

平成 27 年 3 月 6 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

IR部長

山川 潔

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、下記のとおり決議しましたのでお知らせいたします。

なお、当該事項は平成 27 年 4 月 17 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) 運用資産の鑑定評価額と運用資産が生み出すキャッシュフローの成長を同等に重視する運用姿勢を明確化すること及びキャッシュフローの成長に対する資産運用会社のインセンティブを一層強化することを目的として、基本報酬 1 及び基本報酬 2 の計算式について変更を行うものであります。なお、今般の変更により、本投資法人の本書の日付現在の運用状況を前提とした場合、委託報酬の水準は、現行の算定方法により算出した委託報酬の水準と比較して低下することが見込まれ、また、第 20 期から第 23 期に適用された時限的削減実施後の委託報酬と同程度の水準となることを見込まれます。(変更案別紙 2 関連)
- (2) 平成 26 年 12 月 1 日に施行された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。)の改正その他の法令等の改正に関連して、以下のとおり、必要な規定の新設等を行うものであります。
 - a. ライツ・オフアリング、自己投資口の取得及び無償減資の実施を可能とする旨の規定について、必要な字句の修正を行うものであります。(変更案第 5 条第 2 項、第 6 条の 2、第 7 条の 2 及び第 30 条の 2 関連)
 - b. 一定の日及びその日以後遅滞なく投資主総会を招集する旨の定めとして、本投資法人の投資主総会は、平成 29 年 3 月 20 日及びその日以後、遅滞なく招集され、以後、隔年毎の 3 月 20 日及びその日以後、遅滞なく招集され、また、必要あるときは随時招集される旨の規定を新設するものであります。あわせて、当該投資主総会に関する基準日を定めるべく規定を修正するものであります。(変更案第 10 条第 1 項及び第 2 項並びに第 12 条第 2 項及び第 3 項関連)
 - c. 変更案第 10 条第 1 項に基づき招集された投資主総会の日から 25 か月を経過する前に開催さ

れる投資主総会については、投資主総会の日を公告をすることを要しない旨の規定を新設するものであります。（変更案第 10 条第 6 項関連）

- d. 投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、役員任期を延長し又は短縮することができる旨の規定を新設するものであります。（変更案第 21 条第 1 項関連）
- e. 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。）の改正により、特定資産の範囲に、再生可能エネルギー発電設備及び公共施設等運営権が含まれることとなったため、投資対象にそれらを加える旨の変更を行うものであります。（変更案別紙 1 2. (4) 関連）
- f. 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成 12 年総理府令第 129 号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）の改正に伴い、資産を主として不動産等資産（投信法施行規則第 105 条第 1 項第 1 号へに定めるものをいいます。）に対する投資として運用することを目的とする旨の規定を新設するものであります。（変更案第 2 条関連）
- g. 投信法の改正が施行されたことに伴い、当該改正の効力発生に係る附則の削除を行うものであります。（現行規約第 41 条関連）
- h. 投資法人における税会不一致の問題に関して、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。）等の改正がなされた場合に備えて、投資法人における課税負担を軽減することを目的として利益を超えた金銭の分配を行うことが可能となる旨の規定を新設するものであります。また、あわせて一般社団法人投資信託協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」において、利益を超えた金銭の分配に関する規定が一部改正されたことに伴い、金銭の分配方針のうち利益を超えた金銭の分配の限度額に係る規定の変更を行うものであります。（変更案第 30 条第 4 号関連）

- (3) 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、明確化及び削除を行うものであります。（変更案第 29 条第 1 項、第 40 条及び別紙 1 2. 関連）

規約一部変更の詳細については、添付資料「第 7 回投資主総会招集ご通知」3～16 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 27 年 4 月 30 日をもって任期満了となりますので、平成 27 年 4 月 17 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：柏崎和義）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 7 回投資主総会招集ご通知」17～18 ページをご参照ください。

3. 投資主総会等の日程

平成 27 年 3 月 6 日	投資主総会提出議案の役員会決議
平成 27 年 3 月 23 日	投資主総会招集通知の発送（予定）
平成 27 年 4 月 17 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7回投資主総会招集ご通知(注)

(注) なお、添付資料の「第7回投資主総会招集ご通知」のうち、第2号議案「執行役員選任の件」に関する内容は、執行役員候補者が平成27年3月9日付で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・インベストメント・マネジメント株式会社の代表取締役執行役員副社長（資産開発・資産運用担当）に就任することを前提としています。資産運用会社の取締役選任等の詳細については、本日公表の「資産運用会社における役員の異動、定款の変更及び重要な使用人の変更の予定に関するお知らせ」をご参照ください。

