

2023年2月24日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
森トラスト総合リート投資法人
執行役員
八木 政幸
(コード番号：8961)

不動産投資信託証券発行者名
森トラスト・ホテルリート投資法人
執行役員
相澤 信之
(コード番号：3478)

資産運用会社名
森トラスト・アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長
山本 道男
問合せ先 取締役 総合リート運用本部
内藤 宏史
運用戦略部長
(電話番号：03-6435-7011)
代表取締役最高執行責任者 (COO)
兼 ホテルリート運用本部長
相澤 信之
兼 ホテルリート運用本部
運用戦略部長
(電話番号：03-6435-7011)

資産運用会社における組織の変更及び運用ガイドラインの変更（合併後投資法人における投資方針の変更）並びに代表取締役等の変更予定に関するお知らせ

森トラスト総合リート投資法人（以下「MTR」といいます。）及び森トラスト・ホテルリート投資法人（以下「MTH」といい、MTRと併せて「両投資法人」ということがあります。）が資産の運用を委託する資産運用会社である森トラスト・アセットマネジメント株式会社（以下「MTAM」といいます。）は、MTRを吸収合併存続法人、MTHを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）が行われることに関連し、本日開催の取締役会において、下記のとおり、組織の変更（以下「本組織変更」といいます。）及び社内規程である運用ガイドラインの変更（合併後投資法人における投資方針の変更）について決定しましたので、お知らせします。また、代表取締役等の変更予定につきましても、併せてお知らせします。

記

1. 本組織変更について

(1) 変更の内容

両投資法人が2022年11月22日付で公表しました「森トラスト総合リート投資法人と森トラスト・ホテルリート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」に記載のとおり、MTR及びMTHは、2023年3月1日を合併の効力発生日として本合併を行い、吸収合併存続法人であるMTRは「森トラストリート投資法人」（以下「新MTR」といいます。）に商号を変更する予定です。

本合併に伴い、MTAMは新MTRからのみ資産の運用を受託することとなるため、業務の効率化及び資産運用業務のさらなる高度化を企図し、両投資法人の資産運用業務（投資運用業務及びIR業務等）を中心に担ってきた総合リート運用本部及びホテルリート運用本部（以下「両運用本部」といいます。）の

機能を集約し、両運用本部にそれぞれ設置されている投資委員会並びに運用戦略部及び投資運用部を各々1つの委員会及び部署に統合します。また、変更後の業務分掌内容と部署名との整合性を図るため、企画財務部の名称を経営管理部へと変更します。

加えて、本組織変更に合わせて、サステナビリティへの対応を統一かつ計画的に進めていくため、本組織変更後の業務分掌において、MTAM及び新MTRのサステナビリティに関する事項を統括する業務を運用戦略部の業務に追加しました。

本組織変更後の詳細につきましては、別紙1をご参照ください。

(2) 変更日（予定）

2023年3月1日（但し、本合併の効力発生を停止条件とします。）

2. 運用ガイドラインの変更

(1) 変更の内容

MTRは、東京都心部のオフィスビルを中心に、市場競争力の高い大型物件へ重点投資をする投資法人として運用してきました。本合併後の新MTRは、資産性・安定性・成長性を真に兼ね備えたオフィス・ホテルを中核資産とする総合型REITとなるため、新たな投資方針を設定すること等を目的に、MTAMの社内規程である運用ガイドラインを、2023年3月1日付で変更することとしました。

変更後の新MTRにおける投資方針の詳細につきましては、別紙2をご参照ください。

(2) 変更日（予定）

2023年3月1日（但し、本合併の効力発生を停止条件とします。）

3. 代表取締役等の変更予定（以下「本件変更」といいます。）

本合併の効力発生及び本組織変更が行われた場合、MTAMの代表取締役及び取締役の職位等について2023年3月1日付で変更する予定です。本件変更後における取締役の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名
代表取締役社長	内藤 宏史
取締役 経営管理部長 兼 運用戦略部長	相澤 信之
取締役（投資運用部管掌）（注）	山崎 拓也
取締役	山本 道男
取締役	八木 政幸

