

2018年7月20日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
トーセイ・リート投資法人
代表者名 執行役員 黒山久章
(コード番号：3451)

資産運用会社名
トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 藤永明彦
問合せ先 REIT運用本部財務企画部長 宮石啓司
(TEL. 03-3433-6320)

資産運用会社における運用ガイドラインの一部変更に関するお知らせ

トーセイ・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日開催のトーセイ・アセット・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。）投資運用委員会、及び本日開催の本投資法人役員会において、本投資法人に関する運用ガイドラインを下記のとおり変更することを決議しましたので、お知らせいたします。

記

1. 運用ガイドライン変更の理由

2018年6月15日付「規約変更及び役員選任に関するお知らせ」及び本日付「投資主総会決議に関するお知らせ」で公表しましたとおり、規約の一部変更議案を、本日開催の第3回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）に付議し、本件は原案のとおり承認可決されました。これに伴い、本投資法人に関する運用ガイドラインにおいても、投資対象への物流施設の追加及び投資基準の一部見直し、匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を行う場合における基本方針及びデュエリジェンス基準の明記等を内容とする変更を行うものです。

2. 運用ガイドライン変更に伴う投資方針の主な変更内容（下線は変更部分を示します）

(1) ポートフォリオ構築方針－東京経済圏を中心とした総合型 J-REIT

① ポートフォリオ構築における基本方針

（中略）

b. 用途－オフィス、商業施設、住宅、ホテル及び物流施設を基本的な投資対象とする総合型投資

本投資法人は主としてオフィス、商業施設、住宅、ホテル、及び物流施設を基本的な投資対象とする総合型 J-REIT であり、ポートフォリオ全体に占める各用途の組入比率の上限（取得価格ベース）の目処として、オフィス及び商業施設は併せて 80%、住宅は 50%、ホテル及び物流施設は併せて 20%（注 1）を上限に投資することができるものとします（注 2）。なお、各用途間の想定比率等は設けていません。本投資法人が、各用途の組入比率について上限を設定しつつも、それ以外の制限を特に設けないことにより、柔軟な運用

が可能とされているのは、主に a)ボリュームゾーンの不動産についてはいずれの用途についても投資機会は潤沢に存在すると考えられるため、用途毎の不動産流通量やストック量の違い等を考慮したうえで用途間の想定比率等のガイドラインをあえて設定する必要性に乏しいと考えられること、b)一棟の不動産について、単一の用途のみならず、事務所や店舗、住居等の複数の用途で複合的にフロアを構成する物件も多数存在し、このような複合用途の不動産についても本投資法人は積極的に投資を行う方針を有していること、及び c)トーセイが総合不動産会社として、不動産流動化事業や不動産賃貸事業、不動産開発事業等の各事業セグメントにおいてこれら用途のいずれの不動産についても積極的に取り組んでおり、トーセイよりソーシングサポートの提供を受けることのメリットを最大限に享受することを企図していることによるものです。

また、ホテル及び物流施設を除き、リスク分散の観点から、原則として、特定のテナントに過度に依存することとなるような物件の取得は行わないこととし、特に、一棟全体を1テナントが賃借する物件（以下「シングルテナント物件」といい、シングルテナント物件のテナントを「シングルテナント」といいます。）については、退去リスクやテナント信用力等を加味して慎重に投資の可否を判断します。

(注1) ホテル単独では10%を上限とします。

(注2) 2つ以上の異なる用途が混在する複合用途不動産の場合には、それぞれの用途における専有面積割合に応じ、その割合の最も高い用途を当該不動産における該当用途とします。

c. 規模－ボリュームゾーンの不動産への投資

本投資法人は、ボリュームゾーンの不動産への投資に注力することにより、豊富な投資検討機会を確保することを基本方針とし、1物件あたりの投資金額について原則として50億円（取得価格ベース）以下の不動産をターゲットとした投資を行います。具体的には、主として、以下のようなオフィス、商業施設、住宅、ホテル及び物流施設に対して投資を行う方針です(注)。1物件あたりの投資金額を前記水準とし、数多くの不動産に投資を行うことは、ポートフォリオ全体として、稼働率の急激な低下等のリスクの分散につながり、収益変動リスクを抑制することに寄与し、本投資法人のキャッシュ・フローを安定させる観点からも意義が高いと本投資法人は考えています。

- ・オフィス： 中小規模オフィス
- ・商業施設： 消費者に日常的なサービスを提供する中小規模店舗からなる小商圏の都市型商業施設
- ・住宅： 中間所得層を対象とする中小規模の賃貸住宅
- ・ホテル： シングルユースを主体とする中小規模ホテル
- ・物流施設： 中小規模物流施設

(注) オフィス、商業施設、住宅、ホテル及び物流施設の複合的な用途に供される建物のうち、ボリュームゾーンの不動産に分類されるものを含みます。以下同じです。

② 匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資

本投資法人は、不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を行う場合には、主として以下の基準を考慮するものとしています。

