2【投資方針】

（1）【投資方針】

①　基本方針

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保することを目的として、後記「（2）投資対象　①　投資対象とする資産の種類」に挙げる各資産のうち、主として不動産等の特定資産に投資するものとします。

②　投資態度

本投資法人は、以下の投資態度に従って本投資法人の資産の運用を行うものとします。なお、本投資法人は、本書の日付現在において、外国の法令に基づき又は外国の法令に準拠して組成された不動産関連資産への投資を行わないものとしています。

（イ）主たる投資対象

本投資法人が投資対象とする不動産関連資産（不動産同等物（後記「（2）投資対象　①　投資対象とする資産の種類　（ロ）」に定義します。）及び不動産対応証券（後記「（2）投資対象　①　投資対象とする資産の種類　（ロ）」に定義します。）を総称していいます。以下同じです。）は、その本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産が、主として郊外型商業施設及び都心型商業店舗ビル等の用途に供されているものとします（注）。

（注）本投資法人は、本書の日付現在において、外国の法令に基づき又は外国の法令に準拠して組成された不動産関連資産への投資を行わないものとしていますが、これらへの投資を行う場合でも、本投資法人が投資対象とする海外不動産保有法人の発行済株式については、その裏付けとなる不動産が海外において主として商業施設の用途に供されているものに限定されます（規約第29条第１項但書）。

（ロ）地域分散

投資対象物件が特定の地域に集中することによる地域経済の悪化に伴う賃料収入に関するリスク及び地震等の災害リスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、地域的分散投資、即ち、日本国内の各地に所在する不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権に対する投資を行います。

（ハ）開発物件に対する投資

投資対象とする不動産及び不動産信託受益権に係る不動産は、原則として購入時点で賃貸の用に供されている稼働物件とし、未稼働物件を投資対象としません。ただし、未稼働物件又は建設予定若しくは建設中の物件であっても、稼働後又は建物竣工後に安定的な収益が確実に見込まれる場合は、かかる物件に投資を行うことがあります。

（ニ）投資判断

原則として、賃貸事業収入若しくはこれに類する収入が現に生じているか又は生じる見込みがある不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権を投資対象とし、現在及び将来にわたる収益性、立地エリアの将来性及び安定性、当該不動産の物理的な劣化又は経済的な陳腐化に対する対応状況、賃借人の属性（財務内容、経営状況及び業種の将来性等）並びに賃貸借契約内容等を総合的に判断し、その投資価値を見極めた上で、投資を行います。

（ホ）取得価格

物件特性やポートフォリオ全体の収益性を勘案し、鑑定評価額を基準に取得価格を決定します。ただし、利害関係人等からは、鑑定評価額を超えて取得しません。

③　運用方針

本投資法人は、中長期にわたり安定的な収益を確保するために、主として賃貸借期間が中長期であり、かつ、主要なテナントの信用力が一般的に高い不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権（以下「安定収益型資産」といいます。）から構成されるポートフォリオの構築を目指して資産の運用を行います。また、本投資法人は、安定収益型資産での運用を原則としますが、テナントの入替えや運営により収益と資産価値の向上を図ることのできる不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権を投資対象とすることもあります。

かかるポートフォリオの構築は、以下に沿って行うものとします。

（イ）取得基準

個別の不動産及び不動産信託受益権に係る不動産の選定に当たっては、当該不動産の購入予定価格、予想収益、立地特性、環境、将来性、施設規模、建物及び設備等の状況、耐震性、権利関係、入居テナントの信用力、店舗の売上高、賃貸借契約の内容、建物管理の状況等を十分に検討し、中長期的に優位性、収益安定性を持つものを選定します。なお、１投資物件当たりの最低投資額（税金及び取得費用等を除きます。）は、原則として10億円以上とします。ただし、他の投資物件に付随して投資するものについてはこの限りではありません。

（ロ）投資物件の選定方法

不動産及び不動産信託受益権に係る不動産の選定に際しては、個別物件毎にデュー・ディリジェンスを詳細に実施し、当該物件の価値を見極めた上で、全体のポートフォリオへの影響や価値向上への寄与度等を総合的に判断し決定します。

デュー・ディリジェンスに際しては、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士、一級建築士、商圏調査会社等の専門家に調査を依頼し、多面的な視点から精緻な調査を実施します。

