

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成28年7月21日
【発行者名】	トーセイ・リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 黒山 久章
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
【事務連絡者氏名】	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 REIT運用本部財務企画部長 吉田 圭一
【連絡場所】	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
【電話番号】	03-5425-2704
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1【提出理由】

トーセイ・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日開催の本投資法人の資産運用会社であるトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社投資運用委員会及び本投資法人役員会において、本投資法人に関する運用ガイドラインを一部変更することを決議し、これに伴い平成28年1月28日付で提出した有価証券報告書（以下「直近有価証券報告書」といいます。）の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」、「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象」及び「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (4) 投資制限」の一部が変更されることになりましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに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1項及び同条第2項第3号の規定に基づき本臨時報告書を提出するものであります。

2【報告内容】

(1) 変更の内容についての概要

直近有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」、「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象」及び「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (4) 投資制限」の一部を以下のとおり変更します。なお、特に断らない限り、直近有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

_____の部分は変更箇所を示します。

第一部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

2 投資方針

(1) 投資方針

本投資法人の基本理念

本投資法人は、本資産運用会社の親会社であるトーセイ株式会社並びにその子会社及び関連会社（以下、トーセイと併せ「トーセイグループ」と総称します。）との間で、長期的な視野で不動産の開発やバリューアップ（注1）を行い、不動産と金融の融合を目指すという理念を共有しています。本投資法人は、かかる理念に基づく運用を行うことにより、投資主価値を向上していくことを目指します。

すなわち、本投資法人は、日本の不動産市場に存在する『膨大な既存建築ストック』のうち、相対的に中小規模のオフィス、商業施設、住宅及びホテルをポリュームゾーンの不動産（注2）と位置付けています。本投資法人は、主に東京経済圏に所在するポリュームゾーンの不動産を投資対象として、トーセイのコア・コンピタンス（後記「基本方針 (イ) トーセイのコア・コンピタンス」に定義します。）である3つの『力』（後記「基本方針 (イ) トーセイのコア・コンピタンス」に定義します。）を活用し、利回りの水準及び安定性を重視して賃貸不動産としてのポテンシャルを見極めるとともに、必要に応じた改修・改装工事等の実施によるバリューアップの可能性までを視野に入れた投資運用を行い、投資主価値の向上を目指します。

さらに、本投資法人は、かかる運用により、既存建築ストックの活用・再生を通じた日本の不動産市場のより一層の活性化と、J-REIT市場の裾野拡大に貢献することも目指します。

（注1）「バリューアップ」とは、劣化、陳腐化した内外装の一新等のデザイン性の向上、各種設備機器の改修や機能付加、コンバージョン等の建物仕様の変更、環境負荷低減対応のほか、空室の新規賃貸（リースアップ）や賃料引き上げ等のリースアップを目的として講じる手段を総称する概念をいいます。以下同じです。

（注2）「ポリュームゾーンの不動産」とは、オフィス、商業施設及び住宅についてはそれぞれのカテゴリーの中でも相対的に中小規模の不動産の総称をいい、ホテル（和式又は洋式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいいます。以下同じです。）については主にビジネス利用を目的としたシングルユースの中小規模ホテル（以下「ビジネスホテル」という。）をいいます（いずれについても敷地となる土地を含みます。）。以下同じです。

基本方針

本投資法人は、オフィス、商業施設及び住宅の3用途を基本的な投資対象とし、一部ホテルへの投資も可能とする総合型J-REITとしてポートフォリオ構築を行います（詳細については、後記「ポートフォリオ構築方針 - 東京経済圏を中心とした総合型J-REIT」をご参照ください。）。ポートフォリオ構築に際しては、後記「(イ) トーセイのコア・コンピタンス」に記載のとおり、トーセイのコア・コンピタンスを投資資産の長期的な運用に活用することを基本方針として掲げています。当該基本方針を踏まえ、後記「(ロ) トーセイのコア・コンピタンスの活用を前提とした投資対象の選定」に記載のとおり、本投資法人は、取得競合が相対的に少なくかつ高利回りが期待可能なエリアに所在する競争力の高い不動産、又は 築年数にとらわれない高ポテンシャルを有する不動産を主な投資対象として投資を行います。

