

平成 25 年 3 月 5 日

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・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

取締役常務執行役員 IR 部長 小井陽介
TEL.03-5428-5828

規約一部変更及び役員選任に関するお知らせ

本投資法人は本日開催の投資法人役員会において、規約変更及び役員選任に関し、下記のとおり決議いたしましたのでお知らせいたします。

なお、当該事項は平成 25 年 4 月 12 日に開催する本投資法人の投資主総会の承認決議が得られることを条件といたします。

記

1. 規約一部変更について

- (1) 本投資法人の成長路線への復帰に向けた取組みの一環として、本投資法人の資産運用会社である東急リアル・エステート・インベスト・マネジメント株式会社への委託報酬について、見直しを行うとともに、平成 25 年 2 月 1 日から平成 27 年 1 月 31 日までの 4 期 2 年間に於いて時限的な削減を実施するものであります。(変更案第 40 条、別紙 2 関連)
- (2) 金融審議会「投資信託・投資法人法制の見直しに関するワーキング・グループ」最終報告において、「導入に向けた制度整備を進めることが適当である」とされているライツ・オフアリング、自己投資口取得及び無償減資に関して、これらを導入する法改正がなされた場合に新たに規約を変更することなく当該法改正に対応したライツ・オフアリング、自己投資口取得及び無償減資が可能となるよう、当該法改正を条件とした規定を新設するものであります。(現行規約第 5 条第 2 項、変更案第 6 条の 2、第 7 条の 2、第 30 条の 2、第 41 条関連)
- (3) 「租税特別措置法」(昭和 32 年法律第 26 号、その後の改正を含みます。)の改正により、投資法人に係る課税の特例の適用を受けるための要件に関して、投資口に係る募集が主として国内において行われるものとする要件を定める「租税特別措置法施行令」(昭和 32 年政令第 43 号、その後の改正を含みます。)の改正に伴い、必要な字句の修正等を行うものであります。(現行規約第 6 条関連)
- (4) 投資主総会に当たり、投資主の皆様が電磁的方法により議決権を行使する場合の取扱いを明確化するために規定を新設するものであります。(変更案第 14 条第 2 項関連)
- (5) 補欠の役員が選任された場合の任期を明確化するために規定を新設するものであります。(変更案第 19 条第 3 項関連)
- (6) その他本投資法人に適用される法令等との整合性の観点からの変更並びに上記変更に伴う字句等の変更、統一及び明確化を行うものであります。(現行規約第 5 条第 2 項、第 10 条第 1 項、第 3 項、第 12 条標

題、第1項、第3項、第13条標題、第15条第2項、第17条、第22条第2項、第23条、第24条、第26条第1項、第2項、第29条第1項、第32条から第40条まで、変更案第14条第1項、別紙2関連)

規約一部変更の詳細については、添付資料「第6回投資主総会招集ご通知」3～17ページをご参照ください。

2. 役員選任について

執行役員堀江正博、監督役員柳澤義一及び近藤丸人は、平成25年4月30日をもって任期満了となりますので、平成25年4月12日に開催される本投資法人の投資主総会に、執行役員1名（候補者：堀江正博）及び監督役員2名（候補者：柳澤義一、近藤丸人）の選任について、議案を提出いたします。

役員選任の詳細については、添付資料「第6回投資主総会招集ご通知」18～19ページをご参照ください。

3. 投資主総会等の日程

平成25年3月5日	投資主総会提出議案の役員会決議
平成25年3月18日	投資主総会招集通知の発送（予定）
平成25年4月12日	投資主総会（予定）

以 上

※ 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

<添付資料>

第6回投資主総会招集ご通知

(証券コード 8957)
平成25年3月18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 堀江正博

第6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6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用紙に賛否をご記載いただき、平成25年4月11日（木曜日）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 平成25年4月12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 ボールルーム昇）
（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扱いたします。

