

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)

投資信託委託業者名

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

執行役員 IR 部長 小井陽介

TEL.03-5428-5828

## 規約変更、役員選任及び会計監査人選任に関するお知らせ

本投資法人は平成 19 年 3 月 9 日付の役員会におきまして、規約変更、役員選任及び会計監査人選任に関し、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 19 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. 規約変更について

(1) 平成 18 年 5 月 1 日に会社法（平成 17 年法律第 86 号）及び会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）が施行され、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）その他投資法人に関わる法令が整備・改正されたこと等に伴い、現行の規約と関係法令との字句等の統一を図るため、現行規約の全般に亘って所要の変更を行なうものであります。

(2) 平成 18 年 10 月 1 日に東京証券取引所の有価証券上場規程（不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例）が改定され、上場投資法人の運用資産等に占める不動産等以外の資産についての保有制限が緩和されたことに伴い、本投資法人の資産運用の基本方針に即応して必要又は有用と認められる資産に対する投資を可能とするため、資産運用の対象とする資産の種類に関し変更を行うものであります。

また、これまで個別に列挙していた有価証券の内容を、投資信託及び投資法人に関する法律に定義される「有価証券」として規定することにより、簡素化を図るものであります。

(3) 証券取引法等の一部を改正する法律の施行に伴い、今後、投資法人による短期投資法人債の発行が可能となることから、本投資法人の機動的な資金調達を可能とするため、第 37 条を変更するとともに、附則第 41 条を新設いたします。

(4) 市場環境の変化に鑑み、インセンティブ報酬水準の適正化を図るため、現行規約の別紙 2 のインセンティブ報酬について、資産運用会社に支払う同報酬の計算式を一部変更するものであります。

なお、この一部変更を踏まえ、本投資法人とその資産運用会社である東急リアル・エスレート・インベストメント・マネジメント株式会社が平成 15 年 6 月 20 日に締結した資産運用委託契約も一部変更することについては、本投資主総会の第 2 号議案として別途上程いたします。

(5) その他、条文の新設、削除に伴い条数の変更を行うとともに、条文の整備等を行うものであります。

(規約変更の詳細については、別紙「第 3 回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。)

## 2. 役員選任について

執行役員及び監督役員全員（2 名）は、平成 19 年 4 月 30 日をもって任期満了となりますので、平成 19 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 名及び監督役員 2 名の選任について、議案を提出いたします。

(役員選任の詳細については、別紙「第 3 回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。)

## 3. 会計監査人選任について

中央青山監査法人（現みずぎ監査法人）が平成 18 年 7 月 14 日をもって本投資法人の会計監査人を辞任したことに伴い、本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第 108 条第 3 項の規定に基づき、平成 18 年 7 月 14 日に役員会の決議により、あらた監査法人を一時会計監査人の職務を行うべき者として選任し、現在に至っております。

つきましては、平成 19 年 4 月 17 日に開催される本投資法人の投資主総会に、会計監査人の選任について、議案を提出いたします。当議案の承認決議に伴い、一時会計監査人であるあらた監査法人は平成 19 年 4 月 17 日をもって、会計監査人に選任されます。

(会計監査人選任の詳細については、別紙「第 3 回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。)

## 4. 投資主総会等の日程

平成 19 年 3 月 9 日	投資主総会提出議案承認役員会
平成 19 年 3 月 30 日	投資主総会招集通知の発送(予定)
平成 19 年 4 月 17 日	投資主総会(予定)

5. その他

平成19年4月17日に開催される本投資法人の投資主総会に議案として提出する「資産運用委託契約の一部変更の承認の件」につきましては、「資産運用委託契約の一部変更に関するお知らせ」として、本日、別途お知らせいたします。

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3回投資主総会招集ご通知

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 3 回投資主総会招集ご通知

拝啓 ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

さて、本投資法人の第 3 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、議決権行使書によって議決権をご行使いただく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表示いただき、平成 19 年 4 月 16 日（月曜日）までに到着するよう折り返し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、ご出席いただけず、かつ議決権行使書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 19 年 4 月 17 日（火曜日）   | 午前 10 時 |
| 2. 場 | 所 | 東京都渋谷区道玄坂一丁目 12 番 2 号<br>渋谷エクセルホテル東急（6 階 プラネッツルーム）<br>（末尾の会場ご案内図をご参照ください） |         |

#### 3. 会議の目的事項

##### 決 議 事 項

- |         |   |
|---------|---|
| 第 1 号議案 | 規約一部変更の件<br>議案の要領は後記「投資主総会参考書類」（3 頁～10 頁）<br>に記載のとおりであります。            |
| 第 2 号議案 | 資産運用委託契約の一部変更の承認の件<br>議案の要領は後記「投資主総会参考書類」（11 頁～12 頁）<br>に記載のとおりであります。 |
| 第 3 号議案 | 執行役員 1 名選任の件  |
| 第 4 号議案 | 監督役員 2 名選任の件  |
| 第 5 号議案 | 会計監査人選任の件   |

