

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成22年2月19日
【計算期間】	第15期（自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）
【発行者名】	インヴィンシブル投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 芝辻 直基
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋一丁目5番3号日本橋西川ビル
【事務連絡者氏名】	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 専務取締役企画部長 宮崎 俊司
【連絡場所】	東京都中央区日本橋一丁目5番3号日本橋西川ビル
【電話番号】	03-3272-7311
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1【提出理由】

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の平成22年2月19日開催の取締役会において、本投資法人の運用資産にかかる運用及び管理の方針を定める本資産運用会社の運用ガイドラインの一部変更が承認され、本投資法人の発行する投資信託証券に係るファンドの運用に関する基本方針が以下のとおり変更されましたので、本投資法人は、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び第2項第3号の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものです。

2【報告内容】

(1)変更の内容についての概要

本資産運用会社は、平成22年2月1日に成立した本投資法人とエルシーピー投資法人との合併により、合併後の投資法人が有することとなったポートフォリオの質及びバランスに配慮した新たな投資方針を設定することを企図し、運用ガイドラインを、以下のとおり、住居を中心とする総合型のJ-REITとしての投資方針を基本とした運用ガイドラインに変更したものです。

(2)変更の年月日

平成22年2月19日

運用ガイドライン 新旧対照表

(変更箇所は下線の部分)

現行の運用ガイドライン	変更後の運用ガイドライン
<p><u>エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社</u> 運用ガイドライン</p> <p>当社は、<u>エルシーピー投資法人</u>（以下「本投資法人」という。）との間で締結された資産運用委託契約に基づき、本投資法人の規約（以下「規約」という。）に定める基本方針を踏まえ、当社の社内規程として運用ガイドラインを制定し、本投資法人の運用資産にかかる運用及び管理の方針を、以下のとおり定める。なお、運用ガイドラインは、「収益性」及び「安定性」の追求を考慮し、また、不動産市場のほか、金融市場、資本市場及び一般的経済情勢の現況及び推移等を総合的に考慮して定められた社内規程であり、今後これらの状況の変化に即して、規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定を踏まえつつ、当社の判断により機動的に改定を行うこととする。</p> <p>第 1 章 資産の運用</p> <p>① 基本方針</p> <p>中長期的な観点から、<u>運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指した資産の運用を基本方針とし、主として、不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産に投資して運用する。</u></p>	<p><u>コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社</u> 運用ガイドライン</p> <p>当社は、<u>インヴィンシブル投資法人</u>（以下「本投資法人」という。）との間で締結された資産運用委託契約に基づき、本投資法人の規約（以下「規約」という。）に定める基本方針を踏まえ、当社の社内規程として運用ガイドラインを制定し、本投資法人の運用資産にかかる運用及び管理の方針を、以下のとおり定める。なお、運用ガイドラインは、「収益性」及び「安定性」の追求を考慮し、また、不動産市場のほか、金融市場、資本市場及び一般的経済情勢の現況及び推移等を総合的に考慮して定められた社内規程であり、今後これらの状況の変化に即して、規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定を踏まえつつ、当社の判断により機動的に改定を行うこととする。</p> <p>第 1 章 資産の運用</p> <p>① 基本方針</p> <p><u>不動産等及び不動産対応証券（以下「不動産関連資産」と総称する。）を主たる投資対象として、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行う。</u></p>

現行の運用ガイドライン	変更後の運用ガイドライン
<p>② ポートフォリオ構築方針</p> <p>当社は、本投資法人の資産運用において、刻々と変化する不動産市場動向、地域経済動向、金融情勢、資本市場動向及び税制・法規制の変化並びに本投資法人の財務内容、さらには必要に応じてテナントの信用力及び賃貸借契約の内容等を十分に考慮し、かつ、各種のリスク軽減を図りながら、以下の方針により上記基本方針の実現のために最適なポートフォリオの構築を目指すものとする。</p> <p>(イ) 投資対象の選定方針</p> <p>主としてオフィスビル又は住居の用に供される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する。また、オフィスビル又は住居以外の用に供される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も分散投資を行うものとする。オフィスビル又は住居以外の用に供される<u>不動産とは、商業施設、ホテル、高齢者向けの居住施設又は宿泊施設等その他の用に供されるものをいう(規約第27条第2項)</u>。なお、運用ガイドラインにおいて、住居の用に供される不動産を「<u>住居用不動産</u>」といい、高齢者向け居住施設又は宿泊施設等のうち、有料老人ホーム及びシニア住宅のいずれかに該当する施設を併せて「<u>シニア物件</u>」といい、また、オフィスビル又は住居以外の用に供される<u>不動産を「その他の用途物件」と総称する</u>。</p> <p>本投資法人は、上記のとおり<u>オフィスビル及び住居用不動産を中心としつつ、その他の用途物件にも分散投資を行うことにより、ポートフォリオの拡大を図りながらそれぞれの用途特性に基づくリスクの分散を追求したポートフォリオ(総合型ポートフォリオ)を構築することを目指すものとする(用途別投資比率については、後記「(ロ)用途別分散投資 D.用途別投資比率」に規定する。)</u>。</p> <p>後記「(ロ)用途別分散投資」に規定するとおり、<u>オフィスビルについては、流動性が高くポートフォリオの拡大や機動的なポートフォリオの入替えに資するものと考えられ、また、その賃貸需要は経済動向の影響を受けやすいものの、テナントの分散やテナントの信用力の精査、長期契約や賃料固定型マスターリース契約などの賃貸借契約その他を通じて収益が変動するリスクを軽減し、中長期に安定した収益を得ることができると考える。また、住居用不動産については、賃貸需要及び賃貸相場が比較的安定しており、テナントの小口化に基づくテナントの信用リスクの分散を図ることができることから、中長期的に安定した運用を見込めるものとする</u>。</p> <p>上記投資対象を図で表したものは以下のとおりである。</p>	<p>② ポートフォリオ構築方針</p> <p>当社は、本投資法人の資産運用において、刻々と変化する不動産市場動向、地域経済動向、金融情勢、資本市場動向及び税制・法規制の変化並びに本投資法人の財務内容、さらには必要に応じてテナントの信用力及び賃貸借契約の内容等を十分に考慮し、かつ、各種のリスク軽減を図りながら、以下の方針により上記基本方針の実現のために最適なポートフォリオの構築を目指すものとする。</p> <p>(イ) 投資対象の選定方針</p> <p>主として住居の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている<u>不動産関連資産(以下「コアアセット」という。)</u>に対して投資する。また、<u>住居以外の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産(以下「サブアセット」という。)</u>に対しても分散投資を行うものとする。<u>サブアセットとは、コアアセットである住居を補完するものとして、オフィスビル、商業施設、ホテル、シニア物件、時間貸し駐車場その他の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産をいう。なお、この運用ガイドラインにおいて、住居の用に供される不動産を「住居」といい、高齢者向け居住施設又は宿泊施設等のうち、有料老人ホーム及びシニア住宅のいずれかに該当する施設を併せて「シニア物件」という。</u></p> <p>本投資法人は、上記のとおり<u>コアアセットを中心としつつ、サブアセットにも分散投資を行うことにより、ポートフォリオの拡大を図りながらそれぞれの用途特性に基づくリスクの分散を追求したポートフォリオ(総合型ポートフォリオ)を構築することを目指すものとする(用途別投資比率については、後記「(ロ)用途別分散投資 C.用途別投資比率」に規定する。)</u>。</p> <p>後記「(ロ)用途別分散投資」に規定するとおり、住居は、賃貸需要及び賃貸相場が比較的安定しており、テナントの小口化に基づくテナントの信用リスクの分散を図ることができることから、中長期的に安定した運用を見込めるものとする。</p> <p>上記投資対象を図で表したものは以下のとおりである。</p>

現行の運用ガイドライン	変更後の運用ガイドライン
<p data-bbox="336 242 624 268" style="text-align: center;">＜投資対象物件の概念図＞</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; width: 25%; text-align: center;"> <p data-bbox="209 388 341 410">オフィスビル</p> <p data-bbox="256 438 293 460">(O)</p> </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; width: 25%; text-align: center;"> <p data-bbox="411 388 544 410">住居用不動産</p> <p data-bbox="459 438 496 460">(R)</p> <p data-bbox="427 489 528 511">コンパクト</p> <p data-bbox="416 539 539 561">スペーシャス</p> <p data-bbox="459 589 496 611">(注)</p> </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; width: 25%; text-align: center;"> <p data-bbox="619 388 751 410">その他の用途</p> <p data-bbox="635 438 735 460">物件 (T)</p> <p data-bbox="639 489 730 511">商業施設</p> <p data-bbox="651 539 719 561">ホテル</p> <p data-bbox="619 589 751 611">シニア物件等</p> </div> </div> <p data-bbox="201 799 756 919" style="margin-top: 20px;">(注) 上図において「コンパクト」とは1戸当たりの賃貸可能面積が35㎡未満の住戸をいい、「スペーシャス」とは1戸当たりの賃貸可能面積が35㎡以上の住戸をいう。</p> <p data-bbox="220 958 775 1209">また、本投資法人は、協力会社及び全国各地域において不動産の開発、販売又は仲介の実績を有し、安定的な取引基盤を有するパイプラインサポート会社各社との協働を通じ、幅広い地域に対して分散投資することにより地域的なリスク分散による安定的な資産運用を目指すものとする（地域的投資比率については、「(ハ) 地域的分散投資」に規定する。）。</p> <p data-bbox="220 1216 775 1371">用途別分散投資及び地域的分散投資によるリスク分散を通じて、中長期的な観点から着実な運用資産の成長と安定した収益の確保を目指すという本投資法人の資産運用の基本方針の実現を図るものとする。</p> <p data-bbox="185 1404 411 1426">(ロ) 用途別分散投資</p> <p data-bbox="201 1465 400 1487">A. オフィスビル</p> <p data-bbox="209 1524 491 1546">(i) オフィスビルの特徴</p> <p data-bbox="240 1583 775 2055">オフィスビルは他の用途の不動産と比べ流通市場の規模が大きく、流動性が高いという特徴を持つため、ポートフォリオの拡大や機動的なポートフォリオの入替えに資するものと考えられる。一方、賃貸需要が経済動向の影響を受けやすく、賃料や空室率の変化に伴い収益が変動する可能性がある。しかし、テナントの分散や、テナントの信用力等を勘案し、また、長期契約や賃料固定型マスターリースなどの賃貸借契約その他を通じて収益が変動するリスクを緩和し、安定的な収益を確保することができる。また、個別不動産当たりの資産の対価は住居に比べ比較的大きいことから、投資額当たりの取得コスト及び管理コストの合理化による削減を通じ、投資効率を上げていくことも期待できると考える。</p>	<p data-bbox="979 242 1267 268" style="text-align: center;">＜投資対象物件の概念図＞</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; width: 45%; text-align: center;"> <p data-bbox="900 388 1032 410">コアアセット</p> <p data-bbox="916 482 1016 504">住居 (R)</p> </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; width: 45%; text-align: center;"> <p data-bbox="1177 388 1310 410">サブアセット</p> <p data-bbox="1166 432 1337 454">(その他の用途物</p> <p data-bbox="1193 482 1294 504">件 (T))</p> <p data-bbox="1177 532 1310 554">オフィスビル</p> <p data-bbox="1198 583 1289 604">商業施設</p> <p data-bbox="1209 633 1278 655">ホテル</p> <p data-bbox="1193 683 1305 705">シニア物件</p> <p data-bbox="1161 733 1337 755">時間貸し駐車場等</p> </div> </div> <p data-bbox="863 799 1418 1050">また、本投資法人は、協力会社及び全国各地域において不動産の開発、販売又は仲介の実績を有し、安定的な取引基盤を有するパイプラインサポート会社各社との協働を通じ、幅広い地域に対して分散投資することにより地域的なリスク分散による安定的な資産運用を目指すものとする（地域的投資比率については、後記「(ハ) 地域的分散投資」に規定する。）。</p> <p data-bbox="863 1057 1418 1212">用途別分散投資及び地域的分散投資によるリスク分散を通じて、中長期的な観点から着実な運用資産の成長と安定した収益の確保を目指すという本投資法人の資産運用の基本方針の実現を図るものとする。</p> <p data-bbox="818 1404 1045 1426">(ロ) 用途別分散投資</p> <p data-bbox="1070 1465 1142 1487">(削除)</p>

