

平成 21 年 3 月 24 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都目黒区目黒二丁目 10 番 11 号
ジョイント・リート投資法人
代表者名 執行役員 三 駄 寛 之
(コード番号：8973)

資産運用会社名
東京都目黒区目黒二丁目 10 番 11 号
株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ
代表者名 代表取締役 坂 本 光 司
問合せ先 IR・財務部長 沢 田 直 也
TEL. 03-5759-8848 (代表)

資産運用会社における運用ガイドラインの変更に関するお知らせ

ジョイント・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ（以下「資産運用会社」といいます。）は、平成 21 年 3 月 24 日開催の取締役会において、社内規程である運用ガイドラインを下記のとおり変更することを決議いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 運用ガイドラインの変更理由

- ① フォワード・コミットメント等の制限
フォワード・コミットメント等に関するリスクについて管理する態勢をより一層強固なものとし、物件の購入・売却等の契約にかかる解約条件など本投資法人の財務内容への影響について適切に公表すべく運用ガイドライン（第7条、第11条、第21条）を変更するものです。
- ② 反社会的勢力排除に向けた体制整備
全ての役職員が従うべき行動指針として制定した「コンプライアンス・マニュアル」に定められている反社会的勢力排除に関する基本方針に基づき、資産運用会社が反社会的勢力排除に向けた体制整備を更に推進するため運用ガイドライン（第7条、第9条、第11条）を変更するものです。
- ③ 賃料保全回収策の強化
テナント賃料の保全及び回収に関する施策を強化すべく、そのプロセスを明確にするため運用ガイドライン（第9条、第19条）を変更するものです。
- ④ 運用計画の独立
これまで投資計画の一部として策定してきたポートフォリオ全体に関する運用計画を独立させることにより、不動産投資業務及び不動産運用業務それぞれの業務責任体制を明確にし、本投資法人の重点課題である内部成長に関する施策を強化すべく運用ガイドライン（第12条、第13条）を変更するものです。
- ⑤ その他
平成 21 年 2 月 4 日に改正された規約との整合性を確保しつつこれを明確にするため、その他表現の変更及び明確化を目的として運用ガイドラインを変更するものです。

