

【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29年3月10日 |
| 【発行者名】 | 東急リアル・エステート投資法人 |
| 【代表者の役職氏名】 | 執行役員 柏崎 和義 |
| 【本店の所在の場所】 | 東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号 |
| 【事務連絡者氏名】 | 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社 執行役員経営企画・財務・IR担当 兼 財務・IR部長 山川 潔 |
| 【連絡場所】 | 東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号 |
| 【電話番号】 | 03-5428-5828 |
| 【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】

平成29年3月10日開催の本投資法人役員会において、本投資法人の規約の一部変更を平成29年4月21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、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の平成29年3月10日開催の取締役会において、本投資主総会において規約一部変更議案が可決されることを停止条件として、本投資法人の資産運用に係る運用ガイドラインの一部変更を行うことが決議されましたので、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

① 規約の一部変更の内容

本投資法人は、上場以来の資産運用で得た経験等を踏まえ、東京都心5区地域（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区の都心5区並びにこれに準ずる商業用不動産集積地をいいます。）及び東急沿線地域を重点的な投資対象地域とする方針を維持しつつ、投資機会の拡大を図るため、本投資法人の資産運用の対象及び方針のうち、本投資法人が投資対象とする物件の用途について変更を行うことを含む規約の一部変更議案を本投資主総会に付議することといたしました。

上記の規約一部変更議案のうち、投資対象に関する変更の内容は以下のとおりです。

（下線は変更部分です。）

| 現行規約 | 変更案 |
|---|---|
| <p style="text-align: right;">別紙1</p> <p>資産運用の対象及び方針</p> <p>1. 資産運用の基本方針</p> <p style="text-align: right;">（省略）</p> <p>(1) 成長性</p> <p style="text-align: right;">（省略）</p> <p>① 内部成長要因 資産運用の最適化</p> <p>本投資法人は、内部成長を達成するため、資産運用会社に中長期的な観点からのポートフォリオ価値の最大化を目指した運用を委託する。</p> <p>投資対象の所在地域及び用途の特性に基づく成長</p> <p>本投資法人の投資対象は、主として東京都心5区地域（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区の都心5区並びにこれに準ずる商業用不動産集積地をいう。）及び東急沿線地域に立地するオフィスビル及び商業施設とする。ただし、首都圏以外には投資しない。</p> <p>② 外部成長要因</p> <p>積極的な物件取得とポートフォリオクオリティの維持及び向上</p> <p>本投資法人は、主たる投資対象である東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地するオフィスビル及び商業施設に関して、資産運用会社の独自の情報収集能力と物件精査能力によって、合理的な価格水準で積極的に物件を取得するものとする。取得にあたっては、長期保有を前提とし、物件精査に基づく個々の不動産の選別を行うが、必要に応じて物件の入替等を行うことにより、ポートフォリオクオリティの維持及び向上を図り、資産価値の向上及び1投資口当たり利益の成長を目指す。</p> | <p style="text-align: right;">別紙1</p> <p>資産運用の対象及び方針</p> <p>1. 資産運用の基本方針</p> <p style="text-align: right;">（現行どおり）</p> <p>(1) 成長性</p> <p style="text-align: right;">（現行どおり）</p> <p>① 内部成長要因 資産運用の最適化</p> <p>本投資法人は、内部成長を達成するため、資産運用会社に中長期的な観点からのポートフォリオ価値の最大化を目指した運用を委託する。</p> <p>投資対象の所在地域及び用途の特性に基づく成長</p> <p>本投資法人の投資対象は、主として東京都心5区地域（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区の都心5区並びにこれに準ずる商業用不動産集積地をいう。<u>以下同じ。</u>）及び東急沿線地域に立地するオフィス、<u>商業施設及びそのいずれかを含む複合施設</u>とする。ただし、首都圏以外には投資しない。</p> <p>② 外部成長要因</p> <p>積極的な物件取得とポートフォリオクオリティの維持及び向上</p> <p>本投資法人は、主たる投資対象である東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地するオフィス、<u>商業施設及びそのいずれかを含む複合施設</u>に関して、資産運用会社の独自の情報収集能力と物件精査能力によって、合理的な価格水準で積極的に物件を取得するものとする。取得にあたっては、長期保有を前提とし、物件精査に基づく個々の不動産の選別を行うが、必要に応じて物件の入替等を行うことにより、ポートフォリオクオリティの維持及び向上を図り、資産価値の向上及び1投資口当たり利益の成長を目指す。</p> |