現行の運用ガイドライン	変更後の運用ガイドライン
<p>(ii) <u>投資方針</u></p> <p><u>投資対象地域を、主に三大都市圏の中心部及びそれに準じる地域のビジネスエリアで利便性の良い立地とする。かかる投資対象地域の物件のうち、収益性、建物規模、建築及び建物スペック、耐震性、入居テナント属性、環境等を総合的に判断し、十分な賃貸需要が見込めると判断されるものを投資対象とする。</u></p> <p>B. <u>住居用不動産</u></p> <p>(i) <u>住居用不動産の特徴</u></p> <p>住居用不動産は、各テナントとの賃貸借契約期間が2年程度と比較的短期間ではあるものの、個人のテナントが占める割合が高く、また、その潜在的なテナント数が多いことから、他の用途の不動産に比べ、<u>経済情勢の変動の影響を受けにくく、賃貸需要及び賃料相場が比較的安定しており、中長期的に安定した運用に適しているもの</u>と考える。</p> <p>また、<u>住居用不動産はテナントが小規模かつ多数となることから、1テナントの信用事由が本投資法人の資産運用全体に及ぼす影響が小さくなる</u>という点においてテナントの信用リスクの分散が図られる。</p> <p>(ii) <u>住居タイプ分類</u></p> <p><u>住居用不動産に対する投資において、種々のタイプの住居用不動産に分散して投資することによって、幅広いテナント・ニーズに対応するとともに、テナント属性の分散化を図るものとする。かかる観点から、住居用不動産については各住戸の床面積に基づき以下の分類を行うこと</u>を通じ、住居タイプの分類を把握するものとする。</p>	<p>A. <u>コアアセット (住居)</u></p> <p>(i) <u>住居の特徴</u></p> <p>住居は、各テナントとの賃貸借契約期間が2年程度と比較的短期間ではあるものの、個人のテナントが占める割合が高く、また、その潜在的なテナント数が多いことから、他の用途の不動産に比べ、<u>賃貸需要及び賃料相場が比較的安定しており、中長期的に安定した運用に適しているもの</u>と考える。</p> <p>また、<u>住居はテナントが小規模かつ多数となることから、1テナントの信用事由が本投資法人の資産運用全体に及ぼす影響が小さくなる</u>という点においてテナントの信用リスクの分散が図られる。</p> <p>(ii) <u>住居タイプ分類</u></p> <p>住居に対する投資において、種々のタイプの住居に分散して投資することによって、幅広いテナント・ニーズに対応するとともに、テナント属性の分散化を図るものとする。かかる観点から、住居については各住戸の床面積に基づき以下の分類を行うことを通じ、住居タイプの分類を把握するものとする。</p>

現行の運用ガイドライン		変更後の運用ガイドライン													
<p><住居タイプ分類></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住居タイプ</th> <th>特徴</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>コンパクト</td> <td> <p><想定される入居者> 単身居住者</p> <p><重視される立地環境> 最寄り駅、商業地及びオフィス街等への利便性</p> <p><居室の標準的な間取り> 1R、1K、1DK、1LDK等の部屋数を有する物件</p> <p><一戸当たりの賃貸可能面積> 35㎡未満</p> <p><物件特性> 人口・世帯数が増加している首都圏や地方主要都市での需要は高く、単位面積当たりの賃料は比較的高くなる傾向にある。</p> </td> </tr> <tr> <td>スペーシャス</td> <td> <p><想定される入居者> 家族数2～4名程度の一般的家族形態</p> <p><重視される立地環境> オフィス街及び最寄り駅への利便性に加え、良好な周辺住環境</p> <p><居室の標準的な間取り> 2DK以上の部屋数を有する物件</p> <p><一戸当たりの賃貸可能面積> 35㎡以上</p> <p><物件特性> 持家志向から賃貸志向へという居住ニーズの変化や企業社宅に代替する物件としてのニーズがあること等、需要は堅調に推移すると考えられる。</p> </td> </tr> </tbody> </table>		住居タイプ	特徴	コンパクト	<p><想定される入居者> 単身居住者</p> <p><重視される立地環境> 最寄り駅、商業地及びオフィス街等への利便性</p> <p><居室の標準的な間取り> 1R、1K、1DK、1LDK等の部屋数を有する物件</p> <p><一戸当たりの賃貸可能面積> 35㎡未満</p> <p><物件特性> 人口・世帯数が増加している首都圏や地方主要都市での需要は高く、単位面積当たりの賃料は比較的高くなる傾向にある。</p>	スペーシャス	<p><想定される入居者> 家族数2～4名程度の一般的家族形態</p> <p><重視される立地環境> オフィス街及び最寄り駅への利便性に加え、良好な周辺住環境</p> <p><居室の標準的な間取り> 2DK以上の部屋数を有する物件</p> <p><一戸当たりの賃貸可能面積> 35㎡以上</p> <p><物件特性> 持家志向から賃貸志向へという居住ニーズの変化や企業社宅に代替する物件としてのニーズがあること等、需要は堅調に推移すると考えられる。</p>	<p><住居タイプ分類></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住居タイプ</th> <th>特徴</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>コンパクト</td> <td> <p><想定される入居者> 単身居住者</p> <p><重視される立地環境> 最寄り駅、商業地及びオフィス街等への利便性</p> <p><居室の標準的な間取り> 1R、1K、1DK、1LDK等の部屋数を有する物件</p> <p><一戸当たりの賃貸可能面積> 35㎡未満</p> <p><物件特性> 人口・世帯数が増加している首都圏や地方主要都市での需要は高く、単位面積当たりの賃料は比較的高くなる傾向にある。</p> </td> </tr> <tr> <td>スペーシャス</td> <td> <p><想定される入居者> 家族数2～4名程度の一般的家族形態</p> <p><重視される立地環境> オフィス街及び最寄り駅への利便性に加え、良好な周辺住環境</p> <p><居室の標準的な間取り> 2DK以上の部屋数を有する物件</p> <p><一戸当たりの賃貸可能面積> 35㎡以上</p> <p><物件特性> 持家志向から賃貸志向へという居住ニーズの変化や企業社宅に代替する物件としてのニーズがあること等、需要は堅調に推移すると考えられる。</p> </td> </tr> </tbody> </table>		住居タイプ	特徴	コンパクト	<p><想定される入居者> 単身居住者</p> <p><重視される立地環境> 最寄り駅、商業地及びオフィス街等への利便性</p> <p><居室の標準的な間取り> 1R、1K、1DK、1LDK等の部屋数を有する物件</p> <p><一戸当たりの賃貸可能面積> 35㎡未満</p> <p><物件特性> 人口・世帯数が増加している首都圏や地方主要都市での需要は高く、単位面積当たりの賃料は比較的高くなる傾向にある。</p>	スペーシャス	<p><想定される入居者> 家族数2～4名程度の一般的家族形態</p> <p><重視される立地環境> オフィス街及び最寄り駅への利便性に加え、良好な周辺住環境</p> <p><居室の標準的な間取り> 2DK以上の部屋数を有する物件</p> <p><一戸当たりの賃貸可能面積> 35㎡以上</p> <p><物件特性> 持家志向から賃貸志向へという居住ニーズの変化や企業社宅に代替する物件としてのニーズがあること等、需要は堅調に推移すると考えられる。</p>
住居タイプ	特徴														
コンパクト	<p><想定される入居者> 単身居住者</p> <p><重視される立地環境> 最寄り駅、商業地及びオフィス街等への利便性</p> <p><居室の標準的な間取り> 1R、1K、1DK、1LDK等の部屋数を有する物件</p> <p><一戸当たりの賃貸可能面積> 35㎡未満</p> <p><物件特性> 人口・世帯数が増加している首都圏や地方主要都市での需要は高く、単位面積当たりの賃料は比較的高くなる傾向にある。</p>														
スペーシャス	<p><想定される入居者> 家族数2～4名程度の一般的家族形態</p> <p><重視される立地環境> オフィス街及び最寄り駅への利便性に加え、良好な周辺住環境</p> <p><居室の標準的な間取り> 2DK以上の部屋数を有する物件</p> <p><一戸当たりの賃貸可能面積> 35㎡以上</p> <p><物件特性> 持家志向から賃貸志向へという居住ニーズの変化や企業社宅に代替する物件としてのニーズがあること等、需要は堅調に推移すると考えられる。</p>														
住居タイプ	特徴														
コンパクト	<p><想定される入居者> 単身居住者</p> <p><重視される立地環境> 最寄り駅、商業地及びオフィス街等への利便性</p> <p><居室の標準的な間取り> 1R、1K、1DK、1LDK等の部屋数を有する物件</p> <p><一戸当たりの賃貸可能面積> 35㎡未満</p> <p><物件特性> 人口・世帯数が増加している首都圏や地方主要都市での需要は高く、単位面積当たりの賃料は比較的高くなる傾向にある。</p>														
スペーシャス	<p><想定される入居者> 家族数2～4名程度の一般的家族形態</p> <p><重視される立地環境> オフィス街及び最寄り駅への利便性に加え、良好な周辺住環境</p> <p><居室の標準的な間取り> 2DK以上の部屋数を有する物件</p> <p><一戸当たりの賃貸可能面積> 35㎡以上</p> <p><物件特性> 持家志向から賃貸志向へという居住ニーズの変化や企業社宅に代替する物件としてのニーズがあること等、需要は堅調に推移すると考えられる。</p>														
(新設)		<p>(iii) 住居賃料帯別分類</p> <p><u>住居は、その潜在的なテナント数が多いことから賃貸需要及び賃料相場が比較的安定しているが、所得に対する家賃負担率を主要因として賃料帯によって需要層に違いが見られる。</u></p> <p><u>一般に、高額賃料帯は医師・弁護士・個人事業主・会社経営者等を中心需要者としており需要者層は限定的である。これに対して、給与所得者を中心とする賃料帯は需要者層に厚みがあり、安定的な需要が見込まれる。</u></p> <p><u>この違いはテナントの求めるニーズ、サービス等に具体的に現れるとともに、景気動向による需要変動にも具体的な違いが認められる。そこで、住居については各物件の平均月額賃料に基づき以下の分類を行うことを通じ、賃料帯別の動向を把握するとともに、後記「(ハ) 住居賃料帯別の投資姿勢」に記載の方針で投資するものとする。</u></p>													

