

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年8月15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 岩佐 泰志
【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】	SBIリートアドバイザーズ株式会社 財務企画本部 キャピタルマーケット部長 松本 美由紀
【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】

2025年8月15日開催の日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）役員会において、本投資法人の規約の一部変更を、2025年9月19日開催予定の本投資法人の投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）に付議することが決議され、また、本投資法人の資産運用会社であるSBI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、2025年8月15日開催の取締役会において、本投資主総会において資産運用の対象及び方針の変更等に関する規約の一部変更に係る議案が承認されることを停止条件として、本資産運用会社における社内規程（運用ガイドライン）（以下「運用ガイドライン」といいます。）を一部改正することを決定いたしました。これに伴い、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

本投資法人は、需給バランスと分散（物件分散及びテナント分散による強いリスク耐性）に着眼して、磐石さを追究しつつ、築き上げたポートフォリオの「未来価値」を、かかるポートフォリオの強みを活かす運用体制により、「独自の視点」と「堅実な姿勢」で実現し、ポートフォリオの価値と競争力を中長期的な目線で維持・向上させ、投資主価値の最大化に繋げていくことを特長としています。

本投資法人は、上記方針のもと、本投資法人のより柔軟・多様な投資を確保し、更なる物件取得機会の拡大を通じて投資主価値の向上を図るため、本投資法人の資産運用の対象及び方針を一部変更することとし、これに伴い規約に必要な変更を加えることを本投資主総会に付議する件に関して、2025年8月15日付で役員会にて決議し、また、本資産運用会社は、本投資主総会において資産運用の対象及び方針の変更等に関する規約の一部変更に係る議案が承認されることを停止条件として、本投資法人の投資方針を定めた運用ガイドラインを改定することを、2025年8月15日付で決定いたしました。

（2）変更の内容についての概要

本投資主総会において資産運用の対象及び方針の変更等に関する規約の一部変更に係る議案が承認されることを停止条件として、2025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」の一部が、以下のように変更されます。

なお、特に断らない限り、2025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。

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

① 基本方針（投資主との利害一致の徹底的な追求）

本投資法人は、投資主価値の最大化を目的として、収益の成長性及び安定性を重視したポートフォリオの構築を行います。

本投資法人は、オフィス及び住宅を主たる投資対象とし、その他の用に供される不動産（注）にも投資することで、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） 「その他の用に供される不動産」とは、オフィス及び住宅以外の不動産をいいます。以下同じです。なお、ヘルスケア施設又は病院を対象とした投資及び資産運用を行うに際しては、あらかじめ、国土交通省の定める「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」又は「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」に従い必要な体制の整備及び手続を実施するものとします。

(イ) 総合型リートの特性を活かした機動的かつタイムリーな投資

本投資法人は、今後の日本経済及び不動産市況の動向を勘案し、より多くの適切な投資機会を確保しつつ、異なる収益特性を有する資産の組合せによるリスク分散を図るため、オフィス及び住宅を主たる投資対象とし、その他の用に供される不動産にも投資する総合型のポートフォリオの構築を図ります。投資機会の確保にあたっては、売主の物件売却のタイミングを的確に捉えた上で、物件取得の意思決定を適時かつ迅速に進めるとともに、資金調達状況その他の事情により本投資法人が直接第三者から取得できない物件についても、ブリッジファンド等を活用することで取得機会を最大化し、機動的な投資を行います。また、ポートフォリオの構築にあたっては、各用途の投資特性及び各時点での各用途の市場動向等の外部環境等を勘案するとともに、個別物件の特性等についても十分な調査を行い、その時々において収益の成長性及び安定性の追求のために最適と考えるタイムリーな投資を行います。本投資法人は、このような機動的かつタイムリーな投資を通じて、総合型リートの特性を活かしたポートフォリオの構築を図ることによって、投資主価値の最大化を図る方針です。

（中略）

② ポートフォリオ構築方針

(イ) ポートフォリオ構築方針の基本的考え方（成長性及び安定性を重視したポートフォリオの構築）

本投資法人は、投資主価値の最大化を目的として、収益の成長性及び安定性を重視したポートフォリオの構築を目指します。そのため、本投資法人は、ポートフォリオの構築にあたってスポンサーの知見に基づき、投資対象不動産の用途及び地域の双方のファクターに関して、その時々を経済情勢・不動産市場動向等の外部環境に応じて最適と判断する投資を行うべく、より多くの投資機会を確保しつつ、用途及び地域双方においてリスク分散を図ることが可能となる総合型のポートフォリオの構築を行い、ポートフォリオの収益の成長性及び安定性を確保します。

