

平成 28 年 2 月 26 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

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 河合 通恵

(コード：3279)

問合せ先 TEL. 03-6804-5671

資産運用会社名

東急不動産アクティビア投信株式会社

代表者名 代表取締役 河合 通恵

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

①基本方針

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アクティビア投信株式会社（以下「当社」といいます。）は、投資法人の資産運用業務が投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を認識し、コンプライアンスを重視した経営を推進するため適正な運用体制を構築します。

本投資法人においては、役員会規程により役員会を 3 ヶ月に 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営事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。

当社においては、経営方針にコンプライアンスを最重要事項の一つと位置付け、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンスマニュアル」を制定し、体制構築及び実践を行っています。当社のコンプライアンスは単なる法令等の遵守に留まらず、倫理や社会規範などを含めて役職員等の一人ひとりが意識を持って行動し、企業の社会的責任を果たしていくことと考えています。

②コンプライアンス体制

当社のコンプライアンス規程により、コンプライアンス委員会、コンプライアンス室の役割をそれぞれ以下のように規定しています。

ア. コンプライアンス委員会

(ア) 構成員

コンプライアンス室長、代表取締役、取締役(非常勤取締役を除きます。)、取締役会が選任したコンプライアンスに精通した外部専門家(弁護士、公認会計士等の資格を有する者1名以上)

(イ) 委員長

コンプライアンス室長

(ウ) 開催時期

委員長の招集により原則として3ヶ月に1回以上開催されますが、臨時の委員会は必要に応じて随時開催されます。

(エ) 審議事項

- a. 本投資法人の資産の運用に係る基本的な投資方針の策定及び変更(「利害関係者取引規程」に定める利害関係者との取引又はコンプライアンス室長が必要と判断した取引に関するものに限られます。a. 乃至 e. において同じです。)
- b. 本投資法人の資産の取得又は処分及びその条件等の決定及び変更
- c. 本投資法人の資産管理計画の策定及び変更
- d. 本投資法人の資産の管理に係る基本的な方針の策定及び変更
- e. 本投資法人の資金調達及び配当政策に係る基本的な方針の策定及び変更
- f. 本投資法人の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旨定められる取引を除きます。)
- g. 当社又は本投資法人の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・承認
- h. その他、コンプライアンス室長がコンプライアンス委員会での審議・承認が必要であると判断した重要事項

(オ) 審議方法

コンプライアンス委員会の決議は、少なくともコンプライアンス室長及び全ての外部専門家を含む、議決権を有する委員の3分の2以上が出席し、出席した委員の中、少なくともコンプライアンス室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成立するものとします。但し、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、各委員は1人につき1個の議決権を有するものとしますが、職位を兼任している場合、その者の議決権は、原則として1個とします。

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。

イ. コンプライアンス室

当社は、当社の遂行する本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、コンプライアンス室長をコンプライアンス担当に任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。また、コンプライアンス室長の選任及び解任については、取締役会の決議によりなされるものとします。

コンプライアンス室長は、当社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めるものとします。このため、コンプライアンス室長は、当社による投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、投資法人規約、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

上記のようなコンプライアンス室長の職責の重大性に鑑み、コンプライアンス室長には、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

(2) 投資主の状況

平成 27 年 11 月 30 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 1)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	該当事項はありません。	158,696	28.63
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。	60,889	10.98
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。 本投資法人の設立時及び追加発行時に投資口を取得しています。	57,374	10.35
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	該当事項はありません。	47,014	8.48
野村信託銀行株式会社 (投信口)	該当事項はありません。	20,553	3.70
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	該当事項はありません。	7,075	1.27

ノムラバンク ルクセンブルグ エスエー (常任代理人 株式会社三井住友銀行)	該当事項はありません。	6,737	1.21
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	該当事項はありません。	6,539	1.17
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエー エヌブイ 10 (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	該当事項はありません。	6,452	1.16
富士火災海上保険株式会社	該当事項はありません。	5,454	0.98
上位 10 名合計		376,783	67.97

(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位未満を切捨てにより表示しています。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

平成 28 年 2 月 26 日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数 (株)	比率 (%)
東急不動産株式会社	「1. 基本情報 (2) 投資主の状況」をご参照下さい。	6,000	100.0
上位 10 名合計		6,000	100.0

(注) 比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の割合を表しています。

(4) 投資方針・投資対象

「第8期 有価証券報告書（平成28年2月25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」をご参照下さい。

(4) - 2 テナントの選定基準に関する事項

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S C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。

(4) - 3 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。

(5) スポンサーに関する事項

① スポンサーの企業グループの事業の内容

スポンサーである東急不動産株式会社を中核子会社とする東急不動産ホールディングスグループは、都市事業、住宅事業、管理事業、仲介事業、ウェルネス事業、ハンズ事業、次世代・関連事業の多様なセグメントを有する総合不動産デベロッパーです。東急不動産株式会社の企業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2期）（平成27年6月25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」をご参照下さい。なお、平成25年10月1日付で、東急不動産グループは、東急不動産ホールディングス株式会社を親会社とする企業グループとなりました。

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、株式会社東急ハンズ等の小売業等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。

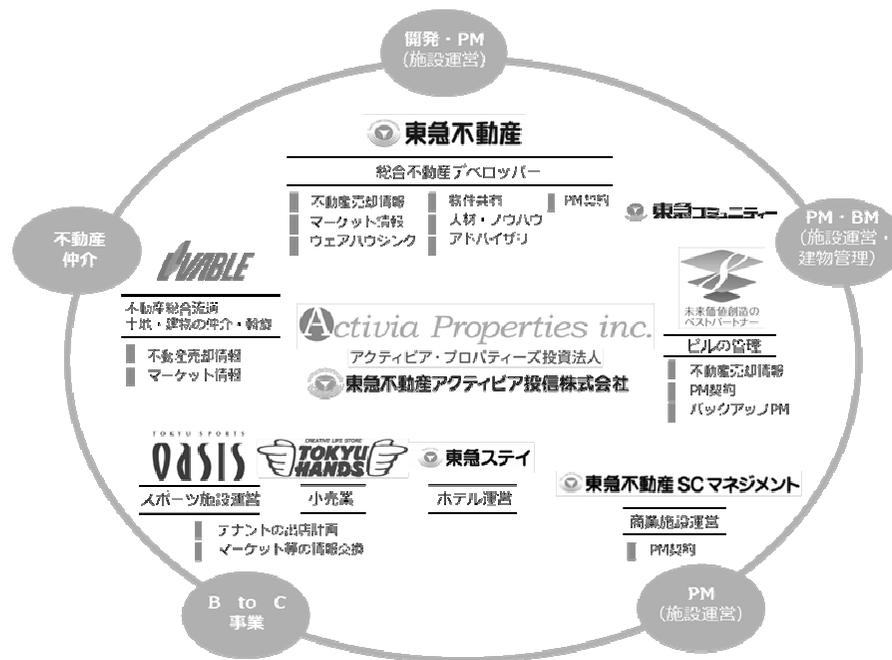
有機的な連携による東急不動産ホールディングスグループの事業は、本投資法人において、その資産規模拡大（外部成長）と資産価値の維持・向上（内部成長）の両面を図るための価値の連鎖（バリューチェーン）を形成するものと本投資法人は認識しており、これを本書において本投資法人の価値を高めるための一連の価値の連鎖、つまり東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンと称することとします。

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、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。なお、このほか、当社は、東急不動産株式会社との間で、業務委託契約を締結し、本投資法人の保有物件の一部に関するマーケット調査業務を東急不動産株式会社に委託しています。

