

【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28年12月15日
【発行者名】	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 松本 吉史
【本店の所在の場所】	東京都港区六本木六丁目10番1号
【事務連絡者氏名】	インベスコ・グローバル・リアルエステート・ アジアパシフィック・インク ポートフォリオマネジメント部長 甲斐 浩登
【連絡場所】	東京都港区六本木六丁目10番1号
【電話番号】	03-6447-3395
【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28年12月15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1月31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インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク（以下「本資産運用会社」といいます。）の平成28年12月15日開催の取締役会において、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

① 規約の一部変更の内容

本投資法人は、主として東京圏をはじめとした大都市圏（注1）に所在する大規模オフィスビル（注2）を主な投資対象としていますが、昨今の不動産市場等に鑑み、引き続き大都市圏に所在する大規模オフィスビルを主な投資対象としつつ、それ以外のオフィスビル、商業施設、住宅、ホテル、物流施設、その他の物件にも厳選して投資することを可能とするために、これらを本投資法人の投資対象に加える旨の変更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内容のうち、投資対象に関する変更の内容は以下のとおりです。

（注1）「大都市圏」とは、東京圏（東京都、横浜市、川崎市、さいたま市及び千葉市）、大阪市、名古屋市及び福岡市をいいます。

（注2）「大規模オフィスビル」とは、その建物規模が以下の基準を目安として「大規模」とであると判断される、主たる用途をオフィスとする不動産を本体又はその裏付けとする不動産関連資産（本投資法人の規約において定義される意味を有します。）をいいます。

東京圏： 延床面積10,000㎡以上、かつ基準階専有面積（1フロアでの専有面積。以下、同じ。）600㎡以上

その他地域： 延床面積7,000㎡以上、かつ基準階専有面積400㎡以上

現行規約	変更案
<p>第28条 (投資態度)</p> <p>1. 本投資法人は、中長期的な安定的収益の確保と資産価値の着実な向上を行うことを目指して、<u>主としてオフィスビル及びオフィスビルに付随・関連する不動産を</u>本体又はその裏付けとする不動産関連資産（第29条第1項（2）に定義する「不動産等」及び同項（3）に定義する「不動産対応証券」の総称をいう。以下同じ。）を<u>主たる投資対象資産とする。ただし、本投資法人は、一体として開発された複数の不動産等から構成された施設（以下「複合施設」という。）を本体とし又はその裏付けとする不動産対応証券の全体又はその一部を取得する場合には、当該複合施設の取得対象部分の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の賃貸可能面積のうち、利用目的又は実際の利用形態がオフィスである面積がその他の用途に使用される面積との比較において最大である場合に限り、オフィス、店舗その他の商業用施設や居住用施設も含めて当該不動産関連資産全体を投資の対象とすることができる。</u></p> <p>2. 乃至6. (記載省略)</p>	<p>第28条 (投資態度)</p> <p>1. 本投資法人は、中長期的な安定的収益の確保と資産価値の着実な向上を行うことを目指して、<u>主たる用途をオフィス、商業施設、住宅、ホテル、物流施設、その他（これらの複合用途を含む。）とする不動産を</u>本体又はその裏付けとする不動産関連資産（第29条第1項（2）に定義する「不動産等」及び同項（3）に定義する「不動産対応証券」の総称をいう。以下同じ。）を<u>主な投資対象資産とする。</u></p> <p>2. 乃至6. (現行のとおり)</p>
<p>第31条 (組入資産の貸付けの目的及び範囲)</p> <p>1. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、原則として、運用資産に属する全ての不動産（本投資法人が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含む。）について、賃貸（駐車場、看板等の設置等を含む。）<u>するものとする。</u></p> <p>2. 本投資法人は、前項の不動産の賃貸に際して、敷金、保証金等その他これらに類する金銭を受け入れ又は差し入れることがあり、それらの金銭を受け入れた場合には、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用する。</p> <p>3. (記載省略) (新設)</p>	<p>第31条 (組入資産の貸付け及び運営委託の目的及び範囲)</p> <p>1. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、原則として、運用資産に属する全ての不動産（本投資法人が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含む。）について、<u>第三者との間で、①賃貸借契約を締結して賃貸（駐車場、看板等の設置等を含む。）を行うこと、又は②運営委託契約を締結して委託を行うことを原則とし、本投資法人の有する信託の受益権に係る信託財産である不動産については、①当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ、賃貸を行うこと、又は②当該信託の受託者に第三者との間で運営委託契約を締結させ、委託を行うこと若しくは本投資法人が当該不動産を受託者から借り受け、第三者との間で、運営委託契約を締結し、委託を行うことを原則とする。</u></p> <p>2. 本投資法人は、前項の不動産の賃貸又は運営委託<u>その他不動産等の投資又は運用</u>に際して、敷金、保証金等その他これらに類する金銭を受け入れ又は差し入れることがあり、それらの金銭を受け入れた場合には、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用する。</p> <p>3. (現行のとおり)</p> <p>4. 本投資法人は、資産運用の一環として、不動産を賃借した上で、当該不動産を転貸することがある。</p>

