

2018年7月17日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー  
インヴィンシブル投資法人  
代表者名 執行役員 福田直樹  
(コード番号: 8963)

資産運用会社名  
コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社  
代表者名 代表取締役社長 福田直樹  
問合せ先 企画部長 粉生潤  
(TEL 03-5411-2731)

## 資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）の変更に伴う投資方針の変更に関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人（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コンソナント・インベストメント・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、その社内規程である運用ガイドラインの一部を変更する旨決定し、別紙のとおり、海外不動産投資に係る投資方針を新たに定めるとともに、国内における投資方針も変更しましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 投資方針の変更の理由及び概要

本投資法人は、不動産市場のみならず、金融市場、資本市場及び一般的経済情勢の現況及び推移等を総合的に考慮し、「収益性」及び「安定性」の追求を行いながらポートフォリオの構築及び運用を行っています。

本投資法人は、資産規模の拡大に伴いポートフォリオ分散が進展しており、かかるポートフォリオの構築方針に関して、ポートフォリオにおける従来のコアアセットである国内ホテル及び国内住居に、新たに海外ホテルを組み合わせることで、日本国内の経済情勢の変動等による国内アセットの収益変動が本投資法人のポートフォリオ全体の収益に与える影響を軽減することができ、また、ポートフォリオ全体の季節的な収益変動の緩和という点でも、収益安定性の更なる向上を実現できるものと考えています。さらに、国内ホテルについては、国内のホテルマーケットの動向を勘案しつつ、エリアやホテルタイプに拘らず多様な収益源を確保しながら、リスク分散を図ることでポートフォリオ全体の収益安定性を向上させることができると考えています。

そこで、本日付「海外不動産を裏付資産とする匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ」にてお知らせしました海外資産の取得に先立ち、本資産運用会社において運用ガイドラインを変更し、海外不動産投資に係る投資方針及び運用体制について整備するとともに、国内ホテルについては、①利益率が相対的に高く、宿泊需要の増大による収益の成長が見込める宿泊特化型ホテル（注）、②宿泊・料飲・物販等、多様な収益源を有することでホテル収益全体の安定的な成長が見込めるフルサービス型ホテル・リゾートタイプホテル（注）を中心に投資する方針に投資方針を変更いたします。また、海外においては、主要先進国・地域に所在し、宿泊・料飲その他の需要獲得能力が高いホテルに投資する方針です。

（注）「宿泊特化型ホテル」とは、客室収入をより重視し、料飲、宴会、スパ又はジム施設等については限定的なサービスの提供に留めるホテルをいい、多くの場合営業利益率はその他のタイプのホテルに比べて相対的に高くなります。「フルサービス型ホテル」とは宿泊・料飲・宴会部門を有するホテルをいいます。「リゾートタイプホテル」とは、観光地や保養地に立地し、宿泊・料飲部門及び付帯施設を有するホテルをいいます。

ご注意：本報道発表文は資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）の変更に伴う投資方針の変更に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧の上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

2. 投資方針の変更日

2018年7月17日

3. 投資方針の変更内容

変更内容は別紙「投資方針の変更内容」をご参照ください。

4. その他

投資方針の変更による本投資法人の運用状況に与える影響はありませんが、本投資法人の2018年6月期（2018年1月1日～2018年6月30日）及び2018年12月期（2018年7月1日～2018年12月31日）の運用状況の予想については、本日付「2018年6月期（第30期）及び2018年12月期（第31期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

\* 本資料の配布先：兜倶楽部、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.invincible-inv.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）の変更に伴う投資方針の変更に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## 投資方針の変更内容

投資方針の変更により、2018年3月26日付で提出した2017年12月期(2017年7月1日～2017年12月31日)有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」に記載された投資方針は以下のとおり変更されます。なお、特に記載のない限り、2018年3月26日付有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

下線部分は変更箇所を示します。なお、変更がない項目は記載を省略しており、削除箇所は明記していません。

(前略)

### ② ポートフォリオ構築方針

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用において、刻々と変化する国内外の不動産市場動向、地域経済動向、金融情勢、資本市場動向及び税制・法規制の変化並びに本投資法人の財務内容、さらには必要に応じてテナントの信用力及び賃貸借契約の内容等を十分に考慮し、かつ、各種のリスク軽減を図りながら、以下の方針により上記基本方針の実現のために最適なポートフォリオの構築を目指します。本資産運用会社は、本投資法人の資産運用において、日本国内での投資を中心に据えつつ、海外への投資も行います。