オフィスにおいては、企業集積度が高く、本投資法人が収益の向上（成長性）を実現できる地域と考える東京経済圏の比重を高めたポートフォリオの構築を目指します（東京経済圏への重点投資）。

また、住宅においては、人口集積度を踏まえた分散投資を行い、安定した収益（安定性）を確保する観点から、人口が集中し、今後もその傾向が継続すると本投資法人が見込んでいる三大都市圏（注）の割合を高めたポートフォリオの構築を目指します（三大都市圏を中心とした分散投資）。

その他の用に供される不動産においては、それぞれの用途特性に応じて収益性、安定性及び流動性等を勘案し、本投資法人の基本方針に合致すると考えられる地域に所在する不動産に対し厳選して投資を行い、ポートフォリオの構築を目指します（投資対象地域全域からの厳選投資）。

なお、かかるポートフォリオ構築方針は、その時々を経済情勢・不動産市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築を目指すという観点から、本資産運用会社の判断により必要に応じて変更する場合があります。

(注) 「三大都市圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏及び名古屋経済圏をいいます。詳細は後記「(ハ) 地域分散」をご参照ください。以下同じです。

(ロ) 用途分散

本投資法人は、主にオフィス及び住宅を投資対象不動産の用途とするものの、オフィスによる収益の成長性に加えて、住宅による収益の安定性を確保し、かつ、その他の用に供される不動産への投資による用途分散を図るため、以下に記載の用途別投資比率(注)を目途に投資を行います。

(注) 「用途別投資比率」とは、各用途に該当する各投資対象資産の取得価格の合計額を全投資対象資産の取得価格の総額で除したものをいいます。以下同じです。

<ポートフォリオ全体の用途別投資比率>

用途	用途別投資比率
オフィス	50%以上
住宅	50%以下
その他の用に供される不動産	50%以下

(注) 借地権が設定された土地(底地)の用途については、当該土地上の建物(ただし、当該土地上に建物が存在しない場合又は本投資法人の取得に伴い当該土地上の建物が建て替え、改築若しくは用途変更される予定である場合には、当該予定された新築、改築若しくは用途変更後の建物)の主たる用途を基準とします。