(証券コード 8957)
平成27年3月23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7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7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面に賛否をご記載いただき、平成27年4月16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27年4月17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）
（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面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面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) 運用資産の鑑定評価額と運用資産が生み出すキャッシュフローの成長を同等に重視する運用姿勢を明確化すること及びキャッシュフローの成長に対する資産運用会社のインセンティブを一層強化することを目的として、基本報酬1及び基本報酬2の計算式について変更を行うものであります。（変更案別紙2関連）
- (2) 平成26年12月1日に施行された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。）の改正その他の法令等の改正に関連して、以下のとおり必要な規定の新設等を行うものであります。
 - ① ライツ・オフエリング、自己投資口の取得及び無償減資の実施を可能とする旨の規定について、必要な字句の修正を行うものであります。（変更案第5条第2項、第6条の2、第7条の2及び第30条の2関連）
 - ② 一定の日及びその日以後遅滞なく投資主総会を招集する旨の定めとして、本投資法人の投資主総会は、平成29年3月20日及びその日以後、遅滞なく招集され、以後、隔年毎の3月20日及びその日以後、遅滞なく招集され、また、必要あるときは随時招集される旨の規定を新設するものであります。あわせて、当該投資主総会に関する基準日を定めるべく規定を修正するものであります。（変更案第10条第1項及び第2項並びに第12条第2項及び第3項関連）
 - ③ 変更案第10条第1項に基づき招集された投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、投資主総会の日の公告をすることを要しない旨の規定を新設するものであります。（変更案第10条第6項関連）
 - ④ 投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、役員任期を延長し又は短縮することができる旨の規定を新設するものであります。（変更案第21条第1項関連）
 - ⑤ 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。）の改正により、特定資産の範囲に、再生可能エネルギー発電設備及び公共施設等運営権が含まれることとなったため、投資対象にそれらを加える旨の変更を行うものであります。（変更案別紙1 2.(4)関連）

- ⑥ 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）の改正に伴い、資産を主として不動産等資産（投信法施行規則第105条第1項第1号へに定めるものをいいます。）に対する投資として運用することを目的とする旨の規定を新設するものであります。
（変更案第2条関連）
 - ⑦ 投信法の改正が施行されたことに伴い、当該改正の効力発生に係る附則の削除を行うものであります。（現行規約第41条関連）
 - ⑧ 投資法人における税会不一致の問題に関して、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。）等の改正がなされた場合に備えて、投資法人における課税負担を軽減することを目的として利益を超えた金銭の分配を行うことが可能となる旨の規定を新設するものであります。また、あわせて一般社団法人投資信託協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」において、利益を超えた金銭の分配に関する規定が一部改正されたことに伴い、金銭の分配方針のうち利益を超えた金銭の分配の限度額に係る規定の変更を行うものであります。（変更案第30条第4号関連）
- (3) 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、明確化及び削除を行うものであります。（変更案第29条第1項、第40条及び別紙1 2. 関連）

ご参考

本投資法人では、平成25年4月に開催された本投資法人の第6回投資主総会において承認可決された本投資法人規約の変更により、平成25年7月期（第20期）から平成27年1月期（第23期）の間、資産運用報酬（以下「委託報酬」といいます。）の一部について時限的削減（※）を実施してきましたが、当該時限的削減は平成27年1月をもって終了しております。

当該時限的削減の終了後の委託報酬について、平成26年9月12日付で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から本投資法人に対して、本投資法人の設立来の運用状況及び外部環境等を勘案した結果、一部変更したい旨の申入れがなされました。

当該申入れを受けて、本投資法人は資産運用会社との間で委託報酬の一部変更の具体的な内容（報酬計算の料率等）について協議を行った結果、以下のとおり変更を行うことを提案します。

<変更の概要>

平成27年7月期（第24期）以降の委託報酬の一部について以下のとおり変更します。（詳細は2. 変更の内容(15、16頁）をご参照ください。）（下線は変更部分であります。）

	計算式	現 行	変更案
		料 率	料 率
基本報酬1 (資産評価額連動)	前期末資産評価額×料率		
	2,000億円以下の部分	<u>0.150%</u>	<u>0.125%</u>
	2,000億円超3,000億円以下の部分	<u>0.125%</u>	<u>0.120%</u>
	3,000億円超の部分	0.115%	0.115%
基本報酬2 (キャッシュフロー連動)	当期基準キャッシュフロー×料率		
	50億円以下の部分	6.0%	6.0%
	50億円超75億円以下の部分	<u>5.0%</u>	<u>5.7%</u>
	75億円超の部分	<u>4.6%</u>	<u>5.4%</u>
インセンティブ報酬 (投資口価格連動)	(当期投資口価格平均－投資口価格各期平均過去最高値) ×投資口数×0.4%		

