

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都中央区日本橋一丁目 5 番 3 号  
日本橋西川ビル  
エルシーピー投資法人  
代表者名 執行役員 高橋正義  
(コード番号：8980)

資産運用会社名  
エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社  
代表者名 代表取締役社長 宮崎俊司  
問合せ先 取締役財務部長 久保裕司  
TEL. 03-3272-7311

### 資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）変更に関するお知らせ

エルシーピー投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の資産運用会社であるエルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、平成 20 年 7 月 28 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の変更に関し決議いたしましたので下記の通りお知らせいたします。

#### 記

##### 1. 運用ガイドライン変更の概要

本資産運用会社は、平成 18 年 5 月に本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されて以来、「住居用不動産とシニア物件を主たる投資対象とし、その他用途物件に分散投資する総合型 REIT」としての本投資法人の資産運用を行ってまいりました。しかしながら、住居用不動産については、安定した運用収益をあげているものの、サブプライム・ローン問題の影響等から、流動性が低下傾向にあり、取得資金の調達環境も厳しい状況が続いています。また、シニア物件については、将来的な需要は十分見込まれるものの、シニア物件の運営の歴史が浅いこと等から、投資家や金融機関から十分な理解を得られない場合も見られます。これらを含む様々な要因により、本投資法人の投資口価格は市場における厳しい評価を受け、軟調に推移しており、本投資法人及び本資産運用会社は、この状況を厳粛に受け止めるとともに、この状況を改善すべく、抜本的な対策を検討してまいりました。

その結果、流動性が相対的に高いオフィスビルを主たる投資対象の一つとすることにより、ポートフォリオの拡大や機動的なポートフォリオの入替えを可能とするポートフォリオ構築を図ることなどを主な目的として、「住居用不動産とシニア物件を主たる投資対象とし、その他用途物件に分散投資する総合型 REIT」から、「オフィスビル、住居用不動産を主たる投資対象とし、その他用途物件に分散投資する総合型の REIT」に移行していくことで、より付加価値の高い運用が可能であると判断いたしました。これを受け、本投資法人は、平成 20 年 7 月 16 日付け「規約一部変更及び役員選任に関するお知らせ」に記載のとおり、平成 20 年 8 月 8 日開催予定の投資主総会において規約を一部変更することを提案しており、本資産運用会社は、かかる規約の一部変更が承認されることを条件として、本日、運用ガイドラインを以下のとおり変更することを決議いたしました。運用ガイドラインの主な変更内容は以下のとおりです。

<投資対象及び投資比率の変更>

	変更前		変更後	
	用途	組入比率	用途	組入比率
主たる投資対象	住居用不動産	35%以上 75%未満	<u>オフィスビル</u>	70%未満
	<u>シニア物件</u>	35%未満	住居用不動産	70%未満
分散投資の対象	その他用途物件 ( <u>オフィスビル</u> 、 <u>商業施設</u> 、 <u>物流施設</u> 、 <u>ホテル</u> 、その他)	50%未満	その他用途物件 ( <u>商業施設</u> 、 <u>ホテル</u> 、 <u>シニア物件</u> 等)	30%未満

これにより、オフィスビルを住居用不動産に並ぶ主たる投資対象として位置付けるとともに、シニア物件については、その他用途物件として分散投資の対象と位置付けることとします。

なお、用途別分散投資及び地域的分散投資によるリスク分散を補完することを目的として、これまでシニア物件及びその他の用途物件について原則として適用することとしてきた「LCPスタイル」につきましては、これまでの運用実績を通じて、LCPスタイルが適用されない場合においても安定した収益を見込める物件の見極めが可能であると考えられること、また、LCPスタイル以外の手法によって安定収益を確保する手法がある場合に機動的な物件取得が原則としてできないこととなるなど、昨今の市場環境に必ずしもそぐわないと考えられることから、運用ガイドラインにおいては、これを廃止することといたしました。ただし、本資産運用会社といたしましては、LCPスタイルにより培ったノウハウや経験を今後の中長期的に安定的な収益確保を目指す本投資法人の資産運用に活かしていく所存です。

