

2 【投資方針】

(1) 【投資方針】

① 本投資法人の基本理念

本投資法人は、都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資を中心にその資産の運用を行います。

本投資法人の定義する都市型商業施設とは、東京都及び三大都市圏^(注1)の政令指定都市並びに国内の主要都市のターミナル駅に隣接するエリア又は繁華性が高いエリアに所在し、かつ高い視認性を有する商業施設^(注2)を意味します。

また、東京オフィスとは、東京23区に立地するオフィスビルのうち、オフィス集積があるエリアの駅至近に位置するオフィスビルを意味します。

本投資法人の名称に付せられた「アクティビア・プロパティーズ」の「Activia (アクティビア)」とは、「活気を与える」を意味する「Activate」と「場所」を意味する接尾語「ia」からなる造語です。その名称の由来に相応しい不動産への投資・運用を通じて、広く社会に活気を与えられる存在となることを本投資法人は目指します。また、本投資法人は、中長期的な投資主価値の最大化を図るため、多くの人が集い、街の賑わいや企業の活動拠点として「お客様に選ばれ続ける不動産」を選択し、「プロアクティブ (Proactive) な運用」(率先し、先を見越して行動し、状況を改善する運用)を目指します。

(注1) 「三大都市圏」とは、東京圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)、中京圏(愛知県)、近畿圏(大阪府・京都府・兵庫県)を意味します。以下同じです。

(注2) 本投資法人の定義する「商業施設」には、その主たる用途において、小売業を含む物品販売業、飲食業、企業ショールーム、展示場等を含む多様な業種・業態による商業利用が可能な施設のほか、宿泊施設(ホテル)や駐車場として利用される場合を含みます。また、かかる施設の利用に供される関連施設及び付属設備のほか、それらの敷地(土地)所有権等を含みます。以下同じです。

② 本投資法人の基本方針

(ア) 都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資

本投資法人は、上記「① 本投資法人の基本理念」に記載のとおり、都市型商業施設及び東京オフィスに対して重点的に投資を行います。その際、中長期にわたり競争力を有するポートフォリオを構築するため、周辺環境を含めた立地の選定を重視し、用途、規模、仕様その他の物件のクオリティ及びテナントの信用力や知名度等の個別要素を総合的に勘案した上で慎重に投資判断を行います。

なお、都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資を中心に据えたポートフォリオ構築方針及び投資基準に関する詳細は、後記「③ ポートフォリオ構築方針」及び「⑥ 投資基準」をご参照ください。

(イ) 包括的なサポート体制を通じた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の活用

東急不動産は、本投資法人がその資産運用を委託する本資産運用会社に対して100%出資を行う、本投資法人のスポンサーです。また、東急不動産ホールディングスグループは、不動産の開発・運営・管理につき豊富な実績を有する総合不動産デベロッパーであり、かつB to C事業^(注)を行うテナント企業をグループ内に有しています。

(注) 本書において、「B to C事業」とは、企業(ビジネス)(Business)と一般消費者(カスタマー/コンシューマー)(Customer/Consumer)との取引を意味します。以下同じです。

東急不動産ホールディングスグループでは、これまでに培った総合不動産デベロッパーとしてのノウハウの他、テナントニーズに精通した企業グループとして多面的かつ総合的なバリューチェーンを構築し、グループ独自のノウハウを多年にわたり蓄積しています。本投資法人は、かかる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、質の高い投資対象資産の継続的な取得と、取得した運用資産の価値の維持・向上を図り、投資主価値の最大化を目指してその資産の運営・管理を行う方針です。

かかる東急不動産ホールディングスグループの総合的なバリューチェーンとノウハウの活用のため、本資産運用会社は、本投資法人に関して、東急不動産との間でスポンサーサポート契約を締結し、また、サポート提供会社との間でそれぞれサポート契約を締結しています。

包括的なサポート体制を通じた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の活用の詳細

は、後記「④ 成長戦略／（ウ）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」及び「④ 成長戦略／（エ）東急不動産ホールディングスグループの包括的なサポート体制」をご参照ください。

（ウ）投資主価値を最大化するためのガバナンス体制

本投資法人が投資対象資産の取得を行うには、本資産運用会社の投資委員会において、当該資産の取得の実行と取得価格の承認を含めた議案について、原則として、議決権を有する出席委員の全会一致による決議が必要とされるほか、法令遵守体制及び利害関係者取引における利益相反対策として、一定の場合には、投資委員会での決議に先立ち、本資産運用会社の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。

これらは、投資主価値の最大化に向け、投資対象資産の取得の可否と取得価格の判断において第三者性をより担保する体制を採用するものです。また、コンプライアンス委員会における決議は、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以上の委員の賛成が必要とされています。さらに、本資産運用会社の報酬において、1口当たり分配金に連動する報酬体系をその一部に導入することで、投資主価値を重視した運用体制を目指します。

このように、本投資法人は、その資産運用において中立的かつ透明性の高いガバナンス（企業統治）体制の整備・充実を図る方針です。

また、スポンサーである東急不動産は、本投資法人に関して本資産運用会社との間で締結したスポンサーサポート契約において、将来における本投資口発行の際の追加取得の真摯な検討、本投資法人の取得・保有する一部の資産に係るスポンサーとの共有等の真摯な検討等を規定しており、本投資法人の投資主の利益と東急不動産の利益の共同化手法を採用しています。

かかる利益の共同化手法は、互いの利害を一致させ、不動産への投資・運用における協同体制を築くことで、本投資法人及び東急不動産の相互における利益の向上を目指すものであり、本投資法人の投資主価値の向上に資するものと考えています。なお、これらの利益相反対策、本資産運用会社の報酬体系及びガバナンス体制の詳細については、後記「⑤ 投資主価値を最大化するためのガバナンス体制」をご参照ください。

③ ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、以下の方針に従い、前記「① 本投資法人の基本理念」に記載のとおり、都市型商業施設と東京オフィスに対して重点的に投資を行います。

また、本投資法人は、都市型商業施設以外の商業施設、東京オフィス以外のオフィスビル及び物流施設（以下併せて「アクティブ・アカウント」といいます。）についても、個別の資産の特性及び競争力等を見極めた上で厳選投資を行います。これにより、ポートフォリオの安定性及び収益性の向上を図ります。

（ア）都市型商業施設と東京オフィスへの投資

a. 都市型商業施設

都市型商業施設とは、東京都及び三大都市圏の政令指定都市並びに国内の主要都市のターミナル駅に隣接するエリア又は繁華性が高いエリアに所在し、高い視認性を有する商業施設を意味します。

b. 東京オフィス

東京オフィスとは、東京23区に立地するオフィスビルのうち、オフィス集積があるエリアの駅至近に位置するオフィスビルを意味します。

c. 投資比率

本投資法人は、本投資法人の運用資産全体（ポートフォリオ）の投資比率（以下「投資比率」といいます。）において、都市型商業施設及び東京オフィスへの投資比率を併せて70%以上とし、アクティブ・アカウントへの投資比率を30%以下とすることを基本方針としています（注1）（注2）。

