2026年10月23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
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　小田部　知広
（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　久保　章
（問合せ先）
コンフォリア運用本部　運用戦略部長　門馬　庄吾
（ＴＥＬ.03-6455-3388）

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。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公認会計士１名、弁護士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担当者規程」

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担当者」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」

内部通報の手続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

当期末現在

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）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	該当事項はありません。	506,318	21.71
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。	346,349	14.85
東急不動産株式会社	本資産運用会社の親会社です。本資産運用会社とスポンサーサポート契約を締結しています。	234,573	10.05
野村信託銀行株式会社（投信口）	該当事項はありません。	104,076	4.46
Ｊａｐａｎ Ａｃｔｉｖｅ Ｖａｌｕｅ Ｆｕｎｄ Ｏｎｅ Ｈｏｌｄｉｎｇｓ Ｌｔｄ. （常任代理人　三田証券株式会社）	該当事項はありません。	81,642	3.50
株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	該当事項はありません。	36,877	1.58
ＳＴＡＴＥ ＳＴＲＥＥＴ ＢＡＮＫ ＡＮＤ ＴＲＵＳＴ ＣＯＭＰＡＮＹ ５０５００１ （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。	34,838	1.49
野村證券株式会社	該当事項はありません。	31,538	1.35
ＪＰ ＭＯＲＧＡＮ ＣＨＡＳＥ ＢＡＮＫ ３８５７８１ （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。	29,718	1.27
ＴＨＥ ＮＯＭＵＲＡ ＴＲＵＳＴ ＡＮＤ ＢＡＮＫＩＮＧ ＣＯ.,ＬＴＤ. ＡＳ ＴＨＥ ＴＲＵＳＴＥＥ ＯＦ ＲＥＰＵＲＣＨＡＳＥ ＡＧＲＥＥＭＥＮＴ ＭＯＴＨＥＲ ＦＵＮＤ （常任代理人　シティバンク エヌ・エイ東京支店）	該当事項はありません。	26,832	1.15
	上位10名合計	1,432,761	61.44

（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

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

「第 32 期　有価証券報告書（2026 年 10 月 23 日提出）第一部ファンド情報　第１ファンドの状況　２ 投資方針」をご参照ください。

（5）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。

（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

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、都市開発事業・戦略投資事業・管理運営事業・不動産流通事業の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 13 期）（2026 年６月 24 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	・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年間における、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 （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。 （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。
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契約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	・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） ・情報交換（マーケット情報の提供を含む） （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。
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契約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	株式会社東急コミュニティー／本資産運用会社
主な内容	・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 （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。
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契約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	東急住宅リース株式会社／本資産運用会社
主な内容	・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 （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。
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契約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	株式会社学生情報センター／本資産運用会社
主な内容	・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契約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契約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ビア・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、アクティビア・プロパティーズ投資法人は商業施設、オフィス及び物流施設を、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と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投資法人の役員の状況（本書の日付現在）

「第 32 期　有価証券報告書（2026 年 10 月 23 日提出）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」をご参照ください。

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
小田部　知広	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
大嶋　正道	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
貞廣　亜紀	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（本書の日付現在）

「第 32 期　有価証券報告書（2026 年 10 月 23 日提出）　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」をご参照ください。

