

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年8月29日
【発行者名】	平和不動産リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 本村 彩
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋兜町5番1号
【事務連絡者氏名】	平和不動産アセットマネジメント株式会社 取締役 執行役員 業務企画本部長 渡部 靖隆
【連絡場所】	東京都中央区日本橋兜町5番1号
【電話番号】	03-3669-8771
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1 【提出理由】

平和不動産リート投資法人（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平和不動産アセットマネジメント株式会社は、2023年8月29日開催の取締役会において、本投資法人の運用に関する運用体制及び運用資産に係る基本方針を定める運用ガイドラインの一部変更を決議しましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び第2項第3号の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものであります。

2 【報告内容】

（1）変更の内容についての概要

2023年2月28日付で提出された有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 （4）投資法人の機構」及び「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」の一部を以下のように変更致します。

なお、特に断らない限り、2023年2月28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。

_____の部分は変更箇所を示します。

第一部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

1 投資法人の概況

（中略）

（4）投資法人の機構

（中略）

c. 投資運用の意思決定機構

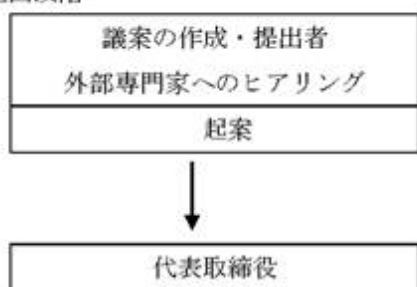
（中略）

（ロ）運用資産 （ヘルスケアタイプレジデンス（ヘルスケア施設）を除く。） の取得・売却等の決定を行うための稟議書の作成・提出から決議までのプロセスは、以下の通りです。

（中略）

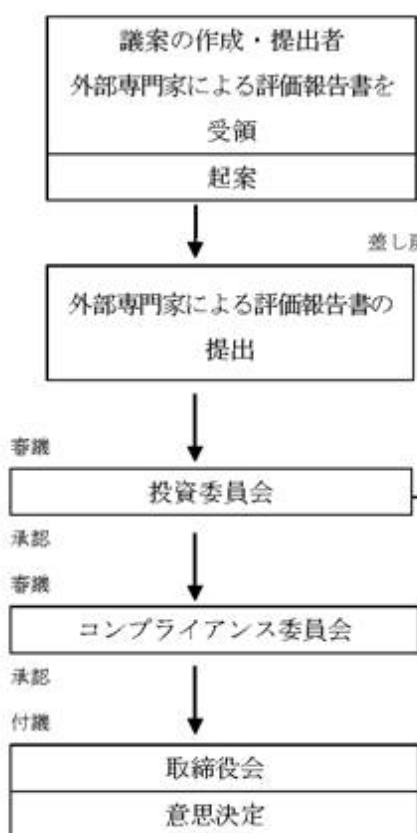
(ハ) ヘルスケアタイプレジデンス（ヘルスケア施設）の取得・売却等の決定を行うための稟議書の作成・提出から決議までのプロセスは、以下の通りです。

企画段階



承認

契約締結等段階



①不動産投資部長は、ヘルスケアタイプレジデンス（ヘルスケア施設）の取得・売却等を行うに際し、運用ガイドライン、中期資産運用計画、年度資産運用計画及び資産管理計画をもとに、ヘルスケアタイプレジデンス（ヘルスケア施設）の事業特性を十分に理解している外部専門家に可能な範囲でヒアリングを行い、運用資産取得・売却企画に係る稟議書を作成等した上で代表取締役に提出します。

②代表取締役は、ヘルスケアタイプレジデンス（ヘルスケア施設）取得・売却企画に係る内容の妥当性を確認の上、稟議書を承認します。

③不動産投資部は、代表取締役の承認後、取り纏め依頼書・買付証明書又は売付条件提示書を発行し、売主又は買主との交渉を開始します。

④不動産投資部長は、ヘルスケアタイプレジデンス（ヘルスケア施設）の事業特性を十分に理解している外部専門家による評価報告書を受領の上、売買契約書締結等に係る稟議書を作成し、上記②にて承認済みの稟議書（写し）、外部専門家による評価報告書その他の資料を投資委員会に提出します。