以下の表は、都市型商業施設及び東京オフィスにつき、主たる用途、地域・立地、特長の概要を簡略化して示したものです。

投資対象	都市型商業施設	東京オフィス
主たる用途	商業施設（注1）	オフィス
地域・立地	東京都及び三大都市圏の政令指定都市並びに国内の主要都市のターミナル駅に隣接するエリア又は繁華性が高いエリアに所在し、高い視認性を有する。	東京23区に立地するオフィスビルのうち、オフィス集積があるエリアの駅至近に位置する。
特長	<ul style="list-style-type: none"> ・東京都及び三大都市圏の政令指定都市並びに国内の主要都市に所在するため、広い商圈を有し多数の施設利用者が想定できる。 ・駅隣接により交通利便性が高く又は繁華性が高いエリアに所在するため、高い集客性と、多様なテナントの出店ニーズが見込まれる。 ・特に、ブランド力の高い商業エリア（東京：表参道、原宿、銀座等）では、購買・消費以外に、人との交流・情報発信・文化発信等、体験型時間消費の場としても機能している。 ・施設特性やトレンドにあわせたテナント選定や組合せを行う等、運営力の発揮により、景気変動の影響の軽減を図り、中長期的な資産価値の維持・向上が可能である。 ・適正立地が相対的に限定され、施設の新規供給量が少ないことによる希少性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・企業の本社機能の一極化や効率化の観点より、東京への人口集中と企業集積が継続しており、中長期的な底堅いテナント需要が見込める。 ・東京は日本の中枢及びアジアの拠点であるため、多種多様かつ豊富なオフィステナントの需要が存在し、テナント代替性も高く、中長期での稼働の安定性がある。 ・景気変動に対する感応度が高く、景気回復局面における収益の拡大が見込める。 ・他の地域・用途の不動産に比べて、相対的に投資対象となる資産の物件数が多く、売買マーケットにおける市場参加者も豊富なため、物件の流動性が高く、かつ、タイミングを捉えた物件取得が可能である。
投資比率	投資金額の70%以上（注2）	

（注1） 本投資法人の定義する「商業施設」には、その主たる用途において、小売業を含む物品販売業、飲食業、企業ショールーム、展示場等を含む多様な業種・業態による商業利用が可能な施設のほか、宿泊施設（ホテル）や駐車場として利用される場合を含みます。また、かかる施設の利用に供される関連施設及び付属設備のほか、それらの敷地（土地）所有権等を含みます。以下同じです。

（注2） 取得価額ベースとし、消費税その他の取得に係る諸費用を除きます。なお、後記「（2） 投資対象/① 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等及び不動産対応証券（以下、不動産等及び不動産対応証券を併せて「不動産関連資産」と総称します。）の取得又は売却の結果、短期的に上記の比率と異なる比率となる可能性があります。

（注3） 本投資法人は、社会経済的な利用形態において一体的に利用される一又は複数の不動産から構成される施設（以下「複合資産」といいます。）を本体又は裏付けとする不動産関連資産の全部又は一部を取得する場合、当該複合資産の賃貸可能面積の過半の利用目的又は実際の利用形態が主として商業施設又はオフィスであるときは、当該複合資産の全部又は一部を取得することができるものとします。

（イ）アクティブ・アカウント（都市型商業施設以外の商業施設と東京オフィス以外のオフィスビル及び物流施設）への投資

本投資法人は、原則として、都市型商業施設と東京オフィスを併せた投資比率を70%以上とし、アクティブ・アカウント（都市型商業施設以外の商業施設と東京オフィス以外のオフィスビル及び物流施設）の投資比率を30%以下とすることを基本方針としています。

本投資法人は、ポートフォリオの多様化による安定性と収益性の両立を図るため、都市型商業施設及び東京オフィス以外に、東京都、三大都市圏の政令指定都市及び国内の主要都市並びにその周辺地域に所在するアクティブ・アカウントについても、個別物件の特性及び競争力等を見極めた上で厳選投資を行います。

なお、地域特性等により個別性が高い「アクティブ・アカウント」の厳選投資にあたり、商業施設については、①商圈人口の厚み、②最寄駅又は幹線道路からの良好なアクセス性、③キーテナントとの中長期的な賃貸借契約内容に着目し、また、オフィスビルについては周辺エリアにおける競争力に着目します。アクティブ・アカウントに係る投資基準の詳細については、後記「⑥ 投資基準」をご参照ください。

④ 成長戦略

本投資法人は、中長期的な安定成長を実現するため、本投資口の東京証券取引所への上場後も、競争力の高い資産を取得し資産規模の拡大（外部成長）を図るとともに、運用資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理により資産価値の維持・向上（内部成長）を目指します。

かかる外部成長及び内部成長の両側面における成長戦略を実現するため、本投資法人は、本資産運用会社の独自のノウハウとネットワークを用いることに加えて、包括的なサポート体制を通じた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を最大限活用する方針です。

(ア) 外部成長

本投資法人は、都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資を中心にその資産の運用を行い、その中でも個別物件の立地や建物仕様、テナント特性等を見極めた投資を行うことで、ポートフォリオの質の維持・向上を図りつつ、資産規模の拡大を目指します。

a. 東急不動産及び東急不動産ホールディングスグループとのサポート契約に基づく外部成長戦略

本資産運用会社は、本投資法人に関してスポンサーである東急不動産との間でスポンサーサポート契約を締結し、また、サポート提供会社との間でそれぞれサポート契約を締結しています。かかるスポンサーサポート契約及び各サポート契約は、東急不動産及びサポート提供会社毎にその強みを精査し、本投資法人の成長に最大限寄与する枠組みとして組成したものです。

かかるスポンサーサポート契約及び各サポート契約を通じた外部成長戦略の詳細については、後記「(エ) 東急不動産ホールディングスグループの包括的なサポート体制／a. 本投資法人の不動産の取得（外部成長）及び成長戦略に資するサポート体制」をご参照ください。

b. 本資産運用会社独自の情報収集に基づく外部成長戦略

本資産運用会社は、本投資法人に係る資産運用業務を、東急不動産ホールディングスグループにおいて商業施設及びオフィスの開発・運営・管理等を長年にわたり経験したメンバーを中心に行っています。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からの情報提供に基づく資産取得による外部成長のみならず、かかるメンバーが東急不動産ホールディングスグループでの開発・運営等で培った、資産取得に関する独自のノウハウと情報収集ネットワークを活用して本投資法人の外部成長を目指します。

また、中長期的には本資産運用会社独自の不動産情報ルートのさらなる拡大を図り、資産取得のタイミングを機動的に捉え、競争力の高い資産の取得に努めます。

(イ) 内部成長

a. 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を活用した内部成長戦略

東急不動産ホールディングスグループには、不動産等の運営・管理を中核事業とする企業や、消費者に対し小売業、サービス業等を提供するB to C事業を主要ビジネスラインとする企業が含まれます。これら東急不動産ホールディングスグループに属する各社は、運用資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理を行う内部成長のノウハウを持ち、あるいは、消費者と対面で事業を行うことによる消費者ニーズの把握やサービス業等各業界の動向に関する情報を有しており、本投資法人は、東急不動産及びサポート提供会社による継続的なサポートを通じて、本投資法人の資産価値の維持・向上を図る方針です。なお、保有資産のPM業務については、東急不動産、東急不動産SCマネジメント又は東急コミュニティーからのリーシングサポートを受けています。

かかるスポンサーサポート契約及び各サポート契約を通じた内部成長戦略については、後記「(エ) 東急不動産ホールディングスグループの包括的なサポート体制／b. 本投資法人の運用資産の収益向上（内部成長）及び運用ノウハウ構築と改善に資するサポート体制」をご参照ください。

b. 本資産運用会社独自のノウハウに基づく内部成長戦略

本資産運用会社は、独自のノウハウに基づき、ポートフォリオ全体及び運用資産毎の特性を十分に理解し、施設競争力の維持・向上のための運営・管理・リニューアル等を実施します。また、不動産の運営・管理経験が豊富なPM会社を選定し、定期・不定期の検証を通じ、本投資法人の運用資産の個別特性に合わせた適切な運営・管理体制を構築することにより、ポートフォリオの安定的な運用及び収益力の強化を目指します。

