2026 年 10 月 30 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　　佐々木　桃子
（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　佐々木　桃子
問合せ先　03-5428-5790（代表）

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・スタンダードでみても充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、下記のとおり「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）

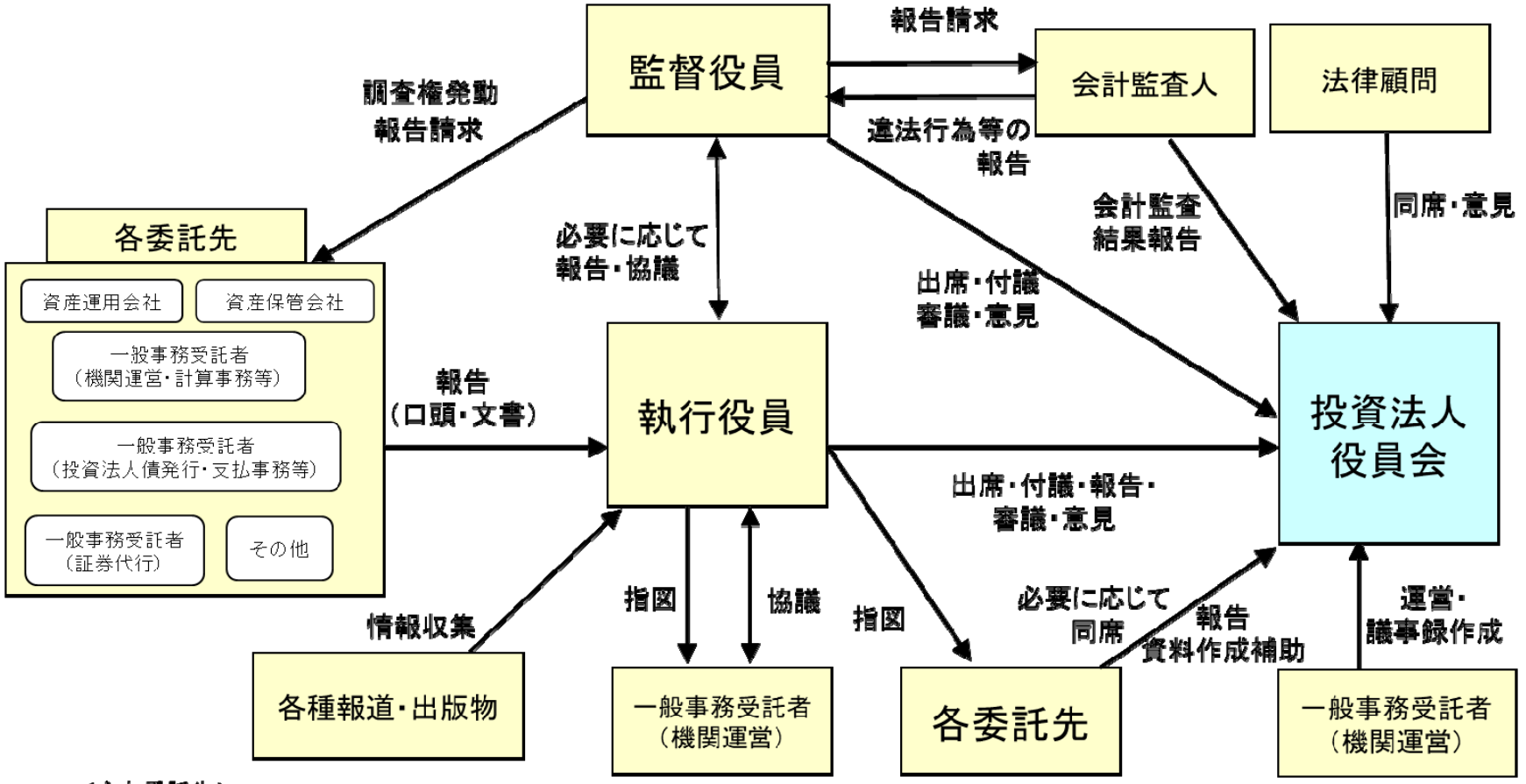
H．本投資法人は、必要に応じこのポリシーを見直し、コンプライアンス態勢の継続的な改善を図ります。

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46期（2026年2月1日～2026年7月31日）中には10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外国法共同事業）に出席を要請しており、第46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）

株式会社三菱UFJ銀行・三井住友信託銀行株式会社・農林中央金庫（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、東急株式会社（以下、「東急㈱」といいます。）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㈱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㈱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㈱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. 東急㈱

b. 東急㈱の子会社

c. 東急㈱又は東急㈱の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、本資産運用会社社長が金融商品取引法第 31 条の 4 第 1 項に従い、2025 年 5 月 9 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、本投資法人においては、監督役員による執行役員及び本資産運用会社の監督の強化により、また、本資産運用会社においては自主規制として定めた利害関係者取引規程による公正な業務運営並びに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リスクの低減と兼職者の業務執行の負担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しての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、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定期的に実施し、委託先に対する監督を図っています。

G．インサイダー取引規制への対応

本投資法人は、「内部者取引管理規則」を制定し、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．サステナビリティ対応

本投資法人は、「サステナビリティ方針」を策定し、「100 年 REIT」を目指したサステナブルな成長と中長期的な投資主価値の最大化の実現のため、本資産運用会社が策定した「サプライチェーン方針」に基づき、本資産運用会社とともに取引先と相互の信頼関係・パートナーシップを構築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います。

また、本投資法人は、2014 年より GRESB（注 1）の評価を受けており、2015 年から毎年 Green Star を取得しています。更に BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）（注 2）を 12 物件、CASBEE 不動産評価認証（注 3）を 14 物件で取得しています。また、本投資法人が保有する運用資産の内 25 物件において再生可能エネルギー100％電力を使用する電力供給を導入しています。（2026 年 7 月末時点）

（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）国土交通省が「非住宅建築物に係る省エネルギー性能表示のための評価ガイドライン」を取り纏め、一般社団法人住宅性能評価・表示協会が評価業務実施指針を定めて、2014 年 4 月に創設され、その後住宅にも対象が拡大しました。建築物の省エネルギー性能の評価・