（注）新任予定取締役（2023年3月1日付）。略歴は別紙3のとおりです。

4. 今後の方針等

本件に関しましては、金融商品取引法、宅地建物取引業法その他適用される法令・規則等に従い、必要な届出等の手続きを行います。

以 上

※ 両投資法人のホームページアドレス

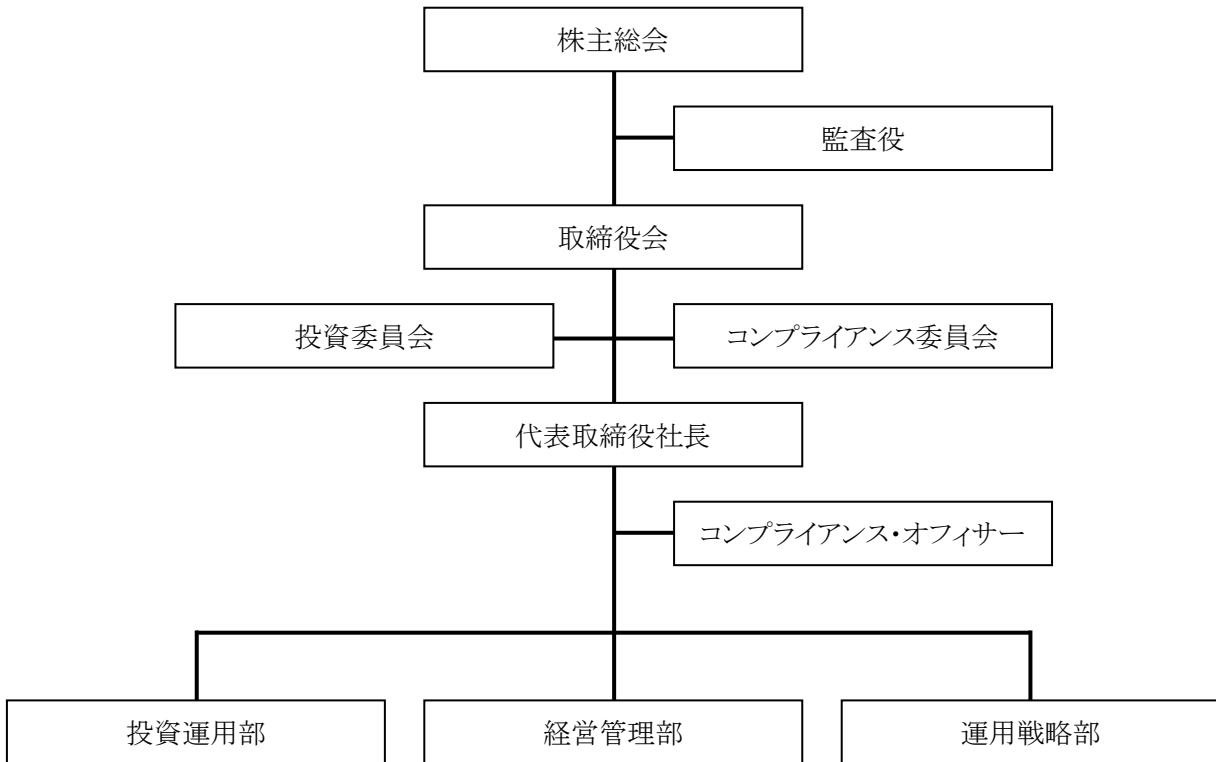
森トラスト総合リート投資法人：<https://www.mt-reit.jp/>

森トラスト・ホテルリート投資法人：<http://www.mt-hotelreit.jp/>

【別紙 1】

本組織変更後の MTAM における組織図及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。
 なお、別紙における「本投資法人」とは新 MTR、「資産運用会社」とは MTAM のことを指します。

a. 本組織変更後の組織図



b. 本組織変更後の業務分掌体制

本組織変更後の各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

組織の名称	管掌する業務の内容
経営管理部	1. 経営戦略・計画に関する事項 2. 株主総会・取締役会に関する事項 3. 各委員会の運営に関する事項 4. 総務、人事、経理に関する事項 5. 官公庁・業界団体に関する事項 6. 資金調達・運用に関する事項 7. 受託投資法人に関する下記事項 (1) 機関運営事務に関する事項 (2) 経理に関する事項 (3) 情報開示(有価証券報告書、決算短信等)に関する事項 8. その他各部いずれにも属さない事項 9. その他上記 1 ないし 8 に付帯する事項

運用戦略部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人の財務方針等(運用ガイドライン、その他運用計画等)に関する事項 2. 本投資法人の財務戦略全般及び資金調達・余資運用に関する事項 3. 本投資法人のIR及び情報開示(決算説明資料、東証適時開示、経営管理部が行う情報開示にかかるサポート)に関する事項 4. 資産運用会社及び本投資法人のサステナビリティ対応の統括に関する事項 5. その他上記1ないし4に付帯する事項
投資運用部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人の投資方針等(運用ガイドライン、資産管理計画、その他運用計画等)に関する事項 2. 本投資法人の資産の取得・譲渡に関する事項 3. 本投資法人の資産の賃貸運営管理(アセットマネジメント)に関する事項 4. その他上記1ないし3に付帯する事項
コンプライアンス・オフィサー	<ol style="list-style-type: none"> 1. 業務全般に関するコンプライアンスの統括に関する事項 2. コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルに関する事項 3. 社内規程等の制定及び改廃に関する事項 4. 苦情等に関する事項 5. 内部監査に関する事項 6. 法人関係情報管理に関する事項 7. リスク管理全般に関する事項 8. その他上記1ないし7に付帯する事項

