

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成29年5月19日
【発行者名】	SIA不動産投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 勝野 浩幸
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号
【事務連絡者氏名】	株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 経営管理部長 秋元 武
【連絡場所】	東京都中央区日本橋二丁目1番3号
【電話番号】	03-3242-7155
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1【提出理由】

本投資法人の運用の基本方針を一部変更しましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものです。

2【報告内容】

（1）変更の内容についての概要

本投資法人の資産運用会社である株式会社シンプレクス・リート・パートナーズは、平成29年5月19日付けで、本投資法人に係る資産運用ガイドラインに関して一部変更を行いました。

当該一部変更は、本投資法人の中長期的な成長と投資主利益の最大化を目的として、より一層の厳選投資を行い優良な物件ポートフォリオを構築すべく、ポートフォリオ構築方針等について見直しを行うとともに、従来から継続しているSIAグループの持つ運用ノウハウ、経営資源等の活用に加え、本投資法人のスポンサーであるみずほ信託銀行株式会社からのサポートの活用について、より明確化すること等を目的とするものです。

上記変更に伴い、平成28年11月29日付にて提出された第6期有価証券報告書の一部を以下のとおり変更いたします。
__の部分は変更箇所を示します。

2 投資方針

(1) 投資方針

本投資法人の基本戦略

本投資法人は、資産を、主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的として、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行います。

具体的には、以下の戦略による安定性及び成長性の追求を通じ、投資主利益の最大化を目指します。

ミドルサイズのオフィスビル（Middle-sized Office）を重点投資対象とし、分散投資の観点から、それ以外のオフィスビル及び都市型商業施設も組入れたポートフォリオの構築

・ミドルサイズのオフィスビルは、マーケット規模が相対的に大きく多くの取得機会を見込めるとともに、テナント層が厚く中長期的に安定した賃貸需要を見込め、また、景気変動時においても相対的に賃料水準が安定していると考えています。

・都市型商業施設は、オフィスビルよりも長期の契約であることが多く、また、郊外型商業施設よりも相対的にテナント層が厚く、テナント分散等を通じた収益の安定性が見込めると考えています。

マーケット規模が相対的に大きく中長期的に安定した賃貸需要を見込める東京経済圏への投資を中心とし、一定の賃貸需要を見込める地方政令指定都市等も投資対象に含めるとともに、投資対象地域内における重点投資対象エリアを策定し厳選した投資を目指す

国内トップクラスのメガバンクグループに属するみずほ信託銀行株式会社の情報力、金融ソリューション提供力、信用力等に裏打ちされたサポートと、豊富な不動産開発実績及び不動産私募ファンド組成・運用実績を有するSIAグループの情報、運用ノウハウ、経営資源等を最大限活用する

(注)「オフィスビル」、「ミドルサイズのオフィスビル」、「商業施設」、「都市型商業施設」、「郊外型商業施設」、「東京経済圏」、「地方政令指定都市等」、「SIAグループ」等の定義については、後記「本投資法人の基本方針」をご参照下さい。

本投資法人の基本方針

(ア) 安定性と成長性を兼ね備えたポートフォリオの構築

本投資法人は、規約に定める投資方針に従い、主としてオフィスビル（注1）及び商業施設（注2）に対して投資を行います。本投資法人の重点投資対象はミドルサイズのオフィスビル（注3）とし、分散投資の観点から、それ以外のオフィスビル及び都市型商業施設（注4）も組入れながら、中長期にわたる安定的な収益確保と成長性の両面を追求するポートフォリオ構築を目指します。

本投資法人は、（ ）ミドルサイズのオフィスビルは、マーケット規模が相対的に大きく多くの取得機会を見込めるとともに、テナント層が厚く中長期的に安定した賃貸需要を見込めると考えられること、及び（ ）これらのオフィスビルについては、景気変動時においても相対的に賃料水準は安定していると考えられることから、オフィスビルについては、ミドルサイズのオフィスビルを中心的な投資対象資産とします。

また、商業施設については、都市型商業施設を中心的な投資対象資産とします。本投資法人は、都市型商業施設について、オフィスビルよりも相対的に長期の契約であることが多く、また、郊外型商業施設（注5）よりも相対的にテナント層が厚く、テナント分散等を通じた収益の安定性が見込めると考えています。

なお、重点投資対象とするミドルサイズのオフィスビル及び分散投資対象のうち都市型商業施設については、相対的にテナント層が厚いと考えられることから、景気好調期においては、テナント需要が高まりやすく、賃料の増額を通じた収益の向上が見込める特性、また都市型商業施設については売上歩合賃料部分の賃料増額を通じた収益の向上が見込めるといった特性を有していると考えています。