| 現行規約 | 変更案 |
|--|---|
| <p>東急電鉄等からの物件取得</p> <p>本投資法人は、東急電鉄等の保有物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保するものとする。</p> <p>なお、本規約において、東急電鉄等とは、以下のa.からc.までのいずれかに掲げる者をいう。</p> <p>a. 東急電鉄</p> <p>b. 東急電鉄の連結子会社</p> <p>c. 東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社及び特別目的事業体</p> <p>③ 東急電鉄等との相乗効果</p> <p>本投資法人は、東急電鉄等との相乗効果を通じて、東急沿線地域の付加価値向上による成長を目指す。</p> <p>(2) 安定性 (省略)</p> <p>(3) 透明性 (省略)</p> <p>2. 資産運用の対象とする特定資産等の種類、目的及び範囲 (省略)</p> <p>3. 投資態度</p> <p>(1) <u>ポートフォリオ運用基準</u></p> <p>a. <u>保有期間</u> 本投資法人は、原則として、長期保有を目的として物件を取得するものとし、短期売買目的の物件取得は行わないものとする。 <u>(新設)</u></p> <p>b. <u>用途</u> オフィス及び商業施設</p> <p>c. <u>投資対象地域</u> 東京都心5区地域及び東急沿線地域を主な投資対象地域とする。 <u>(新設)</u></p> <p>d. <u>売却方針</u> 原則として、長期的な保有を前提とするが、市場環境等を勘案し、ポートフォリオクオリティの維持及び向上を目的とした物件の入替等のため、適宜売却検討を行う。</p> <p>(2) <u>投資基準</u> <u>個々の物件の選別にあたっては、当該物件の予想収益、立地する地域の将来性、建物規模、建築及び設備仕様、耐震性能、権利関係、入居テナント、建物管理状況、環境・地質等について十分な調査を実施し、総合的に検討するものとする。</u></p> | <p>東急電鉄等からの物件取得</p> <p>本投資法人は、東急電鉄等の保有物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保するものとする。</p> <p>なお、本規約において、東急電鉄等とは、以下のa.からc.までのいずれかに掲げる者をいう。</p> <p>a. 東急電鉄</p> <p>b. 東急電鉄の連結子会社</p> <p>c. 東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社及び特別目的事業体</p> <p>③ 東急電鉄等との相乗効果</p> <p>本投資法人は、東急電鉄等との相乗効果を通じて、東急沿線地域の付加価値向上による成長を目指す。</p> <p>(2) 安定性 (現行どおり)</p> <p>(3) 透明性 (現行どおり)</p> <p>2. 資産運用の対象とする特定資産等の種類、目的及び範囲 (現行どおり)</p> <p>3. 投資態度</p> <p>(1) <u>投資方針</u></p> <p>① <u>保有期間</u> 本投資法人は、原則として、長期保有を目的として物件を取得するものとし、短期売買目的の物件取得は行わないものとする。</p> <p>② <u>ポートフォリオ構成基準</u></p> <p>a. <u>用途</u> オフィス、商業施設及びそのいずれかを含む複合施設</p> <p>b. <u>地域</u> 東京都心5区地域及び東急沿線地域を主な投資対象地域とする。</p> <p>③ <u>個別物件投資基準</u> <u>個々の物件の選別にあたっては、当該物件の予想収益、立地する地域の将来性、建物規模、建築及び設備仕様、耐震性能、権利関係、入居テナント、建物管理状況、環境及び地質等について十分な調査を実施し、総合的に検討するものとする。</u></p> <p>(2) <u>売却方針</u> 原則として、長期的な保有を前提とするが、市場環境等を勘案し、ポートフォリオクオリティの維持及び向上を目的とした物件の入替等のため、適宜売却検討を行う。 <u>(削除)</u></p> |

② 運用ガイドラインの一部変更の内容

前記の規約一部変更議案が本投資主総会で可決されることを停止条件として、本投資法人の資産運用に係る運用ガイドラインにおける投資対象に関する規定につき、当該規約変更に伴う修正を加え、今後も成長が見込まれる東京都心5区地域及び東急沿線地域を重点的な投資対象地域とする方針を維持しつつ、用途・投資規模等の一部変更を行うことで、投資機会を拡大し、外部成長を加速させ、投資主価値のさらなる向上を図るため、本資産運用会社の運用ガイドラインの一部変更を行うものです。

