

【表紙】

【提出書類】 臨時報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2026年1月27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及び運用体制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

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、将来的な私募ファンド事業の開始に向け、また、不動産投資運用業務の効率化を図るため、既存部門の統廃合及び新規部門の設置等の組織変更並びに意思決定フローの変更を行うことを決定しました。

これに伴い、本投資法人の運用に関する運用体制が変更されることとなりました。

（注）私募ファンド部及び私募ファンド投資委員会の設置は2026年2月1日付で行いますが、私募ファンド事業の開始は、金融商品取引法に基づく、投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業に係る変更登録等の完了を条件とします。

（2）変更の内容についての概要

2025年7月30日付で提出された有価証券報告書（以下「本有価証券報告書」といいます。）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（4）投資法人の機構」の一部が2026年2月1日付で以下のとおり変更されます。

なお、特に断らない限り、本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。

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

(4) 投資法人の機構

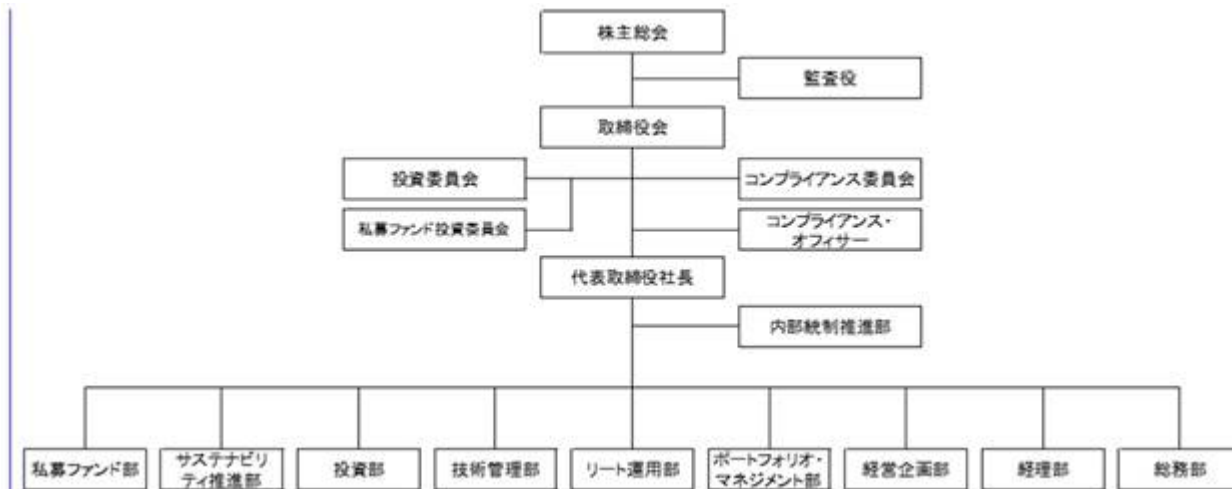
(中略)

投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

(イ) 業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。資産の運用に係る各種業務は、投資部、リート運用部、ポートフォリオ・マネジメント部及び技術管理部、並びに、経営企画部、経理部及び総務部、並びにサステナビリティ推進部及び内部統制推進部の各部署に分掌されます。なお、各業務担当取締役は、それぞれ関連する業務を所管します。

また、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を、投資判断に関する審議を行う機関として投資委員会を設置しています。

(中略)

(ロ) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本投資法人の資産の運用に係る各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

部門名	業務範囲
取締役会	<p>取締役会は、法令又は定款に定める事項のほか、次の事項を決定します。</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 本資産運用会社の株主総会等に関する事項 b. 本資産運用会社の役員・使用人等に関する事項 c. 本資産運用会社の資産又は財務に関する事項 d. 本資産運用会社の業務運営に関する重要な事項 e. コンプライアンスに関する事項 f. その他業務執行に関する重要な事項
投資部	<ul style="list-style-type: none"> a. 本投資法人の投資方針の策定に関する業務 b. 本投資法人の運用資産の売却方針の策定に関する業務 c. 本投資法人の運用方針の策定に関する業務 d. 本投資法人の投資計画・売却計画に関する業務 e. 本投資法人の運用資産の取得のための物件調査に関する業務 f. 本投資法人の運用資産の取得の実行及び諸契約締結に関する業務 g. 本投資法人の運用資産の売却の実行及び諸契約締結に関する業務 h. 本投資法人に関連する不動産売買市場の調査及び分析に関する業務 i. その他付随する業務
サステナビリティ推進部	<ul style="list-style-type: none"> a. 本資産運用会社及び本投資法人のESGに関する戦略の立案、企画及び推進に関する業務 b. 本資産運用会社及び本投資法人のESG推進に向けた提案・勧告に関する業務 c. ESG関連の外部評価、イニシアチブに関する業務 d. ESG関連の調査・分析に関する業務 e. ESG情報の開示に関する業務 f. サステナビリティ委員会の運営に関する業務 g. 本投資法人の運用資産のESGに関する戦略の立案、企画及び推進に関する業務 h. 本投資法人の運用資産（海外不動産等を除きます。）の価値維持・向上に関する業務 i. その他付随する業務
技術管理部	<ul style="list-style-type: none"> a. 本投資法人の保有資産（海外不動産等を除きます。）の長期修繕計画に基づく実施管理に関する業務 b. 本投資法人の保有資産（海外不動産等を除きます。）に係る各種工事の技術的検討、助言及び実施に関する業務 c. 本投資法人の保有資産（海外不動産等を除きます。）及び取得対象資産（海外不動産等を除きます。）に係る専門的調査に関する業務 d. 投資部及びリート運用部の支援に関する業務 e. その他付随する業務

