

2023年10月16日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区内神田二丁目3番4号
サンケイリアルエステート投資法人
代表者名 執行役員 太田 裕一
(コード番号：2972)

資産運用会社名

株式会社サンケイビル・アセットマネジメント
代表者名 代表取締役社長 太田 裕一
問合せ先 取締役財務・IR部長 向井 篤
TEL：03-5542-1316

資産運用会社における運用ガイドラインの一部変更（総合型REITへの転換）に関するお知らせ

サンケイリアルエステート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、資産運用会社である株式会社サンケイビル・アセットマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）が、本資産運用会社の社内規程である「サンケイリアルエステート投資法人 運用ガイドライン」（以下「運用ガイドライン」といいます。）を一部変更することにつき、本日承認しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 変更の理由

本投資法人は規約上、「主たる用途をオフィスビルとするものの、用途分散の観点から、物流施設、ホテル、商業施設、ヘルスケア施設又は住宅等、オフィスビルと異なる用途にも投資することがある」としているとおり、上場以来、オフィスビルへの投資を中心とした投資法人としてポートフォリオの構築を図りつつ、用途分散の観点からオフィスビルと異なる用途への投資も行い、投資主価値の向上を図ってきました。

しかしながら、ここ数年の新型コロナウイルス感染症の感染拡大は、社会経済の構造を大きく変化させるほどの影響をもたらしました。これを契機に働き方改革が加速したことに伴い、テレワーク等の導入を始めとした就業形態の変化によってオフィス需要の構造変化が予見されます。

このような環境変化を踏まえ、持続的成長が可能なポートフォリオを構築すべく、規約の許容する範囲において、以下のとおり運用ガイドラインを一部変更することとしたものです。

2. 主な変更の内容

(1) 総合型REITへの転換

持続的成長が可能なポートフォリオとは、市況循環に適応し、アップサイド・ポテンシャルとダウンサイド・プロテクションを具備したポートフォリオであると整理し、これを実現すべく、総合型REITへ転換します。これにより、主たる用途である「オフィスビル」への投資割合を従来の80%程度から50~70%へと引き下げ一方、従来20%程度としていた「サブアセット」を30~50%へと引き上げ、中核的アセット群にするよう、投資方針を変更します。また、投資対象地域の範囲を拡充するため、投資対象である「東京圏・大阪市・名古屋市」を「東京圏・大阪圏・名古屋圏」へと拡大します。

(2) 投資方針の変更

① 用途分散：用途区分及び投資割合の変更

新たな収益機会を的確に捉えることを目的として、投資対象の用途区分及びその投資割合を以下のとおり変更します。下表記載のとおり、従来メインアセットであった「オフィスビル」への投資割合の下限を50%まで引き下げ、副次的位置付けにあった「サブアセット」を中核的アセット群として最大50%まで投資可能とするよう、投資方針を変更するものです。

	変更前	変更後
用途分散	オフィスビル	50~70 %程度
	サブアセット	30~50 %程度
		ホテル
		物流施設
		住居系施設 (※1)
		その他 (※2)
		~10 %程度

※1：住宅・学生レジデンス・ヘルスケア施設等、居住等の機能を有する用途
 ※2：オフィスビル、ホテル、物流施設、住居系施設以外の用途

② 地域分散：投資対象地域の変更

用途分散の変更に即した地域分散を図る観点から、投資対象地域のうち、「東京圏・大阪市・名古屋市」を、「東京圏・大阪圏・名古屋圏」に変更し、投資対象地域の範囲を拡充します。

	変更前	変更後
地域分散	東京圏・大阪市・名古屋市	東京圏・大阪圏 (※1) ・名古屋圏 (※2)
	政令指定都市・中核市・地方主要都市	政令指定都市・中核市・地方主要都市
	70 %以上	70 %以上
	30 %以下	30 %以下

※1：大阪府・兵庫県・京都府をいい、政令指定都市・中核市・地方主要都市に限る
 ※2：愛知県・岐阜県・三重県をいい、政令指定都市・中核市・地方主要都市に限る

(3) ESG 投資の明確化

本投資法人は従来より、環境認証取得済又は取得可能な不動産等であることを考慮した投資判断を行ってきましたが、これをより明確化し、かつサステナビリティに関する意思決定を行うサステナビリティ推進会議の決定事項を投資判断プロセスに反映することとしました。

