

各位

不動産投資信託証券発行者名
オリックス不動産投資法人
代表者名 執行役員 牟田 興一郎
(コード番号 8954)

資産運用会社名
オリックス・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 佐藤 光男
問合せ先: 取締役常務執行役員 八塚 弘文
T E L : 03-3435-3285

資産運用会社における内規の一部改定（投資基準等の変更）に関するお知らせ

本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社(以下、「OAM」といいます。)は、本日開催の取締役会において、その内規である「オリックス不動産投資法人資産運用及び不動産管理に関する規程」(以下、「運用管理規程」といいます。)の変更等につき下記のとおり決議致しましたのでお知らせいたします。

運用管理規程の主要な変更内容と変更の理由は下記のとおりです。

記

1. 概要

本日付ニュースリリース「資産運用会社における業務方法書変更に関するお知らせ」に記載のとおり、OAM では本投資法人を含む複数の投資法人の資産運用を受託することを視野に入れております。今回の運用管理規程の変更は、投資法人間の利益相反を回避し適正な業務遂行を行うために必要な措置を定めるとともに、不動産市況の変化に対応し、中長期的な安定分配と資産価値の増大を図る観点から、柔軟かつ合理的にポートフォリオの構築方針、取得方針等を見直し、優良な物件取得機会の拡大、業務の更なる効率化および機動的な資産運用体制の構築を図るものです。

2. 主要な変更内容及び変更の理由

(1) 「用途分散」について

「首都圏オフィス中心の総合型リート」としての方向性を明確化し、また、将来的に「住宅特化型リート」の運用をOAMが受託することも視野に入れて、新規の投資に際しては「主たる用途が居住以外の用に供される不動産」に特化することとするものです。なお、「主たる用途が居住以外の用に供される不動産」とは、取得時点において、投資対象とする不動産の賃貸可能面積のうち、居住以外の用に供される部分の面積が50%超であるものをいいます。

(2) 「地域分散」について

「首都圏オフィス中心の総合型リート」としての方向性を明確化するため、表1のとおり、用途別・地域別の構成比率(取得価格ベース)の基準を新設するとともに、表2のとおり、地域区分の定義を見直すものです。

<表1>

用途		地域	
		首都圏	その他地域
事務所(オフィス)	80%以上	80%以上	20%以下
物流施設	20%以下		
商業施設			
ホテル			
その他			

記載された比率は概ねの比率を示す。

<表2>

地域区分		定義
首都圏	東京都心3区	千代田区、中央区、港区
	その他東京23区	東京都心3区を除いたその他東京23区
	首都圏その他地域	上記以外の東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県内の地域
その他地域		上記以外の地域

(3) 「物件規模」について

本投資法人では、小規模物件を中心に売却し中規模以上の物件を中心に取得することによって、ポートフォリオの質的向上を図ってまいりました。そうした現状への適合及びポートフォリオ収益の更なる安定性向上のため、事務所(オフィス)への投資については、「中規模物件を中心に取得する」との現行の方針から「原則、中規模以上の物件を中心に取得する」との方針に変更するものです。なお、中規模とは、特に事務所(オフィス)については、延床面積3,000~15,000㎡程度のをいいます。

(4) 「投資スタイル(OJR WAY:オージェイアール・ウエイ)」について

「OJR WAY」は、既存の方針にとらわれず優良物件の取得の機会を柔軟に求めるための新しい投資スタイルとして、ポートフォリオの20%を上限に「市場では必ずしも評価が定まっていない不動産(例:倉庫・物流施設、介護施設、研修施設、いわゆる底地等)への投資」または「開発案件を通じた物件取得」を可能とする旨、平成17年8月18日に運用管理規程上に定められたものですが(詳細につきましては、平成17年8月18日付ニュースリリース「オリックス不動産投資法人の資産運用会社の内規(オリックス不動産投資法人資産運用及び不動産管理に関する規程)変更に関するお知らせ」をご参照ください。)、時間の経過とともにかかる投資スタイルの一部(倉庫、物流施設への投資、開発段階における先行取得等)が既に一般化し、定着している実態をふまえ、引き続き同種の投資機会は捉えていくものの、当該投資スタイルに関する文言を規程上から削除することにより発展的な解消を図るものです。なお、導入以降に取得した不動産の総額84,130百万円のうち、約20%にあたる16,520百万円がOJR WAYによるものであり、一定の実績を上げたものと考えております。