部門名	業務範囲
リート運用部	<ul style="list-style-type: none"> a. 本投資法人の運用計画の策定に関する業務 b. 本投資法人の運用資産の価値維持・向上に関する業務 c. 本投資法人の運用資産に係る物件調査に関する業務 d. 本投資法人の運用する不動産の管理状況の把握に関する業務 e. 本投資法人の運用する不動産に係るPM業務の受託者の指示及び監督に関する業務 f. 本投資法人の運用資産に係る諸契約締結に関する業務 g. 本投資法人の運用する不動産の賃借人からの苦情対応に関する業務 h. 本投資法人の運用する不動産に係る不動産賃貸市場の調査及び分析に関する業務 i. 本投資法人の運用する海外不動産等の予実管理に関する業務 j. 本投資法人の運用する海外不動産等に係るポートフォリオ管理に関する業務 k. 本投資法人の運用する海外不動産等の長期修繕計画の策定及び実施管理、各種工事の技術的検討及び助言に関する業務 l. 本投資法人の運用する海外不動産等に係る専門的調査に関する業務 m. その他付随する業務
ポートフォリオ・マネジメント部	<ul style="list-style-type: none"> a. 本投資法人の運用計画（海外不動産等に係るものを除きます。）の策定に関する業務及び運用資産（海外不動産等を除きます。）の予実管理に関する業務 b. 本投資法人のポートフォリオ管理（海外不動産等に係るものを除きます。）に関する業務 c. 本投資法人の運用資産に係る国内不動産市場全般の動向調査及び分析に関する業務 d. その他付随する業務
経営企画部	<ul style="list-style-type: none"> a. 本資産運用会社及び本投資法人の経営戦略並びに事業戦略の立案、企画及び推進に関する業務 b. 本資産運用会社の業務改革の提案並びに新規事業の検討及び分析に関する業務 c. 分配方針及び計画の策定に関する業務 d. ファイナンス方針及び計画の策定に関する業務 e. 資金調達に関する業務（投資口・投資法人債の発行に関する業務を含みます。） f. 余資の運用方針及び計画の策定及び実行に関する業務 g. 本投資法人の投資家向け広報活動（IR）及びディスクロージャーに関する業務 h. 投資主等からの苦情対応及び一般的事項に関する照会等に関する業務 i. 経済全般・金融市場の動向調査及び分析に関する業務 j. その他付随する業務

部門名	業務範囲
経理部	<ul style="list-style-type: none"> a. 本資産運用会社の年度経理方針及び予算策定に関する業務 b. 本資産運用会社の経理及び出納に関する業務 c. 本投資法人の会計、税務及び資金管理の補助に関する業務 d. その他付随する業務
総務部	<ul style="list-style-type: none"> a. 本資産運用会社の人事に関する業務 b. 本資産運用会社の広報に関する業務 c. 本資産運用会社の株主総会及び取締役会運営に関する業務 d. 本投資法人の機関運営（投資主総会等）の補助に関する業務 e. 本資産運用会社の規程の改廃に関する業務 f. 情報システム機器の運用、保全及び管理に関する業務 g. その他付随する業務
内部統制推進部	<ul style="list-style-type: none"> a. 本資産運用会社各部署におけるリスク管理の統括に関する業務 b. 本資産運用会社の内部管理に関する業務 c. 本資産運用会社の内部監査に関する業務 d. 法令諸規則遵守状況のモニタリングに関する業務 e. 本資産運用会社の法務に関する業務 f. 本投資法人の法務に関する業務 g. 行政機関及び業界諸団体等への定例報告及び届出等その他の対応に関する業務 h. 本資産運用会社の各種稟議等の事前審査に関する業務 i. 不動産の賃借人及び投資主等その他からの苦情対応の統括に関する業務 j. その他付随する業務
コンプライアンス ・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> a. 本資産運用会社のコンプライアンスに関する統括業務 b. 本投資法人のコンプライアンスに関する統括業務 c. 内部統制推進部に分掌される各業務の統括業務 d. その他付随する業務