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「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、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（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"> ・ 当該情報提供が東急不動産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

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
	<ul style="list-style-type: none"> ・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・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のサポート。</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> <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（スポンサー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</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>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 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"> ・本投資法人が投資口の新規上場の際に新たにその投資口を発行する場合には、当該新規投資口総数のうち 10%程度の投資口を購入する意向があること。 ・取得した投資口を、東急不動産株式会社が、自ら又は関連会社を通じて5年間保有する意向があること。 ・本投資法人が新規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の締結日から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>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

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>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> <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、契約の締結日から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。

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
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>1. 保有不動産等の売却情報提供サポート</p> <p>株式会社東急コミュニティー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（以下「関与不動産等」といいます。）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>3. 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サポート。</p> <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、契約の締結日から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つ

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>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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>株式会社東急ハンズ</p> <p>「サポート契約」</p> <p>(住生活、手づくりの総合専門小売業)</p>	<p>1. 関与不動産等の売却情報提供サポート</p> <p><原則>自らが出店（賃貸借、転貸借、使用貸借等その契約形態を問いません。以下同じとします。）、出店検討、又は運営管理等で関与している不動産等（以下、本項目において「関与不動産等」といいます。）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ハンズ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ハンズ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</p> <p>本投資法人が保有又は取得を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ハンズ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</p> <p>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"> 当該情報提供が株式会社東急ハンズ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ハンズ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、契約の締結日から3年間とします。 但し、株式会社東急ハンズ、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。

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
株式会社東急スポーツオアシス 「サポート契約」 (フィットネスクラブの経営)	<p>1. 関与不動産等の売却情報提供サポート</p> <p><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（以下、本項目において「関与不動産等」といいます。）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スポーツオアシス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スポーツオアシス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</p> <p>本投資法人が保有又は取得を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</p> <p>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"> ・当該情報提供が株式会社東急スポーツオアシス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スポーツオアシス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、契約書の締結日から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。
東急ステイ株式会社 「サポート契約」 (不動産の賃貸管理、滞在型ホテルの経営)	<p>1. 関与不動産等の売却情報提供サポート</p> <p><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（以下、本項目において「関与不動産等」といいます。）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>

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
	<ul style="list-style-type: none"> ・当該情報提供が東急ステイ株式会社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</p> <p>本投資法人が保有又は取得を検討中の不動産等につき、本投資法人又は当社が東急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</p> <p>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。</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ステイ株式会社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、契約書の締結日から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。なお、東急不動産ホールディングスグループの東急不動産コンフォリア投信株式会社が資産の運用を行うコンフォリア・レジデンシャル投資法人は、居住用資産を投資対象としており、商業施設及びオフィスビルを投資対象とする本投資法人とは、投資対象の重複はございません。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、不動産投資運用業として商業施設及びオフィスビル等を投資対象とする私募投資法人及び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。

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（平成28年2月26日現在）

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
執行役員	河合 通恵	昭和62年4月 東急不動産株式会社 入社 総務部 平成12年4月 同 ビル事業本部 デュエット事業第一部 課長 平成12年7月 同 都市事業本部 ビル事業第一部 課長 平成14年4月 同 ビル事業第一部 課長 平成18年6月 同 ビル事業本部 課長 平成19年4月 同 ビル事業本部 ビル事業部 部長 平成21年4月 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 取締役執行役員 資産運用事業本部 資産開発部 部長 平成21年10月 東急不動産株式会社 ビル事業本部 投資企画室 部長 平成22年4月 同 ビル事業本部 ビル事業第一部 統括部長 平成24年4月 同 商業施設事業本部 商業施設開発部 統括部長 平成26年4月 同 執行役員 都市事業ユニット 都市事業本部 副本部長 平成26年4月 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 取締役（非常勤） 平成26年4月 東急不動産S Cマネジメント株式会社 取締役（非常勤） 平成26年4月 東急不動産アクティビア投信株式会社 取締役（非常勤） 平成27年4月 同 代表取締役（現任） 平成27年9月 アクティビア・プロパティーズ投資法人 執行役員（現任）	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に加え法人の役員の経験も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。

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
補欠執行役員	細井 成明	昭和 62 年 4 月 東急不動産株式会社 入社 総務部 昭和 62 年 4 月 同 ビル計画本部 昭和 63 年 4 月 同 ビル事業本部 平成 4 年 7 月 同 都市事業本部 平成 6 年 10 月 株式会社東急総合研究所 出向 平成 9 年 10 月 東急不動産株式会社 企画室 平成 10 年 4 月 同 都市事業本部 平成 11 年 4 月 同 ビル事業本部 平成 12 年 7 月 同 都市事業本部 課長 平成 22 年 4 月 同 商業施設事業本部 商業施設開発部 統括部長 平成 23 年 4 月 T L C タウンシップ株式会社 (現 東急不動産アクティビア投信株式会社) 出向 常務取締役 兼 資産運用部長 平成 25 年 4 月 同 常務取締役 (現任) 平成 27 年 3 月 アクティビア・プロパティーズ投資法人 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。

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
監督役員	山田 洋之助	<p>平成元年4月 弁護士登録（第一東京弁護士会） 長島・大野法律事務所（現 長島・大野・常松法律事務所）</p> <p>平成元年10月 山田法律事務所 パートナー</p> <p>平成6年12月 三洋貿易株式会社 社外監査役</p> <p>平成8年1月 学校法人田園調布雙葉学園 理事（現任）</p> <p>平成16年3月 ヒゲタ醤油株式会社 監査役（現任）</p> <p>平成16年6月 三菱倉庫株式会社 社外監査役（現任）</p> <p>平成17年1月 最高裁判所司法研修所教官 刑事弁護</p> <p>平成17年5月 山田・合谷・鈴木法律事務所 代表パートナー（現任）</p> <p>平成18年5月 稲畑産業株式会社 独立委員（現任）</p> <p>平成18年6月 兼松株式会社 社外監査役（現任）</p> <p>平成23年9月 アクティビア・プロパティーズ投資法人 監督役員（現任）</p> <p>平成26年10月 学校法人森村学園 理事（現任）</p> <p>平成26年12月 三洋貿易株式会社 社外取締役（現任）</p>	<p>弁護士としての実務経験と見識に加え複数法人の役員等の経験も有していることから、法律の専門家の見地から執行役員の業務執行を監督する者として適任であると考えます。</p>
監督役員	有賀 美典	<p>平成元年10月 中央新光監査法人</p> <p>平成6年3月 公認会計士登録</p> <p>平成7年10月 プライスウォーターハウスクーパース アムステルダム 出向</p> <p>平成12年9月 中央青山監査法人</p> <p>平成16年9月 公認会計士有賀美典事務所（現任）</p> <p>平成16年9月 税理士酒巻敬二事務所</p> <p>平成17年1月 税理士登録</p> <p>平成23年9月 アクティビア・プロパティーズ投資法人 監督役員（現任）</p> <p>平成25年1月 税理士有賀美典事務所（現任）</p>	<p>公認会計士及び税理士としての実務経験と見識を有していることから、会計及び税務の専門家の見地から執行役員の業務執行を監督する者として適任であると考えます。</p>

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

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
河合 通恵	代表取締役	<p>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。</p>	<p>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の業務執行を監督しています。</p> <p>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。</p>

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状況 (平成 28 年 2 月 26 日現在)