表示が、不動産会社、ビルオーナー、仲介業者、テナント、投資家、金融機関等に活用され、建築物の省エネルギー性能の向上に一層貢献することが期待されています。

（注 3）国土交通省主導のもと、一般財団法人住宅・建築 SDGs 推進センター（旧：一般財団法人建築環境・省エネルギー機構）により開発された建物の総合的な環境性能を評価し格付けをする手法です。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建築物の品質を総合的に評価するシステムとなっています。

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充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並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。また、金融庁が公表した「顧客本位の業務運営に関する原則」を踏まえ、資産運用における基本的理念及び原則を定めた「投資法人資産運用業における基本的な運営方針」を改定及び公表し、業務運営に取り組んでいます。

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）及び 1 名の常勤取締役の他、3 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います。

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（執行役

員コンプライアンス担当又は委員会の事務局長が必要と認めた事項を含みます。)、気候変動リスクと機会を含むサステナビリティに関する重要な事項並びに利害関係を有する者との取引に関する事項につき審議を行い、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．執行役員社長

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。

iv．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、その結果を執行役員社長に具申します。当該開示等は、原則として執行役員社長の決裁により開示します。

v．サステナビリティ推進委員会

サステナビリティ推進委員会は、サステナビリティ統括責任者である執行役員経営企画・財務・IR 担当（委員長)、常勤役員、執行役員及び各部門長から構成される委員会です。サステナビリティ方針及びサステナビリティ基本規程に基づき、サステナビリティに関する取り組みを継続的かつ組織的に推進・協議するため、基本方針、経営の重要課題、各種目標設定及び施策の進捗管理、情報開示等について協議・検討及び報告を行い、その結果をサステナビリティ最高責任者である執行役員社長に具申します。本委員会において、協議・検討された事項は取締役会及び投資法人役員会へ定期的に報告されます。

vi．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。

vii．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。

viii．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統括責任者であり、執行役員コンプライアンス担当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、コンプライアンス業務を統括するとともに、コンプライアンス相談窓口の運営等を行っています。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（執行役員コンプライアンス担当又は委員会の事務局長が必要と認めた事項を含みます。）並びに利害関係を有する者との取引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。

ix．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、コンプライアンス最高責任者及びコンプライアンス統括責任者と連携し、本資産運用会社のコンプライアンスの推進を図っています。具体的には、コンプライアンス実践のためのコンプライアンス・プログラムの策定、それらを踏まえたコンプライアンス研修の実施などにより、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。

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並びに資産の保全に係る内部統制の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並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並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、「内部者取引の未然防止等に係る規程」を制定し、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・運用しています。

viii．サステナビリティ対応

本資産運用会社は、「サステナビリティ方針」を策定し、「100 年 REIT」を目指したサステナブルな成長と中長期的な投資主価値の最大化の実現のため、「サプライチェーン方針」に基づき、本投資法人とともに取引先と相互の信頼関係・パートナーシップを構築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、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

投資主の状況は以下のとおりです。(2026 年 7 月 31 日現在)

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（%）（注 1）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	特段の関係はありません。	251,699	26.18
東急株式会社	本資産運用会社の親会社です。 東急株式会社は、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。 東急株式会社は、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、東急株式会社は、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。 東急株式会社は、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。 東急株式会社は、本投資法人の設立時に出資しており、その後追加出資を行った結果、保有投資口比率が 15%以上となったことから、本投資法人は東急株式会社の持分法適用関連会社になっています。	146,512	15.24
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。	140,943	14.66

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（%）（注 1）
野村信託銀行株式会社（投信口）	特段の関係はありません。	35,218	3.66
Japan Active Value Fund One Holdings Ltd. （常任代理人　三田証券株式会社）	特段の関係はありません。	30,170	3.14
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 （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。	12,369	1.29
JP MORGAN CHASE BANK 385781 （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。	12,131	1.26
株式会社日本カストディ銀行（投信口 4）	特段の関係はありません。	9,449	0.98
株式会社八十二長野銀行	特段の関係はありません。	8,156	0.85
iShares Core MSCI EAFE ETF （常任代理人　シティバンク、エヌ・エイ）	特段の関係はありません。	7,173	0.75
上位 10 名合計		653,820	68.01

（注1） 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

本資産運用会社の大株主の状況は以下のとおりです。なお、本資産運用会社の株主は 1 名です。（本書の日付現在）

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（%）
東急株式会社	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

2026年10月30日提出の第46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。

(5) 海外不動産投資に関する事項

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行いません。

(6) 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

東急株式会社及びその子会社は、交通事業、不動産事業、生活サービス事業、ホテル・リゾート事業の4つの事業を核に、お客さまの日々の暮らしに密着した事業を展開しています。東急株式会社及びその子会社が営んでいる主な事業内容等については、東急株式会社の有価証券報告書（第157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

2011年3月4日付で東急㈱、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。）を取り交わしています。本覚書は、東急㈱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、ひいては東急㈱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、また、本投資法人の投資主の信頼及び利益並びに第三者の信頼を確保することが東急㈱等の利益でもあることを理由として、取り交わされたものです。

本覚書の概要は以下のとおりです。

A. 東急㈱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㈱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㈱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㈱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㈱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㈱が購入条件について基本的に合意した場合、東急㈱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㈱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㈱が当該不動産資産の売却意図を有している場合、東急㈱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㈱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㈱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㈱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㈱が購入条件について基本的に合意した場合、東急㈱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㈱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㈱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㈱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。

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㈱に申し入れることができます。東急㈱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㈱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㈱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㈱の子会社に対して、上記の手続に従い、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㈱は、その子会社につき、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㈱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」において定めるとおり、東急㈱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㈱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㈱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合理的に判断した場合には、東急㈱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投資法人の役員の状況（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴
執行役員	佐々木　桃子	2026 年 10 月 30 日提出の第 46 期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】第 1【投資法人の追加情報】2【役員の状況】」をご参照下さい。
補欠執行役員	井上　泰助	2026 年 10 月 30 日提出の第 46 期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】第４【関係法人の状況】1【資産運用会社の概況】(4)【役員の状況】」をご参照下さい。
監督役員	相川　高志	2026 年 10 月 30 日提出の第 46 期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】第 1【投資法人の追加情報】2【役員の状況】」をご参照下さい。
		※その他の兼任の状況 ・利害関係のない会社の監査役 1
監督役員	松本 美奈子	2026 年 10 月 30 日提出の第 46 期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】第 1【投資法人の追加情報】2【役員の状況】」をご参照下さい。
		※その他の兼任の状況 該当事項はありません

