

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
アクティビア・プロパティーズ投資法人
代表者名 執行役員 柏木 信英
(コード：3279)
問合せ先 TEL. 03-6455-3377

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

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

アクティビア・プロパティーズ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人の資産運用業務を受託している東急不動産リート・マネジメント株式会社（以下「当社」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

本投資法人においては、役員会規程により役員会を3ヵ月に1回以上開催することと定めています。本投資法人の役員会は、執行役員、監督役員及び機関運營業務受託者が出席するほか、当社が臨席の上、業務執行状況及び当社による資産運用状況等について執行役員が報告を行い、当社は執行役員が報告を行うにあたり補足説明等の補助業務を担うとともに監督役員から資産運用業務の状況等に関して報告を求められた場合はこれに応じることにより、役員会を通じた内部管理体制を確立しています。また、本書の日付現在、本投資法人の監督役員には、弁護士1名、公認会計士1名の計2名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

③ 当社におけるコンプライアンス体制

当社は、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。

ア. 社内規程等

当社は、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。

イ. 組織

当社は、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、当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 イ. 業務分掌体制 (イ) 各委員会等の概要 b. 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 イ. 業務分掌体制 (イ) 各委員会等の概要 a. 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、当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

2023年5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）
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。	220,701	27.33
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。	123,136	15.25
東急不動産株式会社	当社に100%出資している親会社です。 当社とスポンサーサポート契約を締結しています。	89,365	11.06
野村信託銀行株式会社（投信口）	該当事項はありません。	37,653	4.66
SMB C日興証券株式会社	該当事項はありません。	25,650	3.17
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー505234	該当事項はありません。	10,504	1.30
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー505103	該当事項はありません。	10,429	1.29
全国信用協同組合連合会	該当事項はありません。	8,425	1.04
日本証券金融株式会社	該当事項はありません。	8,059	0.99
シービーロンドン リーガルアンド ジェネラル アシュアランス ペンションズ マネージメント リミテッド	該当事項はありません。	7,952	0.98
	上位10名合計	541,874	67.10

（注）比率とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合をいい、小数点第2位未満を切捨ててにより表示しています。

(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	「1. 基本情報（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23期 有価証券報告書(2023年8月30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。

①テナントの選定基準

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、プロパティマネジメント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、当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。

②マスターリース会社の選定基準

本投資法人は、保有資産の一部につき、エンドテナントに転貸することを目的とする賃貸借契約(マスターリース契約)を締結しており、これら物件のマスターリース会社には原則、当該不動産のプロパティマネジメント会社を選定しています。

プロパティマネジメント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株式会社又は東急不動産SCマネジメント株式会社、オフィスビルについては東急不動産株式会社又は株式会社東急コミュニティーに対してプロパティマネジメント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。

(5) 海外不動産投資に関する事項

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10期)(2023年6月28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

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グループであり、自社で不動産事業を行うほか、東急スポーツオアシス等の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。

当社は、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、当社は、本投資法人に関して、東急不動産株式会社との間でスポンサーサポート契約を締結し、また、東急不動産ホールディングスグループに属するグループ会社5社の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>



スポンサーサポート契約及び一連の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
<p>東急不動産株式会社(スポンサー)</p> <p>「スポンサーサポート契約」</p> <p>(不動産賃貸・不動産販売・施設運営)</p>	<p>1. 保有不動産等の売却情報提供サポート</p> <p><原則>東急不動産株式会社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、当社に対し、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。）を遅くとも当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、当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、東急不動産株式会社は当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"> ・東急不動産株式会社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、当社に対し、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株式会社の締結する他の契約に违背する場合 ・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、東急不動産株式会社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>本投資法人又は当社が東急不動産株式会社に対し、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、東急不動産株式会社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株式会社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>本投資法人又は当社が、本投資法人が保有又は取得する予定の不動産等につき、東急不動産株式会社との共有を望んだ場合（以下「共有提案」といいます。）、東急不動産株式会社は、共有提案につき真摯に検討するとサポート</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、東急不動産株式会社及び当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>

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
	<p>東急不動産株式会社は、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、当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株式会社から当社に情報提供を行うとのサポート。当社は、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>当社への必要とされる人材の確保（東急不動産株式会社より人材の派遣を行うことを含みます。）につき、東急不動産株式会社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>東急不動産株式会社は、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当社に表明します。</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、東急不動産株式会社、本投資法人若しくは当社のいずれかが解散した場合、当社が金融商品取引業者ではなくなった場合又は当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</p> <p>「サポート契約」</p> <p>(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>東急リバブル株式会社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、当社に対し、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。）を遅くとも当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、当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、東急リバブル株式会社は当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"> 東急リバブル株式会社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。）を東急リバブル株式会社が入手した場合、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、当社に対し、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株式会社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

