

平成19年9月19日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
東京グロースリート投資法人  
代表者名 執行役員 角替 隆志  
東京都千代田区九段北四丁目1番9号  
(コード番号：8963)

投資信託委託業者名  
グロースリート・アドバイザーズ株式会社  
代表者名 代表取締役社長 芝辻 直基  
問合せ先 取締役 弘中 英世  
(TEL 03-3238-5341)

## 投資方針（投資信託委託業者における内規「運用ガイドライン」）の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投資信託委託業者であるグロースリート・アドバイザーズ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）の取締役会において、平成19年9月19日、その内規である「運用ガイドライン」の変更について承認決議がなされましたので、お知らせいたします。

今回の投資方針変更は、後述のとおり、スポンサーサポートの活用により不動産市況の変化に合理的に対応し、かつ、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指すことを目的に行うものです。

投資方針における主要な変更点は下記のとおりです。

記

### 1. 主要な変更の内容および理由

#### (1) 「アパマンショップグループによるスポンサーサポートの最大活用」について

本投資法人および資産運用会社は、平成19年8月7日、アパマンショップグループとの間で「不動産等売却情報の提供等に関する覚書」を締結いたしました。（詳細については平成19年8月7日付プレスリリース「不動産等売却情報の提供等に関する覚書締結のお知らせ」をご参照ください。）

アパマンショップグループは、不動産賃貸市場において日本最大級の店舗網（平成19年6月末時点における加盟契約店舗数 944 店）と賃貸斡旋実績（年間約 36 万件※FC 加盟店含む）を有しています。本投資法人および資産運用会社は、アパマンショップグループがもつ不動産情報ネットワーク、賃貸斡旋能力や管理運営能力を物件取得や保有物件の運用に活かすことを、成長戦略の柱の一つとします。このような考えを「運用ガイドライン」に反映させるため変更を行い、重点戦略に掲げるものです。

なお、資産運用会社は平成19年4月2日よりアパマンショップグループの一員となっております。（詳細については（平成19年2月19日付プレスリリース「投資信託委託会社の親会社における株主異動に関するお知らせ」）をご参照下さい。）

#### (2) 「東京圏と地方都市における物件取得」について

東京23区に所在する物件を主な投資対象とし資産総額の67%以上とする制限を撤廃し、「東京圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県の一都三県の主要都市）および地方政令指定都市に所在する不動産等への投資を基本に据えるものの、不動産投資環境を勘案し、投資機会を柔軟な姿勢で対応するものとし、地方都市（原則、地方中核都市）に所在する不動産等にも分散投資を行う」ものと変

更を行い、重点戦略に掲げるものです。

本投資法人が運用を開始した平成16年以降、不動産市況は大きく変化しています。大阪・名古屋・福岡など東京圏以外の都市部で地価が反転し賃貸マーケットも回復基調にある一方で、東京圏では物件の取得競争の激化による新規物件の収益性の低下が進んでいます。このような環境変化を踏まえ、今後、中長期にわたり安定した収益を確保するための優良物件に対する投資機会を逸することを防止するため、投資エリアを拡大します。

(3) 「保有物件の入れ替えによる収益力の向上」について

本投資法人の運用資産は、中長期的な保有を基本方針としますが、ポートフォリオ全体の収益力向上の観点から、総合的に勘案した上で、小規模物件又は築年数の古い物件を中心に売却を実施します。

当該方針に変更はありませんが、本投資法人の運用の差別化をはかるため成長戦略の柱の一つとして重点戦略に掲げるものです。

(4) 運用資産1件当たりの最低投資額について

あらたに運用資産1件当たりの最低投資額を明記しました。

不動産又は信託受益権を対象とする場合は、原則として居住用物件は5億円以上、オフィスその他の物件は7億円以上としますが、時間貸駐車場物件および不動産対応証券を対象とする場合は原則として5千万円以上とします。

