

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

不動産投資信託証券発行者名

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

代表者名 執行役員 遠又 寛行

(コード：3282)

問合せ先 TEL. 03-6415-6200

資産運用会社名

東急不動産コンフォリア投信株式会社

代表者名 代表取締役社長 遠又 寛行

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

① 基本的な考え方

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）及び東急不動産コンフォリア投信株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）は、資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する重要かつ責任ある業務であるという認識のもと、法令、社会規範、市場ルール及び社内規程等を厳格に遵守し、誠実かつ公正なコンプライアンス経営を遂行してまいります。また、社会的責任と公共的使命を十分踏まえ、健全な業務運営を通じて経済・社会の発展に寄与することにより、投資主の皆様をはじめとして、お客様やお取引先、地域社会などの全てのステークホルダーからの期待と信頼に応えていくことに注力してまいります。

② 本投資法人におけるコンプライアンス体制

本投資法人の役員体制は、執行役員 1 名及び監督役員 2 名から構成されています。執行役員は本資産運用会社の代表取締役が兼職しており、本投資法人の業務を執行しています。また、監督役員は、本投資法人との間に特別の利害関係がない弁護士 1 名、公認会計士兼税理士 1 名の計 2 名が選任されており、少なくとも 3 ヶ月に 1 回（原則として 1 ヶ月に 1 回）開催される本投資法人の役員会において、執行役員、本資産運用会社及び一般事務受託者等から、本投資法人の運営、資産運用の状況並びに一般事務受託者の業務遂行状況、コンプライアンス及びリスク管理に関する事項等について報告を受け、それぞれの専門的見地から執行役員の職務執行に関する監督機能を果たしています。また、本投資法人は、本資産運用会社より、本投資法人の資産運用の状況等の他、本資産運用会社のコンプライアンス遂行状況等について、必要に応じて役員会で報告を受けています。このほか、一般事務受託者及び資産保管会社からも業務執行状況等について定期的に又は必要に応じて役員会で報告を受けています。

③ 本資産運用会社におけるコンプライアンス体制

本資産運用会社は、コンプライアンスに関する社内体制を整備し、コンプライアンス上の問題の発生についての対応を講じています。また、「コンプライアンス・マニュアル」を作成して、コンプライアンス基本方針や役職員等の行動規範について周知するとともに、定期的にコンプライアンス研修を実施しています。

A. 社内規程等

本資産運用会社は、コンプライアンスに関する社内規程として「コンプライアンス規程」を定め、企業倫理としてのコンプライアンスに関する基本方針及び役職員等の行動指針としての遵守基準を定めることにより、業務運営に際してあらゆる法令やルールを厳格に遵守し、誠実かつ公正な企業活動を遂行するとともに、自己規律に基づく経営の健全性を確保することとしています。

また、コンプライアンスを実現させるための具体的な手引書として、「コンプライアンス・マニュアル」を定め、投資主をはじめとして、すべてのステークホルダーから信頼される企業を目指すため、役職員等全員が「コンプライアンス・マニュアル」に定める「行動基準」を遵守することで、コンプライアンスを実践することとしています。このほか、年度毎にコンプライアンスの年間活動計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定するなど、コンプライアンスを実現させるための各種施策を講じています。さらに、上記以外にも以下の規程を整備することで、コンプライアンスの実効性確保に努めています。

「部門コンプライアンス管理者規程」

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。

B. 組織

本資産運用会社は、取締役会において法令等遵守及び内部管理体制の確立・整備を経営上の最重要事項の一つとして位置づけ、法令等遵守及び内部管理体制の確立・整備を図っています。また、コンプライアンスに関する組織として、コンプライアンス委員会、コンプライアンス室を設置し、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、コンプライアンス室の室長であり、コンプライアンス統括を担当するコンプライアンス・オフィサーの立案による「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・オフィサーによる「コンプライアンス・プログラム」に係る進捗状況の報告等を通して、コンプライアンスに関する状況や問題点を的確に把握するとともに、その改善のために会社として必要な意思決定を行い、各部門に対して必要な措置を講じることについて指示いたします。

「監査役」

監査役は、株主から負託を受けた独立の機関として、取締役の職務の執行を監査することにより、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 B. 業務分掌体制 (ロ) 各委員会の概要 (ii) コンプライアンス委員会」をご参照下さい。

「投資委員会」

投資委員会では、資産の運用、取得、処分、管理等に係る重要事項につき、投資主の利益保護、公正性及び妥当性の観点から審議します。概要につきましては、「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (2) 資産運用会社 ③投資法人及び資産運用会社の運用体制 B. 業務分掌体制 (ロ) 各委員会の概要 (i) 投資委員会」をご参照下さい。

「コンプライアンス室」

コンプライアンス室をコンプライアンスの統括管理部署とし、室長であるコンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンスの統括者として、全社の業務執行に係るコンプライアンス態勢をチェックし、必要な改善を指示いたします。また、コンプライアンス委員会の開催や「コンプライアンス・プログラム」の立案及び実施を行うとともに、内部通報窓口として、法令違反の防止にも努めます。

「内部監査室」

内部監査室は、本資産運用会社の業務の適正性の確保と効率的運営を図ることを目的として、独立した立場で各部門の内部監査を実施し、その結果を代表取締役及び取締役会に報告するとともに、内部監査対象部署に対して改善勧告を行います。

(2) 投資主の状況

平成 27 年 7 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	投資口口数 (口)	比率 (%) (注)
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	148,664	31.37
東急不動産株式会社	資産運用会社である東急不動産コンフォリア投信株式会社の親会社。本投資法人の設立時に加え、増資時に投資口を取得しています。また、東急不動産コンフォリア投信株式会社とスポンサーサポート契約を締結しています。	47,694	10.06
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	33,134	6.99
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	27,138	5.72
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A (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	22,561	4.76
野村信託銀行株式会社 (投信口)	該当事項はありません	18,296	3.86
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	該当事項はありません	10,536	2.22
朝日火災海上保険株式会社	該当事項はありません	9,600	2.02
日本図書普及株式会社	該当事項はありません	4,279	0.90
株式会社北國銀行	該当事項はありません	3,732	0.78
上位 10 名合計		325,634	68.72

(注) 比率は小数点第 3 位以下を切り捨てて記載しています。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

平成 27 年 7 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	株数 (株)	比率 (%)
東急不動産株式会社	上記「1. 基本情報 (2) 投資主の状況」をご参照下さい。	4,000	100.0
	合計	4,000	100.0

(4) 投資方針・投資対象

① 基本方針

本投資法人は、その規約に従い、投資主価値の最大化を目的とし、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行います。

本投資法人より資産運用の委託を受けた本資産運用会社は、本規約上の目的を達成するため、「安定的な収益の確保と成長性を重視した居住用資産への投資」及び「東急不動産ホールディングスグループの活用」を投資運用の基本方針として、主に、単身・小家族世帯をターゲットとし、東急不動産がプロデュースしてきた都市型賃貸レジデンス「コンフォリア」シリーズのコンセプト、ノウハウに基づく投資及び運用を行っていきます。

A. 居住用資産への投資

本投資法人は、主として居住の用に供される賃貸用不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に対して投資を行います。当該居住用資産の中でも、収益の安定性という特性を備えた一般の賃貸住宅（以下「賃貸住宅」といいます。）を中心に投資を行っていく方針です。

本投資法人は、成長性を重視した投資を行うため、社会・経済環境の変化の中で、世帯数の増加に伴い賃貸住宅ニーズの増加が想定される「東京圏に立地する賃貸住宅」、「単身・小家族世帯向け賃貸住宅」に対し重点的な投資を行っていきます。

B. 東急不動産ホールディングスグループの活用

本資産運用会社は、東急不動産ホールディングスグループ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。

② ポートフォリオ構築方針

A. 投資対象

本投資法人は、主として居住の用に供される賃貸用不動産に投資を行うため、一部に店舗、事務所、駐車場などが複合する物件が投資対象に含まれる可能性がある他、

居住用資産が所在する借地権が設定された土地（以下「底地」といいます。）にも投資する可能性があります。居住用資産のうち、賃貸住宅への投資比率は80%～100%（取得価格ベース）とします。また、資産規模の拡大及びポートフォリオの充実を図るため、今後需要が見込まれる運営型賃貸住宅にも投資を行う方針です。なお、運営型賃貸住宅への投資比率は0%～20%（取得価格ベース）とします。

B. 投資エリア

本投資法人は、近年の職住近接志向や人口の都心回帰により、東急沿線エリアを含む、主として賃貸需要が厚く見込める、東京都心（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じ。）、準都心（東京都心以外の東京23区をいいます。以下同じ。）、その他東京圏（東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。以下同じ。）に立地する居住用資産に投資を行います。なお、当該エリアへの投資比率は80%～100%（取得価格ベース）とします。

また、資産規模の拡大及びポートフォリオの分散を図るため、その他中核都市（東京圏以外の政令指定都市等の住宅集積地）に立地する居住用資産にも投資を行う方針です。個別の投資にあたっては、不動産特性や周辺賃貸事情に留意し、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長に合う投資を行います。

本投資法人が投資エリアとして規定している具体的な対象地域は以下のとおりです。

区 分	対象エリア		投資比率
東京都心	都心5区	千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区	80%～100%
準都心	東京都心に準ずる住宅集積地	上記を除く東京23区	
その他 東京圏	東京都心及び準都心に準ずる住宅集積地	東京圏の内、上記を除き、賃貸需要が厚く見込まれるエリア	
その他 中核都市	上記以外の政令指定都市等の住宅集積地		0%～20%