(5) 「開発物件の取得方法」について

本投資法人は、竣工後に不動産または不動産信託受益権を取得するために予め開発段階で当該不動産の売買契約を締結する場合があります、その際のリスクをより限定的にするために満たすべき条件を追加するものです。

加えて、竣工前の開発段階においても、優良物件の取得機会を拡大するため、商法に基づく匿名組合契約出資持分への投資または資産の流動化に関する法律に基づく優先出資証券等への投資を行うことを想定し、その際のリスクを限定的にするために満たすべき条件を新たに規定するものです。

(6) 「鑑定価格と取引価格との関係」について

従来、投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等その他の関係会社等以外の第三者から物件を購入する際の取引価格を、鑑定価格の110%を上限とする旨、定めていましたが、優良物件への投資機会増大のため、かかる上限を撤廃し、鑑定価格を参考として取引価格を決定する旨、内容を変更するものです。

3. その他

上記2記載事項の他、法制度の変更への適合、必要な字句の修正及び規定の整備等を行っております。

注:主要な変更箇所の詳細については、別紙「運用管理規程 主要な変更箇所の新旧対照表」をご参照ください。

以上

本日資料の配布先: 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

別紙「運用管理規程 主要な変更箇所の新旧対照表」

現 行 (下線は変更箇所を示す)	変 更 後 (下線は変更箇所を示す)
第2章 運用方針	第2章 運用方針
第6条 ポートフォリオの構築方針	第5条 ポートフォリオの構築方針
<p>ポートフォリオが包含する様々なリスクを軽減し、投資主に安定した分配を実現するため、下記の5つのポイントに留意してポートフォリオの構築を行うことを目指す。また、各用途毎・各エリア毎の投資比率等に関しては、現在の不動産市場の状況を十分に検討した上で当面は下記の数値を基準に運用を実施してゆく。なお、数値の基準の設定に当たっては、国内における各用途類型のマーケット規模、物件取得機会の程度、将来的な内部成長余地の程度、投資家の投資態度、運用会社の運用体制及び現状の不動産マーケット全般に対する運用会社での見解を総合的に勘案し、当面の運用の指針として決定した(なお、不動産市場の予期せぬ環境変化や、物件の取得機会及びその状況から、下記の基準と必ずしも一致しない状況も有り得る。)</p> <p>用途分散</p> <p>主として事務所(オフィス)を用途とする不動産に投資することとする。しかしながらリスク分散の観点から、事務所(オフィス)と併せて商業施設・ホテル・住宅・それ以外の用途の不動産にも投資を行い、用途分散によるリスク低減を図った総合型ポートフォリオを構築することを目指す。</p> <p>これは、各用途別不動産には、その用途によって投資対象として異なる特性があり、単一の用途に集中的に投資することによる将来の収益性低下のリスクを軽減するためには、用途による分散投資が適切と考えられるからである。本投資法人が投資対象とする資産の用途は別紙3のとおりとする。</p>	<p>ポートフォリオが包含する様々なリスクを軽減し、投資主に安定した分配を実現するため、下記の4つのポイントに留意してポートフォリオの構築を行うことを目指す。また、各用途毎・各エリア毎の投資比率等に関しては、現在の不動産市場の状況を十分に検討した上で当面は下記の数値を基準に運用を実施してゆく。なお、数値の基準の設定に当たっては、国内における各用途類型のマーケット規模、物件取得機会の程度、将来的な内部成長余地の程度、投資家の投資態度、運用会社の運用体制及び現状の不動産マーケット全般に対する運用会社での見解を総合的に勘案し、当面の運用の指針として決定した(なお、不動産市場の予期せぬ環境変化や、物件の取得機会及びその状況から、下記の基準と必ずしも一致しない状況も有り得る。)</p> <p>用途分散</p> <p>主として事務所(オフィス)を用途とする不動産に投資することとする。しかしながら、<u>リスク分散の観点から、事務所(オフィス)と併せて物流施設・商業施設・ホテル・それ以外の用途の不動産にも投資を行い、用途分散によるリスク低減を図った総合型ポートフォリオを構築することを目指す。但し、投資対象は、主たる用途が居住以外の用に供されるもの(注1)に限られるものとする(平成20年2月29日時点で保有しているものを除く。)</u>。なお、<u>建物の敷地、当該敷地に係る地上権又は賃借権のみに投資する場合には、当該敷地上の建物の主たる用途が居住以外の用に供されていることを要する。</u></p> <p>これは、各用途別不動産には、その用途によって投資対象として異なる特性があり、単一の用途に集中的に投資することによる将来の収益性低下のリスクを軽減するためには、用途による分散投資が適切と考えられるからである。本投資法人が投資対象とする資産の用途別投資のポイント及びスタンスは、<u>別紙3のとおりとする。</u></p>

