

【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10月27日

【発行者名】 アドバンス・レジデンス投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 樋口 達

【本店の所在の場所】 東京都千代田区神田神保町一丁目105番地 神保町三井ビルディング

【事務連絡者氏名】 伊藤忠リート・マネジメント株式会社
執行役員 財務経理本部長 大久保 宏晃

【連絡場所】 東京都千代田区神田神保町一丁目105番地 神保町三井ビルディング

【電話番号】 03-3518-0480

【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】

アドバンス・レジデンス投資法人（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伊藤忠リート・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方針における構築方針及び投資対象について変更を行います。

具体的には、本投資法人の中長期的な安定収益の維持及び向上を図ることを目的に、新たに海外不動産等及び海外不動産保有法人に対する投資を可能とすること及び賃貸住宅へ投資するために必要な場合には主たる用途が賃貸住宅以外の不動産に係る不動産等又は不動産対応証券に対する投資を可能とすることを追加するものです。

上記ポートフォリオ方針における構築方針及び投資対象の変更等を行うため、2025年9月16日開催の本資産運用会社の取締役会において、本投資法人の規約の変更が承認されることを条件として、本投資法人の資産の運用に係る運用ガイドラインの変更が決議され、本日開催の本投資法人の投資主総会において、本投資法人の規約の変更が承認されました。

これにより、本投資法人の運用に関する基本方針が本日付で以下のとおり変更されることとなりました。つきましては、2025年10月24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」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」の一部を、以下のとおり変更します。

なお、特に断らない限り、2025年10月24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、____ 罫で示しています。なお、削除箇所は明示していません。

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

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、主として不動産等資産(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号へに規定するものをいいます。以下同じです。）のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権又は投信法施行規則第221条の2第1項に規定する法人（以下「海外不動産保有法人」といいます。）の発行済株式（当該発行済株式（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式を除く。）の総数に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数を超えて取得する当該発行済株式に限ります。以下同じです。）に投資します。また、本投資法人は、投資対象地域の分散化を考慮しつつ、居住の用に供され又は供されることが可能な不動産（以下「賃貸住宅」といいます。）に係る不動産等資産を主要な投資対象として投資を行い、中長期にわたる安定的収益の獲得と運用資産の成長を目指し、投資主価値の極大化を図ります（規約別紙1「資産運用の対象及び方針資産運用の基本方針」）。

（中略）

2 投資方針

(1) 投資方針

本投資法人の基本戦略

本投資法人は、中長期にわたる安定的収益の獲得と運用資産の成長を目指し、主に日本全国に立地する、あらゆるタイプの賃貸住宅を投資対象として、分散を図りながら投資を行い、投資主価値の極大化を図ります。本投資法人は、かかる目的達成のため、主に伊藤忠グループ（注1）より、賃貸住宅の取得、運営管理及びマーケティングといった住宅事業に係る全面的なバックアップ、さらには人材派遣を受けるとともに、伊藤忠グループ及びサポート企業（注2）が有する資産運用に関するスキルとノウハウを活用していきたいと考えています。本投資法人は、かかる各企業との間で充実したサポート体制を構築し、投資基準に合致した運用資産の確保に努め、本投資法人の着実な成長を目指します。

本投資法人は、安定的な賃貸ニーズと収益に支えられていると考える賃貸住宅市場に主に投資を行います。

本投資法人は、賃貸住宅について、オフィスビルや商業施設等に比較して、テナント、立地及び住戸タイプについて分散投資が図り易いこと、また、住宅の賃料が生活必需コストとして、経済や社会情勢の影響を受けにくいことから、収益の安定性が高いと考えています。

また、我が国の総人口は減少していくことが予想されていますが、一方、都区部を中心とした東京都の世帯数は、シングル（社会人や学生等の単身世帯をいいます。以下同じです。）、DINKS（共働きのため夫婦ともに収入があり、かつ子供のいない世帯をいいます。以下同じです。）及び子供が独立した後の夫婦世帯を中心に、増加が続くと予想されています。

シングル・DINKSの世帯は、ファミリー（子供のいる夫婦世帯をいいます。以下同じです。）の世帯と比べ持ち家比率は低く、子供が独立した後の夫婦世帯については、住み替え需要が見込まれます。また、テレワークの浸透等のライフスタイルの変化がみられる一方、都心部の高い生活利便性に対するニーズは底堅いことから、本投資法人は、賃貸住宅に対する需要は安定的であると考えています。

