

平成 29 年 12 月 22 日

各 位

不動産投資信託証券発行者
ケネディクス・レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 佐藤 啓介
(コード番号：3278)
資産運用会社
ケネディクス不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 田島 正彦
問合せ先 レジデンシャル・リート本部
企画部長 山本 晋
TEL：03-5623-8682

資産運用会社におけるレジデンシャル・リート本部に係る組織の変更及び社内規程（レジデンシャル・リート本部運用ガイドライン及びパイプライン会議規程）の変更に関するお知らせ

ケネディクス・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託するケネディクス不動産投資顧問株式会社（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、レジデンシャル・リート本部に係る組織の変更（以下「本組織変更」といいます。）及び社内規程（パイプライン会議規程）の変更を実施することを決定し、また、本日開催のレジデンシャル・リート本部運用委員会において、レジデンシャル・リート本部に係る社内規程（レジデンシャル・リート本部運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）の変更を実施すること（以下、本組織変更とこれらの社内規程の変更を総称して「本変更」といいます。）を決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、本変更は、本投資法人とジャパン・シニアリビング投資法人（以下「JSL」といいます。）との間の平成29年11月10日付合併契約書に基づくJSLを吸収合併消滅法人とし、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）の効力発生が条件となります。

記

1. 本組織変更について

(1) 本組織変更の内容

本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部において、ヘルスケア施設に関する投資及び資産運用業務を担う部署として、「レジデンシャル・リート本部ヘルスケア投資運用部」（以下「本ヘルスケア投資運用部」といいます。）を新設します。なお、従来、本投資法人の資産投資業務及び資産運用業務を担っていた資産投資部及び資産運用部は、引き続きヘルスケア施設以外の資産に関する資産投資業務及び資産運用業務をそれぞれ担います。

(2) 本組織変更の理由

本投資法人は平成 30 年 3 月 1 日に効力の発生を予定する本合併により、現在 JSL が保有するヘルスケア施設を受け入れるとともに、本合併後においては主要な投資対象の一つとしてヘルスケア施設への更なる投資を予定していることから、専門性を必要とするヘルスケア施設の投資及び資産運用業務を担う専門部署として、本ヘルスケア投資運用部を新設します。なお、本ヘルスケア投資運

用部においては、JSL の資産運用会社であるジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社における投資運用部の従業員を承継すること等により、ヘルスケア施設の投資運用業務に対する専門性と経験を承継する予定であり、本組織変更により、本合併後の本投資法人の運用に係る資産運用会社の組織体制の強化を図ります。

- (3) 本ヘルスケア投資運用部の重要な使用人の選任
現時点で未定であり、決定次第お知らせいたします。
- (4) 本組織変更後の本資産運用会社の組織図
別紙1をご参照ください。
- (5) 本組織変更後のレジデンシャル・リート本部の分掌業務
別紙2をご参照ください。
- (6) 本組織変更予定日
本合併の効力発生日（平成30年3月1日（予定））付で実施します。

2. 運用ガイドラインの変更について

(1) 運用ガイドラインの変更

本投資法人は、本合併により、人が居住、滞在する空間である居住用施設、ヘルスケア施設及び宿泊施設のそれぞれのアセットタイプが有する特性を活かしながら、安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長を実現し、投資主利益の最大化を目指す複合型REITへの転換を図るため、ポートフォリオ構築方針及び個別投資基準等の変更を含む運用ガイドラインの変更を行います。変更後の運用ガイドラインの主要な内容は、下記2.(2)の通りですが、その主要な変更に係る方針は以下の通りです。

(i) 用途について

本投資法人が主として投資する不動産の主要な用途について、従来の居住用施設に加え、ヘルスケア施設（病院等のメディカル施設を含みます。）及び宿泊施設を追加する等の変更です。

(ii) 地域について

本投資法人の投資対象地域の定義について、新たに本投資法人が主として投資する不動産の主要な用途として追加するヘルスケア施設及び宿泊施設用途の不動産が地方の有力都市等にも多く存在することに鑑み、地方の有力都市を含めることができるよう定める等の変更です。

(iii) 規模について

新たに本投資法人が主として投資する不動産の主要な用途としてヘルスケア施設を追加することに伴い、ヘルスケア施設に係る最低投資規模を定める等の変更です。

(2) 運用ガイドラインの主要な変更内容の概要

以下に記載の各項目について、変更後の運用ガイドラインの主要な内容は、以下に記載のとおりです。運用ガイドライン変更後の本投資法人の投資方針の詳細については本日付で提出の本投資法人の臨時報告書（別紙3）をご参照ください。