(5) 運用資産1件当たりの最高投資額について

本投資法人のポートフォリオ拡大に伴い、運用資産1件当たりの最高投資額を資産総額の40%から20%に引き下げを行います。

上記のほか、本投資法人の外部成長要因と内部成長要因を見直し、変更に伴い必要な字句の修正を行っています。

## 2. 変更実施日

本投資法人における第11期計算期間の開始日である平成20年1月1日より変更するものとします。(注)

(注) 本投資法人は平成19年9月20日に開催予定の投資主総会において規約の一部変更に係る議案を付議します。当該議案が可決されることを条件として、運用ガイドラインの改定を行います。

## 3. その他

当該事項については、運用に関する基本方針についての重要な変更(特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第2項第3号)に該当することとなるため、遅滞なく臨時報告書を提出いたします。

以上

\*本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

【別紙】

変更後の投資方針は以下の通りです。

① 基本方針

本投資法人は、その規約において「成長性」の確保を目指した資産運用を基本方針として位置づけています。

この基本方針に則り、「中長期的な安定収益確保のための運用資産の着実な成長」を確保することで、本投資法人の資産価値向上並びに一投資口当たり利益の上昇につなげることを目指します。また、資産運用にあたり「運営の透明性」確保に努めます。

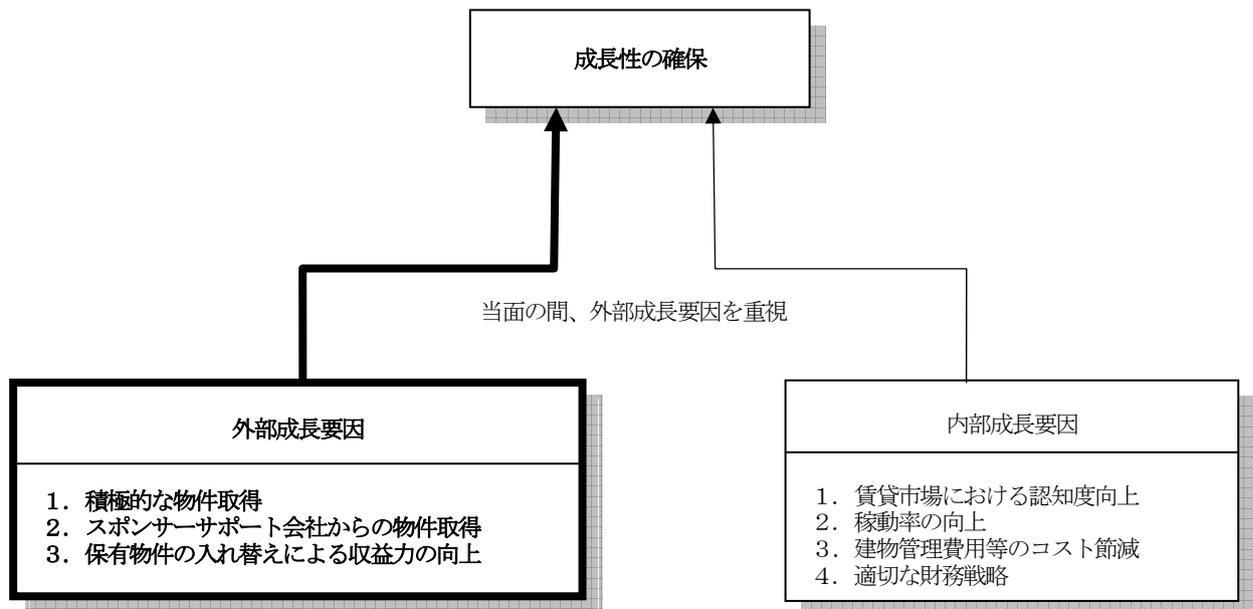
本投資法人の成長戦略として、「外部成長要因」と「内部成長要因」について以下の戦略を実行しますが、投資主価値を高めるためには、一定以上の資産規模を有することが必要であるとの観点から、本投資法人は当面の間、外部成長要因、特に新たな投資不動産の取得に重点を置いた運用を行います。