2. 運用ガイドライン変更日

平成 20 年 8 月 8 日（但し、同日開催予定の本投資法人の投資主総会において、規約変更が承認されることを条件とする。）

3. 運用ガイドラインの変更内容

変更内容の詳細は別紙「運用ガイドラインの変更内容（詳細）」をご参照下さい。

4. 今後の方針

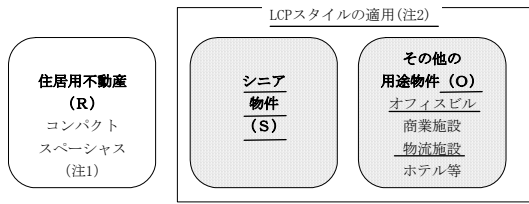
平成 20 年 8 月 8 日開催予定の本投資法人の投資主総会において規約変更が承認された場合には、上記のとおり運用ガイドラインが変更されますが、本資産運用会社といたしましては、「オフィスビル、住居用不動産を主たる投資対象とし、その他用途物件に分散投資する総合型の REIT」への移行を早期に実現するため、パイプラインサポート会社及び協力会社を含む関係者との協議を進め、オフィスビルや質の高い住居用不動産及びその他用途物件の取得機会の確保に努めてまいります。

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アドレス：<http://www.lcp-reit.co.jp>

変更前	変更案
<p style="text-align: center;">第 1 章 資産の運用</p> <p>① 基本方針 (現行どおり)</p> <p>② ポートフォリオ構築方針 (現行どおり)</p> <p>(イ) 投資対象の選定方針</p> <p>主として住居の用に供される不動産又は高齢者向けの居住施設若しくは宿泊施設等が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に対して投資する。また、<u>これらの投資対象のほか、オフィスビル、商業施設、物流施設、ホテルその他の用に供される不動産 (以下併せて「その他の用途物件」という。)</u>が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に対しても分散投資を行うものとする (規約第 27 条第 2 項)。なお、運用ガイドラインにおいて、住居の用に供される不動産を「住居用不動産」といい、<u>また、高齢者向け居住施設又は宿泊施設等のうち、有料老人ホーム及びシニア住宅のいずれかに該当する施設を併せて「シニア物件」という。</u>なお、<u>有料老人ホーム及びシニア住宅については、「(ハ) 用途別分散投資 B.シニア物件」に規定する。</u>また、<u>運用ガイドラインにおいて「高齢者向け居住施設」という場合、宿泊施設等を含むものとする。</u>本投資法人は、上記のとおり分散投資を行うことにより、それぞれの用途特性に基づくリスクの分散を追求したポートフォリオ (総合型ポートフォリオ) を構築することを目指すものとする (用途別投資比率については、後記「<u>(ハ) 用途別分散投資 D.用途別投資比率</u>」に規定する。)</p> <p>「<u>(ハ) 用途別分散投資</u>」に規定するとおり、<u>住居用不動産については賃貸需要及び賃貸相場が比較的安定しており、また、テナントの小口化に基づくテナントの信用リスクの分散を図ることができることから、中長期的に安定した運用を見込めるものとする。</u></p> <p><u>他方、シニア物件及びその他の用途物件については、原則として「LCP スタイル」への適合を取得の条件とすることにより、賃料収入の安定、物件管理負担の軽減等のメリットを追求するとともに、一般の住居用不動産とは異なる用途の物件への分散投資によるリスクの分散を図るものとする (なお、LCP スタイルについては「(ロ) LCP スタイル」に規定する。)</u></p> <p>上記投資対象の選定方針を図で表したものは以下のとおりである。</p>	<p style="text-align: center;">第 1 章 資産の運用</p> <p>① 基本方針 (記載省略)</p> <p>② ポートフォリオ構築方針 (記載省略)</p> <p>(イ) 投資対象の選定方針</p> <p>主としてオフィスビル又は住居の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に対して投資する。また、<u>オフィスビル又は住居以外の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に対しても分散投資を行うものとする。</u>オフィスビル又は住居以外の用に供される不動産とは、<u>商業施設、ホテル、高齢者向けの居住施設又は宿泊施設等その他の用に供されるものをいう (規約第 27 条第 2 項)。</u>なお、運用ガイドラインにおいて、住居の用に供される不動産を「住居用不動産」といい、<u>高齢者向け居住施設又は宿泊施設等のうち、有料老人ホーム及びシニア住宅のいずれかに該当する施設を併せて「シニア物件」といい、また、オフィスビル又は住居以外の用に供される不動産を「その他の用途物件」と総称する。</u></p> <p>本投資法人は、上記のとおりオフィスビル及び住居用不動産を中心としつつ、<u>その他の用途物件にも分散投資を行うことにより、ポートフォリオの拡大を図りながらそれぞれの用途特性に基づくリスクの分散を追求したポートフォリオ (総合型ポートフォリオ) を構築することを目指すものとする (用途別投資比率については、後記「(ロ) 用途別分散投資 D.用途別投資比率」に規定する。)</u></p> <p>後記「<u>(ロ) 用途別分散投資</u>」に規定するとおり、<u>オフィスビルについては、流動性が高くポートフォリオの拡大や機動的なポートフォリオの入替えに資するものと考えられ、また、その賃貸需要は経済動向の影響を受けやすいものの、テナントの分散やテナントの信用力の精査、長期契約や賃料固定型マスターリース契約などの賃貸借契約その他を通じて収益が変動するリスクを軽減し、中長期に安定した収益を得ることができる</u>と考える。また、<u>住居用不動産については賃貸需要及び賃貸相場が比較的安定しており、テナントの小口化に基づくテナントの信用リスクの分散を図ることができることから、中長期的に安定した運用を見込めるものとする。</u></p> <p>上記投資対象を図で表したものは以下のとおりである。</p>

