

【表紙】

【提出書類】 臨時報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2020年3月19日

【発行者名】 日本賃貸住宅投資法人
(2020年4月1日付で「大和証券リビング投資法人」に変更予定)

【代表者の役職氏名】 執行役員 正田 郁夫

【本店の所在の場所】 東京都港区南青山四丁目17番33号
(2020年4月1日付で「東京都中央区銀座六丁目2番1号」に移転予定)

【事務連絡者氏名】 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
コーポレート本部 副本部長 木本 誠司

【連絡場所】 東京都中央区銀座六丁目2番1号

【電話番号】 03-6757-9680

【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】

日本賃貸住宅投資法人(2020年4月1日付で「大和証券リビング投資法人」に商号を変更予定。以下文脈に同じ「本投資法人」、「JRH」又は「DLI」といいます。)が資産の運用を委託する大和リアル・エステート・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、本日開催の取締役会において、JRHと日本ヘルスケア投資法人(以下「NHI」といいます。)との間の2019年11月19日付合併契約書に基づく、JRHを吸収合併存続法人、NHIを吸収合併消滅法人とする吸収合併(以下「本合併」といいます。)に伴い、本合併後のDLIにおける運用に関する基本方針につき、以下のとおり決定しましたので、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

本資産運用会社は、本日開催の取締役会において、本合併後のDLIの投資方針に係る社内規程である「運用ガイドライン(大和証券リビング投資法人)」(以下「DLI運用ガイドライン」といいます。)を制定することを決定しました。

これに伴い、2019年12月19日付で提出した本投資法人の有価証券報告書に記載された投資方針の内容が、本合併後は後記「本合併後の投資方針」に記載の内容に変更となります。

DLI運用ガイドラインでは、投資方針の基本方針として、DLIは、住居、ヘルスケア施設等のそれぞれのアセットタイプが有する特性に基づいて、地域や規模などを厳選した投資運用を行い、不動産市況の変化に対応した柔軟な運用を行うことで、将来にわたって安定的な分配金の確保と、ポートフォリオの持続的な成長を図ることを定めます。これにより、ライフステージに合わせた「すべての人の生活・暮らしを支える」快適な居住空間を総合的に提供するREITとして、投資主利益の最大化を目指します。

また、DLI運用ガイドラインでは、従前のNHIのヘルスケア施設に対する投資方針を概ね踏襲する形でヘルスケア施設に対する投資方針を定めています。投資比率は、取得価格ベースで、賃貸住宅の組入れ比率の目安を60%以上、ヘルスケア施設の組入れ比率の目安を40%以下とします。

<本合併後の投資方針>

基本方針

本投資法人は、住居、ヘルスケア施設等の特性に基づいて、地域・規模などを厳選した投資運用を行い、不動産市況の変化に対応した柔軟な運用を行うことで、将来にわたって安定的な分配金の確保と、ポートフォリオの持続的な成長を図ります。

本投資法人は、本投資法人の規約(以下「規約」といいます。)第9条に定める基本方針に従い、主として、規約第11条第2項及び第3項に定める不動産等及び不動産対象証券の特定資産のうち、その主たる用途が住居(以下「賃貸住宅」といいます。)又はヘルスケア施設(高齢者を入居・利用の対象とした介護施設及び居住施設(主たるタイプを有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅とする建物並びにその他の高齢者施設・住宅を含みますが、これらに限られません。))並びに医療施設等をいいます。)である不動産等又は当該不動産等を裏付けとする不動産対応証券に対して投資を行います(賃貸住宅及びヘルスケア施設を総称して、以下「生活・福祉関連施設」といいます。)(規約第10条第1項)。なお、本投資法人は、ヘルスケア施設とアセットクラスとして親和性がある「乳児・幼児の教育・保育施設」などの生活・福祉関連施設に類似する施設(以下「生活・福祉関連施設類似施設」といいます。))にも付随的な範囲内で投資することができるものとします。

賃貸住宅に投資するに当たっては、地域経済及び賃貸市況の変動並びに地震等のリスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、地域的分散投資を行います。賃貸住宅の投資対象地域は、首都圏、政令指定都市、県庁等所在地及びそれに準ずる都市並びにそれらの周辺通勤圏等を含むものとし、投資対象地域を日本全国に分散させます。また、賃貸住宅カテゴリー別の賃貸市況の変動リスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、異なる賃貸住宅カテゴリーに分散投資を行います。投資対象とする賃貸住宅カテゴリーは、ワンルームタイプ及びファミリータイプとします(規約第10条第2項)。個々の賃貸住宅への投資に当たっては、当該賃貸住宅の予想収益、立地及び住環境、建築及び設備の仕様、耐震性能、権利関係、建物管理状況、環境・地質等を十分に調査し、その投資価値を見極めた上で、総合的に判断します(規約第10条第3項)。

ヘルスケア施設に投資するに当たっては、中長期安定運用の観点から、人口が集中しており高齢者人口も集中すると見込まれる東京圏、中京圏、近畿圏の三大都市圏を中心としつつ、ポートフォリオのリスク分散の観点から全国のヘルスケア施設に投資を行います(規約第10条第4項)。個々のヘルスケア施設への投資に当たっては、(1)経済要因(経済情勢、財政状況、金融・不動産市場動向)、社会要因(高齢者人口・要介護認定者推移)及び行政要因(介護・医療保険制度、ヘルスケア施設の供給規制)等の一般要因、(2)立地エリアの周辺環境(交通利便性、商業施設・公共施設等との接近性、居住環境としての品質。以下同じです。)等の地域要因、(3)建物の仕様や賃借人であるオペレーター、施設の稼働状況、賃料負担率等の個別物件要因を総合的に判断した上で投資判断を行います(規約第10条第5項)。本資産運用会社は、大和証券グループの経営資源を最大限に活かした運用を行うとともに、コンプライアンスを重視した透明性の高い運用を行うものとし、