(ウ) 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

a. バリューチェーン

東急不動産ホールディングスグループは、不動産の開発・運営・管理につき豊富な実績を有する総合不動産デベロッパーであり、自社で不動産事業を行うほか、BtoC事業を営むテナント企業を保有するグループでもあります。このように、東急不動産ホールディングスグループでは、これまでに形成した総合不動産デベロッパーとしてのノウハウの他、消費者ニーズに精通した企業グループとして多面的かつ総合的なノウハウを蓄積しています。

有機的な連携による東急不動産ホールディングスグループの事業は、本投資法人において、その資産規模拡大（外部成長）と資産価値の維持・向上（内部成長）の両面を図るための価値の連鎖（バリューチェーン）を形成するものと本投資法人は認識しており、これを本書において本投資法人の価値を高めるための一連の価値の連鎖、つまり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称することとします。

本資産運用会社は、かかる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。

かかる東急不動産ホールディングスグループの総合力を活用した成長実現のため、本資産運用会社は、本投資法人に関して、東急不動産との間でスポンサーサポート契約を締結し、また、サポート提供会社との間でそれぞれサポート契約を締結し、包括的なサポート体制を構築しています。

以下は、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の概要を概念的に図示したものです。

<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概念図>



b. 東急不動産ホールディングスグループの概要

(i) 東急不動産ホールディングスグループの概要

本投資法人のスポンサーである東急不動産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、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。）、東急不動産とその他子会社及び関連会社で構成され、不動産の開発・運営・管理等の総合不動産デベロッパー事業を営んでいます。

(ii) 東急不動産及び東急不動産ホールディングスグループによる運営・管理の実績

(a) 機動的なリーシング及びテナントとのリレーション構築

東急不動産は、多様な開発・運営を通じて構築した情報ネットワークを活用して、新規開発物件や稼働物件の機動的なリーシングに取り組み、安定した稼働を実現しています。また、商業施設の運営・管理に特化した東急不動産SCマネジメントは、商業施設における現地の常駐管理体制等を通じて、テナントとの強固なリレーションを構築しており、近年では東急不動産ホールディングスグループ以外からの商業施設運営業務も含め、三大都市圏を中心とした商業施設の運営を行っています。

(b) 効果的なリニューアルの実施による競争力の維持

社会環境や消費者ニーズの変化に対応するため、東急不動産ホールディングスグループは積極的に保有不動産のリニューアルに取り組み、施設の競争力維持を図ってきました。本投資法人が保有する「東急プラザ表参道「オモカド」」は、テナント契約満了時には積極的にテナント入替を図っています。最近の改装では、来館者の利便性向上を目的として施設内の案内サイネージを更新する等、継続的な施設のリニューアルにより話題性を維持し、より競争力のある商業施設の運営を目指しています。同様に本投資法人が保有する「A-FLAG札幌」では、外壁改修や客室窓改修工事等を計画的に実施し、戦略的なバリューアップ及び競争力の強化を図っています。

(c) 施設競争力を維持する建物管理

東急コミュニティーは、商業施設、オフィスビルはもちろん、公共施設の他、再開発物件等の大型複合施設の運営・管理にも取り組んでいます。これらの多様な運営・管理の受託実績を活かし、自らが貸主となる賃貸業にも取り組み、資産価値の維持・向上を目指した建物管理を実践しています。

(エ) 東急不動産ホールディングスグループの包括的なサポート体制

本投資法人は、包括的なサポート体制を通じて、前記「(ウ) 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」に記載のとおり、東急不動産ホールディングスグループの有する不動産に係るバリューチェーンを活用します。そのため、本資産運用会社は、本投資法人に関して、東急不動産との間でスポンサーサポート契約を締結しており、また、サポート提供会社との間で各サポート契約を締結しています。

以下は、東急不動産との間で締結したスポンサーサポート契約及びサポート提供会社との間で締結した各サポート契約における各種サポート及び各サポート契約の概要です。

a. 本投資法人の不動産の取得（外部成長）及び成長戦略に資するサポート体制

- (i) 保有不動産等の売却情報提供（対象会社：東急不動産、東急リバブル株式会社（以下「東急リバブル」といいます。）、東急コミュニティー）

東急不動産ホールディングスグループに属する上記対象会社が所有する不動産等の売却情報の取得機会拡大を目的として、東急不動産及び対象となるサポート提供会社は、適格不動産^(注)を売却しようとする場合、原則、本資産運用会社に対し、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適格不動産に係る情報提供を行います。

(注) 「適格不動産」とは、本投資法人の投資基準（「運用ガイドライン」に定める投資基準をいいます。）に適合すると合理的に想定される不動産等を指します。以下同じです。

- (ii) 第三者不動産等の売却情報提供（対象会社：東急不動産、東急リバブル、東急コミュニティー）

東急不動産ホールディングスグループ以外が保有する不動産等の売却情報の取得機会拡大を目的として、東急不動産及び対象となるサポート提供会社は、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合理的に判断されるときは、原則として、本資産運用会社に対し、かかる情報を速やかに通知するよう努めます。

- (iii) 関与不動産等の売却情報提供（対象会社：東急コミュニティー、東急リゾート&ステイ株式会社（以下「東急リゾート&ステイ」といいます。））

東急不動産ホールディングスグループに属する上記対象会社がテナント等として出店、出店検討、又は、その運営管理等で関与する適格不動産の売却情報を入手した場合、対象となるサポート提供会社は、原則、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ます。

(iv) ウェアハウジング等の協力（対象会社：東急不動産）

運用資産の機動的な取得を目的として、本投資法人が本資産運用会社を通じて東急不動産に対し、本投資法人への譲渡を前提として一時的に不動産等を保有すること（以下「ウェアハウジング業務」といいます。）の申入れを行った場合、東急不動産は当該ウェアハウジング業務を受託すべく最大限の努力を実施します。本投資法人が東急不動産以外の第三者から不動産等の取得を検討する場合において、本投資法人が、その資金調達その他の理由から、本投資法人が自ら買主となって当該不動産等を取得する手法ではなく、一旦、特別目的会社等（新設であるか否かを問わず、また、本投資法人が出資する特別目的会社等であるか否かを問いません。）をして当該不動産等を取得させ、本投資法人において資金調達その他の問題が解決された時点において本投資法人が当該特別目的会社等から当該不動産等を取得する手法による取引を検討する場合、東急不動産は、当該特別目的会社等への出資について真摯に検討します。

b. 本投資法人の運用資産の収益向上（内部成長）及び運用ノウハウ構築と改善に資するサポート体制

(i) テナント出店検討（対象会社：東急リゾート&ステイ）

運用資産の稼働の安定化と集客力の向上を目的に、本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等につき、本投資法人又は本資産運用会社が対象となるサポート提供会社に出店検討の申入れを行った場合、各社は当該不動産等への出店につき真摯に検討します。

(ii) バックアップPM（対象会社：東急コミュニティー）

本投資法人の運用資産に係るPM業務を受託する東急不動産ホールディングスグループ以外のPM会社につき、不測の事態等により、当該PM業務の受託継続が困難と判断され、本投資法人又は本資産運用会社が申入れた場合、東急コミュニティーは、当該PM業務の継続性の確保による運用資産の安定性維持を目的として、かかるPM業務の承継（以下「バックアップPM」といいます。）を速やかに受託すべく最大限の努力を実施します。

c. その他のサポート体制

(i) アドバイザリー（対象会社：東急不動産）

本資産運用会社が、東急不動産のノウハウの提供を受けることを目的に、東急不動産は以下の業務を随時、本資産運用会社から受託することができます。

- ・不動産等のデューデリジエンスを含む本投資法人による不動産等の取得の補助業務・助言業務
- ・本投資法人が既に保有し、又は取得を検討している不動産等の管理、賃貸、リニューアル、開発等に係る補助業務及び助言業務等