事務所（オフィス）を用途とする運用不動産（注）の投資比率は、本投資法人の保有する運用不動産の取得価額の総額に対し、概ね80%以上とすることを目途として資産配分を行う。

事務所(オフィス)を用途とする運用不動産(注2)の投資比率は、下記 <表1>のとおり、本投資法人の保有する運用不動産の取得価格の総額に対し、概ね80%以上とすることを目途として資産配分を行う。

(注1)(1) 「主たる用途が居住以外の用に供されるもの」とは、取得時点において、投資対象とする不動産の賃貸可能面積のうち、居住以外の用に供される部分の面積が50%超であるものをいう。

(2) 当該投資対象が1棟の建物の場合には当該1棟を基準とし、当該投資対象が団地その他の複数棟の不動産で構成される場合であり、かつ、当該複数棟の不動産が社会経済的に見て、いわゆる複合不動産施設として一体利用され、又は利用されることが予定されている場合には、当該複数棟の不動産全体を基準として主たる用途が居住以外の用に供されているか否かを判断する。この場合、当社が合理的に決定した判断を最終の基準とする。

当該投資対象が区分所有建物である場合は、投資を行おうとする当該区分所有権に係る賃貸可能面積を基準とする。但し、同一建物に係る複数の区分所有権を同時に又は段階的に取得する場合には、当該複数の区分所有権全体に係る賃貸可能面積を基準とする。

当該投資対象が複数の不動産を信託する信託の受益権である場合には、当該複数の不動産全体に係る賃貸可能面積を基準とする。

(3) 上記(2)の基準を満たさない場合又は上記(2)の基準のいずれにも該当しない場合においても、投資対象の具体的な利用形態、機能的一体性等に鑑み、投資対象の主たる用途が居住以外の用に供される場合

と実質的に同等又は同様であると当社が合理的に判断できるときは、投資対象とすることができる。

(注)本投資法人が所有する不動産及び本投資法人が所有する不動産信託受益権にかかる信託財産である不動産をいう。

地域分散

企業活動のグローバル化・高度情報化が進むにつれ、「人・もの・金・情報」の東京への集中は更に加速化しており、これらの経済環境の変化を背景として、首都圏における不動産需要は他都市と比較して堅調に推移していることから、首都圏の一定の都市(注)に存する不動産に重点的に投資を行うことを目指す。

但し、東京都心部の優良物件の取得については、入札等による価格高騰の影響により、総じて、収益性が低下する傾向にある。よって本投資法人においては、収益性改善を企図し、一定の限度内で、首都圏の一定の都市以外のその他地域に所在する優良物件への投資の検討を行う。エリア別の投資比率は首都圏の一定の都市への投資比率を概ね80%以上(取得価格ベース)とすることを目途として投資を行う。

その他地域における投資物件については、ポートフォリオ上の位置付け、そのリスク・リターンを慎重に検討し、組み入れを判断する。また、組み入れ後は、定期借家契約を取り入れる等テナント契約関係の安定化を図ることを極力実施し、安定的な収益確保を図りリスクの低減を図っていく。

(注)本投資法人では、各運用不動産の所在地域を「東京都心3区」、「その他東京23区」、「東京周辺都市部」及び「その他地域」の4地域に区分した上、分類している。各区分の定義は、下表に記載しておりであり、また、首都圏の一定の都市とは、「東京都心3区」、「その他東京23区」及び「東京周辺都市部」を意味する。

(注2)本投資法人が所有する不動産及び本投資法人が所有する不動産信託受益権に係る信託財産である不動産をいう。

地域分散

企業活動のグローバル化・高度情報化が進むにつれ、「人・もの・金・情報」の東京への集中は更に加速化しており、これらの経済環境の変化を背景として、「首都圏」における不動産需要は他都市と比較して堅調に推移していることから、首都圏(注)に存する不動産に重点的に投資を行うことを目指す。