主な変更内容は以下のとおりです。

(下線は変更部分です。)

| 現行の運用ガイドライン | 変更案 | | | | | | |
|--|-------------|-------------|------|-------|------|-------|---|
| <p>2. 投資方針</p> <p>(1)基本方針（一部投資法人規約記載事項） （省略）</p> <p>A)成長性 （省略）</p> <p>①内部成長要因 （省略）</p> <p>投資対象の所在地域及び用途の特性に基づく成長 本投資法人の投資対象は、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地するオフィスビル及び商業施設とします。ただし、首都圏以外には投資しません。</p> <p>（省略）</p> <p>②外部成長要因 積極的な物件取得とポートフォリオクオリティの維持及び向上 本投資法人は、主たる投資対象である東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地するオフィスビル及び商業施設に関して、資産運用会社の独自の情報収集能力と物件精査能力によって、合理的な価格水準で積極的に物件を取得するものとします。</p> <p>（省略）</p> <p>(2)ポートフォリオ運用基準 （省略） （新設）</p> <p>②用途 本投資法人は、オフィス及び商業施設を用途とする物件にのみ投資を行い、その保有比率（長期的目標）は以下のとおりとします。</p> <table border="1" data-bbox="205 1626 738 1771"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>保有比率（長期的目標）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>オフィス</td> <td>60%程度</td> </tr> <tr> <td>商業施設</td> <td>40%程度</td> </tr> </tbody> </table> <p>（省略）</p> <p>*法令による附置義務等により住宅や駐車場施設等を含む物件を取得する場合があります。</p> | 用途 | 保有比率（長期的目標） | オフィス | 60%程度 | 商業施設 | 40%程度 | <p>2. 投資運用方針</p> <p>(1)基本方針（一部規約記載事項） （省略）</p> <p>A)成長性 （省略）</p> <p>①内部成長要因 （省略）</p> <p>投資対象の所在地域及び用途の特性に基づく成長 本投資法人の投資対象は、主として東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地するオフィス、商業施設及びそのいずれかを含む複合施設とします。ただし、首都圏以外には投資しません。</p> <p>（省略）</p> <p>②外部成長要因 積極的な物件取得とポートフォリオクオリティの維持及び向上 本投資法人は、主たる投資対象である東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地するオフィス、商業施設及びそのいずれかを含む複合施設に関して、資産運用会社の独自の情報収集能力と物件精査能力によって、合理的な価格水準で積極的に物件を取得するものとします。</p> <p>（省略）</p> <p>(2)投資方針 （省略）</p> <p>②ポートフォリオ構成基準 A. 用途 本投資法人は、オフィス、商業施設及びそのいずれかを含む複合施設を用途とする物件にのみ投資を行います。</p> <p>（削除）</p> <p>（省略）</p> <p>（削除）</p> |
| 用途 | 保有比率（長期的目標） | | | | | | |
| オフィス | 60%程度 | | | | | | |
| 商業施設 | 40%程度 | | | | | | |

| 現行の運用ガイドライン | 変更案 |
|--|---|
| <p><u>*ホテル及び物流施設には投資しません。これらが含まれる複合施設の場合には、オフィス部分又は商業施設部分にのみ投資を行います。</u></p> | <p><u>*オフィス又は商業施設のいずれかを含む複合施設の用途としては、例えば、ホテル、住宅が含まれますが、これらに限られません。なお、物件の用途がホテル及び住宅等のみからなる場合、当該施設には投資しません。</u></p> |
| <p><u>*保有比率の算出には、前期末における不動産等の評価額又は当期中に投資した不動産等については当該投資時点において取得した鑑定評価額を用います。</u></p> | <p>(削除)</p> |
| <p>(新設)</p> | <p><u>*本投資法人は、借地権が設定された土地（底地）の所有権を取得する場合があります。当該借地権が設定された土地上に存在する建物の用途は、オフィス、商業施設及びそのいずれかを含む複合施設のみとします。</u></p> |
| <p>③地域</p> | <p>B. 地域</p> |
| <p>(省略)</p> | <p>(省略)</p> |
| <p>(新設)</p> | <p>C. 投資規模</p> |
| <p>(新設)</p> | <p><u>(a) 1物件当たりの最低投資額（購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。以下同じです。）は、原則として40億円とします。</u></p> |
| <p>(新設)</p> | <p><u>ただし、東急沿線地域に所在する物件の1物件当たりの最低投資額については10億円、渋谷区を除く東京都心5区地域に所在する物件の1物件当たりの最低投資額については20億円とします。</u></p> |
| <p>(省略)</p> | <p><u>また、底地については、投資対象地域の別に関わらず、1物件当たりの最低投資額を10億円とします。</u></p> |
| <p>(新設)</p> | <p><u>(b) 40億円以上物件の投資比率</u> <u>1物件当たりの投資額が40億円以上の物件については、投資総額でポートフォリオ全体の80%以上を維持するものとします。</u></p> |
| <p>(新設)</p> | <p><u>(c) 1物件当たりの投資比率</u> <u>1物件当たりの投資比率の上限は、原則としてポートフォリオ全体の50%とします。</u></p> |
| <p>(省略)</p> | <p>(省略)</p> |