#### 4. 招集にあたっての決定事項

投資主総会当日、代理人により議決権を行使いただく場合、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とともに代理権を証する書面をご提出ください。

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ホームページ (<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、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投資信託委託業者である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）による「運用状況報告会」を開催いたします。ご多忙と存じますが、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. 議案の要領及び変更の理由

(1) 平成18年5月1日に会社法（平成17年法律第86号）及び会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号）が施行され、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）その他投資法人に関わる法令が整備・改正されたこと等に伴い、現行の規約と関係法令との字句等の統一を図るため、現行規約の全般に亘って所要の変更を行なうものであります（第4条、第5条、第6条、第7条、第8条、第9条、第16条、第17条、第24条、第26条、第29条、第30条及び第36条）。

(2) 平成18年10月1日に東京証券取引所の有価証券上場規程（不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例）が改定され、上場投資法人の運用資産等に占める不動産等以外の資産についての保有制限が緩和されたことに伴い、本投資法人の資産運用の基本方針に即応して必要又は有用と認められる資産に対する投資を可能とするため、資産運用の対象とする資産の種類に関し変更を行うものであります。

また、これまで個別に列挙していた有価証券の内容を、投資信託及び投資法人に関する法律に定義される「有価証券」として規定することにより、簡素化を図るものであります（別紙1の2(1)、(3)、(4)及び別紙1の3(5)a）。

(3) 証券取引法等の一部を改正する法律の施行に伴い、今後、投資法人による短期投資法人債の発行が可能となることから、本投資法人の機動的な資金調達を可能とするため、第37条を変更するとともに、附則第41条を新設いたします。

(4) 市場環境の変化に鑑み、インセンティブ報酬水準の適正化を図るため、現行規約の別紙2のインセンティブ報酬について、資産運用会社に支払う同報酬の計算式を一部変更するものであります（別紙2）。

なお、この一部変更を踏まえ、本投資法人とそ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が平成15年6月20日に締結した資産運用委託契約も一部変更することについては、本投資主総会の第2号議案として別途上程いたします。