但し、東京都心部の優良物件の取得については、入札等による価格高騰の影響により、時代に応じて収益性が低下傾向を示すことがある。よって本投資法人においては、収益性向上を企図し、一定の限度内で、首都圏以外の「その他地域」に所在する優良物件への投資の検討を行う。エリア別の投資比率は、下記<表1>に記載するとおりであり、首都圏への投資比率を概ね80%以上(取得価格ベース)とすることを目途として投資を行う。

その他地域における投資物件については、ポートフォリオ上の位置付け、そのリスク・リターンを慎重に検討し、組み入れを判断する。

(注)本投資法人では、各運用不動産の所在地域を「東京都心3区」、「その他東京23区」、「首都圏その他地域」及び「その他地域」の4地域に区分している。各区分の定義は、下記<表2>に記載するとおりであり、また、首都圏とは、一都三県(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)を意味する。

<表1>

用途		地域	
		首都圏	その他地域
事務所(<u>オフィス</u>)	80%以上	80%以上	20%以下
物流施設	20%以下		
商業施設			
ホテル			
その他			

記載された比率は概ねの比率を示す。

<表2>

地域区分		定義
首都圏	東京都心3区	千代田区、中央区、港区
	その他東京23区	東京都心3区を除いたその他東京23区
	首都圏その他地域	上記以外の東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県内の地域
その他地域		上記以外の地域

地域区分		定義
首都圏の一定の都市	東京都心3区	千代田区、中央区、港区
	その他東京23区	東京都心3区を除いたその他東京23区
	東京周辺都市部	横浜、川崎、千葉、柏、松戸、さいたま、立川、八王子、三鷹等東京23区を除いた一都三県(東京、神奈川、千葉、埼玉)に所在する都市
その他地域		上記以外の主要都市

物件規模

一定規模のファンドにおいて用途の分散とともに分散効果を極大化するという観点から、事務所(オフィス)については良質な中規模物件(注)に多数投資を行い、個々の物件への集中リスクを低減することを目指す。これは、特に事務所(オフィス)については、全体のポートフォリオの中でも中核となる投資対象であり、事務所(オフィス)用途の個別物件による集中リスクを回避することが重要と考えられるからである。

また、当面の間、管理運営の効率性の観点から、首都圏における事務所(オフィス)への投資については、資産規模50億円程度以上の不動産を中心に投資を行うことを目指す。但し、首都圏における事務所(オフィス)用途以外の資産及び首都圏以外の地方に所在の全ての用途の資産については、各地域の特性及び各資産の用途・希少性・立地等の諸条件を考慮して投資判断を行うことがあり、その場合、一件当たりの資産規模が50億円

物件規模

一定規模のファンドにおいて用途の分散とともに分散効果を極大化するという観点も踏まえながら、事務所(オフィス)については、原則として、中規模(注)以上の物件を中心に投資を行うつつ、個々の物件への集中リスクを低減することを目指す。これは、特に事務所(オフィス)がポートフォリオ全体の中でも中核となる投資対象であり、事務所(オフィス)用途の個別物件による集中リスクを回避することが重要と考えられるからである。

なお、当面の間、管理運営の効率性の観点から、首都圏における事務所(オフィス)への投資については、資産規模50億円程度以上の不動産を中心に投資を行うことを目指す。但し、首都圏における事務所(オフィス)用途以外の資産及び首都圏以外の地方に所在の全ての用途の資産については、各地域の特性及び各資産の用途・希少性・立地等の諸条件を考慮して投資判断を行うことが

を下回る資産の取得も行うことがある。

(注) 中規模物件とは、特に事務所(オフィス)については延床面積3,000~15,000㎡程度の物件をいう。

投資スタイル(OJR WAY: オージェイアール・ウェイ)に向けての対応

当社はオリックス株式会社の完全子会社でありオリックスグループ企業(注)の一社である。オリックス株式会社を中心とするオリックスグループ企業は、その業務や資産運用において先進の金融手法を含む柔軟な経営方針のもと、成長してきた。