（注）投資比率の算出には、取得価格を用います。底地については、底地の所在するエリアによって算出するものとします。

C. 投資基準

（イ） 賃貸住宅への投資基準

個々の居住用資産の物件の取得時の選別にあたっては、当該物件の予想収益の他、下表のとおり立地、設備施設、投資額、耐震性、権利関係、テナント、環境・地質等、築年数などについて十分に調査を実施し、総合的に検討した上で、当該物件の取得の是非及び条件を決定します。

① 立 地	当該物件の立地する地域の賃貸マーケットの状況及び駅からの距離（原則として徒歩 10 分以内、物件特性を考慮した場合でも 15 分以内（※））等を総合的に勘案し、判断します。 （※）不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、道路距離 80mにつき 1 分間を要するものとして算出した数値です。
② 設備施設	貸室プラン、天井高、共用施設仕様、設備仕様に関し、当該地域における同タイプの貸室プランの標準以上の仕様を原則とします。
③ 投資額	
I) 1 投資案件当たりの最低投資額	1 投資案件当たりの最低投資額（購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。）は、原則として 5 億円以上とします。ただし、他の投資物件の付帯として投資対象とするものについてはこの限りではありません。
II) 1 投資案件当たりの最高投資額	1 投資案件当たりの投資比率（以下の計算式によります。）の上限は、原則として投資額全体の 50%とします。投資判断に当たり物件価格の妥当性については十分な検証を行います。 「1 投資案件当たりの投資比率」＝「当該投資額」／（「前期末における不動産等の取得価格合計」＋「当該投資以前又は同時に当該期に投資した不動産等の当該投資時点において取得した取得価格合計」＋「当該投資額」） （ただし、「当該投資以前又は同時に当該期に投資した不動産等の当該投資時点において取得した取得価格合計」及び「当該投資額」には税金・取得費用等は含みません。）
III) 取得価格の制限	不動産等に投資する際の取得価格については、鑑定評価額を考慮し個別に判断しますが、物件特性等を勘案し、鑑定価格を上回る価格で取得することがあります。利益相反取引への対応として、原則として、利害関係者からは鑑定評価額を超えて取得しません。ただし、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に S P C の組成を行うなどして負担した費用が存する場合には、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
④ 耐 震 性	新耐震基準適合、耐震補強工事実施済又は P M L（注1）15%未満の建物であることを原則とします。
⑤ 権利関係	所有権であることを原則とします。共有物件の場合、他の所有者の信用力等を総合的に考慮し、個別に判断します。 また、区分所有、借地物件（定期借地権を含みます。）等の場合も、個別に判断します。
⑥ テナント	マルチテナントを原則としますが、シングルテナントの場合は、テナントの信用力、賃貸借契約の条件、代替性等を考慮し総合的に勘案します。
⑦ 資産対応証券等	投資判断にあたっては、主に以下の点を原則とします。 ➤ 投資期間満了時における当該資産対応証券等の投資対象となっている不動産等の取得機会が確保できること ➤ L T V（注2）、D S C R（注3）、財務制限条項等を総合的に勘案して、収益の安定性が十分と判断されること
⑧ 開発案件投資	竣工前の未稼動物件への投資は行わず、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある物件を取得することを原則とします。ただし、以下の場合を除きます。

	<p><u>第三者が建築中の物件の取得</u></p> <p>竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、完工と引渡しリスクが合理的な範囲で最小化されていると判断できる場合で、かつ、当該開発案件への投資が本投資法人のポートフォリオ全体に過大な影響を与えない場合には、当該建物竣工前においても投資することができます。</p> <p><u>既に取得している物件の増築</u></p> <p>既存物件の価値向上に資すると判断される場合には、増築後のテナントの確保が十分可能と判断されること及び完工と引渡しリスクが合理的な範囲で最小化されていることが確認できた場合、実施することができます。</p>
⑨ 環境・地質等	投資判断にあたっては、建物内有害物質含有状況、土壌汚染状況等を十分に調査した上で、その中長期的な影響を考慮し、物件毎に個別に判断します。
⑩ 築年数	原則 10 年以内とします。

(注1) 「PML」とは、475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合をいいます。PMLの算出にあたっては、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。

(注2) 「LTV」とは、資産総額に対する有利子負債が占める割合をいいます。

(注3) 「DSCR」とは、有利子負債に係る元利債務金額に対する純収益の割合をいいます。

(ロ) 運営型賃貸住宅への投資基準

本投資法人は、運営型賃貸住宅への投資に際しては、上記「(イ) 賃貸住宅への投資基準」に記載の基準（商品性の違いを鑑み、①、②、⑥は適用しないものとします。）に加えて、以下の事項にも留意しながら、総合的な判断として物件への投資の是非及び条件を決定するものとします。なお、本投資法人が投資対象とするシニア住宅、サービスアパートメント及び学生マンション（学生寮）とは、それぞれ以下の住宅又は施設をいいます。

シニア住宅	介護サービスの提供が可能な賃貸用住宅又は介護施設をいいます。
サービス アパートメント	家電・家具付きでフロントサービス、クリーニングサービス等を提供する賃貸用住宅をいいます。
学生マンション (学生寮)	主として学生を対象として貸し出される賃貸用住宅をいいます。

(注) 賃貸住宅と同様の賃貸運営が可能な住宅で、個別の入居者が利用することを前提に法人に一括賃貸されるもの及び入居者を学生に限定したワンルームマンション形式のものについては、賃貸住宅に含むものとします。本投資法人の場合、原則として運営型賃貸住宅に必要な運営能力及び信用力を有する専門のオペレーターに一括賃貸するか、運営を委託する方針です。

(ハ) 運営型賃貸住宅への投資基準

上記（イ）及び（ロ）に加えて、本投資法人の居住用資産の取得に際しては、下記の項目にも留意し、多角的な分析を行った上で、最終的な投資判断を行います。

項目	内容
物件概要	<ul style="list-style-type: none"> ・土地建物の概要、権利関係 ・賃貸借の状況（稼働率、テナント属性等）
取引概要	<ul style="list-style-type: none"> ・売主の属性 ・売買条件、スケジュール及び付帯契約の内容
マーケット分析	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺マーケットの調査 ・想定収入及び費用に基づく予想収支の検証
ポートフォリオへの影響	<ul style="list-style-type: none"> ・築年数、稼働率、NOI水準、テナント分散
資金調達	<ul style="list-style-type: none"> ・取得資金の調達方法やコスト ・修繕が必要な場合の内容や必要資金額

D. デュー・ディリジェンス基準

本投資法人は、投資対象となる居住用資産の選定にあたって、経済的調査、物理的調査及び法的調査等のデュー・ディリジェンスを行います。デュー・ディリジェンスは、第三者である専門家への委託に基づき、各種報告書・評価書を取得し、これらの内容を参考に、下記事項を調査の上、本資産運用会社にて投資の可否を総合的に判断します。

項目		調査・確認事項
経済的調査	テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借契約内容の安定性、賃料水準 ・テナント属性調査 ・テナント契約更新可能性、代替性
	CF調査	<ul style="list-style-type: none"> ・物件別収入項目・費用項目水準の妥当性
	鑑定評価書	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産鑑定評価書の適格性・妥当性

物理的調査	建物状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ E Rの内容、調査結果の妥当性 ・ 建物等遵法性 ・ 構造計算書の改ざんの有無 ・ 各種定期調査報告の実施状況 ・ アスベスト・P C B使用の有無、状況 ・ テナント資産区分、管理区分 ・ 緊急修繕必要箇所の有無
	耐震性能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新耐震設計基準の充足状況 ・ 地震リスク調査
	土壌環境汚染	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土壌調査レポートの内容、調査結果
法的調査	権利関係	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所有権形態（完全所有・区分所有・共有）及び形態別必要書類の有無 ・ 地上権・借地権の有無、契約内容 ・ 売主の信用度、権能の有無 ・ 引渡重要書類原本の有無

なお、運営型賃貸住宅についても上記デュー・ディリジェンス基準に基づき行うものとしますが、経済的調査については運営型賃貸住宅の種別・特性に応じて個別に調査するものとします。

(4) - 2 テナントの選定基準に関する事項

本投資法人の保有物件に関しては、上記「(4) ① 基本方針 B 東急不動産ホールディングスグループの活用」に記載の方針を踏まえ、東急不動産ホールディングスグループのプロパティ・マネジメント会社（以下、「グループPM会社」といいます。）との間でマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約を締結し、パススルー型のマスターリースにより、グループPM会社がマスターレシーとしてエンドテナントへ転貸しています。なお、エンドテナントの選定に際しては、運用計画において物件毎にマーケット・データ、取引事例等を総合的に勘案した適切な賃料水準を設定し、エンドテナントとしての適格性についての基準を踏まえ、グループPM会社を介して行うものとします。

また、グループPM会社に対しては個人情報の取得・管理方法、利用目的等、個人情報保護法に定める説明を適切に行い、安全管理措置を講じるよう指示するものとし、賃借人の選定にあたっては、反社会的勢力との取引を未然に防止する措置を講じるよう指示するものとします。

(4) - 3 海外不動産投資に関する事項

① 海外不動産への投資姿勢

現時点において、海外不動産投資を行う予定はありません。

- ② 海外不動産に投資する際の指針等
①記載の理由により、記載を省略します。

- ③ 海外不動産への投資に対する運用体制及び適時開示体制
①記載の理由により、記載を省略します。

- ④ 海外不動産への投資に対するリスク管理体制
①記載の理由により、記載を省略します。

(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・住宅・管理・仲介・ウェルネス・ハンズ・事業創造その他事業等の多様な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四半期報告書（第3期第1四半期）（平成27年8月7日提出）「第一部 企業情報 第1 企業の概況 2 事業の内容」をご参照下さい。

② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

A. スポンサーとの物件供給や情報提供に係る契約及び一連のサポート契約の概要

契約書名称	スポンサーサポート契約書
契約当事者	東急不動産株式会社／本資産運用会社
主な内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第三者から入手した適格不動産の売却情報の提供（注1） ・ 東急不動産株式会社が保有する適格不動産に関する売却情報の提供（注1） ・ 本資産運用会社における人材確保に関する協力 ・ デュー・ディリジェンスその他不動産等の取得に係る補助及び助言 ・ 不動産等の管理、賃貸、リニューアル、開発等に係る補助及び助言 ・ ウェアハウジング機能の提供 ・ 本投資法人の上場時以降5年間における、本投資法人の発行済投資口総数の10%程度に相当する投資口を保有継続する意向の表明（注2） ・ 本投資法人が上場後にその投資口を追加でさらに発行する場合には、当該追加発行投資口の一部を購入することを真摯に検討する意向の表明 <p>（注1）「適格不動産」とは、本投資法人の投資基準に適合する不動産等をいいます。なお、権利関係者の意向等により、やむを得ず情報の提供が行われない場合もあります。</p> <p>（注2）東急不動産株式会社の関連会社を通じた保有を含みます。</p>

有効期間	契約締結日より3年間とし、期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。
------	---------------------------------------------------------------------------------------------------

契約書名称	サポート契約書
契約当事者	東急リバブル株式会社／本資産運用会社
主な内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第三者が保有する適格不動産の売却情報の提供 ・ 東急リバブル株式会社が保有する適格不動産売却時の情報の提供 (注) ・ 情報交換 (マーケット情報の提供を含む) <p>(注)「適格不動産」とは、本投資法人の投資基準に適合する不動産等をいいます。なお、権利関係者の意向等により、やむを得ず情報の提供が行われない場合もあります。</p>
有効期間	契約締結日より3年間とし、期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

契約書名称	サポート契約書
契約当事者	株式会社東急コミュニティー／本資産運用会社
主な内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第三者から取得した適格不動産の売却情報の提供 ・ 株式会社東急コミュニティーが保有する適格不動産の売却情報の提供 (注) ・ 株式会社東急コミュニティーが運営管理等で関与している適格不動産売却時の情報の提供 ・ 本投資法人が保有又は取得検討中の不動産等への出店検討 ・ マーケット情報の提供 <p>(注)「適格不動産」とは、本投資法人の投資基準に適合する不動産等をいいます。なお、権利関係者の意向等により、やむを得ず情報の提供が行われない場合もあります。</p>
有効期間	契約締結日より3年間とし、期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

契約書名称	サポート契約書
契約当事者	東急住宅リース株式会社／本資産運用会社
主な内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第三者から取得した適格不動産の売却情報の提供 ・ 東急住宅リースが保有する適格不動産の売却情報の提供 (注) ・ 東急住宅リースが運営管理等で関与している適格不動産売却時の情報の提供 ・ 本投資法人が保有又は取得検討中の不動産等への出店検討

	<ul style="list-style-type: none"> ・マーケット情報の提供 <p>(注)「適格不動産」とは、本投資法人の投資基準に適合する不動産等をいいます。なお、権利関係者の意向等により、やむを得ず情報の提供が行われない場合もあります。</p>
有効期間	契約締結日より3年間とし、期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

契約書名称	サポート契約書
契約当事者	株式会社東急イーライフデザイン/本資産運用会社
主な内容	<ul style="list-style-type: none"> ・マーケット情報の提供
有効期間	契約締結日より3年間とし、期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

契約書名称	サポート契約書
契約当事者	株式会社イーウェル/本資産運用会社
主な内容	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅入居者向けサービス等に関わる情報提供及び提案
有効期間	契約締結日より3年間とし、期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して本協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

B. スポンサーの企業グループと投資法人の投資対象の棲分け、あるいは、重複の状況

スポンサーである東急不動産株式会社は不動産賃貸を主要なセグメントの1つとしており、当該業務において一部、本投資法人の投資対象と重複しています。ただし、上記スポンサーサポート契約書により、東急不動産株式会社の自ら所有する不動産等のうち適格不動産を売却しようとする場合、当社に対し当該適格不動産等に係る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において第三者が売却を予定する不動産等に係る情報を入手した場合、当該不動産等が適格不動産に該当し、かつ、本投資法人への売却が適当な不動産等であると東急不動産株式会社が独自の裁量で判断するときは、本資産運用会社に対し、速やかにかかる情報を通知するよう努めることとしています。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アクティビア・プロパティーズ投資法人は、商業施設及びオフィスビルを投資対象としており、居住用資産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住宅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、本資産運用会社とは別の意思決定に基づき行っています。

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27年10月29日現在）

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
執行役員	遠又 寛行	昭和58年4月 東急不動産株式会社 入社 平成8年4月 同 住宅事業本部 課長 平成14年4月 同 経営企画部 課長 平成19年4月 同 資産活用事業本部 課長 平成20年4月 同 資産活用事業本部 アセットソリューション第二部 部長 平成21年4月 同 事業企画室 室長 同年10月 同 アセット企画推進本部 企画管理部 部長 同年10月 TLC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） 出向 代表取締役（現任） 平成22年6月 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 執行役員（現任） 平成27年4月 東急不動産株式会社 執行役員（現任）	不動産の投資運用等に関する幅広い知識と経験を有しており、投資法人の執行役員として適任と判断されるため。 なお、本投資法人の資産の運用を行う本資産運用会社の代表取締役であり、投資法人の執行役員を兼務することにより、投資法人役員会への的確な報告及び投資主に対する正確かつ十分な説明を行うことが可能になると考えられるため。
監督役員	片岡 義広	昭和55年4月 弁護士登録（東京弁護士会） 昭和58年4月 細田・片岡法律事務所 開設 昭和59年9月 片岡義広法律事務所（現 片岡総合法律事務所）開設 所長弁護士（現任） 平成11年1月 最高裁判所司法研修所 教官（民事弁護） 平成16年4月 中央大学法科大学院兼任講師（現 客員教授）（現任） 平成17年11月 法務省司法試験（新司法試験） 考査委員（商法担当） 平成22年6月 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 監督役員（現任） 平成23年6月 株式会社肥後銀行 社外監査役（非常勤・現任） 平成25年3月 サイリスホールディングス株式会社 社外監査役（非常勤・現任） 平成26年4月 株式会社C a s a 社外監査役（非常勤・現任）	法律の専門家として豊富な知識と経験を有しており、幅広い見地から執行役員の業務執行を監督することができるかと判断したため。

監督役員	山本 浩二	昭和 58 年 10 月 昭和監査法人（現 新日本有限責任監査法人）入所 昭和 62 年 3 月 公認会計士登録 平成元年 1 月 山本浩二公認会計士事務所 開設 平成 13 年 10 月 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 平成 15 年 6 月 都市再生ファンド投資法人 監督役員（現任） 平成 16 年 5 月 四樹総合法律会計事務所 パートナー（現任） 平成 22 年 6 月 コンフォリア・レジデンシャル投資法人 監督役員（現任）	会計の専門家として豊富な知識と経験を有しており、幅広い見地から執行役員の業務執行を監督することができるかと判断したため。
------	-------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------

(注 1) 本書の日付現在、執行役員 遠又寛行は、東急不動産株式会社執行役員を兼任していますが、当社の経営を業務遂行する役割を担っており、東急不動産株式会社における役割はありません。

(注 2) 執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、本投資法人の資産運用会社である東急不動産コンフォリア投信株式会社の取締役財務部長である柏木信英が補欠執行役員として選任されています。

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
遠又 寛行	代表取締役	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を委託していますが、当該委託契約の変更若しくは解約等については投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）若しくは当該委託契約の条項により、役員会若しくは投資主総会の承認を受けることとされており、さらに本投資法人の「役員会規則」において特別な利害関係を有する役員は役員会の決議に参加できないこととしています。なお、本投資法人の監督役員には外部の弁護士及び公認会計士が就任し、執行役員の業務遂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）

氏名	兼任・兼職先	利益相反関係、利益相反取引などへの対応や取組み、今後の方針等
片岡 義広	上記①記載のとおり	兼任・兼職先との利益相反関係はありません
山本 浩二	上記①記載のとおり	兼任・兼職先との利益相反関係はありません

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況（平成27年10月29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)	遠又 寛行	「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」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 投資法人の役員の状況」をご参照下さい。
取締役 財務部長	柏木 信英	平成3年4月 東急不動産株式会社 入社 平成16年4月 同 都市事業本部 課長 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7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) 出向 財務部長 平成24年10月 同 取締役財務部長 (現任)	兼任・兼職の該当ありません 東急不動産株式会社より出向
取締役 (非常勤)	田中 雄太郎	平成 元年4月 東急不動産株式会社 入社 平成13年7月 東急リアル・エステート・インベスト・マネジメント株式会社 出向 平成18年11月 同 資産開発部長 平成19年6月 同 執行役員 資産開発部長 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 出向 平成22年4月 同 資産運用第二部長 平成24年4月 同 資産運用第一部長 平成25年4月 同 投資開発部長兼投資営業部長	兼任・兼職は左記のとおり

		平成 25 年 10 月 平成 26 年 4 月 平成 27 年 4 月 同年 4 月 同年 4 月 同年 4 月	同 投資開発部長 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) 東急不動産コンフォリア投信株式会社 取締役 (非常勤・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 (非常勤・ 現任) 東急不動産アクティビア投信株式会社 取締役 (非常勤・現任)	
取締役 (非常勤)	恒吉 毅	平成 2 年 4 月 平成 19 年 8 月 平成 21 年 4 月 平成 22 年 4 月 平成 26 年 4 月 同年 4 月 平成 27 年 4 月	東急不動産株式会社 入社 同 資産活用事業本部 課長 同 ソリューション営業本部 課長 同 投資マネジメント事業本部 課長 同 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 部長 東急不動産コンフォリア投信株式会社 取締役 (非常勤・現任) 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 投資企画第二部 統括部長 (現任)	兼任・兼職は左記のとおり
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 同年 4 月 平成 21 年 10 月 平成 22 年 11 月	東急不動産株式会社 入社 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 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 (非常勤・現 任) TLC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 (非常勤・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) 監査役 (非常勤・現任)	兼任・兼職は左記に加え、下記の会 社等で非常勤監査役又は非常勤監事 に就任しています。 【非常勤監査役】 株式会社東急ホームズ、東急ステイ株式会社、 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