海外不動産投資については、地理的な分散投資による収益安定性(本投資法人のポートフォリオ全体の季節的な収益変動性の緩和を含みます。)が期待されること、地域や対象物件のクオリティ等によっては高い収益性が期待できることから、安定的な需要が見込まれる先進国・地域に所在する海外のホテルについて厳選して投資を検討します。なお、海外不動産投資に関しては、当該物件が所在する国・地域の情報を的確に入手し、政治動向、人口動態、経済成長等マクロ的な観点を踏まえ、当該国の不動産市場動向、法制度、会計、税制、取引慣行等を含む所在地域の市場を総合的に分析するとともに、投資スキームの妥当性並びに法務・会計・税務等に関するリスクや投資及び収益還元に関連する為替リスク・カントリーリスク等も総合的に勘案し、慎重に投資判断を行います。

#### (イ) 投資対象の選定方針

主としてホテル又は住居が本体又は裏付けとなっている不動産等及び不動産対応証券(以下「コアアセット」といい、不動産等及び不動産対応証券を総称して以下「不動産関連資産」といいます。)に対して投資します。また、ホテ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(以下「サブアセット」といいます。)に対しても分散投資を行うものとします。サブアセットとは、コアアセットであるホテル及び住居を補完するものとして、オフィスビル、商業施設、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サービス付き高齢者向け住宅のいずれかに該当する施設(以下併せて「シニア物件」といいます。)、時間貸し駐車場その他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をいいます。

本投資法人は、上記のとおりホテル及び住居をコアアセットとしてこれらに重点的に投資しつつ、サブアセット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します(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」に規定します。)

但し、海外については、当面の間、ホテルのみに投資します。

ご注意：本報道発表文は資産運用会社の社内規程(運用ガイドライン)の変更に伴う投資方針の変更に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

上記投資対象を図で表したものは以下のとおりです。

<投資対象物件の概念図>



(注1) 海外については、当面の間、ホテルのみとします。

(中略)

(ロ) 用途別分散投資

A. コアアセット (ホテル)

ホテルは、各テナントとの賃貸借契約又は運営委託契約の期間が長期にわたる傾向にあり、特にホテルのオペレーターの運営能力や賃料負担力に影響を受けるという特色があります。国内においては、①利益率が相対的に高く、宿泊需要の増大による収益の成長が見込める宿泊特化型のホテル、②宿泊・料飲・物販等、多様な収益源を有することでホテル収益全体の安定的な成長が見込めるフルサービス型ホテル・リゾートタイプホテルを中心に投資する方針です。なお、宿泊特化型ホテルとは、客室収入をより重視し、食事、宴会、スパ又はジム施設等については限定的なサービスの提供に留めるホテルをいい、客室収入をより重視することにより、多くの場合営業利益率は相対的に高くなります。また、フルサービス型ホテルとは、宿泊・料飲・宴会部門を有するホテルをいいます。リゾートタイプホテルとは、観光地や保養地に立地し、宿泊・料飲部門及び付帯施設を有するホテルをいいます。

海外においては、主要先進国・地域に所在し、宿泊・料飲その他の需要獲得能力が高いホテルに投資する方針です。

かかる国内・海外への分散投資により、ホテルポートフォリオ全体の収益の安定と成長を実現していく方針です。

B. コアアセット (住居)

住居は、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、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ます。

また、住居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ます。

但し、当面の間、海外への投資は行いません。

C. サブアセット (その他の用途物件)

コアアセットであるホテル及び住居を補完するものとして、その他の用途物件(オフィスビル、商業施設、シニア物件、時間貸し駐車場等)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し、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

ご注意：本報道発表文は資産運用会社の社内規程(運用ガイドライン)の変更に伴う投資方針の変更に一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

投資対象とします（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ります。）。

但し、当面の間、海外への投資は行いません。

（中略）

## 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、国内外の合算で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します。

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ります。

＜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)
ホテル及び住居	50%以上
その他の用途物件 (オフィスビル、商業施設、シニア物件、時間貸し駐車場等)	50%未満

（中略）

## (二) 地域的分散投資

本投資法人の投資対象地域は、主として首都圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。）及び政令指定都市としますが、投資機会を柔軟に追求することを可能とするため、全国の主要都市及びそれらの周辺地域並びに海外を含むものとします。