c. 本組織変更後の投資運用の意思決定機構

本組織変更後の資産運用会社において、本投資法人の投資や資産運用にかかる諸方針の決定を行う社内組織は以下のとおりです。

(i) 投資委員会

構成員	<p>代表取締役社長、投資運用部担当取締役、投資運用部長、運用戦略部担当取締役、運用戦略部長、経営管理部担当取締役、経営管理部長、コンプライアンス・オフィサー及びその他取締役会で指名した者で構成されます。但し、審議・決議される事項が下記決議事項1ないし5に該当するものである場合は、これに加えて1名以上の不動産鑑定士資格を持つ外部委員(資産運用会社及び資産運用会社を取り扱う事案と利害関係を有しない者に限ります。)を委員とします。</p> <p>委員長は、病気、事故、負傷等のやむを得ない事由が生じまたは投資委員会において取り扱う事案と利害関係を有することにより、外部委員の全員が特定の投資委員会に出席できない場合など、委員長がその必要性を認めた場合は、当該投資委員会に限り、あらかじめ選任した不動産鑑定士資格を持つ補欠外部委員(資産運用会社及び資産運用会社を取り扱う事案と利害関係を有しない者に限ります。)を代わりに出席させ、外部委員の任に当たらせることができます。</p> <p>委員長は、病気、事故、負傷等のやむを得ない事由により、コンプライアンス・オフィサーが特定の投資委員会に出席できない場合など、委員長がその必要性を認めた場合は、当該投資委員会に限り、代表取締役社長をしてコンプライアンス・オフィサーの代行者として出席させることができます。</p>
-----	--

	す。この場合、代表取締役社長は当該投資委員会において、コンプライアンス・オフィサーの権限を代理行使することができます。
委員長	代表取締役社長(但し、投資委員会において別途決定する場合を除きます。)。代表取締役社長に事故があるときは、投資委員会においてあらかじめ定めた順序に従い、他の投資委員会委員が委員長となります。
開催時期	原則1か月に1回。但し、委員長が必要であると認めるときに適時開催します。
決議事項	下記の本投資法人の資産運用に関する事項とします。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 投資方針及び財務方針の策定及び変更に関する事項 2. 運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 3. 資産の取得・譲渡の決定に関する事項 4. 資産運用に関する事項のうち「利害関係人取引規程」に定める利害関係人との間の取引に関する事項(同規程に従い審議を要しない事項を除きます。) 5. 資産管理計画及び運用計画等の策定及び変更に関する事項 6. 資金調達(金融機関等からの借入)に関する事項 7. その他資産運用に関する事項
決議方法	投資委員会の決議は、投資委員会委員の過半数が出席(テレビ会議システムまたは電話会議システムによる出席を含みます。審議・決議事項が上記決議事項1ないし5に該当するものである場合は、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席を必須とします。)し、出席した投資委員会委員全員の賛成により決めます。投資委員会での審議過程で課題が指摘されたものについては、投資委員会は、対象部署に対して、当該議案の差戻しを命じるものとします。但し、コンプライアンス委員会にて決議された議案のうち、投資委員会での審議過程でコンプライアンス上の課題が指摘されたものについては、投資委員会は、コンプライアンス委員会に対して、当該議案の差戻しを命じるものとします。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の懸念がある場合には、当該議案に関する投資委員会の審議を中断することができます。また、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の懸念がある場合、可決された議案に関して、差し戻し、再審査、廃案等の指示を投資委員会に対して行うことができます。委員長は、必要と認めたときは、投資委員会委員以外の者を投資委員会に出席させ、その意見または説明を求めることができます。

(ii) コンプライアンス委員会

構成員	代表取締役社長、取締役(非常勤を含みます。)、コンプライアンス・オフィサー及び1名以上の弁護士資格または公認会計士資格を有する者、その他コンプライアンスに精通していると認められる者である外部委員(資産運用会社及び資産運用会社を取り扱う事案と利害関係を有しない者に限ります。)で構成されます。 委員長は、病気、事故、負傷等のやむを得ない事由が生じまたはコンプライアンス委員会において取り扱う事案と利害関係を有することにより、外部委員の全員が特定のコンプライアンス委員会に出席できない場合など、委員長がその必要性を認めた場合は、当該コンプライアンス委員会に限り、あらかじめ選任した弁護士資格または公認会計士資格を有する者、その他コンプライアンスに精通していると認められる者である補欠外部委員(資
-----	--