また、投資対象地域については、マーケット規模が相対的に大きく中長期的に安定的な賃貸需要を見込める東京経済圏（注6）への投資を中心としつつ、一定の賃貸需要を見込める地方政令指定都市（注7）及び地方政令指定都市に準じた地方中核都市（注8）（以下、併せて「地方政令指定都市等」と総称します。）も投資対象とすることで、地域分散にも配慮したポートフォリオの構築を図ります。

なお、東京経済圏、地方政令指定都市等とともに、それぞれの域内において主として投資対象とするエリア及び重要度を策定することで投資エリアを厳選するとともに、さらに各投資エリア内においても交通利便性やテナント誘致力等の観点で立地適性を吟味します。

なお、ポートフォリオ構築方針及び投資基準に関する詳細は、後記「ポートフォリオ構築方針」及び「投資基準」をご参照下さい。

(注1)「オフィスビル」は、オフィスの利用に供される関連施設及び付属設備の他、それらの敷地（土地）所有権等を含みません。

- (注2)「商業施設」は、その主たる用途において、小売業を含む物品販売業、飲食業、企業ショールーム、展示場等を含む多様な業種・業態による商業利用が可能な施設、その全部又は一部が商業施設の利用者や従業員の利用に供され得る駐車場及び付属設備の他、それらの敷地(土地)所有権等を含みます。
- (注3)「ミドルサイズのオフィスビル」(Middle-sized Office)とは、延床面積が概ね3,300㎡(約1,000坪)~33,000㎡(約10,000坪)の範囲に属するオフィスビルをいいます。
- (注4)「都市型商業施設」とは、東京経済圏及び地方政令指定都市等のターミナル駅に隣接するエリア又は旧来から商業施設や行政サービス施設等が集積している繁華性が高いエリアに所在する商業施設をいいます。
- (注5)「郊外型商業施設」とは、主に車でアクセスすることが想定される郊外に立地する商業施設をいいます。
- (注6)「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。
- (注7)「地方政令指定都市」とは、東京経済圏以外に所在する政令指定都市をいいます。
- (注8)「地方中核都市」とは、東京経済圏以外に所在する地方政令指定都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市をいいます。

(イ) スポンサーによるサポート

(中略)

ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、以下の方針に従い、前記「本投資法人の基本戦略」に記載のとおり、主にオフィスビル及び商業施設に対して投資を行います(注)。

本投資法人は、ミドルサイズのオフィスビルを重点投資対象としつつ、それ以外のオフィスビル及び都市型商業施設も組入れることで投資対象の分散を図りながらポートフォリオを構築する方針とします。

また、投資対象地域については、マーケット規模が相対的に大きく中長期的に安定的な賃貸需要を見込める東京経済圏への投資を中心としつつ、一定の賃貸需要を見込める地方政令指定都市等も投資対象とすることで、地域分散にも配慮したポートフォリオの構築を図ります。

なお、東京経済圏、地方政令指定都市等とともに、それぞれの域内において主として投資対象とするエリア及び重要度を策定することで投資エリアを厳選するとともに、さらに各投資エリア内においても交通利便性やテナント誘致力等の観点で立地適性を吟味します。

(注)なお、本投資法人は、複合資産の全部又は一部を取得する場合、当該複合資産の賃貸可能面積の過半の利用目的又は実際の利用形態が主としてオフィスビル又は商業施設であるときは、当該複合資産の全部又は一部を取得することができるものとします。

(ア) 用途毎のポートフォリオ構築方針

a. オフィスビル

本投資法人は、オフィスビルのうち、ミドルサイズのオフィスビルを中心的な投資対象とします。本投資法人は、()ミドルサイズのオフィスビルは、マーケット規模が相対的に大きく多くの取得機会を見込めるとともに、テナント層が厚く中長期的に安定した賃貸需要を見込めるとともに、()これらのオフィスビルについては、景気変動時においても相対的に賃料水準は安定していると考えています。

b. 商業施設

本投資法人は、商業施設については、オフィスビルと比較して長期の契約を通じた収益の安定性が見込めるとともに、景気好調期においては、商業施設内のテナント売上連動型賃料の導入やその影響等により収益性が高まるものと考えています。