今般の変更により、本投資法人の本書の日付現在の運用状況を前提とした場合、委託報酬の水準は、現行の算定方法により算出した委託報酬の水準と比較して低下することが見込まれ、また、第20期から第23期に適用された時限的削減実施後の委託報酬と同程度の水準となることを見込まれます。

<変更の目的>

今般の変更は、運用資産の鑑定評価額（以下「評価額」といいます。）と運用資産が生み出すキャッシュフロー（以下「CF」といいます。）の成長を同等に重視する運用姿勢を明確化すること及びCFの成長に対する資産運用会社のインセンティブを一層強化することを目的とします。

本投資法人の設立に際し、委託報酬の報酬体系を設定するにあたっては、評価額とCFの成長を同等に重視する方針のもと、評価額に連動して発生する基本報酬1とCFに連動して発生する基本報酬2の金額が同程度となることが意図されておりました。しかし、本投資法人の設立から現在に至る間の不動産市場の構造的変化等に伴い、基本報酬1が基本報酬2に比べて多額となる状態が恒常化するに至りました。

かかる状況を踏まえ、第20期から第23期の間においては基本報酬1の15%相当額を時限的に削減し、基本報酬1と基本報酬2の報酬額のバランスを調整しておりました。

今般、当該時限的削減の終了に際し、当初方針に従い、基本報酬1と基本報酬2の金額が同程度となるよう、基本報酬1及び基本報酬2の報酬計算料率を一部変更することとするものです。

なお、本投資法人の本書の日付現在のCF規模を前提とした場合、適用される基本報酬2の報酬計算料率に変化はありませんが、運用資産の増加や稼働率の向上、賃貸条件の改善等によりCFが成長した場合には適用される報酬計算料率が現行の料率と比較して上昇することから、CFの成長に対する資産運用会社のインセンティブが強化されることとなります。

<変更の影響>

本投資法人の本書の日付現在の運用状況を前提とした場合、変更後の算定方法により算出した委託報酬（以下「変更後報酬」といいます。）の水準は、現行の算定方法により算出した委託報酬の水準と比較して低下することが見込まれます。

また、変更後報酬は、本投資法人の本書の日付現在の運用状況を前提とした場合、第20期から第23期の間適用された時限的削減実施後の委託報酬と同程度の水準となることを見込まれます。

ただし、上記は、本書の日付現在の評価額規模及びCF規模並びに投資口価格水準が今後変化しないことを前提にしたものであり、実際の委託報酬の額は評価額規模及びCF規模並びに投資口価格水準により変動します。そのため、評価額規模及びCF規模並びに投資口価格水準の内容如何によっては、変更前

の算定方法により算出した場合よりも、変更後報酬の方が金額が大きくなる又は小さくなることがあります。

<その他>

本投資法人の委託報酬は、基本報酬1及び基本報酬2のほかインセンティブ報酬により構成されます。インセンティブ報酬は、各期の投資口価格終値平均がその過去最高値を上回った場合に発生する報酬であり、資産運用会社に対して投資口価格上昇に対する努力を促すものであることから、当該報酬に係る変更は行いません。

なお、本件委託報酬の一部変更は資産運用会社から本投資法人に対してなされた提案に沿って協議を行ったものであり、資産運用会社からは委託報酬の変更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。

以上

- ※ 本投資法人は、その成長路線への復帰に向けた取組みの一環として、第20期から第23期の間、基本報酬1の15%相当額を時限的に削減してきました。当該時限的削減の間に、本投資法人では、第4回目となる公募増資を実施して新規運用資産の取得を行う一方、既存運用資産においてもテナントリーシングにより稼働率の向上を図る等、収益性の回復に向けた取組みを進めてまいりました。