現行の運用ガイドライン	変更後の運用ガイドライン						
<p>C. <u>その他の用途物件</u></p> <p>その他の用途物件（商業施設、ホテル、シニア物件等）についても、そのリスク要因その他の特徴を勘案しつつ投資するものとする。具体的には、投資対象とする不動産等の以下の用途毎に、それぞれ以下の方針により投資対象とする（但し、以下は例示であり、これらと異なる用途の不動産等に対して投資を行うこともある。）。</p> <p style="text-align: center;">（新設）</p> <p><u>(i) 商業施設</u></p> <p>都市近郊の汎用性の高い複合施設や郊外所在の総合大型スーパー等を投資対象とし、周辺のマーケット動向等も勘案して、立地条件の優れたものとする。</p> <p><u>(ii) ホテル</u></p> <p>ホテル・マネジメント会社の経験と実績、信用力等を考慮して投資対象を検討する。</p>	<p><住居賃料帯別分類></p> <table border="1" data-bbox="810 257 1348 541"> <thead> <tr> <th data-bbox="810 257 1010 323">分類</th> <th data-bbox="1010 257 1348 323">具体的な賃料帯</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="810 323 1010 432"><u>ハイクラス</u></td> <td data-bbox="1010 323 1348 432"><u>月額平均賃料20万円以上</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 432 1010 541"><u>スタンダード</u></td> <td data-bbox="1010 432 1348 541"><u>月額平均賃料20万円未満</u></td> </tr> </tbody> </table> <p><u>(注) 月額平均賃料とは、総賃料（共益費を含み付帯設備使用料を除く。住居以外の用途に供される部分が含まれる場合はこれを除く。）を総戸数（但し、住居以外の用途に供される部分を除く。）で除した、1戸あたりの賃料単価をいう。</u></p> <p>B. <u>サブアセット（その他の用途物件）</u></p> <p><u>コアアセットである住居を補完するものとして、その他の用途物件（オフィスビル、商業施設、ホテル、シニア物件、時間貸し駐車場等）についても、そのリスク要因その他の特徴を勘案しつつ投資するものとする。具体的には、投資対象とする不動産等の以下の用途毎に、それぞれ以下の方針により投資対象とする（但し、以下は例示であり、これらと異なる用途の不動産等に対して投資を行うこともある。）。</u></p> <p><u>(i) オフィスビル</u></p> <p><u>主に三大都市圏の中心部及びそれに準じる地域のビジネスエリアで利便性の良い立地条件の優れたものうち、収益性、建物規模、建築及び建物スペック、耐震性、入居テナント属性、環境等を総合的に判断し、十分な賃貸需要が見込めると判断されるものを投資対象とする。</u></p> <p><u>(ii) 商業施設</u></p> <p>都市近郊の汎用性の高い複合施設や郊外所在の総合大型スーパー等を投資対象とし、周辺のマーケット動向等も勘案して、立地条件の優れたものとする。</p> <p><u>(iii) ホテル</u></p> <p>ホテル・マネジメント会社の経験と実績、信用力等を考慮して投資対象を検討する。</p>	分類	具体的な賃料帯	<u>ハイクラス</u>	<u>月額平均賃料20万円以上</u>	<u>スタンダード</u>	<u>月額平均賃料20万円未満</u>
分類	具体的な賃料帯						
<u>ハイクラス</u>	<u>月額平均賃料20万円以上</u>						
<u>スタンダード</u>	<u>月額平均賃料20万円未満</u>						

現行の運用ガイドライン	変更後の運用ガイドライン													
<p>(iii) シニア物件</p> <p>高齢者向けの居住施設又は宿泊施設等のうち、シニア物件を投資対象として投資するものとする。</p> <p>なお、シニア物件については以下の特徴を有するものとする。</p> <p>＜シニア物件の特徴＞</p> <table border="1" data-bbox="181 519 774 777"> <tr> <td data-bbox="181 519 363 777" rowspan="4">シニア物件</td> <td data-bbox="363 519 774 554">＜想定される入居者＞</td> </tr> <tr> <td data-bbox="363 554 774 589">60歳以上の単身者・夫婦</td> </tr> <tr> <td data-bbox="363 589 774 624">＜重視される立地環境＞</td> </tr> <tr> <td data-bbox="363 624 774 659">住宅街に近く、良好な周辺住環境</td> </tr> <tr> <td data-bbox="181 659 363 694"></td> <td data-bbox="363 659 774 694">＜物件特性＞</td> </tr> <tr> <td data-bbox="181 694 363 729"></td> <td data-bbox="363 694 774 729">高齢人口の増加を受けて首都圏や</td> </tr> <tr> <td data-bbox="181 729 363 764"></td> <td data-bbox="363 729 774 764">地方主要都市での需要は増加傾向に</td> </tr> <tr> <td data-bbox="181 764 363 799"></td> <td data-bbox="363 764 774 799">ある。</td> </tr> </table> <p>a. 投資対象とするシニア物件</p> <p>高齢者向けの居住施設又は宿泊施設等のうち原則として有料老人ホーム及びシニア住宅のいずれかに該当する施設（シニア物件）への投資を行うこととする。シニア物件の定義、特徴は以下のとおりとする。</p>	シニア物件	＜想定される入居者＞	60歳以上の単身者・夫婦	＜重視される立地環境＞	住宅街に近く、良好な周辺住環境		＜物件特性＞		高齢人口の増加を受けて首都圏や		地方主要都市での需要は増加傾向に		ある。	<p>(iv) シニア物件</p> <p>本投資法人は、高齢者向けの居住施設又は宿泊施設等のうち、シニア物件を投資対象として投資するものとする。</p> <p>なお、高齢者向けの居住施設又は宿泊施設等のうち、老人福祉法（昭和38年法律第133号、その後の改正を含む。以下「老人福祉法」という。）上の老人デイサービスセンター、老人短期入所設備、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター及び老人介護支援センター等の老人福祉施設、介護保険法（平成9年法律第123号、その後の改正を含む。）上の介護老人保健施設及びいわゆるグループ・ホーム、公営住宅法（昭和26年法律第193号、その後の改正を含む。）上のいわゆるシルバー・ハウジング、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号、その後の改正を含む。以下「高齢者居住法」という。）上の高齢者向け優良賃貸住宅等があるが、本投資法人はこれらについては、特に優良な投資対象であると認められる場合を除き、原則として投資対象とはしない。</p> <p>シニア物件の運営に当たっては、かかる運営に実績のあるオペレーターのノウハウを活用し、その効率的な運営に努める。また、シニア物件の運営の公共性、社会性に鑑み運営の安定性を向上させるため、シニア物件のオペレーターに一定期間の賃料不払いや倒産その他の一定の事由が生じた場合に、これに代わりシニア物件を賃借し、その運営に当たる者としてバックアップオペレーターを設置することを原則としている（但し、オペレーターの実績・財務体質・信用力によってはバックアップオペレーターを設置しない場合もある）。これらにより、居住者にとってより安定したサービスを提供するものとする。</p> <p>なお、シニア物件となる有料老人ホーム及びシニア住宅の定義、特徴は以下のとおりである。</p>
シニア物件		＜想定される入居者＞												
		60歳以上の単身者・夫婦												
		＜重視される立地環境＞												
	住宅街に近く、良好な周辺住環境													
	＜物件特性＞													
	高齢人口の増加を受けて首都圏や													
	地方主要都市での需要は増加傾向に													
	ある。													

現行の運用ガイドライン		変更後の運用ガイドライン	
種類	定義・特徴等	種類	定義・特徴等
有料老人ホーム	<p>有料老人ホームとは、老人福祉法（昭和38年法律第133号、その後の改正を含む。以下「老人福祉法」という。）第29条に定義される有料老人ホームを指し、老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活上必要な便宜であって厚生労働省令で定めるものの供与をする事業を行う施設であって、同法上の老人福祉施設、認知症対応型老人共同援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないものをいう。</p> <p>有料老人ホームは、要介護状態となっている老人に対し介護サービスを提供できることが特徴であり、設置に当たっては各都道府県への届出が必要となり、その監督下に置かれる。</p>	有料老人ホーム	<p>有料老人ホームとは、老人福祉法第29条に定義される有料老人ホームを指し、老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活上必要な便宜であって厚生労働省令で定めるものの供与をする事業を行う施設であって、同法上の老人福祉施設、認知症対応型老人共同援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないものをいう。</p> <p>有料老人ホームは、要介護状態となっている老人に対し介護サービスを提供できることが特徴であり、設置に当たっては各都道府県への届出が必要となり、その監督下に置かれる。</p>
シニア住宅	<p>シニア住宅とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号、その後の改正を含む。以下「高齢者居住法」という。）上の高齢者居住支援センターとして国土交通大臣の指定を受けている財団法人高齢者住宅財団により「シニア住宅」として認定を受けた施設を指す。本施設の認定を受けるには、同財団が設ける以下の基準を満たす必要がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の生活特性に配慮した仕様・設備の採用 ・高齢者の日常の安心を確保するサービスの提供 ・高齢者に配慮した家賃等の支払い方式の採用 	シニア住宅	<p>シニア住宅とは、高齢者居住法上の高齢者居住支援センターとして国土交通大臣の指定を受けている財団法人高齢者住宅財団により「シニア住宅」として認定を受けた施設を指す。本施設の認定を受けるには、同財団が設ける以下の基準を満たす必要がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の生活特性に配慮した仕様・設備の採用 ・高齢者の日常の安心を確保するサービスの提供 ・高齢者に配慮した家賃等の支払い方式の採用
<p>なお、高齢者向けの居住施設又は宿泊施設等としては、上記のほかに、老人福祉法上の老人デイサービスセンター、老人短期入所設備、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター及び老人介護支援センター等の老人福祉施設、介護保険法（平成9年法律第123号、その後の改正を含む。）上の介護老人保健施設及びいわゆるグループ・ホーム、公営住宅法（昭和26年法律第193号、その後の改正を含む。）上のいわゆるシルバー・ハウジング、高齢者居住法上の高齢者向け優良賃貸住宅等があるが、これらについては、特に優良な投資対象であると認められる場合を除き、原則として投資対象とはしないものとする。</p>			