ポートフォリオ構築方針

(イ)用途

本投資法人は、主たる用途を生活・福祉関連施設とする不動産及びその不動産を裏付けとする特定資産を投資対象とします。なお、本投資法人は、社会経済的な利用形態において一体的に利用され得る複数の用途の一又は複数の不動産等又は当該不動産等を裏付けとする不動産対応証券の全部又は一部を取得する場合、当該複合資産の主たる用途が生活・福祉関連施設であり、かつ、本投資法人が保有することとなる当該複合資産の主たる用途が生活・福祉関連施設であることを条件として、当該複合資産の全部又は一部を取得することができるものとし、

投資対象とする住宅(以下「賃貸住宅セクター」といいます。)とは、主に以下に掲げる居住施設をいいます。

- ・賃貸住宅
- ・学生向けマンション・学生寮
- ・社宅・社員寮
- ・シェアハウス
- ・サービスアパートメント

なお、通常の賃貸住宅とは異なるタイプの居住施設については、不動産等の特性を考慮して、将来的にテナントの安定確保が可能と判断できるもののみ取得することができるものとし、

投資対象とするヘルスケア施設(以下「ヘルスケア施設セクター」といいます。)とは、高齢者を入居・利用の対象とした介護施設及び居住施設(主たるタイプを有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅とする建物並びにその他の高齢者施設・住宅を含みますが、これらに限られません。)並びに医療施設等をいいます。なお、本投資法人は、ヘルスケア施設とアセットクラスとして親和性がある「乳児・幼児の教育・保育施設」などの生活・福祉関連施設類似施設にも付随的な範囲内で投資することができるものとし、

本投資法人は、原則として以下の組入比率を目安にポートフォリオの構築を目指します。

用途区分	組入比率の 目安(注)
賃貸住宅セクター	60%以上
ヘルスケア施設セクター	40%以下

(注)組入比率は、取得価格（取得に伴う諸費用及び税金を含みません。）を基準とします。なお、上記の他、乳児・幼児の教育・保育施設などの生活・福祉関連施設類似施設にも投資することができるものとしますが、生活・福祉関連施設の定義に該当しない資産の組入比率は取得価格ベースで4%を上限とします。

(ロ) 地域

本投資法人は、キャッシュ・フローの安定化及び中長期安定運用の観点から、日本の中でも人口が集中しており今後もその傾向が続くと見込まれ、また今後において高齢化率が高まり高齢化人口も集中すると見込まれる東京圏、中京圏、近畿圏の三大都市圏を中心としつつ、ポートフォリオのリスク分散の観点から全国を対象として分散投資を行うものとし、人口の集中度、地方公共団体の財政状況等を勘案のうえ、中長期にわたって一定の需要が見込まれると考える地域に投資を行うものとします。

各投資対象地域における投資割合は、ポートフォリオ全体の資産規模（ポートフォリオ全体の取得価格合計額（取得に伴う諸費用及び税金を含みません。））。以下「資産規模」といいます。）に対して下記の組入比率を目安とします。

地域区分	定義	組入比率の目安 (注)
三大都市圏	東京圏：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県 中京圏：愛知県、三重県、岐阜県 近畿圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県	70%以上
その他	上記三大都市圏を除く地域	30%以下

(注)組入比率は、取得価格（取得に伴う諸費用及び税金を含みません。）を基準とします。

(ハ) 規模

本投資法人は、原則として1物件当たり1億円以上の物件を投資対象とします。

(ニ) 築年数

本投資法人は、原則として築20年以内の物件を投資対象とし、取得価格ベース（取得に伴う諸費用及び税金を含まないベース）での加重平均築年数に配慮しつつ、競争力・耐震性及び大規模改修工事の時期等を勘案したうえで投資対象を選定します。

(ホ) ヘルスケア施設セクターのアドバイザー

ヘルスケア施設セクターは、オペレーターの事業運営能力が不動産の価値に大きく影響を与える事業用不動産です。そのため、本投資法人は、ヘルスケア施設セクターの運用においては、業界の深い理解と知識、これらに基づく綿密な分析力、オペレーターとの良好な関係が重要であると考えます。

本資産運用会社は、1998年の設立以来、ヘルスケア施設セクターに特化した投資運用を行ってきたAIPヘルスケアジャパン合同会社と、ヘルスケア施設の運用等に関するアドバイザー契約を締結し、ヘルスケア施設セクターの取得候補物件の選定・情報提供、管理及び運営並びにオペレーターとの協働等に関するアドバイスを受けています。これにより、本投資法人の中長期にわたる安定的なパフォーマンス実現に寄与できるものと考えています。

投資対象資産の取得に関する方針

投資対象資産の取得にあたっては、対象となる物件の特性及び市場環境等を十分に勘案し、当該物件の将来にわたる安定的な収益性を十分に検証した上で、必要なデューデリジェンスを行い、原則として下記に掲げる基準を充足した不動産の取得妥当性について判断を行います。

なお、下記に掲げる基準については、投資対象資産の選定に関する視点であり、各投資対象資産における個別性等を鑑みた重要度から総合的に判断を行い、必ずしもすべての基準を充足させる必要はないものとします。

(イ) 投資対象不動産の投資基準（賃貸住宅セクター）

a. 定義

賃貸住宅セクターは、本投資法人の投資対象資産である次の2つのタイプに区分します。なお、高齢者を入居・利用の対象とした賃貸住宅はヘルスケア施設セクターとして分類します。また投資比率（取得価格ベース）は、原則として以下のとおりとします。