(ii) 情報交換/提供（対象会社：東急不動産、東急リバブル、東急リゾート&ステイ、東急コミュニティー）

不動産に関するマーケット情報の充実を目的に、原則、東急不動産及び対象となるサポート提供会社は本資産運用会社へ以下に関する情報提供を行い、本資産運用会社は、かかる情報提供を受け、意見及び情報を交換します。

- ・不動産等の売買、開発に関するマーケット情報
- ・不動産等の賃貸マーケットに係る事項
- ・その他上記に関連する事項

(iii) 人材・ノウハウ提供（対象会社：東急不動産）

資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理・不動産取得の知識及びノウハウ等を本資産運用会社が可能な限り活用することを目的に、本資産運用会社において必要とされる人材の確保につき、東急不動産は合理的な範囲での協力を行います。

d. 東急不動産とのスポンサーサポート契約、サポート提供会社との一連のサポート契約

本資産運用会社は、本投資法人に関して、本資産運用会社に100%出資を行っている東急不動産との間で、スポンサーサポート契約を締結し、また、サポート提供会社との間で、各サポート契約を締結しています。スポンサーサポート契約及び各サポート契約の概要は、以下のとおりです。

会社名・「契約名」 (主な事業内容)	スポンサーサポート契約／サポート契約の概要
東急不動産株式会社（スポンサー） 「スポンサーサポート契約」 （不動産賃貸・不動産販売・施設運営）	<p>1. 保有不動産等の売却情報提供サポート</p> <p><原則>東急不動産が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、当該適格不動産に係る情報（以下、本項目において「スポンサー物件情報」といいます。）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とサポート。</p> <p>なお、スポンサー物件情報により、本資産運用会社が本投資法人による当該適格不動産の取得を希望する場合、東急不動産は本資産運用会社と誠実に協議するよう努めるものとされています。</p> <p><例外>但し、次に掲げる場合、スポンサー物件情報は提供されません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東急不動産が当該適格不動産を取得した時点又は当該適格不動産の開発を開始した時点において、将来の売却先が決定していた場合又はその売却について第三者と協議が開始されていた場合 ・当該適格不動産に共有者、区分所有者又は共同事業者（出資者、融資者等を含みますが、これらに限られません。）が存在する場合であって、本投資法人への情報提供につきそのいずれかの者から同意が得られない場合 ・当該適格不動産の売却につき本投資法人以外の第三者が同意権又は優先交渉権を有し、かつ当該第三者が同意しない可能性又は優先交渉権を行使する可能性が高いと合理的に判断される場合 ・合理的期間内の事業機会獲得のために必要な取引（等価交換事業、特定の資産購入のための相互売買、再開発事業を行うための売却及び区画整理事業等を含みますが、これらに限られません。）に関連する場合 ・東急不動産ホールディングスグループ各社間の取引の場合 <p>2. 第三者不動産等の売却情報提供サポート</p> <p><原則>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合理的に判断されるときは、本資産運用会社に対し、速やかにかかる情報（以下、本項目において「第三者物件情報」といいます。）を通知するよう努めるとのサポート。</p> <p><例外>但し、次に掲げる場合、第三者物件情報は提供されません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該情報提供が東急不動産の締結する他の契約に違背する場合 ・売主、共有者、区分所有者又は共同事業者の承諾を得られない場合又は承諾を得られないと合理的に判断される場合 ・売主が売却先を本投資法人以外の第三者に限定する旨の意向を有する場合又はその可能性が高いと合理的に判断される場合 ・本投資法人以外の第三者が当該不動産等の売却につき同意権又は優先交渉権を有し、かつ当該第三者が同意しない可能性又は優先交渉権を行使する可能性が高いと合理的に判断される場合 ・上記の他、東急不動産における善管注意義務に照らし当該情報の提供が合理的に見て困難である場合 <p>3. ウェアハウジング等サポート</p> <p>本投資法人又は本資産運用会社が東急不動産に対し、ウェアハウジング業務の申入れを行った場合、東急不動産は当該ウェアハウジング業務を受託すべく最大限の努力を実施するとサポート。また、本投資法人が東急不動産以外の第三者から不動産等の取得を検討する場合において、本投資法人が、その資金調達その他の理由から、本投資法人が自ら買主となって当該不動産等を取得する手法ではなく、一旦、特別目的会社等（新設であるか否かを問わず、また、本投資法人が出資する特別目的会社等であるか否かを問いません。）をして当該不動産等を取得させ、本投資法人において資金調達その他の問題が解決された時点において本投資法人が当該特別目的会社等から当該不動産等を取得する手法による取引を検討する場合、当該特別目的会社等への出資について真摯に検討するとサポート。</p>

	<p>4. 不動産等の共有検討サポート</p> <p><原則>本投資法人又は本資産運用会社が、本投資法人が保有又は取得する予定の不動産等につき、東急不動産との共有を望んだ場合（以下「共有提案」といいます。）東急不動産は、共有提案につき真摯に検討するとのサポート。</p> <p><制約>不動産等の共有検討サポートは以下の制約に服します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・規模、権利関係、テナント、運営・管理状況等を総合的に勘案し、東急不動産及び本資産運用会社間で合意が成立した場合に限ります。 ・不動産等の共有手法は個別の取得資産毎に検討のうえ決定します。 <p>5. アドバイザリーサポート</p> <p>東急不動産は、本投資法人の資産の運用に関連して、以下の業務委託を随時、本資産運用会社から受託することができるとのサポート。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産等のデューディリジェンスその他の本投資法人による不動産等の取得に係る補助業務・助言業務 ・本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等の管理、賃貸、リニューアル、開発等に係る補助業務及び助言業務 ・その他上記に関連する業務 <p>6. 情報交換サポート</p> <p>以下の事項について東急不動産から本資産運用会社に情報提供を行うとのサポート。本資産運用会社は、かかる情報提供を受け、意見及び情報を交換します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産等の売買、開発に関するマーケット情報 ・不動産等の賃貸マーケットに係る事項 ・その他上記に関連する事項 <p>7. 人材・ノウハウ提供サポート</p> <p>本資産運用会社への必要とされる人材の確保（東急不動産より人材の派遣を行うことを含みます。）につき、東急不動産による合理的な範囲での協力を行うとのサポート。</p> <p>8. 本投資法人の投資口購入意向</p> <p>東急不動産は、本投資法人が発行する投資口に対して下記の意向があることを本資産運用会社に表明します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が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があること。 <p>9. 有効期間、更新に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・契約の有効期間は契約書が効力を生じた日から3年間とします。 ・但し、東急不動産、本投資法人若しくは本資産運用会社のいずれかが解散した場合、本資産運用会社が金融商品取引業者ではなくなった場合又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は、当該有効期間にかかわらず当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとします。 ・契約は、有効期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して契約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るものとし、以後も同様とします。
<p>東急リバブル株式会社 「サポート契約」 (土地・建物の仲介・斡旋)</p>	<p>1. 保有不動産等の売却情報提供サポート</p> <p><原則>東急リバブルが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、当該適格不動産に係る情報（以下、本項目において「保有不動産等売却情報」といいます。）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とのサポート。</p> <p>なお、保有不動産等売却情報により、本資産運用会社が本投資法人による当該適格不動産の取得を希望する場合、東急リバブルは本資産運用会社と誠実に協議するよう努めるものとされています。</p> <p><例外>但し、次に掲げる場合、保有不動産等売却情報は提供されません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東急リバブルが当該適格不動産を取得した時点又は当該適格不動産の開発を開始した時点において、将来の売却先が決定していた場合又はその売却について第三者と協議が開始されていた場合

