



各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区南青山一丁目1番1号 コンフォリア・レジデンシャル投資法人

代表者名 執 行 役 員 伊澤 毅 洋

(コード:3282)

資産運用会社名

東急不動産リート・マネジメント株式会社

代表者名 代表 取締役遠又寛行 問合せ先 コンフォリア運用本部

> 運 用 戦 略 部 長 吉川健太郎 (TEL. 03-6455-3388)

規約変更及び役員選任に関するお知らせ

本投資法人は、本日開催の役員会において、下記の規約変更及び役員選任案を、2020 年 4 月 22 日 開催予定の第 6 回投資主総会に付議することを決議いたしましたので、お知らせします。

なお、下記の議案は、上記投資主総会での承認可決をもって効力を生じます。

記

- 1. 規約変更の主な内容及び理由について
 - (1) 本投資法人の本店所在地を、2020年7月31日までに開催される本投資法人の役員会に おいて決定する本店移転日をもって、東京都港区から東京都渋谷区に変更するもので す(規約変更案第3条、附則第42条第1項関係)。
- (2) 資産運用会社に対する資産運用報酬の体系に関して、投資主利益との連動性をより高いものとするために、本投資法人の総資産額に連動して算出される運用報酬 I (総資産額基準)及び本投資法人の「経常キャッシュフロー」に連動して算出される運用報酬 II (経常キャッシュフロー基準)のバランスを見直し、運用報酬 I (総資産額基準)の上限料率を 0.3%から 0.2%に引き下げ、運用報酬 II (経常キャッシュフロー基準)の上限料率を 3%から 5.4%へ引き上げる変更を行う(規約変更案第 37 条第 1 項第(1)号及び第(2)号関係)とともに、本投資法人の一口当たり経常キャッシュフローの成長率に 10%を乗じた運用報酬 V (一口当たり経常キャッシュフロー基準)を新設するものです(規約変更案第 37 条第 1 項第(5)号関係)。

また、本投資法人が第三者から物件を取得する際、借入比率等の観点から、直接取得せず、増資までの一時的な保有を利害関係者に依頼した場合、現行はそのプロセスから、利害関係者から取得した場合の報酬料率を適用していますが、取引の効果や情報獲得の実態が第三者からの取得であることをふまえ、第三者からの取得報酬の適用であることを明記する旨の変更を行います(規約変更案第37条第1項第(3)号関係)。

(3) 上記(2)の新たな資産運用報酬の計算方法については、本投資法人の第 21 期営業期間



の初日である 2020 年 8 月 1 日から導入することとするために、附則において、上記 (2)に係る規約変更の効力発生日について必要な規定を置くものです (規約変更案附則 第 42 条第 2 項関係)。

(4) 改元の影響を避けるために、規約における記載を西暦表記に変更するものです(規約変更案第9条第1項関係)。なお、日本の法令番号は元号で表記されることが通例ですので、変更しておりません。

(規約変更に関する詳細につきましては、添付の「第6回投資主総会招集ご通知」をご参照下さい。)

2. 役員選任について

執行役員 伊澤毅洋、監督役員 片岡義広及び山本浩二は、2020 年 5 月 31 日をもって任期満了となるため、執行役員 1 名 (伊澤毅洋)、監督役員 2 名 (山本浩二及び大嶋正道)を選任するものです。

また、執行役員若しくは監督役員が欠けた場合又は法令で定める員数を欠くことになる場合に備え、新たに補欠執行役員1名(吉川健太郎)、補欠監督役員1名(千葉紘子)の選任をお願いするものです。

(役員選任に関する詳細につきましては、添付の「第6回投資主総会招集ご通知」をご参照下さい。)

3. 投資主総会日等の日程

2020年3月16日 第6回投資主総会提出議案にかかる役員会決議

2020年4月1日 第6回投資主総会招集ご通知の発送(予定)

2020年4月22日 第6回投資主総会の開催(予定)