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
	<p>能性が高いと合理的に判断される場合</p> <p>3. 情報交換サポート 以下の事項について東急リバブル株式会社から当社に情報提供を行うとのサポート。当社は、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、東急リバブル株式会社、本投資法人若しくは当社のいずれかが解散した場合、当社が金融商品取引業者ではなくなった場合又は当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</p> <p>「サポート契約」</p> <p>(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＞株式会社東急コミュニティーが所有する（株式会社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、当社に対し、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。）を遅くとも当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、当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、株式会社東急コミュニティーは当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"> ・株式会社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 ・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を入手した場合、当社に対し、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"> ・当該情報提供が株式会社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株式会社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ときは、当社に対し、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"> ・当該情報提供が株式会社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

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
	<p>能性が高いと合理的に判断される場合</p> <p>4. バックアップPMサポート 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業務を継続しがたいと合理的に判断される事由の発生を当社が認識したとき又はその疑いがあると当社にて判断したときにおいて、本投資法人又は当社が当該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 ＜例外＞当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、かかる情報を提供し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。 ・当該情報提供が株式会社東急コミュニティーの締結する他の契約に违背する場合 ・当該情報提供ができないと株式会社東急コミュニティーが合理的に判断した場合</p> <p>6. 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、株式会社東急コミュニティー、本投資法人若しくは当社のいずれかが解散した場合、当社が金融商品取引業者ではなくなった場合又は当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>
<p>株式会社東急スポーツオアシス</p> <p>「サポート契約」</p> <p>(フィットネスクラブの経営)</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、当社に対し、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。）を速やかに通知し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。 ・当該情報提供が株式会社東急スポーツオアシスの締結する他の契約に违背する場合 ・当該情報提供ができないと株式会社東急スポーツオアシス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、本投資法人又は当社が株式会社東急スポーツオアシスに対して出店検討の申入れを行った場合、当該不動産等への出店につき真摯に検討するとのサポート</p> <p>3. マーケット情報の提供サポート ＜原則＞当社がマーケット情報の提供の申入れを行った場合、かかる情報を提供し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。 ・当該情報提供が株式会社東急スポーツオアシスの締結する他の契約に违背する場合 ・当該情報提供ができないと株式会社東急スポーツオアシス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、株式会社東急スポーツオアシス、本投資法人若しくは当社のいずれかが解散した場合、当社が金融商品取引業者ではなくなった場合又は当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>
<p>東急リゾーツ&ステイ株式会社</p> <p>「サポート契約」</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、当社に対し、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。）を速やかに通知し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。</p>

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
(不動産の賃貸管理、滞在型ホテルの経営)	<ul style="list-style-type: none"> ・当該情報提供が東急リゾート&ステイ株式会社の締結する他の契約に違反する場合 ・当該情報提供ができないと東急リゾート&ステイ株式会社が合理的に判断した場合 <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、本投資法人又は当社が東急リゾート&ステイ株式会社に対して出店検討の申入れを行った場合、東急リゾート&ステイ株式会社は当該不動産等への出店につき真摯に検討するとのサポート</p> <p>3. マーケット情報の提供サポート ＜原則＞当社がマーケット情報の提供の申入れを行った場合、かかる情報を提供し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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該情報提供が東急リゾート&ステイ株式会社の締結する他の契約に違反する場合 ・当該情報提供ができないと東急リゾート&ステイ株式会社が合理的に判断した場合 <p>4. 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、東急ステイ株式会社、本投資法人若しくは当社のいずれかが解散した場合、当社が金融商品取引業者ではなくなった場合又は当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。

③ 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も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。但し、上記スポンサーサポート契約により、東急不動産株式会社の保有不動産等のうち適格不動産を売却しようとする場合、当社に対し保有不動産等売却情報を遅くとも当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、また、東急不動産株式会社が第三者不動産等売却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、当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、当社とは別の意思決定に基づき行っています。

なお、当社は、本投資法人以外にコンフォリア・レジデンシャル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。当社が運用を行う投資法人のうち、本投資法人は商業施設及びオフィスを、コンフォリア・レジデンシャル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、本投資法人とコンフォリア・レジデンシャル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商業施設及びオフィスで、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ています。なお、物件情報に係る各投資法人間の優先検討順位については、「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23期 有価証券報告書（2023年8月30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 資産運用会社役職員と兼職する投資法人の役員の選任理由・兼職理由及び利益相反関係への態勢

