

2023年7月26日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区永田町二丁目4番8号  
大和ハウスリート投資法人  
代表者名 執行役員 浅田利春  
(コード番号: 8984)

資産運用会社名

大和ハウス・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 土田耕一  
問合せ先  
大和ハウスリート本部ファンド企画部長 朝比奈孝祐  
TEL. 03-3595-1265

## 資産運用会社における運用ガイドラインの一部変更に関するお知らせ

大和ハウスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である大和ハウス・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、本資産運用会社の社内規程である「大和ハウスリート投資法人運用ガイドライン」（以下「運用ガイドライン」といいます。）を一部変更することを決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

### 記

#### 1. 変更の理由

本資産運用会社は、本投資法人における更なる物件の取得機会を確保することを企図し、運用ガイドラインにおける開発案件に係る投資について変更を加えます。また、スポンサーである大和ハウス工業株式会社及びサポート会社が保有・開発する物件を中心に、本投資法人の中核資産である物流施設、居住施設、商業施設及びホテルへの投資に注力すべく、その他資産に係る投資方針をより明確にする変更を行います。

#### 2. 主な変更内容

##### (1) 開発及び建替え

主たる投資対象に本投資法人が開発を行う予定の不動産を加え、開発案件への投資及びポートフォリオ組み入れ物件の建替えに関する選別基準を追記

##### (2) ポートフォリオ・マネジメント方針

中核資産への投資を優先して取り組むものとし、当面の間ヘルスケア施設には新たな投資は行わないものとする旨を追記

詳細につきましては、別紙「運用ガイドライン変更箇所」をご参照ください。

#### 3. 変更日

2023年8月1日（予定）

#### 4. 今後の見通し

本件による2023年8月期（2023年3月1日～2023年8月31日）及び2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）における本投資法人の業績への影響はありません。

5. その他

本件につきましては、本日付で関東財務局長に臨時報告書を提出しました。

以 上

\* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.daiwahouse-reit.co.jp/>

**【別紙】**
**運用ガイドライン変更箇所**

(注) 変更前後の内容の比較の観点から、一部変更対象外の内容も記載しています。なお、変更箇所を下線で表示しています。

変更前		変更後																			
<b>第6条（基本方針）</b> 2. 当社は、社会のニーズに応じた幅広い分野の不動産等への投資及び運用を行い、中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を通じて、投資主価値の継続的な拡大を目指すことを理念とするものとし、優良な不動産（開発中の不動産を含む。）を主たる投資対象として、本投資法人の資産運用を行う。		<b>第6条（基本方針）</b> 2. 当社は、社会のニーズに応じた幅広い分野の不動産等への投資及び運用を行い、中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を通じて、投資主価値の継続的な拡大を目指すことを理念とするものとし、優良な不動産（開発中及び本投資法人が開発を予定する不動産を含む。）を主たる投資対象として、本投資法人の資産運用を行う。																			
<b>第7条（ポートフォリオ・マネジメント方針）</b> 1. 当社は、物流施設、居住施設、商業施設及びホテル（以下「中核資産」と総称する。）を主な投資対象として、本投資法人の資産の運用を行う。 <u>なお中核資産以外の用途の不動産（オフィス、ヘルスケア施設等。以下「その他資産」という。）も投資対象とすることができる。</u>  3. 本投資法人の資産運用における用途別投資比率は、別紙「物件用途に関する投資比率」記載の通りとする。		<b>第7条（ポートフォリオ・マネジメント方針）</b> 1. 当社は、物流施設、居住施設、商業施設及びホテル（以下「中核資産」と総称する。）を主な投資対象として、本投資法人の資産の運用を行う。 <u>また、中核資産以外の用途の不動産（オフィス等。以下「その他資産」という。）も投資対象とすることができる。なお、当社は、中核資産への投資を優先して取り組むものとし、当面の間ヘルスケア施設には新たな投資は行わないものとする。</u>  3. 本投資法人の資産運用における用途別投資比率は、別紙「物件用途に関する投資比率」記載の通りとする。 <u>なお、投資対象が底地の場合には、底地上の建物（開発予定のものを含む。）を参考に、用途区分の判断を行うものとする。</u>																			
<b>別紙2. 「物件用途に関する投資比率」</b> <table border="1" data-bbox="188 1496 791 1704"> <thead> <tr> <th></th> <th>中核資産</th> <th>その他資産</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>用途</td> <td>物流施設、居住施設、商業施設、ホテル</td> <td>オフィス、ヘルスケア施設等</td> </tr> <tr> <td>投資比率</td> <td>80%以上</td> <td>20%以下</td> </tr> </tbody> </table>			中核資産	その他資産	用途	物流施設、居住施設、商業施設、ホテル	オフィス、ヘルスケア施設等	投資比率	80%以上	20%以下	<b>別紙2. 「物件用途に関する投資比率」</b> <table border="1" data-bbox="817 1496 1420 1664"> <thead> <tr> <th></th> <th>中核資産</th> <th>その他資産</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>用途</td> <td>物流施設、居住施設、商業施設、ホテル</td> <td>オフィス等</td> </tr> <tr> <td>投資比率</td> <td>80%以上</td> <td>20%以下</td> </tr> </tbody> </table>			中核資産	その他資産	用途	物流施設、居住施設、商業施設、ホテル	オフィス等	投資比率	80%以上	20%以下
	中核資産	その他資産																			
用途	物流施設、居住施設、商業施設、ホテル	オフィス、ヘルスケア施設等																			
投資比率	80%以上	20%以下																			
	中核資産	その他資産																			
用途	物流施設、居住施設、商業施設、ホテル	オフィス等																			
投資比率	80%以上	20%以下																			
<b>別紙3. 「投資対象物件選別基準」</b> <table border="1" data-bbox="188 1765 791 2047"> <tbody> <tr> <td>⑦開発案件投資</td> <td><u>原則として、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への投資を基本とするが、下記については例外とする。</u></td> </tr> </tbody> </table>		⑦開発案件投資	<u>原則として、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への投資を基本とするが、下記については例外とする。</u>	<b>別紙3. 「投資対象物件選別基準」</b> <table border="1" data-bbox="817 1765 1420 2047"> <tbody> <tr> <td>⑦開発案件投資</td> <td><u>本投資法人は、優良な物件の取得機会を確保するため、開発中又は本投資法人が開発を予定する物件について、以下の事項を総合的に判断した上で投資を行うものとする。</u></td> </tr> </tbody> </table>		⑦開発案件投資	<u>本投資法人は、優良な物件の取得機会を確保するため、開発中又は本投資法人が開発を予定する物件について、以下の事項を総合的に判断した上で投資を行うものとする。</u>														
⑦開発案件投資	<u>原則として、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への投資を基本とするが、下記については例外とする。</u>																				
⑦開発案件投資	<u>本投資法人は、優良な物件の取得機会を確保するため、開発中又は本投資法人が開発を予定する物件について、以下の事項を総合的に判断した上で投資を行うものとする。</u>																				