また、商業施設の中でも、都市型商業施設は、郊外型商業施設と比較して、厚いテナント需要層及びテナント分散等を通じた収益の安定性を有するとともに、景気好調期においては売上歩合賃料部分の賃料増額や賃料改定時期等の賃料増額等により賃料の上昇が見込める特性を有していると考えています。本投資法人は、これらの特性を考慮し、商業施設については都市型商業施設を中心的な投資対象とします。

駅に隣接するエリア又は繁華性の高いエリアに所在する都市型商業施設については、主に車でアクセスすることを想定した郊外型商業施設と比較して、大都市における人口流入及び中心市街地における多種多様な商業施設や行政サービス施設、オフィスビル等の集積によって生じる集客力の高さ、多種多様な消費者ニーズに対応した豊富なテナントの出店需要、不動産マーケットにおける供給量が限定的であることによる希少性といった特性を有していると考えています。

c. 用途別投資割合

上記の方針のもと、本投資法人は、本投資法人の運用資産全体（ポートフォリオ）の投資割合（以下「投資割合」といいます。）において、オフィスビルへの投資割合を70%以上、商業施設への投資割合を30%以下とすることを基本方針としています（注1）（注2）。

以下の表は、オフィスビル及び商業施設につき、投資割合及び中心的な投資対象を示したものです。

投資対象	オフィスビル	商業施設
投資割合	70%以上	30%以下
中心的な投資対象	ミドルサイズの オフィスビル	都市型商業施設

（注1）取得価格ベースとし、消費税その他の取得に係る諸費用を除きます。なお、不動産関連資産の取得又は売却の結果、一時的に上記の割合から乖離する可能性があります。

（注2）本投資法人は、複合資産の全部又は一部を取得する場合、当該複合資産の賃貸可能面積の過半の利用目的又は実際の利用形態が主としてオフィスビル又は商業施設であるときは、当該複合資産の全部又は一部を取得することができるものとします。なお、オフィスビルと商業施設の複合資産については、当該複合資産全体について、賃貸可能面積が大きい方の用途に属するものとして上記の投資割合を適用します。

（イ）地域別のポートフォリオ構築方針

本投資法人は、安定性を見込める東京経済圏への投資を中心としつつも、一定の賃貸需要を見込める地方政令指定都市等を投資対象に含めることで、地域分散にも配慮したポートフォリオの構築を図ります。

a. 東京経済圏

東京経済圏は、地方政令指定都市等と比較してマーケット規模が相対的に大きく、中長期的に安定した賃貸需要を見込めることから、本投資法人は東京経済圏での投資を中心としたポートフォリオの構築を目指します。なお、東京経済圏の中でも、下表のとおり域内における重点投資対象エリアを策定し、当該エリア内でも賃貸需要の高いゾーンを厳選して投資を行います。

b. 地方政令指定都市等

地方政令指定都市等は、東京経済圏と比較して相対的にマーケット規模は小さいものの、中心部のエリアには底堅い賃貸需要を期待できる好立地も存在すると考えています。地方政令指定都市等についても、下表のとおり重点投資対象エリアを策定し、当該エリア内でも賃貸需要の高いゾーンを厳選して投資することで、物件の安定稼働を追求するほか、東京経済圏以外の地域に投資することで地域分散にも配慮したポートフォリオの構築を図ります。

c. 地域別投資割合

本投資法人は、マーケット規模が相対的に大きく、安定性を見込める東京経済圏への投資を中心としつつも、一定の賃貸需要を見込める地方政令指定都市等を投資対象として、地域分散にも配慮したポートフォリオの構築を図る観点から、本投資法人の運用資産全体（ポートフォリオ）の投資対象地域別投資割合において、下表の投資割合を基本方針としています。

投資対象エリア及び重点投資対象エリアイメージ

東京経済圏	地方政令指定都市及び地方政令指定都市に準じた地方中核都市
投資金額の70%以上（注）	投資金額の30%以下（注）
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">東京都心8区 (千代田区、中央区、港区、新宿区、 渋谷区、豊島区、台東区、品川区)</p> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; width: 20%;"> <p style="text-align: center;">都心8区以外の 東京23区</p> </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; width: 20%;"> <p style="text-align: center;">横浜市主要部 (中区、西区、 神奈川区) *1</p> </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; width: 20%;"> <p style="text-align: center;">大阪市中心部 (北区、西区、 中央区、淀川区) *2</p> </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; width: 20%;"> <p style="text-align: center;">名古屋市中心部 (中区、中村区) *3</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; width: 15%;"> <p style="text-align: center;">川崎市 主要部 (幸区、 中原区) *4</p> </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; width: 15%;"> <p style="text-align: center;">さいたま市 主要部 (大宮区) *5</p> </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; width: 20%;"> <p style="text-align: center;">八王子市、 町田市、府中市、 立川市、調布市、 武蔵野市 各主要部 *6</p> </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; width: 15%;"> <p style="text-align: center;">福岡市 中心部 (博多区、 中央区) *7</p> </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; width: 15%;"> <p style="text-align: center;">札幌市 中心部 (中央区、 北区) *8</p> </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; width: 15%;"> <p style="text-align: center;">仙台市 中心部 (青葉区、 宮城野区) *9</p> </div> </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; margin-top: 10px; text-align: center;"> <p>その他</p> </div>	