氏名	資産運用会社の役職名	選任理由・兼職理由	利益相反関係への態勢
柏木 信英	常務執行役員	不動産運営、営業等の不動産投資運用業の核たる業務全般にわたる実務経験と見識を有していることから、投資法人の経営を遂行する者として適任であると考えます。 また、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当社との連携が必要となりますが、当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当社と本投資法人と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。	本投資法人と当社との取引関係は資産運用業務の委託のみを予定していますが、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「役員会規程」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業務の執行を監督しています。また、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、当社において「利害関係者取引規程」を制定し、本投資法人と当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）

該当事項はありません。

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況（本書の日付現在）

「第23期 有価証券報告書（2023年8月30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。

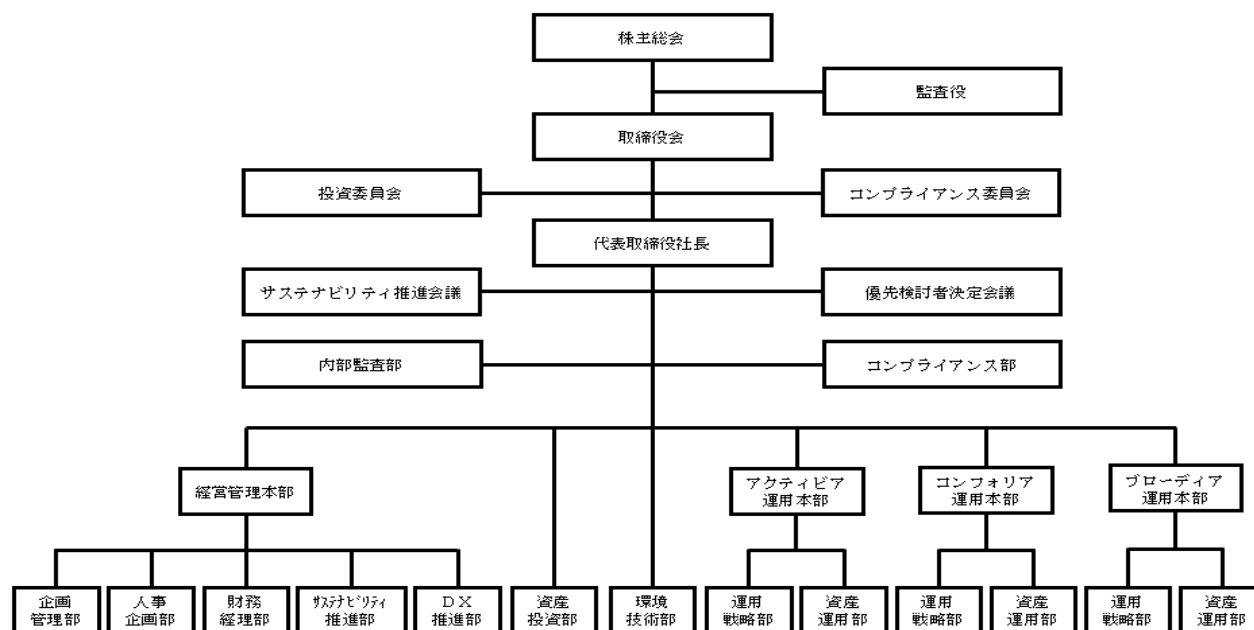
② 資産運用会社の従業員の状況（本書の日付現在）

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	26名	無
株式会社東急コミュニティー	1名	無
出向者計	27名	—
出向者以外	78名	—
資産運用会社従業員総数	105名	—

(注) 上記人数に派遣社員、アルバイトは含みません。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

ア. 当社の運用体制



当社は、上記組織のもと、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。当社の各種業務は、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、経営管理本部、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アクティビ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、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設置します。

イ. 業務分掌体制

(ア) 各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下のとおりです。なお、上記「ア. 当社の運用体制」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、コンフォリア・レジデンシャル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
アクティビア運用本部 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
アクティビア運用本部	<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

資産運用部	<ul style="list-style-type: none"> ・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"> ・受託投資法人の運用資産の工事に関する事項 ・不動産等のデューデリジェンス及び技術的支援に関する事項
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
経営管理本部 サステナビリティ推進部	<ul style="list-style-type: none"> ・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
経営管理本部 DX推進部	<ul style="list-style-type: none"> ・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
経営管理本部 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 ・経営戦略・財務会計及び予算業務に関する事項
経営管理本部 人事企画部	<ul style="list-style-type: none"> ・人事労務全般に関する事項 ・社内教育、研修に関する事項
経営管理本部 企画管理部	<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 ・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 ・情報セキュリティの統括に関する事項 ・危機管理に関する事項
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 ・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	<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

