

【表紙】

【提出書類】 臨時報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2023年2月24日

【発行者名】 森トラスト総合リート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 八木 政幸

【本店の所在の場所】 東京都港区虎ノ門四丁目3番1号

【事務連絡者氏名】 森トラスト・アセットマネジメント株式会社
取締役 総合リート運用本部 運用戦略部長 内藤 宏史

【連絡場所】 東京都港区虎ノ門四丁目3番1号

【電話番号】 03-6435-7011

【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】

森トラスト総合リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）と、本投資法人の資産運用会社である森トラスト・アセットマネジメント株式会社（以下、「1 提出理由」及び「2 報告内容/(1) 変更の理由」において「本資産運用会社」といいます。）が資産の運用を受託する森トラスト・ホテルリート投資法人（以下「MTH」といい、本投資法人と併せて「両投資法人」ということがあります。）が、2023年3月1日を効力発生日として本投資法人を吸収合併存続法人、MTH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。）を行うことに伴い、本資産運用会社は、2023年2月24日開催の本資産運用会社の取締役会において、本資産運用会社における組織の変更（以下「本組織変更」といいます。）及び社内規程である運用ガイドラインの変更（合併後投資法人における投資方針の変更）について決定しました。これに伴い、本合併の効力発生を条件として、本投資法人の運用体制及び投資方針が変更されることとなるため、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す。

2【報告内容】

（1）変更の理由

本投資法人及びMTHは、2023年3月1日を合併の効力発生日として本合併を行い、吸収合併存続法人である本投資法人は「森トラストリート投資法人」（以下、本合併後の本投資法人を「2 報告内容/(1) 変更の理由」において「新投資法人」といいます。）に商号を変更する予定です。

本合併に伴い、本資産運用会社は新投資法人からのみ資産の運用を受託することとなるため、業務の効率化及び資産運用業務のさらなる高度化を企図し、両投資法人の資産運用業務（投資運用業務及びIR業務等）を中心に担ってきた総合リート運用本部及びホテルリート運用本部（以下「両運用本部」といいます。）の機能を集約し、両運用本部にそれぞれ設置されている投資委員会並びに運用戦略部及び投資運用部を各々1つの委員会及び部署に統合します。また、変更後の業務分掌内容と部署名との整合性を図るため、企画財務部の名称を経営管理部へと変更します。

また、本投資法人は、東京都心部のオフィスビルを中心に、市場競争力の高い大型物件へ重点投資をする投資法人として運用してきました。本合併後の新投資法人は、資産性・安定性・成長性を真に兼ね備えたオフィス・ホテルを中核資産とする総合型REITとなるため、新たな投資方針を設定すること等を目的に、本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインを変更します。

（2）変更の内容の概要

2022年12月23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/1 投資法人の概況（2）投資法人の目的及び基本的性格」、「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/1 投資法人の概況/(4) 投資法人の機構」及び「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、本合併の効力発生を条件として、2023年3月1日付で以下のとおり変更されます（同有価証券報告書の「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/1 投資法人の概況/(4) 投資法人の機構/c. 投資運用の意思決定機構（ ）/(へ)物件取得に関する顧客間での競合防止等に関する基準の制定」は削除されません。）。

特に断らない限り、2022年12月23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〕

1〔投資法人の概況〕

(2)〔投資法人の目的及び基本的性格〕

a. 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法、金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。)及びその他の関係法令に基づき、資産を主として投信法第2条第1項に定める特定資産(以下「特定資産」といいます。)に対する投資として運用することを目的として設立された法人であり、資産運用における基本方針を規約において以下の()ないし()のとおり定め(規約第26条第1号)、これを旨とした資産運用を行うことを目的としています。

()本投資法人は、特定資産のうち不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等を投資対象とします(後記「2 投資方針/(2)投資対象/a. 規約に定める投資対象とする資産の種類」をご覧ください。)

()投資対象とする不動産等の主な用途はオフィス及び宿泊施設(ホテル・旅館等及びこれらの付帯施設をいい、以下、単に「宿泊施設」といいます。)としますが、商業施設、住宅等への分散投資も行います。また、投資対象とするオフィスの主な所在は東京都心部としますが、都心周辺部、及び地方都市等への分散投資も行います。投資対象とする宿泊施設の主な所在は、全国主要都市(東京23区及び政令指定都市をいいます。以下同じです。)及び著名な観光地エリア(魅力的な文化や観光資源等を有し、既に観光集客力があるか、または将来、観光集客力が見込めるエリアをいいます。以下同じです。)とします。

()前記等で定める投資対象について、安定したインカムゲインの確保と運用資産の着実な成長を目指して、中長期的な資産の安定運用を行うことを基本とします。

()本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。)第105条第1号へに定める不動産等資産を主たる投資対象とします。

また、本投資法人は資産運用会社との間で資産運用業務委託契約(以下「資産運用業務委託契約」といいます。)を締結しています。

資産運用会社は、資産運用業務委託契約並びに投信法及び金融商品取引法に基づき本投資法人の委託を受けて行う資産運用業務を遂行するためのガイドラインとして森トラストリート投資法人運用ガイドライン(以下「運用ガイドライン」といいます。)を社内規程として制定して、本投資法人の投資不動産の投資方針及び財務方針を定めています(運用ガイドラインにおいて規定される本投資法人の投資不動産の投資方針及び財務方針については、後記「2 投資方針/(1)投資方針/b. 投資不動産の投資及び運用方針」をご覧ください。)

本投資法人は規約に基づいた運用を行うことを基本的性格としながらも、運用ガイドラインに基づく資産運用会社の投資判断により、本投資法人を取り巻く環境や経済情勢等に応じた機動的な資産運用を実施します。本投資法人の資産運用の特色(後記「b. 本投資法人の投資及び運用の特色」をご覧ください。)は、資産運用会社の当該投資判断を反映したものです。

なお、運用ガイドラインについて、資産運用会社は国内の経済動向や不動産市場動向等の調査・分析等を踏まえ、適宜見直しを行い、規約及び資産運用業務委託契約の規定に反しない限度において、その変更を行うことがあります(後記「(4)投資法人の機構/c. 投資運用の意思決定機構/()」をご覧ください。)

(中略)

b. 本投資法人の投資及び運用の特色

本投資法人の規約及び資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに基づき、資産運用会社の投資判断により行われる本投資法人の投資及び運用の特色は、概ね以下のとおりです。

- ()投資不動産の投資地域は、本投資法人の投資不動産で構成する保有資産(以下「ポートフォリオ」といいます。)のキャッシュフローの変動リスクを軽減させるため、分散させます。すなわち、投資不動産のうち、オフィスビルの投資地域は、商業・産業・人口の集積地である「東京都心部」を中心に、資産総額の60%以上を目途に投資を行いますが、「都心周辺部・政令指定都市等」に立地する投資不動産にも資産総額の40%以下を目途に分散投資を行います。また、投資不動産のうち、宿泊施設の投資地域は、主として「全国主要都市」及び「著名な観光地エリア」とします。

また、投資不動産の属性を用途の観点から「オフィスビル」・「宿泊施設」・「その他」の3つに分類し、「オフィスビル」・「宿泊施設」を中核資産とし、「オフィスビル」に資産総額の40~80%、「宿泊施設」に資産総額の20~55%を目途に投資を行います。一方、商業施設を含む「その他」にも資産総額の0~30%を目途に分散投資を行います。各用途別の投資方針は、投資不動産における用途別の特性を考慮し、個別の投資方針に基づいて投資することで、ポートフォリオの用途集中リスクの軽減を図ります。(本項の記載内容についての詳細は、後記「2 投資方針/(1)投資方針/b. 投資不動産の投資及び運用方針/()ポートフォリオのアロケーション方針」をご覧ください。)。

- ()本投資法人は、投資不動産の取得にあたり、的確な投資判断を行うため、不動産鑑定評価書及び各種デューデリジェンスレポート等を精査し、経済的調査・物理的調査・法律的調査の各調査項目について十分な検討をします。また、投資不動産の建物規模やグレード、築年数、耐震性能及び環境等の基本的な項目に関し基準を設け、当該基準と同等以上もしくは当該基準に準じるスペックを有する投資不動産を取得するよう努めます。

投資不動産のオリジネーター(前所有者)が投資不動産を本投資法人へ売却後、引き続き賃借人(宿泊施設のオペレーターを指す場合があります。以下同じです。)として賃借する所謂セール・アンド・リースバックを希望する場合、積極的に検討します。前記の検討においては、オリジネーター(前所有者)の信用度・財務健全性・テナントリーシング能力等、後記「2 投資方針/(1)投資方針/b. 投資不動産の投資及び運用方針/()投資不動産のリーシング方針」のリーシング方針を考慮するものとします(本項の記載内容についての詳細は、後記「2 投資方針/(1)投資方針/b. 投資不動産の投資及び運用方針/()投資不動産の取得方針」をご覧ください。)。

- ()本投資法人は、投資不動産から中長期にわたり安定的な収益を確保するために、中長期の賃貸借契約を賃借人と締結することを基本とします。また、可能な限り借地借家法(平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。)第38条に定める定期建物賃貸借契約(以下「定期建物賃貸借契約」といいます。)による契約、その他賃料の固定化または契約期間の長期化に配慮した賃貸借契約を締結するよう努めるものとします。

宿泊施設の所有者とテナントの間の契約形態には、賃貸借方式と運営委託方式があります。本投資法人では原則賃貸借方式としますが、投資不動産の運営者が運営委託方式を希望する場合は、運営委託方式での契約も検討できるものとします。