(5) その他、条文の新設、削除に伴い条数の変更を行うとともに、条文の整備等を行うものであります（第2条、第12条、第23条、第40条及び別紙1）。

## 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
<b>第 1 章 総 則</b>	<b>第 1 章 総 則</b>
<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。)<u>第 2 条第 1 項に定める特定資産</u>(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 4 条(公告の方法) 本投資法人の公告は、日本経済新聞に<u>掲載して</u>行う。</p>	<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。)<u>に基づく特定資産</u>(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 4 条(公告の方法) 本投資法人の公告は、日本経済新聞に<u>掲載する方法により</u>行う。</p>
<b>第 2 章 投 資 口</b>	<b>第 2 章 投 資 口</b>
<p>第 5 条(発行する投資口の総口数) 1. 本投資法人が<u>発行する投資口</u>の総口数は、200 万口とする。 2. 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、<u>投資口の追加発行</u>ができるものとする。この場合において、<u>投資口の発行価額</u>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<u>価額</u>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) 本投資法人が発行をする投資口の<u>発行価額</u>のうち、国内において募集される投資口の<u>発行価額</u>の占める割合は、100 分の 50 を超えるものとする。</p> <p>第 7 条(投資口の払戻し) 本投資法人は、投資主(株券保管振替制度にかかる実質投資主(以下「実質投資主」という。))を含む。以下本規約において同じ。)の請求による投資口の払戻しを行わない。</p> <p>第 8 条(投資口取扱規則) 本投資法人の発行する投資証券の種類、<u>投資口の名義書換</u>(実質投資主名簿への記載又は記録を含む。以下本規約において同じ。)、質権の登録又は信託財産の表示及び投資証券の再発行、その他投資口及び投資証券に関する取扱い及び手数料については役員会において定める投資口取扱規則による。</p> <p>第 9 条(<u>投資法人が常時保持する最低限度の純資産額</u>) 本投資法人が常時保持する<u>最低限度の純資産額</u>は、5,000 万円とする。</p>	<p>第 5 条(発行可能投資口の総口数) 1. 本投資法人の<u>発行可能投資口</u>総口数は、200 万口とする。 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、<u>募集投資口の発行</u>ができるものとする。この場合において、<u>投資口の払込金額</u>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<u>金額</u>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) 本投資法人が発行をする投資口の<u>払込金額</u>のうち、国内において募集される投資口の<u>払込金額</u>の占める割合は、100 分の 50 を超えるものとする。</p> <p>第 7 条(投資口の払戻し) 本投資法人は、投資主(証券保管振替制度にかかる実質投資主(以下「実質投資主」という。))を含む。以下本規約において同じ。)の請求による投資口の払戻しを行わない。</p> <p>第 8 条(投資口取扱規則) 本投資法人の発行する投資証券の種類、<u>投資主名簿の作成及び備置き</u>(実質投資主名簿への記載又は記録を含む。以下本規約において同じ。)、質権の登録又は信託財産の表示及び投資証券の再発行、その他投資口及び投資証券に関する取扱い及び手数料については役員会において定める投資口取扱規則による。</p> <p>第 9 条(<u>最低純資産</u>) 本投資法人の<u>最低純資産額</u>は、5,000 万円とする。</p>
<b>第 3 章 投資主総会</b>	<b>第 3 章 投資主総会</b>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第 12 条 (決議)</p> <p>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決する。</p> <p>2.(記載省略)</p> <p>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、予め公告して、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質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者として行うことができる。</p>	<p>第 12 条 (決議)</p> <p>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。</p> <p>2.(現行どおり)</p> <p>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、予め公告して、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して行うことができる。</p>
<p>第 16 条 (議決権の代理行使)</p> <p>1.投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができる。</p> <p>2.(記載省略)</p>	<p>第 16 条 (議決権の代理行使)</p> <p>1.投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主 1名を代理人として、議決権を行使することができる。</p> <p>2.(現行どおり)</p>
<p>第 17 条 (投資主総会議事録)</p> <p>投資主総会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果を記載又は記録した議事録を作成し、出席した議長、執行役員及び監督役員が、これに記名押印又は電子署名する。</p>	<p>第 17 条 (投資主総会議事録)</p> <p>投資主総会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令で定める事項を記載又は記録した議事録を作成し、出席した議長、執行役員及び監督役員が、これに記名押印又は電子署名する。</p>
<p><b>第 4 章 執行役員、監督役員及び役員会</b></p>	<p><b>第 4 章 執行役員、監督役員及び役員会</b></p>
<p>第 23 条 (役員会の決議)</p> <p>役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決する。</p>	<p>第 23 条 (役員会の決議)</p> <p>役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、その出席者の過半数をもって行う。</p>
<p>第 24 条 (役員会議事録)</p> <p>役員会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果を記載又は記録した議事録を作成し、出席した執行役員及び監督役員が、これに記名押印又は電子署名する。</p>	<p>第 24 条 (役員会議事録)</p> <p>役員会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令で定める事項を記載又は記録した議事録を作成し、出席した執行役員及び監督役員が、これに記名押印又は電子署名する。</p>
<p>第 26 条 (役員の報酬、賠償責任の制限)</p> <p>1.~2.(記載省略)</p> <p>3.本投資法人は、<u>投信法第 109 条第 9 項の規定により、役員会の決議をもって、同条第 1 項第 4 号の行為に関する執行役員又は監督役員の責任を法令の限度において免除することができる。なお、免除は、賠償の責めに任ずべき額から次の各号に掲げる金額を控除した額を限度とする。</u></p> <p>(1)役員会の決議の日の属する営業期間又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行の対価として本投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益(次号に定めるものを除く。)の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の 4 年分に相当する額</p> <p>(2)当該執行役員又は監督役員が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に 4 を乗じた額とのいずれか低い額</p>	<p>第 26 条 (役員の報酬、賠償責任の制限)</p> <p>1.~2.(現行どおり)</p> <p>3.本投資法人は、<u>投信法第 115 条の 6 第 1 項に定める執行役員又は監督役員の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができる。</u></p> <p>(「なお」以下、(1)~(2)削除)</p>
<p><b>第 6 章 計 算</b></p>	<p><b>第 6 章 計 算</b></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) 1.(記載省略) 2.資産運用報告書等に価格を記載する目的で、第 1 項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとする。 (1)～(2) 及び 3.(記載省略)</p> <p>第 30 条(金銭の分配) 本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとする。 (1)投資主に分配する金銭の総額のうち、利益は、本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価差額金の合計額を控除して算出した金額をいう(3)及び(4)において同じ。) (以下、(4)まで記載省略) (5)分配金の分配方法 分配金は金銭により分配するものとし、決算期最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録質権者を対象に、原則として決算期から 3 か月以内に投資口の所有口数に応じて分配する。</p> <p style="text-align: center;"><b>第 8 章 借入金及び投資法人債</b></p> <p>第 36 条(借入金) 1.本投資法人は、以下の条件に従い、借入れを行うことができるものとする。ただし、かかる借入れは、<u>証券取引法に規定する適格機関投資家からのものに限るものとする。</u> (1)～(3) (記載省略) 2.(記載省略)</p> <p>第 37 条(投資法人債) 本投資法人は、以下の条件に従い、投資法人債を発行することができるものとする。 (1)～(3) 及び 2. (記載省略)</p> <p style="text-align: center;"><b>第 11 章 附 則</b></p> <p>第 40 条(消費税及び地方消費税) 本投資法人は、資産の運用その他本投資法人が支払うべき費用・金員のうち、消費税法(昭和 63 年法律第 108 号、その後の改正を含む。)上課税対象項目とされるもの(以下総称して「課税対象項目」という。)については、本体価格並びに課税された消費税及び地方消費税の合計額を支払う。なお本規約記載の金額は、特段の定めがあるもののほか、すべて消費税抜き金額とする。</p> <p>(新設)</p> <p style="text-align: center;"><b>別紙 1 :資産運用の対象及び方針</b></p>	<p>第 29 条(資産評価の方法、基準及び基準日) 1.(現行どおり) 2.資産運用報告書等に価格を記載する目的で、第 1 項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとする。 (1)～(2) 及び 3.(現行どおり)</p> <p>第 30 条(金銭の分配) 本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとする。 (1)投資主に分配する金銭の総額のうち、利益は、本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除して算出した金額をいう(3)及び(4)において同じ。) (以下、(4)まで現行どおり) (5)分配金の分配方法 分配金は金銭により分配するものとし、決算期最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として決算期から 3 か月以内に投資口の所有口数に応じて分配する。</p> <p style="text-align: center;"><b>第 8 章 借入金及び投資法人債</b></p> <p>第 36 条(借入金) 1.本投資法人は、以下の条件に従い、借入れを行うことができるものとする。ただし、かかる借入れは、<u>証券取引法(昭和 23 年法律第 25 号、その後の改正を含む。)に定義される適格機関投資家からのものに限るものとする。</u> (1)～(3) (現行どおり) 2.(現行どおり)</p> <p>第 37 条(投資法人債等) 本投資法人は、以下の条件に従い、投資法人債(以下「<u>短期投資法人債</u>」を含む。以下同じ。)を発行することができるものとする。 (1)～(3) 及び 2. (現行どおり)</p> <p style="text-align: center;"><b>第 11 章 附 則</b></p> <p>第 40 条(消費税及び地方消費税) 本投資法人は、資産の運用その他本投資法人が支払うべき費用・金員のうち、消費税法(昭和 63 年法律第 108 号、その後の改正を含む。)及び地方税法(昭和 25 年法律第 226 号、その後の改正を含む。)上課税対象項目とされるもの(以下総称して「課税対象項目」という。)については、本体価格並びに課税された消費税及び地方消費税(以下「<u>消費税</u>」という。)の合計額を支払う。なお本規約記載の金額は、特段の定めがあるもののほか、すべて消費税抜き金額とする。</p> <p>第 41 条 本規約中、短期投資法人債に係る部分については、<u>証券取引法等の一部を改正する法律(平成 18 年法律第 65 号)の施行日から有効となるものとする。</u></p> <p style="text-align: center;"><b>別紙 1 :資産運用の対象及び方針</b></p>