<外部成長要因>

1. 積極的な物件取得
2. スポンサー会社からの物件取得
3. 保有物件の入れ替えによる収益力の向上

<内部成長要因>

1. 賃貸市場における認知度向上
2. 稼働率の向上
3. 建物管理費用等のコスト節減
4. 適切な財務戦略



本投資法人は、投資不動産の賃貸収入を主たる収益源として位置付けておりますが、物件の取得と売

却による保有物件の入れ替えは「成長性」を確保するために必要であると考えられますので、積極的な物件取得とスポンサー会社からの物件取得を通じ収益性確保と安定性の維持を図る一方、売却を通じ保有物件入れ替えによるポートフォリオ全体の収益力の向上を図ってまいります。

また、「運営の透明性」を確保するため、積極的かつタイムリーな情報開示・スポンサーの干渉を廃した独立した運用体制・意思決定プロセスの明確化と利益相反防止等に係る規程、マニュアルの整備、その遵守を図るコンプライアンス体制を構築しております。

## ② 重点戦略

上記の基本方針を実現するための重点戦略として、以下の3点を掲げます。

- (イ) アパマンショップグループによるスポンサーサポートの最大活用
- (ロ) 東京圏と地方都市での物件取得
- (ハ) 保有物件の入れ替えによる収益力の向上

### (イ) アパマンショップグループによるスポンサーサポートの最大活用

本投資法人は、アパマンショップグループ(注)からのスポンサーサポートを最大限に活用することを成長戦略の一つとします。

アパマンショップグループが有する不動産情報ネットワーク、賃貸斡旋能力や管理運営能力を物件取得や保有物件の運用に活かすため、平成19年8月7日付にて本投資法人および資産運用会社は株式会社アパマンショップホールディングス、株式会社AS-SZKi、株式会社アパマンショップリートパークとの間で、それぞれ、不動産等売却情報の提供等に関する覚書を締結しました。

本投資法人は資産運用会社を通じ、各地域における不動産賃貸市場の分析のために、日本最大級の店舗網(平成19年6月末時点における加盟契約店舗数 944店)と賃貸斡旋実績(年間約36万件 ※FC加盟店含む)を背景としたアパマンショップグループの情報収集・分析能力を活用していきます。また、株式会社AS-SZKiは居住用不動産、株式会社アパマンショップリートパークは駐車場を核とした開発事業やアセットマネジメント事業を行っており、かかる実績に基づく情報収集・分析能力を本投資法人における物件取得に活用していきます。さらに、アパマンショップグループ内には賃貸斡旋およびプロパティマネジメント事業を行っている企業が複数あります。本投資法人は資産運用会社を通じ、アパマンショップグループ内の企業に対し取得予定物件の一部についてプロパティマネジメント業務を委託する予定です。また、他社にプロパティマネジメント業務を委託している場合も、本投資法人は資産運用会社を通じ、賃貸斡旋業務についてアパマンショップグループ内の企業に再委託し、アパマンショップグループのスポンサーサポートを活用する体制を構築していきます。

このように本投資法人は資産運用会社を通じて、かかるアパマンショップグループからのスポンサーサポートを本投資法人の物件取得、管理及び運用に最大限に活用することを成長戦略の一つとします。

(注)株式会社アパマンショップホールディングスはアパマンショップグループの持株会社であり、本投資法人の資産運用会社の親会社である株式会社パレックスの親会社です。

### (ロ) 東京圏と地方都市での物件取得

大阪・名古屋・福岡など東京圏以外の都市部で地価が反転し賃貸マーケットも回復基調にある一方で、東京圏では物件の取得競争の激化による収益性の低下が進んでいます。このような環境変化を踏まえ、今後、中長期にわたり安定した収益を確保するための優良物件に対する投資機会を逸すること

を防止するため、投資エリアを「東京圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県の一都三県の主要都市）および地方政令指定都市に所在する不動産等への投資を基本に据えるものの、不動産投資環境を勘案し、投資機会を柔軟な姿勢で対応するものとし、地方都市（原則、地方中核都市）に所在する不動産等にも分散投資を行う」ものとし、