② 運用ガイドラインの変更内容

上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、当該規約変更を踏まえた修正を加えるものです。

投資対象に関する変更内容は以下のとおりです。

現行運用ガイドライン	変更案
<p>第1条 基本理念</p> <p>投資対象を日本国内の資産とし、主として、<u>東京圏をはじめとした大都市圏（注1）に所在する大規模オフィスビル（注2）への投資及び堅実な運用</u>を通じて、中長期的な安定的収益の確保と資産価値の着実な向上を目指すものとする。</p> <p>(注1) 「大都市圏」とは、東京圏（東京都、横浜市、川崎市、さいたま市及び千葉市）、大阪市、名古屋市及び福岡市をいう。</p> <p>(注2) 「大規模オフィスビル」とは、建物規模が以下の基準に該当する、主たる用途がオフィスである不動産等又はこれを裏付資産とする不動産対応証券（規約で定義する。）をいう。</p> <p>東京圏： 延床面積10,000㎡以上、かつ基準階専有面積（1フロアでの専有面積。以下、同じ。）600㎡以上</p> <p>その他地域： 延床面積7,000㎡以上、かつ基準階専有面積400㎡以上</p> <p><u>なお、一体として開発された複数の不動産等から構成された施設（以下「複合施設」という。）を本体とし又はその裏付けとする不動産対応証券の全体又はその一部を取得する場合には、当該複合施設の取得対象部分の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の賃貸可能面積のうち、利用目的又は実際の利用形態がオフィスである面積がその他の用途に使用される面積との比較において最大である場合には、オフィス、店舗その他の商業用施設や居住用施設も含めて当該不動産関連資産全体を投資の対象とすることがある。</u></p>	<p>第1条 基本理念</p> <p>投資対象を日本国内の資産とし、主として東京圏をはじめとした大都市圏（注1）に所在する大規模オフィスビル（注2）<u>に投資を行いつつ、大都市圏以外の地域に所在する大規模オフィスビル及び大規模に該当しないオフィスビル（以下「中規模オフィスビル」という。）、商業施設、住宅、ホテル、物流施設、その他の物件（これらの複合施設（注3）を含む。以下同じ。）にも厳選して投資を行うとともに、これらの資産を堅実に運用することを通じて、中長期的な安定的収益の確保と資産価値の着実な向上を目指すものとする。</u></p> <p>(注1) 「大都市圏」とは、東京圏（東京都、横浜市、川崎市、さいたま市及び千葉市）、大阪市、名古屋市及び福岡市をいう。</p> <p>(注2) 「大規模オフィスビル」とは、<u>その建物規模が以下の基準を目安として「大規模」であると判断される、主たる用途をオフィスとする不動産を本体又はその裏付けとする不動産関連資産（規約で定義する。以下同じ。）</u>をいう。</p> <p>東京圏： 延床面積10,000㎡以上、かつ基準階専有面積（1フロアでの専有面積。以下、同じ。）600㎡以上</p> <p>その他地域： 延床面積7,000㎡以上、かつ基準階専有面積400㎡以上</p> <p><u>(注3) 「複合施設」とは、一体として開発された複数の建物から構成された不動産等又はこれを裏付資産とする不動産対応証券をいう。複合施設の全体又はその一部を取得する場合には、当該取得対象部分の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の賃貸可能面積のうち、特定の用途に使用される面積がその他の用途に使用される面積との比較において最大である用途を当該施設の主たる用途として取り扱う。</u></p>