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
代表取締役 (常勤)	河合 通恵	「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (1) 投資法人 ① 投資法人の役員状況」をご参照下さい。	「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (1) 投資法人 ① 投資法人の役員状況」をご参照下さい。
常務取締役 (常勤)	細井 成明	「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (1) 投資法人 ① 投資法人の役員状況」をご参照下さい。	「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (1) 投資法人 ① 投資法人の役員状況」をご参照下さい。
取締役 (非常勤)	池内 敬	平成元年 4 月 東急不動産株式会社 入社 総務部 平成元年 4 月 同 デュエット事業本部 平成 4 年 7 月 同 都市事業本部 平成 7 年 4 月 同 関連事業室 平成 8 年 4 月 同 財務部 平成 11 年 4 月 同 経営企画部 平成 18 年 4 月 同 資産活用事業本部 課長 平成 21 年 4 月 同 アセット企画推進本部 課長 平成 22 年 4 月 同 投資マネジメント事業本部 課長 平成 23 年 4 月 同 投資マネジメント事業本部 投資運用事業推進部 統括部長 平成 23 年 4 月 T L C タウンシップ株式会社 (現 東急不動産アクティビア投信株式会社) 取締役 (現任) 平成 26 年 4 月 東急不動産株式会社 都市事業ユニット 投資マネジメント事業本部 投資企画部 統括部長 平成 26 年 4 月 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 取締役 (現任) 平成 26 年 4 月 東急不動産コンフォリア投信株式会社 取締役	兼任・兼職は左記の通り

		平成 27 年 4 月 平成 27 年 6 月 平成 28 年 2 月 平成 28 年 2 月 平成 28 年 2 月	東急不動産株式会社 都市事業ユニット 投資マネジメント 事業本部 副本部長 兼 投資企画第一部 統括部長 (現 任) 株式会社新宿アイランド 取締役 (現任) 仙台空港ビル株式会社 取締役 (現任) 仙台エアカーゴターミナル株式会社 取締役 (現任) 仙台エアポートサービス株式会社 取締役 (現任)	
取締役 (非常勤)	田中 雄太郎	平成元年 4 月 平成 13 年 7 月 平成 19 年 6 月 平成 21 年 4 月 平成 26 年 4 月 平成 27 年 4 月 平成 27 年 4 月 平成 27 年 4 月 平成 27 年 4 月 平成 28 年 1 月	東急不動産株式会社 入社 総務部 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント 株式会社 出向 同 執行役員 資産開発部長 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 出向 資産 運用部 グループリーダー 同 執行役員 投資開発部長 東急不動産株式会社 都市事業ユニット 事業戦略部 統括 部長 (現任) 東急不動産アクティビア投信株式会社 取締役 (現任) 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 取締役 (現 任) 東急不動産コンフォリア投信株式会社 取締役 (現任) TOKYU LAND US CORPORATION 取締役 (現任)	兼任・兼職は左記の通り
監査役 (非常勤)	山口 朗	昭和 57 年 4 月 平成 9 年 4 月 平成 11 年 10 月 平成 15 年 4 月 平成 20 年 4 月 平成 20 年 4 月	東急不動産株式会社 入社 総務部 同 都市事業本部 課長 都市基盤整備公団 出向 東急不動産株式会社 コンプライアンス部 課長 同 内部監査室 内部監査室長 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 監査役 (現任)	兼任・兼職は左記の通り

		平成 21 年 10 月 平成 22 年 11 月 平成 23 年 4 月 平成 25 年 10 月 平成 25 年 10 月 平成 26 年 4 月 平成 26 年 4 月	T L Cリアルティマネジメント株式会社（現 東急不動産コンフォリア投信株式会社） 監査役（現任） T L Cタウンシップ株式会社（現 東急不動産アクティビア投信株式会社） 監査役（現任） 東急不動産株式会社 内部監査部 統括部長 東急不動産株式会社 内部監査部長 東急不動産ホールディングス株式会社 内部監査部長 東急不動産株式会社 内部監査部 統括部長（現任） 東急不動産ホールディングス株式会社 内部監査部 統括部長（現任）	
監査役 （非常勤）	熊倉 隆治	昭和 48 年 4 月 昭和 53 年 4 月 昭和 59 年 10 月 平成 2 年 4 月 平成 7 年 8 月 平成 8 年 4 月 平成 10 年 12 月 平成 11 年 4 月 平成 19 年 9 月 平成 22 年 10 月 平成 22 年 10 月 平成 22 年 11 月 平成 23 年 4 月 平成 23 年 4 月	東急不動産株式会社 入社 東急リゾート株式会社 出向 東急不動産株式会社 リゾート本部 同 海外事業部 株式会社ハトモハジ・ダン・カワシ 出向 副社長 東急不動産株式会社 鑑定企画室 課長 同 資産活用部 課長 同 資産活用事業本部 鑑定部 統括部長 株式会社ティーエルディービーパートナーズ出向 代表取締役 東急不動産株式会社 投資マネジメント事業本部 シニアアドバイザー 同 鑑定企画室 シニアアドバイザー T L Cタウンシップ株式会社（現 東急不動産アクティビア投信株式会社） 代表取締役 東急不動産株式会社 投資マネジメント事業本部 兼 事業創造本部 シニアアドバイザー T L Cタウンシップ株式会社（現 東急不動産アクティビア投信株式会社） 監査役（現任）	兼任・兼職は左記の通り

		平成 23 年 6 月	株式会社東急ハンズ 常勤監査役	
		平成 26 年 4 月	東急不動産株式会社 都市事業ユニット 兼 事業創造本部 シニアアドバイザー	
		平成 27 年 4 月	東急不動産株式会社 企画政策部 兼 都市事業ユニット 兼 住宅事業ユニット 参与 (現任)	

(注) 監査役山口朗氏は、上記記載のほか現在下記の会社の非常勤監査役(非常勤監事)に就任しております。

株式会社東急ホームズ、東急ステイ株式会社、東急ステイサービス株式会社、株式会社石勝エクステリア、株式会社イーウェル、株式会社東急スポーツオアシス、株式会社ウェルネス広島、株式会社日本住
情報交流センター、株式会社東急イーライフデザイン、東急不動産SCマネジメント株式会社、玉原東急リゾート株式会社、勝山高原開発株式会社、佐倉ゴルフ開発株式会社、PT. TOKYU・LAN
D・INDONESIA、株式会社アルベログランデ、医療法人社団愛和会(監事)

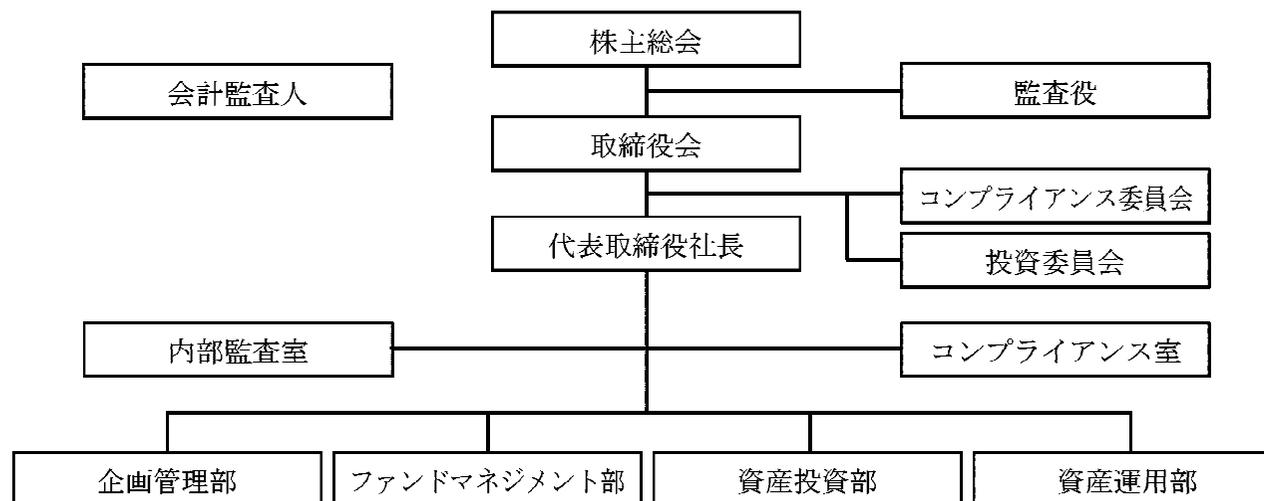
② 資産運用会社の従業員の状況(平成28年2月26日現在)

