

2020年3月19日

各位

不動産投資信託証券発行者名	日本賃貸住宅投資法人
代表者名	東京都港区南青山四丁目17番33号 執行役員 正田 郁夫 (コード: 8986)
不動産投資信託証券発行者名	日本ヘルスケア投資法人
代表者名	東京都中央区銀座六丁目2番1号 執行役員 鈴木 俊一 (コード: 3308)
資産運用会社名	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
代表者名	代表取締役社長 福島 寿雄
問い合わせ先	コーポレート本部 副本部長 木本 誠司 Tel. 03-6757-9680 コーポレート本部 部長 千葉 貴志 Tel. 03-6757-9600

大和証券リビング投資法人の投資方針に係る社内規程(運用ガイドライン)の改正及び  
資産運用会社における組織変更に関するお知らせ

日本賃貸住宅投資法人(2020年4月1日付で「大和証券リビング投資法人」に商号を変更予定、以下文脈に応じ「JRH」又は「DLI」といいます。)及び日本ヘルスケア投資法人(以下「NHI」といいます。)が資産の運用を委託する大和リアル・エステート・アセット・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、本日開催の取締役会において、JRHとNHIとの間の2019年11月19日付合併契約書に基づく、JRHを吸収合併存続法人とし、NHI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。)に伴い、本合併後のDLIの投資方針に係る社内規程である「運用ガイドライン(大和証券リビング投資法人)」(以下「DLI運用ガイドライン」といいます。)を改正すること及び組織変更(以下「本組織変更」といいます。)を決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、DLI運用ガイドライン及び本組織変更は、本合併の効力発生を条件としており、いずれも2020年4月1日付で効力が発生することを予定しています。

記

1. 運用ガイドラインの改正(投資方針の変更)について

(1) DLI運用ガイドラインの改正

DLI運用ガイドラインでは、投資方針の基本方針として、DLIは、住居、ヘルスケア施設等のそれぞれのアセットタイプが有する特性に基づいて、地域や規模などを厳選した投資運用を行い、不動産市況の変化に対応した柔軟な運用を行うことで、将来にわたって安定的な分配金の確保と、ポートフォリオの持続的な成長を図ることを定めます。これにより、ライフステージに合わせた「すべての人の生活・暮らしを支える」快適な居住空間を総合的に提供するREITとして、投資主利益の最大化を目指します。

## (2) DLI運用ガイドラインの概要

DLI運用ガイドラインの主要な内容並びに従前のJRHの運用ガイドライン及びNHIの運用ガイドラインからの主要な変更点は、以下に記載のとおりです。なお、以下では説明の便宜のため、吸収合併存続法人であるJRH用の運用ガイドラインからの変更点を中心に説明しています。DLIの投資方針の詳細については、本日付でJRHが提出した臨時報告書をご参照ください(JRHのホームページにも掲載しています)。

### (i) 用途について

JRHの2019年12月24日付「規約変更及び役員選任に関するお知らせ」及び2020年2月13日付「第13回投資主総会決議に関するお知らせ」にてお知らせしたとおり、JRHは、本合併に伴い、本合併後のDLIの投資方針として、DLIの主たる投資対象にヘルスケア施設を追加するとともに、NHIの規約に定められていたヘルスケア施設への投資基準及び保有不動産に係る売却方針を追加し、また新たにヘルスケア施設の投資対象地域等の所要の規定を追加する規約変更を2020年4月1日付で実施する予定です。これに伴い、DLI運用ガイドラインにも、DLIが主として投資する不動産の主要な用途について、従来の賃貸住宅に加え、ヘルスケア施設(賃貸住宅及びヘルスケア施設を総称して、以下「生活・福祉関連施設」といいます。)等を追加します。

具体的対象は以下のとおりです。

#### a. 賃貸住宅(以下「賃貸住宅セクター」といいます。)

賃貸住宅、学生向けマンション・学生寮、社宅・社員寮、シェアハウス、サービスアパートメントといった居住施設を投資対象とします。

なお、通常の賃貸住宅とは異なるタイプの居住施設については、不動産等の特性を考慮して、将来的にテナントの安定確保が可能と判断できるもののみ取得することができるものとします。