（注1）伊藤忠グループとは、伊藤忠商事株式会社及びその関連会社で構成された企業集団をいいます。以下同じです。

（注2）サポート企業とは、パートナーサポートライン会社及び物件情報提供ライン会社をいいます。以下同じです。

伊藤忠グループ及びサポート企業各社による支援については、後記「本投資法人の成長戦略」をご参照ください。

なお、伊藤忠グループから投資資産を取得する場合には、その取引の基準を利害関係者との取引規程等により定め、かつ、運営面においても独立性を保つ等、コンプライアンスやガバナンスの体制に十分に注意した運営を行います。利害関係者との取引規程については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係者との取引制限 (2) 利害関係者との取引規程」をご参照ください。

(イ) 全国及び全住戸タイプへの分散投資

本投資法人は、投資対象エリアを全国とし、投資対象物件を全住戸タイプの賃貸住宅として、分散投資による収益の安定化を図ることを基本方針としますが、当面は、賃料・稼働率の安定度が高い東京23区及びその近郊エリアへ重点的に投資を行います（後記「ポートフォリオ構築方針 (イ) 用途、(ロ) 投資対象エリア及び(ハ) 住戸タイプ」をご参照ください。）。

（中略）

ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、賃貸住宅の特性を考慮しつつ、以下の方針に基づきポートフォリオを構築します。

（イ）用途

本投資法人は、不動産等（後記(2)投資対象（イ）に定義します。以下同じです。）及び不動産対応証券（後記(2)投資対象（ロ）に定義します。以下同じです。）へ投資するに際しては、主たる用途を賃貸住宅（複数の用途の不動産が一体として開発された場合又は一体として利用されている場合において、その主たる用途が賃貸住宅又は運営型賃貸住宅（オペレーターにより、一般的な賃貸住宅とは異なる運営を行う物件をいい、サービス・アパートメント（短期滞在者向けの家具付賃貸住宅をいいます。以下同じです。）、社会人及び学生向けの寮、高齢者向け住宅等をその用途とするものをいいます。）であるものを含みます。以下同じです。）とする不動産に係るものを対象とします。ただし、賃貸住宅へ投資するために必要な場合には、一時的かつ一定の範囲で、主たる用途が賃貸住宅以外の不動産に係る不動産等又は不動産対応証券（海外不動産等（後記(2)投資対象（イ）i. に定義します。以下同じです。）及び海外不動産対応証券（後記(2)投資対象（イ）e. に定義します。以下同じです。）へ投資する場合を除くものとします。）に対しても投資することができるものとします。なお、主たる用途が賃貸住宅以外の不動産に係る不動産等又は不動産対応証券を取得する場合には、当該取得に係る意思決定機関において、取得に係る決定とともに一時的に保有する期間についても決定するものとします。

（ロ）投資対象エリア

国内の賃貸住宅へ投資するに際しては、東京23区を中心としながら、その他地域（東京23区を除く首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の下3県をいいます。）と政令指定都市及びこれに準ずる都市をいいます。）に所在する物件に投資し、以下の投資比率を目標に全国に分散投資を行います。また、海外における投資対象地域は、北米その他政治・経済・金融システムの安定度が高く、法律・会計・税務・不動産市場等に関する透明性が確保されていると判断した国・地域とし、店舗や事務所その他の主たる用途が賃貸住宅以外の不動産に係る不動産等と合わせてポートフォリオ全体の総賃貸可能面積の20%未満に限り、海外不動産等及び海外不動産対応証券に対しても投資することができるものとします。

投資対象エリア（国内）	投資比率（注）
東京23区	70～100%
その他地域	0～30%

（注）「投資比率」は、取得価格ベースとします。「取得価格」とは、本投資法人が取得する資産及び旧ADR保有資産については、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金）を、NRI保有資産については、2010年2月末時点の鑑定評価額又は調査価格を、それぞれ指します。

（ハ）住戸タイプ

地域特性、社会情勢の動向、賃貸住宅需要の変化等に応じて、シングル向けからファミリー向けまで幅広いテナントを対象とする物件に投資し、以下の投資比率を目標に住戸タイプの分散投資を図ります。

