

平成 24 年 5 月 16 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都千代田区麹町二丁目 12 番地  
積水ハウス・S I 投資法人  
代表者名 執行役員 坂 本 光 司  
(コード番号：8973)

資産運用会社名  
東京都千代田区麹町二丁目 12 番地  
積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社  
代表者名 代表取締役 井 上 順 一  
問合せ先 IR・財務部長 佐 藤 信 義  
TEL. 03-5215-8973 (代表)

資産運用会社における運用ガイドライン及び利害関係者取引規程の変更に関するお知らせ

積水ハウス・S I 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積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、平成24年5月16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及び利害関係者取引規程を下記のとおり変更することを決議しましたのでお知らせいたします。

記

1. 変更の趣旨・経緯

本投資法人は、平成 22 年 3 月に住宅産業のリーディングカンパニーである積水ハウス株式会社(以下、「積水ハウス」といいます。)をメインスポンサーとする協働体制を確立して以来、積水ハウスが開発した高品質な賃貸住宅を基軸としたポートフォリオを構築することを基本戦略として、本投資法人の事業価値・投資主利益の最大化を目指してきました。

本投資法人はこの基本戦略のもと、「住居・商業施設中心の総合型リート」から「住居物件を中心とする総合型リート」への転換を図ることなどを目的として、平成 24 年 4 月 27 日付プレスリリース「規約の一部変更、役員を選任に関するお知らせ」に記載の通り、資産運用の対象及び方針の改定を含む規約の一部変更等について、平成 24 年 6 月 12 日に開催される予定の第 5 回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）に付議することを決議しています。

これに加え、本投資法人及び資産運用会社は、中長期的な観点から、より強力かつ適切に高品質な住居物件を中心としたポートフォリオの構築を推進していくためには、上記規約の一部変更に合わせて資産運用会社における社内規程面での整備が必要であるとの認識に基づき、今般、資産運用会社の運用ガイドライン及び利害関係者取引規程を抜本的に見直し改定することといたしました。

## 積水ハウス・SI 投資法人

### 2. 変更の概要及び理由

#### (1) 運用ガイドライン関係

##### ① 投資対象の選定方針及び用途別分散投資

本投資法人は、本投資主総会において規約の一部変更が承認可決されることを条件として、その規約における主たる投資対象を「住居」のみとし、「商業施設」の位置付けを主たる投資対象から分散投資の対象へと変更する予定ですが、併せて、資産運用会社は運用ガイドラインにおける投資対象の選定方針について以下のとおり見直すこととしました。

- ・コア・アセット（本投資法人の資産運用の中心的投資対象不動産関連資産）を住居のみとし、これまで住居に次ぐ中心的用途としてきた商業施設の位置付けを、コア・アセットからバランス・アセット（本投資法人の資産運用の補完的投資対象不動産関連資産）に変更

- ・コア・アセットとして位置付けられる「住居」に「運営型住居」（注1）が含まれることを明確化

（注1）「運営型住居」とは、専任された運営会社が生活サービスを提供し運営する施設であり、学生寮、社宅、サービス付高齢者向け住宅、有料老人ホーム及びサービスアパートメント等をいいます。

また、これらの変更を踏まえた、コア・アセットである「住居」とバランス・アセットである「商業施設等」（注2）の用途別分散投資の組入比率は、以下の割合を目処として資産運用を行うこととします。

（注2）「商業施設等」とは、小売・卸売・飲食・サービス等の用に供される商業施設、オフィスビル及びその他をいいます。

#### <用途別分散投資の組入比率（変更後）>

不動産関連資産の用途区分		組入比率 (取得価格ベース)
コア・アセット	住居	80～100% (うち運営型住居 0～10%)
バランス・アセット	商業施設等	0～20%

※ 変更後の運用ガイドラインに準拠した場合における本投資法人の用途別分散状況につきましては、「【参考資料】変更後の運用ガイドラインに準拠したポートフォリオの概況」をご参照ください。

##### ② 地域別分散投資

資産運用会社は、これまで運用ガイドラインにより、不動産売買の機会と取得後の賃貸市場規模が大きく、かつ、将来にわたり需給関係が良好と見込まれる東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。）の東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部を主な投資対象地域と定めていました。また、平成22年3月まで資産運用会社の親会社であった株式会社ジョイント・コーポレーションが東京都心・城南地区を事業基盤エリアとしていたことから、そのエリアの住居における組入比率の目処を最大と定めていました。