	<p>産運用会社及び資産運用会社が取り扱う事案と利害関係を有しない者に限り、)を代わりに出席させ、外部委員の任に当たらせることができます。病気、事故、負傷等のやむを得ない事由により、コンプライアンス・オフィサーが特定のコンプライアンス委員会に出席できない場合など、下記委員長に係る規定によりコンプライアンス・オフィサーに代わって委員長となる者がその必要性を認めた場合は、当該コンプライアンス委員会に限り、代表取締役社長は当該コンプライアンス委員会において、コンプライアンス・オフィサーの権限を代理行使することができます。</p>
委員長	<p>コンプライアンス・オフィサー(但し、コンプライアンス委員会において別途決定する場合を除きます。)。コンプライアンス・オフィサーに事故があるときは、コンプライアンス委員会においてあらかじめ定めた順序に従い、他のコンプライアンス委員会委員が委員長となります。</p>
開催時期	<p>原則3か月に1回。但し、委員長が必要であると認めるときに適時開催します。</p>
決議事項	<p>1. 受託投資法人に関する次の事項 (1)「利害関係人取引規程」に定める利害関係人との間の取引に関する事項(同規程に従い審議を要しないものを除きます。) (2)投資方針及び財務方針の策定並びに当該方針の重要事項の変更に 関する事項 (3)運用ガイドラインの策定及び重要事項の変更に 関する事項 (4)資産管理計画及び運用計画等の策定並びに当該計画等の重要事項の 変更に 関する事項 (5)その他コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する事項 2. 資産運用会社のコンプライアンスに関する重要な事項</p>
決議方法	<p>コンプライアンス委員会の決議は、コンプライアンス委員会委員の過半数が出席(テレビ会議システムまたは電話会議システムによる出席を含みます。コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席は必須とします。)し、出席したコンプライアンス委員会委員全員の賛成をもって決めます。委員長は、必要と認めるときは、コンプライアンス委員会委員以外の者をコンプライアンス委員会に出席させ、その意見または説明を求めることができます。</p>

【別紙2】

変更後の新MTRにおける投資方針の概略については、以下のとおりです。

a. 規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度

本投資法人は、特定資産のうち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を投資対象とします(規約第26条第1号(a))。

本投資法人が投資対象とする不動産等の主な用途はオフィス及び宿泊施設としますが、建物の用途集中によるリスクを軽減させるため、商業施設、住宅等への分散投資も行います。また、本投資法人が投資対象とするオフィスの主な所在は東京都心部としますが、地震リスク、空室リスク等のキャッシュフローの変動リスクを軽減させるため、都心周辺部及び地方都市等への分散投資も行います。本投資法人が投資対象とする宿泊施設の主な所在は全国主要都市及び著名な観光地エリアとします(規約第26条第1号(b)、第4号(c))。

本投資法人は、これら投資対象について、安定したインカムゲインの確保と運用資産の着実な成長を目指して、中長期的な資産の安定運用を行うことを基本とします(規約第26条第1号(c))。

本投資法人は、投信法施行規則第105条第1号へに定める不動産等資産を主たる投資対象とします(規約第26条第1号(d))。

また、本投資法人は投資する不動産の選定にあたっては、一般経済情勢や税制等の一般的要因、不動産の立地する地域の周辺環境、都市計画の状況及びそれらの将来動向等の地域要因、土地及び建物の規模、形状、接道状況等の個別的要因から長期にわたり優位性を持つと考えられる立地のものから、その不動産の生み出すキャッシュフローの予想及びそれに基づく収益価格等を総合的に検討及び判断して選定します(規約第26条第4号(a))。投資する不動産の選定においては、当該不動産に関する状況調査、法的調査、経済的調査等の詳細調査(デューデリジェンス)の結果を十分に考慮の上、総合的に判断します(規約第26条第4号(b))。投資する不動産は、取得時点において稼働中であるものを原則としますが、更地等の未稼働の不動産について、本投資法人の資産総額の20%を限度として取得することができ、また、上記以外に、老朽化・機能劣化、再開発等の事情による建物等の建替えまたは大規模修繕により、未稼働期間が発生することがあります(規約第26条第4号(d))。

不動産以外の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選定においても、かかる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対象とされる不動産等に関し、可能な範囲内で、前記と同様の検討及び判断を行います(規約第26条第4号(e))。

資産運用会社は、本投資法人の規約に定める上記の資産運用の基本方針及び投資態度を踏まえたうえで、以下の基本的態度をもって、投資不動産の投資方針及び財務方針を、運用ガイドラインにおいて規定しています。

- (i) 本投資法人が規約において規定する資産運用の対象とする特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権及び地上権、並びに不動産、不動産の賃借権または地上権を信託する信託の受益権(以下「対象不動産等」といい、本投資法人の投資対象とする対象不動産等または取得した対象不動産等を一義的に「投資不動産」といいます。)を当面の投資対象として投資し、ポートフォリオの中長期的な安定運用により、安定したインカムゲインの確保とポートフォリオの着実な成長を目指します。
- (ii) ポートフォリオ構築・運営にあたっては、「資産性」「安定性」「成長性」を兼ね備えた運用を行うことを基本方針とします。また、投資不動産が内包する様々なリスク要因を網羅的に把握し、極小化することが必要であると判断するリスク要因を可能な限り軽減回避すべく、適切な投資を行います。
- (iii) 投資不動産の選定において、当該投資不動産に関する経済的調査・物理的調査・法律的調査等の詳細調査(デューデリジェンス)を実施し、その結果を十分に踏まえたうえで、当該投資不動

産が中長期的に生み出すキャッシュフローを予測し、それに基づく収益価格等を評価するとともに、ポートフォリオへの寄与度等、総合的な見地に立って慎重な検討を行い投資の可否を決定するものとします。

