

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

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

代表者名 執行役員 伊澤 毅洋

(コード：3282)

資産運用会社名

東急不動産リート・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 遠又 寛行

(問合せ先)

コンフォリア運用本部 運用戦略部長 吉川 健太郎

(TEL. 03-5770-5710)

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

① 基本的な考え方

コンフォリア・レジデンシャル投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)及び東急不動産リート・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、資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する重要かつ責任ある業務であるという認識のもと、法令、社会規範、市場ルール及び社内規程等を厳格に遵守し、誠実かつ公正なコンプライアンス経営を遂行してまいります。また、社会的責任と公共的使命を十分踏まえ、健全な業務運営を通じて経済・社会の発展に寄与することにより、投資主の皆様をはじめとして、お客様やお取引先、地域社会などの全てのステークホルダーからの期待と信頼に応えていくことに注力してまいります。

② 本投資法人におけるコンプライアンス体制

本投資法人の役員体制は、執行役員1名及び監督役員2名から構成されています。執行役員は本資産運用会社のコンフォリア運用本部長が兼職しており、本投資法人の業務を執行しています。また、監督役員は、本投資法人との間に特別の利害関係がない弁護士1名、公認会計士兼税理士1名の計2名が選任されており、少なくとも3ヶ月に1回(原則として1ヶ月に1回)開催される本投資法人の役員会において、執行役員、本資産運用会社及び一般事務受託者等から、本投資法人の運営、資産運用の状況並びに一般事務受託者の業務遂行状況、コンプライアンス及びリスク管理に関する事項等について報告を受け、それぞれの専門的見地から執行役員の職務執行に関する

監督機能を果たしています。また、本投資法人は、本資産運用会社より、本投資法人の資産運用の状況等の他、本資産運用会社のコンプライアンス遂行状況等について、必要に応じて役員会で報告を受けています。このほか、一般事務受託者及び資産保管会社からも業務執行状況等について定期的に又は必要に応じて役員会で報告を受けています。

③ 本資産運用会社におけるコンプライアンス体制

本資産運用会社は、コンプライアンスに関する社内体制を整備し、コンプライアンス上の問題の発生についての対応を講じています。また、「コンプライアンス・マニュアル」を作成して、コンプライアンス基本方針や役職員等の行動規範について周知するとともに、定期的にコンプライアンス研修を実施しています。

A. 社内規程等

本資産運用会社は、コンプライアンスに関する社内規程として「コンプライアンス規程」を定め、企業倫理としてのコンプライアンスに関する基本方針及び役職員等の行動指針としての遵守基準を定めることにより、業務運営に際してあらゆる法令やルールを厳格に遵守し、誠実かつ公正な企業活動を遂行するとともに、自己規律に基づく経営の健全性を確保することとしています。

また、コンプライアンスを実現させるための具体的な手引書として、「コンプライアンス・マニュアル」を定め、投資主をはじめとして、すべてのステークホルダーから信頼される企業を目指すため、役職員等全員が「コンプライアンス・マニュアル」に定める「行動基準」を遵守することで、コンプライアンスを実践することとしています。このほか、年度毎にコンプライアンスの年間活動計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定するなど、コンプライアンスを実現させるための各種施策を講じています。さらに、上記以外にも以下の規程を整備することで、コンプライアンスの実効性確保に努めています。

「部門コンプライアンス管理者規程」

各部門におけるコンプライアンスに関する事項の周知徹底と、部門のコンプライアンス状況を報告する「部門コンプライアンス管理者」の役割について定めています。

「コンプライアンス委員会規程」

コンプライアンス委員会の構成、役割、決議事項等について定めています。

「コンプライアンス・プログラム規程」

「コンプライアンス・プログラム」の策定、実施状況の監視、評価及び報告の方法等について定めています。

「内部通報規程」

内部通報の方法及び通報者の保護等について定めています。

「自主検査実施基準」

各部長が自部門の業務執行が規程等に基づき適切に実施されているかを自主検査するための具体的実施方法について定めています。

「反社会的勢力対応基準」

反社会的勢力との関係を遮断し、適切な経営を確保するための基本的な理念及び具体的な対応について定めています。

B. 組織

本資産運用会社は、取締役会において法令等遵守及び内部管理体制の確立・整備を経営上の最重要事項の一つとして位置づけ、法令等遵守及び内部管理体制の確立・整備を図っています。また、コンプライアンスに関する組織として、コンプライアンス委員会、コンプライアンス部を設置し、コンプライアンス上の問題等の有無に関する審査を行っています。なお、各部門等におけるコンプライアンスに関する役割は以下のとおりです。

「取締役会」

取締役会では、コンプライアンス統括を担当するコンプライアンス部長の立案による「コンプライアンス・マニュアル」及び「コンプライアンス・プログラム」の策定・見直しを実施し、また、コンプライアンス部長による「コンプライアンス・プログラム」に係る進捗状況の報告等を通して、コンプライアンスに関する状況や問題点を的確に把握するとともに、その改善のために会社として必要な意思決定を行い、各部門に対して必要な措置を講じることについて指示いたします。

「監査役」

監査役は、株主から負託を受けた独立の機関として、取締役の職務の執行を監査することにより、本資産運用会社の健全で持続的な成長を確保し、社会的信頼に応える良質な企業統治体制を確立する責務を負います。

「コンプライアンス委員会」

コンプライアンス委員会では、資産の運用、取得、処分、管理等に係る利害関係者取引や法令遵守上の不適切な行為に対する改善、防止措置等の審議及び決定等コンプライアンスに係る重要事項を審議します。概要につきましては、「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 B. 業務分掌体制 (ロ) 各委員会の概要 (ii) コンプライアンス委員会」をご参照ください。

「投資委員会」

投資委員会では、資産の運用、取得、処分、管理等に係る重要事項につき、投資主の利益保護、公正性及び妥当性の観点から審議します。概要につきましては、「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 B. 業務分掌体制 (ロ) 各委員会の概要 (i) 投資委員会」をご参照ください。

「コンプライアンス部」

コンプライアンス部をコンプライアンスの統括管理部署とし、コンプライアンス部長は、コンプライアンスの統括者として全社の業務執行に係るコンプライアンス態勢をチェックし、必要な改善を指示いたします。また、コンプライアンス委員会の開催や「コンプライアンス・プログラム」の立案及び実施を行うとともに、内部通報窓口として、法令違反の防止にも努めます。

「内部監査部」

内部監査部は、本資産運用会社の業務の適正性の確保と効率的運営を図ることを目的として、独立した立場で各部門の内部監査を実施し、その結果を代表取締役及び取締役会に報告するとともに、内部監査対象部署に対して改善勧告を行います。

(2) 投資主の状況

2019年1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	投資口数（口）	比率 （%）(注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	該当事項はありません。	158,731	27.04
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	該当事項はありません。	83,356	14.20
東急不動産株式会社	本資産運用会社である東急不動産リート・マネジメント株式会社の親会社です。本投資法人の設立時に加え、増資時に投資口を取得しています。また、東急不動産リート・マネジメント株式会社とスポンサーサポート契約を締結しています。	51,664	8.80
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	該当事項はありません。	18,568	3.16
野村信託銀行株式会社（投信口）	該当事項はありません。	16,906	2.88
三菱UFJ信託銀行株式会社 （常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社）	該当事項はありません。	10,982	1.87
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	該当事項はありません。	10,315	1.75
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234 （常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部）	該当事項はありません。	8,789	1.49
楽天損害保険株式会社	該当事項はありません。	8,600	1.46
株式会社群馬銀行	該当事項はありません。	7,880	1.34
	上位10名合計	375,791	64.01

(注) 比率は小数点第2位未満を切り捨てて記載しています。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

2019年4月25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	株数(株)	比率(%)
東急不動産株式会社	上記「(2) 投資主の状況」をご参照ください。	4,000	100.0
	合計	4,000	100.0

(4) 投資方針・投資対象

① 基本方針

本投資法人は、その規約に従い、投資主価値の最大化を目的とし、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行います。

本投資法人より資産運用の委託を受けた本資産運用会社は、本規約上の目的を達成するため、「安定的な収益の確保と成長性を重視した居住用資産への投資」及び「東急不動産ホールディングスグループの活用」を投資運用の基本方針として、主に、単身・小家族世帯をターゲットとし、東急不動産がプロデュースしてきた都市型賃貸レジデンス「コンフォリア」シリーズのコンセプト、ノウハウに基づく投資及び運用を行ってまいります。

A. 居住用資産への投資

本投資法人は、主として居住の用に供される賃貸用不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に対して投資を行います。当該居住用資産の中でも、収益の安定性という特性を備えた一般の賃貸住宅（以下「賃貸住宅」といいます。）を中心に投資を行っていく方針です。

本投資法人は、成長性を重視した投資を行うため、社会・経済環境の変化の中で、世帯数の増加に伴い賃貸住宅ニーズの増加が想定される「東京圏に立地する賃貸住宅」、「単身・小家族世帯向け賃貸住宅」に対し重点的な投資を行ってまいります。

B. 東急不動産ホールディングスグループの活用

本資産運用会社は、東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンとノウハウを活用して、質の高い不動産の継続的な取得（外部成長）と、取得した不動産の価値の維持・向上を図る運営・管理（内部成長）を行い、中長期にわたる安定した収益の確保と投資主価値の最大化を目指します。

② ポートフォリオ構築方針

A. 投資対象

本投資法人は、主として居住の用に供される賃貸用不動産に投資を行うため、一部に店舗、事務所、駐車場などが複合する物件が投資対象に含まれる可能性がある他、居住用資産が所在する借地権が設定された土地（以下「底地」といいます。）にも投資する可能性があります。居住用資産のうち、賃貸住宅への投資比率は80%～100%（取得価格ベース）とします。また、資産規模の拡大及びポートフォリオの充実を図るため、今後需要が見込まれる運営型賃貸住宅（注）にも投資を行う方針です。なお、運営型賃貸住宅への投資比率は0%～20%（取得価格ベース）とします。

(注)「運営型賃貸住宅」とは、居住用資産のうちシニア住宅、サービスアパートメント及び学生マンション（学生寮）等の通常の賃貸住宅とは異なる運営能力を有する専門のオペレーターによる運営が必要な賃貸住宅をいいます。以下同じです。

B. 投資エリア

本投資法人は、近年の職住近接志向や人口の都心回帰により、東急沿線エリアを含む、主として賃貸需要が厚く見込める、東京都心（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じ。）、準都心（東京都心以外の東京 23 区をいいます。以下同じ。）、その他東京圏（東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。以下同じ。））に立地する居住用資産に投資を行います。なお、当該エリアへの投資比率は80%～100%（取得価格ベース）とします。

また、資産規模の拡大及びポートフォリオの分散を図るため、その他中核都市（東京圏以外の政令指定都市等の住宅集積地）に立地する居住用資産にも投資を行う方針です。個別の投資にあたっては、不動産特性や周辺賃貸事情に留意し、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長に適う投資を行います。

本投資法人が投資エリアとして規定している具体的な対象地域は以下のとおりです。

区 分	対象エリア		投資比率
東京都心	都心5区	千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区	80%～100%
準都心	東京都心に準ずる住宅集積地	上記を除く東京23区	
その他東京圏	東京都心及び準都心に準ずる住宅集積地	東京圏の内、上記を除き、賃貸需要が厚く見込まれるエリア	
その他中核都市	上記以外の政令指定都市等の住宅集積地		0%～20%

(注) 投資比率の算出には、取得価格を用います。底地については、底地の所在するエリアによって算出するものとします。

C. 投資基準

(イ) 賃貸住宅への投資基準

個々の居住用資産の物件の取得時の選別にあたっては、当該物件の予想収益の他、下表のとおり立地、設備施設、投資額、耐震性、権利関係、テナント、環境・地質等、築年数などについて十分に調査を実施し、総合的に検討した上で、当該物件の取得の是非及び条件を決定します。