- ・当該投資後において、不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券に対する投資額(注1)の合計が、本投資法人の資産総額(注2)の10%以内となること。
- ・不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の運用対象とされる不動産等が本投資法人の投資方針及び投資対象に重要な点において合致していること。

(注1) 「不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券に対する投資額」とは、不動産

産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の取得価格をいいます。ただし、出資を本投資法人が自ら行う場合には出資額をいいます。

(注2) 「資産総額」とは、当該時点における本投資法人の保有する資産の総額をいい、直前の計算期間の期末総資産額にその後の計算期間中に生じた資産の取得及び譲渡金額を加減したものをいいます。以下同じです。

(2) 投資基準

① 物件選別基準

運用資産を取得するに際しては、原則として以下の基準を考慮します。なお、本投資法人は、以下の基準を考慮するものの、物件の競争力、収益性等を勘案したうえで、総合的に判断して、以下の基準の一部を満たさない物件を取得することがあります。なお、ホテルについては規模、設備・仕様、稼働率、ADR 及び RevPAR、テナントについて以下の基準を含む個別の判断により選別を行うものとします。

立地	地域、用途、規模ごとの特性に応じた地域分析や個別分析を行い、これらを総合的に勘案して投資判断を行います。		
建物規模	原則として下記の基準に合致する物件とします。		
	オフィス	延床面積	1,000 m ² 以上であるもの
	商業施設	延床面積	1,000 m ² 以上であるもの
	住居	専有面積	主となる住戸の専有面積が 1 住戸あたりの 20 m ² 以上であるもの
	ホテル	延床面積	1,000 m ² 以上であるもの
	物流施設	延床面積	1,000 m ² 以上であるもの
設備・仕様	下記をはじめとする項目が、地域における標準的水準と同等若しくはそれ以上と判断される物件又は標準的水準以上に変更可能な物件とします。		
	オフィス	<ul style="list-style-type: none"> i. 階高、天井高 ii. 貸室形状、フロア分割対応 iii. 床形状、床荷重 iv. OA対応 v. 空調方式 vi. 電気容量、電源 vii. セキュリティ対応 viii. 防災対応 ix. 共用施設（給湯、トイレ、エレベーター、駐車場等） 	
	商業施設	<ul style="list-style-type: none"> i. 階高、天井高 ii. フロアプラン iii. 各貸室の用途変更に関する汎用性・転用性 iv. インフラ対応（電気・ガス・水道） v. 空調方式 vi. セキュリティ対応 vii. 防災対応 viii. 共用施設（給湯、トイレ、エレベーター、駐車場等） 	
	住居	<ul style="list-style-type: none"> i. 間取り ii. 天井高 iii. バス、トイレ iv. キッチン v. 空調設備 vi. 放送受信設備 vii. セキュリティ対応 	

	viii. 共用施設（エレベーター、廊下、駐車場、駐輪場、ごみ収集場等）
ホテル	i. 間取り ii. 天井高 iii. バス、トイレ iv. キッチン v. 空調設備 vi. 放送受信設備 vii. セキュリティ対応 viii. 共用施設（エレベーター、廊下、駐車場、駐輪場、ごみ収集場等） ix. フロント設備
物流施設	i. 倉庫種別（ドライ、冷凍・冷蔵、定温等） ii. 床加重 iii. 天井高、柱間隔 iv. トラックバースタイプ（高床式・低床式等） v. 昇降機・垂直搬送機仕様 vi. 共用施設（エレベーター、廊下、駐車場、駐輪場等）
その他	それぞれの運営形態を遂行するに適した設備・仕様を具備していること。
（中略）	
テナント	テナントの属性（反社会的勢力に該当しないことの調査を含みます。）、信用力、業種、使用目的及び賃貸借契約の条件並びにテナント入替えの可能性等を総合的に勘案したうえで、投資判断を行います。 また、ホテル及び物流施設を除き、原則として、複数のテナントと契約を締結している建物（以下「マルチテナント物件」といいます。）とします。ただし、シングルテナント物件の場合にも、退去リスク・テナント信用力を加味したうえで投資対象とすることがあります。 ホテルについては、ホテルの用に供する部分をオペレーターに一括賃貸する場合、オペレーターの信用力及びホテル運営能力を分析して判断を行います。 物流施設については、賃借人の業態及びその業況トレンド等を十分に考慮したうえで判断を行います。

② 投資金額

運用資産の検討にあたり、後記 a ないし d に留意し、後記の用途毎の投資金額を基準に分散投資します。

（中略）

d. テナントの質、個別賃貸借契約の内容

最低投資金額	
用途	投資金額
オフィス	1物件あたり8億円以上とする。
商業施設	1物件あたり5億円以上とする。
住居	1物件あたり3億円以上とする。
ホテル	1物件あたり10億円以上とする。
物流施設	1物件あたり10億円以上とする。