(イ) 各委員会等の概要
各委員会等の概要は以下のとおりです。

a. 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。）、アクティブ運用本部長、コンフォリア運用本部長、ブローディア運用本部長（以下「各運用本部長」といいます。）、経営管理本部長、資産投資部長、財務経理部長、企画管理部長、環境技術部長、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は含みます。）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。財務経理部長、企画管理部長、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（但し、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	<p>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（但し、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。</p> <p>なお、コンプライアンス部長、環境技術部長、財務経理部長及び企画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。</p>

b. 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、当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	<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>（但し、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（但し、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

	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<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。但し、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>

c. サステナビリティ推進会議

構成員	<p>代表取締役、取締役（非常勤取締役を除きます。）、経営管理本部長、アクティビア運用本部長、コンフォリア運用本部長、ブローディア運用本部長、コンプライアンス部長、環境技術部長、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。）</p> <p>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つ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。</p>
決議事項	<ul style="list-style-type: none"> ・サステナビリティ方針の改廃 ・本資産運用会社が運用を受託する各投資法人与本資産運用会社が共有するマテリアリティの改廃 ・各部門の施策が、本資産運用会社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	<p>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。</p>

d. 優先検討者決定会議

構成員	<p>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、案件が賃貸住宅又は運営型賃貸住宅のみの場合は、アクティビ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。但し、当該通知を受けたコンプライアンス部長が、コンプライアンス上の問題があると判断し、アクティビア運用本部長に対して当該優先検討者決定会議への出席を指示した場合は、この限りではありません。）、資産投資部長、コンプライアンス部長</p>
審議方法	<p>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、当該優先検討者決定会議においてその旨及び理由を説明した上で、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、当該優先検討者決定会議において、辞退の理由を説明するものとします。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、当該運用本部長は、当該優先検討者決定会議において、辞退の理由を説明するものとします。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、当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。</p> <p>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。</p>

(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

当社がその資産の運営を受託する本投資法人与当社の利害関係者との間の取引については、以下に概要を記載する「利害関係者取引規程」に定める審査手続を経ることで、当該取引により当社がその資産の運営を受託する本投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する態勢を構築しています。

ア. 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。

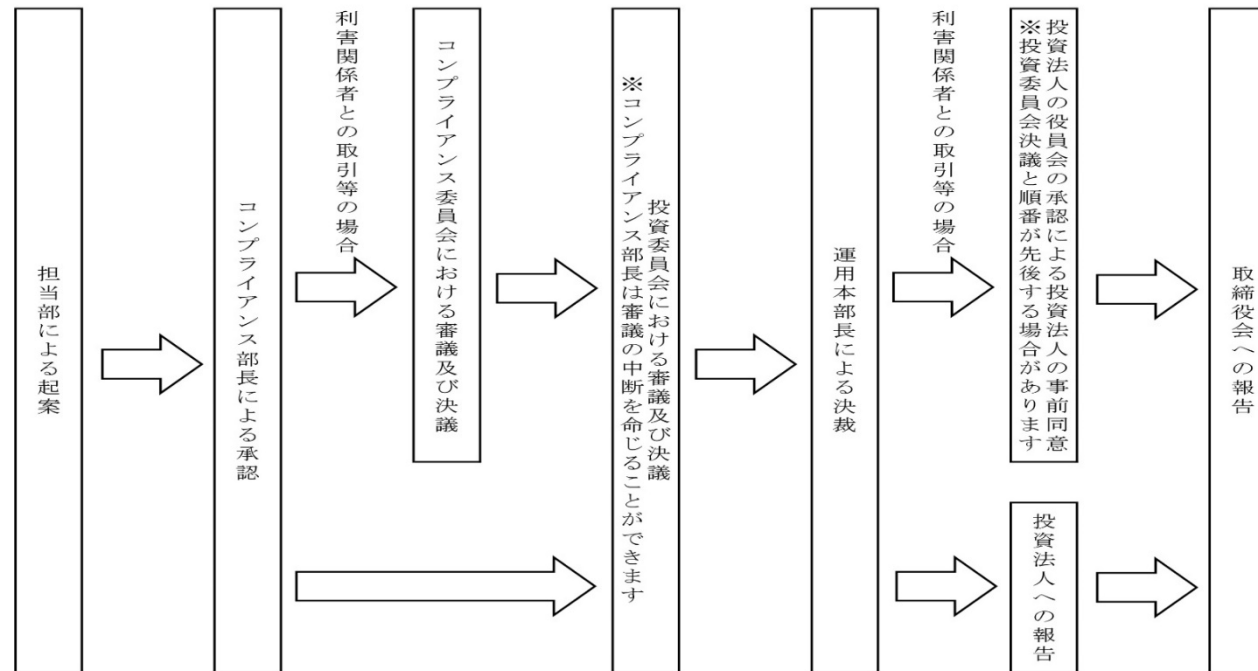
- (ア) 当社に関し、投信法第 201 条第 1 項で定義される利害関係人等、金融商品取引法第 31 条の 4 第 3 項で定義される親法人等及び同法同条第 4 項で定義される子法人等
- (イ) 当社の総株主等の議決権の 5%超を保有している株主(以下本ア.において「当社のスポンサー」といいます。)
- (ウ) (ア) 又は (イ) に該当する法人がアセットマネジメント業務の委託を受けている者
- (エ) 当社の役員
- (オ) (ア)、(イ) 又は (エ) に該当する者により(議決権の保有比率を問いません。)総出資額の 50%超の出資額を保有されている特別目的会社(金融商品取引業等に関する内閣府令第 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。)
- (カ) 当社、当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
- (キ) 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当社又は当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

