

平成 29 年 4 月 11 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

不動産投資信託証券発行者名

東急リアル・エステート投資法人

代表者名 執行役員 柏崎 和義

(コード 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 柏崎 和義

問合せ先 03-5428-5790 (代表)

※本書は、平成 28 年 10 月 28 日に株式会社東京証券取引所に提出した「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」のうち「3. スポンサー関係者等との取引等 (2) 物件取得等の状況」について、利害関係人等への物件譲渡に関する内容を追記したものです。なお、本書は、平成 28 年 10 月 28 日に提出した上記「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」記載時点の情報に基づいています。

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「本資産運用会社」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きました。

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（本投資法人に適用あるグローバル規制を含む。）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（以下、これらを総称して「法令等」といいます。）の遵守、すなわ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、下記の通り「コンプライアンス・ポリシー」を制定し、係る「コンプライアンス・ポリシー」に基づき、ガバナンスの設計及びその整備を行っています。

<コンプライアンス・ポリシー>

（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・ガバナンスの構築）

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、法令等の定めに従い、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、反社会的勢力との一切の関係を遮断・排除し、反社会的勢力からの不当要求は断固として拒絶します。

（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）

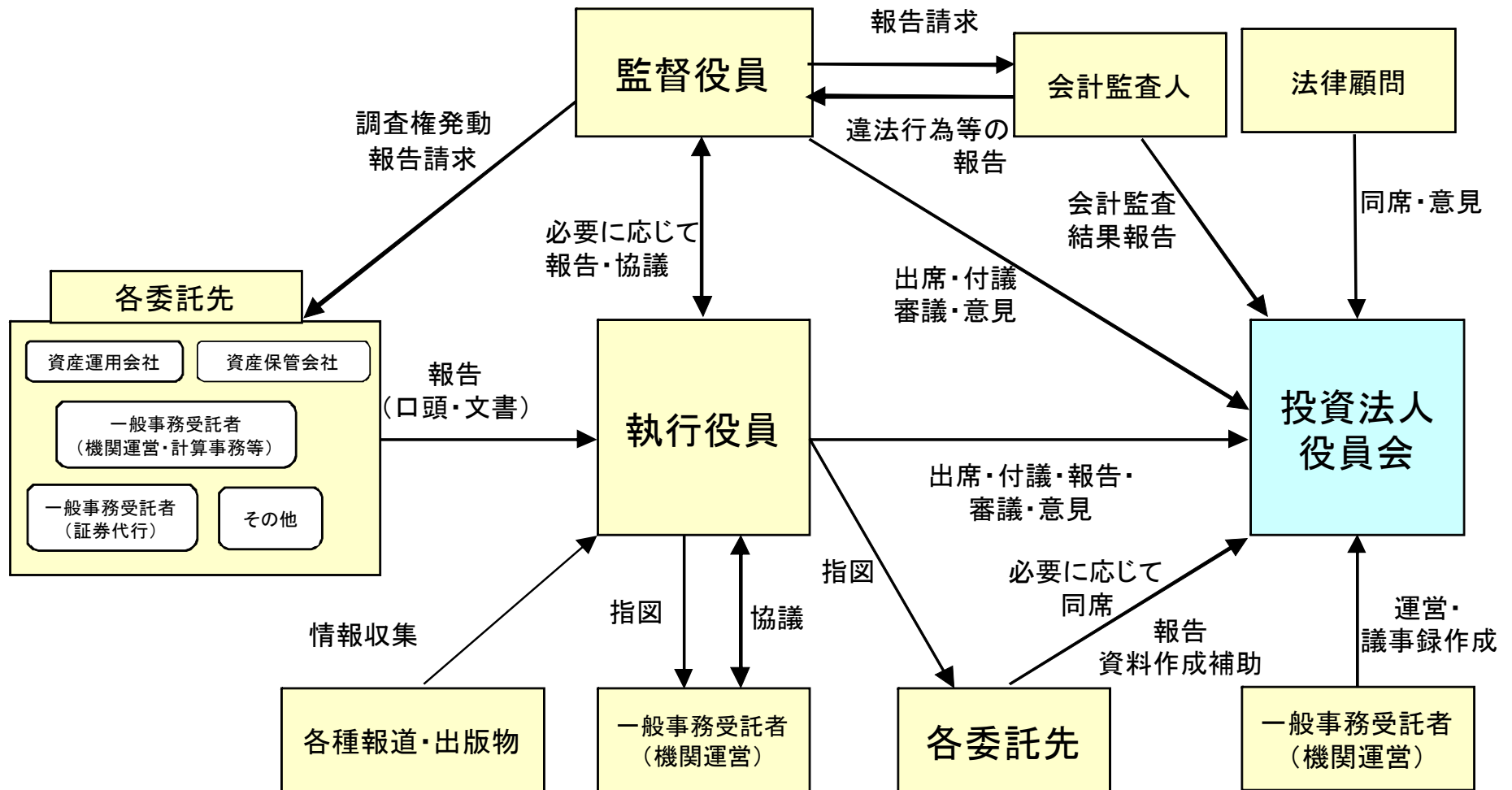
H. 本投資法人は、必要に応じこのポリシーを見直し、コンプライアンス態勢の継続的な改善を図ります。

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26期（平成28年2月1日～平成28年7月31日）中には11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26期には開催したすべての本投資法人役員会に法律顧問が同席しています（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>



<主な委託先>

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

資産保管会社……三菱UFJ信託銀行株式会社

一般事務受託者…三菱UFJ信託銀行株式会社(証券代行、機関運営・計算事務等、投資法人債発行・支払事務等)

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、本投資法人の執行役員が本資産運用会社社長を兼職していることから、より慎重に、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、東急電鉄等（注）及び不動産投資市場からバランス良く物件を取得するとともに、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ています。

また、物件の管理運営においても東急電鉄等との協働（以下「コラボレーション」といいます。）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。東急電鉄等とのコラボレーション強化と表裏一体にある利害関係者取引に対して、その取引の公正・透明性を厳格に担保する仕組みとして本資産運用会社において利害関係者取引規程を制定し、これを遵守しています（具体的な取組みについては後記「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」をご参照下さい。）。

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

- a. 東京急行電鉄株式会社（以下「東急電鉄」ということがあります。）
- b. 東急電鉄の連結子会社
- c. 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

D. 兼職メリットの活用とデメリットへの対策

本投資法人の執行役員は、資産運用会社の代表取締役執行役員社長が金融商品取引法第 31 条の 4 第 1 項に従い、平成 27 年 5 月 13 日付で金融庁長官に兼職の届出を行った上で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本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、本投資法人及び本資産運用会社では、本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、更に本投資法人の執行役員の立場で検印し、本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。

本資産運用会社社長が本投資法人の執行役員を兼職することについては、両社が利益相反関係にあることに起因するリスク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及び本資産運用会社の監督を強化

するとともに、自主規制として利害関係者取引規程を定め公正な業務運営を図っているほか、本資産運用会社社長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. 会計監査人との相互連携

会計監査人と本投資法人役員との連絡会を決算期毎に適時開催し、会計監査人からの会計及び監査に関する説明及び報告を受けています。

F. 本投資法人による関係法人に対する管理体制の整備・運用の状況

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、本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、平成 27 年 7 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、主要な委託先に対する実態調査を、平成 25 年 12 月に引き続いて実施し、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。

G. インサイダー取引規制への対応

本投資法人は、平成 27 年 1 月に「管理運営規程」の改定を行い、法人関係情報の適切な管理等、内部者取引の未然防止に関する態勢を整備・運用しています。

H. 環境への配慮

本投資法人は、平成 26 年 3 月に「環境への配慮に関する方針」を策定し、不動産投資運用における環境への配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任として、環境負荷の低減や、持続可能な社会の実現を目指した取り組みを継続的に行っております。GRESB（グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク）（注 1）は平成 26 年より調査に参加し、平成 27 年から 2 年連続で Green Star を取得しました。また、株式会社日本政策投資銀行より、オフィスビル 2 物件（世田谷ビジネススクエア及び東急虎ノ門ビル）及び商業ビル 2 物件（cocoti（ココチ）及び QFRONT（キューフロント））について DBJ Green Building 認証（注 2）を取得しています。

（注 1）欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークで、主要機関投資家によって投資先を選定する際などに活用されています。

（注 2）環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、平成 23 年 4 月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。本制度では、対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取り組みを支援しています。

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投資対象となり、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本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なら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

本資産運用会社は、内部規律として「東急 REIM 行動規範」、「コンプライアンス基本方針」、「コンプライアンス規程」、「東急 REIM 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、市場ルール（本資産運用会社に適用あるグローバル規制を含む）等の遵守、特に法人関係情報・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、これらを徹底しています。

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（2）資産運用会社 ③投資法人及び資産運用会社の運用体制」をご参照下さい。）

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、4名の非常勤取締役（本書の日付現在、本資産運用会社の株主の役員等である者が就任しています。）から構成されており、業務執行に対する監視機能を確保しております。

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、取締役会の諮問機関として本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、コンプライアンス及びリスクマネジメントに関する重要な事項（利害関係を有する者との個別取引に関する事項、コンプライアンス部長又は委員会の事務局長が必要と認めた事項を含みます。）、ならびに利害関係者取引規程の規定内容の妥当性につき審議を行い、取締役会に対し答申（答申がないときはその旨の報告）します。

iii. 開示委員会

開示委員会は、財務・IR部長（委員長）、管理統括部長、コンプライアンス部長、及び経営企画部長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、本資産運用会社及び本投資法人の運用資産等に係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具申します。当該開示等は、原則として代表取締役執行役員社長の決裁により開示します。

iv. 代表取締役執行役員社長

代表取締役執行役員社長は、本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及びリスクマネジメントの最高責任者でもあります。

v. 監査役

本資産運用会社は、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、監査役の監査の充実を図っています。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コンプライアンス部と連携を図り、その実効性を高めるよう努めています。

vi. 会計監査人

本資産運用会社は、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含み、以下「会社法」といいます。）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に開催するなど、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. チーフコンプライアンスオフィサー（CCO）

チーフコンプライアンスオフィサーは、本資産運用会社のコンプライアンス推進最高責任者であり、コンプライアンス部長がこれに就任しています。

チーフコンプライアンスオフィサーは、コンプライアンス最高責任者と連携し、本資産運用会社のコンプライアンスの推進を図っており、コンプライアンス実践のためのコンプライアンス・プログラムを策定し、それら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、本資産運用会社の利益相反取引対策、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。また、「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、コンプライアンス及びリスクマネジメントに関する重要な事項（利害関係を有する者との個別取引に関する事項、コンプライアンス部長又は委員会の事務局長が必要と認めた事項を含みます。）、ならびに利害関係者取引規程の規定内容の妥当性に関する事項が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されていることを確認しています。

viii. コンプライアンス部

コンプライアンス部は、本資産運用会社におけるコンプライアンスの推進部署として、コンプライアンスに関する事項について、その計画策定、実施及び推進を行っています。

B. その他の具体的な取組み

i. 「内部統制システムの整備・運用に係る基本方針」の取締役会決議

本資産運用会社は、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 6 号に定める事項を「内部統制システムの整備・運用に係る基本方針」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なら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なら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

