

【表紙】

【提出書類】 臨時報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2018年9月28日

【発行者名】 日本リート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 杉田 俊夫

【本店の所在の場所】 東京都港区新橋一丁目18番1号

【事務連絡者氏名】 双日リートアドバイザーズ株式会社
財務企画本部 業務企画部長 石井 崇弘

【連絡場所】 東京都港区新橋一丁目18番1号

【電話番号】 03-5501-0080

【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】

日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の運用に関する基本方針が以下のとおり変更されましたので、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）変更の理由

本投資法人が資産の運用に係る業務を委託する双日リートアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、オフィスについて、企業集積度が高く、本投資法人が収益の向上（成長性）を実現できると考えている都心6区への重点投資を目指し、この度、都心6区に所在するオフィスへの投資機会の拡大を図るため、都心6区における中規模未満のオフィスを投資対象に加えることとしました。

また、本資産運用会社は、商業施設については、昨今のGMS型ビジネスモデルの退潮を含めた商業施設を取り巻く経営環境及び本投資法人の投資戦略・経営コンセプトに鑑み、投資対象を、本投資法人の投資戦略（テナント分散の効いたリスク耐性の強い磐石さを追究したポートフォリオ）により合致した2つのタイプ（都市型商業施設及びコミュニティ隣接型商業施設）に集約することとしました。

上記の変更を行うため、本資産運用会社が2018年9月28日付で運用ガイドラインの一部変更を決定したことから、以下のとおり本投資法人の投資方針が変更されることとなりました。

（2）変更の内容についての概要

2018年3月28日付で提出された有価証券報告書の「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」の一部が、2018年9月28日付で以下のように変更されます。

なお、特に断らない限り、2018年3月28日付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

基本方針(投資主との利害一致の徹底的な追求)

(中略)

本投資法人は、オフィス(注1)、住宅(注2)及び商業施設(注3)を主たる投資対象とする、総合型のポートフォリオの構築を図り、かかる総合型リート(総合型のポートフォリオを構成する投資法人)の特性を活かして、収益の成長性及び安定性を重視し、機動的かつタイムリーな投資を行いつつ、投資主との利害一致を徹底的に追求することを通じて、投資主価値の最大化を図ります。

(注1)「オフィス」とは、主たる用途が事務所であるオフィスビルをいいます。以下同じです。

(注2)「住宅」とは、主たる用途が住居である賃貸住宅(運営者がその全部又は重要な部分を一括賃借する寮、社宅及びサービスアパートメント(以下「SA」といいます。)を含みます。)をいいます。以下同じです。

(注3)「商業施設」とは、主たるテナントが商業テナント(物販・飲食・サービス業、アミューズメント施設等)からなる不動産をいいます。以下同じです。

(中略)

ポートフォリオ構築方針

(中略)

(ロ) 用途分散

(中略)

<各用途における投資対象タイプと投資特性>

用途	投資対象タイプ	投資特性										
オフィス	<p>中規模以上(延床面積1,000㎡以上かつ基準階(2階以上の階で当該建物のうち標準的なフロア)専有面積が150㎡以上を指します。)のオフィスビル</p> <p>ただし、都心6区に所在するオフィスビルについては、中規模以上であることを要せず、中規模以上の要件に満たないオフィスビルも対象とします。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・景気変動に応じてテナント需要及び賃料水準が比較的变化しやすく、景気拡大期において収益の向上が見込めます。 ・相対的に投資市場規模が大きく、一定の流動性を有します。 ・重点投資地域である都心6区では企業集積度が高く、底堅いテナント需要が見込めます。 										
住宅	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">以下の3つのタイプの寮・社宅・SAを含む賃貸住宅</td> </tr> <tr> <td>タイプ</td> <td>主たるテナント対象及び1戸当たりの専有面積</td> </tr> <tr> <td>シングル</td> <td>単身世帯 20㎡以上40㎡未満</td> </tr> <tr> <td>コンパクト</td> <td>2人程度の世帯 40㎡以上</td> </tr> <tr> <td>ファミリー</td> <td>3人以上の家族世帯 50㎡以上</td> </tr> </table> <p>いずれのタイプにおいても、原則として1棟当たりの住戸数が20戸以上の建物を対象とします。</p> <p>なお、SAについては、一般的な賃貸住宅に転用した場合であっても、比較的稳定した賃料需要及び賃料水準が見込めるものに限りません。</p>	以下の3つのタイプの寮・社宅・SAを含む賃貸住宅		タイプ	主たるテナント対象及び1戸当たりの専有面積	シングル	単身世帯 20㎡以上40㎡未満	コンパクト	2人程度の世帯 40㎡以上	ファミリー	3人以上の家族世帯 50㎡以上	<ul style="list-style-type: none"> ・景気に左右されず比較的稳定した賃料需要及び賃料水準が見込めます。 ・人口集積度が高く一定の賃貸住宅需要が見込める三大都市圏を中心とした分散投資が可能です。
以下の3つのタイプの寮・社宅・SAを含む賃貸住宅												
タイプ	主たるテナント対象及び1戸当たりの専有面積											
シングル	単身世帯 20㎡以上40㎡未満											
コンパクト	2人程度の世帯 40㎡以上											
ファミリー	3人以上の家族世帯 50㎡以上											