(i) 用途について

本投資法人は主に人が居住、滞在する空間である居住用施設、ヘルスケア施設及び宿泊施設を投資対象とし、これらに投資を行います。投資にあたっては、個別不動産等の特性や立地等を踏まえ

た地域分析や個別分析に基づき、テナント又は利用者からの底堅い需要が見込め、長期安定的な収益の獲得が見込める不動産等に厳選して投資を行います。

a. 居住用施設

不動産市場における流通性及び取引市場規模、不動産マーケット情報の整備度合い、テナント層（単身者、ファミリー等）の分散確保等を勘案し、賃貸住宅に加えて、サービスアパートメント、社宅、学生寮及び学生マンション、短期滞在型マンション等の施設運営者付住宅に分散投資を行います。

b. ヘルスケア施設

次の要素等を勘案し、(a) 有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、シニア向けマンション、認知症高齢者グループホーム、小規模多機能施設及びデイサービス施設等のシニアリビング施設並びに(b) 病院、診療所、医療モール及び介護老人保健施設等のメディカル施設に分散投資を行います。

- ① 用途と提供サービス種類の分散
- ② 入居費用・利用者価格帯の分散
- ③ 社会保障制度（年金、介護保険、健康保険及び生活保護制度等）への依存度の分散

c. 宿泊施設

ビジネス利用又は観光利用等による宿泊需要が見込まれるホテル等に投資を行います。

d. その他

上記に定める各建物が存在する借地権が設定された土地（底地）等にも投資することができます。

本投資法人の用途別投資比率（取得価格ベース）の目標は、以下のとおりです。

用途				投資比率目標
区分	居住用施設	賃貸住宅	賃貸住宅	60%以上
		施設運営者付き住宅	サービスアパートメント、社宅、学生寮・学生マンション、短期滞在型マンション等	
	ヘルスケア施設	シニアリビング施設	有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、シニア向けマンション、認知症高齢者グループホーム、小規模多機能施設、デイサービス施設等	20%以下
		メディカル施設	病院、診療所、医療モール、介護老人保健施設等	
	宿泊施設		ホテル等	20%以下
その他		上記に定める建物が所在する借地権が設定された土地（底地）等	10%以下	

本投資法人は、オフィスビル、商業施設、物流・倉庫施設、アミューズメント及びゴルフ場は投資対象外とします。ただし、投資する居住用施設、ヘルスケア施設又は宿泊施設に従たる用途として付帯して投資する場合があります。また、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。）第2条第5項に定める性風俗関連特殊営業店も投資対象外とします。

(ii) 地域について

国内最大の経済・人口集積エリアである東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の上都3県の主要都市）に所在する不動産等、並びに地域経済や不動産マーケットの変動、地震及び台風等の自然災害、人口変動等の地域偏在リスクの軽減を目的として、地方経済圏（政令指定都市を始めとする地方都市）に所在する不動産等に分散投資を行います。ただし、個別不動産等の特性からテナント又は利用者からの底堅い需要が見込まれる場合、上記以外の地域にも投資をすることができます。

本投資法人の地域別投資比率（取得価格ベース）の目標は、以下のとおりです。

地域		投資比率目標
区分	東京経済圏	50%以上
	地方経済圏	50%以下
	その他	

(iii) 規模について

本投資法人は、次の要素等を勘案し、以下に記載する投資規模の基準目標に従って不動産等への投資を行います。

- a. 不動産市場における流通性
- b. 不動産の規模別の分散
- c. テナント又は利用者層の分散
- d. 運営管理面での投資経済性

本投資法人の取得価格における最低投資規模及び最高投資規模の基準目標は、以下のとおりです。

区分	取得価格	
最低投資規模	居住用施設	1投資物件当たり3億円以上
	ヘルスケア施設	1投資物件当たり3億円以上
	宿泊施設	1投資物件当たり5億円以上
	その他	1投資物件当たり1億円以上
最高投資規模	当該不動産等の取得後の取得価格の合計に対する当該不動産等の取得価格の比率の上限は20%とします。	

ただし、投資対象不動産等が当該最低投資規模の基準を充足しない場合であっても、以下のいずれかに該当する場合には、当該不動産等を取得することがあります。

- a. 複数の不動産等を一括で取得する際に、最低投資規模の基準を下回る取得価格の不動産等が含まれる場合
- b. 投資基準に合致する不動産等の取得条件交渉を行った結果、鑑定評価額は最低投資規模の基準を上回るものの、取得価格が最低投資規模の基準を下回る場合
- c. 投資済物件と関連の高い施設の場合