なお、本投資法人は、居住用不動産を運用の中心に据えることで、収益の安定性を図っていますが、オフィスビルや商業施設、駐車場等、幅広い用途の物件について投資対象とすることで、投資機会の多様化および収益性の向上を図ります。

#### （ハ）保有物件の入れ替えによる収益力の向上

本投資法人の運用資産は、中長期的な保有を基本方針としますが、ポートフォリオ全体の収益力向上の観点から、以下の内容を総合的に勘案した上で、小規模物件又は築年数の古い物件を中心に売却を実施します。なお、資産規模に応じて本投資法人における小規模物件の定義は変更される可能性があります。本書の日付現在、取得価格が、居住用不動産については5億円未満、オフィスビルについては7億円未満の物件を小規模物件と定義しております。

- a. 不動産市況
- b. 物件の将来における収益性と資産価値の増減
- c. 物件の劣化又は陳腐化等に対する資本的支出の見込み
- d. ポートフォリオ構成等

### ③ 投資不動産の投資および運用方針

資産運用会社は、規約および運用ガイドラインに従い、以下の通りポートフォリオを構築すべく投資を行います。

#### （イ）ポートフォリオ構築方針

##### a. 保有期間

投資対象物件は、中長期的な保有を前提に取得します。ただし、不動産市況、物件の将来における収益性、資産価値、物件の劣化等に対する資本的支出の見込み、ポートフォリオ構成などを総合的に勘案し、早期に売却する場合があります。

##### b. 投資エリア

東京圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県の一都三県の主要都市）および地方政令指定都市に所在する不動産等への投資を基本に据えるものの、不動産投資環境を勘案し、投資機会を柔軟な姿勢で追求するものとし、地方都市（原則、地方中核都市）に所在する不動産等にも分散投資を行うものとし、

##### c. 用途

居住用不動産およびオフィスビル、時間貸駐車場、その他商業施設等、幅広い用途の物件に対して、用途別の特性、市場動向およびポートフォリオ構成等を勘案した上で投資します。

なお、アパマンショップグループの有するリーシング能力を活用し、運用資産の稼働率の向上を図ることができる居住用不動産に対し、投資額が資産総額の50%超となることを目標に投資を行い、安定的な収益の確保を目指します。

d. 規模

(i) 運用資産1件当たりの最低投資額

運用資産1件当たりの最低投資額は、不動産又は信託受益権を対象とする場合、原則として居住用物件は5億円以上、オフィスその他の物件は7億円以上としますが、時間貸駐車場物件および不動産対応証券を対象とする場合、原則として5千万円以上とします。

但し、中長期的な安定収益の確保を実現できるものであり、かつポートフォリオの価値の向上に寄与すること期待できる物件については、この限りではありません。

(ii) 運用資産1件当たりの最高投資額

運用資産1件当たりの最高投資額は原則として、当該運用資産取得後のポートフォリオ全体の投資額合計残高の20%以下とします。なお、投資額合計残高とは、前期末における保有運用資産の最新の不動産鑑定士による評価額総額に、当期に取得した運用資産（当該運用資産も含む）の取得時における鑑定評価額合計を加算した額とします。但し、中長期的な安定収益の確保とポートフォリオ全体の収益性向上が期待できる物件については、この限りではありません。

(iii) スポンサー関係者からの取得価額の制限

投資対象物件の取得価格は、不動産鑑定士の不動産鑑定評価額を参考としますが、中長期的な観点から資産運用会社において評価を行い、投資利回りに重点をおいて総合的に判断した上で決定します。

スポンサー関係者から取得する場合の「取得価額」（不動産等資産そのもの取得金額のみとし、不動産鑑定評価額の対象となっていない、税金および取得費用等は含まないものとします。）は不動産鑑定士の不動産鑑定評価額と同等か又はそれ未満の金額とします。