本投資法人は、特定地域における経済情勢の変動リスクを回避し、特定地域への集中投資に伴う震災リスク等を分散し、着実な運用資産の成長と中長期的に安定した収益の確保を図るため、運用資産にかかる物件の所在地域が分散されたポートフォリオの構築を目指します。

なお、海外については、一般社団法人投資信託協会の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則第24条の2所定の要件を満たす国・地域のみとします。具体的な投資対象国・地域は、北米、欧州、アジアに属する国・地域のうち、政治・経済・金融システムの安定度が高く、法律・会計・税務・不動産市場等に関する透明性が確保されている先進国・地域、又はこれに準ずる国・地域とします。

上記の観点から、本投資法人は、運用資産における不動産関連資産の投資地域の割合につき、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こととします。なお、国内ホテルについては、首都圏以外の地域においても安定的な需要や成長性が見込まれる地域があることに鑑み、エリア別の投資比率は定めません。また、海外不動産投資特有のリスクに鑑み、本投資法人の運用資産に占める海外不動産投資の割合（取得価格ベース）は、15%未満に限定する方針です。

なお、着実な成長と中長期的な安定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不動産関連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ります。

ご注意：本報道発表文は資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）の変更に伴う投資方針の変更に一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## <地域別投資比率>

エリア	具体的なエリア	組入比率（取得価格ベース）	
首都圏	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	全体の組入比率：85%以上	国内ホテルを除く国内組入比率： 70%以上
地方主要都市部	首都圏の周辺地域並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びこれらの周辺地域		国内ホテルを除く国内組入比率： 30%未満
海外	北米、欧州、アジアに属する国・地域のうち、政治・経済・金融システムの安定度が高く、法律・会計・税務・不動産市場等に関する透明性が確保されている先進国・地域、又はこれに準ずる国・地域（米国・カナダ・英国・英領ケイマン諸島・シンガポール等）	全体の組入比率：15%未満 （当面の間、ホテルのみ）	

（注1）海外不動産の取得価格については、当該海外不動産への投資実行時における為替レートにより円換算した金額によります。

### ③ 成長戦略

（中略）

#### （イ）外部成長

本投資法人は、中長期的な収益の安定性を重視した外部成長を目指します。中長期的な収益の安定性のために、ホテル及び住居をコアアセットと位置付け、取得の中心としてまいります。国内のホテル物件に関しては、外国人旅行者の動向、投資検討物件の周辺エリアにおけるビジネス客・観光客の宿泊需要、賃貸借契約形態等を総合的に勘案し、ポートフォリオ収益の安定的な成長が期待される物件及び固定賃料スキームを採用し収益の安定性の寄与する物件の双方について取得を検討していきます。海外のホテルについては、地域的分散投資による収益安定性の向上及び収益性の高い物件への投資を通じた収益性向上を実現するため、グローバルベースで広範なオペレーション実績を有し、卓越したマーケティング・販売能力を発揮できるインターナショナルホテルオペレーターが運営し、又は運営ノウハウ・システム・ブランドネーム等を提供し、安定的な需要が期待できるハイクオリティホテルに厳選投資します。住居物件に関しては、大都市圏のモデルタイプ物件を中心に、稼働率、賃貸市場動向、競合物件の有無等を分析し、高い競争力を有する物件の取得を検討していきます。また、オフィスビル・商業施設・シニア物件・時間貸し駐車場等に関しては、コアアセットを補完する意味でサブアセットと位置付け、マーケット状況、ポートフォリオの構成比率、エリア分散効果等を勘案しながら、幅広い用途の物件の取得を検討していきます。

また、物件売買情報収集力の更なる向上のため、幅広く市場での取得機会を探索しつつ、本資産運用会社独自の情報ルート拡大に鋭意努めます。また、本投資法人のスポンサー（本資産運用会社の発行済株式の100%を直接的・間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループ株式会社の子会社）であり、国内外の不動産投資に関する知見及びネットワークを有するFortress Investment Group LLC及びその関係法人（以下「フォートレス・グループ」といいます。）とも定期的な情報交換等の機会を設け、多角的に市場の情報を収集します。なお、海外のホテルについては、投資判断に必要な情報が十分かつ確実に入手可能であり、また、取得後の運営においても的確なサポートを得ることが期待できることから、原則として、本投資法人のスポンサーであるフォートレス・グループが開発、所有、又は運営に携わっているホテルを投資対象とします。