（ハ）保有期間

本投資法人は、原則として中長期の保有を前提に不動産及び不動産信託受益権を取得するものとし、当初から短期に売却する目的での資産取得は行いません。中期とは概ね５年以上10年未満、長期とは10年以上をいいます。なお、不動産及び不動産信託受益権の取得後においても必要に応じて入居テナントの信用調査を実施するなど与信管理を行います。

（ニ）三井不動産グループとの体制の構築

本資産運用会社は、三井不動産との不動産等に関する調査業務委託契約及び三井不動産グループからの商業施設の運営管理に関してのノウハウ提供等を通じて、本投資法人の投資主価値の最大化に資する取組みを行っていきます。

また、資産規模のさらなる拡大にあたり、安定性に加え、成長性にも配慮したポートフォリオの構築を図るため、不動産等に関する調査業務委託契約等で三井不動産グループが有する物件取得のノウハウやネットワークを積極的に活用していく考えです。

運営管理に関しても、三井不動産グループの商業施設の運営管理のノウハウを活用すべく、底地物件を除く本投資法人の保有物件についてＳＣマネジメント契約（注）を締結しています。

（注）三井不動産は、ＳＣマネジメント業務の一部を、三井不動産グループの同業務専業の会社であるＭＲＦプロパティマネジメント株式会社に再委託しています。

（ホ）損害保険等の付保方針

ａ．損害保険

災害や事故等による建物等の損害又は第三者への損害賠償を担保するため、保有不動産及び保有不動産信託受益権に係る信託財産である不動産について火災保険、賠償責任保険を付保します。なお、災害、事故等による利益損失等を回避するため、利益保険等を付保します。

ｂ．地震保険

本投資法人は、ポートフォリオ全体に係るＰＭＬ（注）を基準に、災害による影響と損害保険料等を比較検討して地震保険の付保の判断を行います。なお、ＰＭＬが20％を超える物件があれば、個別に地震保険の付保を検討します。

（注）ＰＭＬ（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率を意味します。ＰＭＬには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ります。ＰＭＬについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、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（475年に一度起こる大地震＝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価格に対する比率（％）で示したものを意味します。

（ヘ）売却方針

原則として、本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権を、中長期的観点から保有するものとし、短期的にこれらを売却しないものとします。ただし、物件の将来収支見込み、建物劣化等による費用の増大、ポートフォリオ全体への影響等、総合的な観点から、売却が必要であると判断する場合には、かかる不動産及び不動産信託受益権の短期的な売却を検討することがあります。

（ト）財務方針

ａ．借入れ及び投資法人債の発行

（ｉ）本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことがあります。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15に定める機関投資家に限ります。）（以下「適格機関投資家」といいます。）からの借入れに限るものとします（規約第35条第１項）。

（ⅱ）上記（ｉ）に基づく借入れ及び投資法人債により調達した金銭の使途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等とします。ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします（規約第35条第２項）。

（ⅲ）上記（ｉ）に基づき借入れを行う場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することがあります（規約第35条第３項）。

（ⅳ）借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、かつ、その合計額が１兆円を超えないものとします（規約第35条第４項）。

（ⅴ）上記（ｉ）に基づき借入れを行う場合、本投資法人は、金利動向等の市場環境を注視しつつ、本投資法人の資本構成又は投資主への影響を総合的に考慮して、長期・短期の借入期間並びに固定・変動等の諸条件を決定します。

（ⅵ）本投資法人は、特定資産の追加取得又は敷金及び保証金の返還等に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

（ⅶ）本投資法人の総資産額のうち、借入金額、投資法人債発行残高及び本投資法人がテナントから受け入れた敷金及び保証金等の金額の占める割合の上限は60％とします。ただし、新たな特定資産の取得等に伴い一時的に60％を超えることがあります。

ｂ．投資口を引き受ける者の募集

（ｉ）本投資法人は、資金の手当を目的として、役員会の承認を得た上で、投資口を引き受ける者の募集を行うことがあります。

（ⅱ）投資口を引き受ける者の募集は、投資口の希薄化に配慮の上行います。

（チ）運営管理方針

本投資法人は、以下の方針に従い、不動産運営管理業務を行います。

ａ．資産維持管理業務

本投資法人は、中長期的な安定的運用を図るため、その保有する不動産及び不動産信託受益権に係る不動産に関し、計画的な修繕や改修及び業種業態の転換・増改築によるリニューアルへの取組み等を実施し、資産価値や競争力の維持向上及び収益の拡大に努め、中長期的な資産価値の維持向上を目指します。かかる修繕や改修の実施に当たっては、当初支出額のみならず省エネ対応や耐用年数等を考慮し長期的・総合的視点に立った費用の低減に努めます。