重点度

*1 特に、横浜駅周辺・桜木町駅周辺・みなとみらい周辺

*2 特に、大阪駅周辺～淀屋橋駅周辺～本町駅周辺～新大阪駅周辺

*3 特に、名古屋駅周辺～伏見駅周辺～栄駅周辺

*4 特に、川崎駅周辺・武蔵小杉駅周辺

*5 特に、大宮駅周辺

*6 特に、八王子駅周辺・町田駅周辺・府中駅周辺・立川駅周辺・調布駅周辺・吉祥寺駅周辺

*7 特に、博多駅周辺・天神駅周辺

*8 特に、札幌駅周辺～大通駅周辺

*9 特に、仙台駅周辺・広瀬通駅周辺

（注）取得価格ベースとし、消費税その他の取得に係る諸費用を除きます。なお、不動産関連資産の取得又は売却の結果、一時的に上記の割合から乖離する可能性があります。

成長戦略

本投資法人は、中長期的な安定成長を実現するため、競争力の高い資産を取得し資産規模の拡大（外部成長）を図るとともに、運用資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理により資産価値の維持・向上（内部成長）を目指します。

かかる外部成長及び内部成長の両側面における成長戦略を実現するため、本投資法人は、以下に記載のとおり、SIAグループのもつ情報、運用ノウハウ及び経営資源等に加え、みずほ信託銀行株式会社の情報力、金融ソリューション提供力、信用力等に裏打ちされたサポートを最大限活用していく方針です。

（ア）外部成長

本投資法人は、ミドルサイズのオフィスビルを重点投資対象としつつ、分散投資の観点からそれ以外のオフィスビル及び並びに都市型商業施設を組入れるポートフォリオ構築方針のもと、個別物件の立地や建物仕様、テナント特性等を見極めた投資を行うことで、ポートフォリオの質の維持・向上を図りつつ、資産規模の拡大を目指します。

本資産運用会社は、オフィスビル及び商業施設の取得・投資・運営・管理やファンドの組成・運営等を長年にわたり経験したメンバーを中心に構成されています。本資産運用会社は、SIAグループ及びみずほ信託銀行株式会社からの情報提供に加え、本資産運用会社独自のノウハウと情報収集ネットワークを存分に活用して本投資法人の外部成長を目指します。

(イ) 内部成長

本投資法人は、重点投資対象とするミドルサイズのオフィスビル及び分散投資対象のうち都市型商業施設については、相対的にテナント層が厚いと考えられることから、景気好調期においては、テナント需要が高まりやすく、賃料の増額を通じた収益の向上が見込める特性、また都市型商業施設については売上歩合賃料部分の賃料増額を通じた収益の向上が見込めるといった特性を有していると考えています。適切な投資戦略に基づき、賃料の安定性を追求する一方で、アセットの特性としての賃料上昇機会を捉えることにより安定性の追求と着実な内部成長が期待できるものと、本投資法人は考えています。

本資産運用会社は、SIAグループ全体にて蓄積してきた各種ノウハウを十分に活用することで、本投資法人の運用資産の個別特性に合わせた適切な運営・管理を行うとともに、SIAグループから提供される人材、データベース等の経営資源も有効に活用します。

特に、ノウハウの活用においては、競争力維持・向上のための運営・管理、リニューアル、コンバージョン等、豊富なファシリティ・マネジメント実績に裏打ちされたアセット・マネジメントに係るノウハウと、運用資産毎の特性を十分に理解しながらポートフォリオ全体の安定性・収益性を追求するポートフォリオマネジメントに係るノウハウを十分に取り込み、本投資法人ポートフォリオの安定的な運用及び収益力の強化を目指します。

(ウ) 公正な運用体制

(後略)

(2) 変更の年月日

平成29年5月19日