当社としては、このような柔軟な成長手法を本投資法人の資産運用に一部取り入れるということが今後の本投資法人の成長に必要な有益であると考えている。現在の不動産市場環境下において、この柔軟な成長手法を適用する場合、当社としては、市場での評価乃至投資判断の基準が必ずしも定まっていない資産への投資及び、開発段階物件への先行投資が有望と考える。これらの投資を一定割合に限って行うことが、本投資法人、ひいては投資主の利益に適うものとも考えている。

当社のかような考え方の下、従来、本投資法人の投資対象の中心を占めてきた、市場での価値の指標がある程度定まってきた稼働中の(「ベーシック」)不動産(事務所(オフィス)、商業施設、ホテル、住宅)への投資(投資スタイル「ベーシック」と称する。)に加え、既存の方針にとらわれず優良物件取得の機会を柔軟に求め、資産の運用を行うこととする。かかる投資により、本投資法人の基本方針である、中長期的な観点からの運用資産の着実な成長と安定した収益の確保が更にバランス良く強化されると判断している。

これは、オリックスグループ企業である当社の成長手法と総合型リートであるが故の本投資法人(ORIX JREIT Inc.あるいはOJR)の柔軟性が合体した特有な投資方針であるとする。そ

あり、その場合、一件当たりの資産規模が50億円を下回る資産の取得も行うことがある。

(注) 中規模とは、特に事務所(オフィス)については延床面積3,000~15,000㎡程度のものをいう。

(削除)

の意味でこのような投資スタイルあるいは投資手法を「OJR WAY」(オージェイアール・ウェイ)と称する。

しかしながら、かかるOJR WAYでの投資は新たな分野への挑戦であり、着実な成長と中長期的な安定収益という本投資法人の運用目的に鑑み、OJR WAYによる投資比率の上限をポートフォリオ全体の20%まで(取得価格ベース)とする。現在、OJR WAYによる投資は、主として、「A. 投資対象の資産にかかる用途の側面」と、「B. 投資対象となる資産の取得方法の側面」で、それぞれ発揮されるものとする。

(注)オリックスグループ企業とは、オリックス株式会社(本店所在地：東京都港区、代表執行役社長：藤木保彦)並びに同社不動産事業の中核となる完全子会社であり、マンション分譲、オフィスビル開発等を中心に不動産開発、管理、仲介を行う総合不動産開発業者であるオリックス・リアルエステート株式会社及びオリックス株式会社が主要株主として出資する一定の関連会社をいう。

A. OJR WAYによる新規投資対象について

本投資法人が総合型の投資を行う投資法人であるとの特性を最大限活かしていくための方向性として、これまで市場では必ずしも評価の定まっていない不動産(例：倉庫・物流施設、介護施設、研修施設、いわゆる底地等)についても、不動産市場の動向、投資対象物件の分散という総合的な運用戦略等の諸事情に鑑み、投資適格性が認められると判断する場合には、これを取得することがある。

B. OJR WAYによる開発投資物件の取得手法について

開発案件については、早期の段階で関与することで取得競争に巻き込まれることなく物件を確保することが可能となり、その結果本投資法人は取得コストを低減させる余地がある。加えて、開発案件を通じた物件取得の手法を本投資法人の新たな資産拡大のひとつの手法とすることで、優良物件の取得競争が激化する近時の市場環境において、優良物件の早期囲い込みが可能となると思われることから、予め開発段階で当該不動産の売買契

約を締結することがある。但し、開発案件については、第7条第7項に記載のとおり、本投資法人が実質的に開発リスクを負担することを回避する条件をもってのみ行うものとする

— 資産の入替え
(条文省略)

2～3 (条文省略)

第7条 取得方針

1～2 (条文省略)

3. 物件取得の確実性を期すため、前所有者又は前信託受益権者(それらの前主を含む。)への権利移転が確認できる書類等を可能な限り確認した上で物件を取得するものとするが、権利の移転が頻繁な物件の場合等、前所有者又は前信託受益権者(それらの前主を含む。)より権利関係に関わる移転に関する契約書、確認書、その他の関係書類等の開示を受けることができず、当該物件にかかる権利関係や事実関係を詳細に確認できない場合がある。

4. 本投資法人は原則として、取得時点において稼働中(賃貸可能である状態を含む。)の賃貸用不動産又はそれを裏付とする信託受益権を投資対象とする。また、建物の老朽化・機能劣化、大規模な修繕工事若しくは再開発工事等の諸事由により、本投資法人が所有する運用不動産において一時的に未稼働期間が発生する場合があるが、本投資法人の総資産における未稼働運用不動産の割合の上限は10%とする。