②資産運用会社役職員と兼職する投資法人の役員の選任理由・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	選任理由・兼職理由	利益相反関係への態勢
佐々木　桃子	代表取締役 執行役員社長	（選任理由） 経営管理や事業戦略に係る幅広い業務経験と知識に加え、東急㈱の子会社の経営に携わり、会社経営の経験と実績を積み重ねコーポレートガバナンスについても、十分な見識を有している。また、本投資法人の資産運用を行う本資産運用会社設立時から資産運用業に従事、現在も代表取締役であり、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。 （兼職理由） 本投資法人は資産の運用を唯一の目的とし、本資産運用会社が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。	本資産運用会社と本投資法人とでは、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、役員会決議事項であることに加え（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、監督役員による充分なチェック機能が果たせる体制になっています。

氏名	資産運用会社の役職名	選任理由・兼職理由	利益相反関係への態勢
井上　泰助	代表取締役執行役員副社長 兼 資産開発・資産運用担当 兼 資産運用部長	執行役員が欠けた場合に職務を遂行する上で必要な見識・経験を有し、本投資法人の業務を速やかに執行することにおいて適任者と判断し、選任したものです。	上記の本投資法人執行役員の資産運用会社役職員との兼職に係る利益相反関係への態勢をご参照ください。

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（前②に記載された内容除く）

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）

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）	佐々木　桃子 （注）	運用会社の役員の状況は2026年10月30日提出の第46期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】第４【関係法人の状況】1【資産運用会社の概況】(4)【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 東急株式会社より出向
代表取締役 執行役員副社長 兼 資産開発・資産運用担当 兼 資産運用部長 （常勤）	井上　泰助 （注）	運用会社の役員の状況は2026年10月30日提出の第46期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】第４【関係法人の状況】1【資産運用会社の概況】(4)【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補欠執行役員 東急株式会社より出向
取締役執行役員 管理統括部長 （常勤）	浅羽　雅之	運用会社の役員の状況は2026年10月30日提出の第46期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】第４【関係法人の状況】1【資産運用会社の概況】(4)【役員の状況】」をご参照下さい。	東急株式会社より出向

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）	山成　敏彰	運用会社の役員の状況は2026年10月30日提出の第46期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】第４【関係法人の状況】1【資産運用会社の概況】(4)【役員の状況】」をご参照下さい。	―
取締役 （非常勤）	丸井　清二	運用会社の役員の状況は2026年10月30日提出の第46期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】第４【関係法人の状況】1【資産運用会社の概況】(4)【役員の状況】」をご参照下さい。	東急アセットマネジメント株式会社　取締役（非常勤）
取締役 （非常勤）	長谷　信之	運用会社の役員の状況は2026年10月30日提出の第46期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】第４【関係法人の状況】1【資産運用会社の概況】(4)【役員の状況】」をご参照下さい。	東急アセットマネジメント株式会社　取締役（非常勤）
監査役 （非常勤）	秋元　直久	運用会社の役員の状況は2026年10月30日提出の第46期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】第４【関係法人の状況】1【資産運用会社の概況】(4)【役員の状況】」をご参照下さい。	伊豆急行株式会社 監査役、伊豆急ホールディングス株式会社 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、イッツ・コミュニケーションズ株式会社 監査役、株式会社伊豆急コミュニティー 監査役、東急ジオックス株式会社 監査役、株式会社東急パワーサプライ 監査役、株式会社東急文化村 監査役、東急電鉄株式会社　監査役、東急ホテルズ＆リゾーツ株式会社 監査役、株式会社東急レクリエーション 監査役、東急リテールマネジメント株式会社 監査役、学校法人五島育英会 監事、学校法人亜細亜学園 監事（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)	鴻池　一哉	運用会社の役員の状況は2026年10月30日提出の第46期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】第４【関係法人の状況】1【資産運用会社の概況】(4)【役員の状況】」をご参照下さい。	株式会社東急モールズデベロップメント 監査役、東急ライフィア株式会社 監査役、東急スポーツシステム株式会社 監査役、株式会社東急キッズベースキャンプ 監査役、株式会社SHIBUYA109エンタテイメント 監査役、渋谷スクランブルスクエア株式会社 監査役、東急アセットマネジメント株式会社 監査役、東急メディア・コミュニケーションズ株式会社 監査役、株式会社セントラルフーズ 監査役、東急ウェルネス株式会社 監査役、東急ラヴィエール株式会社 監査役、渋谷地下街株式会社 監査役（以上、すべて非常勤）

（注）佐々木桃子は、本投資法人の執行役員と本資産運用会社の取締役を兼務しており、 金融商品取引法第31条の４第１項に従い、2025年５月９日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。また、井上泰助は、本投資法人の補欠執行役員と本資産運用会社の取締役を兼務しており、金融商品取引法第31条の４第１項に従い、2025年５月９日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。