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ウェブサイト (<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。ご多用中とは存じますが、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) 本投資法人の成長路線への復帰に向けた取組みの一環として、本投資法人の資産運用会社である東急リアル・エステート・インベスト・マネジメント株式会社への委託報酬について、見直しを行うとともに、平成25年2月1日から平成27年1月31日までの4期2年間に於いて時限的な削減を実施するものであります。（変更案第40条、別紙2関連）
- (2) 金融審議会「投資信託・投資法人法制の見直しに関するワーキング・グループ」最終報告において、「導入に向けた制度整備を進めることが適当である」とされているライツ・オフアリング、自己投資口取得及び無償減資に関して、これらを導入する法改正がなされた場合に新たに規約を変更することなく当該法改正に対応したライツ・オフアリング、自己投資口取得及び無償減資が可能となるよう、当該法改正を条件とした規定を新設するものであります。（現行規約第5条第2項、変更案第6条の2、第7条の2、第30条の2、第41条関連）
- (3) 「租税特別措置法」（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）の改正により、投資法人に係る課税の特例の適用を受けるための要件に関して、投資口に係る募集が主として国内において行われるものとする要件を定める「租税特別措置法施行令」（昭和32年政令第43号、その後の改正を含みます。）の改正に伴い、必要な字句の修正等を行うものであります。（現行規約第6条関連）
- (4) 投資主総会に当たり、投資主の皆様が電磁的方法により議決権を行使する場合の取扱いを明確化するために規定を新設するものであります。（変更案第14条第2項関連）
- (5) 補欠の役員が選任された場合の任期を明確化するために規定を新設するものであります。（変更案第19条第3項関連）
- (6) その他本投資法人に適用される法令等との整合性の観点からの変更並びに上記変更に伴う字句等の変更、統一及び明確化を行うものであります。（現行規約第5条第2項、第10条第1項、第3項、第12条標題、第1項、第3項、第13条標題、第15条第2項、第17条、第22条第2項、第23条、第24条、第26条第1項、第2項、第29条第1項、第32条から第40条まで、変更案第14条第1項、別紙2関連）

ご参考

本投資法人は、本年、東京証券取引所上場から10周年を迎えます。これまで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ってまいりました。

(これまでの取組みと現状認識)

この間に、平成20年に顕在化した金融危機に伴い、信用市場の混乱や資金繰りリスクが高まりを見せるなど、J-REIT経営にあたっての「不確実性」が拡大しましたが、各種政策的支援の効果もあり、その後、徐々に落ち着きを取り戻しました。このような状況のなか、本投資法人では、堅実なテナントリーシングや減価償却費と資本的支出のバランスに留意した積極的な設備投資により、運用資産の不動産賃貸市場における競争力強化を図るとともに、資産運用報酬（委託報酬）の時限的削減（※1）により確保した原資を活用してコミットメントラインを拡充するなど、財務体質の強化を進めてまいりました。

現在においては、外部成長（新規運用資産の取得）に加え、大口テナントの退去発生等に伴い低下した収益性を新規テナントの誘致などにより回復させることで、信用格付（発行体格付）に対する下方圧力を払拭すること、また投資口価格に関しては投資口価格／NAV倍率（※2）を改善させることを重要な課題として認識しております。

(委託報酬の時限的削減に関する投資法人規約の変更について)

以上のような現状認識を踏まえ、本投資法人は、改めて委託報酬の時限的削減（※3）を行うことについてご提案します。その内容は、運用資産の鑑定評価額に連動する基本報酬1について15%相当額を時限的に減額するというものです。本投資法人では、大口テナントの退去発生後、着実に後継テナントとの契約を進めておりますが、フリーレント期間が設定されるなど、収益性回復には一定の時間を要することが予想されます。そこで、収益性の回復段階において、委託報酬を時限的に削減することで、委託報酬が本投資法人のキャッシュフローに与える影響を限定するとともに、成長路線への早期復帰をサポートするための効果的な施策を実行することが可能になると判断しております。また、現状の委託報酬においては、運用資産が生み出すキャッシュフローに連動する基本報酬2と比較して、基本報酬1の金額が大きい状況にあることから、そのバランスを調整するため、今回は基本報酬1についてのみ時限的削減の対応を実施いたします。併せて収益性の向上について資産運用会社に努力を促すために、基本報酬2については削減を行いません。この内容で委託報酬の時限的削減を実施する結果、削減額は、経営の「不確実性」に対応するために実施した従来の時限的削減策よりも大きくなる見込みです。