(3) 運用ガイドライン変更予定日

本合併の効力発生日（平成30年3月1日（予定））付で実施します。

3. パイプライン会議規程の一部変更について

(1) パイプライン会議規程の変更

本資産運用会社は、本投資法人のほか、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス商業リ

ート投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及び投資法人以外の不動産ファンド等の運用業務も行っていきます。運用を受託している各投資法人や不動産ファンド等の間における取得機会の競合の調整を目的として、本資産運用会社が入手した不動産等売却情報についての優先検討権を定めるパイプライン会議規程を設けています。本合併により、本投資法人の投資対象にヘルスケア施設が加わることから、ヘルスケア施設に関する優先検討権の順位の新設等を内容としたパイプライン会議規程の変更を行います。パイプライン会議規程に関する主な変更内容は以下のとおりです。

(i)ヘルスケア施設に関する優先検討権の新設

ヘルスケア施設

一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位	第3順位
全て	レジデンシャル・リート本部	私募ファンド本部	—

(ii)各投資対象アセットの定義の変更 (変更箇所は下線部)

変更前	変更後
「賃貸住宅等の居住用施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の用途の面積のうち住居用途が最大である賃貸住宅、サービスアパートメント、 <u>高齢者向け住宅、社宅、学生寮・学生マンション、短期滞在型マンション等の施設運営者付き住宅又はこれらを裏付けとする資産をいう。</u>	「居住用施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち住居用途の床面積が最大である賃貸住宅、サービスアパートメント、社宅、学生寮・学生マンション、短期滞在型マンション等の施設運営者付き住宅又はこれらを裏付けとする資産 (<u>ただし、ヘルスケア施設に該当するものを除く。</u>)をいう。
「サービス施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち店舗用途の床面積が最大で、かつ、当該店舗用途のうちサービス業等を営む店舗 (スポーツクラブ、結婚式場、学習塾、託児所、保険代理店、旅行代理店、マッサージ店、美容院・エステティックサロン、公共テナントをいう。なお、飲食店、コンビニエンスストア、アミューズメント施設及びテーマパーク等の複合的観光施設等を除く。)の床面積が最大であるものをいう。	「サービス施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち店舗用途の床面積が最大で、かつ、当該店舗用途のうち <u>医療又は介護サービス以外のサービス業</u> 等を営む店舗 (スポーツクラブ、結婚式場、学習塾、託児所、保険代理店、旅行代理店、マッサージ店、美容院・エステティックサロン、公共テナントをいう。なお、飲食店、コンビニエンスストア、アミューズメント施設及びテーマパーク等の複合的観光施設等を除く。)の床面積が最大であるものをいう。
(新設)	「ヘルスケア施設」とは、不動産を構成する建物の建築基準法上の各用途の床面積のうち住居及び福祉施設並びに医療又は介護関連施設用途の床面積が最大で、かつ、当該用途のうち有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、シニア向けマンション、認知症高齢者グループホーム、小規模多機能施設、デイサービス等のシニアリビング施設及び病院、診療所、介護老人保健施設等のメディカル施設として使用される部分の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいう。

