

平成26年11月21日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区永田町二丁目4番8号
ニッセイ永田町ビル7階
大和ハウス・レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 多田 哲治
(コード番号: 8984)

資産運用会社名
大和ハウス・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 土田 耕一
問合せ先 取締役財務企画部長 漆間 裕隆
TEL. 03-3595-1265

資産運用会社における運用ガイドラインの変更に関するお知らせ

大和ハウス・レジデンシャル投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である大和ハウス・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、本資産運用会社の社内規定である本投資法人の資産の運用に係る運用ガイドラインについて、高齢者向け住宅への投資に関する基準を新たに追加すること及び商業施設に関する方針を削除することを決定しましたのでお知らせします。

記

1. 変更の概要

- (1) 本投資法人が高齢者向け住宅に対して投資するにあたり、本資産運用会社は、高齢者向け住宅への投資業務、融資業務、デューデリジェンス業務、不動産鑑定評価業務又はオペレーション業務の経験等により、高齢者向け住宅の事業特性を十分に理解しているコンサルタント会社等の外部専門家から助言を受けるとともに、以下の事項を調査するよう基準を追加し、かかる組織体制を整備しました。

<調査事項>

- ①オペレーターの組織体制
- ②オペレーターの運営能力、信用力等の調査
- ③オペレーターの財務状況の健全性
- ④バックアップオペレーター（注）の有無、確保の必要性、可能性、運営能力、信用力等の調査
- ⑤対象施設の立地評価
- ⑥対象施設の建物グレード、居室の配置及び間取り、設置設備の調査
- ⑦対象施設のマーケット環境の調査
- ⑧対象施設の事業収支と賃料負担力の調査
- ⑨対象施設の運営体制及びサービス内容の調査
- ⑩対象施設の入居一時金等の管理態勢の調査
- ⑪対象施設のオペレーター代替可能性の調査
- ⑫対象施設の主要契約書の調査
- ⑬対象施設のスキームに関する調査
- ⑭設置根拠法、有料老人ホームの標準指導指針その他の指導指針、行政指導等への適合性及び許認可取得状況等の調査

(注) バックアップオペレーターとは、オペレーターが破綻した場合等に備え、事前に用意されているオペレーターを

います。

- (2) 本投資法人が高齢者向け住宅の取引を行う場合、本資産運用会社は、利用料及び契約内容等について、利用者に不安を抱かせることのないよう、下記「高齢者向け住宅の利用者への配慮事項」に記載の事項に留意し、本投資法人の資産運用を行うものとするよう基準を追加しました。

<高齢者向け住宅の利用者への配慮事項>

項目	内容
本投資法人の仕組みの周知	本資産運用会社は、オペレーターが利用者に対して本投資法人の仕組み（例えば、①施設の所有者は本投資法人であり、施設のサービスはオペレーターが提供していること、②本投資法人は運用対象施設を長期保有することが原則であること等）を十分に周知させるよう、オペレーターに働きかけるとともに、必要に応じて本資産運用会社自ら利用者に対して周知活動を行うこととする。
高齢者向け住宅の適切な運営の確認	本資産運用会社は、利用者の安心感を確保するため、施設の状態、利用料及び契約内容等について、関係法令に適合しているものであるかどうかの確認や、地方公共団体による通知等への対応状況の確認などを行う。なお、特に有料老人ホームについては、「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について」（平成14年7月18日老発第0718003号厚生労働省老健局長通知）を参考に、地方公共団体が地域の実情に応じた指導指針を策定し、それに基づいた行政指導を行っていることに留意して、かかる確認を行うものとする。
高齢者向け住宅の適切な運営の確保	本資産運用会社は、利用者の安心感を確保するため、オペレーターに対し、利用料及び契約内容等に関して、本投資法人とオペレーターの賃貸借契約書又はこれに代わる協定書、覚書等において、オペレーターが本投資法人の運用対象となる高齢者向け住宅に適用される関係法令に適合し、行政指導に対応した運営を行う旨を表明させるよう求めるものとする。

- (3) 本投資法人は、平成23年9月5日付「資産運用会社における運用ガイドラインの変更に関するお知らせ」にて公表しておりますとおり、本投資法人の投資対象から商業施設を除外しています。また、平成25年12月26日に唯一所有していた商業施設「フォレオタウン筒井」を売却したことにより、居住施設に特化したポートフォリオとなっています。

今後、商業施設を保有することがないことから、商業施設に関する方針について今回削除しました。

2. 変更日

平成26年11月21日

3. 今後の見通しについて

平成27年2月期（平成26年9月1日～平成27年2月28日）及び平成27年8月期（平成27年3月1日～平成27年8月31日）の運用状況の予想の修正はありません。

4. その他

本件に関しては、金融商品取引法の規定に従い、本日付で、関東財務局長に有価証券報告書を提出しました。

以上

※ 本資料の配布先：兜倶楽部、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.daiwahouse-resi-reit.co.jp/>