

【表紙】

【提出書類】 臨時報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2019年12月13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 井上 順一

【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（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本投資法人のホテルに関するポートフォリオ構築方針を明確にすべく、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

2019年7月25日付で提出された有価証券報告書の「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 ② 事業の概況 (イ) 当期の概況 a. 投資法人の主な推移」の一部及び「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2019年12月13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、2019年7月25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

(中略)

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（サービスアパートメント、サービス付高齢者向け住宅、有料老人ホーム及びデイケアセンター(*)を含みます。以下同じです。）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。

(*) サービスアパートメント、サービス付高齢者向け住宅、有料老人ホーム及びデイケアセンターには、建築基準法上の共同住宅に該当するものを含む場合があります。以下同じです。

(中略)

2 投資方針

(1) 投資方針

(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)

b. プライム・プロパティに該当するかについて判断する際の着眼点

(中略)

<本投資法人によるかかる6つの要素及びその着眼点>

(中略)

・ホテルについての具体的な例(注3)

要素	着眼点	関連事項 (注1)
(a) 経済圏	■ 観光・レジャー・ビジネスにおいて集客に適した立地	立地
(b) 利便性	■ 観光資源への良好なアクセス、集客に資する利便性又は商業集積若しくは繁華性のいずれかを満たす立地	立地
(c) 機能性	■ 利用者に配慮したプランニング・施設配置等、 <u>快適な共用空間・客室を備えた空間構成</u>	品質
(d) 環境配慮	■ 生物多様性に配慮した植栽やランドスケープデザイン	品質
(e) BCP・安全性	■ 「事業継続性」の基盤となる重要施設を提供 ■ 災害に対する立地・スペック両面からの耐性	立地 品質
(f) ブランド	■ エリアとしての品位や建物として的高级感・清潔感	立地 品質

(中略)

(注3) ホテルに関するプライム・プロパティの判定に際しては、上記6要素を投資の着眼点として重視し、分析した上で、後記「⑤ 投資方針 (ロ) 投資基準 a. 用途別 iii ホテル (ii) 立地」に定めるエリアクラスのうちSクラス及びAクラスに該当するエリアに所在し、かつ、後記「⑤ 投資方針 (ロ) 投資基準 a. 用途別 iii ホテル (v) ブランド」に定める、Upscale以上のクラスであるものはいずれもプライム・プロパティに該当するものとします。その他については、個別物件の状況に照らしてプライム・プロパティに該当するか否かを判断するものとします。

(中略)

⑤ 投資方針

(中略)

(ロ) 投資基準

本投資法人は、国内不動産及び海外不動産を取得するに際し、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(海外不動産の場合は、税金及び諸費用)は含まず、海外不動産の場合は、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 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。

- (iii) 規模 原則として建物の延床面積が660㎡以上の物件を投資対象とします。

- (iv) 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。

(中略)

iii. ホテル

- (i) 投資金額 原則として10億円以上とします。
- (ii) 立地 ビジネス需要又は観光需要が期待できるSクラスのエリアに所在するホテルに主に投資します。
具体的なエリア及び投資方針は以下のとおりです。

エリアクラス	具体的なエリア	投資方針 (取得価格ベース)
Sクラス	<u>東京23区、横浜市、箱根町、京都市、大阪市、神戸市、札幌市、福岡市、名古屋市、広島市、金沢市、那覇市、浦安市</u>	<u>主たる投資対象 (80%以上を目安)</u>
Aクラス	<u>Sクラスエリアを除く、東京都、神奈川県、大阪府、京都府、兵庫県、北海道、福岡県、沖縄県、奈良県、長野県、静岡県、宮城県及び特定の需要層をターゲットとしたホテルが所在するエリア (エアポートホテル等)</u>	投資可能
Bクラス	<u>Sクラス、Aクラス以外</u>	厳選投資

- (iii) 規模 ホテルについては様々な業態があり、業態によって物件特性が異なることに鑑み、具体的な規模の基準は設けず、対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、業態毎の規模・客室数等を総合的に勘案した上で、投資を行います。
- (iv) タイプ 主にシングルルーム又はダブルルーム (ツインを含みます。) で構成されるホテルを中心に投資するものとし、簡易宿泊所及びこれに類するものには原則として投資しないものとします。
- (v) ブランド 高い競争力を備えた最高級 (Luxury) ・高級 (Upper Upscale) ブランドホテルに主に投資します。
具体的なホテルクラス及び投資方針は以下のとおりです。

ホテルクラス (注)	具体的な内容	投資方針 (取得価格ベース)
Luxury	<u>最高級ホテルブランドとして認知されているホテル</u>	<u>主たる投資対象 (70%以上を目安)</u>
Upper Upscale	<u>高級ホテルブランドとして認知されているホテル</u>	
Upscale	<u>スタンダードクラスとして認知されているホテルのうち、よりハイエンド層の顧客を対象としたホテル</u>	投資可能
Upper Midscale	<u>一般的なビジネスユーズ (観光ユーズ) を対象としたスタンダードクラスのホテルとして認知されているホテル</u>	
Midscale	<u>コストが抑えられた経済的なホテル</u>	原則として 投資しません
Economy	<u>Midscaleよりも低価格なホテル</u>	

(注) ホテルクラスについては、原則として取得時点のホテルクラスをもとに判定するものとします。

(後略)

(3) 変更の年月日

2019年12月13日