

平成 23 年 4 月 14 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・インベストメント・マネジメント株式会社

代表者名

代表取締役執行役員社長 堀江正博

問合せ先

取締役常務執行役員 IR 部長 小井陽介

TEL.03 - 5428 - 5828

規約一部変更の承認とこれに伴う各種決定に関するお知らせ

本投資法人及び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（以下、「資産運用会社」といいます。）は、本日開催した投資主総会において、本投資法人規約別紙記載の「資産運用の対象及び方針」等を一部変更する議案が承認されたこと（以下、「本件規約変更」といいます。）に伴い、平成 23 年 1 月 13 日付「スポンサーの異動に関する基本合意書の締結についてのお知らせ」にてお知らせいたしました本投資法人、資産運用会社、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。）の間で締結した基本合意書の定めに基づき、本投資法人に対する物件取得機会の提供に関する平成 15 年 7 月 28 日付「保有不動産資産の売買等に関する覚書」（以下、「旧取得機会覚書」といいます。）及び本投資法人の投資口の保有に関する平成 15 年 7 月 28 日付「投資法人の投資口の保有に関する覚書」（以下、旧取得機会覚書と併せて「旧覚書」といいます。）を合意解約することを決定し、並びにこれらに伴い投資方針及び利益相反対策ルールの一部を変更いたしましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 旧覚書の合意解約について

本件規約変更に伴い、平成 23 年 3 月 4 日付「スポンサーの異動に伴う新たな覚書の締結に関するお知らせ」にてお知らせいたしました旧覚書に代わる新たな覚書（以下、「新覚書」といいます。）の停止条件が成就し、新覚書の効力が発生した時点をもって、旧覚書を合意解約いたします。

2．投資方針及び利益相反対策ルールの一部の変更について

本件規約変更に伴い本投資法人の投資方針を一部変更いたしました(本件規約変更の内容の詳細は、平成23年3月7日付「規約一部変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照下さい。)

また、新覚書の効力発生に伴い、ウェアハウジングSPC(注)からの物件取得が予定されることとなるため、ウェアハウジングSPCからの物件取得に関する利益相反対策ルールの個別ルールを新設いたしました。

その他、本投資法人の投資方針及び利益相反対策ルールについて、用語の整理、字句の修正等を行いました。

なお、かかる投資方針及び利益相反対策ルールの変更内容の詳細については、添付資料をご参照下さい。

(注) 「ウェアハウジングSPC」とは、東急電鉄の意向を受けて設立され、本投資法人の投資対象物件の保有のみを目的とする法人をいいます。ただし、上記の新設する利益相反対策ルールの個別ルールとの関係では、東急不動産、本投資法人及び本資産運用会社との間の平成23年3月4日付「保有不動産資産等の取得機会提供に関する覚書」の有効期間中は、東急不動産の意向を受けて設立され、本投資法人の投資対象物件の保有のみを目的とする法人をも含むものとします。

3．運用状況の予想

本投資法人の純資産及び損益に与える定量的な影響はなく、現時点で運用状況の予想の変更はありません。

以 上

< 添付資料 >

平成23年4月14日付臨時報告書(関東財務局長提出済)

< 添付資料 > 平成23年4月14日付臨時報告書（関東財務局長提出済）

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成23年4月14日
【発行者名】	東急リアル・エステート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 堀江 正博
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号
【事務連絡者氏名】	東急リアル・エステート・インベストメント・ マネジメント株式会社 取締役常務執行役員 IR 部長 小井 陽介
【連絡場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号
【電話番号】	03-5428-5828
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

1 【提出理由】

本投資法人の運用に関する基本方針及び投資制限に以下の通り変更がありましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき本臨時報告書を提出するものであります。

2 【報告内容】

(1) 変更の内容についての概要

a. 運用に関する基本方針の変更

平成22年10月27日付で提出した有価証券報告書（以下「直近有価証券報告書」といいます。）の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (2) 投資法人の目的及び基本的性格」及び「2 投資方針 (1) 投資方針」の一部を以下のとおり変更します。なお、特に断らない限り、直近有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

_____の部分は変更箇所を示します。

第一部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

1 投資法人の概況

(2) 投資法人の目的及び基本的性格

a. 投資法人の目的及び基本的性格

(前略)

(イ) 成長性

(中略)