（中略）

ポートフォリオ構築方針 - 東京経済圏を中心とした総合型J-REIT

(イ) ポートフォリオ構築における基本方針

(中略)

b. 用途 - オフィス、商業施設及び住宅の3用途を基本とし、一部ホテルへの投資も可能とする総合型投資

本投資法人は主としてオフィス、商業施設及び住宅の3用途を基本的な投資対象とし、一部ホテルへの投資も可能とする総合型J-REITであり、ポートフォリオ全体に占める各用途の組入比率の上限（取得価格ベース）の目処として、オフィス及び商業施設は併せて80%、住宅は50%としています。また、ホテルについては10%を上限に投資することができるものとします(注)。なお、各用途間の想定比率等は設けていません。本投資法人が、各用途の組入比率について上限を設定しつつも、それ以外の制限を特に設けないことにより、柔軟な運用が可能とされているのは、主にa)ボリュームゾーンの不動産についてはいずれの用途についても投資機会は潤沢に存在すると考えられるため、用途毎の不動産流通量やストック量の違い等を考慮したうえで用途間の想定比率等のガイドラインをあえて設定する必要性に乏しいと考えられること、b)一棟の不動産について、単一の用途のみならず、事務所や店舗、住居等の複数の用途で複合的にフロアを構成する物件も多数存在し、このような複合用途の不動産についても本投資法人は積極的に投資を行う方針を有していること、及びc)トーセイが総合不動産会社として、不動産流動化事業や不動産賃貸事業、不動産開発事業等の各事業セグメントにおいてこれら3用途のいずれの不動産についても積極的に取り組んでおり、トーセイよりソーシングサポートの提供を受けることのメリットを最大限に享受することを企図していることによるものです。

また、いずれの用途の物件についても、リスク分散の観点から、ホテルを除き、原則として、特定のテナントに過度に依存することとなるような物件の取得は行わないこととし、特に、一棟全体を1テナントが賃借する物件（以下「シングルテナント物件」といい、シングルテナント物件のテナントを「シングルテナント」といいます。）については、退去リスクやテナント信用力等を加味して慎重に投資の可否を判断します。

(注) 2つ以上の異なる用途が混在する複合用途不動産の場合には、それぞれの用途における専有面積割合に応じ、その割合の最も高い用途を当該不動産における該当用途とします。

c. 規模 - ボリュームゾーンの不動産への投資

本投資法人は、ボリュームゾーンの不動産への投資に注力することにより、豊富な投資検討機会を確保することを基本方針とし、1物件あたりの投資金額について原則として50億円（取得価格ベース）以下の不動産をターゲットとした投資を行います。具体的には、主として、以下のようなオフィス、商業施設、住宅及びホテルに対して投資を行う方針です(注)。1物件あたりの投資金額を前記水準とし、数多くの不動産に投資を行うことは、ポートフォリオ全体として、稼働率の急激な低下等のリスクの分散につながり、収益変動リスクを抑制することに寄与し、本投資法人のキャッシュ・フローを安定させる観点からも意義が高いと本投資法人は考えています。

- ・オフィス： 中小規模オフィス
- ・商業施設： 消費者に日常的なサービスを提供する中小規模店舗からなる小商圏の都市型商業施設
- ・住宅： 中間所得層を対象とする中小規模の賃貸住宅
- ・ホテル： オペレーション会社へ一括賃貸するビジネスホテル

(注) オフィス、商業施設、住宅及びホテルの複合的な用途に供される建物のうち、ボリュームゾーンの不動産に分類されるものを含みます。以下同じです。

(中略)