2. 運用ガイドラインの主な変更内容

現行の運用ガイドラインの一部を以下のとおり変更を行うものです。

(新)	(旧)
第1章 総則	第1章 総則
<p>(投資対象)</p> <p>第2条 当社で取り扱う投資対象資産は、以下のとおりとする。</p> <p>1. 不動産等</p> <p>当社は、主として<u>以下</u>に掲げる特定資産に投資を行うものとする。</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) 次に掲げる各資産（以下併せて「不動産同等物」と総称し、不動産及び不動産同等物を併せて「不動産等」と総称する。）</p> <p>(i) (現行どおり)</p> <p>(ii) (現行どおり)</p> <p>(iii) 不動産、土地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併せて信託する包括契約の<u>受益権を含む。</u>）</p> <p>(iv) 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</p> <p>(v) 当事者の一方が相手方の行う (1) 不動産又は (2) (i) 乃至 (iv) 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かかる出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」という。）</p> <p>(vi) 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</p> <p>(3) 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（以下併せて「不動産対応証券」と総称する。）</p> <p>(i) 優先出資（資産の流動化に関する法律（以下「資産流動化法」という。）に定めるものをいう。）</p> <p>(ii) <u>投資信託に係る信託契約に基づく受益権</u>（投信法に定めるものをいう。）</p> <p>(iii) <u>投資口</u>（投信法に定めるものをいう。）</p> <p>(iv) 特定目的信託に係る信託契約に基づく信託の<u>受益権</u>（資産流動化法に定めるもの（上記(2)(iii)、(iv)又は(vi)に掲げる資産に該当するものを除く。）をいう。）</p> <p>2. その他</p> <p>当社は、前項に掲げる特定資産の<u>ほか、次に掲げる特定資産に投資する。</u></p> <p>(1) 次に掲げる特定資産</p> <p>(i) (現行どおり)</p> <p>(ii) 国債証券（<u>金融商品取引法に定めるものをいう。</u>）</p> <p>(iii) 有価証券（投信法に定めるものをいう。<u>但し、</u></p>	<p>(投資対象)</p> <p>第2条 当社で取り扱う投資対象資産は、以下のとおりとする。</p> <p>1. 不動産等</p> <p>当社は、主として<u>いかに</u>掲げる特定資産に投資を行うものとする。</p> <p>(1) (条文省略)</p> <p>(2) 次に掲げる各資産（以下併せて「不動産同等物」と総称し、不動産及び不動産同等物を併せて「不動産等」と総称する。）</p> <p>(i) (条文省略)</p> <p>(ii) (条文省略)</p> <p>(iii) 不動産、土地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併せて信託する包括契約を<u>含みますが、有価証券に該当するものを除きます。</u>）</p> <p>(iv) 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（<u>有価証券に該当するものを除く。</u>）</p> <p>(v) 当事者の一方が相手方の行う (a) 不動産又は (b) <u>上記</u> (i) 乃至 (iv) 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かかる出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」という。）</p> <p>(vi) 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（<u>有価証券に該当するものを除く。</u>）</p> <p>(3) 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（以下併せて「不動産対応証券」と総称する。）</p> <p>(i) 優先出資<u>証券</u>（資産の流動化に関する法律（以下「資産流動化法」という。）に定めるものをいう。）</p> <p>(ii) <u>受益証券</u>（投信法に定めるものをいう。）</p> <p>(iii) <u>投資証券</u>（投信法に定めるものをいう。）</p> <p>(iv) 特定目的信託の<u>受益証券</u>（資産流動化法に定めるもの（上記b. (iii)、(iv)又は(vi)に掲げる資産に該当するものを除く。）をいう。）</p> <p>2. その他</p> <p>当社は、前項に掲げる特定資産の<u>他、以下の資産により運用する。</u></p> <p>(1) 次に掲げる運用資産</p> <p>(i) (条文省略)</p> <p>(ii) 国債証券（<u>証券取引法第2条第1項第1号で定めるものをいう。</u>）</p> <p>(iii) 有価証券（投信法に定めるものをいう。）</p>



第1項及び第2項に明記されたもののうち有価証券に該当するものを除く。以下同じ。

- (iv) (現行どおり)
- (v) (現行どおり)
- (vi) 信託財産を主として本号 (i) 乃至 (v) 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

(2) デリバティブ取引に係る権利 (投信法施行令に定めるものをいう。)

(3) 本項 (1) 及び (2) 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ある。但し、第3条に定める資産運用の基本方針のために必要若しくは有用と認められる場合又は投資法人の組織運営に必要若しくは有用と認められる場合に投資できるものとする。

- (i) (現行どおり)
- (ii) (現行どおり)
- (iii) (現行どおり)
- (iv) (現行どおり)
- (v) (現行どおり)
- (vi) (現行どおり)

(基本方針)

第3条 当社は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うことを基本方針として、主として不動産等及び不動産対応証券 (以下不動産等及び不動産対応証券を併せて「不動産関連資産」と総称する。) の特定資産に投資して運用を行う。

第2章 ポートフォリオ構築方針

(ポートフォリオ構築方針)

第4条 当社は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した運用を行うことを基本方針とする。

そのため、資産運用において、刻々と変化する不動産市場動向、地域経済動向及び金融情勢並びに税制・法規制の変化及び投資法人の財務内容等を十分に考慮し、かつ、各種のリスク軽減を図りつつ、以下の方針により最適なポートフォリオの構築を目指す。

1. 投資対象の選定方針

当社は、安定した収益の確保を最優先とし、運用資産のうち、コア・アセット (中核となる資産) として住居 (レジデンシャル) (住居を主とする複合施設を含む。以下同じ。) 及び商業施設 (商業施設を主とする複合施設を含む。以下同じ。) の用に供される不動産関連資産に対して投資を行う。また、収益の安定性を確保すると同時に、分散投資によりポートフォリオのリスクを軽減するとの観点から、バランス・アセット (非中核資産) として、オフィスビル及びその他の物件 (以下「オフィスビル等」という。) の用に供される不動産関連資産に対して投資を行う。その投資比率については、後記「2. 用途別分

