

**【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24年6月12日

**【発行者名】** 積水ハウス・S I 投資法人

**【代表者の役職氏名】** 執行役員 井上 順一

**【本店の所在の場所】** 東京都千代田区麴町二丁目12番地

**【事務連絡者氏名】** 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社  
管理部長 浅本 誠

**【連絡場所】** 東京都千代田区麴町二丁目12番地

**【電話番号】** 03-5215-8973（代表）

**【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】

本投資法人の運用に関する基本方針に重要な変更がありましたので、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あります。

## 2【報告内容】

### (1) 変更の内容についての概要

平成23年12月27日付で提出した有価証券報告書（以下「直近有価証券報告書」といいます。）の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」に記載された方針の一部を以下のとおり変更します。なお、特に断らない限り、直近有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

\_\_\_\_\_の部分は変更箇所を示します。

## 第一部 ファンド情報

### 第1 ファンドの状況

#### 2 投資方針

##### (1) 投資方針

(中略)

##### ② ポートフォリオ構築方針

(中略)

##### (イ) 投資対象の選定方針

本投資法人は、安定した収益の確保を最優先とし、コア・アセット（本投資法人の資産運用の中心的投資対象不動産関連資産）として住居（運営型住居（注）を含みます。）の用に供される不動産関連資産に対して投資を行います。

(注) 運営型住居とは専任された運営会社が生活サービスを提供し運営する施設であり、学生寮、社宅、サービス付高齢者向け住宅、有料老人ホーム及びサービスアパートメント等をいいます。

また、本投資法人は、本投資法人の事業価値、投資主価値の最大化を図るべく、資産運用会社の株主であり、本投資法人の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。）が開発した高品質な賃貸住宅を基軸としたポートフォリオの構築を目指します。

併せて、ポートフォリオの用途別リスク分散の観点から、バランス・アセット（本投資法人の資産運用の補完的投資対象不動産関連資産）として小売・卸売・飲食・サービス等の用に供される商業施設、オフィスビル及びその他（以下「商業施設等」といいます。）の用に供される不動産関連資産に対して投資を行います。

投資する不動産関連資産の選定にあたっては、経済情勢及び不動産市場動向等のマクロ的要因、不動産の立地する地域の周辺環境、都市計画の状況及びその将来動向等の地域要因並びに不動産の土地及び建物の規模、形状及び接道条件等の個別的要因を総合的に考慮し、長期にわたり優位性を持つと考えられるものについて、その不動産の生み出すキャッシュ・フローの予想及びそれに基づく収益価格等を検討及び判断して選定します。

(ロ) 用途別分散投資

本投資法人は、運用資産における不動産関連資産の用途の割合につき、中長期的に安定した収益の確保を目的として、以下の表に記載の比率を目処として運用を行います。

なお、中長期的に安定した収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な不動産関連資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の表の比率から乖離する場合があります。

<投資不動産の用途区分>

不動産関連資産の用途区分		組入比率 (取得価格ベース)
コア・アセット	住居	80~100% (うち運営型住居 0~10%)
バランス・アセット	商業施設等	0~20%

住居は生活の根幹をなす居住を目的とした不動産のため、商業施設やオフィスビルに比べて経済情勢の変動等の影響を受けにくく、安定したテナント需要が見込まれ、賃料相場も相対的に安定していると考えられます。特に主要都市部においては安定的に高いテナント需要が期待でき、テナント確保が比較的容易であると考えられるため、本投資法人の収益安定性への寄与が見込まれます。また、商業施設やオフィスビルに比べて資産規模が小さい不動産への投資も容易であり、より高いリスク分散効果が得られると考えられます。

また、運営型住居は、特定の需要層に対し適応した設備・仕様を備えた不動産を専門会社が運営する形態の居住用不動産であり、昨今の少子高齢化社会の進展及び個人のライフスタイル・価値観の多様化を鑑みると生活に密接したサービスを提供する不動産の需要は不動産市場に相当程度存在すると考えられます。テナント需要層が確保できると見込まれ、運用実績と運営ノウハウを有する適切な運営会社が運営する居住用不動産については、本投資法人の収益安定性に寄与すると考えられます。