＜投資対象物件の概念図＞



(注 1) 上図において「コンパクト」とは1戸当たりの賃貸可能面積が 35 ㎡未満の住戸をいい、「スペーシャス」とは1戸当たりの賃貸可能面積が 35 ㎡以上の住戸をいう。

(注 2) 経済環境、不動産市場動向などを勘案のうえ、賃料の増額が見込まれると判断できる場合には、LCPスタイルに適合しない場合であっても取得することがある。

また、本投資法人は、協力会社及び全国各地域において不動産の開発、販売又は仲介の実績を有し、安定的な取引基盤を有するパイプラインサポート会社各社との協働を通じ、幅広い地域に対して分散投資することにより地域的なリスク分散による安定的な資産運用を目指すものとする(地域的投資比率については、「(二) 地域的分散投資」に規定する。)

用途別分散投資及び地域的分散投資によるリスク分散に加え、投資対象不動産の用途に応じてLCPスタイルによる補完を行うことを通じて、中長期的な観点から着実な運用資産の成長と安定した収益の確保を目指すという本投資法人の資産運用の基本方針の実現を図るものとする。

(ロ) LCP スタイル

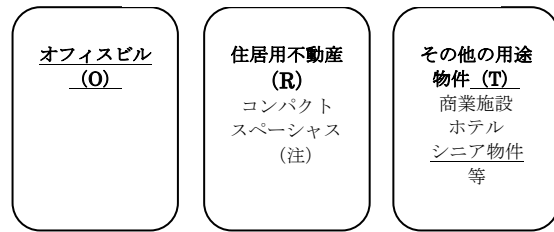
A. LCP スタイルの内容

「LCP スタイル」とは、当社の主要な株主であるザ・エルシーピー・グループ・エルピー (The LCP Group L.P.) (以下「米国LCP」という。) 及び Lexington Corporate Properties Trust (以下「LXP」という。) が培ったネットリースやマスターリース等を活用した長期的・安定的な資産の運用手法を指し、賃貸借契約の内容やその形態に着目した以下の4手法の少なくともいずれかの手法を採用するものをいう。

区分	採用手法
契約内容	(i) ネットリース
	(ii) 長期契約 (注)
契約形態	(iii) 賃料固定型マスターリース
	(iv) 一括貸し

(注) 原則として契約期間が10年以上の契約のことをいう。以下同じ。

＜投資対象物件の概念図＞



(注) 上図において「コンパクト」とは1戸当たりの賃貸可能面積が 35 ㎡未満の住戸をいい、「スペーシャス」とは1戸当たりの賃貸可能面積が 35 ㎡以上の住戸をいう。

【削除】

また、本投資法人は、協力会社及び全国各地域において不動産の開発、販売又は仲介の実績を有し、安定的な取引基盤を有するパイプラインサポート会社各社との協働を通じ、幅広い地域に対して分散投資することにより地域的なリスク分散による安定的な資産運用を目指すものとする(地域的投資比率については、「(ハ) 地域的分散投資」に規定する。)

用途別分散投資及び地域的分散投資によるリスク分散を通じて、中長期的な観点から着実な運用資産の成長と安定した収益の確保を目指すという本投資法人の資産運用の基本方針の実現を図るものとする。