②資産運用会社の従業員の状況（本書の日付現在）

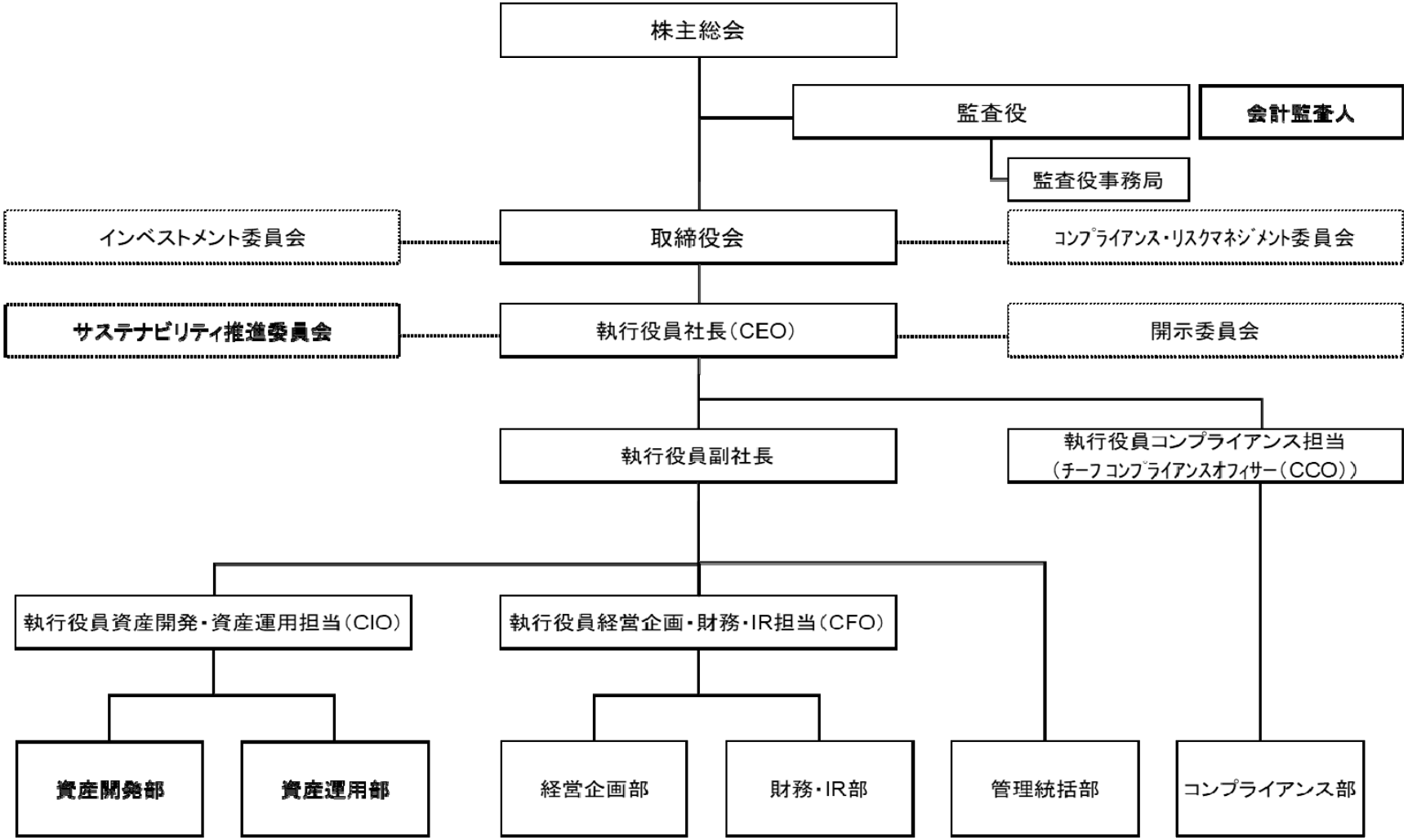
出向元		人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
	東急株式会社	14名	無
	出向者計	14名	―
	正社員	32名	―
	派遣社員	2名	―
	出向者以外計	34名	―
本資産運用会社従業員総数		48名	―

（注１）資産運用会社の従業員には前記「①資産運用会社の役員の状況（本書の日付現在)」に記載の役員は含まれていません。

（注２）正社員のうち東急電鉄株式会社へ出向した者が１名含まれています。なお、資産運用会社との兼務はありません。

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
コンプライアンス部	■コンプライアンスに関する事項 ・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並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 ・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 ■本資産運用会社の内部監査の計画策定・実行に関する事項
資産開発部	■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	■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 ・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	■経営企画業務に関する事項 ・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 ・本資産運用会社の年度経営方針等経営企画全般に関する事項 ・本資産運用会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 ■本資産運用会社の財務・会計全般に関する事項 ■本資産運用会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	■受託投資法人の財務業務に関する事項 ・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	■本資産運用会社の組織・人事全般に関する事項 ■本資産運用会社の総務に関する事項 ・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 ■本資産運用会社の株主総会・取締役会の運営に関する事項 ■本資産運用会社の会議体（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 ■本資産運用会社の関係諸団体との対応等に関する事項 ■本資産運用会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 ■本資産運用会社の社内諸規程・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 ・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	■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並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とおり採用しています。

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、2 名の代表取締役（執行役員社長及び執行役員副社長）及び 1 名の常勤取締役の他、3 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います。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（執行役員コンプライアンス担当又は委員会の事務局長が必要と認めた事項を含みます。）、気候変動リスクと機会を含むサステナビリティに関する重要な事項並びに利害関係を有する者との取引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並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、議案に関し特別の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、同委員会の審議及び決議にお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。 ※専門委員及び専門委員代行者が同委員会を欠席する場合には、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。ただし、専門委員がその議案の決議につき特別の利害関係を有している場合その他の理由で欠席意見書を提出できない場合には、専門委員代行者がこれを行います。

（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。

ⅱ．コンプライアンス・リスクマネジメント委員会

委員	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。 委員会の外部委員として、（現在及び過去5年間において）利害関係者（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。
内容	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（執行役員コンプライアンス担当又は委員会の事務局長が必要と認めた事項を含みます。）、気候変動リスクと機会を含むサステナビリティに関する重要な事項並びに利害関係を有する者との取引に関する事項につき審議を行い、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。
審議方法等	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、別途意見書を同委員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、それが提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。

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

a. 東急㈱等

b. 東急㈱の関連会社

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）は全業務を、執行役員副社長はコンプライアンス業務を除く全業務を、執行役員コンプライアンス担当はコンプライアンス統括責任者（CCO）としてコンプライアンス業務を、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並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に努めています。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。

執行役員社長は、本書の日付現在、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、執行役員社長に具申するための開示委員会、並びにサステナビリティに関する取り組みの積極的かつ継続的な推進を図り、取り組みの状況、今後の計画等について協議・検討及び報告を行うサステナビリティ推進委員会を設置しています。