#### b.ヘルスケア施設(以下「ヘルスケア施設セクター」といいます。)

高齢者を入居・利用の対象とした介護施設及び居住施設(主たるタイプを有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅とする建物並びにその他の高齢者施設・住宅を含みますが、これらに限りません。)並びに医療施設等を投資対象とします。

なお、DLIは、ヘルスケア施設とアセットクラスとして親和性がある「乳児・幼児の教育・保育施設」などの生活・福祉関連施設類似施設にも付随的な範囲内で投資することができるものとします。

DLIは、原則として以下の組入比率を目安にポートフォリオの構築を目指します。

用途区分	組入比率の目安(注)
賃貸住宅セクター	60%以上
ヘルスケア施設セクター	40%以下

(注) 組入比率は、取得価格(取得に伴う諸費用及び税金を含みません。)を基準とします。

なお、上記の他、乳児・幼児の教育・保育施設などの生活・福祉関連施設類似施設にも投資することができるものとしますが、生活・福祉関連施設の定義に該当しない資産の組入比率は取得価格ベースで4%を上限とします。

### (ii) 地域について

DLIは、キャッシュ・フローの安定化及び中長期安定運用の観点から、日本の中でも人口が集中して

おり今後もその傾向が続くと見込まれ、また今後において高齢化率が高まり高齢化人口も集中すると見込まれる東京圏、中京圏、近畿圏の三大都市圏を中心としつつ、ポートフォリオのリスク分散の観点から全国を対象として分散投資を行うものとし、人口の集中度、地方公共団体の財政状況等を勘案のうえ、中長期にわたって一定の需要が見込まれると考える地域に投資を行うものとします。

各投資対象地域における投資割合は、ポートフォリオ全体の資産規模(ポートフォリオ全体の取得価格合計額(取得に伴う諸費用及び税金を含みません。))を意味します。)に対して下記の組入比率を目安とします。

地域区分	定義	組入比率の目安(注)
三大都市圏	東京圏:東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県 中京圏:愛知県、三重県、岐阜県 近畿圏:大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県	70%以上
その他	上記三大都市圏を除く地域	30%以下

(注) 組入比率は、取得価格(取得に伴う諸費用及び税金を含みません。)を基準とします。

### (iii)規模について

DLI が主として投資する不動産の主要な用途としてヘルスケア施設を追加することに伴い、投資規模の下限を見直し、原則として1物件当たり1億円以上の物件を投資対象とします。

### (3)各セクターの投資基準の概要

賃貸住宅セクター及びヘルスケア施設セクターそれぞれの投資基準の概要は以下のとおりです。

#### (i)賃貸住宅セクター

賃貸住宅セクターは、DLI の投資対象資産である次の2つのタイプに区分します。なお、高齢者を入居・利用の対象とした賃貸住宅はヘルスケア施設セクターとして分類します。また投資比率(取得価格ベース)は、原則として以下のとおりとします。

項目	ワンルームタイプ	ファミリータイプ
間取り	1R、1K、1DK、1LDK	2K、2DK、2LDK 以上
主たるユーザー	単身世帯又は DINKS(共働きで子供を持たない世帯)等	家族を有する世帯等
取得価格ベース 投資比率	50~80%	20~50%

(注)一棟の建物につき複数のタイプの住居が混在する場合、最も多い戸数のタイプに属するものとして、当該一棟の建物全体を1つのタイプに分類して投資比率を算出するものとします。

投資地域別投資比率	
投資地域	取得価格ベース投資比率
東京都 23 区	30~70%
東京都 23 区を除く関東圏・中京圏・近畿圏の 3 大都市圏	30~60%
政令指定都市等(注)	0~25%

(注)「政令指定都市等」とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡・浜松大都市圏、岡山大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏及び熊本大都市圏並びに人口が 30 万人以上の中核市をいいます。

#### (ii)ヘルスケア施設セクター

ヘルスケア施設とは、高齢者を入居・利用の対象とした介護施設及び居住施設並びに医療施設等をいいます。

高齢者施設・住宅以外のヘルスケア施設については、不動産及び事業収益構造等の特性を考慮して、中長期的に安定した賃貸借関係が維持可能と判断できる場合のみ取得することができるものとします。