第2条 投資・運用方針

1. 基本方針

本投資法人は、ポートフォリオ全体における中長期的な安定的収益の確保と資産価値の着実な向上を実現することを目的とし、東京圏を中心とする大都市圏に所在する大規模オフィスビルを主たる投資対象資産とする。他方、本投資法人は、相対的に高い利回りが期待できる地方政令指定都市等も投資対象地域とし、また、相対的に高い収益性を期待できる大規模に該当しないオフィスビルも投資対象として、これらに厳選して投資を行うものとする。また、物件取得の際には、中長期的な安定的収益の確保と資産価値の着実な向上という観点から選定を行うものとし、投資口1口当たりの分配金及び投資主価値の向上を目指した投資運用を行うものとする。

2. 物件選定基準

本投資法人は以下の4つの要素を中心とする総合的な判断により、競争優位性があり、中長期における安定的な賃料収入の確保及び資産価値の着実な向上が期待される物件へ投資を行うものとする。特に、賃料負担力の高い優良企業により入居の対象とされやすい、大規模プロジェクトにより開発された物件や、大規模オフィスビルの中でも視認性の高い当該サブマーケットにおけるランドマークといえる物件に対して、重点的に投資を行うものとする。

建物規模

- ・ 延床面積の目安
 - － 東京圏：延床面積10,000㎡以上、かつ基準階専有面積600㎡以上
 - － その他地域：延床面積7,000㎡以上、かつ基準階専有面積400㎡以上
- ・ 1物件の取得価格がポートフォリオ全体の50%を超えないこと

物件クオリティ・耐震性能

- ・ サブマーケットにおいて標準的水準以上と判断されるか、又は標準的水準以上に変更可能であること（賃貸に適した貸付床の形状、分割対応、階高、意匠、電気容量、空調方式等）
- ・ 新耐震基準適合又はそれと同水準以上の耐震性能を有し、PML値が15%未満であること

第2条 投資・運用方針

1. 基本方針

本投資法人は、ポートフォリオ全体における中長期的な安定的収益の確保と資産価値の着実な向上を実現することを目的とし、東京圏を中心とする大都市圏に所在する大規模オフィスビルを主たる投資対象資産とする。但し、投資対象地域については、大都市圏だけでなく、相対的に高い利回りが期待できる大都市圏以外の地域にも厳選して投資を行う。また、物件の用途についても、大規模オフィスビルだけでなく、中規模オフィスビル、商業施設、住宅、ホテル、物流施設、その他の物件についても厳選して投資を行うものとする。さらに、物件取得の際には、中長期的な安定的収益の確保と資産価値の着実な向上という観点から選定を行うものとし、投資口1口当たりの分配金及び投資主価値の向上を目指した投資運用を行うものとする。

2. 物件選定基準

本投資法人は、以下の4つの要素を中心とする総合的な判断により、競争優位性があり、中長期における安定的な賃料（ホテル等のオペレーショナルアセットにつき運営委託方式を採用する場合は売上げ。以下同じ。）収入の確保及び資産価値の着実な向上が期待される物件へ投資を行うものとする。投資対象物件のうち大規模オフィスビルについては、特に賃料負担力の高い優良企業により入居の対象とされやすい、大規模プロジェクトにより開発された物件や、大規模オフィスビルの中でも視認性の高い当該サブマーケットにおけるランドマークといえる物件に対して、重点的に投資を行うものとする。