さらに、投資不動産の賃貸にかかる契約形態については、投資不動産を直接テナントに賃貸する形態のほか、本投資法人とテナントとの間に賃借人(マスターレシー)を介在させ、投資不動産を賃貸する契約(マスターリース契約)形態がありますが、マスターリース契約については、投資不動産の規模、用途、テナント構成等を考慮のうえ、賃料収入の安定性または運営管理の効率性等といった経済効果が直接テナントと賃貸借契約を締結する場合と同等もしくはそれ以上に得られると認められる場合には、積極的に検討するものとし、なお、マスターリース契約下におけるマスターレシーがさらに投資不動産を転借人へ転賃することを妨げないものとし、なお、マスターリース契約において、利害関係人(資産運用会社の利害関係人取引規程に規定する利害関係人を意味します。後記「第二部 投資法人の詳細情報/第3 管理及び運営/2 利害関係人との取引制限/ b. 利害関係人との取引における自主ルール」をご覧ください。以下「利害関係人」といいます。)が有するテナントリーシング能力・プロパティマネジメント能力を活用することや利害関係人が有する信用力を活用して賃料収入の安定化を図ることが、投資不動産の運用上最良であると判断される場合、マスターレシーに利害関係人を選択することがあります。なお、利害関係人とのマスターリース契約におけるマスターリース方針は、「オフィスビル」・「商業施設」及び宿泊施設を対象とし、 に関しては当該契約が定期建物賃貸借契約(契約期間3～5年程度)にプロパティマネジメントを含む契約形態を基本とし、 に関しては当該契約につき賃貸借方式を基本とするが運営委託方式での契約も検討可能とし(賃料は固定賃料に加えて売上げ実績等に連動した変動賃料を定めるよう努めるものとし、契約期間は10年以上とし、可能な限り長期の賃貸借契約を基本とします。)、プロパティマネジメントを含む契約形態を基本とします(本項の記載内容についての詳細は、後記「2 投資方針/(1)投資方針/ b. 投資不動産の投資及び運用方針/()投資不動産のリーシング方針」をご覧ください。)

- ()本投資法人は、投資不動産にかかるプロパティマネジメント業務(以下「PM業務」といいます。)については、プロパティマネジメント方針に基づき、資産価値の維持向上、収益の最大化を実現し、併せて投資不動産の内部成長を図るよう努めるものとし、

投資不動産のPM業務は、プロパティマネジメント会社(以下「PM会社」といいます。)が各投資不動産について、施設運営管理(賃借人が行うものを除きます。)、賃貸営業管理、工事・営繕管理を統括することを基本とします。本投資法人がPM業務を委託する場合、PM会社の選定を投資不動産の特性に応じて個別に検討し、PM会社審査項目に定める審査内容に基づき総合的に判断し選定します。

また、本投資法人の保有する投資不動産においては、マスターリース契約に基づきマスターレシーがPM業務を行う場合、あるいは、セール・アンド・リースバック等により、オリジネーター(前所有者)が引き続き賃借し、自己の費用負担でPM業務を行うことを希望して実施する場合があります。これらの場合においては、前記同様に、PM会社審査項目に定める審査内容を考慮し、かつ外部の第三者へPM業務を委託することと同等以上の経済的効果が得られると総合的に判断した場合にこれを行わせるものとし、(本項の記載内容についての詳細は、後記「2 投資方針/(1)投資方針/ b. 投資不動産の投資及び運用方針/()投資不動産のプロパティマネジメント方針」をご覧ください。)

- (v)借入れその他の資金調達に際しては、本投資法人の資産総額のうち、借入金額及び投資法人債発行残高が占める割合は、最大50%を目安とします。なお、資金調達先の決定に際しては、金融環境変化による影響を抑えつつ、低廉な資金調達コストを実現するよう、固定金利の割合、期間、担保設定の有無等の諸条件を、複数の適格機関投資家と交渉のうえ、比較し決定します。また、余資の運用は、安全性、換金性等を考慮し、金利環境及び資金繰りを十分に鑑みたくうで慎重に行います(本項の記載内容についての詳細は、後記「2 投資方針/(1)投資方針/ b. 投資不動産の投資及び運用方針/()財務方針」をご覧ください。)

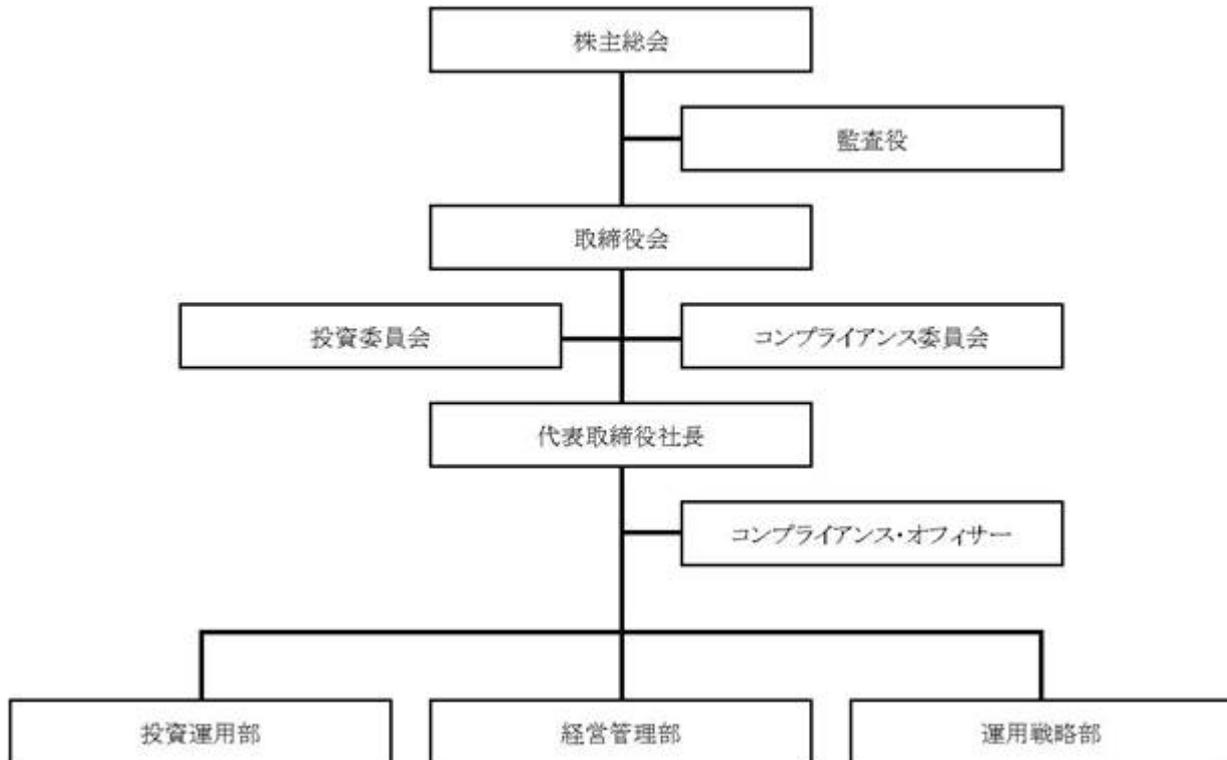
(4)〔投資法人の機構〕

(前略)

b. 投資法人の運用体制

本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。

()組織



()業務分掌体制

各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

組織の名称	管掌する業務の内容
経営管理部	1. 経営戦略・計画に関する事項 2. 株主総会・取締役会に関する事項 3. 各委員会の運営に関する事項 4. 総務、人事、経理に関する事項 5. 官公庁・業界団体に関する事項 6. 資金調達・運用に関する事項 7. 受託投資法人に関する下記事項 (1)機関運営事務に関する事項 (2)経理に関する事項 (3)情報開示(有価証券報告書、決算短信等)に関する事項 8. その他各部いずれにも属さない事項 9. その他上記1ないし8に付帯する事項
運用戦略部	1. 本投資法人の財務方針等(運用ガイドライン、その他運用計画等)に関する事項 2. 本投資法人の財務戦略全般及び資金調達・余資運用に関する事項 3. 本投資法人のIR及び情報開示(決算説明資料、東証適時開示、経営管理部が行う情報開示にかかるサポート)に関する事項 4. 資産運用会社及び本投資法人のサステナビリティ対応の統括に関する事項 5. その他上記1ないし4に付帯する事項
投資運用部	1. 本投資法人の投資方針等(運用ガイドライン、資産管理計画、その他運用計画等)に関する事項 2. 本投資法人の資産の取得・譲渡に関する事項 3. 本投資法人の資産の賃貸運営管理(アセットマネジメント)に関する事項 4. その他上記1ないし3に付帯する事項
コンプライアンス・オフィサー	1. 業務全般に関するコンプライアンスの統括に関する事項 2. コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルに関する事項 3. 社内規程等の制定及び改廃に関する事項 4. 苦情等に関する事項 5. 内部監査に関する事項 6. 法人関係情報管理に関する事項 7. リスク管理全般に関する事項 8. その他上記1ないし7に付帯する事項