	<ul style="list-style-type: none"> ・当該適格不動産に共有者、区分所有者又は共同事業者がいる場合で、本投資法人への情報提供につきそのいずれかの者から同意が得られない場合 ・当該適格不動産の売却につき本投資法人以外の第三者が同意権又は優先交渉権を有し、かつ当該第三者が同意しない可能性又は優先交渉権を行使する可能性が高いと合理的に判断される場合 <p>2. 第三者不動産等の売却情報提供サポート</p> <p><原則> 第三者が売却を予定する不動産に係る情報（以下、本項目において「第三者不動産等売却情報」といいます。）を東急リバブルが入手した場合、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合理的に判断されるときは、本資産運用会社に対し、第三者不動産等売却情報を速やかに通知するよう努めるとのサポート。</p> <p><例外> 但し、次に掲げる場合、第三者不動産等売却情報は提供されません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該情報提供が東急リバブルの締結する他の契約に違背する場合 ・売主、共有者、区分所有者又は共同事業者の承諾を得られない場合又は承諾を得られないと合理的に判断される場合 ・売主が売却先を本投資法人以外の第三者に限定する旨の意向を有する場合又はその可能性が高いと合理的に判断される場合 ・本投資法人以外の第三者が当該不動産等の売却につき同意権又は優先交渉権を有し、かつ当該第三者が同意しない可能性又は優先交渉権を行使する可能性が高いと合理的に判断される場合 <p>3. 情報交換サポート</p> <p>以下の事項について東急リバブルから本資産運用会社に情報提供を行うとのサポート。本資産運用会社は、かかる情報提供を受け、意見及び情報を交換します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産等の売買、開発に関するマーケット情報 ・不動産等の賃貸マーケットに係る事項 ・その他上記に関連する事項 <p>4. 有効期間、更新に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・有効期間は、契約書が効力を生じた日から3年間とします。 ・但し、東急リバブル、本投資法人若しくは本資産運用会社のいずれかが解散した場合、本資産運用会社が金融商品取引業者ではなくなった場合又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は、当該有効期間にかかわらず当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとします。 ・契約は、有効期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して契約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るものとし、以後も同様とします。
<p>株式会社東急コミュニティー 「サポート契約」 (マンション及びビルの管理)</p>	<p>1. 保有不動産等の売却情報提供サポート</p> <p><原則> 東急コミュニティーが所有する（東急コミュニティーが匿名組合出資、優先出資証券その他の手法により出資する特別目的会社等が不動産等を保有する場合など、間接的な所有を含みます。）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、当該適格不動産に係る情報（以下、本項目において「保有不動産等売却情報」といいます。）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とサポート。</p> <p>なお、保有不動産等売却情報により、本資産運用会社が本投資法人による当該適格不動産の取得を希望する場合、東急コミュニティーは本資産運用会社と誠実に協議するよう努めるものとされています。</p> <p><例外> 但し、次に掲げる場合、保有不動産等売却情報は提供されません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東急コミュニティーが当該適格不動産を取得した時点又は開発を開始した時点において、将来の売却先が決定していた場合又はその売却について第三者と協議が開始されていた場合 ・当該適格不動産に共有者、区分所有者又は共同事業者（出資者、融資者等を含むが、これに限られません。）がいる場合で、本投資法人への情報提供につき、そのいずれかの者から同意が得られない場合

	<ul style="list-style-type: none"> ・当該適格不動産の売却につき本投資法人以外の第三者が同意権又は優先交渉権を有し、かつ当該第三者が同意しない可能性又は優先交渉権を行使する可能性が高いと合理的に判断される場合 <p>2. 関与不動産等の売却情報提供サポート</p> <p><原則>自らが運営管理等で関与する不動産等のうち、適格不動産の売却予定情報入手した場合、本資産運用会社に対し、かかる情報（以下、本項目において「関与不動産等売却情報」といいます。）を速やかに通知するよう努めるとのサポート。</p> <p><例外>但し、次に掲げる場合、関与不動産等売却情報は通知されません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該情報提供が東急コミュニティーの締結する他の契約に違背する場合 ・当該情報提供ができないと東急コミュニティーが合理的に判断した場合 <p>3. 第三者不動産等の売却情報提供サポート</p> <p><原則>第三者が売却を予定する不動産等に係る情報（以下、本項目において「第三者不動産等売却情報」といいます。）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合理的に判断される場合は、本資産運用会社に対し、第三者不動産等売却情報を速やかに通知するよう努めるとのサポート。</p> <p><例外>但し、次に掲げる場合、第三者不動産等売却情報は提供されません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該情報提供が東急コミュニティーの締結する他の契約に違背する場合 ・売主、共有者、区分所有者又は共同事業者の承諾を得られない場合又は承諾を得られないと合理的に判断される場合 ・売主が売却先を本投資法人以外の第三者に限定する旨の意向を有する場合又はその可能性が高いと合理的に判断される場合 ・本投資法人以外の第三者が当該不動産等の売却につき同意権又は優先交渉権を有し、かつ当該第三者が同意しない可能性又は優先交渉権を行使する可能性が高いと合理的に判断される場合 <p>4. バックアップPMサポート</p> <p>本投資法人が保有する不動産等について既存のPM業者がそのPM業務を継続したいと合理的に判断される事由の発生を本資産運用会社が認識したとき又はその疑いがあると本資産運用会社にて判断したときにおいて、本投資法人又は本資産運用会社が当該PM業務の委託を申入れた場合、当該PM業務を速やかに受託すべく最大限の努力を実施するとのサポート。</p> <p>5. マーケット情報の提供サポート</p> <p><原則>本資産運用会社がマーケット情報（不動産等の売買・開発・賃貸その他これに関連する事項）の提供の申入れを行った場合、かかる情報を提供するよう努めるとのサポート。</p> <p><例外>但し、次に掲げる場合、マーケット情報は提供されません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該情報提供が東急コミュニティーの締結する他の契約に違背する場合 ・当該情報提供ができないと東急コミュニティーが合理的に判断した場合 <p>6. 有効期間、更新に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・契約の有効期間は、契約書が効力を生じた日から3年間とします。 ・但し、東急コミュニティー、本投資法人若しくは本資産運用会社のいずれかが解散した場合、本資産運用会社が金融商品取引業者ではなくなった場合又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は、当該有効期間にかかわらず当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとします。 ・有効期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して契約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るものとし、以後も同様とします。
--	--