＜委員会＞

ⅰ．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、その結果を執行役員社長に具申します。

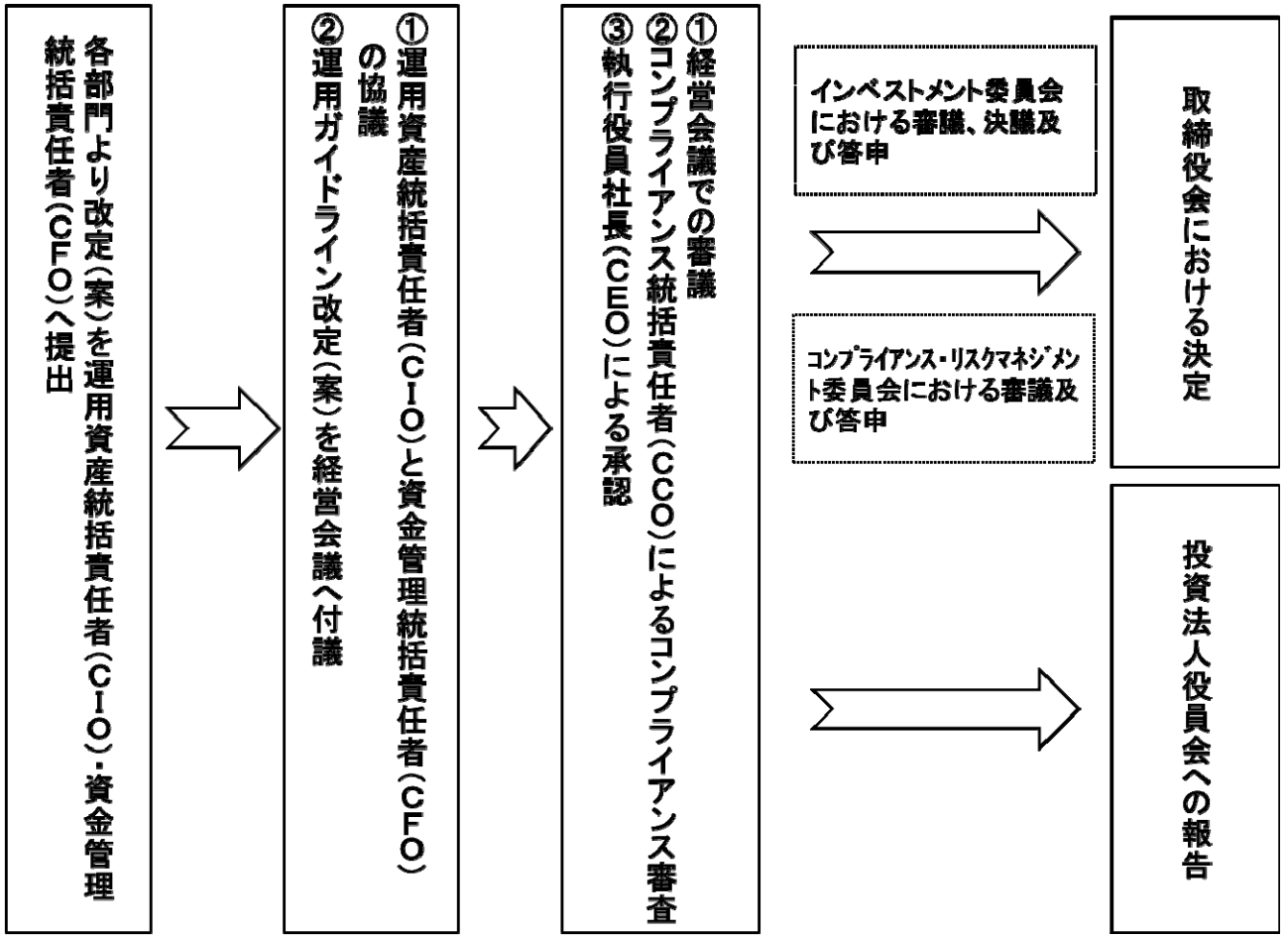
ⅱ．サステナビリティ推進委員会

委員	サステナビリティ統括責任者である執行役員経営企画・財務・ＩＲ 担当（委員長）、常勤役員、執行役員及び各部門長
内容	サステナビリティに関する取り組みの継続的かつ組織的な推進を図り、取り組みの状況、今後の計画等について協議・検討及び報告を行う機関とし、その結果をサステナビリティ最高責任者である執行役員社長に具申します。

