

【表紙】

【提出書類】 臨時報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2024年5月28日

【発行者名】 積水ハウス・リート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 木田 敦宏

【本店の所在の場所】 東京都港区赤坂四丁目15番1号

【事務連絡者氏名】 積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
経理部長 磯 浩一

【連絡場所】 東京都港区赤坂四丁目15番1号

【電話番号】 03-6447-4870

【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】

積水ハウス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の運用に関する基本方針が以下のとおり変更されますので、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）変更の理由

本投資法人の資産運用会社である積水ハウス・アセットマネジメント株式会社は、本投資法人のポートフォリオに従来のコアアセットである国内の居住用不動産に加え、新たにアメリカの居住用不動産を組み込むことを決定し、海外不動産投資に係る投資方針を整備すると共に、より居住用不動産を中心とするポートフォリオの構築を目指し、運用ガイドラインにつき所要の変更を行います。

これに伴い、本投資法人の運用に関する基本方針が変更されることとなりました。

（2）変更の内容についての概要

2024年1月23日付で提出された有価証券報告書（2024年5月2日提出の有価証券報告書の訂正報告書により訂正済みです。以下同じです。）の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況（1）主要な経営指標等の推移」及び「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」の一部が2024年5月28日付で以下のように変更されます。

なお、特に断らない限り、2024年1月23日付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

1 投資法人の概況

（1）主要な経営指標等の推移

（前略）

② 事業の概況

（イ）当期の概況

a. 投資法人の主な推移

（中略）

（注3）「居住用不動産」とは、主たる用途が住居（学生寮、社宅、サービスアパートメント^(*)、サービス付高齢者向け住宅及び有料老人ホームを含みます。）に用いられる不動産をいいます。以下同じです。

（*）「サービスアパートメント」とは、専門のオペレーターが利用者に対して一定のサービスを提供する家具家電付住居をいいます。

（注4）「商業用不動産等」とは、主たる用途がオフィスビル、ホテル及び商業施設等の住居以外の事業的用途に用いられる不動産をいいます。以下同じです。

（中略）

2 投資方針

(1) 投資方針

(中略)

② 基本方針

(イ) 「戦略的立地」と「高品質」を柱とするプライム・プロパティへの重点投資

(中略)

更に、本投資法人は、規約第33条第2項に基づき、投資エリアを主として国内とするとともに、海外に対しても投資できると定めており、上記の居住用不動産及び商業用不動産等への投資方針（投資戦略）と基本的に同様の方針の下、海外に所在する居住用不動産及び商業用不動産等への投資を行う方針です。なお、当面の間、居住用不動産に限定して投資を行うものとします。また、本投資法人が海外に所在する不動産に投資する場合には、原則として積水ハウス、又は積水ハウスが出資する事業体等が開発に関与し、当該国・地域での信頼のおける不動産運営事業者が運営している不動産又は当該不動産を裏付けとする資産を投資対象とする方針です。

(中略)

③ 投資戦略

(イ) プライム・プロパティへの重点投資

(中略)

海外においては、国内不動産に関わる投資戦略と基本的に同様の方針の下、海外に所在する居住用不動産及び商業用不動産等への投資を行うこととし、積水ハウスの開発実績に基づき知見があるシンガポール、オーストラリア及びアメリカを中心的な投資対象地域に位置付けています。なお、当面の間、アメリカに所在する居住用不動産に限定して投資を行うものとします。

(中略)

(ロ) 海外不動産等への投資

本投資法人は、国内不動産に関わる投資戦略と基本的に同様の戦略の下、海外に所在する居住用不動産及び商業用不動産等への投資も行っていく方針です。なお、当面の間、居住用不動産に限定して投資を行うものとします。すなわち、成長戦略の主軸である国内不動産への投資に組み合わせ、海外不動産への投資機会の確保による外部成長余地の拡大及び当該国・地域における経済成長や人口増加等に伴う不動産から創出されるキャッシュ・フローの増加による内部成長を追求する投資を行うことで、中長期の視点に立った運用資産の着実な成長と安定的な収益の確保を目指す戦略を掲げています。

