

2018年9月28日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区新橋一丁目18番1号
日本リート投資法人
代表者名 執行役員 杉田俊夫
(コード番号：3296)

資産運用会社名
双日リートアドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 杉田俊夫
問合せ先 財務企画本部
業務企画部長 石井崇弘
(TEL：03-5501-0080)

資産運用会社における社内規程（運用ガイドライン）の一部改正に関するお知らせ

日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の資産運用会社である双日リートアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日開催した取締役会において、本資産運用会社における社内規程（運用ガイドライン）（以下「運用ガイドライン」といいます。）を一部改正することを決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 改正の背景

本投資法人は、需給バランスと分散（物件分散及びテナント分散による強いリスク耐性）に着眼して、磐石さを追究しつつ、築き上げたポートフォリオの「未来価値」を、かかるポートフォリオの強みを活かす運用体制により、「独自の視点」と「堅実な姿勢」で実現し、ポートフォリオの価値と競争力を中長期的な目線で維持・向上させ、投資主価値の最大化に繋げていくことを特長としています。

本資産運用会社は、オフィスについて、企業集積度が高く、本投資法人が収益の向上（成長性）を実現できると考えている都心6区への重点投資を目指し、この度、都心6区に所在するオフィスへの投資機会の拡大を図るため、都心6区における中規模未満のオフィスを投資対象に加えることとしました。

また、本資産運用会社は、商業施設については、昨今のGMS型ビジネスモデルの退潮を含めた商業施設を取り巻く経営環境及び本投資法人の投資戦略・経営コンセプトに鑑み、投資対象を、本投資法人の投資戦略（テナント分散の効いたリスク耐性の強い磐石さを追究したポートフォリオ）により合致した2つのタイプ（都市型商業施設及びコミュニティ隣接型商業施設）に集約することとしました。

上記の変更を行うため、本資産運用会社が2018年9月28日付で運用ガイドラインの一部改正を決定したものであります。

2. 運用ガイドラインの主な改正内容

①住宅の定義を変更し、本投資法人が投資対象とする住宅について、運営者がその全部又は重要な部分を一括賃借する寮、社宅及びサービスアパートメントが含まれる旨を明確にしました。なお、サービスアパートメントについては、一般的な賃貸住宅に転用した場合であっても、比較的安定した賃貸需要及び賃料水準が見込めるものに限り、投資対象とすることとしています。

②オフィスの投資対象について、従前は中規模以上（延床面積 1,000 ㎡以上かつ基準階（2 階以上の階で当該建物のうち標準的なフロア）専有面積が 150 ㎡以上を指します。）のオフィスビルに限定していましたが、都心 6 区に所在するオフィスビルについては、例外的に中規模以上であることを要せず、中規模以上の要件に満たないオフィスビルも対象としました。

③商業施設の投資対象について、従前投資対象としていた都市型商業施設、生活必需型商業施設及び GMS 店舗型商業施設の 3 つのタイプについて見直しを行い、GMS 核店舗型商業施設を投資対象から除外するとともに、従前の生活必需型商業施設の範囲を拡張して、購買・消費のみならず、これからの消費者の行動トレンドであると考えられる、いわゆる「コト消費」等に該当する時間消費を可能とする施設（フードコート、シネマ、家電量販店及びアミューズメント施設等）を含んだコミュニティ隣接型商業施設を新たな投資対象としました。また、都市型商業施設の対象についても一部見直し、高い集客力及び多様なテナントの出店ニーズが見込まれる施設が含まれ得るものとなりました。

※ 運用ガイドラインの改正後の本投資法人の投資方針については、添付の「2018 年 9 月 28 日付臨時報告書」をご参照ください。

3. 運用ガイドラインの改正日

2018 年 9 月 28 日

4. その他

2018 年 9 月 28 日付で関東財務局に臨時報告書を提出しています。

5. 今後の見通し

本改正による本投資法人の2018年12月期及び2019年6月期の運用状況への影響はありません。

以上

【添付資料】

参考資料 2018 年 9 月 28 日付臨時報告書

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

【表紙】

【提出書類】 臨時報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2018年9月28日

【発行者名】 日本リート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 杉田 俊夫

【本店の所在の場所】 東京都港区新橋一丁目18番1号

【事務連絡者氏名】 双日リートアドバイザーズ株式会社
財務企画本部 業務企画部長 石井 崇弘

【連絡場所】 東京都港区新橋一丁目18番1号

【電話番号】 03-5501-0080

【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】

日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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、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項及び同条第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あります。