c. 投資運用の意思決定機構

()資産運用会社において、本投資法人の投資や資産運用にかかる諸方針の決定を行う社内組織は以下のとおりです。

(イ)投資委員会

構成員	<p>代表取締役社長、投資運用部担当取締役、投資運用部長、運用戦略部担当取締役、運用戦略部長、経営管理部担当取締役、経営管理部長、コンプライアンス・オフィサー及びその他取締役会で指名した者で構成されます。但し、審議・決議される事項が下記決議事項1ないし5に該当するものである場合は、これに加えて1名以上の不動産鑑定士資格を持つ外部委員(資産運用会社及び資産運用会社を取り扱う事案と利害関係を有しない者に限り)を委員とします。</p> <p>委員長は、病気、事故、負傷等のやむを得ない事由が生じまたは投資委員会において取り扱う事案と利害関係を有することにより、外部委員の全員が特定の投資委員会に出席できない場合など、委員長がその必要性を認めた場合は、当該投資委員会に限り、あらかじめ選任した不動産鑑定士資格を持つ補欠外部委員(資産運用会社及び資産運用会社を取り扱う事案と利害関係を有しない者に限り)を代わりに出席させ、外部委員の任に当たらせることができます。</p> <p>委員長は、病気、事故、負傷等のやむを得ない事由により、コンプライアンス・オフィサーが特定の投資委員会に出席できない場合など、委員長がその必要性を認めた場合は、当該投資委員会に限り、代表取締役社長をしてコンプライアンス・オフィサーの代行者として出席させることができます。この場合、代表取締役社長は当該投資委員会において、コンプライアンス・オフィサーの権限を代理行使することができます。</p>
委員長	<p>代表取締役社長(但し、投資委員会において別途決定する場合を除きます。)。代表取締役社長に事故があるときは、投資委員会においてあらかじめ定めた順序に従い、他の投資委員会委員が委員長となります。</p>
開催時期	<p>原則1か月に1回。但し、委員長が必要であると認めるときに適時開催します。</p>
決議事項	<p>下記の本投資法人の資産運用に関する事項とします。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 投資方針及び財務方針の策定及び変更に関する事項 2. 運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 3. 資産の取得・譲渡の決定に関する事項 4. 資産運用に関する事項のうち「利害関係人取引規程」に定める利害関係人との間の取引に関する事項(同規程に従い審議を要しない事項を除きます。) 5. 資産管理計画及び運用計画等の策定及び変更に関する事項 6. 資金調達(金融機関等からの借入)に関する事項 7. その他資産運用に関する事項
決議方法	<p>投資委員会の決議は、投資委員会委員の過半数が出席(テレビ会議システムまたは電話会議システムによる出席を含みます。審議・決議事項が上記決議事項1ないし5に該当するものである場合は、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席を必須とします。)し、出席した投資委員会委員全員の賛成により決します。投資委員会での審議過程で課題が指摘されたものについては、投資委員会は、対象部署に対して、当該議案の差戻しを命じるものとします。但し、コンプライアンス委員会にて決議された議案のうち、投資委員会での審議過程でコンプライアンス上の課題が指摘されたものについては、投資委員会は、コンプライアンス委員会に対して、当該議案の差戻しを命じるものとします。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の懸念がある場合には、当該議案に関する投資委員会の審議を中断することができます。また、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の懸念がある場合、可決された議案に関して、差し戻し、再審査、廃案等の指示を投資委員会に対して行うことができます。委員長は、必要と認めるときは、投資委員会委員以外の者を投資委員会に出席させ、その意見または説明を求めることができます。</p>

(ロ)コンプライアンス委員会

構成員	<p>代表取締役社長、取締役(非常勤を含みます。)、コンプライアンス・オフィサー及び1名以上の弁護士資格または公認会計士資格を有する者、その他コンプライアンスに精通していると認められる者である外部委員(資産運用会社及び資産運用会社が取り扱う事案と利害関係を有しない者に限ります。)で構成されます。</p> <p>委員長は、病気、事故、負傷等のやむを得ない事由が生じまたはコンプライアンス委員会において取り扱う事案と利害関係を有することにより、外部委員の全員が特定のコンプライアンス委員会に出席できない場合など、委員長がその必要性を認めた場合は、当該コンプライアンス委員会に限り、あらかじめ選任した弁護士資格または公認会計士資格を有する者、その他コンプライアンスに精通していると認められる者である補欠外部委員(資産運用会社及び資産運用会社が取り扱う事案と利害関係を有しない者に限ります。)を代わりに出席させ、外部委員の任に当たらせることができます。</p> <p>病気、事故、負傷等のやむを得ない事由により、コンプライアンス・オフィサーが特定のコンプライアンス委員会に出席できない場合など、下記委員長に係る規定によりコンプライアンス・オフィサーに代わって委員長となる者がその必要性を認めた場合は、当該コンプライアンス委員会に限り、代表取締役社長は当該コンプライアンス委員会において、コンプライアンス・オフィサーの権限を代理行使することができます。</p>
委員長	<p>コンプライアンス・オフィサー(但し、コンプライアンス委員会において別途決定する場合を除きます。)。コンプライアンス・オフィサーに事故があるときは、コンプライアンス委員会においてあらかじめ定めた順序に従い、他のコンプライアンス委員会委員が委員長となります。</p>
開催時期	<p>原則3か月に1回。但し、委員長が必要であると認めるときに適時開催します。</p>
決議事項	<p>1. 受託投資法人に関する次の事項</p> <p>(1) 「利害関係人取引規程」に定める利害関係人との間の取引に関する事項(同規程に従い審議を要しないものを除きます。)</p> <p>(2) 投資方針及び財務方針の策定並びに当該方針の重要事項の変更に係る事項</p> <p>(3) 運用ガイドラインの策定及び重要事項の変更に係る事項</p> <p>(4) 資産管理計画及び運用計画等の策定並びに当該計画等の重要事項の変更に係る事項</p> <p>(5) その他コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する事項</p> <p>2. 資産運用会社のコンプライアンスに関する重要な事項</p>
決議方法	<p>コンプライアンス委員会の決議は、コンプライアンス委員会委員の過半数が出席(テレビ会議システムまたは電話会議システムによる出席を含みます。コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席は必須とします。)し、出席したコンプライアンス委員会委員全員の賛成をもって決めます。委員長は、必要と認めるときは、コンプライアンス委員会委員以外の者をコンプライアンス委員会に出席させ、その意見または説明を求めることができます。</p>

- ()本投資法人の投資や資産運用にかかる諸方針等は、下記のプロセスに従い、前記()の各社内組織による審議等を経たうえで決定、実行されます。
- (イ)投資や資産運用にかかる諸方針の決定プロセス
- (a) 資産運用会社は、投信法に基づき、本投資法人の規約に沿った資産運用業務を遂行するためのガイドラインとして本投資法人に係る運用ガイドラインを社内規程として制定しています。運用ガイドラインは、国内の経済動向や不動産市場の動向等の調査・分析等を踏まえ、適宜見直しを行います。運用ガイドラインのうち、投資方針にかかる変更案の起案は投資運用部、財務方針にかかる変更案の起案は運用戦略部にて行い、当該変更の内容が重要事項に該当する場合、起案部署はこれをコンプライアンス・オフィサーに上程します。コンプライアンス・オフィサーが承認した場合は、コンプライアンス委員会に上程します。コンプライアンス・オフィサーにおいて、当該変更案について異議がある場合は、中止または内容変更の指示とともに、起案部署に差し戻します。
 - (b) 上記(a)に基づきコンプライアンス委員会に上程された場合、コンプライアンス委員会による可決・承認を得た後、投資委員会に上程します。コンプライアンス委員会の可決・承認が得られなかった場合は、コンプライアンス委員会において、中止または内容変更の指示とともに、起案部署に差し戻します。
 - (c) 上記(b)に基づき投資委員会に上程された場合、投資委員会による可決・承認を得た後、資産運用会社の取締役会に上程します。投資委員会の可決・承認が得られなかった場合は、投資委員会において、中止または内容変更の指示とともに、起案部署に差し戻します。但し、コンプライアンス委員会の可決・承認を得たもののうち、投資委員会での審議過程でコンプライアンス上の課題が指摘されたものについては、コンプライアンス委員会に差し戻します。
 - (d) 上記(c)に基づき資産運用会社の取締役会に上程された場合、資産運用会社の取締役会による可決・承認を得た後、本投資法人の役員会に上程します。但し、当該変更が東京証券取引所有価証券市場規程等に定める適時開示事項に該当する場合において、資産運用会社の取締役会決議の後、同日中に、本投資法人の役員会に付議することができないことが予想される場合は、本(d)及び下記(e)の規定にかかわらず、資産運用会社の取締役会決議に先だって本投資法人の役員会決議を行うことができるものとします(この場合、上記の事項に関し、本投資法人の役員会の可決・承認決議を行う場合は、当該事項について資産運用会社の取締役会の可決・承認の決議が得られることを停止条件とするものとします。)。資産運用会社の取締役会の可決・承認が得られなかった場合は、資産運用会社の取締役会において、中止または内容変更の指示とともに、起案部署に差し戻します。
 - (e) 本投資法人の役員会の可決・承認を得た後、当該変更の効力が生じます。本投資法人の役員会の可決・承認が得られなかった場合は、本投資法人の役員会または執行役員において、中止または内容変更の指示とともに、起案部署に差し戻します。
 - (f) 上記(a)ないし(e)の規定にかかわらず、当該変更の内容が重要事項に該当するものでない場合は、起案部署はその内容についてコンプライアンス・オフィサーに上程し、コンプライアンス・オフィサーが承認した場合において投資委員会に上程します。投資委員会による可決・承認を得た後、当該変更の効力が生じるものとし、予めまたは事後速やかに資産運用会社の取締役会及び本投資法人の役員会へ報告します。コンプライアンス・オフィサーにおいて、当該変更案について異議がある場合は、中止または内容変更の指示とともに、起案部署に差し戻します。投資委員会の可決・承認が得られなかった場合は、投資委員会において、中止または内容変更の指示とともに、起案部署に差し戻します。