この東京圏の不動産売買市場及び不動産賃貸市場に対する資産運用会社の認識に大きな変化はありませんが、資産運用会社は、本投資法人の収益の安定性の更なる向上を図るため、東京圏における重点的な投資エリアを従来より広域的に設定し「東京圏主要都市部」と定めるなど、運用ガイドライン上の地域別分散投資のエリア区分を見直すこととしました。

具体的には、以下のとおり東京圏をその地域特性に応じて以下の2つの投資エリアに分類し、その位置付けに応じて安定的な収益の確保を目指すこととしています。

- ・東京圏主要都市部：東京都区部及びその近郊主要都市部の豊富な賃貸需要と優良な物件供給が期待できるエリア。重点的な投資エリアであり、かつ、ポートフォリオの中核を担うエリアと位置付け、物件の資産価値と稼動状況・収益性の調和を総合的に判断し取得を行います。
- ・東京圏その他都市部：東京圏主要都市部周辺の多種多様な賃貸需要が期待できるエリア。東京圏の住居ポートフォリオのリスク分散効果をもたらす投資エリアとして位置付け、物件の資産価値と稼動状況・収益性の調和を総合的に判断し取得を行います。

## 積水ハウス・SI 投資法人

また、東京圏以外のエリアへの地域的分散投資への投資姿勢としては、地域経済リスク・地震リスク等のポートフォリオの一極集中リスクを軽減するため、東京圏に限らず政令指定都市をはじめとする地方主要都市部（周辺通勤圏を含みます。以下同じです。）の不動産関連資産に対しても投資を行うこととしています。

地方主要都市部への投資姿勢について従来からの実質的な変更はありませんが、積水ハウスを中核的な企業とする積水ハウスグループ（注3）の知名度・実績・ノウハウやその100%子会社である積和不動産各社（注3）の全国的な不動産賃貸ネットワークの活用効果が東京圏と同様に期待できる投資エリアであると考えています。

（注3） 「積水ハウスグループ」とは、積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）とその子会社123社及び関連会社15社で構成される企業集団をいいます。また、「積和不動産各社」とは、積水ハウスの100%子会社であり、積水ハウスグループの不動産部門の中核企業である積和不動産株式会社、積和不動産東北株式会社、積和不動産中部株式会社、積和不動産関西株式会社、積和不動産中国株式会社及び積和不動産九州株式会社の6社をいいます（平成24年1月末日現在）。

なお、これらの変更を踏まえた、地域別分散投資の組入比率は、以下の割合を目処として資産運用を行うこととします。

### < 地域別分散投資の組入比率（変更後） >

投資エリア区分	具体的なエリア	組入比率（取得価格ベース）	
		住居	商業施設等
東京圏主要都市部 （重点投資エリア）	①東京都：23区、武蔵野市、三鷹市、小金井市 ②神奈川県：横浜市、川崎市	70%程度 （注5）	個別物件の 立地特性・商圏 を考慮しつつ 投資する
東京圏その他都市部	①上記以外の東京都全域（但し、島しょ部を除く。）及び神奈川県 ②千葉県、埼玉県 ③上記の周辺通勤圏	東京圏主要都市部と合わせて 80%程度 （注5）	
地方主要都市部 （注4）	①札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市等 ②上記の周辺通勤圏	20%程度 （注5）	

（注4） 政令指定都市をはじめとする地方主要都市をいい、原則として人口50万人以上の都市又はそれと同等の商圏を有する都市をいいます。

（注5） 程度とは、±10%をいいます。

※ 変更後の運用ガイドラインに準拠した場合における本投資法人の地域別分散状況につきましては、「【参考資料】変更後の運用ガイドラインに準拠したポートフォリオの概況」をご参照ください。

### ③ 住居タイプ

資産運用会社は、居住者の多様なニーズに対応するために、幅広いタイプの賃貸住宅に投資を行うことを基本的な投資姿勢とし、これまで運用ガイドラインにより、相対的に高い賃貸需要と収益性が見込まれるシングル及びコンパクトタイプを主な住居タイプとする物件を中心に、ファミリー及びラージタイプを主な住居タイプとする物件にも投資を行うこととしてきました。