① 立 地	当該物件の立地する地域の賃貸マーケットの状況及び駅からの距離（原則として徒歩 10 分以内、物件特性を考慮した場合でも 15 分以内（※））等を総合的に勘案し、判断します。 （※）不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、道路距離 80mにつき 1分間を要するものとして算出した数値です。
-------	---

② 設備施設	貸室プラン、天井高、共用施設仕様、設備仕様に関し、当該地域における同タイプの貸室プランの標準以上の仕様を原則とします。
③ 投資額	
I) 1投資案件当たりの最低投資額	1投資案件当たりの最低投資額（購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。）は、原則として5億円以上とします。ただし、他の投資物件の付帯として投資対象とするものについてはこの限りではありません。
II) 1投資案件当たりの最高投資額	1投資案件当たりの投資比率（以下の計算式によります。）の上限は、原則として投資額全体の50%とします。投資判断に当たり物件価格の妥当性については十分な検証を行います。 「1投資案件当たりの投資比率」＝「当該投資額」／（「前期末における不動産等の取得価格合計」＋「当該投資以前又は同時に当該期に投資した不動産等の当該投資時点において取得した取得価格合計」＋「当該投資額」） （ただし、「当該投資以前又は同時に当該期に投資した不動産等の当該投資時点において取得した取得価格合計」及び「当該投資額」には税金・取得費用等は含みません。）
III) 取得価格の制限	不動産等に投資する際の取得価格については、鑑定評価額を考慮し個別に判断しますが、物件特性等を勘案し、鑑定評価額を上回る価格で取得することがあります。利益相反取引への対応として、原則として、利害関係者からは鑑定評価額を超えて取得しません。ただし、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPCの組成を行うなどして負担した費用が存する場合には、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
④ 耐震性	新耐震基準適合、耐震補強工事実施済又はPML（注1）15%未満の建物であることを原則とします。
⑤ 権利関係	所有権であることを原則とします。共有物件の場合、他の所有者の信用力等を総合的に考慮し、個別に判断します。また、区分所有、借地物件（定期借地権を含みます。）等の場合も、個別に判断します。
⑥ テナント	マルチテナントを原則としますが、シングルテナントの場合は、テナントの信用力、賃貸借契約の条件、代替性等を考慮し総合的に勘案します。
⑦ 資産対応証券等	投資判断にあたっては、主に以下の点を原則とします。 ➤ 投資期間満了時における当該資産対応証券等の投資対象となっている不動産等の取得機会が確保できること ➤ LTV（注2）、DSCR（注3）、財務制限条項等を総合的に勘案して、収益の安定性が十分と判断されること
⑧ 開発案件投資	竣工前の未稼働物件への投資は行わず、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある物件を取得することを原則とします。ただし、以下の場合を除きます。 <u>第三者が建築中の物件の取得</u> 竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、完工と引渡しリスクが合理的な範囲で最小化されていると判断できる場合で、かつ、当該開発案件への投資が本投資法人のポートフォリオ全体に過大な影響を与えない場合には、当該建物竣工前においても投資することができます。

	既に取得している物件の増築 既存物件の価値向上に資すると判断される場合には、増築後のテナントの確保が十分可能と判断されること及び完工と引渡し のリスクが合理的な範囲で最小化されていることが確認できた場合、実施することができます。
⑨ 環境・地質等	投資判断にあたっては、建物内有害物質含有状況、土壌汚染状況等を十分に調査した上で、その中長期的な影響を考慮し、物 件毎に個別に判断します。
⑩ 築年数	原則 10 年以内とします。

(注1) 「PML」とは、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をいいます。PMLの算出にあたっては、当該地
の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。

(注2) 「LTV」とは、資産総額に対する有利子負債が占める割合をいいます。

(注3) 「DSCR」とは、有利子負債に係る元利債務金額に対する純収益の割合をいいます。

(ロ) 運営型賃貸住宅への投資基準

本投資法人は、運営型賃貸住宅への投資に際しては、原則として運営型賃貸住宅に必要な運営能力及び信用力を有する専門のオペレーターに一括賃貸するか、
運営を委託する方針とし、上記「(イ) 賃貸住宅への投資基準」に記載の基準（商品性の違いを鑑み、①、②、⑥は適用しないものとします。）を総合的に勘案し
て、物件への投資の是非及び条件を決定するものとします。なお、本投資法人が投資対象とする運営型賃貸住宅の種類のうち、代表的なものは以下のとおりです。

シニア住宅	介護サービスの提供が可能な賃貸用住宅又は介護施設をいいます。
サービス アパートメント	家電・家具付きでフロントサービス、クリーニングサービス等を提供する賃貸用住宅をいいます。
学生マンション (学生寮)	主として学生を対象として貸し出される賃貸用住宅をいいます。

(ハ) 運営型賃貸住宅への投資基準

上記(イ)及び(ロ)に加えて、本投資法人の居住用資産の取得に際しては、下記の項目にも留意し、多角的な分析を行った上で、最終的な投資判断を行います。

項目	内容
物件概要	<ul style="list-style-type: none"> ・土地建物の概要、権利関係 ・賃貸借の状況（稼働率、テナント属性等）
取引概要	<ul style="list-style-type: none"> ・売主の属性 ・売買条件、スケジュール及び付帯契約の内容
マーケット分析	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺マーケットの調査 ・想定収入及び費用に基づく予想収支の検証

ポートフォリオへの影響	・築年数、稼働率、NOI水準、テナント分散
資金調達	・取得資金の調達方法やコスト ・修繕が必要な場合の内容や必要資金額

D. デュー・ディリジェンス基準

本投資法人は、投資対象となる居住用資産の選定にあたって、経済的調査、物理的調査及び法的調査等のデュー・ディリジェンスを行います。デュー・ディリジェンスは、第三者である専門家への委託に基づき、各種報告書・評価書を取得し、これらの内容を参考に、下記事項を調査の上、本資産運用会社にて投資の可否を総合的に判断します。

項目		調査・確認事項
経済的調査	テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借契約内容の安定性、賃料水準 ・テナント属性調査 ・テナント契約更新可能性、代替性
	C F 調査	<ul style="list-style-type: none"> ・物件別収入項目・費用項目水準の妥当性
	鑑定評価書	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産鑑定評価書の適格性・妥当性
物理的調査	建物状況	<ul style="list-style-type: none"> ・E R の内容、調査結果の妥当性 ・建物等遵法性 ・構造計算書の改ざんの有無 ・各種定期調査報告の実施状況 ・アスベスト・P C B 使用の有無、状況 ・テナント資産区分、管理区分 ・緊急修繕必要箇所の有無
	耐震性能	<ul style="list-style-type: none"> ・新耐震設計基準の充足状況 ・地震リスク調査
	土壌環境汚染	<ul style="list-style-type: none"> ・土壌調査レポートの内容、調査結果
法的調査	権利関係	<ul style="list-style-type: none"> ・所有権形態（完全所有・区分所有・共有）及び形態別必要書類の有無 ・地上権・借地権の有無、契約内容 ・売主の信用度、権能の有無 ・引渡重要書類原本の有無

なお、運営型賃貸住宅についても上記デュー・ディリジェンス基準に基づき行うものとしますが、経済的調査については運営型賃貸住宅の種別・特性に応じて個別に調査するものとします。

E. ヘルスケア施設の取引を行う場合の留意事項

本資産運用会社は、本投資法人の運用対象としてヘルスケア施設（運営型賃貸住宅におけるシニア住宅のうち、高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」並びに老人福祉法第29条に規定する「有料老人ホーム」及び同法第5条の2第6項に基づく「認知症高齢者グループホーム」をいいます。）の取引を行う場合、利用者に不安を抱かせることのないよう、以下の事項に配慮するものとします。

(イ) 投資法人の仕組みの周知

本資産運用会社は、オペレーターが利用者に本投資法人の仕組み並びに本投資法人の実績及び取組み等を十分に周知させるよう、オペレーターに働きかけ、必要に応じて本資産運用会社自らも利用者に周知活動を行うものとします。

(ロ) ヘルスケア施設の適切な運営の確認

本資産運用会社は、利用者の安心感を確保するため、施設の状態、利用料及び契約内容等について、関係法令に適合しているものであるかどうかの確認や、地方公共団体による通知等への対応状況の確認などを、自ら又は外部専門家へのモニタリングに係る業務の委託を通じて、行うものとします。なお、当該外部専門家には、ヘルスケア施設の事業特性を十分に理解しているコンサルタント会社等を選任するものとします。

(ハ) ヘルスケア施設の適切な運営の確保

本資産運用会社は、利用者の安心感を確保するため、オペレーターに対し、利用料及び契約内容等に関して、投資法人とオペレーターの賃貸借契約書又はこれに代わる協定書、覚書等において、オペレーターが投資法人の運用対象となるヘルスケア施設に適用される関係法令に適合し、行政指導に対応した運営を行う旨を表明させるよう、オペレーターとの交渉に努めるものとします。

(ニ) その他

(イ) から (ロ) に関しては、利用者に不安を惹起することがないようにするため、一般社団法人投資信託協会が定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則等を遵守するものとします。

(4) - 2 テナントの選定基準に関する事項

本投資法人の保有物件に関しては、上記「(4) 投資方針・投資対象 ① 基本方針 B 東急不動産ホールディングスグループの活用」に記載の方針を踏まえ、原則として、東急不動産ホールディングスグループのプロパティ・マネジメント会社との間でマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約を締結し、パス・スルー型のマスターリースにより、プロパティ・マネジメント会社がマスターレシーとしてエンドテナントへ転貸しています。なお、エンドテナントの選定に際しては、運用計画において物件毎にマーケット・データ、取引事例等を総合的に勘案した適切な賃料水準を設定し、エンドテナントとしての適格性についての基準を踏まえ、各プロパティ・マネジメント会社を介して行うものとします。

また、各プロパティ・マネジメント会社に対しては個人情報の取得・管理方法、利用目的等、個人情報保護法に定める説明を適切に行い、安全管理措置を講じるよう指示するものとし、賃借人の選定にあたっては、反社会的勢力との取引を未然に防止する措置を講じるよう指示するものとします。

(4) - 3 海外不動産投資に関する事項

現時点において、海外不動産への投資を行う予定はありません。

(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

スポンサーである東急不動産株式会社を中核子会社とする東急不動産ホールディングスグループは、都市・住宅・管理・仲介・ウェルネス・ハンズ・次世代・関連事業等の多様なセグメントを有するグループです。東急不動産ホールディングスグループの事業の内容は、東急不動産ホールディングス株式会社の有価証券報告書（第5期）（2018年6月27日提出）「第一部 企業情報 第1 企業の概況 3. 事業の内容」及び同「4. 関係会社の状況」をご参照ください。

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

A. スポンサーとの物件供給や情報提供に係る契約及び一連のサポート契約の概要

契約書名称	スポンサーサポート契約書
契約当事者	東急不動産株式会社／本資産運用会社
主な内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第三者から入手した適格不動産の売却情報の提供（注1） ・ 東急不動産株式会社が保有する適格不動産に関する売却情報の提供（注1） ・ 本資産運用会社における人材確保に関する協力 ・ デュー・ディリジェンスその他不動産等の取得に係る補助及び助言 ・ 不動産等の管理、賃貸、リニューアル、開発等に係る補助及び助言 ・ ウェアハウジング機能の提供 ・ 本投資法人の上場時以降5年間に於ける、本投資法人の発行済投資口総数の10%程度に相当する投資口を保有継続する意向の表明（注2） ・ 本投資法人が上場後にその投資口を追加でさらに発行する場合には、当該追加発行投資口の一部を購入することを真摯に検討する意向の表明 <p>（注1）「適格不動産」とは、本投資法人の投資基準に適合する不動産等をいいます。なお、権利関係者の意向等により、やむを得ず情報の提供が行われない場合もあります。</p> <p>（注2）東急不動産株式会社の関連会社を通じた保有を含みます。</p>
有効期間	契約締結日より3年間とし、期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