| 現行の運用ガイドライン | 変更案 |
|--|--|
| <p>(3)投資基準 (注) (省略)</p> <p><u>①立地</u></p> <p>オフィス 当該物件の立地する地域の、オフィス集積状況、<u>賃貸マーケット</u>の状況、利用鉄道駅のターミナル性及び駅からの距離（原則として徒歩7分以内、物件特性を考慮した場合でも10分以内*）等を総合的に勘案し、判断します。 <u>*不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値です。</u></p> <p>商業施設 商業施設への投資決定に際しては、商圏の範囲を適正に認識し、かつ設定した上で、当該商圏の人口、人口動態、世帯数、平均所得等多岐にわたる商圏分析を行い、当該商圏が有する潜在購買力、成長性等を的確に把握するとともに、テナント及び当該業態と商圏の適合性についての判定を行います。また、競争力の観点からは、現在の競合状況、近隣地域における今後の競合店出店計画及び将来的な開発余地等を含め、多方面にわたり調査分析を行います。</p> <p><u>②物件規模</u></p> <p>オフィス <u>原則として、延床面積5,000㎡（約1,500坪）以上、かつ基準階の専有面積330㎡（約100坪）以上の建物とします（「基準階」とは、2階以上で、当該建物の標準的なフロアをいうものとしします。）。</u></p> <p>商業施設 物件毎に個別の立地特性による地域性や商圏の規模又は業態毎の標準的な規模をベースとし、地域の将来性を考慮の上で、適正規模を判断します。</p> <p><u>③設備施設</u></p> <p>オフィス 貸付床の形状・分割対応、階高・天井高、床仕様、共用施設仕様、電気容量、空調方式等の仕様に関し、当該地域における標準以上の仕様を基準とします。</p> <p>商業施設 業態別の標準仕様をベースとして、商業施設としての汎用性、転用可能性又は来店者の交通手段等の個別要素を総合的に考慮した上で、物件毎に個別に判断します。</p> | <p><u>③ 個別物件投資基準 (注)</u> (省略)</p> <p><u>A)立地</u></p> <p><u>(1) オフィス用途</u> 当該物件の立地する地域の、オフィス集積状況、<u>不動産賃貸市場</u>の状況、利用鉄道駅のターミナル性及び駅からの距離（原則として徒歩7分以内、物件特性を考慮した場合でも10分以内<u>(注1)</u>）等を総合的に勘案し、判断します。</p> <p><u>(2) 商業施設用途</u> 商業施設への投資決定に際しては、商圏の範囲を適正に認識し、かつ設定した上で、当該商圏の人口、人口動態、世帯数、平均所得等多岐にわたる商圏分析を行い、当該商圏が有する潜在購買力、成長性等を的確に把握するとともに、テナント及び当該業態と商圏の適合性についての判定を行います。また、競争力の観点からは、現在の競合状況、近隣地域における今後の競合店出店計画及び将来的な開発余地等を含め、多方面にわたり調査分析を行います。</p> <p><u>B)物件規模 (注2) (注3)</u></p> <p><u>(1) オフィス用途</u> <u>物件毎に個別の立地特性やテナント業態を考慮し、適正規模を判断します。</u></p> <p><u>(2) 商業施設用途</u> 物件毎に個別の立地特性による地域性や商圏の規模又は業態毎の標準的な規模をベースとし、地域の将来性を考慮の上で、適正規模を判断します。</p> <p><u>C)設備施設 (注2) (注3)</u></p> <p><u>(1) オフィス用途</u> 貸付床の形状・分割対応、階高・天井高、床仕様、共用施設仕様、電気容量、空調方式等の仕様に関し、当該地域における標準以上の仕様を基準とします。</p> <p><u>(2) 商業施設用途</u> 業態別の標準仕様をベースとして、商業施設としての汎用性、転用可能性又は来店者の交通手段等の個別要素を総合的に考慮した上で、物件毎に個別に判断します。</p> |