②資産運用会社の従業員の状況（本書の日付現在）

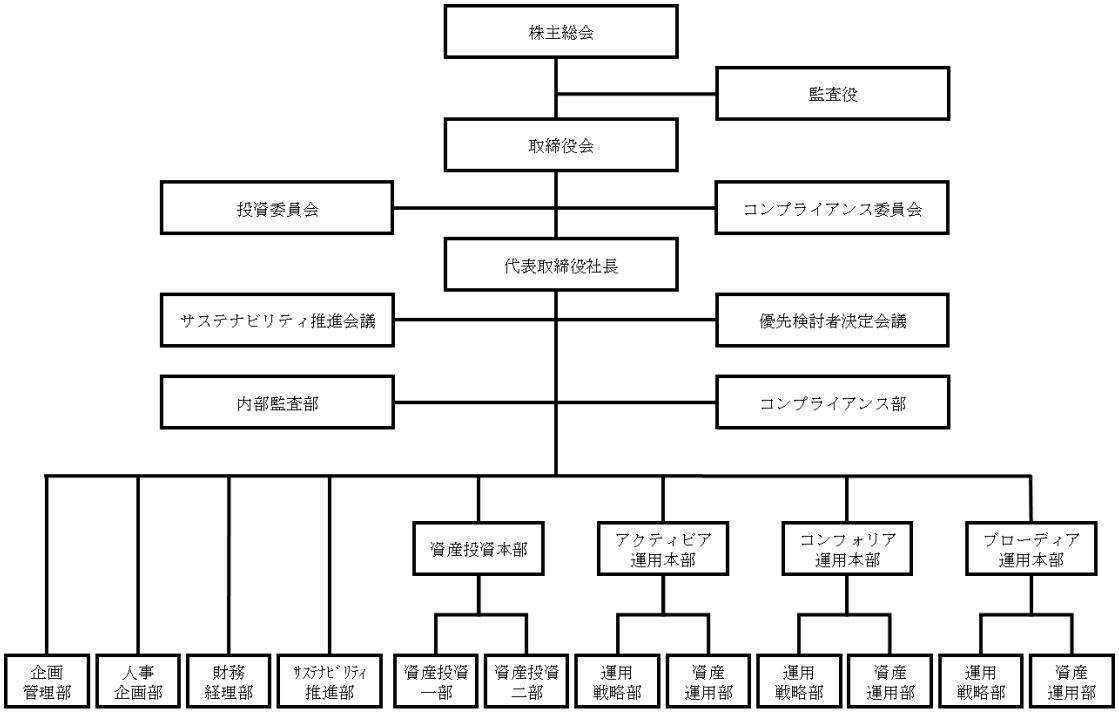
出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
東急不動産株式会社	23 名	無
出向者計	23 名	―
出向者以外	89 名	―
資産運用会社従業員総数	112 名	―

（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、資産投資本部、企画管理部、人事企画部、財務経理部、サステナビリティ推進部、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、サステナビリティの推進を行う機関としてサステナビリティ推進会議を、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	・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 ・本投資法人の余資運用に関する事項
コンフォリア運用本部 資産運用部	・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 ・組入対象となる不動産等のデュー・ディリジェンス支援及び技術的支援に関する事項
資産投資本部 資産投資一部 資産投資二部	・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
サステナビリティ推進部	・ESG投資に関する事項 ・受託投資法人の運用不動産等の環境対応業務に関する事項 ・サステナビリティ推進会議の運営に関する事項
財務経理部	・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 ・経営戦略・財務会計及び予算業務に関する事項
人事企画部	・人事労務全般に関する事項 ・社内教育、研修に関する事項
企画管理部	・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 ・総務及び庶務全般に関する事項 ・株主総会、取締役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 ・情報セキュリティーの統括に関する事項 ・危機管理に関する事項 ・情報システム、IT インフラに関する業務 ・デジタルトランスフォーメーションの推進に関する業務
コンプライアンス部	・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 ・監督官庁の対応に関する事項 ・コンプライアンス委員会の運営に関する事項
内部監査部	・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

（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。）、資産投資本部長、執行役員（委員長が出席を必要と認めたもの）、財務経理部長、企画管理部長、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。執行役員（委員長が出席を必要と認めたもの）、財務経理部長、企画管理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	・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、執行役員（委員長が出席を必要と認めたもの）、財務経理部長、企画管理部長及びコンプライアンス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

構成員	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。）
決議事項	・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（※） （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。） ・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
審議方法	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。

（iii）サステナビリティ推進会議

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、コンプライアンス部長、サステナビリティ推進部長（上記構成員を総称して「常任の構成員」といいます。） なお、議長（代表取締役とします。なお、議長にやむを得ない事由があって出席できないときは、常任の構成員のうち、議長が指定する者とします。）は、その判断において、非常勤取締役、外部専門家等を外部構成員に任ずることができるものとします。
決議事項	・サステナビリティ方針の改廃 ・当社が運用を受託する各投資法人と当社が共有するマテリアリティの改廃 ・各部門の施策が、全社的あるいは投資法人の運用に共通し影響があり、かつ、議長が審議、決議を必要と判断する事項
審議方法	本会議は、原則として、対象となる議案について議決権を有する全構成員の出席により成立し、議決権を有する出席構成員の全会一致により決議を行います。なお、常任の構成員は、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、その者の議決権は一個とします。また、外部構成員は、原則として議決権を有しないものとします。