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2条（目的） 本投資法人は、資産を主として不動産等（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、その後の改正を含む。以下「投信法」という。）に基づく特定資産（以下「特定資産」という。）のうち別紙1 2. (1)に定めるものをいう。）及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等（特定資産のうち別紙1 2. (2)に定めるものをいう。）に対する投資として運用することを目的とする。</p>	<p>第2条（目的） 本投資法人は、資産を主として不動産等<u>資産</u>（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、その後の改正を含む。以下「投信法」という。）に基づく特定資産（以下「特定資産」という。）のうち<u>投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含む。）第105条第1項第1号へに定めるものをいう。</u>）に対する投資として運用することを目的とする。</p>
<p>第5条（発行可能投資口の総口数） 1. (省略) 2. 本投資法人は、前項に規定する投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、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。）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>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5条（発行可能投資口の総口数） 1. (現行どおり) 2. 本投資法人は、前項に規定する投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、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。）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。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第6条の2（ライツ・オファリング）</p> <p>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「<u>新投資口予約権</u>」という。）の割当てを<u>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</u>（以下「<u>ライツ・オファリング</u>」という。）。この場合、<u>新投資口予約権の内容及び数その他のライツ・オファ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。</u></p>	<p>第6条の2（ライツ・オファリング）</p> <p>本投資法人は、法令に従い、投資主に対して<u>新たに払込みをさせないで、本投資法人に対して行使することにより本投資法人の発行する投資口の交付を受けることができる権利の割当てを</u>することができる。</p>
<p>第7条の2（自己投資口の取得）</p> <p>本投資法人は、<u>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>	<p>第7条の2（自己の投資口の取得）</p> <p>本投資法人は、<u>投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる。</u></p>
<p>第10条（招集）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>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。</u> 2. <u>前項のほか、投資主総会は、法令に別段の定めがある場合その他必要がある場合に随時招集される。</u> 3. (省略) 4. (省略) 5. (省略) 	<p>第10条（招集）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>本投資法人は、平成29年3月20日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集し、以後、隔年毎の3月20日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集する。</u> 2. <u>前項のほか、本投資法人は、必要あるときは、随時投資主総会を招集する。</u> 3. (現行どおり) 4. (現行どおり) 5. (現行どおり)