3. 変更日

2023年10月16日

4. 今後の見通し

上記の運用ガイドラインの一部変更による本投資法人の業績への影響はありません。

以上

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.s-reit.co.jp/>

【別紙】

運用ガイドラインの主要な変更点

(下線は変更点を示しています)

変更前	変更後														
<p>3. 投資方針 (1) 用途</p> <p>本投資法人は、用途分散において、本邦不動産（証券化）市場の代表的用途である「オフィスビル」を主たる投資対象とする。また、循環的な不動産市場に対応できる収益の安定性と成長性を兼ね備えた強固なポートフォリオを構築することを目的として、「オフィスビル」と異なる特性を有し、かつポートフォリオ収益の安定性に資する用途を総称して「サブアセット」と位置付け、従たる投資対象として一定の割合を目安に投資を行う方針である。</p> <p style="text-align: center;">(中略)</p> <p>「<u>オフィスビル</u>」と「<u>サブアセット</u>」の投資割合は、ポートフォリオ全体の資産規模（ポートフォリオ全体の取得価格合計額（取得に伴う諸費用及び税金を含まないものとする。））。以下同じ。）に対して、「<u>オフィスビル</u>」は<u>80%程度</u>、「<u>サブアセット</u>」は<u>20%程度</u>を目安に、「<u>オフィスビル</u>」中心のポートフォリオを構築していく予定である。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">投資対象用途</th> <th style="text-align: center;">投資割合の目安 (注)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>オフィスビル</td> <td style="text-align: center;">80%程度</td> </tr> <tr> <td>サブアセット</td> <td style="text-align: center;">20%程度</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) (省略)</p>	投資対象用途	投資割合の目安 (注)	オフィスビル	80%程度	サブアセット	20%程度	<p>3. 投資方針 (1) 用途</p> <p>本投資法人は、用途分散において、本邦不動産（証券化）市場の代表的用途である「オフィスビル」を主たる投資対象とする。また、循環的な不動産市場に対応できる収益の安定性と成長性を兼ね備えた強固なポートフォリオを構築することを目的として、「オフィスビル」と異なる特性を有し、かつポートフォリオ収益の<u>成長性又は安定性</u>に資する用途へ一定の割合を目安に投資を行う方針である。</p> <p style="text-align: center;">(中略)</p> <p>用途別の投資割合は、ポートフォリオ全体の資産規模（ポートフォリオ全体の取得価格合計額（取得に伴う諸費用及び税金を含まないものとする。））。以下同じ。）に対して、<u>下記</u>を目安に、<u>総合型</u>ポートフォリオを構築していく予定である。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">投資対象用途</th> <th style="text-align: center;">投資割合の目安 (注3)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>オフィスビル</td> <td style="text-align: center;">50~70%程度</td> </tr> <tr> <td>ホテル 物流施設 住居系施設 (注1)</td> <td style="text-align: center;">30~50%程度</td> </tr> <tr> <td>その他 (注2)</td> <td style="text-align: center;">~10%程度</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) <u>住宅・学生レジデンス・ヘルスケア施設等、居住等の機能を有する用途</u></p> <p>(注2) <u>オフィスビル、ホテル、物流施設、住居系施設以外の用途</u></p> <p>(注3) (現行どおり)</p>	投資対象用途	投資割合の目安 (注3)	オフィスビル	50~70%程度	ホテル 物流施設 住居系施設 (注1)	30~50%程度	その他 (注2)	~10%程度
投資対象用途	投資割合の目安 (注)														
オフィスビル	80%程度														
サブアセット	20%程度														
投資対象用途	投資割合の目安 (注3)														
オフィスビル	50~70%程度														
ホテル 物流施設 住居系施設 (注1)	30~50%程度														
その他 (注2)	~10%程度														
<p>(2) 地域</p> <p>本投資法人は、人口及び経済・商業集積度等に鑑み、東京圏、大阪市及び名古屋市を主たる投資エリアとし、運用資産の集中リスクや各用途の有する立地特性等の観点等を踏まえ、全国の政令指定都市、中核市及び地方主要都市にも投資を一定割合行う方針である。</p> <p style="text-align: center;">(中略)</p>	<p>(2) 地域</p> <p>本投資法人は、<u>用途における投資方針</u>、人口及び経済・商業集積度等に鑑み、東京圏、大阪圏及び名古屋圏を主たる投資エリアとし、運用資産の集中リスクや各用途の有する立地特性等の観点等を踏まえ、全国の政令指定都市、中核市及び地方主要都市にも投資を一定割合行う方針である。</p> <p style="text-align: center;">(中略)</p>														