倫理・法令、市場ルール（本資産運用会社に適用あるグローバル規制を含む）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 年法律第 122 号、その後の改正を含みます。）に準拠したコンプライアンス相談窓口を開設するなど、コンプライアンス違反行為の未然防止、早期是正及び再発防止に努めています。

vi. リスクマネジメントの最適化及び高度化

本資産運用会社は、必要に応じて外部専門家を活用し、リスクマネジメントの最適化及び高度化ならびに危機管理態勢の整備を図っています。

vii. インサイダー取引規制への対応

本資産運用会社は、平成 27 年 1 月に「内部者取引の未然防止等に係る規程」の改定を行い、法人関係情報の適切な管理等、内部者取引の未然防止等に関する態勢を整備しています。

viii. 環境への配慮

本資産運用会社は、平成 26 年 3 月に「環境への配慮に関する方針」を策定し、不動産投資運用における環境への配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任として、環境負荷の低減や、持続可能な社会の実現を目指した取り組みを継続的に行っています。

ix. その他

本資産運用会社は、平成 22 年 10 月に金融分野における裁判外紛争解決制度に基づいた、苦情及び紛争の解決処理に関する態勢を整備しています。

(2) 投資主の状況

平成 28 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 口数 (口)	比率 (%)
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。	266,829	27.29
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。	94,383	9.65
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。	50,025	5.12
東京急行電鉄株式会社	本資産運用会社の親会社です。 東京急行電鉄株式会社は、本資産運用会社及び本投資法人との間で、相互に物件の優先的な売却の申入れを実施すること等を定めた「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。 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、本投資法人と商標使用許諾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。 東京急行電鉄株式会社は、本資産運用会社及び本投資法人との間で、「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。 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。	49,000	5.01
野村信託銀行株式会社 (投信口)	特段の関係はありません。	37,661	3.85
朝日火災海上保険株式会社	特段の関係はありません。	15,000	1.53
メットライフ生命保険株式会社 (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	特段の関係はありません。	13,257	1.36
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	特段の関係はありません。	10,750	1.10
STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	特段の関係はありません。	10,093	1.03

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 口数（口）	比率 （％）
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SYDNEY/JASDEC/ AUSTRALIAN RESIDENTS （常任代理人 香港上海銀行東京支店）	特段の関係はありません。	9,560	0.98
上位 10 名合計		556,558	56.93

※パーセンテージは、少数点以下第三位を四捨五入して記載しています。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

本書の日付現在の本資産運用会社の大株主の状況は以下の通りです。なお、本資産運用会社の株主は 1 名です。

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 （株）	比率 （％）
東京急行電鉄株式会社	前記「1. 基本情報 (2) 投資主の状況」をご参照下さい。	6,000	100.00
合 計		6,000	100.00

(4) 投資方針・投資対象

平成 28 年 10 月 28 日提出の第 26 期有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針及び(2) 投資対象」をご参照下さい。

(4) -2 テナントの選定基準に関する事項

テナントの選定にあたり、外部機関から定期的にマーケットレポートを取得するなどして市場動向を把握し、適正な賃貸条件等の検討を行うとともに、プロパティ・マネジメント会社を活用し、優良テナントの選定に努めます。

テナントとの賃貸借契約の締結に際しては、本投資法人から資産の運用を受託した本資産運用会社が、取締役会で決定された「資産運用計画」を含む社内規程等に従い、信頼度及び反社会的勢力との関係の有無を調査し、賃料水準、敷金の額、賃貸借契約期間、契約形態等の賃貸条件等を考慮し総合的に判断します。また、信頼度に関しては、テナントの財務状況、企業規模、資本関係等を検討するほか、商業施設の場合は立地や物件の規模と適合し、他のテナントとの調和が図れる業種・業態であることも考慮します。

なお、賃貸条件に関しては、「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うえで取締役会の決議により決定します。

また、利害関係者への物件賃貸を行う場合には、適正な賃貸条件に基づき、本投資法人の役員会の事前承認を必要とします。

(4) ー3 海外不動産投資に関する事項

①海外不動産への投資姿勢

本投資法人は、海外不動産への投資はいたしません。

(5) スポンサーに関する事項

①スポンサーの企業グループの事業の内容

東急電鉄の企業グループの事業内容については、同社の有価証券報告書（第147期）「第一部 企業情報 第1 企業の概況 3. 事業の内容及び4. 関係会社の状況」をご参照下さい。

②スポンサーの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I.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ます。以下、本I.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で、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で、また、本投資法人の投資主の信頼及び利益なら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。

A. 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。

- B. 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。)
- C. 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。
- D. 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(注)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ます。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 D.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。
- (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「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」における利害関係者取引規程の個別ルールとの関係では、東急不動産株式会社(以下「東急不動産」ということがあります。)、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「保有不動産資産の取得機会提供に関する覚書(その後の変更及び承継を含みます。)」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。
- E. 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に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うえで、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。

F. 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ます。

G. 本覚書は期間の定めがないものとします。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 D.を除き、直ちに終了します。

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・サポート会社である東急電鉄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、上記「保有不動産資産の売買等に関する覚書」において定める通り、東急電鉄により、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、東急電鉄は、優先的に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ことが決められており、東急電鉄が、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、東急電鉄は、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投資法人の役員状況

本書の日付現在の本投資法人の役員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	柏崎 和義 (注)	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	企業財務、不動産業などの幅広い業務経験と知識に加え、東急電鉄の連結子会社の経営に携わり、経営者として幅広い見識を有しているなど、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資産運用会社である本資産運用会社の代表取締役であり、本投資法人と本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。 (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。)
		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			
平成 27 年 5 月	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)			
平成 27 年 5 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 代表取締役 執行役員社長 (現在に至る)			

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
監督役員	柳澤 義一	昭和 60 年 3 月 昭和 60 年 5 月 平成 12 年 6 月 平成 13 年 7 月 平成 15 年 6 月 平成 16 年 7 月 平成 22 年 7 月 平成 23 年 4 月 平成 25 年 6 月 平成 25 年 7 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 税理士開業登録（現在に至る） 新創監査法人 代表社員 日本公認会計士協会 理事 東急リアル・エステート投資法人 監督役員（現在に至る） 日本公認会計士協会 常務理事 日本公認会計士協会東京会 副会長 新創監査法人 統括代表社員（現在に至る） 日本公認会計士協会東京会 会長 日本公認会計士協会 副会長（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。
		※その他の兼任の状況 ・ 利害関係のない会社の監査役 3 ・ 利害関係のない法人等の理事 3、監事 7		
監督役員	近藤 丸人	昭和 63 年 4 月 昭和 63 年 5 月 昭和 63 年 9 月 平成元年 7 月 平成 8 年 2 月 平成 10 年 5 月 平成 15 年 6 月	弁護士登録（東京弁護士会） 大原法律事務所 入所 同 香港中文大学留学 同 中国人民大学留学 同 香港“ROBERT LEE & FONG” SOLICITORS（法律事務所）勤務 近藤丸人法律事務所開設（現在に至る） 第二東京弁護士会へ登録換え（現在に至る） 東急リアル・エステート投資法人 監督役員（現在に至る）	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。
		※その他の兼任の状況 ・ 利害関係のない法人等の理事 1		

(注)柏崎和義は、本資産運用会社の代表取締役執行役員社長と本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第 31 条の 4 第 1 項に従い、平成 27 年 5 月 13 日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。

②投資法人執行役員の資産運用会社社役職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名	兼職理由	利益相反関係への態勢
柏崎 和義	代表取締役 執行役員社長	<p>本投資法人は資産の運用を唯一の目的とし、本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、本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。本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、本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。また、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本資産運用会社からの報告等、②本投資法人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あたっては、いずれの場合においても、本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、その報告又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、本資産運用会社と本投資法人の連携は密となります。したがって、本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>本資産運用会社と本投資法人とは、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。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、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）、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。したがって、資産運用委託契約は執行役員一人の意思では変更又は解約ができないこととされています。他方、本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本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、法令及び社内規程により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）、同様に、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、本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又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、執行役員及び本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

本書の日付現在の本資産運用会社の役員の状況は以下の通りです。

役職名 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 執行役員社長 (常勤)	柏崎 和義 (注)	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 執行役員 東京急行電鉄株式会社より出向

(注)柏崎和義は、本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項に従い、平成27年5月13日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。

役職名 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 執行役員副社長 兼 資産開発・ 資産運用担当 (常勤)	山上 辰巳	昭和 58 年 3 月 昭和 58 年 4 月 平成元年 4 月 平成元年 10 月 平成 2 年 4 月 平成 8 年 4 月 平成 12 年 4 月 平成 13 年 7 月 平成 14 年 1 月 平成 14 年 3 月 平成 15 年 4 月 平成 15 年 10 月 平成 16 年 4 月 平成 17 年 4 月 平成 18 年 4 月 平成 21 年 4 月 平成 23 年 6 月 平成 23 年 7 月 平成 24 年 4 月 平成 25 年 7 月 平成 26 年 4 月 平成 27 年 4 月 平成 27 年 5 月 平成 27 年 11 月 平成 28 年 4 月	東京急行電鉄株式会社 入社 人事部 人事課 同 交通事業本部 鉄道部 同 生活情報事業部 営業部 同 生活情報事業部 計画部 同 都市開発本部 管理部 東急不動産株式会社 出向 資産活用部 鑑定室 東京急行電鉄株式会社 グループ事業室 関連三部 同 コーポレート統括本部 グループ政策室 東急建設株式会社 出向 経営管理室 東京急行電鉄株式会社 コーポレート統括本部 グループ政策室 同 財務戦略推進本部 TCプロパティーズ株式会社 出向 業務部 計画課 課長 東京急行電鉄株式会社 財務戦略推進本部 同 財務戦略室 グループ経営企画部 同 財務戦略室 グループ経営企画部 主幹 同 グループ事業本部 事業統括部 課長 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 インベストメント委員会 委員 東京急行電鉄株式会社 グループ事業本部 第一部 課長 同 グループ事業本部 連結事業推進部 課長 同 グループ事業本部 連結事業推進部 統括副部長 同 財務戦略室 連結経理推進部 統括部長 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 取締役専務執行役員経営企画・IR担当 同 代表取締役 執行役員副社長 兼 経営企画・IR担当 同 代表取締役 執行役員副社長 同 代表取締役 執行役員副社長 兼 資産開発・資産運用担当 (現在に至る)	東京急行電鉄株式会社より出向

役職名 常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
取締役 (非常勤)	濱名 節	昭和 58 年 4 月 昭和 59 年 4 月 平成 9 年 4 月 平成 11 年 1 月 平成 11 年 1 月 平成 11 年 3 月 平成 14 年 2 月 平成 17 年 4 月 平成 17 年 5 月 平成 18 年 6 月 平成 19 年 1 月 平成 19 年 12 月 平成 20 年 4 月 平成 22 年 4 月 平成 22 年 7 月 平成 23 年 4 月 平成 24 年 4 月 平成 24 年 4 月 平成 24 年 6 月 平成 24 年 10 月 平成 26 年 6 月 平成 27 年 4 月	東京急行電鉄株式会社 入社 交通事業本部 鉄道部 同 財務部 同 交通事業部 管理部 同 グループ事業室 関連二部 課長 東急建設株式会社 出向 政策室 再建推進委員会事務局 局次長 同 政策室 再建推進委員会事務局 局次長 兼 財務部 次長 同 財務部長 東京急行電鉄株式会社 財務戦略室 グループ経営企画部 主幹 東急ターンパイク株式会社 代表取締役社長 東京急行電鉄株式会社 ビル事業部 ビルディング部 統括部長 同 開発事業本部 ビル事業部 営業部 統括部長 東急アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長 東京急行電鉄株式会社 開発事業本部 資産活用事業部 事業計画部 統括部長 東急アセットマネジメント株式会社 非常勤取締役 東京急行電鉄株式会社 都市生活創造本部 事業統括部 事業推進部 統括部長 同 執行役員 都市生活創造本部 ビル事業部長 兼 テナント営業部 統括部長 同 執行役員 都市開発事業本部 ビル事業部長 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（現在に至る） 東京急行電鉄株式会社 執行役員 都市開発事業本部 ビル事業部長 兼 二子玉川開発部 統括部長 同 執行役員 都市開発事業本部 ビル事業部長 同 取締役執行役員 都市開発事業本部 ビル事業部長 同 取締役執行役員 都市創造本部 副本部長 兼 開発事業部長（現在に至る）	東急グリーンシステム株式会社 取締役（非常勤）、渋谷駅街区開発株式会社 代表取締役社長