住戸タイプ（国内）	投資比率（注）
シングル・タイプ	～50%
コンパクト・タイプ	20～40%
ファミリー・タイプ	20～40%
ラージ・タイプ	～10%

（注）比率は賃貸可能面積ベースとし、住居の用に供され又は供されることが可能な賃貸面積（以下「住戸賃貸可能面積」といいます。）に占める各住戸タイプの比率とします。

また、本投資法人は、上記の投資比率に従った住戸タイプの分散投資を図りつつ、運営型賃貸住宅への投資を、住戸賃貸可能面積の20%を上限として行うことができます。なお、運営型賃貸住宅については、上記住戸タイプ別投資比率による分散投資の対象外とします。

上記でいう住戸タイプの定義は以下の通りです。

間取り	専有面積							
	～30㎡	～40㎡	～50㎡	～60㎡	～70㎡	～80㎡	～90㎡	90㎡超
STUDIO	S	S	C	C	L	L	L	L
1BED	S	C	C	C	L	L	L	L
2BED	S	C	C	F	F	F	F	L
3BED			F	F	F	F	F	L
4BED					F	F	F	L

S：シングル・タイプ
C：コンパクト・タイプ
F：ファミリー・タイプ
L：ラージ・タイプ

STUDIO 1R、1K
1BED 1DK、1LDK
2BED 2K、2DK、2LDK、1LDK + S等
3BED 3DK、3LDK、2LDK + S等
4BED 4DK、4LDK、3LDK + S等及び居室が5以上あるもの

各住戸タイプについての本資産運用会社の分析は以下の通りです。

住戸タイプ	分析（注）
シングル・タイプ	企業の単身寮廃止・晩婚化等のトレンドから、需要は旺盛であり、かつ一時的住居というニーズの性格からも、現状では最も大きなマーケットを形成しています。
コンパクト・タイプ	都心回帰、20～30代の個性的なライフスタイルを求める傾向、また、高齢者層の潜在需要等から、有望なマーケットを形成しています。
ファミリー・タイプ	都心部にあっては、日本人の富裕層を中心に根強い需要があり魅力的な投資対象ですが、マーケットの規模は比較的小さいといえます。 都心部以外の地域にあっては、勤務先から家賃補助のある家族帯同転勤者や、分譲住宅を購入するまでの間、賃貸住宅を志向するファミリー層など、常時一定量のニーズがあり安定的なマーケットが形成されています。
ラージ・タイプ	マーケット規模が小さく、外資系企業の動向等に左右される傾向にあります。 有能と判断されるPM業者（オペレーター）の管理運営が不可欠な物件です。

（注）本資産運用会社が、各住戸タイプについて、本書の日付現在において、その性質や需給の見込み等を分析した結果を記載しています。したがって、分析の時点における本資産運用会社の意見を示したものととどまり、客観的な当該住戸タイプの性質や需給の状況等と一致するとは限りません。また、かかる本資産運用会社の分析の結果は、現在及び将来において当該分析に従った性質や需給の状況が生じることを保証又は約束するものではありません。

（三）運営型賃貸住宅の組入れ

本投資法人は、通常の賃貸住宅運営を行う物件の他に、運営型賃貸住宅に投資することができます。運営型賃貸住宅への投資に当たっては、以下の事項に留意しながら、総合的に判断して投資を行うものとします。

- a. 物件の特性（立地、利便性、周辺の状況等）から、社宅・寮等、物件の運営内容に照らし、将来にわたりエンド・ユーザーのニーズが見込めると判断されること。
- b. テナントである法人又はオペレーターへの一括賃貸を前提とし、テナントの信頼性、運営能力、実績等を考慮した上で、中長期的な安定収益の獲得が可能と判断されること。

c. オペレーターの事業に係る必要な許認可等が得られていることを確認すること。

上記 a. から c. までに加え、本投資法人は、運営型賃貸住宅のうち、シニアタイプ物件（有料老人ホーム（老人福祉法（昭和38年法律第133号。その後の改正を含みます。）第29条に定める有料老人ホームをいいます。以下同じです。）及びサービス付き高齢者向け住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。その後の改正を含みます。）第5条に定めるサービス付き高齢者向け住宅をいいます。以下同じです。）等の高齢者向けの住宅物件を総称していいます。以下同じです。）については、以下の事項に留意します。

d. シニアタイプ物件について、市場性・事業性の評価、法令遵守状況等に関するデュー・ディリジェンスを実施し、また、運営状況に係るモニタリングを実施すること。なお、これらの実施に際しては、必要に応じて外部専門家を活用すること。