（中略）

ご注意：本報道発表文は資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）の変更に伴う投資方針の変更に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(ロ) 内部成長

(中略)

A. 収入の維持・向上

(中略)

(iii) 国内のホテルについては、そのテナントである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントのホテルの法人営業力・運営能力を活かし、収益の向上を図るとともに、同社を含むオペレーターを適切に管理し、ホテル収益及び賃料収入の安定化・最大化を図るものとします。海外のホテルについては、フォートレス・グループのサポートを活用して、現地のホテル運営事業に精通した優良なオペレーターを適切に選定・管理し、又は適切な選定・管理がなされるよう運用し、ホテル収益の安定化・最大化を図るものとします。

(中略)

⑤ 運用方針

(中略)

B. 投資金額

(i) 投資金額の下限

原則として1物件当たりの投資金額は3億円以上とします。海外資産の場合には、原則として1物件当たりの投資金額は取得時における邦貨換算額10億円以上とします。

(中略)

D. 耐震性能

建物への投資につき、原則として新耐震基準（昭和56年改正後の建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）に基づく建物等の耐震基準を指します。以下同じです。）又はそれと同水準以上の性能を有しており、かつ、予想最大損失率（以下「地震PML値」といいます。）（注）が20%以下の物件を原則とします。なお、地震PML値が20%を超える場合又は個別の物件が加わるによりポートフォリオ全体の地震PML値が10%を超過する場合には、災害による影響と保険料負担等とを総合的に比較した上で、地震保険の付保及び耐震補強工事の実施等を検討します。

但し、海外不動産については、所在する国・地域における耐震性の法令上の基準を遵守しているかどうかを基準とするものとし、地震PML値は、当該国・地域での建物への投資の実務において参考とすることが取引慣行上一般的である場合にのみ参考とするものとします。

（注）地震PML（Probable Maximum Loss）値とは、地震による予想最大損失率を意味し、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがある。地震PML値についての統一された厳密な定義はないが、本運用ガイドラインにおいては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（再現期間475年、50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（%）で示したものをいう。

ご注意：本報道発表文は資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）の変更に伴う投資方針の変更に一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## E. 環境・地質等

以下を勘案の上、投資の可否を判断するものとします。

- (i) アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況
- (ii) 地質状況、土地利用履歴及び土壌汚染状況等

但し、海外不動産については、所在する国・地域における環境・地質等の法令上の基準を遵守し、かつ地域での実務を勘案し総合的な判断の上投資の可否を判断します。

## F. 築年数

建物への投資につき、原則として新耐震基準が採用された昭和56年6月以降に建築された物件を投資対象とします。但し、新耐震基準を満たしていること等投資適格と判断した場合には、昭和56年6月以前に建築された物件を投資対象とすることがあります。

海外不動産については、築年数に関する基準は設けません。

(中略)

## I. 権利関係

(中略)

### (v) 海外不動産の場合

- a. 所在する国・地域における権利関係等の調査を行い、当該国・地域における実務を勘案し、総合的に判断します。
- b. 所在する国・地域における法制度又は税制度上の制約、会計処理、投資リスクの限定その他の理由により適切と判断した場合には、海外不動産を所有する海外法人の発行する又は海外不動産を裏付けとする不動産対応証券、株券、社債券その他の有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条の2第1項に規定する法人の発行する株式を含みます。）の取得を通じて、海外不動産への投資を行うことができます。

### (ロ) 投資不動産のデュー・ディリジェンス

本資産運用会社は、投資物件の取得に当たっては、公正かつ調査能力・経験のある専門の第三者による、不動産鑑定評価書（価格調査書を含む。また、海外不動産については、国土交通省の定める「海外不動産鑑定評価ガイドライン」に準拠して作成されたものとします。）、建物状況調査報告書による分析評価を行うとともに、以下の項目についての経済的、物理的及び法的調査を行った上で総合的に判断します。

A. 運用不動産等の経済的調査、物理的調査及び法的調査等の詳細な調査を実施します。

	評価項目	調査事項
経済的調査	テナント調査	<法人の場合> テナントの業種、業歴、規模、上場/非上場の別、財務状況、株価動向、格付等 <個人の場合> ① テナントの職業、年齢、世帯状況、所得水準、資産状況等 ② テナントの数、利用目的、賃料収納状況等 ③ 賃貸借期間、過去の稼働率、賃料推移及び将来の見通し ④ テナントの占有割合、分布割合等
	市場調査	市場賃料、稼働率、商圈分析、競合物件・テナント需給動向等
	収益関係	① テナント誘致・処分性等の競争力調査 ② 賃料水準、賃貸借契約内容及び更新の可能性 ③ 適正費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 ④ 修繕計画との比較における実際の資金積立状況