<p>東急リゾーツ&ステイ株式会社 「サポート契約」 (不動産の賃貸管理、滞在型ホテルの経営)</p>	<p>1. 関与不動産等の売却情報提供サポート <原則>自らが出店、出店検討、又は運営管理等で関与している不動産等のうち、適格不動産の売却予定情報を入手した場合、本資産運用会社に対し、かかる情報（以下、本項目において「関与不動産等売却情報」といいます。）を速やかに通知するよう努めるとのサポート。 <例外>但し、次に掲げる場合、関与不動産等売却情報は通知されません。 ・当該情報提供が東急リゾーツ&ステイの締結する他の契約に違背する場合 ・当該情報提供ができないと東急リゾーツ&ステイが合理的に判断した場合</p> <p>2. テナント出店検討サポート 本投資法人が保有又は取得検討中の不動産等につき、本投資法人又は本資産運用会社が東急リゾーツ&ステイに対して出店検討の申入れを行った場合、東急リゾーツ&ステイは当該不動産等への出店につき真摯に検討するとサポート。</p> <p>3. マーケット情報の提供サポート <原則>本資産運用会社がマーケット情報の提供の申入れを行った場合、かかる情報を提供するよう努めるとのサポート。 <例外>但し、次に掲げる場合、マーケット情報は提供されません。 ・当該情報提供が東急リゾーツ&ステイの締結する他の契約に違背する場合 ・当該情報提供ができないと東急リゾーツ&ステイが合理的に判断した場合</p> <p>4. 有効期間、更新に関する事項 ・契約の有効期間は、契約書が効力を生じた日から3年間とします。 ・但し、東急リゾーツ&ステイ、本投資法人若しくは本資産運用会社のいずれかが解散した場合、本資産運用会社が金融商品取引業者ではなくなった場合又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は、当該有効期間にかかわらず当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとします。 ・契約は、有効期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して契約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るものとし、以後も同様とします。</p>
---	---

⑤ 投資主価値を最大化するためのガバナンス体制

本投資法人は、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を活用する一方、利害関係者との取引における利益相反対策、投資主と東急不動産との利益の共同化手法や1口当たり分配金に連動する運用報酬を含む運用報酬体系を講じて、本投資法人の投資主価値の最大化に向けたガバナンス体制の整備・充実に努めます。

(ア) 利益相反対策等の投資主の利益保護を目的とした資産取得に際する第三者性確保

資産の取得等に際しては、本資産運用会社の投資委員会における決議が必要とされ、かつ、利害関係者取引の場合やコンプライアンス部長が必要と判断した場合はコンプライアンス委員会における承認が必要とされます。本資産運用会社は、資産の取得等について決議する場合、投資委員会においては、原則として、議決権を有する出席委員の全会一致による決議が必要とされ、また、コンプライアンス委員会においては、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以上の委員の賛成が必要とされています。本投資法人は利害関係者取引における利益相反対策を含め、投資主の利益保護の観点から適切な価格・条件での資産取得を行えるよう体制を構築しています。利害関係人等との取引制限については後記「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」をご参照ください。

(イ) 投資主の利益と東急不動産の利益との共同化手法

本投資法人は、投資主の利益と東急不動産の利益とを一致させ、本投資法人と東急不動産が協同して事業を行う体制を築き、本投資法人及び東急不動産の相互の利益向上を図るため、東急不動産に対し、同社が本資産運用会社の親会社である限り、東急不動産が本投資法人への出資を一定期間維持し、将来の投資口の追加発行の際は一部購入を真摯に検討すること、及び、本投資法人の取得する物件の一部については、共有を真摯に検討することについて以下の合意をしています。

a. 東急不動産による本投資法人への出資

東急不動産は、本投資法人に関するスポンサーサポート契約において、本投資法人が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があることを、本資産運用会社に対して表明しています（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「金融商品取引法」といいます。）に違反しないことを前提とします。）。

b. 一部物件のスポンサーとの共有について

保有資産である「東急プラザ表参道「オモカド」」について、本投資法人は東急不動産が優先出資する特定目的会社から「東急プラザ表参道「オモカド」」の75%の信託受益権の準共有持分を取得し、「東急プラザ表参道「オモカド」」の残りの25%の信託受益権の準共有持分は引き続き東急不動産の優先出資する特定目的会社が保有しています。また、同様に「デックス東京ビーチ」及び「キュープラザ原宿」についても、信託受益権の準共有持分は引き続き東急不動産が保有しています。今後も、本投資法人が物件を取得する際には、規模や個別特性を勘案し、必要に応じて東急不動産との共有も含めて検討していく方針です。物件を共有することによって、個別物件における東急不動産との利害関係を一致させた運営が可能になると考えています。

(ウ) 1口当たり分配金に連動する運用報酬を含む運用報酬体系

本投資法人は、規約及び資産運用委託契約に基づいて、本資産運用会社に支払う報酬のうち、運用報酬の一部については、本資産運用会社に本投資法人の投資主価値を最大化することへのインセンティブを持たせることを目的として、1口当たり分配金に連動した運用報酬体系を採用しています。

なお、本資産運用会社へ支払われる報酬は、上記の1口当たり分配金に連動した運用報酬（運用報酬Ⅱ）のほか、各営業期間毎の貸借対照表上の総資産額に基づく運用報酬（運用報酬Ⅰ）並びに運用資産に係る取得報酬及び処分報酬があります。本資産運用会社への支払報酬の詳細につきましては、後記「4 手数料等及び税金／（3）管理報酬等／② 資産運用会社への支払報酬」をご参照ください。

⑥ 投資基準

本投資法人は、個別の不動産等を取得するに際し、国内の不動産の売買・賃貸マーケット環境を分析し、ポートフォリオ全体の成長性及び収益性及びリスク要因等と併せ、以下に列挙する各事項を勘案し、総合的な判断の下で取得決定を行うこととしています。

また、本投資法人は、以下の各事項に加え、本投資法人が主たる投資対象とする商業施設への投資判断に際しては、商圏人口・人口動態等を基に地域の将来性を含めた商圏分析を行った上で、テナント業態・賃貸借契約の内容と商圏特性との適合性や新規競合店の出店可能性等の分析を行います。また、オフィスビルへの投資判断に際しては、オフィス集積状況や駅からのアクセス性等を分析のうえ、建物規模やフロア規模・形状、設備仕様等に基づく地域内での競争力の分析を行います。

そのほか、本投資法人が主たる投資対象とする商業施設のうち、宿泊施設（ホテル）を主たる用途とする不動産等の取得については、①取得後における宿泊施設（ホテル）のオペレーターのホテル運営ノウハウと実績、②賃貸借契約の内容の安定性及び収益性、③当該不動産等に係る立地特性、マーケット動向（商圏、競合状況等）等を検証し、総合的に見て運営状況が良好であると判断される場合、これらを投資対象とするものとします。

商業施設、オフィスビル及び物流施設の敷地として利用に供される土地の所有権その他の権利についても、建物と一体として、又は単独で本投資法人の投資対象とします。なお、かかる敷地のみを取得した場合、当該敷地利用の対象となる建物の主たる用途に従い区分します。また、本投資法人は、複合資産につき、当該複合資産の賃貸可能面積の過半の利用目的又は実際の利用形態が、主として商業施設、オフィス又は物流施設である場合は、当該複合資産の全部又は一部を取得することがあります。

(ア) 立地

都市型商業施設	東京都及び三大都市圏の政令指定都市（横浜市・川崎市・相模原市・さいたま市・千葉市・名古屋市・京都市・大阪市・堺市・神戸市）並びに国内の主要都市（札幌市・仙台市・福岡市等）に所在し、商業集積と高い繁華性があり、又は、駅から徒歩10分以内の立地であることを原則とします。
東京オフィス	東京23区に所在し、オフィス集積が高く、駅から徒歩10分以内の立地であることを原則とします。
アクティビア・アカウント	1. 商業施設の場合、東京都、三大都市圏の政令指定都市及び国内の主要都市並びにその周辺地域に所在し、最寄駅又は幹線道路への近接性等により車等でのアクセス性が高く、居住集積等に支えられた安定的な商圏を有する立地であることを原則とします。 2. オフィスビルの場合、東京都及び三大都市圏の政令指定都市をはじめとする国内の主要都市に所在し、駅から徒歩10分以内の場所の立地であることを原則とします。 3. 物流施設の場合、消費地・生産地への近接性、高速道路及び主要道路へのアクセス、港湾・空港・鉄道コンテナ駅・トラックターミナルへのアクセス性に優れたエリアに立地していることを原則とします。