役職名 常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
取締役 (非常勤)	大石 次則	昭和 58 年 4 月 昭和 59 年 4 月 昭和 63 年 4 月 平成 4 年 4 月 平成 8 年 4 月 平成 8 年 12 月 平成 9 年 2 月 平成 13 年 2 月 平成 13 年 6 月 平成 15 年 6 月 平成 17 年 6 月 平成 18 年 4 月 平成 19 年 1 月 平成 19 年 1 月 平成 20 年 4 月 平成 22 年 4 月 平成 23 年 4 月 平成 26 年 4 月 平成 27 年 4 月 平成 27 年 5 月	東京急行電鉄株式会社 入社 交通事業本部 鉄道部 同 財務部 同 ビル事業部 営業部 たまプラーザショッピングセンター総合事務所 同 都市開発本部 ビル事業部 営業部 たまプラーザショッピングセンター総合事務所 支配人 同 ビル事業部 営業部 同 ビル事業部 営業部 プロジェクトチーム 株式会社東急マーチャндаイジングアンドマネージメント（現株式会社東急モールズデベロップメント） 出向 八王子 東急スクエアマネージメントオフィス 総支配人 同 営業推進部長 同 取締役 同 常務取締役 同 専務取締役 株式会社東急モールズデベロップメント 常務取締役 企画開発本部長 同 非常勤取締役 東京急行電鉄株式会社 リテール事業本部 商業運営部 統括部長 同 開発事業本部 資産活用事業部 商業部 統括部長 同 都市生活創造本部 ビル事業部 商業部 統括部長 株式会社東急モールズデベロップメント 出向 代表取締役社長 兼 経営企画本部長 兼 事業本部長 東京急行電鉄株式会社 都市開発事業本部 都市戦略事業部 副事業部長 同 執行役員 都市創造本部 運営事業部長（現在に至る） 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 非常勤取締役（現在に至る）	東急ファシリティサービス株式会社 取締役、株式会社東急モールズデベロップメント 取締役 （以上、すべて非常勤）

役職名 常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
取締役 (非常勤)	不破 大悟	平成3年1月 平成4年8月 平成12年1月 平成17年12月 平成18年4月 平成18年7月 平成20年4月 平成21年4月 平成24年4月 平成25年3月 平成26年4月 平成27年4月 平成28年4月	株式会社東急総合研究所 入社 東京急行電鉄株式会社 入社 法務監理室 同 総務部 課長 同 経営統括室 経営企画部 主幹 同 経営統括室 内部統制推進部 主幹 同 経営統括室 内部統制推進部 統括部長 同 経営統括室 リスクマネジメント推進部 統括部長 同 内部統制室 統括部長 株式会社東急レクリエーション 出向 執行役員 業務改善推進室長 同 執行役員 業務改善推進室長 経営企画室担当 東京急行電鉄株式会社 執行役員 CSR推進室長 兼 コンプライアンス部 統括部長 同 執行役員 CSR推進室長 (現在に至る) 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 非常勤取締役 (現在に至る)	—

役職名 常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
取締役 (非常勤)	東浦 亮典	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 田園都市事業部 多摩田園都市部 平成 4 年 10 月 株式会社東急総合研究所 出向 平成 7 年 9 月 東京急行電鉄株式会社 都市開発事業部 事業推進部 平成 13 年 7 月 同 都市開発事業部 営業部 課長 平成 17 年 4 月 同 エリア開発本部 企画開発部 主幹 平成 20 年 4 月 同 開発事業本部 事業統括部 事業推進部 課長 平成 21 年 10 月 同 開発事業本部 事業統括部 企画開発部 統括部長 平成 22 年 4 月 同 都市生活創造本部 事業統括部 企画開発部 統括部長 平成 24 年 4 月 同 都市開発事業本部 事業統括部 企画開発部 統括部長 平成 25 年 4 月 同 都市開発事業本部 都市戦略事業部 企画開発部 統括部長 平成 27 年 4 月 同 都市創造本部 開発事業部 事業計画部 統括部長 平成 28 年 4 月 同 都市創造本部 戦略事業部 副事業部長 (現在に至る) 平成 28 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 非常勤取締役 (現在に至る)	株式会社東急設計コンサルタント 取締役 (非常勤)

役職名 常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
監査役 (非常勤)	秋元 直久	昭和 56 年 4 月 昭和 57 年 4 月 平成 6 年 7 月 平成 7 年 10 月 平成 10 年 4 月 平成 11 年 7 月 平成 13 年 7 月 平成 17 年 4 月 平成 21 年 4 月 平成 21 年 6 月 平成 22 年 9 月 平成 22 年 11 月 平成 24 年 4 月 平成 24 年 7 月 平成 26 年 4 月 平成 26 年 6 月 平成 27 年 5 月 平成 28 年 6 月 平成 28 年 6 月	東京急行電鉄株式会社 入社 交通事業本部 鉄道部 同 財務部 同 経営管理室 同 経営管理室 参事 同 経営管理室 課長 兼 事業企画委員会プロジェクトチー ム 課長 同 監査役会事務局 課長 同 事業戦略推進本部 事業開発室 課長 同 情報・コミュニケーション事業部 事業企画部 統括部長 東急車輛製造株式会社 (現 横浜金沢プロパティーズ株式会社) 出向 執行役員 経営管理本部 副本部長 同 取締役 執行役員 経営管理本部 副本部長 同 取締役 執行役員 経営統括室長 兼 企画部 部長 同 取締役 執行役員 経営統括室長 東京急行電鉄株式会社 執行役員 生活サービス事業本部長 兼 事業推進部 統括部長 同 執行役員 生活サービス事業本部長 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 統括本部長 同 常務取締役 執行役員 コーポレート本部担当 コーポレ ート本部 統括本部長 同 常務取締役 執行役員 ビジネス創造センター コーポレ ート本部各担当 コーポレート本部長 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 (現在に至る) 東京急行電鉄株式会社 常勤監査役 (現在に至る)	株式会社東急総合研究所 監査 役、株式会社東急設計コンサル タント 監査役、伊豆急行株式 会社 監査役、東急ファイナン スアンドアカウンティング株式 会社 監査役、伊豆急ホールデ イングス株式会社 監査役、株 式会社東急エージェンシー 監 査役、株式会社東急ストア 監 査役、株式会社東急百貨店 監 査役、東急カード株式会社 監 査役、イツ・コミュニケーション ズ株式会社 監査役、株式 会社東急ホテルズ 監査役、 BECAMEX TOKYU CO, LTD. 監査役、東急保険コンサルティ ング株式会社 監査役 (以上、すべて非常勤)

役職名 常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
監査役 (非常勤)	中田 雅久	<p>平成 3 年 4 月 東京急行電鉄株式会社 入社 都市開発本部 生活情報事業部 営業部</p> <p>平成 3 年 7 月 同 都市開発本部 生活情報事業部 計画部 株式会社東急ジョイガーデン (現 株式会社東急グルメフロント) 派遣</p> <p>平成 3 年 10 月 同 人事部 株式会社東急ケーブルテレビジョン (現 イッツ・コミュニケーションズ株式会社) 派遣</p> <p>平成 4 年 6 月 同 都市開発本部 生活情報事業部 計画部</p> <p>平成 10 年 7 月 同 生活情報事業部 事業推進部</p> <p>平成 11 年 7 月 同 都市開発事業部 営業二部</p> <p>平成 13 年 7 月 同 人事部</p> <p>平成 16 年 7 月 同 都市生活事業本部 ビルディング事業部</p> <p>平成 18 年 4 月 同 ビル事業部 ビルディング部 主幹</p> <p>平成 19 年 1 月 同 開発事業本部 ビル事業部 事業統括部 兼 営業部 課長</p> <p>平成 19 年 4 月 同 開発事業本部 ビル事業部 事業統括部 課長</p> <p>平成 20 年 1 月 同 開発事業本部 ビル事業部 事業統括部 課長 兼 東急アセットマネジメント株式会社の業務</p> <p>平成 20 年 5 月 同 開発事業本部 資産活用事業部 事業計画部 課長</p> <p>平成 21 年 10 月 同 経営統括室 人事企画部 主査</p> <p>平成 22 年 10 月 同 人事・労政室 人事部 人事課 課長</p> <p>平成 26 年 4 月 同 人材戦略部 統括副部長 兼 人事課 課長</p> <p>平成 27 年 4 月 同 経営企画室 事業戦略部 統括部長 (現在に至る)</p> <p>平成 27 年 5 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 (現在に至る)</p>	<p>東急ファシリティサービス株式会社 監査役、東急セキュリティ株式会社 監査役、イッツ・コミュニケーションズ株式会社 監査役、株式会社東急モールズデベロップメント 監査役、東急バス株式会社 監査役、東急テクノシステム株式会社 監査役、株式会社東急ホテルズ 監査役、伊豆急ホールディングス株式会社 監査役、伊豆急行株式会社 監査役、株式会社伊豆急コミュニティー 監査役、株式会社東急エージェンシー 監査役、株式会社イメージスタジオ・イチマルキュウ 監査役、東急ファイナンスアンドアカウンティング株式会社 監査役</p> <p>(以上、すべて非常勤)</p>