以上

【添付資料】

- 1. 資産運用報酬体系の変更について
- 2. 第6回投資主総会招集ご通知

*本投資法人のホームページアドレス: https://www.comforia-reit.co.jp/

資産運用報酬体系の変更について



投資主利益との連動性を高め、更なる投資主価値向上に向けインセンティブを導入

資産運用報酬体系変更の概要



変更案 前期末総資産×0.2% (年率) 経常CF×5.4% 不動産取得·譲渡価額×1.0% (利害関係者取引(ウェアハウジング除く)の場合0.5%)

経常CF×1口当たり経常CF成長率×10% ただし、負の値になる場合は報酬は生じない

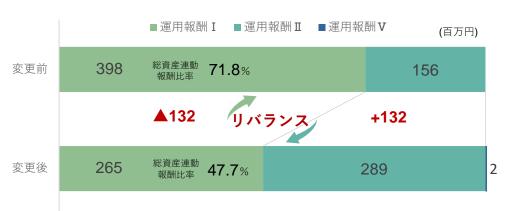
リバランスによる投資主利益と 資産運用報酬の連動性を強化

資産成長と分配金成長に対する インセンティブを強化

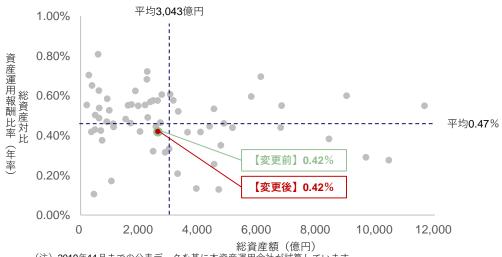
(注) 2020年4月22日開催予定の第6回投資主総会における承認が前提となります。

変更案を適用した場合の試算値【第21期(2021年1月期)予想】

運用報酬 I · II 計 変更前: 555_{百万円} 変更後: 555_{百万円}



J-REIT各社の資産運用報酬一覧



(注) 第21期の運用状況の予想の前提数値をもとに算出した試算値であり、実際の報酬額と一致しない可能性があります。

(注) 2019年11月までの公表データを基に本資産運用会社が試算しています。

(証券コード 3282) 2020年4月1日

投資主各位

東京都港区南青山一丁目1番1号 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 執行役員 伊澤 毅 洋

第6回投資主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人第6回投資主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ですが後記の投資主総会参考書類をご検討いただきまして、同封の議決権行使書面に議案に対する賛否をご記入の上、2020年4月21日(火曜日)午後6時までに到着するようご返送いただきたくお願い申し上げます。

また、本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第93条第1項に基づき、本投資法人の現行規約第14条第1項及び第2項において、「みなし賛成」に関する規定を次のとおり定めております。したがいまして、当日にご出席になられず、かつ、議決権行使書面による議決権の行使をなされない投資主様につきましては、本投資主総会の各議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について、賛成されたものとみなしてお取り扱いすることになりますので、ご留意くださいますようお願い申し上げます。

(本投資法人規約抜粋)

第14条(みなし賛成)

- 1. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該 投資主は、その投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場 合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案 のいずれをも除く。)について賛成するものとみなす。
- 2. 前項の規定の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

敬具

記

1. 日 時 2020年4月22日(水曜日)午後1時

2. 場 所 東京都千代田区丸の内一丁目7番12号

サピアタワー6階

「ステーションコンファレンス東京」

(末尾の投資主総会会場ご案内図をご参照ください。)

3. 投資主総会の目的である事項

決議事項

第1号議案 規約一部変更の件

第2号議案 執行役員1名選任の件

第3号議案 補欠執行役員1名選任の件

第4号議案 監督役員2名選任の件

第5号議案 補欠監督役員1名選任の件

以上

(お願い)