5. (条文省略)

6. 当社は、オリックスグループ企業との協働関係(ORIXシナジー)を最重要視しつつ資産拡大について対応していく。オリックスグループ企業からの資産取得又はオリックスグループ企業からの情報提供ないし仲介に基づく資産取得のため、オリックス・リアルエステート株式会社との助言契約等に基づきオリックスグループ企業からのノウハウ及び情報の提供が期待されるとともに、オリックス・リアルエステート株式会社を含むオリックスグループ企業から、これまで

— 資産の入替え
(条文省略-現行どおり)

2～3 (条文省略-現行どおり)

第6条 取得方針

1～2 (条文省略-現行どおり)

3. 物件取得の確実性を期すため、前所有者又は前信託受益権者(それらの前主を含む。)への権利移転が確認できる書類等を可能な限り確認した上で物件を取得するものとするが、権利の移転が頻繁な物件の場合等、前所有者又は前信託受益権者(それらの前主を含む。)より権利関係に関わる移転に関する契約書、確認書、その他の関係書類等の開示を受けることができず、当該物件に係る権利関係や事実関係を詳細に確認できない場合がある。

4. 本投資法人は原則として、取得時点において稼働中(賃貸可能である状態を含む。)の賃貸用不動産又はそれを裏付とする信託受益権を投資対象とする。また、建物の老朽化・機能劣化、大規模な修繕工事若しくは再開発工事等の諸事由により、本投資法人が所有する運用不動産において一時的に未稼働期間が発生する場合があるが、本投資法人のその時点における取得価格総額における未稼働運用不動産の割合の上限は10%とする。

5. (条文省略-現行どおり)

6. 当社は、オリックス株式会社のグループ企業(以下「オリックスグループ」という。)との協働関係(ORIXシナジー)を最重要視しつつ資産拡大について対応していく。オリックスグループからの資産取得又はオリックスグループからの情報提供ないし仲介に基づく資産取得のため、オリックス不動産株式会社との助言契約等に基づきオリックスグループからのノウハウ及び情報の提供が期待されるとともに、オリックス不動産株式会社を含むオリックスグループから、資産

に増して資産取得にかかる情報の提供が期待される。

7. 本投資法人は、竣工後に不動産や不動産信託受益権を取得するために予め開発段階で当該不動産の売買契約を締結することがある。但し、以下の条項が満たされることを条件とする。

・本投資法人が必要と判断するデュー・ディリジェンスを竣工時点で実施できるとされること

・物件引渡しは竣工を停止条件とすること

・代金の決済は竣工以降であること

・竣工後のテナント入居が充分見込めること

8. 本投資法人が特定資産の取得及び譲渡等を行う場合には、法に従い、価格等の調査を行うほか、特に、不動産関係資産を関係会社等より取得するときは、関係会社等から独立した不動産鑑定業者（ここに「独立した不動産鑑定業者」とは当社関係会社取引規程第2条で定義される。）より鑑定価格を取得した上で、当該鑑定価格を参考として取引価格を決定する。

本投資法人が関係会社等より不動産関係資産を取得する際の取引価格は、関係会社等から独立した不動産鑑定業者からの鑑定価格の105%を上限とするものとした上、取引価格が鑑定価格を超過する場合は、当該取引価格の妥当性検証のための、いわゆるセカンド・オピニオンを他の独立の不動産鑑定業者その他の専門家より取得する。

本投資法人が関係会社等以外の第三者より不動産関係資産を取得する際の取引価格は、かかる鑑定価格の110%を上限とする。

取得に係る情報の提供が期待される。

7. 本投資法人は、竣工後に不動産又は不動産信託受益権を取得するために予め開発段階で当該不動産の売買契約を締結することがある。但し、以下の(1)及び(2)の事項が満たされること、並びに当該売買契約において以下の(3)から(6)までの事項及びその他必要に応じて買主による義務の履行の前提とすべき事項が定められ、かつ、これらの事項のすべてが満たされることを条件とする。