【削除】

(i) ネットリース

ネットリースとは、賃料だけでなく、固定資産税、保険料及び修繕費・資本的支出等賃賃にかかわる管理費支出の一部又は全部を実質的にテナントに負担させる内容を有する賃賃借契約を指し、これによりかかる費用及び管理にかかる負担を外部化ないし不要化することができる。ネットリースは、主に商業施設や物流施設等で用いるものとする。

ネットリースを長期契約で締結する場合、貸主にとって賃賃事業収益の見通しが容易かつより確実となり、投資にかかるリスクが減少するメリットが考えられる。他方、ネットリースを長期契約で締結する借主にとっては、自らの必要性に応じて建物管理を行うことが可能になり、管理費支出を賃賃に含めて賃賃借条件を決定する場合に比べ、管理費を含む総費用を抑えやすいというメリットがある。このため、結果的に貸主にとってもテナント獲得上のメリットが得られる場合がある。

以上の観点から、本投資法人は、ネットリースについては原則として長期契約を締結することにより、安定したキャッシュフローの確保を図るものとする。

(ii) 長期契約(解約禁止特約付又は定期建物賃賃借契約)

解約禁止特約を設定した長期賃賃借契約や定期建物賃賃借契約(借地借家法(平成3年法律第90号、その後の改正を含む。以下「借地借家法」という。)第38条に定める定期建物賃賃借にかかる契約をいう。以下同じ。)は、一般的な賃賃借契約と比べてテナントの退去リスクや賃賃の下落リスクが低いと考えられる。なお、LCPスタイルとしての長期契約については、原則として契約期間が10年以上の契約をいうものとする。

(iii) 賃賃固定型マスターリース

マスターリースとは、第三者に転賃賃することを目的とした建物全体の賃賃借契約のことで、一般に商業施設やオフィスビル等に対して用いられる。この契約形態のうち、マスターリース契約上の賃賃人から受け取る賃賃を物件の稼働状況等にかかわらず定額とするものを賃賃固定型マスターリースという。これにより、物価等の経済変動やその他の環境変化に対応した賃賃変動が約定される場合があるものの、貸主が直接エンドテナントに賃賃する場合と比べて、空室リスクや賃賃下落リスクが軽減され、安定した賃賃収入が得られると考えられる。



(iv) 一括貸し

一括貸しとは、転貸を伴わない建物全体の一括賃貸借契約のことで、企業の本社ビル等に対して用いられる。一般に複数のテナントが入居する物件と比べて、賃料固定型マスターリースと同様、空室リスクや賃料下落リスクが軽減され、安定した賃料収入が得られると考えられる。

B. LCP グループとのノウハウの共有

米国 LCP との間で締結された平成 17 年 11 月 1 日付「情報提供契約 (Information Advisory Agreement)」に基づき、米国 LCP から LCP スタイルに関するノウハウ、情報及びアドバイスの提供を受けるものとする。また、米国 LCP のマネージング・パートナーであり、LXP の受託者委員会副会長を務めており、また当社の非常勤取締役であるロバート・ラスキン氏から LCP スタイルに関するノウハウ、情報の提供、及びアドバイスの提供を受けるものとする。当社は、これらの米国 LCP との契約関係及び人的ネットワークを通じて、米国 LCP 及び LXP が米国で培った運用ノウハウを本投資法人の資産運用に活用するものとする。

C. テナントの選定基準

一括貸しや賃料固定型マスターリースのような単独テナントの物件は、一般的に多数のテナントが入居する物件と比較して、リスク分散の観点からリスクが高いと考えられるので、このようなリスクを極小化するため、一括貸しや賃料固定型マスターリース等の LCP スタイルを採用する物件のテナントの選定に当たっては、①テナントの本社機能や事業戦略上の重要性を有する施設である等、テナントにとって対象物件が一定の重要性を持ち退出リスクが低いと判断されること、及び、②下記調査項目等に重点を置いたテナント選定を行い、テナント信用力が一定の基準を満たしていると判断されること等を総合的に検討するものとする。

<テナント選定に当たっての重点調査項目>

<u>定量的事項</u>	<u>財務内容、資本構成</u>
<u>定性的事項</u>	<u>業歴、営業基盤、業界動向</u>
<u>その他</u>	<u>格付、株価の動向</u>

(ハ) 用途別分散投資

(ロ) 用途別分散投資

A. オフィスビル

(i) オフィスビルの特徴

オフィスビルは他の用途の不動産と比べ流通市場の規模が大きく、流動性が高いという特徴を持つため、ポートフォリオの拡大や機動的なポートフォリオの入替に資するものと考えられる。一方、賃貸需要が経済動向の影響を受