本投資法人は、これらの居住用不動産の特性に着目し、安定的需要に基づく収益の確保及びリスク分散効果を高める観点から住居(運営型住居を含みます。)を本投資法人の資産運用のコア・アセット(本投資法人の資産運用の中心的投資対象不動産関連資産)と位置付けることとしました。コア・アセットへの投資については、メインスポンサーである積水ハウスを中核企業とする積水ハウスグループからの運用資産の取得を本投資法人の成長戦略の基軸におき、同じくスポンサーである株式会社スプリング・インベストメントからの物件情報の活用及び継続的に実施する独自の物件情報収集により、外部からの物件取得にも努めます。

本投資法人は、コア・アセットを補完する運用資産として商業施設等に供される不動産関連資産についても、安定稼働が見込まれると厳選した物件については、本投資法人の収益の安定性及びリスク分散の効果が得られると考えられることからバランス・アセット(本投資法人の資産運用の補完的投資対象不動産関連資産)と位置づけ投資対象とします。

(ハ) 地域別分散投資

本投資法人は、その規約により、主として東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。）及び政令指定都市をはじめとする全国の主要都市並びにそれらの周辺通勤圏をその投資対象地域とします。本投資法人は、かかる規約のもと、その投資対象地域のうち、東京圏における主な投資対象地域として東京圏主要都市部を設定し、安定した収益の確保を目指します。これは、現状、東京圏主要都市部における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ことによります。

なお、東京圏については、地域特性により2つの投資対象エリアに分類し、その位置付けに応じて安定的な収益の確保を目指します。

#### <東京圏各投資対象エリアの特性及び位置付け>

・東京圏主要都市部：東京都区部及びその近郊主要都市部の豊富な賃貸需要と優良な物件供給が期待できるエリア。重点的な投資エリアであり、かつ、ポートフォリオの中核を担うエリアと位置付け、物件の資産価値と稼働状況・収益性の調和を総合的に判断し取得を行います。

・東京圏その他都市部：東京圏主要都市部周辺の多種多様な賃貸需要が期待できるエリア。東京圏の住居ポートフォリオのリスク分散効果をもたらす投資エリアとして位置付け、物件の資産価値と稼働状況・収益性の調和を総合的に判断し取得を行います。

また、東京圏以外のエリアへの地域的分散投資への投資姿勢としては、地域経済リスク・地震リスク等のポートフォリオの一極集中リスクを軽減するため、東京圏に限らず、政令指定都市をはじめとする地方主要都市部（周辺通勤圏を含みます。以下同じです。）の不動産関連資産に対しても投資を行います。

上記の観点から、中長期的に安定した収益の確保を目的として、運用資産における組入不動産の投資地域の割合につき、以下の表に記載の比率を目標として資産運用を行うこととします。

但し、中長期的に安定収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な不動産関連資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の表の比率から乖離する場合があります。

<投資不動産の地域区分>

投資エリア区分	具体的なエリア	組入比率（取得価格ベース）	
		住居	商業施設等
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 (注2)	個別物件の立地特性・ 商圈を考慮しつつ投資します。
東京圏その他都市部	①上記以外の東京都全域 (但し、島しょ部を除きます。)及び神奈川県 ②千葉県、埼玉県 ③上記の周辺通勤圏	東京圏主要都市部 と合わせて 80%程度 (注2)	
地方主要都市部 (注1)	①札幌市、仙台市、名古屋市、 京都市、大阪市、神戸市、 広島市、福岡市等 ②上記の周辺通勤圏	20%程度 (注2)	

(注1) 政令指定都市をはじめとする地方主要都市部をいい、原則として人口50万人以上の都市又はそれと同等の商圈を有する都市をいいます。

(注2) 「程度」とは、±10%をいいます。

(中略)

④運用方針

(中略)

(ロ) 取得基準

(中略)

E. 具体的な投資基準

(i) 住居

ポートフォリオの構築において、安定した収益を確保するためのコア・アセットとして、物件の数及び規模並びにテナント数において分散投資が図られ、かつ、テナント確保が比較的容易な住居用不動産等への投資を行います。