(2) パイプライン会議規程変更予定日

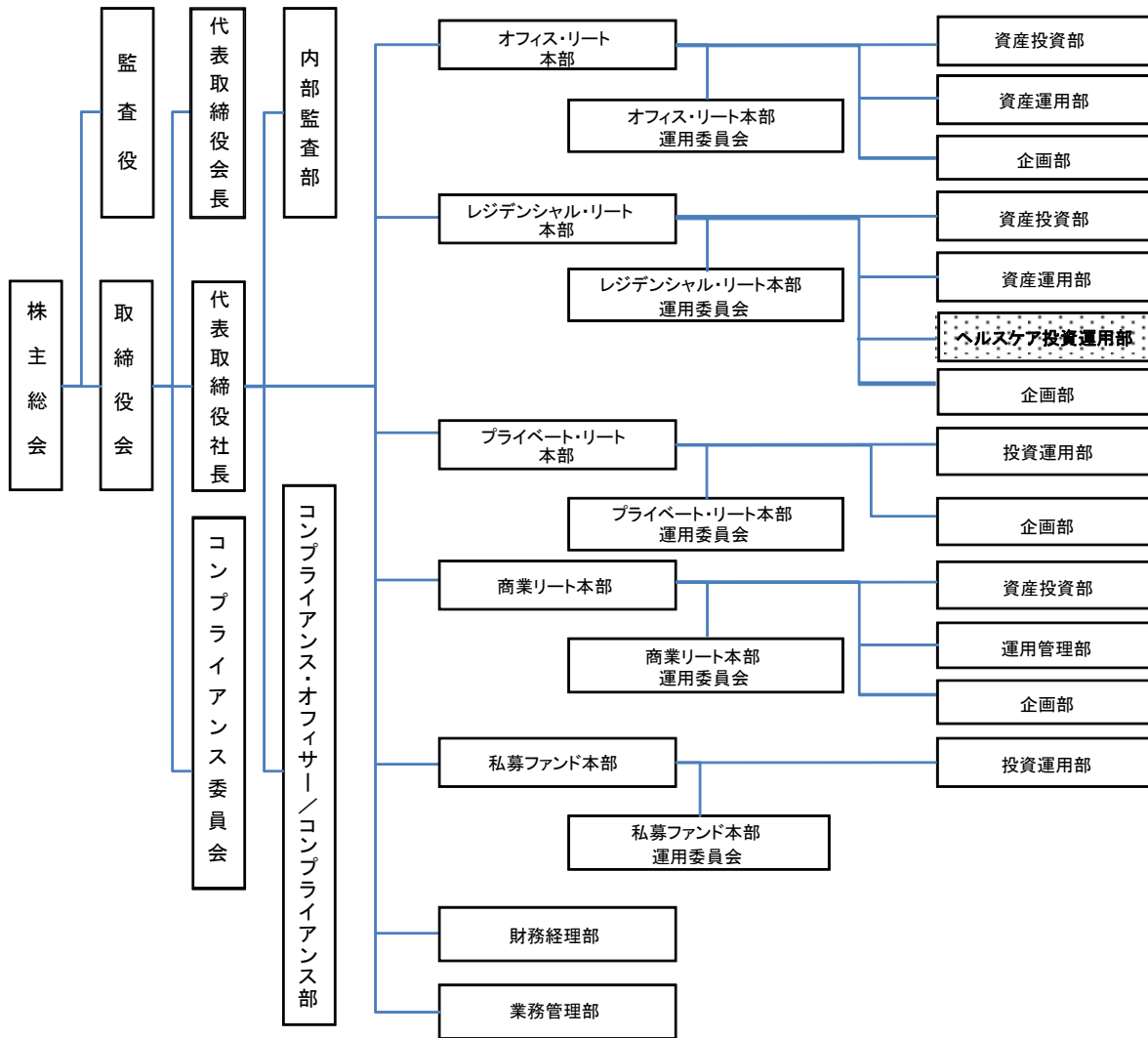
本合併の効力発生日 (平成 30 年 3 月 1 日 (予定)) 付で実施します。

以 上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

別紙 1. 本組織変更後の本資産運用会社の組織図



別紙 2. 本組織変更後の本資産運用会社の分掌業務（変更箇所は下線部）
（変更前）

部署名	分掌業務
レジデンシャル・リート本部	<p>ケネディクス・レジデンシャル投資法人（以下「KDR」という。）の資産の運用に係る業務（以下「KDR 資産運用業務」という。）の統括</p> <p>a. 資産投資部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ KDR の運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・ KDR 資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項 ・ KDR の投資運用リスク（資産取得・処分）の個別管理に関する事項 ・ 不動産市場等の調査分析（KDR に係るもの） ・ その他上記に付随又は関連する事項 <p>b. 資産運用部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ KDR 資産運用業務に係る資産の運用に関する事項 ・ KDR の資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ KDR の保有不動産等に係る予算及び実績の管理に関する事項 ・ KDR の投資運用リスク（資産運用）の個別管理に関する事項 ・ KDR の不動産管理リスク（管理）の個別管理に関する事項 ・ KDR の保有不動産等に係る工事の監理に関する事項 ・ KDR の不動産管理リスク（工事）の個別管理に関する事項 ・ その他上記に付随又は関連する事項 <p>c. 企画部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ KDR の資金調達に関する事項のうち、投資口の発行・投資法人債の発行等直接金融に係る事項 ・ KDR の資本政策に係る事項 ・ KDR の中期運用計画の策定及び変更に関する事項 ・ KDR の年度運用計画の策定及び変更に関する事項 ・ KDR の IR 活動に関する事項 ・ KDR のディスクロージャーに関する事項（KDR の資産運用報告を含む。ただし、KDR の有価証券報告書及び決算短信の作成については財務経理部のサポートとする。） ・ 不動産投資信託市場の調査分析に関する事項（KDR に係るもの） ・ KDR の投資主との対応に関する事項（投資主総会に関する事項を除く。） ・ 所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項（KDR に係るもの） ・ 関係諸団体との対応等に関する事項（KDR に係るもの） ・ その他上記に付随又は関連する事項

(変更後)

