

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人

平成 28 年 4 月 28 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区南青山三丁目 1 番 31 号

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人

代表者名 執行役員 南 修

(コード番号 : 8973)

資産運用会社名

東京都港区南青山三丁目 1 番 31 号

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 南 修

問合せ先 I R・財務部長 佐々木 吉弥

TEL. 03-5770-8973 (代表)

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・S I レジデンシャル投資法人（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「本資産運用会社」といいます。）は、本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. 主な変更内容及び変更理由

(1) 投資対象

投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含み、以下「投信法施行令」といいます。）の改正により、特定資産（投信法施行令第 3 条に定めるものをいいます。）の範囲に再生可能エネルギー発電設備が含まれることとなったため、運用対象に再生可能エネルギー発電設備を加える旨の変更等を含む規約の一部変更議案を平成 28 年 6 月 10 日に開催される予定の第 7 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、投資対象の記載を変更するものです。

(2) 投資地域

本投資法人は、本投資法人の事業価値・投資主利益の最大化を目指し、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。）の知名度・実績・ノウハウ及び積水ハウスの100%子会社であり、地域ごとの営業戦略をもってそれぞれ全国各地で事業を展開する積和不動産各社（全7社）（注）の全国的な不動産賃貸ネットワークを最大限活用可能なポートフォリオの構築を推進しています。

（注）「積和不動産各社（全7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。また、「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその子会社205社及び関連会社23社で構成される企業集団をいいます（平成28年1月末日現在）。以下同じです。

具体的には、「東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。）」を、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「東京圏主要都市部」を重点投資エリア及びポートフォリオの中核を担うエリアと位置付ける一方、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の活用効果が「東京圏」と同様に期待できる「全国主要都市」も、「主要大都市圏」及び「その他全国主要都市」の2つの投資対象エリアに分類して、投資を行うこととしています。

今般、本投資法人は、前述の各投資対象エリアに対する基本的な投資姿勢を維持した上で、運用ガイドラインの一部の変更により、東京圏主要都市部以外の投資エリアへの投資につきより柔軟な対応を可能とすべ

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

く、「東京圏その他都市部」の組入比率を「全国主要都市」と合わせて30%程度としました。なお、重点投資エリアかつポートフォリオの中核を担うエリアである「東京圏主要都市部」の組入比率は変更せず、従来どおり70%程度としています。

本投資法人は、この運用ガイドラインの一部変更により、積水ハウスグループの全国ネットワークの活用による効果がより一層期待でき、収益の安定性の更なる向上にもつながるものと考えています。

なお、当該変更の詳細は以下のとおりです。変更箇所は下線を付して表示しています。

＜投資不動産の地域区分（変更前）＞

投資エリア区分		具体的なエリア	組入比率（※3）
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（但し、島しょ部を除く。）及び神奈川県 ②千葉県、埼玉県	<u>東京圏主要都市部と合わせて80%程度</u>
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（※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（※2）	

※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、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う。

※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う。

※3 組入比率における「程度」とは、±10%をいう。

※4 既存商業施設については、上記組入比率の計算から除外する。

＜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（※3）
東京圏	東京圏主要都市部 (重点投資エリア)	①東京都：東京23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（但し、島しょ部を除く。）及び神奈川県 ②千葉県、埼玉県	
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（※1）	30%程度 〔その他の全国主要都市は 10%以下〕
	その他の全国主要都市	上記以外の政令指定都市等（※2）	

※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、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う。

※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、施行時特例市及び県庁所在地のいずれかに該当するものをいう。

※3 組入比率における「程度」とは、±10%をいう。

※4 既存商業施設については、上記組入比率の計算から除外する。

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

2. 改訂予定日

平成28年6月10日（予定）（注）

（注）本投資主総会において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。なお、規約の一部変更議案の詳細については、本投資法人が本日付で別途公表したプレスリリース「規約の一部変更及び役員の選任に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

* 本 資 料 の 配 布 先 : 兜俱楽部、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/>