現行規約	変更案
<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</p> <p>本投資法人は、資産を主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資する。</p> <p>(1)不動産等とは以下に掲げるものをいう。</p> <p>a.～b.(記載省略)</p> <p>c.地上権</p> <p>d.次に掲げるものを信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含む。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、その後の改正を含む。以下「投信法施行令」という。)第3条第1号に定義される有価証券(以下「有価証券」という。))に該当するものを除く。)</p> <p>イ～ロ.(記載省略)</p> <p>e.(記載省略)</p> <p>f.当事者の一方が相手方の行う上記a.からe.までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分</p> <p>(2)不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等とは、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする以下に掲げるものをいう。</p> <p>a.資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号、その後の改正を含む。以下「資産流動化法」という。)に規定する優先出資証券</p> <p>b.投信法に規定する投資信託の受益証券</p> <p>c.投信法に規定する投資証券</p> <p>d.資産流動化法に規定する特定目的信託の受益証券</p> <p>(3)本投資法人は、(1)及び(2)への投資後の残余の資金の効率的な運用に資するため、以下に掲げる特定資産に投資することができる。</p> <p>a.預金</p> <p>b.コール・ローン</p> <p>c.国債証券(有価証券先物取引(証券取引法第2条第17項に定義される意味を有するものをいう。))に係る権利を含む。)</p> <p>d.地方債証券</p> <p>e.コマーシャル・ペーパー(証券取引法第2条第1項第8号に定義される意味を有するものをいう。)</p> <p>f.譲渡性預金証書</p> <p>g.資産流動化法に規定する特定社債券(裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限る。)</p> <p>h.投信法に規定する投資法人債券(裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限る。)</p> <p>i.貸付債権信託受益証券(証券取引法第2条第2項第1号に定義される意味を有するものをいう。)</p> <p>j.金銭債権(投信法施行令第3条第11号に定義される意味を有するものをいう。)</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</p> <p>本投資法人は、資産を主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資する。</p> <p>(1)不動産等とは以下に掲げるものをいう。</p> <p>a.～b.(現行どおり)</p> <p>c.地上権(民法(明治29年法律第89号、その後の改正を含む。以下「民法」という。)第269条の2に基づく地下又は空間を目的とする地上権を含む。以下同じ。)</p> <p>d.次に掲げるものを信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含む。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、その後の改正を含む。以下「投信法施行令」という。))に定義される有価証券(以下「有価証券」という。))に該当するものを除く。)</p> <p>イ～ロ.(現行どおり)</p> <p>e.(現行どおり)</p> <p>f.当事者の一方が相手方の行う上記a.からe.までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分(以下「匿名組合出資持分」といい、間接的に主として上記a.からe.までに掲げる資産に投資することを目的とする匿名組合出資持分を含む。)</p> <p>(2)(現行どおり)</p> <p>a.資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号、その後の改正を含む。以下「資産流動化法」という。)に基づく優先出資証券</p> <p>b.投信法に基づく投資信託の受益証券</p> <p>c.投信法に基づく投資証券</p> <p>d.資産流動化法に基づく特定目的信託の受益証券</p> <p>(3)(現行どおり)</p> <p>(削除)</p> <p>(削除)</p> <p>a.有価証券(但し、株券を除く。)</p> <p>(削除)</p> <p>(削除)</p> <p>(削除)</p> <p>(削除)</p> <p>(削除)</p> <p>(削除)</p> <p>b.金銭債権(投信法施行令に定義される意味を有するものをいい、普通預金、大口定期預金、譲渡性預金(但</p>