	平成 23 年 4 月	東急不動産株式会社 内部監査部 統括部長	ゴルフ開発株式会社、PT. TOKYU・LAND・INDONESIA、株式会社アルベログランデ、東急ステイサービス株式会社 【非常勤監事】 医療法人社団愛和会(監事)
	平成 25 年 10 月	東急不動産ホールディングス株式会社 内部監査部長	
	同年 10 月	東急不動産株式会社 内部監査部長	
	平成 26 年 4 月	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)	
	同年 4 月	東急不動産株式会社 内部監査部 統括部長 (現任)	

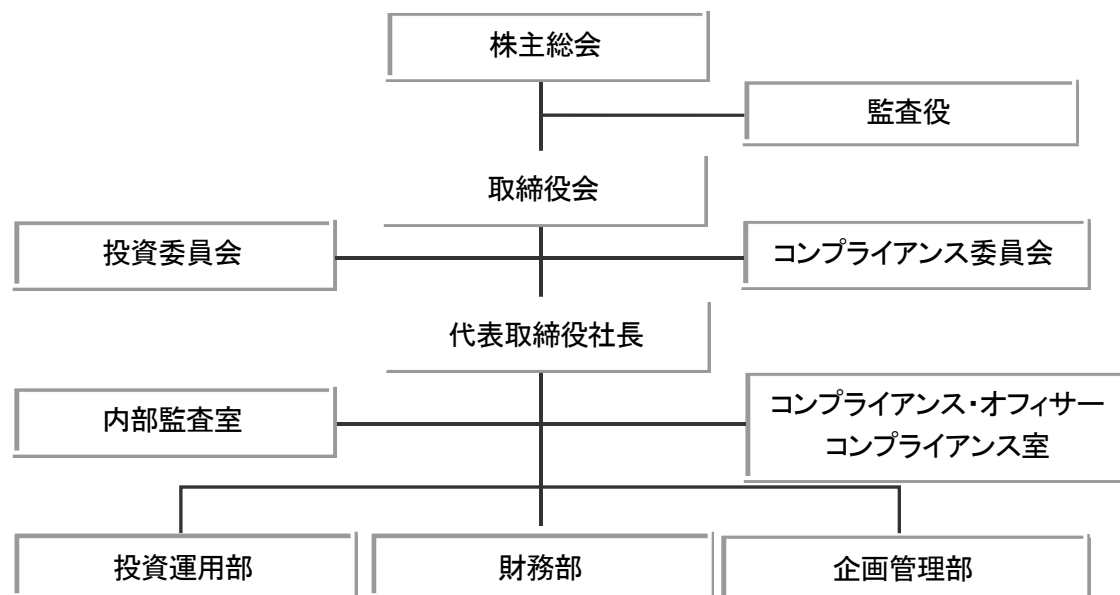
② 資産運用会社の従業員の状況 (平成 27 年 10 月 29 日現在)

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	17 名	無
	東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社	10 名	無
	株式会社東急コミュニティー	1 名	無
	出向者計	28 名	—
	資産運用会社従業員総数	28 名	—

(注) 上記人数に非常勤役員、派遣社員は含みません。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

A. 資産運用会社の運用体制



B. 業務分掌体制

(イ) 資産運用会社の各組織の主な業務

組織・機関	主な業務の概略
投資運用部	受託投資法人の運用ガイドライン等の投資方針の起案 受託投資法人の不動産等の取得及び処分に関する事項 受託投資法人のポートフォリオ全般に係わ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 受託投資法人の資産管理計画の起案に関する事項 不動産市場等の調査・分析に関する事項

財務部	<p>受託投資法人の資金計画案の策定 受託投資法人の資金の調達 受託投資法人の財務に係る事項 受託投資法人及び本資産運用会社の経理及び決算に関する事項 受託投資法人のIR及び広報に関する事項 受託投資法人のディスクロージャーに関する事項 受託投資法人の一般事務受託者（計算事務）との対応等に関する事項 受託投資法人の配当政策に関する事項 受託投資法人の余資運用に関する事項</p>
企画管理部	<p>受託投資法人の投資主総会及び役員会の運営企画全般 受託投資法人の投資主を含む顧客等からの照会に対する対応 社内諸規則等の起案 本資産運用会社の経営管理全般 リスク管理に関する事項 監督官庁の対応に関する事項 コンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会の事務局に関する事項 重要文書及び印章等の管理・保管に関する事項 情報セキュリティに関する事項 社内教育・研修に関する事項 その他庶務事項</p>
内部監査室	<p>内部監査に関する事項 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</p>

コンプライアンス室	<p>コンプライアンスに関する基本方針の起案及び実施の統括</p> <p>法令等遵守の管理に関する事項</p> <p>コンプライアンス委員会の招集</p> <p>投資委員会での検討事項に関わる起案文書の内容審査</p> <p>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>コンプライアンス・プログラムの起案</p> <p>その他コンプライアンス推進に係る事項</p> <p>トラブル・クレームにおける対応・管理</p> <p>訴訟・調停等、法的紛争に関する対応・管理</p> <p>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</p> <p>契約書等重要な法律文書の確認・管理に関する事項</p>
-----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(ロ) 各委員会の概要

(i) 投資委員会

構成員	<p>代表取締役（委員長）、取締役（非常勤取締役を除きます。）、投資運用部長、財務部長、企画管理部長、コンプライアンス・オフィサー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。）（なお、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セカンドオピニオン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。また、企画管理部長、コンプライアンス・オフィサーは議決権を有しないものとします。）</p>
決議事項	<p>資産の運用に係る基本的な投資方針の策定及び変更</p> <p>資産の取得又は譲渡及びその条件等の決定及び変更</p> <p>資産管理計画の策定及び変更</p> <p>資産の管理に係る基本的な方針の策定及び変更</p> <p>資産の管理に係る重要な決定及び変更</p> <p>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</p> <p>資金調達及び配当政策に係る決定及び変更</p> <p>利害関係者との取引に係る事項（ただし、利害関係者取引規程にて投資委員会による事前の承認を必要としないものとして定められている取引を除きます。）</p> <p>その他の重要事項</p>

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（ただし、投資委員会において、取引の対象となる不動産等の価格の妥当性が問題とならない場合には、本件適格不動産鑑定士の出席を要しません。また、不動産等の価格の妥当性を検証する必要がある場合には、本件適格不動産鑑定士の出席を要するものとし、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の出席に代えて本件適格不動産鑑定士による意見書等のセカンドオピニオンを取得し、審議及び決議に際しては、取得したセカンドオピニオンの内容を尊重するものとし、）。出席した委員の全会一致の賛成により決せられます。委員は1人につき1個の議決権を有するものとし、職位を兼任している場合の議決権は、1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・オフィサーは、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>
------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(ii) コンプライアンス委員会

構成員	<p>コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役、取締役（非常勤取締役を除きます。）、コンプライアンス委員会の委員長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、公認会計士）</p>
決議事項	<p>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（※） 資金調達及び配当政策に係る基本的な方針の策定及び変更（※） （ただし、上記※に係る事項については、利害関係者との取引及びコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した取引に関するものに限られるものとします。） 利害関係者取引に係る事項（ただし、利害関係者取引規程にてコンプライアンス委員会による事前の承認を必要としないものとして定められている取引を除きます。） コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの作成及び変更 法令等遵守上不適切な行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の審議・決定 コンプライアンス・オフィサー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 その他の重要事項</p>
審議方法	<p>コンプライアンス委員会の決議は、コンプライアンス・オフィサー及び外部の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、コンプライアンス・オフィサー及び外部の専門家を含む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1人につき1個の議決権を有するものとし、職位を兼任している場合の議決権は、原則として1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>

(3) 利益相反取引への取組み等

① 利益相反取引への対応方針及び運用体制

本資産運用会社は、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号。その後の改正を含みます。以下「宅建業法」といいます。）の取引一任代理等及び投信法上の資産運用会社としての業務を行う上で、資産運用会社と一定の関係を有する「利害関係者」（以下に定義します。）との間で取引を行うことにより本投資法人の利益が害されることを防止すること並びに本資産運用会社が適用法令及び資産運用業務委託契約を遵守して業務を遂行することを確保することを目的として、自主ルールである利害関係者取引規程を設けています。

A. 利害関係者の定義

利害関係者取引規程における「利害関係者」とは次の者をいいます。

- (イ) 本資産運用会社に関し、投信法第 201 条第 1 項で定義される利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）、金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号。その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。）第 31 条の 4 第 3 項で定義される親法人等及び同法同条第 4 項で定義される子法人等に該当する者
- (ロ) 本資産運用会社の総株主等の議決権の 5%超を保有している株主（以下、「本資産運用会社のスポンサー」といいます。）
- (ハ) (イ) 又は (ロ) に該当する法人がアセット・マネジメント業務の委託を受けている特別目的会社
- (ニ) 本資産運用会社の役員
- (ホ) (イ)、(ロ) 又は (ニ) に該当する者により（議決権の保有比率を問わず）総出資額の 50%超の出資額を保有されている特別目的会社
- (ヘ) 本資産運用会社、本資産運用会社のスポンサー及びそれらの役員により合算して総株主等の議決権の 50%超を保有されている法人
- (ト) 取締役会その他これに準じる意思決定機関の構成員の過半数を本資産運用会社又は本資産運用会社のスポンサーの役員又は使用人により占められている法人