(ロ)運用計画の決定プロセス

資産運用会社は、資産運用業務委託契約に基づき、本投資法人の規約及び資産運用会社の運用ガイドラインに沿った長期計画案及び各期運用計画案を策定します。これら運用計画案についての起案部署、並びにコンプライアンス・オフィサーの承認、コンプライアンス委員会の可決・承認、投資委員会の可決・承認、資産運用会社の取締役会の可決・承認及び本投資法人の役員会の可決・承認による決定手順は、上記(イ)と同様です。

(ハ)物件売買、大規模修繕及び資金調達等の実行プロセス

資産運用会社における運用計画の実行については、投資運用にかかる事項のうち、新規案件への投資案、保有資産の処分案、大規模修繕案及びこれらの変更案等の重要事項については投資運用部にて、財務にかかる事項のうち、資金調達業務に係る方針の策定及び変更等の重要事項については運用戦略部にて策定され、各部の部長により、投資委員会に付議されます。

投資委員会において可決・承認された場合、各部の部長は決議された事項を実行に移します。なお、新規案件への投資案及び保有財産の処分案については、投資委員会への付議前のコンプライアンス・オフィサーによる承認、並びに投資委員会における外部委員の出席及び賛成を要します。

投資委員会の可決・承認が得られなかった場合は、投資委員会において、中止または内容変更の指示とともに、起案部署に差し戻します。投資委員会において可決・承認された事項については、資産運用会社の取締役会に報告され、さらに、投資法人の役員会に報告されます。

(ニ)運用状況の把握及び運用計画等の見直しプロセス

資産運用会社における運用状況については、資産運用会社の取締役会において、本投資法人のポートフォリオ全体及び個々の保有物件についての投資運用に関する事項は投資運用部長により、財務に関する事項は運用戦略部長により、適宜その経過について報告されます。その報告により、資産運用会社の取締役会はこれらの運用状況を把握し、運用計画の進捗状況や運用計画そのものの妥当性等について検証を行います。その検証の結果に基づき、資産運用会社の取締役会は、投資運用部及び運用戦略部に指示し、各部は運用計画の変更、さらに必要であれば投資や資産運用にかかる方針の見直しを行い、運用ガイドラインの変更を検討します。なお、実際にこれらの変更を行う場合は、前記(イ)と同様の手続きを履践することになります。

(ホ)利害関係人取引の意思決定プロセス

資産運用会社は、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。以下「宅建業法」といいます。)の取引一任代理等及び投信法上の資産運用会社としての業務を行ううえで、資産運用会社と一定の関係を有する「利害関係人」(下記(a)に定義します。)との間で取引を行うことにより本投資法人の利益が害されることを防止すること並びに資産運用会社が適用法令及び資産運用業務委託契約を遵守して業務を遂行することを確保することを目的として、自主ルールである利害関係人取引規程を設けています。

(a)利害関係人の定義

利害関係人取引規程における「利害関係人」(以下「利害関係人」といいます。)とは次の者をいいます。

- 1) 投信法第201条第1項に定めるところに従い、資産運用会社の利害関係人等に該当する者(以下「利害関係人等」といいます。)
- 2) 利害関係人等が50%を超える出資、匿名組合出資または優先出資を行っている特別目的会社
- 3) 株式会社森トラスト・ホールディングスが直接または間接に10%以上の株式を保有し、かつ、常勤役員を派遣している会社

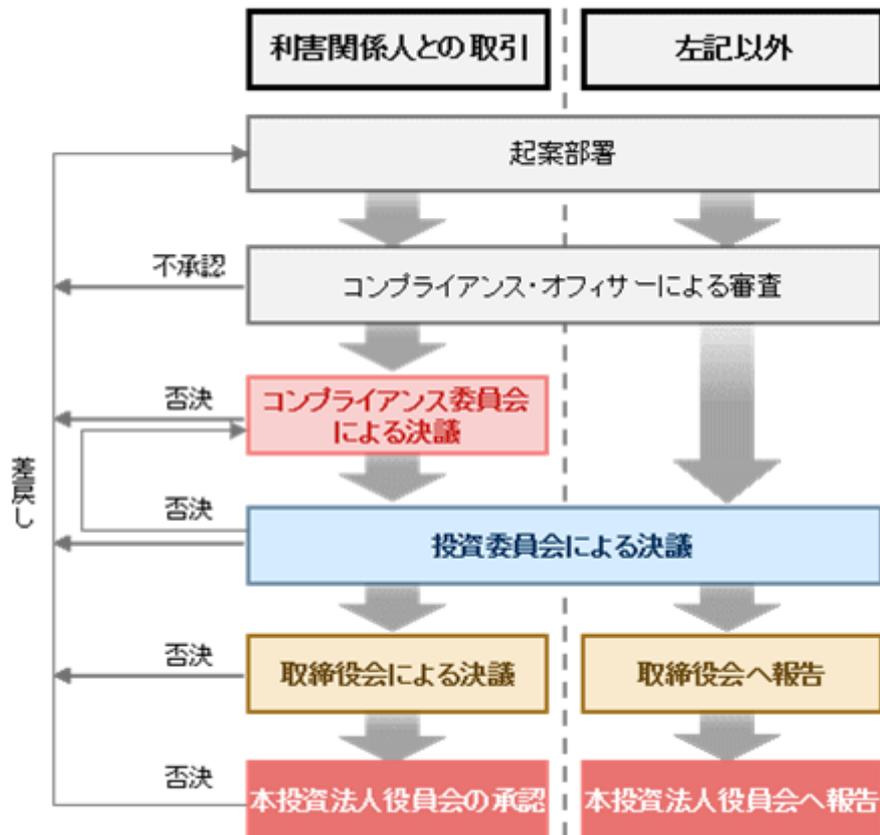
(b)利害関係人との取引に関する意思決定手続

本投資法人に関して利害関係人との取引を行う場合、利害関係人取引規程に基づき以下の意思決定手続によるものとします。

- 1) 所管部署は、その内容についてコンプライアンス・オフィサーに上程します。コンプライアンス・オフィサーが承認した場合は、当該行為はコンプライアンス委員会に上程されます。コンプライアンス・オフィサーにおいて、当該行為について異議がある場合は、中止または内容変更の指示とともに、所管部署に差し戻します。
- 2) コンプライアンス委員会の可決・承認を得た後、投資委員会に上程されます。コンプライアンス委員会の可決・承認が得られなかった場合は、コンプライアンス委員会において、中止または内容変更の指示とともに、所管部署に差し戻します。
- 3) 投資委員会の可決・承認を得た後、資産運用会社の取締役会に上程されます。投資委員会の可決・承認が得られなかった場合は、投資委員会において、中止または内容変更の指示とともに、所管部署に差し戻します。但し、コンプライアンス委員会の可決・承認を得たもののうち、投資委員会での審議過程でコンプライアンス上の課題が指摘されたものについては、コンプライアンス委員会に差し戻します。また、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会規程に従った措置を講ずることができます。
- 4) 資産運用会社の取締役会の可決・承認を得た後、本投資法人の役員会に上程されます。但し、資産運用会社の取締役会決議事項が東京証券取引所有価証券上場規程等に定める適時開示事項に該当する場合において、資産運用会社の取締役会決議の後、同日中に、本投資法人の役員会に付議することができないことが予想される場合は、資産運用会社の取締役会決議に先だって本投資法人の役員会決議を行うことができるものとします(この場合、本投資法人において、当該事項に関し、役員会の可決・承認決議を行う場合は、当該事項について資産運用会社の取締役会の可決・承認の決議が得られることを停止条件とするものとします。)。資産運用会社の取締役会の可決・承認が得られなかった場合は、資産運用会社の取締役会において、中止または内容変更の指示とともに、所管部署に差し戻します。
- 5) 本投資法人の役員会の可決・承認を得た後、当該取引を行うことができます。本投資法人の役員会の可決・承認が得られなかった場合は、本投資法人の役員会または執行役員において、中止または内容変更の指示とともに、所管部署に差し戻します。

上記の意思決定フローについては下記の「意思決定手順のフローチャート」をご参照ください。

<意思決定手順のフローチャート>



(後略)

2〔投資方針〕

(1)〔投資方針〕

a. 規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度

本投資法人は、特定資産のうち不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等を投資対象とします(規約第26条第1号(a))。

本投資法人が投資対象とする不動産等の主な用途はオフィス及び宿泊施設としますが、建物の用途集中によるリスクを軽減させるため、商業施設、住宅等への分散投資も行います。また、本投資法人が投資対象とするオフィスの主な所在は東京都心部としますが、地震リスク、空室リスク等のキャッシュフローの変動リスクを軽減させるため、都心周辺部及び地方都市等への分散投資も行います。本投資法人が投資対象とする宿泊施設の主な所在は全国主要都市及び著名な観光地エリアとします(規約第26条第1号(b)、第4号(c))。

本投資法人は、これら投資対象について、安定したインカムゲインの確保と運用資産の着実な成長を目指して、中長期的な資産の安定運用を行うことを基本とします(規約第26条第1号(c))。