- ◎当日ご出席の際は、お手数ですが同封の議決権行使書面を会場受付にご提出 くださいますようお願い申し上げます。
- ◎代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有するほかの投資主の方 1名を代理人として本投資主総会にご出席いただくことが可能ですので、代 理権を証明する書面を議決権行使書面とともに会場受付にご提出くださいま すようお願い申し上げます。
- ◎投資主総会参考書類に記載すべき事項について、招集ご通知を発送した日から本投資主総会の前日までの間に修正をすべき事情が生じた場合は、本投資法人のホームページ(https://www.comforia-reit.co.jp/)に修正後の事項を掲載いたしますので、ご了承ください。
- ◎当日は本投資主総会終了後、引き続き同会場において、本投資法人の資産運用会社である東急不動産リート・マネジメント株式会社による「運用状況報告会」を実施する予定ですので、あわせてご参加くださいますようお願い申し上げます。

投資主総会参考書類

議案及び参考書類

第1号議案 規約一部変更の件

- 1. 変更の理由
 - (1) 本投資法人の本店所在地を、2020年7月31日までに開催される本投資 法人の役員会において決定する本店移転日をもって、東京都港区から 東京都渋谷区に変更するものです(規約変更案第3条、附則第42条第 1項関係)。
 - (2) 資産運用会社に対する資産運用報酬の体系に関して、投資主利益との連動性をより高いものとするために、本投資法人の総資産額に連動して算出される運用報酬 I (総資産額基準)及び本投資法人の「経常キャッシュフロー」に連動して算出される運用報酬 I (経常キャッシュフロー基準)のバランスを見直し、運用報酬 I (総資産額基準)の上限料率を0.3%から0.2%に引き下げ、運用報酬 I (経常キャッシュフロー基準)の上限料率を3%から5.4%へ引き上げる変更を行う(規約変更案第37条第1項第(1)号及び第(2)号関係)とともに、本投資法人の一口当たり経常キャッシュフローの成長率に10%を乗じた運用報酬 V (一口当たり経常キャッシュフロー基準)を新設するものです(規約変更案第37条第1項第(5)号関係)。

また、本投資法人が第三者から物件を取得する際、借入比率等の観点から、直接取得せず、増資までの一時的な保有を利害関係者に依頼した場合、現行はそのプロセスから、利害関係者から取得した場合の報酬料率を適用していますが、取引の効果や情報獲得の実態が第三者からの取得であることをふまえ、第三者からの取得報酬の適用であることを明記する旨の変更を行います(規約変更案第37条第1項第(3)号関係)。

- (3) 上記(2)の新たな資産運用報酬の計算方法については、本投資法人の 第21期営業期間の初日である2020年8月1日から導入することとする ために、附則において、上記(2)に係る規約変更の効力発生日につい て必要な規定を置くものです(規約変更案附則第42条第2項関係)。
- (4) 改元の影響を避けるために、規約における記載を西暦表記に変更する ものです(規約変更案第9条第1項関係)。なお、日本の法令番号は 元号で表記されることが通例ですので、変更しておりません。

2. 変更の内容

変更の内容は以下のとおりであります。

額のことをいう。

(下線は変更部分を示します。)