投資対象となる賃貸住宅のタイプについては、居住者の多様なニーズに対応するために、幅広いタイプの賃貸住宅に投資を行うこととしますが、立地、物件規模及び権利関係の他、テナントの需要動向、賃料相場、周辺物件の稼働率、建物のグレード、賃貸条件等について、総合的かつ慎重に分析の上投資を行います。

また、安定した住居ポートフォリオの構築のために、運営型住居への投資を行います。投資対象となる運営型住居については、運営会社の適格性(注)、テナントの需要動向、立地、物件規模、権利関係、テナントとの賃貸条件及び商圈の動向の他、建物の仕様・設備・グレード等について、総合的かつ慎重に分析の上、投資を行います。

(注) 運営会社の適格性については、運営実績、業歴、財務内容、営業成績、業種の成長性を慎重に調査し、当社が信用力のあるものと判断した運営会社の運営する不動産に投資を行います。

a. 立地

原則として最寄駅からの距離が徒歩10分以内に立地する不動産等を投資対象とします。

b. 住居タイプ

本投資法人は、以下の住居タイプの物件を投資対象とします。その中でも、相対的に高い

賃貸需要と収益性が見込まれるシングル・コンパクトタイプを主な住居タイプとする物件に加え、エリア特性を勘案し、安定的な収益性が見込まれるファミリータイプを主な住居タイプとする物件を主たる投資対象とします。

また、ラージタイプを主な住居タイプとする物件については、立地環境等を慎重に分析の上、厳選して投資を行います。

住居タイプ区分	投資基準・分類方法
①シングル	<p>○主たるテナント            単身生活者  <u>会社都合による単身生活者</u></p> <p>○望ましい立地環境            交通利便性、商業利便性が高い周辺住環境</p>
②コンパクト	<p>○主たるテナント            子供のいない共働きの夫婦            所得水準の高い単身生活者  <u>会社都合による単身生活者及び夫婦</u>            子供が独立した高齢の夫婦  <u>自宅を仕事場とする独立事業者（SOHO）</u></p> <p>○望ましい立地環境            交通利便性、商業利便性が高く、文化施設至近の周辺住環境</p>
③ファミリー	<p>○主たるテナント            家族数2から4名程度の一般的家族  <u>所得水準の高い単身生活者</u>  <u>会社都合による単身生活者、夫婦及び家族</u></p> <p>○望ましい立地環境            職場への通勤利便性、教育施設への通学利便性が高く、かつ閑静で治安良好な周辺住環境</p>
④ラージ	<p>○主たるテナント            企業経営者、<u>個人事業主</u>、<u>外国人駐在員等</u>の富裕層</p> <p>○望ましい立地環境  <u>東京圏主要都市部においても厳選した立地にあり、職場への通勤利便性が著しく高く、かつ閑静で治安良好な周辺住環境</u></p>

#### c. 物件規模

いずれの住居タイプについても原則として、建物の延床面積が約660㎡（約200坪）以上の物件を投資対象とします。

#### d. 権利関係

住居を投資対象とする不動産等は、原則として完全所有物件としますが、区分所有物件・共有物件にも投資を行う場合があります。なお、区分所有物件に投資を行う場合には、原則として本投資法人の持分比率が、75%以上となる物件とします。

共有物件についてはポートフォリオの質的向上に大きく寄与する物件を厳選して投資を行います。

なお、借地物件は、借地契約の内容を精査し、収益性、権利の安定性、経済性（承諾料等）等において、資産運用会社が投資を妥当と判断した場合、投資を行います。

#### (ii) 上記以外の用途の不動産（商業施設等）

本投資法人はポートフォリオの構築において、バランス・アセットとして、商業施設等に供される不動産関連資産に投資を行います。

安定稼働が見込まれる物件に厳選した投資を行うことにより、用途の分散によるリスク低減を図るとともに、本投資法人の収益安定への寄与を目指します。なお、立地、物件規模、賃貸条件、権利関係、建物のグレードの他、用途の特性等について、総合的かつ慎重に分析を行った上、投資を行います。

