

2023年8月29日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区日本橋兜町5番1号
平和不動産リート投資法人
代表者名 執行役員 本村 彩
(コード番号：8966)

資産運用会社名
平和不動産アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役 社長執行役員 平野 正 則
問合せ先 執行役員 企画財務部長 川村 淳 一
(TEL. 03-3669-8771)

資産運用会社の社内規則である「運用ガイドライン」の変更に関するお知らせ

平和不動産リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する平和不動産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、本日開催された取締役会において、2023年8月29日付で本資産運用会社の社内規則である「平和不動産リート投資法人運用ガイドライン」（以下「運用ガイドライン」といいます。）を変更することを決議しましたので、お知らせ致します。

記

1. 変更の理由

本投資法人は、基本理念である運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保を目指して、東京都区部中心の「オフィスビル」及び「レジデンス」を投資対象とする複合型リートとしてポートフォリオの構築を進めています。本資産運用会社は、本ポートフォリオ構築方針の元に更なる投資機会と収益の拡大を目指して検討を進めてきました。運用対象資産の取得機会の拡大を図り、より多くの優良な物件について取得検討し、厳選投資を行い、より質の高いポートフォリオを構築すべく、運用ガイドラインに規定している投資対象アセットについて見直しを行いました。

現行の運用ガイドラインにおいては、主たる投資対象アセットをオフィス及びレジデンスと定めています。レジデンスについてはその投資対象を①シングルタイプレジデンス②ディンクスタイプレジデンス③ファミリータイプレジデンス④ドミトリータイプレジデンスの4つのタイプに区分していますが、これらに加え有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅、認知症高齢者グループホーム等のヘルスケアタイプレジデンス（ヘルスケア施設）についても、新たに投資対象タイプへ組み入れることとしました。足元の日本の少子高齢化の進行に伴い、今後社会的な需要の増大が見込まれるヘルスケアタイプレジデンス（ヘルスケア施設）への投資により、長期的な安定利回りの確保が期待出来ると考えています。

今後も柔軟なポートフォリオ運営と成長機会の確保を企図し、運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保を目指してまいります。

2. 変更の内容

主な変更箇所は以下の通りです。(変更箇所は下線の部分です。なお、軽微な変更については記載を省略しています。)

変更前

Ⅲ. 投資戦略

(中略)

2. 投資対象とするアセット

(中略)

(2)レジデンス

下表「オフィス・レジデンスの投資基準」の投資額および投資エリアに合致するレジデンスに投資する。

なお、レジデンスについては、各貸室の面積、間取り、想定されるテナント等により定義される下記の4つのタイプに区分する。

1. シングルタイプレジデンス¹
2. ディンクスタイプレジデンス²
3. ファミリータイプレジデンス³
4. ドミトリータイプレジデンス⁴

(新設)

¹ シングルタイプレジデンスとは、主として単身世帯(社会人、学生等)をメインターゲットとし、そのライフスタイルに即して設計・企画されたレジデンスをいう。

² ディンクスタイプレジデンスとは、主として「ディンクス世帯(※)」もしくは「相対的所得水準の高い単身世帯」をメインターゲットとし、そのライフスタイルに即して設計・企画されたレジデンスをいう。

(※)…「ディンクス(Dinks)世帯」とは、夫婦共稼ぎで収入源が2つあり(Double Income)、かつ子供がいない(No Kids)世帯をいう。

³ ファミリータイプレジデンスとは、主として「子供のいる平均的な所得層の家族」をメインターゲットとし、そのライフスタイルに即して設計・企画されたレジデンスをいう。

⁴ ドミトリータイプレジデンスとは、主として若年の単身世帯(学生あるいは若年社会人)をメインターゲットとし、そのライフスタイルに即して設計・企画された寮タイプのレジデンス(ただし、スペックに関しては、共同風呂・共同トイレ・共同食堂等、一般的なレジデンスと異なる場合がある。)をいう。

(中略)

4. 投資基準

(中略)

(3)調査基準(デュー・ディリジェンス基準)

以下の調査基準に基づき、経済的調査、物理的調査および法的調査等のデュー・ディリジェンスを実施する。なお、デュー・ディリジェンス手続では、公正かつ調査能力・経験のある第三者の専門会社による不動産鑑定評価書、エンジニアリング・レポート、マーケットレポート等を取得し、これらの内容を考慮しながら、デュー・ディリジェンスを実施する。