(ロ) 投資不動産の取得基準

a. 立地

投資対象物件は、前記の投資エリアに定める東京圏および地方政令指定都市で、用途に適した立地に存する物件を第一義的に選定します。

立地の優位性は、投資不動産の価値の劣化を防止する有力な要因である点を考慮し、用途に適した立地を有する物件を選定するよう努めます。

b. 不動産の優位性

投資対象物件は、次の点を総合的に比較考量して周辺地域の競合物件に優位性を有する物件を基本とします。

(i) 敷地の画地条件(規模・形状)、道路接面条件(接面状況、道路幅員)

(ii) 建物の構造・規模・デザイン

(iii) 既存テナントの信用力

(iv) 築年数

c. 建物の耐震性

投資対象物件は、新耐震基準(昭和55年に改正(翌56年施行)された建築基準法に基づく建物等の耐震基準をいいます。)に基づく建物等又はそれと同水準以上の性能の確保しているものとします。

また、ポートフォリオ全体のPMLは10%以内を目指し、運用を行ないます。投資対象物件に対する

損害保険の付与方針については、後記「(二) 投資不動産の付保基準」をご参照下さい。

d. 開発物件

原則として建物竣工前の未稼働物件への投資は行わないものとします。但し、建築中の不動産については、竣工後のテナントが確保されており、完工・引渡しに関するリスクが軽減又は最小化されると判断される場合、建物竣工後の取得を条件に投資対象不動産の取得のための契約を締結できるものとします。

(ハ) 投資不動産の物件調査基準

本投資法人は、投資不動産の取得に当たり、投資対象不動産に関して、物理的側面、法律的側面、経済的側面について広域かつ詳細な調査を行います。主要な調査項目は、下表の通りとします。

項目		内容					
物的調査	立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・街路の状況（幅員・系統・連続性等）と回遊性の状況</li> <li>・最寄駅からの接近性及び乗降客数</li> <li>・商業施設の種類、規模、集積等の状況、営業の種別及び競争の状況、</li> <li>・繁華製の程度及び盛衰の動向</li> <li>・地域の知名度および評判、規模の状況、</li> <li>・地域の競合施設の進出・退出動向、</li> <li>・地域の同一需要圏における競争力の相対的位置付</li> </ul>					
	不動産個別調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資不動産の法定資料との照合確認、土地は位置・形状・規模、建物は構造・用途</li> <li>・接面道路の種別・接面状況</li> <li>・隣地との境界・越境物の有無、</li> <li>・隣接不動産の状況</li> <li>・周辺の嫌悪施設の有無とその影響度、日照・眺望・景観・騒音等環境の状況、</li> <li>・公法上の規制</li> <li>・土壌汚染に関する状況</li> <li>・埋蔵文化財等に関する状況</li> </ul>					
	建物調査	<table border="1"> <tr> <td>建物調査</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画法・建築基準法等関連法令に対する遵守状況</li> <li>・建物主要構造・規模・築年数・設計・施工業者等</li> <li>・外部仕様(屋根、外壁、付属物等)、内部仕様(床、壁、天井)</li> <li>・電気設備、空調設備、衛生設備、搬送機、防災・防火設備、駐車場等の状況</li> <li>・修繕計画及び管理計画の良否及びその実施の状況</li> <li>・緊急・短期修繕費用、長期修繕費用の見込み</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>環境・土壌等</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・アスベスト・PCB等の有害物質の使用・管理状況</li> <li>・土地利用履歴・土壌汚染状況等環境調査</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>地震リスク調査</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・PML値算定による耐震性の分析</li> </ul> </td> </tr> </table>	建物調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画法・建築基準法等関連法令に対する遵守状況</li> <li>・建物主要構造・規模・築年数・設計・施工業者等</li> <li>・外部仕様(屋根、外壁、付属物等)、内部仕様(床、壁、天井)</li> <li>・電気設備、空調設備、衛生設備、搬送機、防災・防火設備、駐車場等の状況</li> <li>・修繕計画及び管理計画の良否及びその実施の状況</li> <li>・緊急・短期修繕費用、長期修繕費用の見込み</li> </ul>	環境・土壌等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アスベスト・PCB等の有害物質の使用・管理状況</li> <li>・土地利用履歴・土壌汚染状況等環境調査</li> </ul>	地震リスク調査
建物調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画法・建築基準法等関連法令に対する遵守状況</li> <li>・建物主要構造・規模・築年数・設計・施工業者等</li> <li>・外部仕様(屋根、外壁、付属物等)、内部仕様(床、壁、天井)</li> <li>・電気設備、空調設備、衛生設備、搬送機、防災・防火設備、駐車場等の状況</li> <li>・修繕計画及び管理計画の良否及びその実施の状況</li> <li>・緊急・短期修繕費用、長期修繕費用の見込み</li> </ul>						
環境・土壌等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アスベスト・PCB等の有害物質の使用・管理状況</li> <li>・土地利用履歴・土壌汚染状況等環境調査</li> </ul>						
地震リスク調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PML値算定による耐震性の分析</li> </ul>						