出向元		人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
	東急不動産株式会社	24名	無
	東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社	8名	無
	出向者計	32名	—
	出向者以外	0名	—
	資産運用会社従業員総数	32名	—

(注) 上記人数に非常勤役員、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



イ. 業務分掌体制（組織規程）

組織名称	各組織の業務の概略
企画管理部	<p><当社の下記業務></p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 所管の社内規程の起案 (2) 経営管理全般 (3) 監督官庁の対応に関する事項 (4) 什器・備品の管理に関する事項 (5) 契約書等重要な法律文書のチェック業務 (6) 法定開示資料の作成に関する事項 (7) 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 (8) 重要文書及び印章等の管理・保管に関する事項 (9) 法的紛争に関する業務 (10) 役員の秘書業務に関する事項

	<ul style="list-style-type: none"> (11) 社内教育・研修に関する事項 (12) 広告審査に関する事項 (13) 内部監査室及びコンプライアンス室の業務のサポート (14) 情報セキュリティに関する事項 (15) リスク管理に関する事項 (16) 財務・会計全般に関する事項 (17) IT環境等のシステム管理に関する事項 (18) 人事労務及びその他庶務に関する事項
ファンドマネジメント部	<p><当社の下記業務></p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 所管の社内規程の起案 <p><本投資法人に係る下記業務></p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 資金計画案の策定 (2) 資金の調達 (3) 財務に関する事項 (4) 経理及び決算に関する事項 (5) IR及び広報に関する事項（資産運用報告・有価証券報告書等の法定開示書類作成業務を含みますが、当該業務に限定されません。） (6) ディスクロージャーに関する事項 (7) 一般事務受託者（計算事務）との対応等に関する事項 (8) 配当政策に関する事項 (9) 余資運用に関する事項 (10) 投資主総会及び役員会の運営企画全般 (11) 投資主からの照会に対する対応 (12) 役員の業務補助に関する事項
資産投資部	<p><当社の下記業務></p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 所管の社内規程の起案 <p><本投資法人に係る下記業務></p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 運用ガイドライン等のうち資産の取得・売却に関する投資方針の起案 (2) 不動産等の資産の取得及び処分に関する事項 (3) 投資委員会の事務局に関する事項

	<p>(4) 売買市場等不動産等の評価手法の研究・開発に関する事項</p> <p>(5) 不動産市場等の調査・分析に関する事項（売買市場）</p>
資産運用部	<p><当社の下記業務></p> <p>(1) 所管の社内規程の起案</p> <p><本投資法人に係る下記業務></p> <p>(1) 運用ガイドライン等のうち資産の運営管理等に関する投資方針の起案</p> <p>(2) 運用資産等の管理（賃貸借・維持管理・修繕等）に関する事項</p> <p>(3) ポートフォリオ全般に係る基本方針及び物件別収支計画（物件管理計画を含みます。）の総括並びに運用に関する計数管理に関する事項</p> <p>(4) 資産に係る基本方針及び物件別収支計画（物件管理計画を含みます。）の策定に関する事項</p> <p>(5) 資産管理計画の起案に関する以下の事項</p> <p>(ア) 運用状況の管理、報告に関する事項</p> <p>(イ) 賃貸借、管理及び大規模修繕に関する事項</p> <p>(ウ) 資産に関する調査、評価に関する事項</p> <p>(エ) 運用資産の運用手法の研究・開発に関する事項</p> <p>(オ) 市場調査に関する事項</p>
コンプライアンス室	<p><当社の下記業務></p> <p>(1) 所管の社内規程の起案</p> <p>(2) コンプライアンスに関する基本事項の起案及び実施の統括の起案及び実施の統括</p> <p>(3) 法令遵守の管理に関する事項</p> <p>(4) コンプライアンス状況に関するコンプライアンス委員会宛報告</p> <p>(5) コンプライアンスプログラムの起案</p> <p>(6) その他コンプライアンス推進に係る事項</p> <p><本投資法人に係る下記業務></p> <p>(1) コンプライアンス委員会の事務局に関する事項</p> <p>(2) 投資委員会の検討事項に関わる起案文書の内容審査</p>

内部監査室	<p><当社の下記業務></p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 内部監査に関する事項 (2) 内部監査計画の起案 (3) 内部監査の実施 (4) 内部監査調書、内部監査報告書、内部監査指示書の作成
投資委員会	<p><本投資法人に係る下記業務></p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 資産の運用に係る基本的な投資方針の策定及び変更 (2) 資産の取得又は処分及びその条件等の決定及び変更 (3) 資産管理計画の策定及び変更 (4) 資産の管理に係る基本的な方針の策定及び変更 (5) 資産の管理に係る重要な決定及び変更 (6) 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 (7) 資金調達、資本政策及び配当政策に係る決定及び変更 (8) 利害関係者取引に係る事項(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。) (9) その他、上記に係る重要事項
コンプライアンス委員会	<p><本投資法人に係る下記業務></p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 以下の事項についての決議 <ul style="list-style-type: none"> (ア) 利害関係者取引に係る事項(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旨定められる取引を除きます。) (イ) 当社又は本投資法人の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・承認 (ウ) その他、コンプライアンス室長がコンプライアンス委員会での審議・承認が必要であると判断した重要事項 (2) 以下の事項につき、「利害関係者取引規程」に定める利害関係者との取引が含まれるもの、又はコンプライアンス室長がコンプライアンス委員会での審議・承認が必要と判断した場合の決議 <ul style="list-style-type: none"> (ア) 資産の運用に係る基本的な投資方針の策定及び変更 (イ) 資産の取得又は処分及びその条件等の決定及び変更 (ウ) 資産管理計画の策定及び変更 (エ) 資産の管理に係る基本的な方針の策定及び変更 (オ) 資金調達及び配当政策に係る基本的な方針の策定及び変更

(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と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」に定める審査手続きを経ることで、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) 投信法第 201 条第 1 項で定義される利害関係人等並びに金融商品取引法第 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) に該当する者がアセットマネジメント業務の委託を受けている投資法人又は特別目的会社(特定目的会社等を含みます。)
- (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