契約書名称	サポート契約書
契約当事者	東急リバブル株式会社／本資産運用会社
主な内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第三者が保有する適格不動産の売却情報の提供（注） ・ 東急リバブル株式会社が保有する適格不動産売却時の情報の提供（注）

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 情報交換（マーケット情報の提供を含む） <p>（注）「適格不動産」とは、本投資法人の投資基準に適合する不動産等をいいます。なお、権利関係者の意向等により、やむを得ず情報の提供が行われない場合もあります。</p>
有効期間	<p>契約締結日より3年間とし、期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。</p>

契約書名称	サポート契約書
契約当事者	株式会社東急コミュニティー／本資産運用会社
主な内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第三者から取得した適格不動産の売却情報の提供（注） ・ 株式会社東急コミュニティーが保有する適格不動産の売却情報の提供（注） ・ 株式会社東急コミュニティーが運営管理等で関与している適格不動産売却時の情報の提供（注） ・ 本投資法人が保有又は取得検討中の不動産等への出店検討 ・ マーケット情報の提供 <p>（注）「適格不動産」とは、本投資法人の投資基準に適合する不動産等をいいます。なお、権利関係者の意向等により、やむを得ず情報の提供が行われない場合もあります。</p>
有効期間	<p>契約締結日より3年間とし、期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。</p>

契約書名称	サポート契約書
契約当事者	東急住宅リース株式会社／本資産運用会社
主な内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第三者から取得した適格不動産の売却情報の提供（注） ・ 東急住宅リース株式会社が保有する適格不動産の売却情報の提供（注） ・ 東急住宅リース株式会社が運営管理等で関与している適格不動産売却時の情報の提供（注） ・ 本投資法人が保有又は取得検討中の不動産等への出店検討 ・ マーケット情報の提供 <p>（注）「適格不動産」とは、本投資法人の投資基準に適合する不動産等をいいます。なお、権利関係者の意向等により、やむを得ず情報の提供が行われない場合もあります。</p>
有効期間	<p>契約締結日より3年間とし、期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。</p>

契約書名称	サポート契約書
契約当事者	株式会社学生情報センター／本資産運用会社
主な内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 学生マンション事業にかかるマーケット情報の提供

有効期間	契約締結日より3年間とし、期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。
------	---

契約書名称	サポート契約書
契約当事者	株式会社東急イーライフデザイン/本資産運用会社
主な内容	・マーケット情報の提供
有効期間	契約締結日より3年間とし、期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

契約書名称	サポート契約書
契約当事者	株式会社イーウェル/本資産運用会社
主な内容	・賃貸住宅入居者向けサービス等に関わる情報提供及び提案
有効期間	契約締結日より3年間とし、期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

契約書名称	サポート契約書
契約当事者	株式会社東急スポーツオアシス/本資産運用会社
主な内容	・賃貸住宅入居者向けサービス等に関わる情報提供及び提案
有効期間	契約締結日より3年間とし、期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

B. スポンサーの企業グループと投資法人の投資対象の棲分け、あるいは、重複の状況

スポンサーである東急不動産株式会社は不動産賃貸を主要なセグメントの1つとしており、当該業務において一部、本投資法人の投資対象と重複しています。ただし、上記スポンサーサポート契約書により、東急不動産株式会社の自ら所有する不動産等のうち適格不動産を売却しようとする場合、本資産運用会社に対し当該適格不動産等に係る情報を遅くとも本資産運用会社以外の第三者に対して情報提供する時点までに提供するものとし、東急不動産株式会社において第三者が売却を予定する不動産等に係る情報を入手した場合、当該不動産等が適格不動産に該当し、かつ、本投資法人への売却が適当な不動産等であると東急不動産株式会社が独自の裁量で判断するときは、本資産運用会社に対し、速やかにかかる情報を通知するよう努めることとしています。また、東急不動産株式会社の子会社である東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社は、不動産私募ファンドを運営しており、投資判断に際しては、本資産運用会社とは別の意思決定に基づき行っています。

なお、本資産運用会社は、本投資法人以外にアクティブ・プロパティーズ投資法人及びブローディア・プライベート投資法人の資産運用業務を受託しています。本資産運用会社が運用を行う投資法人のうち、アクティブ・プロパティーズ投資法人は商業施設及びオフィスを、本投資法人は賃貸住宅及び運営型賃貸住宅を主た

る投資対象としていることから、アクティビア・プロパティーズ投資法人と本投資法人の間では物件取得機会の競合は生じない見込みですが、本投資法人とブローディア・プライベート投資法人の間では賃貸住宅及び運営型賃貸住宅で、それぞれ物件取得機会の競合が生じる可能性があります。したがって、取得検討物件については、「物件情報優先規程」に則って優先検討順位を定めるとともに、コンプライアンス部長を含む「優先検討者決定会議」を設置し、優先検討順位を確認することにより、各投資法人間における利益相反を防止することとします。なお、物件情報に係る各投資法人間の優先順位については、「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 物件情報優先規程の制定」をご参照ください。

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 (2019年4月25日現在)

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
執行役員	伊澤 毅洋	1991年4月 東急不動産株式会社 入社 2004年4月 同 資産活用事業本部 課長 2008年10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 2012年3月 同 資産運用第一部 担当部長 同年4月 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 出向 資産運用第三部長 2013年4月 東急不動産株式会社 ビル事業本部 課長 同年9月 東急不動産コンフォリア投信株式会社 (現 東急不動産リート・マネジメント株式会社) 出向 投資運用部長 2016年4月 同 取締役投資運用部長 2017年4月 同 執行役員コンフォリア運用本部長 (現任) 同年4月 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 執行役員 (現任)	不動産の投資運用等に関する幅広い知識と経験を有しており、本投資法人の執行役員として適任と判断されるため。 なお、本投資法人の資産の運用を行う本資産運用会社のコンフォリア運用本部長であり、本投資法人の執行役員を兼務することにより、投資法人役員会への的確な報告及び投資主に対する正確かつ十分な説明を行うことが可能になると考えられるため。
監督役員	片岡 義広	1980年4月 弁護士登録 (東京弁護士会) 1984年9月 片岡義広法律事務所 (現 片岡総合法律事務所) 開設 所長弁護士 (現任) 1999年4月 最高裁判所司法研修所教官 (民事弁護) 2005年11月 法務省司法試験 (新司法試験) 考査委員 (商法担当) 2007年4月 中央大学法科大学院客員教授 (現任) 2010年6月 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 監督役員 (現任) 2011年6月 株式会社肥後銀行 社外監査役 (非常勤・現任) 2013年3月 サイリスホールディングス株式会社 (現 株式会社サイリス) 社外監査役 (非常勤・現任) 2014年4月 株式会社C a s a 社外監査役 (非常勤) 2016年10月 中央大学研究開発機構客員研究員 (機構教授 (現任))	法律の専門家として豊富な知識と経験を有しており、幅広い見地から執行役員の業務執行を監督することができるかと判断したため。

監督役員	山本 浩二	1983年10月 昭和監査法人（現 EY 新日本有限責任監査法人）入所 1987年3月 公認会計士登録 1989年1月 山本浩二公認会計士事務所 開設 2001年10月 日本総合トラスト投資法人（現 森トラスト総合リート投資法人） 監督役員 2003年6月 都市再生ファンド投資法人 監督役員 2004年5月 四樹総合法律会計事務所パートナー 2010年6月 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 監督役員（現任） 2018年1月 若葉パートナーズ法律会計事務所パートナー（現任） 2019年4月 都市再生ファンド投資法人 清算監督人（現任）	会計の専門家として豊富な知識と経験を有しており、幅広い見地から執行役員の業務執行を監督することができるかと判断したため。
------	-------	--	--

② 投資法人執行役員の資産運用会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
伊澤 毅洋	執行役員 コンフォリア運用本部長	本投資法人はその主たる業務である資産運用業務を委託する本資産運用会社との連携が必要となりますが、本資産運用会社の役職員が本投資法人の執行役員を兼務することによって本資産運用会社と本投資法人の連携がより一層強化されるものと考えます。また、兼職により本投資法人の役員会への機動的かつ的確な報告が可能となることで業務運営の効率化を促進でき、同時に実質的かつ十分な審議に基づく経営判断及び意思決定を行うことができるものと考えます。	本投資法人は本資産運用会社に対し資産運用業務を委託していますが、当該委託契約の変更若しくは解約等については投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）若しくは当該委託契約の条項により、役員会若しくは投資主総会の承認を受けることとされており、さらに本投資法人の「役員会規則」において特別な利害関係を有する役員は役員会の決議に参加できないこととしています。なお、本投資法人の監督役員には外部の弁護士及び公認会計士が就任し、執行役員の業務執行を監督しています。 また、本資産運用会社については会社法による利益相反取引の規制が適用されるほか、本資産運用会社において「利害関係者取引規程」を制定し、本投資法人と本資産運用会社の利害関係人との間で取引を行う場合には複階層に及ぶ厳格な審査手続きを実施することを規定し、さらに、いくつかの階層で外部専門家による牽制を図っています。

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に記載された内容を除く）

氏名	兼任・兼職先	利益相反関係、利益相反取引などへの対応や取組み、今後の方針等
片岡 義広	上記①記載のとおり	兼任・兼職先との利益相反関係はありません
山本 浩二	上記①記載のとおり	兼任・兼職先との利益相反関係はありません

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況（2019年4月25日現在）

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 (常勤)	遠又 寛行	1983年4月 東急不動産株式会社 入社 1996年4月 同 住宅事業本部 課長 2002年4月 同 経営企画部 課長 2007年4月 同 資産活用事業本部 課長 2008年4月 同 資産活用事業本部 アセットソリューション第二部 部長 2009年4月 同 事業企画室 室長 同年10月 同 アセット企画推進本部 企画管理部 部長 同年10月 T L Cリアルティマネジメント株式会社 (現 東急不動産リート・マネジメント株式会社) 出向 代表取締役 (現任) 2010年6月 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 執行役員 2015年4月 東急不動産株式会社 執行役員	兼任・兼職の該当ありません 東急不動産株式会社より出向
取締役 常務執行役員 (常勤)	佐藤 一志	1987年4月 東急不動産株式会社 入社 2000年4月 同 ビル事業本部 課長 2009年4月 同 アセット企画推進本部 企画推進部 統括部長 2010年4月 同 投資マネジメント事業本部 企画推進部 統括部長 2011年4月 同 投資マネジメント事業本部 投資企画部 統括部長 同年4月 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 取締役 (非常勤) 同年4月 T L Cリアルティマネジメント株式会社 (現 東急不動産リート・マネジメント株式会社) 取締役 (非常勤) 2014年4月 東急不動産株式会社 都市事業ユニット 事業戦略部 統括部長 2015年4月 東急不動産SCマネジメント株式会社 取締役専務執行役員 経営管理本	兼任・兼職の該当ありません 東急不動産株式会社より出向