	(下線は変更部分を示します。)
現 行 規 約	変 更 案
第3条(本店の所在地) 本投資法人は、本店を東京都 <u>港</u> 区に 置く。	第3条 (本店の所在地) 本投資法人は、本店を東京都 <u>渋谷</u> 区 に置く。
第9条(招集及び開催) 1. 投資主総会は、 <u>平成28</u> 年4月1日及び その日以後、遅滞なく招集され、以 降、隔年毎の4月1日及びその日以後遅 滞なく招集する。 2.~5. (条文省略)	第9条(招集及び開催) 1. 投資主総会は、2016年4月1日及びその日以後、遅滞なく招集され、以降、隔年毎の4月1日及びその日以後遅滞なく招集する。 2.~5. (現行どおり)
第37条(資産運用会社に対する資産運用報酬の支払いに関する基準) 1. (条文省略) (1) 運用報酬 I 本投資貸借 の営業期間の決算 が の の の の の の の の の の の の の の の の の の	第37条(資産運用会社に対する資産運用報酬の支払いに関する基準) 1. (現行どおり) (1) 運用報酬 I 本投資法人の直前の営業期間の決算期間の決算期間の決算期間の決算期間の決算期間のに記載された総資産額に対して年期金合意する料率を乗じた金額(1年を365日とし末満切捨て)を当該期間の運用報酬 I とする。 (2) 運用報酬 II とする。 (2) 運用報酬 II 本投資法人の各営業期間ごとに算定される経常キャッシュとに対して100分の5.4を上限と金額(1円未満切捨て)を発きとのでは対して100分の5.4を上限と金額(1円未満切捨て)を当該期間の運用報酬 II とする。は、損益に対して100分の5.4を乗びた金額(1円未満切捨て)を当該期間の運用報酬 II とする。は、損益が過度事の償却額を対して対しる運用報酬 II とする。とは、損益に減価償却費及び課品でででは、場別は対して減価では対して減価では、場別は対して、対しるものを除く。)を差し引

いた金額のことをいう。

現 行 規 約

変 更 案

(3) 運用報酬Ⅲ

本投資法人が資産を取得又は譲渡した場合、その売買代金額(但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。)に100分の1を乗じた金額(1円未満切捨て)をそれぞれ運用報酬 III とする。

但し、本投資法人が利害関係者取引規程に規定する利害関係者から資産を取得する場合、又は利害関係者へ資産を譲渡する場合は、その売買代金額(但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。)に100分の0.5を乗じた金額(1円未満切捨て)をそれぞれ運用報酬Ⅲとする。

(4) (条文省略) (新設)

(3) 運用報酬Ⅲ

本投資法人が資産を取得又は譲渡した場合、その売買代金額(但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。)に100分の1を乗じた金額(1円未満切捨て)をそれぞれ運用報酬IIIとする。

但し、本投資法人が利害関係者取引規程に規定する利害関係者から資産を取得する場合<u>(但し、利</u>害関係者のうち、本投資法人への譲渡を前提として一時的に資産を保有した資産運用会社の親法人又は特別目的会社から資産を取得する場合を除く。)、又は利害関係者で資産を譲渡する場合は、そび地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。)に100分の0.5を乗じた金額(1円未満切捨て)をそれぞれ運用報酬Ⅲとする。

- (4) (現行どおり)
- (5) 運用報酬 V

本投資法人の各営業期間ごとに 算定される経常キャッシュフロー を当該営業期末における発行済投 資口の総口数で除したもの(以 下、「一口当たり経常キャッシュ フロー」という。)を前営業期間 の一口当たり経常キャッシュフ ローと比較し、正の値となるとき は、以下の算式により算出した金 額(1円未満切捨て)を運用報酬 Vとする。

経常キャッシュフロー×一口当 たり経常キャッシュフロー成長率 (※)×10%

(※) 該当営業期間における一 口当たり経常キャッシュ フローを前営業期間にお ける一口当たり経常 キャッシュフローで除し たもの(小数点第3位以 下切捨て)をいう。

現	行	規	約	変	:	更	案
2. (1)~(4)	(条文 (条文 (新 (新 (新 (新 設 (新 設)	ì略) t) 設)		(5) i 第9章 附 第42条(5 1. 規 は本投 本を担 変 第1項 変更	(4) (現 里当後 型) 型) 型) 型) 型) 型) 型) 型) 型) 型)	 業期間の 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大	央算書類等の承

第2号議案 執行役員1名選任の件

執行役員伊澤毅洋は、2020年5月31日をもって任期満了となります。つきましては、執行役員1名の選任をお願いするものです。なお、選任される執行役員の任期は、本投資法人規約第17条第2項の規定により、2020年6月1日より2年間とします。