(iv) (条文省略)

(v) (条文省略)

(vi) 信託財産を主として本号 (i) 乃至 (v) 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 (有価証券に該当するものは除く)

(2) 金融デリバティブ取引に関する権利 (投信法施行令に定めるものをいう。)

(3) 本項 (1) 乃至 (2) に定める特定資産のほか、次に掲げる資産を運用することがある。但し、第3条に定める資産運用の基本方針のために必要若しくは有用と認められる場合とする。

(i) (条文省略)

(ii) (条文省略)

(iii) (条文省略)

(iv) (条文省略)

(v) (条文省略)

(vi) (条文省略)

(基本方針)

第3条 当社は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行なうことを基本方針として、主として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特定資産に投資して運用を行う。

第2章 ポートフォリオ構築方針

(ポートフォリオ構築方針)

第4条 当社は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した運用を行うことを基本方針とする。

そのため、資産運用において、刻々と変化する不動産市場動向、地域経済動向及び金融情勢並びに税制・法規制の変化及び本投資法人の財務内容等を十分に考慮し、かつ、各種のリスク軽減を図りつつ、以下の方針により最適なポートフォリオの構築を目指します。

1. 投資対象の選定方針

当社は、安定した収益の確保を最優先とし、運用資産のうち、コア・アセット (中核となる資産) として住居 (レジデンシャル) 及び商業施設の用に供される不動産関連資産に対して投資を行う。また、収益の安定性を確保すると同時に、分散投資によりポートフォリオのリスクを軽減するとの観点から、バランス・アセット (非中核資産) として、オフィスビル等の用に供される不動産関連資産に対して投資を行う。その投資比率については、後記「2. 用途別分散投資」を参照。

散投資」を参照。

(以下省略)

第3章 運用方針

(投資態度)

第5条 当社は投資法人が取得する特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額が投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とするよう運用する。

(削除)

(不動産関連資産の保有期間)

第6条 当社は、原則として中長期保有を目的とした資産取得を行うこととし、短期売買を目的とした不動産関連資産の取得は行わない。しかしながら、定期的なポートフォリオの見直しにより、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、当該不動産関連資産の競争優位性を考慮した上で、当該不動産関連資産の売却を検討することとする。

また、取得した不動産関連資産が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を考慮の上、売却の検討を行うこととする。

(取得基準)

第7条 当社は不動産関連資産に投資を行う場合、以下の取得基準により投資を行うこととする。

1. (現行どおり)
2. (現行どおり)
3. (現行どおり)

4. 売主の属性

売主の信用力を業績の推移等の情報を基に確認すると共に、反社会的勢力との関連の有無を調査の上取引を行う。

5. 用途別投資基準

(中略)

8. 開発物件に対する投資

建設中の不動産について、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、且つ完工・引渡しのリスクが低く、当該不動産にかかるデュー・ディリジェンスの結果に問題がないと判断される場合、

(以下省略)

第3章 運用方針

(投資態度)

第5条 1. 当社は投資法人が取得する特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権並びにこれらを裏付けとする投資信託をいう。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とするよう運用する。

2. 当社は、投資法人の資産の総額のうちに占める不動産（不動産信託受益権を含む。）及び匿名組合出資持分（その出資された財産を不動産のみに運用することを定めた契約にかかるものに限る。）の価額の割合として、財務省令で定める割合を100分の75以上とする。

(不動産関連資産の保有期間)

第6条 当社は、原則として中長期保有を目的とした資産取得を行うこととし、短期売買を目的とした不動産関連資産の取得は行わない。しかしながら、定期的なポートフォリオの見直しにより、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を考慮した上で、当該不動産関連資産の売却を検討することとする。

また、取得した不動産関連資産が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を考慮の上、売却の検討を行うこととする。

(取得基準)

第7条 当社は不動産関連資産に投資を行う場合、以下の取得基準により投資を行うこととする。

1. (条文省略)
2. (条文省略)
3. (条文省略)

(新設)

4. 用途別投資基準

(中略)

