

平成 28 年 10 月 28 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都渋谷区道玄坂一丁目 12 番 1 号
東急リアル・エステート投資法人

代表者名

執行役員

柏崎 和義

(コード番号 8957)

資産運用会社名

東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社

代表者名

代表取締役執行役員社長

柏崎 和義

問合せ先

執行役員財務・IR部長

山 川 潔

TEL.03-5428-5828

運用ガイドラインに規定する利益相反対策ルールの一部変更に伴う

利害関係者取引規程等の制定に関するお知らせ

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）は、本日開催した取締役会において、運用ガイドラインに規定する利益相反対策ルールの一部変更に伴う利害関係者取引規程等の制定（以下、「本制定等」といいます。）を決定しましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 本制定等の目的

本投資法人は、物件の取得、売却及び管理運営において、東急電鉄等（注1）との協働（以下、「コラボレーション」といいます。）により投資主価値の最大化を目指しています。東急電鉄等とのコラボレーションと表裏一体にある利害関係者取引については、本資産運用会社の運用ガイドラインにおいて、本資産運用会社はその取引の公正・透明性を厳格に担保する仕組み、すなわち利益相反対策ルールを構築し、本投資法人の設立以来これを徹底してきました。

今般、本資産運用会社は、上場以来13年にわたる資産運用で得た経験等を踏まえ、取引の公正・透明化を維持しつつ、意思決定のさらなる適正化を通じて、本投資法人のさらなる成長を図るべく、従前、運用ガイドラインに規定していた利益相反対策ルールの内容を一部変更した上で、当該内容を規定する「利害関係者取引規程」を新たに制定しました。

また、本投資法人がフォワード・コミットメント等（注2）を行う場合の、本資産運用会社における解約違約金及び契約締結から決済・物件引渡しまでの期間の各上限等についてのルールを定めることを目的として、「フォワード・コミットメント等に係る規程」を制定しました。

本投資法人及び本資産運用会社は引き続き、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、着実な運営を行ってまいります。

(注1)「東急電鉄等」とは、以下の(1)から(3)までのいずれかに掲げる者をいいます。以下同じです。

- (1) 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。）
- (2) 東急電鉄の連結子会社
- (3) 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

(注2)「フォワード・コミットメント」とは、先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後には決済・物件引渡しを行うこととしている契約をいい、「フォワード・コミットメント等」とは、フォワード・コミットメントその他これに類する契約をいいます。なお、先日付の買付け又は売付け意向表明であって、当該意向表明が取引への実質的な拘束力を持つ場合には、これに含まれるものとします。

2. 本制定等の主な内容

(1) 運用ガイドラインの改定

従前の運用ガイドラインに定められていた利益相反対策ルールの内容を一部変更した上で、当該内容を、新たに制定した利害関係者取引規程に移管しました。

(2) 利害関係者取引規程の制定

新たに制定した利害関係者取引規程（以下、「本規程」といいます。）の内容に関し、従前の運用ガイドラインに定められていた利益相反対策ルールからの主な変更点は以下のとおりです。なお、本規程の詳細内容につきましては、本日公表した有価証券報告書（第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 B. 本資産運用会社の自主ルール（利害関係者取引規程））をご参照ください。

①個別取引が本規程へ適合していることの第三者による確認方法

従前は監査法人、その他適切と考えられる第三者が個別取引の利益相反対策ルールへの適合性を確認していましたが、これまでの運用経験の蓄積により内製化が十分に可能になったことや、個別具体的な適合評価をより実態に即して実施することを理由として、本資産運用会社のチーフコンプライアンスオフィサーが確認した上、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（注）にて、個別取引の利害関係者取引規程への適合性及び妥当性の確認を行うこととします。

(注)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。

②物件の共有時等の例外規定の制定

従前は、他者と物件を共有しようと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ける取扱いが利益相反対策ルール内に明確に定められていなかったため、当該取扱いを本規程に定めることとします。具体的には、利害関係者との取得・投資時における当該他者との協議の結果、共有者間協定等の締結が必要となり、当該協定等に従うと、その後の当該物件の運営に際し、本規程に基づく運用を行えない場合には、当該事実及び当該事実にもかかわらず当該物件を取得することが合理的と判断される理由を提示の上、本資産運用会社の取締役会決議に先立って共有者間協定等の内容について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で審議した上、本投資法人の役員会の事前承認を得ることを条件として、その後の運営においては当該協定等の定めを本規程に優先させるものとします。

③本規程が適用される取引の範囲

従前は利害関係者（注）との物件売買、賃貸、プロパティ・マネジメント業務委託、媒介及び工事発注取引に限定していましたが、取引の公正・透明性を向上させるべく本規程においては、適用範囲を利害関係者との全ての取引に拡大します。

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

- (i) 東急電鉄等
- (ii) 東急電鉄の連結決算上の関連会社
- (iii) 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

④投資法人役員会への上程基準及び本投資法人の役員会への事後報告ルールの特記

従前は利害関係者との全ての物件売買、賃貸及びプロパティ・マネジメント業務委託、1,000万円以上の媒介及び工事発注取引について本投資法人の役員会の事前承認を得るものとしていましたが、取引の公正・透明性を向上させるべく、利害関係者との全ての物件売買及びプロパティ・マネジメント業務委託、1,000万円以上の賃貸、媒介、工事発注取引及びその他の取引 (賃貸は年間賃料が1,000万円以上となることを見込まれるものとしします。) について本投資法人役員会の事前承認を得るものとしします。

また、1,000万円未満の賃貸及びその他の取引については、かかる取引の概要を、決算期毎に本投資法人の役員会へ事後報告するものとしします。

(3) フォワード・コミットメント等に係る規程の制定

フォワード・コミットメント等を行う際には、解約違約金及び契約締結から物件引渡しまでの期間の各上限に関して、「フォワード・コミットメント等に係る規程」に定められた所定の基準を遵守するものとしします。また、フォワード・コミットメント等を行った場合には、速やかにその事実並びにフォワード・コミットメント等の概要等を開示するものとしします。

3. 運用ガイドラインの改定及び各規程の制定日

平成 28 年 10 月 28 日

4. 今後の見通し

本制定等による、本投資法人の業績への影響はありません。

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