e. 物件に係る運営状況、入居者の状況等から、オペレーターにつき相応の賃料負担能力が認められること。

（ホ）テナント構成

テナント構成が特定のテナント層に集中するのを避け、テナント層における分散を図りながら運用を行います。

投資基準

本投資法人は、投資にあたり、以下の投資基準を満たすことを前提とします。ただし、以下の基準のうち（ロ）の a. から e. までの各項目（細目を含みます。）に適合しない要素が3つまでであり、その投資が投資主価値の増大に寄与すると判断できる場合には、運用ガイドラインに定める容認取引として投資を行うことができるものとします。なお、海外不動産に投資する場合は、基本的に日本の不動産に投資する場合の基準を参考に現地の環境や住宅事情、交通網その他のインフラの整備状況及び政治・経済動向等を勘案して決定するものとし、特にデュー・ディリジェンスについては、現地の法制度、会計制度及び税制度や特殊事情を加味した上で実施するものとします。

（イ）保有期間

本投資法人は、原則として、5～10年の中長期保有を前提に投資するものとし、短期の売却を目的とした不動産の取得を行いません。ただし、賃貸住宅へ投資するために必要な限度において、一時的に主たる用途が賃貸住宅以外である不動産等又は不動産対応証券に投資する場合については、この限りではないものとします。

（ロ）取得基準

a. 築年数

築年数による基準は設けません。

b. 立地

以下の要素に地域及び物件の特性を加味し、総合的に勘案した上で取得の是非を判断します。ただし、運用ガイドラインに定める容認取引の基準としては、各細目を1つの要素として勘定します。

・最寄駅からの都心部或いは中心ターミナル駅へのアクセス

・最寄駅からの距離

（シングル・コンパクトタイプにおいては徒歩10分以内、ファミリー・ラージタイプにおいては徒歩15分以内を目途とします。なお、複数の住戸タイプの住戸が存在する物件については、戸数比率50%超を占める住戸タイプに対して適用される基準を採用します。）

・日照、眺望、景観、騒音等の住環境、嫌悪施設の有無

・公共サービス、日常利便施設の有無

・周辺の土地利用状況の適否

c．構造

原則として、構造は、RC（鉄筋コンクリート）造又はSRC（鉄骨鉄筋コンクリート）造とします。ただし、構造の種別を問わず、新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下同じです。）（以下「建築基準法」といいます。）に基づく建物等の耐震基準を指します。以下同じです。）に適合している、又は同程度の建物に限定します。

d．規模

．原則として、1物件当たりの取得価格（注）はポートフォリオ全体の取得価格総額の10%以内とします。

．原則として、1物件当たりの取得価格（注）は5億円以上とします。

（注）取得価格には消費税等の諸費用は含まず、国内不動産を保有する法人の株式や匿名組合出資持分等については、d．規模の制限は適用しません。

e．権利形態

原則として、敷地も含めた全体の所有権を取得するものとしますが、ポートフォリオ全体への影響を考慮した上で、以下の物件も取得できるものとします。

．区分所有建物

原則として、50%以上の区分所有割合の場合に取得できるものとします。

．共有物件

原則として、取得できるものとします。具体的には、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、信用力等を総合的に考慮し、個別に判断します。

．借地物件

原則として、取得できるものとします。具体的には、借地契約の内容を、収益性、流動性等の観点から検討した上で取得の是非を判断します。

．その他

原則として、用益物権が付着している不動産及び担保権設定物件等については取得しません。ただし、設定内容を確認の上、収益性、流動性等の観点から検討した上で取得の是非を判断します。

f．環境・地質等

デュー・ディリジェンスの結果、土壌汚染があり、適切な処置が施されていないことが判明した物件、又は、日本国の法令（条例を含みます。）上、不動産に対する使用が禁止若しくは制限されている有害物質を含む建材等を使用し、適切な処置が施されていないことが判明した物件は取得しません。

g．現所有者の属性等

現所有者又は主たる使用者が、反社会的団体又はその構成員である物件、及び社会通念に照らして公序良俗に反する使用が行われている物件は取得しません。

（中略）

売却方針

本投資法人は、中長期での運用を基本方針として物件の取得を行います。ただし、以下の事項を検討の上、総合的に判断して物件の売却を行うことがあります。

（イ）金融市場及び不動産市場の動向

（ロ）収益予想

（ハ）資産価値の増減及びその予測

（ニ）立地エリアの将来性

（ホ）ポートフォリオの構成

（ヘ）主たる用途

財務方針

（中略）

（八）借入れ及び投資法人債発行

- a. 短期又は長期、変動又は固定金利及び有担保又は無担保等のバランスをとりながら、借入れ又は投資法人債の発行を行います。
- b. 本投資法人の資産の総額に対する借入金及び投資法人債残高の割合の上限は60%を目途とします。なお、本投資法人は、本投資法人の運用資産又は負債から生じる金利変動リスク、為替変動リスク、価格変動リスク、その他のリスクをヘッジするため、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。））第3条第2号で定めるものをいいます。）への投資を行うことがあります。
- c. 借入先の選定にあたっては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき、市場相場と比較しながら総合的に判断して決定します。なお、借入先は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限定します。