部署名	分掌業務
レジデンシャル・リート本部	<p>ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人(注) (以下「KDR」という。)の資産の運用に係る業務(以下「KDR 資産運用業務」という。)の統括</p> <p>a. 資産投資部</p> <p><u>以下の事項のうち、居住用施設及び宿泊施設に係るもの</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ KDR の運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・ KDR 資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項 ・ KDR の投資運用リスク(資産取得・処分)の個別管理に関する事項 ・ 不動産市場等の調査分析(KDR に係るもの) ・ その他上記に付随又は関連する事項 <p>b. 資産運用部</p> <p><u>以下の事項のうち、居住用施設及び宿泊施設に係るもの</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ KDR 資産運用業務に係る資産の運用に関する事項 ・ KDR の資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ KDR の保有不動産等に係る予算及び実績の管理に関する事項 ・ KDR の投資運用リスク(資産運用)の個別管理に関する事項 ・ KDR の不動産管理リスク(管理)の個別管理に関する事項 ・ KDR の保有不動産等に係る工事の監理に関する事項 ・ KDR の不動産管理リスク(工事)の個別管理に関する事項 ・ KDR の保有不動産等に係るオペレーターの施設運営状況の管理及び財務状況等の与信管理に関する事項(宿泊施設に係るもの) ・ その他上記に付随又は関連する事項 <p>c. ヘルスケア投資運用部</p> <p><u>以下の事項のうち、ヘルスケア施設に係るもの</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ KDR の運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・ KDR 資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項 ・ KDR の投資運用リスク(資産取得・処分)の個別管理に関する事項 ・ 不動産市場等の調査分析(KDR に係るもの) ・ オペレーターに関する調査分析 ・ KDR 資産運用業務に係る資産の運用に関する事項 ・ KDR の資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ KDR の保有不動産等に係る予算及び実績の管理に関する事項 ・ KDR の投資運用リスク(資産運用)の個別管理に関する事項 ・ KDR の不動産管理リスク(管理)の個別管理に関する事項 ・ KDR の保有不動産等に係る工事の監理に関する事項 ・ KDR の不動産管理リスク(工事)の個別管理に関する事項 ・ KDR の保有不動産等に係るオペレーターの施設運営状況の管理及び財務状況等の与信管理に関する事項 ・ その他上記に付随又は関連する事項 <p>d. 企画部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ KDR の資金調達に関する事項のうち、投資口の発行・投資法人債の発行等直接金融に係る事項 ・ KDR の資本政策に係る事項 ・ KDR の中期運用計画の策定及び変更に関する事項 ・ KDR の年度運用計画の策定及び変更に関する事項 ・ KDR の IR 活動に関する事項 ・ KDR のディスクロージャーに関する事項(KDR の資産運用報告を含む。)ただし、KDR の有価証券報告書及び決算短信の作成については財務経理部のサポートとする。 ・ 不動産投資信託市場の調査分析に関する事項(KDR に係るもの) ・ KDR の投資主との対応に関する事項(投資主総会に関する事項を除く。) ・ 所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項(KDR に係るもの)

	<ul style="list-style-type: none">・関係諸団体との対応等に関する事項（KDRに係るもの）・その他上記に付随又は関連する事項
--	---

(注) 本合併の効力発生を条件に、本投資法人の商号をケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人に変更する予定であるため、変更後の商号を記載しています。

別紙 3. 臨時報告書（投資方針に係る記載を抜粋）（下線箇所が平成 29 年 10 月 30 日付有価証券報告書からの変更箇所となります。）

(1) 投資方針

(中略)

③ ポートフォリオ構築方針

(イ) 用途

本投資法人は主に人が居住、滞在する空間である居住用施設、ヘルスケア施設及び宿泊施設を投資対象とし、これらに投資を行います。投資にあたっては、個別不動産等の特性や立地等を踏まえた地域分析や個別分析に基づき、テナント又は利用者からの底堅い需要が見込め、長期安定的な収益の獲得が見込める不動産等に厳選して投資を行います。

a. 居住用施設

不動産市場における流通性及び取引市場規模、不動産マーケット情報の整備度合い、テナント層（単身者、ファミリー等）の分散確保等を勘案し、賃貸住宅に加えて、サービスアパートメント、社宅、学生寮及び学生マンション、短期滞在型マンション等の施設運営者付住宅に分散投資を行います。

b. ヘルスケア施設

次の要素等を勘案し、(i) 有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、シニア向けマンション、認知症高齢者グループホーム、小規模多機能施設及びデイサービス施設等のシニアリビング施設並びに (ii) 病院、診療所、医療モール（一体の施設が複数の病院、診療所又は薬局等により構成されるものをいいます。以下同じです。）及び介護老人保健施設（要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話をを行うことを目的とする施設として、都道府県知事の許可を受けたものをいいます。以下同じです。）等のメディカル施設に分散投資を行います。