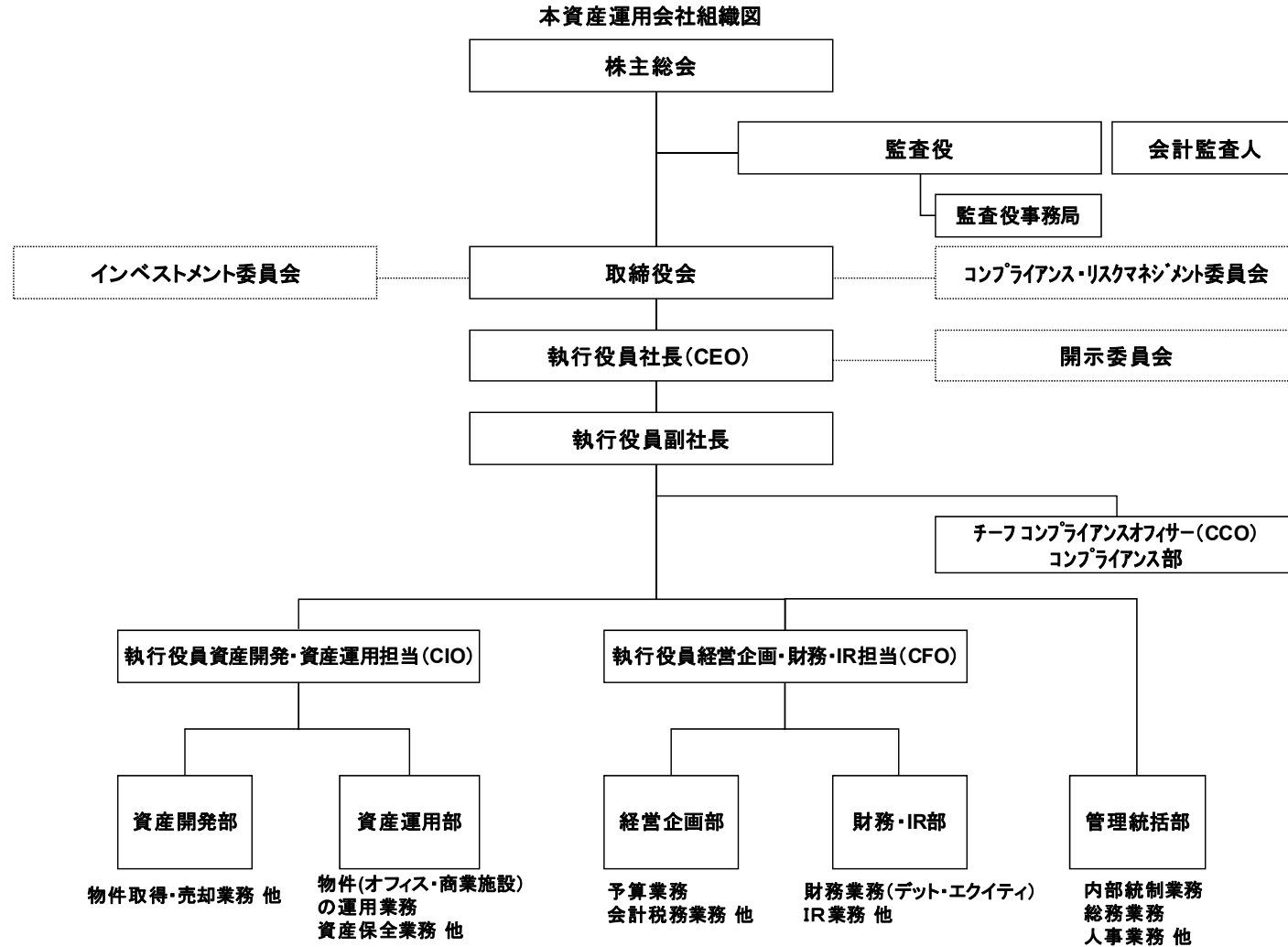
②資産運用会社の従業員の状況

本書の日付現在の本資産運用会社の従業員の状況は以下の通りです。

	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
出向社員	28名	—
東京急行電鉄株式会社より出向	26名	無
東急不動産株式会社より出向	1名	無
東急建設株式会社より出向	1名	無
社員	17名	—
契約社員	2名	—
派遣社員	5名	—
本資産運用会社従業員総数	52名	—

③投資法人及び資産運用会社の運用体制

I. 運用体制（本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
<p>コンプライアンス部</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ コンプライアンスに関する事項 <ul style="list-style-type: none"> ・ コンプライアンス・プログラムの策定・変更・推進に関する事項 ・ 投資運用業に関連する法令等諸規則の制定・変更に関する情報の収集および役職員への周知に関する事項 ・ 役職員へのコンプライアンスに関する教育ならびに研修の実施に関する事項 ・ 役職員からのコンプライアンスに関する問い合わせ、内部通報等への対応に関する事項 ・ 上記に付随関連するコンプライアンス推進の為に必要となる事項 ■ 内部統制の監視及び有効性評価に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> ・ 各部門からの起案事項に対するコンプライアンスに関する審査、承認に関する事項 ・ 業務執行全般に関する法令・規則・社内ルール等の遵守状況の確認に関する事項 ・ 内部統制の有効性評価に関する事項 ■ 訴訟に関する事項 ■ 主務官庁検査の窓口業務に関する事項 ■ 当社の内部監査の計画策定・実行に関する事項
<p>資産開発部</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 受託投資法人の資産の取得・売却に係る基本的方針および物件取得計画の策定に関する事項 ■ 受託投資法人の資産の取得・売却に関する事項 ■ 不動産市場調査に関する事項（売買市場等） ■ 運用資産の評価手法の研究・開発に関する事項

組織	主な業務の概略
資産運用部	<ul style="list-style-type: none"> ■ 受託投資法人の資産に係る基本方針および物件別収支計画（物件管理計画を含む）の総括並びに運用における計数管理全般に関する事項 ■ 受託投資法人の資産の運用に係る基本方針および物件別収支計画（物件管理計画含む）の策定に関する事項 ■ 受託投資法人の資産に関する以下の事項 <ul style="list-style-type: none"> ・ 運用状況の管理、報告に関する事項 ・ 賃貸借、管理運営および修繕に関する事項 ・ 資産に関する調査・評価に関する事項 ・ 資産に係る遵法性・安全性確保に関する事項 ・ 資産の環境への配慮の推進に関する事項 ・ 運用資産の運用手法の研究・開発に関する事項 ・ 資産取得・売却に係る支援に関する事項 ・ 市場調査に関する事項（賃貸市場等）

組織	主な業務の概略
経営企画部	<ul style="list-style-type: none"> ■ 経営企画業務に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> ・ 運用ガイドラインに関する事項 ・ 受託投資法人の資産運用計画、資産管理計画書策定に関する事項 ・ 当社の年度経営方針等経営企画全般に関する事項 ・ 当社の新規事業に関する事項 ・ 経営戦略策定に係る市場統計・調査に関する事項 ■ 当社の財務・会計全般に関する事項 ■ 当社の予算策定に関する事項 ■ 受託投資法人の法定開示資料の作成に関する事項 ■ 受託投資法人の資産（ポートフォリオ全般）の運用における計数管理に係る主として内部統制に関する事項 ■ 受託投資法人の一般事務受託者（計算事務等）との対応等に関する事項 ■ 受託投資法人の資産保管会社（付随業務）との対応等に関する事項

組織	主な業務の概略
財務・IR部	<ul style="list-style-type: none"> ■ 受託投資法人の財務業務に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> ・ 借入金調達・投資法人債等の発行に関する事項 ・ 一般事務受託者（投資法人債原簿等管理人等）との対応等に関する事項 ・ 配当政策に関する事項 ・ 余資運用に関する事項 ■ 受託投資法人の情報開示に関する事項 ■ 受託投資法人の投資家の対応に関する事項 ■ 投資主への資産運用報告による通知に関する事項 ■ 開示委員会事務局に関する事項 ■ 東京証券取引所、証券保管振替機構との渉外に関する事項 ■ 投資口の追加発行に関する事項 ■ 上場不動産投資信託市場の調査分析に関する事項 ■ 受託投資法人の一般事務受託者（投資主名簿等管理人等）との対応等に関する事項

組織	主な業務の概略
管理統括部	<ul style="list-style-type: none"> ■ 当社の組織・人事全般に関する事項 ■ 当社の総務に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> ・ 什器、備品の管理に関する事項 ・ 親会社との商標使用許諾契約に係る業務に関する事項 ・ その他総務、庶務に関する事項 ■ 法務に関する事項 ■ 当社の株主総会・取締役会の運営に関する事項 ■ 当社の会議体（コンプライアンス・リスクマネジメント委員会、インベストメント委員会等）の運営に関する事項 ■ 重要文書および印章等の管理・保管に関する事項 ■ 監督諸官庁との渉外（主務官庁検査の窓口業務を除く）に関する事項 ■ 当社の関係諸団体との対応等に関する事項 ■ 当社の役員の秘書業務に関する事項 ■ 情報セキュリティに関する事項 ■ IT 整備に関する事項 ■ 反社会的勢力対応に係る態勢整備及び運用に関する事項 ■ 顧客等からの苦情及び紛争対応に係る態勢整備及び運用に関する事項 ■ 内部者取引未然防止及び法人関係情報管理に係る態勢整備及び運用に関する事項 ■ 当社の社内諸規程・規則等の制定改廃に関する事項 ■ 内部統制の方針策定並びに整備・運用（統括）に関する事項 ■ リスクマネジメントの推進に関する事項 ■ 受託投資法人の役員補助業務に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> ・ 一般事務受託者（機関運営）との対応等に関する事項 ・ 資産保管会社との対応等に関する事項 ・ 投資法人役員の業務補助に関する事項
監査役事務局	<ul style="list-style-type: none"> ■ 監査役の監査事務補助に関する事項

本資産運用会社は、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。本資産運用会社は、法律上の規定に基づかない独自の制度として社内に執行役員を選任しており、経営（経営方針及び業務執行に関する基本的重要事項の意思決定なら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。

A. 取締役会による意思決定及び業務執行の監督

本資産運用会社の取締役会は、会社の経営の最高意思決定機関として経営方針及び業務執行に関する基本的重要事項の意思決定を行い、取締役の職務の執行を監督します。取締役会は、執行役員を兼務する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、4名の非常勤取締役（本書の日付現在、本資産運用会社の株主の役職員等である者が就任しています。）から構成されており、業務執行に対する監視機能を確保しております。なお、本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、各委員会の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、コンプライアンス及びリスクマネジメントに関する重要な事項（利害関係を有する者との個別取引に関する事項、コンプライアンス部長又は委員会の事務局長が必要と認めた事項を含みます。）、利害関係者取引規程の規定内容の妥当性に関する事項及び利害関係を有する者との個別取引における利害関係者取引規程との適合性に関する事項につき、審議、答申（答申がないときはその旨の報告）を行うためのコンプライアンス・リスクマネジメント委員会、ならびに適時開示の対象となる情報のうち、本投資法人、本資産運用会社及び本投資法人の運用資産等に係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、代表取締役執行役員社長に具申するための開示委員会を設置しています。本資産運用会社の取締役会は、このうち、インベストメント委員会による審議及び決議、コンプライアンス・リスクマネジメント委員会による審議、各委員会の委員より提出された少数意見報告書及び各意見書の内容を尊重した決議を行います。

<委員会>

i. インベストメント委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、取締役（4名）、不動産鑑定士（専門委員）（1名）（注）
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なら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、議案に関し特別の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有する場合には、代表取締役社長が議案を決議します。委員は、必要と認めるときは、本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、委員会へ提出することができます。当該少数意見報告書が作成された場合、委員長は取りまとめを行い、取締役会へ提出しなければなりません。当該少数意見報告書は、それが提出された議案について、本投資法人役員会の承認又は同役員会への報告が必要である場合及びそれが出された議案について、本投資法人役員会の承認又は同役員会への報告が必要であると取締役会が判断した場合には、本資産運用会社から本投資法人役員会に提出されます。なお、委員会の事務局長は、管理統括部長が務め、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。 ※委員会に欠席の専門委員は、議案又は決議内容に対する欠席意見書を委員会に提出し、委員長は当該欠席意見書を取締役会に対して提出しなければなりません。