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;"><u>(新設)</u></p>	<p>6. <u>投資主総会を招集するには、投資主総会の日</u>の2か月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに投資主に対して、書面をもって、又は法令の定めるところに従い、電磁的方法により通知を発するものとする。ただし、<u>第1項の定めに従って開催された投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会</u>については、当該公告を要しないものとする。</p>
<p>第12条（決議等）</p> <p>1. (省略)</p> <p>2. <u>本投資法人は、決算期後3か月以内に開催する投資主総会については、当該決算期最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主を、かかる投資主総会において権利を行使することのできる投資主とする。</u></p> <p>3. <u>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</u>ことができる。</p>	<p>第12条（決議等）</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>2. <u>本投資法人が第10条第1項の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、平成29年1月末日及び以後隔年毎の1月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主を、かかる投資主総会において権利を行使することのできる投資主とする。</u></p> <p>3. <u>本投資法人が第10条第2項の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、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</u>ことができる。</p>
<p>第21条（役員任期）</p> <p>1. 執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年とする。</p> <p>2. (省略)</p>	<p>第21条（役員任期）</p> <p>1. 執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年とする。<u>ただし、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを妨げない。</u></p> <p>2. (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第29条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1. (省略)</p> <p>(1) (省略)</p> <p>(2) (省略)</p> <p>(3) (省略)</p> <p>(4) (省略)</p> <p>(5) (省略)</p> <p>(6) (省略)</p> <p>(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。</p> <p>2. (省略)</p> <p>3. (省略)</p>	<p>第29条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) (現行どおり)</p> <p>(3) (現行どおり)</p> <p>(4) (現行どおり)</p> <p>(5) (現行どおり)</p> <p>(6) (現行どおり)</p> <p>(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（以下「投信協会」という。）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。</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>3. (現行どおり)</p>
<p>第30条（金銭の分配）</p> <p>(省略)</p> <p>(1) (省略)</p> <p>(2) (省略)</p> <p>(3) (省略)</p>	<p>第30条（金銭の分配）</p> <p>(現行どおり)</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) (現行どおり)</p> <p>(3) (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(4) 利益を超えた金銭の分配 本投資法人は、利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額以下である場合又は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、第2号に定める分配金額に、<u>営業期間の末日に計上する減価償却額の100分の60に相当する金額を限度として</u>、本投資法人が決定した金額を加算した額を、利益の金額を超えて金銭で分配することができる。また、上記の場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができる。</p> <p>(5) (省略)</p>	<p>(4) 利益を超えた金銭の分配 本投資法人は、利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額以下である場合、<u>経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合又は本投資法人における課税負担の軽減を目的として本投資法人が適切と判断する場合</u>、第2号に定める分配金額に、<u>法令等（投信協会の定める規則等を含む。）に定める金額を限度とし</u>、本投資法人が決定した金額を加算した額を、利益の金額を超えて金銭で分配することができる。また、上記の場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができる。</p> <p>(5) (現行どおり)</p>
<p>第30条の2（無償減資） 本投資法人は、<u>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。</u></p>	<p>第30条の2（無償減資） 本投資法人は、<u>法令に従い、投信法第136条第2項に規定される損失の全部又は一部を投信法第80条第5項に規定される出資総額等から控除することができる。</u></p>
<p>第40条 <u>(削除)</u></p>	<p><u>(削除)</u></p>
<p>第41条（改正の効力発生） 1. <u>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。</u></p>	<p><u>(削除)</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>2. <u>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。</u></p> <p>3. <u>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。</u></p>	
<p style="text-align: right;">別紙1</p> <p>資産運用の対象及び方針</p> <p>2. 資産運用の対象とする特定資産等の種類、目的及び範囲 本投資法人は、資産を<u>主として</u>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する。</p> <p>(1) (省略) (2) (省略) (3) (省略)</p>	<p style="text-align: right;">別紙1</p> <p>資産運用の対象及び方針</p> <p>2. 資産運用の対象とする特定資産等の種類、目的及び範囲 本投資法人は、資産を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する。</p> <p>(1) (現行どおり) (2) (現行どおり) (3) (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(4) (省略)</p> <p>a. (省略)</p> <p>b. (省略)</p> <p>c. (省略)</p> <p>d. (省略)</p> <p>e. (省略)</p> <p>f. (省略)</p> <p>g. (省略)</p> <p>h. (省略)</p> <p>i. (省略)</p> <p>j. (省略)</p> <p>k. (省略)</p> <p>l. (省略)</p> <p>m. (省略)</p> <p style="text-align: center;"><u>(新設)</u></p> <p style="text-align: center;"><u>(新設)</u></p> <p>n. 不動産等の運用に必要なものとして、当該不動産に付随して取得することが適当と認められる権利その他の資産</p> <p>(5) (省略)</p>	<p>(4) (現行どおり)</p> <p>a. (現行どおり)</p> <p>b. (現行どおり)</p> <p>c. (現行どおり)</p> <p>d. (現行どおり)</p> <p>e. (現行どおり)</p> <p>f. (現行どおり)</p> <p>g. (現行どおり)</p> <p>h. (現行どおり)</p> <p>i. (現行どおり)</p> <p>j. (現行どおり)</p> <p>k. (現行どおり)</p> <p>l. (現行どおり)</p> <p>m. (現行どおり)</p> <p>n. <u>電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法（平成23年法律第108号。その後の改正を含む。）第2条第3項に定める再生可能エネルギー発電設備（ただし、不動産に該当するものを除く。）</u></p> <p>o. <u>民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。その後の改正を含む。）第2条第7項に定める公共施設等運営権</u></p> <p>p. 不動産等の運用に必要なものとして、当該不動産に付随して取得することが適当と認められる権利その他の資産</p> <p>(5) (現行どおり)</p>

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>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、<u>0.150%</u>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、<u>0.125%</u>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、<u>0.115%</u>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>	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、<u>0.125%</u>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、<u>0.120%</u>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、<u>0.115%</u>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	
基本報酬2	<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>	基本報酬2	<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、5.7%を乗じて得た金額 ・CFが75億円を超える部分に対し、5.4%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>
インセンティブ報酬	(省略)	インセンティブ報酬	(現行どおり)

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27年4月30日をもって任期満了となりますので、平成27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27年5月1日より2年とします。

なお、本議案は、平成27年3月6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
かしわ ざき かず よし 柏 崎 和 義 (昭和37年8月18日生)	昭和60年 4月 東京急行電鉄株式会社 入社 交通事業部 鉄道部
	昭和61年 4月 同 財務部
	平成10年 3月 同 グループ事業室 関連一部
	平成11年 7月 同 グループ事業室 関連二部
	平成11年10月 同 財務部
	平成12年 1月 同 財務部 課長
	平成15年 4月 同 財務戦略推進本部 主幹
	平成17年 4月 同 財務戦略室 主計部 主幹
	平成18年 6月 同 財務戦略室 グループ経営企画部 主幹
	平成19年 4月 同 財務戦略室 グループ戦略推進部 課長
	平成20年 4月 同 財務戦略室 グループ戦略推進部 統括部長
	平成21年 4月 株式会社東急エージェンシー 出向 執行役員 コーポレート本部長
	平成21年 6月 同 取締役 執行役員 コーポレート本部長
	平成22年 6月 株式会社東急エージェンシービジネスサービス 代表取締役社長
	平成26年 4月 東京急行電鉄株式会社 都市開発事業本部 ビル事 業部 事業計画部 統括部長
平成26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 非常勤監査役	
平成27年 3月 同 出向 代表取締役 執行役員副社長 (資産開 発・資産運用担当) (現在に至る)	