① 用途と提供サービス種類の分散

② 入居費用・利用者価格帯の分散

③ 社会保障制度（年金、介護保険、健康保険及び生活保護制度等）への依存度の分散

なお、ヘルスケア施設に投資を行う場合には、直接的であるか間接的であるかを問わず原則として専門のオペレーターに一括賃貸するとともに、以下の手法等によりリスクマネジメントを実施します。

① オペレーターの財務状況及び保有不動産の運営状況のモニタリング

② バックアップオペレーターの設置又はバックアップオペレーター候補者との関係性の構築によるオペレーターへの依存リスクの低減

③ 底地のみに投資することによるオペレーターのクレジット・リスクの軽減並びに施設に係る設備投資及び修繕のためのコスト増大リスクの回避

c. 宿泊施設

宿泊施設は安定した賃貸借契約を締結しているコアテナントが存在するホテル等を主な投資対象とし、ビジネス利用又は観光利用等による宿泊需要が見込まれるホテル等に投資を行います。

d. その他

上記に定める各建物が存在する借地権が設定された土地（底地）等にも投資することができます。

本投資法人の用途別投資比率（取得価格ベース）の目標は、以下のとおりです。なお、複数の用途を有する施設においていずれの用途も賃貸可能面積の過半を占めない場合であっても、居住用施設、ヘルスケア施設又は宿泊施設に該当する用途が合計で賃貸可能面積の過半を占める場合には、当該施設に投資することができ、この場合、最大の賃貸可能面積を占める用途をもって、当該施設の用途とみなすものとします。

用途			投資比率目標
区分	居住用施設	賃貸住宅	賃貸住宅
		施設運営者付き住宅	サービスアパートメント、社宅、学生寮・学生マンション、短期滞在型マンション等
	ヘルスケア施設	シニアリビング施設	有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、シニア向けマンション、認知症高齢者グループホーム、小規模多機能施設、デイサービス施設等
		メディカル施設	病院、診療所、医療モール、介護老人保健施設等
	宿泊施設	ホテル等	20%以下
その他	上記に定める建物が所在する借地権が設定された土地（底地）等	10%以下	

本投資法人は、オフィスビル、商業施設、物流・倉庫施設、アミューズメント及びゴルフ場を投資対象外とします。ただし、投資する居住用施設、ヘルスケア施設又は宿泊施設に従たる用途として付帯して投資する場合があります。また、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。）第2条第5項に定める性風俗関連特殊営業店も投資対象外とします。

(ロ) 地域

本投資法人は、国内最大の経済・人口集積エリアである東京経済圏に所在する不動産等、並びに地域経済や不動産マーケットの変動、地震及び台風等の自然災害、人口変動等の地域偏在リスクの軽減を目的として、地方経済圏に所在する不動産等に分散投資を行います。ただし、個別不動産等の特性からテナント又は利用者からの底堅い需要が見込まれる場合、上記以外の地域にも投資をすることができるものとします。本投資法人の地域別投資比率（取得価格ベース）の目標は、以下のとおりです。

地域			投資比率目標
区分	東京経済圏	東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の下都3県の主要都市	50%以上
	地方経済圏	政令指定都市を始めとする地方都市	50%以下
	その他	上記以外の地域	

(ハ) 規模

本投資法人は、次の要素等を勘案し、以下に記載する投資規模の基準目標に従って不動産等への投資を行います。

- a. 不動産市場における流通性
- b. 不動産の規模別の分散
- c. テナント又は利用者層の分散
- d. 運営管理面での投資経済性

本投資法人の取得価格における最低投資規模及び最高投資規模の基準目標は、以下のとおりです。

区分		取得価格
最低投資規模	居住用施設	1投資物件当たり 3億円以上
	ヘルスケア施設	<u>1投資物件当たり</u> <u>3億円以上</u>
	宿泊施設	1投資物件当たり 5億円以上
	その他	1投資物件当たり 1億円以上
最高投資規模	当該不動産等の取得後の取得価格の合計に対する当該不動産等の取得価格の比率の上限は20%とします。	

ただし、投資対象不動産等が当該最低投資規模の基準を充足しない場合であっても、以下のいずれかに該当する場合には、当該不動産等を取得することがあります。

- a. 複数の不動産等を一括で取得する際に、最低投資規模の基準を下回る取得価格の不動産等が含まれる場合
- b. 投資基準に合致する不動産等の取得条件交渉を行った結果、鑑定評価額は最低投資規模の基準を上回るものの、取得価格が最低投資規模の基準を下回る場合
- c. 投資済物件と関連の高い施設の場合

(中略)