なお、本件は資産運用会社自ら本投資法人に対して提案を行ったものであり、資産運用会社からは、委託報酬の削減にあたり運用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。

(投資法人法制の制度改正への対応に関する投資法人規約の変更について)

また、本投資法人及び資産運用会社では、持続的な成長のためにはJ-REITの資金調達・資本政策の柔軟性を制度的に確保する必要があると考え、投資法人法制の制度改正に向けた働きかけを行ってまいりました。今般、政府における金融審議会のワーキンググループにおける議論を経て、J-REITの資金調達・資本政策手段の多様化等を実現する内容の制度改正が行われる見込みが高まってまいりました。この制度改正が実現した場合には、自己投資口の取得等、現時点ではJ-REITにおいて認められていない資本政策や資金調達手段が可能となると考えられます。制度改正が実現した場合に備え、機動性のある資金調達・資本政策の実行を可能とするための態勢整備を進める必要性を認識しております。

上記のとおり、J-REITの資金調達・資本政策手段の多様化等を実現する内容の制度改正が行われる見込みが高まっていることから、本投資法人は、投資主価値の向上に資する資金調達・資本政策の実行を早期に実現可能とするため、制度改正への対応を目的とする投資法人規約の変更についても、あわせてご提案します。

(今後の取組み)

本投資法人は引き続き成長路線への早期復帰に向けた取組みを推進してまいります。委託報酬の時限的削減や制度改正への対応はこの取組みの一つであり、本投資法人は、収益性の向上による分配金の増加及び資産価値の増加並びに投資主の皆様をはじめとする投資口市場参加者の信認向上に努めるとともに、これらを実現することにより投資口価格をはじめとする投資主価値の向上を目指してまいります。投資主価値の向上とともに、公募増資による資産規模拡大を進めることができれば、より安定したパフォーマンスを実現するための、より分散の効いたポートフォリオの形成や投資口時価総額の増加、投資口の流動性向上が図られることとなり、成長サイクルの加速につながると考えております。

※1 本投資法人の委託報酬は、運用資産の鑑定評価額に連動する基本報酬1、運用資産が生み出すキャッシュフローに連動する基本報酬2及び投資口価格に連動するインセンティブ報酬により構成されています。

＜第12～15期、第16～19期における委託報酬の時限的削減について＞

本投資法人では平成21年7月期（第12期）以降、以下のとおり委託報酬の時限的削減を行ってまいりました。

時限的削減の内容

- ・基本報酬1、基本報酬2及びインセンティブ報酬の2～8%相当額を平成21年7月期（第12期）～平成23年1月期（第15期）の4営業期間にわたって減額する。
- ・基本報酬1、基本報酬2及びインセンティブ報酬の5%相当額を平成23年7月期（第16期）～平成25年1月期（第19期）の4営業期間にわたって減額する。