現行規約	変更案
<p>k.金融先物取引等(投信法施行令第3条第13号に定義される意味を有するものをいう。)に係る権利</p> <p>l.金融デリバティブ取引(投信法施行令第3条第14号に定義される意味を有するものをいう。)に係る権利</p> <p>m.前各号に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権</p> <p>(4)本投資法人は、不動産等への投資にあたり、必要がある場合には、以下に掲げる資産に投資することができる。</p> <p>a.有限会社法(昭和13年法律第74号、その後の改正を含む。)に規定する有限会社の出資持分(実質的に不動産等に投資することを目的とするものに限る。)</p> <p>(新設)</p> <p>b.商標法(昭和34年法律第127号、その後の改正を含む。)に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権(不動産等への投資に付随するものに限る。)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>c.資産流動化法に規定する特定出資(実質的に不動産等に投資することを目的とするものに限る。)</p> <p>d.(記載省略)</p> <p>e.外国法人の発行する証券で上記d.の性質を有するもの(実質的に不動産等に投資することを目的とするものに限る。)</p> <p>(新設)</p>	<p>し、有価証券に該当するものを除く。)及びコール・ローンを含む。)</p> <p>c.金融先物取引等(投信法施行令に定義される意味を有するものをいう。)に係る権利</p> <p>d.金融デリバティブ取引(投信法施行令に定義される意味を有するものをいう。)に係る権利</p> <p>e.前各号に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権</p> <p>(4)(現行どおり)</p> <p>a.実質的に上記(1)a.からf.に掲げる資産に投資することを目的とした会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成17年法律第87号、その後の改正を含む。)に基づく特例有限会社の出資持分、会社法(平成17年法律第86号、その後の改正を含む。)に基づく合同会社の出資持分、投資事業有限責任組合契約に関する法律(平成10年法律第90号、その後の改正を含む。)に基づく投資事業有限責任組合の出資持分、有限責任事業組合契約に関する法律(平成17年法律第40号、その後の改正を含む。)に基づく有限責任事業組合その他の法人等の出資持分(間接的に上記(1)a.からf.に掲げる資産に投資することを目的とするものを含む。)</p> <p>b.地役権</p> <p>c.商標法(昭和34年法律第127号、その後の改正を含む。)に基づく商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権(不動産等への投資に付随するものに限る。)</p> <p>d.著作権法(昭和45年法律第48号、その後の改正を含む。)に基づく著作権(著作者人格権及び著作権隣接権を含む。)、特許権、実用新案権及び意匠権その他の知的財産権</p> <p>e.温泉法(昭和23年法律第125号、その後の改正を含む。)に基づく温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備</p> <p>f.民法上の動産等(但し、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加されたもの(これらの動産等を賃借する場合を含む。))に限る。)</p> <p>g.民法上の組合その他の法人等の出資・拠出持分(但し、不動産、不動産の賃借権又は地上権等を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理を目的としたものに限る。)</p> <p>h.保険契約者が自らのリスクを再保険として引き受けることを目的として既に設立された再保険会社に対する優先出資持分</p> <p>i.各種保険契約に係る権利(不動産関連資産の投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限る。)</p> <p>j.資産流動化法に基づく特定出資(実質的に不動産等に投資することを目的とするものに限る。)</p> <p>k.(現行どおり)</p> <p>l.外国法人の発行する証券で上記k.の性質を有するもの又は不動産等への投資に付随し若しくは関連して取得するものに限る。)</p> <p>m.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>