項目	ワンルームタイプ	ファミリータイプ
間取り	1R、1K、1DK、1LDK	2K、2DK、2LDK以上
主たるユーザー	単身者世帯又はDINKS（共働きで子供を持たない世帯）等	家族を有する世帯等
取得価格ベース 投資比率	50～80%	20～50%

（注）一棟の建物につき複数のタイプの住居が混在する場合、最も多い戸数のタイプに属するものとして、当該一棟の建物全体を1つのタイプに分類して投資比率を算出するものとします。

b. ロケーション

本資産運用会社は投資対象不動産の選定にあたっては、賃貸住宅需要が安定的に見込めるロケーションについて調査、検討を行います。賃貸住宅のタイプ別の地域的な選別基準及び地域別投資比率は以下のとおりとします。

選別基準		
項目	ワンルームタイプ	ファミリータイプ
立地・住環境	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩10分以内であること。 生活上の利便性が高いこと。	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩12分以内又は一定数の駐車場が確保されていること。教育施設、商業施設等が周辺にあり、生活利便性が高いこと。嫌悪施設が近隣にないこと。
投資地域	全国(関東大都市圏、札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡・浜松大都市圏、中京大都市圏、近畿大都市圏、岡山大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏、熊本大都市圏(注1)、その他人口30万人以上の中核市(注2))	全国(関東大都市圏、札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡・浜松大都市圏、中京大都市圏、近畿大都市圏、岡山大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏、熊本大都市圏(注1)、その他人口30万人以上の中核市(注2))

投資地域別投資比率	
投資地域	取得価格ベース投資比率
東京都23区	30～70%
東京都23区を除く関東圏・中京圏・近畿圏の3大都市圏	30～60%
政令指定都市等(注3)	0～25%

(注1) 大都市圏については、「住宅・土地統計調査(2018年度)」の大都市圏の定義に準じます。

(注2) 「その他人口30万人以上の中核市」とは、地方自治法に基づき制定された市を指します。

(注3) 「政令指定都市等」とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡・浜松大都市圏、岡山大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏及び熊本大都市圏並びに人口が30万人以上の中核市をいいます。

c. 賃貸形態

通常の賃貸住宅での運営形態のほかに、以下の運営形態の不動産等についても特性を考慮して取得することができるものとします。

学生向けマンション又は学生寮

原則として賃貸住宅として活用できる不動産等のみを取得します。テナントである運営法人への一括賃貸を前提としますが、テナントである運営法人の変更後も収益の継続性が見込める不動産等のみを取得するものとします。

社宅又は社員寮

原則として賃貸住宅として活用できる不動産等のみを取得します。テナントである法人への一括賃貸を前提としますが、テナントである法人の変更後も収益の継続性が見込める不動産等のみを取得するものとします。

シェアハウス（親族ではない複数の入居者が、リビング・キッチン・浴室・トイレ等の共用スペースを共同使用する形態の賃貸住宅）

独自の運営組織が必要なため専門業者が運営する物件を投資対象とします。今後の市場環境を精査し、本投資法人による資産運用の一環として、中長期的な安定収益が見込める不動産等のみを取得するものとします。

サービスアパートメント（家具付きで寝具交換やフロントサービス等の付加的サービスの提供を伴う賃貸住宅）

独自の運営組織が必要なため専門業者が運営する物件を投資対象とします。今後の市場環境を精査し、本投資法人による資産運用の一環として、中長期的な安定収益が見込める不動産等のみを取得するものとします。

(ロ) 投資対象不動産の投資基準（ヘルスケア施設セクター）

a. 定義

ヘルスケア施設とは、高齢者を入居・利用の対象とした介護施設及び居住施設並びに医療施設等をいいます。

高齢者施設・住宅以外のヘルスケア施設については、不動産及び事業収益構造等の特性を考慮して、中長期的に安定した賃貸借関係が維持可能と判断できる場合のみ取得することができるものとし、但し、オフィスと同等又はこれに準じた仕様、若しくは容易にオフィスに転用可能なヘルスケア施設（メディカルビル等）は除くものとします。

本投資法人は、投資対象資産の取得に際しては、地域特性、需要の変化等を勘案のうえ、以下に掲げる組入比率を目安にヘルスケア施設タイプの分散を図ります。

ヘルスケア施設 タイプ区分		概要	組入比率 (注1)
高齢者 施設・ 住宅	有料老人 ホーム(注2)	老人に対して、介護、食事、洗濯・掃除等の家事又は健康管理の以下の何れかのサービスを提供する施設（老人福祉施設、グループホーム等を除きます。）	60%以上
	介護付	介護保険法（平成9年法律第123号。その後の改正を含みます。）上の特定施設入居者生活介護（以下「特定施設」といいます。）の指定を受けた有料老人ホーム	
	健康型	特定施設の指定を受けておらず、介護が必要になった場合に、契約を解除して退去することが必要な有料老人ホーム	
	住宅型	特定施設の指定を受けていない有料老人ホームのうち、健康型以外のもの（介護が必要となった場合、外部の介護保険サービスを利用）	
	サービス付高 齢者向け住宅 (注3)	住宅（面積・設備・構造）、入居者へのサービス及び入居者との契約に関する基準をみたま登録された賃貸住宅	
	その他の高齢 者施設・住宅	高齢者を入居・利用の対象としたその他の介護施設及び居住施設	
医療施設		病院(注4)、診療所(注5)、メディカル・モール	40%以下
その他		ライフサイエンス施設（バイオテクノロジー、製薬、医療装置開発等の生命科学産業に従事する法人又は個人が入居する施設）	10%以下