7. 開発物件に対する投資

建設中の不動産について、完工・引渡しのリスクが低く、当該不動産にかかるデュー・ディリジェンスの結果に問題がないと判断される場合、建物竣工後の取得を条件として、当該建設中の不動産



建物竣工後の取得を条件として、当該建設中の不動産等にかかる不動産関連資産の取得に関する契約を締結できるものとする。

9. フォワード・コミットメント等

(新設)

(i) フォワード・コミットメント等の定義

フォワード・コミットメント等とは、先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上を経過した後に決済・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(取引への実質的な拘束力を持つ買付け意向表明及び予約契約等を含む。)をいう。なお、ここでいう取引への実質的な拘束力の有無は、物件の売却又は購入義務の、投資法人に対する法的な拘束力の有無により判断するものとする。

(ii) フォワード・コミットメント等の制限

投資法人がフォワード・コミットメント等を行う際には以下の事項を遵守するものとする。

- a. フォワード・コミットメント等に違約した際の損害賠償額の上限を必ず定めること。
- b. フォワード・コミットメント等の違約の際に、損害賠償の支払いに充てることが可能な資金及び投資主に対する配当原資となる利益に比して、過大な損害賠償額の支払いを義務づけられるようなフォワード・コミットメント等を行わないこと。
- c. 上記 a. 及び b. のほか、当社が別途定める社内ルールを遵守すること。

10. 契約締結時の開示

(新設)

投資法人が物件の購入・売却等の契約行為を行った際には、その契約行為がフォワード・コミットメント等であるかの如何を問わず、東京証券取引所の定める適時開示に関する規則を踏まえ、下記項目について適切に公表するものとする。

- a. 売買契約の違約時の損害賠償額の上限の定めについて。
- b. 売買契約上、物件購入代金その他売買に要する費用の資金調達ができることが売買の実行の前提条件として定められているか否かについて。
- c. その他、投資法人の財務内容に影響を与える解約条件について。

(物件の管理運営方針)

第9条

1. 基本方針

当社は、運用対象不動産の管理について、中長期にわたる稼働率の維持・向上及び費用の低減により、安定した収益の確保及び資産価値の維持・向上を図ることを基本方針とする。具体的には、以下の方針によることとする。

2. リーシング方針

- (1) (現行どおり)
- (2) (現行どおり)
- (3) テナントの審査基準

入居が見込まれるテナントについては、プロパティ・マネジメント会社の協力の下で以下の項目について審査を行い、社会的属性及び信用力の良好なテナントとの賃貸借契約の締結に努める。

等にかかる不動産関連資産の取得に関する契約を締結できるものとする。

(物件の管理運営方針)

第9条

1. 基本方針

資産運用会社は、運用対象不動産の管理について、中長期にわたる稼働率の維持・向上及び費用の低減により、安定した収益の確保及び資産価値の維持・向上を図ることを基本方針とする。具体的には、以下の方針によることとする。

2. リーシング方針

- (1) (条文省略)
- (2) (条文省略)
- (3) テナントの審査基準

入居が見込まれるテナントについては、プロパティ・マネジメント会社の協力の下で以下の項目について審査を行い、社会的属性及び信用力の良好なテナントとの賃貸借契約の締結に努める。



社会的属性として反社会的勢力に属すると認められる者と賃貸借契約を締結しないよう努める。

審査項目
(現行どおり)

(4) テナント管理方針

(i) (現行どおり)

(ii) 賃料保全策

当社は、賃貸借契約締結の際、テナントが保証会社の倒産リスク等を負うことをプロパティ・マネジメント会社を通じ事前に書面で伝えた上で、テナントに、連帯保証人による保証、又は、保証会社による賃料保証を選択させるものとする。

(iii) 賃料回収手続

万一賃料の延滞が発生した場合には、プロパティ・マネジメント会社を通じ、テナント若しくは連帯保証人に対する催告、または、保証会社に賃料督促及び賃料回収の代行の依頼を行い、一定期間内に回収できない賃料については、連帯保証人若しくは保証会社に代位弁済を求める。賃料の遅延が長期化し、その解消が見込めないと当社が判断した場合は、賃貸人をして、賃貸借契約を解除させ、当該テナントの早期退去を求めるとともに、敷金の清算及び未収金の回収を行わせる。