(中略)

(新設)

(中略)

Ⅺ. ガバナンス

(中略)

2. 意思決定プロセス

(中略)

(新設)

変更後

Ⅲ. 投資戦略

(中略)

2. 投資対象とするアセット

(中略)

(2)レジデンス

下表「オフィス・レジデンスの投資基準」の投資額および投資エリアに合致するレジデンスに投資する。

なお、レジデンスについては、各貸室の面積、間取り、想定されるテナント等により定義される下記の5つのタイプに区分する。

1. シングルタイプレジデンス¹
2. ディンクスタイプレジデンス²
3. ファミリータイプレジデンス³
4. ドミトリータイプレジデンス⁴
5. ヘルスケアタイプレジデンス(ヘルスケア施設)⁵

¹ シングルタイプレジデンスとは、主として単身世帯(社会人、学生等)をメインターゲットとし、そのライフスタイルに即して設計・企画されたレジデンスをいう。

² ディンクスタイプレジデンスとは、主として「ディンクス世帯(※)」もしくは「相対的所得水準の高い単身世帯」をメインターゲットとし、そのライフスタイルに即して設計・企画されたレジデンスをいう。

(※)…「ディンクス(Dinks)世帯」とは、夫婦共稼ぎで収入源が2つあり(Double Income)、かつ子供がいない(No Kids)世帯をいう。

³ ファミリータイプレジデンスとは、主として「子供のいる平均的な所得層の家族」をメインターゲットとし、そのライフスタイルに即して設計・企画されたレジデンスをいう。

⁴ ドミトリータイプレジデンスとは、主として若年の単身世帯(学生あるいは若年社会人)をメインターゲットとし、そのライフスタイルに即して設計・企画された寮タイプのレジデンス(ただし、スバックに関しては、共同風呂・共同トイレ・共同食堂等、一般的なレジデンスと異なる場合がある。)をいう。

⁵ ヘルスケアタイプレジデンス(ヘルスケア施設)とは、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅および認知症高齢者グループホーム(これらに付随する関連施設等を含む。)をいう。

(中略)

4. 投資基準

(中略)

(3)調査基準(デュー・ディリジェンス基準)

以下の調査基準に基づき、経済的調査、物理的調査および法的調査等のデュー・ディリジェンスを実施する。なお、デュー・ディリジェンス手続では、公正かつ調査能力・経験のある第三者の専門会社による不動産鑑定評価書、エンジニアリング・レポート、マーケットレポート等を取得し、これらの内容を考慮しながら、デュー・ディリジェンスを実施する。また、ヘルスケアタイプレジデンス(ヘルスケア施設)のデュー・ディリジェンスにおけるオペレーター調査については、オペレーターから調査事項を収集・取得し、デュー・ディリジェンスを実施する。

(中略)

| 調査項目 | | 調査事項 |
|-------|---|--|
| 経済的調査 | オペレーター調査 (ヘルスケアタイプ レジデンス(ヘルス ケア施設)の場 合) | ① オペレーターのマーケティング力や施設の収益力の把握のため、退去者の施設退去事由、営業費用やその内訳の推移、営業体制、入居者獲得状況等に関する情報 ② 職員体制の把握のため、職種別職員数、常勤・非常勤職員数の推移、職員の資格取得状況、離職率等に関する情報 ③ 介護提供の状況、コンプライアンスの状況を確認するため、ケアプラン・ケア記録、インシデント・アクシデント・レポート、行政監査(検査)、各種マニュアル等に係る資料・情報 ④ オペレーターや賃料支払いを保証する賃貸借契約保証人の財務状況を確認するための過去数年分の財務諸表や勘定科目明細等 ⑤ 入居者の満足度向上に向けた意見を把握する取組みや、第三者評価の実施状況等に係る情報 |

(中略)

XI. ガバナンス

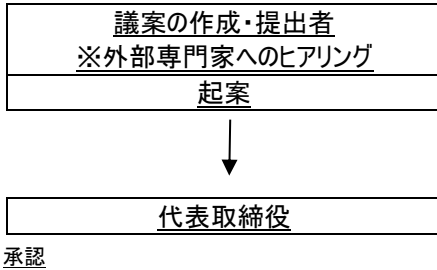
(中略)