		<p>部長</p> <p>2016年4月 同 代表取締役社長</p> <p>2018年4月 東急不動産リート・マネジメント株式会社 出向 取締役常務執行役員アクティビア運用本部長（現任）</p>	
取締役 （非常勤）	榎戸 明子 （注）	<p>1989年4月 東急不動産株式会社 入社</p> <p>2000年7月 東急リロケーション株式会社（現 東急住宅リース株式会社） 出向</p> <p>2003年4月 東急不動産株式会社 ビル事業本部 ビル事業第一部 課長</p> <p>2006年4月 同 資産活用事業本部 ファンド推進第二部 課長</p> <p>2009年4月 株式会社ティーエルディービーパートナーズ 出向 投資・資産運用部 シニア・マネージャー</p> <p>2011年12月 東急不動産アクティビア投信株式会社（現 東急不動産リート・マネジメント株式会社） 出向 資産運用部 シニア・マネージャー</p> <p>2012年4月 同 資産運用部 ゼネラル・マネージャー</p> <p>2013年4月 同 資産運用部長</p> <p>2017年4月 東急不動産ホールディングス株式会社 グループ人事部 兼 東急不動産株式会社 人事部 統括部長</p> <p>2019年4月 東急不動産株式会社 執行役員 投資事業ユニット 投資推進本部長（現任）</p> <p>同年4月 東急不動産リート・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任）</p> <p>同年4月 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任）</p>	兼任・兼職は左記のとおり
取締役 （非常勤）	栗原 茂	<p>1993年4月 東急不動産株式会社 入社</p> <p>2005年4月 丸紅株式会社 出向</p> <p>2007年3月 東急不動産株式会社 都市事業本部 課長</p> <p>同年4月 同 都市事業本部 商業施設開発部 課長</p> <p>2011年4月 東急不動産SCマネジメント株式会社 出向</p> <p>2014年4月 同 プロジェクト推進部 統括部長</p> <p>2016年4月 同 プロジェクト推進本部 本部長</p> <p>2017年4月 同 常務執行役員 運営本部 本部長</p> <p>2018年4月 東急不動産株式会社 都市事業ユニット 投資マネジメント事業本部 投</p>	兼任・兼職は左記のとおり

		資企画部 統括部長 同年 6 月 東急不動産リート・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任） 同年 6 月 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任） 2019 年 4 月 東急不動産株式会社 投資事業ユニット 投資推進本部 統括部長（現任）	
監査役 （非常勤）	田倉 一成	1997 年 4 月 東急不動産株式会社 入社 2012 年 4 月 同 内部監査部 課長（現任） 2013 年 10 月 東急不動産ホールディングス株式会社 内部監査部 課長 2016 年 4 月 東急不動産ホールディングス株式会社 グループ内部監査部 課長（現任） 同年 4 月 東急リゾート株式会社 監査役（非常勤）（現任） 同年 4 月 ライフ&ワークデザイン株式会社 監査役（非常勤）（現任） 同年 4 月 東急不動産諮詞（上海）有限公司 監事（非常勤）（現任） 同年 6 月 伊豆観光開発株式会社 監査役（非常勤）（現任） 2018 年 4 月 東急不動産リート・マネジメント株式会社 監査役（非常勤）（現任） 同年 4 月 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 監査役（非常勤）（現任）	兼任・兼職は左記のとおり

(注) 現姓は「保科」であり、氏名欄には旧姓を記載しています。

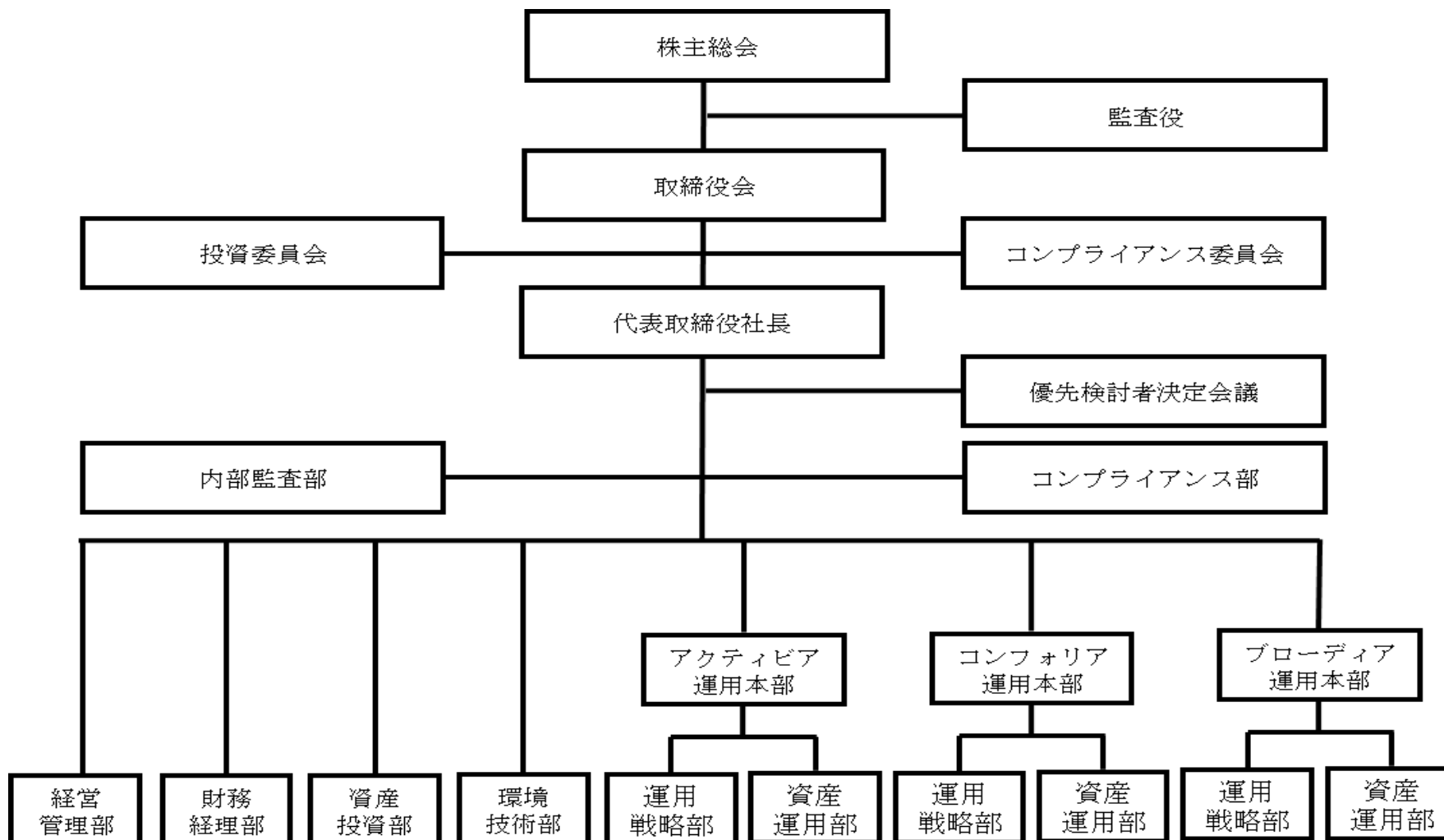
② 資産運用会社の従業員の状態（2019年4月25日現在）

出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
東急不動産株式会社	40名	無
出向者計	40名	—
出向者以外	53名	—
資産運用会社従業員総数	93名	—

(注) 上記人数に非常勤役員、派遣社員は含みません。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

A. 資産運用会社の運用体制



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業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、アクティビア運用本部、コンフォリア運用本部、ブローディア運用本部、経営管理部、財務経理部、資産投資部、環境技術部、内部監査部及びコンプライアンス部の各部署に分掌されますが、本投資法人の資産運用は主としてコンフォリア運用本部が担うこととなります。また、資産の運用に関する審議を行う機関として投資委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を、取得検討物件に係る優先検討順位のプロセスの確認を行う機関として優先検討者決定会議を設置します。

B. 業務分掌体制

(イ) 資産運用会社の各組織の主な業務

各組織の主な業務は以下のとおりです。なお、上記「A. 資産運用会社の運用体制」に記載の各組織・機関は、本投資法人の資産運用だけではなく、アクティビア・プロパティーズ投資法人又はブローディア・プライベート投資法人の資産運用にも関与していますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関する事項を記載しています。

組織・機関	主な業務の概略
コンフォリア運用本部 運用戦略部	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の運用ガイドライン等の投資方針の策定に関する事項 ・本投資法人の運用資産の運用方針の策定に関する事項 ・本投資法人のポートフォリオ全般に係わる基本方針及び資産運用計画等の策定に関する事項 ・本投資法人の配当方針の策定 ・本投資法人の資金調達（投資口）に関する事項 ・本投資法人のIR及びディスクロージャーに関する事項
コンフォリア運用本部 資産運用部	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の物件別収支計画（物件管理計画を含みます。）の策定に関する事項 ・本投資法人の資産管理計画の策定に関する事項 ・本投資法人の運用資産の工事に関する事項
環境技術部	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の運用資産の工事に関する事項 ・本投資法人の運用不動産の環境対応業務に関する事項 ・不動産等のデュー・ディリジェンス及び技術的支援に関する事項 ・E S G 投資に関する事項 ・危機管理に関する事項
資産投資部	<ul style="list-style-type: none"> ・受託投資法人の組入対象となる不動産等の情報収集 ・受託投資法人の不動産等の取得及び売却に関する事項 ・不動産等のデュー・ディリジェンスに関する事項 ・優先検討者決定会議の運営に関する事項

財務経理部	<ul style="list-style-type: none"> ・受託投資法人の資金計画案の策定に関する事項 ・受託投資法人の資金調達（借入金・投資法人債）に関する事項 ・受託投資法人の経理及び決算に関する事項 ・受託投資法人の配当金及び分配金等の計算に関する事項
コンプライアンス部	<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンスに関する基本方針の策定及び実施の統括 ・法令等遵守の管理に関する事項 ・コンプライアンス・プログラムの策定 ・法制度、投資信託のストラクチャーのフォローアップに関する事項 ・契約書等重要な法律文書の確認、管理に関する事項 ・トラブル、クレームに関する対応、管理 ・訴訟、調停等、法的紛争に関する対応、管理 ・リスク管理の統括に関する事項
内部監査部	<ul style="list-style-type: none"> ・内部監査計画の起案 ・内部監査の実施 ・内部監査調書、内部監査報告書、内部監査指示書の作成 ・その他内部監査に関する事項
経営管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・受託投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項 ・経営管理全般 ・社内諸規程及び諸規則等の制定改廃に関する事項 ・人事労務、総務及び庶務全般に関する事項 ・監督官庁の対応に関する事項 ・株主総会、取締役会、コンプライアンス委員会及び投資委員会の運営に関する事項 ・重要文書及び印章等の管理、保管に関する事項 ・情報セキュリティ、IT関連業務に関する事項 ・社内教育、研修に関する事項 ・財務、会計業務に関する事項

(ロ) 各委員会の概要

(i) 投資委員会

構成員	代表取締役、取締役（非常勤取締役を除きます。）、コンフォリア運用本部長、アクティビア運用本部長、ブローディア運用本部長（以下「各運用本部長」といいます。）、資産投資部長、財務経理部長、環境技術部長、経営管理部長、コンプライアンス部長及び本件適格不動産鑑定士（利害関係者との間の取引に関する投資委員会においては、審査対象となる取引に関する不動産鑑定報告書等を作成した不動産鑑定士並びに利害関係者に該当する不動産鑑定士及び当該利害関係者に雇用されている不動産鑑定士以外の不動産鑑定士をいい、利害関係者との取引以外の事項に関する投資委員会においては、審査対象となる取引に関する不動産鑑定報告書等を作成した不動産鑑定士以外の不動産鑑定士をいいます。以下同じです。）（なお、各運用本部長（取締役が兼任する場合を含みます。）は、自らが所管する投資法人に係る投資委員会にのみ出席できるものとします。また、投資委員会に本件適格不動産鑑定士が出席できない場合には、本件適格不動産鑑定士による意見書等の取得により本件適格不動産鑑定士の出席に代えることができるものとします。経営管理部長、環境技術部長及びコンプライアンス部長は議決権を有しないものとします。）
決議事項	<ul style="list-style-type: none">・ 資産の運用に係る基本的な投資方針の策定及び変更・ 資産の取得又は処分及びその条件等の決定及び変更・ 資産管理計画の策定及び変更・ 資産の管理に係る基本的な方針の策定及び変更・ 資産の管理に係る重要な決定及び変更・ 予決算に係る事項・ 資金調達、資本政策及び配当政策に係る基本的な方針の策定及び変更・ 資金調達、資本政策及び配当政策に係る決定及び変更・ 利害関係者との取引に係る事項（ただし、利害関係者取引規程にて投資委員会による事前の承認を必要としないものとして定められている取引を除きます。）・ その他上記に係る重要事項
審議方法	投資委員会の決議は、原則として対象となる議案について議決権を有する全委員が出席し（ただし、投資委員会において、取引の対象となる不動産等の価格の妥当性が問題とならない場合には、本件適格不動産鑑定士の出席を要しません。また、不動産等の価格の妥当性を検証する必要がある場合には、原則として本件適格不動産鑑定士の出席を要するものとしますが、本件適格不動産鑑定士が出席できない場合は、本件適格不動産鑑定士による意見書等の取得により本件適格不動産鑑定士の出席に代えることができ、審議及び決議に際しては、取得した意見書等の内容を尊重するものとします。）、出席した委員の議決権の全会一致の賛成により決せられます。 なお、コンプライアンス部長、環境技術部長及び経営管理部長を除く委員は一人につき一個の議決権を有するものとします。職位を兼任している場合の議決権は、一個とします。また、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。なお、コンプライアンス部長は、審議経過に問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を指示することができます。 委員は、オブザーバーを投資委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