建物規模

- ・ 延床面積の目安
 - i) 大規模オフィスビル
 - － 東京圏：延床面積10,000㎡以上、かつ基準階専有面積600㎡以上
 - － その他地域：延床面積7,000㎡以上、かつ基準階専有面積400㎡以上
 - ii) それ以外
 - － 物件ごとに個別の立地特性（当該地域の将来性を含む。）商圏の規模及び業態ごとの標準的な規模等を総合的に考慮した上で適正と判断される規模
- ・ 1物件の取得価格がポートフォリオ全体の50%を超えないこと

物件クオリティ・耐震性能

- ・ サブマーケットにおいて標準的水準以上又は標準的水準以上に変更可能であること（例えばオフィスビルについては、賃貸に適した貸付床の形状、分割対応、階高、意匠、電気容量、空調方式等）
- ・ 新耐震基準適合又はそれと同水準以上の耐震性能を有し、PML値が15%未満であること

収益性	収益性						
<ul style="list-style-type: none"> 稼働率及び賃料収入等を勘案し、将来にわたり安定した収益が見込めること テナントの属性、信用力、使用目的、形態及び賃料収納状況が適正であること 	<ul style="list-style-type: none"> 稼働率及び賃料収入等を勘案し、将来にわたり安定した収益が見込めること テナント(又はオペレーター)の属性、信用力、使用目的、形態及び賃料収納状況が適正であること 						
(記載省略)	(記載省略)						
<p>3. <u>地域分散</u>及び物件リターン特性(注1)の違いによる分散</p>	<p>3. <u>用途</u>及び物件リターン特性(注)の違いによる分散並びに<u>地域分散</u></p>						
<p>本投資法人は、東京圏を中心として大都市圏に所在する大規模オフィスビルに重点投資するものとするが、ポートフォリオ全体として中長期的な安定的収益の確保と資産価値の着実な向上を実現することを目的として、<u>これらの地域以外の地域に所在する物件</u>についても、厳選投資するものとする。</p>	<p>本投資法人は、東京圏を中心として大都市圏に所在する大規模オフィスビルに重点投資するものとするが、ポートフォリオ全体として中長期的な安定的収益の確保と資産価値の着実な向上を実現することを目的として、<u>それ以外の物件</u>についても、厳選投資するものとする。</p>						
<p>(注1) 「物件リターン特性」とは、当初想定利回りの高低及び内部成長の見込みの大小による当該物件に係るリターンの特性をいう。</p>	<p>(注) 「物件リターン特性」とは、当初想定利回りの高低及び内部成長の見込みの大小による当該物件に係るリターンの特性をいう。</p>						
<p>また、<u>景気回復局面</u>における賃料上昇期待を有する大規模オフィスビルを主たる投資対象としつつ、<u>相対的に高い利回りを期待できる大規模オフィスビルに該当しない</u>オフィスビルについても、物件リターン特性の違いによる分散の観点から、厳選投資する。</p>	<p>(1) <u>用途</u>及び物件リターン特性の違いによる分散 <u>景気上昇局面</u>における賃料上昇期待を有する大規模オフィスビルを主たる投資対象としつつ、<u>中規模オフィスビル、商業施設、住宅、ホテル、物流施設、その他の物件</u>についても、<u>用途</u>及び物件リターン特性の違いによる分散の観点から、厳選投資する。</p>						
<p>(用途分散に関する表を追加)</p>	<table border="1" data-bbox="807 1057 1441 1193"> <thead> <tr> <th data-bbox="807 1057 1123 1106">投資対象物件</th> <th data-bbox="1123 1057 1441 1106">投資比率(注)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="807 1106 1123 1149">大規模オフィスビル</td> <td data-bbox="1123 1106 1441 1149">70%以上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="807 1149 1123 1193">その他</td> <td data-bbox="1123 1149 1441 1193">30%以下</td> </tr> </tbody> </table>	投資対象物件	投資比率(注)	大規模オフィスビル	70%以上	その他	30%以下
投資対象物件	投資比率(注)						
大規模オフィスビル	70%以上						
その他	30%以下						
<p>(注) 「投資比率」は、取得価格を基準とし、消費税その他の取得に係る諸費用を除く。なお、不動産関連資産の取得又は売却の結果、一時的にかかる比率から乖離する可能性がある。</p>	<p>(注) 「投資比率」は、取得価格を基準とし、消費税その他の取得に係る諸費用を除く。なお、不動産関連資産の取得又は売却の結果、一時的にかかる比率から乖離する可能性がある。<u>以下同じ。</u></p>						