現行の運用ガイドライン	変更後の運用ガイドライン														
<p>b. <u>シニア物件の管理方針</u></p> <p><u>シニア物件の運営に当たっては、かかる運営に実績のあるオペレーターのノウハウを活用し、その効率的な運営に努める。また、シニア物件の運営の公共性、社会性に鑑み運営の安定性を向上させるため、シニア物件のオペレーターに一定期間の賃料不払いや倒産その他の一定の事由が生じた場合にこれに代わりシニア物件を賃借し、その運営に当たる者としてバックアップオペレーターを設置することを原則とする。これらにより、居住者にとってより安定したサービスを提供するものとする。</u></p> <p>(新設)</p> <p>D. <u>用途別投資比率</u></p> <p>上記の観点から、本投資法人は、着実な運用資産の成長と安定した収益の確保に最適と考える運用資産の用途別割合につき、以下の表に記載の投資比率を目処として資産運用を行うものとする。</p> <p>なお、着実な成長と安定した収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な運用資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の表の比率から乖離する場合がある。</p> <p><用途別投資比率></p> <table border="1" data-bbox="181 1677 774 1908"> <thead> <tr> <th>不動産関連資産の用途</th> <th>組入比率 (取得価格ベース)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>オフィスビル (O)</td> <td>70%未満</td> </tr> <tr> <td>住居用不動産 (R)</td> <td>70%未満</td> </tr> <tr> <td>その他の用途物件 (商業施設、ホテル、シニア物件等) (T)</td> <td>30%未満</td> </tr> </tbody> </table>	不動産関連資産の用途	組入比率 (取得価格ベース)	オフィスビル (O)	70%未満	住居用不動産 (R)	70%未満	その他の用途物件 (商業施設、ホテル、シニア物件等) (T)	30%未満	<p>(v) <u>時間貸し駐車場</u></p> <p><u>駐車場管理会社の経験と実績、信用力等を考慮して投資対象を検討する。また、路面の接地状況、看板の設置状況、地域特性、最寄駅からの距離等を総合的に考慮した上で駐車場としての立地条件の優れたものとする。</u></p> <p><u>なお、時間貸し駐車場を取得対象とする主な理由は以下の通りである。すなわち、交通規制の強化、違法駐車取締りの強化などにより、時間貸し駐車場のニーズは底堅く、一定の収益が期待できる。また、一部の大規模駐車場を除き、物件規模が小さいことから、自己資金での取得が可能である。さらに、駐車場設備はテナント負担であり、管理もテナントが行うことから管理コストを低く設定できる。その上、立地が繁華街の一角に多いことから転用も比較的容易である。</u></p> <p>C. <u>用途別投資比率</u></p> <p>上記の観点から、本投資法人は、着実な運用資産の成長と安定した収益の確保に最適と考える運用資産の用途別割合につき、以下の表に記載の投資比率を目処として資産運用を行うものとする。</p> <p>なお、着実な成長と安定した収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な運用資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の表の比率から乖離する場合がある。</p> <p><用途別投資比率></p> <table border="1" data-bbox="815 1677 1407 1908"> <thead> <tr> <th>不動産関連資産の用途</th> <th>組入比率 (取得価格ベース)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住居 (R)</td> <td>50%以上</td> </tr> <tr> <td>その他の用途物件 (オフィスビル、商業施設、ホテル、シニア物件、<u>時間貸し駐車場</u>等) (T)</td> <td>50%未満</td> </tr> </tbody> </table>	不動産関連資産の用途	組入比率 (取得価格ベース)	住居 (R)	50%以上	その他の用途物件 (オフィスビル、商業施設、ホテル、シニア物件、 <u>時間貸し駐車場</u> 等) (T)	50%未満
不動産関連資産の用途	組入比率 (取得価格ベース)														
オフィスビル (O)	70%未満														
住居用不動産 (R)	70%未満														
その他の用途物件 (商業施設、ホテル、シニア物件等) (T)	30%未満														
不動産関連資産の用途	組入比率 (取得価格ベース)														
住居 (R)	50%以上														
その他の用途物件 (オフィスビル、商業施設、ホテル、シニア物件、 <u>時間貸し駐車場</u> 等) (T)	50%未満														

現行の運用ガイドライン	変更後の運用ガイドライン																		
<p style="text-align: center;">(新設)</p> <p>(ハ) 地域的分散投資</p> <p>本投資法人の規約により、主として首都圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいう。）及び政令指定都市をはじめとする全国の主要都市並びにそれらの周辺地域をその投資対象地域とする（規約第27条第3項）。また、特定地域における経済情勢の変動リスクを回避し、特定地域への集中投資に伴う震災リスク等を分散し、着実な運用資産の成長と安定した収益の確保を図るため、各地域におけるパイプラインサポート会社との協働を通じて、運用資産にかかる物件の所在地域が分散されたポートフォリオの構築を目指すものとする。また、当社は、首都圏を中心として全国各地に良質な不動産等を保有し、また、不動産運用にかかる幅広いネットワークを有する協力会社との事業協力契約に基づく協働を通じて、本投資法人の首都圏における不動産等の取得機会の拡大を図るとともに、上記パイプラインサポート会社との協働を通じた地域的な分散投資を補完することを目指すものとする。</p> <p><u>総生産額で見た場合、首都圏以外の地域においても、相当程度の経済規模があるということができ、首都圏以外の地域に分散投資を行う意義が認められると考えられるので、運用資産における不動産関連資産の投資地域の割合につき、以下の表に記載の比率を目処として資産運用を行うこととする。なお、着実な成長と中長期的な安定収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な不動産関連資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の表の比率から乖離することがある。</u></p> <p><地域区分別投資比率></p> <table border="1" data-bbox="180 1720 774 2033"> <thead> <tr> <th>エリア</th> <th>具体的なエリア</th> <th>組入比率（取得価格ベース）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>首都圏</td> <td>東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県</td> <td>50%以上</td> </tr> <tr> <td>地方主要都市部</td> <td>首都圏の周辺地域並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びこれらの周辺地域</td> <td>50%未満 1地域（注）当たりの投資額：25%以下</td> </tr> </tbody> </table>	エリア	具体的なエリア	組入比率（取得価格ベース）	首都圏	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	50%以上	地方主要都市部	首都圏の周辺地域並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びこれらの周辺地域	50%未満 1地域（注）当たりの投資額：25%以下	<p>(ハ) 住居賃料帯別の投資姿勢</p> <p><u>住居は、一般に賃貸需要及び賃料相場は比較的安定しているが、高額賃料帯（ハイクラス）の物件に関しては需要層が限られ、賃料の上昇幅も大きい一方、不況時の下落幅も大きく、経済情勢の変動の影響を受け易いという特徴を有している。</u></p> <p><u>このため、景気の変動を受けにくく需要の底堅い月額平均賃料20万円未満（スタンダード）の物件に重点的に投資し、住居の持つ特徴である安定性を追及するとともに、立地・グレードに優れた高額物件も組み入れることによって、収益性も意識した投資を行うこととする。</u></p> <p>(ニ) 地域的分散投資</p> <p>本投資法人の投資対象地域は、主として首都圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいう。）及び政令指定都市とするが、投資機会を柔軟に追求することを可能とするため、全国の主要都市並びにそれらの周辺地域を含むものとする。また、特定地域における経済情勢の変動リスクを回避し、特定地域への集中投資に伴う震災リスク等を分散し、着実な運用資産の成長と中長期的に安定した収益の確保を図るため、各地域におけるパイプラインサポート会社との協働を通じて、運用資産にかかる物件の所在地域が分散されたポートフォリオの構築を目指すものとする。また、当社は、首都圏を中心として全国各地に良質な不動産等を保有し、また、不動産運用にかかる幅広いネットワークを有する協力会社との事業協力契約に基づく協働を通じて、本投資法人の首都圏における不動産等の取得機会の拡大を図るとともに、上記パイプラインサポート会社との協働を通じた地域的な分散投資を補完することを目指すものとする。</p> <p><u>上記の観点から、運用資産における不動産関連資産の投資地域の割合につき、以下の表に記載の投資比率を目処として資産運用を行うこととする。着実な成長と中長期的な安定収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な不動産関連資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の表の比率から乖離することがある。</u></p> <p><地域区分別投資比率></p> <table border="1" data-bbox="810 1720 1404 2033"> <thead> <tr> <th>エリア</th> <th>具体的なエリア</th> <th>組入比率（取得価格ベース）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>首都圏</td> <td>東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県</td> <td>70%以上</td> </tr> <tr> <td>地方主要都市部</td> <td>首都圏の周辺地域並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びこれらの周辺地域</td> <td>30%未満 1地域（注）当たりの投資額：15%以下</td> </tr> </tbody> </table>	エリア	具体的なエリア	組入比率（取得価格ベース）	首都圏	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	70%以上	地方主要都市部	首都圏の周辺地域並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びこれらの周辺地域	30%未満 1地域（注）当たりの投資額：15%以下
エリア	具体的なエリア	組入比率（取得価格ベース）																	
首都圏	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	50%以上																	
地方主要都市部	首都圏の周辺地域並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びこれらの周辺地域	50%未満 1地域（注）当たりの投資額：25%以下																	
エリア	具体的なエリア	組入比率（取得価格ベース）																	
首都圏	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	70%以上																	
地方主要都市部	首都圏の周辺地域並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びこれらの周辺地域	30%未満 1地域（注）当たりの投資額：15%以下																	

現行の運用ガイドライン		変更後の運用ガイドライン	
<p>(注) 後記「③ 成長戦略 (イ) 外部成長 A. パイプラインサポート会社との協働 <地域毎のパイプラインサポート会社> (注1)」に規定する。</p> <p>③ 成長戦略</p> <p>本投資法人は、中長期的な観点から着実な運用資産の成長を目指すことを基本方針の一つとし、かかる方針を実現するために、以下の成長戦略に基づき運用資産の規模の拡大 (外部成長) と、運用資産からの収益の拡大 (内部成長) を目指すものとする。</p> <p>(イ) 外部成長</p> <p>A. パイプラインサポート会社との協働</p> <p>物件の取得機会の拡大を図るため、下表に記載の各地域において、それぞれ以下の不動産会社・ディベロッパー各社 (以下「パイプラインサポート会社」という。) との間で「不動産等取得のサポート (情報提供) に関する協定書」を締結する。</p> <p><地域毎のパイプラインサポート会社></p>		<p>(注) 後記「③ 成長戦略 (イ) 外部成長 A. パイプラインサポート会社との協働 <地域毎のパイプラインサポート会社> (注)」に規定する。</p> <p>③ 成長戦略</p> <p>本投資法人は、中長期的な観点から着実な運用資産の成長を目指すことを基本方針の一つとし、かかる方針を実現するために、以下の成長戦略に基づき運用資産の規模の拡大 (外部成長) と、運用資産からの収益の拡大 (内部成長) を目指すものとする。</p> <p>(イ) 外部成長</p> <p>A. パイプラインサポート会社との協働</p> <p>物件の取得機会の拡大を図るため、下表に記載の各地域において、それぞれ以下の不動産会社・ディベロッパー各社 (以下「パイプラインサポート会社」という。) との間で「不動産等取得のサポート (情報提供) に関する協定書」を締結する。</p> <p><地域毎のパイプラインサポート会社></p>	
地域 (注1)	パイプラインサポート会社	地域 (注)	パイプラインサポート会社
北海道地域	<p>株式会社ビッグ</p> <p>本社所在地：札幌市中央区</p> <p>代表者氏名：代表取締役 村上 幸三</p> <p>設立：昭和62年1月</p> <p>上場の有無：非上場</p> <p>概要：札幌市内を中心に独自の不動産管理システムを活用した不動産管理が主力事業</p>	北海道地域	<p>株式会社ビッグ</p> <p>本社所在地：札幌市中央区</p> <p>代表者氏名：代表取締役 村上 幸三</p> <p>設立：昭和62年1月</p> <p>上場の有無：非上場</p> <p>概要：札幌市内を中心に独自の不動産管理システムを活用した不動産管理が主力事業</p>
東北地域	<p>株式会社サンシティ</p> <p>本社所在地：東京都千代田区 (注2)</p> <p>代表者氏名：代表取締役社長 小出 泰啓</p> <p>設立：平成4年2月</p> <p>上場の有無：東京証券取引所第一部上場</p> <p>概要：東北・北関東を基盤に首都圏にも販売網を構築している。分譲マンション、賃貸マンション、商業施設等の企画・開発・販売及び不動産流動化事業が主力。</p>	東北地域	<p>株式会社サンシティ</p> <p>本社所在地：<u>仙台市青葉区</u></p> <p>代表者氏名：代表取締役社長 小出 泰啓</p> <p>設立：平成4年2月</p> <p>上場の有無：東京証券取引所第一部上場</p> <p>概要：東北・北関東を基盤に首都圏にも販売網を構築している。分譲マンション、賃貸マンション、商業施設等の企画・開発・販売及び不動産流動化事業が主力。</p>