(ii) コンプライアンス委員会

<p>構成員</p>	<p>コンプライアンス部長、代表取締役、取締役（非常勤取締役を除きます。また、取締役が各運用本部長を兼任する場合には、当該取締役は、本資産運用会社が資産運用委託契約を締結する投資法人のうち自らが各運用本部長として所管しない投資法人に係るコンプライアンス委員会には出席できないものとします。）及び取締役会が選任したコンプライアンスに精通した外部の専門家（弁護士又は公認会計士）（以下「外部専門家」といいます。）</p>
<p>決議事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・資産の運用に係る基本的な投資方針の策定及び変更（※） ・資産の取得又は譲渡及びその条件等の決定及び変更（※） ・資産管理計画の策定及び変更（※） ・資産の管理に係る基本的な方針の策定及び変更（※） ・資金調達、資本政策及び配当政策に係る基本的な方針の策定及び変更（※） <p>（ただし、上記（※）に係る事項については、利害関係者との取引及びコンプライアンス部長が必要と判断した事項に関するものに限られるものとします。）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利害関係者との取引に係る事項（ただし、利害関係者取引規程にてコンプライアンス委員会による事前の承認を必要としないものとして定められている取引を除きます。） ・コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの作成及び変更 ・法令等遵守上不適切な行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の審議・決定 ・コンプライアンス部長がコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断した事項
<p>審議方法</p>	<p>コンプライアンス委員会の決議は、議決権を有する委員の中、少なくともコンプライアンス部長及び全ての外部専門家を含む3分の2以上の委員が出席し、出席した委員の中、少なくともコンプライアンス部長及び全ての外部専門家を含む3分の2以上の委員の賛成により決せられます。なお、委員は一人につき一個の議決権を有するものとします。ただし、職位を兼任している場合の議決権は、一個とします。また、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。委員は、オブザーバーをコンプライアンス委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。</p>

(iii) 優先検討者決定会議

構成員	代表取締役、各運用本部長（但し、各運用本部長が出席できない場合、当該各運用本部長が指名する各運用本部の担当者による代理出席を認めるものとします。なお、案件がオフィス又は商業施設のみの場合は、コンフォリア運用本部長は、資産投資部長及びコンプライアンス部長に通知の上、欠席することができるものとします。）、資産投資部長、コンプライアンス部長
審議方法	優先検討者決定会議においては、優先検討者（各案件の取得検討を優先的に行う投資法人）を決定します。なお、「優先ルール」（物件情報等の優先検討者となるべき者の優先順位に関する基準をいいます。以下同じです。）又は協議の結果に従い決定される優先検討者の運用本部長が、他の投資法人との共同投資を検討することが適切であると判断した場合は、当該優先検討者の運用本部長は、優先検討者決定会議においてその旨を報告した上で、他の投資法人と共同して取得検討を行うことができるものとします。また、「優先ルール」又は協議の結果に従い決定される第1順位の投資法人の運用本部長が取得検討を辞退した場合は、第2順位の投資法人を優先検討者とします。この場合、第1順位の投資法人の運用本部長は、速やかにその旨及び理由を資産投資部長及びコンプライアンス部長に通知するものとします。さらに、第2順位の投資法人の運用本部長も取得検討を辞退するときは、速やかにその旨及び理由を資産投資部長及びコンプライアンス部長に通知するものとします。この場合、第3順位の投資法人が存在するときは、当該投資法人を優先検討者とし、当該投資法人が存在しないときは、本資産運用会社内における当該案件情報に関する取得検討を終了するものとします。 コンプライアンス部長は、優先検討者決定会議における決定、報告その他の審議経過について、コンプライアンス上の問題の有無を確認し、問題があると判断した場合には、優先検討者決定会議の審議の中断を指示することができるものとします。

(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

本資産運用会社は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下「宅建業法」といいます。）の取引一任代理等及び投信法上の資産運用会社としての業務を行う上で、資産運用会社と一定の関係を有する「利害関係者」（以下に定義します。）との間で取引を行うことにより本投資法人の利益が害されることを防止すること並びに本資産運用会社が適用法令及び資産運用業務委託契約を遵守して業務を遂行することを確保することを目的として、自主ルールである利害関係者取引規程を設けています。

A. 利害関係者の定義

利害関係者取引規程における「利害関係者」とは次の者をいいます。

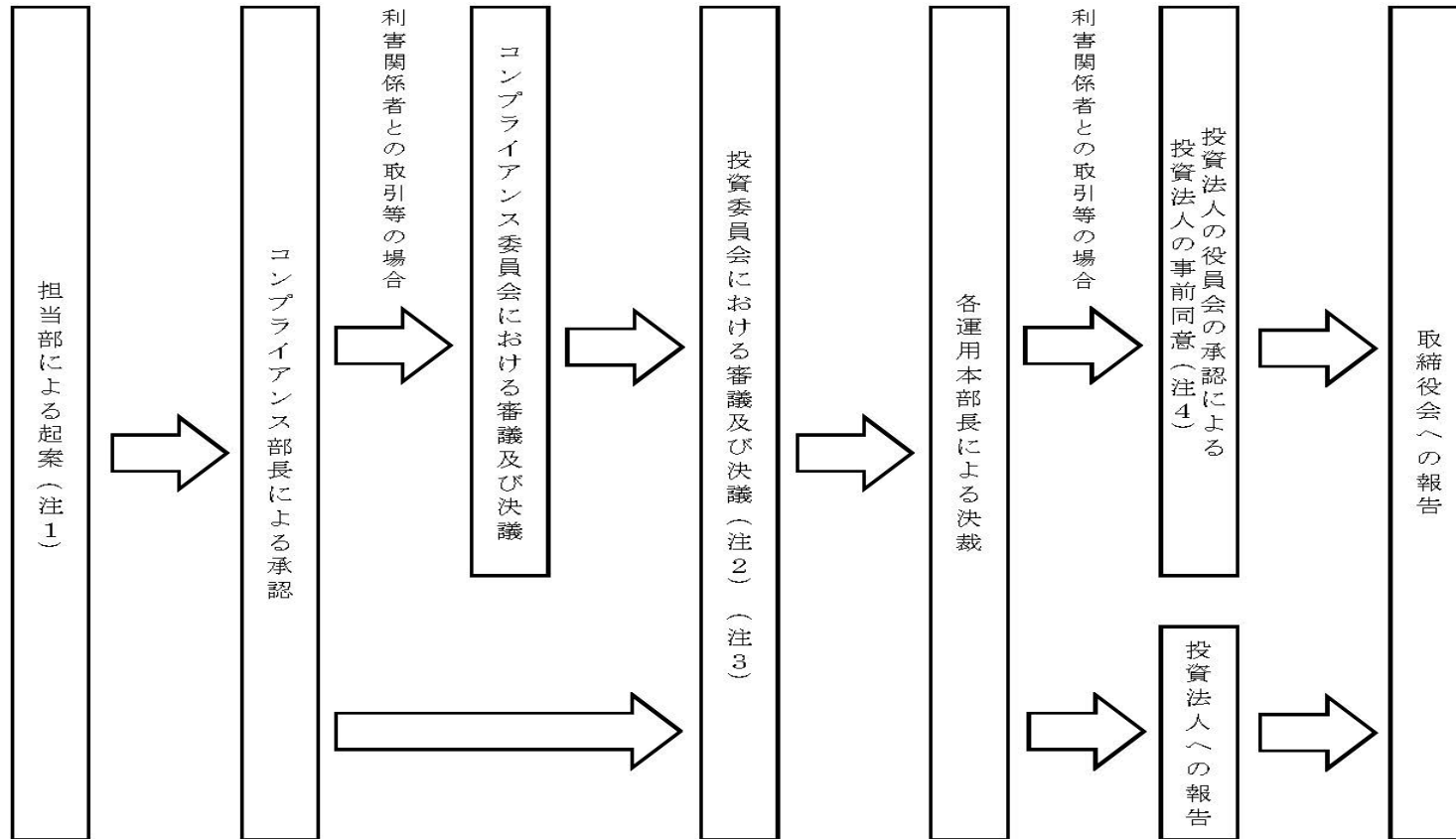
- (イ) 本資産運用会社に関し、投信法第201条第1項で定義される利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。）第31条の4第3項で定義される親法人等及び同法同条第4項で定義される子法人等に該当する者
- (ロ) 本資産運用会社の総株主等の議決権の5%超を保有している株主（以下、「本資産運用会社のスポンサー」といいます。）
- (ハ) (イ) 又は (ロ) に該当する法人がアセット・マネジメント業務の委託を受けている者
- (ニ) 本資産運用会社の役員

- (ホ) (イ)、(ロ) 又は (ニ) に該当する者により (議決権の保有比率を問わず) 総出資額の 50%超の出資額を保有されている特別目的会社 (金商業等府令第 33 条第 2 項により譲渡会社等から独立しているものとの推定を受ける特別目的会社を含みます。)
- (ヘ) 本資産運用会社、本資産運用会社のスポンサー及びそれらの役員により合算して総株主等の議決権の 50%超を保有されている法人
- (ト) 取締役会その他これに準じる意思決定機関の構成員の過半数を本資産運用会社又は本資産運用会社のスポンサーの役員又は使用人により占められている法人

B. 利害関係者との取引に関する意思決定手続

本投資法人と利害関係者との間で下記 C. 記載の取引を行う場合、利害関係者取引規程に基づき以下の意思決定手続によるものとします。

- (イ) 利害関係者との間で取引を行おうとする場合、事前にコンプライアンス部長が、法令、政令、規則、本規約及び社内規程等に照らした法令等遵守上の問題の有無につき審査し、承認した場合には、原則としてコンプライアンス委員会、投資委員会の順番で上程し、それぞれの承認を得るものとします。投資委員会への上程は、コンプライアンス委員会が当該取引について審議し、承認した場合に可能となります。投資委員会は、コンプライアンス委員会の審議内容 (少数意見を含みます。) を参考に審議するものとします。投資委員会の当該取引について承認した場合、運用本部長の決裁を受けるものとし、当該運用本部長の決裁をもって、当該取引の実行が決定されます。なお、これらの審議及び決定の内容等については、取締役会に報告するものとします。
- (ロ) 本資産運用会社は、運用に係る取引に際しては、「運用ガイドライン」に則り、アームスレングス性を確保し、市場価格との比較検証を行うことを原則としています。ただし、下記 C. 記載の取引のうち以下の取引については、取引の重要性、業務に対する内部統制の有効性及び業務効率性の観点から、上記 (イ) 記載の意思決定手続に代えて、コンプライアンス委員会に対する 6 か月毎の事後報告で足りるものとします。
 - (i) 下記 C. (ハ) 記載の利害関係者に対する物件の賃貸のうち以下の取引
 - 一 契約月額賃料100万円 (消費税を含みません。) 以下の取引 (新規賃貸借契約の締結、契約更新又は賃料改定取引等)
 - (ii) 下記 C. (ホ) に定める利害関係者に対する物件の賃貸の媒介委託のうち以下の取引
 - 一 契約月額賃料100万円 (消費税を含みません。) 以下の賃貸借契約の媒介契約
 - (iii) 下記 C. (ヘ) 記載の利害関係者に対する工事等の発注のうち以下の取引
 - 一 工事又は一発注単位1,000万円 (消費税を含みません。) 以下の取引
- (ハ) コンプライアンス委員会の委員長は、コンプライアンス委員会での利害関係者との取引の手続に関する審議内容・結果 (少数意見を含みます。) を取締役会に報告します。
- (ニ) また、本資産運用会社は、本投資法人が本資産運用会社の利害関係者との間において、下記 C. (イ) 乃至 (ハ) (投信法施行規則第 245 条の 2 第 1 項第 6 号に掲げる取引を除きます。) の取引を行う場合には、上記記載の手続に加え、本投資法人の役員会の事前の承認に基づく本投資法人の同意を得たうえで取引を行うものとします。
- (ホ) なお、運用資産の取得に関する意思決定フローは以下のとおりです。