ｂ．テナント管理業務

賃借人との賃料改定時（定期借家契約により賃料が固定されている場合を除きます。）においては、同種同規模物件及び周辺の賃料相場、テナントの売上状況、賃借人の賃料負担余力、経済情勢等を調査し、適正賃料水準を把握した上で、賃借人と交渉を行い、賃料の維持向上に努めます。また、契約更新時においては、適正賃料水準を把握するとともに、商業施設としての継続可能性等を総合勘案し、賃借人との契約条件（契約期間、賃料等）交渉を行います。なお、信用調査を実施するなど必要に応じて賃借人の与信管理を行います。

ｃ．不動産運営管理業務

不動産運営管理業務は、法令で認められる範囲において本資産運用会社が行い、又は不動産運営管理会社（以下「ＰＭ会社」といいます。）を選定しこれを委託します。

ｄ．運営管理業務受託者選定方針

ＰＭ会社その他の運営管理業務受託者を選定する際は、市場で実績のある信用度の高い専門性を有する会社を対象に、過去の実績及び委託料水準等を勘案して選定します。また、不動産運営管理業務に限らず、資産維持管理業務及びテナント管理業務も含めた総合的なマネジメント業務を委託する場合には、上記に加え、その業務遂行能力に関しても総合的に判断の上、選定します。

なお、運営管理業務受託者が提供する業務の品質及び費用対効果等を定期的に評価し、評価の低い運営管理業務受託者とは契約を更新しません。

（リ）開示方針

ａ．資産運用については、投資主及び投資家の理解が得られるよう、可能な限り迅速かつ正確な情報開示に

努めます。

b．情報開示は、投信法、金融商品取引法並びに東京証券取引所及び一般社団法人資産運用業協会等がそれぞれ定める内容、様式に従って行うとともに、法定開示事項以外にも投資主及び投資家にとって重要かつ有用な情報は可能な限り開示します。

c．利害関係人等との取引の透明性を確保するために、利害関係人等との間で行う取引に関する開示を行います（詳細は後記「第二部　投資法人の詳細情報　第３　管理及び運営　２　利害関係人との取引制限（２）本投資法人に関する利益相反対策ルール」をご参照ください。）。

（ヌ）グリーンファイナンス・フレームワーク

a．グリーンファイナンス・フレームワークの策定と第三者評価

本投資法人は、グリーンボンドの発行を含むグリーンファイナンス実施のために「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2021」、「グリーンボンドガイドライン（2022年版）」、「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2023」及び「グリーンローンガイドライン（2022年版）」に即したグリーンファイナンス・フレームワークを策定しました。本投資法人は、本グリーンファイナンス・フレームワークに対する第三者評価として株式会社日本格付研究所（ＪＣＲ）より「ＪＣＲグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green１（Ｆ）」の評価を取得しています。

b．適格クライテリア

グリーンボンド又はグリーンローンで調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得資金又は改修工事資金、若しくは同資金のリファイナンスに充当されます。

（ⅰ）グリーンビルディング

下記ⅰ．からⅲ．の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済若しくは今後取得予定の物件

ⅰ．DBJ Green Building認証:３つ星～５つ星

ⅱ．CASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency／建築環境総合性能評価システム）評価認証

CASBEE建築、CASBEE不動産：Ｂ＋ランク～Ｓランク

自治体版CASBEE：Ｂ＋ランク～Ｓランク（工事完了日から3年以内のものに限る。）

ⅲ．BELS（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System／建築物省エネルギー性能表示制度）評価

2016年基準：３つ星～５つ星

2024年基準：レベル４～レベル６

（2016年以前築の既存建物の新規取得はレベル3以上かつ既存不適格（工場等（物流倉庫含む。）：BEI＝0.75超え）を除く。）

（ⅱ）改修工事

以下のいずれかの改修工事

・ 上記（ⅰ）ⅰ．からⅲ．の認証のいずれかの１段階以上の改善、環境認証の更新又は取得を実現する改修工事

・ エネルギー効率、水の消費性能等、環境面で有益な改善を目的とした設備等改修工事（従来比30%以上の改善効果のあるもの）