

2019年12月13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 井上 順一  
(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 井上 順一  
問合せ先 IR部長 佐々木 吉弥  
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、住居及びオフィスビルをポートフォリオの中核資産に位置付けるとともに、成長が見込まれるホテルへの投資にも取り組みながら、高い安定性とクオリティを兼備するポートフォリオを構築することを目指しており、今般、ホテルに関するポートフォリオ構築方針を明確にするため、所要の変更を行うものです。

#### 2. 主な変更内容

##### (1) サービスアパートメントの区分変更

サービスアパートメントの区分を、ホテルから商業施設等に変更しました。  
なお、主な投資対象資産の用途別の投資比率については変更ありません。

##### 【参考】変更後の用途別投資比率（変更箇所を下線にて表示）

主な投資対象資産	用途	具体的な アセットタイプの例	投資比率 (取得価格ベース)	中長期的な 投資比率目標
居住用不動産	住居	住居、学生寮、社宅	30%～55%	45%程度
商業用不動産等	オフィスビル	オフィスビル データセンター	30%～55%	45%程度
	ホテル	ホテル	0%～30%	10%程度
	商業施設等	商業施設 <u>サービスアパートメント</u> シニアアセット (注)	0%～10%	0%～10%程度

(注) シニアアセットには、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が含まれます。

## (2) ホテルの投資方針の明確化

中長期にわたり高い競争力が期待できるホテルを投資対象とするため、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、本投資法人が投資対象とするホテルの具体的な投資対象エリア及び投資対象クラスを、以下のとおり明確化しました。

また、本投資法人は、主な投資対象資産の中でも「戦略的立地」に所在する「高品質」な居住用不動産及び商業用不動産等をプライム・プロパティと呼称し、重点的な投資対象としており、投資対象とするホテルの中でも、以下の S クラス及び A クラスに該当するエリアに所在し、かつ、以下の Upscale 以上のクラスであるホテルを、プライム・プロパティに該当するものとししました。

### ① 投資対象エリア

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	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	主たる投資対象 (80%以上を目安)
A クラス	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)	投資可能
B クラス	S クラス、A クラス以外	厳選投資

### ② 投資対象クラス

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	最高級ホテルブランドとして認知されているホテル	主たる投資対象 (70%以上を目安)
Upper Upscale	高級ホテルブランドとして認知されているホテル	
Upscale	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	投資可能
Upper Midscale	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	
Midscale	コストが抑えられた経済的なホテル	原則として 投資しません
Economy	Midscale よりも低価格なホテル	

(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。

## 3. 運用ガイドラインの変更日

2019 年 12 月 13 日

## 4. その他

2019 年 12 月 13 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：<http://sekisuihouse-reit.co.jp/>