(5) 建物管理方針

(i) (現行どおり)

(ii) 修繕計画

当社は、プロパティ・マネジメント会社の協力の下に年度修繕計画及び中長期修繕計画を作成し、これに基づき修繕のための予算を計上する。

(6) プロパティ・マネジメント会社 (PM会社) を通じた管理運営

(i) プロパティ・マネジメント会社の利用

当社は、投資法人のポートフォリオ管理における運用対象不動産の賃貸管理、建物管理等に関する種々の施策の実施や提案に関する業務遂行を、プロパティ・マネジメント会社に委託することができる。

(ii) プロパティ・マネジメント会社の選定基準

当社は、安定的な収益の確保を図るため、以下の点を考慮し、プロパティ・マネジメント会社を業務委託先として選定する。

- a. 業歴
- b. 財務体質
- c. 組織体制
- d. 当該物件所在地域の不動産市場に関する知識・経験
- e. 当該不動産関連資産に関する精通度合い及びテナントとの関係
- f. 新規テナントの募集能力
- g. 当該不動産関連資産に関するレポート能力
- h. 報酬及び手数料の水準
- i. 社会的属性として反社会的勢力に属しないこと

審査項目
(表省略)

(4) テナント管理方針

(i) (条文省略)

(ii) 賃料回収保全策

当社は、賃料延滞の発生時には、早期に督促を行い、延滞解消に努める。万一延滞が長期化し、その解消が見込めないと資産運用会社が判断した場合には、賃貸借契約を解除し、当該テナントの早期退去を求めるとともに敷金による清算を行う。原則として、敷金の無い個人テナントとの賃貸借契約においては、保証会社による賃料保証を付することとし、万一賃料延滞が発生した場合には、当該保証会社に賃料督促及び賃料回収の代行の依頼を行い、一定期間内に回収できない賃料については、当該保証会社に代位弁済を求める。

(新設)

(5) 建物管理方針

(i) (条文省略)

(ii) 修繕計画

当社は、プロパティ・マネジメント会社の協力の下に年度修繕計画及び中長期修繕計画を作成し、これに基づき修繕のための予算を計上する。

(6) プロパティ・マネジメント会社 (PM会社) を通じた管理運営

(i) プロパティ・マネジメント会社の利用

当社は、本投資法人のポートフォリオ管理における運用対象不動産の賃貸管理、建物管理等に関する種々の施策の実施や提案に関する業務遂行を、プロパティ・マネジメント会社に委託することができる。

(ii) プロパティ・マネジメント会社の選定基準

当社は、安定的な収益の確保を図るため、以下の点を考慮し、プロパティ・マネジメント会社を業務委託先として選定する。

- a. 業歴
- b. 財務体質
- c. 組織体制
- d. 当該物件所在地域の不動産市場に関する知識・経験
- e. 当該不動産関連資産に関する精通度合い及びテナントとの関係
- f. 新規テナントの募集能力
- g. 当該不動産関連資産に関するレポート能力
- h. 報酬及び手数料の水準

(新設)

と

(iii) (現行どおり)

(iv) プロパティ・マネジメント会社の評価

当社は、日々の資産運用を行う過程でプロパティ・マネジメント会社のプロパティ・マネジメント業務の遂行状況についてモニタリングを行う。また、当社は、定期的（原則として1年ごと）に、プロパティ・マネジメント会社の運営実績に関し、利害関係を有しない独立した外部の評価機関に対して評価を委託する。その結果が、当社の期待する水準に満たない場合には、当該プロパティ・マネジメント会社に対して、業務内容の変更及び改善の指示を行うこととし、場合によってはプロパティ・マネジメント会社の変更を行うことがある。

(売却方針)

第11条 投資法人は、中長期的に安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指すことを運用の基本方針としているが、当社による定期的なポートフォリオの見直し等により投資対象不動産の売却を行う場合には、以下の点を考慮の上、個別不動産の売却の判断を行う。