具体的には、東京圏のうち東京23区を最重点地域、それ以外の東京圏、大阪市、名古屋市及び福岡市を重点地域と位置付け、積極的に投資を行うものとする。とりわけ、都心5区（注2）以外の最重点地域及び重点地域において投資機会をより積極的に追求していくものとする。また、相対的に高い収益性を期待できるその他の投資対象地域の物件に対しても優良物件に厳選して投資を行うことで、市場の変化に対応しつつ、収益性の向上を図るものとする。かかる地域分散により、テナントリスク及び地震リスクの分散も図るものとする。

（注2） 「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいう。

投資対象地域		投資比率	
大都市圏 （東京圏）	最重点地域	東京23区	70%以上
	重点地域	上記以外の東京圏（東京都（東京23区以外）、横浜市、川崎市、さいたま市、及び千葉市）	
大都市圏 （その他大都市圏）		大阪市、名古屋市及び福岡市	
その他	上記以外の政令指定都市、及びそれに準ずると本投資法人が判断する都市の中心部		30%以下

（新設）

4.（記載省略）

（2）地域分散

投資対象物件のうち大規模オフィスビルについては、東京圏のうち東京23区を最重点地域、それ以外の東京圏、大阪市、名古屋市及び福岡市を重点地域と位置付け、積極的に投資を行うものとする。とりわけ、都心5区（注）以外の最重点地域及び重点地域において投資機会をより積極的に追求していくものとする。

上記以外の物件については、大都市圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部を対象地域として投資を行うものとする。

かかる地域分散により、テナントリスク及び地震リスクの分散も図るものとする。

（注） 「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいう。

〈投資対象地域－大規模オフィスビル〉

投資対象地域		投資比率	
大都市圏 （東京圏）	最重点地域	東京23区	70%以上
	重点地域	上記以外の東京圏（東京都（東京23区以外）、横浜市、川崎市、さいたま市、及び千葉市）	
大都市圏 （その他大都市圏）		大阪市、名古屋市及び福岡市	
その他	上記以外の政令指定都市、及びそれに準ずると本投資法人が判断する都市の中心部		30%以下