2. 意思決定プロセス

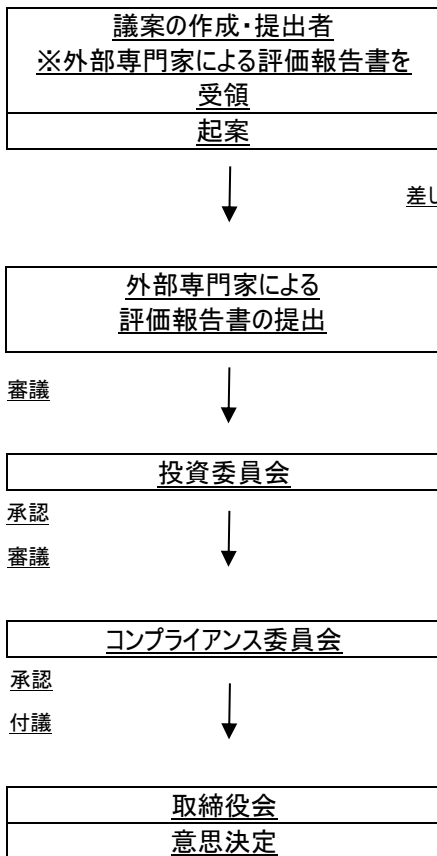
(中略)

(3)ヘルスケアタイプレジデンス(ヘルスケア施設)の取得・売却等の決定を行うための稟議書の作成・提出から決議までのプロセスは以下のとおりとする。

企画段階



契約締結等段階



- (1) 不動産投資部長は、ヘルスケアタイプレジデンス(ヘルスケア施設)の取得・売却等を行うに際し、運用ガイドライン、中期資産運用計画、年度資産運用計画及び資産管理計画をもとに、ヘルスケアタイプレジデンス(ヘルスケア施設)の事業特性を十分に理解している外部専門家に可能な範囲でヒアリングを行い、運用資産取得・売却企画に係る稟議書を作成等した上で代表取締役提出する。
- (2) 代表取締役は、ヘルスケアタイプレジデンス(ヘルスケア施設)取得・売却企画に係る内容の妥当性を確認の上、稟議書を承認する。
- (3) 不動産投資部は、代表取締役の承認後、取り纏め依頼書・買付証明書又は売付条件提示書を発行し、売主又は買主との交渉を開始する。
- (4) 不動産投資部長は、ヘルスケアタイプレジデンス(ヘルスケア施設)の事業特性を十分に理解している外部専門家による評価報告書を受領の上、売買契約書締結等に係る稟議書を作成し、上記(2)にて承認済みの稟議書(写し)、外部専門家による評価報告書その他の資料を投資委員会に提出する。
- (5) 投資委員会は、上記(4)の稟議書及び外部専門家の評価報告書に基づき、デュー・デリジェンス等の結果及び契約諸条件等について審議する。投資委員会は、問題があると判断した場合は投資運用本部長に修正を指示する。また、必要に応じて評価報告書を作成した外部専門家をオブザーバーとして投資委員会に同席させ、その意見を直接聴取する。投資委員会を通過した案件は、コンプライアンス委員会に付議することを認める。
- (6) コンプライアンス委員会は、投資委員会を通過した稟議書に基づき、デュー・デリジェンス等の結果及びコンプライアンス・チェックシート等に基づき、代表取締役による承認済みの稟議書の内容と実際の契約内容の整合性及び契約諸条件等の適法性及び妥当性を審議する。コンプライアンス委員会は、コンプライアンス上の問題があれば投資運用本部長に修正を指示する。コンプライアンス委員会を通過した案件は、取締役会に付議し、取締役会で決定される。

※ なお、投資法人の規程に定められる一定の利害関係者取引については、取締役会で決定後、投資法人役員会に付議し、投資法人役員会にて最終決定される。但し、一定の規模以上の利害関係者取引の場合は、取締役会で決議を行うに当たり、投資法人役員会の事前同意を得るものとする。

3. 今後の見通し

運用ガイドラインの変更による本投資法人の運用状況への影響はありません。

4. その他

本日付で関東財務局長に臨時報告書を提出しました。

以 上

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