（注1）取得候補の運用資産がヘルスケア施設の場合、ヘルスケア施設に係る外部専門家からの助言を受けるものとします。

（注2）取得候補の運用資産がヘルスケア施設の場合、ヘルスケア施設に係る外部専門家が作成した報告書等の内容の報告を受けた上で審議するほか、必要に応じて、当該外部専門家をオブザーバーとして投資委員会に同席させ、その意見を聴取するものとします。

（注3）コンプライアンス部長は審議の中断を命じることができます。

（注4）投資委員会決議と順番が先後する場合があります。

（i）手続の概要

まず、資産投資部が運用資産を選定し、取得計画案を起案します（なお、取得候補の運用資産がヘルスケア施設の場合、ヘルスケア施設に係る外部専門家からの助言を受けるものとします）。資産投資部により起案された取得計画案は、コンプライアンス部長の審査及び承認後、資産投資部長

により投資委員会に議案として上程されます。その後、取得計画案は、投資委員会における審議及び決議を経て、運用本部長が決裁を行うものとします。運用本部長が決裁を行った場合、当該取得計画案については、本資産運用会社で決定されたこととなり、本投資法人及び取締役会へ報告するものとします。

なお、利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当する場合には、上記の投資委員会における決議に先立ち、コンプライアンス委員会における審議及び決議を経て、運用本部長が決裁を行うものとします。運用本部長が決裁した取得計画案については、投資法人役員会での承認を経て決定されたこととなります。なお、投資委員会における決議と投資法人役員会の承認については、先後関係が逆になる場合もあります。

(ii) コンプライアンス部長及び各委員会の役割

(a) コンプライアンス部長

コンプライアンス部長は、資産投資部による取得候補運用資産の選定、物件デュー・ディリジェンス及び資産投資部により起案された取得計画案について、法令等遵守上の問題の有無に関する審査を行います。法令等遵守上の問題がないと判断した場合には当該取得計画案を承認し、資産投資部に連絡を行います。

これに対して法令等遵守上の問題があると判断した場合は資産投資部に対して、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス部長による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、承認を得た後でなければ、資産投資部長は、投資委員会への議案の上程ができないものとします。

コンプライアンス部長の承認後、資産投資部長は当該取得計画案を投資委員会に議案として上程します。

(b) コンプライアンス委員会

利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当する場合には、投資委員会における決議に先立ち、コンプライアンス委員会における審議及び決議を行います。ただし、緊急の必要がある場合又はやむを得ない事由がある場合には、投資委員会における審議及び決議の後にコンプライアンス委員会における審議及び決議を行うことができるものとします。

コンプライアンス委員会にて取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認が得られた場合、当該取得計画案は投資委員会における審議及び決議を経て、運用本部長が決裁を行うものとします。

これに対して取得計画案に法令等遵守上の問題が存在すると判断された場合、コンプライアンス委員会は資産投資部に対して問題点等を指摘し、差し戻します。

資産投資部に差し戻しを受けた取得計画案については、内容の変更後に、再度、コンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、投資委員会に上程することができないものとします。ただし、コンプライアンス委員会において、当該取得計画案に軽微な変更若しくは修正を加え、又は条件を付すことにより、法令等遵守上の問題を解決できると判断した場合、コンプライアンス委員会は、コンプライアンス部長の承諾を得た上で、当該取得計画案を資産投資部へ差し戻すことなく、自ら変更若しくは修正し、又は条件を付した内容をもって取得計画案とし、当該取得計画案を投資委員会に上程することができるものとします。

(c) 投資委員会

投資委員会は、資産投資部長より投資委員会に議案として上程された取得計画案が本投資法人の投資方針に適合していることを確認するとともに、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格であるかの審議を行い、取得の実行及び取得価格の承認を含めた決議を行います。なお、取得候補の運用資産がヘルスケア施設の場合、ヘルスケア施設に係る外部専門家が作成した報告書等の内容の報告を受けた上で審議するほか、必要に応じて、当該外部専門家をオブザーバーとして投資委員会に同席させ、その意見を聴取するものとします。投資委員会の承認が得られた場合、運用本部長が決裁を行うものとします。

ただし、コンプライアンス部長は、審議経過に問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を指示することができます。投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は、資産投資部長に対して取得計画案の問題点等の指摘を行い、中止又は内容の変更を指示します。

C. 対象となる取引の範囲及び取引の基準

(イ) 物件の取得

(i) 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、土地の賃借権及び地上権を信託する信託受益権を取得する場合は、利害関係者又は投信法施行規則第 244 条の 2 各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士（法人を含みます。以下同じ。）が鑑定した鑑定評価額（税金、仲介手数料、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額その他の取得費用等を含みません。以下本（i）において同じ。）を超える価格にて取得してはならないものとします。ただし、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に S P C の組成を行う等して負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

(ii) また、利害関係者から（i）に定める資産以外の資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価によるものとし、それ以外のものについては公正妥当な金額によるものとします。

(ロ) 物件の譲渡

利害関係者に対して不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合は、利害関係者又は投信法施行規則第 244 条の 2 各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額（税金、譲渡費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額その他の売却費用等を含みません。）未満の価格にて譲渡してはならないものとします。利害関係者に対してその他の資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価によるものとし、それ以外については公正妥当な金額によるものとします。

(ハ) 物件の賃貸

利害関係者に対して物件を賃貸する場合、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見等を参考とした上、適正と判断される条件で賃貸しなければならないものとします。なお、利害関係者が社宅代行業務等として本投資法人との間で賃貸借契約を締結し、エンドテナントへ転貸を行う場合は、上記による利害関係者に対する賃貸に該当しますが、利害関係者が賃借人の代理人として賃貸借契約の締結行為を行う場合は、利害関係者取引規程に定める利害関係者取引の対象としないものとします。

(ニ) 不動産管理業務等委託

利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、本資産運用会社の「外部委託・評価基準」に基づき、実績、会社信用度等を調査して不動産管理業務

を委託する会社を選定し、定期的な評価を行うとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定するものとします。

取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、原則として取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することとしますが、委託料については、上記に準じて決定されるものとします。

(ホ) 物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係者に対して物件の売買の媒介を委託する場合、利害関係者に対する報酬額は、宅建業法に規定する報酬額の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。また、利害関係者に対して物件の賃貸の媒介を委託する場合、利害関係者に対する報酬額は、宅建業法に規定する報酬額の範囲内とするものとします。

(ヘ) 工事等の発注

本資産運用会社は、本資産運用会社の「外部委託・評価基準」に基づき、工事等の発注を行う業者の選定を行います。利害関係者へ工事等を発注する場合は、利害関係者でない第三者の見積り価格及び内容等と比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。ただし、見積り価格が200万円以下の場合又は工事等の内容や性質に照らして特定の工事業者に対して発注することについてやむをえない事由がある場合を除きます。

緊急を要する場合等特別な事情がある場合は、上記B.(イ)記載の意思決定手続きにかかわらず、運用本部長が工事等の発注を決定することができるものとしますが、その場合にはコンプライアンス委員会の事後の承認を受けるものとします。

(ト) 資金の調達

利害関係者からの資金調達に係る条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

D. 本投資法人への取引の報告

本資産運用会社は、上記C.(イ)又は(ロ)の取引を行った場合は本投資法人に対して投信法第201条第1項に定めるところに従い、当該取引の対象となった特定資産の不動産鑑定評価又は価格調査を行った上で、その結果を添えて当該取引の内容を報告し、上記C.(イ)乃至(ニ)の取引を行った場合は本投資法人に対して投信法第203条第2項に定める書面の交付を行います。

また、上記C.(ホ)乃至(ト)に定める取引で、上記B.(ロ)に定める取引以外の取引を行った場合は、本投資法人に対して取引の結果を報告するものとします。また、上記B.(ロ)に定める取引が行われた場合、各本部資産運用部長は6か月毎にコンプライアンス委員会において報告を行うものとし、本投資法人の執行役員は6か月毎に本取引投資法人の役員会で報告するものとします。

E. 投資家への開示

上記C.(イ)乃至(ト)に定める取引に関する本投資法人の投資家への開示については、東京証券取引所の定めるところに従った適時開示を、「情報等開示規程」に定める開示手続きに基づき、適切に行うものとします。また、本投資法人は、営業期間毎に投信法による資産運用報告、金商法による有価証券報告書により投資家へ開示するものとします。

② 物件情報優先規程の制定

本資産運用会社は本投資法人以外にアクティブ・プロパティーズ投資法人及びブローディア・プライベート投資法人の資産運用業務を受託しています。

本資産運用会社が運用を行う投資法人のうち、アクティブ・プロパティーズ投資法人は商業施設及びオフィスを、本投資法人は賃貸住宅及び運営型賃貸住宅を主たる投資対象としていることから、アクティブ・プロパティーズ投資法人と本投資法人の間では物件取得機会の競合は生じない見込みですが、本投資法人とブローディア・プライベート投資法人の間では賃貸住宅及び運営型賃貸住宅で、それぞれ物件取得機会の競合が生じる可能性があります。

従って、取得検討物件については、「物件情報優先規程」に則って優先検討順位を定めるとともに、コンプライアンス部長を含む「優先検討者決定会議」を設置し、優先検討順位を確認することにより、各投資法人間における利益相反を防止することとします。なお、受領した物件情報に関する本資産運用会社が運用する各投資法人間の優先順位については、以下のとおりです。

A. スポンサーの提供に係る物件情報（賃貸住宅及び運営型賃貸住宅に係る物件情報）

第1順位：本投資法人

第2順位：ブローディア・プライベート投資法人

B. 第三者の提供に係る物件情報

投資対象	一棟当たりの延床面積(注)	優先順位
賃貸住宅・ 運営型賃貸住宅	1,500㎡以上	第1順位：本投資法人 第2順位：ブローディア・プライベート投資法人
	1,500㎡未満	第1順位：ブローディア・プライベート投資法人 第2順位：本投資法人

(注)不動産登記簿記載の床面積より算定しています。

ただし、上記A. 及びB. にかかわらず、特定の投資法人が、取得検討物件の取得に関して優先交渉権又は他の共有持分、他の区分所有権若しくはこれらに係る資産対応証券等を保有している場合及び取得検討物件の底地又は取得検討物件を底地とする建物を保有している場合には、当該特定の投資法人が第1順位の優先検討者となります。また、売主等により売却先の投資法人が予め指定されている場合などの一定の場合、優先検討者決定会議の開催・審議を経ずに、該当する投資法人が取得検討を行えるものとします。

③ 運用体制の採用理由

A. 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

本投資法人の執行役員である伊澤毅洋は本資産運用会社の執行役員コンフォリア運用本部長を兼任しています。兼職による利益相反関係への態勢については、上記「(1) 投資法人 ② 投資法人執行役員の資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢」をご参照ください。