（iv）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、商業施設、ホテル又は物流施設のみの場合は、コンフォリア運用本部長は、資産投資本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。）、資産投資本部長、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本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本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。投資委員会が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 200 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等を含みます。）

（ⅱ）下記C．（ニ）記載の利害関係者に対する不動産管理業務等委託のうちＢＭ業務委託（建物の警備や保守等を外部の専門業者に委託することをいいます。以下同じです。）に係る取引であって、以下のいずれかに該当する場合

（ａ）契約の相手方たる利害関係者が、当該委託されたＢＭ業務の全部を外部の専門業者（利害関係者に該当する者を除きます。）に再委託し、かつ、当該再委託に係る契約とＢＭ業務委託に係る契約を照合した結果、当該利害関係者が再委託先に支払う報酬が、当該ＢＭ業務委託に係る報酬と同額となることが確認できる取引（新規ＢＭ業務委託契約、契約更新及び報酬改定等を含みます。）

（ｂ）当該ＢＭ業務委託に関する一物件当たりの月額報酬（消費税を含みません。以下「ＢＭ報酬」といいます。）が 200 万円以下である取引（新規ＢＭ業務委託契約、契約更新及び報酬改定等を含みます。但し、報酬改定については、改定後のＢＭ報酬が 200 万円を超える場合を除きます。）