1. 中長期的な不動産市況
2. 将来における収益予測
3. 資産価値の上昇・下落の見通し
4. 所在立地地域の将来性
5. 劣化又は陳腐化に対応する資本的支出の見込み
6. 売却先の属性（信用力、反社会的勢力に属さないこと等）
7. 物件売却にあたり、フォワード・コミットメント等を行う場合には、本運用ガイドライン第7条第9項に定める規定を遵守するものとする。

(投資計画)

第12条 当社は、投資法人の各営業期間ごとに「投資計画」を策定し、当該計画に基づいた外部成長を図る。

1. 投資計画の策定
投資法人のポートフォリオ運営管理に関し、各営業期間ごとに取得計画、売却計画を策定し、物件ごと及びポートフォリオ全体を管理する。
2. (現行どおり)
3. (現行どおり)

(運用計画)

第13条 当社は、投資法人の各営業期間ごとに「運用計画」を策定し、当該計画に基づいた資産運用を行う。

1. 運用計画の策定
投資法人のポートフォリオ運営管理に関し、各営業期間毎に修繕計画、リーシング計画を策定し、物件ごと及びポートフォリオ全体の収支予算を策定する。

(iii) (条文省略)

(iv) プロパティ・マネジメント会社の評価

当社は、日々の資産運用を行う過程でプロパティ・マネジメント会社のプロパティ・マネジメント業務の遂行状況についてモニタリングを行う。また、資産運用会社は、定期的（原則として1年ごと）に、プロパティ・マネジメント会社の運営実績に関し、利害関係を有しない独立した外部の評価機関に対して評価を委託する。その結果が、当社の期待する水準に満たない場合には、当該プロパティ・マネジメント会社に対して、業務内容の変更及び改善の指示を行うこととし、場合によってはプロパティ・マネジメント会社の変更を行うことがある。

(売却方針)

第11条 投資法人は、中長期的に安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指すことを運用の基本方針としていますが、当社による定期的なポートフォリオの見直し等により投資対象不動産の売却を行う場合には、以下の点を考慮の上、個別不動産の売却の判断を行う。

1. 中長期的な不動産市況
 2. 将来における収益予測
 3. 資産価値の上昇・下落の見通し
 4. 所在立地地域の将来性
 5. 劣化又は陳腐化に対応する資本的支出の見込み
(新設)
- (新設)

(投資計画)

第12条 当社は、本投資法人の各営業期間ごとに「投資計画」を策定し、当該計画に基づいた資産運用を行う。

1. 投資計画の策定
投資法人のポートフォリオ運営管理に関し、各営業期間ごとに取得計画、売却計画、修繕計画、リーシング計画を策定し、物件ごと及びポートフォリオ全体の収支予算を策定する。
2. (条文省略)
3. (条文省略)

(新設)

2. 運用計画の承認

運用計画は、各営業期間の開始時までに投資委員会の審議を経て承認を受ける。

3. 運用計画のモニタリング

当社は、運用計画の進捗状況に関し、毎月月次収支実績との対比を行うことにより、実績の検証を行う。月次において運用計画と実績の乖離が生じた場合には、その原因を分析するとともに、運用計画の修正が必要と判断される場合には、修正運用計画を策定する。

第4章 財務上の制限事項

(借入及び投資法人債の発行)

第14条 当社は投資法人をして、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得等の資金の手当てを目的として、借入れ及び投資法人債の発行を機動的に行うこととするが、借入れ及び投資法人債の発行においては制限があるため、資産取得等においては以下の点に留意する。

1. (現行どおり)
2. 借入れを行う場合、借入先は適格機関投資家(但し、租税特別措置法に規定する機関投資家で、かつ、地方税法施行令附則に規定する適格機関投資家のうち総務省令で定めるものに限られる。)に限るものとする。
3. 投資法人が保有する資産総額に対して借入金、投資法人債並びに有利子の敷金及び保証金の残高が占める割合の上限は、60%を目途とする。但し、資産の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に上記数値を超えることがある。

第5章 不動産関連資産投資決定プロセス

(不動産関連資産の売買に関する決裁)

