

2024年5月28日

各位

不動産投資信託証券発行者名
積水ハウス・リート投資法人
代表者名 執行役員 木田 敦宏
(コード番号：3309)

資産運用会社名
積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 阿部 亨
問合せ先 IR部長 齋藤 孝一
TEL. 03-6447-4870 (代表)

資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）の一部変更に関するお知らせ

積水ハウス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する積水ハウス・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、本日、社内規程である運用ガイドラインの一部を下記のとおり変更することを決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 変更理由

本投資法人は、日本を代表するハウスメーカーである積水ハウス株式会社をスポンサーとし、その市場優位性を最大限発揮する為、住居を中心とし、オフィスビル等へ投資する総合型リートとして、高い安定性とクオリティを兼備するポートフォリオの構築を目指し、不動産投資及び運用を実施しています。

本投資法人は、かかるポートフォリオに従来のコアアセットである国内の住居に加え、新たにアメリカの住居を組み込むことにより、国内の安定成長とアメリカの積極的成長を取り込むことができ、またアメリカでの事業展開を拡大しているスポンサーと共に更なる成長を実現できるものと考えています。

そこで、本日付で別途公表した「海外不動産保有法人への出資に関するお知らせ（ザ アイビー オンボーレン）」にてお知らせしました海外不動産（住居・アメリカ）の取得に伴い、海外不動産投資に係る投資方針及び運用体制について整備すると共に、より住居を中心とするポートフォリオの構築を目指し、運用ガイドラインを変更するものです。

2. 主な変更内容

別紙「運用ガイドラインの主な変更内容」をご参照ください。

3. 運用ガイドラインの変更日

2024年5月28日

4. その他

2024年5月28日付で関東財務局に臨時報告書を提出しています。

以上

※ 本投資法人のウェブサイト：<https://sekisuihouse-reit.co.jp/>

運用ガイドラインの主な変更内容

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。）からの変更箇所を示しています。また、主たる変更箇所のみを記載しており、それ以外の箇所に関しては記載を省略しています。下線部分は変更箇所を示します。

(前略)

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

③ 投資戦略

(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。

(中略)

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。

【参考】変更前の用途別投資比率

主な投資対象資産	用途	投資比率 (取得価格ベース)	中期的な 投資比率目標
居住用不動産	住居	50%～80%	65%程度
商業用不動産等	オフィスビル	15%～45%	30%程度
	ホテル	0%～15%	5%程度
	商業施設等		

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)を目途として運用します。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	二

(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。

【参考】変更前の用途別投資比率

区分	具体的なエリア	投資比率 (取得価格ベース)
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
全国主要都市	(a) 政令指定都市等 (b) 上記(a)の通勤圏	30%未満

(中略)

(ハ) デュー・ディリジェンス基準

(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	<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><u>動産等の状況調査</u></p>	<p><u>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。</u></p>
<p><u>(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</u></p>	<p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></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、国内不動産に関して行う体制と同一の体制で行います。

(後略)