以下では、本投資法人が、各用途につき、投資対象タイプ及び各投資対象タイプが一般的に有すると考える投資特性を記載しています。

<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	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 ただし、東京経済圏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。	・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。 ・後記「(ハ) 地域分散」に記載する重点投資地域である東京経済圏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	以下の3つのタイプの寮・社宅・住宅型SA（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。以下「建築基準法」といいます。）に定める主たる用途が共同住宅であるサービスアパートメントをいいます。以下同じです。）を含む賃貸住宅 <table><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(注)</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> 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。 なお、住宅型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、比較的安定した賃貸需要及び賃料水準が見込めるものに限ります。 (注)「1戸当たりの専有面積」は各タイプの代表的な専有面積を示しており、物件の特性等に応じて各タイプの1戸当たりの専有面積については記載と異なる住戸も当該タイプに含まれることがあります。	タイプ	主たるテナント対象及び1戸当たりの専有面積(注)	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	・景気に左右されず比較的安定した賃貸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。
タイプ	主たるテナント対象及び1戸当たりの専有面積(注)									
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									
その他の用に供される不動産	宿泊施設	<table><tr><th>タイプ</th><th>定義</th></tr><tr><td>宿泊特化型ホテル</td><td>宴会施設等の付帯設備を最小限とした宿泊に特化したホテル</td></tr><tr><td>フルサービス型ホテル</td><td>複数のレストラン、宴会場、チャペル等の付帯設備を備えたホテル</td></tr><tr><td>リゾート型ホテル</td><td>フルサービス型ホテルの特徴に加え、リゾートエリアに位置するホテル</td></tr><tr><td>その他宿泊施設</td><td>旅館業法に定める旅館業を営むための宿泊施設で、宿泊特化型ホテル、フルサービス型ホテル及びリゾート型ホテル以外の宿泊施設並びにホテル型SA（建築基準法に定める主たる用途がホテル・旅館等であるサービスアパートメントをいいます。）等</td></tr></table> なお、宿泊施設については、宿泊特化型ホテルを重点投資対象タイプとし、宿泊特化型ホテル以外については、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運用が可能であると判断できるものに限りします。	タイプ	定義	宿泊特化型ホテル	宴会施設等の付帯設備を最小限とした宿泊に特化したホテル	フルサービス型ホテル	複数のレストラン、宴会場、チャペル等の付帯設備を備えたホテル	リゾート型ホテル	フルサービス型ホテルの特徴に加え、リゾートエリアに位置するホテル	その他宿泊施設	旅館業法に定める旅館業を営むための宿泊施設で、宿泊特化型ホテル、フルサービス型ホテル及びリゾート型ホテル以外の宿泊施設並びにホテル型SA（建築基準法に定める主たる用途がホテル・旅館等であるサービスアパートメントをいいます。）等	・オフィスや住宅などとは異なる収益構造を有し、ポートフォリオのリスク分散や収益機会の多様化を図ることができます。 ・変動賃料を含む賃料形態のホテル等を投資対象とすることで、ホテル需要の拡大に伴うホテルの収益向上の恩恵を本投資法人が享受することが期待できます。
	タイプ	定義											
宿泊特化型ホテル	宴会施設等の付帯設備を最小限とした宿泊に特化したホテル												
フルサービス型ホテル	複数のレストラン、宴会場、チャペル等の付帯設備を備えたホテル												
リゾート型ホテル	フルサービス型ホテルの特徴に加え、リゾートエリアに位置するホテル												
その他宿泊施設	旅館業法に定める旅館業を営むための宿泊施設で、宿泊特化型ホテル、フルサービス型ホテル及びリゾート型ホテル以外の宿泊施設並びにホテル型SA（建築基準法に定める主たる用途がホテル・旅館等であるサービスアパートメントをいいます。）等												
	商業施設	以下の2つのタイプの商業施設 <table><tr><th>タイプ</th><th>定義</th></tr><tr><td>都市型商業施設</td><td>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>コミュニティ隣接型商業施設</td><td>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） 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）</td></tr></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	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） 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）	（都市型商業施設） ・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。 （コミュニティ隣接型商業施設） ・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	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） 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）												
その他	宿泊施設及び商業施設以外のその他の用に供される不動産については様々な用途があり、用途によって物件特性が異なることに鑑み、具体的な用途別の基準は設けず、対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性及び将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得や中長期的な投資主価値の最大化に資すると本投資法人が判断する資産に厳選して投資を行います。												

(ハ) 地域分散

本投資法人は、東京経済圏、三大都市圏を投資対象地域として分類し、各地域の特徴を踏まえて以下に記載の各用途における地域別投資比率(注1)を目途に投資を行います。

<各用途における地域別投資比率>

用途別	全体での用途別投資比率 (注2)	各用途における地域別投資比率 (注1)
オフィス	50%以上	東京経済圏 60%以上
住宅	50%以下	三大都市圏 60%以上
その他の用に 供される不動産	50%以下	地域別投資比率は定めていません。

(注1) 「各用途における地域別投資比率」とは、当該用途の各地域の投資対象資産の取得価格の合計額を当該用途の全地域の投資対象資産の取得価格の総額で除したものをいいます。

(注2) 「全体での用途別投資比率」とは、各用途の投資対象資産の取得価格の合計額を全投資対象資産の取得価格の総額で除したものをいいます。

<地域の定義及び各地域の特徴>

地域	定義及び各地域の特徴
東京経済圏	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県 <特徴> - 日本の政治・経済及び文化の中心及びその近接地であり、不動産売買市場及び賃貸市場における高い流動性を有している - 日本企業及び外資系企業の多くが本社及び主要支店としての立地選択を行い、企業集積度が高い - 労働人口の集積度が高い - 投資対象となる物件数が相対的に多い
三大都市圏	東京経済圏(注)、大阪経済圏(注)及び名古屋経済圏(注) (注)「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。 「大阪経済圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県をいいます。 「名古屋経済圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいいます。以下同じです。 <特徴> - 人口流入が継続しており、人口集積度が高い - 経済圏の規模が大きいことから安定した収益が見込める - 各経済圏に立脚した地域社会の地域特性を反映した不動産が存在し、各経済圏で物件を取得することで多様な特性を有する不動産から成るポートフォリオを構築することが可能