※2 $\text{投資口価格} / \text{NAV倍率} = \text{投資口価格} / 1\text{口当たりNAV}$

NAV（修正純資産）は、純資産額に運用資産の含み損益（運用資産の鑑定評価額－運用資産の貸借対照表計上額）を加減算して算出いたします。

※3 <第20～23期における委託報酬の時限的削減について＞

本投資法人では平成25年7月期（第20期）以降、以下のとおり引き続き委託報酬の時限的削減を行うことをご提案します。

時限的削減の内容

- ・基本報酬1の15%相当額を平成25年7月期（第20期）～平成27年1月期（第23期）の4営業期間にわたって減額する。

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5条（発行可能投資口の総口数）</p> <p>1. (省略)</p> <p>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、発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとする。この場合において、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。）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6条（国内における募集）</p> <p>本投資法人が発行をする投資口の払込金額のうち、国内において募集される投資口の払込金額の占める割合は、100分の50を超えるものとする。</p> <p style="text-align: center;">(新設)</p> <p style="text-align: center;">(新設)</p>	<p>第5条（発行可能投資口の総口数）</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>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、発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとする。この場合において、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>1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。</u> <u>ただし、法令で資産の内容に照らし公正な金額以外の価額を払込金額とすることが認められる場合には、法令の定めに従い役員会で承認を得た価額とする。</u></p> <p>第6条（国内における募集）</p> <p>本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとする。</p> <p>第6条の2（ライツ・オフエリング）</p> <p><u>本投資法人は、法令に従い、投資主に対し、本投資法人に対して行使することにより本投資法人の投資口の交付を受けることができる権利（以下「新投資口予約権」という。）の割当てを行うことにより、新投資口の募集及び発行を行うことができる（以下「ライツ・オフエリング」という。）。</u>この場合、新投資口予約権の内容及び数その他のライツ・オフエリングに必要な事項は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の決議により定める。</p> <p>第7条の2（自己投資口の取得）</p> <p><u>本投資法人は、役員会の決議をもって市場取引その他の法令に定める方法によって自己の投資口を取得することができる。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第10条（招集）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人の投資主総会は、原則として、2年に1回招集される。 2. (省略) 3. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、役員会の承認に基づき、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名の場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集する。 4.～5. (省略) <p>第12条（決議）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって行う。 2. (省略) 3. 本投資法人は、前項のほか必要があるときは、役員会の決議により、あらかじめ公告して、一定の日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とすることができる。 <p>第13条（書面による議決権行使）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.～2. (省略) <p>第14条（電磁的方法による議決権の行使）</p> <p>本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨定めることができる。</p> <p style="text-align: center;">(新設)</p> <p>第15条（みなし賛成）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (省略) 2. 前項の規定による定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主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する。 	<p>第10条（招集）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人の投資主総会は、原則として、2年に1回以上招集される。 2. (現行どおり) 3. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の承認に基づき、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名の場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集する。 4.～5. (現行どおり) <p>第12条（決議等）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行う。 2. (現行どおり) 3. 本投資法人は、前項の規定にかかわらず必要があるときは、役員会の決議により定め、あらかじめ公告する一定の日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とすることができる。 <p>第13条（書面による議決権の行使）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.～2. (現行どおり) <p>第14条（電磁的方法による議決権の行使）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人は、役員会の決議によって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨定めることができる。 2. 前項の規定により電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。 <p>第15条（みなし賛成）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (現行どおり) 2. 前項の規定により議案に賛成するものとみなした投資主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する。