項目		内容	
	法的調査	権利関係調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有権及び所有権以外の権利関係</li> <li>・賃貸借契約・転貸借契約等の状況</li> <li>・土地の境界確認書や越境に係る覚書等</li> <li>・信託受益権については信託契約の内容</li> <li>・借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約・協定等の内容</li> <li>・借地権に関する対抗要件具備の状況、借地権譲渡時の承諾料の有無及び金額</li> <li>・共有物不分割特約及びその旨の登記の有無、共有者間における債権債務関係</li> <li>・敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分禁止の措置</li> </ul>
		境界調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接地との境界確定の状況</li> </ul>
経済的調査	市場調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般的要因(人口の状態、経済動向、土地利用計画及び規制等)</li> <li>・地域要因(周辺不動産の利用状況、利便性・快適性等)</li> <li>・取引市場の動向(地価水準、投資利回り等)</li> <li>・賃貸市場の動向(賃料水準、稼働率等)</li> </ul>	
	テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居テナントの業種、信用情報(業種・業歴・決算内容・財務状況(オフィス)および属性、賃料支払状況並びに紛争可能性等)</li> <li>・入居テナント数、利用目的等</li> <li>・入居テナントとの契約形態・契約内容とその継続の可能性の有無</li> <li>・近隣の賃料・稼働率水準、中長期の賃料・稼働率の推移</li> <li>・入居テナントの占有割合・分布割合等</li> <li>・テナント誘致力の調査</li> </ul>	
	キャッシュ・フロー調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収益(賃料、一時金、共益費、その他収入)の適正性</li> <li>・長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置</li> <li>・費用(委託管理費、水道光熱費、修繕費等)の適正性</li> <li>・対象不動産の処分可能性</li> </ul>	

資産運用会社は、投資対象不動産等の取得に当たり、投資対象不動産等の投資価値を見極めるため、第三者による不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書・地震リスク診断報告書による分析評価およびマーケットレポート等を参考にすることがあります。不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書の作成については、原則、以下の基準に該当する専門家に依頼する。

①不動産鑑定評価書

- ・鑑定事務所代表者が国土交通省地価公示評価員、社団法人日本不動産鑑定協会役職・委員、裁判所評価人等の公的職務に携わっており、当該職務に就くための公的機関の審査を経ていること。
- ・鑑定評価受注実績が過去5年間継続して年間30件以上あること。
- ・鑑定評価を行う者について、不動産鑑定評価の実務経験が5年以上あり、特に不動産の証券化のための鑑定評価の実績が過去10件以上あること。

- ・機動的な鑑定評価依頼および最終の鑑定評価額の把握が可能となるように、3名以上の不動産鑑定士を擁する事務所であること

②建物状況調査報告書

- ・不動産投資信託運用会社、不動産投資ファンド運用会社等からの調査依頼実績が年間20件以上あり、建物状況調査業者としての実績が豊富にあること。

## (二) 投資不動産の付保基準

投資不動産に対する損害保険等の付保の判断は、各投資不動産の特性、内在するリスク等を考慮の上決定するものとし、リスク発生時において本投資法人および投資主への損害の軽減が図られるように努めます。

