エスコンジャパンリート投資法人

2024 年 3 月 15 日

各　　位

不動産投資信託証券発行者
エスコンジャパンリート投資法人
代 表 者 名　　執行役員　　海老原　忠
（コード番号　2971）
資産運用会社
株式会社エスコンアセットマネジメント
代 表 者 名　　代表取締役社長　織井　渉
問 合 せ 先　　財務管理部長　　田中　賢一
TEL：03-6230-9338

資産運用会社の社内規程の改定等に伴う本投資法人の投資方針の一部変更に関するお知らせ

エスコンジャパンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する株式会社エスコンアセットマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日開催の取締役会において、本資産運用会社の社内規程を改定等し、ヘルスケア施設の投資基準を新たに定めることを決議し、これに伴い本投資法人の投資方針の一部を変更いたしましたので、お知らせいたします。

記

1．投資方針の一部変更に関する経緯・主旨

本投資法人は、持続可能な社会を実現するために、地域コミュニティが抱える少子高齢化問題、環境・エネルギー問題、労働・教育問題、自然災害がもたらす問題等といった多種多様な社会問題の解決に資する資産を「持続可能な社会の実現に資する資産」と定義して投資対象としております。

この「持続可能な社会の実現に資する資産」の一部であるヘルスケア施設につきまして、本資産運用会社は国土交通省の定める「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」に従い必要な体制の整備及び手続を進めて参りましたが、今般、その一連の対応が完了したため、本資産運用会社の社内規程を改定等し、投資するヘルスケア施設のタイプを新たに定めることにつき、本日付で決定いたしました。

なお、かかる改定等による本投資法人の投資方針の変更内容は以下の通りです。

現行 （2023 年 10 月 27 日提出の有価証券報告書「第一部 ファンド情報　第 1 ファンドの状況　2 投資方針」）	変更後
（1）【投資方針】 ①　基本方針 （中略） （ウ）暮らし密着型資産への投資 （中略） c．持続可能な社会の実現に資する資産への投資 本投資法人は、人々の豊かな暮らしを支えるために、地域コミュニティが抱える様々な社会問題を解決し、持続可能な社会の実現に貢献することが重要であると考え、以下の点に着目して投資を行います。 （ⅰ）社会問題解決力 社会問題解決に資すること又は資することが見込まれること。 （ⅱ）地域コミュニティとの共生・連携	（1）【投資方針】 ①　基本方針 （中略） （ウ）暮らし密着型資産への投資 （中略） c．持続可能な社会の実現に資する資産への投資 本投資法人は、人々の豊かな暮らしを支えるために、地域コミュニティが抱える様々な社会問題を解決し、持続可能な社会の実現に貢献することが重要であると考え、以下の点に着目して投資を行います。 （ⅰ）社会問題解決力 社会問題解決に資すること又は資することが見込まれること。 （ⅱ）地域コミュニティとの共生・連携

<table>
<tr><th>現行
（2023 年 10 月 27 日提出の有価証券報告書「第一部 ファンド情報　第 1 ファンドの状況　2 投資方針」）</th><th>変更後</th></tr>
<tr><td>地域コミュニティに必要とされる資産であり、地域コミュニティと協力し合いながら社会問題の解決に取り組むことが可能であると判断できること。
（iii）オペレーター（注 1）の能力（オペレーターの存在する資産の場合）
オペレーターの信頼性、運営能力、資金力、実績等を考慮し、安定的な収益の確保が見込まれること。
（中略）
（注 2）「ヘルスケア施設」とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 5 条に規定するサービス付き高齢者向け住宅、又は老人福祉法第 29 条に規定する有料老人ホーム若しくは同法第 5 条の 2 第 6 項に基づく認知症高齢者グループホームをいいます。以下同じです。