本投資法人は、投信法施行規則第105条第1号へに定める不動産等資産を主たる投資対象とします(規約第26条第1号(d))。

また、本投資法人は投資する不動産の選定にあたっては、一般経済情勢や税制等の一般的要因、不動産の立地する地域の周辺環境、都市計画の状況及びそれらの将来動向等の地域要因、土地及び建物の規模、形状、接道状況等の個別的要因から長期にわたり優位性を持つと考えられる立地のものから、その不動産の生み出すキャッシュフローの予想及びそれに基づく収益価格等を総合的に検討及び判断して選定します(規約第26条第4号(a))。投資する不動産の選定においては、当該不動産に関する状況調査、法的調査、経済的調査等の詳細調査(デューデリジェンス)の結果を十分に考慮の上、総合的に判断します(規約第26条第4号(b))。投資する不動産は、取得時点において稼働中であるものを原則としますが、更地等の未稼働の不動産について、本投資法人の資産総額の20%を限度として取得することができ、また、上記以外に、老朽化・機能劣化、再開発等の事情による建物等の建替えまたは大規模修繕により、未稼働期間が発生することがあります(規約第26条第4号(d))。

不動産以外の不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の選定においても、かかる不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の対象とされる不動産等に関し、可能な範囲内で、前記と同様の検討及び判断を行います(規約第26条第4号(e))。

資産運用会社は、本投資法人の規約に定める上記の資産運用の基本方針及び投資態度を踏まえたうえで、以下の基本的態度をもって、投資不動産の投資方針及び財務方針を、運用ガイドラインにおいて規定しています。

- ()本投資法人が規約において規定する資産運用の対象とする特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権及び地上権、並びに不動産、不動産の賃借権または地上権を信託する信託の受益権(以下「対象不動産等」といい、本投資法人の投資対象とする対象不動産等または取得した対象不動産等を一義的に「投資不動産」といいます。)を当面の投資対象として投資し、ポートフォリオの中長期的な安定運用により、安定したインカムゲインの確保とポートフォリオの着実な成長を目指します。
- ()ポートフォリオ構築・運営にあたっては、「資産性」「安定性」「成長性」を兼ね備えた運用を行うことを基本方針とします。また、投資不動産が内包する様々なリスク要因を網羅的に把握し、極小化することが必要であると判断するリスク要因を可能な限り軽減回避すべく、適切な投資を行います。
- ()投資不動産の選定において、当該投資不動産に関する経済的調査・物理的調査・法律的調査等の詳細調査(デューデリジェンス)を実施し、その結果を十分に踏まえたうえで、当該投資不動産が中長期的に生み出すキャッシュフローを予測し、それに基づく収益価格等を評価するとともに、ポートフォリオへの寄与度等、総合的な見地に立って慎重な検討を行い投資の可否を決定するものとします。
- ()本投資法人は、森トラストグループのスポンサーサポートを享受することにより、基本方針の実現を目指すとともに、投資主価値の継続的な向上を図ります。

b. 投資不動産の投資及び運用方針

() ポートフォリオのアロケーション方針

投資不動産の投資地域は、ポートフォリオのキャッシュフローの変動リスクを軽減させるため、分散させます。

投資不動産のうち、オフィスビルの投資地域は、商業・産業・人口の集積地である「東京都心部」を中心としますが、「都心周辺部・政令指定都市等」に立地する投資不動産への分散投資も行います。投資にあたっては、交通便利性、当該地域における投資不動産の用途の適合性、競争力等を調査した上で、投資判断を行うこととします。各地域への投資割合は下記「投資不動産の地域区分」記載の通りとします。

投資不動産のうち、宿泊施設の投資地域は、主として「全国主要都市」及び「著名な観光地エリア」とします。

投資不動産の地域区分

・オフィスビル

地域区分	所在地	投資割合
東京都心部	千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区	60%以上
都心周辺部・政令指定都市等	首都圏（東京都（東京都心部を除く）・神奈川県・千葉県・埼玉県）及び政令指定都市等	40%以下

(注)投資割合は投資不動産の取得価格に基づく比率であり、一時的に記載数値を満たさないことがあります。

・宿泊施設

地域区分	所在地	投資割合
全国主要都市	東京23区及び政令指定都市	-
著名な観光地エリア	魅力的な文化や観光資源等を有し、既に観光集客力があるか、または将来、観光集客力が見込めるエリア	-

(注)投資割合は投資不動産の取得価格に基づく比率であり、一時的に記載数値を満たさないことがあります。

また、本投資法人は、投資不動産の属性を用途の観点から「オフィスビル」・「宿泊施設」・「その他」の3つに分類し、「オフィスビル」・「宿泊施設」を中核資産とし、「その他」への分散投資も行います。各用途への投資割合は、下記「投資不動産の用途区分」記載の通りとします。なお、「その他」は、当面の間、商業施設及び住宅とします。

投資不動産の用途区分

用途	投資割合
オフィスビル	40～80%
宿泊施設	20～55%
その他	0～30%
合計	100%

(注1)用途区分は、運用ガイドラインの改訂日付である2023年3月1日現在において、現在の経済情勢・不動産市場動向等を考慮し作成したものであり、運用期間において、かかる経済情勢等が著しく変化しないと想定した場合とします。

(注2)「その他」の用途は、運用ガイドラインの改訂日付である2023年3月1日現在において、商業施設及び住宅の用途を指します。

(注3)投資割合は投資不動産の取得価格に基づく比率であり、一時的に記載数値を満たさないことがあります。

各用途別の投資方針は、下記「投資不動産の用途別の個別投資方針」記載の通りとし、投資不動産における用途別の特性を考慮し、個別の投資方針に基づいて投資することで、ポートフォリオの用途集中リスクの軽減を図ります。

投資不動産の用途別の個別投資方針

用 途	個 別 投 資 方 針
オフィスビル	<p>オフィスビルは他の用途の不動産と比較して、相対的に市場規模が大きく、流動性が高いと想定できるため、本投資法人において中核的な投資対象とします。</p> <p>オフィス集積度の高い東京都心部に立地するビル、大型ビル、設備等充実したハイグレードビル等、利便性が良く市場競争力の高いオフィスビルを中心に投資します。</p> <p>信用力のあるテナント選定やテナントとの定期建物賃借契約または長期賃借借契約の締結により安定したキャッシュフローの確保を目指します。</p> <p>適正規模に分割された優良なテナントの入居しているマルチテナントビルへの投資も併せて行います。</p>
宿泊施設	<p>投資不動産は、地域分散に加えて以下のタイプ、グレードに分散化したポートフォリオとすることにより、リスクの低減を図るとともに収益の最適化を目指します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ タイプは、提供する機能やサービス、保有する施設等の観点から、フルサービス・リミテッドサービス・リゾートの3つに分類します。 ・ グレードは、価格帯やブランドの観点から、ラグジュアリー・アッパーアップスケール・アップスケール・アッパーミッドスケール・ミッドスケール・エコノミーの6つにグレードを分類します。本投資法人では、ラグジュアリー・アッパーアップスケール・アップスケール・アッパーミッドスケールの4つのグレードに重点投資を行います。 <p>宿泊施設への投資は、稼働率推移・収益構成・周辺競合宿泊施設との比較等慎重に調整・検討のうえ、投資を行います。</p> <p>宿泊施設の収益向上の恩恵を本投資法人が享受するため、固定賃料に加えて売上実績等に連動した変動賃料を定める宿泊施設にも投資を行います。</p> <p>外資系ホテルを組み入れ、インバウンド需要を高めることにより、客室単価及び稼働率を向上させ、収益の安定・成長を図ります。</p>

用 途		個 別 投 資 方 針
その他	商 業 施 設	<p>収益性の向上と投資対象の分散化を図るために、商業施設への投資を行います。更に商業施設の中でも、「郊外型商業施設」と「都心型商業施設」に分類して投資します。</p> <p>商業施設への投資については、立地やテナントによって事業の安定性が左右されるため、商圈調査やテナント信用力調査の結果を重要な投資判断指標とします。また、業態動向に対する予測や賃貸借契約終了後の転用による利用の可能性の把握により、投資リスクを極力抑えます。</p>
		<p>（郊外型商業施設）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 郊外型商業施設においては、主要幹線道路沿い等で車によるアクセスが良い地域に立地し、同一商圈内で競合する他の商業施設に対して競争力を有し、原則として賃貸可能面積1万㎡以上の大型物件への投資を行います。また、信用力のあるテナント選定やテナントとの定期建物賃貸借契約または長期賃貸借契約の締結により安定したキャッシュフローの確保を目指します。 ・ テナントが郊外型商業施設を営業する目的で賃借する土地の取得も併せて行います。また、原則として賃貸可能面積1万㎡以上の大型物件が運営できる土地へ投資し、信用力の高いテナント選定及びテナントとの長期賃貸借契約（事業用借地権設定契約等）の締結により安定したキャッシュフローの確保を目指します。
		<p>（都心型商業施設）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都心型商業施設においては、広域商圈を有する「渋谷・新宿等のターミナル駅周辺」や「全国的に知名度の高い商業集積地（銀座・表参道等）」に立地し、テナントミックスがされた安定的なキャッシュフローの確保を目指します。 ・ 大阪市、名古屋市等大都市圏においても、上記と同等の商圈及び商業集積地を有する地域に立地する不動産に対しても投資することがあります。
	住 宅	<p>周辺に文化施設・生活施設等が充実し、利便性の高い住環境として競争力の高いエリアに所在する賃貸住宅に、用途によるリスク分散をはかり、ポートフォリオ全体のキャッシュフローの安定性を確保する目的から投資を行います。</p> <p>安定したキャッシュフローや適正な管理コストを維持するために、一定の戸数・規模以上の不動産を投資対象とします。</p> <p>セキュリティ設備の充実・適正な付帯サービス機能・ITへの対応等、ハード・ソフト両方で高付加価値を創出でき、同一用途の他の不動産と差別化できる不動産を投資対象とします。</p>