現行の運用ガイドライン		変更後の運用ガイドライン	
首都圏及び その他関東 地域	株式会社ゼクス 本社所在地：東京都千代田区 代表者氏名：代表取締役 平山 啓行 設立：平成8年6月 上場の有無：東京証券取引所第一部上場 概要：不動産コンサルティングを事業の柱とし、高齢者向け住宅の運営にも注力	首都圏及び その他関東 地域	株式会社ゼクス 本社所在地：東京都港区 代表者氏名：代表取締役 平山 啓行 設立：平成8年6月 上場の有無：東京証券取引所第一部上場 概要：不動産コンサルティングを事業の柱とし、高齢者向け住宅の運営にも注力
	日神不動産株式会社 本社所在地：東京都新宿区 代表者氏名： 代表取締役会長兼社長 神山 和郎 設立：昭和50年3月 上場の有無：東京証券取引所第一部上場 概要：東京・神奈川を中心としたマンション分譲事業とともに、管理・建設等も展開		日神不動産株式会社 本社所在地：東京都新宿区 代表者氏名： 代表取締役会長兼社長 神山 和郎 設立：昭和50年3月 上場の有無：東京証券取引所第一部上場 概要：東京・神奈川を中心としたマンション分譲事業とともに、管理・建設等も展開
中部地域	矢作建設工業株式会社 本社所在地：名古屋市東区 代表者氏名：取締役社長 山田 文男 設立：昭和24年5月 上場の有無：東京証券取引所第一部上場 概要：愛知県内大手の総合建設会社。民間建築工事に強みを持ち、全額出資子会社の矢作地所株式会社、矢作葵ビル株式会社等と連携して不動産開発にも注力。	中部地域	矢作建設工業株式会社 本社所在地：名古屋市東区 代表者氏名：取締役社長 山田 文男 設立：昭和24年5月 上場の有無：東京証券取引所第一部上場 概要：愛知県内大手の総合建設会社。民間建築工事に強みを持ち、全額出資子会社の矢作地所株式会社、矢作葵ビル株式会社等と連携して不動産開発にも注力。
関西地域	北建設株式会社 本社所在地：大阪府吹田市 代表者氏名：代表取締役 北 靖久 設立：昭和39年11月 上場の有無：非上場 概要：大阪市内北部にエリアを限定し賃貸マンション事業を展開	関西地域	北建設株式会社 本社所在地：大阪府吹田市 代表者氏名：代表取締役 北 靖久 設立：昭和39年11月 上場の有無：非上場 概要：大阪市内北部にエリアを限定し賃貸マンション事業を展開
	株式会社創建 本社所在地：大阪市淀川区 代表者氏名：代表取締役 吉村 孝文 設立：昭和61年9月 上場の有無：非上場 概要：関西地区を中心として、戸建分譲を主体に、マンション開発・分譲事業・賃貸事業も展開		株式会社創建 本社所在地：大阪市中央区 代表者氏名：代表取締役 吉村 孝文 設立：昭和61年9月 上場の有無：非上場 概要：関西地区を中心として、戸建分譲を主体に、マンション開発・分譲事業・賃貸事業も展開
中国・四国 地域	穴吹興産株式会社 本社所在地：香川県高松市 代表者氏名： 代表取締役社長 穴吹 忠嗣 設立：昭和39年5月 上場の有無：大阪証券取引所第一部上場 概要：中国・四国地域を中心とした分譲マンション事業を核に、ホテルやゴルフ場などの再生ビジネスにも注力	中国・四国 地域	穴吹興産株式会社 本社所在地：香川県高松市 代表者氏名： 代表取締役社長 穴吹 忠嗣 設立：昭和39年5月 上場の有無：大阪証券取引所第一部上場 概要：中国・四国地域を中心とした分譲マンション事業を核に、ホテルやゴルフ場などの再生ビジネスにも注力

現行の運用ガイドライン	変更後の運用ガイドライン
<p>九州地域</p> <p>株式会社ディックスクロキ <u>本社所在地：福岡市中央区</u> <u>代表者氏名：代表取締役 板倉 雅明</u> <u>設立：平成3年3月</u> <u>上場の有無：ジャスダック証券取引所</u> <u>上場</u> <u>概要：福岡市を中心にマンション等賃</u> <u>貸不動産の企画・開発・販売及び管理</u> <u>運営を展開</u></p>	
<p>(注1) 本書において「北海道地域」とは北海道を、「東北地域」とは東北地方6県を、「首都圏地域」とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「その他関東地域」とは茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県を、「中部地域」とは中部地方9県を、「関西地域」とは近畿地方2府4県を、「中国・四国地域」とは中国地方5県及び四国地方4県を、「九州地域」とは九州地方8県を、それぞれ指すものとし、また、これらの各地域を「地域」又は「投資対象地域」ということがある。以下同じ。</p> <p>(注2) <u>同社は平成20年5月、本社所在地を宮城県仙台市から東京都千代田区へ移したが、事業の基盤を仙台市を中心とする東北地域に置く方針に変更はないため、引き続き東北地域のパイプラインサポート会社として位置付ける。</u></p>	<p>(注) 本書において「北海道地域」とは北海道を、「東北地域」とは東北地方6県を、「首都圏地域」とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「その他関東地域」とは茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県を、「中部地域」とは中部地方9県を、「関西地域」とは近畿地方2府4県を、「中国・四国地域」とは中国地方5県及び四国地方4県を、それぞれ指すものとし、また、これらの各地域を「地域」又は「投資対象地域」ということがある。以下同じ。</p>
<p>各パイプラインサポート会社は、「不動産等取得のサポート（情報提供）」に関する協定書に基づき、大要以下に掲げる役務を本投資法人に提供するものとされているので、本投資法人は全国各地域において不動産の開発、販売又は仲介において実績を有し、安定した取引基盤を有する各パイプラインサポート会社を通じて、本投資法人の投資基準に合致した不動産に関する情報を幅広く取得する機会の確保を図っている。</p>	<p>各パイプラインサポート会社は、「不動産等取得のサポート（情報提供）」に関する協定書に基づき、大要以下に掲げる役務を本投資法人に提供するものとされているので、本投資法人は全国各地域において不動産の開発、販売又は仲介において実績を有し、安定した取引基盤を有する各パイプラインサポート会社を通じて、本投資法人の投資基準に合致した不動産に関する情報を幅広く取得する機会の確保を図っている。</p>
<p>(情報提供サービス)</p> <p>各パイプラインサポート会社は、本ガイドラインに規定される投資方針及び投資基準に合致する不動産等について自ら売却しようとする場合や、第三者による売却に自らが関与し得る場合、実務的に情報提供が困難な場合を除き、当社に対して優先的に情報提供を行う。当社がその情報を受領した後7営業日以内に購入の希望をパイプラインサポート会社に通知した場合は、①かかる情報が、パイプラインサポート会社が保有する不動産等に関する不動産売却情報である場合、パイプラインサポート会社は当該不動産等の売買の条件について誠実に協議し、また、②かかる情報が第三者保有の不動産等である場合、パイプラインサポート会社は本投資法人による当該不動産等の取得に向けて、当該不動産等の売主との間で誠意をもって交渉する。</p>	<p>(情報提供サービス)</p> <p>各パイプラインサポート会社は、本ガイドラインに規定される投資方針及び投資基準に合致する不動産等について自ら売却しようとする場合や、第三者による売却に自らが関与し得る場合、実務的に情報提供が困難な場合を除き、当社に対して優先的に情報提供を行う。当社がその情報を受領した後7営業日以内に購入の希望をパイプラインサポート会社に通知した場合は、①かかる情報が、パイプラインサポート会社が保有する不動産等に関する不動産売却情報である場合、パイプラインサポート会社は当該不動産等の売買の条件について誠実に協議し、また、②かかる情報が第三者保有の不動産等である場合、パイプラインサポート会社は本投資法人による当該不動産等の取得に向けて、当該不動産等の売主との間で誠意をもって交渉する。</p>
<p>(マーケットリサーチサービス)</p> <p>本投資法人及び当社に対し、国内及び一定の地区における不動産市場の動向、不動産需要の現状及び将来の動向、新規不動産供給の現状と将来の見通し並びにテナント・ニーズ及び賃料相場などを中心とした不動産市場にかかる情報について報告する。</p>	<p>(マーケットリサーチサービス)</p> <p>本投資法人及び当社に対し、国内及び一定の地区における不動産市場の動向、不動産需要の現状及び将来の動向、新規不動産供給の現状と将来の見通し並びにテナント・ニーズ及び賃料相場などを中心とした不動産市場にかかる情報について報告する。</p>

現行の運用ガイドライン	変更後の運用ガイドライン
<p>B. 協力会社との協働</p> <p>協力会社は、事業協力契約に基づき、大要以下に掲げる役務を当社に提供するものとされている。<u>協力会社であるGEリアル・エステート株式会社は、全世界に6兆円超の総資産を有するGE Real Estate（米国GE社の不動産ビジネス部門）のグループ会社であり、国内における不動産ポートフォリオの運用を行っている。</u>当社は、<u>協力会社との住居用不動産にかかる優先交渉権の付与を含む協力関係を積極的に活用し、本投資法人のポートフォリオの拡大及びその質の向上を目指すものとする。</u></p> <p>（人材確保に関する協力） <u>協力会社は、当社の独自性を尊重しつつ、自ら又は第三者をして本投資法人に対して提供する不動産等に関する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理のノウハウを承継、かつ、発展させるために、当社に対して人材を出向させることにより、必要とされる人材の確保に協力することとされている。</u></p> <p>（パイプラインサポート） <u>協力会社は、その保有する住居用不動産のうち、本投資法人の投資基準に適合すると判断する、売却予定価格25億円以上のものについて売却する意向がある場合、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報を当社に提供し、当社が本投資法人による購入の申込みをした場合、当該情報提供日（当該日を含まない。）から起算して30日目までの間、当社と、優先交渉権に基づき、当該不動産等の売買に関する交渉を行うこととされている。</u> <u>なお、事業協力契約の契約期間は1年間（自動更新あり）で、協力会社、本投資法人又は当社が解散した場合等には、当該事業協力契約は自動的に終了し、その他、一定の場合には解除されるものとされている。</u></p>	<p>B. 協力会社との協働</p> <p>協力会社である日本GE株式会社（以下「<u>日本GE</u>という。）は、事業協力契約に基づき、大要以下に掲げる役務を当社に提供するものとされている。<u>日本GEのリアル・エステート部門は、GE Capital Real Estate（米国GE社の不動産ビジネス部門）の日本におけるプラットフォームと位置づけられており、国内における不動産ポートフォリオの運用を行っている。</u>当社は、<u>日本GEとの住居にかかる優先交渉権の付与を含む協力関係を積極的に活用し、本投資法人のポートフォリオの拡大及びその質の向上を目指すものとする。</u></p> <p>（人材確保に関する協力） <u>日本GEは、当社の独自性を尊重しつつ、自ら又は第三者をして本投資法人に対して提供する不動産等に関する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理のノウハウを承継、かつ、発展させるために、当社に対して人材を出向させることにより、必要とされる人材の確保に協力することとされている。</u></p> <p>（パイプラインサポート） <u>日本GEは、その保有する住居のうち、本投資法人の投資基準に適合すると判断する、売却予定価格25億円以上のものについて売却する意向がある場合、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報を当社に提供し、当社が本投資法人による購入申込みをした場合、当該情報提供日（当該日を含まない。）から起算して30日目までの間、当社と、優先交渉権に基づき、当該不動産等の売買に関する交渉を行うこととされている。</u> <u>なお、事業協力契約の契約期間は1年間（自動更新あり）で、日本GE、本投資法人又は当社が解散した場合等には、当該事業協力契約は自動的に終了し、その他、一定の場合には解除されるものとされている。</u></p>