⑤投資委員会は、上記④の稟議書及び外部専門家の評価報告書に基づき、デュー・ディリジェンス等の結果及び契約諸条件等について審議します。投資委員会は、問題があると判断した場合は投資運用本部長に修正を指示します。また、必要に応じて評価報告書を作成した外部専門家をオブザーバーとして投資委員会に同席させ、その意見を直接聴取します。投資委員会を通過した案件は、コンプライアンス委員会に付議することを認めます。

⑥コンプライアンス委員会は、投資委員会を通過した稟議書に基づき、デュー・ディリジェンス等の結果及びコンプライアンス・チェックシート等に基づき、代表取締役による承認済みの稟議書の内容と実際の契約内容の整合性並びに契約諸条件等の適法性及び妥当性を審議します。コンプライアンス委員会は、コンプライアンス上の問題があれば投資運用本部長に修正を指示します。コンプライアンス委員会を通過した案件は、取締役会に付議し、取締役会で決定されます。

※なお、本投資法人の規程に定められる一定の利害関係者取引については、取締役会で決定後、本投資法人の役員会に付議し、同役員会にて最終決定されます。但し、一定の規模以上の利害関係者取引の場合は、取締役会で決議を行うに当たり、本投資法人の役員会の事前同意を得るものとします。

(三) その他、運用資産の管理運営・賃貸の実行の決定を行うためのプロセス等、本 c. に記載のない事項については、「運用資産運用管理規程」その他の関連する諸規則の定めに従います。

(中略)

2 投資方針

(1) 投資方針

a. 基本方針

(中略)

(ロ) 東京都区部を中心とするオフィス及びレジデンスへの集中投資

② 投資基準

(中略)

ii レジデンス

(中略)

(ii) 投資対象とするレジデンスのタイプ

投資対象とするレジデンスは、主たるテナント層、マーケット状況等により区分した下記の5タイプとします。5つのタイプに分散して投資し、一定のタイプに係るマーケット状況に依拠するリスクや、入居するテナントが一定の層に偏るリスクを低減します。

- ・シングルタイプレジデンス (注1)
- ・ディンクスタイプレジデンス (注2)
- ・ファミリータイプレジデンス (注3)
- ・ドミトリータイプレジデンス (注4)
- ・ヘルスケアタイプレジデンス (ヘルスケア施設) (注5)

(注1) シングルタイプレジデンスとは、主として単身世帯（社会人、学生等）をメインターゲットとし、そのライフスタイルに即して設計・企画されたレジデンスをいいます。

(注2) ディンクスタイプレジデンスとは、主として「ディンクス世帯（※）」又は「相対的所得水準の高い単身世帯」をメインターゲットとし、そのライフスタイルに即して設計・企画されたレジデンスをいいます。

（※）…「ディンクス（Dinks）世帯」とは、夫婦共稼ぎで収入源が2つあり（Double Income）、かつ子供がいない（No Kids）世帯をいいます。

(注3) ファミリータイプレジデンスとは、主として「子供のいる平均的な所得層の家族」をメインターゲットとし、そのライフスタイルに即して設計・企画されたレジデンスをいいます。

(注4) ドミトリータイプレジデンスとは、主として若年の単身世帯（学生あるいは若年社会人）をメインターゲットとし、そのライフスタイルに即して設計・企画された寮タイプのレジデンス（但し、スペックに関しては、共同風呂・共同トイレ・共同食堂等、一般的なレジデンスと異なる場合があります。）をいいます。

(注5) ヘルスケアタイプレジデンス（ヘルスケア施設）とは、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム及び認知症高齢者グループホーム（これらに付随する関連施設等を含みます。）をいいます。

(中略)

b. 投資基準

(中略)

(ロ) 調査基準（デュー・ディリジェンス基準）

以下の調査基準に基づき、経済的調査、物理的調査及び法的調査等のデュー・ディリジェンスを実施します。デュー・ディリジェンス手続では、公正かつ調査能力・経験のある第三者の専門会社による不動産鑑定評価書、エンジニアリング・レポート、マーケット・レポート等を取得し、これらの内容を考慮しながら、デュー・ディリジェンスを実施します。また、ヘルスケアタイプレジデンス（ヘルスケア施設）のデュー・ディリジェンスにおけるオペレーターについては、オペレーターから調査事項を収集・取得し、デュー・ディリジェンスを実施します。