のとします。但し、オフィスと同等又はこれに準じた仕様、若しくは容易にオフィスに転用可能なヘルスケア施設（メディカルビル等）は除くものとします。

DLI は、投資対象資産の取得に際しては、地域特性、需要の変化等を勘案のうえ、以下に掲げる組入比率を目安にヘルスケア施設タイプの分散を図ります。

ヘルスケア施設 タイプ区分		概要	組入比率 (注1)
高齢者 施設・ 住宅	有料老人 ホーム(注 2)	老人に対して、介護、食事、洗濯・掃除等の家事又は健康管理の以下の何れかのサービスを提供する施設（老人福祉施設、グループホーム等を除きます。）	60%以上
	介護付	介護保険法（平成9年法律第123号。その後の改正を含みます。）上の特定施設入居者生活介護（以下「特定施設」といいます。）の指定を受けた有料老人ホーム	
	健康型	特定施設の指定を受けておらず、介護が必要になった場合に、契約を解除して退去することが必要な有料老人ホーム	
	住宅型	特定施設の指定を受けていない有料老人ホームのうち、健康型以外のもの（介護が必要となった場合、外部の介護保険サービスを利用）	
	サービス付 高齢者向け 住宅(注3)	住宅（面積・設備・構造）、入居者へのサービス及び入居者との契約に関する基準をみたす登録された賃貸住宅	
	その他の高 齢者施設・ 住宅	高齢者を入居・利用の対象としたその他の介護施設及び居住施設	
医療施設	病院(注4)、診療所(注5)、メディカル・モール	40%以下	
その他	ライフサイエンス施設（バイオテクノロジー、製薬、医療装置開発等の生命科学産業に従事する法人又は個人が入居する施設）	10%以下	

(注1) 組入比率は、取得価格（取得に伴う諸費用及び税金を含みません。）を基準とします。複合施設の場合には、主たるタイプを用いて算定します。

(注2) 「有料老人ホーム」とは、老人福祉法第29条に定義される施設をいいます。但し、サービス付高齢者向け住宅に該当するものは除きます。

(注3) 「サービス付高齢者向け住宅」とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律に定められた基準をみたし都道府県に登録された賃貸住宅をいいます。

(注4) 「病院」とは、医療法第1条の5第1項に定義されるものをいい、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数のため医業又は歯科医業を行う場所であり、20人以上の患者を入院させるための施設を有するものをいいます。

(注5) 「診療所」とは、医療法第1条の5第2項に定義されるものをいい、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数のため医業又は歯科医業を行う場所であって、患者を入院させるための施設を有しないもの又は19人以下の患者を入院させるための施設を有するものをいいます。

地域区分	定義	組入比率の目安(注)
三大都市圏	東京圏:東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県 中京圏:愛知県、三重県、岐阜県 近畿圏:大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県	50%以上
中核都市部	人口20万人以上の都市(三大都市圏を除きます。)	50%以下
その他	人口20万人未満の都市(三大都市圏及び中核都市部を除きます。)	10%以下

(注) 組入比率は、取得価格（取得に伴う諸費用及び税金を含みません。）を基準とします。

## 2. 本組織変更について

### (1) 本組織変更の目的

JRHは従来より賃貸住宅を投資対象としていますが、本合併により、現在NHIが保有するヘルスケア施設を承継すると同時に、ヘルスケア施設が主要な投資対象となることから、本資産運用会社における賃貸住宅の投資及び資産運用業務を担当する部署とヘルスケア施設の投資及び資産運用業務を担当する部署それぞれの統合を実施するものです。

### (2) 本組織変更の内容

本資産運用会社の投資運用本部において、賃貸住宅に関する投資業務を担当する投資企画部JRHI投資チーム及びヘルスケア施設に関する投資業務を担当する投資企画部NHI投資チームの機能を集約し、「投資企画部DLI投資チーム」とします。

同様に、賃貸住宅の資産運用業務を担当するJRHI運用部及びヘルスケア施設の資産運用業務を担当する資産運用部NHI運用チームの機能を集約し、「DLI運用部」とします。

### (3) 本組織変更後の本資産運用会社の組織図

別紙をご参照ください。

### (4) 本組織変更の効力発生予定日

本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日である2020年4月1日付で効力が生じる予定です。

以上

#### \*両投資法人のホームページアドレス

日本賃貸住宅投資法人

<https://www.jrhi.co.jp/>

日本ヘルスケア投資法人

<http://www.nippon-healthcare.co.jp/>

別紙 本組織変更後の本資産運用会社の組織図