今般の運用ガイドラインの変更に伴い、この基本的な投資姿勢をより明確にすべく、シングル・コンパクトタイプを主な住居タイプとする物件に加え、ファミリータイプを主な住居タイプとする物件についても、エリア特性を勘案し安定的な収益性が見込まれるものについては、主たる投資対象とすることとしま

## 積水ハウス・SI 投資法人

した。また、ラージタイプを主な住居タイプとする物件については、立地環境等を慎重に分析の上、厳選して投資を行うこととします。

本投資法人は、これまで多様な住宅ニーズに対応してきた実績・ノウハウを有する積水ハウスとの協働を成長戦略の中心として、テナント満足度の向上を企図したポートフォリオの構築を推進していきます。なお、運用ガイドライン変更後の本投資法人が投資対象とする住居タイプの詳細は、以下のとおりです。

### <住居タイプの区分（変更後）>

住居タイプ区分	投資基準・分類方法
シングル	<ul style="list-style-type: none"> <li>○主たるテナント 単身生活者 会社都合による単身生活者</li> <li>○望ましい立地環境 交通利便性、商業利便性が高い周辺住環境</li> </ul>
コンパクト	<ul style="list-style-type: none"> <li>○主たるテナント 子供のいない共働きの夫婦 所得水準の高い単身生活者 会社都合による単身生活者及び夫婦 子供が独立した高齢の夫婦 自宅を仕事場とする独立事業者（SOHO）</li> <li>○望ましい立地環境 交通利便性、商業利便性が高く、文化施設至近の周辺住環境</li> </ul>
ファミリー	<ul style="list-style-type: none"> <li>○主たるテナント 家族数2から4名程度の一般的家族 所得水準の高い単身生活者 会社都合による単身生活者、夫婦及び家族</li> <li>○望ましい立地環境 職場への通勤利便性、教育施設への通学利便性が高く、かつ閑静で治安良好な周辺住環境</li> </ul>
ラージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>○主たるテナント 企業経営者、個人事業主、外国人駐在員等の富裕層</li> <li>○望ましい立地環境 東京圏主要都市部においても厳選した立地にあり、職場への通勤利便性が著しく高く、かつ閑静で治安良好な周辺住環境</li> </ul>

## (2) 利害関係者取引規程関係

### ① 利害関係者の範囲

本投資法人又は資産運用会社との利益相反関係の実態に即して利害関係者の範囲を変更するものです。なお、今般の変更に伴う本投資法人及び資産運用会社の利害関係者の異動は、以下のとおりです。

- ・株式会社スプリング・インベストメント（以下「スプリング・インベストメント」といいます。）  
資産運用会社の発行済株式の25%を保有するスプリング・インベストメントは、投資信託及び投資法人に関する法律で定める利害関係人等には該当しませんが、今般の変更により、資産運用会社の株主を全て利害関係者の範囲に含めることとしたことから、本投資法人の利益相反対策にかかる自主ルールに定める利害関係者に該当することとなります。
- ・合同会社AQUA1  
本投資法人は、利益得相反対策に係る自主ルールにおいて、投資信託及び投資法人に関する法律にて定義される利害関係人等が運用の委託を受けている若しくは匿名組合出資等を行っている特別目

## 積水ハウス・SI 投資法人

的会社を、その委託内容や出資割合等に関わらず利害関係者に該当するものと定めていましたが、今般の変更により、資産運用会社及びその株主の出資が過半となる特別目的会社等を利害関係者とするなど、その特別目的会社等の支配関係や意思決定への影響力に即した基準により判断することとしたことから、積水ハウスが一部匿名組合出資をしている合同会社AQUA1は、本投資法人及び資産運用会社の利害関係者から除外されることとなります。

なお、合同会社AQUA1の詳細につきましては、平成24年2月20日付プレスリリース「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

### ② 利害関係者からの特定資産の取得価格の制限

資産運用会社は、平成19年8月に、機動的かつ柔軟な物件取得機会の拡大を企図して、利害関係者からの不動産等の取得についてその取引金額の上限を引き上げていましたが、今般の利害関係者の範囲の見直しと併せ、利益相反のおそれがある取引の牽制機能を高めるため、その上限を、取得に際して採用した不動産鑑定士の不動産鑑定評価額等の105%以下の金額から同じく不動産鑑定評価額等以下の金額に引き下げるなどの変更を行うものです。