<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">投資エリア</th> <th style="width: 50%;">投資割合の目安 (注4)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東京圏 (注1) ・大阪市 ・名古屋市</td> <td>70%以下</td> </tr> <tr> <td>政令指定都市 (上記を除く。) ・ 中核市 (注2) ・地方主要都市 (注3)</td> <td>30%以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいう。</p> <p>(注2) 「中核市」とは、人口 20 万人以上の市 (東京圏、大阪市及び名古屋市並びにその他の政令指定都市を除く。) をいう。</p> <p>(注3) 「地方主要都市」とは、人口 20 万人未満の市町村で、特定の用途において一定の需要が認められると当社が判断した都市をいう。</p> <p>(注4) (省略)</p>	投資エリア	投資割合の目安 (注4)	東京圏 (注1) ・大阪市 ・名古屋市	70%以下	政令指定都市 (上記を除く。) ・ 中核市 (注2) ・地方主要都市 (注3)	30%以下	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">投資エリア</th> <th style="width: 50%;">投資割合の目安 (注6)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東京圏 (注1) ・大阪圏 (注2) ・名古屋圏 (注3)</td> <td>70%以下</td> </tr> <tr> <td>政令指定都市 (上記を除く。) ・ 中核市 (注4) ・地方主要都市 (注5)</td> <td>30%以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいう。</p> <p>(注2) 「大阪圏」とは、大阪府、兵庫県、京都府をいい、政令指定都市 ・ 中核市 ・ 地方主要都市に限る。</p> <p>(注3) 「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県、三重県をいい、政令指定都市 ・ 中核市 ・ 地方主要都市に限る。</p> <p>(注4) 「中核市」とは、人口 20 万人以上の市 (東京圏、大阪市及び名古屋市並びにその他の政令指定都市を除く。) をいう。</p> <p>(注5) 「地方主要都市」とは、人口 20 万人未満の市町村で、特定の用途において一定の需要が認められると当社が判断した都市をいう。</p> <p>(注6) (現行どおり)</p>	投資エリア	投資割合の目安 (注6)	東京圏 (注1) ・大阪圏 (注2) ・名古屋圏 (注3)	70%以下	政令指定都市 (上記を除く。) ・ 中核市 (注4) ・地方主要都市 (注5)	30%以下
投資エリア	投資割合の目安 (注4)												
東京圏 (注1) ・大阪市 ・名古屋市	70%以下												
政令指定都市 (上記を除く。) ・ 中核市 (注2) ・地方主要都市 (注3)	30%以下												
投資エリア	投資割合の目安 (注6)												
東京圏 (注1) ・大阪圏 (注2) ・名古屋圏 (注3)	70%以下												
政令指定都市 (上記を除く。) ・ 中核市 (注4) ・地方主要都市 (注5)	30%以下												
<p>4. 投資基準 (新設)</p>	<p>4. 投資基準 <u>(8) 環境認証取得済み不動産等への投資</u></p> <p><u>本投資法人は、DBJ Green Building 認証制度 (注 1)、CASBEE (注 2)、BELS (注 3) 等の環境認証取得済みの不動産等又は取得可能な不動産等に対し、積極的に投資する。</u></p> <p><u>(注 1) 「DBJ Green Building 認証」とは、ビルの環境性能に加えて防犯や防災その他の不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより 5 段階で評価し、時代の要請に応える優れた不動産を選定・認証する制度。</u></p> <p><u>(注 2) 「CASBEE」とは、Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency (建築環境総合性能評価システム) の略称であり、建築物を環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮に加えて、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステム。</u></p> <p><u>(注 3) 「BELS」とは、「建築物省エネルギー性能表示制度」のことで、建物の一次エネルギー消費量を目に見える形で表示し、消費者が建物の省エネ性能を把握しやすくしています。「BELS」は、国土交通省が定めた評価基準に基づいて第三者機関が建築物の省エネルギー性能を評価する制度。</u></p>												
<p>11. サステナビリティ方針 (新設)</p>	<p>11. サステナビリティ方針 <u>(7) サステナビリティに関する意思決定事項の本ガイドラインへの準用</u></p> <p><u>当社のサステナビリティ推進会議にて意思決定されたサステナビリティに関する各種ポリシーや目標 (数値を含む。)、各種施策事項は、本ガイドラインへ適宜準用する。</u></p>												