また、本議案は、2020年3月16日開催の役員会において、本投資法人の監督役員の全員の同意によって提出されたものです。

執行役員候補者は次のとおりです。

氏 名 (生年月日)	略	歴
い ざわ たけ ひろ 伊 澤 毅 洋 (1968年4月1日)	2004年4月 同資 2008年10月 東急 2012年3月 東京 同年4月 東高 高年9月 東東 1013年4月 東 1013年4月 東 1016年4月 同 2016年4月 同	京締役 投資運用部長 日行役員 コンフォリア運用本部長(現任) フォリア・レジデンシャル投資法人 執行役員

- ・上記執行役員候補者は、本投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・上記執行役員候補者は、本投資法人が資産運用委託契約を締結している東急不動産リート・マネジメント株式会社の執行役員コンフォリア運用本部長です。その他、上記執行役員候補者と本投資法人の間には特別の利害関係はありません。なお、現在、本投資法人の執行役員として本投資法人の業務全般を執行しております。

第3号議案 補欠執行役員1名選任の件

執行役員が欠けた場合又は法令若しくは規約で定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠執行役員1名の選任をお願いするものです。なお、本議案において、補欠執行役員1名の選任に係る決議が効力を有する期間は、本投資法人規約第17条第3項の規定により、第2号議案における執行役員の任期が満了する時である2022年5月31日までとなります。

また、本議案は、2020年3月16日開催の役員会において、本投資法人の監督役員の全員の同意によって提出されたものです。

補欠執行役員候補者は次のとおりです。

氏 名 (生年月日)		略歷歷
まし かわ けん た ろう 吉 川 健 太 郎 (1970年12月18日)	1993年4月 1995年7月 1996年11月 1997年10月 2001年7月 2004年2月 同年2月 2005年3月 2009年6月 2010年10月 同年10月 2016年4月 2017年4月	株式会社ソニー・ミュージックエンタテインメント入社 吉川建築測量事務所入所 島村不動産総合鑑定入所 株式会社西洋環境開発入社 テンプスタッフ株式会社入社 アセット・マネジャーズ株式会社入社 株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ 出向 株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ 転 籍 取締役投資運用部長 大和不動産鑑定株式会社入社 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社入 社 株式会社TLCリアルティマネジメント(現 東急不動 産リート・マネジメント株式会社)出向 財務部 同 財務部長 東急不動産リート・マネジメント株式会社 コンフォリア運用本部 運用戦略部長(現任)

- ・上記補欠執行役員候補者は、本投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・上記補欠執行役員候補者は、本投資法人が資産運用委託契約を締結している東急不動産 リート・マネジメント株式会社のコンフォリア運用本部運用戦略部長です。その他、上 記補欠執行役員候補者と本投資法人の間には特別の利害関係はありません。

なお、上記補欠執行役員については、その就任前に本投資法人の役員会の決議をもって その選任の取消しを行う場合があります。

第4号議案 監督役員2名選任の件

監督役員片岡義広及び山本浩二の2名は、2020年5月31日をもって任期満了となります。つきましては、監督役員2名の選任をお願いするものです。なお、選任される監督役員の任期は、本投資法人規約第17条第2項の規定により、2020年6月1日より2年間とします。

監督役員候補者は次のとおりです。

候補者番 号	氏 名 (生年月日)	略	歴
1	やま もと こう じ 山 本 浩 二 (1960年2月25日)	1983年10月 1987年3月 1989年1月 2001年10月 2003年6月 2004年5月 2010年6月 2018年1月 2019年4月	昭和監査法人(現 EY新日本有限責任監査法人) 入所 公認会計士登録 山本浩二公認会計士事務所 開設 日本総合トラスト投資法人(現 森トラスト総合 リート投資法人)監督役員 都市再生ファンド投資法人 監督役員 四樹総合法律会計事務所 パートナー コンフォリア・レジデンシャル投資法人 監督役員 (現任) 若葉パートナーズ法律会計事務所 パートナー (現任) 都市再生ファンド投資法人 清算監督人
2	大嶋正道 (1977年1月18日)	2000年10月 同年10月 2001年3月 2014年7月 2015年4月 2017年9月	弁護士登録(東京弁護士会) 中央総合法律事務所 片岡総合法律事務所(現任) 日本政策金融公庫 出資業務外部評価委員会(現 任) 中央大学法科大学院 客員講師(現任) 株式会社シン・コーポレーション 監査役(非常 勤・現任)