② 外部成長要因

● 積極的な物件取得とポートフォリオクオリティの維持及び向上

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、本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、物件精査に基づく個々の不動産の選別を行います。必要に応じて物件の入替等を行うことにより、ポートフォリオクオリティの維持及び向上を図り、資産価値の向上及び一投資口当たり利益の成長を目指します。

● 東急電鉄等(注)からの物件取得

本投資法人は、東急電鉄等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、東京急行電鉄株式会社（以下「東急電鉄」といいます。）と本投資法人及び本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。同覚書の内容については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度 (ハ) 保有不動産資産の売買等に関する覚書の概要」をご参照下さい。

(注) 「東急電鉄等」とは、以下の(i)から(iii)までのいずれかに掲げる者をいいます。以下同じです。

(i) 東急電鉄

(ii) 東急電鉄の連結子会社

(iii) 東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社又は特別目的事業体

(ロ) 安定性

(中略)

● 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、東急電鉄等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。

(ハ) 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、東急電鉄等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、東急電鉄等その他の本資産運用会社の利害関係人等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東急電鉄等その他の本資産運用会社の利害関係人等との取引に関し、本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層チェックを経ることにより、その実効性を確かなものとします(後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 B. 本投資法人の自主ルール(利益相反対策ルール)」をご参照下さい。)

(中略)

2 投資方針

(1) 投資方針

(中略)

a. 基本方針

(中略)

(イ) 成長性

(中略)

① 内部成長要因

(中略)

◎ 投資対象の所在地域及び用途の特性に基づく成長

(中略)

・ 東急電鉄等との協働体制の期待に基づく独自性

■ 東急電鉄等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

■ 東急電鉄等の優位性

□ 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

□ 原則として、東急電鉄等をプロパティ・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

② 外部成長要因

● 積極的な物件取得とポートフォリオクオリティの維持及び向上

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、本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、物件精査に基づく個々の不動産の選別を行います。必要に応じて物件の入替等を行うことにより、ポートフォリオクオリティの維持及び向上を図り、資産価値の向上及び一投資口当たり利益の成長を目指します。

なお、物件の入替等は、本「a. 基本方針」記載の基本方針に基づき、かつ、恒久的に競争力を有するポートフォリオ及び不況期にも強いバランスシートの形成を目指す、平成21年9月に本資産

運用会社が策定した本投資法人の戦略である「長期投資運用戦略（サーフプラン）」等の、本「a. 基本方針」記載の基本方針に従い本資産運用会社が随時策定する投資運用戦略に従って実施するものとします。

● **東急電鉄等からの物件取得**

本投資法人は、東急電鉄等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、本投資法人及び本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。

(中略)

③ **東急電鉄等との相乗効果（東急沿線地域の付加価値向上による成長）**

本投資法人は、東急電鉄等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」**

東急電鉄等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、同社がその後公表した経営計画においても、引き続きグループにおける不動産投資信託事業の役割が期待されています。

● **東急沿線地域における東急電鉄等の事業活動による成長（循環再投資モデル）**

東急電鉄等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、東急電鉄等は、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、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。

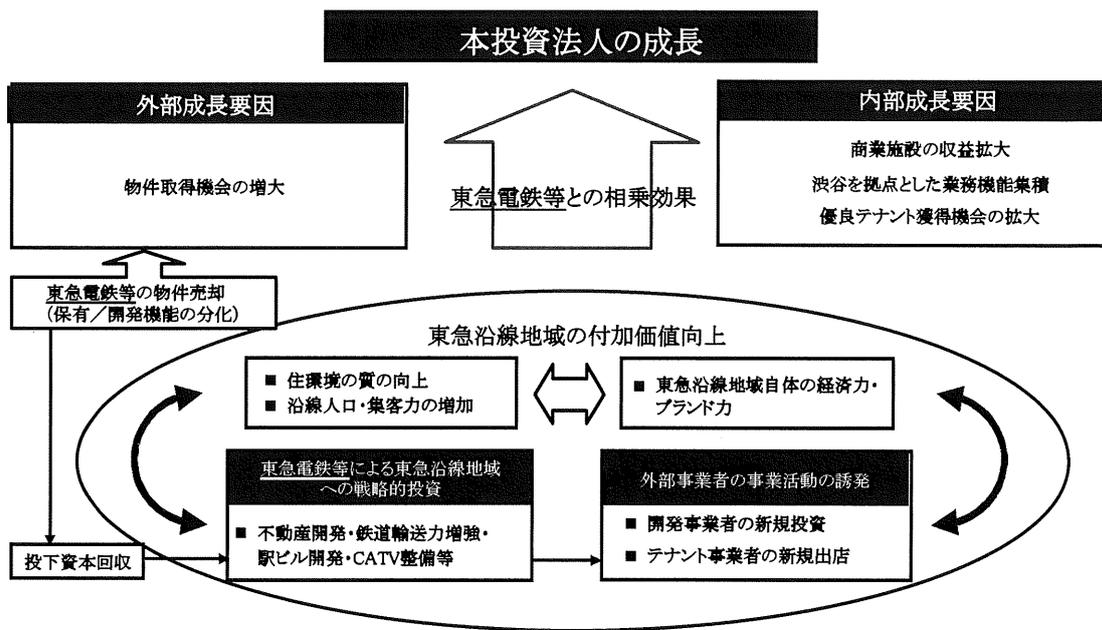
- ・ 開発物件の取得機会の増加
- ・ 消費の増加による商業施設の収益拡大及び渋谷を拠点とした業務機能の集積