用途	投資対象タイプ	投資特性						
商業施設	<p>以下の2つのタイプの商業施設</p> <table border="1" data-bbox="347 190 821 1265"> <thead> <tr> <th data-bbox="355 197 507 241">タイプ</th> <th data-bbox="515 197 813 241">定義</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="355 253 507 432">都市型商業施設</td> <td data-bbox="515 253 813 432">都市部の駅周辺、又は繁華性の高いエリア・スポットに立地し、高い集客力及び多様なテナントの出店ニーズが見込まれる施設</td> </tr> <tr> <td data-bbox="355 443 507 1254">コミュニティ隣接型商業施設</td> <td data-bbox="515 443 813 1254"> <p>商圏人口2万人以上の人口集積度の高い立地における、原則売場面積20,000㎡以下の店舗で、食品スーパーやホームセンター等比較の実用的な商品を扱う専門店で構成され、消費者の身近な買い回りに対応する施設(飲食、各種サービス、ドラッグストア、ディスカウントストア及び来店型施設(学習塾・エステ・スポーツジム)等)</p> <p>また、購買・消費のみならず、これからの消費者の行動トレンドであると考えられる、いわゆる「コト消費」等に該当する時間消費を可能とする施設(フードコート、シネマ、家電量販店及びアミューズメント施設等)</p> </td> </tr> </tbody> </table>	タイプ	定義	都市型商業施設	都市部の駅周辺、又は繁華性の高いエリア・スポットに立地し、高い集客力及び多様なテナントの出店ニーズが見込まれる施設	コミュニティ隣接型商業施設	<p>商圏人口2万人以上の人口集積度の高い立地における、原則売場面積20,000㎡以下の店舗で、食品スーパーやホームセンター等比較の実用的な商品を扱う専門店で構成され、消費者の身近な買い回りに対応する施設(飲食、各種サービス、ドラッグストア、ディスカウントストア及び来店型施設(学習塾・エステ・スポーツジム)等)</p> <p>また、購買・消費のみならず、これからの消費者の行動トレンドであると考えられる、いわゆる「コト消費」等に該当する時間消費を可能とする施設(フードコート、シネマ、家電量販店及びアミューズメント施設等)</p>	<p>(都市型商業施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・活発な消費活動が見込める都市の中心に立地しており、相対的に高い収益性が見込めます。 ・多様化する消費者ニーズに対応すべく、豊富で多種多様なテナント出店需要が期待でき、代替テナントが比較的多く見込めます。 <p>(コミュニティ隣接型商業施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主要テナントとの長期かつ固定賃料での賃貸借契約に基づく収益を中心とした、安定した収益が期待できます。 ・専門店との賃貸借契約においては、当該専門店の売上に連動しない「固定最低賃料」を設定しつつ、当該専門店における一定以上の売上に応じて「歩合賃料」を加える賃料形態を採用する場合には、景気拡大期において収益の向上が期待できます。 ・エリア/商圏内のコミュニティに密着した安定的な集客・消費ニーズに対応可能であり、底堅いテナントの需要も見込めます。
タイプ	定義							
都市型商業施設	都市部の駅周辺、又は繁華性の高いエリア・スポットに立地し、高い集客力及び多様なテナントの出店ニーズが見込まれる施設							
コミュニティ隣接型商業施設	<p>商圏人口2万人以上の人口集積度の高い立地における、原則売場面積20,000㎡以下の店舗で、食品スーパーやホームセンター等比較の実用的な商品を扱う専門店で構成され、消費者の身近な買い回りに対応する施設(飲食、各種サービス、ドラッグストア、ディスカウントストア及び来店型施設(学習塾・エステ・スポーツジム)等)</p> <p>また、購買・消費のみならず、これからの消費者の行動トレンドであると考えられる、いわゆる「コト消費」等に該当する時間消費を可能とする施設(フードコート、シネマ、家電量販店及びアミューズメント施設等)</p>							

(注1) 「GMS(注)核店舗型商業施設」の全文を削除。

(注2) (注)の全文を削除。

(後略)

(3) 変更の年月日

2018年9月28日