(注1) 組入比率は、取得価格（取得に伴う諸費用及び税金を含みません。）を基準とします。複合施設の場合には、主たるタイプを用いて算定します。

(注2) 「有料老人ホーム」とは、老人福祉法第29条に定義される施設をいいます。但し、サービス付高齢者向け住宅に該当するものは除きます。

(注3) 「サービス付高齢者向け住宅」とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律に定められた基準をみたし都道府県に登録された賃貸住宅をいいます。

(注4) 「病院」とは、医療法第1条の5第1項に定義されるものをいい、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数のため医業又は歯科医業を行う場所であり、20人以上の患者を入院させるための施設を有するものをいいます。

(注5) 「診療所」とは、医療法第1条の5第2項に定義されるものをいい、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数のため医業又は歯科医業を行う場所であって、患者を入院させるための施設を有しないもの又は19人以下の患者を入院させるための施設を有するものをいいます。

b. ロケーション

本投資法人は、中長期安定運用の観点から、日本の中でも人口が集中しており今後もその傾向が続くと見込まれ、また今後において高齢化率が高まり高齢化人口も集中すると見込まれる東京圏、中京圏、近畿圏の三大都市圏を中心としつつ、ポートフォリオのリスク分散の観点から全国を対象として高齢者人口の集中度、地方公共団体の財政状況等を勘案のうえ、中長期にわたって一定の需要が見込まれると考える地域のヘルスケア施設に投資を行うものとします。

地域区分	定義	組入比率の目安(注)
三大都市圏	東京圏：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県 中京圏：愛知県、三重県、岐阜県 近畿圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県	50%以上
中核都市部	人口20万人以上の都市（三大都市圏を除きます。）	50%以下
その他	人口20万人未満の都市（三大都市圏及び中核都市部を除きます。）	10%以下

(注) 組入比率は、取得価格（取得に伴う諸費用及び税金を含みません。）を基準とします。

c. オペレーター

本投資法人は、以下の事項を勘案のうえ、長期安定運用に資するオペレーターが運営する物件を投資対象とします。

その他、オペレーターとの賃貸借契約終了又は解除を要因とした空室期間の長期化による収益の低下を回避するため、以下の事項を勘案のうえ、バックアップ・オペレーター（オペレーターに一定期間の賃料不払いや倒産その他の一定の事由が生じた場合に、これに代わりヘルスケア施設を賃借し、その運営に当たる者をいいます。）を予め選定することがあります。

オペレーターの財務の状況（収益性、安全性、成長性、規模、上場市場等）

オペレーターのヘルスケア事業の状況（運営状況、運営規模、業歴、組織体制、企業戦略、法令遵守状況等）

d. 投資規模

本投資法人は、原則として30室以上の物件を投資対象とします。但し、30室に満たない小規模の物件については、投資対象となりうる有料老人ホーム又はサービス付高齢者向け住宅と実質的に一体として運営され、又は近隣にあるとみなされる場合には、投資対象となりうる有料老人ホーム又はサービス付高齢者向け住宅に与える効果、対象物件の収益性等を勘案のうえ、投資することがあります。

e. 契約形態

本投資法人は、原則として固定賃料による長期の賃貸借契約をオペレーターと締結している物件を投資対象とします。原則として取得時における賃貸借契約の残存年限が、契約更改の可能性も勘案のうえ、実質10年以上の物件を投資対象とします。

また、オペレーターが退去した場合には、空室期間の発生により収益が低下するため、当該リスクの集中を回避することを目的として、賃貸借契約終了時期の分散に努めます。

f. 未稼働物件及び低稼働物件への投資

本投資法人は、原則として安定した収益を生み出している物件を投資対象とし、原則として取得時点における賃料負担力（注1）が1.2倍を上回る物件、かつ高齢者施設・住宅においては、取得時点における入居率（注2）がオペレーターの財務、事業等の状況に応じた基準を上回る物件を投資対象とします。竣工前の物件への投資は原則として行わないものとします。但し、オペレーターの活動状況及び物件の競争環境等から合理的に判断可能な入居率及び賃料負担力、オペレーターの信用力、並びに分配金に与える影響等を総合的且つ慎重に検討のうえ、将来的に安定した収益を生み出すと判断される場合は投資を行うことができます。

（注1）「賃料負担力」とは、投資対象資産のEBITDARを賃料で除した倍率をいいます。「EBITDAR」とは、投資対象資産における営業利益に、減価償却費及び賃料を加えた値をいいます。但し、オペレーターがファイナンスリースとして会計処理している場合には、リース料相当額を考慮します。なお、営業利益はオペレーターから開示された直近の値を用います。

（注2）「入居率」とは、高齢者施設・住宅を利用又は賃貸借している利用者又は入居者の人数の合計を当該施設の定員数で除した値とします。

(八) 投資対象不動産の投資基準（共通事項）

a. 環境有害物質及び土壌汚染

本投資法人は、環境有害物質が検出されず、又は土壌汚染調査の結果基準値を超えない物件を投資対象とします。但し、当該基準値を超える投資対象不動産であっても、対処方法等の専門家意見を踏まえた上で、遵法性の観点から問題がなく、かつ、周辺環境に与える影響、人的な影響、経済的な影響等が極めて低いと判断され、かつポートフォリオの収益の安定に寄与すると判断される場合には、当該物件を取得することもできるものとします。