Ⅱ．意思決定機構

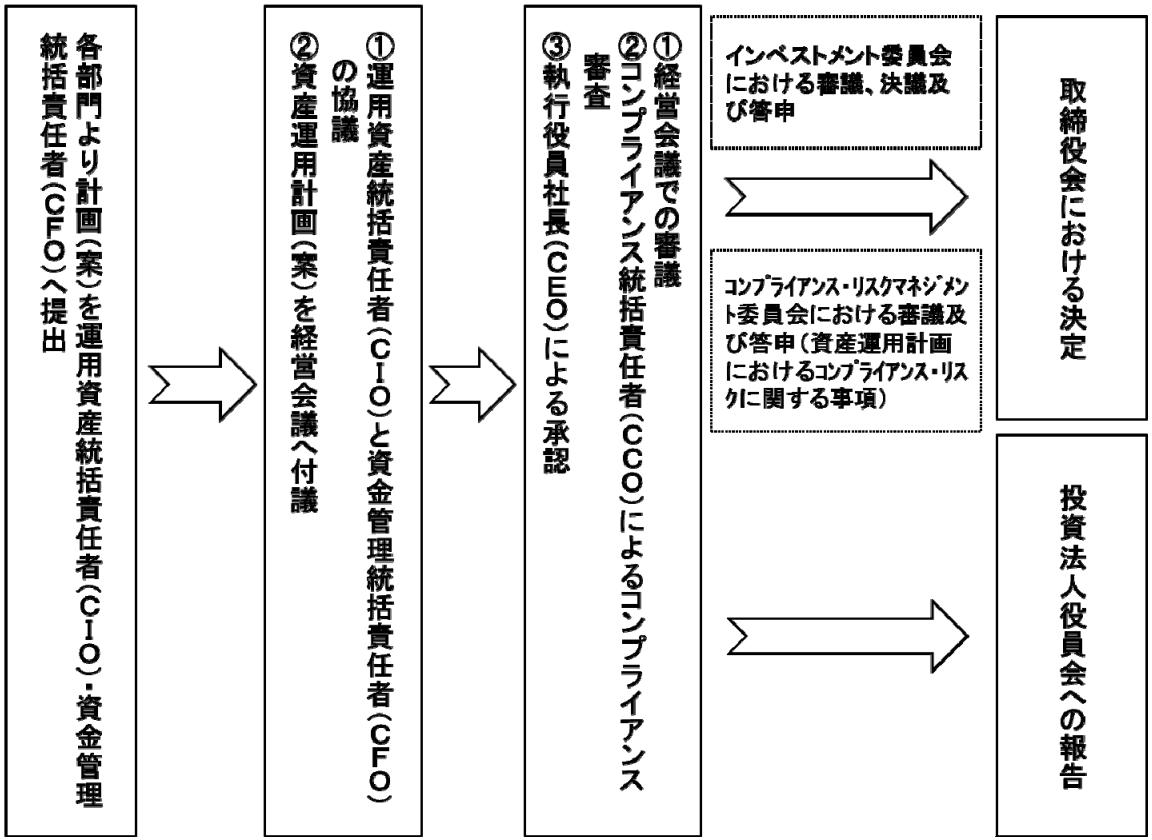
Ａ．運用方針等決定に関するプロセス

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、執行役員コンプライアンス担当、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、コンプライアンス統括責任者（CCO）である執行役員コンプライアンス担当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、また、本投資法人役員会に報告されます。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。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

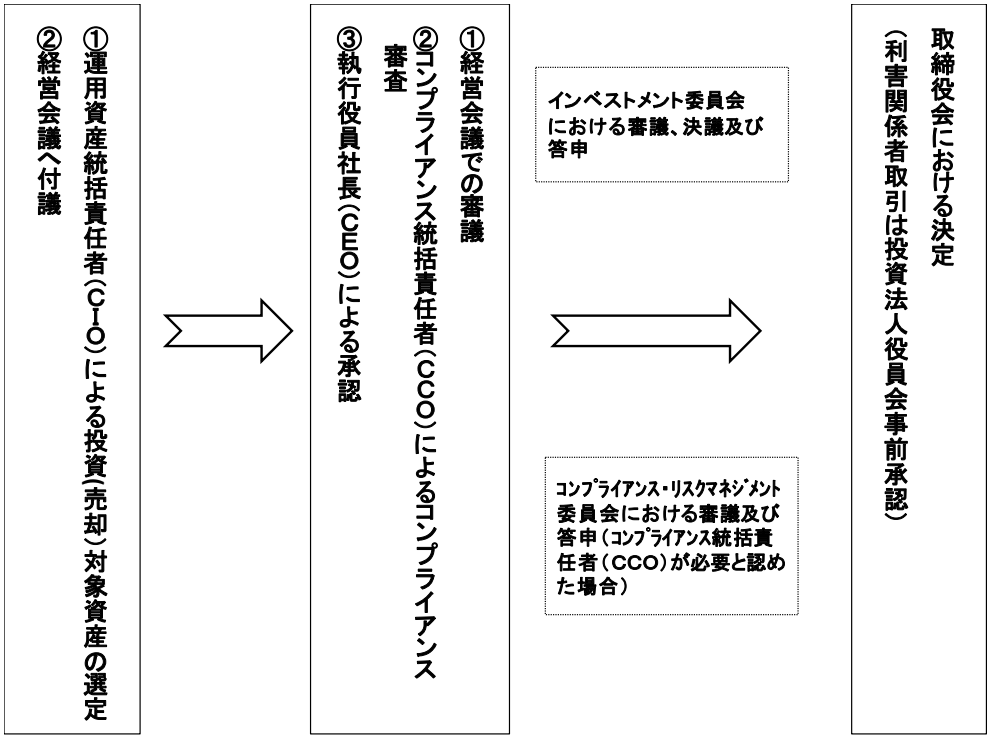


本資産運用会社は、運用資産の運用に関する具体的な実行計画を規定するために、「資産運用計画」を策定します。「資産運用計画」は、資産管理責任部署である資産開発部、資産運用部が所管の各計画を運用資産統括責任者（CIO）である執行役員資産開発・資産運用担当に提出し、運用資産統括責任者（CIO）は、提出計画を基にして「物件投資運用計画」を作成し、資金管理統括責任者（CFO）である執行役員経営企画・財務・IR 担当に提出します。資金管理統括責任者（CFO）は、当該「物件投資運用計画」を基に作成した資金調達計画等を反映して、「資産運用計画（案）」を作成します。当該「資産運用計画（案）」は運用資産統括責任者（CIO）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、執行役員コンプライアンス担当、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、コンプライアンス統括責任者（CCO）である執行役員コンプライアンス担当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、また、本投資法人役員会に報告されます。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。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、策定時期について、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、執行役員コンプライアンス担当、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、コンプライアンス統括責任者（CCO）である執行役員コンプライアン

ス担当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満たし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満たしていない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満たしてい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満たしていない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、原則として本投資法人役員会の事前承認を経るものとします。

(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とおり定めています。

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っ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、速やかに本投資法人のウェブサイト等で開示している内容を修正するものとします。

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、賃貸の媒介、工事発注及び物件運用に係る取引先選定に関する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となる場合を除き、以下のとおり、取締役会決議に先だって個別取引の本規程へ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、個別取引の利害関係者取引規程へ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が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が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．利害関係者へのプロパティ・マネジメント業務の委託

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等を総合的に勘案し、原則として東急㈱等から選定します。ただし、物件の特性、管理の継続性その他の諸事情等に応じ、東急㈱等以外の会社から選定することを妨げません。東急㈱等及びその他の利害関係者とのプロパティ・マネジメント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. プロパティ・マネジメント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に取得し、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に取得し、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、宅地建物取引業法に規定する報酬以下とし、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るものとします。

ハ．資産の売買に伴い利害関係者へ媒介を委託する場合は、原則として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っ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こと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っ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当と考える理由

投資運用の意思決定における内部統制上の仕組みが適当と考える理由は、以下に記載のとおり、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の個別ルールに規定される取引について、その妥当性について審議を行います。

・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、原則として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資産運用会社役職員と兼職する投資法人の役員の選任理由・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とおりです。