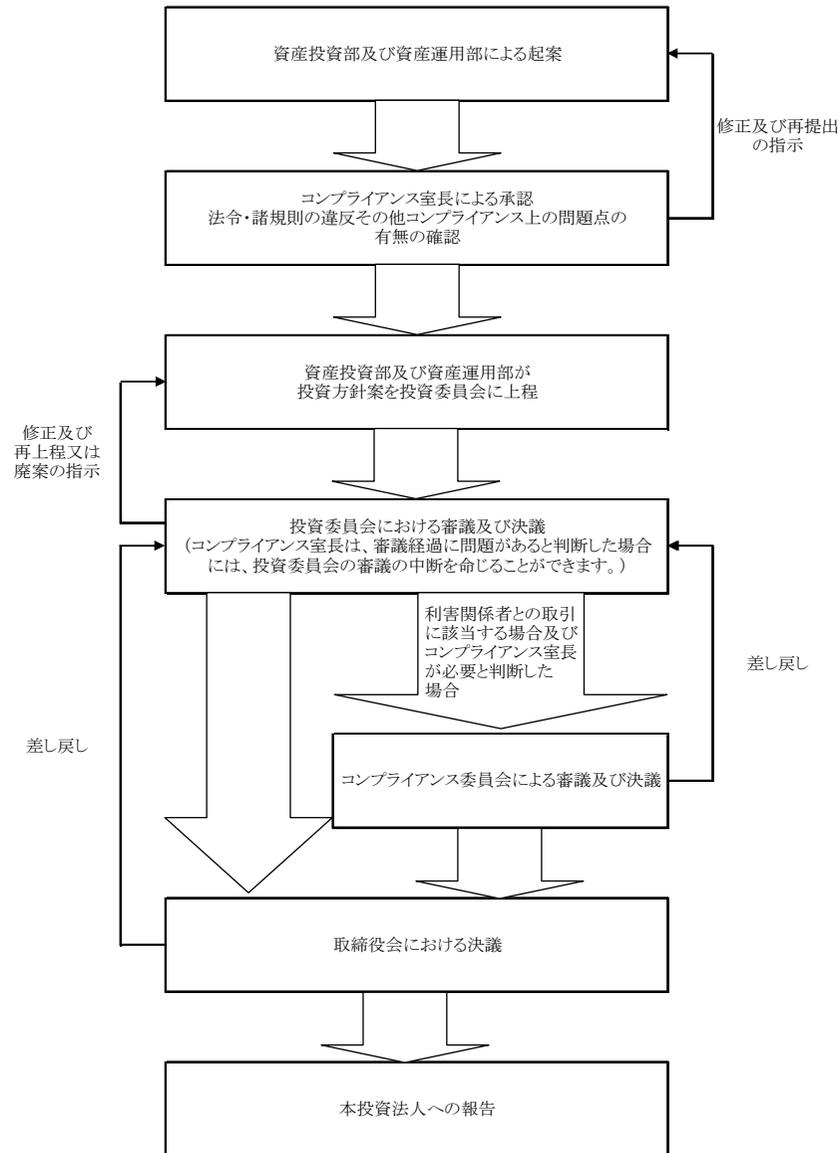
本投資法人と利害関係者との間で下記ウ. 記載の取引を行う場合、「利害関係者取引規程」に基づき以下の意思決定手続によるものとします。

- (ア) 当該取引が発生する投資運用を行うに当たっては、事前にコンプライアンス室長が、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、承認した場合には、投資委員会に上程することができます。投資委員会が、当該取引について審議し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程することができます。コンプライアンス委員会が、当該取引についてコンプライアンスの観点から審議し、承認した場合には、取締役会に上程することができます(但し、「職務権限規程」において取締役会の承認が必要とされている取引に限ります。)。取締役会は、投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議内容・結果(少数意見を含みます。)を参考に審議するものとし、取締役会の承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。他方、「職務権限規程」において取締役会の承認が不要とされている取引については、上記のコンプライアンス委員会の承認及びその他「職務権限規程」に定める承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。

具体的な意思決定フローは以下の通りです。

a. 資産の運用に係る投資方針等に関する意思決定フロー

資産の運用に係る投資方針に関する意思決定フロー



(a) 資産投資部及び資産運用部による起案と投資委員会への上程

まず、資産投資部及び資産運用部が、部内での詳細な検討を経た後に、運用ガイドライン等の投資方針案を起案します。

資産投資部及び資産運用部は、当該投資方針案及びその付随関連資料をコンプライアンス室長に提出し、当該投資方針案に関する法令等の遵守（役職員が法令等の趣旨及び内容を正確に理解し、これらを遵守し、誠実かつ公正な企業活動を遂行することをいいます。以下同じです。）その他法令等遵守上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。コンプライアンス室長は、当該投資方針案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該投資方針案を承認し、その旨を当該起案を行った資産投資部及び資産運用部に対して連絡します。

資産投資部及び資産運用部は、コンプライアンス室長の承認を受けた当該投資方針案を投資委員会に議案として上程します。

これに対して、コンプライアンス室長が当該投資方針案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、コンプライアンス室長は起案した資産投資部及び資産運用部に対して当該投資方針案の修正及び再提出を指示します。修正及び再提出の指示を受けた投資方針案については、修正後に再度、コンプライアンス室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、その承認を得た後でなければ、資産投資部及び資産運用部は、投資委員会に上程することができないものとします。

(b) 投資委員会における審議及び決議

投資委員会は、資産投資部及び資産運用部により上程された投資方針案について、本投資法人の規約との整合性、その時々不動産市場の動向、本投資法人のポートフォリオの内容等の本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、投資方針案の内容を検討し、投資方針案の採否につき決議します。

投資委員会の承認が得られた場合、資産投資部及び資産運用部は、当該投資方針案を取締役に上程するとともに、当該投資方針案の付随関連資料を取締役に提出するものとします。但し、コンプライアンス室長は、投資委員会での議事進行等の手続きに法令違反等の問題があると判断した場合には、投資委員会で異議又は意見を述べること及び必要に応じて投資委員会の審議を中断することができます。

これに対して、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及び資産運用部に問題点等を指摘し、投資方針案の修正及び再上程又は廃案を指示します。

投資委員会の審議及び決議を経た投資方針案がコンプライアンス委員会への上程を必要としない場合、資産投資部及び資産運用部は、決議を経た当該投資方針案を取締役に上程するとともに、当該投資方針案の付随関連資料を取締役に提出するものとします。

(c) コンプライアンス委員会での審議及び決議

資産投資部及び資産運用部は、投資方針案が当社の「利害関係者取引規程」で定める利害関係者取引に該当する場合及びコンプライアンス室長が必要と判断した場合、投資委員会における審議及び決議の後、当該投資方針案をコンプライアンス委員会に議案として上程するとともに、その付随関連資料をコンプライアンス委員会に提出するものとします。

コンプライアンス委員会において、当該投資方針案に法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認を得た場合、資産投資部及び資産運用部は、当該投資方針案を取締役に議案として上程します。

これに対して、コンプライアンス委員会において、当該投資方針案について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投資委員会の委員長に対して問題点等を指摘し、当該投資方針案を差し戻します。投資委員会に差し戻しを受けた投資方針案については、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、取締役会に議案として上程することができません。

但し、コンプライアンス委員会において、当該投資方針案に関し、軽微な変更若しくは修正を加え、又は条件を付すことにより、法令等遵守上の問題を解決できると判断されたときは、コンプライアンス委員会は、コンプライアンス室長の承諾を得た上で、当該投資方針案を投資委員会へ差し戻すことなく、自ら変更若しくは修正され、又は条件を付された内容をもって投資方針案とし、当該投資方針案を議案として取締役会に上程させることができるものとします。