ご注意：本報道発表文は資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）の変更に伴う投資方針の変更に一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物理的調査	立地要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 街路の状況、鉄道等主要交通機関からの利便性、主要交通機関の乗降客数</li> <li>② 利便施設、経済施設、官公署、教育施設、娯楽施設の配置及び近接性</li> <li>③ 周辺土地の利用状況並びに将来の動向</li> <li>④ 日照、眺望、景観、騒音等の状況</li> <li>⑤ 地域の知名度、評判、規模等の状況</li> <li>⑥ 都市計画及び地域計画</li> <li>⑦ 前面道路の幅員、開口と奥行の形状と広さ</li> </ul>
	建築・設備・仕様概要	<p>&lt;各用途共通&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者等</li> <li>② 内外装の部材のグレード</li> </ul> <p>&lt;住居及びシニア物件&gt;</p> <p>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、地域性への適合及び取得後における変更の可能性等</p> <p>&lt;ホテル&gt;</p> <p>客室数、客室タイプ、客室面積、ベッド等什器備品、無線LANの有無等インターネット設備、空調設備、給排水設備、昇降機設備、コインランドリー、自動販売機、駐車場、ロビー仕様、レストラン、宴会場、会議室、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、宿泊客層・地域性への適合及び取得後における変更の可能性等</p> <p>&lt;オフィスビル・その他（住居及びシニア物件以外）&gt;</p> <p>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、地域性への適合及び取得後における変更の可能性等</p>
	耐震性能診断 (注1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 新耐震基準又はそれと同水準以上の性能の確保</li> <li>② 地震リスク分析及び耐震診断実施</li> </ul>
	建物・管理診断 (注1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 関係法規（消防法（昭和23年法律第186号、その後の改正を含みます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。）その他建築法規）の遵守状況等</li> <li>② 建物状況調査報告書における将来（12年程度）の修繕費見込み</li> <li>③ 管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社の質と信用力</li> </ul>
	環境・土壌等	<ul style="list-style-type: none"> <li>① アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況</li> <li>② 地質状況、土地利用履歴、土壌汚染状況等</li> </ul>
法的調査	権利関係への対応	<p>前所有者等の権利の確実性を検討します。特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独で所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無</li> <li>② 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分制限及びその登記の有無、持分割合の状況</li> <li>③ 敷金保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置</li> <li>④ 共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置の有無並びに共有者間における債権債務関係</li> <li>⑤ 区分所有の区分性</li> <li>⑥ 本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無</li> </ul>

ご注意：本報道発表文は資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）の変更に伴う投資方針の変更に一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	⑦ 借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容
	⑧ 借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性
	⑨ 信託受益権については信託契約の内容
テナント属性	① テナントの使用目的及び契約形態 ② テナントとの紛争の有無
境界調査	境界確認の状況、越境物の有無とその状況

(注1) 本投資法人は、国内物件を取得するに当たり、独立した第三者である専門家に、構造計算書を含む耐震構造に問題がないことについての確認の調査を委託し、建築基準法で定める耐震性能についての確認を行っています。

(注2) 海外不動産については、当該物件の所在する現地国・地域につき、一般社団法人投資信託協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」に定める要件を踏まえ、不動産等の使用・収益・処分に係る権利、第三者対抗要件、取引契約の締結・履行、紛争処理制度等に関する法制及び司法制度全般、外国為替、資金決済及び送金等に関する制度等の状況、カンントリーリスク並びに取引実務・慣行等についての調査・確認を行い、これらを総合的に勘案して投資判断を行います。カンントリーリスクの評価については、短期・中長期の政治・経済の安定性、法令・ビジネス関連の規制等の変更リスク、ビジネス関連コストの高騰リスク、クロスボーダーの送金停止リスク、不動産の収用リスク、リスク顕在化時の司法の安定性・独立性等、幅広いリスクを慎重に分析します。また、気候変動に対する脆弱性、土地の利用制限、水資源・食物の希少性等、気候・環境関連のリスク、交通・通信等ビジネスインフラの整備状況、安定性等のリスク（保険の活用によってリスクを軽減することができるか否かを含みます。）についても慎重な分析を実施します。その他、原則として上記に準じた事項について調査を行うものとしませんが、所在する国・地域における実務等を勘案し、上記調査項目の一部を行わない場合があります。

