

本投資法人は **One リート投資法人** への名称変更を予定しています^(※)

平成 29 年 5 月 19 日

各 位

不動産投資信託証券発行者
東京都千代田区丸の内一丁目 8 番 2 号
SIA 不動産投資法人
代表者 執行役員 勝野 浩幸
(コード番号：3290)

資産運用会社
株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ
代表者 代表取締役 勝野 浩幸
問合せ先 経営管理部長 秋元 武
TEL：03-3242-7155

資産運用ガイドラインの一部変更に関するお知らせ

SIA 不動産投資法人（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（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、本資産運用会社の資産運用ガイドラインの一部変更（以下「本変更」といいます。）することを決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本変更の目的

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いました。

また、従来から継続している SIA グループ^(注1)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（以下「みずほ信託銀行」といいます。）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して、資産運用ガイドラインの一部変更を行うものです。

(注1) SIA グループは、本資産運用会社の他、株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ及びシンプレクス不動産投資顧問株式会社により構成されます。

2. 主な変更の内容

(1) 用途毎のポートフォリオ構築方針

変更前	A クラス ^(注2) 及びBクラス ^(注2) のオフィスビルと都市型商業施設 ^(注3) を中心としてポートフォリオを構築。
変更後	ミドルサイズのオフィスビル（Middle-sized Office） ^(注4) 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。

(注2) A クラスとは、都心 5 区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。）に所在する基準階面積 100 坪以上 200 坪未満のオフィスビル並びに都心 3 区を除く東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）、大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市に所在する基準階面積 200 坪以上のオフィスビルをいい、B

※ 平成 29 年 5 月 23 日開催予定の本投資法人の投資主総会において規約変更の議案が原案通り承認されることを前提に、平成 29 年 6 月 1 日より変更予定です。

クラスとは、都心5区に所在する基準階面積50坪以上100坪未満のオフィスビル、都心5区を除く東京経済圏、大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市に所在する基準階面積100坪以上200坪未満のオフィスビル、並びに大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市以外の地方政令指定都市等（東京経済圏以外に所在する政令指定都市及び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）に所在する基準階面積100坪以上のオフィスビルをいいます。

- (注3) 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4) 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。

(2) 地域別のポートフォリオの構築方針

変更前	安定した賃貸需要が見込める東京経済圏への投資を中心としつつ、相対的に高い利回りが見込める地方政令指定都市等へも厳選して投資を行い、地域分散に配慮したポートフォリオの構築を図る。
変更後	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る。地方政令指定投資等については、中心部エリアの底堅い賃貸需要を期待できる好立地への投資により物件の安定稼働を追求する。また、東京経済圏・地方政令指定都市等のいずれにおいても、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行う。

投資対象エリア及び重点投資対象エリアのイメージは次のとおりです。

東京経済圏	地方政令指定都市等				
投資金額の70%以上 ^(注5)	投資金額の30%以下 ^(注5)				
<p>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>					
<p>都心8区以外の東京23区</p>	<p>横浜市主要部 (中区、西区、神奈川区) *1</p>	<p>大阪市中心部 (北区、西区、中央区、淀川区) *2</p>	<p>名古屋市中心部 (中区、中村区) *3</p>		
<p>川崎市主要部 (幸区、中原区) *4</p>	<p>さいたま市主要部 (大宮区) *5</p>	<p>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>	<p>福岡市中心部 (博多区、中央区) *7</p>	<p>札幌市中心部 (中央区、北区) *8</p>	<p>仙台市中心部 (青葉区、宮城野区) *9</p>
その他					

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5) 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。

(3) 成長戦略の見直し

- (ア) 従来の SIA グループによるサポートに加え、みずほ信託銀行の情報力、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、外部成長及び内部成長を目指していく旨を基本方針に追記しました。
- (イ) SIA グループのサポートを活用した内部成長戦略について、特に、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を十分に活用する旨を明記しました。

3. 変更日

平成 29 年 5 月 19 日

4. 運用状況の見通し

本変更による運用状況への影響はありません。

5. その他

本日付で、関東財務局長に臨時報告書を提出しています。

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アドレス：<http://www.sia-reit.com/>