(1) 開発段階で締結した不動産又は不動産信託受益権の売買契約に定める売買金額の合計額が、本投資法人のポートフォリオ全体に過大な影響を与えない限度であること。

(2) 竣工後のテナント入居が充分見込めること。

(3) 本投資法人が必要と判断するデュー・ディリジェンスを竣工後引渡しまでの相当な期間内に実施できるとされること。

(4) 物件引渡しは竣工以降とすること。

(5) 代金の支払いは竣工以降であること。

(6) 竣工及び引渡しについて、期限が定められていること。

8. 本投資法人は、竣工後に不動産又は不動産信託受益権を取得するために予め開発段階で、匿名組合契約出資持分への投資又は資産の流動化に関する法律（以下「資産流動化法」という。）に基づく優先出資証券等への投資を行うことがある。但し、以下の(1)から(6)までの事項が満たされること、並びに当該投資に係る契約又は当該不動産又は不動産信託受益権を取得するための売買契約において以下の(7)から(10)までの事項及びその他必要に応じて買主による義務の履行の前提とすべき事項が定められ、かつ、これらの事項のすべてが満たされることを条件とする。

(1) 匿名組合出資スキームの営業者である合同会社、資産流動化法に基づく優先出資証券の発行者である特定目的会社等（以下「開発型投資ビークル」と総称する。）について、原則として、倒産隔離措置が図られていること。

(2) 案件毎の開発型投資ビークルについて、その発行済株式の総数の50%以上に相当する数の株式を有し

	<p><u>ないこと、又は、その出資の総額の50%以上に相当する金額の出資を有しないこと。</u></p> <p><u>(3) 投資の時期は、開発許可(都市計画法第29条に定めるものをいう。)及び確認通知(建築基準法第6条に定めるものをいう。)の取得後とすること(但し、開発許可については、その取得が必要な場合に限る。)</u></p> <p><u>(4) 原則として、開発型投資ピークルへの匿名組合出資又は、優先出資証券等への投資の合計額は、本投資法人の取得価格総額(当該投資額を含む。)の5%程度を上限とすること。但し、本投資法人のポートフォリオ全体に過大な影響を与えない限度において、かかる上限を超えることは妨げない。</u></p> <p><u>(5) 竣工後のテナント入居が充分見込めること。</u></p> <p><u>(6) 上記(1)から(5)までのほか、開発行為固有のリスク(開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスクを含むが、これらに限られない。)を分析し、かつ、それらのリスクを管理するための措置が講じられていること。</u></p> <p><u>(7) 本投資法人が必要と判断するデュー・ディリジェンスを竣工後引渡しまでの相当な期間内に実施できるとされること。</u></p> <p><u>(8) 物件引渡しは竣工以降とすること。</u></p> <p><u>(9) 竣工及び引渡しについて、期限が定められていること。</u></p> <p><u>(10) 開発行為の進捗状況について、定期的に報告を受け、かつ、必要があれば随時報告を受ける権限が確保されている等、事業進捗のモニタリング体制が確立されていること。</u></p>
(新設)	<p><u>9. 本投資法人が特定資産の取得及び譲渡等を行う場合には、投信法に従い、価格等の調査を行う。</u></p>
(新設)	<p><u>10. 関係会社等(関係会社取引規程に定める。以下同じ。)以外の第三者より不動産関係資産(関係会社取引規程に定める。以下同じ。)を取得し、又は譲渡する際の取引価格は、独立した不動産鑑定業者(関係会社取引規程に定める。以下同じ。)より取得した鑑定価格を参考として決定する。ただし、不動産関係資産の取得に係る契約を締結する時ににおいて、当該不動産関係資産に係る土地上の建物が竣工していないため、当該不動産関係資産の鑑定価格を取得することがで</u></p>