(ロ) 用途別の投資の意義

(中略)

d. ホテル

一般的にホテルは景気の影響等により収益性が変動しやすい資産ですが、本投資法人が投資対象とするホテルはビジネスホテルとし、原則としてホテルオペレーターへの一括賃貸を念頭においているため、比較的収益の安定性が見込まれるものと本投資法人は考えています。

なお、国土交通省観光庁による平成28年4月「宿泊旅行統計調査」の結果においてビジネスホテル(注)の数はホテルカテゴリー全体のうち68.2%を占めていること及び本投資法人が投資エリアとする東京経済圏を含む一都三県におけるビジネスホテルの割合は全国のビジネスホテルのうち11.3%の比率であること、ならびにビジネスホテルの宿泊者数はホテルカテゴリー全体のうち58.4%を占めていることからホテルカテゴリーにおけるボリュームゾーンであると位置づけています。

(注) 「宿泊旅行統計調査」におけるビジネスホテルは、ホテルのうち主に出張ビジネスマンを対象とするものをいいます。

(中略)

「取得競合が相対的に少なくかつ高利回りが期待可能なエリアに所在する競争力の高い不動産」又は「築年数にとらわれない高ポテンシャルを有する不動産」への投資

(中略)

(イ) 取得競合が相対的に少なくかつ高利回りが期待可能なエリアに所在する競争力の高い不動産

(中略)

d. ホテル

本投資法人がターゲットとするホテルが所在する、典型的エリアの具体例は以下のとおりです。

・ 東京経済圏に所在するビジネスホテル

(中略)

(ロ) 築年数にとらわれない高ポテンシャルを有する不動産

(中略)

b. 築古物件への投資方針

(中略)

・ ホテル、またはホテルを含む不動産の築古物件については、追加設備投資などについて、事前に見積もり、ホテルの用に供する部分を一括して賃貸した場合においても、ホテル稼働率、平均客室販売単価(以下「ADR」といいます。)、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計(以下「RevPAR」といいます。)などの現況、及び、今後の見通しを精査してうえで、高い投資利回り確保を念頭に適正な評価を行うとともに、物件の規模感から機動的な物件の入替えが可能なものをターゲットとします。

(中略)

投資基準

(イ) 物件選別基準

投資対象物件を取得するに際しては、原則として以下の基準を考慮します。なお、本投資法人は、以下の基準を考慮するものの、物件の競争力、収益性等を勘案したうえで、総合的に判断して、以下の基準の一部を満たさない物件を取得することがあります。なお、ホテル又はホテルを含む不動産については規模、設備・仕様、稼働率、ADR及びRevPAR、テナントについて以下の基準を含む個別の判断により選別を行うものとします。