ただし、運用資産が上記最低投資金額の基準を充足しない場合であっても、複数の不動産を一括で取得する際に、最低投資金額の基準を下回る取得価格の不動産等が含まれる場合

や、投資済み物件と関連性の高い不動産等の場合には、当該物件へ投資することができるものとします。

最高投資金額	
用途	投資金額
オフィス	いずれの区分においても1物件あたりの投資金額を原則として50億円以下とする。
商業施設	
住居	
ホテル	
物流施設	

前記最高投資金額及び最低投資金額の基準にかかわらず、中長期的な安定収益の確保の観点から望ましいと判断し、かつポートフォリオ全体に与える影響（当該不動産の組入れによる各用途毎の投資比率構成及び投資法人全体のキャッシュ・フローに与える影響等）を検討したうえで、投資するものとします。

(3) デューデリジェンス基準

運用資産を取得するに際しては、下表にあげる評価項目・調査事項に基づき、経済的調査、物理的調査、法律的調査及び投資スキーム調査を十分実施し、キャッシュ・フローの安定性・成長性等を阻害する要因等の存否等の把握を中心とした、当該運用資産の投資対象としての妥当性を検討します。ただし、下表にあげる個々の調査事項は投資対象不動産及びその他運用資産の裏付けとなる不動産等の用途・個別特性によってその重要性が異なることがあり、重要性がないと判断される項目については調査を行わないことができるものとします。

なお、取得する運用資産が後記「(2) 投資対象 ①投資対象とする資産の種類」に記載の（イ）不動産等 f . 匿名組合出資持分又は（ロ）不動産対応証券に該当する場合には、法令に定める公認会計士又は監査法人による、下表にあげる評価項目・調査事項を踏まえた当該運用資産に係る価格等の調査を実施し、その適格性・妥当性を検証した上で、当該匿名組合出資持分の匿名組合契約に係る営業者又はアセットマネージャー等から提出された資料等も勘案して当該運用資産の投資対象としての妥当性を検討します。

また、本投資法人は、以下のデューデリジェンスのプロセスに加え、第三者専門機関に対し構造計算書に関する追加的な調査を依頼し、法令上当該調査が求められる全ての運用資産について、建築図面、構造図面、構造計算書等をレビューし、建築基準法に適合しているかについての検証を行います。

	評価項目	調査事項
経済的調査	取得価格の妥当性	不動産鑑定(注)の適格性・妥当性の検証 本資産運用会社によるバリュエーションと不動産鑑定評価書との比較検証
	テナント調査	テナントの信用状況（反社会的勢力に該当しないことの調査を含みます。）及び賃料支払状況等 退去リスクに関する状況等 テナントとの賃貸借契約の妥当性の検証 ホテルにおいて、ホテルの用に供する部分をオペレーターに一括賃貸する場合、オペレーターの信用力及びホテル運営能力の検証

(中略)		
投資スキーム調査	運用能力	アセットマネージャーの業務遂行能力 その他のスキーム関係者の業務遂行能力
	安定性	投資スキームの安定性（倒産隔離・税務・会計面） ローン条件、レバレッジ水準その他資金調達条件
	権利・義務	裏付けとなる不動産等に対する優先交渉権の有無・内容 出資者の義務の有無・内容

(注) 「不動産鑑定」とは、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいいます。以下同じです。

運用資産を譲渡するに際しては、法令の定めに従って不動産鑑定士による当該運用資産に係る不動産鑑定（当該譲渡に先立って当該運用資産に係る不動産鑑定が行われている場合には当該不動産鑑定を含みます。）を実施し、その適格性及び妥当性を検証した上で、当該不動産鑑定評価書の内容を勘案して当該運用資産の譲渡価格の妥当性等を検討します。なお、譲渡する運用資産が「(2)投資対象 ①投資対象とする資産の種類」に記載の（イ）不動産等 f. 匿名組合出資持分又は（ロ）不動産対応証券に該当する場合には、法令の定めに従って公認会計士又は監査法人による当該運用資産に係る価格等の調査（当該譲渡に先立って当該運用資産に係る不動産鑑定が行われている場合には当該不動産鑑定を含みます。）を実施し、その適格性・妥当性を検証した上で、当該匿名組合出資持分の匿名組合契約に係る営業者又は投資運用業者（アセットマネージャー等）等から提出された資料等も勘案して当該運用資産の譲渡価格の妥当性等を検討します。

(中略)

(4) 財務運営の基本方針

(中略)

① エクイティ・ファイナンス

(中略)

b. 中長期的な投資主価値向上の観点から、投資口価格の水準、手元資金の状況、金融市場の動向や財務状況等を勘案し、必要に応じ、自己投資口の取得及び消却を検討することができます。また、実施する場合には、その規模、市況への影響等にも十分に配慮するものとします。

3. 変更日

2018年7月20日

4. その他

金融商品取引法等に従い、本日付で、関東財務局長に臨時報告書を提出しています。

以上

- * 資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人ホームページアドレス：<http://www.tosei-reit.co.jp/>