(イ) 投資金額

1 物件当たりの投資金額が10億円以上（購入金額のみとし、消費税及び仲介手数料等の取得に付随する費用を含みません。）であることを原則とします。但し、その他の事項も含め総合的に勘案して投資が適正と判断される場合には、この限りではないものとします。

(ウ) 取得価格

不動産等への投資においては、本資産運用会社による価格評価に基づき、不動産鑑定評価額を参考に判断します。なお、本資産運用会社の利害関係者との取引においては、利益相反対策として不動産鑑定評価額（税金、仲介手数料、その他の取得費用等を含まない。）を超える価格にて取得しないこととします。但し、利害関係者がウェアハウジングにより負担した取得費用が存する場合は、当該費用を不動産鑑定評価額に加えた額を上限として、取得できることとします。

(エ) 物件規模

1 棟での延床面積が1,650㎡（約500坪）以上であることを原則とします。但し、その他の事項も含め総合的に勘案して投資が適正と判断される場合には、例外的に取得を決定することがあります。

(オ) 耐震性能

新耐震基準（昭和56年改正の建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）に基づく耐震基準）に基づく施工又は補強工事等により新耐震基準と同等以上の耐震性能を有すると判断される物件を原則取得します。なお、現況で基準を満たしていない場合でも、取得後速やかに補強工事等により新耐震基準と同等以上の耐震性能を有することが見込まれる場合は、例外的に取得を決定することがあります。

(カ) 地震PML値^(注)

個別PML値が15%を超える場合は地震保険の付保を検討し、原則、ポートフォリオPML値は10%を超えないものとします。

(注) 地震PML (Probable Maximum Loss : 予想最大損失率) 値とは、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）に想定される最大規模の地震（50年間で10%を超える確率で襲ってくると予想される大地震＝再現期間475年相当（年超過確率0.211%）の大地震）によりどの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合（%）で示したものです。但し、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。以下同じです。

(キ) 環境・地質

建物内におけるアスベスト等の有害物質の使用状況及び敷地内の土壌の状況が大気汚染防止法（昭和43年法律第97号、その後の改正を含みます。）や土壤汚染対策法（平成14年法律第53号、その後の改正を含みます。以下「土壤汚染対策法」といいます。）等関連法令に適合している若しくはこれらへの対応策が講じられていることを原則とします。但し、現況で基準を満たしていない場合でも、取得後速やかに是正可能な場合は、例外的に取得を決定することがあります。

(ク) テナント

社会的信用力等を確認した上で、賃料水準、賃貸借契約期間、業種、競争力等についても評価・分析し、経済的信用力を有するテナントであることを原則とします。

(ケ) 権利関係

所有権、賃借権、地上権等権利の態様を確認した上で、共有、区分所有、借地の場合は、物件の特性を総合的に勘案し、権利関係者の信用力・属性等に特段問題が無く、運営・管理や持分処分における制約事項が少ないことを原則とします。

(コ) 開発不動産等

本投資法人は、原則として、未稼働の不動産等は投資対象としません。但し、未稼働不動産等又は建設予定若しくは建設中の不動産等であっても、稼働又は竣工後のテナントの確保が十分に見込まれ、取得後の収益の安定性が見込める場合には、建物の完工・引渡し等のリスクを軽減させるための措置を施した上で、投資を行うことができるものとします。

(サ) 不動産に関する匿名組合出資持分及び不動産対応証券

不動産に関する匿名組合出資持分及び不動産対応証券への投資判断にあたっては、主に以下の点を原則とします。

- a. 不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の裏付けとなっている不動産等が本投資法人の投資方針及び投資基準に合致すること
- b. 投資期間満了時における不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の裏付けとなっている不動産等の取得機会が確保できること
- c. 不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の発行体におけるLTV^(注1)、DSCR^(注2)、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
- d. 投資ストラクチャー及び関連当事者の適切性が確認できること
- e. 不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資が、法規制等（東京証券取引所の有価証券上場規程及び租税特別措置法上の導管性要件を含みます。）の観点から制限を受けないこと

(注1) 「LTV」については、後記「⑩財務方針」で定義する。この場合、当該定義において「本投資法人」とあるのは「発行体」と、「投資法人債」とあるのは「発行体の発行する社債」と、それぞれ読み替えます。

(注2) 「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。

⑦ デューディリジェンス基準

投資対象資産の取得に際して、本資産運用会社は下記経済的調査、物理的調査及び法的調査を十分に実施し、資産価値の維持・向上を阻害する要因等の有無等の把握及びそれらの評価を中心とした、当該運用資産の投資対象としての妥当性について検討を行います（不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の取得に際しては、その裏付けとなっている不動産等について同様の検討を行います。）。検討にあたり、調査能力及び経験を有する第三者が作成するエンジニアリングレポート、マーケットレポート、地震リスク調査報告書を参考とし、現地調査、譲渡予定者等へのヒアリング等を実施します。

また、不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の取得に際しては、さらに、その投資ストラクチャー及び関連当事者の属性・役割・契約関係等の確認を実施したうえで、当該不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の発行体への出資比率が50%以上とならないこと、当該発行体の倒産隔離が図られていること等の確認を実施します。

項目	内容	
経済的調査	テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> 信用状況（業種、業容、業歴、決算内容、財務状況等） 賃料支払状況、テナントと現所有者との関係 賃借目的、契約形態、契約内容
	市場調査	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸マーケットの状況（周辺の市場賃料、競合物件の状況、開発計画の動向等） <商業施設> <ul style="list-style-type: none"> 商圏の状況（商圏人口、人口動態等） 当該業態と商圏の適合性 当該施設へのアクセス性 <オフィス> <ul style="list-style-type: none"> 当該エリアの稼働率推移 当該エリアの賃料推移 最寄駅からの距離 <物流施設> <ul style="list-style-type: none"> 当該エリアの物流ニーズ（荷主、3PL事業者等）の動向把握 周辺地域の都市計画、インフラ（高速道路、港湾、空港等）の将来動向 施設内就業者確保のためのアクセス性、周辺人口動態
	収益関係	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸契約水準、賃貸借契約形態、期間及び契約再締結又は更新の可能性 費用水準、費用関連の契約内容及び契約再締結又は更新の可能性 将来（10～12年程度）の修繕費の見込み
物理的調査	建築及び設備・仕様	<ul style="list-style-type: none"> <共通> <ul style="list-style-type: none"> 主要構造、築年数、設計者、施工業者、確認検査機関等 内外装の部材の状況 <商業施設> <ul style="list-style-type: none"> 商業施設としての汎用性、転用可能性 <オフィス> <ul style="list-style-type: none"> 貸付床の形状、分割対応、階高・天井高、床仕様 共用施設仕様、電気容量、空調方式等 <物流施設> <ul style="list-style-type: none"> 物流施設としての汎用性 天井高、床荷重、柱間隔、スロープ、ランプウェイ EV、垂直搬送機、ドッグレベラー等
	建物診断	<ul style="list-style-type: none"> 長期修繕計画の検証 耐震性能、地震PML値の検証
	建物管理関係	<ul style="list-style-type: none"> 建物管理状況 管理委託契約、管理細則等の内容（形態、仕様水準等） 施工業者からの保証及びアフターサービスの内容
	環境調査	<ul style="list-style-type: none"> アスベスト・PCB等の有害物質の使用履歴、使用状況及び保管状況 土地利用履歴、土壤汚染状況等
	その他	<ul style="list-style-type: none"> 隣接地権者等との関係