#### a. 立地

不動産関連資産の用途に応じた適切な立地を資産運用会社にて慎重に検討を行います。

##### (商業施設)

東京圏及び地方主要都市部において、鉄道駅周辺等公共交通機関によるアクセスが良好なエリア若しくは主要幹線道路沿い等で自動車によるアクセスが良好なエリアに立地し、同一商圏内で競合する他の商業施設に対して競争力を確保できる物件に投資を行います。

##### (オフィスビル等)

東京圏及び地方主要都市部に立地する物件に投資を行います。

また、原則として最寄駅からの距離が徒歩 10 分以内又は官公庁等当該都市の中心部を形成するエリアに立地する不動産関連資産を投資対象とします。

#### b. 物件規模

原則として、建物の延床面積が約 660 m<sup>2</sup> (約 200 坪) 以上の物件を投資対象とします。

また、オフィスビルに関してはこれに加え、基準階床面積 (注) が原則として約 260 m<sup>2</sup> (約 80 坪) 以上の物件を投資対象とします。

また、建物の基準階の形状及び面積が周辺競合物件と比して一定の競争力を有するものであるかを確認し、適切な物件に投資を行います。

(注) 基準階床面積とは、当該建物における標準的なフロアの賃貸可能面積をいいます。

#### c. テナントとの賃貸借契約

賃借人の財務内容、営業成績、業種の成長性を慎重に調査し、資産運用会社が信用力のあるものと判断したテナントと賃貸借契約を締結します。テナントの選定にあたっては、テナントの業種分散及び賃貸面積の占有比率の分散にも留意します。

また、安定したキャッシュフローを確保するため、当該賃貸借契約の長期化に努めます。

#### d. 権利関係

商業施設を投資対象とする不動産等は、原則として完全所有物件としますが、区分所有物件・共有物件にも投資を行う場合があります。なお、区分所有物件に投資を行う場合には、原則として本投資法人の持分比率が75%以上となる物件とします。共有物件についてはポートフォリオの質的向上に大きく寄与する物件を厳選して投資を行います。

なお、借地物件は、借地契約の内容を精査し、収益性、権利の安定性、経済性 (承諾料等) 等において、資産運用会社が投資を妥当と判断した場合、投資を行います。

#### F. 建物状況

資産運用会社は、利害関係を有しない独立した外部の専門業者による建物診断を実施し、その結果を確認した上で、建物に投資を行います。

## G. 投資金額

### (i) 1物件あたりの最低投資金額

物件管理コスト等を勘案し、原則として3億円(税金を含む必要経費を除く。)以上とする。但し、区分所有物件の持分を買い増す場合、資産対応証券を対象とする場合、又は、不動産等を裏付けとする投資信託に投資を行う場合にはその限りではありません。

### (ii) 1物件あたりの最高投資額

ポートフォリオの分散を確保するため、各不動産関連資産又は資産対応証券等の取得価格(税金を含む必要経費を除く。)のポートフォリオ全体に対する割合は、原則として40%以内とします。

### (iii) 取得価格の制限

a. 原則として市場価格とし、資産運用会社は、利害関係のない不動産鑑定士の鑑定評価額又は調査評価額(注)(以下「不動産鑑定評価額等」といいます。)を参考に、投資採算を重視し総合的に投資判断を行います。

(注) 調査評価額とは外部の不動産鑑定士より取得した不動産調査報告書記載の価格をいいます。

b. 利害関係者から不動産等の取得を行う場合は、当該不動産等の取得価格(不動産等資産そのものの取得金額とし、不動産鑑定評価額等の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとする。)は、取得に際して採用した不動産鑑定士の不動産鑑定評価額等以下とします。

c. 利害関係者以外の第三者から不動産等を取得する場合、投資採算・物件のポテンシャル・当該不動産等の立地・当該不動産等の将来の価値の維持・向上等を総合的に勘案し、当社が適切な価格であると判断した場合には、不動産鑑定評価額等を上回って取得する場合があります。

d. 余剰資金の運用の一環として、不動産等及び不動産対応証券以外の特定資産に対して、安全性及び換金性等を勘案して投資を行う場合、原則として、市場価格がある場合には当該市場価格により、また、市場価格がない場合には公正な第三者によって提示された適正な価格により取得します。

(後略)

(2) 変更の年月日

平成24年6月12日