

平成24年10月11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ニ丁目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 瀧 美知男
(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 山田 裕次
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、本投資法人の地域別投資比率及びタイプ別投資比率の区分を変更すること並びに高齢者向け住宅について、限定的に取得できるよう高齢者向け住宅に関連した方針及び基準を新たに追加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) 本投資法人のポートフォリオ構築にあたっての地域別投資比率及びタイプ別投資比率の見直しを行い、地域別投資比率でエリア毎に設定していた投資比率をエリア1（東京都主要5区（千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区））とエリア2（エリア1を除く東京都区内）併せて60%以上と変更するとともに、エリア3（首都圏（エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県））及びエリア4（その他都市（人口約10万人以上の地域））の投資上限をそれぞれ20%から30%に変更しました。また、タイプ別投資比率もシングル、DINKS、ファミリー、ラージの4タイプの区分から、コンパクトとファミリーの2タイプの区分へ変更し、タイプ区分を簡素化しました。
- (2) 本投資法人は、投資対象を居住施設（主たる用途を居住施設（賃貸住宅）とする不動産等をいいます。）のみとしておりますが、居住施設のうち高齢者向け住宅については、高齢化社会が進展していく中で今後も一定の需要が見込まれる一方、高齢者向け住宅への投資には一般的な賃貸住宅とは異なるリスクがあることに鑑み、高齢者向け住宅に関連した方針及び基準を新たに追加しました。

2. 変更日

平成24年10月11日

3. 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、関東財務局長に臨時報告書の提出を行いました。

【参考資料】

「平成 24 年 10 月 11 日付臨時報告書」

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/>

【参考資料】

「平成 24 年 10 月 11 日付臨時報告書」

【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 24 年 10 月 11 日

【発行者名】 大和ハウス・レジデンシャル投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 瀧 美知男

【本店の所在の場所】 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

【事務連絡者氏名】 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社

取締役財務企画部長 漆間 裕隆

【連絡場所】 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

【電話番号】 03-3595-1265

【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】

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。）の運用に関する基本方針に以下の通り変更がありましたので、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

本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している大和ハウス・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、平成24年10月11日付で、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、本投資法人のポートフォリオ構築にあたっての地域別投資比率及びタイプ別投資比率の見直しを行い、地域別投資比率でエリア毎に設定していた投資比率をエリア1（東京都主要5区（千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区））とエリア2（エリア1を除く東京都区内）併せて60%以上と変更するとともに、エリア3（首都圏（エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県））及びエリア4（その他都市（人口約10万人以上の地域））の投資上限をそれぞれ30%に変更しました。また、タイプ別投資比率もシングル、DINKS、ファミリー、ラーズの4タイプの区分から、コンパクトとファミリーの2タイプの区分へ変更し、タイプ区分を簡素化しました。

更に、本投資法人は、投資対象を居住施設（主たる用途を居住施設（賃貸住宅）とする不動産等といいます。以下同じです。）のみとしておりますが、居住施設のうち高齢者向け住宅については、高齢化社会が進展していく中で今後も一定の需要が見込まれる一方、高齢者向け住宅への投資には一般的な賃貸住宅とは異なるリスクがあることに鑑み、高齢者向け住宅に関連した方針及び基準を新たに追加しました。

かかる変更に伴い、平成24年5月25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 ③ ポートフォリオ構築方針 (ア) ポートフォリオ・マネジメント方針」、「同 (イ) アクイジション方針」及び「同 (ウ) アセットマネジメント方針」を、以下の通り変更します。

なお、特に断らない限り、平成24年5月25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。また、変更箇所は、 置で示しています。

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

③ ポートフォリオ構築方針

(ア) ポートフォリオ・マネジメント方針

(中略)

b. 地域別投資比率

地域別投資比率は、原則として、以下の通りです。

地域	所在地	投資比率
エリア1	東京都主要5区（千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区）	60%以上

エリア2	上記を除く東京都区内	
エリア3	首都圏（エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）	30%以下
エリア4	その他都市（人口約10万人以上の地域）	30%以下
計		100%