(注)上記「投資不動産の用途別の個別投資方針」は、運用ガイドラインの改訂日付である2023年3月1日の不動産投資分析に関する見解を記載したものであり、今後の経済情勢及び不動産市場動向等により変更される可能性があります。また、これらに記載した事項は、将来的な用途別の重要度の動向、変動性及び収益性等を保証するものではありません。

()投資不動産の取得方針

(イ)投資不動産のデューデリジェンス

本投資法人は、投資不動産の取得にあたり、的確な投資判断を行うため、資格があり、かつ実績のある専門家によって作成された不動産鑑定評価書及び各種デューデリジェンスレポート等を精査し、経済的調査・物理的調査・法律的調査の各調査項目について、十分な検討をすることはもとより、現地調査・建物管理担当者等へのヒアリング等も実施します。主要な検討項目は、下記「投資不動産の取得における検討項目」記載のとおりとします。

投資不動産の取得における検討項目

調査項目	調査内容
経済的調査	1. 投資不動産の不動産鑑定評価(注1) 2. テナントの入居構成、信用力(宿泊施設・商業施設の場合は運営能力) 3. 過去稼働率の推移、賃料水準の動向 4. 投資不動産の立地するエリア特性(周辺不動産の利用状況) 5. 投資不動産の立地するエリアの空室率の推移及び予測 6. 投資不動産の用途・規模の適合性 7. 鉄道等主要交通機関からの利便性 8. 投資不動産の収益(賃料・共益費等)の適正性 9. 投資不動産の費用(管理費・水光熱費・修繕費等)の適正性 10. 投資不動産の敷金・保証金等の適正性 11. 過去の実績(トラックレコード)のない案件(特に商業施設)については特に商圈の分析及びテナントの集客力の分析
物理的調査	1. 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。) ・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。) 等関連法令に対する遵守状況 2. 建物主要構造・規模・築年数・施工業者等 3. 賃貸可能面積・形状・間取り・天井高・電気容量・空調方式・床荷重・OAフロア・防災設備・駐車場・昇降機設備等の状況 4. 耐震性能(新耐震基準(注2)または同等の耐震性能を有しているか) 5. 地震PML(予想最大損失率)の検証(注3) 6. 修繕計画の検証 7. アスベスト・PCB等の有害物質の使用・保管状況 8. 土壌汚染状況等環境調査 9. 維持管理の状態
法律的調査	1. 不動産登記簿謄本・公図の調査 2. 土地境界確定の状況、境界紛争の調査 3. 賃貸借契約・転貸借契約・使用貸借契約等の調査 4. 区分所有建物の場合 (1)管理規約・協定書等の調査 (2)敷地権登記設定の有無・区分所有建物とその敷地の分離処分禁止の措置 5. 共有持分の場合 (1)共有持分不分割特約及びその旨の登記の調査 (2)共有者間における特約・協定・債権債務等の有無 (3)賃貸借契約の内容・賃料債権・敷金返還債務の調査 6. 借地権の場合 (1)借地権に対する対抗要件の具備の状況 (2)借地権売却時の承諾料の有無及び金額 7. テナントとの紛争の可能性 8. 優先交渉権の有無 9. 前所有者の状況(否認権の確認)

(注1)不動産鑑定評価は、適正な投資採算価値をあらわす特定価格とします。なお、不動産鑑定業者は、特定価格の鑑定実績、または不動産投資信託に組込まれている不動産等の鑑定実績に乏しい鑑定業者は選定しません。

(注2)新耐震基準とは、1980年建築基準法改正(1981年施行)に基づく構造基準をいいます。以下同じです。

(注3)PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLには個々の建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PMLについての統一的な定義はありませんが、本書においては、PMLとは50年間に10%の超過確率(=再現期間475年)で発生する大きさの地震が1回発生した場合に、その建物に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率(被災前の状態に復旧する補修工事費の、総建替工事費(再調達価格)に対する割合)をいいます。また、ポートフォリオに関するPMLとは、複数の建築物をまとめて1つの建築物群としたとき、被害の相関性を考慮して、建築物群の中の1ないし複数の建築物に影響を与えるような50年間に10%の超過確率(=再現期間475年)で発生する地震(シナリオ地震)を想定し、それらの地震が1回発生した場合の、建築物群全体に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率の最大値(個々の地震によって生じた建築物群の補修工事費合計の、建築物群の総建替工事費(再調達価格)合計に対する割合の最大値)をいいます。以下同じです。

(ロ)投資不動産の選定基準

本投資法人は、主たる投資対象であるオフィスビル及び宿泊施設並びに商業施設を用途とする投資不動産に対し、投資不動産1件当たりの最低投資額(取得価格ベース)を下記「投資不動産1件当たりの最低投資額」記載のとおり定めています。

投資不動産1件当たりの最低投資額

用途(地域区分)	最低投資額
オフィスビル(東京都心部)	原則 50億円
オフィスビル(その他)	原則 30億円
宿泊施設	原則 10億円
商業施設	原則 30億円

また、投資不動産の取得において、下記「投資不動産の主要スペック」記載のとおり、建物規模やグレード、築年数、耐震性能及び環境等の基本的な項目に関し基準を設け、当該基準と同等以上もしくは当該基準に準じるスペックを有する投資不動産を取得するよう努めます。

投資不動産の主要スペック

・ 共通基本スペック

事項	基準	
築年数	概ね30年以内とします。 但し、大規模修繕等により、建物性能が向上したものについては、この限りではありません。	
耐震性能	新耐震基準または同等の耐震性能を有するものとします。	
地震PML (予想最大損失率)	原則、非超過確率90%信頼値で投資不動産単体のPMLは15%未満、ポートフォリオのPMLは10%以下とします。	
アスベスト・PCB等の有害物質についての基準	アスベスト	原則として、アスベストを使用している建物は、投資不動産の対象外とします。但し、環境調査等によりアスベストの飛散防止措置がなされており、飛散の可能性が極めて低いと判明した場合は、法令遵守のために建物解体時に発生する費用等を考慮して取得価格を決定するものとします。
	PCB	PCBが合法的に(法律とは、「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法(平成13年法律第65号。その後の改正を含みます。)」をいいます。)保管されていれば投資不動産の対象とします。但し、保管費用等を考慮して取得価格を決定するものとします。
	その他	上記以外の有害物質についても考慮します。
土壌汚染	原則として、投資不動産の所在土地が、指定区域(注1)に指定、または過去に指定区域に指定されていた場合は投資対象外とします。 また、投資不動産について、環境調査により土壌汚染(注2)が存することが判明した場合は、汚染の分布状況・除去等に要する費用を考慮して取得価格を決定するものとします。	

(注1)指定区域とは、土壌汚染対策法(平成14年法律第53号。その後の改正を含みますが、平成21年法律第23号による改正前のものをいいます。以下「土壌汚染対策法」といいます。)第5条第4項で定義される指定区域並びに平成21年法律第23号による改正後の土壌汚染対策法第6条第4項で定義される要措置区域及び同法第11条第2項で定義される形質変更時要届出区域をいいます。

(注2)土壌汚染は、土壌汚染対策法及び国・地方公共団体により施行(公布後の場合は予定も含みます。)された土壌汚染にかかる法令・指針等によって定められた有害物質についての基準値を超過する状態であることを指します。但し、別途必要であると認めた場合は、かかる有害物質により土壌が汚染された状態も指すものとします。

・ 用途別基本スペック（オフィスビル・その他）

用途	基準	
オフィスビル	<面積> 賃貸可能面積：1,650㎡以上 基準階賃貸可能床面積：330㎡以上 (なお、基準階とは建物の標準的な平面を有する階をいいます。)	
商業施設	都心型	賃貸可能面積：3,300㎡以上
	郊外型	賃貸可能面積：1万㎡以上
住宅	住戸数：20戸以上	

・用途別基本スペック（宿泊施設）

	グレード	概要	タイプ	面積（㎡）	価格（円）
重点投資	ラグジュアリー	世界的にラグジュアリーブランドとして認知されている著名なホテルチェーン	フルサービス／リゾート	40～	40,000～
	アッパーアップスケール	世界的に高級ホテルブランドとして認知されている著名なホテルチェーン	フルサービス／リゾート	30～40	30,000～40,000
	アップスケール	世界的に高級ホテルブランドとして認知されている、著名なホテルチェーンの傘下でブランド展開しているクラス	フルサービス／リミテッドサービス／リゾート	20～30	20,000～30,000
	アッパーミッドスケール	ミッドスケールよりも客室面積、インテリア等が優れ、より快適に宿泊利用できるホテル	リミテッドサービス	15～20	10,000～20,000
その他	ミッドスケール	ターゲットや機能を厳選した経済的なホテル	リミテッドサービス	10～15	～10,000
	エコノミー	相対的にADRが低価格帯にあるホテル	リミテッドサービス	～10	～10,000
<p>・グレードの分類は、世界的なホテル調査機関であるSTRの分類を参考に設定します。</p> <p>・各グレードについては、基準となるタイプ、面積、価格（ADR）の目安を定めます。なお、価格の目安については、市況の変化等に応じて必要があると判断される場合は見直すものとします。</p>					