(注) やむを得ない事情により、専門委員が委員会を欠席する場合又は議案の決議に参加することができない場合に備え、専門委員の職務を代行する不動産鑑定士（以下「専門委員代行者」といいます。）を予め選任することができるものとし、専門委員が委員会を欠席する場合又は議案の決議に参加することができない場合には、当該専門委員代行者が専門委員の職務を代行することができるものとしています。この場合、当該専門委員代行者を専門委員とみなして運用します。現在、専門委員代行者として、不動産鑑定士 1 名が選任されています。

ii. コンプライアンス・リスクマネジメント委員会

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>委員会の外部委員として、（現在及び過去5年間に於いて）利害関係者（注）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、リスクマネジメントに精通した専門家（1名）及びコンプライアンスに精通した外部弁護士（1名）です。</p>
内容	<p>コンプライアンス及びリスクマネジメントに関する重要な事項（利害関係を有する者との個別取引に関する事項、コンプライアンス部長又は委員会の事務局長が必要と認めた事項を含みます。）、ならびに利害関係者取引規程の規定内容の妥当性につき審議を行い、取締役会に対し答申（答申がないときはその旨の報告）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。委員会は議案を審議後、審議結果を委員長が取締役会へ答申（答申がないときはその旨の報告）します。各委員は、審議において必要と認めるときは本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会に提出することができます。当該意見書が作成された場合、委員長は取りまとめを行い、取締役会へ提出しなければなりません。当該意見書は、それが出された議案について、取締役会規程に基づき、本投資法人役員会の承認又は同役員会への報告が必要である場合及びそれが提出された議案について、本投資法人役員会の承認又は同役員会への報告が必要であると取締役会が判断した場合には、本資産運用会社から本投資法人役員会に提出されます。なお、委員会の事務局長は、管理統括部長が務め、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>

（注）「利害関係者」とは、以下の a. から c. までのいずれかに掲げる者をいいます。以下同じです。

- a. 東急電鉄等
- b. 東急電鉄の連結決算上の関連会社
- c. 東急不動産グループ各社（以下のいずれかに該当する法人をいいます。）
 - ・ 東急不動産ホールディングス株式会社（以下「東急不動産ホールディングス」といいます。）
 - ・ 東急不動産ホールディングスの連結子会社
 - ・ 東急不動産ホールディングス又は東急不動産ホールディングス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及び特別目的会社

iii. 開示委員会

委員	財務・IR部長（委員長）、管理統括部長、コンプライアンス部長、経営企画部長
内容	本投資法人、本資産運用会社及び本投資法人の運用資産等に係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具申します。

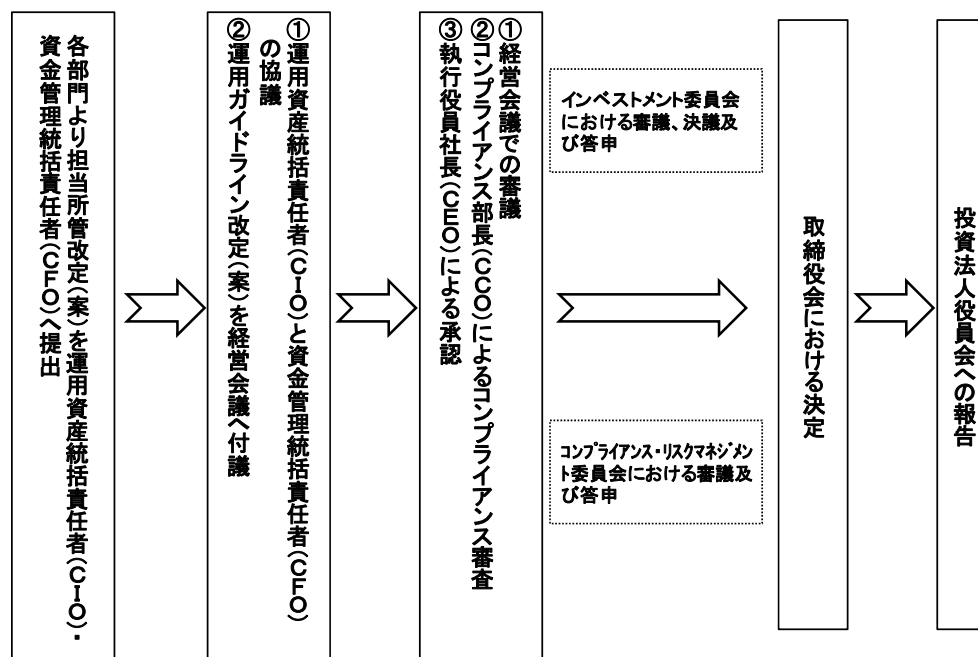
B. 本資産運用会社の執行役員による業務執行

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、業務分野毎に配置された本資産運用会社の執行役員等が担当し、執行役員社長（CEO）及び執行役員副社長は全業務を、執行役員資産開発・資産運用担当は運用資産統括責任者（CIO）として資産開発・資産運用業務を、執行役員経営企画・財務・IR担当は、資金管理統括責任者（CFO）として経営企画・財務・IR業務を統括します。更に、執行役員社長は、本資産運用会社の各執行役員等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。また、本資産運用会社の各執行役員等は、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なら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。なお、各部には部長を配置し、業務にあたらせますが、このとき、執行役員が部長を兼務することがあります。

II. 意思決定機構

A. 運用方針等決定に関するプロセス

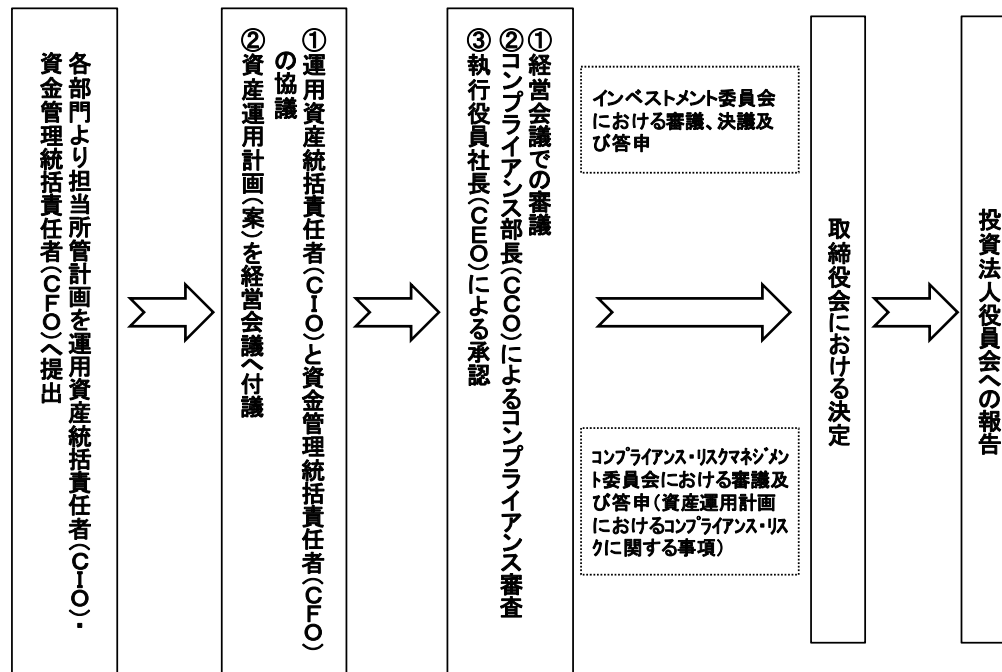
i. 運用ガイドライン



本資産運用会社は、本投資法人規約に沿って、本投資法人から一任を受け、運用会社としての運用資産の運用及び資金の管理に関して必要な事項についての基本方針を規定するために、「運用ガイドライン」を策定します。「運用ガイドライン」では、投資方針、分配方針、開示方針等が定められ、経済情勢、投資環境、各種規制等の変化により見直しの必要性が生じた場合に所管責任部署が「運用ガイドライン改定(案)」を発議し、運用資産統括責任者(CIO)である執行役員資産開発・資産運用担当と資金管理統括責任者(CFO)である執行役員経営企画・財務・IR担当が協議を行ったうえで、経営企画部が事務局として取りまとめ経営会議に付議します。当該経営会議には、執行役員社長、執行役員副社長、執行役員資産開発・資産運用担当、執行役員経営企画・財務・IR担当及び全部門長(担当部長を含みます。)が出席し、「運用ガイドライン改定(案)」の審議を行います。当該経営会議での審議結果を踏まえ作成された「運用ガイドライン改

定（案）」につき、コンプライアンス部長の審査を経たうえで執行役員社長が承認した後、「運用ガイドライン改定（案）」として取締役会に付議します。なお、取締役会は、当該「運用ガイドライン改定（案）」を、取締役会の諮問機関であるインベストメント委員会（決議機関）及びコンプライアンス・リスクマネジメント委員会（審議機関）にて事前に付議することができます。取締役会は、各諮問機関での承認・審議・答申及び各委員会の委員より提出された少数意見報告書、意見書の内容を尊重し、承認決議を行い、「運用ガイドライン」を改定します。改定した「運用ガイドライン」は決議後、本投資法人役員会に報告されます。なお、「運用ガイドライン」の記載事項のうち、本投資法人規約に準拠している項目は本投資法人投資主総会の決議を要します。

ii. 資産運用計画

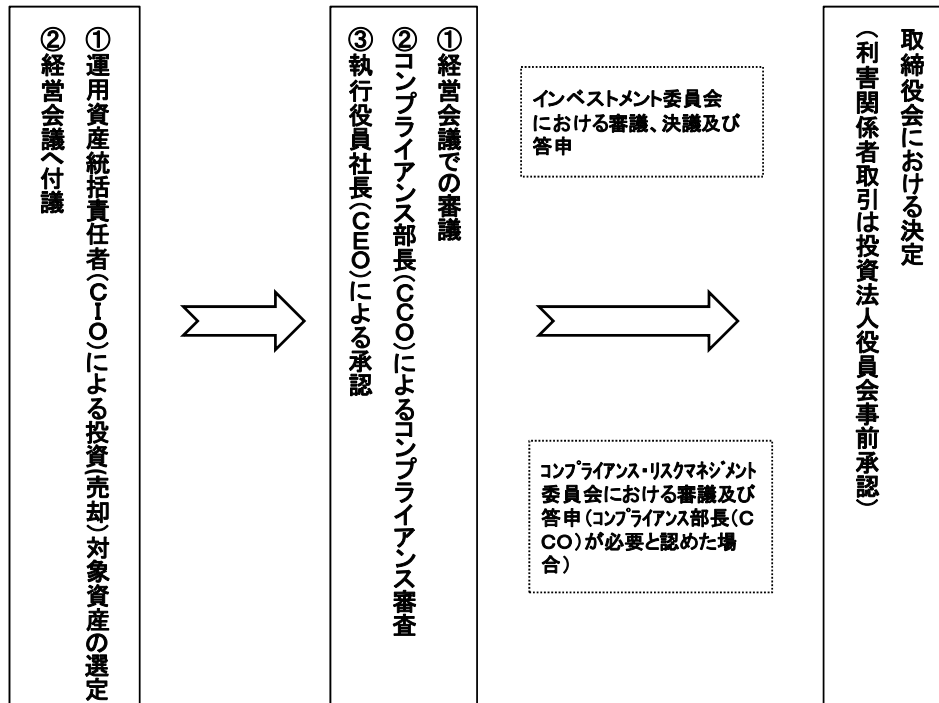


本資産運用会社は、運用資産の運用に関する具体的な実行計画を規定するために、「資産運用計画」を策定します。「資産運用計画」は、資産管理責任部署である資産開発部、資産運用部が所管の各計画を運用資産統括責任者（CIO）である執行役員資産開発・資産運用担当に提出し、運用資産統括責任者（CIO）は、提出計画を基にして「物件投資運用計画」を作成し、資金管理統括責任者（CFO）である執行役