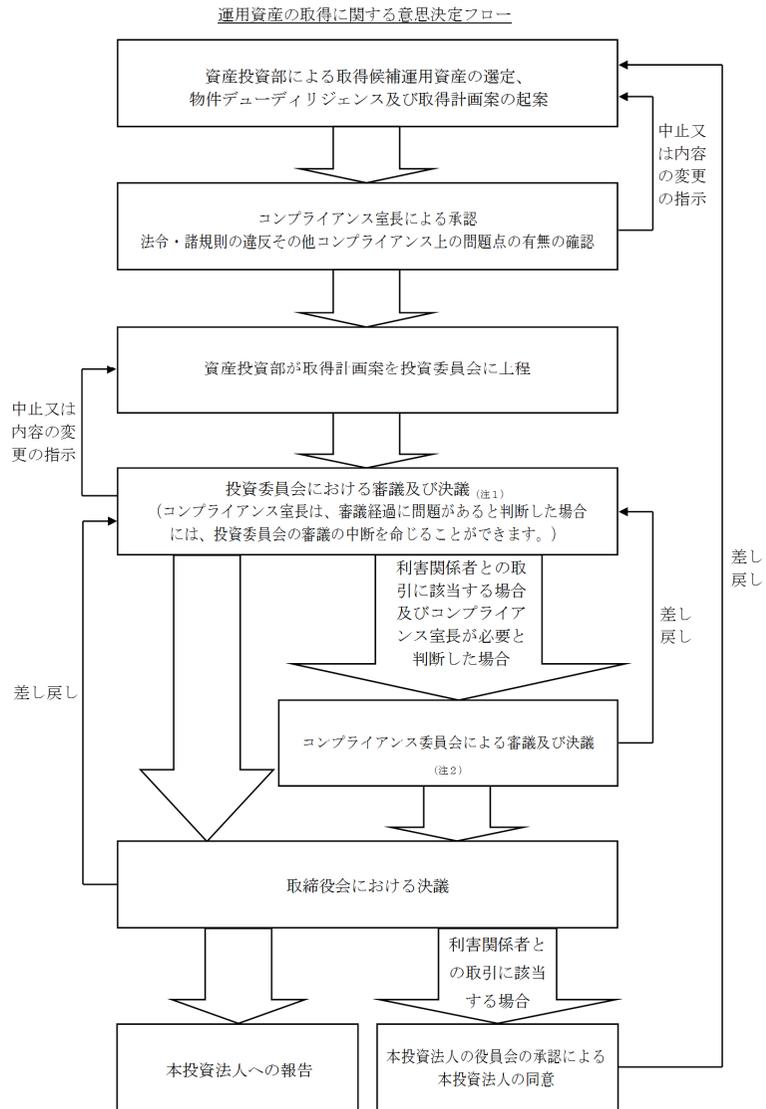
(d) 取締役会での審議及び決議

取締役会は、不動産及び市場の動向、本投資法人の投資戦略及び諸法令の遵守状況等を総合的に勘案し、当該投資方針案を承認するか否かを審議します。

取締役会が当該投資方針案を承認したときは、当該投資方針案が当社で決定されたこととなります。取締役会で承認された運用ガイドライン等については、本投資法人へ報告するものとします。

これに対して、取締役会が当該投資方針案を否決したときは、投資委員会に問題点等を指摘し、当該投資方針案等の修正及び再上程又は廃案等を指示するものとします。投資委員会の委員長に対し、投資方針案の修正及び再提出の指示がなされた場合、当該投資方針案については、再度、投資委員会において審議を受け、その承認を得た後でなければ取締役会への議案の上程ができないものとします。

b. 運用資産の取得に関する意思決定フロー



(注1) 外部専門家を含む出席委員の全会一致により決議します。

(注2) 出席委員中、外部専門家を含む3分の2以上の委員の賛成により決議します。

(a) 資産投資部による取得候補の選定、取得計画案の起案と資産投資部による投資委員会への上程

資産投資部の担当者は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する詳細な物件デューディリジェンス(鑑定価格調査、建物診断調査、土壌汚染調査、地震リスク調査、法務調査等)を行い、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を起案します。

資産投資部は、当該取得計画案及びその付随関連資料をコンプライアンス室長に提出し、取得計画案に関する法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。

コンプライアンス室長は当該取得計画案に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、その旨を当該起案を行った資産投資部に対して連絡します。

資産投資部は、コンプライアンス室長の承認を受けた当該取得計画案を投資委員会に議案として上程します。

これに対して、コンプライアンス室長が当該取得計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、コンプライアンス室長は起案した資産投資部に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス室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、その承認を得た後でなければ、資産投資部は、投資委員会に上程することができないものとします。なお、起案の中止の指示を受けた取得計画案については、投資委員会に上程することができないものとします。

(b) 投資委員会における審議及び決議

投資委員会では、当該運用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等の審議を行い、当該運用資産に関する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、資産投資部は、当該取得計画案を取締役会に上程するとともに当該取得計画案の付随関連資料を取締役会に提出するものとします。但し、コンプライアンス室長は、投資委員会での議事進行等の手続きに法令違反等の問題があると判断した場合には、投資委員会で異議又は意見を述べること及び必要に応じて投資委員会の審議を中断することができます。

これに対して、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は資産投資部に問題点等を指摘し、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

当該運用資産の売主が利害関係者である場合には、鑑定評価額を取得価格(消費税及び固定資産税の精算金等を除きます。)の上限とします。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取得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することができるものとします。また、かかる SPC において負担した取得費用の内、仲介手数料、信託登記に関する登録免許税、信託登記等に付随する司法書士報酬及び当初信託報酬相当額を当該物件取得価格に含めることができるものとします。

投資委員会の審議及び決議を経た取得計画案がコンプライアンス委員会に対する上程を必要としない場合、資産投資部は、決議を経た取得計画案を取締役会に上程するとともに、当該取得計画案の付随関連資料を取締役会に提出するものとします。

(c) コンプライアンス委員会での審議及び決議

資産投資部は、当該取得計画案が当社の「利害関係者取引規程」で定める利害関係者との取引に該当する場合及びコンプライアンス室長が必要と判断した場合、投資委員会における審議及び決議の後、当該議案をコンプライアンス委員会に議案として上程するとともに、その付随関連資料

をコンプライアンス委員会に提出するものとします。

コンプライアンス委員会において、法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認を得た場合、資産投資部は、当該取得計画案を取締役に議案として上程します。

これに対して、コンプライアンス委員会において、当該取得計画案について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投資委員会の委員長に対して問題点等を指摘し、当該取得計画案を差し戻します。投資委員会に差し戻しを受けた取得計画案については、内容の変更後に再度、コンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、取締役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、当該取得計画案に関し、軽微な変更若しくは修正を加え、又は条件を付すことにより、法令等遵守上の問題を解決できると判断されたときは、コンプライアンス委員会は、コンプライアンス室長の承諾を得た上で、当該取得計画案を投資委員会へ差し戻すことなく、自ら変更若しくは修正され、又は条件を付された内容をもって取得計画案とし、当該取得計画案を議案として取締役会に上程させることができるものとします。

(d) 取締役会での審議及び決議

取締役会は、不動産及び市場の動向、本投資法人の投資戦略及び諸法令の遵守状況等を総合的に勘案し、当該取得計画案を承認するか否かを審議します。

取締役会が当該取得計画案を承認した場合において、当該取得計画案が当社の「利害関係者取引規程」で定める利害関係者との取引に該当するときは当該取得計画案を本投資法人の役員会に議案として上程し、該当しないときは各期毎に本投資法人へ報告するものとします。

これに対して、取締役会が当該取得計画案を否決したときは、投資委員会の委員長に問題点等を指摘し、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示するものとします。投資委員会の委員長に対し、取得計画案の内容の変更を指示された場合、当該取得計画案については、再度、投資委員会において審議を受け、その承認を得た後、コンプライアンス委員会の審議及び決議による承認を得た後でなければ取締役会への取得計画案の上程ができないものとします。