(ホ) 環境・地質等

本投資法人は、原則として、建物状況調査報告書(エンジニアリング・レポート)において、有害物質の使用及び管理状況について問題が指摘されておらず、土壤汚染の恐れがないことが調査により確認できている不動産等に投資を行います。ただし、当該条件を充足しない場合であっても、対応工事を行うことで当該条件を充足することができる場合や対処方法を含め専門家の意見を踏まえた上で、周辺環境に与える影響、人的な影響、経済的な影響等が低いと判断され、かつポートフォリオの収益の安定に寄与すると判断される場合には投資することがあります。

(中略)

④ 個別投資基準

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保することを目的として、以下の投資基準に従い、不動産等を取得します。

立地	<p><u>居住用施設については、地域、規模等の特性に応じた地域分析や個別分析を行い、投資対象地域を「地位の高いエリア」、「生活利便性重視エリア」及び「その他エリア」における「特殊マーケット・エリア」の三種類のセグメントに分類した上で、これらを総合的に勘案して投資判断を行います。</u></p> <p><u>ヘルスケア施設及び宿泊施設については、地域、規模等の特性に応じた地域分析や個別分析を行った上で、マーケットの規模や特質、地域経済の情勢、競合施設の状況等も総合的に勘案して投資判断を行います。</u></p>
住戸タイプ	<p><u>居住用施設については、原則として、以下の基準に合致する不動産等を対象とします。ただし、複数の不動産等を一括で取得する際に、以下の基準を満たさない居住用施設が一部含まれる場合には、当該居住用施設を取得できません。また、以下の基準を適用することが相当でないと判断される居住用施設については、それぞれの用途に合致した住戸タイプ等を有すると判断される居住用施設を取得することができます。</u></p> <p style="text-align: center;"><u><居住用施設の住戸タイプ></u></p> <p>(i) シングルタイプ(主として単身世帯を対象とする住宅)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主たる住戸の1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であり、かつ、1棟当たりの住戸数が20戸以上であるもの。

	<p>(ii) スモール・ファミリータイプ（主として夫婦世帯及び乳幼児等がいる家族世帯を対象とする住宅）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主たる住戸の1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であり、かつ、1棟当たりの住戸数が15戸以上であるもの。 <p>(iii) ファミリータイプ（主として3人以上の家族世帯を対象とする住宅）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主たる住戸の1戸当たり専有面積が60㎡以上であり、かつ、1棟当たりの住戸数が5戸以上であるもの。 <p><u>ヘルスケア施設及び宿泊施設については、住戸タイプによる分類は行わないものとします。</u></p>
--	---

(中略)

テナント	<p>不動産等の取得にあたっては、テナントに関して、以下の事項を総合的に勘案します。なお、不動産等のテナントにおいて、本投資法人の取得済不動産等と同一のテナントがある場合には、当該テナントがポートフォリオ全体の賃料収入に占める比率にも配慮します。</p> <p>(i) テナントの信用情報、賃料支払状況</p> <p>(ii) テナントの業種（法人テナントの場合）、使用目的、契約内容</p> <p>(iii) テナント入替の可能性等</p> <p>(iv) 施設運営者付き住宅及び宿泊施設の場合は、施設運営能力等</p>				
オペレーター	<p><u>ヘルスケア施設のオペレーターを選定するにあたっては、オペレーター及びオペレーションに関する以下の事項を総合的に勘案します。</u></p>				
	<p><オペレーターに関する事項></p>				
	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: center;">調査事項</th> <th style="width: 50%; text-align: center;">調査方法</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・経営理念 ・経営者 ・業歴 ・事業実績 ・業界での地位、評判 ・財務内容 ・組織管理体制 ・コンプライアンス体制 ・リスク管理体制 ・職員教育、研修制度 ・成長性 ・将来見通し </td> <td> <p>本資産運用会社による調査、売主・オペレーターの開示情報の調査、マーケットレポートの取得等</p> </td> </tr> </tbody> </table>	調査事項	調査方法	<ul style="list-style-type: none"> ・経営理念 ・経営者 ・業歴 ・事業実績 ・業界での地位、評判 ・財務内容 ・組織管理体制 ・コンプライアンス体制 ・リスク管理体制 ・職員教育、研修制度 ・成長性 ・将来見通し 	<p>本資産運用会社による調査、売主・オペレーターの開示情報の調査、マーケットレポートの取得等</p>
	調査事項	調査方法			
	<ul style="list-style-type: none"> ・経営理念 ・経営者 ・業歴 ・事業実績 ・業界での地位、評判 ・財務内容 ・組織管理体制 ・コンプライアンス体制 ・リスク管理体制 ・職員教育、研修制度 ・成長性 ・将来見通し 	<p>本資産運用会社による調査、売主・オペレーターの開示情報の調査、マーケットレポートの取得等</p>			
	<p><オペレーションに関する事項></p>				
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: center;">調査事項</th> <th style="width: 50%; text-align: center;">調査方法</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・賃料負担力 ・入居率、利用率 ・収支状況 ・社会保障制度への依存度 ・賃料水準 ・入居料金、利用料金水準 ・運営体制 ・サービス品質 ・営業方法 ・市場環境 ・職員確保の状況 ・リスク管理体制 ・入居者、利用者、第三者機関の評価 ・将来見通し </td> <td> <p>本資産運用会社による調査、売主・オペレーターの開示情報の調査、マーケットレポートの取得等</p> </td> </tr> </tbody> </table>	調査事項	調査方法	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料負担力 ・入居率、利用率 ・収支状況 ・社会保障制度への依存度 ・賃料水準 ・入居料金、利用料金水準 ・運営体制 ・サービス品質 ・営業方法 ・市場環境 ・職員確保の状況 ・リスク管理体制 ・入居者、利用者、第三者機関の評価 ・将来見通し 	<p>本資産運用会社による調査、売主・オペレーターの開示情報の調査、マーケットレポートの取得等</p>	
調査事項	調査方法				
<ul style="list-style-type: none"> ・賃料負担力 ・入居率、利用率 ・収支状況 ・社会保障制度への依存度 ・賃料水準 ・入居料金、利用料金水準 ・運営体制 ・サービス品質 ・営業方法 ・市場環境 ・職員確保の状況 ・リスク管理体制 ・入居者、利用者、第三者機関の評価 ・将来見通し 	<p>本資産運用会社による調査、売主・オペレーターの開示情報の調査、マーケットレポートの取得等</p>				