● **東急沿線地域における東急電鉄等以外の事業活動による成長**

上記東急電鉄等の事業活動による東急沿線地域の付加価値向上は、東急電鉄等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「b. 投資態度（イ）ポートフォリオ運用基準 ③ 地域」をご参照下さい。



(ロ) 安定性

(中略)

● 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、東急電鉄等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。

(ハ) 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、東急電鉄等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、東急電鉄等その他の本資産運用会社の利害関係人等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東急電鉄等その他の本資産運用会社の利害関係人等との取引に関し、本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、(後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 B. 本投資法人の自主ルール (利益相反対策ルール)」をご参照下さい。)

b. 投資態度

(イ) ポートフォリオ運用基準

① 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、短期売買目的の物件取得は行わないものとします。

(中略)

④ 売却方針

原則として、長期的な物件保有を前提としますが、市場環境等以下の観点を勘案し、ポートフォリ

オクオリティの維持及び向上を目的とした物件の入替等のため、適宜売却検討を行います。

- 不動産売買市場及び不動産賃貸市場の現在の市況認識並びに今後の市況見通し
- 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、平均築年数並びに配当（分配金）に与える影響等の観点からの検討）

東急電鉄等又はウェアハウジングSPC(注)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、本投資法人及び本資産運用会社間の「保有不動産資産の売買等に関する覚書」に基づき、東急電鉄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、かかる売却の申入れにあたり、東急電鉄は、自己以外の東急電鉄等を購入主体とすることを希望することができるものとされています（詳細な内容については、後記「(ハ) 保有不動産資産の売買等に関する覚書の概要」をご参照下さい。）

(注) 「ウェアハウジングSPC」とは、東急電鉄の意向を受けて設立され、本投資法人の投資対象物件の保有のみを目的とする法人をいいます。ただし、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 B. 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）（ロ）個別ルール ①の2 ウェアハウジングSPCからの物件の取得（①の特則）」については、東急不動産株式会社（以下「東急不動産」といいます。）、本投資法人及び本資産運用会社との間の平成23年3月4日付「保有不動産資産等の取得機会提供に関する覚書」の有効期間中は、東急不動産の意向を受けて設立され、本投資法人の投資対象物件の保有のみを目的とする法人をも含むものとします。以下同じです。

(ロ) 投資基準

	(中略)	
	オフィス	商業施設
	(中略)	
④投資額	(中略)	
III) 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、利害関係者(注)及びウェアハウジングSPCからは鑑定評価額を超えて取得しません。	
	(中略)	

(注)「利害関係者」とは、以下の(i)から(iii)までのいずれかに掲げる者をいいます。

- (i) 東急電鉄等
- (ii) 東急電鉄の連結決算上の関連会社
- (iii) 以下の①から③までのいずれかに該当する法人
 - ①東急不動産
 - ②東急不動産の連結子会社
 - ③東急不動産又は東急不動産の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半数である特定目的会社及び特別目的会社

(ハ) 物件関連業務運用基準

(中略)

④ PM業務

(中略)