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 外部委員	田村　直義	1990年4月 1998年4月 2001年10月 2003年6月 2007年4月 2010年4月 2012年4月 2014年4月 2016年4月 2019年4月 2021年4月 2026年4月 2026年4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 （現 MS&AD インターリスク総研株式会社）出向 法務リスクグループ 上席コンサルタント 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） 株式会社インターリスク総研（現 MS&AD インターリスク総研株式会社） 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 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 同 上席コンサルタント 同 主席コンサルタント 同 取締役 主席コンサルタント 同 上席フェロー 同 シニアフェロー（現在に至る） 田村リスクマネジメントアドバイザリー事務所開設（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 外部委員	品川　広志	2002年10月 2002年10月 2008年9月 2009年9月 2010年8月 2010年10月 2012年1月 2012年4月 2013年3月 2015年9月 2017年12月 2026年10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外国法共同事業）　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（現 森・濱田松本法律事務所外国法共同事業）復帰 錦華通り法律事務所開設（現 弁護士法人エムパートナーズ 神田支所 錦華通り法律事務所）（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（現 MIRARTH 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） ESR リート投資法人 監督役員（現在に至る） 京急 SMTB 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岩田祝子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とおりです。

役職名	氏名	主要略歴	
インベストメント委員会 専門委員	岩田　祝子	1979年4月	東急不動産株式会社　入社　営業本部
		1989年10月	同　鑑定企画室
		1992年2月	不動産鑑定士登録（登録姓：亀島）
		1995年7月	国土交通省地価公示評価員
		1998年1月	東京都固定資産評価審査委員会委員
		2000年10月	国税局相続税路線価土地鑑定評価員
		2002年1月	東京都地価動向調査委員会委員
		2004年4月	東京都新都市建設公社土地評価審議会委員
		2005年1月	東京地方裁判所鑑定委員（現在に至る）
		2005年6月	東京都固定資産評価審議会委員
		2006年6月	不動産鑑定士試験第3次試験委員
		2007年4月	東京都地価調査鑑定評価員
		2007年9月	東急不動産株式会社　資産活用事業本部　鑑定部　グループリーダー
		2008年5月	国土交通省　土地鑑定委員会専門委員
		2010年4月	東急不動産株式会社　ソリューション営業本部　営業第一部鑑定企画室　室長 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
		2011年4月	東急不動産株式会社　事業創造本部　CRE推進部　鑑定企画室　室長
		2014年4月	同　事業創造本部　法人営業部　鑑定企画室　部長
		2014年7月	国土交通省　土地鑑定委員会委員
		2016年9月	東急不動産株式会社　企画政策部　兼　経営企画部　鑑定企画室　参与
		2016年10月	立川簡易裁判所所属民事調停委員（現在に至る）
		2024年11月	株式会社アプレイザルジャパン取締役執行役員（現在に至る）
		2025年1月	東京簡易裁判所司法委員（現在に至る）
		2025年6月	東京都不動産鑑定士協会監事（現在に至る）
		2025年8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）

D．チーフコンプライアンスオフィサー（CCO）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並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本書の日付現在、池田吐夢が就任しています。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については、2026 年 10 月 30 日提出の第 46 期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】第 4【関係法人の状況】1【資産運用会社の概況】(4)【役員の状況】に記載した資産運用会社の執行役員及び重要な使用人をご参照下さい。また、利益相反取引並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については、「１．基本情報（1）コンプライアンスに関する基本方針②資産運用会社Ⅲ．コンプライアンス体制等Ａ．コンプライアンス体制ⅷ．チーフコンプライアンスオフィサー（CCO）」をご参照下さい。

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 46 期における利害関係人等との取引状況等は以下のとおりです。
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 条及び一般社団法人資産運用業協会の「投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則」第 26 条第 1 項第 27 号に定義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をいいます。

① 特定資産の売買取引等の金額

区　分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総　額	5,550,000 千円	―
利害関係人等との取引状況の内訳		
東急株式会社	5,550,000 千円（100.0%）	―
合　計	5,550,000 千円（100.0%）	―

② 不動産賃貸事業収入の金額

区 分	収入総額 A （千円）	利害関係人等からの収入		総額に対する割合 B／A （%）
		相手先	収入額 B （千円）	
賃貸事業収入	7,278,021	東急株式会社	541,794	7.4
		株式会社東急ストア	70,161	1.0
		東急バス株式会社	61,846	0.8
		東急ライフィア株式会社	24,327	0.3
		東急ビジネスサポート株式会社	18,648	0.3
		株式会社東急レクリエーション	9,676	0.1
		東急スポーツシステム株式会社	7,689	0.1
		株式会社東急百貨店	6,520	0.1
		東急電鉄株式会社	948	0.0
		東急リバブル株式会社	681	0.0
		東急不動産株式会社	330	0.0
		株式会社東急エージェンシー	30	0.0
		東急カード株式会社	0	0.0
その他賃貸事業収入	569,326	東急株式会社	18,180	3.2
		東急ライフィア株式会社	10,232	1.8
		東急バス株式会社	3,499	0.6
		株式会社東急百貨店	3,181	0.6
		株式会社東急レクリエーション	2,437	0.4
		東急スポーツシステム株式会社	2,157	0.4
		東急ホテルズ＆リゾーツ株式会社	1,814	0.3
		株式会社東急ストア	1,586	0.3
		東急ビジネスサポート株式会社	1,395	0.2
		東急電鉄株式会社	711	0.1
		東急リバブル株式会社	18	0.0
		東急カード株式会社	1	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。

③ 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額 A （千円）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合 B／A （%）
		支払先	支払額 B （千円）	
水道光熱費	476,545	株式会社東急パワーサプライ	120,354	25.3
		渋谷地下街株式会社	57	0.0
外注委託費	529,199	株式会社東急コミュニティー	187,014	35.3
		東急プロパティマネジメント株式会社	80,774	15.3
		東急ライフィア株式会社	10,620	2.0
		東急株式会社	7,341	1.4
		株式会社東急エージェンシー	914	0.2
		東急リニューアル株式会社	427	0.1
		イッツ・コミュニケーションズ株式会社	199	0.0
		東急ビジネスサポート株式会社	22	0.0
		株式会社東急モールズデベロップメント	8	0.0
		株式会社東急ストア	0	0.0
プロパティ・マネジメント報酬	190,829	東急プロパティマネジメント株式会社	138,399	72.5
		株式会社東急コミュニティー	24,938	13.1
		東急株式会社	24,489	12.8
損害保険料	14,342	東急保険コンサルティング株式会社	14,337	100.0
その他賃貸事業費用	253,887	東急プロパティマネジメント株式会社	25,027	9.9
		東急カード株式会社	10,048	4.0
		株式会社東急コミュニティー	3,578	1.4
		株式会社東急エージェンシープロミックス	3,073	1.2
		東急ビジネスサポート株式会社	2,458	1.0
		株式会社東急モールズデベロップメント	2,212	0.9
		イッツ・コミュニケーションズ株式会社	1,270	0.5
		株式会社東急エージェンシー	840	0.3
		渋谷地下街株式会社	840	0.3
		東急株式会社	235	0.1