投資対象とする所在地が日本国外である不動産等又は不動産等の所在地が日本国外である不動産等を主たる投資対象とする不動産対応証券（後記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ロ) その他特定資産」に定義されます。以下同じです。）その他資産（以下、これらを「海外不動産等」と総称します。）については、国内不動産と同様、プライム・プロパティを中心に投資を行います。また、本投資法人は、海外不動産等への投資に当たっては、政治動向、人口動態、経済成長等マクロ的な観点を踏まえ、各国の不動産市場動向・制度及び規則等を含めた投資対象資産の位置する市場を総合的に分析します。また、投資収益性と投資に関わる潜在的リスクの検証（投資適格性の検証）に加え、取得後の現地における管理・運営（リスク管理）の実施が必要になることから、原則として、スポンサーである積水ハウス、又は積水ハウスが出資する事業体等が開発に関与し、当該国・地域での信頼のおける不動産運営事業者が運営し、本投資法人が、投資判断における十分な情報及び管理・運営面のサポートを容易に得られる不動産を投資対象とする方針です。本投資法人の海外不動産に関する投資対象地域は、積水ハウスの開発実績に基づき知見があるシンガポール、オーストラリア及びアメリカを中心的な投資対象エリアとしています。なお、当面の間、アメリカに限定して投資を行うものとします。また、各国の法制度、会計制度、税制等のリスクや投資及び収益還元に関連する為替リスク等も総合的に勘案し、慎重に投資を行う方針です。

積水ハウスは、海外不動産事業を、原則として、当該国・地域における有力な不動産開発・運営事業者（以下「現地パートナー」といいます。）との協働事業として取り組んでいます。そのため、本投資法人が海外不動産等への投資を検討する際には、当該現地パートナーが当該物件に対して有する運営力等も重視して、投資判断を行う方針です。

今後、上記投資戦略及び投資方針に適合し、本投資法人のポートフォリオの質的な向上や中長期的に安定的な収益の確保が期待できること（運営状況のトラックレコード及び当該不動産の収益が既に安定化していることの確認を含みます。）等の観点から、投資主価値の向上に資すると総合的に判断できる海外不動産等について、投資を検討していく方針です。

また、海外不動産等への投資に当たっては、当該国・地域における経済成長及び人口動態等に加え、法制度、税制度、会計制度、政治制度及び文化的親和性等の各種の観点からの複合的な検証を行うほか、(a)カントリー・リスク、(b)オペレーショナル・リスク及び(c)為替リスクについても考慮しながら、慎重に判断します。なお、本投資法人が考える海外不動産への投資のリスクについては、後記「3 投資リスク (1) リスク要因 ② 本投資法人の運用方針に関するリスク (タ) 海外不動産等への投資に関するリスク」をご参照ください。

④ 成長戦略

(中略)

(ハ) 海外不動産投資にかかる成長戦略

本投資法人は、国内不動産に関わる投資戦略と基本的に同様の戦略の下、海外に所在する居住用不動産及び商業用不動産等への投資も行っていくに当たり、投資に関わるデュー・ディリジェンス（投資適格性の検証）の観点、取得後の管理・運営（リスク管理）の観点から、原則として積水ハウス、又は積水ハウスが出資する事業体等が開発に関与し、当該国・地域での信頼のおける不動産運営事業者が運営している不動産を投資対象とする方針です。

本投資法人は、前記「② 基本方針 (イ) 「戦略的立地」と「高品質」を柱とするプライム・プロパティへの重点投資」に記載のとおり、海外不動産投資に際しては、原則として積水ハウス、又は積水ハウスが出資する事業体等が開発に関与し、当該国・地域での信頼のおける不動産運営事業者が運営している不動産又は当該不動産を裏付けとする資産を投資対象とする方針であり、投資対象地域は、積水ハウスの開発実績に基づき知見があるシンガポール、オーストラリア及びアメリカを中心的な投資対象エリアとしています。なお、当面の間、アメリカに限定して投資を行うものとします。

海外不動産の取得時期は、当該海外不動産の運営が軌道に乗り、安定した収益及びキャッシュ・フローの創出が確認された以降のタイミングを想定しており、中長期的な海外不動産への投資残高の増加と、運用資産に占める海外不動産比率の増加を目指します。