けやすく、賃料や空室率の変化に伴い収益が変動する可能性がある。しかし、テナントの分散や、テナントの信用力等を勘案し、また、長期契約や賃料固定型マスターリースなどの賃貸借契約その他を通じて、収益が変動するリスクを緩和し、安定的な収益を確保することができると考える。また、個別不動産当たりの資産の対価は住居に比べ比較的大きいことから、投資額当たりの取得コスト及び管理コストの合理化による削減を通じ、投資効率を上げていくことも期待できると考える。

(ii) 投資方針

投資対象地域を、主に三大都市圏の中心部及びそれに準じる地域のビジネスエリアで利便性の良い立地とする。かかる投資対象地域の物件のうち、収益性、建物規模、建築及び設備スペック、耐震性、入居テナント属性、環境等を総合的に判断し、十分な賃貸需要が見込めると判断されるものを投資対象とする。

A. 住居用不動産

(i) 住居用不動産の特徴

住居用不動産及びシニア物件を投資対象の主体とする。一般に、住居用不動産は、各テナントとの賃貸借契約期間が 2 年程度と比較的短期間ではあるものの、テナントの大部分が個人であり、また、その潜在的なテナント数が多いことから、他の用途の不動産に比べ、経済情勢の変動の影響を受けにくく、賃貸需要及び賃料相場が比較的安定しており、中長期的に安定した運用に適しているものと考えられる。

また、住居用不動産はテナントが小規模かつ多数となることから、1テナントの信用事由が本投資法人の資産運用全体に及ぼす影響が小さくなるという点においてテナントの信用リスクの分散が図られる。

(ii) 住居タイプ分類

(現行どおり)

B. シニア物件

高齢者向けの居住施設のうち、シニア物件を投資対象として投資するものとする。

なお、シニア物件については以下の特徴を有するものと考えられる。

(現行どおり)

(i) 投資対象とするシニア物件

高齢者向けの居住施設のうち原則として有料老人ホーム及びシニア住宅のいずれかに該当する施設(シニア物件)への投資を行うこと

B. 住居用不動産

(i) 住居用不動産の特徴

住居用不動産は、各テナントとの賃貸借契約期間が 2 年程度と比較的短期間ではあるものの、個人のテナントが占める割合が高く、また、その潜在的なテナント数が多いことから、他の用途の不動産に比べ、経済情勢の変動の影響を受けにくく、賃貸需要及び賃料相場が比較的安定しており、中長期的に安定した運用に適しているものと考えられる。

また、住居用不動産はテナントが小規模かつ多数となることから、1テナントの信用事由が本投資法人の資産運用全体に及ぼす影響が小さくなるという点においてテナントの信用リスクの分散が図られる。

(ii) 住居タイプ分類

(記載省略)

(後記 C. (iii) に規定)

とする。シニア物件についての定義、特徴は以下のとおりとする。

(現行どおり)

なお、高齢者向けの居住施設としては、上記のほかに、老人福祉法上の老人デイサービスセンター、老人短期入所設備、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター及び老人介護支援センター等の老人福祉施設、介護保険法（平成9年法律第123号、その後の改正を含む。）上の介護老人保健施設及びいわゆるグループ・ホーム、公営住宅法（昭和26年法律第193号、その後の改正を含む。）上のいわゆるシルバー・ハウジング、高齢者居住法上の高齢者向け優良賃貸住宅等があるが、これらについては、原則として投資対象とはしないものとする。

(ii) シニア物件の管理方針

シニア物件の運営に当たっては当社の株主である株式会社ゼクス・プリンシパル・インベストメントの親会社であり、シニア物件の運営に実績のある株式会社ゼクスのノウハウを活用し、その効率的な運営に努める。また、シニア物件の運営の公共性、社会性に鑑み運営の安定性を向上させるため、シニア物件のオペレーターに一定期間の賃料不払いや倒産その他の一定の事由が生じた場合にこれに代わりシニア物件を賃借し、その運営に当たる者としてバックアップオペレーターを設置することを原則とする。これらにより、居住者にとってより安定したサービスを提供するものとする。