| 現行の運用ガイドライン | 変更案 |
|---|---|
| <p><u>④投資額</u></p> <p><u>I) 1投資案件当たりの最低投資額</u></p> <p>1投資案件当たりの最低投資額（購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。）は、原則として40億円以上とします。ただし、他の投資物件の付帯として投資対象とするものについてはこの限りではありません。</p> <p><u>II) 1投資案件当たりの最高投資額</u></p> <p>1投資案件当たりの投資比率（以下の計算式によります。）の上限は、原則として投資額全体の50%とします。投資判断に当たり物件価格の妥当性については十分な検証を行います。</p> <p><u>「1投資案件当たりの投資比率」＝「当該投資額」／（「前期末における不動産等の評価額合計」＋「当該投資以前又は同時に当該期に投資した不動産等の当該投資時点において取得した鑑定評価額合計」＋「当該投資額」）</u></p> <p><u>（ただし、「当該投資以前又は同時に当該期に投資した不動産等の当該投資時点において取得した鑑定評価額合計」及び「当該投資額」には税金・取得費用等は含みません。）</u></p> <p><u>III) 取得価格の制限</u></p> <p>不動産等に投資する際の取得価格については、鑑定評価額を考慮し個別に判断しますが、物件特性やポートフォリオ運用基準を勘案し、鑑定価格を上回る価格で取得することがあります。ただし、利益相反取引への対応として、原則として、利害関係者及びウェアハウジングSPCからは鑑定評価額を超えて取得しません。</p> | <p><u>D) 投資規模、投資額及び取得価格（注3）</u></p> <p><u>I) 1物件当たりの最低投資額</u></p> <p>1物件当たりの最低投資額は、原則として40億円とします。ただし、東急沿線地域に所在する物件の1物件当たりの最低投資額については10億円、渋谷区を除く東京都心5区地域に所在する物件の1物件当たりの最低投資額については20億円とします。</p> <p>また、底地については、投資対象地域の別に関わらず、1物件当たりの最低投資額を10億円とします。ただし、他の投資物件の付帯として投資対象とするものについてはこの限りではありません。</p> <p>（削除）</p> <p>（削除）</p> <p><u>II) 取得価格の制限</u></p> <p>不動産等に投資する際の取得価格については、鑑定評価額を考慮し個別に判断しますが、物件特性を勘案し、鑑定価格を上回る価格で取得することがあります。具体的な運用については、別途定める東急リアル・エステート投資法人運用ガイドライン細則（以下「細則」といいます。）において規定します。ただし、利害関係者及び東急電鉄又は東急不動産株式会社の意向を受け設立されたウェアハウジングSPCからの取得については、別途定める利害関係者取引規程に従います。</p> |
| <p><u>⑤耐震性</u></p> <p>新耐震基準適合、耐震補強工事実施済又はPML*15%未満の建物であることを原則とします。</p> | <p><u>E) 耐震性（注2）（注3）</u></p> <p>新耐震基準適合、耐震補強工事実施済又はPML 15%未満の建物であることを原則とします。</p> |