⑤ 投資方針

(イ) ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、主たる用途が住居又はオフィスビルである不動産をポートフォリオの中核資産として位置付け、用途別の投資比率は、以下を目途とします。

<用途別投資比率>

主な投資対象資産	用途 (注1)	投資比率 (取得価格ベース) (注2) (注3)
居住用不動産	住居	70%~100%
商業用不動産等	オフィスビル等	0%~30%

(中略)

(注2) 海外不動産等の取得価格については、本投資法人が取得した海外不動産保有法人の発行済株式その他の海外不動産等の取得価格（税金及び諸費用は含みません。）を、当該取得に用いた為替レートにより邦貨換算した金額によります。以下同じです。

(注3) 投資対象資産の取得又は譲渡や合併等の結果、一時的に上記比率と異なる比率となる可能性があります。

投資エリアは、主として国内とし、その比率は70%以上（海外への投資比率は30%以下）（取得価格ベース）を目的として運用します。国内への投資のうち居住用不動産については東京圏を、商業用不動産等については三大都市圏を重点投資エリアと位置付け、居住用不動産については、東京圏の中でも、豊富な賃貸需要と優良な物件供給が期待できると考える東京23区を中心に投資をしていく方針です。商業用不動産等については、重点投資エリアである三大都市圏の中でも、テナント企業の事業活動の拠点としての需要の厚みを背景として安定的な運用が期待できると考える三大都市圏を中心に投資をしていく方針です。なお、投資エリア毎の投資比率の詳細については、以下に記載の表のとおりとします。

<居住用不動産のエリア別投資比率>

区分		具体的なエリア	投資比率 (取得価格ベース)	
			海外を含む	国内のみ
国内	東京圏 《重点投資エリア》	(a) 東京都 (b) 神奈川県 (c) 千葉県 (d) 埼玉県	70%以上	70%以上
	全国主要都市	(a) 政令指定都市等(注) (b) 上記(a)の通勤圏		30%以下
海外	アメリカ	二	30%以下	

(注) 「政令指定都市等」とは、東京圏以外の都市で、政令指定都市、中核市、施行時特例市及び県庁所在地のいずれかに該当するものをいいます。

<商業用不動産等のエリア別投資比率>

区分	具体的なエリア	投資比率 (取得価格ベース)
三大都市圏 《重点投資エリア》	(a) 東京圏 (b) 大阪圏 (c) 名古屋圏	80%以上
その他	三大都市圏以外の全国地域	20%以下

(ロ) 投資基準

本投資法人は、国内不動産及び海外不動産等を取得するに際し、以下の投資基準により投資を行います。

a. 用途別

i. 住居

- (i) 投資金額(注) 原則として3億円以上とします。ただし、区分所有物件の持分、共有物件の共有持分、運用資産の隣接地の不動産又は運用資産と一体として機能している不動産を買い増す場合には、この限りではありません（以下、投資金額について同じです。）。

(注) 「投資金額」とは、取得価格をいい、消費税等の諸費用（海外不動産等の場合は、税金及び諸費用）は含まず、海外不動産等の場合は、邦貨換算額によります。ただし、国内不動産又は海外不動産を保有する法人の株式や匿名組合出資等を含まず、これらの資産には、投資金額の制限は適用しません。以下同じです。

- (ii) 立地 国内不動産については、東京圏及び政令指定都市をはじめとする東京圏以外の全国主要都市並びにそれらの周辺通勤圏を主たる投資対象地域と位置付け、そのうち特に東京圏を重点投資エリアとし、中でも東京23区を中心に投資します。
海外不動産等については、積水ハウスの開発実績に基づき知見があるシンガポール、オーストラリア及びアメリカを中心的な投資対象エリアとします。なお、当面の間、アメリカに限定して投資を行うものとします。

(中略)

b. 共通

i. 取得価格

投資に際しては、鑑定評価額を参考に、本資産運用会社の評価額を基本として総合的に判断します。

利害関係者との取引においては、鑑定評価額（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みません。）を超えた価格での取得は行いません。