土壌汚染調査基準値とは、土壌汚染対策法施行規則（環境省令第29号（平成14年））に規定されている数値をいいます。

環境有害物質	アスベスト、PCB等の有害物質が土地・建物から検出されないこと、又は適正に管理されて有害物質による影響が排除されていること。但し、環境有害物質が存在する場合で、当該有害物質による影響を排除するための費用が発生すると想定される場合には、これらの費用を勘案して取得価格を調整するものとします。
土壌汚染	当該敷地が、土壌汚染対策法で定義されている指定地域に該当する場合には、投資対象から除外します。土壌調査から土壌汚染の存在が確認され、当該土壌汚染による影響を排除するための費用が発生すると想定される場合には、これらの費用及び売却する場合の価格等を勘案して取得価格を調整するものとします。

b. フォワード・コミットメントを行う際の条件

本投資法人が不動産等の取得に際してフォワード・コミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後には決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）を行う場合は、以下のすべての事項を遵守するものとします。

フォワード・コミットメントを履行できない場合に生じる解約違約金の水準が、ポートフォリオ全体の収支及び配当水準等に与える影響に比して、過大にならないか慎重かつ適切に検討すること（東証の定める上場廃止基準に該当することとしないかの確認を含みます。）。

取得額の上限は、ポートフォリオ全体の規模を勘案し、過大なものにならない範囲にとどめること。また、契約から引渡しまでの期間が6ヶ月超の場合は、原則として、不動産鑑定評価を取得し、これを公表すること。

売買契約書締結時まで、決済資金に充てるための融資又は増資に関する契約が締結され、若しくは意向表明書が差し入れられ、かつ、当該契約等に基づく融資又は増資が決済日までに全額実行される見込みのあること、若しくは、決済資金に充てるための十分な手元資金が見込まれること、又はフォワード・コミットメントに係る売買契約書に、本投資法人の財務状況に重大な悪影響を及ぼす違約金の支払義務を伴わない形で融資又は増資の実行を停止条件とする条項を設定すること等により資金調達が実行されない場合には、本投資法人に過大な違約金が生じることなく売買を中止できる契約にすること。

c. 開発型物件を取得する際の条件

本投資法人は、原則として安定した収益を生み出している物件を投資対象としており、竣工後の稼働物件への投資を原則とします。但し、良質な物件の確保という観点から、配当に与える影響等を総合的且つ慎重に検討した上で、下記の基準に合致するものに限って、一定割合を限度に、未稼働物件の取得を行う場合があります。

建築確認が既に取得されていること

完工リスク・賃貸借契約締結リスクへの対応が十分行われていること

マーケット需給の観点から適切な企画であることが確認されていること

未稼働物件の投資総額が資産規模（当該投資対象資産の取得後）の10%以下であること

d. 保有期間

本投資法人は、原則として中長期保有を目的として物件を取得し、当初から短期で売却することを想定した不動産等の取得は行わないものとします。

e. 耐震性

本投資法人は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）上の新耐震基準を満たしている物件又はそれと同等と判断される物件で、かつPML値（地震による予想最大損失率）が15%未満である物件に投資します。例外的にPML値が15%以上の物件を取得する場合には、耐震補強工事等を行いPML値が15%未満となることを原則とします。但し、上記基準を超過する場合においても、地震保険の付保により実質的なリスクを軽減できることを条件として取得することができるものとします。

f. 権利形態

本投資法人は、原則として完全所有権の物件に投資するものとしますが、例外として完全所有権以外の物件を選定する場合は、以下に定めるところに従い、個別に判断するものとします。

区分所有物件

区分所有物件については、管理運営の実態を調査し、収益の安定性、物件特性、市場環境等を検討した上で総合的に判断し、投資するものとします。

借地物件

権利関係が明確であり、かつ底地の借地権が十分な賃借期間を残した定期賃貸借又は将来の契約更新が可能な賃貸借である場合においてのみ取得するものとします。

共有物件

共有物件については、管理・処分自由度が確保できることを前提に、他の共有者の属性、信用力等を検討した上で総合的に判断し、投資するものとします。なお、共有物件へ投資する場合には、収益の安定性を確保するために必要な措置（共有物不分割特約の締結及び共有物件の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限られません。）を講ずるものとします。

(二) 投資対象不動産のデューデリジェンス

本投資法人が運用資産を取得するに際しては、下記のとおり、利害関係のない専門家による不動産鑑定評価書、エンジニアリング・レポート、地震調査レポート、土壌調査レポート及び必要に応じてマーケットレポートを取得し、対象不動産についての経済的・物理的・法務的調査を行い、総合的な観点から投資の可否について判断するものとします。