(iv) 本投資法人は、森トラストグループのスポンサーサポートを享受することにより、基本方針の実現を目指すとともに、投資主価値の継続的な向上を図ります。

b. 投資不動産の投資及び運用方針

(i) ポートフォリオのアロケーション方針

投資不動産の投資地域は、ポートフォリオのキャッシュフローの変動リスクを軽減させるため、分散させます。

投資不動産のうち、オフィスビルの投資地域は、商業・産業・人口の集積地である「東京都心部」を中心としますが、「都心周辺部・政令指定都市等」に立地する投資不動産への分散投資も行います。投資にあたっては、交通利便性、当該地域における投資不動産の用途の適合性、競争力等を調査した上で、投資判断を行うこととします。各地域への投資割合は下記「投資不動産の地域区分」記載の通りとします。

投資不動産のうち、宿泊施設の投資地域は、主として「全国主要都市」及び「著名な観光地エリア」とします。

投資不動産の地域区分

・オフィスビル

地域区分	所在地	投資割合
東京都心部	千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区	60%以上
都心周辺部・政令指定都市等	首都圏（東京都（東京都心部を除く）・神奈川県・千葉県・埼玉県）及び政令指定都市等	40%以下

(注) 投資割合は投資不動産の取得価格に基づく比率であり、一時的に記載数値を満たさないことがあります。

・宿泊施設

地域区分	所在地	投資割合
全国主要都市	東京 23 区及び政令指定都市	-
著名な観光地エリア	魅力的な文化や観光資源等を有し、既に観光集客力があるか、または将来、観光集客力が見込めるエリア	-

(注) 投資割合は投資不動産の取得価格に基づく比率であり、一時的に記載数値を満たさないことがあります。

また、本投資法人は、投資不動産の属性を用途の観点から「オフィスビル」・「宿泊施設」・「その他」の3つに分類し、「オフィスビル」・「宿泊施設」を中核資産とし、「その他」への分散投資も行います。各用途への投資割合は、下記「投資不動産の用途区分」記載の通りとします。なお、「その他」は、当面の間、商業施設及び住宅とします。

投資不動産の用途区分

用途	投資割合
オフィスビル	40～80%
宿泊施設	20～55%
その他	0～30%
合計	100%

(注1) 用途区分は、運用ガイドラインの改訂日付である2023年3月1日現在において、現在の経済情勢・不動産市場動向等を考慮し作成したものであり、運用期間において、かかる経済情勢等が著しく変化し

ないと想定した場合とします。

(注2)「その他」の用途は、運用ガイドラインの改訂日付である2023年3月1日現在において、商業施設及び住宅の用途を指します。

(注3)投資割合は投資不動産の取得価格に基づく比率であり、一時的に記載数値を満たさないことがあります。

各用途別の投資方針は、下記「投資不動産の用途別の個別投資方針」記載の通りとし、投資不動産における用途別の特性を考慮し、個別の投資方針に基づいて投資することで、ポートフォリオの用途集中リスクの軽減を図ります。

投資不動産の用途別の個別投資方針

用 途		個 別 投 資 方 針
オフィスビル		<p>① オフィスビルは他の用途の不動産と比較して、相対的に市場規模が大きく、流動性が高いと想定できるため、本投資法人において中核的な投資対象とします。</p> <p>② オフィス集積度の高い東京都心部に立地するビル、大型ビル、設備等充実したハイグレードビル等、利便性が良く市場競争力の高いオフィスビルを中心に投資します。</p> <p>③ 信用力のあるテナント選定やテナントとの定期建物賃貸借契約または長期賃貸借契約の締結により安定したキャッシュフローの確保を目指します。</p> <p>④ 適正規模に分割された優良なテナントの入居しているマルチテナントビルへの投資も併せて行います。</p>
宿泊施設		<p>① 投資不動産は、地域分散に加えて以下のタイプ、グレードに分散化したポートフォリオとすることにより、リスクの低減を図るとともに収益の最適化を目指します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ タイプは、提供する機能やサービス、保有する施設等の観点から、フルサービス・リミテッドサービス・リゾートの3つに分類します。 ・ グレードは、価格帯やブランドの観点から、ラグジュアリー・アッパーアップスケール・アップスケール・アッパーミッドスケール・ミッドスケール・エコノミーの6つにグレードを分類します。本投資法人では、ラグジュアリー・アッパーアップスケール・アップスケール・アッパーミッドスケールの4つのグレードに重点投資を行います。 <p>② 宿泊施設への投資は、稼働率推移・収益構成・周辺競合宿泊施設との比較等慎重に調整・検討のうえ、投資を行います。</p> <p>③ 宿泊施設の収益向上の恩恵を本投資法人が享受するため、固定賃料に加えて売上実績等に連動した変動賃料を定める宿泊施設にも投資を行います。</p> <p>④ 外資系ホテルを組み入れ、インバウンド需要を高めることにより、客室単価及び稼働率を向上させ、収益の安定・成長を図ります。</p>
その他	商業施設	<p>① 収益性の向上と投資対象の分散化を図るために、商業施設への投資を行います。更に商業施設の中でも、「郊外型商業施設」と「都心型商業施設」に分類して投資します。</p> <p>② 商業施設への投資については、立地やテナントによって事業の安定性が左右されるため、商圈調査やテナント信用力調査の結果を重要な投資判断指標とします。また、業態動向に対する予測や賃貸借契約終了後の転用による利用の可能性の把握により、投資リス</p>