(e) 本投資法人の役員会の承認による本投資法人の同意

当社は、「利害関係者取引規程」において、本投資法人が当社の利害関係者との間で不動産の取得を行う場合には、本投資法人がその役員会の承認を受けて行う本投資法人の同意を得ることが必要とされます。

本投資法人の役員会が当該取得計画案を承認したときは、当該取引の実行が決定されたこととなります。

これに対して、本投資法人の役員会が当該取得計画案を否決したときは、資産投資部は、内容の変更を行い、コンプライアンス室長の承認を受けた後に再度、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会の承認を得なければ、本投資法人の役員会への取得計画案の上程ができないものとします。

(f) 取得計画の実行

資産投資部は、当該取得計画案が当社の「利害関係者取引規程」で定める利害関係者との取引に該当する場合は、当該取得計画案が本投資法人の役員会において承認された後、当該運用資産の取得に係る本投資法人の役員会の決議内容に従って、当該運用資産の取得業務を行います。利害

関係者との取引に該当しない場合は、当該取得計画案が取締役会において承認された後、当該運用資産の取得に係る取締役会の決議内容に従って、当該運用資産の取得業務を行います。

- (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」にのっとり、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。従って、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四半期毎(但し、下記 b. の取引のうち、一工事もしくは一発注単位 100 万円(消費税を含みません。)以下の取引については、6ヶ月毎)の事後報告で足りるものとします。
- a. 下記ウ. (ウ)記載の利害関係者に対する物件の賃貸のうち以下の取引
一契約月額賃料 100 万円(消費税を含みません。)以下の新規賃貸借契約の締結、契約更新又は賃料改定取引で運用計画に定める賃料水準以上で行われる取引
- b. 下記ウ. (カ)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
一工事もしくは一発注単位 1,000 万円(消費税を含みません。)以下の取引
- c. 下記ウ. (オ)に定める利害関係者に対する物件の賃貸の媒介委託
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
- (ウ) コンプライアンス委員会の委員長は、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。)を取締役会に報告するものとします。

また、利害関係者との間で投信法第 201 条の 2 第 1 項の取引を行う場合、「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。

- (エ) 当社は、利害関係者との間で、投信法第 201 条の 2 第 1 項に定める不動産又は有価証券の取得、譲渡若しくは貸借(以下、下記(オ)に定める取引を除き「要事前同意取引」といいます。)を行おうとするときは、あらかじめ上記(ア)乃至(ウ)に定める手続を経た上で、本投資法人の同意を得なければならないものとします。なお、要事前同意取引については、上記(ア)の規定にかかわらず、本投資法人の同意が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。
- (オ) 上記(エ)の定めにかかわらず、不動産又は有価証券の貸借にあつては、当該不動産又は有価証券の貸借が行われる予定日の属する本投資法人の営業期間開始の日から 3 年以内に開始する本投資法人の各特定営業期間(連続する 2 営業期間をいいます。)においていずれも当該貸借が行われることによる本投資法人の営業収益の増加額が本投資法人の最近 2 営業期間の営業収益の合計額の 10%に相当する額未満であると見込まれる取引の場合は、本投資法人の事前同意に代えて、本投資法人への報告を要するものとします。

(注) 投信法第 201 条の 2 及び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 においては、利害関係人等からの不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引のいずれにおいても、一定の軽微基準が定められていますが、当社の社内規程において、利害関係者からの不動産又は有価証券の取得又は譲渡については、軽微基準を適用せず、全て本投資法人の役員会による承認を受けて本投資法人の同意を得ることが必要とされることとしています。

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。)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取得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本 a. における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. 上記 a. 及び b. による利害関係者からの物件の取得を決定した場合は、当社は速やかに本投資法人に対して報告し(なお、上記イ.(エ)に基づき本投資法人の同意を得る場合は、別途報告を要しません。)、本投資法人は速やかに投資家に対して開示するものとします。
- d. 取得にあたっての鑑定評価サマリー、取得額等については、原則として取得決定後速やかに投資家に対して開示します。
- e. 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室長に対して適宜報告し、コンプライアンス室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、仲介手数料、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. 上記 a. 及び b. による利害関係者に対する物件の譲渡を決定した場合は、当社は速やかに本投資法人に対して報告し(なお、上記イ.(エ)に基づき本投資法人の同意を得る場合は、別途報告を要しません。)、本投資法人は速やかに投資家に対して開示するものとします。
- d. 譲渡に当たっての鑑定評価サマリー、譲渡額等については、原則として譲渡決定後速やかに、投資家に対して開示します。
- e. 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室長に対して適宜報告し、コンプライアンス室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(契約更新又は賃料改定を含みます。)は、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. 上記 a. による利害関係者に対する賃貸を決定した場合は、当社は速やかに本投資法人に対して報告し(なお、上記イ.(エ)に基づき本投資法人の同意を得る場合は、別途報告を要しません。)、本投資法人は速やかに投資家に対して開示するものとします。

(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、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。
- d. 上記 a. 乃至 c. による利害関係者に対する不動産管理業務等の委託を決定した場合は、当社は速やかに本投資法人に対して報告し、本投資法人は速やかに投資家に対して開示するものとします。

(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取得又は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（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）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し、賃貸価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。
- c. 上記 a. による利害関係者に対する媒介を委託した場合は、当社は取引毎に報酬額を本投資法人に対して報告し、本投資法人は取引毎に報酬額を投資家に対して開示するものとします。また、上記 b. による利害関係者に対する媒介を委託した場合は、当社は営業期間毎に報酬額を本投資法人に対して報告し、本投資法人は営業期間毎に報酬額を投資家に対して開示するものとします。

(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（工事の設計、工事監理業務等を含みます。）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、原則として、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. 上記 b. による利害関係者に対する工事等の発注を行なった場合は、当社は営業期間毎に本投資法人に対して報告し、本投資法人は営業期間毎に投資家に対して開示するものとします。
- d. 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、上記イ.（ア）の手続を経ることなく「職務権限規程」に基づき工事等の発注を決定することができるものとするが、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

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. 各委員会の概要

(ア) 投資委員会

a. 構成員

代表取締役、取締役（非常勤取締役を除きます。）、資産投資部長、資産運用部長、ファンドマネジメント部長、取締役会が選任する本件適格不動産鑑定士（注）、企画管理部長、コンプライアンス室長（但し、議決権は有しないものとします。）

(注)「本件適格不動産鑑定士」とは、「利害関係者取引規程」に定める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。

b. 委員長

代表取締役

c. 開催時期

委員長の招集により原則として3ヶ月に1回以上開催され、臨時の委員会は必要に応じて随時開催されます。

d. 審議事項

- (a) 本投資法人の資産の運用に係る基本的な投資方針の策定及び変更
- (b) 本投資法人の資産の取得又は処分及びその条件等の決定及び変更
- (c) 本投資法人の資産管理計画の策定及び変更
- (d) 本投資法人の資産の管理に係る基本的な方針の策定及び変更
- (e) 本投資法人の資産の管理に係る重要な決定及び変更
- (f) 本投資法人の資金調達、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
- (g) 本投資法人の資金調達、資本政策及び配当政策に係る決定及び変更
- (h) 本投資法人の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旨定められる取引を除きます。）
- (i) その他の重要事項

e. 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(但し、投資委員会において、審議の対象が、上記「d. 審議事項」に記載の(a)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)又は(h)に規定する議案等、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、不動産鑑定士の出席を要しません。また、投資委員会に、本件適格不動産鑑定士の出席を要する場合において、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は、事前に意見書等のオピニオン（但し、当該審議事項についての賛否にかかる意見を付したものに限り、）を投資委員会に対し提出することにより、出席しているとみなされます。なお、本件適格不動産鑑定士による意見書等のオピニオンに係り、本件適格不動産鑑定士がその意見形成にあたり前提としていない事実が判明した場合若しくは生じた場合、又は、本件適格不動産鑑定士が欠席する当該委員会の討議の中で、本件適格不動産鑑定士がオピニオンに係る意見形成の前提として認識していなかった賛否に影響を及ぼす重要な事実関係若しくは論点が判明した場合若しくは生じた場合においては、本件適格不動産鑑定士の意見書を取り直す、又は取り直すことを条件に決議を行うなど適切な措置を講じるものとします。)、出席した委員の全会一致の賛成(但し、出席しているとみなされる本件適格不動産鑑定士は、オピニオンに賛成意見が付されていた場合に限り、決議に参加したものとみなされます。)により決せられます。