- ・上記監督役員候補者は、いずれも本投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・上記監督役員候補者と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。なお、監督 役員候補者山本浩二は、現在、本投資法人の監督役員として本投資法人の執行役員の職 務全般を監督しております。

第5号議案 補欠監督役員1名選任の件

監督役員が欠けた場合又は法令若しくは規約で定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠監督役員1名の選任をお願いするものです。なお、本議案において、補欠監督役員1名の選任に係る決議が効力を有する期間は、本投資法人規約第17条第3項の規定により、第4号議案における監督役員の任期が満了する時である2022年5月31日までとなります。

補欠監督役員候補者は次のとおりです。

氏 名 (生年月日)	略		歴
千 葉 紘 子 (1980年6月7日)	2006年10月 同年10月 2009年5月 2017年9月	弁護士登録(第一東京弁護士会) 三山総合法律事務所 片岡総合法律事務所(現任) 医療法人社団白研会 監事(現任)	

- ・上記補欠監督役員候補者は、本投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・上記補欠監督役員候補者と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

参考事項

本投資主総会に提出される議案のうち、相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、投信法第93条第1項並びに本投資法人の現行規約第14条第1項及び第2項に規定する「みなし賛成」の規定は適用されません。

なお、上記第1号から第5号議案までの各議案につきましては、いずれも相反 する趣旨の議案には該当しておりません。

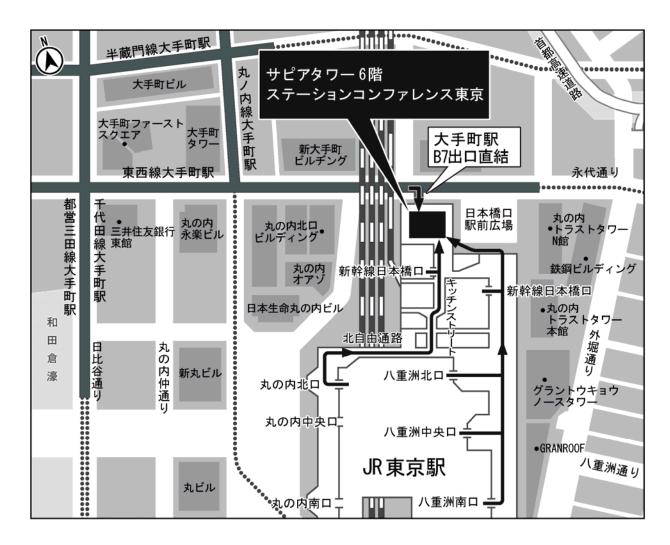
以上

投資主総会会場のご案内図

会場 東京都千代田区丸の内一丁目7番12号 サピアタワー6階

ステーションコンファレンス東京

電話 03-6888-8080 (代表)



交通 J R 「東京駅」八重洲北口改札口より徒歩2分 「東京駅」新幹線専用改札口(日本橋口)より徒歩1分 地下鉄 東京メトロ東西線、半蔵門線、丸ノ内線、千代田線、都営三田線 「大手町駅」B7出口階段より1階エントランス直結

なお、当日は、駐車場の用意はいたしておりませんので、お車でのご来場はご 遠慮くださいますようお願い申し上げます。

前回と開催場所を変更しております。お間違えのないようにお願い申し上げます。