

2023年1月30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15番9号
ジャパンエクセレント投資法人
代表者名 執行役員 香山 秀一郎
(コード番号: 8987)

資産運用会社名
ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 香山 秀一郎
問合せ先 経営企画部長 堀川 主計
TEL.03-5412-7911 (代表)

資産運用会社における社内規程(資産運用ガイドライン)の一部改訂に関するお知らせ

ジャパンエクセレント投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社であるジャパンエクセレントアセッ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、本日開催の取締役会において、本資産運用会社の資産運用ガイドラインを一部改訂することを決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 資産運用ガイドラインの改訂理由及び主な改訂内容

本投資法人は、不動産に強みを持つスポンサー企業及び金融に強みを持つスポンサー企業の総合力を活用しながら、優良不動産へ投資し、収益の安定及び着実な運用資産の成長を追求することにより、投資主価値の最大化を目指した運用を行ってまいりました。

かかる方針のもと、本投資法人は、今後も投資主価値の最大化を目指した運用を継続するべく、本資産運用会社の資産運用ガイドラインにおいて、投資対象不動産の検討に際しては、水害、がけ崩れ等の災害リスクやグリーンビル認証の有無(CASBEE、DBJグリーンビルディング等)を考慮する旨、および、未開発用地(注1)における投資については、開発行為が自然環境や生態系に影響を与えうることを認識し、CASBEE-建築(新築)(注2)等グリーンビル認証を取得した、あるいは取得可能な物件のみに投資を行う旨を明確化することといたしました。

改訂内容の詳細は、別紙「新旧対照表(資産運用ガイドライン)」のとおりです。

(注1)「未開発用地」は、未開拓の山林や草草が広がる用地等、人間の手がかえられていない用地を意味します。

(注2)「CASBEE-建築(新築)」は、建築物の新築時における設計内容に基づいて評価する認証制度です。

2. 資産運用ガイドラインの改訂日

2023年1月30日



Japan Excellent, Inc.

3. 今後の見通し

本改訂による本投資法人への業績への影響はありません。

以上

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

新旧対照表(資産運用ガイドライン)

(下線は変更点を示します)

変更前		変更後	
(1) 投資方針 ① 基本方針 (ハ) 具体的投資基準 <中略> A. 属性 個別の運用不動産の選定にあたっては、下表の各項目を基準とします。 <中略>		(1) 投資方針 ① 基本方針 (ハ) 具体的投資基準 <中略> A. 属性 個別の運用不動産の選定にあたっては、下表の各項目を基準とします。 <中略>	
項目	選定基準	項目	選定基準
環境関係	以下の内容を検討して決定することとします。 ・アスベスト、フロン及びPCB等の有害物質の有無及び管理状況 ・地質状況、土地利用履歴、土壤汚染状況等 なお、吹付アスベストに関しては、除去することを基本とします。 また、調査結果に関しては必要に応じて開示することとします。	環境関係 以下の内容を検討して決定することとします。 ・アスベスト、フロン及びPCB等の有害物質の有無及び管理状況 ・地質状況、土地利用履歴、土壤汚染状況等 ・ <u>水害、がけ崩れ等の災害リスク</u> ・ <u>グリーンビル認証の有無 (CASBEE、DBJグリーンビルディング等)</u> 。なお、 <u>未開発用地における投資においては、開発行為が自然環境や生態系に影響を与えうることを認識し、CASBEE-建築(新築)等グリーンビル認証を取得した、あるいは取得可能な物件のみに投資を行います。</u> なお、吹付アスベストに関しては、除去することを基本とします。 また、調査結果に関しては必要に応じて開示することとします。	



変更前			変更後		
(へ) 物件調査 (デューディリジェンス) 基準			(へ) 物件調査 (デューディリジェンス) 基準		
<中略>			<中略>		
調査内容	分析事項 (概要)	主な参考資料	調査内容	分析事項 (概要)	主な参考資料
物理的調査	①土地の形状・越境の有無・境界確定の状況 ②建物・設備の現況調査・診断 (過去修繕状況・劣化状態の確認等) ③建物現況を踏まえた予想修繕費・設備等更新費 (年間修繕計画及び中長期修繕計画の内容確認) ④設計者・施工者・建築主・建築確認機関の信用性等の審査 ⑤建物耐震調査 (耐震性・PML他) (注) ⑥建物の構造・規模・築年数、建物仕様の確認 (基準階賃貸面積、フロア形状、天井高、空調・電気容量・OAフロア等設備スペックの確認) ⑦環境調査・有害物質 (アスベスト・PCB等) 調査・土壌汚染調査	・売主からの開示資料 ・建物状況調査報告書 (PML算定報告を含むことがあります。) ・現地調査 ・第三者専門機関の報告書	物理的調査	①土地の形状・越境の有無・境界確定の状況 ②建物・設備の現況調査・診断 (過去修繕状況・劣化状態の確認等) ③建物現況を踏まえた予想修繕費・設備等更新費 (年間修繕計画及び中長期修繕計画の内容確認) ④設計者・施工者・建築主・建築確認機関の信用性等の審査 ⑤建物耐震調査 (耐震性・PML他) (注) ⑥建物の構造・規模・築年数、建物仕様の確認 (基準階賃貸面積、フロア形状、天井高、空調・電気容量・OAフロア等設備スペックの確認) ⑦環境調査 (グリーンビル認証の有無等)・有害物質 (アスベスト・PCB等) 調査・土壌汚染調査 ⑧災害リスク調査 (ハザードマップ等の確認)	・売主からの開示資料 ・建物状況調査報告書 (PML算定報告を含むことがあります。) ・現地調査 ・第三者専門機関の報告書