員経営企画・財務・IR 担当に提出します。資金管理統括責任者（CFO）は、当該「物件投資運用計画」を基に作成した資金調達計画等を反映して、「資産運用計画（案）」を作成します。当該「資産運用計画（案）」は運用資産統括責任者（CIO）と資金管理統括責任者（CFO）が協議を行ったうえで経営会議に付議します。当該経営会議には、執行役員社長、執行役員副社長、執行役員資産開発・資産運用担当、執行役員経営企画・財務・IR 担当及び全部門長（担当部長を含みます。）が出席し、「資産運用計画（案）」の審議を行います。経営会議での審議結果を踏まえ作成された「資産運用計画（案）」につき、コンプライアンス部長の審査を経たうえで執行役員社長が承認した後、「資産運用計画（案）」として取締役会に付議されます。なお、取締役会は、当該「資産運用計画（案）」を、取締役会の諮問機関であるインベストメント委員会（決議機関）及びコンプライアンス・リスクマネジメント委員会（審議機関）にて事前に付議することができます。取締役会は、各諮問機関での承認・審議・答申及び各委員会の委員より提出された少数意見報告書、意見書の内容を尊重し、承認決議を行い、「資産運用計画」を策定します。当該「資産運用計画」は決議後、本投資法人役員会に報告されます。なお、当該「資産運用計画」は、原則として毎年1月に策定されます。ただし、策定期間について、本投資法人の公募増資、ポートフォリオの変更等、資産運用の状況に大幅な変化が生じた場合はこの限りではありません。また、「資産運用計画」の前提条件（経済情勢、本投資法人規約、その他資産運用の状況等）に大幅な変化が生じた場合には、必要に応じて変更するものとします。

B. 資産運用に関するプロセス

i. 物件の取得及び売却



物件の取得(売却)に際し、資産管理責任部署であ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を行い、意思決定に必要な書面及び売買契約書等を作成のうえ、運用資産統括責任者(CIO)である執行役員資産開発・資産運用担当に提出します。運用資産統括責任者(CIO)は提出書類が本投資法人の投資方針及び投資基準に合致しているかを踏まえ、本投資法人が投資できる物件を選定し、資産開発部が事務局として取りまとめ経営会議に付議します。当該経営会議には、執行役員社長、執行役員副社長、執行役員資産開発・資産運用担当、執行役員経営企画・財務・IR担当及び全部門長(担当部長を含みます。)が出席し、物件取得(売却)の審議を行います。当該経営会議での審議結果を踏まえ、コンプライアンス部長の審査を経たうえで執行役員社長が承認した後、取締役会に付議されます。なお、取締役会は、

当該「物件取得（売却）計画」を、取締役会の諮問機関であるインベストメント委員会（決議機関）及びコンプライアンス・リスクマネジメント委員会（審議機関）にて事前に付議することができます。取締役会は、各諮問機関での承認・審議・答申及び各委員会の委員より提出された少数意見報告書、意見書の内容を尊重し、承認決議を行い物件の取得（売却）を決定します。決定した「物件取得（売却）計画」は決議後、本投資法人役員会に報告されます。なお、利害関係者との取引においてはコンプライアンス・リスクマネジメント委員会の審議と本投資法人役員会の事前承認が必要となります。

ii. 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、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。また、当該営業期間の予算の総額の変更及び予算を超える修繕の実施に関しては、同計画の策定及び変更と同様のプロセスを経たうえで取締役会の決議により決定します。

iii. 賃貸

イ. 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うえで取締役会の決議により決定します。

ロ. 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うえで取締役会の決議により決定します。

iv. 資金調達

財務・IR 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うえ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。ただし、投資法人債の発行については、

包括決議によることがあります。

C. 利害関係者との取引に関するプロセス

物件の取得・売却、賃貸、管理委託、売買・賃貸の媒介、工事の発注等の取引が利害関係者との間で行われる場合には、前記プロセスに加えて、利害関係者取引規程の個別ルールに基づき、本投資法人役員会の事前承認を経るものとします。本投資法人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、本投資法人役員会の事前承認が必要です。

(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

本資産運用会社の自主ルールとして、基本原則と個別ルールから成る利害関係者取引規程を以下の通り定めています。

I. 基本原則

自主ルールとして定める利害関係者取引規程の策定及び随時改定、開示、遵守及び複階層チェックを基本原則とします。

A. 利害関係者取引規程の策定及び随時改定、開示、遵守

- i. 本資産運用会社は、自主ルールとして利害関係者取引規程を策定し、利害関係者との取引に際して本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行わない旨を定めています。
- ii. その要旨を有価証券報告書及び本投資法人のウェブサイト上で開示します。

B. 複階層チェック

i. 利害関係者取引規程の改定

利害関係者取引規程の改定は本資産運用会社のコンプライアンス・リスクマネジメント委員会による審議を行った上、取締役会決議に先だつて本投資法人の役員会の事前承認を得て行うものとします。ただし、本投資法人の執行役員に本資産運用会社代表取締役が就任する場合には、当該事前承認に関し執行役員は議決権を有しないものとします。利害関係者取引規程が改定された場合は別途定める投資法人投資運用業に関する開示規程に基づく開示に加え、速やかに当該改定内容を本投資法人のウェブサイト等で開示するものとします。

ii. 利害関係者取引

利害関係者取引とは、本投資法人が利害関係者との間で行う以下に掲げる取引をいいます。

- イ. 不動産（本B.において、当該不動産に設置された動産並びに再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備は不動産とみなします。）、不動産の賃借権若しくは地上権の取得又は譲渡

- ロ. 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託受益権（以下、本B.において「不動産信託受益権」といいます。）その他の運用資産の取得又は譲渡
- ハ. 不動産その他の運用資産の賃貸
- ニ. プロパティ・マネジメント業務の委託
- ホ. 特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項で定義する特定資産をいいます。）の売買又は賃貸の媒介の委託
- ヘ. 工事の発注
- ト. その他利害関係者との取引（本B.において、以下「その他取引」といいます。）

利害関係者取引については、原則として、①物件賃貸、物件運用に係る取引先選定の1,000万円未満の取引を行う場合並びに②他者と物件を共有する場合や他者に対し匿名組合出資を行おうとする場合等において、取得・投資時における当該他者との協議の結果、その後の当該物件の運営に際し、利害関係者取引規程に定める意思決定に関するルールを適用することが不可能になる場合を除き、以下のとおり、取締役会決議に先だって個別取引への本規程の適合性及び各取引の妥当性に関する確認を行うものとします。

- ・本資産運用会社のコンプライアンス・リスクマネジメント委員会による審議

コンプライアンス・リスクマネジメント委員会は、個別取引への利害関係者取引規程の適合性及び各取引の妥当性について審議を行い、取締役会に対し答申を行います。コンプライアンス・リスクマネジメント委員会は委員2名及び運用ガイドラインに定める利害関係者の役職員でない外部委員2名から構成され、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。

- ・本投資法人の役員会による事前承認

本投資法人の役員会による事前承認を得るものとします。ただし、本投資法人の執行役員に本資産運用会社代表取締役が就任する場合には、当該事前承認に関し執行役員は議決権を有しないものとします。

II. 個別ルール

利害関係人との取引制限に関する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、原則として、取締役会決議に先だって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。

A. 利害関係者からの運用資産の取得

i. 対象資産の場合

- イ. 利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託受益権（以下、本IIにおいて「対象資産」と総称します。）を取得する場合は、1投資案件当たりの「投資額」（対象資産そのものの購入金額のみとし、鑑定評価の

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、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。

ロ．前記イ．記載の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ます。

ハ．前記イ．記載の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、対象資産取得決定後速やかに開示するものとします。また、前記イ．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、物件取得決定後（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）速やかに開示するものとします。

ii. その他の特定資産の場合

利害関係者から対象資産以外の特定資産を取得する場合で、当該資産に係る鑑定評価を取得できない場合は、売買金額は、専門的知識を有する第三者が合理的に算出した当該資産に係る評価額を越えないものとします。当該資産に係る鑑定評価を取得できる場合は、前記i.に準じるものとします。利害関係者が当該資産取得のために負担した諸費用の取扱いについても、前記i.に準じるものとします。

Aの2 ウェアハウジングSPCからの運用資産の取得（A.の特則）

i. 不動産及び不動産信託受益権の場合

イ．ウェアハウジングSPCから対象資産を取得する場合、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、前記A.と同様に行うものとします。また、この場合において、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。

ロ．前記イ．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、物件取得決定後（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）速やかに開示するものとします。

ii. その他の特定資産の場合

ウェアハウジングSPCから対象資産以外の特定資産を取得する場合で、当該資産に係る鑑定評価を取得できない場合は、売買金額は、専門的知識を有する第三者が合理的に算出した当該資産に係る評価額を越えないものとします。当該資産に係る鑑定評価を取得できる場合は、前記A. ii.に準じるものとします。ウェアハウジングSPCが当該資産取得のために負担した諸費用の取扱いについても、前記iに準じるものとします。

B. 利害関係者への運用資産の譲渡

i. 対象資産の場合

イ. 利害関係者へ対象資産を譲渡する場合は、1投資案件当たりの「譲渡額」（対象資産そのものの譲渡金額のみとし、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。）は、鑑定評価額未満では譲渡しないものとします。

ロ. 前記イ. 記載の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するものとします。

ハ. 前記イ. 記載の鑑定評価額の鑑定評価サマリー及び前記ロ. 記載のセカンド・オピニオンのサマリーについては、譲渡決定後速やかに開示するものとします。

ii. その他の特定資産の場合

利害関係者へ対象資産以外の特定資産を譲渡する場合で、当該資産に係る鑑定評価を取得できない場合は、売買金額は、専門的知識を有する第三者が算出した当該資産に係る評価額以上とします。当該資産に係る鑑定評価を取得できる場合は、前記i.に準じるものとします。

C. 利害関係者への運用資産の賃貸

イ. 利害関係者へ不動産その他の運用資産を賃貸する場合は、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するものとします。また、取引に際して本投資法人の役員会の事前承認が必要な場合（取引後1年間の賃料総額が1,000万円以上となることを見込まれる場合をいいます。なお、賃料には共益費を含みます。）には、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）を取得します。なお、取引後1年間の賃料総額が1,000万円未満となることを見込まれる場合には、各賃貸借契約の概要等を決算期毎に本投資法人の役員会に報告するものとします。

ロ. 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うものとします。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当該テナントの賃貸面積の合計を一括して開示することができるものとします。

D. 利害関係者へのPM業務の委託

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。東急電鉄等及びその他の利害関係者とのPM契約委託条件については、利害関係者取引規程に従い、以下のとおりとします。

- i. PM業務を利害関係者に委託する場合、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、解約条件を開示するものとします。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を取得し、取締役会決議に先だつて本投資法人の役員会の事前承認を得るものとし、その上で開示するものとします。
- ii. 本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、本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。また、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を取得し、本投資法人の役員会の事前承認を得るものとし、その上で開示するものとします。

E. 利害関係者への売買又は賃貸の媒介の委託

i. 売買

- イ. 資産の売買に伴い利害関係者へ媒介を委託する場合は、売買価格及び業務の難易度等を判断の上決定するものとします。
- ロ. 資産の売買に伴い利害関係者へ媒介を委託する場合は、取引毎に、報酬金額を開示するものとします。

ii. 賃貸

- イ. 資産の賃貸に伴い利害関係者へ媒介を委託する場合は、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。）。なお、1,000万円以上の媒介手数料が発生することが見込まれる賃貸の媒介については、取締役会決議に先だつて本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。
- ロ. 資産の賃貸に伴い利害関係者へ媒介を委託する場合は、毎期一括して報酬金額を開示するものとします。