（ｃ）ＢＭ報酬の増額改定であって、改定後のＢＭ報酬が 200 万円を超え、かつ増額幅が改定前のＢＭ報酬と比較して５％以下である取引

（ｄ）ＢＭ報酬の減額改定

（ⅲ）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

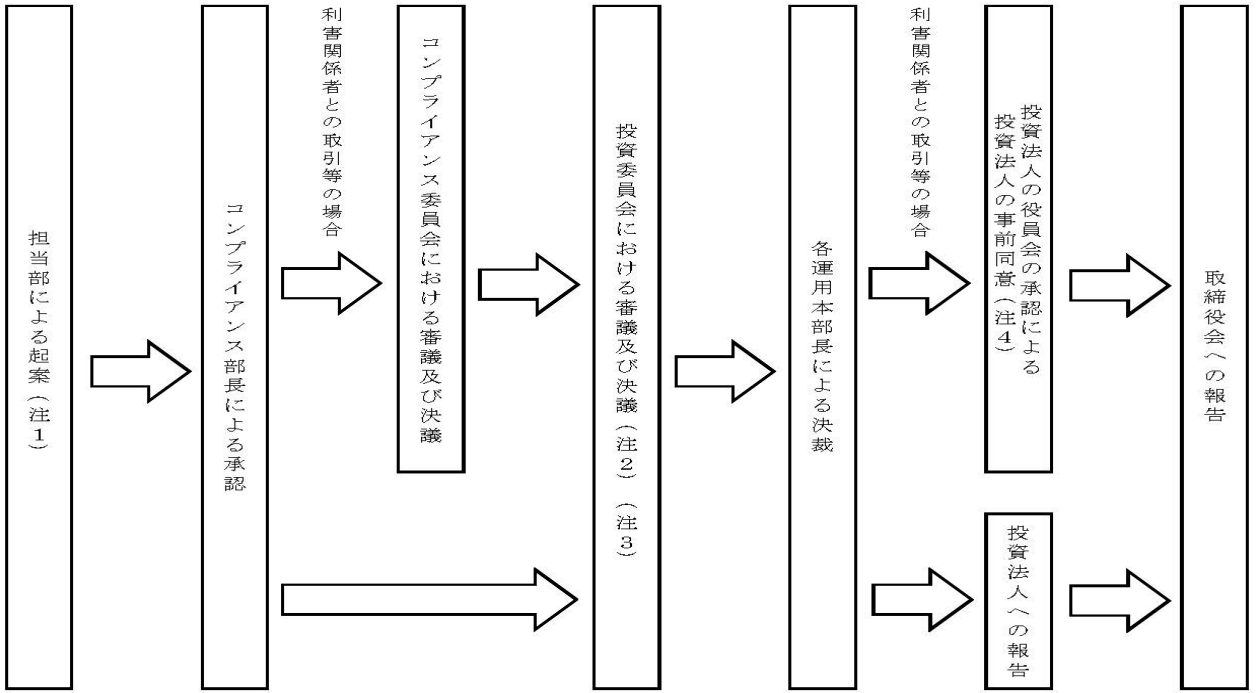
（ⅳ）下記C．（ヘ）記載の利害関係者に対する工事等の発注のうち以下の取引

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、資産投資一部又は資産投資二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。）。資産投資一部又は資産投資二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、資産投資一部長又は資産投資二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になります。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、資産投資一部又は資産投資二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一部又は資産投資二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、資産投資一部又は資産投資二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一部又は資産投資二部に対して、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、資産投資一部長又は資産投資二部長は、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、資産投資一部長又は資産投資二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一部又は資産投資二部に対して問題点等を指摘し、差し戻します。

資産投資一部又は資産投資二部に差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することが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一部又は資産投資二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、資産投資一部長又は資産投資二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、資産投資一部長又は資産投資二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ＳＰＣ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ビア・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、アクティビア・プロパティーズ投資法人は商業施設、オフィス及び物流施設を、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と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は、本資産運用会社の役職員を兼任しています。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
		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）
		2022年５月	関電不動産投資顧問株式会社　補欠外部委員（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
		同年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
		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
		2014年３月	ＧＭＯリサーチ株式会社（現　ＧＭＯプロダクトプラットフォーム株式会社）　社外取締役
		2017年４月	東急不動産リート・マネジメント株式会社　コンプライアンス委員会　外部委員（現任）
		同年６月	アストマックス株式会社 社外取締役（現任）
		2020年６月	大幸薬品株式会社　社外取締役（監査等委員）
		2024年２月	橋本総合法律事務所　代表（現任）
		2024年３月	大幸薬品株式会社　専務取締役（現任）
		2026年３月	ＧＭＯプロダクトプラットフォーム株式会社 社外取締役（監査等委員）（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主要略歴】

役職名	氏名	主要略歴	
執行役員コンプライアンス部長	吉良　宣哉	2010年　９月	弁護士登録（第一東京弁護士会）（2019年７月再登録）
		同年　９月	長島・大野・常松法律事務所　入所
		2015年　１月	金融庁監督局総務課　出向
		2025年　６月	東急不動産リート・マネジメント株式会社　入社　コンプライアンス部　副部長
		同年12月	同　執行役員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

①取引状況

該当事項はありません。

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	991,503	東急住宅リース株式会社	602,370	60.8
		株式会社東急コミュニティー	44,585	4.5
水道光熱費	150,743	株式会社リエネ	56,948	37.8
		株式会社東急コミュニティー	46,660	31.0
募集関連費	212,873	東急リバブル株式会社	1,437	0.7
その他管理費	245,210	東急住宅リース株式会社	2,908	1.2

③　その他利害関係人等への主な支払金額

東急リバブル株式会社	89,820 千円	(売買媒介手数料)
株式会社イーウェル	1,559 千円	(システム利用料等)
株式会社東急コミュニティー	339 千円	(修繕工事)