現 行 規 約	変 更 案
<p>3.投資態度 (5)その他 a.本投資法人は、<u>資産の総額に占める、不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権(不動産、地上権又は土地の賃借権のみを信託するもので有価証券に該当するものを除く。)</u>及び匿名組合出資持分(その出資された財産を不動産、地上権及び不動産の賃借権のみに運用することを定めた契約に係わるもの)その他株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例に定められる不動産等相当部分の額の比率が75%以上となるように運用する。</p> <p>b.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、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う。)の価額の合計額の割合(以下「特定不動産の割合」という。)を75%以上とする。</p> <p>c.(記載省略) d.(記載省略)</p> <p>5.組入資産の貸付け (1)資産の効率的運用を図り、高い運用成果の獲得を目指すため、前記2.に定める資産のうち、不動産、不動産の賃借権及び地上権について、貸付け(駐車場、看板等の設置を含む。)を行うことができるものとする。</p> <p>(2) (記載省略) (3)資産に属する不動産、不動産の賃借権及び地上権以外の資産の貸付けは行わない。</p> <p><b>別紙2 投資信託委託業者に対する資産運用報酬</b></p> <p>投資信託委託業者に対する資産運用報酬は、基本報酬1、基本報酬2及びインセンティブ報酬から構成され、それぞれの具体的な額又は計算方法及び支払の時期は以下のとおりとし、投資信託委託業者の指定する銀行口座へ振込の方法により支払われる。</p> <p><b>報酬の種類</b> インセンティブ報酬</p> <p><b>計算方法及び支払時期</b> 当該営業期間における、東京証券取引所投資口価格(終値)に応じ、以下の計算式により求められた金額。ただし、本投資法人が投資口を併合又は分割した場合は、以下の計算式は速やかに見直されるものとする。</p> <p><b>【計算式】</b> ・(当該営業期間における投資口価格終値平均－前営業期間までの投資口価格終値平均の過去最も高い価格)×<u>当該営業期初発行済み投資口数×1.0%</u></p>	<p>3.投資態度 (5)その他 (削除)</p> <p>a.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、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う。)の価額の合計額の割合を75%以上とすることを方針とする。</p> <p>b.(現行どおり) c.(現行どおり)</p> <p>5.組入資産の貸付け (1)資産の効率的運用を図り、高い運用成果の獲得を目指すため、前記2.に定める資産のうち、不動産、不動産の賃借権及び地上権(本投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産、不動産の賃借権及び地上権を含む。)若しくは当該不動産に付随する動産について、貸付け(駐車場、看板等の設置を含む。)を行うことができるものとする。</p> <p>(2) (現行どおり) (3)資産に属する不動産、不動産の賃借権及び地上権(本投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産、不動産の賃借権及び地上権を含む。)若しくは当該不動産に付随する動産以外の資産の貸付けは行わない。</p> <p><b>別紙2 投資信託委託業者に対する資産運用報酬</b></p> <p>(現行どおり)</p> <p><b>報酬の種類</b> (現行どおり)</p> <p><b>計算方法及び支払時期</b> (現行どおり)</p> <p><b>【計算式】</b> ・(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)×<u>前営業期末発行済み投資口数×0.4%</u></p>

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。終値がつかなかった日は計算から除外するものとす。</p> <p><u>当期終値平均が終値平均の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。</u></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>(現行どおり)</p> <p><u>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。</u></p> <p>(現行どおり)</p>

## 第2号議案 資産運用委託契約の一部変更の承認の件

本投資法人とそ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が平成15年6月20日に締結した資産運用委託契約に定める委託報酬（以下「資産運用報酬」といいます。）のうち、同契約書別紙2記載のインセンティブ報酬の計算方法について、以下の通り変更するものであります。

なお、本議案の決議につきましては、第1号議案のうち、本投資法人規約の別紙2の変更が可決承認されることを条件とし、その場合、インセンティブ報酬の計算期間の起算日は平成19年2月1日といたします。