	調査事項	調査内容	調査方法
経済的調査	取得価格	取得価格の妥当性	独立した第三者の不動産鑑定評価書
	市場調査(賃貸住宅セクター)	賃貸市場の現況(賃料相場、稼働率、テナント需要) 賃貸市場の動向(賃料相場推移、稼働率推移、中長期の需要動向) 新規供給状況、競合物件の状況	マーケットレポート 仲介会社及びPM会社からのヒアリング 現地調査
	市場調査(ヘルスケア施設セクター)	・周辺地域の交通アクセス、娯楽施設、居住環境、医療機関 ・周辺地域の高齢者人口推移、需要動向 ・周辺地域の法規制、公的助成制度の状況 ・競合施設等の状況及び開発動向	本資産運用会社による調査 マーケットレポート等
	入居テナント調査(賃貸住宅セクター)	テナント信用力、賃料収受状況 建物利用目的、使用状況、紛争の有無、世帯状況 店舗がある場合の業種及び営業状況 上記の他、シェアハウスやサービスアパートメントの場合、施設の運営を行う専門業者について、ヘルスケア施設セクターのオペレーターの調査に準じた調査を実施します。	仲介会社及びPM会社からのヒアリング
	収益関係(賃貸住宅セクター)	契約条件(賃料・その他収益) 賃貸稼働状況、収益実績 賃貸運営方法・運営費用、運営費用の削減余地	売主開示の賃貸借契約書 現地調査
	オペレーション状況(ヘルスケア施設セクター)	・入居率 ・賃料負担力 ・収支状況(未償却一時金の状況を含みます。) ・運営状況、運営体制 ・営業戦略・施策	売主・オペレーター開示情報 マーケットレポート等
	オペレーター(ヘルスケア施設セクター)	・運営施設の規模、業歴 ・運営状況、財務内容 ・コンプライアンス体制、内部管理体制 ・営業戦略(新規開設、入居促進等) ・役職員の状況 ・業界での地位、評判、経営理念	本資産運用会社による調査 マーケットレポート等
物理的調査	立地	生活上の利便性 土地利用状況、嫌悪施設の有無 都市計画及び地域計画と将来動向	エンジニアリング・レポート等 現地調査
	建築及び設備・仕様	設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類 外溝、屋上、外装、設備等 賃貸住宅・ヘルスケア施設に則した設備・仕様 関係法令の遵守状況等	エンジニアリング・レポート等 現地調査
	建物管理関係	管理運営方法・規約等 関係法規の遵守状況 管理会社の管理状況 緊急修繕の必要性 長期修繕計画と実施状況	エンジニアリング・レポート等 現地調査
	耐震性能	新耐震基準又はそれと同等水準以上の性能の確保 地震調査(PML値)	エンジニアリング・レポート等 地震調査レポート
	環境・地質等	アスベスト・PCB等の有害物質の使用・管理状況 土地利用履歴、土壌汚染調査等	エンジニアリング・レポート等 土壌調査レポート
法的調査	権利関係	前所有者等の権利の確実性。特に区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。 借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置 積立金の滞納の有無 区分所有形態 本投資法人による所得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承認の有無 借地権設定者、区分所有者等の法人・個人の別等の属性 不動産信託の受益権については信託契約の内容	エンジニアリング・レポート等 売主提示の物件概要説明書 現地調査
	境界調査	境界確定の状況と書面の有無、越境物の有無とその状況	エンジニアリング・レポート等 現地調査

（ホ）投資対象有価証券

本投資法人が、規約に定める「不動産に関する匿名組合出資持分」、「不動産対応証券」、特定資産としての「金銭債権」及び「金銭の信託の受益権」に投資を行う場合は、規約第12条の定めに従うほか、以下の点に留意して行うものとします。

a. 投資制限

本投資法人が行う「不動産に関する匿名組合出資持分」及び「不動産対応証券」への投資は、本投資法人の運用資産等の総額に占めるこれらの資産の合計額の割合が過大とならないように行うものとします。

本投資法人が行う「金銭債権」及び「金銭の信託の受益権」への投資は、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に定める上場廃止基準に該当することがないように十分配慮した上で行うものとします。

b. デューデリジェンス

投資対象となる「不動産に関する匿名組合出資持分」、「不動産対応証券」、「金銭債権」及び「金銭の信託の受益権」の取得に当たっては、これらの資産の特性やストラクチャーの検討及び確認並びにこれを踏まえたリスク分析を行った上で、これらの資産に対する投資目的も踏まえつつ、安全性、換金性又は投資対象不動産との関連性等を勘案してデューデリジェンスを行うものとします。

投資対象不動産にかかわる運用・管理方針**（イ）賃貸住宅・ヘルスケア施設の共通事項****a. 基本方針**

本投資法人は、中長期の安定収益確保に主眼を置いて、日常の運営管理、建物・設備の修繕及び戦略的改修を始めとした運営管理を行うものとします。またスケールメリットを最大限に活かし、効率的な運営管理に努めます。

b. 投資対象不動産に関する資産管理計画の策定**年次資産管理計画**

年次資産管理計画は、各営業期間の開始後45日までを目処に、対象期間を1年間（当該営業期間及び翌営業期間）とし、概ね以下に掲げる内容を記載したものを策定し、計画的な資産運用を行う指針とします。

- (a) 物件の取得及び売却に関する計数計画
- (b) 保有物件の賃貸事業に関する計数計画
- (c) 保有物件の修繕・資本的支出に関する計数計画
- (d) 有利子負債の調達及び返済に関する計数計画
- (e) 過去の運用状況に関する分析

中期資産管理計画

中期資産管理計画は、対象期間を5年間として、概ね以下に掲げる内容を記載したものを策定し、ポートフォリオの構築のための指針とします。

なお、中期資産管理計画は、年次資産管理計画の策定又は改正にあたって必要であれば更新をすることができるものとします。

- (a) 物件の取得及び売却に関する計数計画
- (b) 保有物件の賃貸事業に関する計数計画
- (c) 保有物件の修繕・資本的支出に関する計数計画
- (d) 有利子負債の調達及び返済に関する計数計画

資産管理計画書

資産管理計画書には、投資信託協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」に定める内容等を記載します。

なお、資産管理計画書は、年次資産管理計画の策定又は改正にあたって必要であれば更新をすることが出来るものとします。

c. プロパティ・マネジメント会社の選定及び管理

本投資法人ではプロパティ・マネジメント業務等については外部の専門業者に委託するものとします。外部委託会社の選定に際しては、コストのみならず提供される業務の質も重視し、特に下記の点に留意するものとします。

項目	留意点
企業の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・業務の受託者としての実績 ・業界の熟知度 ・法令等の遵守状況 ・財務の健全性
業務執行体制	<ul style="list-style-type: none"> ・主要スタッフの人数及び能力 ・建物及び設備の管理・運営・保全能力 ・プライバシーポリシーの確立及びそれに対応する社内体制 ・関係業務のネットワークの有無
コスト・報酬	<ul style="list-style-type: none"> ・必要となるコストの妥当性 ・報酬水準の妥当性 ・金額とクオリティのバランス

