

平成27年1月29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 トシヤ・クロダ  
(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 執行役員経営管理部長 近持 淳  
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。)が資産運用を委託している株式会社ミカサ・アセット・マネジメント(以下「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、「運用ガイドライン」の変更を決議いたしましたので、お知らせいたします。

#### 記

#### 1. 運用ガイドライン変更の概要

運用ガイドラインで定める本投資法人の投資対象エリア区分について、「東京都心7区」を「東京都 23 区」に変更すること、及び当該区分変更に伴い各エリア区分の投資比率の変更を行います。また、参考指標として採用している「戸数ベース」の投資比率の概念を廃止します(下線が変更点です)。

(変更前)

##### <賃貸住宅カテゴリー別投資比率>

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	50～80%
ファミリータイプ	20～50%

(注) 取得価格ベース投資比率の策定に際しては、以下の戸数ベースの投資比率を参考指標としています。

##### <戸数ベース投資比率>

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	<u>55～85%</u>
ファミリータイプ	<u>15～45%</u>

(注) 一棟の建物につき複数の賃貸住宅カテゴリーの住居が混在する場合、戸数ベースにおいて最も多い戸数のカテゴリーに属するものとして、当該一棟の建物全体を分類して投資比率を算定します。

##### <投資対象エリア別投資比率>

投資対象エリア	取得価格ベース投資比率(注4)
東京都心7区(注1)	<u>10～50%</u>



3大都市圏(注2)	50～80%
政令指定都市等(注3)	0～25%

(注1) 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。

(注2) 3大都市圏とは、東京都心7区以外の関東大都市圏、中京大都市圏及び近畿大都市圏をいいます。

(注3) 政令指定都市等とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡大都市圏、浜松大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の中核市をいいます。

(注4) 取得価格ベース投資比率の策定に際しては、以下の戸数ベース投資比率を参考指標としています。

<戸数ベース投資比率>

投資対象エリア	戸数ベース投資比率
東京都心7区	30%以下
3大都市圏	50～90%
政令指定都市等	0～40%

(変更後)

<賃貸住宅カテゴリー別投資比率>

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	50～80%
ファミリータイプ	20～50%

(注) 一棟の建物につき複数の賃貸住宅カテゴリーの住居が混在する場合、最も多い戸数のカテゴリーに属するものとして、当該一棟の建物全体を分類して投資比率を算定します。

<投資対象エリア別投資比率>

投資対象エリア	取得価格ベース投資比率
東京都23区	30～70%
東京都23区を除く関東・中京・近畿の3大都市圏(注1)	30～60%
政令指定都市等(注2)	0～25%

(注1) 東京都23区を除く関東・中京・近畿の3大都市圏とは、東京都23区以外の関東大都市圏、中京大都市圏及び近畿大都市圏をいいます。

(注2) 政令指定都市等とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡・浜松大都市圏、岡山大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏及び熊本大都市圏並びに人口が30万人以上の中核市をいいます。

## 2. 変更の理由

本投資法人の投資方針を踏まえて、運用ガイドラインの投資対象エリア区分及び投資比率概念の合理性・妥当性を検討した結果、上記の変更を行うこととしたものです。

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