(※) 用途別投資比率の削除

c. タイプ別投資比率

タイプ別投資比率は、原則として、以下の通りです。

<利用者ベース>

タイプ	コンパクト (C)	ファミリー (F)
概要	単身生活者及び夫婦のみの世帯を主な対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅等	ファミリー世帯を主な対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅等
立地	<ul style="list-style-type: none"> ・最寄駅との近接性 ・多様な生活スタイルの選択可能性（ビジネス街、公園、文化施設、広域商業施設、繁華街等との近接性）が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ・閑静な住宅街に立地している ・近隣の文教施設が充実している ・生活利便性（近隣商業施設、文化施設、スポーツ施設等との近接性）が高い
専有面積	60㎡以下	60㎡超
戸数比率	70%以上	30%以下

(※) シングル (S)、DINKS (D)、ファミリー (F) 及びラージ (L) の4種のタイプ区分をコンパクト (C) 及びファミリー (F) の2種に変更

d. 高齢者向け住宅への投資

上記b.及びc.にかかわらず、本投資法人は、居住施設のうち、高齢者向け住宅（サービス付き高齢者向け住宅(注1)、有料老人ホーム(注2)、その他、介護サービスの提供等により専ら高齢者の単身又は夫婦世帯を居住者とするを予定した賃貸住宅又は介護施設等をいいます。以下同じです。）について、投資できるものとします。

本投資法人は、高齢者向け住宅について、必要となるサービスの提供等には固有の運営等に関するノウハウが必要となることに鑑み、原則として、当社が必要な運営能力及び信用力を有すると判断したオペレーター(注3)への一括賃貸や、大和ハウスグループの運営に関するサポートが期待できる等、高齢者向け住宅の運営に関するリスクが限定的と考えられる物件に投資します。

本投資法人は、かかる高齢者向け住宅の運営に関するリスクがポートフォリオに与える影響を適切に管理するため、高齢者向け住宅に対する投資を、ポートフォリオの限定的な範囲に限って行うものとします。

なお、高齢者向け住宅に対して投資をした場合、地域別投資比率及びタイプ別投資比率の算定にあたり、高齢者向け住宅は考慮しないものとします。

(注1)「サービス付き高齢者向け住宅」とは、専ら高齢者の単身又は夫婦世帯を居住者とするを予定した住宅のうち、高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を居住者が受けることを予定した住宅をいいます。以下同じです。

(注2)「有料老人ホーム」とは、老人福祉法（昭和38年7月11日法律第133号。その後の改正を含みます。）に定める有料老人ホームをいいます。以下同じです。

(注3)「オペレーター」とは、高齢者向け住宅について、必要となるサービスの提供等を行うものをいいます。以下同じです。

(イ) アクイジション方針

(中略)

- a. 投資対象物件の選別に際しては、以下に記載の投資基準に従い、十分な調査・分析を実施し、総合的な検討を行います。

<投資対象物件選別基準>

立地	居住施設の入居者は、地域に対する志向性が強く、住宅タイプにより異なった賃貸市場を形成していることから、必要に応じて別途定める住宅タイプ区分ごと（ <u>高齢者向け住宅の場合は想定されている顧客層ごと</u> ）に将来の需給動向等に関する調査・分析を行います。
(中略)	
設備施設	外観・エントランス・内壁・内装等に関する意匠性、階高・採光・遮音等に関する快適性、防犯性、入浴・洗面・炊事等の利便性といった機能性等について、住宅タイプにより（ <u>高齢者向け住宅の場合は想定されている顧客層により</u> ）対象とする入居者層の生活スタイルが異なることを踏まえ、総合的に検討した上で、良質な居住施設とみなせるか否かを判断します。

(中略)

- b. ポートフォリオへの組入れに際しては、以下に記載の各項目について、詳細な調査（デュー・デリジェンス）を実施するものとします。当該調査においては、調査に関して十分な能力と経験を有する第三者による公正な不動産鑑定評価を参考として、ポートフォリオ全体に与える影響や価値向上への期待寄与度等についても検討を行った上で、総合的に当該物件の投資価値判断を行います。