2【報告内容】

(1) 変更の理由

本投資法人が資産の運用に係る業務を委託する双日リートアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、オフィスについて、企業集積度が高く、本投資法人が収益の向上（成長性）を実現できると考えている都心6区への重点投資を目指し、この度、都心6区に所在するオフィスへの投資機会の拡大を図るため、都心6区における中規模未満のオフィスを投資対象に加えることとしました。

また、本資産運用会社は、商業施設については、昨今のGMS型ビジネスモデルの退潮を含めた商業施設を取り巻く経営環境及び本投資法人の投資戦略・経営コンセプトに鑑み、投資対象を、本投資法人の投資戦略（テナント分散の効いたリスク耐性の強い磐石さを追究したポートフォリオ）により合致した2つのタイプ（都市型商業施設及びコミュニティ隣接型商業施設）に集約することとしました。

上記の変更を行うため、本資産運用会社が2018年9月28日付で運用ガイドラインの一部変更を決定したことから、以下のとおり本投資法人の投資方針が変更されることとなりました。

(2) 変更の内容についての概要

2018年3月28日付で提出された有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」の一部が、2018年9月28日付で以下のように変更されます。

なお、特に断らない限り、2018年3月28日付有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

_____の部分は変更箇所を示します。

第一部 ファンド情報
第1 ファンドの状況
2 投資方針
(1) 投資方針
①基本方針（投資主との利害一致の徹底的な追求）

（中略）

本投資法人は、オフィス（注1）、住宅（注2）及び商業施設（注3）を主たる投資対象とする、総合型のポートフォリオの構築を図り、かかる総合型リート（総合型のポートフォリオを構成する投資法人）の特性を活かして、収益の成長性及び安定性を重視し、機動的かつタイムリーな投資を行いつつ、投資主との利害一致を徹底的に追求することを通じて、投資主価値の最大化を図ります。

（注1）「オフィス」とは、主たる用途が事務所であるオフィスビルをいいます。以下同じです。

（注2）「住宅」とは、主たる用途が住居である賃貸住宅（運営者がその全部又は重要な部分を一括賃借する寮、社宅及びサービスアパートメント（以下「SA」といいます。）を含みます。）をいいます。以下同じです。

（注3）「商業施設」とは、主たるテナントが商業テナント（物販・飲食・サービス業、アミューズメント施設等）からなる不動産をいいます。以下同じです。

（中略）

② ポートフォリオ構築方針

（中略）

(ロ) 用途分散

（中略）

<各用途における投資対象タイプと投資特性>

用途	投資対象タイプ	投資特性								
オフィス	中規模以上（延床面積1,000㎡以上かつ基準階（2階以上の階で当該建物のうち標準的なフロア）専有面積が150㎡以上を指します。）のオフィスビル <u>ただし、都心6区に所在するオフィスビルについては、中規模以上であることを要せず、中規模以上の要件に満たないオフィスビルも対象とします。</u>	<ul style="list-style-type: none"> 景気変動に応じてテナント需要及び賃料水準が比較的变化しやすく、景気拡大期において収益の向上が見込めます。 相対的に投資市場規模が大きく、一定の流動性を有します。 重点投資地域である都心6区では企業集積度が高く、底堅いテナント需要が見込めます。 								
住宅	以下の3つのタイプの寮・社宅・SAを含む賃貸住宅 <table border="1" data-bbox="459 1496 938 1787"> <thead> <tr> <th>タイプ</th> <th>主たるテナント対象及び1戸当たりの専有面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>シングル</td> <td>単身世帯 20㎡以上40㎡未満</td> </tr> <tr> <td>コンパクト</td> <td>2人程度の世帯 40㎡以上</td> </tr> <tr> <td>ファミリー</td> <td>3人以上の家族世帯 50㎡以上</td> </tr> </tbody> </table> いずれのタイプにおいても、原則として1棟当たりの住戸数が20戸以上の建物を対象とします。 <u>なお、SAについては、一般的な賃貸住宅に転用した場合であっても、比較的</u>	タイプ	主たるテナント対象及び1戸当たりの専有面積	シングル	単身世帯 20㎡以上40㎡未満	コンパクト	2人程度の世帯 40㎡以上	ファミリー	3人以上の家族世帯 50㎡以上	<ul style="list-style-type: none"> 景気に左右されず比較的安定した賃貸需要及び賃料水準が見込めます。 人口集積度が高く一定の賃貸住宅需要が見込める三大都市圏を中心とした分散投資が可能です。
タイプ	主たるテナント対象及び1戸当たりの専有面積									
シングル	単身世帯 20㎡以上40㎡未満									
コンパクト	2人程度の世帯 40㎡以上									
ファミリー	3人以上の家族世帯 50㎡以上									