イ. 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ウ. 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を経るものとします。

- (ア) 当社は、当該取引を行うに当たっては、事前にコンプライアンス部長が、法令等及び本投資法人の規約並びに当社の社内規程等に照らしたコンプライアンス上の問題の有無につき審査し、承認した場合、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。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、投資委員会に議案として上程することができます。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、投資委員会が当該取引について審議し、承認した場合、アクティブ運用本部長(以下「運用本部長」といいます。)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るものとします。なお、かかる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。
- (イ) 当社は、運用にかかる取引に際しては、「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。したがって、下記ウ. 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(ア)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。
 - a. 下記ウ. (ウ) 記載の「物件の賃貸」のうち、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、契約更新及び賃料改定取引等)
 - b. 下記ウ. (オ) 記載の「物件の賃貸の媒介委託」のうち、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
 - c. 下記ウ. (カ) 記載の「工事等の発注」のうち、一工事若しくは一発注単位 1,000 万円(消費税を含みません。)以下の取引
- (ウ) 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。)を取締役に報告します。また、本投資法人と利害関係者との間で以下の取引を行う場合、上記記載の手続きに加え、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。
- (エ) 下記ウ. (ア) 記載の「物件の取得」(投信法第 201 条の 2 第 1 項の規定にかかわらず、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(以下「投信法施行規則」といいます。)第 245 条の 2 第 1 項第 1 号及び第 4 号に掲げる取引を含みます。)
- (オ) 下記ウ. (イ) 記載の「物件の譲渡」(投信法第 201 条の 2 第 1 項の規定にかかわらず、投信法施行規則第 245 条の 2 第 1 項第 2 号及び第 5 号に掲げる取引を含みます。)
- (カ) 下記ウ. (ウ) 記載の「物件の賃貸」(投信法第 201 条の 2 第 1 項の規定に従い、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。)
- (キ) 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。

＜運用資産の取得に関する意思決定フロー＞



a. 手続の概要

運用資産の取得については、担当部である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。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、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。運用本部長が決裁したときは、当該取得計画案については、当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等には、原則として、上記の投資委員会における審議及び決議より前に、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ています。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。

b. 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、その旨を資産投資部に対して連絡します。

これに対して、法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合、コンプライアンス部長は資産投資部に対して、当該取得計画案の中止又は修正及び再提出を指示するものとします。修正及び再提出の指示を受けた取得計画案については、修正を行った後に、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、投資委員会に上程できないものとします。

(b) コンプライアンス委員会

資産投資部により起案された取得計画案について、コンプライアンス部長の承認後、「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等には、原則として、投資委員会における審議及び決議より前に、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。但し、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おい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、その承認を得られなかった場合、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、当該取得計画案を差し戻して、当該取得計画案の中止又は修正及び再提出を指示するものとします。修正及び再提出の指示を受けた取得計画案については、修正後に再度、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。但し、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、資産投資部より投資委員会に議案として上程された取得計画案について、取得予定資産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、デューデリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格であるか等の観点から、取得計画案の審議・検討を行い、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。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。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。投資委員会の承認が得られない場合、投資委員会は、資産投資部に取得計画案の問題点等の指摘を行い、中止又は修正及び再提出を指示するものとします。