現 行 規 約	変 更 案
<p>第26条（役員報酬、損害賠償責任の制限）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 執行役員報酬は、当該職務と類似の職務を行う取締役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額（ただし、上限を1人あたり月額100万円とする。）とし、毎月、当月分を当月の末日までに、当該執行役員が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払われる。 2. 監督役員報酬は、当該職務と類似の職務を行う監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額（ただし、上限を1人あたり月額80万円とする。）とし、毎月、当月分を当月の末日までに、当該監督役員が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払われる。 3. (省略) <p>第29条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (省略) <ol style="list-style-type: none"> (1) ~ (6) (省略) (7) その他 上記に定めのない場合は、投信法、社団法人投資信託協会の評価規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って算出された価額により評価する。 2. ~ 3. (省略) (新設) <p>第32条（分配金の日割り計算） 本投資法人が決算期間中に投資口を追加発行するとき、当該投資口に対応する金銭の分配の額については日割りにより計算することができるものとする。</p> <p>第33条（会計監査人の選任） (省略)</p>	<p>第26条（役員報酬、損害賠償責任の制限）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 執行役員報酬は、当該職務と類似の職務を行う取締役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額（ただし、上限を1人あたり月額100万円とする。）とし、毎月、当月分を当月の末日までに、当該執行役員が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払われる。 2. 監督役員報酬は、当該職務と類似の職務を行う監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額（ただし、上限を1人あたり月額80万円とする。）とし、毎月、当月分を当月の末日までに、当該監督役員が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払われる。 3. (現行どおり) <p>第29条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (現行どおり) <ol style="list-style-type: none"> (1) ~ (6) (現行どおり) (7) その他 上記に定めのない場合は、投信法、一般社団法人投資信託協会の評価規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って算出された価額により評価する。 2. ~ 3. (現行どおり) <p>第30条の2（無償減資） 本投資法人は、役員会の決議によって法令で定める範囲内で欠損填補を目的として出資総額又は出資剰余金の額を減少することができる。 (削除)</p> <p>第32条（会計監査人の選任） (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第34条（会計監査人の任期） 1. (省略) 2. 会計監査人は、前項の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなす。</p> <p>第35条（会計監査人の報酬） (省略)</p> <p>第36条（借入金） 1. (省略) (1) ～(2) (省略) (3) 借入金の用途 資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済（敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含む。）等に用いる。 2. (省略)</p> <p>第37条（投資法人債等） 1. (省略) (1) ～(2) (省略) (3) 投資法人債の発行により調達した資金の用途 資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済（敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含む。）等に用いる。 2. (省略)</p> <p>第38条（資産運用会社に対する資産運用報酬） (省略)</p> <p>第39条（表示使用の根拠及び終了） (省略)</p> <p>第40条（消費税及び地方消費税） (省略) (新設)</p>	<p>第33条（会計監査人の任期） 1. (現行どおり) 2. 会計監査人は、前項の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなす。</p> <p>第34条（会計監査人の報酬） (現行どおり)</p> <p>第35条（借入金） 1. (現行どおり) (1) ～(2) (現行どおり) (3) 借入金の用途 資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済（敷金及び保証金の返還、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含む。）等に用いる。 2. (現行どおり)</p> <p>第36条（投資法人債等） 1. (現行どおり) (1) ～(2) (現行どおり) (3) 投資法人債の発行により調達した資金の用途 資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済（敷金及び保証金の返還、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含む。）等に用いる。 2. (現行どおり)</p> <p>第37条（資産運用会社に対する資産運用報酬） (現行どおり)</p> <p>第38条（表示使用の根拠及び終了） (現行どおり)</p> <p>第39条（消費税及び地方消費税） (現行どおり)</p> <p>第40条 別紙2の「第20期から第23期までの資産運用報酬に関する特則」は平成27年1月31日まで効力を有し、当該日の翌日をもって、当該「第20期から第23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。</p>

現 行 規 約	変 更 案
(新設)	<p>第41条 (改正の効力発生)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第6条の2の新設にかかる改正は、投資法人による新投資口予約権の発行を認める投信法の改正の施行の日に効力を生じる。また、ライツ・オフリングを行うために必要な場合には、第6条の2の規定は、当該改正法の規定に従い読み替える。 2. 第7条の2の新設にかかる改正は、投資法人による市場取引等を通じた自己の投資口の取得を認める投信法の改正の施行の日に効力を生じる。なお、当該改正法において、自己の投資口の取得を実施するにあたりその上限を定めることを要する場合には、本投資法人における上限は、当該施行の日における本投資法人の発行済投資口の総口数に3分の1を乗じた数（改正法においてこれを下回る数が定められた場合には、その数）とする。また、自己の投資口の取得を実施するために必要な場合には、第7条の2の規定は、当該改正法の規定に従い読み替える。 3. 第30条の2の新設にかかる改正は、欠損填補を目的とする投資法人による出資総額又は出資剰余金の額の減少を認める投信法の改正の施行の日に効力を生じる。また、当該減少を行うために必要な場合には、第30条の2の規定は、当該改正法の規定に従い読み替える。

現 行 規 約		変 更 案	
別紙2		別紙2	
資産運用会社に対する資産運用報酬		資産運用会社に対する資産運用報酬	
(省略)		(現行どおり)	
報酬の種類	計算方法と支払時期	報酬の種類	計算方法と支払時期
基本報酬1	<p>前営業期末時点における運用資産評価額総額に 応じ、以下の計算式により求められた金額の合計額。</p> <p>なお、ここで運用資産評価額総額とは、各不動産物件（不動産を信託する信託の受益権の場合は、信託財産である不動産）の鑑定評価額の合計額とする。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運用資産評価額総額が2,000億円以下の部分に対し、0.150%を乗じて得た金額 ・運用資産評価額総額が2,000億円を超え、3,000億円以下の部分に対し、0.125%を乗じて得た金額 ・運用資産評価額総額が3,000億円を超える部分に対し、0.115%を乗じて得た金額 <p>当該営業期間に係る報酬の支払時期は、当該営業期間の決算期までとする。</p>	基本報酬1	<p>営業期間ごとに、その直前決算期時点における運用資産評価額総額に 応じ、以下の計算式により求められた金額の合計額。</p> <p>なお、ここで運用資産評価額総額とは、各不動産物件（不動産を信託する信託の受益権の場合は、信託財産である不動産）の鑑定評価額の合計額とする。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運用資産評価額総額が2,000億円以下の部分に対し、0.150%を乗じて得た金額 ・運用資産評価額総額が2,000億円を超え、3,000億円以下の部分に対し、0.125%を乗じて得た金額 ・運用資産評価額総額が3,000億円を超える部分に対し、0.115%を乗じて得た金額 <p>各営業期間に係る報酬の支払時期は、当該営業期間の決算期までとする。</p>