(ハ) セール・アンド・リースバックによる投資不動産の取得

投資不動産のオリジネーター（前所有者）が投資不動産を本投資法人へ売却後、引き続き賃借人として賃借する所謂セール・アンド・リースバックを希望する場合、本投資法人は積極的に検討します。但し、上記の検討においては、オリジネーター（前所有者）の信用度・財務健全性・テナントリーシング能力等、後記「（ ）投資不動産のリーシング方針」を考慮するものとします。

(二) 未稼働不動産等に関する投資基準

本投資法人は、原則として現況稼働中の対象不動産等に投資するものとしますが、現況未稼働もしくは低稼働または建設予定もしくは建設工事中の対象不動産等（以下「未稼働不動産等」といいます。）の取得を検討する際には、下記「未稼働不動産等への投資基準」に則り、テナント（宿泊施設のオペレーターを指す場合があります。以下同じです。）の確保が十分可能と判断され、かつ資産総額の20%を限度とすること等、本投資法人の投資方針を満たすと判断される場合に限り、取得を検討するものとします。なお、本投資法人は、未稼働不動産等にかかる各種リスク要因（完工・引渡リスク等）は負担しないものとし、リスク要因による最大損失を考慮して取得価格を決定するなど、投資リスクが軽減されていると認められる場合は、投資機会を確保するための売買予約契約または停止条件付売買契約等の締結を妨げないものとします。

未稼働不動産等への投資基準

投資不動産の現況(想定)	投資基準
未稼働、低稼働、建設予定、建設工事中	1. テナント確保が十分可能であること。 2. 投資不動産の完工・引渡リスク等が軽減されていること。 3. 取得検討においては、取得方針に則り、改めて各種デューデリジェンスを実施し、投資不動産として問題ないことを確認のうえ取得すること。 4. 建設予定または建設工事中の投資不動産について、フォワード・コミットメントを行う場合は、解約違約金等の解約条件、物件の取得価格の決定方法等を慎重に検討し、リスクを軽減するよう努めること。

() フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結日から1月以上経過した後に決済・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。）等を行う場合には、以下の点に留意します。

- ・ 契約不履行に関する解約違約金の水準・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等（東京証券取引所の定める上場廃止基準を含みます。）
- ・ 売買契約締結から物件引渡しまでの期間、当該期間中における金融環境及び不動産市場等の変動リスクの可能性並びに決済資金の調達方法等

() 投資不動産のリーシング方針

(イ) リーシングの基本方針

本投資法人の投資不動産が中長期にわたり安定的な収益を確保するために、経済情勢及び不動産市場動向等を考慮した賃貸事業を遂行し、中長期の賃貸借契約を賃借人と締結することを基本とします。また、可能な限り定期建物賃貸借契約による契約、その他賃料の固定化または契約期間の長期化に配慮した賃貸借契約を締結するよう努めるものとし、賃借人との信頼関係の構築、契約期間と賃料収入の確実性をもって、投資不動産の収益性に安定度を付与するものとします。

(ロ) 投資不動産の契約形態

宿泊施設の所有者とテナントの間の契約形態には、賃貸借方式と運営委託方式があります。本投資法人では原則賃貸借方式としますが、投資不動産の運営者が運営委託方式を希望する場合は、運営委託方式での契約も検討できるものとします。

(ハ) マスターリース契約の導入方針

本投資法人の投資不動産の賃貸にかかる契約形態については、投資不動産を直接テナントに賃貸する形態のほか、本投資法人とテナント（本項において、後記の「サブレッシー」と同義とします。）との間に下記「マスターレッシー選定基準」を満たす賃借人（以下、本（ハ）において、後記の「マスターレッシー」と同義とします。）を介在させ、投資不動産を賃貸する（かかる賃貸借契約を以下「マスターリース契約」といい、マスターリース契約における賃借人を「マスターレッシー」といいます。）形態がありますが、マスターリース契約については、投資不動産の規模、用途、テナント構成等を考慮のうえ、賃料収入の安定性または運営管理の効率性等といった経済効果が直接テナントと賃貸借契約を締結する場合と同等もしくはそれ以上に得られると認められる場合には、積極的に検討するものとします。なお、マスターリース契約下におけるマスターレッシーがさらに投資不動産を転借人へ転貸する（かかる転貸借契約を以下「サブリース契約」といい、転借人を以下「サブレッシー」といいます。）ことを妨げないものとします。

マスターレシー選定基準

選定基準
<p>以下の基準を総合的に判断し、マスターレシーに成り得ると認められる場合、選定を検討します。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 過去に第三者との間でマスターリース契約締結の実績があること。 2. マスターレシーとしての信用度・財務健全性が良好であると認められること。 3. 当該投資不動産の属する地域において、テナントリーシング能力(宿泊施設においては運営能力)があると認められること。 4. 当該投資不動産に対するプロパティマネジメント能力があると認められること。 5. 当該投資不動産に対する理解度、関係度が高いと認められること。 <p>なお、マスターレシーの選定を検討するケースとして、以下の想定ケースを含みます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. セール・アンド・リースバック方式により取得する投資不動産のオリジネーター(前所有者)自身が、マスターレシーを希望する場合。 2. セール・アンド・リースバック方式により取得する投資不動産のオリジネーター(前所有者)が、自らサブレシーの地位に転化したとしても、オリジネーター(前所有者)が斡旋した第三者をマスターレシーに介在させた賃貸借契約を希望する場合。

本投資法人は、マスターリース契約において、利害関係人が有するテナントリーシング能力・プロパティマネジメント能力を活用することや利害関係人が有する信用力を活用して賃料収入の安定化を図ることが、投資不動産の運用上最良であると判断した場合、マスターレシーに利害関係人を選択することがあります。利害関係人とのマスターリース契約は、下記「利害関係人・マスターリース方針」を基本とします。

利害関係人・マスターリース方針

・オフィスビル・商業施設

基本項目	内容
1. 契約形態	定期建物賃貸借契約を基本とします(注)
2. 契約期間	3～5年程度
3. プロパティマネジメント	マスターリース契約に含まれます

(注)賃貸借契約におけるマスターリース料率が妥当な水準であること、契約期間中は経済条件の変更がないこと、賃料未収リスクを賃借人が負担すること等、本投資法人に有利な条件であると判断される場合は、普通借家契約とすることができます。

・宿泊施設

基本項目	内容
1. 契約形態	賃貸借方式を基本とするが運営委託方式での契約も検討可能とします
2. 賃料	固定賃料に加えて売上実績等に連動した変動賃料を定めるよう努めます
3. 契約期間	10年以上とし、可能な限り長期の賃貸借契約を基本とします
4. プロパティマネジメント	マスターリース契約に含まれます

(二)テナント選定基準

投資不動産において、賃借人の選定を行う場合には、下記「テナント審査項目」に定める審査内容をもって選定を判断するものとします。また、ポートフォリオを構成する他の投資不動産への影響度、当該投資不動産の他のテナントへの影響度等を総合的に判断し選定するものとします。

テナント審査項目

審査項目	審査内容
1. 業種	業界動向の審査、必要に応じて役職員等の面談を実施
2. 業歴	事業継続年数、上場の有無、役員異動の頻度
3. 業績	過去3期における業績(B/S、P/L、C/F等)、株価動向
4. 信用度	資本関係、国内外の格付機関による長期または短期格付、主要調査会社のデータベースによる信用調査評価、反社会的勢力との関係の有無（信用調査規程及び反社チェック基準に基づいた調査）
5. 賃貸借内容	賃借の目的、契約期間、賃料、賃借規模、内装工事内容等、上記1.ないし4.の内容との相応性
6. その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 宿泊施設に関する場合は、上記1.ないし5.に加え、組織体制、宿泊施設運営の実績、ホテル市場全体に関する知識、集客力（会員数等）といった運営能力 ・ 居住目的の個人の場合は、所得水準に占める賃料の割合、上記1.ないし4.に基づく勤務先の状況、勤務年数

(ホ) 賃貸借契約の締結基準

賃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。

(a) 賃料

投資不動産の特性、賃貸市場での競合物件等を考慮のうえ算定される適正市場賃料以上での成約を目指し、テナントの信用力・契約期間等の諸条件を総合的に判断し決定します。なお、宿泊施設においては、投資不動産の運営状況や固定賃料と変動賃料の不動産運用収入のバランス等を考慮します。

(b) 敷金

投資不動産の特性、賃貸市場での競合状況、テナントの信用力及び契約期間等の諸条件を総合的に判断し決定しますが、可能な限りテナントの賃借目的にかかわらず、月額賃料の12か月分以上を基本とします。但し、投資不動産の用途が宿泊施設・住宅の場合は、この限りではありません。なお、不動産等の取得時に既存の賃貸借契約が存続し、かかる契約における敷金が上記の敷金基準を満たしていない場合、契約更新時にこれを満たす交渉をします。また、賃貸借契約期間中、上記「テナント審査項目」に照らし、契約締結時には認められなかった欠格事項等が新たに生じ、テナントの適格性を補う必要が生じた場合には、テナント責任者へのインタビュー等を実施し、その結果によっては早期の手当てを行うよう努めるものとします。これは、テナントがマスターレシーである場合も同様に適用します。