| 現行の運用ガイドライン | 変更案 |
|---|---|
| <p><u>⑥権利関係</u></p> <p>共有物件の場合、持分割合は原則として50%以上としますが、他の所有者の信用力等を総合的に考慮し、個別に判断します。</p> <p>また、区分所有、借地物件等の場合も、個別に判断します。</p> | <p><u>E)権利関係</u></p> <p>共有物件の場合、持分割合は原則として50%以上としますが、他の所有者の信用力等を総合的に考慮し、個別に判断します。また、区分所有、借地物件等の場合も、個別に判断します。<u>なお、持分割合が50%未満の場合の共有物件等の取得の条件については、細則において規定します。</u></p> |
| <p><u>⑦テナント</u></p> <p><u>マルチテナントを原則としますが、シングルテナントの場合は、テナントの信用力、賃貸借契約の条件、代替性等を考慮し総合的に勘案します。</u></p> | <p><u>G)テナント</u></p> <p>テナントの信用力、賃貸借契約の条件、代替性及び物件競争力等を考慮し総合的に勘案します。<u>また、オフィス又は商業施設を含む複合施設にホテルが含まれる場合には、原則として以下の基準を満たすものとします。</u></p> <p style="padding-left: 2em;"><u>当該施設のホテル部分のテナントとの間で、ホテルの事業・運営リスクを低減できる内容の賃貸借契約を締結すること</u></p> <p style="padding-left: 2em;"><u>当該施設のホテル部分のテナントは、東急電鉄等又は東急電鉄等と同等の運営能力を有する者とする</u></p> |
| (省略) | (省略) |
| (省略) | (省略) |
| <p><u>⑨開発案件投資</u></p> <p><u>竣工前の未稼働物件への投資は行わず、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある物件を取得することを原則とします。ただし、以下の場合を除きます。</u></p> <p>第三者が建築中の物件の取得</p> <p><u>竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、完工と引渡しのリスクが極小化されている場合には、当該建物竣工前においても投資することができます。</u></p> <p>既に取得している物件の増築</p> <p><u>既存物件の価値向上に資すると判断される場合には、増築後のテナントの確保が十分可能と判断されること及び完工と引渡しのリスクが極小化されていることを確認の上、実施することができます。</u></p> | <p><u>I)開発案件投資</u></p> <p><u>原則として、賃貸事業収入が現に生じている又は生じる見込みがある物件に投資しますが、以下の場合には開発リスクに留意した上で開発案件投資を行います。</u></p> <p><u>(1) 第三者が建築中の物件の取得</u></p> <p><u>完工と引渡しのリスクを本投資法人が負わないことを前提として、竣工後のリーシングリスク、価格変動リスク等がポートフォリオ全体に過大な影響を与えないことを確認した場合</u></p> <p><u>(2) 既に取得している物件の増築</u></p> <p><u>既存物件の価値向上に資することを前提として、増築にかかる開発リスク（許認可リスク、完工リスク、リーシングリスク、価格変動リスク等）を分析し、それらがポートフォリオ全体に過大な影響を与えないことを確認した場合</u></p> |
| (省略) | (省略) |
| (省略) | (省略) |

| 現行の運用ガイドライン | 変更案 |
|---|--|
| (新設) | <u>(注1) 不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値です。</u> |
| (新設) | <u>(注2) 借地権が設定された土地の所有権（底地）を取得する場合、「B) 物件規模」、「C) 設備施設」及び、「E) 耐震性」に係る規定の適用は受けません。</u> |
| (新設) | <u>(注3) 本投資法人は、機能維持、遵法性確保又は資産価値の維持・向上等の観点から対象物件を他の投資物件の付帯物件として取得することがあります。また、資産価値の維持・向上及び運営の円滑化又は効率化等の観点から、既存保有物件に関して区分所有権又は共有持分等を追加して取得すること並びに既存保有物件の近接地の土地建物若しくは土地を取得することがあります。これらの場合、「B) 物件規模」、「C) 設備施設」及び「D) 投資規模、投資額及び取得価格」に係る規定の適用は受けません（既存保有物件の隣接地又は近接地の土地のみの所有権（更地）の取得の場合には、「E) 耐震性」の適用も受けません。）。</u> |
| ** ここにいう「LTV」とは、資産総額に対する有利子負債が占める割合をいいます。 | <u>(注4) 「LTV」とは、資産総額に対する有利子負債が占める割合をいいます。</u> |
| *** 「DSCR」とは、有利子負債に係る元利債務金額に対する純収益の割合をいいます。 | <u>(注5) 「DSCR」とは、有利子負債に係る元利債務金額に対する純収益の割合をいいます。</u> |

(注) 現行の運用ガイドラインの「(3) 投資基準」及び変更案の「③個別物件投資基準」においては変更内容を簡潔に記載する目的で表の形式を変更して記載しています。

(2) 変更の年月日

平成29年4月21日

ただし、規約の変更及び運用ガイドラインの変更のいずれについても、本投資主総会において、規約一部変更議案が可決されることを停止条件とします。