現 行 規 約		変 更 案	
<p>基本報酬2</p>	<p>当該営業期間における、基準キャッシュフローに応じ、以下の計算式により求められた金額の合計額。なお、ここで基準キャッシュフローとは、本投資法人の損益計算書上の税引前当期純損益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益の50%相当額（1円未満は切捨て処理を行う。）及び評価損益の50%相当額（1円未満は切捨て処理を行う。）を除いた金額とする（以下「CF」という。）。また基本報酬2の計算に際しては、基本報酬1、基本報酬2及び以下に規定するインセンティブ報酬控除前のCFを基準とする。ただし、基本報酬2の下限額は0円とする。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・CFが50億円以下の部分に対し、6.0%を乗じて得た金額 ・CFが50億円を超え、75億円以下の部分に対し、5.0%を乗じて得た金額 ・CFが75億円を超える部分に対し、4.6%を乗じて得た金額 <p>支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とする。</p>	<p>基本報酬2</p>	<p>営業期間ごとに、当該営業期間における、基準キャッシュフローに応じ、以下の計算式により求められた金額の合計額。なお、ここで基準キャッシュフローとは、本投資法人の損益計算書上の税引前当期純損益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益の50%相当額（1円未満は切捨て処理を行う。）及び評価損益の50%相当額（1円未満は切捨て処理を行う。）を除いた金額とする（以下「CF」という。）。また基本報酬2の計算に際しては、基本報酬1、基本報酬2及び以下に規定するインセンティブ報酬控除前のCFを基準とする。ただし、基本報酬2の下限額は0円とする。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・CFが50億円以下の部分に対し、6.0%を乗じて得た金額 ・CFが50億円を超え、75億円以下の部分に対し、5.0%を乗じて得た金額 ・CFが75億円を超える部分に対し、4.6%を乗じて得た金額 <p>各営業期間に係る報酬の支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とする。</p>

現 行 規 約		変 更 案	
<p>インセンティブ報酬</p>	<p>当該営業期間における、東京証券取引所投資口価格（終値）（以下「投資口価格（終値）」という。）に応じ、以下の計算式により求められた金額。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> （当該営業期間における投資口価格終値平均*－前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格）**×前営業期末発行済投資口数***×0.4% 	<p>インセンティブ報酬</p>	<p>営業期間ごとに、当該営業期間における、東京証券取引所投資口価格（終値）（以下「投資口価格（終値）」という。）に応じ、以下の計算式により求められた金額。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> （当該営業期間における投資口価格終値平均*－前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格）**×前決算期発行済投資口数***×0.4%