現行の運用ガイドライン	変更後の運用ガイドライン
<p data-bbox="199 231 414 257"><協力会社の概要></p> <p data-bbox="167 264 507 290">GEリアル・エステート株式会社</p> <p data-bbox="167 297 687 323">本社所在地 : 東京都港区赤坂一丁目12番32号</p> <p data-bbox="167 329 663 355">代表者氏名 : 代表取締役社長 吉田 奉行</p> <p data-bbox="167 362 539 388">設立 : 平成10年4月7日</p> <p data-bbox="167 395 421 421">上場の有無 : 非上場</p> <p data-bbox="167 428 774 1000">事業の概要 : 米国GE社の不動産ビジネス部門であるGE Real Estate (本社、米国コネチカット州) の日本におけるグループ会社。同社は、世界各地に拠点を持つGE Real Estateと協力し、グローバルなアセットマネジメントの支援体制や最先端の技術と、国や地域ごとの深い専門性や知識とを組み合わせ、それぞれの不動産に見合ったソリューションと戦略を考案し、不動産所有者や投資家を対象に不動産の投資、購入、売却、ポートフォリオ・マネジメント等の包括的なサービスを提供するとともに、テナント、入居者に対するサービスの向上を目指しており、平成20年5月27日現在、日本において約160棟のオフィスビル及び約13,000戸の住居用不動産を保有し、延べ投融資実績は6,600億円を超えている。</p> <p data-bbox="183 1035 338 1061">(ロ) 内部成長</p> <p data-bbox="220 1100 774 1192">本投資法人は以下の方針に基づく積極的かつ効率的な運営管理により、運用資産からの収益の拡大を図り、着実な内部成長を目指すものとする。</p> <p data-bbox="199 1231 446 1257">A. 収入の維持・向上</p> <p data-bbox="427 1297 544 1323">(記載省略)</p> <p data-bbox="199 1362 520 1389">B. 運営・管理コストの低減</p> <p data-bbox="220 1428 774 1480">本投資法人は、下記の施策により、運営・管理コストの低減を目指すものとする。</p> <p data-bbox="199 1520 758 1707">(i) 妥当な管理水準の検証を定期的に行うとともに、維持費・管理費・各種業者への支払経費等について可能な限り低減を図り、その収益の極大化を図る。管理水準の見直しや費用の低減に当たっては、収入の維持・向上に必要とされる水準とのバランスを勘案しながら行うものとする。</p> <p data-bbox="199 1747 758 1895">(ii) 全国に分散した多数のプロパティ・マネジメント会社からの報告事項等を効率的に管理することを目的とするプロパティ・マネジメントシステムを活用し、取得資産の運営・管理の効率化を図るものとする。</p>	<p data-bbox="834 231 1031 257"><日本GEの概要></p> <p data-bbox="805 264 979 290">日本GE株式会社</p> <p data-bbox="805 297 1326 323">本社所在地 : 東京都港区赤坂五丁目2番20号</p> <p data-bbox="805 329 1302 355">代表者氏名 : 代表取締役社長 吉田 奉行</p> <p data-bbox="805 362 1177 388">設立 : 平成11年9月1日</p> <p data-bbox="805 395 1059 421">上場の有無 : 非上場</p> <p data-bbox="805 428 1406 934">事業の概要 : 同社のリアル・エステート部門は、米国GE社の不動産ビジネス部門であるGE Capital Real Estate (本社、米国コネチカット州) の日本におけるプラットフォームとして、世界各地に拠点を持つGE Capital Real Estateと協力し、グローバルなアセットマネジメントの支援体制や最先端の技術と、国や地域ごとの深い専門性や知識とを組み合わせ、それぞれの不動産に見合ったソリューションと戦略を考案し、不動産所有者や投資家を対象に不動産の投資、購入、売却、ポートフォリオ・マネジメント等の包括的なサービスを提供するとともに、テナント、入居者に対するサービスの向上を目指している。</p> <p data-bbox="821 1035 976 1061">(ロ) 内部成長</p> <p data-bbox="858 1100 1412 1192">本投資法人は以下の方針に基づく積極的かつ効率的な運営管理により、運用資産からの収益の拡大を図り、着実な内部成長を目指すものとする。</p> <p data-bbox="837 1231 1085 1257">A. 収入の維持・向上</p> <p data-bbox="1050 1297 1198 1323">(現行どおり)</p> <p data-bbox="837 1362 1155 1389">B. 運営・管理コストの低減</p> <p data-bbox="858 1428 1412 1480">本投資法人は、下記の施策により、運営・管理コストの低減を目指すものとする。</p> <p data-bbox="837 1520 1412 1707">(i) 妥当な管理水準の検証を定期的に行うとともに、維持費・管理費・各種業者への支払経費等について可能な限り低減を図り、その収益の極大化を図る。管理水準の見直しや費用の低減に当たっては、収入の維持・向上に必要とされる水準とのバランスを勘案しながら行うものとする。</p> <p data-bbox="837 1747 1412 1869">(ii) プロパティ・マネジメント会社からの報告事項等を効率的に管理することを目的とするプロパティ・マネジメントシステムを活用し、取得資産の運営・管理の効率化を図るものとする。</p>

現行の運用ガイドライン	変更後の運用ガイドライン
<p>C. プロパティ・マネジメント業務の効率的な運営</p> <p>地域的分散投資を図るとの投資方針に従い<u>全国に分散した多数の取得資産のプロパティ・マネジメント業務を効率的かつ経済的に行うため、各投資対象地域毎にその地域に精通し、運営管理実績のある会社を選定し、原則として当該会社に集中してプロパティ・マネジメント業務を委託する方針とする。</u></p> <p>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、取得予定の資産における実績、関係業者とのネットワーク、本投資法人の視点に立った運営管理遂行の可否等を総合的に勘案した上で決定するものとする。</p> <p>当社は、<u>首都圏地域等独自に十分な情報を収集できる地域を除き、各地域におけるプロパティ・マネジメント会社の選定に関して、必要に応じて各地域のパイプラインサポート会社の協力を得る予定であり、これにより、正確かつ適切な情報を収集するものとする。</u></p> <p>(ハ) LCPグループからの情報提供等</p> <p style="text-align: center;">(記載省略)</p> <p>④ 投資態度</p> <p>本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とするよう資産運用を行うものとする。<u>(規約第27条第5項)。</u></p> <p>⑤ 運用方針</p> <p>当社は、上記の基本方針、ポートフォリオ構築方針及び投資態度に基づき、着実な運用資産の成長と安定した収益の確保を目指し、以下の運用方針により、本投資法人の資産の運用を行うものとする。</p> <p>(イ) 取得基準</p> <p>本投資法人の投資対象となる不動産関連資産に投資を行う場合、以下の取得基準により投資を行うこととする。</p> <p>A. 規模</p> <p><u>(オフィスビル・その他（シニア物件以外））</u> 規模及び投資価値等を勘案して物件毎に取得を決定する。</p>	<p>C. プロパティ・マネジメント業務の効率的な運営</p> <p>地域的分散投資を図るとの投資方針に従い、<u>プロパティ・マネジメント業務を効率的に行うため、各投資対象地域に精通し、運営管理実績のある会社の選定を実施する。</u></p> <p>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、取得予定の資産における実績、関係業者とのネットワーク、本投資法人の視点に立った運営管理遂行の可否等を総合的に勘案した上で決定するものとする。</p> <p>当社は、各地域におけるプロパティ・マネジメント会社の選定に関しては、必要に応じて各地域のパイプラインサポート会社の協力を得る予定であり、正確かつ適切な情報を収集するものとする。</p> <p>(ハ) LCPグループからの情報提供等</p> <p style="text-align: center;">(現行どおり)</p> <p>④ 投資態度</p> <p>本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とするよう資産運用を行うものとする。</p> <p>⑤ 運用方針</p> <p>当社は、上記の基本方針、ポートフォリオ構築方針及び投資態度に基づき、着実な運用資産の成長と安定した収益の確保を<u>通して投資主価値の極大化</u>を目指し、以下の運用方針により、本投資法人の資産の運用を行うものとする。</p> <p>(イ) 取得基準</p> <p>本投資法人の投資対象となる不動産関連資産に投資を行う場合、以下の取得基準により投資を行うこととする。</p> <p>A. 規模</p> <p><u>(住居及びシニア物件)</u> 原則として、1物件当たりの投資規模は建物の専有延床面積500㎡以上を基準とする。但し、区分所有物件については基準を設けないものとする。</p>

現行の運用ガイドライン	変更後の運用ガイドライン
<p><u>(住居用不動産・その他(シニア物件))</u> 原則として、1物件当たりの投資規模は建物の専有延床面積500㎡以上を基準とする。但し、区分所有物件については基準を設けないものとする。</p> <p>B. 投資金額 (記載省略)</p> <p>C. 設備施設 <u>(オフィスビル・その他(シニア物件以外))</u> 貸付床の形状、間取り、分割対応、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、照度、OAフロア、防犯設備、放送受信設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、その他共用設備等の状況に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性又は取得後における変更の可能性等を総合的に考慮した上で物件毎に判断する。</p> <p><u>(住居用不動産・その他(シニア物件))</u> 戸数、間取り、内装、天井高、防犯設備、空調設備、放送受信設備、インターネット設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス仕様、その他共用設備等の仕様に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性あるいは取得後における変更の可能性等を総合的に考慮した上で物件毎に判断する。</p> <p>D. ～H. (記載省略)</p> <p>I. 権利関係 (i) 共有の場合 (記載省略)</p> <p>(ii) 区分所有の場合 a. 処分の自由度を確保するため、区分所有者間特約等による区分所有者間での優先買取権、譲渡の制限等の制約条件の有無やその内容を確認する。 b. 収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況(積立金、負債比率、付保状況等)を確認し、必要に応じ独自の手当て(本投資法人内の積立金増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含むが、これらに限られないものとする。)を講じるものとする。 また、区分所有権の住宅(一棟全体にかかる区分所有権を全て保有する場合を除く。)については、住居用不動産への投資額(注)のうち原則33%を超えないこととする。 (注)投資額とは、既保有物件の取得価格累計及び取得予定の区分所有物件の取得予定価格の合計額をいう。</p>	<p><u>(オフィスビル・その他(住居及びシニア物件以外))</u> 規模及び投資価値等を勘案して物件毎に取得を決定する。</p> <p>B. 投資金額 (現行どおり)</p> <p>C. 設備施設 <u>(住居及びシニア物件)</u> 戸数、間取り、内装、天井高、防犯設備、空調設備、放送受信設備、インターネット設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス仕様、その他共用設備等の仕様に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性あるいは取得後における変更の可能性等を総合的に考慮した上で物件毎に判断する。</p> <p><u>(オフィスビル・その他(住居及びシニア物件以外))</u> 貸付床の形状、間取り、分割対応、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、照度、OAフロア、防犯設備、放送受信設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、その他共用設備等の状況に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性又は取得後における変更の可能性等を総合的に考慮した上で物件毎に判断する。</p> <p>D. ～H. (現行どおり)</p> <p>I. 権利関係 (i) 共有の場合 (現行どおり)</p> <p>(ii) 区分所有の場合 a. 処分の自由度を確保するため、区分所有者間特約等による区分所有者間での優先買取権、譲渡の制限等の制約条件の有無やその内容を確認する。 b. 収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況(積立金、負債比率、付保状況等)を確認し、必要に応じ独自の手当て(本投資法人内の積立金増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含むが、これらに限られないものとする。)を講じるものとする。 また、区分所有権の住宅(一棟全体にかかる区分所有権を全て保有する場合を除く。)については、住居への投資額(注)のうち原則33%を超えないこととする。 (注)投資額とは、既保有物件の取得価格累計及び取得予定の区分所有物件の取得予定価格の合計額をいう。</p>