（中略）</td><td>地域コミュニティに必要とされる資産であり、地域コミュニティと協力し合いながら社会問題の解決に取り組むことが可能であると判断できること。
（iii）オペレーター（注 1）の能力（オペレーターの存在する資産の場合）
オペレーターの信頼性、運営能力、資金力、実績等を考慮し、安定的な収益の確保が見込まれること。
（中略）
（注 2）「ヘルスケア施設」とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 5 条に規定するサービス付き高齢者向け住宅又は老人福祉法第 29 条に規定する有料老人ホーム若しくは同法第 5 条の 2 第 6 項に基づく認知症高齢者グループホームをいいます。以下同じです。なお、本投資法人は、主に以下に分類されるものに投資します。
<table>
<tr><th colspan="3">ヘルスケア施設タイプ区分</th><th>概要</th></tr>
<tr><td rowspan="7">高齢者施設・住宅</td><td rowspan="4">①有料老人ホーム</td><td rowspan="2"></td><td>老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号。その後の改正を含みます。）に規定された高齢者向けの生活施設（老人福祉施設、認知症高齢者グループホーム等を除きます。）。①食事サービス、②介護サービス（入浴、排せつ又は食事の介助）、③生活支援サービス（洗濯・掃除等）、④健康管理サービス（健康管理やその他日常生活に必要な便宜）等が提供されています。</td></tr>
<tr><td>介護付</td><td>介護保険法（平成 9 年法律第 123 号。その後の改正を含みます。以下「介護保険法」といいます。）上の特定施設入居者生活介護（以下「特定施設」といいます。）の指定を受けた有料老人ホーム</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td>健康型</td><td>特定施設の指定を受けておらず、介護が必要になった場合に、契約を解除して退去することが必要な有料老人ホーム</td></tr>
<tr><td>住宅型</td><td>特定施設の指定を受けていない有料老人ホームのうち、健康型以外のもの（介護が必要となった場合、外部の介護保険サービスを利用）</td></tr>
<tr><td colspan="2">②サービス付高齢者向け住宅</td><td>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。その後の改正を含みます。）に規定された基準に基づき登録を受けた賃貸住宅等で、高齢者を対象とした住居。施設・仕様が高齢者向けに配慮され、少なくとも安否確認・生活相談サービスが提供されています（介護サービスについては、入居者は原則として外部の在宅介護サービスを利用します。）。</td></tr>
<tr><td colspan="2">③認知症高齢者グループホーム</td><td>介護保険法に定める「認知症対応型共同生活介護」を主に行う施設で、認知症進行緩和のために少人数を単位とした共同生活が行われており、介護サービスやその他の日常生活上の世話及び機能訓練（リハビリ）が行われている施設です。</td></tr>
</table>
（中略）</td></tr>
</table>

現行 （2023年10月27日提出の有価証券報告書「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針」）	変更後
③　投資方針 （中略） 個別の投資基準 （中略） c．持続可能な社会の実現に資する資産 本投資法人は、地域コミュニティが抱える少子高齢化問題、環境・エネルギー問題、労働・教育問題、自然災害がもたらす問題等といった多種多様な社会問題を解決し、持続可能な社会を実現するために、それぞれの問題解決に資する資産に投資を行います。 また、投資対象となる資産の種類が多様であることに鑑み、具体的な立地及び投資規模の制限は設けませんが、投資対象不動産ごとに、個別の立地特性による地域性、収益性等を総合的に考慮した上で、投資を行います。 なお、病院（医療法第1条の5第1項に規定する病院をいいます。）は持続可能な社会の実現に資する資産を含む暮らし密着型資産に含まないものとし、本投資法人は、病院への投資は行わないものとします。また、ヘルスケア施設を対象とした投資及び資産運用を行うに際して、あらかじめ、国土交通省の定める「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」に従い必要な体制の整備及び手続を検討中です。	③　投資方針 （中略） 個別の投資基準 （中略） c．持続可能な社会の実現に資する資産 本投資法人は、地域コミュニティが抱える少子高齢化問題、環境・エネルギー問題、労働・教育問題、自然災害がもたらす問題等といった多種多様な社会問題を解決し、持続可能な社会を実現するために、それぞれの問題解決に資する資産に投資を行います。 また、投資対象となる資産の種類が多様であることに鑑み、具体的な立地及び投資規模の制限は設けませんが、投資対象不動産ごとに、個別の立地特性による地域性、収益性等を総合的に考慮した上で、投資を行います。 なお、病院（医療法第1条の5第1項に規定する病院をいいます。）は持続可能な社会の実現に資する資産を含む暮らし密着型資産に含まないものとし、本投資法人は、病院への投資は行わないものとします。

2．本投資法人の投資方針の一部変更日
　2024年3月15日

3．今後の見通し
　当該本投資法人の投資方針の一部変更による本日付「2024年1月期決算短信（REIT）」にて公表いたしました2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）及び2025年1月期（2024年8月1日～ 2025年1月31日）の運用状況の見通しに変更はありません。

4．その他
　今般の本資産運用会社の社内規程の改定等に伴う本投資法人の投資方針の一部変更に関しては、金融商品取引法、宅地建物取引業法その他適用ある法令、規則に従い、必要な届出等の手続を行います。

以上

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