〈投資対象地域－それ以外〉

投資対象地域
大都市圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部

4.（記載省略）

<p>第3条 成長戦略</p> <p>1. (記載省略)</p> <p>2. 内部成長戦略</p> <p>(1) 物件収益の最大化</p> <p>物件毎に適正な賃料水準を設定し、かかる水準に比べて低廉な賃料で推移する物件の既存テナントには、交渉を通じ、賃料の引き上げに努めるものとする。また、リーシング戦略の策定・修正等を柔軟かつスピーディーに図るとともに、テナント分散に配慮したリーシングを行うことを通じて、早期リースアップ、稼働率の維持・向上を図るものとする。また、賃料以外の収入についても強化を図るものとする。</p> <p>(2) 及び (3) (記載省略)</p> <p>(4) 戦略的・計画的な資本的支出及びリニューアル運用資産の、<u>価値</u>の中長期的な維持・向上を目指し、戦略的・計画的な資本的支出及びリニューアルを行うものとする。</p>	<p>第3条 成長戦略</p> <p>1. (記載省略)</p> <p>2. 内部成長戦略</p> <p>(1) 物件収益の最大化</p> <p>物件毎に適正な賃料水準を設定し、かかる水準に比べて低廉な賃料で推移する物件の既存テナントには、交渉を通じ、賃料の引き上げに努めるものとする。また、リーシング戦略の策定・修正等を柔軟かつスピーディーに図るとともに、<u>(オフィスビル、商業施設等については)</u>テナント分散に配慮したリーシングを行うことを通じて、早期リースアップ、稼働率の維持・向上を図るものとする。また、賃料以外の収入についても強化を図るものとする。<u>なお、ホテル等のオペレーショナルアセットについては、第8条第3項に記載の基準に従い選定されたオペレーターを適切に監督し、その運営能力を最大限発揮させることにより、ホテル等の収益の増加を図るものとする。</u></p> <p>(2) 及び (3) (記載省略)</p> <p>(4) 戦略的・計画的な資本的支出及びリニューアル運用資産の<u>価値</u>の中長期的な維持・向上を目指し、戦略的・計画的な資本的支出及びリニューアルを行うものとする。</p>																
<p>第4条 デューデリジェンス基準</p> <table border="1" data-bbox="156 1003 783 1189"> <thead> <tr> <th colspan="2">項目</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">経済的調査</td> <td>テナント調査</td> <td>(記載省略)</td> </tr> <tr> <td>収入関係</td> <td>(記載省略) ・リーシング方針</td> </tr> </tbody> </table>	項目		内容	経済的調査	テナント調査	(記載省略)	収入関係	(記載省略) ・リーシング方針	<p>第4条 デューデリジェンス基準</p> <table border="1" data-bbox="810 1003 1437 1189"> <thead> <tr> <th colspan="2">項目</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">経済的調査</td> <td>テナント調査<u>(注)</u></td> <td>(記載省略)</td> </tr> <tr> <td>収入関係</td> <td>(記載省略) ・リーシング・運営方針</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) <u>ホテル等のオペレーショナルアセットの場合は、オペレーターの運営能力、実績、信用力、オペレーターとの契約に係る契約形態、契約内容、オペレーターの代替性等の調査を行う。</u></p>	項目		内容	経済的調査	テナント調査 <u>(注)</u>	(記載省略)	収入関係	(記載省略) ・リーシング・運営方針
項目		内容															
経済的調査	テナント調査	(記載省略)															
	収入関係	(記載省略) ・リーシング方針															
項目		内容															
経済的調査	テナント調査 <u>(注)</u>	(記載省略)															
	収入関係	(記載省略) ・リーシング・運営方針															
<p>第5条 投資判断基準</p> <table border="1" data-bbox="156 1444 783 1659"> <thead> <tr> <th>分析項目</th> <th>目的</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ポートフォリオ分析</td> <td>・不動産関連資産のポートフォリオ寄与度の検証（築年数、地理的分散、テナント分散、稼働率、ネット・オペレーティング・インカム (NOI)、資本的支出等)</td> </tr> </tbody> </table>	分析項目	目的	ポートフォリオ分析	・不動産関連資産のポートフォリオ寄与度の検証（築年数、地理的分散、テナント分散、稼働率、ネット・オペレーティング・インカム (NOI)、資本的支出等)	<p>第5条 投資判断基準</p> <table border="1" data-bbox="810 1444 1437 1659"> <thead> <tr> <th>分析項目</th> <th>目的</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ポートフォリオ分析</td> <td>・不動産関連資産のポートフォリオ寄与度の検証（築年数、<u>用途分散</u>、地理的分散、テナント分散、稼働率、ネット・オペレーティング・インカム (NOI)、資本的支出等)</td> </tr> </tbody> </table>	分析項目	目的	ポートフォリオ分析	・不動産関連資産のポートフォリオ寄与度の検証（築年数、 <u>用途分散</u> 、地理的分散、テナント分散、稼働率、ネット・オペレーティング・インカム (NOI)、資本的支出等)								
分析項目	目的																
ポートフォリオ分析	・不動産関連資産のポートフォリオ寄与度の検証（築年数、地理的分散、テナント分散、稼働率、ネット・オペレーティング・インカム (NOI)、資本的支出等)																
分析項目	目的																
ポートフォリオ分析	・不動産関連資産のポートフォリオ寄与度の検証（築年数、 <u>用途分散</u> 、地理的分散、テナント分散、稼働率、ネット・オペレーティング・インカム (NOI)、資本的支出等)																