<p style="text-align: center;">第8条 不動産運営・売却の方針</p> <p>本投資法人が取得する不動産については、本投資法人と第三者との間で賃貸借契約を締結することを原則とし、本投資法人が取得する不動産信託受益権にかか<u>る</u>信託財産である不動産については、当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させることを原則とする。</p> <p>2 .(条文省略)</p> <p>3 . 当社は、法第34条の10第2項に基づき、平成13年9月13日に不動産の管理業務の兼業にかか<u>る</u>届出を金融庁長官に対して行うことにより、運用不動産にかか<u>る</u>不動産管理業務を受託することが認められており、本投資法人との間で平成13年11月20日付にて不動産管理委託契約を締結し、運用不動産にかか<u>る</u>不動産管理業務を受託している。また、当該不動産管理委託契約の規定に従って、必要に応じ、その業務の一部を再委託する等により外部管理会社と密接に協働して不動産管理業務を遂行する。</p> <p>4 . 当社は、運用資産のキャッシュフローの維持及び改善を目的として、資産運用委託契約に基づき本投資法人に対して提出した資産管理計画及び<u>期中運用</u>計画に従って、本投資法人をして<u>その計算において必要十分な修繕及び資本的支出</u>を行わしめる。</p> <p>5 .(条文省略)</p> <p>(新設)</p>	<p>きないときは、まず、関係会社等から独立した不動産鑑定業者の作成する調査報告書(価額の算出の基準ないし根拠その他の主要な事項において、不動産鑑定評価書に準じた方法により作成されたものをいう。以下同じ。)に基づく価額(以下「調査価額」という。以下同じ。)を取得し、当該調査価額を参考として取引価格を決定する。</p> <p style="text-align: center;">第7条 不動産運営・売却の方針</p> <p>本投資法人が取得する不動産については、本投資法人と第三者との間で賃貸借契約を締結することを原則とし、本投資法人が取得する不動産信託受益権に係<u>る</u>信託財産である不動産については、当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させることを原則とする。</p> <p>2 .(条文省略-現行どおり)</p> <p>3 . 当社は、<u>証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)</u>による改正前の投信法第34条の10第2項に基づき、平成13年9月13日に不動産の管理業務の兼業に係<u>る</u>届出を金融庁長官に対して行うことにより、運用不動産に係<u>る</u>不動産管理業務を受託することが認められており、本投資法人との間で平成13年11月20日付にて不動産管理委託契約を締結し、運用不動産に係<u>る</u>不動産管理業務を受託している。また、当該不動産管理委託契約の規定に従って、必要に応じ、その業務の一部を再委託する等により外部管理会社と密接に協働して不動産管理業務を遂行する。</p> <p>4 . 当社は、運用資産のキャッシュフローの維持及び改善を目的として、資産運用委託契約に基づき本投資法人に対して提出した資産管理計画及び<u>予算</u>計画に従って、本投資法人をして必要十分な修繕及び資本的支出を行わしめる。</p> <p>5 .(条文省略-現行どおり)</p> <p style="text-align: center;">第8条 関係会社取引等の方針</p> <p><u>不動産関係資産を関係会社等より取得するときは、関係会社等から独立した不動産鑑定業者より鑑定価格を取得した上で、当該鑑定価格を参考として取引価格を決定する。</u></p> <p>本投資法人が関係会社等より不動産関係資産を取得する際の取引価格は、関係会社等から独立した不動産鑑定業者が</p>
--	---

らの鑑定価格の105%を上限とするものとした上、取引価格が鑑定価格を超過する場合は、当該取引価格の妥当性検証のための、いわゆるセカンド・オピニオンを他の独立の不動産鑑定業者その他の専門家より取得する。

関係会社等より不動産関係資産を取得しようとする場合で、その取得に係る契約を締結する時において当該不動産関係資産に係る土地上の建物が竣工していないため、当該不動産関係資産の鑑定価格を取得することができないときは、まず、関係会社等から独立した不動産鑑定業者の作成する調査報告書に基づく調査価額を取得し、さらに他の独立した不動産鑑定業者その他の有識者又は専門家から、当該調査報告書の内容の妥当性について意見を聴取したうえで、当該調査価額を参考として取引価格を決定する。

2. 不動産関係資産の取得後においては、当該不動産関係資産に係る不動産管理業務又は建物管理業務の新たな発注先の候補として関係会社等を対象とする際には、関係会社等に該当しない複数の外部業者を含めた見積りの比較、競争入札その他適当な方法により、取引等の発注態様、取引等の条件、取引等の態様その他関連する要因について検討を行った上、この検討の結果に応じて委託先を決定する。

3. 不動産関係資産の取得時においては、当該不動産関係資産に係る不動産管理業務又は建物管理業務の委託先が関係会社等であるか否かにかかわらず、取引等の条件、取引等の態様その他関連する要因について検討を行うほか、委託先を変更することにより生じる管理上の不都合の有無等についても検討を行った上、これらの検討の結果に応じて委託先の変更の要否を決定する。