<p>&lt;竣工前の物件の取得&gt; 竣工前の物件については、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、完工と引渡しリスクが十分に抑制されていると判断される場合、建物が竣工前であっても当該案件への投資を決定することができる。その場合、当該案件の個別リスク及びポートフォリオが被る影響を検討した上で、その可否を総合的に判断する。</p> <p>&lt;未稼働物件の取得&gt; 未稼働物件については、テナントの確保が十分可能と判断される場合、当該案件への投資を決定することができる。その場合、当該案件の個別リスク及びポートフォリオが被る影響を検討した上で、その可否を総合的に判断する。</p> <p>&lt;ポートフォリオに組み入れている物件の大規模修繕&gt; <u>大規模修繕後のテナントの確保が十分可能であり、既存物件の価値向上に資すると判断される場合、完工と引渡しリスクが十分に抑制されていると判断されることを確認の上、工事期間中及び竣工後にポートフォリオが被る影響を検討した上で、その可否を総合的に判断する。</u></p>	<p>&lt;竣工前の物件の取得&gt; 竣工前の物件については、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、完工と引渡しリスクが十分に抑制されていると判断される場合、建物が竣工前であっても当該案件への投資を決定することができる。その場合、当該案件の個別リスク及びポートフォリオが被る影響を検討した上で、その可否を総合的に判断する。</p> <p><u>なお、本投資法人が単独又は第三者と共同で開発用地としての土地を取得又は賃借し、単独又は共同で建物の建築に係る請負契約の注文者となって建物を建設し、当該建物の全部又は一部を取得する場合、開発後のテナントの確保が十分可能と判断され、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等への対応を慎重に評価した上で、ポートフォリオ全体に過大な影響を与えないと判断した場合、投資を決定することができる。</u></p> <p>&lt;未稼働物件の取得&gt; 未稼働物件については、テナントの確保が十分可能と判断される場合、当該案件への投資を決定することができる。その場合、当該案件の個別リスク及びポートフォリオが被る影響を検討した上で、その可否を総合的に判断する。</p> <p>&lt;ポートフォリオに組み入れている物件の建替え等&gt; <u>建替え（投信法上の「不動産の取得」に該当する修繕、改修等を含む）後のテナントの確保が十分可能であり、ポートフォリオの価値向上に資すると判断される場合、完工と引渡しリスクが十分に抑制されていると判断されることを確認の上、工事期間中及び竣工後にポートフォリオが被る影響を検討した上で、その可否を総合的に判断する。</u></p>
---	--

## 別紙4. 「用途別投資対象物件選別基準」

その他（オフィス、ヘルスケア施設等）

その他の投資対象不動産については様々な用途があり、用途によって投資基準が多様であることに鑑み、具体的な用途別の評価項目及び選別基準は設けないが、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、代替テナント確保の容易性、設備の汎用性等を総合的に勘案した上で、投資を行う。

## 別紙4. 「用途別投資対象物件選別基準」

その他（オフィス等）

その他の投資対象不動産については様々な用途があり、用途によって投資基準が多様であることに鑑み、具体的な用途別の評価項目及び選別基準は設けないが、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、代替テナント確保の容易性、設備の汎用性等を総合的に勘案した上で、投資を行う。