（２）物件取得者等の状況

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（当期末現在）

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ます。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	コンフォリア蒲田	一般財団法人日本不動産研究所	〒105-8485 東京都港区虎ノ門一丁目３番１号	283	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
コンフォリア早稲田	コンフォリア心斎橋ＥＡＳＴ				
コンフォリア下落合	コンフォリア京町堀				
コンフォリア東中野	コンフォリア阿波座				
コンフォリア中野	コンフォリア行徳				
コンフォリア下北沢	コンフォリア池尻				
コンフォリア大山	コンフォリア赤羽岩淵				
コンフォリア清澄白河サウス	コンフォリア両国トロワ				
コンフォリア駒澤	グランクレールセンター南				
コンフォリア銀座ＥＡＳＴ	コンフォリア渋谷ＷＥＳＴ				
コンフォリア麻布台	コンフォリア東日本橋				
コンフォリア西麻布	コンフォリア浅草駒形				
コンフォリア千石	コンフォリア大森鹿島				
コンフォリア原宿	コンフォリア大森町				
コンフォリア芝浦バウハウス	コンフォリア上池台				
コンフォリア浅草橋ＤＥＵＸ	キャンパスヴィレッジ椎名町				
コンフォリア押上	コンフォリア滝野川				
コンフォリア本所吾妻橋	コンフォリア木場親水公園				
コンフォリア清澄白河トロワ	コンフォリア中落合				
コンフォリア門前仲町	コンフォリア西馬込ＨＩＬＬＳＩＤＥ				
コンフォリア学芸大学	コンフォリア東陽町				
コンフォリア東中野ＤＥＵＸ	コンフォリア不動前				
コンフォリア両国ＤＥＵＸ	コンフォリア台東根岸				
コンフォリア大森ＤＥＵＸ	コンフォリア門前仲町サウス				
コンフォリア町屋	コンフォリア馬込				
コンフォリア谷塚	コンフォリア大宮				
コンフォリア日本橋人形町イースト	キャンパスヴィレッジ浦安				
コンフォリア豊洲	グランクレール馬事公苑（底地）				
コンフォリア日本橋人形町ノース	グランクレール立川				
コンフォリア赤坂	コンフォリア北沢				
コンフォリア芝浦キャナル	キャンパスヴィレッジ赤塚新町				
コンフォリア本駒込	ニチイホーム川口				
コンフォリア北参道	コンフォリア川口本町				
コンフォリア代々木上原	ネイバーズ東十条				
コンフォリア東池袋ＥＡＳＴ	コンフォリア日暮里				

コンフォリア東池袋 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	コンフォリア要町 コンフォリア本駒込一丁目 コンフォリア森下サウス コンフォリア大島ＤＥＵＸ コンフォリア西荻北 コンフォリア上目黒 コンフォリア幡ヶ谷 コンフォリア西尾久 コンフォリア本所吾妻橋Ⅱ キャンパスヴィレッジ千歳烏山 コンフォリア北池袋 コンフォリア芝浦Ⅱ キャンパスヴィレッジ大阪近大前 コンフォリア学芸大学イースト				
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 コンフォリア九段 コンフォリア新川 コンフォリア三田ＥＡＳＴ 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 コンフォリア亀戸サウス コンフォリア新御徒町 コンフォリア森下ＷＥＳＴ コンフォリア秋葉原ノース キャンパスヴィレッジ京都一乗寺 キャンパスヴィレッジ京都下鴨東 コンフォリア大森山王	JLL 森井鑑定株式会社	〒100-0004 東京都千代田区大手町一丁目５番１号	71	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
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 コンフォリアたまプラーザ コンフォリア東新宿ステーションフロント コンフォリア江坂広芝町 コンフォリア成増 キャンパスヴィレッジ京都伏見 コンフォリア西天満	大和不動産鑑定株式会社	〒555-0005 大阪府大阪市西区西本町一丁目４番１号	139	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
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 コンフォリア芝浦 コンフォリア早稲田ＤＥＵＸ コンフォリア池袋ＤＥＵＸ コンフォリア鷺沼三丁目	コンフォリア高島平 ラグザス高槻 コンフォリア曳舟 コンフォリア新中野Ⅱ コンフォリア北小金 コンフォリア糀谷 コンフォリア東大井Ⅰ コンフォリア東大井Ⅱ コンフォリア戸越公園	日本ヴァリュアーズ株式会社	〒102-0071 東京都千代田区麹町五丁目１番地	35	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
コンフォリア南青山 コンフォリア北三条	カレッジスクエア八幡山 コンフォリア錦糸町ＤＥＵＸ	株式会社谷澤総合鑑定所	〒530-0005 大阪府大阪市北	92	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

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	コンフォリア桜上水 コンフォリア西宮		区中之島二丁目 ２番７号		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

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
株式会社 JCIA インサイト	東京都中央区日本橋二丁目 12 番６号	建物診断業務	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おり、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
東京海上ディーアール株式会社	東京都千代田区大手町一丁目５番１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おり、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
株式会社ハイ国際コンサルタント	東京都港区東麻布三丁目 10 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おり、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
ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社	東京都新宿区西新宿六丁目８番１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おり、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
株式会社東京建築検査機構	東京都中央区日本橋富沢町 10 番 16 号	建築基準法に基づく指定確認検査業務等	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おり、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。

③ＩＲ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．ＩＲスケジュール

本投資法人は、決算にかかるＩＲ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、役職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ってはならないこと、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