用 途	個 別 投 資 方 針
	<p>クを極力抑えます。</p> <p>(郊外型商業施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 郊外型商業施設においては、主要幹線道路沿い等で車によるアクセスが良い地域に立地し、同一商圏内で競合する他の商業施設に対して競争力を有し、原則として賃貸可能面積1万㎡以上の大型物件への投資を行います。また、信用力のあるテナント選定やテナントとの定期建物賃貸借契約または長期賃貸借契約の締結により安定したキャッシュフローの確保を目指します。 ・ テナントが郊外型商業施設を営業する目的で賃借する土地の取得も併せて行います。また、原則として賃貸可能面積1万㎡以上の大型物件が運営できる土地へ投資し、信用力の高いテナント選定及びテナントとの長期賃貸借契約(事業用借地権設定契約等)の締結により安定したキャッシュフローの確保を目指します。 <p>(都心型商業施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都心型商業施設においては、広域商圏を有する「渋谷・新宿等のターミナル駅周辺」や「全国的に知名度の高い商業集積地(銀座・表参道等)」に立地し、テナントミックスがされた安定的なキャッシュフローの確保を目指します。 ・ 大阪市、名古屋市等大都市圏においても、上記と同等の商圏及び商業集積地を有する地域に立地する不動産に対しても投資することがあります。
住 宅	<p>① 周辺に文化施設・生活施設等が充実し、利便性の高い住環境として競争力の高いエリアに所在する賃貸住宅に、用途によるリスク分散をはかり、ポートフォリオ全体のキャッシュフローの安定性を確保する目的から投資を行います。</p> <p>② 安定したキャッシュフローや適正な管理コストを維持するために、一定の戸数・規模以上の不動産を投資対象とします。</p> <p>③ セキュリティ設備の充実・適正な付帯サービス機能・ITへの対応等、ハード・ソフト両方で高付加価値を創出でき、同一用途の他の不動産と差別化できる不動産を投資対象とします。</p>

(注)上記「投資不動産の用途別の個別投資方針」は、運用ガイドラインの改訂日付である2023年3月1日の不動産投資分析に関する見解を記載したものであり、今後の経済情勢及び不動産市場動向等により変更される可能性があります。また、これらに記載した事項は、将来的な用途別の重要度の動向、変動性及び収益性等を保証するものではありません。

(ii) 投資不動産の取得方針

(イ) 投資不動産のデューデリジェンス

本投資法人は、投資不動産の取得にあたり、的確な投資判断を行うため、資格があり、かつ実績のある専門家によって作成された不動産鑑定評価書及び各種デューデリジェンスレポート等を精査し、経済的調査・物理的調査・法律的調査の各調査項目について、十分な検討をすることはもとより、現地調査・建物管理担当者等へのヒアリング等も実施します。主要な検討項目は、下記「投資不動産の取得における検討項目」記載のとおりとします。

投資不動産の取得における検討項目

調査項目	調査内容
経済的調査	<ol style="list-style-type: none"> 1. 投資不動産の不動産鑑定評価(注1) 2. テナントの入居構成、信用力(宿泊施設・商業施設の場合は運営能力) 3. 過去稼働率の推移、賃料水準の動向 4. 投資不動産の立地するエリア特性(周辺不動産の利用状況) 5. 投資不動産の立地するエリアの空室率の推移及び予測 6. 投資不動産の用途・規模の適合性 7. 鉄道等主要交通機関からの利便性 8. 投資不動産の収益(賃料・共益費等)の適正性 9. 投資不動産の費用(管理費・水光熱費・修繕費等)の適正性 10. 投資不動産の敷金・保証金等の適正性 11. 過去の実績(トラックレコード)のない案件(特に商業施設)については特に商圏の分析及びテナントの集客力の分析
物理的調査	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。) ・都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。)等関連法令に対する遵守状況 2. 建物主要構造・規模・築年数・施工業者等 3. 賃貸可能面積・形状・間取り・天井高・電気容量・空調方式・床荷重・OAフロア・防災設備・駐車場・昇降機設備等の状況 4. 耐震性能(新耐震基準(注2)または同等の耐震性能を有しているか) 5. 地震PML(予想最大損失率)の検証(注3) 6. 修繕計画の検証 7. アスベスト・PCB等の有害物質の使用・保管状況 8. 土壌汚染状況等環境調査 9. 維持管理の状態
法的調査	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産登記簿謄本・公図の調査 2. 土地境界確定の状況、境界紛争の調査 3. 賃貸借契約・転貸借契約・使用貸借契約等の調査 4. 区分所有建物の場合 <ol style="list-style-type: none"> (1)管理規約・協定書等の調査 (2)敷地権登記設定の有無・区分所有建物とその敷地の分離処分禁止の措置 5. 共有持分の場合 <ol style="list-style-type: none"> (1)共有持分不分割特約及びその旨の登記の調査 (2)共有者間における特約・協定・債権債務等の有無 (3)賃貸借契約の内容・賃料債権・敷金返還債務の調査 6. 借地権の場合 <ol style="list-style-type: none"> (1)借地権に対する対抗要件の具備の状況 (2)借地権売却時の承諾料の有無及び金額 7. テナントとの紛争の可能性 8. 優先交渉権の有無 9. 前所有者の状況(否認権の確認)