(c) 契約期間

投資不動産の特性、賃貸市場での競合状況及びテナントの信用力等の諸条件を総合的に判断し決定しますが、オフィスビルについては2年以上、都心型商業施設については3年以上、宿泊施設及び郊外型商業施設については10年以上の賃貸借契約を基本とし、可能な限り長期の賃貸借契約を基本とします。

また、本投資法人のポートフォリオの運用において、そのリーシング方針から、一部のテナントが投資不動産の大半を占める投資不動産がポートフォリオに含まれることにより、空室が同時発生し、空室率が一時的に高水準となるリスク(テナント集中リスク)を軽減するために、中長期の契約期間及び契約期間満了日の分散をもって、かかるリスクを最小限に抑えるべく対処するものとします。これは、テナントがマスターレシーである場合も同様に適用します。

()投資不動産のプロパティマネジメント方針

(イ)プロパティマネジメントの基本方針

投資不動産にかかるPM業務については、下記「プロパティマネジメント方針」に基づき、資産価値の維持向上、収益の最大化を実現し、併せて投資不動産の内部成長を図るよう努めるものとします。

プロパティマネジメント方針

資産運用会社が策定するプロパティマネジメント方針	
施設運営管理	1. 投資不動産の運営管理方針の策定 2. 投資不動産の運営管理計画及び実績の検証 3. 投資不動産の賃貸収支管理 4. 運営管理コスト配分方針の策定 5. 施設運営管理業者への指示・助言・業務管理
賃貸営業管理	1. 投資不動産の賃貸方針の策定 2. 新規契約・契約更新にかかる賃貸条件の策定 3. 賃料調査等、マーケティング戦略の策定 4. 賃貸営業管理業者への指示・助言・業務管理 5. テナント誘致・契約更新・賃料改定等の交渉
工事・営繕管理	1. 投資不動産の修繕計画方針の策定 2. 投資不動産の資本的支出の意思決定 3. 建物改修工事の計画方針策定 4. 工事・営繕管理業者への指示・助言・業務管理

(ロ)PM会社の選定方針

投資不動産のPM業務は、PM会社が各投資不動産について、施設運営管理(賃借人が行うものを除きます。)、賃貸営業管理、工事・営繕管理を統括することを基本としますが、投資不動産の運用上、かかる業務の一部を個別に委託することを妨げないものとします。

PM会社とのPM業務委託契約期間は1～2年を基本とし、契約期間満了時までには、考課測定を行い、契約期間中の実績等を慎重に検討したうえで、契約更新を行うものとします。

本投資法人がPM業務を委託する場合、PM会社の選定を投資不動産の特性に応じて個別に検討し、下記「PM会社審査項目」に定める審査内容に基づき総合的に判断し選定します。検討の結果、特定のPM会社に複数の投資不動産のPM業務を一括委託する場合があります。

PM会社審査項目

審査項目	審査内容
1. 業容	PM事業概要、人員体制、事業エリア等
2. 実績	不動産用途別または地域別の管理実績、専門とする不動産の用途または地域
3. 財務健全性	過去3期における業績(B/S、P/L、C/F等)、信用度
4. PM内容	施設運営管理(保守・清掃・警備等)、工事・営繕管理(建物の修理・修繕・更新・改修工事にかかる管理等)、賃貸営業管理(テナントリーシング等)、これに伴う報告業務、管理企画提案、渉外業務等、PMの体制・質・スピード
5. ESG	ESGに関する取り組み状況、当社のESG推進に関する協力状況
6. 報酬額	PM内容との相応性
7. その他	近隣競合建物の受託状況

マスターリース契約を締結する投資不動産において、マスターレシーがPM業務を行う場合、上記「PM会社審査項目」に定める審査内容を考慮し、かつ外部の第三者へPM業務を委託することと同等以上の経済的効果が得られると総合的に判断した場合、PM業務委託をマスターリース契約と一体として当該マスターリース契約に規定するものとします。また、セール・アンド・リースバック等により、オリジネーター(前所有者)が引き続き賃借する投資不動産において、オリジネーター(前所有者)が自己の費用負担でPM業務を行うことを希望する場合、上記「PM会社審査項目」に定める審査内容を考慮し、かつ外部の第三者へPM業務を委託することと同等以上の経済的効果が得られると総合的に判断した場合、承諾するものとします。

()投資不動産の修繕計画及び資本的支出等に関する基本方針

投資不動産に関する修繕計画については、通常必要とされる資本的支出及び修繕費(以下「資本的支出等」といいます。)のほか、中長期にわたり投資不動産の市場競争力及びテナント・利用者満足度の維持向上を図るための資本的支出等を考慮した営業戦略的な修繕計画を投資不動産毎に策定し、必要な修理・修繕・更新・改修を行うものとします。

修繕計画は、原則として毎年現地実査を行い、各事業年度について、むこう12年間の修繕計画を策定し、毎年かかる修繕計画の更新または見直しをすることにより、中長期の資本的支出等を把握し計画的な実施を図るものとします。

中長期的な資本的支出に備え、ポートフォリオ全体の減価償却費と修繕計画を考慮して修繕積立金を積み立てるものとします。

資本的支出は、本投資法人の運用状況等を考慮し、修繕計画に基づき每期作成する運用計画に則り実施します。

投資不動産において、資本的支出となる修理・修繕・更新・改修を実施する場合、原則としてポートフォリオ全体の修繕積立金の範囲で行います。

()投資不動産への付保方針

投資不動産に対する損害保険等の付保は、各投資不動産の特性、内在するリスク等を考慮し、災害等の発生においても、本投資法人及びその投資主への損害が軽減することを基本に付保の判断を行うものとします。

地震保険は、原則として前記「()投資不動産の取得方針/(口)投資不動産の選定基準/投資不動産の主要スペック」に定める地震PML基準を超える投資不動産を取得しないため付保しませんが、当該基準を超過する投資不動産の取得を検討する場合には、かかる保険料による当該投資不動産の収益性等を考慮し、付保の検討・判断を行います。

上記にかかわらず、ポートフォリオの運用上、特段の保険の付保が必要であると判断した場合、リスクに適合した保険を個別に付保することを検討するものとします。

()ポートフォリオの見直し・譲渡方針

投資不動産については、原則として中長期間保有し短期譲渡は行わないものとします。しかしながら、ポートフォリオの運用上、投資不動産の入替えが適切であると判断した場合は、以下を考慮のうえ、投資不動産の譲渡を検討します。

- ・中長期的な不動産市況、収益予測、資産価値の上昇・下落の見通し、立地地域の将来性、劣化に対応する資本的支出の見込み等、当該投資不動産の競争優位性
- ・投資方針を満たさない事態が生じた場合、ポートフォリオへの影響度

()投資不動産の取得もしくは譲渡についての制限

本投資法人は、利害関係人より投資不動産を取得する場合、取引の適正性を欠くことのないよう、資産運用会社の定める利害関係人取引規程に従うとともに、関係法令の遵守等、慎重な対応をもって取得します(後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 2 利害関係人との取引制限」をご覧ください。)。本投資法人が利害関係人取引規程において規定される利害関係人より投資不動産を取得しようとする場合、当該不動産等の取得価格を決定するうえで不動産鑑定士による不動産鑑定評価書を入手したうえで、原則として、鑑定評価額以下で取得を行うものとします。なお、当該取得価格が上記鑑定評価額を上回る場合(但し、鑑定評価額の110%を上限とします。)には、利害関係人取引の審議過程において、当該取得価格が正当であると判断した理由の説明を要するものとします。逆に、利害関係人に対し投資不動産を譲渡する際には、原則として、譲渡価格は不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額以上とします。なお、当該譲渡価格が上記鑑定評価額を下回る場合(但し、鑑定評価額の90%を下限とします。)には、利害関係人取引の審議過程において、当該譲渡価格が正当であると判断した理由の説明を要するものとします。利害関係人取引の審議プロセスの詳細は、前記「1 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構 / c. 投資運用の意思決定機構 / () / (ホ)利害関係人取引の意思決定プロセス」をご覧ください。

()財務方針

運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、本投資法人は、資産の取得、修繕等または分配金の支払い、もしくは債務の返済(敷金等並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)、運転資金等の資金の手当てを目的として、資金を借り入れまたは投資法人債を発行することができます(規約第26条第4号(f))。

(イ)担保差入

本投資法人の借入れその他の資金調達に際し、その資産を担保として提供することができます。

(ロ)LTV基準

本投資法人の資産総額のうち、借入金額及び投資法人債発行残高の占める割合については、最大50%を目安とします。但し、新たな投資不動産の取得等に伴い、一時的に50%を超えることがあります。

(ハ)資金調達先の決定

借入れその他の資金調達については、金融環境変化による影響を抑えつつ、低廉な資金調達コストを実現するよう、固定金利の割合、期間、担保設定の有無等の諸条件を、複数の適格機関投資家と交渉のうえ、比較し決定します。なお、将来の投資不動産の追加取得、または敷金・保証金の返還等にかかる必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の借入枠設定または随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

(ニ)デリバティブ取引

本投資法人は本投資法人にかかる負債から生じる金利変動リスクその他のリスクのヘッジを主たる目的として、デリバティブ取引に係る権利への投資を行うことがあります。

(ホ)余資の運用

余資の運用は、安全性、換金性等を考慮し、金利環境及び資金繰りを十分に鑑みたうえで慎重に行います。

(後略)

(3)変更の年月日

2023年3月1日。但し、本合併の効力発生を条件とします。