B. 利害関係者との取引に関する意思決定手続

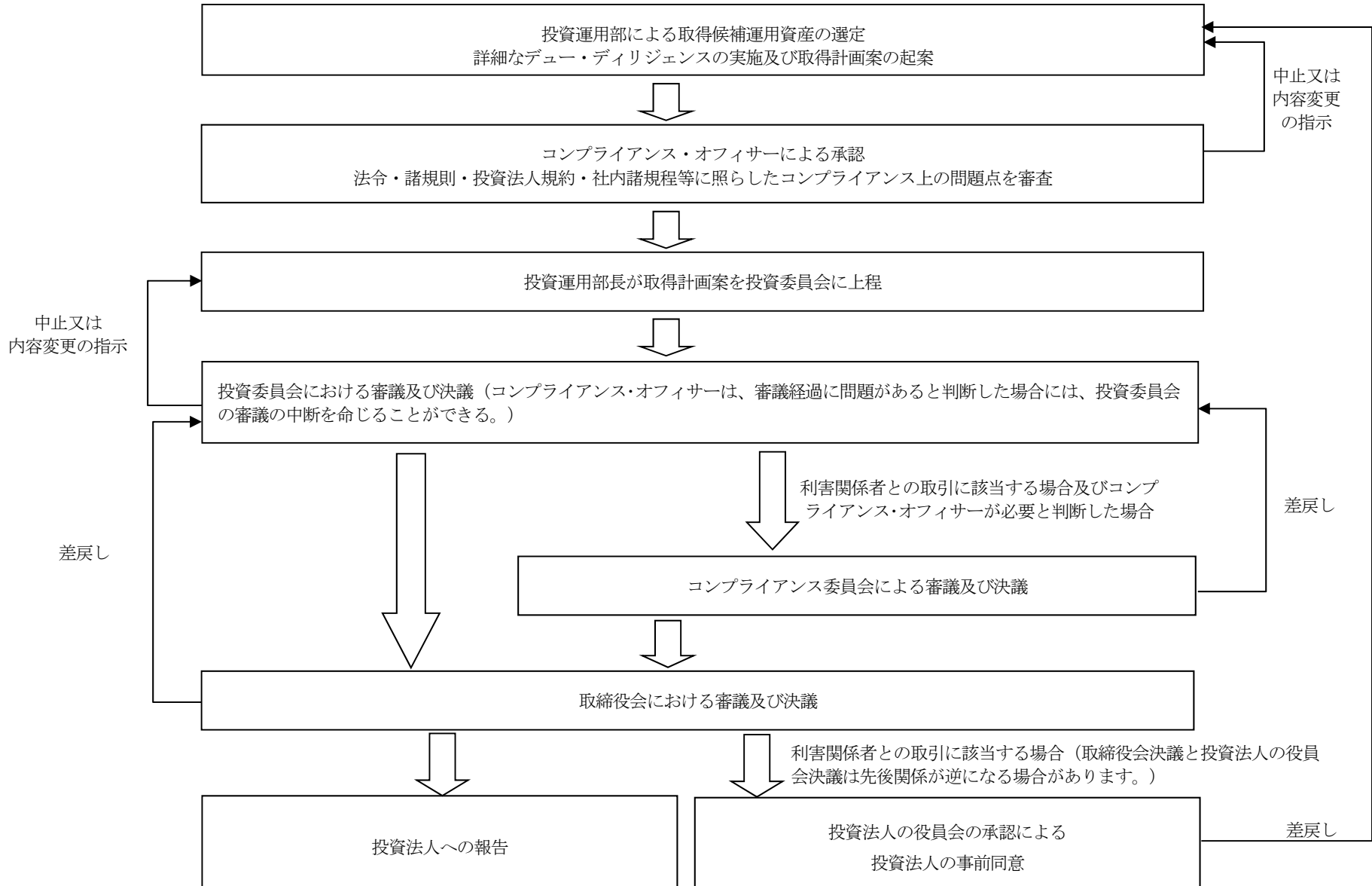
本投資法人と利害関係者との間で下記C. 記載の取引を行う場合、利害関係者取引規程に基づき以下の意思決定手続によるものとします。

- (イ) 利害関係者との間で取引を行おうとする場合、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令、政令、規則、本投資法人の規約及び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、コンプライアンス委員会に上程することができます。また、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、取締役会に上程することができます。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（少数意見を含みます。）を参考に審議するものとします。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ます。また、本資産運用会社は、本投資法人が本資産運用会社の利害関係者との間において、不動産又は有価証券の取得、譲渡若しくは貸借の取引を行う場合には、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を必要とする旨定めています。なお、投信法第 201 条の 2 及び投信法施行規則第 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、本資産運用会社の社内規

程により、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、一律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。なお、利害関係者との貸借の取引については、改正投信法第 201 条の 2 及び投信法施行規則第 245 条の 2 の規定に基づき、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ものとします。本投資法人の同意を得た上で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ます。なお、本投資法人の役員会承認に基づく同意と本資産運用会社の取締役会の承認の取得手順は、先後関係が逆になる場合もあります。

- (ロ) 本資産運用会社は、運用に係る取引に際しては、「運用ガイドライン」に則り、アームスレングス性を確保し、市場価格との比較検証を行うことを原則としています。ただし、下記C. 記載の取引のうち以下の取引については、取引の重要性、業務に対する内部統制の有効性及び業務効率性の観点から、上記（イ）記載の意思決定手続に代えて、コンプライアンス・オフィサーによる承認、またはコンプライアンス委員会への事後報告のもと行うことができるものとします。
- (i) コンプライアンス・オフィサーによる承認及びコンプライアンス委員会への事後報告に代えられる取引
- a. 下記C. (ハ) 記載の利害関係者に対する物件の賃貸のうち以下の取引
一 契約月額賃料100万円（消費税を含みません。）以下の賃貸借契約の締結、契約更新又は賃料改定取引等で運用計画に定める賃料水準未満で行われる取引
- b. 下記C. (ヘ) 記載の利害関係者に対する工事等の発注のうち以下の取引
一 工事若しくは一発注単位20万円（消費税を含みません。）超、500万円（消費税を含みません。）以下の取引
- c. 下記C. (ホ) に定める利害関係者に対する物件の賃貸の媒介委託のうち以下の取引
一 契約月額賃料100万円（消費税を含みません。）以下の賃貸借契約の媒介契約
- (ii) コンプライアンス委員会への事後報告に代えられる取引
- a. 下記C. (ハ) 記載の利害関係者に対する物件の賃貸のうち以下の取引
一 契約月額賃料100万円（消費税を含みません。）以下の賃貸借契約の締結、契約更新又は賃料改定取引等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C. (ヘ) 記載の利害関係者に対する工事等の発注のうち以下の取引
一 工事若しくは一発注単位20万円（消費税を含みません。）以下の取引
- (ハ) コンプライアンス委員会の委員長は、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。

(二) 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。



(i) 手続の概要

まず、投資運用部が運用資産を選別し、取得計画案を起案します。投資運用部により起案された取得計画案は、コンプライアンス・オフィサーの審査及び承認後、投資運用部長により投資委員会に議案として上程されます。その後、取得計画案は、投資委員会における審議及び決議を経て、取締役会に上程されます。取締役会において承認された場合、当該取得計画案は、本資産運用会社で決定されたこととなり、本投資法人へ報告するものとなります。

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及びコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した場合には、投資委員会における決議後、コンプライアンス委員会における審議及び決議を経て、取締役会に上程されるものとなります。取締役会で承認された取得計画案については、投資法人役員会での承認を経て決定されたこととなります。なお、取締役会での承認と投資法人役員会の承認については、先後関係が逆になる場合もあります。

(ii) コンプライアンス・オフィサー及び各委員会の役割

(a) コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンス・オフィサーは、投資運用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投資運用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、投資運用部に連絡を行います。

これに対して法令等遵守その他コンプライアンス上の問題（以下、「法令遵守上の問題」といいます。）があると判断した場合は投資運用部に対して、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・オフィサー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、投資運用部長は、投資委員会への議案の上程ができないものとなります。

コンプライアンス・オフィサーの承認後、投資運用部長は当該取得計画案を投資委員会に議案として上程します。

(b) 投資委員会

投資委員会は、投資運用部長より投資委員会に議案として上程された取得計画案が本投資法人の投資方針に適合していることを確認するとともに、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格であるかの審議を行い、取得の実行及び取得価格の承認を含めた決議を行います。投資委員会の承認が得られた場合、取締役会に上程されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、審議経過に問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を指示することができます。投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は、投資運用部長に対して取得計画案の問題点等の指摘を行い、中止又は内容の変更を指示します。

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及びコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した場合は、投資委員会における審議及び決議の後、コンプライアンス委員会に議案として上程されるものとなります。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、取締役会に上程されるものとなります。

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への上程を必要としない場合、投資委員会の決議を経た取得計画案は取締役会に上程されるものとなります。

(c) コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会にて取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認が得られた場合、当該取得計画案は取締役会に議案として上程されます。

これに対して取得計画案に法令等遵守上の問題が存在すると判断された場合、コンプライアンス委員会は投資委員会の委員長に対して問題点等を指摘し、これを投資委員会に差し戻します。

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。ただし、コンプライアンス委員会において、当該取得計画案に軽微な変更若しくは修正を加え、又は条件を付すことにより、法令等遵守上の問題を解決できると判断した場合、コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーの承諾を得た上で、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。