- ・上記執行役員候補者は、本投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・上記執行役員候補者は、現在、資産運用会社の代表取締役であります。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27年4月30日をもって任期満了となりますので、平成27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27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 平成22年 7月 日本公認会計士協会東京会 副会長 平成23年 4月 新創監査法人 統括代表社員（現在に至る） 平成25年 6月 日本公認会計士協会東京会 会長（現在に至る） 平成25年 7月 日本公認会計士協会 副会長（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いません。
- ・上記監督役員候補者兩名と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

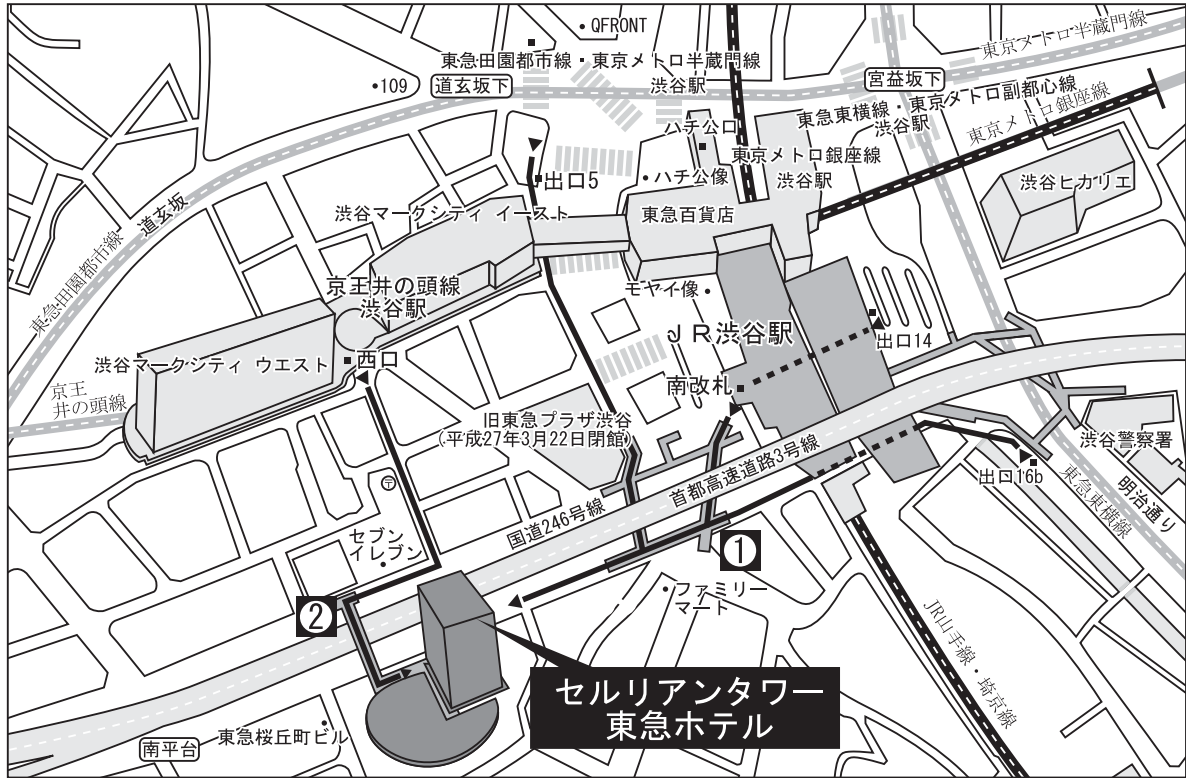
参考事項

本投資主総会に提出される議案のうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、「投資信託及び投資法人に関する法律」第93条第1項及び本投資法人現行規約第15条第1項による「みなし賛成」の定めは適用されません。なお、上記第1号議案から第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いません。

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



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（出口5・14・16b）
／東京メトロ銀座線／京王井の頭線（西口）

- ・渋谷駅方面からお越しの方は、**①**国道246号線に架かる歩道橋又は**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