また、複数の専門業者に対しリーシング及び建物管理等の周辺業務を委託することにより、適度な競合関係を発生させ管理の質を高めるとともにコストの削減を実現し、同時に各コストの透明性の向上を図ります。更に、必要に応じて業者の変更、契約内容の変更等を機動的に実施します。これにより、環境の変化にも対応することが可能となると考えます。なお、外部委託には上記のメリットがある反面、業者の選定及び管理については十分に考慮検討する必要があり、毎月書面等による報告を受けるとともに、必要に応じ適宜会議等を開催するものとします。

d. テナント選定基準

本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、以下の各項目に照らしてテナントを決定します。また、反社会的勢力との取引を未然に防止するため、テナントに対する適切な事前審査を実施するものとします。

個人の場合

- (a) 職業又は勤務先の業種、勤務先の規模、勤務年数
- (b) 年収、その他賃料負担能力の根拠
- (c) 使用目的、契約期間
- (d) 家族構成
- (e) 保証会社による保証の適否

法人の場合

- (a) 業種、業歴、事業規模、業況等
- (b) 使用目的、契約期間
- (c) 保証会社による保証の適否

(注) ヘルスケア施設のテナント兼オペレーターについては、前記 (ロ) c. に記載のオペレーター選定基準に従います。

e. 修繕工事、設備投資及び戦略的改修工事

本投資法人は、経年劣化への対応を目的とした修繕工事及び設備投資を行い、中長期的な収益安定を図ります。また、マーケット調査、テナントへのアンケート調査・ヒアリング等に基づき、経年劣化への対応を目的とした修繕工事及び設備投資とは別に、外観、共用部、間取り等の戦略的な改修工事を行うことで、投資対象資産の競争力の維持及び向上、リーシング業務の円滑化及び追加的な付加価値の創出等を図ります。

修繕工事、設備投資及び戦略的改修工事のための計画を「年次資産管理計画」及び「中期資産管理計画」において立案します。計画の立案に際しては、建物のライフサイクルコスト(注1)を考慮した上でポートフォリオ全体において可能な限り特定の時期に改修工事が集中しないように計画します。資本的支出については、減価償却費相当額とのバランス、費用対効果等を考慮して計画します。また、計画の立案のために、本資産運用会社及びプロパティ・マネジメント会社は、各投資対象資産の現地調査を原則年1回以上実施するものとします。

コンストラクション・マネジメント(注2)及びバリュー・エンジニアリング(注3)等の手法を積極的に導入して、効率的な工事計画を立案します。

(注1)「ライフサイクルコスト」とは、建築物の企画設計段階、建設段階、運用管理段階及び解体再利用段階の各段階のコストの総計のことをいいます。

(注2)「コンストラクション・マネジメント」とは、コンストラクション・マネージャーを選定して、スケジュール、コスト、品質をコントロールしてプロジェクトを円滑に管理・遂行することをいいます。

(注3)「バリュー・エンジニアリング」とは、設計、施工方法等を総合的に見直して費用対効果を最大化することを目指す手法をいいます。

(ロ)ヘルスケア施設特有の事項

a.ヘルスケア施設及びオペレーターのモニタリング

本投資法人は、原則として固定賃料による中長期の賃貸借契約をテナントであるオペレーターとの間で締結します。この場合においても、賃貸借契約の終了又は解除による収益の低下のリスクがあるため、ヘルスケア施設の運営管理方針・計画及び運営管理状況並びにオペレーターの状況について定期的に以下の事項のモニタリングに努めるものとします。

ヘルスケア施設の運営管理方針・計画

収支計画、管理運営計画、修繕計画

ヘルスケア施設の運営状況

入居状況、損益状況、資金収支状況、営業活動状況、事故報告

オペレーターの状況

事業報告書、財務諸表、賃料支払状況、ヘルスケア施設運営規模

また、ヘルスケア施設の運営状況等必要に応じて、ヘルスケア施設の運営体制、運営方法・戦略、入居率見通し、近隣競合施設の動向、入居者の入退去理由等をオペレーターにヒアリングします。

b. オペレーターへの提案

本投資法人は、モニタリング結果を踏まえ、ヘルスケア施設の運営状況等を勘案のうえ、必要に応じて、オペレーターに対して以下の改善策を協議・提案することに努めます。

収支の改善

人員体制、価格、サービス内容の見直し

入居率の改善

価格の見直し、入居促進の手法・体制

保険の付保方針

- a. 火災・事故等に起因する建物への損害又は対人・対物事故に関する第三者からの損害賠償請求等に対処するため、必要な火災保険又は賠償責任保険等を付保するものとします。
- b. 原則として物件単体のPMLの値が15%未満の投資対象資産を投資対象としますが、例外的に15%以上の投資対象資産に投資を行う場合においては、15%を超える部分に対して地震保険の付保等の必要な処置をとるものとします。
- c. 引受保険会社の選定にあたっては、必要に応じて複数の保険代理店又は保険ブローカーを通じて条件等を検討します。
- d. 引受保険会社の選定にあたっては、原則としてMoody's又はS&PでA3又はA-以上の格付けを取得していることを条件とします。