調査項目		調査事項
経済的調査	市場調査	①近隣エリアのマーケット賃料水準 ②近隣エリアのマーケット稼働率の推移及び将来の動向 ③近隣エリア内の類似物件・競合物件の需要動向 ④近隣エリア内の取引利回りの水準 ⑤近隣エリア（及びその周辺エリアを含む。）の将来の開発計画の有無及びその進捗状況
	テナント調査	①入居テナントの反社チェック ②入居テナント（オフィス）の属性・信用情報（業種・業歴・業績等） ③入居テナント数、利用目的等 ④同一入居テナントの占有割合等 ⑤入居テナントの賃料支払状況 ⑥賃貸借契約の内容（使用目的・賃料等・賃貸借期間・敷金（保証金）額等） ※なお、②～⑥の調査については、売主又は仲介会社等から開示を受けた資料の中から実施するものとする。
	収益関係調査	①テナント誘致力等の調査（テナント退去から新テナント入居までの平均誘致期間等を考慮） ②賃貸借契約形態及び当該契約更新の可能性（契約期間・賃料支払時期、一時金の返却方法、退去通知期間の確認等） ③建物運営管理費用の現況確認及び当該費用節減の余地の検討 ④将来におけるリーシング方針、管理運用方針及び修繕方針の検討 ⑤本投資法人のポートフォリオ戦略との整合性（エリア・用途・規模・投資額等の側面での整合性）の確認
	<u>オペレーター調査（ヘルスケアタイプレジデンス（ヘルスケア施設）の場合）</u>	<u>①オペレーターのマーケティング力や施設の収益力の把握のため、退去者の施設退去事由、営業費用やその内訳の推移、営業体制、入居者獲得状況等に関する情報</u> <u>②職員体制の把握のため、職種別職員数、常勤・非常勤職員数の推移、職員の資格取得状況、離職率等に関する情報</u> <u>③介護提供の状況、コンプライアンスの状況を確認するため、ケアプラン・ケア記録、インシデント・アクシデント・レポート、行政監査（検査）、各種マニュアル等に係る資料・情報</u> <u>④オペレーターや賃料支払いを保証する賃貸借契約保証人の財務状況を確認するための過去数年分の財務諸表や勘定科目明細等</u> <u>⑤入居者の満足度向上に向けた意見を把握する取組みや、第三者評価の実施状況等に係る情報</u>

調査項目		調査事項
物理的調査	立地条件	①街路の状況、主要交通機関からの接近性、乗降客数等 ②生活利便施設、経済施設、官公庁施設、教育関連施設等の配置、接近性及び周辺土地の利用状況ならびに将来の動向 ③日照・眺望・景観・騒音等の状況（主としてレジデンスにて重視） ④嫌悪施設等の有無 ⑤地域の知名度及び評判、規模の状況
	建築及び設備の状況	①物件共通 意匠・主要構造・設備・築年数・施工会社・維持管理の程度・緊急修繕の必要性及び建築確認通知書・検査済証等の書類の確認 ②オフィス 貸室部分の形状（分割対応可能か否か）、フリーアクセス床（OAフロア）、天井高、電気容量、空調方式（個別あるいはセントラルの別）、床荷重の程度、防犯設備の状況（機械警備設備の状況等）、共用部分の管理状況、給排水設備、昇降機設備、駐車場設備等 ③レジデンス 貸室部分の形状、間取り、天井高、内部仕様（天井・壁・床・キッチン・風呂場等）、空調設備、衛生設備、電気設備、昇降機設備、防犯設備、駐車場設備、駐輪場、集会室等その他共用設備の状況等
	耐震性及びPML（注1）	①新耐震基準又はそれと同等の耐震性の確保 ②PML値の確認（20%未満を原則とします。（注2））
	建物管理関係	実際の管理状況（清掃の程度、残置物の有無等）、館内細則の内容、管理会社の質及び信用力の調査
	環境・地質等	①アスベスト・PCB等の建物有害物質の有無 ②地歴調査及び土壌汚染物質の有無
法的調査	権利関係	①関係法令（都市計画法、建築基準法その他関連法規）の遵守状況 ②所有形態に関する権利関係調査（区分所有物件・借地権物件等か否か）
	境界調査	境界確定の状況（官民及び民民）及び越境物の有無とその状況（覚書等の有無を含む）
	既入居テナントの調査	既入居テナントからのクレームの状況及び紛争の有無

（後略）

（２）変更の年月日

2023年 8 月 29 日