なお、海外不動産等についても上記に準じるものとします。

ii. 耐震性

原則として、新耐震基準（昭和56年改正の建築基準法に基づく耐震基準）に基づく施工又は補強工事等により新耐震基準と同等以上の耐震性能を有すると判断される物件を取得します。

なお、海外不動産等については、当該国・地域における耐震性の法令上の基準を遵守し、かつ地域での実務を勘案し総合的な判断の上投資決定をします。

iii. 地震PML

個別PML（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）（以下「PML」（注）といいます。）が20%を超える場合は地震保険の付保を検討します。原則、国内ポートフォリオPMLは10%を超えないものとします。

なお、海外不動産等については、当該国・地域における耐震性の法令上の基準を遵守し、かつ地域でのPMLの取得の可否、地震保険の存否、現地実務等を勘案し総合的な判断を行います。

(中略)

iv. 環境・地質

建物内におけるアスベスト等の有害物質の取扱い・保管状況及び敷地内の土壌の状況・状態が大気汚染防止法（昭和43年法律第97号。その後の改正を含みます。）や土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）等関連法令に適合している若しくはこれらへの対応策が十分に講じられていることを原則とします。ただし、取得後は正が見込まれる場合には、取得することがあります。

また、海外不動産等においては、当該国・地域における環境・地質等の法令上の基準を遵守し、かつ地域での実務を勘案し総合的な判断の上投資決定をします。

v. 権利関係

所有権、賃借権、地上権等権利の態様を確認した上で、共有、区分所有、借地の場合は、物件の特性を総合的に勘案し、権利関係者の信用力・属性等に特段問題が無く、運営・管理や持分処分における制約事項・リスクが少ないことを原則とします。

また、海外不動産等においては、当該国・地域における権利関係等の調査を行い、かつ地域での実務を勘案し総合的な判断の上投資決定をします。

vi. 安定稼働不動産への投資

本投資法人は、安定したキャッシュ・フローを確保するため、原則として、安定してキャッシュ・フローを創出している不動産等に投資します。ただし、短期的に稼働率の低下した不動産等については、将来における稼働率の向上が早期に見込める場合や、スポンサーサポートを伴う場合には、厳選して投資決定を行うことがあります。この場合には、慎重な判断を行うものとします。

なお、海外不動産等についても同様とします。

vii. 開発物件に対する投資

建設中の不動産については、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、かつ完工・引渡しリスクが低い場合、建物竣工後の取得及び当該不動産にかかるデュー・ディリジェンスの結果に問題がないことを条件として、当該建設中の不動産等にかかる不動産関連資産（後記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ロ) その他特定資産」に定義されます。）又は不動産対応証券の取得に関する契約を締結できます。

(ハ) デュー・ディリジェンス基準

投資対象資産の取得に際して、本資産運用会社は以下に記載の経済的調査、物理的調査及び法的調査を十分に実施し、資産価値の維持・向上を阻害する要因等の有無等の把握及びそれらの評価を中心とした、当該運用資産の投資対象としての妥当性について検討を行います。かかる検討に当たり、本資産運用会社は調査能力及び経験を有する第三者が作成する建物状況調査報告書、マーケットレポート、地震リスク調査報告書等を参考とし、現地調査、譲渡予定者等へのヒアリング等を実施します。また、投資対象資産がサービス付高齢者向け住宅及び有料老人ホーム（以下、総称して「シニアアセット」といいます。）である場合は、これらに加え、シニアアセットへの投資業務、融資業務、デュー・ディリジェンス業務、不動産鑑定評価業務又はオペレーション業務等に経験を有する外部専門家によるオペレーターの事業性評価、投資対象資産が生み出すキャッシュ・フロー分析、外部環境や近隣競合施設との比較等に関する評価報告書等を取得して検討を行います。

(中略)