F. 利害関係者への工事の発注

- イ. 利害関係者へ工事を発注する場合は、1,000万円以上となるが見込まれる工事については、本投資法人役員会の事前承認を得るものとし、その上で取引毎に開示するものとします。
- ロ. 利害関係者への工事の発注に関しては、毎期一括して発注額を開示するものとします。

G. その他利害関係者との取引

利害関係者との間でその他取引をする場合、当該取引により本投資法人が利害関係者に支払う額又は利害関係者が本投資法人に支払う額

(以下、本G.において「取引額」といいます。)が合計1,000万円以上となることが見込まれる場合又は反復継続する取引で取引後1年間の取引額が1,000万円以上となることが見込まれる場合には、取締役会決議に先だつて本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。なお、取引額が合計1,000万円未満となることが見込まれる場合には、当該取引の概要を決算期毎に本投資法人の役員会に報告するものとします。

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、以下に記載の通り、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、本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です。

A. 利害関係者取引規程の遵守

・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、利害関係者取引の当否については自主規制として法令上の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

・本資産運用会社では、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、利害関係者取引規程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、利害関係者取引規程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、その事前承認にあたっては、本資産運用会社代表取締役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. 利益相反対策の履践状況の確認

・利害関係者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・オピニオンを専門的知識を有する第三者から取得します。

II. その他の考え方

A. 本投資法人の執行役員が本資産運用会社代表取締役を兼任している場合における、利益相反取引に対して本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. スポンサーが本資産運用会社の株主であり、本資産運用会社の取締役会の構成がスポンサー企業グループからの出向者及び兼任者で過半数

を占められている場合における、利害関係者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

利害関係者取引規程の個別ルールに規定される個別の取引については、前記「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 ②運用体制の採用理由 I. AないしC記載の「利害関係者取引規程の遵守」、「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、利害関係者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、(現在及び過去5年間において) 利害関係者の役職員ではない学識経験を有する者2名を招聘しています。

本書の日付現在、外部委員には、リスクマネジメント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及びコンプライアンスに精通した弁護士の品川広志氏が就任しています。それぞれリスクマネジメント及びコンプライアンス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、本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外部委員の主要略歴は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴	
コンプライアンス・ リスクマネジメント 委員会 委員	田村 直義	平成2年4月 平成10年4月 平成13年10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 株式会社インターリスク 出向 法務リスクグループ所属 株式会社インターリスク総研 出向 (株式会社インターリスク、株式会社住友海上リスク総合研究所が合併) 法務リスクグループ 上席コンサルタント
		平成15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 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)
		平成19年4月	株式会社インターリスク総研 コンサルティング第一部 CSR・法務チームリーダー 上席コンサルタント
		平成22年4月 平成24年4月	同 コンサルティング第一部 CSR・法務グループ長 上席コンサルタント 同 コンサルティング第一部 CSR・法務第一グループ長 上席コンサルタント
		平成26年4月 平成28年4月	同 上席コンサルタント 同 主席コンサルタント(現在に至る)
コンプライアンス・ リスクマネジメント 委員会 委員	品川 広志	平成14年10月 平成14年10月 平成20年9月 平成21年9月	弁護士登録(第二東京弁護士会)(現在に至る) 濱田松本法律事務所(現 森・濱田松本法律事務所) 入所 米国ジョージア州 Alston & Bird LLP 出向 モルガン・スタンレー証券株式会社(現 三菱UFJモルガン・スタンレー証

		平成 22 年 8 月 平成 22 年 10 月 平成 24 年 1 月 平成 24 年 4 月 平成 25 年 3 月 平成 27 年 9 月	券株式会社) 出向 米国カリフォルニア州 弁護士登録 (現在に至る) 森・濱田松本法律事務所 復帰 錦華通り法律事務所開設 (現在に至る) 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 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) 星野リゾート・リート投資法人 監督役員 (現在に至る) タカラアセットマネジメント株式会社 コンプライアンス委員会 外部委員 (現在に至る)
--	--	---	---

インベストメント委員会には、専門委員として、不動産鑑定士 1 名を招聘しています。本書の日付現在、専門委員には、不動産鑑定士として鈴置一哉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、本資産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。

インベストメント委員会の専門委員の主要略歴は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴	
インベストメント 委員会 専門委員	鈴置 一哉	平成 2 年 4 月	東京急行電鉄株式会社 入社
		平成 2 年 10 月	同 都市開発本部 生活情報事業部 営業部
		平成 3 年 3 月	同 都市開発本部 田園都市事業部 販売部
		平成 9 年 4 月	東急不動産株式会社 出向
		平成 12 年 4 月	東京急行電鉄株式会社 都市開発事業部 販売部
		平成 13 年 7 月	不動産鑑定士登録 (第 6880 号) (現在に至る)
		平成 15 年 4 月	同 都市生活事業本部 住宅事業部
		平成 17 年 4 月	同 住宅事業部 住宅部 主幹
		平成 19 年 1 月	同 開発事業本部 住宅事業部 住宅部 課長
		平成 19 年 12 月	同 開発事業本部 住宅事業部 情報開発部 課長
		平成 20 年 4 月	同 開発事業本部 住宅事業部 住宅計画部 課長
		平成 21 年 4 月	同 開発事業本部 住宅事業部 販売推進プロジェクト部 課長
		平成 22 年 4 月	同 都市生活創造本部 住宅事業部 住宅計画部 課長
平成 26 年 4 月	同 都市開発事業本部 不動産ソリューション事業部 分譲住宅部 統括副部長		
平成 27 年 4 月	同 都市創造本部 戦略事業部 資産戦略部 統括部長		
平成 27 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 インベストメント委員会 委員 (現在に至る)		
平成 28 年 4 月	東京急行電鉄株式会社 都市創造本部 戦略事業部 資産戦略部 統括部長 兼 経営企画室 (現在に至る)		

インベストメント委員会の専門委員代行者の主要略歴は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴	
インベストメント 委員会 専門委員代行者	鳥内 雄高	平成7年4月	東京急行電鉄株式会社 入社
		平成7年4月	同 交通事業部 鉄道部
		平成8年1月	同 生活情報事業部 事業推進部
		平成8年7月	同 リゾート事業部 ゴルフ営業部
		平成12年4月	同 リゾート事業部 リゾート営業部
		平成18年4月	東急不動産株式会社 派遣
		平成20年4月	東京急行電鉄株式会社 開発事業本部 事業統括部 事業推進部 兼 経営統括室 資産ポートフォリオ委員会事務局
		平成20年4月	不動産鑑定士登録 (第8403号) (現在に至る)
		平成24年4月	同 都市開発事業本部 事業統括部 資産マネジメント部 課長
		平成25年4月	同 都市開発事業本部 都市戦略事業部 資産マネジメント部 課長
平成26年4月	同 経営企画室 事業戦略部 主査		
平成27年4月	同 生活創造本部 リテール事業部 リテール戦略部 兼 経営企画室 課長 (現在に至る)		
平成27年12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 インベストメント委員会 専門委員代行者 (現在に至る)		

D. チーフ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、利害関係者との関係及びこれらの状況を踏まえた利益相反取引ならびに法令等遵守に対する当該者が果たす機能についての考え方

チーフコンプライアンスオフィサーは、コンプライアンス最高責任者と連携し、本資産運用会社のコンプライアンスの推進を図っており、コンプライアンス実践のためのコンプライアンス・プログラムを策定し、それら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、本資産運用会社の利益相反取引対策、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。また、「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、コンプライアンス及びリスクマネジメントに関する重要な事項（利害関係を有する者との個別取引に関する事項、コンプライアンス部長が必要と認めた事項を含みます。）、ならびに利益相反取引に係る事項が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されていることを確認しています。

チーフコンプライアンスオフィサーは、本資産運用会社のコンプライアンス部長がこれに就任しており、本書の日付現在、チーフコンプライアンスオフィサーには、山田久嗣が就任しています。

なお、チーフコンプライアンスオフィサーの主要略歴は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴	
執行役員 コンプライアンス部長 兼 監査役事務局長	山田 久嗣	平成 6 年 4 月	東京急行電鉄株式会社 入社 交通事業部 鉄道部
		平成 7 年 1 月	同 生活情報事業部 営業部
		平成 7 年 5 月	同 財務部
		平成 15 年 4 月	同 財務戦略推進本部 連結経営推進部
		平成 17 年 4 月	同 財務戦略室 主計部
		平成 17 年 12 月	同 経営統括室 経営企画部
		平成 18 年 4 月	同 経営統括室 内部統制推進部
		平成 18 年 10 月	同 経営統括室 内部統制推進部 兼 財務戦略室 主計部
		平成 19 年 1 月	同 財務戦略室 主計部
		平成 19 年 12 月	同 内部統制評価準備室
		平成 20 年 4 月	同 内部統制室
		平成 21 年 7 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 経営企画部 シニアマネジャー
		平成 22 年 7 月	同 監理部 兼 経営企画部 シニアマネジャー
		平成 22 年 10 月	同 監理部 兼 コンプライアンス部 シニアマネジャー
		平成 23 年 6 月	同 監理部長
		平成 26 年 4 月	同 執行役員監理部長
		平成 27 年 11 月	同 執行役員コンプライアンス部長 兼 監理部長 兼 監査役事務局長
平成 28 年 8 月	同 執行役員コンプライアンス部長 兼 監査役事務局長 (現在に至る)		

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等との取引等

第 26 期における利害関係人等からの収入額については以下の通りです。

なお、利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第 123 条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等ですが、本「3.スポンサー関係者等との取引等」においては、それに加えて、利害関係者との取引状況についても記載しています。

区分	収入総額 A	うち利害関係人等からの収入		B/A (%)
		相手先	収入額 B	
貸貸事業収入	6,683,765	東京急行電鉄株式会社	432,209	6.5
		株式会社東急エージェンシー	166,723	2.5
		株式会社東急コミュニティー	135,495	2.0
		株式会社東急ストア	101,814	1.5
		東急バス株式会社	56,286	0.8
		東急ファシリティサービス株式会社	29,941	0.4
		東急カード株式会社	29,055	0.4
		東急メディア・コミュニケーションズ株式会社	28,133	0.4
		用賀熱供給株式会社	23,369	0.3
		東急ライフシア株式会社	8,797	0.1
		株式会社キッズベースキャンプ	1,786	0.0
		東急リバブル株式会社	420	0.0
		イツ・コミュニケーションズ株式会社	55	0.0
その他貸貸事業収入	466,932	株式会社東急コミュニティー	23,657	5.1
		東京急行電鉄株式会社	12,000	2.6
		株式会社東急エージェンシー	9,610	2.1
		東急バス株式会社	3,379	0.7
		東急ファシリティサービス株式会社	2,228	0.5
		東急メディア・コミュニケーションズ株式会社	2,122	0.5
		東急カード株式会社	1,138	0.2
		株式会社東急ストア	734	0.2
		株式会社キッズベースキャンプ	80	0.0
		イツ・コミュニケーションズ株式会社	26	0.0