<p>第8条 資産管理方針</p> <p>1. (記載省略)</p> <p>2. 年度運用計画の策定及び管理 本投資法人の個々の運用資産及びポートフォリオ全体についての年度運用計画を策定し、計画的な運営・管理を実施するものとする。なお、年度運用計画の策定に当たっては、原則としてPM会社の協力を得て運用資産毎の詳細を検討するものとする。年度運用計画は、ポートフォリオ全体の収支予算、運用資産毎の収支予算、運用管理計画、リーシング計画、修繕計画及び資本的支出計画を含むものとする。 (記載省略)</p> <p>3. リーシング・マネジメント (記載省略) テナントとの賃貸借契約の締結に際しては、当社がその社内規程に従い反社会的勢力との関係をチェックし、契約締結の可否を判断するとともに、あわせて当該テナントの業種、事業継続年数、資本関係、当該業界の動向及び信用力(必要に応じて信用調査会社による信用調査評価レポートを取得)を分析し、賃料水準、賃貸借契約形態、契約期間及び再契約の可能性等を総合的に判断するものとする。また、居住目的の個人が賃借人となる場合は、勤務先の状況、勤続年数等を含めて、総合的に判断するものとする。 既存テナントとも、PM会社を通して定期的に連絡を取るとともに、コミュニケーションを十分に図り、良好なリレーションを構築することに努めるとともに、テナントの動向、増減床ニーズ、不満や解約ニーズ等を早期に把握し、適切かつ迅速な対応を講じるものとする。 (記載省略)</p> <p>4. 乃至7. (記載省略)</p>	<p>第8条 資産管理方針</p> <p>1. (記載省略)</p> <p>2. 年度運用計画の策定及び管理 本投資法人の個々の運用資産及びポートフォリオ全体についての年度運用計画を策定し、計画的な運営・管理を実施するものとする。なお、年度運用計画の策定に当たっては、原則としてPM会社(又はオペレーター)の協力を得て運用資産毎の詳細を検討するものとする。年度運用計画は、ポートフォリオ全体の収支予算、運用資産毎の収支予算、運用管理計画、リーシング計画、修繕計画及び資本的支出計画を含むものとする。 (記載省略)</p> <p>3. リーシング・マネジメント (記載省略) テナントとの賃貸借契約の締結に際しては、当社がその社内規程に従い反社会的勢力との関係をチェックし、契約締結の可否を判断するとともに、あわせて当該テナントの業種、事業継続年数、資本関係、当該業界の動向及び信用力(必要に応じて信用調査会社による信用調査評価レポートを取得)を分析し、賃料水準、賃貸借契約形態、契約期間及び再契約の可能性等を総合的に判断するものとする。また、居住目的の個人が賃借人となる場合は、勤務先の状況、勤続年数等を含めて、総合的に判断するものとする。 <u>なお、ホテル等のオペレーショナルアセットについては、その収益性がオペレーターの運営能力に依拠する側面が大きいことから、オペレーターの選定に当たっては、運営方針、運営実績、財務状況等を総合的に考慮するものとする。</u> 既存テナントとも、<u>直接又はPM会社を通して定期的に連絡を取るとともに、コミュニケーションを十分に図り、良好なリレーションを構築することに努めるとともに、テナントの動向、増減床ニーズ、不満や解約ニーズ等を早期に把握し、適切かつ迅速な対応を講じるものとする。</u> (記載省略)</p> <p>4. 乃至7. (記載省略)</p>
<p>付則 本ガイドラインは、2014年4月9日から実施する。</p>	<p>付則 本ガイドラインは、2014年4月9日から実施する。 <u>本ガイドラインは、2017年1月31日に改定する。</u></p>

(2) 変更の年月日

平成29年1月31日

但し、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条件とします。