ウ. 対象となる取引の範囲及び取引の基準

(ア) 物件の取得

- a. 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。以下同じです。）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 a. において同じです。）を超える価格にて取得してはならないものとします。但し、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た額を上限額として取得することができるものとします。
- b. 利害関係者から上記 a. 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。
- c. 担当者は、売買に係る折衝状況等その他の情報をコンプライアンス部長に対して適宜報告し、コンプライアンス部長は必要な意見を述べます。

(イ) 物件の譲渡

- a. 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。
- b. 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。
- c. 担当者は、譲渡に係る折衝状況等その他の情報をコンプライアンス部長に対して適宜報告し、コンプライアンス部長は必要な意見を述べます。

(ウ) 物件の賃貸

- a. 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りません。
- b. 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 a. 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」における利害関係者取引の対象としないものとします。

(エ) 不動産管理業務等委託

- a. 利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、別途定める「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ものとします。
- b. 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。
- c. 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 b. に準じて決定されるものとします。

(オ) 物件の売買及び賃貸の媒介の委託

- a. 利害関係者に対する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。

b. 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。

(カ) 工事等の発注

a. 当社は、別途定める「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。

b. 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。但し、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。

c. 緊急を要する場合等特別な事情がある場合は、上記イ.(ア)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。

(キ) 資金の調達

利害関係者からの資金調達にかかる条件は、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。

エ. 本投資法人への取引の報告

当社は、上記ウ.(ア)又は(イ)記載の取引(物件の取得又は物件の譲渡)が行われた場合、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、当該取引の内容を本投資法人に報告するものとし、上記ウ.(ア)乃至(エ)記載の取引(物件の取得、物件の譲渡、物件の賃貸又は不動産管理業務等委託)が行われた場合においては、投信法第203条第2項に定める書面を本投資法人に交付するものとします。また、上記ウ.(オ)乃至(キ)記載の取引(物件の売買及び賃貸の媒介の委託、工事等の発注又は資金の調達)で上記イ.(イ)記載の取引(6か月毎の事後報告で足りる取引)以外の取引が行われた場合は、その直後の本投資法人の役員会において当該取引の結果についての報告を行うものとします。

上記イ.(イ)記載の取引(6か月毎の事後報告で足りる取引)が行われた場合、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。

オ. 投資家への開示

上記ウ.(ア)乃至(キ)記載の取引に関し、有価証券上場規程に基づき本投資法人に適時開示義務が課される場合、当社は、同規程及び適時開示ガイドブックに定めるところに従い、必要な事項についての適時開示を行うものとします。また、営業期間毎に投信法による資産運用報告、金融商品取引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

当社は、本投資法人以外にコンフォリア・レジデンシャル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。

当社が運用を行う投資法人のうち、本投資法人は商業施設及びオフィスを、コンフォリア・レジデンシャル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、本投資法人とコンフォリア・レジデンシャル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商業施設及びオフィスで、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ています。なお、受領した物件情報に関する当社が運用する各投資法人間の優先検討順位については、以下のとおりです。

ア. スポンサーの提供に係る物件情報(オフィス及び商業施設(注)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

(注) 宿泊施設(一定のホテル)や駐車場等を含みます。以下同じです。

イ. 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)	優先検討順位
商業施設・オフィス	3,000㎡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
	3,000㎡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。

但し、上記ア. 及びイ. にかかわらず、特定の投資法人が取得検討物件の優先交渉権や他の区分所有権等を保有している場合など一定の場合には、該当する投資法人が第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、コンプライアンス部長に通知の上、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

ア. 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柏木信英は当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「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (1) 投資法人

② 投資法人執行役員の資産運用会社役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。

イ. 利益相反取引に対する当社の取締役会が果たす機能について

当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。そのため当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およぶ厳格な審査を経て取締役会に上程すること、また、その取引を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「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 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。

ウ. 利益相反取引に対する外部委員が果たす機能について

当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おいては、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全ての外部専門家を含む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「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 イ. 業務分掌体制 (イ) 各委員会等の概要 a. 投資委員会」及び「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 イ. 業務分掌体制 (イ) 各委員会等の概要 b. 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】（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴
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（現任） 2011年8月 T L C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 社外取締役（現任） 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）（現任）