用途	投資対象タイプ	投資特性						
	<u>安定した賃貸需要及び賃料水準が見込めるものに限り。</u>							
商業施設	以下の2つのタイプの商業施設 <table border="1" data-bbox="459 392 938 1606"> <thead> <tr> <th>タイプ</th> <th>定義</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>都市型商業施設</td> <td><u>都市部の駅周辺、又は繁華性の高いエリア・スポットに立地し、高い集客力及び多様なテナントの出店ニーズが見込まれる施設</u></td> </tr> <tr> <td>コミュニティ隣接型商業施設</td> <td><u>商圏人口2万人以上の人口集積度の高い立地における、原則売場面積20,000㎡以下の店舗で、食品スーパーやホームセンター等比較の実用的な商品を扱う専門店で構成され、消費者の身近な買い回りに対応する施設（飲食、各種サービス、ドラッグストア、ディスカウントストア及び来店型施設（学習塾・エステ・スポーツジム）等） また、購買・消費のみならず、これからの消費者の行動トレンドであると考えられる、いわゆる「コト消費」等に該当する時間消費を可能とする施設（フードコート、シネマ、家電量販店及びアミューズメント施設等）</u></td> </tr> </tbody> </table>	タイプ	定義	都市型商業施設	<u>都市部の駅周辺、又は繁華性の高いエリア・スポットに立地し、高い集客力及び多様なテナントの出店ニーズが見込まれる施設</u>	コミュニティ隣接型商業施設	<u>商圏人口2万人以上の人口集積度の高い立地における、原則売場面積20,000㎡以下の店舗で、食品スーパーやホームセンター等比較の実用的な商品を扱う専門店で構成され、消費者の身近な買い回りに対応する施設（飲食、各種サービス、ドラッグストア、ディスカウントストア及び来店型施設（学習塾・エステ・スポーツジム）等） また、購買・消費のみならず、これからの消費者の行動トレンドであると考えられる、いわゆる「コト消費」等に該当する時間消費を可能とする施設（フードコート、シネマ、家電量販店及びアミューズメント施設等）</u>	(都市型商業施設) <ul style="list-style-type: none"> ・活発な消費活動が見込める都市の中心に立地しており、相対的に高い収益性が見込めます。 ・多様化する消費者ニーズに対応すべく、豊富で多種多様なテナント出店需要が期待でき、代替テナントが比較的多く見込めます。 (コミュニティ隣接型商業施設) <ul style="list-style-type: none"> ・主要テナントとの長期かつ固定賃料での賃貸借契約に基づく収益を中心とした、安定した収益が期待できます。 ・専門店との賃貸借契約においては、当該専門店の売上に連動しない「固定最低賃料」を設定しつつ、当該専門店における一定以上の売上に応じて「歩合賃料」を加える賃料形態を採用する場合には、景気拡大期において収益の向上が期待できます。 ・エリア/商圏内のコミュニティに密着した安定的な集客・消費ニーズに対応可能であり、底堅いテナントの需要も見込めます。
タイプ	定義							
都市型商業施設	<u>都市部の駅周辺、又は繁華性の高いエリア・スポットに立地し、高い集客力及び多様なテナントの出店ニーズが見込まれる施設</u>							
コミュニティ隣接型商業施設	<u>商圏人口2万人以上の人口集積度の高い立地における、原則売場面積20,000㎡以下の店舗で、食品スーパーやホームセンター等比較の実用的な商品を扱う専門店で構成され、消費者の身近な買い回りに対応する施設（飲食、各種サービス、ドラッグストア、ディスカウントストア及び来店型施設（学習塾・エステ・スポーツジム）等） また、購買・消費のみならず、これからの消費者の行動トレンドであると考えられる、いわゆる「コト消費」等に該当する時間消費を可能とする施設（フードコート、シネマ、家電量販店及びアミューズメント施設等）</u>							

(注1) 「GMS(注)核店舗型商業施設」の全文を削除。

(注2) (注)の全文を削除。

(後略)

(3) 変更の年月日
2018年9月28日