(注1)不動産鑑定評価は、適正な投資採算価値をあらわす特定価格とします。なお、不動産鑑定業者は、特定価格の鑑定実績、または不動産投資信託に組込まれている不動産等の鑑定実績に乏しい鑑定業者は選定しません。

(注2)新耐震基準とは、1980年建築基準法改正(1981年施行)に基づく構造基準をいいます。以下同じです。

(注3)PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLには個々の建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PMLについての統一的な定義はありませんが、本書においては、PMLとは50年間に10%の超過確率(=再現期間475年)で発生する大きさの地震が1回発生した場合に、その建物に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率(被災前の状態に復旧する補修工事費の、総建替工事費(再調達価格)に対する割合)をいいます。また、ポートフォリオに関するPMLとは、複数の建築物をまとめて1つの建築物群としたとき、被害の相関性を考慮して、建築物群の中の1ないし複数の建築物に影響を与えるような50年間に10%の超過確率(=再現期間475年)で発生する地震(シナリオ地震)を想定し、それらの地震が1回発生した場合の、建築物群全体に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率の最大値(個々の地震によって生じた建築物群の補修工事費合計の、建築物群の総建替工事費(再調達価格)合計に対する割合の最大値)をいいます。以下同じです。

(ロ)投資不動産の選定基準

本投資法人は、主たる投資対象であるオフィスビル及び宿泊施設並びに商業施設を用途とする投資不動産に対し、投資不動産1件当たりの最低投資額(取得価格ベース)を下記「投資不動産1件当たりの最低投資額」記載のとおり定めています。

投資不動産1件当たりの最低投資額

用途(地域区分)	最低投資額
オフィスビル(東京都心部)	原則 50億円
オフィスビル(その他)	原則 30億円
宿泊施設	原則 10億円
商業施設	原則 30億円

また、投資不動産の取得において、下記「投資不動産の主要スペック」記載のとおり、建物規模やグレード、築年数、耐震性能及び環境等の基本的な項目に関し基準を設け、当該基準と同等以上もしくは当該基準に準じるスペックを有する投資不動産を取得するよう努めます。

投資不動産の主要スペック

・ 共通基本スペック

事項	基準
築年数	概ね30年以内とします。 但し、大規模修繕等により、建物性能が向上したものについては、この限りではありません。
耐震性能	新耐震基準または同等の耐震性能を有するものとします。
地震PML (予想最大損失率)	原則、非超過確率90%信頼値で投資不動産単体のPMLは15%未満、ポートフォリオのPMLは10%以下とします。

アスベスト・PCB等の有害物質についての基準	アスベスト	原則として、アスベストを使用している建物は、投資不動産の対象外とします。但し、環境調査等によりアスベストの飛散防止措置がなされており、飛散の可能性が極めて低いと判明した場合は、法令遵守のために建物解体時に発生する費用等を考慮して取得価格を決定するものとします。
	PCB	PCBが合法的に(法律とは、「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法(平成13年法律第65号。その後の改正を含みます。)」をいいます。)保管されていれば投資不動産の対象とします。但し、保管費用等を考慮して取得価格を決定するものとします。
	その他	上記以外の有害物質についても考慮します。
土壌汚染	原則として、投資不動産の所在土地が、指定区域(注1)に指定、または過去に指定区域に指定されていた場合は投資対象外とします。 また、投資不動産について、環境調査により土壌汚染(注2)が存することが判明した場合は、汚染の分布状況・除去等に要する費用を考慮して取得価格を決定するものとします。	

(注1) 指定区域とは、土壌汚染対策法(平成14年法律第53号。その後の改正を含みますが、平成21年法律第23号による改正前のものをいいます。以下「土壌汚染対策法」といいます。)第5条第4項で定義される指定区域並びに平成21年法律第23号による改正後の土壌汚染対策法第6条第4項で定義される要措置区域及び同法第11条第2項で定義される形質変更時届出区域をいいます。

(注2) 土壌汚染は、土壌汚染対策法及び国・地方公共団体により施行(公布後の場合は予定も含みます。)された土壌汚染にかかる法令・指針等によって定められた有害物質についての基準値を超過する状態であることを指します。但し、別途必要であると認めた場合は、かかる有害物質により土壌が汚染された状態も指すものとします。

・用途別基本スペック (オフィスビル・その他)