(中略)

## (二) 物件の管理運営方針

(中略)

### H. ホテルテナント及びオペレーターの選定・管理

ホテルについては、定期会議等を通じてオペレーターの運営状況、管理ホテルの稼働・収益等の動向を適切に管理し、投資法人賃料収入の安定化及び最大化のための各種対応を実行します。

#### (i) ホテルテナント及びオペレーターの選定基準

本資産運用会社は、安定的な収益の確保及び収益の向上を図るため、以下の点を考慮し、ホテルオペレーターを選定します。

- ・ ホテル運営の経験・能力・ブランドを含めた運営に対する評価
- ・ 取得を予定する資産（又はその周辺地域）における実績
- ・ 集客力・宿泊その他の需要獲得能力
- ・ 関係業者（エージェント、法人顧客等）とのネットワーク
- ・ 本投資法人の視点に立った運営管理遂行の可否
- ・ 組織体制
- ・ 財務体質
- ・ 当該物件所在地域のホテル市場に関する知識・経験
- ・ 当該物件に関するレポート能力
- ・ 報酬及び手数料の水準

#### (ii) ホテルテナント及びオペレーターの管理

定期会議等を通じてオペレーターの運営状況、管理ホテルの稼働・収益等の動向を適切に管理し、投資法人賃料収入の安定化及び最大化のための各種対応を実行するものとします。海外のホテルについては、フォートレス・グループの海外におけるホテルチーム及び現地外部委託先と緊密に連携し、定期的な電

ご注意：本報道発表文は資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）の変更に伴う投資方針の変更に一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

話会議等を通じて詳細な報告を受けること等により、適切な管理を行います。

## I. 海外不動産投資に関する管理運営

海外不動産投資にあたっては、投資判断に先立ち、各海外不動産等の所在する国・地域において専門的な知見を有する法律事務所その他の専門家に依頼し、専門家の助言やレポート等を取得するなど、海外不動産等への投資に関して必要な情報を取得した上で、現地法・制度と日本法・制度との違いについて、日本の弁護士、会計士、税理士、不動産鑑定士、エンジニア等の各分野の専門家に対して、必要に応じて検証を依頼します。

期中の物件の管理については、フォートレス・グループとのアドバイザー契約又はサポート契約等を活用して適切に情報を収集することで適切な管理を行います。

海外不動産に係る情報開示については、投資ストラクチャーに関わらず、現行の本投資法人の国内不動産に係る開示と同レベルの開示を行うとともに、投資ストラクチャーの概要、為替リスクヘッジ等、当該海外不動産投資特有の情報につき適切に開示を行います。対象物件が所在する国・地域における時差や言語の違い等にかかわらず、適時・適切に必要な情報を取得し、対応・対策その他の適切な管理を行うことができるよう、当該海外不動産等のテナント又はオペレーターとの間で緊密な連絡体制を構築し、現地国・地域におけるテナント又はオペレーターとの業務連絡に際しては、その記録等の適切な保管を行うことができるよう、その記録等の保管体制について当該テナント/オペレーターとの間で適切に取り決めます。

(ホ) 付保の方針

(中略)

C. 海外不動産についても原則として同様とします(但し、地震 PML 値については、当該国・地域での建物への投資の実務において参考とすることが取引慣行上一般的である場合にのみ参考とします。)が、所在する国・地域における自然災害等の特有のリスクの調査を行い、当該国・地域における実務を勘案して総合的に判断します。

(中略)

## ⑥ 財務方針

(中略)

(ニ) 本投資法人は、本投資法人の負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジするため、デリバティブ取引を行うことがあります。また、海外不動産への投資を行う場合においては、為替リスクをヘッジするため、デリバティブ取引を行うことがあります。

(中略)

(チ) 本投資法人は、海外不動産への投資を行う場合には、現地通貨建てで借入れを行う場合があります。また、調達時における市場環境等を勘案し、円建てで調達し、現地通貨へ換金する場合があります。

(以下記載省略)

ご注意：本報道発表文は資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）の変更に伴う投資方針の変更に一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。