現行の運用ガイドライン		変更後の運用ガイドライン	
(iii) 借地の場合		(iii) 借地の場合	
<p>a. 借地を投資対象とする場合には、原則として、旧借地法（大正10年法律第49号、その後の改正を含む。）又は借地借家法上の借地権を対象とする。</p> <p>b. 借地上の建物に投資する場合には、原則として、借地上の建物の所有権登記によって当該借地権にかかる第三者対抗要件を具備し、又は、借地権について仮登記を経る等の順位保全策をとること等を慎重に検討し、それが確認された場合のみ投資の対象とする。但し、借地の地権者又は転貸人（転借地上の建物に投資する場合）の了解が得られない場合において、地権者及び転貸人の属性等から判断してリスクが許容範囲内にあると判断できるときには、借地権について第三者対抗要件又は仮登記等を経ずに、他の保全策を講じた上で投資の対象とすることがある。</p> <p>c. 底地権者や借地権者の属性については、慎重に考慮し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上判断する。</p>		<p>a. 借地を投資対象とする場合には、原則として、旧借地法（大正10年法律第49号、その後の改正を含む。）又は借地借家法（平成3年法律第90号、その後の改正を含む。）上の借地権を対象とする。</p> <p>b. 借地上の建物に投資する場合には、原則として、借地上の建物の所有権登記によって当該借地権にかかる第三者対抗要件を具備し、又は、借地権について仮登記を経る等の順位保全策をとること等を慎重に検討し、それが確認された場合のみ投資の対象とする。但し、借地の地権者又は転貸人（転借地上の建物に投資する場合）の了解が得られない場合において、地権者及び転貸人の属性等から判断してリスクが許容範囲内にあると判断できるときには、借地権について第三者対抗要件又は仮登記等を経ずに、他の保全策を講じた上で投資の対象とすることがある。</p> <p>c. 底地権者や借地権者の属性については、慎重に考慮し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上判断する。</p>	
(iv) 担保権・用益権の場合		(iv) 担保権・用益権の場合	
(記載省略)		(現行どおり)	
(ロ) 投資不動産のデュー・ディリジェンス		(ロ) 投資不動産のデュー・ディリジェンス	
<p>当社は、投資物件の取得に当たっては、公正かつ調査能力・経験のある専門の第三者による、不動産鑑定評価書（価格調査書を含む。）、建物状況調査報告書による分析評価を行うとともに、以下の項目についての経済的、物理的及び法的調査を行った上で総合的に判断する。</p> <p>A. 運用不動産等の経済的調査、物理的調査及び法的調査等の詳細な調査を実施する。</p>		<p>当社は、投資物件の取得に当たっては、公正かつ調査能力・経験のある専門の第三者による、不動産鑑定評価書（価格調査書を含む。）、建物状況調査報告書による分析評価を行うとともに、以下の項目についての経済的、物理的及び法的調査を行った上で総合的に判断する。</p> <p>A. 運用不動産等の経済的調査、物理的調査及び法的調査等の詳細な調査を実施する。</p>	
	評価項目	調査事項	
経済的調査	テナント調査	<p><法人の場合> テナントの業種、業歴、規模、上場／非上場の別、財務状況、株価動向、格付等</p> <p><個人の場合> ① テナントの職業、年齢、世帯状況、所得水準、資産状況等 ② テナントの数、利用目的、賃料収納状況等 ③ 賃貸借期間、過去の稼働率、賃料推移及び将来の見通し ④ テナントの占有割合、分布割合等</p>	<p><法人の場合> テナントの業種、業歴、規模、上場／非上場の別、財務状況、株価動向、格付等</p> <p><個人の場合> ① テナントの職業、年齢、世帯状況、所得水準、資産状況等 ② テナントの数、利用目的、賃料収納状況等 ③ 賃貸借期間、過去の稼働率、賃料推移及び将来の見通し ④ テナントの占有割合、分布割合等</p>

現行の運用ガイドライン			変更後の運用ガイドライン		
	市場調査	市場賃料、稼働率、商圈分析、競合物件・テナント需給動向等	市場調査	市場賃料、稼働率、商圈分析、競合物件・テナント需給動向等	
	収益関係	① テナント誘致・処分性等の競争力調査 ② 賃料水準、賃貸借契約内容及び更新の可能性 ③ 適正費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 ④ 修繕計画との比較における実際の資金積立状況	収益関係	① テナント誘致・処分性等の競争力調査 ② 賃料水準、賃貸借契約内容及び更新の可能性 ③ 適正費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 ④ 修繕計画との比較における実際の資金積立状況	
	立地要因	① 街路の状況、鉄道等主要交通機関からの利便性、主要交通機関の乗降客数 ② 利便施設、経済施設、官公署、教育施設、娯楽施設の配置及び近接性 ③ 周辺土地の利用状況並びに将来の動向 ④ 日照、眺望、景観、騒音等の状況 ⑤ 地域の知名度、評判、規模等の状況 ⑥ 都市計画及び地域計画 ⑦ 前面道路の幅員、開口と奥行の形状と広さ	立地要因	① 街路の状況、鉄道等主要交通機関からの利便性、主要交通機関の乗降客数 ② 利便施設、経済施設、官公署、教育施設、娯楽施設の配置及び近接性 ③ 周辺土地の利用状況並びに将来の動向 ④ 日照、眺望、景観、騒音等の状況 ⑤ 地域の知名度、評判、規模等の状況 ⑥ 都市計画及び地域計画 ⑦ 前面道路の幅員、開口と奥行の形状と広さ	
物理的調査	建築・設備・仕様概要 <各用途共通> ① 意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者等 ② 内外装の部材のグレード <オフィスビル・その他（シニア物件以外）> <u>貸付床の形状、間取り、分割対応、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、照度、OAフロア、防犯設備、放送受信設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、その他共用設備等の状況</u> に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性又は取得後における変更の可能性等 <住居用不動産・その他（シニア物件）> <u>戸数、間取り、内装、天井高、防犯設備、空調設備、放送受信設備、インターネット設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス仕様、その他共用設備等の仕様</u> に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性又は取得後における変更の可能性等	物理的調査 建築・設備・仕様概要 <各用途共通> ① 意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者等 ② 内外装の部材のグレード <住居及びシニア物件> <u>戸数、間取り、内装、天井高、防犯設備、空調設備、放送受信設備、インターネット設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス仕様、その他共用設備等の仕様</u> に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性又は取得後における変更の可能性等 <オフィスビル・その他（住居及びシニア物件以外）> <u>貸付床の形状、間取り、分割対応、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、照度、OAフロア、防犯設備、放送受信設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、その他共用設備等の状況</u> に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性又は取得後における変更の可能性等			

現行の運用ガイドライン			変更後の運用ガイドライン		
	耐震性能診断 (注)	① 新耐震基準又はそれと同水準以上の性能の確保 ② 地震リスク分析及び耐震診断実施		耐震性能診断 (注)	① 新耐震基準又はそれと同水準以上の性能の確保 ② 地震リスク分析及び耐震診断実施
	建物・管理 診断 (注)	① 関係法規 (消防法 (昭和22年法律第186号、その後の改正を含む。)、都市計画法 (昭和43年法律100号、その後の改正を含む。)) その他建築法規) の遵守状況等 ② 建物状況報告書における将来 (12年程度) の修繕費見込み ③ 管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社の質と信用力		建物・管理 診断 (注)	① 関係法規 (消防法 (昭和22年法律第186号、その後の改正を含む。))、都市計画法 (昭和43年法律100号、その後の改正を含む。)) その他建築法規) の遵守状況等 ② 建物状況報告書における将来 (12年程度) の修繕費見込み ③ 管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社の質と信用力
	環境・土壌等	① アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況 ② 地質状況、土地利用履歴、土壌汚染状況等		環境・土壌等	① アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況 ② 地質状況、土地利用履歴、土壌汚染状況等
法的調査	権利関係への 対応	前所有者等の権利の確実性を検討する。特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独で所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討するものとする。 ① 借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ② 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 ③ 敷金保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 ④ 共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置の有無並びに共有者間における債権債務関係 ⑤ 区分所有の区分性 ⑥ 本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 ⑦ 借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容	法的調査	権利関係への 対応	前所有者等の権利の確実性を検討する。特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独で所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討するものとする。 ① 借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ② 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 ③ 敷金保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 ④ 共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置の有無並びに共有者間における債権債務関係 ⑤ 区分所有の区分性 ⑥ 本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 ⑦ 借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容