（下線は変更部分であります。）

現 行	変 更 案
<p><b>別紙2 投資信託委託業者に対する資産運用報酬</b></p> <p>投資信託委託業者に対する資産運用報酬は、基本報酬1、基本報酬2及びインセンティブ報酬から構成され、それぞれの具体的な額又は計算方法及び支払の時期は以下のとおりとし、投資信託委託業者の指定する銀行口座へ振込の方法により支払われる。</p> <p><b>報酬の種類</b> インセンティブ報酬</p> <p><b>計算方法及び支払時期</b> 当該営業期間における、東京証券取引所投資口価格（終値）に応じ、以下の計算式により求められた金額。ただし、本投資法人が投資口を併合又は分割した場合は、以下の計算式は速やかに見直されるものとする。</p> <p><b>【計算式】</b> ・（当該営業期間における投資口価格終値平均－前営業期間までの投資口価格終値平均の過去最も高い価格）×<u>当該営業期初発行済み投資口数</u>×<u>1.0%</u></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である。終値がつかなかった日は計算から除外するものとする。 <u>当期終値平均が終値平均の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。</u></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><b>別紙2 投資信託委託業者に対する資産運用報酬</b></p> <p>（現行どおり）</p> <p><b>報酬の種類</b> （現行どおり）</p> <p><b>計算方法及び支払時期</b> （現行どおり）</p> <p><b>【計算式】</b> ・（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<u>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</u>）×<u>前営業期末発行済み投資口数</u>×<u>0.4%</u> （現行どおり）</p> <p><u>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。</u> （現行どおり）</p>

なお、この変更の理由は下記のとおりであります。

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基本方針とし、かかる基本方針に沿って、成長力のある地域における競争力のある物件への投資により、安定的な収益及び分配金の確保を目指しております。

このため、本投資法人は資産運用会社に対して、投資主価値の最大化を十分に意識したマネジメントを行わせるため、資産価値（時価）、キャッシュフロー及び投資口価格に連動する資産運用報酬を支払うこととしております。

このうち投資口価格に連動するインセンティブ報酬は、資産価値や分配金の増加に

加え、ガバナンスやコンプライアンス態勢の整備・強化、積極的なIR活動など、資産運用業務全般にわたる投資口に係るリスクプレミアムの圧縮を通じて投資口価格の形成に寄与する報酬体系であります。

本投資法人の投資口価格は、昨今の不動産投資信託市場の認知度向上と規模拡大、及び資産運用会社等による本投資法人の投資主価値向上に向けた努力もあり、初回公募時の想定仮条件 50 万円の 2 倍を超える水準を達成し、投資口価格から導かれる予想分配金利廻り（予想分配金利廻り＝予想分配金×2÷投資口価格）も、概ね半分の水準に低下しております。

他方、現在の予想分配金利廻りの水準では、リスクプレミアムの変動による投資口価格への影響度は当初の 2 倍を超えることから、現在のインセンティブ報酬料率（1.0%）を維持すると、インセンティブ報酬の金額は当初想定していた水準の 2 倍を超えるものとなります。こうした市場環境の変化に鑑み、インセンティブ報酬水準の適正化を図るため、この料率を変更するものであります。

今回の変更により投資口価格のボラティリティ低下による資本コストの低減が期待され、投資主価値の向上と将来に向けた物件取得競争力を高め外部成長に資することで、本投資法人と資産運用会社はより一層の安定的な収益及び分配金の確保を目指すものであります。

また、物件取得競争力の強化は、中長期的に見れば資産運用会社においても資産運用の運用報酬の増加につながると考えられることから、今般、本投資法人と資産運用会社は、かかるインセンティブ報酬の見直しについて合意したものであり、今回の見直しにより資産運用会社の業務内容や提供するサービス水準に一切の変更が生ずるものではありません。

変更契約の締結先である資産運用会社は以下のとおりであります。

名称	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
住所（本店）	東京都渋谷区道玄坂一丁目 12 番 1 号
沿革	<p>平成 13 年 6 月 27 日 設立</p> <p>平成 13 年 8 月 31 日 宅地建物取引業免許取得 （免許番号 東京都知事(2)第 79964 号（現在））</p> <p>平成 15 年 4 月 3 日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号 国土交通大臣認可第 17 号）</p> <p>平成 15 年 6 月 16 日 投資信託委託業者に係る業務認可取得 （認可番号 内閣総理大臣第 27 号）</p> <p>平成 15 年 6 月 16 日 コンサルティング業務及び委託代行業務に係る兼業承認（金監第 1961 号）取得</p> <p>平成 15 年 6 月 20 日 資産運用委託契約の締結</p> <p>平成 15 年 7 月 25 日 不動産投資顧問業登録規程上の総合不動産投資顧問業登録（登録番号 総合－000016）</p>