投資委員会 委員	中村 京	1984年4月 国立国会図書館 1988年11月 財団法人日本不動産研究所（現 一般財団法人日本不動産研究所） 2004年8月 不動産鑑定士中村京事務所 2008年4月 株式会社不動産鑑定士中村京事務所（現任） 2009年9月 亜細亜大学 非常勤講師 2011年8月 T L Cタウンシップ株式会社 投資委員会 外部委員 2017年4月 東急不動産リート・マネジメント株式会社 投資委員会 外部委員（現任）
-------------	------	---

エ. 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 当社におけるコンプライアンス体制 イ. 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】（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴
執行役員 コンプライアンス部長	大見 秀和	1989年4月 東急不動産株式会社 入社 2003年4月 同 住宅事業本部 課長 2009年1月 東急リパブル株式会社 出向 同年4月 東急不動産株式会社 アセット企画推進本部 課長 2010年10月 同 投資マネジメント事業本部 課長 同年11月 T L C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） 取締役（非常勤） 2012年4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 企画部兼管理部 課長 同年10月 同 企画兼管理部長 2013年4月 同 企画管理部長 2015年4月 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 入社 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 内部監査室長 2016年6月 同 担当部長 2017年4月 東急不動産リート・マネジメント株式会社 経営管理部長 2020年4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 売買状況

区分	売買金額等			
	買付額等		売付額等	
総額	44,900 百万円		41,642 百万円	
利害関係人等との取引状況の内訳				
有限会社ジャック	14,300 百万円	(31.8%)	－百万円	(－%)
有限会社カスミガセキ・インベストメント	30,600 百万円	(68.2%)	－百万円	(－%)
合計	44,900 百万円		－百万円	

② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額 (A) (千円)	利害関係人等 (注) との取引内訳		総額に対する割合 (B) / (A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
プロパティ・マネジメント報酬	447,402	株式会社東急コミュニティー	212,791	47.6
		東急不動産SCマネジメント株式会社	122,348	27.3
		東急不動産株式会社	76,957	17.2
		東急住宅リース株式会社	3,738	0.8
ビル・マネジメント報酬	759,694	株式会社東急コミュニティー	669,772	88.2
コンストラクション・マネジメント報酬	12,425	株式会社東急コミュニティー	6,404	51.5
		東急不動産SCマネジメント株式会社	4,706	37.9
		東急不動産株式会社	758	6.1
その他管理業務費	61,130	株式会社東急コミュニティー	8,685	14.2
不動産売買媒介手数料	79,260	東急リバブル株式会社	79,260	100.0
その他賃貸事業費用	341,522	株式会社東急コミュニティー	102,004	29.9
		東急不動産SCマネジメント株式会社	844	0.2

③ その他利害関係人等への主な支払金額

支払先		支払金額 (千円)
株式会社東急コミュニティー	修繕工事等	113,386
東急不動産SCマネジメント株式会社	修繕工事等	24,949
株式会社東急Re・デザイン	修繕工事等	9,397
株式会社東急設計コンサルタント	修繕工事等	6,150

(注) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条並びに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号に規定される利害関係人等をいいます。

(2) 物件取得者等の状況

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
※	③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期
A-FLAG 西心斎橋 (大阪府大阪市 中央区西心斎橋二丁 目2番4号)	③本投資法人の規約に定める資産運用の 対象資産であり、本投資法人の投資基準 に適合し、ポートフォリオに相応しいと の判断から取得しました。 なお、取得価格は、資産運用会社の「利 害関係者取引規程」に定める範囲内で す。	① 有限会社ジャック ② 本資産運用会社の親会社である東急不動産 株式会社が出資すると共に、本資産運用会 社の利害関係者である東急不動産キャピタ ル・マネジメント株式会社がアセット・マ ネジメント業務を受託する特別目的会社 ③ 土地：開発目的で取得 建物：投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外
	14,300 百万円	土地については1年を超えて所有しているため省 略。建物については前所有者の開発物件である ため省略	—	—
	2023 年 1 月	土地：2018 年 7 月 2018 年 11 月 建物：2022 年 3 月 (新築)	—	—
霞が関東急ビル (東京都千代田区 霞が関三丁目7番 1号)	③本投資法人の規約に定める資産運用の 対象資産であり、本投資法人の投資基準 に適合し、ポートフォリオに相応しいと の判断から取得しました。 なお、取得価格は、資産運用会社の「利 害関係者取引規程」に定める範囲内で す。	① 有限会社カスマガセキ・インベストメント ② 本資産運用会社の親会社である東急不動産 株式会社が出資すると共に、本資産運用会 社の利害関係者である東急不動産キャピタ ル・マネジメント株式会社がアセット・マ ネジメント業務を受託する特別目的会社 ③ 土地：開発目的で取得 建物：投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外
	30,600 百万円	1年を超えて所有しているため省略	—	—
	2023 年 3 月	土地：2001 年 9 月・2002 年 12 月・2003 年 3 月 建物：2010 年 10 月 (新築)	—	—