現 行 規 約	変 更 案
<p>* 投資口価格終値平均は、当該営業期間中の各営業日の投資口価格（終値）の単純合計を営業日数で除したものとす。終値がつかない日は計算から除外するものとする。ただし、投資口の分割が行われた場合には、投資口の分割が効力を生ずる日の前日までの各営業日については、(i) 各営業日の投資口価格（終値）に、(ii) 分割前発行済投資口数を乗じ、(iii) 分割後発行済投資口数で除した金額（1円未満は切捨て処理を行う。）を、各営業日の投資口価格（終値）とみなす。また、投資口の併合が行われた場合には、投資口の併合が効力を生ずる日までの各営業日については、(i) 各営業日の投資口価格（終値）に、(ii) 併合前発行済投資口数を乗じ、(iii) 併合後発行済投資口数で除した金額（1円未満は切捨て処理を行う。）を、各営業日の投資口価格（終値）とみなす。</p> <p>** 当該営業期間における投資口価格終値平均が前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格を上回らなかった場合の報酬は0円とする。</p>	<p>* 投資口価格終値平均は、当該営業期間中の各営業日の投資口価格（終値）の単純合計を営業日数で除したものとす。終値がつかない日は計算から除外するものとする。ただし、投資口の分割が行われた場合には、投資口の分割が効力を生ずる日の前日までの各営業日については、(i) 各営業日の投資口価格（終値）に、(ii) 分割前発行済投資口数を乗じ、(iii) 分割後発行済投資口数で除した金額（1円未満は切捨て処理を行う。）を、各営業日の投資口価格（終値）とみなす。また、投資口の併合が行われた場合には、投資口の併合が効力を生ずる日までの各営業日については、(i) 各営業日の投資口価格（終値）に、(ii) 併合前発行済投資口数を乗じ、(iii) 併合後発行済投資口数で除した金額（1円未満は切捨て処理を行う。）を、各営業日の投資口価格（終値）とみなす。</p> <p>** 当該営業期間における投資口価格終値平均が前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格を上回らなかった場合の報酬は0円とする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>*** 当該営業期間において投資口の分割が行われた場合には、(i)前営業期末発行済投資口数に、(ii)分割後発行済投資口数を乗じ、(iii)分割前発行済投資口数で除した口数（1口未満は切捨て処理を行う。）を、当該営業期間における、前営業期末発行済投資口数とみなす。また、当該営業期間において投資口の併合が行われた場合には、(i)前営業期末発行済投資口数に、(ii)併合後発行済投資口数を乗じ、(iii)併合前発行済投資口数で除した口数（1口未満は切捨て処理を行う。）を、当該営業期間における、前営業期末発行済投資口数とみなす。</p> <p>支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とする。</p>	<p>*** 当該営業期間において投資口の分割が行われた場合には、(i)前決算期発行済投資口数に、(ii)分割後発行済投資口数を乗じ、(iii)分割前発行済投資口数で除した口数（1口未満は切捨て処理を行う。）を、当該営業期間における、前決算期発行済投資口数とみなす。また、当該営業期間において投資口の併合が行われた場合には、(i)前決算期発行済投資口数に、(ii)併合後発行済投資口数を乗じ、(iii)併合前発行済投資口数で除した口数（1口未満は切捨て処理を行う。）を、当該営業期間における、前決算期発行済投資口数とみなす。</p> <p>各営業期間に係る報酬の支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とする。</p>
<p><u>(新設)</u></p>	<p><u>第20期から第23期までの資産運用報酬に関する特則</u></p> <p>上記の定めにかかわらず、第20期（平成25年2月1日～平成25年7月31日）から第23期（平成26年8月1日～平成27年1月31日）までの資産運用報酬のうち、基本報酬1については、上記の計算方法により算出した金額から15%相当額を減額した額とする。</p>

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25年4月30日をもって任期満了となりますので、平成25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25年5月1日より2年とします。

なお、本議案は、平成25年3月5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)	主 要 略 歴
ほり え まさ ひろ 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) 平成21年 6月 社団法人投資信託協会 (現 一般社団法人投資信託協会) 理事

- ・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25年4月30日をもって任期満了となりますので、平成25年5月1日付で監督役員2名の選任をお願いするものがあります。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25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 (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 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） 平成22年 7月 日本公認会計士協会東京会 副会長（現在に至る） 平成23年 4月 新創監査法人 統括代表社員（現在に至る）
2	こん どう まる ひと 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 同 香港中文大学留学 昭和63年 9月 同 中国人民大学留学 平成元年 7月 同 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3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 ボールルーム昴



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番・16番（※）出口）／東京メトロ銀座線／京王井の頭線（西口）

※東急東横線と東京メトロ副都心線は平成25年3月16日より相互直通運転を開始します。

16番出口は相互直通運転開始時に供用開始予定です。

- ・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