		株式会社東急百貨店	96	0.0
		東急リネン・サプライ株式会社	60	0.0
		株式会社レクリエーション	58	0.0
		東急ライフィア株式会社	36	0.0
		東急ホテルズ&リゾーツ株式会社	3	0.0

※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急プロパティマネジメント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 71,085 千円及び 31,448 千円です。

上記記載の支払手数料等以外に、第 46 期に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

東急リニューアル株式会社	91,977 千円
東急プロパティマネジメント株式会社	32,656 千円
株式会社東急コミュニティー	31,151 千円
株式会社東急エージェンシー	3,474 千円
東急株式会社	1,947 千円
株式会社東急エージェンシープロミックス	434 千円
東急グリーンシステム株式会社	103 千円
東急ライフィア株式会社	68 千円
イッツ・コミュニケーションズ株式会社	21 千円

(2) 物件取得者等の状況

①利害関係人等からの物件の取得

第 46 期における利害関係人等からの物件取得は以下のとおりです。

以下の表においては、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・理由等を記載しています。

物件名 （所在地）	投資法人	前所有者等	前々所有者等
戸越銀座ラウンドビル （東京都品川区平塚二丁目 1 番 11 他）	③新築当初から現テナントが入居し、安定した賃料収入と今後の賃料アップが見込めるものと判断し、取得いたしました。取得価格は 3,150 百万円でありますが、取得時鑑定評価額は	①東急株式会社 ②本資産運用会社の親会社	特別な利害関係にある者以外

	3,280 百万円であり当該取得価格は妥当なものと考えております。		
	取得価格：3,150 百万円	1 年を超えて所有しているため、記載を省略しています。	―
	取得時期：2026 年 4 月	取得時期:2016 年 10 月	―
東急すすき野ビル （神奈川県横浜市青葉区すすき野二丁目 5 番 4）	③本物件の周辺には複数の大型団地や戸建て住宅街が広がる一方で、競合他社の出店が少ないエリアであり安定した集客が見込め、高い収益貢献ができるものと判断し、取得いたしました。 取得価格は 2,400 百万円でありますが、取得時鑑定評価額は 2,490 百万円であり当該取得価格は妥当なものと考えております。	①東急株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③当初開発者として取得	（建物）開発物件であるため、前々所有者は存在しません。 （土地）特別な利害関係にある者以外
	取得価格：2,400 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 1 年を超えて所有しているため記載を省略しています。	―
	取得時期：2026 年 4 月	土地取得：1973 年 11 月 建物竣工：1991 年 10 月	―

（注）所在地の記載は、登記簿上の表示です。

②利害関係人等への物件の譲渡

第 46 期営業期間において該当事項はありません。

４．その他

（1）不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2026 年 7 月 31 日現在）

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

・大和不動産鑑定株式会社

・日本ヴァリュアーズ株式会社

・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

所有物件の不動産鑑定機関の概要は以下のとおりです。（2026 年 7 月 31 日現在）

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
・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 ・東急南平台町ビル ・東急桜丘町ビル ・TOKYU REIT 蒲田ビル ・麹町スクエア ・東急虎ノ門ビル ・スタイリオ都立大学 ・目黒東山ビル ・スタイリオフィット新綱島	一般財団法人日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門一丁目 3 番 1 号	283 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。 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。

・cocoti（ココチ） ・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 ・OKI 芝浦オフィス ・スタイリオフィット武蔵小杉 ・TOKYU REIT 渋谷宮下公園ビル ・二子玉川ライズ ・東急すすき野ビル	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）	139 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。
・TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア ・秋葉原三和東洋ビル ・TOKYU REIT 渋谷 R ビル ・TOKYU REIT 恵比寿ビル ・渋谷道玄坂スカイビル ・TOKYU REIT 自由が丘スクエア ・青山オーバルビル ・戸越銀座ラウンドビル	日本ヴァリュアーズ株式会社	東京都千代田区麹町五丁目 1 番	35 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。

(2) 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東京海上ディーアール株式会社に発注しています。

なお、本書の日付現在の指定作成機関は、以下の 5 社です。

・東京海上ディーアール株式会社

・大和不動産鑑定株式会社

・ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社

・株式会社竹中工務店

・株式会社イー・アール・エス

※PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失を意味します。PML については統一された定義はありませんが、ここでは 475 年に一度の周期で起こると予想される最大規模の地震に遭遇した場合の損害額・損害率を使用しています。算出にあたっては、個別対象不動産の建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の評価、耐震性能の評価を行ったうえで算出しています。ここにいう損失の対象は、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 46 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とおりです。

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
戸越銀座ラウンドビル 東急すすき野ビル	東京海上ディーアール株式会社	〒100-0004 東京都千代田区大手町一丁目 5 番 1 号	不動産デューデリジェンス調査、構造計算書レビュー、耐震診断、補強計画の策定、コンストラクションマネジメント、その他リスクマネジメントにかかる各種コンサルティング・調査研究業務	大手損保系リスクコンサルティング会社であり、そのノウハウを活かしたエンジニアリング・レポートは信頼性が高く、他の投資法人からの受注実績も豊富である。本件については、業務依頼上の障害がなく、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、本資産運用会社代表取締役執行役員社長等による個人投資家向けの説明会（オンライン形式含む）を適宜実施しています。

Ⅱ．アナリスト・国内機関投資家向け

原則として、決算発表の翌営業日に、本資産運用会社代表取締役執行役員社長等による説明会（電話会議含む）を実施しています。また、アナリスト・機関投資家に対して本資産運用会社代表取締役執行役員社長等による個別面談（オンライン形式含む）を適宜実施しています。

Ⅲ．海外機関投資家向け

決算発表後、アジア、北米、欧州の機関投資家との間で、本資産運用会社代表取締役執行役員社長等による個別面談（オンライン形式含む）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。

https://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、決算説明動画）、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　清水　裕司

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、また、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、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並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