法的調査	法令上の制限・法令の遵守状況	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法や都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）等の関連法令等の遵守状況の確認 ・既存不適格の有無 ・建築関連法規、条例、協定等による建築制限等の有無
	境界調査	<ul style="list-style-type: none"> ・境界確定の状況 ・越境物の有無とその状況
	テナント属性	<ul style="list-style-type: none"> ・テナント関連契約（賃貸借契約、転貸借契約、使用契約等）の調査 ・反社会的勢力調査
	権利関係の確認	<ul style="list-style-type: none"> ・土地及び建物に関する権利関係（完全所有権、地上権、借地権、共有、分有、区分所有、区分所有の共有等） ・権利に付随する各種契約等の内容

⑧ フォワード・コミットメントに関する方針

フォワード・コミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結日から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）を行う場合には、以下の点に留意することとします。

- ・契約不履行に関する解約違約金の水準、ポートフォリオ全体の収支及び配当水準等に与える影響等（東京証券取引所の定める上場廃止基準を含みます。）
- ・売買契約締結から物件引渡しまでの期間、当該期間中における金融環境及び不動産市場等の変動リスクの可能性、決済資金の調達方法等

⑨ ポートフォリオ運営・管理方針

(ア) 基本方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と資産価値の維持・向上及びテナント満足度を高めることを目指し、以下の方法に基づき、賃貸収入や稼働率の維持・向上、適切な管理・修繕の実施、管理コストの適正化・効率化に努めます。

(イ) 運用計画の策定

本資産運用会社は、その社内規程である「運用資産管理規程」等に基づき、本投資法人の運用資産の運用に係る資産運用計画書（以下「資産運用計画書」といいます。）を策定し、資産運用計画書に沿った運営・管理を行います。資産運用計画書は、運用資産の運用に関する具体的な実行計画を規定するものであり、運用資産毎の収支計画を踏まえて、ポートフォリオ全体及び本投資法人全体の収支計画等より構成され、コンプライアンス部長の承認後、コンプライアンス部長が必要と判断した場合は、コンプライアンス委員会にて審議及び決議を行った後、投資委員会にて審議及び決議し、アクティビア運用本部長が決裁を行うことにより決定されます。

なお、上記資産運用計画書の策定にあたっては、原則としてPM会社の協力により運用資産毎の詳細を検討します。

資産運用計画書は、原則として本投資法人の決算期毎に見直し、また、それ以外の場合でも必要に応じて、その都度見直すこととしています。

(ウ) PM会社の選定方針、モニタリング

PM会社の選定に当たっては、不動産運営・管理の経験や能力、対象となる運用資産における実績、運用計画に沿った業務遂行の実現性、コスト水準、運用の継続性等を総合的に勘案し、本投資法人の総合的な収益向上に寄与する会社を選定します。

本投資法人は上記方針をより高いレベルで実現するため、また、運営能力の観点から、原則として商業施設については東急不動産又は東急不動産SCマネジメント、オフィスビルについては東急不動産又は東急コミュニティーに対してPM業務を委託することとしています。

なお、上記業務委託にあたり、「利害関係者取引規程」及び「外部委託・評価基準」に基づき、業務水準や報酬額等についての評価を定期的に行い、適正な業務遂行及び報酬レベルが維持できない場合は、契約の解除を行うこと又は契約の更新を行わないことを検討します。

(エ) リーシング方針

マーケット動向を調査・把握し、個別物件における適正な賃貸条件等の検討を行うとともに、PM会社を最大限活用し、優良テナントの選定に努めます。

テナントとの賃貸借契約に際しては、本資産運用会社が信用度及び反社会的勢力との関係をチェックし、賃料水準、賃貸借契約形態、期間及び再契約の可能性等を総合的に判断するものとします。

(オ) 修繕計画及び資本的支出に関する方針

中長期的な運用資産の収益の維持及び向上を図ることを目的として、運用資産の状況及び特性、テナントニーズ等を考慮した個別物件毎の修繕計画をPM会社と協議のうえ策定し、必要な修繕・資本的支出を行うものとします。

修繕及び設備投資は、原則としてポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して判断するものとします。但し、テナントの満足度向上に向けた政策上の観点から必要なものについては早期に実施するものとします。

(カ) 付保方針

火災・事故等に起因する建物への損害や、第三者からの損害賠償請求等のリスクに対処するため、必要な火災保険及び損害賠償保険等を運用資産に付保します。

地震保険の付保は、個別PML値が15%を超える場合において、地震の発生時に予想される個別物件及びポートフォリオ全体に対する影響並びに保険の実効性を勘案して総合的に判断します。

⑩ 売却方針

本投資法人は、中長期にわたって運用資産を保有し、安定収益を確保することを基本方針としているため、運用資産の短期的な売却を原則として行わないものとします。但し、不動産マーケットの状況及びその分析等から勘案して最適なポートフォリオの維持のために必要であると判断する場合には、運用資産の短期的な売却を検討することがあります。

売却に当たっては、不動産鑑定評価等の第三者意見を参考としつつ、マーケット調査、類似の取引事例、当該運用資産の将来にわたる収益性等を勘案した上で、ポートフォリオ全体が受ける影響等も考慮に入れて総合的に判断するものとします。

⑪ 財務方針

(ア) エクイティ・ファイナンス

資産の取得、工事金の支払、敷金・保証金の返済、本投資法人の運営に係る費用の支払又は債務の返済等を目的として、投資口の追加発行を行うことができます。投資口の追加発行は、長期的かつ安定的な成長を目指し、投資口の希薄化（新投資口の発行による投資口1口当たりの議決権割合の低下及び投資口1口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮しつつ機動的に行います。

(イ) デット・ファイナンス

運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下本⑪において同じです。）の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の用途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借入れる場合は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします。また、本投資法人の借入金及び投資法人債発行の限度額はそれぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。なお、本投資法人は、原則として無担保無保証での資金調達を行うものの、資金の借入れ及び投資法人債の発行において、運用資産を担保として提供することができます。また、安定的なバンクフォーメーションを構築し、金融機関と良好な関係を維持します。

(ウ) LTV

LTV（本投資法人の保有する資産総額に対する、投資法人債を含む借入金残高の割合）の水準は、資金余力の確保に留意し、原則として60%を上限とします。但し、新たな資産の取得等に伴い、一時的に60%を超えることがあります。

(エ) デリバティブ取引

借入れ及びその他の本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクのヘッジを主たる目的として、経済状況及び金利の動向を考慮し、デリバティブ取引に係る権利への投資を行うことがあります。

(オ) キャッシュマネジメント

テナントから預かった敷金・保証金を資金として活用することがあります。また、諸々の資金ニーズ（修繕及び資本的支出、分配金の支払、小口債務の返済、本投資法人の運営に関わる運転資金、敷金等の返還、又は不動産関連資産の新規購入等）に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額を現預金として保有するものとします。

⑫ 情報開示方針

- (ア) 本投資法人は、投資主に対し透明性を確保し、投資主の投資判断に必要な情報を適時かつ適切に開示するものとします。また、情報の透明性及び解りやすさに配慮し、法定開示以外の情報開示についても、投資主のニーズに応えるべく自ら内容を検討し、適時かつ適切な情報の開示に努める方針とします。
- (イ) 投資主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に努めます。
- (ウ) 専門的な見解を積極的に取り入れ、より一層、開示情報の正確さを追求します。
- (エ) 投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、一般社団法人投資信託協会等にて定められている開示情報は、各々の所定様式に基づき適切に開示を行うものとします。