なお、各委員は1人につき1個の議決権を有するものとしますが、職位を兼任している場合も、その者の議決権は1個とします。但し、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。また、コンプライアンス室長は議決権を有しないものとします。

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。

(イ) コンプライアンス委員会

前記「1. 基本情報 (1) コンプライアンスに関する基本方針 ②コンプライアンス体制 ア. コンプライアンス委員会」をご参照下さい。

② 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細井成明は当社の役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」をご参照下さい。

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續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」をご参照下さい。

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室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 (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 エ. 各委員会の概要 (ア) 投資委員会」及び「1. 基本情報 (1) コンプライアンスに関する基本方針 ②コンプライアンス体制 ア. コンプライアンス委員会」をご参照下さい。

【外部委員の主要略歴】（平成28年2月26日現在）

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	平成12年4月 平成16年4月 平成16年12月 平成18年4月 平成19年1月 平成19年12月 平成20年6月 平成21年6月 平成22年12月 平成23年8月 平成26年3月	長谷川俊明法律事務所 三井安田法律事務所 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） 早稲田大学大学院アジア太平洋研究科 非常勤講師 Allen & Gledhill LLP Linklaters LLP 外国法共同事業法律事務所リンクレーターズ 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） 同 パートナー（現任） TLCタウンシップ株式会社（現 東急不動産アクティビア投信株式会社）コンプライアンス委員会 外部委員（現任） GMOリサーチ株式会社 社外取締役（現任）
投資委員会 委員	中村 京	昭和59年4月 平成63年11月 平成16年8月 平成20年4月 平成21年9月 平成23年8月	国立国会図書館 財団法人日本不動産研究所 不動産鑑定士中村京事務所 株式会社不動産鑑定士中村京事務所（現任） 亜細亜大学 非常勤講師 TLCタウンシップ株式会社（現 東急不動産アクティビア投信株式会社）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・オフィサーが果たす機能について

当社はコンプライアンス室長をコンプライアンス担当に任命し、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。コンプライアンス室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 (2) コンプライアンス体制 イ. コンプライアンス室」をご参照下さい。

【コンプライアンス室長の主要略歴】（平成 28 年 2 月 26 日現在）

役職名	氏名	主要略歴	
<p>コンプライアンス室長 兼 内部監査室長</p>	<p>綿貫 隆二</p>	<p>昭和 55 年 4 月 昭和 63 年 8 月 平成 3 年 4 月 平成 11 年 4 月 平成 11 年 4 月 平成 15 年 4 月 平成 17 年 4 月 平成 19 年 4 月 平成 23 年 4 月</p>	<p>東急不動産株式会社 営業部 東京急行電鉄株式会社 出向 東急不動産株式会社 開発事業本部 同 事業開発部 課長 東急ホーム株式会社 出向 社団法人不動産証券化協会 出向 東急不動産株式会社 資産活用事業本部 課長 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 出向 TLCタウンシップ株式会社（現 東急不動産アクティビア投信株式会社）出向 コンプライアンス室長 兼 内部監査室長（現任）</p>

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等との取引等

第8期における利害関係人等との取引状況は、以下のとおりです。

① 売買取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当する取引はありません。

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	279,463	株式会社東急コミュニティー	108,204	38.7
		東急不動産株式会社	73,623	26.3
		東急不動産S Cマネジメント株式会社	84,100	30.1
ビル・マネジメント報酬	470,777	株式会社東急コミュニティー	361,243	76.7
コンストラクション・マネジメント報酬	7,794	株式会社東急コミュニティー	3,488	44.8
		東急不動産株式会社	3,180	40.8
		東急不動産S Cマネジメント株式会社	964	12.4
その他管理業務費	63,993	東急不動産S Cマネジメント株式会社	5,625	8.8
その他賃貸事業費用	161,476	株式会社東急コミュニティー	18,986	11.8
		ハンズラボ株式会社	1,073	0.7
		株式会社東急ハンズ	745	0.5
		東急不動産S Cマネジメント株式会社	674	0.4

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	41,683
株式会社東急ホームズ	修繕工事等	30,231
東急不動産株式会社	コンストラクション・マネジメント報酬	6,215
東急不動産SCマネジメント株式会社	コンストラクション・マネジメント報酬	1,985
株式会社東急ハンズ	修繕工事等	507

④ 賃貸取引状況

利害関係人等	賃貸収入等（千円）
東急不動産SCマネジメント株式会社	3,524,840
株式会社東急コミュニティー	2,975,322
東急不動産株式会社	2,123,891

（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

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（平成 28 年 2 月 26 日現在）

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致します。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、下記の 4 項目を全て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 A-FLAG 赤坂 神戸旧居留地 25 番館 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	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 2 号	274 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。

<p>新橋プレイス 京都烏丸パーキングビル A-FLAG 札幌 A-FLAG 渋谷 A-PLACE 青山 ルオーゴ汐留 大崎ウィズタワー</p>	<p>大和不動産鑑定株式会社</p>	<p>大阪市西区西本町一丁目 4 番 1 号</p>	<p>101 名</p>	<p>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。</p>
<p>東急プラザ赤坂 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</p>	<p>株式会社谷澤総合鑑定所</p>	<p>大阪市北区中之島二丁目 2 番 7 号</p>	<p>62 名</p>	<p>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。</p>
<p>A-PLACE 五反田 汐留ビルディング icot 溝の口</p>	<p>森井総合鑑定株式会社</p>	<p>東京都中央区日本橋茅場町一 丁目 8 番 3 号</p>	<p>22 名</p>	<p>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。</p>
<p>A-PLACE 代々木 フロンティア恵比寿 渋谷金王ビル A-PLACE 金山 マーケットスクエア相模 原</p>	<p>日本ヴァリュアーズ株式 会社</p>	<p>東京都千代田区富士見二丁目 4 番 3 号</p>	<p>18 名</p>	<p>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。</p>

(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致します。

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、下記の4項目を全て満たしていることを条件としています。

(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

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要			
	名称	住所	事業内容	選定理由
フロンティア恵比寿 渋谷金王ビル	株式会社ハイ国際コンサル タント	東京都港区高輪二丁目 19 番 17 号	不動産市場、建設市場に特化した調査 及び経営コンサルタント業	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。

(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、当該規程により情報開示担当部門を当社ファンドマネジメント部、情報開示責任者を当社ファンドマネジメント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当社により決算説明会を開催致します。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、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致します。

(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、「反社会的勢力対応規程」を制定しています。当該規程では、当社及び本投資法人と反社会的勢力との関係を適切に遮断し、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。反社会的勢力への基本対応方針として、「当社は、反社会的勢力とは一切の関係を持つてはならないこと。」、「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