

2018年3月14日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都港区南青山一丁目1番1号  
コンフォリア・レジデンシャル投資法人  
代表者名 執 行 役 員 伊 澤 毅 洋  
(コード: 3282)

資産運用会社名  
東急不動産リート・マネジメント株式会社  
代表者名 代 表 取 締 役 遠 又 寛 行  
問合せ先 コンフォリア運用本部  
運 用 戦 略 部 長 吉 川 健 太 郎  
(TEL. 03-5770-5710)

資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン（コンフォリア・レジデンシャル投資法人））の  
一部変更に関するお知らせ

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である東急不動産リート・マネジメント株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）は、2018年3月14日付で、下記のとおり本資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン（コンフォリア・レジデンシャル投資法人）（以下、「運用ガイドライン」といいます。）の内容を一部変更することを決定しましたので、お知らせします。

記

1. 変更の理由

本投資法人は、東急不動産ホールディングスグループが有する様々な経験・ノウハウを活用しながら、賃貸住宅を中心としたポートフォリオを構築していく方針ですが、これに加えて、資産規模の拡大及びポートフォリオの充実を図るために、運営型賃貸住宅にも投資を行う方針としています。

本投資法人は、本日付「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」にてお知らせしましたとおり、新たな資産の取得によりこれまでの資産規模目標であった2,000億円に到達する見込みとなっていますが、ポートフォリオの更なる安定性向上の観点から、今後も着実な資産規模の成長を目指していきたいと考えています。

こうした中、これまで、本投資法人が投資対象とする運営型賃貸住宅を「シニア住宅」「サービスアパートメント」「学生マンション（学生寮）」の3類型のみに限定していましたが、今後の社会変化に伴う利用者ニーズの多様化を踏まえた新たな類型の取得機会の逸失を防ぐため、運用ガイドラインにおける本投資法人が投資対象とする運営型賃貸住宅の類型を非限定的なもの

に変更することを決定しました。

## 2. 運用ガイドラインの変更日

2018年4月1日（予定）

## 3. 運用ガイドラインの変更の概要

本投資法人が投資対象とする運営型賃貸住宅の定義について、これまで「シニア住宅」「サービスアパートメント」「学生マンション（学生寮）」の3類型のみに限定していましたが、新たな定義によって運営型賃貸住宅の類型を非限定的なものに変更するものです。この他、本件定義の変更に伴う所要の変更等を行います。詳細は、別紙「運用ガイドラインの主な変更内容」をご参照ください。

## 4. 今後の見通し

本資産運用ガイドラインの一部変更による本投資法人の2018年7月期（2018年2月1日～2018年7月31日）及び2019年1月期（2018年8月1日～2019年1月31日）の運用状況に与える影響はありません。

以上

\*本投資法人のホームページアドレス：<http://comforia-reit.co.jp/>

運用ガイドラインの主な変更内容（下線は変更部分を示します。）

変更前	変更後												
<p>2. 投資方針 (省略) (3) 投資基準 (a) 賃貸住宅への投資基準 (省略) (b) 運営型賃貸住宅への投資基準</p> <p>本投資法人が投資対象とする運営型賃貸住宅は、シニア住宅、サービスアパートメント及び学生マンション(学生寮)とし、それぞれ以下の住宅又は施設をいいます。</p> <p>本投資法人は、運営型賃貸住宅への投資に際しては、(a)に記載した事項(商品性の違いを鑑み、運営型賃貸住宅については、①立地、②設備施設、⑥テナントは適用しないものとします。)に加えて、以下の事項にも留意しながら、総合的な判断として物件への投資の是非及び条件を決定するものとします。</p>	<p>2. 投資方針 (省略) (3) 投資基準 (a) 賃貸住宅への投資基準 (省略) (b) 運営型賃貸住宅への投資基準</p> <p>本投資法人が投資対象とする運営型賃貸住宅は、<u>居住用資産のうちシニア住宅、サービスアパートメント及び学生マンション(学生寮)等の通常の賃貸住宅の運営とは異なる運営能力を有する専門のオペレーターによる運営が必要な賃貸住宅をいいます。</u></p> <p>本投資法人は、運営型賃貸住宅への投資に際しては、<u>原則として運営型賃貸住宅に必要な運営能力及び信用力を有する専門のオペレーターに一括賃貸するか、運営を委託する方針とし、</u>(a)に記載した事項(商品性の違いを鑑み、運営型賃貸住宅については、①立地、②設備施設、⑥テナントは適用しないものとします。)を<u>総合的に勘案</u>して物件への投資の是非及び条件を決定するものとします。</p> <p><u>なお、運営型賃貸住宅の類型のうち、代表的なものは以下のとおりです。</u></p>												
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">シニア住宅</td> <td>介護サービスの提供が可能な賃貸住宅又は介護施設をいいます。</td> </tr> <tr> <td>サービスアパートメント</td> <td>家電・家具付きでフロントサービス、クリーニングサービス等を提供する賃貸住宅をいいます。</td> </tr> <tr> <td>学生マンション(学生寮)</td> <td>主として学生を対象として貸し出される賃貸住宅をいいます。</td> </tr> </table>	シニア住宅	介護サービスの提供が可能な賃貸住宅又は介護施設をいいます。	サービスアパートメント	家電・家具付きでフロントサービス、クリーニングサービス等を提供する賃貸住宅をいいます。	学生マンション(学生寮)	主として学生を対象として貸し出される賃貸住宅をいいます。	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">シニア住宅</td> <td>介護サービスの提供が可能な賃貸住宅又は介護施設をいいます。</td> </tr> <tr> <td>サービスアパートメント</td> <td>家電・家具付きでフロントサービス、クリーニングサービス等を提供する賃貸住宅をいいます。</td> </tr> <tr> <td>学生マンション(学生寮)</td> <td>主として学生を対象として貸し出される賃貸住宅をいいます。</td> </tr> </table>	シニア住宅	介護サービスの提供が可能な賃貸住宅又は介護施設をいいます。	サービスアパートメント	家電・家具付きでフロントサービス、クリーニングサービス等を提供する賃貸住宅をいいます。	学生マンション(学生寮)	主として学生を対象として貸し出される賃貸住宅をいいます。
シニア住宅	介護サービスの提供が可能な賃貸住宅又は介護施設をいいます。												
サービスアパートメント	家電・家具付きでフロントサービス、クリーニングサービス等を提供する賃貸住宅をいいます。												
学生マンション(学生寮)	主として学生を対象として貸し出される賃貸住宅をいいます。												
シニア住宅	介護サービスの提供が可能な賃貸住宅又は介護施設をいいます。												
サービスアパートメント	家電・家具付きでフロントサービス、クリーニングサービス等を提供する賃貸住宅をいいます。												
学生マンション(学生寮)	主として学生を対象として貸し出される賃貸住宅をいいます。												
<p>(注)賃貸住宅と同様の賃貸運営が可能な住宅で、個別の入居者が利用することを前提に法人に一括賃貸されるもの及び入居者を学生に限定したワンルームマンション形式のものについては、賃貸住宅に含むものとします。</p>													