B. 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等から選定しますが、物件の特性、管理の継続性その他の諸事情等に応じ、東急電鉄等以外の会社から選定することを妨げません。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、役務提供の内容及び業務量を勘案の上決定し、報酬水準、契約期間及び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、専門的知識を有する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。後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 B. 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）（ロ）個別ルール」をご参照下さい。

C. PM契約の更新

(中略)

- (ii) 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、専門的知識を有する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。後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 B. 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）（ロ）個別ルール」をご参照下さい。

(中略)

(へ) 保有不動産資産の売買等に関する覚書の概要

平成23年3月4日付で東急電鉄、本投資法人及び本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」（以下、本(へ)において「本覚書」といいます。）を締結しています。本覚書は、東急電鉄等と本投資法人との間における不動産資産（不動産、不動産信託受益権、不動産に関する匿名組合出資持分、資産対応証券等を総称していいいます。以下、本(へ)において同じです。）の売買及び情報提供等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、本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、ひいては東急電鉄等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東急電鉄等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。

- (i) 東急電鉄等、本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ、原則として、自由に不動産資産の売買を行うことができます。東急電鉄又は本投資法人若しくは本資産運用会社が、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。
- (ii) 東急電鉄又は本資産運用会社が、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合理的に判断した場合、東急電鉄又は本資産運用会社は、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（ただし、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。）。
- (iii) 東急電鉄は、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、まず優先的に書面にて本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、本資産運用会社と東急電鉄が購入条件について基本的に合意した場合、東急電鉄と本資産運用会社は、売買契約締結に向けて誠実に協議を行うものとします。一定の期間内に売買契約が締結されなかった場合、東急電鉄は第三者に売却を申し入れることができます（ただし、第三者への売却価格が本資産運用会社の提示した購入価格と同額以下であり、かつ、その時点においても東急電鉄が当該不動産資産の売却意図を有している場合、東急電鉄は、本資産運用会社に再度当該不動産資産の売却を申し入れる必要があります。）。東急電鉄は、一定の条件の下で本規定を適用しないことができます。
- (iv) 本資産運用会社が、本覚書締結後に東急電鉄等又はウェアハウジングSPCから本投資法人に対して売却された不動産資産を売却しようとする場合、本資産運用会社は、まず優先的に東急

電鉄に対して売却を申し入れるものとし、本資産運用会社と東急電鉄が購入条件について基本的に合意した場合、東急電鉄と本資産運用会社は、売買契約締結に向けて誠実に協議を行うものとし、一定の期間内に売買契約が締結されなかった場合、本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、第三者への売却価格が東急電鉄の提示した購入価格と同額以下であり、かつ、その時点においても本資産運用会社が当該不動産資産の売却意図を有している場合、本資産運用会社は、東急電鉄に再度当該不動産資産の売却を申し入れる必要があります。）。本資産運用会社は、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(iv)のみは、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合にもなお適用されます。

(v) 本投資法人及び本資産運用会社は、取引にかかる時間的制約から本投資法人が直接不動産資産を取得することが困難な場合等一定の場合に、ウェアハウジング(注)を東急電鉄に申し入れることができます。東急電鉄は、ウェアハウジングを実施することとした場合、当該不動産資産を自ら又は自己以外の東急電鉄等若しくはウェアハウジングSPCをして取得すべく最大限努力し、また、当該不動産資産を取得できた場合には一定期間保有した上で、当該不動産資産の本投資法人への譲渡について、本資産運用会社と優先的に交渉を行います。なお、本投資法人によるウェアハウジングを実施した主体からの当該不動産資産の取得価格は、本投資法人とウェアハウジングを実施した主体との間で売買契約を締結する時点において合意する適正価格とします。

(注) 「ウェアハウジング」とは、東急電鉄等又はウェアハウジングSPCが、将来の本投資法人に対する売却と当該売却までの期間中の保有のみを目的として、投資対象物件を取得することをいいます。

(vi) 本資産運用会社が、東急電鉄の連結子会社に対して、上記の手續に従い、本投資法人及び本資産運用会社に協力するよう要請する場合、東急電鉄は、その連結子会社につき、本資産運用会社が必要とする協力を行うものとし、

(vii) 本覚書は期間の定めがないものとし、ただし、本資産運用会社が、本投資法人についての資産運用会社ではなくなった場合、上記(iv)を除き、直ちに終了します。