なお、利害関係者へ不動産等を譲渡する場合には、従来からの取扱いに特段の変更はなく、その取引金額の下限を、譲渡に際して採用した不動産鑑定士の不動産鑑定評価額等以上とすることとしています。

### ③ 利害関係者への媒介手数料の支払

資産運用会社は、従来、利害関係者に不動産の取得又は売却に係る媒介手数料を支払う場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内で、かつ、資産運用会社が当該取引に関して受領する運用報酬の額を控除した残額を、媒介手数料の上限と定めていました。

今般、当該取扱いについて、本投資法人及び資産運用会社が積水ハウスとの間で締結した優先交渉権等に関する契約やスプリング・インベストメントとの間で締結した物件情報優先提供に関する契約等に基づき優先的に資産運用会社に提供される物件情報をはじめ、利害関係者の媒介による優良物件の取得機会を、かかる媒介手数料の制約により逸することを回避するため、その利害関係者に対して支払う媒介手数料の上限を、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とする変更を行うものです。

## 3. 実施期日

平成24年6月12日

（ただし、本投資主総会において規約の一部変更が承認可決されることを停止条件とします。）

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   ： <http://www.shsi-reit.co.jp/>

<添付資料>

【参考資料】 変更後の運用ガイドラインに準拠したポートフォリオの概況

## 積水ハウス・SI 投資法人

【参考資料】変更後の運用ガイドラインに準拠したポートフォリオの概況

本投資法人の本日現在における保有物件について、変更後の運用ガイドラインを適用とした場合における投資エリア区分の異動状況は以下のとおりです。

物件名称	所在地(注1)	取得日	取得価格 (百万円) (注2)	投資エリア区分	
				変更前	変更後
スぺーシア銀座	東京都中央区銀座	平成17年8月2日	5,290	東京都心・城南地区	東京圏主要都市部
スぺーシア麻布十番Ⅱ	東京都港区六本木	平成17年8月2日	1,730	東京都心・城南地区	東京圏主要都市部
スぺーシア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	平成17年8月2日	1,960	東京都心・城南地区	東京圏主要都市部
スぺーシア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区広尾	平成17年8月2日	700	東京都心・城南地区	東京圏主要都市部
スぺーシア神田	東京都千代田区神田多町	平成17年8月2日	1,360	東京都心・城南地区	東京圏主要都市部
スぺーシア千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	平成17年8月2日	576	東京都心・城南地区	東京圏主要都市部
スぺーシア北新宿	東京都新宿区北新宿	平成17年8月2日	1,290	東京都心・城南地区	東京圏主要都市部
フィットエル駒形	東京都台東区駒形	平成17年8月2日	1,870	東京・周辺都市部	東京圏主要都市部
スぺーシア町田	東京都町田市原町田	平成17年8月2日	1,360	東京・周辺都市部	東京圏その他都市部
スぺーシア川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	平成17年8月2日	2,130	東京・周辺都市部	東京圏主要都市部
今池アイリス式番館	愛知県名古屋市千種区今池	平成17年8月2日	300	地方主要都市部	地方主要都市部
グロシア・フィス	神奈川県川崎市幸区古市場	平成17年11月1日	1,018	東京・周辺都市部	東京圏主要都市部
ジェイフラッツ横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	平成19年2月28日	2,090	東京・周辺都市部	東京圏主要都市部
フィットエル亀戸	東京都江東区亀戸	平成18年1月31日	1,650	東京・周辺都市部	東京圏主要都市部
スぺーシア目黒	東京都目黒区三田	平成18年2月1日	887	東京都心・城南地区	東京圏主要都市部
アクトヒルズ八千代	千葉県八千代市緑が丘	平成18年1月23日	1,348	東京・周辺都市部	東京圏その他都市部
ジェイフラッツ巣鴨	東京都豊島区巣鴨	平成19年3月9日	1,510	東京・周辺都市部	東京圏主要都市部
S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	平成18年4月3日	2,774	地方主要都市部	地方主要都市部
エルシエロ目黒本町	東京都目黒区目黒本町	平成18年3月30日	1,220	東京都心・城南地区	東京圏主要都市部
スぺーシア白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	平成18年4月3日	844	東京・周辺都市部	東京圏主要都市部