C. 対象となる取引の範囲及び取引の基準

(イ) 物件の取得

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、利害関係者又は投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含みます。以下、「投信法施行令」といいます。）第 124 条第 3 号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。以下同様とします。）が鑑定した鑑定評価額（税金、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等を含みません。）を超えて取得してはならないものとします。ただし、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に S P C の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。また、利害関係者からその他の資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価によるものとし、それ以外のものについては公正妥当な金額によるものとします。

(ロ) 物件の譲渡

利害関係者に対して不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合は、利害関係者又は投信法施行令第 124 条第 3 号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等を含みません。）未満で譲渡してはならないものとします。利害関係者に対してその他の資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価によるものとし、それ以外については公正妥当な金額によるものとします。

(ハ) 物件の賃貸

利害関係者に対して物件を賃貸する場合、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見等を参考とした上、適正と判断される条件で賃貸しなければならないものとします。なお、利害関係者が社宅代行業務等において賃借人の代理人として賃貸借契約の締結行為を行う場合は、利害関係者取引規程に定める利害関係者取引の対象としないものとします。

(二) 不動産管理業務等委託

利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、本資産運用会社の内規で定める外部委託・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とともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定するものとします。

取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することとしますが、委託料については、上記に準じて決定されるものとします。

(ホ) 物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係者に対して物件の売買の媒介を委託する場合、利害関係者に対する報酬額は、宅建業法に規定する報酬額の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。また、利害関係者に対して物件の賃貸の媒介を委託する場合、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。

なお、利害関係者に対して物件の売買の媒介及び賃貸の媒介を委託した場合は、本資産運用会社は取引毎に報酬額を本投資法人に対して報告するものとします。

(ヘ) 工事等の発注

本資産運用会社は、本資産運用会社の内規で定める外部委託・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。

利害関係者へ工事等を発注する場合は、利害関係者でない第三者の見積り価格及び内容等と比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。ただし、見積り価格が 20 万円以下の場合を除きます。なお、上記による利害関係者に対する工事等の発注を行った場合は、本資産運用会社は取引毎に本投資法人に対して報告するものとします。

緊急を要する場合等特別な事情がある場合は、上記B. (イ) 記載の意思決定手続にかかわらず、投資運用部長が工事等の発注を決定することができるものとしますが、その場合にはコンプライアンス委員会の事後の承認を受けるものとします。

(ト) 資金の調達

利害関係者からの資金調達に係る条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

D. 本投資法人への取引の報告

本資産運用会社は、上記C. (イ) 又は (ロ) の取引を行った場合は本投資法人に対して投信法第 201 条第 1 項に定めるところに従い、当該取引の対象となった特定資産の不動産鑑定評価額又は価格調査を行った上でその結果を添えて当該取引の内容を報告し、上記C. (イ) から (ニ) の取引を行った場合は本投資法人に対して投信法第 203 条第 2 項に定める書面の交付を行い、また上記C. (ホ) から (ト) に定める取引で、上記B. (ロ) / (i) / b 及び c、並びに上記B. (ロ) / (ii) / b に定める取引以外の取引を行った場合は、本投資法人に対して取引の結果を報告するものとします。上記いずれの場合においても、本資産運用会社の代表取締役は、当該取引の通知を行った直後のコンプライアンス委員会において当該通知の内容を報告し、本投資法人の執行役員は当該通知を受けた直後の本投資法人役員会において通知を受けた内容を報告するものとします。なお、上記B. (ロ) / (i) / b 及び c、並びに上記B. (ロ) / (ii) / b の取引結果については、四半期毎にコンプライアンス委員会及び本投資法人役員会で報告するものとします。

E. 投資家への開示

上記C. (イ) から (ト) に関する本投資法人の投資家への開示については、投資主の投資判断に著しい影響を及ぼすと判断されるものについては、決定後速やかに東京証券取引所の定めるところに従った適時開示若しくはホームページへの資料掲載等を、「情報等開示規程」に定める開示手続きに基づき、適切に行うものとします。また、本投資法人は、営業期間毎に投信法による資産運用報告書、金商法による有価証券報告書により投資家へ開示するものとします。

② 運用体制の採用理由

A. 利益相反取引に対して本投資法人の執行役員が果たす機能について

本投資法人の執行役員である遠又寛行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職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。

B. 利益相反取引に対する資産運用会社の取締役会が果たす機能について

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。そのため資産運用会社の利害関係者と本投資法人との取引においては公正性と透明性の確保が必要であると考え、自主ルール「利害関係者取引規程」を制定し、当該規程により複階層に及ぶ厳格な審査を経て取締役会に上程すること、また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。

C. 利益相反取引に対する社外委員が果たす機能について

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ついては、それぞれ外部専門家を委員として取締役会により選任することを規定しています。それにより利益相反取引に対する牽制を図るとともに、各委員会の決議は投資委員会においては全会一致、コンプライアンス委員会においては少なくともコンプライアンス・オフィサー及び外部の専門家を含む3分の2以上の委員の賛成と規定し、委員会の意思決定における公正性、客観性及び妥当性を確保しています。各委員会の概要につきましては、「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (2) 資産運用会社 ③投資法人及び資産運用会社の運用体制 B. 業務分掌体制 (ロ) 各委員会の概要 (i) 投資委員会」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 B. 業務分掌体制 (ロ) 各委員会の概要 (ii) コンプライアンス委員会」をご参照下さい。

【外部委員の主要略歴】

役職名	氏名	主要略歴	
コンプライアンス委員会 委員	根井 真	平成5年4月 平成13年10月 平成23年7月 平成24年4月 平成24年5月	ミサワホーム株式会社 入社 弁護士登録(第二東京弁護士会) 二重橋法律事務所 開設 パートナー(現任) 第二東京弁護士会住宅紛争審査会運営委員(現任) TLC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)コンプライアンス委員会 委員 (現任)
投資委員会 委員	比留間 康昌	平成3年4月 平成10年3月 平成16年6月 平成20年10月 平成21年6月 平成21年7月 平成21年12月 平成22年5月	東洋不動産株式会社 入社 不動産鑑定士登録 東洋プロパティ株式会社 入社 財務省「大規模国有地の評価手法等に関する研究会」民間 メンバー 社団法人東京都不動産鑑定士協会(現 公益社団法人東京都 不動産鑑定士協会)研究研修委員会 副委員長(現任) 株式会社ヒルマ 設立 代表取締役(現任) 日本大学不動産鑑定士実地演習指導鑑定士(現任) TLC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)投資委員会 委員(現任)

D. 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

コンプライアンス・オフィサーは、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・オフィサーの役割については、「1. 基本情報 (1) コンプライアンスに関する基本方針 ③本資産運用会社におけるコンプライアンス体制 B. 組織」をご参照下さい。

【コンプライアンス・オフィサーの主要略歴】

役職名	氏名	主要略歴
コンプライアンス・オフィサー	篠原 敏章	昭和 55 年 4 月 東急不動産株式会社 入社 平成 6 年 4 月 同 財務部 課長 平成 13 年 4 月 株式会社東急アメニックス (現 株式会社東急ホームズ) 出向 平成 17 年 4 月 財団法人不動産流通近代化センター 出向 平成 19 年 4 月 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 出向 平成 23 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) 出向 企画管理部長 平成 24 年 7 月 同 コンプライアンス・オフィサー 平成 25 年 12 月 同 コンプライアンス室 コンプライアンス・オフィサー (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

第10期（平成27年2月1日～平成27年7月31日）における利害関係人等及び主要株主との取引状況等は以下のとおりです。

① 取引状況

A. 売買

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	23,665,280 千円	－ 千円
	うち利害関係人等及び主要株主への買付額	うち利害関係人等及び主要株主への売付額
	19,751,000 千円 (83.5%)	－ 千円 (－ %)

利害関係人等との取引の内訳

東急不動産株式会社	17,428,000 千円 (73.6%)	－ 千円 (－ %)
株式会社東急コミュニティー	2,323,000 千円 (9.8%)	－ 千円 (－ %)
合 計	19,751,000 千円 (83.5%)	－ 千円 (－ %)

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める利害関係人等、その他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号に規定される本資産運用会社の利害関係人等をいいます。これらのいずれかに該当し、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある利害関係人等について記載しています。(以下「② 支払手数料等の金額」及び「③ その他利害関係人等への主な支払い金額」において同じ。)

B. プロパティ・マネジメント業務委託取引・賃貸借取引（平成27年7月31日現在）

物件名称	プロパティ・マネジメント会社	賃借人（マスターリース会社を含む） (注)
コンフォリア日本橋人形町 コンフォリア早稲田 コンフォリア下落合 コンフォリア東中野 コンフォリア文京春日 コンフォリア浅草松が谷 コンフォリア西大井	東急住宅リース株式会社	東急住宅リース株式会社

<p> コンフォリア中野 コンフォリア下北沢 コンフォリア西蒲田 コンフォリア大山 コンフォリア清澄白河サウス コンフォリア駒澤 コンフォリア銀座E A S T コンフォリア麻布台 コンフォリア芝公園 コンフォリア西麻布 コンフォリア南青山 コンフォリア南青山D E U X コンフォリア西早稲田 コンフォリア小石川 コンフォリア千石 コンフォリア代官山青葉台 コンフォリア代官山 コンフォリア原宿N O R D コンフォリア原宿 コンフォリア池袋 コンフォリア狛江 コンフォリア両国石原 コンフォリア三田ノース コンフォリア芝浦バウハウス コンフォリア浅草橋D E U X コンフォリア押上 コンフォリア本所吾妻橋 コンフォリア清澄白河トロワ コンフォリア門前仲町 </p>		
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

