SEKISUI HOUSE　SPRING INVESTMENT

積水ハウス・SI 投資法人

平成 26 年 4 月 3 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・ＳＩ 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・ＳＩ アセットマネジメント株式会社
代表者名　代表取締役　　南　　修
問合せ先　ＩＲ･財務部長　　佐　々　木　吉　弥
TEL. 03-5215-8973（代表）

本資産運用会社における運用ガイドラインの一部変更に関するお知らせ

積水ハウス・ＳＩ 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・ＳＩ アセッ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、平成26年4月3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を下記のとおり一部変更することを決議しましたのでお知らせします。

記

１．変更の趣旨・経緯

本投資法人は、メインスポンサ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。）との協働のもと、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、本投資法人の事業価値・投資主利益の最大化を目指しています。

本投資法人は、この基本戦略をより強固に展開するとともに、「住居物件を中心とする総合型リート」から「住居特化型リート」への転換を図ることを目的として、平成 26 年 6 月 11 日に開催される予定の第 6 回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）において、本投資法人の投資対象を「住居」のみとすることを含む規約の一部変更議案を上程する予定です。

かかる規約の一部変更議案が本投資主総会で承認可決されることを条件として、下記のとおり、本資産運用会社の運用ガイドラインを一部変更するものです。

２．主な変更内容

(1) 投資対象

平成 25 年 6 月 19 日に公布された金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成 25 年法律第 45 号。）による投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成 12 年総理府令第 129 号。その後の改正を含みます。）の改正に伴い、資産を主として不動産等資産（不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいいます。）に対する投資として運用することを目的とする旨の定めとして、これに関する規約を一部修正することに伴い、本資産運用会社の運用ガイドラインにおいても、投資対象の記載を同様に変更します。

(2) 投資対象とする用途

安定的収益の確保及びリスク分散効果を高める観点から、主たる用途(注)が住居である不動産関連資産を本投資法人の投資対象として位置付け、これまで補完的投資対象と位置付けていた「商業施設等」を投資対象から除外します。なお、変更時点において保有する商業施設については、メインスポンサーである積水ハウスの協力も得ながら安定運用に努めるとともに、原則として売却することを検討します。

なお、これまで学生寮、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を「運営型住居」と定義し住居に含め、そのリスク特性から組入比率をポートフォリオ全体の 10%を上限の目処としていましたが、上記変更にあたり「運営型住居」という定義は削除するとともに、学生寮、社宅及びサービス付高齢者向け住宅のみ「住居」に含まれることを明確化します。

（注）「主たる用途」とは、当該不動産関連資産の総専有面積のうち過半数を占める用途をいいます。

(3) 投資対象とする地域

本資産運用会社は、これまで運用ガイドラインにより、東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。）については、地域特性により「東京圏主要都市部」及び「東京圏その他都市部」の 2 つの投資対象エリアに分類し、中でも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として「東京圏主要都市部」を主な投資対象地域として設定し、安定した収益の確保を目指してきました。

この東京圏への投資姿勢については実質的な変更はなく、従来どおり「東京圏主要都市部」を重点投資エリアとしつつ、本投資法人の収益の安定性の更なる向上を図るため、東京圏以外の投資エリア区分に「全国主要都市」という新たな投資エリア区分を設定します。

具体的には、東京圏への一極集中リスクを軽減するため、これまで「地方主要都市部」の不動産関連資産に対して、住居ポートフォリオ全体の 20%程度を目処に投資を行うこととしていましたが、その組入比率は維持しつつ、当該投資エリアを広域的に設定して「全国主要都市」とし、「主要大都市圏」の他「その他の全国主要都市」の不動産関連資産に対して投資を行うこととします。

これにより、これまで投資対象エリアとしてきた東京圏以外の政令指定都市の他、中核市、特例市又は県庁所在地のいずれかに該当するエリアも投資対象に含まれることとなります。

「全国主要都市」は、積水ハウスグループ（注）の知名度・実績・ノウハウや積水ハウスの 100%子会社である積和不動産各社（注）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本投資法人は考えており、地域別分散投資の観点から積水ハウスグループの全国ネットワークを最大限活用していきます。

（注）「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその子会社 174 社及び関連会社 19 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、積水ハウスが 100%出資し、全国に展開する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、積和不動産関東株式会社、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 7 社をいいます（平成 26 年 1 月末日現在）。

なお、これらの変更を踏まえた、エリア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。

＜投資不動産の地域区分（変更後）＞

投資エリア区分		具体的なエリア	組入比率（注 3）（取得価格ベース）
東京圏	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
	東京圏その他都市部	①上記以外の東京都全域（ただし、島しょ部を除く。）及び神奈川県 ②千葉県、埼玉県	東京圏主要都市部と合わせて 80%程度
全国主要都市	主要大都市圏	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 ②上記①の通勤圏（注 1）	20%程度 （その他の全国主要都市は、おおよそ 10%まで）
	その他の全国主要都市	上記以外の政令指定都市等（注 2）	

（注 1）「通勤圏」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市の中心部から概ね 30 分程度の所要時間にて通勤可能な周辺部をいいます。

（注 2）「上記以外の政令指定都市等」とは、東京圏以外の都市で、主要大都市圏以外の政令指定都市、中核市、特例市及び県庁所在地のいずれかに該当するものをいいます。
（注 3）組入比率における「程度」とは、±10%をいいます。
（注 4）既存商業施設については上記の組入比率の計算から除外します。

３．改訂日

平成26年4月3日

（但し、本投資主総会において前述の規約の一部変更議案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/