第17条 不動産関連資産の売買について、委員会規程に基づく審議を経て、決定を行う。

1. 不動産関連資産の売買においては、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会において審議を行い、その可否を決定する。なお、投資委員会に先立ち、リスク管理・コンプライアンス室による事前の承認を受ける。
2. 当該不動産関連資産の売買が利害関係人との間で行われる場合には、利害関係人取引規程に基づき、投資法人の役員会においても審議を行い、その可否決定を得る。
3. 各委員会及び取締役会の決定を得た場合には、稟議書を作成し、職務権限規程に基づく決裁を得る。

(テナント入居に関する決裁)

第19条 テナント入居に関しては、第9条2.(3)記載の審査項目に基づく審査を行い、審査項目に相当しない場合には稟議書を作成し、職務権限規程に基づく決裁を得る。

第4章 財務上の制限事項

(借入及び投資法人債の発行)

第13条 当社は投資法人をして、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得等の資金の手当てを目的として、借入れ及び投資法人債の発行を機動的に行うこととするが、借入れ及び投資法人債の発行においては制限があるため、資産取得等においては以下の点に留意する。

1. (条文省略)
2. 借入れを行う場合、借入先は適格機関投資家に限るものとする。
3. 投資法人が保有する資産総額に対して借入金、投資法人債並びに有利子の敷金及び保証金の残高が占める割合(以下「ローン・トゥー・バリュース率」という。)の上限は、60%を目途とする。但し、資産の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に上記数値を超えることがある。

第5章 不動産関連資産投資決定プロセス

(不動産関連資産の売買に関する決裁)

第16条 不動産関連資産の売買について、委員会規程に基づく審議を経て、決定を行う。

1. 不動産関連資産の売買においては、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会において審議を行い、その可否を決定する。なお、投資委員会に先立ち、コンプライアンス・オフィサーの事前の確認を受ける。
2. 当該不動産関連資産の売買が利害関係人との間で行われる場合には、利害関係人取引規程に基づき、投資法人取締役会においても審議を行い、その可否決定を得る。
3. 各委員会及び取締役会の決定を得た場合には、稟議書を作成し、職務権限規定に基づく決裁を得る。

(テナント入居に関する決裁)

第18条 テナント入居に関しては、第9条2.(3)に基づく審査を行い、入居可能と見込まれる場合には稟議書を作成し、職務権限規定に基づく決裁を得る。

<p>第6章 モニタリング</p> <p>(継続評価の実施)</p> <p>第21条 1. 運用中の不動産関連資産に関し、外部の不動産鑑定士による継続評価を実施する。なお、継続評価は6ヶ月毎に実施することとし、毎年9月末前後を基準日として不動産調査報告書、毎年3月末前後を基準日として不動産鑑定評価書を取得し、当該資産の評価額の変動を確認する。</p> <p>万一含み損が拡大した場合には、当該資産の売却も検討することとする。</p> <p>2. <u>前項に定める継続評価に加え、フォワード・コミットメント等を行った物件に関し、当社が別途定める社内ルールに則り、不動産調査報告書を取得し、運用中の不動産関連資産と同様に公表するものとする。</u></p> <p><u>万一、取得した不動産調査報告書の金額が契約時の売買価格と比して大幅に増加又は下落した場合には、売買価格増減額の交渉又は売買契約の解除を検討することとする。</u></p>	<p>第6章 モニタリング</p> <p>(継続評価の実施)</p> <p>第20条 運用中の不動産関連資産に関し、外部の不動産鑑定士による継続評価を実施する。なお、継続評価は6ヶ月毎に実施することとし、毎年9月末前後を基準日として不動産調査報告書、毎年3月前後を基準日として不動産鑑定評価書を取得し、当該資産の評価額の変動を確認する。</p> <p>万一含み損が拡大した場合には、当該資産の売却も検討することとする。</p> <p style="text-align: right;"><u>(新設)</u></p>
--	---

※上記の他に、運用ガイドライン上の語句や条項順序についても一部修正します。

以 上

* 本資料の配布先 : 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページ : <http://www.joint-reit.co.jp>