（中略）

（2）投資対象

投資対象とする資産の種類

本投資法人は、前記「1 投資法人の概況 （2）投資法人の目的及び基本的性格 投資法人の目的及び基本的性格」に記載の資産運用の基本方針に従い、下記の不動産等及び不動産対応証券に投資します（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 資産運用の対象」）。

（イ）不動産等（次に掲げるものをいいます。）

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）
- e. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権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
- f. 当事者の一方が相手方の行う上記 a. から e. までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- g. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分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
- h. 海外不動産保有法人の発行済株式
- i. 外国の法令に基づく不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に準拠して組成された不動産、不動産の賃借権若しくは地上権のみを信託する信託の受益権若しくは上記 e. から g. までに掲げる資産と同様の性質を有する資産（前号のものと併せ以下「海外不動産等」と総称します。）

（ロ）不動産対応証券（裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする、次に掲げるものをいいます。）

- a. 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。）
- b. 受益証券（投信法第2条第7項に定める受益証券をいいます。）

- c. 投資証券（投信法第2条第15項に定める投資証券をいいます。）
- d. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（上記（イ）d.、e.又はg.に規定する資産に該当するものを除きます。）をいいます。）
- e. 外国の法令に準拠して組成された上記a.又はd.に掲げる資産と同様の性質を有する資産（以下「海外不動産対応証券」といいます。）

（ハ）本投資法人は、上記（イ）及び（ロ）に掲げる不動産等及び不動産対応証券の他、次に掲げる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. 譲渡性預金証書
- d. 有価証券（投信法第2条第5項に定義されるものをいいます。）（ただし、本「投資対象とする資産の種類」において定められている他の資産に該当するものを除きます。）
- e. 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に定めるものをいいます。）
- f. 信託財産を上記a.からe.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. デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に定めるものをいいます。）
- h. 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第3条第11号に定めるものをいいます。）

（ニ）本投資法人は、不動産等及び不動産対応証券への投資にあたり、必要がある場合には以下に掲げる資産に投資することができます。

- a. 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その専用使用権若しくは通常使用権（不動産等への投資に付随するものに限ります。）
- b. 株式（本投資法人が主たる投資対象とする不動産等資産への投資に付随する場合に取得する当該不動産の管理会社等の株式に限ります。）
- c. 著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
- d. 資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資
- e. 地役権
- f. 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。）に規定する動産（設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に付加されたものに限ります。）
- g. 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
- h. 上記a.からg.までに掲げる資産のほか、不動産等又は不動産対応証券の投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利

（中略）

（4） 投資制限

規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は、以下の通りです。

（イ）投資制限（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 投資制限」）

a. 有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、有価証券及び金銭債権への投資を、余資の運用に当たっては、安全性及び換金性を重視して行うものとし、その他の場合は不動産等及び不動産対応証券との関連性を勘案して行うものとします。

b. デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、デリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人の運用資産又は負債から生じる金利変動リスク、為替変動リスク、価格変動リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします。

(ロ) 組入資産の貸付(規約別紙1「資産運用の対象及び方針取得した資産の貸付けの目的及び範囲」)

- a. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産(本投資法人が取得する不動産等以外の不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。以下本(ロ)において同じです。)を賃貸(駐車場、看板等の設置等を含みます。)することができます。
- b. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を前記投資方針に従い運用することができます。
- c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産以外の運用資産の貸付けを行うことがあります。

(ハ) 借入金及び投資法人債発行の限度額等(規約第30条)

- a. 借入れの目的
借入れ及び投資法人債により収受した金銭の用途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済(敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)等とします。
- b. 借入金及び投資法人債発行の限度額
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。
- c. 借入先
本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことができます。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家(租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。)からの借入れに限るものとします。
- d. 担保の提供
上記c.に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができます。

(後略)

(2) 変更の年月日

2025年10月27日