C. その他の用途物件

住居用不動産及びシニア物件とは異なるその他の用途物件（オフィスビル、商業施設、物流施設、ホテルその他の用に供される不動産）等へ投資を行うことにより、住居用不動産及びシニア物件に対する賃貸需要や賃料相場が何らかの理由により減少又は下落するリスクを分散させるものとする。一方、その他の用途物件のテナントは基本的に企業であり、その数は比較的少数となることから、景気変動の影響等を受け易いという特徴があるが、その他の用途物件の取得については、原則としてLCPスタイルへの適合性を条件とすることとし、これにより安定したキャッシュフローを確保するものとする。但し、経済環境、不動産市場動向などを勘案のうえ、賃料の増額が見込まれると判断できる場合には、LCPスタイルに適合しない場合であっても取得することができる。当社は、その他の用途物件についても、そのリスク要因その他の特徴を勘案しつつ投資するものとする。具体的には、投資対象とする不動産等の以下の用途毎に、それぞれ以下の方針

C. その他の用途物件

その他の用途物件（商業施設、ホテル、シニア物件等）についても、そのリスク要因その他の特徴を勘案しつつ投資するものとする。具体的には、投資対象とする不動産等の以下の用途毎に、それぞれ以下の方針により投資対象とする（但し、以下は例示であり、これらと異なる用途の不動産等に対して投資を行うこともある。）。





により投資対象とする（但し、以下は例示であり、これらと異なる用途の不動産等に対して投資を行うこともある。）。

(i) オフィスビル

テナント退去リスクを極小化するため、①テナントの本社機能が入居している、又はテナントの事業戦略上重要である施設であること等、テナントにとって対象物件が一定の重要性を持ち、退出リスクが低いと判断されること、②定期建物賃貸借契約を取り入れる等テナントとの契約関係の安定化が確保されていること、又は③賃料固定型マスターリース契約を締結することが可能であることを原則として投資対象とする。

(ii) 商業施設

都市近郊の汎用性の高い複合施設や郊外所在の総合大型スーパー等を投資対象とし、周辺のマーケット動向等も勘案して、立地条件の優れたもので、かつ、10年以上の解約禁止特約を設定した長期賃貸借契約又は定期建物賃貸借契約の契約形態にあるものを原則とする。

(iii) 物流施設

消費地、生産地への近接性や高速道路、港湾、空港へのアクセスを考慮して投資対象を検討し、10年以上の解約禁止特約を設定した長期賃貸借契約又は定期建物賃貸借契約の契約形態にあるものを原則とする。

(iv) ホテル

10年以上の解約禁止特約を設定した長期賃貸借契約又は定期建物賃貸借契約を締結することが可能であり、ホテルの経営・運営に伴うリスクを回避できる物件のみに投資する。また、ホテル・マネジメント会社の経験と実績、信用力等を考慮する。

(i) 商業施設

都市近郊の汎用性の高い複合施設や郊外所在の総合大型スーパー等を投資対象とし、周辺のマーケット動向等も勘案して、立地条件の優れたものとする。

(ii) ホテル

ホテル・マネジメント会社の経験と実績、信用力等を考慮して投資対象を検討する。

(iii) シニア物件

高齢者向けの居住施設又は宿泊施設等のうち、シニア物件を投資対象として投資するものとする。

なお、シニア物件については以下の特徴を有するものとする。

(記載省略)

a. 投資対象とするシニア物件

高齢者向けの居住施設又は宿泊施設等のうち原則として有料老人ホーム及びシニア住宅のいずれかに該当する施設（シニア物件）への投資を行うこととする。シニア物件の定義、特徴は以下のとおりとする。

(記載省略)

なお、高齢者向けの居住施設又は宿泊施設等としては、上記のほか、老人福祉法上の老人デイサービスセンター、老人短期入所設備、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター及び老人介護支援センター等の老人福祉施設、介護保険法（平成9年法律第123号、その後の改正を含む。）上の介護老人保健施設及びいわゆるグループ・ホーム、公営住宅法（昭和26年法律第193号、その後の改正を含む。）上のいわゆるシルバー・ハウジング、高齢者居住法上の高齢者向け優良賃貸住宅等があるが、これらについては、特に優良な投資対象であると認められる場合を除き、原則として投資対象とはしないものとする。

b. シニア物件の管理方針

シニア物件の運営に当たっては、かかる運営に実績のあるオペレーターのノウハウを活用し、その効率的な運営に努める。また、シニア物件の運営の公共性、社会性に鑑み運営の安定性を向上させるため、シニア物件のオペレーターに一定期間の賃料不払いや倒産その他の一定の事由が生じた場合にこれに代わりシニア物件を賃借し、その運営に当たる者としてバックアップオペレーターを設置することを原則とする。これらにより、居住者にとってより安定したサービスを提供するものとする。