③ 個別投資対象

(イ) 規模

本投資法人は、以下に記載の最低投資規模及び最高投資規模の基準範囲内の投資対象資産に分散して投資を行います。

<本投資法人の最低投資規模及び最高投資規模の基準>

最低投資規模	1物件当たり、 オフィス及び商業施設については10億円以上 住宅、その他の用に供される不動産（商業施設を除きます。）については5億円以上 底地については、金額を定めず、その上に存する建物の用途とその特性に応じて適正な規模とします
最高投資規模	投資総額(注)に対する当該投資対象資産の投資額の比率が25%以下

(注) 「投資総額」とは、本投資法人の保有資産の取得価格の合計をいい、取得予定資産又は売却予定資産がある場合には、それらの取得又は売却実施後の金額をいいます。

(中略)

(ハ) その他の個別投資対象基準(注1)

設備及び仕様	オフィス		貸付床の形状、階高及び天井高、床仕様、OA対応、電気容量、空調方式、セキュリティ対応、防災対応、共用施設（給湯、トイレ、エレベーター、駐車場等）等を総合的に判断し、当該地域における標準以上の仕様の物件又は標準以上の仕様に変更可能な物件を投資対象とします。
	住宅		専有部分の間取り、設備、仕様等及び共用部分の設備、仕様、セキュリティ等を総合的に判断し、当該地域における標準以上の仕様の物件又は標準以上の仕様に変更可能な物件を投資対象とします。
	その他の用に供される不動産	宿泊施設	地域性、対象客層及び施設タイプに応じた宿泊設備及びその他必要な付帯設備が整っている物件を投資対象とします。
		商業施設	業態別の標準仕様（階高、天井高、フロア形状、電気、水道及びガス容量等）及び商業施設としての汎用性及び転用可能性等を総合的に判断し、当該地域における標準以上の仕様の物件又は標準以上の仕様に変更可能な物件を投資対象とします。
		その他	宿泊施設及び商業施設以外のその他の用に供される不動産については様々な用途があり、用途によって物件特性が異なることに鑑み、設備及び仕様に関する基準は設けず、対象不動産毎に、標準仕様及び設備の汎用性及び転用可能性等を総合的に判断し、投資対象とします。
遵法性	都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）、建築基準法等、関連する諸法令を遵守している投資対象資産（既存不適格物件を含みます。）とします。ただし、関連法令を遵守できていない物件のうち、本投資法人の取得後、是正可能な物件に関しては、投資対象とすることがあります。		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の投資対象資産とします。		
耐震性	新耐震基準（1981年に改正された建築基準法施行令に基づく建物等の耐震基準をいいます。以下同じです。）に基づく建築物に相当する耐震性を有し、個別のPML(注2)値が15%未満であり、かつ、当該投資対象資産の取得後におけるポートフォリオ全体のPML値が15%未満を維持できる投資対象資産とします。 ただし、以下の投資対象資産については、投資対象とすることがあります。 (i) 地震保険を付保しても、なお投資経済性が維持できる投資対象資産 (ii) 取得後に耐震補強工事が実施可能であり、当該工事により上記の基準を満たすことが可能と判断される投資対象資産		
環境及び地質	以下のいずれかの条件を満たしている投資対象資産とします。 - 専門業者が作成したエンジニアリングレポート、地歴調査報告書等において、有害物質等が内在する可能性が低い旨が確認できること。 - 専門業者が作成したエンジニアリングレポート、地歴調査報告書等において、有害物質等は内在しているが、当該有害物質に関連する法令に基づき適法に保管又は処理等がなされている等により、利用者又は近隣等に対する健康被害リスクが低い旨が確認でき、かつ、当該有害物質等が内在していることが運用上の障害となる可能性が低いと判断できること。		
テナント及びオペレーター	属性、信用力、業種、使用目的、賃貸借契約の条件、テナントの入替えの可能性、宿泊施設の場合は、これらに加え施設運営能力等を総合的に勘案した上で、投資判断を行います。		

(中略)