売却方針

- a. 投資対象資産の保有期間については、中長期保有を原則とします。但し、不動産マーケットの状況・分析等から勘案して最適なポートフォリオの維持のために、必要に応じて投資対象資産の売却を検討するものとします。
- b. 投資対象資産の売却価格の決定にあたっては、マーケット調査、取引事例などを十分考慮し、合理的に決定します。また、必要に応じて鑑定評価書の取得等による第三者意見を参考にします。
- c. 売却に際しては、当該投資対象資産の将来にわたる収益性、売却資産の個別性、市場動向等を総合的に勘案し、相対取引・入札等の方法により売却先を決定するものとします。
- d. 他の投資案件に付随して本投資法人の投資基準を満たさない投資対象資産を取得した場合には、短期間での売却を検討する場合があります。

大和証券グループ本社との業務協力

a. 情報提供に関する協力

大和証券グループ本社から提供される物件に関する情報その他本資産運用会社又は本投資法人にとって有用な情報を活用します。

b. 人材に関する相互的な業務協力

大和証券グループ本社は、本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、その不動産ファンド運用管理のノウハウを本資産運用会社において承継かつ発展させるため、本資産運用会社及び本投資法人の成長に伴い必要とされる人材の確保に関し、本資産運用会社に協力することとされています。

c. スポンサー・サポート契約

本資産運用会社と大和証券グループ本社は、スポンサー・サポート契約書を締結しており、これにより業務協力を受けることとされています。

d. 投資対象不動産の取得に関する業務協力

大和証券グループ本社は、本投資法人の投資方針・投資基準に概ね合致する物件情報、その他本投資法人の資産運用に有用な情報を提供します。

本資産運用会社は提供された物件情報をもとに物件取得の可能性を検討します。

財務方針

本投資法人は、安定収益の実現、運用資産の着実な成長及び効率的な運用を図るために、以下に掲げる方針に従い、資金の調達及び運用を行います。

a. 投資口の追加発行

投資口の追加発行は、新たに取得する不動産の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率（以下「LTV」といいます。）、経済市況等を総合的に勘案のうえ、投資口の希薄化にも配慮しつつ機動的に行います。

b. 借入れ及び投資法人債の発行

本投資法人の借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。

LTVの水準は、資金余力の確保に留意した設定とし、原則として60%を上限とします。但し、新たな投資対象資産の取得、及びリファイナンス・リスクの軽減等のために、一時的に60%を超えることができるものとします。

安定的な財務基盤を構築し、将来の成長戦略を支えるため、有力金融機関とのいわゆるメインバンク体制を確立しつつ、借入先の分散、投資法人債の発行等による資金調達先の多様化にも積極的に取り組みます。なお、借入先は、金融商品取引法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（但し、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15に規定する機関投資家に限る。）に限るものとします。

借入れに際しては、借入コスト、借入期間、担保提供の要否等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、金利動向、マーケット水準、財務の機動性及び安全性、並びに借入先構成等のバランスを考慮しつつ諸条件を総合的に検討のうえ、適切な資金調達を行います。

借入れ及び投資法人債の発行のために必要があるときは、本投資法人の運用資産について担保の差入れを行うことができるものとします。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の用途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。

金利上昇リスク及びリファイナンス・リスクを軽減するため、調達期間の長期化、金利の固定化、返済期日の分散、及び柔軟性の高い財務制限条項の導入等を必要に応じて検討します。

各種必要資金を機動的に調達するために、コミットメントライン及び極度貸付枠等の融資枠の確保を必要に応じて検討します。

c. 資金管理

本投資法人は、必要な資金需要（投資対象資産の新規取得、保有資産の維持・向上に向けて必要となる修繕及び資本的支出、本投資法人の運転資金、債務の返済並びに分配金の支払等）に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案のうえ、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有するものとします。

上記の現預金は、原則として無利息型の普通預金口座（預金保険制度により全額保護の対象となる預金）又はムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク（ムーディーズ・ジャパン株式会社を含みます。）の短期格付けがP-2以上、S&Pグローバル・レーティング（S&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社を含みます。）の短期格付けがA-2以上、株式会社格付投資情報センターの短期格付けがa-2以上若しくは株式会社日本格付研究所の短期格付けがJ-2以上である銀行に開設した無利息型の普通預金口座以外の普通預金口座に預け入れます。

余剰資金は、安全性又は流動性の高い有価証券及び金銭債権へ投資を行う場合があります。

デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人の負債に起因する金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限定するものとします。

情報開示方針

本投資法人の運用業務にあたっては、投資主・投資家や地域社会を始めとするあらゆるステークホルダーの本投資法人に対する理解を促進し、その適正な評価のために、本投資法人及び本資産運用会社に関する重要な情報（財務的・社会的・環境的側面の情報を含みます。）の公正かつ適時・適切な開示を行います。

また、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、会社法、その他の法令並びに東京証券取引所及び投資信託協会が定める規程及び規則を遵守するとともに、内容的にも時間的にも公平な開示に努めます。

情報開示については、説明会、電話会議、インターネット、各種印刷物を始めとするさまざまな情報伝達手段を活用し、より多くの投資家に分かり易い開示を行うよう努めます。

a. 情報開示方針

本投資法人の運用業務に際して、法定開示事項とともに、東京証券取引所及び投資信託協会が定める事項を開示するだけでなく、投資主に対して重要かつ有用な情報開示をできる限り行うことにより、資産運用についてのアカウンタビリティを十分に果たすよう努めます。

b. 開示の方法

開示資料については、TDnetへの登録を行います。加えて、開示資料を本投資法人のホームページへの掲載により開示します。

利害関係人との取引についての指針

利害関係者間の取引については、本資産運用会社の定める「利益相反対策ルール」を基に行動するものとします。

環境方針

環境方針に際しては、本投資法人の定める「ESGに関する方針」に従うものとし、企業の社会的な責任として、環境保全・環境負荷削減等への配慮に努めるものとします。

(2) 変更の年月日

2020年4月1日。但し、本合併の効力発生を条件とします。