                            | 選定理由                        |
| ・湘南モールフィル(底地) | 株式会社<br>イー・アール・エス    | 東京都港区赤坂三丁目<br>11番15号 | 建物評価事業<br>土壌環境評価事業<br>災害リスク評価事業 | 業務依頼上の障害がなく、納期について信頼性が高いため。 |

- (3) その他利益相反の可能性のある取引  
該当事項はありません。

## (4) IRに関する活動状況

### ①説明会等の開催

#### A. 個人投資家向け

投資主総会開催後、個人投資家を中心とした投資主向けの説明会を実施しています。また、証券会社の協力を得て、証券会社の各支店において、資産運用会社社長等による個人投資家向けの説明会を適宜実施しています。

#### B. アナリスト・機関投資家向け

原則、決算発表日の翌営業日に、資産運用会社社長等による説明会を半年毎実施しています。平成18年は3月30日及び9月15日に実施いたしました。また、主に説明会に出席できない機関投資家に対して資産運用会社社長等による個別面談を適宜実施しています。

#### C. 海外投資家向け

決算発表後、欧州、北米、アジア・オセアニアの海外機関投資家を訪問し、資産運用会社社長等による個別面談を実施しています。

#### ② I R資料のウェブサイト掲載

以下のURLにてI R資料を掲載しています。

<http://www.tokyu-reit.co.jp/>

I R資料として、決算情報（決算短信、決算説明資料、データブック）、決算情報以外の適時開示資料（投資主総会の招集通知を含む）、有価証券報告書、資産運用報告書、本投資法人規約等、上場以来の開示情報を掲載しています。

#### ③ I Rに関する部署（担当者）の設置

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 I R部長 小井陽介

#### ④活動方針

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ことを、基本方針として規約に定めています。このうち透明性の確保については、法定開示に加えて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し、開示規則を制定しています。

本投資法人は、投信法上の投資法人であり、資産運用委託契約に基づき、適時開示の実施を含む資産の運用に係る業務等を資産運用会社に委託しています。資産運用会社は、本投資法人の開示規則に則った開示方針及び開示規程を制定しています。開示方針は、運用ガイドラインに定められており、本投資法人のウェブサイトに掲載しています。開示方針については、「1. 基本情報 (4) 投資方針・投資対象 ①投資方針 II. 投資態度 E. 開示方針」をご参照下さい。