

ポートフォリオ構築方針

■ 投資対象

本投資法人は、物流施設、居住施設、商業施設及びホテルを中核資産として位置づけ主な投資対象とします。

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）も投資対象とすることができます。

	用途	投資比率
中核資産	物流施設、居住施設、商業施設、ホテル	80%以上
その他資産	オフィス、ヘルスケア施設等	20%以下

(注) 2つ以上の異なる用途に供されている複合用途不動産の場合には、それぞれの用途における賃貸可能面積割合に応じ、その割合の最も高い用途を当該不動産における該当用途とします。

■ 投資地域

本投資法人は、三大都市圏を主な投資対象とします。

地域	所在地	投資比率
三大都市圏	首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県） 中部圏（愛知県、岐阜県及び三重県） 近畿圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県）	70%以上

■ 1物件当たりの投資額

最小投資額	原則 10 億円以上
ポートフォリオ全体に対する投資比率	原則 30%以下

■ 用途別投資基準

◆ 物流施設

1. 分類

本投資法人は、投資対象とする物流施設を、以下の2つのタイプに分類しています。

タイプ	BTS型（ビルド・トゥ・スーツ型）	マルチテナント型
概要	将来的にテナントの入替えにも対応できるように、建物の一定の汎用性を確保しながら、テナントの要望を取り入れたタイプの物流施設	様々な業種にマッチする物流適地に立地しており、同地に最も適した規模・グレード・設備を有する物流施設

2. 評価項目・選別基準

調達、生産から販売、消費に至るサプライチェーンの中で、市場動向への迅速な対応、物流の効率化に寄与する立地特性、施設仕様を有すると判断でき、中長期にわたる競争優位性及び収益の安定性を確保できる物件に投資を行います。

なお、本投資法人は、物流施設の中でも、高機能型物流施設（本投資法人が物流適地と考える立地に所在し、本投資法人が十分な競争力を有すると考える水準を満たす設備・仕様を備えた物流施設をいいます。）を主な投資対象とします。

タイプ	BTS型（ビルド・トゥ・スーツ型）	マルチテナント型
立地	<ul style="list-style-type: none"> 消費地、生産地への近接性 空港、港湾、高速道路等へのアクセス性 労働力確保の容易性と通勤利便性 自然環境等の周辺環境 	
規模	<ul style="list-style-type: none"> 延床面積 6,000 m²以上 	
契約内容	<ul style="list-style-type: none"> 賃料水準 賃貸借契約期間、残存賃貸借契約期間 敷金金額 中途解約条項 	
テナント	<ul style="list-style-type: none"> 業種 テナント構成 要求賃貸面積 	<ul style="list-style-type: none"> 賃料収入の安定性 信用状況 競争力
設備・仕様	<ul style="list-style-type: none"> 接車バース 床荷重（1.5t/m²以上） 床高 天井高（5.0m以上） 柱間隔（8.0m以上） 空調照明設備 	<ul style="list-style-type: none"> エレベーター、垂直搬送機 事務所、休憩室 作業環境 駐車場 施設としての汎用性

◆ 居住施設

1. 分類

本投資法人は、投資対象とする居住施設を、以下の2つのタイプに分類しています。

タイプ	コンパクト (C)	ファミリー (F)
概要	単身生活者及び夫婦のみの世帯を主な対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅等	ファミリー世帯を主な対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅等

2. 評価項目・選別基準

当該エリアの賃貸需要の厚み、施設全体の競争力及び将来的な競争力の維持可能性、地域内での競争力、契約賃料の妥当性、近隣の競合物件の状況等を総合的に判断した上で、収益の安定性及び成長性の期待できる物件に投資を行います。

タイプ	コンパクト (C)	ファミリー (F)
立地	<ul style="list-style-type: none"> ・最寄駅との近接性 ・多様な生活スタイルの選択可能性（ビジネス街、公園、文化施設、広域商業施設、繁華街等との近接性）が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ・閑静な住宅街に立地している ・近隣の文教施設が充実している ・生活利便性（近隣商業施設、文化施設、スポーツ施設等との近接性）が高い
専有面積	・60 m ² 以下	・60 m ² 超
規模	・延床面積 660 m ² 以上	
契約内容	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料水準、市場賃料、稼働率 ・賃貸借契約期間 ・敷金金額 	
テナント	<ul style="list-style-type: none"> ・テナントの信用力、賃料支払状況 ・（個人）連帯保証人・保証会社 ・テナントの利用目的 ・反社会的勢力の入居の有無の確認 	
設備・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・間取り、タイプ別構成比 ・天井高 ・内部仕様（天井・壁・床等） ・外部仕様（外壁、屋上、階段、廊下等） ・衛生設備 ・空調設備 	<ul style="list-style-type: none"> ・電気設備 ・防犯設備 ・共用施設（エレベーター、廊下、駐車場、駐輪場、ゴミ収集場等） ・放送受信設備 ・管理室