コンフォリア碑文谷 コンフォリア三宿 コンフォリア学芸大学 コンフォリア東中野DEUX コンフォリア東池袋WEST コンフォリア横濱関内 コンフォリア両国DEUX コンフォリア大森DEUX コンフォリア町屋 コンフォリア市川妙典 コンフォリア谷塚 コンフォリア白金高輪 コンフォリア日本橋人形町イースト コンフォリア愛宕 コンフォリア浅草橋 コンフォリア両国サウス コンフォリア豊洲 コンフォリア新大阪 コンフォリア墨田立花 コンフォリア九段 コンフォリア日本橋人形町ノース コンフォリア新川 コンフォリア赤坂 コンフォリア三田EAST コンフォリア芝浦キャナル コンフォリア上野広小路 コンフォリア春日富坂 コンフォリア本駒込 コンフォリア森下		
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

<p> コンフォリア木場公園 コンフォリア目黒長者丸 コンフォリア西馬込 コンフォリア北参道 コンフォリア代々木上原 コンフォリア笹塚 コンフォリア新宿御苑Ⅱ コンフォリア市谷柳町 コンフォリア神楽坂 コンフォリア東池袋E A S T コンフォリア東池袋 コンフォリア新子安 コンフォリア新栄 コンフォリア北堀江 コンフォリア二番町 コンフォリア西新宿 コンフォリア駒場 コンフォリア神田神保町 コンフォリア日本橋 コンフォリア田町 コンフォリア麻布十番 コンフォリア錦糸町 コンフォリア南砂町 コンフォリア東品川 コンフォリア目黒八雲 コンフォリア用賀 コンフォリア新宿御苑Ⅰ コンフォリア神楽坂D E U X コンフォリア板橋仲宿 </p>		
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

(注) 上記に加え、下表のとおり、保有資産において、賃貸人であるマスターリース会社が利害関係者に転貸している部分があります。

物件名	転貸箇所	転借人
コンフォリア東中野	貸室 20.01 m ²	株式会社東急スポーツオアシス
コンフォリア日本橋人形町	貸室 57.28 m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア浅草松が谷	貸室 28.72 m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア浅草松が谷	貸室 30.51 m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア下北沢	貸室 50.21 m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア駒澤	貸室 52.76 m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア西早稲田	貸室 35.00 m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア代官山	貸室 35.41 m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア清澄白河トロロ	貸室 25.41 m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア両国 DEUX	貸室 29.97 m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア大森 DEUX	貸室 24.48 m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア大森 DEUX	貸室 23.20 m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア新大阪	貸室 33.06 m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア三田 EAST	貸室 25.29 m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア代々木上原	貸室 32.57 m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア東池袋 EAST	貸室 29.40 m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア新子安	貸室 67.80 m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア新子安	貸室 67.80 m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア新栄	貸室 26.10 m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア新栄	貸室 24.36 m ²	東急社宅マネジメント株式会社
コンフォリア西新宿	貸室 26.10 m ²	東急社宅マネジメント株式会社

② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額A (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する割合 B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
物件管理委託費	431,214	東急住宅リース株式会社 (注2)	214,328	49.7
		株式会社東急コミュニティー	84,886	19.7
		株式会社ティエスココミュニティー	20,415	4.7
		東急ステイ株式会社 (注3)	8,986	2.1

募集関連費	164,676	東急リバブル株式会社	961	0.6
その他管理費	69,562	株式会社ティエスコミュニティー	967	1.4
		株式会社東急コミュニティー	590	0.8
		東急不動産株式会社	128	0.2
ウェアハウジング費用(注1)	183,677	東急不動産株式会社	183,677	100.0

(注1) ウェアハウジング費用は、デュー・ディリジェンス費用、仲介手数料等、取得価格以外に当該物件を取得するにあたり、本投資法人が東急不動産株式会社との合意を経て確定した費用です。

(注2) 当該費用額には、平成27年4月1日付で東急住宅リース株式会社に吸収合併された東急リロケーションサービス株式会社との取引も含まれます。

(注3) 当該支払額は、平成27年4月1日付で東急ステイ株式会社へと社名変更を行った東急リロケーション株式会社との取引額です。

③ その他利害関係人等への主な支払い金額

株式会社東急ホームズ	2,768 千円 (修繕工事)
株式会社ティエスコミュニティー	816 千円 (修繕工事)
株式会社東急コミュニティー	280 千円 (その他販管費)

(2) 物件取得等の状況

<記載例> ※ ① 会社名・氏名、② 特別な利害関係にある者との関係、③ 取得経緯・理由等

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
※	③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
コンフォリア神田神保町（東京都千代田区神田神保町一丁目 42 番地 2）※ 住宅部分のみ	③本投資法人の規約に定める投資基準に適合し、中長期にわたり安定した収益を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は鑑定評価額以下の金額であり、第三者から見ても妥当であると判断しています。	①東急不動産株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③本投資法人が取得するまでの一時的な保有（以下「ウェアハウス」といいます。）目的（注）で取得	特別な利害関係にある者以外	
	1,314 百万円	1,314 百万円		
	平成 27 年 2 月	平成 26 年 10 月		
コンフォリア日本橋（東京都中央区日本橋馬喰町一丁目 2 番 2 号）	③本投資法人の規約に定める投資基準に適合し、中長期にわたり安定した収益を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は鑑定評価額以下の金額であり、第三者から見ても妥当であると判断しています。	①東急不動産株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③ウェアハウス目的（注）で取得	①有限会社コンフォリア・コスモス ②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投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	1,956 百万円	1,956 百万円	1 年を超えて所有しているため省略	
	平成 27 年 2 月	平成 26 年 6 月	平成 17 年 11 月	

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
コンフォリア田町（東京都港区芝浦四丁目5番13号）	③本投資法人の規約に定める投資基準に適合し、中長期にわたり安定した収益を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は鑑定評価額以下の金額であり、第三者から見ても妥当であると判断しています。	①東急不動産株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③ウェアハウズ目的（注）で取得	特別な利害関係にある者以外	
	3,272 百万円	3,272 百万円		
	平成 27 年 2 月	平成 26 年 4 月		
コンフォリア麻布十番（東京都港区三田一丁目2番15号）	③本投資法人の規約に定める投資基準に適合し、中長期にわたり安定した収益を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は鑑定評価額以下の金額であり、第三者から見ても妥当であると判断しています。	①東急不動産株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③ウェアハウズ目的（注）で取得	①有限会社コンフォリア・コスモス ②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投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	1,471 百万円	1,471 百万円	1年を超えて所有しているため省略	
	平成 27 年 2 月	平成 26 年 6 月	平成 18 年 1 月	
コンフォリア錦糸町（東京都墨田区太平三丁目8番6号）	③本投資法人の規約に定める投資基準に適合し、中長期にわたり安定した収益を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は鑑定評価額以下の金額であり、第三者から見ても妥当であると判断しています。	①東急不動産株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③自社開発物件	なし	
	1,042 百万円			
	平成 27 年 2 月			

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
コンフォリア南 砂町（東京都江 東区南砂四丁目 4番20号）	③本投資法人の規約に定める投資 基準に適合し、中長期にわたり安 定した収益を確保できる物件であ るとの判断から取得しました。取 得価格は鑑定評価額以下の金額で あり、第三者から見ても妥当であ ると判断しています。	①東急不動産株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③ウェアハウズ目的（注）で取得	特別な利害関係にある者以外	
	4,681百万円	4,681百万円		
	平成27年2月	平成26年11月		
コンフォリア東 品川（東京都品 川区東品川三丁 目22番11号）	③本投資法人の規約に定める投資 基準に適合し、中長期にわたり安 定した収益を確保できる物件であ るとの判断から取得しました。取 得価格は鑑定評価額以下の金額で あり、第三者から見ても妥当であ ると判断しています。	①株式会社東急コミュニティー ②資産運用会社の利害関係者であ り、サポート契約の相手方当事者 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	1,510百万円	1年を超えて所有しているため省略		
	平成27年2月	平成24年9月		
コンフォリア目 黒八雲（東京都 目黒区八雲一丁 目12番10号）	③本投資法人の規約に定める投資 基準に適合し、中長期にわたり安 定した収益を確保できる物件であ るとの判断から取得しました。取 得価格は鑑定評価額以下の金額で あり、第三者から見ても妥当であ ると判断しています。	①株式会社東急コミュニティー ②資産運用会社の利害関係者であ り、サポート契約の相手方当事者 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	813百万円	1年を超えて所有しているため省略		
	平成27年2月	平成24年3月		

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
コンフォリア用賀 (東京都世田谷区用賀三丁目24番3号)	③本投資法人の規約に定める投資基準に適合し、中長期にわたり安定した収益を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は鑑定評価額以下の金額であり、第三者から見ても妥当であると判断しています。	①東急不動産株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③ウェアハウズ目的(注)で取得	特別な利害関係にある者以外	
	1,041百万円	1,041百万円		
	平成27年2月	平成26年10月		
コンフォリア新宿御苑I (東京都新宿区新宿一丁目10番4号)	③本投資法人の規約に定める投資基準に適合し、中長期にわたり安定した収益を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は鑑定評価額以下の金額であり、第三者から見ても妥当であると判断しています。	①東急不動産株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③ウェアハウズ目的(注)で取得	①有限会社コンフォリア・ゼアス ②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投資運用目的で取得	①東急不動産株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③自社開発物件
	1,406百万円	1,406百万円	1年を超えて所有しているため省略	
	平成27年2月	平成26年6月	平成18年12月	
コンフォリア神楽坂DEUX (東京都新宿区岩戸町7番地3)	③本投資法人の規約に定める投資基準に適合し、中長期にわたり安定した収益を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は鑑定評価額以下の金額であり、第三者から見ても妥当であると判断しています。	①東急不動産株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③自社開発物件	なし	
	1,245百万円			
	平成27年2月			