※上記記載の数値については、会計監査人による監査は受けていません。

※千円未満は切捨て、パーセンテージは小数点以下第二位を四捨五入して記載しています。

第 26 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	支払手数料等 総額 A	うち利害関係人等との取引内訳		B/A (%)
		支払先	支払額 B	
水道光熱費	569,676	用賀熱供給株式会社	108,234	19.0
		渋谷地下街株式会社	57	0.0
外注委託費	451,966	株式会社東急コミュニティー	279,776	61.9
		東急ファシリティサービス株式会社	66,013	14.6
		東京急行電鉄株式会社	1,955	0.4
		株式会社協同技術センター	1,849	0.4
		株式会社東急ストア	646	0.1
プロパティ・マネジメント 報酬	163,074	東京急行電鉄株式会社	100,431	61.6
		株式会社東急コミュニティー	62,643	38.4
損害保険料	12,187	東急保険コンサルティング株式会社	11,896	97.6
その他賃貸事業費用	200,089	株式会社東急モールズデベロップメント	3,615	1.8
		株式会社東急エージェンシー	2,706	1.4
		東京急行電鉄株式会社	1,519	0.8
		イツツ・コミュニケーションズ株式会社	879	0.4
		渋谷地下街株式会社	850	0.4
		株式会社東急コミュニティー	437	0.2

※千円未満は切捨て、パーセンテージは少数点以下第二位を四捨五入して記載しています。

(注) 上記記載の支払手数料等以外に、利害関係人等である東京急行電鉄株式会社及び株式会社東急コミュニティーを経由した第三者への支払手数料等の金額は、それぞれ 66,273 千円及び 21,125 千円です。

上記記載の支払手数料等以外に、第 26 期における利害関係人等との工事費等の取引額は以下の通りです。

株式会社東急コミュニティー	20,601	千円
東京急行電鉄株式会社	13,074	千円
東急ファシリティサービス株式会社	8,286	千円
東急建設株式会社	904	千円
株式会社石勝エクステリア	879	千円
株式会社東急設計コンサルタント	450	千円
株式会社協同技術センター	153	千円
世紀東急工業株式会社	100	千円
東急ビルメンテナンス株式会社	30	千円
東急セキュリティ株式会社	11	千円

(2) 物件取得等の状況

第 26 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）ならびにその他特別の関係にある者からの物件取得は以下の通りです。

物件名 (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	前々々所有者 ・信託受益者
東急番町ビル (東京都千代田区四 番町 6 番 2 他) (登記 簿上の表示)	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	① ー ② ー ③本投資法人の規約に 定める「資産運用の対象 及び方針」に適合したオ フィスビルであり、本投 資法人のポートフォリ オの充実を図るために 取得しました	①東京急行電鉄株式会 社 ②本資産運用会社の親 会社 ③投資運用目的	①本建物： 前所有者が開発した物 件であるため、前々所有 者は存在しません。 本土地： (1) 東急建設株式会社 (2) 特別な利害関係に ある者以外の者 ②東急建設株式会社は、 資産運用会社の親会社 である東京急行電鉄株 式会社の持分法適用関 連会社です。 ③投資運用目的	①本建物： 前所有者が開発した物 件であるため、前々所有 者は存在しません。 本土地：特別な利害関係 にある者以外の者 ② ー ③ ー

	取得価格	12,740 百万円	本建物は開発物件であり、前々所有者はいないため、記載を省略しています。本土地は、前所有者が1年を越えて所有しているため記載を省略しています。	利害関係にある者以外の者からの取得であるため、記載を省略しています。	—
	取得時期	平成 28 年 3 月取得	平成 20 年 4 月 本土地一部取得 平成 21 年 10 月 本土地一部取得 平成 23 年 9 月 本建物竣工	利害関係にある者以外の者からの取得であるため、記載を省略しています。	—

第 26 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）ならびにその他特別の関係にある者への物件譲渡は以下の通りです。

物件名（所在地）	東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼） （神奈川県川崎市宮前区鷺沼一丁目 1 番）（登記簿上の表示）
譲渡先の会社名・氏名	東京急行電鉄株式会社
譲渡価格	8,950 百万円
譲渡時期	平成 28 年 3 月 24 日
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の親会社
譲渡経緯・理由等	本投資法人のポートフォリオクオリティの向上を通じ投資主価値の向上に寄与するものと判断し、譲渡いたしました。
本物件の取得価格	6,920 百万円
本物件の取得時期	平成 15 年 9 月 10 日

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

本資産運用会社では、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、本資産運用会社の取締役会での決議が指定の要件となっています。

個別案件毎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5社です。

- ・ 一般財団法人日本不動産研究所
- ・ 日本ヴァリュアーズ株式会社
- ・ 大和不動産鑑定株式会社
- ・ シービーアールイー株式会社
- ・ 株式会社谷澤総合鑑定所

②不動産鑑定機関の概要

平成 28 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"> ・QFRONT (キューフロント) ・レキシントン青山 ・TOKYU REIT 表参道スクエア ・第2東急鷺沼ビル (注) ・世田谷ビジネススクエア ・東急南平台町ビル ・東急桜丘町ビル ・東京日産台東ビル ・TOKYU REIT 赤坂檜町ビル ・TOKYU REIT 蒲田ビル 	一般財団法人 日本不動産研究所	東京都港区海岸一丁目 2番3号	274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"> ・TOKYU REIT 虎ノ門ビル ・麴町スクエア ・東急銀座二丁目ビル ・東急虎ノ門ビル 				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"> ・TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア ・赤坂四丁目ビル (東急エージェンシー本社ビル) ・代官山フォーラム ・秋葉原三和東洋ビル ・TOKYU REIT 木場ビル ・湘南モールフィル (底地) ・OKI システムセンター (底地) ・TOKYU REIT 渋谷 R ビル ・カレイド渋谷宮益坂 	日本ヴァリュアーズ株式会社	東京都千代田区富士見 二丁目4番3号	18名	不動産鑑定における収益還元法では、日本において先駆者的な存在であり、J-REIT の鑑定実績が豊富である。また、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。

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"> ・ cocoti (ココチ) ・ CONZE (コンツェ) 恵比寿 ・ 東急池尻大橋ビル ・ TOKYU REIT 新宿ビル ・ TOKYU REIT 第2 新宿ビル ・ 東急番町ビル 	大和不動産鑑定株式会社	東京都千代田区一ツ橋一丁目1番1号 (東京本社)	102 名	要員等の受託体制が整っていること、収益不動産に対する評価及び納期について信頼性が高いため。

(注) 第2 東急鷺沼ビルは、平成 29 年 1 月 31 日付で、東京急行電鉄株式会社へ譲渡を予定しています。

(2) 取得時エンジニアリング・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

本資産運用会社では、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、本資産運用会社の取締役会での決議が指定の要件となっています。

個別案件毎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。

ただし、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 4 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
- ・ 日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社

※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として、本投資法人の依頼に基づき専門的知識を有する第三者により算出された数値を使用しています。算出にあたっては、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、構造検討を行ったうえで算出しています。ここにいう損失

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。

②エンジニアリング・レポート作成機関の概要

第 26 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
東急番町ビル	株式会社イー・アール・エス	東京都港区赤坂四丁目 9 番 9 号	建物評価事業 土壌環境評価事業 災害リスク評価事業	エンジニアリング・レポート作成の先駆者的な存在であり、その経験を活かしたエンジニアリング・レポートは信頼性が高く、J-REIT からの受注実績も豊富である。本件については、業務依頼上の支障がなく、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

I. 個人投資家向け

各種カンファレンス、フェア、セミナー等において、本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。

II. アナリスト・機関投資家向け

原則として、決算発表の翌営業日に、本資産運用会社社長等による説明会を実施しています。第 26 期決算については、平成 28 年 9 月 14 日に説明会を実施しました。また、主に説明会に出席できない機関投資家に対して本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。

Ⅲ. 海外投資家向け

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

②IR 資料のウェブサイト掲載

以下の URL にて IR 資料を掲載しています。

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

IR 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、動画配信）、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。

③IR に関する部署（担当者）の設置

本資産運用会社

執行役員経営企画・財務・IR 担当兼財務・IR 部長 山川 潔

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、基本方針として本投資法人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。）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本資産運用会社に委託しています。本資産運用会社は、本投資法人の「開示規則」に則った開示方針、「投資法人投資運用業に関する開示規程」及び「投資法人投資運用業に関する開示細則（事務ガイドライン）」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。

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

①反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方

<本投資法人>

・本投資法人は、「コンプライアンス・ポリシー」にて「反社会的勢力との一切の関係を遮断・排除し、反社会的勢力からの不当要求は断固として

拒絶すること」を基本方針としており、主要な委託先に対して本投資法人の基本方針等を周知徹底しています。

<本資産運用会社>

・本資産運用会社では、反社会的勢力に対する基本方針を以下のとおり定め、役職員に周知徹底しています。

1. 平素からの対応

(1) 取引を含めた反社会的勢力との関係の一切の遮断・排除

反社会的勢力とは、業務上の取引関係を含めて一切の関係を持ちません。また、反社会的勢力遮断のための社内態勢を構築します。

(2) 外部専門機関との連携

反社会的勢力による不当要求に備えて、平素から警察、暴力団追放運動推進センター、弁護士等の外部専門機関と緊密な連携関係を構築します。

2. 有事の対応

(1) 反社会的勢力からの不当要求の拒絶

反社会的勢力からの不当要求は断固として拒絶します。

(2) 裏取引や資金提供の禁止

反社会的勢力からの不当要求が、当社の不祥事を理由とするものであっても事実を隠ぺいするための裏取引を絶対に行いません。また、反社会的勢力への資金提供などの利益供与も絶対に行いません。

(3) 組織としての対応

反社会的勢力による不当要求を受けた際には、担当者や担当部署だけに任せず、組織全体として対応します。また、反社会的勢力に対応する役職員の安全を確保します。

(4) 法的対抗措置

反社会的勢力による不当要求を受けた際には、断固とした態度で対応するとともに必要に応じて法的対抗措置を講じます。

②反社会的勢力排除に向けた整備・運用状況

I. 社内規則の整備状況

本資産運用会社では、「内部統制システムの整備・運用に係る基本方針」にて、反社会的勢力との一切の関係を遮断・排除するための体制整備への取り組みを定め、役職員の基本姿勢として「東急 REIM 行動規範」において「反社会的勢力との一切の関係を遮断・排除し、反社会的勢力からの不当要求は断固として拒絶する」旨を定めています。さらに上記に加えて、「反社会的勢力に対する基本方針」「反社会的勢力への

対応に関する規程」等を定めています。

II. 対応統括部署について

本資産運用会社では、管理統括部を反社会的勢力対応の統括部署と定め、反社会的勢力との一切の関係の遮断・排除に向けた具体策の策定・実行、役職員への教育・啓発等に努めています。

III. 外部の専門機関との連携状況

本資産運用会社では、定期的な警察署への訪問等を実施し、緊急時における警察署への通報、公益社団法人警視庁管内特殊暴力防止対策連合会及び公益財団法人暴力団追放運動推進都民センターへの加入、弁護士等への相談ができる態勢を整備するなど、外部専門機関との連携を図りながら反社会的勢力との取引排除に向けた対応を行っています。

IV. 反社会的勢力に関する情報の収集・管理状況

本資産運用会社では、業務委託先や新規テナント等の選定ならびに運用資産の売買にあたっては、事前に反社会的勢力との関係の有無に関する調査を実施しています。また、定期的に既存取引先についてモニタリング調査を実施すること等により、反社会的勢力との取引排除に努めています。

V. 研修活動の実施状況

本資産運用会社では、反社会的勢力対応をコンプライアンス上の重要項目の一つと位置付け、コンプライアンス研修を実施しています。

以 上