- 災害および事故等により生じる建物の損害又は対人対物事故による第三者への損害賠償を担保するため、個別の物件の特性に応じて適切と判断される内容の損害保険（火災保険および賠償責任保険）の付保を行うこととします。
- 地震により生じる建物の損害や収益の大幅な減少に対応するために、PMLを基準に、予想される損害と保険料等を比較考慮の上、地震保険の付保を検討するものとします。ポートフォリオ全体のPMLが10%を超える場合は、原則として個別の対象不動産でPMLが15%を超える物件については地震保険の付保を行う方針です。  
なお、前述の基準に係わらず、居住用不動産については、全て地震保険を付保します。

(注) 「PML」(Probable Maximum Loss)とは、不動産・保険業界等において「予想最大損失率」として訳されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられています。但し、統一された厳密な定義はなく、目的や用途に応じて様々に定義されています。

本書においては、株式会社イー・アール・エス、および応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額および年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間475年に対する建物の予想損失額」を「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML(予想最大損失率)」と定義しています。

分析においては、応用アール・エム・エス株式会社所有の自然災害リスク分析ソフトウェアRiskLinkを用いました。また建物の地震時脆弱性評価にあたり、詳細分析(レベル3)においては現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、構造検討による建物に固有な損失率曲線の評価し、簡易分析(レベル1)においては過去の地震における建物被害を統計処理したデータベースに基づく損失率曲線を用いています。ここで再現期間475年とは、建物の使用期間50年に10%の確率で起こる事象に相当します。

但し、予想損失には、地震動による建物(構造部材・非構造部材・建築設備)のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

## (ホ) 投資不動産の管理・運営方針

資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、投資対象不動産の競争力および資産価値の維持・向上、ならびに収入拡大と管理費用の適正化による運用収益の安定的な成長を図ります。

a. 賃貸管理

1) 賃貸マーケット・テナント動向の把握

現地ヒアリング、マーケットレポートおよびPM会社から収集したマーケット情報に基づき、近隣エリアのマーケット動向(賃料水準・稼働率等)を分析し、当該マーケット動向に即したリーシング活動を行います。

なお、当該マーケット動向に構造的変化が予測される場合には、当該構造的変化による需給動向の影響についても併せて分析します。

2) 適切な賃貸条件の検討

近隣エリアでの標準的な賃貸条件（賃料・共益費、期間、敷金・保証金額、礼金・等）およびポートフォリオの全体収入に対する投資対象不動産の収入割合等を総合的に勘案し、最適な賃貸条件（定期借家契約での契約締結を含む。）を検討します。

3) テナント管理

既存テナントに対しては、投資対象不動産の良好な管理状態を保つことにより、満足度を向上させ、中長期にわたる賃貸借契約の更新ができるよう図ります。

b. 建物管理

日常的な建物補修管理・テナント管理業務（以下「PM業務」といいます。）については、プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）に委託することを基本としますが、資産運用会社は運用資産の共用部分の管理、清掃状態、各種設備の状況等を確認し、常にテナント満足度の維持・向上に努めます。また、建物管理費における各項目別の費用を検証し、費用低減の余地がある場合には、投資物件の競争力やテナントへの影響に留意しつつ、PM会社の変更や、複数物件の一括委託等を実施することにより当該費用の低減を図ります。

e. 修繕計画の策定と実施

物理的・機能的価値および競争力の維持・向上を図るため、テナントニーズおよび近隣エリアにおける競合物件のスペックを検討し、迅速かつ確かな修繕計画の策定および工事実施に努めます。

f. PM会社の選定・管理

1) PM会社の選定基準

資産運用会社は以下の点を総合的に評価した上で、投資対象不動産からの安定的かつ最大の収益を得るため、各物件の特性に合わせて最適なPM会社を選定します。

- ・ 業容
- ・ 資格者
- ・ 組織および体制
- ・ 財務基盤
- ・ リーシング能力
- ・ 当該地域を含む不動産市場への精通度
- ・ マーケット精通度
- ・ レポーティング（事業計画・報告書作成）能力
- ・ 建物・設備管理能力
- ・ 報酬手数料水準