<詳細調査項目>

項目	調査内容
経済的調査	(中略)
	<u>m. 高齢者向け住宅の場合については、オペレーターの運営能力、信用力</u> <u>n. 高齢者向け住宅の場合については、バックアップオペレーターの有無、確保の可能性、運営能力、信用力</u>
(中略)	
法律的調査	(中略)
	<u>j. 高齢者向け住宅の場合</u> <u>・オペレーター及びバックアップオペレーターとの委託契約の内容の調査</u> <u>・許認可等、設置根拠法の内容等の調査</u>

(後略)

(ウ) アセットマネジメント方針

- a. 構築された物件ポートフォリオについては、用途ごとに適切かつ効率的に運用管理を行うものとし、適切かつ効率的な運用管理が実現できるよう、個別物件ごとに、その所在地、物件売却主等の状況を踏まえ、最適なPM会社を選択し、自ら又は信託受託者をして一任委託することを基本とします。委託する運用管理の方針は、テナント営業管理、施設維持管理及び資産保全管理といった業務の側面ごとにPM会社に示すものとし、その項目は原則として以下に記載の通りとします。ただし、高齢者向け住宅において当該業務の一部又は全部がオペレーターに委託されている場合等、PM会社への委託の必要性がな

いと判断した場合には、以下に記載の項目の一部又は全部について、PM 会社に委託しないことがあります。

(中略)

- b. PM 会社の選定に際しては、原則として以下に記載の各項目を調査・検討の上、総合的に判断します。ただし、高齢者向け住宅において、PM 会社への委託業務が限定されている場合等、以下に記載の項目の一部又は全部が妥当しないと判断した場合には、以下に記載の項目の一部又は全部について、調査・検討しないことがあります。PM 会社に PM 業務を委託した後は、原則として年 1 回、テナント営業管理、施設維持管理及び資産保全管理の各側面から PM 会社の運営管理実績を評価し、必要に応じて PM 会社に対する改善指示等を行うものとします。かかる指示等を行ったにも関わらず、運営管理面の改善が認められない場合には、本投資法人は、PM 会社の変更も含め、更なる改善策について検討します。

(中略)

- d. 居住施設については、転借人からの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式（パス・スルー方式）でのマスターリース契約を PM 会社と締結することを基本とします。ただし、高齢者向け住宅においては、オペレーターとの賃貸借契約の管理上の円滑性等を考慮の上、マスターリース契約の締結の要否や方式等について、慎重に判断し、決定します。なお、転貸借契約については、契約内容、物件の特性、テナントの信用力、及び市場の特性を勘案し、PM 会社において敷金・礼金を徴収しない方式で行うよう指図することもできるものとします。

商業施設についても、第三者への転貸を目的としたマスターリース契約を自ら又は信託受託者をして PM 会社と締結しますが、転借人からの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式（パス・スルー方式）と転貸借稼働率の変動にかかわらず、一定の賃料を受け取る方式（サブ・リース方式）のうち、マーケット特性や物件特性を踏まえ、より効率的な方式を選択することを基本とします。

(中略)

- e. 転貸借契約におけるテナントの選別に際しては、PM 会社をして以下に記載の各項目を審査させた上で総合的に判断するといったプロセスを確保することを原則とします。ただし、高齢者向け住宅においては、テナントとの契約形態が当該高齢者向け住宅の特性やオペレーターの経営方針等により異なることから、テナントの選別について、原則としてオペレーターに判断を委ねる等、当該高齢者向け住宅の特性やオペレーターの能力、信用性等の諸般の事情を考慮の上、慎重に判断し、決定します。

(中略)

- f. 転貸借契約における賃料・敷金・契約期間の扱いについては、以下を基本とします。ただし、高齢者向け住宅においては、テナントとの契約形態が当該高齢者向け住宅の特性やオペレーターの経営方針等により大きく異なることから、諸般の事情を考慮の上、適切な契約内容を、慎重に判断し、決定します。

(後略)

(2) 変更の年月日

平成 24 年 10 月 11 日