

2022年5月24日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区神田神保町一丁目 105 番地
アドバンス・レジデンス投資法人
代表者名 執行役員 樋口 達
(コード番号：3269)

資産運用会社名
東京都千代田区神田神保町一丁目 105 番地
ADインベストメント・マネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 高野 剛
問合せ先 取締役 第一資産事業本部長 工藤 勲
(TEL：03-3518-0480)

資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）の一部改訂に関するお知らせ

アドバンス・レジデンス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の資産運用会社であるAD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」という。）は、本日開催の取締役会において、下記のとおり、社内規程である運用ガイドラインに規定する「投資方針」の一部改訂（以下「本改訂」といいます。）につき決議しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本改訂の概要

本資産運用会社は、本投資法人のポートフォリオ平均築年数の経過に対し、運用物件の競争力の下落抑制及び維持・向上のため、大規模修繕工事・専有部リノベーション工事の実績を重ね、独自のノウハウを蓄積してまいりました。

この度、このノウハウを活用し、築年数に拘わらず優良な投資機会を創出するために、資産の運用に係る運用ガイドラインの取得基準を一部改訂し、築年数による基準を設けないこととします。

また、運用ガイドラインの投資基準をより明確にするため、取得基準各項の文言増補を併せて行います。

詳細は別紙「運用ガイドライン新旧対照表」をご確認ください。

2. 改訂予定日

2022年6月1日（予定）

3. 今後の見通し

本投資法人の業績への影響はありません。

4. その他

本改訂に伴い、金融商品取引法の規定に従い、2022年6月1日付で関東財務局長に臨時報告書の提出を行う予定です。

以上

* 本投資法人のホームページアドレス <http://www.adr-reit.com>

アドバンス・レジデンス投資法人とは

アドバンス・レジデンス投資法人は、Jリート最大の住宅特化型リートです。東京都心を中心に全国に270物件超の賃貸住宅を保有し、資産規模は4,600億円を超えています。住宅という安定したアセット、Jリート最大の積立金（剰余金）を活用し、長期安定的な分配が期待できるディフェンシブ性の強いJリートです。

本投資法人のホームページアドレス：<https://www.adr-reit.com>

<別紙>

運用ガイドライン新旧対照表

(注) 改訂のある箇所のみ記載しており、それ以外の規定に関しては記載を省略しております。なお、下線は改訂箇所を示します。

旧 (改訂前)	新 (改訂後)
<p>第2 投資方針 3.投資基準 (2)取得基準</p> <p>①築年数 原則として、取得時において<u>15年以内</u>とします。</p> <p>②立地 以下の要素に地域及び物件の特性を加味し、総合的に勘案した上で取得の是非を判断します。ただし、運用ガイドラインに定める容認取引の基準としては、各細目を1つの要素として勘定します。 a. <u>最寄駅の都心部</u>或いは中心ターミナル駅へのアクセスの良否 b. 最寄駅からの距離 (シングル・コンパクトタイプにおいては徒歩10分以内、ファミリー・ラージタイプにおいては徒歩15分以内を目途とします。)</p> <p>③構造 原則として、構造はRC(鉄筋コンクリート)造又はSRC(鉄骨鉄筋コンクリート)造<u>で</u>、新耐震基準(昭和56年に改正された建築基準法(昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。))に基づく建物等の耐震基準を指します。以下同じです。)に適合している、もしくは同程度の建物<u>と</u>します。</p> <p>⑤権利形態 b. 共有物件 管理・処分の自由度が確保できることを前提に、他の共有者の属性、信用力等を総合的に考慮し、個別に判断します。</p>	<p>第2 投資方針 3.投資基準 (2)取得基準</p> <p>①築年数 築年数による基準は<u>設けません</u>。</p> <p>②立地 以下の要素に地域及び物件の特性を加味し、総合的に勘案した上で取得の是非を判断します。ただし、運用ガイドラインに定める容認取引の基準としては、各細目を1つの要素として勘定します。 a. <u>最寄駅から</u>都心部或いは中心ターミナル駅へのアクセス b. 最寄駅からの距離 (シングル・コンパクトタイプにおいては徒歩10分以内、ファミリー・ラージタイプにおいては徒歩15分以内を目途とします。<u>なお、複数の住居タイプが存在する物件については、戸数比率50%超を占める住居タイプに対して適用される基準を採用します。</u>)</p> <p>③構造 原則として、構造はRC(鉄筋コンクリート)造又はSRC(鉄骨鉄筋コンクリート)造<u>と</u>します。<u>但し、構造の種類を問わず、新耐震基準(昭和56年に改正された建築基準法(昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。))に基づく建物等の耐震基準を指します。以下同じです。)</u>に適合している、もしくは同程度の建物<u>に限定</u>します。</p> <p>⑤権利形態 b. 共有物件 原則として、取得できるものとします。具体的には、管理・処分の自由度が確保できることを前提に、他の共有者の属性、信用力等を総合的に考慮し、個別に判断します。</p>

c. 借地物件

原則として、借地権又は定期借地権付建物を取得できるものとします。具体的には、借地契約の内容を、収益性、安全性、流動性等の観点から検討した上で取得の是非を判断します。

d. その他

用益物権が付着している不動産及び担保設定物件等については、設定内容を確認の上、収益性、安全性、流動性等の観点から検討した上で取得の是非を判断します。原則として、担保権設定物件は取得しません。

c. 借地物件

原則として、取得できるものとします。具体的には、借地契約の内容を、収益性、流動性等の観点から検討した上で取得の是非を判断します。

d. その他

原則として、用益物権が付着している不動産及び担保設定物件等については取得しません。但し、設定内容を確認の上、収益性、流動性等の観点から検討した上で取得の是非を判断します。