(中略)

⑥ 運営管理方針

(中略)

(ロ) 運営管理のモニタリング

プロパティ・マネジメント業務を委託する場合、本資産運用会社は、前記「(イ) 運用計画の策定」に基づき策定された「年度運用計画」を基に、保有不動産の賃貸運営、建物管理、修繕・改修等の各方面から、プロパティ・マネジメント業務の状況を本資産運用会社内でモニタリングします。

本資産運用会社は、概ね以下の事項のうち対象不動産の用途等に照らし必要と認められる事項に関する確認及び対応策等についての業務報告会を、PM会社との間で定期的（原則として毎月）又は必要に応じて開催し、計画に沿った運営管理を実行・維持するための協議を行い、モニタリングを実施します。

(中略)

ヘルスケア施設及び宿泊施設に関しては、運営管理方針・計画、運営状況及びオペレーターの信用状況等について、定期的なモニタリングを実施するとともに、モニタリング結果を踏まえ、必要な改善策を検討します。また、ヘルスケア施設について施設の運営に問題が発生した場合には、必要に応じて、オペレーターに対して建物・設備に関する修繕や改修の提案、運営方法・営業手法の提案等を行い協議することにより、オペレーターと協力して施設の運営の安定化に努めます。更に、それらの対応をしてもなお施設の運営の問題が改善されない場合や法令違反等運営の継続性に重大な支障が生じた場合には、オペレーターの交代を検討します。

⑦ 付保方針

(中略)

(ハ) 引受保険会社の保険格付

引受保険会社の保険格付は、付保時点においてムーディーズ・ジャパン株式会社によるA3以上又はS&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社によるA-以上であることを基準とします。

(中略)

⑧ 修繕及び設備投資の方針

(中略)

(ハ) テナントのライフスタイル及びオペレーターのオペレーションの変化への対応、オペレーターや主たるテナント層の変更による新規需要獲得、周辺施設との競争力の維持等、中長期的にわたる収益の維持向上を目的として、営業戦略上有用と判断される専有部及び共用部のリニューアルを検討及び実施します。

(中略)

⑩ 財務方針

(中略)

(ニ) 資金運用

- a. 原則として、本投資法人の固有勘定内及び不動産信託の信託勘定内に存する本投資法人に帰属する余剰資金は、無利息型の普通口座（預金保険制度により全額保護の対象となる普通預金）又はムーディーズ・ジャパン株式会社の短期預金格付がP-2以上若しくはS&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社の自国通貨建て短期格付けがA-2以上である銀行の普通預金口座、定期預金口座又は譲渡性預金口座（以下、普通預金口座、定期預金口座又は譲渡性預金口座を総称して預金口座といたします。）に預け入れます。ただし、上記記載に該当しない普通口座又は預金口座を使用する場合には、適正な管理を行います。

(後略)