立地	地域、用途、規模ごとの特性に応じた地域分析や個別分析を行い、これらを総合的に勘案して投資判断を行います。	
(中略)		
設備・仕様	下記をはじめとする項目が、地域における標準的水準と同等若しくはそれ以上と判断される物件又は標準的水準以上に変更可能な物件とします。	
	オフィス	<ul style="list-style-type: none"> i. 階高、天井高 ii. 貸室形状、フロア分割対応 iii. 床形状、床荷重 iv. OA対応 v. 空調方式 vi. 電気容量、電源 vii. セキュリティ対応 viii. 防災対応 ix. 共用施設（給湯、トイレ、エレベーター、駐車場等）
	商業施設	<ul style="list-style-type: none"> i. 階高、天井高 ii. フロアプラン iii. 各貸室の用途変更に関する汎用性・転用性 iv. インフラ対応（電気・ガス・水道） v. 空調方式 vi. セキュリティ対応 vii. 防災対応 viii. 共用施設（給湯、トイレ、エレベーター、駐車場等）
	住居	<ul style="list-style-type: none"> i. 間取り ii. 天井高 iii. バス、トイレ iv. キッチン v. 空調設備 vi. 放送受信設備 vii. セキュリティ対応 viii. 共用施設（エレベーター、廊下、駐車場、駐輪場、ごみ収集場等）
	ホテル又はホテルを含む不動産	<ul style="list-style-type: none"> i. 間取り ii. 天井高 iii. バス、トイレ iv. キッチン v. 空調設備 vi. 放送受信設備 vii. セキュリティ対応 viii. 共用施設（エレベーター、廊下、駐車場、駐輪場、ごみ収集場等） ix. フロント設備
その他	それぞれの運営形態を遂行するに適した設備・仕様を具備していること。	
(中略)		
テナント	<p>テナントの属性（反社会的勢力に該当しないことの調査を含みます。）、信用力、業種、使用目的及び賃貸借契約の条件並びにテナント入替えの可能性等を総合的に判断したうえで、投資判断を行います。</p> <p>また、原則として、複数のテナントと契約を締結している建物（以下「マルチテナント物件」といいます。）とします。ただし、シングルテナント物件の場合にも、退去リスク・テナント信用力を加味したうえで投資対象とすることがあります。</p> <p>ホテル又はホテルを含む不動産については、ホテルの用に供する部分をオペレーターに一括賃貸する場合、オペレーターの信用力及びホテル運営能力を分析して判断を行います。</p>	

(中略)

(ロ) 投資金額

投資対象物件の検討にあたり、後記aないしdに留意し、後記の用途毎の投資金額を基準に分散投資します。

(中略)

d. テナントの質、個別賃貸借契約の内容

最低投資金額	
用途	投資金額
オフィス	1物件あたり8億円以上とする。
商業施設	1物件あたり5億円以上とする。
住居	1物件あたり3億円以上とする。
ホテル又はホテルを含む不動産	1物件あたり10億円以上とする。

最高投資金額	
用途	投資金額
オフィス	いずれの区分においても1物件あたりの投資金額を原則として50億円以下とする。
商業施設	
住居	
ホテル又はホテルを含む不動産	

(中略)

デューデリジェンス基準

運用資産を取得するに際しては、下表にあげる調査項目に基づき、経済的調査、物理的調査及び法律的調査を十分実施し、キャッシュ・フローの安定性・成長性等を阻害する要因等の存否等の把握を中心とした、当該運用資産の投資対象としての妥当性を検討します。

なお、本投資法人は、以下のデューデリジェンスのプロセスに加え、第三者専門機関に対し構造計算書に関する追加的な調査を依頼し、全ての取得予定資産について、建築図面、構造図面、構造計算書等をレビューし、建築基準法に適合しているかについての検証を行います。

	評価項目	調査事項
経済的調査	取得価格の妥当性	不動産鑑定(注)の適格性・妥当性の検証 本資産運用会社によるバリュエーションと不動産鑑定評価書との比較検証
	テナント調査	テナントの信用状況(反社会的勢力に該当しないことの調査を含みます。)及び賃料支払状況等 退去リスクに関する状況等 テナントとの賃貸借契約の妥当性の検証 ホテル又はホテルを含む不動産において、ホテルの用に供する部分をオペレーターに一括賃貸する場合、オペレーターの信用力及びホテル運営能力の検証

(中略)

(2) 投資対象

投資対象とする資産の種類

(中略)

(八) 本投資法人は、前記(イ)及び(ロ)に掲げる不動産関連資産のほか、以下に掲げる特定資産に投資することができます。

(中略)

h. 再生可能エネルギー発電設備(投信法施行令第3条第11号に定めるものをいいます。)

i. 主として前号に掲げる資産を実質的な裏付け資産とする信託の受益権、匿名組合出資持分その他の特定資産

(中略)

(4) 投資制限

規約に基づく投資制限

規約に基づく投資制限は、以下のとおりです。

(イ) 投資制限(規約第13条)

(中略)

d.の全文削除

(2) 変更の年月日

平成28年7月21日