

平成22年10月20日

各位

不動産投資信託証券発行者名 日本賃貸住宅投資法人  
東京都港区新橋六丁目16番12号  
代表者名 執行役員 佐久間 隆夫  
(コード番号:8986)  
資産運用会社名 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント  
代表者名 代表取締役社長 東野 豊  
問い合わせ先 経営管理部長 貞 廣 亜 紀  
Tel. 03-5425-5600

### 運用ガイドラインの変更に関するお知らせ

日本賃貸住宅投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の資産運用会社である株式会社ミカサ・アセット・マネジメント及び本投資法人は、本日開催のそれぞれの取締役会及び役員会において、「運用ガイドライン」の変更を決議いたしましたので、下記の通りお知らせいたします。

#### 1. 運用ガイドライン変更の概要

運用ガイドラインの投資及び運用方針における賃貸住宅カテゴリー別投資比率を以下のとおり変更いたします。(下線は変更箇所です。)

##### 変更前

賃貸住宅カテゴリー	取得価格ベース投資比率
ワンルームタイプ	40～70%
ファミリータイプ	20～50%
プレミアムタイプ	<u>10～30%</u>

賃貸住宅カテゴリー	戸数ベース投資比率
ワンルームタイプ	50～90%
ファミリータイプ	15～45%
プレミアムタイプ	<u>15%以下</u>

##### 変更後

賃貸住宅カテゴリー	取得価格ベース投資比率
ワンルームタイプ	40～70%
ファミリータイプ	20～50%
プレミアムタイプ	<u>20%以下</u>

賃貸住宅カテゴリー	戸数ベース投資比率
ワンルームタイプ	50～90%
ファミリータイプ	15～45%
プレミアムタイプ	<u>10%以下</u>

## 2. 運用ガイドライン変更の理由

本投資法人は、「プレミアムタイプ」を相対的に所得水準が高い世帯、DINKS(夫婦共働きで子供を持たない世帯)、外資系企業の役職員、高収入の専門職従事者等により構成される世帯を対象として、一定の需要が見込めるため投資対象としてまいりました。しかし、リーマンショック以降の高級賃貸住宅市場の状況等に鑑み、景気低迷時にも安定した収益を確保する観点から、運用ガイドラインにおけるプレミアムタイプの投資比率を引き下げることにいたしました。

本投資法人のポートフォリオは、本年7月1日の旧プロスペクト・リート投資法人との合併及び本年9月17日のヒルトップ横濱根岸の譲渡により、現在185物件を保有しておりますが、このうちプレミアムタイプ7物件(128戸)は全て東京都心7区(※)に立地し、その投資比率は、取得価格ベースで9.4%、戸数ベースで1.3%となっており、今後とも、前項で記載の変更後投資比率内で運用をしてまいります。

※東京都心7区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。

なお、本件につきましては関東財務局に臨時報告書を提出いたします。

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アドレス: <http://www.jrhi.co.jp/>