(二) 匿名組合出資持分、不動産対応証券、不動産関連ローン等資産又は投資事業有限責任組合契約に基づく権利への投資

- a. 本投資法人は、不動産に関する匿名組合出資持分、不動産対応証券、不動産関連ローン等資産又は投資事業有限責任組合契約に基づく権利（以下、本（二）において「不動産ファンド持分投資」と総称します。）への投資を行う場合には、主として以下の内容を基準にします。
- i. 当該投資後において、不動産ファンド持分投資に対する投資額（不動産ファンド持分投資の取得価格（ただし、出資その他取得以外の態様による投資（以下「出資等」といいます。）を本投資法人が自ら行う場合には出資等の額）。以下同じです。）の合計が、総資産額の10%以内となること。
 - ii. 不動産ファンド持分投資の実質的な運用対象又は裏付資産とされる不動産同等物が本投資法人の投資方針及び投資対象に合致していること。
 - iii. 不動産ファンド持分投資の実質的な運用対象又は裏付資産とされる不動産同等物の売却時に、本投資法人による取得機会（一定期間の売却権限を含みます。）が得られること。
 - iv. 不動産ファンド持分投資のうち不動産関連ローン等資産又は投資事業有限責任組合契約に基づく権利への投資に当たっては、その投資額について東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定す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これを行うものとします。また、投資対象とする不動産関連ローン等資産又は投資事業有限責任組合契約に基づく権利について、その資産の特性やストラクチャーの検討及び確認のほか、その資産の特性に応じたリスクについて、慎重に検討することとします。
- b. 上記a.に定めるほか、本投資法人は、収益の成長性及び安定性に資すると判断する不動産に関する匿名組合出資持分、不動産対応証券又は投資事業有限責任組合契約に基づく権利（主たる投資対象が不動産関連ローン等金銭債権であるものを除きます。以下、本b.において同じです。）への投資を行うことができます。本投資法人は、本b.に基づき個々の不動産に関する匿名組合出資持分、不動産対応証券又は投資事業有限責任組合契約に基づく権利を取得するに当たっては、その発行者の投資方針、投資対象及び信用力等について、十分に調査し、取引に当たって留意すべき事項を認識した上で、総合的な観点から投資の可否を判断することとします。なお、この場合、上記（イ）乃至（ハ）に定める基準は適用しません。ただし、本b.に基づく不動産に関する匿名組合出資持分、不動産対応証券又は投資事業有限責任組合契約に基づく権利に対する投資額は、上記a.に基づく不動産ファンド持分投資に対する投資額とあわせ、総資産額の10%以内に限るものとします。

④ 成長戦略

本投資法人は、前記「① 基本方針（投資主との利害一致の徹底的な追求）」及び「② ポートフォリオ構築方針」のとおり、オフィス及び住宅を主たる投資対象とし、その他の用に供される不動産にも投資することで、総合型のポートフォリオの構築を図ります。また、ポートフォリオ構築方針に基づき外部成長及び内部成長の両面からなる成長戦略として、本資産運用会社の独自のネットワークと知見を活用することに加えて、スポンサーのサポート体制を最大限活用した資産運用を実行することを目指します。

（中略）

⑦ デュー・ディリジェンス

(中略)

<デュー・ディリジェンス項目>

調査・評価内容		評価・分析事項の概要
経済的調査	テナント調査	a. テナントの信用情報 b. テナントの賃料支払状況等 c. テナントの業種、テナント数、賃借目的、契約内容等 d. 過去の稼働率、賃料推移及び将来の見通し e. 各建物における各テナントの占有割合、分布割合等
	マーケット調査	a. 市場賃料、稼働率 b. 競合物件・テナント需要動向等 c. 周辺の開発計画の動向 d. 周辺環境、立地・アクセス、周辺施設、交通インフラ等 (商業施設) e. 商圏分析：商圏人口、世帯数、商業指標等
	収益性評価	a. テナント誘致・物件の処分性等の競争力調査 b. 賃貸借契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 c. 費用水準、費用関連の契約体系及び更新の可能性 d. 適正賃料水準、適正費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 e. 修繕計画との比較における修繕積立状況 (宿泊施設) f. テナント又はオペレーターによる運営実績又は事業計画に基づく運営主要指標（客室稼働率、ADR、RevPAR等）及び賃料負担力の調査
物理的調査	立地評価	a. 街路の状況、鉄道等主要交通機関からの利便性 b. 利便施設、経済施設、官公署、娯楽施設等の配置、近接性 c. 周辺土地の利用状況及び将来の動向 d. 日照、眺望、景観、騒音等環境状況 e. 地域の知名度、評判等の状況
	建物評価	a. 意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者等 b. 内外装の部材の状況 c. 電気設備、空調方式、防犯設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場等その他共用設備の状況等 (オフィス) d. 貸室の状況、フリーアクセス床、分割対応、天井高等 (住宅) e. 戸数、間取り、放送受信設備、インターネット配備状況等 (宿泊施設) f. 客室（客室数、客室タイプ、客室面積等）、レストラン・浴場その他の付帯設備・機能等
	安全性評価	a. 新耐震基準又はそれと同水準以上の性能の確保 b. 地震リスク分析を実施し、PMLが15%以上の物件については詳細な耐震診断実施 c. 関係法規（消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。））、都市計画法その他建築法規）の遵守状況等 d. 建物状況報告書における将来（10から15年程度）の修繕費見込み e. 建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社へのヒアリング
	土壌汚染・環境・地質調査	a. アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況 b. 土地利用履歴、土壌等の環境調査