用途	基準	
オフィスビル	<面積> 賃貸可能面積：1,650㎡以上 基準階賃貸可能床面積：330㎡以上 (なお、基準階とは建物の標準的な平面を有する階をいいます。)	
商業施設	都心型	賃貸可能面積：3,300㎡以上
	郊外型	賃貸可能面積：1万㎡以上
住宅	住戸数：20戸以上	

・用途別基本スペック（宿泊施設）

	グレード	概要	タイプ	面積 (㎡)	価格 (円)
重点投資	ラグジュアリー	世界的にラグジュアリーブランドとして認知されている著名なホテルチェーン	フルサービス／リゾート	40～	40,000～
	アッパーアップスケール	世界的に高級ホテルブランドとして認知されている著名なホテルチェーン	フルサービス／リゾート	30～40	30,000～40,000
	アップスケール	世界的に高級ホテルブランドとして認知されている、著名なホテルチェーンの傘下でブランド展開しているクラス	フルサービス／リミテッドサービス／リゾート	20～30	20,000～30,000
	アッパーミッドスケール	ミッドスケールよりも客室面積、インテリア等が優れ、より快適に宿泊利用できるホテル	リミテッドサービス	15～20	10,000～20,000
その他	ミッドスケール	ターゲットや機能を厳選した経済的なホテル	リミテッドサービス	10～15	～10,000
	エコノミー	相対的にADRが低価格帯にあるホテル	リミテッドサービス	～10	～10,000
<p>・グレードの分類は、世界的なホテル調査機関であるSTRの分類を参考に設定します。 ・各グレードについては、基準となるタイプ、面積、価格（ADR）の目安を定めます。なお、価格の目安については、市況の変化等に応じて必要があると判断される場合は見直すものとします。</p>					

(ハ) セール・アンド・リースバックによる投資不動産の取得

投資不動産のオリジネーター(前所有者)が投資不動産を本投資法人へ売却後、引き続き賃借人として賃借する所謂セール・アンド・リースバックを希望する場合、本投資法人は積極的に検討します。但し、上記の検討においては、オリジネーター(前所有者)の信用度・財務健全性・テナントリーシング能力等を考慮するものとします。

(ニ) 未稼働不動産等に関する投資基準

本投資法人は、原則として現況稼働中の対象不動産等に投資するものとしますが、現況未稼働もしくは低稼働または建設予定もしくは建設工事中的の対象不動産等(以下「未稼働不動産等」といいます。)の取得を検討する際には、下記「未稼働不動産等への投資基準」に則り、テナント(宿泊施設のオペレーターを指す場合があります。以下同じです。)の確保が十分可能と判断され、かつ資産総額の20%を限度とすること等、本投資法人の投資方針を満たすと判断される場合に限り、取得を検討するものとします。なお、本投資法人は、未稼働不動産等にかかる各種リスク要因(完工・引渡リスク等)は負担しないものとし、リ

リスク要因による最大損失を考慮して取得価格を決定するなど、投資リスクが軽減されると認められる場合は、投資機会を確保するための売買予約契約または停止条件付売買契約等の締結を妨げないものとします。

未稼働不動産等への投資基準

投資不動産の 現況(想定)	投資基準
未稼働、低稼働、建設予定、建設工事中	1. テナント確保が十分可能であること。 2. 投資不動産の完工・引渡リスク等が軽減されていること。 3. 取得検討においては、取得方針に則り、改めて各種デューデリジェンスを実施し、投資不動産として問題ないことを確認のうえ取得すること。 4. 建設予定または建設工事中等の投資不動産について、フォワード・コミットメントを行う場合は、解約違約金等の解約条件、物件の取得価格の決定方法等を慎重に検討し、リスクを軽減するよう努めること。

(iii) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結日から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。以下同じです。）等を行う場合には、以下の点に留意します。

- ・ 契約不履行に関する解約違約金の水準・ポートフォリオ全体の収支及び配当水準等に与える影響等（東京証券取引所の定める上場廃止基準を含みます。）
- ・ 売買契約締結から物件引渡しまでの期間、当該期間中における金融環境及び不動産市場等の変動リスクの可能性並びに決済資金の調達方法等

【別紙3】

新任予定取締役の略歴

役職名	氏名	主要略歴	
取締役	山崎 拓也	1987年4月 1996年9月 2001年9月 2006年8月 2008年8月 2011年9月 2015年7月 2015年8月 2015年10月 2019年3月 2019年8月 2023年3月	森ビル株式会社 入社 森ビル開発株式会社（現森トラスト株式会社） 入社 森トラスト株式会社 ビル事業本部 事業企画部 設計担当 課長 森トラスト・アセットマネジメント株式会社 出向 投資運用部 シニアマネージャー 同社 投資運用部長 森トラスト株式会社 不動産開発部 企画開発課 部長代理 同社 不動産開発部 アセットマネジメント課 専門部長 Realアセットマネジメント株式会社（現森トラスト・アセットマネジメント株式会社） 出向 同社 取締役投資運用部長 森トラスト・アセットマネジメント株式会社 出向 ホテルリート運用本部 投資運用部長 同社 総合リート運用本部 投資運用部長（現任） 同社 取締役（予定）