(注) ウェアハウズ目的で取得した物件に関して、上記の取引額に加えて以下の通りウェアハウジング費用が発生しています。なおウェアハウジング費用は、デュー・ディリジェンス費用、仲介手数料等、取得価格以外に当該物件を取得するにあたり、本投資法人が東急不動産株式会社との合意を経て確定した費用です。

コンフォリア神田神保町：41,027千円、コンフォリア日本橋：2,788千円、コンフォリア田町101,420千円、コンフォリア麻布十番：2,291千円、コンフォリア南砂町：1,597千円、コンフォリア用賀：32,260千円
 コンフォリア新宿御苑I：2,291千円

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要（平成27年7月31日現在）

① 不動産鑑定機関の選定方針

取引価格は、投資運用業務の最重要項目であると認識し、第三者性が確保でき、かつ、鑑定実績より信頼性の確保ができる事務所に発注することとします。また、鑑定業務を委託する鑑定事務所の候補は常時複数の事務所を確保しておき、取引の内容、相手先などから、適切な鑑定事務所を選定し、委託を行うものとします。

なお、不動産鑑定機関の委託・評価基準は次のとおりです。

- A. 不動産鑑定士が3名以上在籍すること
- B. 不動産証券化関連業務経験を中心に、業務が適切に遂行される能力があると認められること
- C. 直近の3年間に、重大な法令違反、不祥事等の発生した事実のないこと
- D. 直近の3年間の当社からの鑑定実績において、不適切な事実の発生がないこと

② 不動産鑑定機関の概要

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
コンフォリア日本橋人形町 コンフォリア早稲田 コンフォリア下落合 コンフォリア東中野 コンフォリア西大井 コンフォリア中野 コンフォリア下北沢 コンフォリア大山 コンフォリア清澄白河サウス	一般財団法人日本 不動産研究所	〒105-8485 東京都港区虎ノ門一丁 目3番2号	282	不動産鑑定機関の選定方針に沿い、委託・評価基準を満たしており、証券化対象不動産の評価実績も多く、要員等の受託体制が整っていることに加えて、成果物や納期についての信頼性が高いため。

<p> コンフォリア駒澤 コンフォリア銀座E A S T コンフォリア麻布台 コンフォリア西麻布 コンフォリア千石 コンフォリア代官山 コンフォリア原宿 コンフォリア狛江 コンフォリア芝浦バウハウス コンフォリア浅草橋D E U X コンフォリア押上 コンフォリア本所吾妻橋 コンフォリア清澄白河トロワ コンフォリア門前仲町 コンフォリア学芸大学 コンフォリア東中野D E U X コンフォリア横濱関内 コンフォリア両国D E U X コンフォリア大森D E U X コンフォリア町屋 コンフォリア市川妙典 コンフォリア谷塚 コンフォリア日本橋人形町イースト コンフォリア豊洲 コンフォリア日本橋人形町ノース コンフォリア赤坂 コンフォリア芝浦キャナル コンフォリア本駒込 コンフォリア西馬込 </p>				
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--

<p>コンフォリア北参道 コンフォリア代々木上原 コンフォリア東池袋E A S T コンフォリア東池袋 コンフォリア新子安 コンフォリア二番町 コンフォリア西新宿 コンフォリア駒場 コンフォリア田町 コンフォリア錦糸町 コンフォリア東品川 コンフォリア目黒八雲 コンフォリア神楽坂D E U X</p>				
<p>コンフォリア芝公園 コンフォリア西早稲田 コンフォリア両国石原 コンフォリア白金高輪 コンフォリア愛宕 コンフォリア新大阪 コンフォリア九段 コンフォリア新川 コンフォリア三田E A S T コンフォリア上野広小路 コンフォリア春日富坂 コンフォリア森下 コンフォリア木場公園 コンフォリア市谷柳町 コンフォリア神楽坂 コンフォリア神田神保町</p>	<p>森井総合鑑定株式会社</p>	<p>〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町一丁目8番3号</p>	<p>21</p>	<p>不動産鑑定機関の選定方針に沿い、委託・評価基準を満たしており、証券化対象不動産の評価実績も多く、要員等の受託体制が整っていることに加えて、成果物や納期についての信頼性が高いため。</p>

コンフォリア板橋仲宿				
コンフォリア文京春日 コンフォリア浅草松が谷 コンフォリア西蒲田 コンフォリア小石川 コンフォリア池袋 コンフォリア東池袋WEST コンフォリア浅草橋 コンフォリア両国サウス コンフォリア墨田立花 コンフォリア目黒長者丸 コンフォリア笹塚 コンフォリア新栄 コンフォリア北堀江 コンフォリア日本橋 コンフォリア麻布十番 コンフォリア南砂町 コンフォリア用賀 コンフォリア新宿御苑 I	大和不動産鑑定株式会社	〒555-0005 大阪府大阪市西区西本町一丁目4番1号	101	不動産鑑定機関の選定方針に沿い、委託・評価基準を満たしており、証券化対象不動産の評価実績も多く、要員等の受託体制が整っていることに加えて、成果物や納期についての信頼性が高いため。
コンフォリア代官山青葉台 コンフォリア三田ノース コンフォリア碑文谷 コンフォリア三宿 コンフォリア新宿御苑 II	日本ヴァリュアーズ株式会社	〒102-0071 東京都千代田区富士見二丁目4番3号	17	不動産鑑定機関の選定方針に沿い、委託・評価基準を満たしており、証券化対象不動産の評価実績も多く、要員等の受託体制が整っていることに加えて、成果物や納期についての信頼性が高いため。
コンフォリア南青山 コンフォリア南青山DEUX コンフォリア原宿NORD	株式会社谷澤総合鑑定所	〒530-0005 大阪府大阪市北区中之島二丁目2番7号	59	不動産鑑定機関の選定方針に沿い、委託・評価基準を満たしており、証券化対象不動産の評価実績も多く、要員等の受託体制が整っていることに加えて、成果物や納期についての信頼性が高いため。

(2) エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要

① エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針

物件の遵法性や瑕疵の有無、長期修繕計画の見積りは、投資運用業務の最重要項目であると認識し、第三者性が確保でき、かつ、業務実績から信頼性の確保ができる業者に発注するものとします。

なお、エンジニアリング・レポート作成機関の委託・評価基準は次のとおりです。

- A. 性能評価機関認定、国内証券取引所上場又はその子会社・関連会社又は資本金が1千万円以上あること
- B. 不動産証券化関連業務経験を基本に、業務が適切に遂行される能力があると認められること
- C. 直近の3年間に、重大な法令違反、不祥事等の発生した事実のないこと
- D. 直近の3年間の当社からの委託業務実績において、不適切な事実の発生がないこと

② エンジニアリング・レポート作成機関の概要

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
コンフォリア日本橋 コンフォリア田町 コンフォリア麻布十番 コンフォリア錦糸町 コンフォリア東品川 コンフォリア目黒八雲 コンフォリア新宿御苑 I コンフォリア神楽坂 DEUX コンフォリア板橋仲宿	株式会社ハイ国際 コンサルタント	〒108-0074 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	エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針に沿い、委託条件を満たしていること、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。
コンフォリア神田神保町 コンフォリア南砂町 コンフォリア用賀	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	〒100-0005 東京都千代田区丸の内 一丁目2番1号	企業の総合的な リスクマネジメントをサポート するコンサルタント業	エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針に沿い、委託条件を満たしていること、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) I Rに関する活動状況

① 基本方針

本投資法人は、透明性を確保するため、適切と判断される重要情報をタイムリーに開示するものとします。また、正確な情報を公平かつ分かり易く開示するよう努めます。本投資法人及び資産運用会社は、金商法、投信法、その他の法令等(東京証券取引所の有価証券上場規程を含みます)を遵守します。

② 情報開示体制

投資家に公平な情報取得機会を提供できるよう、正確かつ有用な情報を集約できる体制を構築し、速やかに開示できるよう努めます。具体的には、資産運用会社において「情報等開示規程」を制定し、当該規程により情報開示責任者を財務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 I R活動

A. 機関投資家及びアナリスト向け

本投資法人の決算期毎に資産運用会社により決算説明会を開催しております。また、資産運用会社は、機関投資家との間で個別ミーティングを設定しております。

B. 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、セミナー等に参加することのほか、投資主総会開催時に運用状況報告会を実施する等により、個人投資家に直接説明する機会を設けております。

C. ホームページの作成

決算短信、資産運用報告、決算説明会資料、有価証券報告書等の決算情報の他、プレスリリース及び運用資産の状況等を本投資法人のホームページに掲載し、幅広い投資家層に公平かつ有用な情報取得機会を提供しております。

D. I Rスケジュール

本投資法人は、決算にかかる I R活動を以下のスケジュールで行う予定です。

- | | |
|--------------|-------|
| ➤ 決算月 | 1月、7月 |
| ➤ 決算発表（決算短信） | 3月、9月 |
| ➤ 決算説明会 | 3月、9月 |

➤ 資産運用報告書発送 4月、10月

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

資産運用会社において、資産運用会社及び本投資法人と反社会的勢力との関係を一切遮断し、経営の適正性を確保するとともに、役職員等や株主を含めたステークホルダーへの多大な被害を防止し、もって社会的責任を果たすための基本的な理念及び具体的な対応を定める「反社会的勢力対応基準」を制定しています。本基準において、反社会的勢力とは一切の関係を持つてはならないこと、及び万が一反社会的勢力であることを知らずに取引を行うなど関係を有した場合には、相手方が反社会的勢力であると判明した時点で可能な限り速やかに関係を解消しなければならないことを対応基本方針として、反社会的勢力排除に向けた体制整備に努めています。

以 上