B. 利益相反取引に対する資産運用会社の取締役会が果たす機能について

本資産運用会社の取締役会はスポンサー会社である東急不動産株式会社との関係者で構成されています。そのため本資産運用会社の利害関係者と本投資法人との取引においては公正性と透明性の確保が必要であると考え、自主ルール「利害関係者取引規程」を制定し、当該規程により複階層に及ぶ厳格な審査を経て取引が承認されること、また金商法、投信法、その他の法令等(東京証券取引所の有価証券上場規程を含みます)の定めるところに従い本投資法人において開示すること、取締役会は利害関係者との取引の手続きに関する審議内容及び結果をコンプライアンス委員会の委員長から報告を受けること等を規定しています。詳細につきましては、上記「① 利益相反取引への対応方針及び運用体制」をご参照ください。また、当該規程の改定についてはコンプライアンス委員会及び取締役会の承認を得るものとし、かつ、変更された場合は、その変更の概要を投資家に対し開示することとしています。

C. 利益相反取引に対する社外委員が果たす機能について

本資産運用会社の自主的設置機関である投資委員会及びコンプライアンス委員会については、それぞれ外部専門家を委員として取締役会により選任することを規定しています。それにより利益相反取引に対する牽制を図るとともに、各委員会の決議は投資委員会においては全会一致、コンプライアンス委員会においては少なくともコンプライアンス部長及び外部の専門家を含む3分の2以上の委員の賛成と規定し、委員会の意思決定における公正性、客観性及び妥当性を確保しています。各委員会の概要につきましては、上記「(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 B. 業務分掌体制 (ロ) 各委員会の概要 (i) 投資委員会」及び「(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 B. 業務分掌体制 (ロ) 各委員会の概要 (ii) コンプライアンス委員会」をご参照ください。

【外部委員の主要略歴】

役職名	氏名	主要略歴
投資委員会 委員	比留間 康昌	1991年4月 東洋不動産株式会社 入社 1998年3月 不動産鑑定士登録 2004年6月 東洋プロパティ株式会社 入社 2008年10月 財務省「大規模国有地の評価手法等に関する研究会」民間メンバー 2009年7月 株式会社ヒルマ 設立 代表取締役 (現任) 同年12月 日本大学不動産鑑定士実地演習指導鑑定士 (現任)

		2010年5月	TLCリアルティマネジメント株式会社（現 東急不動産リート・マネジメント株式会社）投資委員会 委員（現任）
		2015年5月	国土交通省土地鑑定委員会専門委員
		2016年2月	東京建物不動産投資顧問株式会社 投資政策委員会 委員（現任）
コンプライアンス委員会 委員	橋本 昌司	2000年4月	長谷川俊明法律事務所
		2004年4月	三井安田法律事務所
		同年12月	リンクレーターズ法律事務所（現 外国法共同事業法律事務所リンクレーターズ）
		2006年4月	早稲田大学大学院アジア太平洋研究科 非常勤講師
		2007年1月	Allen & Gledhill LLP
		2007年12月	Linklaters LLP
		2008年6月	外国法共同事業法律事務所リンクレーターズ
		2009年6月	渥美総合法律事務所・外国法共同事業（現 渥美坂井法律事務所・外国法共同事業）
		2010年12月	同 パートナー（現任）
		2011年8月	TLCタウンシップ株式会社（現 東急不動産リート・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（現任）
		2014年3月	GMOリサーチ株式会社 社外取締役（現任）
		2017年6月	アストマックス株式会社 社外取締役（現任）
		2019年2月	株式会社坪田ラボ 社外取締役（現任）

D. 利益相反取引に対するコンプライアンス部長が果たす機能について

コンプライアンス部長は、コンプライアンスの統括を担当し、他部門に対する社内牽制機能の実効性を確保しています。コンプライアンス部長の役割については、「1. 基本情報 (1) コンプライアンスに関する基本方針 ③本資産運用会社におけるコンプライアンス体制 B. 組織」をご参照ください。

【コンプライアンス部長の主要略歴】

役職名	氏名	主要略歴
コンプライアンス 部長	山口 朗	1982年4月 東急不動産株式会社 入社
		1997年4月 同 都市事業本部 課長
		1999年10月 都市基盤整備公団 出向
		2003年4月 東急不動産株式会社 コンプライアンス部 課長
		2008年4月 同 内部監査室 室長
		同年4月 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 監査役（非常勤）
		2009年10月 T L Cリアルティマネジメント株式会社（現 東急不動産リート・マネジメント株式会社） 監査役（非常勤）
		2010年11月 T L Cタウンシップ株式会社 監査役（非常勤）
		2011年4月 東急不動産株式会社 内部監査部 統括部長
		2013年10月 東急不動産ホールディングス株式会社 内部監査部長
		同年10月 東急不動産株式会社 内部監査部長
		2014年4月 東急不動産ホールディングス株式会社 内部監査部 統括部長
		同年4月 東急不動産株式会社 内部監査部 統括部長
		2016年4月 東急不動産ホールディングス株式会社 グループ内部監査部 統括部長
		同年4月 P a c i f i c I s l a n d s D e v e l o p m e n t C o r p o r a t i o n 取締役（非常勤）
		2017年4月 東急不動産ホールディングス株式会社 グループ内部監査部 部長
同年4月 東急不動産株式会社 内部監査部 部長		
2018年4月 東急不動産リート・マネジメント株式会社 コンプライアンス部長（現任）		

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17期(2018年8月1日～2019年1月31日)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。

① 取引状況

A. 売買

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	4,150,000千円	540,000千円
利害関係人等との取引の内訳		
東急不動産株式会社	4,150,000千円 (100.0%)	－千円 (－%)
合 計	4,150,000千円 (100.0%)	－千円 (－%)

(注) 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投資信託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号に規定される本資産運用会社の利害関係人等をいいます。これらのいずれかに該当し、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある利害関係人等について記載しています。(以下「② 支払手数料等の金額」及び「③ その他利害関係人等への主な支払い金額」において同じ。)

B. プロパティ・マネジメント業務委託取引・賃貸借取引 (2019年1月31日現在)

物件名称	プロパティ・マネジメント会社	賃借人 (マスターリース会社を含む) (注)
コンフォリア日本橋人形町 コンフォリア早稲田 コンフォリア下落合 コンフォリア東中野 コンフォリア文京春日 コンフォリア浅草松が谷 コンフォリア西大井 コンフォリア中野 コンフォリア下北沢 コンフォリア西蒲田 コンフォリア大山 コンフォリア清澄白河サウス コンフォリア駒澤 コンフォリア銀座EAST コンフォリア麻布台	東急住宅リース株式会社	東急住宅リース株式会社

<p> コンフォリア芝公園 コンフォリア西麻布 コンフォリア南青山 コンフォリア西早稲田 コンフォリア小石川 コンフォリア千石 コンフォリア代官山青葉台 コンフォリア原宿 コンフォリア池袋 コンフォリア両国石原 コンフォリア三田ノース コンフォリア芝浦バウハウス コンフォリア浅草橋DEUX コンフォリア押上 コンフォリア本所吾妻橋 コンフォリア清澄白河トロワ コンフォリア門前仲町 コンフォリア碑文谷 コンフォリア三宿 コンフォリア学芸大学 コンフォリア東中野DEUX コンフォリア東池袋WEST コンフォリア両国DEUX コンフォリア大森DEUX コンフォリア町屋 コンフォリア市川妙典 コンフォリア谷塚 コンフォリア白金高輪 コンフォリア日本橋人形町イースト コンフォリア愛宕 コンフォリア浅草橋 コンフォリア両国サウス コンフォリア豊洲 コンフォリア新大阪 コンフォリア墨田立花 コンフォリア九段 コンフォリア日本橋人形町ノース コンフォリア新川 コンフォリア赤坂 </p>		
---	--	--

<p> コンフォリア三田EAST コンフォリア芝浦キャナル コンフォリア上野広小路 コンフォリア春日富坂 コンフォリア本駒込 コンフォリア森下 コンフォリア木場公園 コンフォリア目黒長者丸 コンフォリア西馬込 コンフォリア北参道 コンフォリア代々木上原 コンフォリア笹塚 コンフォリア新宿御苑II コンフォリア市谷柳町 コンフォリア神楽坂 コンフォリア東池袋EAST コンフォリア東池袋 コンフォリア新子安 コンフォリア新栄 コンフォリア北堀江 コンフォリア二番町 コンフォリア西新宿 コンフォリア駒場 コンフォリア神田神保町 コンフォリア日本橋 コンフォリア田町 コンフォリア麻布十番 コンフォリア錦糸町 コンフォリア南砂町 コンフォリア東品川 コンフォリア目黒八雲 コンフォリア用賀 コンフォリア新宿御苑I コンフォリア神楽坂DEUX コンフォリア板橋仲宿 コンフォリア北三条 コンフォリア麻布EAST コンフォリア品川EAST コンフォリア新宿イーストサイドタワー </p>		
--	--	--

コンフォリア大島 コンフォリア大森トロワ コンフォリア札幌植物園 コンフォリア扇町 コンフォリア市谷薬王寺 コンフォリア秋葉原E A S T コンフォリア三田トロワ コンフォリア文京白山 コンフォリア蒲田 コンフォリア心齋橋E A S T コンフォリア京町堀 コンフォリア阿波座 コンフォリア行徳 コンフォリア芝浦 コンフォリア上野入谷 コンフォリア池尻 コンフォリア世田谷上馬 コンフォリア北浜 コンフォリア赤羽岩淵 コンフォリア両国トロワ コンフォリア新宿		
グラントレーンセンター南	東急不動産株式会社	東急不動産株式会社

(注) 上記に加え、下表のとおり、保有資産において、賃貸人であるマスターリース会社が利害関係者に転貸している部分があります。

物件名	転貸箇所	転借人
コンフォリア早稲田	貸室 51.54 m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア東中野	貸室 20.01 m ²	株式会社東急スポーツオアシス
コンフォリア浅草松が谷	貸室 30.51 m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア浅草松が谷	貸室 43.08 m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア浅草松が谷	貸室 59.23 m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア下北沢	貸室 50.21 m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア西蒲田	貸室 23.86 m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア西蒲田	貸室 23.29 m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア西早稲田	貸室 37.61 m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア小石川	貸室 41.93 m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア東池袋WEST	貸室 60.45 m ²	東急社宅マネジメント株式会社

コンフォリア大森DEUX	貸室	39.47	m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア三田EAST	貸室	50.24	m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア春日富坂	貸室	30.85	m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア代々木上原	貸室	32.57	m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア笹塚	貸室	27.62	m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア市谷柳町	貸室	25.36	m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア神楽坂	貸室	24.77	m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア東池袋	貸室	33.37	m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア新子安	貸室	67.80	m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア駒場	貸室	53.13	m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア駒場	貸室	39.78	m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア目黒八雲	貸室	31.30	m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア用賀	貸室	29.89	m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア北三条	貸室	34.80	m ²	株式会社東急コミュニティー
コンフォリア麻布EAST	貸室	25.09	m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア品川EAST	貸室	22.63	m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア品川EAST	貸室	22.26	m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア新宿イーストサイドタワー	貸室	82.46	m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア新宿イーストサイドタワー	貸室	56.56	m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア新宿イーストサイドタワー	貸室	41.99	m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア秋葉原EAST	貸室	30.34	m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア秋葉原EAST	貸室	43.28	m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア三田トロワ	貸室	25.18	m ²	東急不動産株式会社
コンフォリア蒲田	貸室	25.88	m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア蒲田	貸室	25.88	m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア蒲田	貸室	26.10	m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア心齋橋EAST	貸室	31.92	m ²	株式会社東急コミュニティー
コンフォリア心齋橋EAST	貸室	24.21	m ²	株式会社東急コミュニティー
コンフォリア心齋橋EAST	貸室	31.92	m ²	東急リパブル株式会社
コンフォリア心齋橋EAST	貸室	30.56	m ²	株式会社東急コミュニティー
コンフォリア心齋橋EAST	貸室	24.21	m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア心齋橋EAST	貸室	30.38	m ²	株式会社東急コミュニティー