◆ 商業施設

1. 分類

本投資法人は、投資対象とする商業施設を、以下の3つのタイプに分類しています。

タイプ	モール型(注)	ロードサイド型	アーバン型
概要	幹線道路、生活道路沿いに立地したエンクローズドモール、オープンモールからなる商業施設	幹線道路、生活道路沿いに立地し独立した店舗による単体及び複合商業施設	ターミナル駅近郊、都市繁華街に立地する商業施設

(注) モール型のうち、エンクローズドモールとは、建物内にすべての店舗を収容し、空調の整ったモールを中央に配置するタイプのショッピングモールをいいます。また、オープンモールとは、店舗間を結ぶモールを建物の外側に配置し、屋根を設けない(庇程度の屋根を設ける場合を含みます。)タイプのショッピングモールをいいます。

2. 評価項目・選別基準

施設全体の競争力及び将来的な競争力の維持可能性、商圈の安定性・成長性や、商圈内での競争力、テナントの信用力、契約賃料の妥当性、競合施設の近隣への出店可能性の有無等を総合的に判断した上で、収益の安定性及び成長性の期待できる物件に投資を行います。

なお、本投資法人は、商業施設の中でも、専門店集積型商業施設(本投資法人が商業適地と考える立地に所在し、商品やサービスがその地域の消費者に広く認知されている専門店を核として構成され、その地域の顧客層や購買力等に合致したテナント業態及び規模を有する商業施設、又は周辺の複数の商業施設と一体となっている商業施設群のうち当該専門店が入居している商業施設をいいます。)を主な投資対象とします。

タイプ	モール型	ロードサイド型	アーバン型
立地	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路、生活道路からのアクセス性 ・施設全体の視認性 ・商圈内の規模の優位性 	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路、生活道路からのアクセス性 ・施設全体の視認性 	<ul style="list-style-type: none"> ・最寄り駅の乗降客数 ・周辺繁華街の繁華度とその継続性
規模	延床面積 8,000 m ² 以上	延床面積 3,000 m ² 以上	延床面積 500 m ² 以上
契約内容	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料水準 ・賃貸借契約期間、残存賃貸借契約期間 ・敷金金額 ・中途解約条項 		
テナント	<ul style="list-style-type: none"> ・業種 ・テナント構成 ・要求賃貸面積 ・賃料収入の安定性 	<ul style="list-style-type: none"> ・信用状況 ・競争力 ・ブランド力 ・集客力 	
設備・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・フロア形状、導線 ・電気、水道、ガス容量 ・空調照明設備 ・内外装 	<ul style="list-style-type: none"> ・エレベーター、エスカレーター ・駐車場 ・施設としての汎用性 	

◆ ホテル

1. 分類

本投資法人は、投資対象とするホテルには分類を設けていません。

2. 評価項目・選別基準

施設全体の競争力及び将来的な競争力の維持可能性、立地エリアの安定性・成長性、テナントの信用力、契約賃料の妥当性等を総合的に判断した上で、収益の安定性及び成長性の期待できる物件に投資を行います。

立地	<ul style="list-style-type: none">・空港、鉄道等のターミナル等へのアクセス性・ビジネス街、繁華街、観光施設、レジャー施設等の配置及び近接性・施設の視認性
規模	延床面積 3,000 m ² 以上
契約内容	<ul style="list-style-type: none">・賃料水準・賃貸借契約期間、残存賃貸借契約期間・敷金金額・中途解約条項
テナント	<ul style="list-style-type: none">・運営主要指標の調査（ADR(注)売上、稼働率等）・賃料収入の安定性・信用状況・競争力・ブランド力・集客力
設備・仕様	<ul style="list-style-type: none">・客室数、客室面積・客室タイプ、タイプ別構成比・フロア形状、導線・電気、水道、ガス容量・空調照明設備・内外装・エレベーター、エスカレーター・駐車場・施設としての汎用性

(注) 「ADR」とは、平均客室単価であり、客室販売収入を販売客室数で割ったものをいいます。

◆ 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ませんが、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、投資を行います。