ジェイフラッツ南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	平成19年3月9日	1,055	地方主要都市部	地方主要都市部
スぺーシア五反田	東京都品川区西五反田	平成18年9月14日	3,043	東京都心・城南地区	東京圏主要都市部
スぺーシア大井山台坂	東京都品川区東大井	平成18年9月14日	2,440	東京都心・城南地区	東京圏主要都市部
フィットエル品川シーサイド	東京都品川区東品川	平成18年9月14日	2,200	東京都心・城南地区	東京圏主要都市部
フィットエル南麻布	東京都港区南麻布	平成18年10月23日	1,300	東京都心・城南地区	東京圏主要都市部
ラルテ城東	大阪府大阪市城東区野江	平成18年11月15日	1,075	地方主要都市部	地方主要都市部
スぺーシア塚本クラウンハイム	大阪府大阪市淀川区塚本	平成18年12月1日	1,250	地方主要都市部	地方主要都市部
スぺーシア川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	平成19年3月28日	1,900	東京・周辺都市部	東京圏主要都市部
スぺーシア麻布十番Ⅲ	東京都港区麻布十番	平成19年5月11日	2,700	東京都心・城南地区	東京圏主要都市部
フィットエル板橋本町	東京都板橋区大和町	平成19年8月21日	1,000	東京・周辺都市部	東京圏主要都市部
フィットエル大泉学園	東京都練馬区東大泉	平成19年8月21日	871	東京・周辺都市部	東京圏主要都市部
ジェイフラッツ天神東Ⅰ	福岡県福岡市博多区須崎町	平成19年9月28日	445	地方主要都市部	地方主要都市部
ジェイフラッツ天神東Ⅱ	福岡県福岡市博多区須崎町	平成19年9月28日	840	地方主要都市部	地方主要都市部
ジェイフラッツ四条西洞院	京都府京都市下京区西洞院通四条下る妙伝寺町	平成20年4月25日	1,420	地方主要都市部	地方主要都市部
ジェイフラッツ東品川	東京都品川区東品川	平成20年7月1日	2,610	東京都心・城南地区	東京圏主要都市部
ジェイフラッツ八王子みなみ野	東京都八王子市西片倉	平成19年11月1日	1,000	東京・周辺都市部	東京圏その他都市部
プレジオ西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島	平成19年11月1日	2,250	地方主要都市部	地方主要都市部
ジェイフラッツ板橋区役所前	東京都板橋区板橋	平成19年11月1日	2,700	東京・周辺都市部	東京圏主要都市部
ジェイフラッツ武蔵小山	東京都品川区荏原	平成19年11月30日	1,012	東京都心・城南地区	東京圏主要都市部
ジェイフラッツ千駄木	東京都文京区千駄木	平成20年2月6日	757	東京都心・城南地区	東京圏主要都市部
ジェイフラッツ四谷坂町	東京都新宿区坂町	平成20年4月25日	2,300	東京都心・城南地区	東京圏主要都市部
ジェイフラッツ博多東	福岡県福岡市博多区吉塚	平成20年3月26日	2,250	地方主要都市部	地方主要都市部
ジェイフラッツ上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服町	平成20年4月25日	900	地方主要都市部	地方主要都市部
ジェイフラッツ三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋	平成20年12月15日	871	東京都心・城南地区	東京圏主要都市部
プライムメン 武蔵野の杜	東京都小平市上水本町	平成22年10月1日	1,560	東京・周辺都市部	東京圏その他都市部
プライムメン 東桜	愛知県名古屋市東区東桜	平成22年10月1日	1,140	地方主要都市部	地方主要都市部
プライムメン 萱場公園	愛知県名古屋市千種区萱場	平成22年10月1日	640	地方主要都市部	地方主要都市部
トレディカーサ三軒茶屋	東京都世田谷区下馬	平成23年3月25日	714	東京都心・城南地区	東京圏主要都市部
ミテツァC6	東京都板橋区大山東町	平成23年6月10日	2,260	東京・周辺都市部	東京圏主要都市部
マスト博多	福岡県福岡市博多区博多駅前	平成24年2月1日	1,920	地方主要都市部	地方主要都市部
プラチナコート錦糸町	東京都墨田区錦糸	平成24年2月1日	1,050	東京・周辺都市部	東京圏主要都市部
クラルテ武蔵小金井レジデンス	東京都小金井市本町	平成24年3月2日	1,450	東京・周辺都市部	東京圏主要都市部
プライムメン 御器所	愛知県名古屋市昭和区阿由知通	平成24年4月2日	1,640	地方主要都市部	地方主要都市部
プライムメン 夕陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	平成24年4月2日	810	地方主要都市部	地方主要都市部
プライムメン 北田辺	大阪府大阪市東住吉区北田辺	平成24年4月2日	540	地方主要都市部	地方主要都市部
プライムメン 百道浜	福岡県福岡市早良区百道浜	平成24年4月2日	1,810	地方主要都市部	地方主要都市部
<b>住 居 (コア・アセット)</b>		<b>小 計</b>	<b>85,630</b>		