コンフォリア京町堀	貸室	28.05	m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア上野入谷	貸室	25.76	m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア世田谷上馬	貸室	25.41	m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア新宿	貸室	40.20	m ²	東急社宅マネジメント株式会社

② 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)	
物件管理委託費	596,837	東急住宅リース株式会社	368,920	61.8
		コミュニティワン株式会社	27,951	4.7
		株式会社東急コミュニティー	4,522	0.8
水道光熱費	115,084	株式会社東急コミュニティー	56,594	49.2
募集関連費	146,504	東急リバブル株式会社	1,327	0.9
その他管理費	159,246	株式会社東急スポーツオアシス	10,572	6.6
		株式会社東急Re・デザイン	2,100	1.3
		コミュニティワン株式会社	1,979	1.2

③ その他利害関係人等への主な支払い金額

東急リバブル株式会社	16,260 千円 (媒介手数料)
株式会社イーウェル	1,275 千円 (システム利用料等)
株式会社東急コミュニティー	1,821 千円 (修繕工事)

(2) 物件取得者等の状況

<記載例> ※ 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

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
※	③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期
グランクレール センター南(神奈川県横浜市都 築区茅ヶ崎中央 40番3号)	③本投資法人の規約に定める投資 基準に適合し、中長期にわたり安 定した収益を確保できる物件であ るとの判断から取得しました。取 得価格は鑑定評価額以下の金額で あり、第三者から見ても妥当であ ると判断しています。	①東急不動産株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③開発目的	特別な利害関係にある者以外	—
	4,150百万円	開発目的のため省略	—	—
	2018年9月	2009年8月(建物新築) 2006年10月(土地)	—	—

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要(2019年1月31日現在)

① 不動産鑑定機関の選定方針

取引価格は、投資運用業務の最重要項目であると認識し、第三者性が確保でき、かつ、鑑定実績より信頼性確保ができる事務所に発注することとしす。また、鑑定業務を委託する鑑定事務所の候補は常時複数の事務所を確保しておき、取引の内容、相手先などから、適切な鑑定事務所を選定し、委託を行うものとします。

なお、不動産鑑定機関の委託・評価基準は次のとおりです。

- A. 不動産鑑定士が3名以上在籍すること
- B. 不動産証券化関連業務経験を中心に、業務が適切に遂行される能力があると認められること
- C. 直近の3年間に、重大な法令違反、不祥事等の発生した事実のないこと
- D. 直近の3年間の本資産運用会社からの鑑定実績において、不適切な事実の発生がないこと

② 不動産鑑定機関の概要

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
コンフォリア日本橋人形町 コンフォリア早稲田 コンフォリア下落合 コンフォリア東中野 コンフォリア西大井 コンフォリア中野 コンフォリア下北沢 コンフォリア大山 コンフォリア清澄白河サウス コンフォリア駒澤 コンフォリア銀座EAST コンフォリア麻布台 コンフォリア西麻布 コンフォリア千石 コンフォリア原宿 コンフォリア芝浦パウハウス コンフォリア浅草橋DEUX コンフォリア押上 コンフォリア本所吾妻橋 コンフォリア清澄白河トロワ コンフォリア門前仲町 コンフォリア学芸大学 コンフォリア東中野DEUX コンフォリア両国DEUX コンフォリア大森DEUX コンフォリア町屋 コンフォリア市川妙典 コンフォリア谷塚 コンフォリア日本橋人形町イースト コンフォリア豊洲 コンフォリア日本橋人形町ノース コンフォリア赤坂 コンフォリア芝浦キャナル	一般財団法人日本不動産研究所	〒105-8485 東京都港区海岸一丁目2番3号	267	不動産鑑定機関の選定方針に沿い、委託・評価基準を満たしており、証券化対象不動産の評価実績も多く、要員等の受託体制が整っていることに加えて、成果物や納期についての信頼性が高いため。

<p>コンフォリア本駒込 コンフォリア西馬込 コンフォリア北参道 コンフォリア代々木上原 コンフォリア東池袋EAST コンフォリア東池袋 コンフォリア新子安 コンフォリア二番町 コンフォリア西新宿 コンフォリア駒場 コンフォリア田町 コンフォリア錦糸町 コンフォリア東品川 コンフォリア目黒八雲 コンフォリア神楽坂DEUX コンフォリア麻布EAST コンフォリア品川EAST コンフォリア新宿イーストサイドタワー コンフォリア大森トロワ コンフォリア札幌植物園 コンフォリア秋葉原EAST コンフォリア蒲田 コンフォリア心斎橋EAST コンフォリア京町堀 コンフォリア阿波座 コンフォリア行徳 コンフォリア池尻 コンフォリア赤羽岩淵 コンフォリア両国トロワ グランクレールセンター南</p>				
<p>コンフォリア芝公園 コンフォリア西早稲田 コンフォリア両国石原 コンフォリア白金高輪 コンフォリア愛宕 コンフォリア新大阪 コンフォリア九段 コンフォリア新川 コンフォリア三田EAST</p>	<p>JLL 森井鑑定株式会社</p>	<p>〒103-0025 東京都中央区日本橋 茅場町一丁目8番3 号</p>	<p>23</p>	<p>不動産鑑定機関の選定方針に沿い、委託・評価基準を満たしており、証券化対象不動産の評価実績も多く、要員等の受託体制が整っていることに加えて、成果物や納期についての信頼性が高いため。</p>

<p>コンフォリア上野広小路 コンフォリア春日富坂 コンフォリア森下 コンフォリア木場公園 コンフォリア市谷柳町 コンフォリア神楽坂 コンフォリア神田神保町 コンフォリア板橋仲宿 コンフォリア三田トロワ コンフォリア北浜</p>				
<p>コンフォリア文京春日 コンフォリア浅草松が谷 コンフォリア西蒲田 コンフォリア小石川 コンフォリア池袋 コンフォリア東池袋WEST コンフォリア浅草橋 コンフォリア両国サウス コンフォリア墨田立花 コンフォリア目黒長者丸 コンフォリア笹塚 コンフォリア新栄 コンフォリア北堀江 コンフォリア日本橋 コンフォリア麻布十番 コンフォリア南砂町 コンフォリア用賀 コンフォリア新宿御苑Ⅰ コンフォリア市谷薬王寺 カレッジコート八幡山 コンフォリア上野入谷 コンフォリア新宿</p>	<p>大和不動産鑑定 株式会社</p>	<p>〒555-0005 大阪府大阪市西区西 本町一丁目4番1号</p>	<p>108</p>	<p>不動産鑑定機関の選定方針に沿い、委託・評価基準を満たしており、証券化対象不動産の評価実績も多く、要員等の受託体制が整っていることに加えて、成果物や納期についての信頼性が高いため。</p>
<p>コンフォリア代官山青葉台 コンフォリア三田ノース コンフォリア碑文谷 コンフォリア三宿 コンフォリア新宿御苑Ⅱ コンフォリア扇町 コンフォリア芝浦</p>	<p>日本ヴァリュ アーズ株式会社</p>	<p>〒102-0071 東京都千代田区富士 見二丁目4番3号</p>	<p>18</p>	<p>不動産鑑定機関の選定方針に沿い、委託・評価基準を満たしており、証券化対象不動産の評価実績も多く、要員等の受託体制が整っていることに加えて、成果物や納期についての信頼性が高いため。</p>

コンフォリア南青山 コンフォリア北三条 コンフォリア大島 コンフォリア文京白山 コンフォリア世田谷上馬 カレッジスクエア八幡山	株式会社谷澤総合鑑定所	〒530-0005 大阪府大阪市北区中之島二丁目2番7号	69	不動産鑑定機関の選定方針に沿い、委託・評価基準を満たしており、証券化対象不動産の評価実績も多く、要員等の受託体制が整っていることに加えて、成果物や納期についての信頼性が高いため。
--	-------------	---------------------------------	----	---

(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

物件の遵法性や瑕疵の有無、長期修繕計画の見積りは、投資運用業務の最重要項目であると認識し、第三者性が確保でき、かつ、業務実績から信頼性の確保ができる業者に発注するものとします。

なお、エンジニアリング・レポート作成機関の委託・評価基準は次のとおりです。

- A. 性能評価機関認定、国内証券取引所上場又はその子会社・関連会社又は資本金が1千万円以上あること
- B. 不動産証券化関連業務経験を基本に、業務が適切に遂行される能力があると認められること
- C. 直近の3年間に、重大な法令違反、不祥事等の発生した事実のないこと
- D. 直近の3年間の本資産運用会社からの委託業務実績において、不適切な事実の発生がないこと

② エンジニアリング・レポート作成機関の概要

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
グランクレールセンター南	株式会社ハイ国際 コンサルタント	〒108-0074 東京都港区高輪二丁目 19番17号	不動産市場、建設市場に特化した調査及び経営コンサルタント業	エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針に沿い、委託条件を満たしていること、実績も多く、要員等の受託体制が整っていることに加えて、成果物や納期についての信頼性が高いため。

(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 基本方針

本投資法人は、透明性を確保するため、適切と判断される重要情報をタイムリーに開示するものとします。また、正確な情報を公平かつ分かり易く開示するよう努めます。本投資法人及び本資産運用会社は、金商法、投信法、その他の法令等(東京証券取引所の有価証券上場規程を含みます。)を遵守します。

② 情報開示体制

投資家に公平な情報取得機会を提供できるよう、正確かつ有用な情報を集約できる体制を構築し、速やかに開示できるよう努めます。具体的には、本資産運用会社において「情報等開示規程」を制定し、当該規程により情報開示責任者をコンフォリア運用本部 運用戦略部長として情報の集約を行うとともに、専門的な見解を積極的に取り入れ、正確かつ迅速な情報開示を可能にします。

③ I R 活動

A. 機関投資家及びアナリスト向け

本投資法人の決算期毎に本資産運用会社により決算説明会を開催しています。また、本資産運用会社は、機関投資家との間で個別ミーティングを設定しています。

B. 個人投資家向け

本資産運用会社により積極的に各種フェア、セミナー等に参加することのほか、投資主総会開催時に運用状況報告会を実施する等により、個人投資家に直接説明する機会を設けています。

C. ホームページの作成

決算短信、資産運用報告、決算説明会資料、有価証券報告書等の決算情報の他、プレスリリース及び運用資産の状況等を本投資法人のホームページに掲載し、幅広い投資家層に公平かつ有用な情報取得機会を提供しています。

D. I R スケジュール

本投資法人は、決算にかかる I R 活動を以下のスケジュールで行う予定です。

- | | |
|--------------|--------|
| ➤ 決算月 | 1月、7月 |
| ➤ 決算発表（決算短信） | 3月、9月 |
| ➤ 決算説明会 | 3月、9月 |
| ➤ 資産運用報告発送 | 4月、10月 |

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

本資産運用会社において、本資産運用会社及び本投資法人と反社会的勢力との関係を一切遮断し、経営の適正性を確保するとともに、役員等や株主を含めたステークホルダーへの多大な被害を防止し、もって社会的責任を果たすための基本的な理念及び具体的な対応を定める「反社会的勢力対応基準」を制定しています。本基準において、反社会的勢力とは一切の関係を持つてはならないこと、及び万が一反社会的勢力であることを知らずに取引を行うなど関係を有した場合には、相手方が反社会的勢力であると判明した時点で可能な限り速やかに関係を解消しなければならないことを対応基本方針として、反社会的勢力排除に向けた体制整備に努めています。

以上