2) PM業務受託者の管理方針

(i) 運営管理のモニタリング

PM会社に対して、各投資物件の特性に合致する適切かつ効率的な運営管理を求めるものとし、本投資法人の決算期毎に当期事業計画を策定し、当該計画に基づいたリーシング、運営管理および修繕について、PM会社の運営管理状態をモニタリングします。

(ii) PM会社の評価基準

資産運用会社は、定期的に（原則として年一回）PM会社の運営管理実績を評価し、その結果によっては、PM会社に対し改善の指示等を行うほか、PM会社の変更を行う場合があります。

(へ) 財務方針

本投資法人は、安定収益の実現と投資不動産の成長に資するため、以下に掲げる方針に従い、機動

的かつ効率的に財務戦略を立案し、実行します。

- ・ 運用資産の効率的な運用および運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済等の資金手当てを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行をすることができるものとします。
- ・ 余裕資金の運用に当たっては、資金の安全性、流動性および効率性を重視した運用を行うものとします。

a. エクイティ・ファイナンス

新規の投資口発行は、新たに取得する不動産等の取得価格および取得時期、LTV、経済状況等を勘案して決定します。なお、投資口の希薄化にも十分に配慮した上で行うものとします。なお、LTVとは、資産総額に対する借入額および投資法人債発行額の残高が占める割合をいいます。

b. デット・ファイナンス

- (i) 借入金および投資法人債の発行限度額は、それぞれ5,000億円を上限とし、かつその合計金額は5,000億円を超えないものとします（規約第14条第1項、第2項）。
- (ii) 借入れを行う場合、借入先は証券取引法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家に限るものとします（規約第14条第3項）。
- (iii) 借入れその他の資金調達に際しては、LTV水準は、最大65%を目安とします。但し、新たな投資不動産の取得および評価額の変動等に伴い、一時的に65%を超えることは可能とします。
- (iv) 金利変動リスクを軽減するため、長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態等のバランスを図るものとします。
- (v) 資金調達リスクを軽減するため、返済期限や借入先の分散を図るものとします。
- (vi) 借入先の選定に当たっては、複数の金融機関と交渉し、借入金利、手数料等の諸条件につき、借入時点でのマーケット水準を勘案した上で、最も条件の良い借入先を選定するものとします。
- (vii) 借入れ際には、無担保・無保証を原則としますが、金融機関と交渉の結果、運用資産に担保を設定することがあります。
- (viii) 期限一括弁済を原則とします。
- (ix) 運用資産の新規取得、テナントからの預り金等の一時金の返還又は運転資金等の資金需要への機動的な対応のため、事前に極度ローンに係る契約を締結できるものとします。

c. 余裕資金運用

- (i) 資金の安全性、流動性および効率性を重視した運用を行うものとします。
- (ii) 運用資産の減価償却、運用資産売却等によりストックした資金の一部は、新たな運用資産の取得原資に充当ないし投資物件への再投資（資本的支出）および借入金の一部弁済（期限前弁済）することができるものとします。
- (iii) 金融デリバティブ取引は、負債から生じる金利変動リスクその他のリスクヘッジに限定して行うものとします。
- (iv) 当面の間は、運用を目的とした有価証券又は金銭債権への投資は行わないこととします。

(ト) 情報開示方針

本投資法人は、投信法等関連法令、証券取引所、社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）等がそれぞれ要請する内容および様式に従って迅速かつ正確な開示を行います。また、法定開示以外についても、できる限りの情報開示に努めると共に、投資家の皆様にわかりやすい情報の提供に努めます。