## 積水ハウス・SI 投資法人

物件名称	所在地(注1)	取得日	取得価格 (百万円) (注2)	投資エリア区分	
				変更前	変更後
浜松プラザ(注3)	静岡県浜松市東区上西町 他	平成 17 年 7 月 28 日	6,477	地方主要都市部	地方主要都市部
b-town神宮前II	東京都渋谷区神宮前	平成 17 年 7 月 28 日	1,043	東京都心・城南地区	東京圏主要都市部
りんくう羽倉崎プラザ	大阪府泉南郡田尻町大字嘉祥寺 他	平成 17 年 7 月 28 日	4,697	地方主要都市部	地方主要都市部
b-town南青山	東京都港区南青山	平成 18 年 5 月 17 日	1,530	東京都心・城南地区	東京圏主要都市部
コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡	平成 18 年 5 月 17 日	1,300	東京・周辺都市部	東京圏その他都市部
b-toss池袋	東京都豊島区西池袋	平成 18 年 10 月 23 日	1,980	東京・周辺都市部	東京圏主要都市部
ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄下郡湯河原町中央	平成 18 年 10 月 23 日	1,810	東京・周辺都市部	東京圏その他都市部
ベルプラザショッピングセンター(注4)	長野県上田市中丸子	平成 19 年 12 月 3 日 及 び平成 21 年 8 月 31 日	1,337	地方主要都市部	地方主要都市部
<b>商業施設等 (バランス・アセット)</b>			<b>小 計</b>	<b>20,175</b>	
			<b>合 計</b>	<b>105,806</b>	

(注 1) 「所在地」については、登記簿上の表示に基づき記載しています。

(注 2) 「取得価格」は、百万円未満の金額を切り捨てて記載しています。そのため、各取得価格の合計とポートフォリオの合計欄の数値が一致しない場合があります。

(注 3) 浜松プラザの取得価格は、浜松プラザイーストの当初取得価格に浜松プラザ譲渡後における本投資法人の準共有持分割合 4% を乗じて算定した金額を記載しています。詳細については、平成 24 年 3 月 21 日付プレスリリース「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ (浜松プラザの一部、スペース目黒不動産前)」をご参照ください。

(注 4) ベルプラザショッピングセンターは、平成 19 年 12 月 3 日に取得価格 1,336 百万円で取得し運用開始したものですが、平成 21 年 8 月 31 日に敷地内の水路跡地並びに近接する看板及びその敷地を取得価格合計 1 百万円で追加取得しています。

### ■ 変更後の運用ガイドラインに準拠した投資分散状況

本投資法人の本日現在における保有物件について、変更後の運用ガイドラインに準拠した場合における用途別分散状況及び地域別分散状況は、以下のとおりです。

<本日現在の用途別分散状況>

不動産関連資産 の用途区分		物件数	取得価格合計 (百万円)	組入比率 (取得価格ベース)
コア・ アセット	住居	56 物件	85,630	80.9%
バランス・ アセット	商業施設等	8 物件	20,175	19.1%
合 計		64 物件	105,806	100%

(注) 本日現在において「運営型住居」への投資は行っていません。

<本日現在の地域別分散状況－住居のみ>

投資エリア区分	物件数	取得価格合計 (百万円)	組入比率 (取得価格ベース)
東京圏主要都市部 (重点投資エリア)	34 物件	57,303	66.9%
東京圏その他都市部	4 物件	5,268	6.2%
地方主要都市部	18 物件	23,050	26.9%
合 計	56 物件	85,630	100%