現行の運用ガイドライン			変更後の運用ガイドライン		
		⑧ 借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 ⑨ 信託受益権については信託契約の内容			⑧ 借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 ⑨ 信託受益権については信託契約の内容
	テナント属性	① テナントの使用目的及び契約形態 ② テナントとの紛争の有無		テナント属性	① テナントの使用目的及び契約形態 ② テナントとの紛争の有無
	境界調査	境界確認の状況、越境物の有無とその状況		境界調査	境界確認の状況、越境物の有無とその状況
<p>(注) 物件を取得するに当たり、独立した第三者である専門家に、構造計算書を含む耐震構造に問題がないことについての確認の調査を委託し、建築基準法で定める耐震性能についての確認を行う。</p> <p>B. 個別の不動産等の調査・投資適格性の判断に関しては、デュー・ディリジェンスにおける調査レベルの均一化を図るとともに、取引に当たって留意すべき事項を十分に調査、認識した上で投資適格性を判断する。</p> <p>C. 専門性・客観性・透明性の観点から、建物調査（地震PML値を含む。）、環境調査、マーケット調査、鑑定評価については、利害関係を有しない独立した外部の専門業者へ調査を委託する。</p> <p>(ハ) (記載省略)</p> <p>(二) 物件の管理運営方針</p> <p>A. ～D. (記載省略)</p> <p>E. テナント管理方針</p> <p>(i) テナント管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プロパティ・マネジメント会社の協力の下、テナントの要望等については迅速かつ誠実に対応する。 ・テナントへの<u>入居指導・管理を行うことにより、物件を常に良好な管理状態に保ち、テナントの満足度の向上に努める。</u> ・安全対策には万全の対応をとることとし、物件によっては、オートロック・防犯カメラの設置等を行う。 <p>(ii) 賃料回収保全策 (記載省略)</p>			<p>(注) 物件を取得するに当たり、独立した第三者である専門家に、構造計算書を含む耐震構造に問題がないことについての確認の調査を委託し、建築基準法で定める耐震性能についての確認を行う。</p> <p>B. 個別の不動産等の調査・投資適格性の判断に関しては、デュー・ディリジェンスにおける調査レベルの均一化を図るとともに、取引に当たって留意すべき事項を十分に調査、認識した上で投資適格性を判断する。</p> <p>C. 専門性・客観性・透明性の観点から、建物調査（地震PML値を含む。）、環境調査、マーケット調査、鑑定評価については、利害関係を有しない独立した外部の専門業者へ調査を委託する。</p> <p>(ハ) (現行どおり)</p> <p>(二) 物件の管理運営方針</p> <p>A. ～D. (現行どおり)</p> <p>E. テナント管理方針</p> <p>(i) テナント管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プロパティ・マネジメント会社の協力の下、テナントの<u>要望・クレーム等</u>については迅速かつ誠実に対応する。 ・テナントへの<u>コミュニケーションを図り、感想や不満を迅速・的確に把握し、かつ対応することにより、テナントの満足度の向上に努める。</u> ・安全対策には万全の対応をとることとし、物件によっては、オートロック・防犯カメラの設置等を行う。 <p>(ii) 賃料回収保全策 (現行どおり)</p>		

現行の運用ガイドライン	変更後の運用ガイドライン
<p>F. 建物管理方針</p> <p>(i) 日常の建物管理 (記載省略)</p> <p>(ii) 修繕計画 (記載省略) (新設)</p> <p>G. プロパティ・マネジメント会社 (PM会社) を通じた管理運営</p> <p>(i) プロパティ・マネジメント会社の利用</p> <p>本投資法人は、地域的分散投資を図るとの投資方針に従い<u>全国に分散した多数の取得資産のプロパティ・マネジメント業務を効率的かつ経済的に</u>行うため、各投資対象地域毎に<u>その地域に精通し、運営管理実績のある会社を選定し、原則として当該会社に集中してプロパティ・マネジメント業務を委託する方針とする。</u></p> <p>(ii) プロパティ・マネジメント会社の選定基準</p> <p>当社は、安定的な収益の確保を図るため、以下の点を考慮し、プロパティ・マネジメント会社を業務委託先として選定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産運営管理の経験・能力 ・取得予定の資産における実績 ・関係業者とのネットワーク ・本投資法人の視点に立った運営管理遂行の可否 ・新規テナントの募集能力 ・組織体制 ・財務体質 ・当該物件所在地域の不動産市場に関する知識・経験 ・当該不動産関連資産に関するレポート能力 ・報酬及び手数料の水準 <p>また、当社は、<u>首都圏地域等独自に十分な情報を収集できる地域を除き、各地域におけるプロパティ・マネジメント会社の選定に関して、正確かつ適切な情報を収集するため、必要に応じて各地域のプライムサポート会社の協力を得るものとする。</u></p>	<p>F. 建物管理方針</p> <p>(i) 日常の建物管理 (現行どおり)</p> <p>(ii) 修繕計画 (現行どおり)</p> <p><u>(iii) 建物管理費用の低減</u></p> <p><u>各項目別に建物管理費用を検証し、費用低減の余地がある場合には、テナントへの影響等に留意しつつ費用の低減を図る。</u></p> <p>G. プロパティ・マネジメント会社 (PM会社) を通じた管理運営</p> <p>(i) プロパティ・マネジメント会社の利用</p> <p>本投資法人は、地域的分散投資を図るとの投資方針に従い、<u>プロパティ・マネジメント業務を効率的に行うため、各投資対象地域に精通し、運営管理実績のある会社を選定を実施する。</u></p> <p>(ii) プロパティ・マネジメント会社の選定基準</p> <p>当社は、安定的な収益の確保を図るため、以下の点を考慮し、プロパティ・マネジメント会社を業務委託先として選定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産運営管理の経験・能力 ・取得予定の資産における実績 ・関係業者とのネットワーク ・本投資法人の視点に立った運営管理遂行の可否 ・新規テナントの募集能力 ・組織体制 ・財務体質 ・当該物件所在地域の不動産市場に関する知識・経験 ・当該不動産関連資産に関するレポート能力 ・報酬及び手数料の水準 <p>また、当社は、各地域におけるプロパティ・マネジメント会社の選定に関しては、<u>正確かつ適切な情報を収集するため、必要に応じて各地域のプライムサポート会社の協力を得るものとする。</u></p>

現行の運用ガイドライン	変更後の運用ガイドライン
<p>(iii) 物件の管理運営状況の把握</p> <p>(記載省略)</p> <p>(iv) プロパティ・マネジメント会社の評価</p> <p>(記載省略)</p> <p>(ホ) 付保の方針</p> <p>(記載省略)</p> <p>(ヘ) 売却方針</p> <p>本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指すことを運用の基本方針とするが、当社による<u>定期的な</u>ポートフォリオの見直し等により、以下のA.ないしF.の各事項を考慮の上、以下のa.ないしc.の場合に個別不動産の売却の検討をすることがある。</p> <p>A. 中長期的な不動産市況 B. 将来における収益予測 C. 資産価値の上昇・下落の見通し D. 所在立地地域の将来性・安定性 E. 劣化又は陳腐化に対応する資本的支出の見込み F. ポートフォリオの構成における重要性</p> <p>a. 戦略的重要性が失われた場合 例) 老朽化等により物件の収益性が低く、追加的な資本支出によっても目標とする収益をあげる見込みがないと判断される場合</p> <p>b. 魅力的な購入価格を提示する投資家が現れた場合 例) 立地地域において、潜在価値を超える魅力的な価格が提示される等強い購入意向が示された場合</p> <p>c. 戦略的に売却を行うことが本投資法人の収益に寄与する場合 例) 空室率の改善・賃料のアップ・コストの改善等によりバリュアップが図れた場合</p> <p>⑥ 財務方針</p> <p>(イ) 基本方針</p> <p>本投資法人は、<u>運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費又は分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済(敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債(短期投資法人債を含む。以下同じ。))の債務の返済を含む。)</u>等の資金の手当てを目的として、<u>資金を借入れ(コール市場を通じる場合を含む。)</u>又は<u>投資法人債を発行する。但し、借入金と投資法人債をあわせた限度額は1兆円を超えないこととする。</u></p>	<p>(iii) 物件の管理運営状況の把握</p> <p>(現行どおり)</p> <p>(iv) プロパティ・マネジメント会社の評価</p> <p>(現行どおり)</p> <p>(ホ) 付保の方針</p> <p>(現行どおり)</p> <p>(ヘ) 売却方針</p> <p>本投資法人は、当社によるポートフォリオの見直し等により、以下のA.ないしF.の各事項を考慮の上、以下のa.ないしc.の場合に個別不動産の売却について検討する。</p> <p>A. 中長期的な不動産市況 B. 将来における収益予測 C. 資産価値の上昇・下落の見通し D. 所在立地地域の将来性・安定性 E. 劣化又は陳腐化に対応する資本的支出の見込み F. ポートフォリオの構成における重要性</p> <p>a. 戦略的重要性が失われた場合 例) 老朽化等により物件の収益性が低く、追加的な資本支出によっても目標とする収益をあげる見込みがないと判断される場合</p> <p>b. 魅力的な購入価格を提示する投資家が現れた場合 例) 立地地域において、潜在価値を超える魅力的な価格が提示される等強い購入意向が示された場合</p> <p>c. 戦略的に売却を行うことが本投資法人の収益に寄与する場合 例) 空室率の改善・賃料のアップ・コストの改善等によりバリュアップが図れた場合</p> <p>⑥ 財務方針</p> <p>(イ) 基本方針</p> <p>本投資法人は、<u>運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済等の資金手当てを目的として、資金の借入れ又は投資法人債(短期投資法人債を含む。以下同じ。))の発行をすることができるものとする。但し、借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ5,000億円を上限とし、かつ、その合計額が5,000億円を超えないものとする。</u></p>

現行の運用ガイドライン	変更後の運用ガイドライン
<p>(ロ) 借入れを行う場合、借入先は金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含み、以下、「金商法」という。）に定める適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限る。）に限るものとする。また、借入先の選定に当たっては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、その内容を総合的に考慮してこれを選定する。リファイナンスリスクを軽減するため、借入先の分散及び返済期限の分散に努める。</p>	<p>(ロ) 借入れを行う場合、借入先は金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含み、以下、「金商法」という。）に定める適格機関投資家（租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含む。）第67条の15に規定する機関投資家に限る。）に限るものとする。また、借入先の選定に当たっては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、その内容を総合的に考慮してこれを選定する。リファイナンスリスクを軽減するため、借入先の分散及び返済期限の分散に努める。</p>
<p>(ハ) ～ (ト)</p> <p>(記載省略)</p>	<p>(ハ) ～ (ト)</p> <p>(現行どおり)</p>
<p>⑦ 開示方針</p>	<p>⑦ 開示方針</p>
<p>(イ) 資産運用については、投資家の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報開示に努める。</p>	<p>(イ) 資産運用については、投資家の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報開示に努める。</p>
<p>(ロ) 情報開示に関しては、投信法、金商法、東京証券取引所、社団法人投資信託協会等が要請する内容及び様式に従って、適切に開示を行う。また、財務情報及び運用状況に関する情報のほか、本投資法人への投資判断に際し有用と考えられる情報について、自主的に開示を行う方針とする。</p>	<p>(ロ) 情報開示に関しては、<u>投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含む。）</u>、金商法、東京証券取引所、社団法人投資信託協会等が要請する内容及び様式に従って、適切に開示を行う。また、財務情報及び運用状況に関する情報のほか、本投資法人への投資判断に際し有用と考えられる情報について、自主的に開示を行う方針とする。</p>
<p>(ハ) 利害関係人との取引の透明性を確保するために、利害関係人等との間で行う取引に関して、プレスリリース等により自主的にする開示を行う。</p>	<p>(ハ) 利害関係人との取引の透明性を確保するために、利害関係人等との間で行う取引に関して、プレスリリース等により自主的にする開示を行う。</p>
<p>第 2 章 その他</p>	<p>第 2 章 その他</p>
<p>① 改廃</p>	<p>① 改廃</p>
<p>(記載省略)</p> <p>付 則</p>	<p>(現行どおり)</p> <p>付 則</p>
<p>この運用ガイドラインは、平成17年10月28日から実施する。</p>	<p>この運用ガイドラインは、平成17年10月28日から実施する。</p>
<p>平成17年11月24日改正 平成18年4月20日改正 平成19年3月13日改正 平成19年4月19日改正 平成20年1月21日改正 平成20年8月8日改正</p>	<p>平成17年11月24日改正 平成18年4月20日改正 平成19年3月13日改正 平成19年4月19日改正 平成20年1月21日改正 平成20年8月8日改正 <u>平成22年2月19日改正</u></p>
<p>以 上</p>	<p>以 上</p>