(ト) その他

- ① 本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合を75%以上とすることを方針とします（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (5)その他 a.」）。
- ② 本投資法人は、その有する資産の総額のうちに占める租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。）第22条の19に規定する不動産等の価格の割合を70%以上とすることを方針とします（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (5)その他 b.」）。
- ③ 資金動向、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向等により、運用開始当初から、上記の比率を変更することがあります（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (5)その他 c.」）。
- ④ 組入資産の貸付け（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 5. 組入資産の貸付け」）
(後略)

b. 投資制限の変更

直近有価証券報告書の「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 B. 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」の一部を以下のとおり変更します。

_____の部分は変更箇所を示します。

第二部 投資法人の詳細情報

第3 管理及び運営

2 利害関係人との取引制限

B. 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）

(イ) 基本原則

(中略)

① 利益相反対策ルールの策定及び随時改訂、開示、遵守

(1) 自主ルールとして「利益相反対策ルール」(以下「本ルール」といいます。)を設け、運用ガイドラインに掲載します。

(中略)

② 複階層チェック

A. 本資産運用会社における（外部者）チェック

(1) コンプライアンス・リスクマネジメント委員会は、本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。

(中略)

(ロ) 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、利害関係者又はウェアハウジングSPC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。

① 利害関係者からの物件の取得

i. 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」(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。)は、鑑定評価額を超えないものとします。

ただし、今後、本投資法人の投資適格物件を利害関係者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、本投資法人は利害関係者からの物件の取得にあたり、「投資額」とは別に、利害関係者が当該物件取得のために負担した諸費用(仲介手数料、デュー・ディリジェンス費用、専門家報酬等)相当額を負担することができるものとします。

(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いいます。以下同じです。)を専門的知識を有する第三者から取得し、意思決定の資料として本投資法人の役員会に提出します。

(c) (i) 上記鑑定評価額の鑑定評価サマリー及び(ii)セカンド・オピニオン・サマリーについては、取得決定後速やかに開示します。また、上記(a)ただし書に従い本投資法人が、利害関係者が当該物件取得のために負担した諸費用を負担した場合には、負担した費用総額、費目及び支払先(支払先が利害関係者の場合には、当該利害関係者への個別支払額を含みます。)を、取得の決定後(ただし、当該時点で未確定の費用については、費用の額が確定後)速やかに開示します。

ii. 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i.に準じるものとします。利害関係者が当該特定資産取得のために負担した諸費用の取扱いについても、上記i.に準じるものとします。

①の2 ウェアハウジングSPCからの物件の取得(①の特則)

i. 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」の制限及びセカンド・オピニオンの取得については、上記①同様に行います。また、この場合においても、本投資法人は、「投資額」とは別に、ウェアハウジングSPCが当該物件取得のために負担した諸費用(ウェアハウジング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)相当額を負担することができるものとします。

(b) 上記(a)に従い本投資法人が、ウェアハウジングSPCが当該物件取得のために負担した諸費用を負担した場合には、負担した費用総額、費目及び支払先(支払先が利害関係者又はウェアハウジングSPCの場合には、当該利害関係者又はウェアハウジングSPCへの個別支払額を含みます。)を、取得の決定後(ただし、当該時点で未確定の費用については、費用の額が確定後)速やかに開示します。

ii. 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i.に準じるものとします。ウェアハウジングSPCが当該特定資産取得のために負担した諸費用の取扱いについても、上記i.に準じるものとします。

② 利害関係者への物件の売却

i. 不動産及び不動産信託受益権の場合

(中略)

- (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・オピニオンを専門的知識を有する第三者から取得し、意思決定の資料として本投資法人の役員会に提出します。

(中略)

③ 利害関係者への物件の賃貸

- (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。判断の根拠とした専門的知識を有する第三者作成のマーケットデータ（場合によっては専門的知識を有する第三者による意見書）を本投資法人の役員会に上程し、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、利害関係者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合計の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。

④ 利害関係者へのPM業務委託

i. 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等から選定しますが、物件の特性、管理の継続性その他の諸事情等に応じ、東急電鉄等以外の会社から選定することを妨げません。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、専門的知識を有する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。

ii. PM契約の更新

(中略)

- (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、専門的知識を有する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。

⑤ 利害関係者への売買・賃貸の媒介の委託

(中略)

⑥ 利害関係者への工事の発注

(後略)

(2) 変更の年月日

平成23年4月14日