D. 用途別投資比率

上記の観点から、本投資法人は、着実な運用資産の成長と安定した収益の確保に最適と考える運用資産の用途別割合につき、以下の表に記載の投資比率を目処として資産運用を行うものとする。

なお、着実な成長と安定した収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な運用資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の表の比率から乖離する場合がある。

<用途別投資比率>

不動産関連資産の用途	組入比率 (取得価格ベース)
住居用不動産 (R)	35%以上 75%未満
シニア物件 (S)	35%未満
その他の用途物件 (オフィスビル、商業施設、物流施設及びホテル等) (O)	50%未満

(二) 地域的分散投資  
(現行どおり)

③ 成長戦略  
(現行どおり)

D. 用途別投資比率

上記の観点から、本投資法人は、着実な運用資産の成長と安定した収益の確保に最適と考える運用資産の用途別割合につき、以下の表に記載の投資比率を目処として資産運用を行うものとする。

なお、着実な成長と安定した収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な運用資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の表の比率から乖離する場合がある。

<用途別投資比率>

不動産関連資産の用途	組入比率 (取得価格ベース)
オフィスビル (O)	70%未満
住居用不動産 (R)	70%未満
その他の用途物件 (商業施設、ホテル、シニア物件等) (T)	30%未満

(ハ) 地域的分散投資  
(記載省略)

③ 成長戦略  
(記載省略)

<p>(イ) 外部成長 A. パイプラインサポート会社との協働 (現行どおり)</p> <p>B. 協力会社との協働 (現行どおり)</p> <p>(ロ) 内部成長 (現行どおり)</p> <p>A. 収入の維持・向上 (現行どおり)</p> <p>B. 運営・管理コストの低減 本投資法人は、下記の施策により、運営・管理コストの低減を目指すものとする。</p> <p>(i) (現行どおり)</p> <p><u>(ii) ネットリースを積極的に導入することによる運営・管理負担の極小化を推進するものとする。</u></p> <p><u>(iii) 全国に分散した多数のプロパティ・マネジメント会社からの報告事項等を効率的に管理することを目的とするプロパティ・マネジメントシステムを導入し、取得資産の運営・管理の効率化を図るものとする。</u></p> <p>C. プロパティ・マネジメント業務の効率的な運営 (現行どおり)</p>	<p>(イ) 外部成長 A. パイプラインサポート会社との協働 (記載省略)</p> <p>B. 協力会社との協働 (記載省略)</p> <p>(ロ) 内部成長 (記載省略)</p> <p>A. 収入の維持・向上 (記載省略)</p> <p>B. 運営・管理コストの低減 本投資法人は、下記の施策により、運営・管理コストの低減を目指すものとする。</p> <p>(i) (記載省略)</p> <p><b>【削除】</b></p> <p><u>(ii) 全国に分散した多数のプロパティ・マネジメント会社からの報告事項等を効率的に管理することを目的とするプロパティ・マネジメントシステムを活用し、取得資産の運営・管理の効率化を図るものとする。</u></p> <p>C. プロパティ・マネジメント業務の効率的な運営 (記載省略)</p> <p><u>(ハ) LCP グループからの情報提供等</u> 当社の主要な株主であるザ・エルシーピー・グループ・エルピー (The LCP Group L.P.) (以下「米国 LCP」という。) との間で締結された平成 17 年 11 月 1 日付「情報提供契約 (Information Advisory Agreement)」に基づき、当社は、米国 LCP から米国における不動産マーケットに関する情報、ネットリース等を通じた長期的に安定的な不動産投資運用に関するノウハウその他の情報及びアドバイスの提供を受けるものとする。また、米国 LCP のマネージング・パートナーであり、Lexington Realty Trust (以下「LXP」という。) の受託者委員会会長を務めており、また当社の非常勤取締役であるロバート・ラスキン氏から米国における不動産マーケットや不動産投資運用等に関するノウハウ、情報及びアドバイスの提供を受けるものとする。当社は、これらの米国 LCP との契約関係及び人的ネットワークを通じて、米国 LCP 及び LXP が米国で培った運用ノウハウを本投資法人の資産運用に活用するものとする。</p>
--	---