### 第3号議案 執行役員1名選任の件

執行役員（1名）は、平成19年4月30日をもって任期満了となりますので、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、本投資法人規約の定めにより、就任する平成19年5月1日より2年とします。

なお、本議案は、平成19年3月9日開催の本投資法人の役員会において、監督役員的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)	略歴
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 執行役員社長就任（現在に至る）
	平成15年6月 本投資法人 執行役員就任（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。
- ・ 執行役員候補者堀江正博は、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であります。平成15年6月16日付にて、金融庁長官より投資信託委託業者の取締役についての投資信託及び投資法人に関する法律第13条に基づく兼職承認を取得しております（金監第1960号）。

#### 第4号議案 監督役員2名選任の件

監督役員（2名）は、平成19年4月30日をもって任期満了となりますので、監督役員2名の選任をお願いするものであります。なお、本議案において監督役員の任期は、本投資法人規約の定めにより、就任する平成19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並びに本投資法人規約の定めにより、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	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 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 代表社員就任（現在に至る） 平成13年7月 日本公認会計士協会 理事就任 平成15年6月 本投資法人 監督役員就任（現在に至る） 平成16年7月 日本公認会計士協会 常務理事就任（現在に至る）
2	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 香港中文大学留学 昭和63年9月 中国人民大学留学 平成元年7月 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 平成15年6月 本投資法人 監督役員就任（現在に至る）

- ・ 上記監督役員候補者は、いずれも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と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

#### 第5号議案 会計監査人選任の件

中央青山監査法人（現みすず監査法人）が平成18年7月14日をもって本投資法人の会計監査人を辞任したことに伴い、本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第108条第3項の規定に基づき、平成18年7月14日に役員会の決議により、あらた監査法人を一時会計監査人の職務を行うべき者として選任し、現在に至っております。

つきましては、本投資主総会にて会計監査人の選任をお願いするものであります。

会計監査人候補者は以下のとおりです。

名称	あらた監査法人（英文名称：PricewaterhouseCoopers Aarata）
主たる事務所の所在場所	東京都港区芝浦四丁目2番8号 住友不動産三田ツインビル東館
沿革	平成18年6月1日 設立 平成18年7月1日 業務開始 平成18年7月14日 本投資法人 一時会計監査人就任（現在に至る）

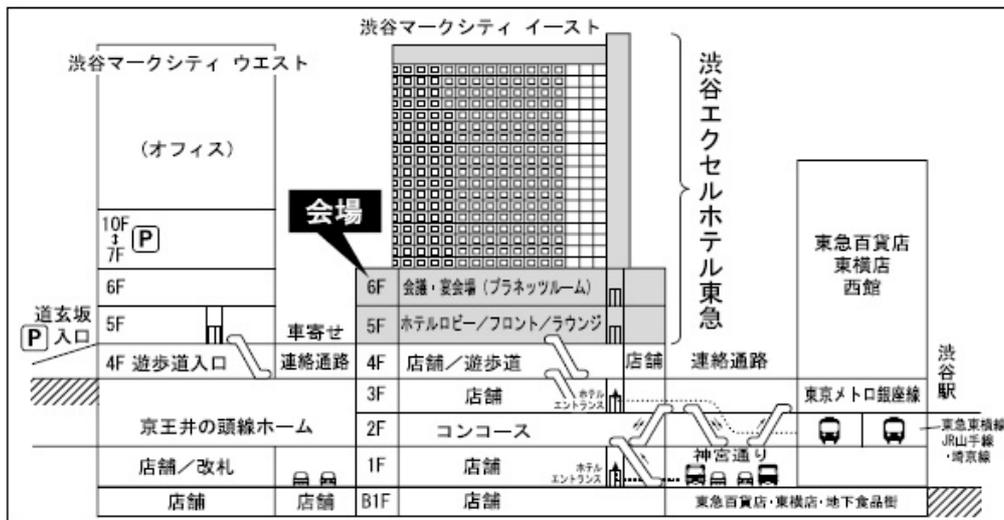
#### 参考情報

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項及び本投資法人の規約第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号議案乃至第5号議案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 東京都渋谷区道玄坂一丁目12番2号  
 渋谷エクセルホテル東急 6階 プラネッツルーム



### 交通のご案内

JR山手線・埼京線（玉川口、中央口）／東京メトロ半蔵門線・東急田園都市線（5番出口）  
 東京メトロ銀座線（玉川口、井の頭口）／東急東横線（東急正面口）／京王井の頭線（中央口、アベニュー口） 渋谷駅直結

- ・1階または3階からエクセルホテル専用エレベーターにて6階にお越しく下さい。
- ・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。また、車椅子をご使用の方や、お身体の不自由な方で、介助が必要な場合は事前に下記窓口迄ご連絡ください。

渋谷エクセルホテル東急（代表）03-5457-0109