なお、海外不動産等に投資する場合は、基本的に日本の不動産に投資する場合の基準に準じ、現地の法制度や特殊事情を加味した上でデュー・ディリジェンスを実施します。

具体的には、海外不動産等への投資にあたっては、まず、各海外不動産等の所在する国・地域において専門的な知見を有する法律事務所その他の専門家に依頼し、専門家の助言やレポート等を取得するなど、海外不動産等への投資に関して必要な情報を取得した上で、現地法・制度と日本法・制度との違いについて、日本の弁護士、会計士、税理士、不動産鑑定士、エンジニア等の各分野の専門家に対して、必要に応じて検証を依頼します。そのうえで、取得しようとする海外不動産等について、原則として、日本の不動産に投資する場合と同程度の調査を行うとともに、現地国・地域や物件の情報を適切に入手するための措置を講じるものとします。投資対象候補となった海外不動産等の収益性や成長性等の経済的調査を本資産運用会社自ら又は信頼できる業者に委託して行うほか、(i)不動産鑑定評価書による鑑定評価額の調査、(ii)エンジニアリング・レポート等による海外不動産等の状況調査、(iii)法務デュー・ディリジェンスによる不動産等の権利関係等の法的調査を、それぞれの専門家に委託して行います。上記(i)から(iii)までの調査については、以下の表に定めるところに従い行います。

(i)不動産鑑定評価書による鑑定評価額の調査	<p>日本の不動産に投資する場合の基準に準じ、利害関係者ではない不動産鑑定業者を選定します。</p> <p>当該業者の不動産鑑定士は、投資対象地域において専門職業家として認定又は公認された資格・称号を有する不動産鑑定人（以下「現地鑑定人」といいます。）を選任し、国土交通省の定める「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」（平成20年1月25日策定）に従って、現地鑑定補助方式（現地鑑定人に、鑑定評価を行うために必要となる基礎資料等の収集・提供その他の不動産鑑定士が行う鑑定評価の補助作業に係る役務の提供を受けて鑑定評価を行う方式）、又は、現地鑑定検証方式（現地鑑定人に鑑定評価の報告を依頼し、現地鑑定人が行った鑑定評価を不動産鑑定士が検証することにより鑑定評価を行う方式）により鑑定評価を行います。</p> <p>現地鑑定補助方式によって作成された鑑定評価報告書、又は、現地鑑定検証方式によって作成された鑑定評価検証報告書及び現地鑑定人が作成した現地鑑定報告書により構成される不動産鑑定評価書を取得することにより、海外不動産等の鑑定評価額を調査します。</p>
(ii) エンジニアリング・レポート等による海外不動産等の状況調査	<p>日本の不動産に投資する場合の基準に準じ、利害関係者ではない業者を選定します。</p> <p>当該業者が投資対象地域の法制等に照らして海外不動産等の土地や建物の状況等に関する実地調査を行い、エンジニアリング・レポート等を作成し、本資産運用会社は、当該投資対象地域の業者が作成したエンジニアリング・レポート等を取得することにより、海外不動産等の土地建物に関する状況を調査します。</p>
(iii)法務デュー・ディリジェンスによる海外不動産等の権利関係等の法的調査	<p>日本の不動産に投資する場合の基準に準じ、利害関係者ではない現地の法律事務所を選定します。</p> <p>当該現地の法律事務所が投資対象地域の法制等に照らして海外不動産等の権利関係等の法的調査を行い、現地法律事務所が行った法的調査を、日本の法律事務所が検証することにより法的調査を行います。</p> <p>本資産運用会社は、これらの法的調査の結果得られた報告書を取得することにより、海外不動産等の権利関係等を調査します。</p>

上記に記載の事項以外は、海外不動産等の取得に係るデュー・ディリジェンス体制を、国内不動産に関する体制と同一の体制で行います。

(中略)

⑦ 財務方針

(中略)

(ロ) デット・ファイナンス

運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の用途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借り入れる場合には、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします。

本投資法人の借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。なお、原則として無担保無保証での資金調達を行うものの、資金の借入れ及び投資法人債の発行において、運用資産を担保として提供することができます。

海外不動産等への投資を行う場合には、現地通貨建てで借入れを行う場合があります。また、調達時点のマーケット環境等を勘案し、円建てで調達し、現地通貨へ換金する場合があります。

(後略)

(3) 変更の年月日

2024年5月28日