<p>④ 投資態度 (現行どおり)</p> <p>⑤ 運用方針 (現行どおり)</p> <p>(イ) 取得基準 (現行どおり)</p> <p>A. 規模 (住居用不動産・シニア物件) 原則として、1 物件当たりの投資規模は建物の専有延床面積 500 m<sup>2</sup>以上を基準とする。但し、区分所有物件については基準を設けないものとする。</p> <p>(その他) 規模及び投資価値等を勘案して物件毎に取得を決定する。</p> <p>B. 投資金額 (i) 投資金額の下限 (現行どおり)</p> <p>(ii) 投資金額の上限 (現行どおり)</p> <p>C. 設備施設 (住居用不動産・シニア物件) 戸数、間取り、内装、天井高、防犯設備、空調設備、放送受信設備、インターネット設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス仕様、その他共用設備等の仕様に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性あるいは取得後における変更の可能性等を総合的に考慮した上で物件毎に判断する。</p> <p>(その他) 貸付床の形状、間取り、分割対応、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、照度、OAフロア、防犯設備、放送受信設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、その他共用設備等の状況に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性又は取得後における変更の可能性等を総合的に考慮した上で物件毎に判断する。</p> <p>D. 耐震性能 (現行どおり)</p> <p>E. 環境・地質等 (現行どおり)</p> <p>F. 築年数 (現行どおり)</p>	<p>④ 投資態度 (記載省略)</p> <p>⑤ 運用方針 (記載省略)</p> <p>(イ) 取得基準 (記載省略)</p> <p>A. 規模 (<u>オフィスビル・その他(シニア物件以外)</u>) <u>規模及び投資価値等を勘案して物件毎に取得を決定する。</u></p> <p>(住居用不動産・<u>その他(シニア物件)</u>) 原則として、1 物件当たりの投資規模は建物の専有延床面積 500 m<sup>2</sup>以上を基準とする。但し、区分所有物件については基準を設けないものとする。</p> <p>B. 投資金額 (i) 投資金額の下限 (記載省略)</p> <p>(ii) 投資金額の上限 (記載省略)</p> <p>C. 設備施設 (<u>オフィスビル・その他(シニア物件以外)</u>) <u>貸付床の形状、間取り、分割対応、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、照度、OAフロア、防犯設備、放送受信設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、その他共用設備等の状況に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性又は取得後における変更の可能性等を総合的に考慮した上で物件毎に判断する。</u></p> <p>(住居用不動産・<u>その他(シニア物件)</u>) 戸数、間取り、内装、天井高、防犯設備、空調設備、放送受信設備、インターネット設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス仕様、その他共用設備等の仕様に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性あるいは取得後における変更の可能性等を総合的に考慮した上で物件毎に判断する。</p> <p>D. 耐震性能 (記載省略)</p> <p>E. 環境・地質等 (記載省略)</p> <p>F. 築年数 (記載省略)</p>
---	---

<p>G. 未稼働物件への投資 (現行どおり)</p> <p>H. 開発案件への投資 (現行どおり)</p> <p>I. 権利関係 (現行どおり)</p> <p>(ロ) 投資不動産のデュー・ディリジェンス (現行どおり)</p> <p>(ハ) 保有期間 (現行どおり)</p> <p>(ニ) 物件の管理運営方針 (現行どおり)</p> <p>(ホ) 付保の方針 (現行どおり)</p> <p>(ヘ) 売却方針 (現行どおり)</p> <p>⑥ 財務方針 (現行どおり)</p> <p>⑦ 開示方針 (現行どおり)</p> <p style="text-align: center;">第 2 章 その他</p> <p>(現行どおり)</p> <p style="text-align: center;">付 則</p> <p>(現行どおり)</p>	<p>G. 未稼働物件への投資 (記載省略)</p> <p>H. 開発案件への投資 (記載省略)</p> <p>I. 権利関係 (記載省略)</p> <p>(ロ) 投資不動産のデュー・ディリジェンス (記載省略)</p> <p>(ハ) 保有期間 (記載省略)</p> <p>(ニ) 物件の管理運営方針 (記載省略)</p> <p>(ホ) 付保の方針 (記載省略)</p> <p>(ヘ) 売却方針 (記載省略)</p> <p>⑥ 財務方針 (記載省略)</p> <p>⑦ 開示方針 (記載省略)</p> <p style="text-align: center;">第 2 章 その他</p> <p>(記載省略)</p> <p style="text-align: center;">付 則</p> <p>(記載省略)</p> <p><u>平成 20 年 8 月 8 日改正</u></p>
--	--