(中略)

(2) 投資対象

① 投資対象とする資産の種類

(イ) 本投資法人の主たる投資対象は、オフィス及び住宅の用に供される不動産等（以下に掲げるものをいいます。以下同じです。）としますが、その他の用に供される不動産等にも投資を行います。また、本投資法人は、不動産対応証券又は不動産関連ローン等資産に対しても、投資を行うことができます（規約第31条、別紙1）。

（中略）

(ハ) 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に定める特定資産のほか、次に掲げるその他の特定資産に投資することができます。

- a. 預金
- b. コールローン
- c. 合同会社の社員権
- d. 株式（不動産同等物への投資に付随して投資するものに限ります。）
- e. 上記(ロ)b. からg. までに掲げる資産を信託する信託の受益権
- f. 上記(ロ)b. からg. までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- g. 不動産等又は上記(ロ)a. 若しくはc. に掲げる資産に投資することを目的とする特定目的会社（資産流動化法に定めるものをいいます。）、特別目的会社その他これらに類する形態の法人等に対する貸付債権等の金銭債権（以下「不動産関連ローン等金銭債権」といいます。）
- h. 不動産関連ローン等金銭債権に投資することを目的とする合同会社が発行する社債券
- i. 不動産関連ローン等金銭債権を信託する信託の受益権（以下、本(ハ)g. からi. までに掲げる資産を総称して「不動産関連ローン等資産」といいます。）
- j. 投資事業有限責任組合契約に関する法律（平成10年法律第90号。その後の改正を含みます。）に規定する投資事業有限責任組合契約に基づく権利（不動産対応証券や不動産関連ローン等金銭債権に投資する等、その最終的な裏付資産が不動産同等物であるものに限ります。）
- k. 有価証券（上記(イ)d.、(ロ)並びに本(ハ)c. からf. まで、h. からj. まで及び下記o. を除きます。）
- l. デリバティブ取引に係る権利（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいいます。）
- m. 金銭債権（投信法施行令に定めるものをいい、上記g. を除きます。）
- n. 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいいます。以下同じです。）
- o. 信託財産を上記a. からn. までに掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

(ニ) 本投資法人は、上記(イ)から(ハ)に定める特定資産のほか、次に掲げる資産に投資することができます。

- a. 資産流動化法に規定する特定出資（実質的に上記(イ)又は(ロ)に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限ります。）
- b. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又は専用使用権若しくは通常使用権（上記(イ)又は(ロ)に掲げる資産に対する投資に付随するものに限ります。）
- c. 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）第2条第1項に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備（上記(イ)又は(ロ)に掲げる資産に対する投資に付随するものに限ります。）
- d. 地役権
- e. 著作権等（著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に定めるものをいいます。）
- f. 動産（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）に定めるものをいいます。）（再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除きます。）
- g. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他、これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
- h. 信用金庫法（昭和26年法律第238号。その後の改正を含みます。）に定める出資

- i. 中小企業等協同組合法（昭和24年法律第181号。その後の改正を含みます。）に定める出資
- j. 不動産同等物及び不動産対応証券への投資に付随して取得する、又はかかる投資にあたり必要となるその他の権利

（後略）

（3）変更の年月日

2025年9月19日（予定）