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要 (本書の日付現在)

① 選定方針

ア. 鑑定発注方針

第三者性が確保でき、かつ鑑定実績から信頼性の確保ができる事務所に発注します。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、委託を行います。

イ. 鑑定事務所の委託・評価基準

委託に際しては、以下の4項目の要件を満たしていることを条件としています。

- (ア) 不動産鑑定士が3名以上在籍すること
- (イ) 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
- (ウ) 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
- (エ) 直近の3年間の委託者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 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
東急プラザ表参道原宿 神戸旧居留地 25 番館 A-FLAG 美術館通り A-PLACE 池袋 A-PLACE 新橋 A-PLACE 品川 あまがさきキューズモール (底地) icot 多摩センター 大阪中之島ビル icot 大森 目黒東急ビル A-FLAG 西心斎橋	一般財団法人日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門一丁目 3 番 1 号	272 名	本選定方針に沿い、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。
京都烏丸パーキングビル A-FLAG 札幌 A-FLAG 渋谷 A-FLAG 骨董通り A-PLACE 青山 大崎ウィズタワー 梅田ゲートタワー	大和不動産鑑定株式会社	大阪市西区西本町一丁目 4 番 1 号	127 名	本選定方針に沿い、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。
キュープラザ恵比寿 東急不動産恵比寿ビル A-PLACE 恵比寿南 田町スクエア (底地) icot なかもず 霞が関東急ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪市北区中之島二丁目 2 番 7 号	85 名	本選定方針に沿い、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。
デックス東京ビーチ A-PLACE 五反田 汐留ビルディング A-PLACE 品川東 icot 溝の口 A-PLACE 馬車道 恵比寿プライムスクエア	JLL 森井鑑定株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目 8 番 3 号	54 名	本選定方針に沿い、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。
キュープラザ心斎橋 A-FLAG 代官山ウエスト A-FLAG 北心斎橋 キュープラザ原宿 A-PLACE 代々木 A-PLACE 恵比寿東 A-PLACE 渋谷金王 A-PLACE 五反田駅前 A-PLACE 金山 マーケットスクエア相模原 コマーシャルモール博多 EDGE 心斎橋 A-PLACE 田町イースト キュープラザ新宿三丁目 A-PLACE 渋谷南平台	日本ヴァリュアーズ株式会社	東京都千代田区富士見二丁目 4 番 3 号	29 名	本選定方針に沿い、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。

(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 選定方針

ア. エンジニアリング・レポート発注方針

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します。

イ. エンジニアリング・レポート委託・評価基準

委託に際しては、原則として、以下の要件を満たしていることを条件としています。但し、いずれかの要件を満たさない場合でも、その選定理由を付して社内決裁を経ることを条件に委託することができるものとします。

(ア) 性能評価機関認定、国内証券取引所上場またはその子会社・関連会社または資本金が1千万円以上あること

(イ) 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

(ウ) 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

(エ) 直近の3年間の委託者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 概要

該当事項はありません。

(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、投資家に対し透明性を確保し、投資家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、投資家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。また、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。投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、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。

② 情報開示体制

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。具体的には、当社において「情報等開示規程」を制定し、当該規程により本投資法人に係る情報開示担当部門を当社アクティブ運用本部、情報開示責任者を当社アクティブ運用本部 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 IR活動予定

ア. 国内外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決算説明会を開催します。また国内外の機関投資家との個別ミーティングを設け、当社の役員若しくは情報開示担当部門の部員により直接説明を行います。

イ. 個人投資家向け

資産運用会社により積極的に各種フェア、セミナー等に参加し、運用状況を直接説明する機会を設けます。

ウ. 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ます。

エ. 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：5月、11月
- ・決算発表（決算短信）：1月、7月
- ・決算アナリスト説明会：1月、7月
- ・資産運用報告発送：2月、8月

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

当社は、「反社会的勢力対応基準」を制定しています。当該基準では、当社及び本投資法人与反社会的勢力との関係を一切遮断し、当社の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、もって当社の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ています。反社会的勢力への対応基本方針として、「当社は、反社会的勢力とは一切の関係を持ってはならないこと。」、「当社は、本投資法人が反社会的勢力と一切の関係を持たないようにすること。」、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てしまった場合には、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。」を掲げ、全役職員に周知徹底をしています。

以上