(八) 委員会の概要

各委員会の概要は、以下のとおりです。

a. 投資委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、全常勤取締役、コンプライアンス・オフィサー、投資部長、リート運用部長、経営企画部長及び外部委員（注）。 なお、外部委員の選任及び解任は、本資産運用会社の取締役会の決議をもって行いますが、取締役会の決議後に本投資法人の役員会に報告することが必要とされています。
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の投資方針の策定及び改定 ・ 本投資法人の運用方針及び運用計画の策定及び改定 ・ 本投資法人の資金調達に係る基本方針の策定及び改定 ・ 本投資法人の資産の取得及び売却の決定 ・ 本投資法人の資産の賃貸借、管理の委託及び工事の実施の決定（本資産運用会社の「職務権限規程」に定めるものに限ります。） ・ 長期修繕計画の策定及び改定 ・ 本投資法人の資金調達に係る事項の決定 ・ その他「利害関係者取引規程」に定める本投資法人又は海外不動産保有法人（運用ガイドラインで定義される海外不動産保有法人をいい、本投資法人と総称して以下「本投資法人等」といいます。）と利害関係者（以下「利害関係者」といいます。なお、「利害関係者」については後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本資産運用会社の自主ルール（利害関係者取引規程）」をご参照ください。以下同じです。）との間の取引の決定 ・ 本投資法人の投資方針に係る重要事項 ・ 各委員が審議及び決議を求めた事項 ・ 委員長が必要と認めたと事項及び本資産運用会社の社内規程により別途定める事項 ・ その他付随する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資委員会は、議決に加わることのできる委員の過半数の出席により成立します。ただし、委員長、コンプライアンス・オフィサー、及び不動産鑑定士の資格を有する外部委員1名以上の出席（なお、不動産鑑定士の資格を有する外部委員の代理出席をする場合は、代理人となる補欠外部委員も、不動産鑑定士の資格を有する者でなければならないものとされています。）が必須とされています。なお、海外不動産等に係る事項を審議及び決議する場合には、原則海外不動産等に関連する業務に係る知識及び経験を有する外部委員1名以上の出席が必須とされています。 ・ 投資委員会の決議は、外部委員を含む出席した議決権を有する委員全員の賛成によります。 ・ コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の決議に当たり、法令・諸規則等の遵守その他コンプライアンスに関する観点から問題の有無を検証し、コンプライアンス上の問題がある議案については反対しなければならず、また、その議決権については、主として議案のコンプライアンス面からの検証の観点から行使するものとされています。なお、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上重大な問題があると判断する場合、投資委員会の審議中においても審議の中断を命じ、又は議案を起案部署に差し戻さなければなりません。 ・ 投資委員会は、必要に応じ、審議事項に関係ある役職員又は外部専門家を委員会に出席させ、その報告又は意見を徴することができます。 ・ 投資委員会は、海外不動産等に係る事項を審議及び決議するに当たって海外不動産等に関連する業務に係る知識及び経験を有する外部委員が出席できない場合には、海外不動産等について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）に従って鑑定評価を行うことができる鑑定評価機関に所属する不動産鑑定士若しくは左記要件を充足する不動産鑑定士を委員会に同席させ、その意見を徴するか、又は、委員会に先立ちこれらの者若しくは当該外部委員から意見を徴し、投資部長にその内容を委員会で報告させなければならないものとされています。

- (注) 本書の日付現在、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は利害関係者との間に特別の利害関係を有していない、不動産鑑定士1名及び弁護士1名の計2名が外部委員として選任されています。加えて、海外不動産等に係る事項を審議及び決議する場合において、原則として出席が必要とされる、海外不動産等に関連する業務に係る知識及び経験を有する外部委員として、不動産鑑定士1名が選任されています。なお、海外不動産等に関連する業務に係る知識及び経験を有する外部委員は、海外不動産等に係る事項に限り議決に加わることができます。

(中略)

b. コンプライアンス委員会

委員	<p>コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役社長及び外部委員(注)。 なお、外部委員の選任及び解任は、本資産運用会社の取締役会の決議をもって行いますが、取締役会の決議後に本投資法人の役員会に報告することが必要とされています。</p>
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「利害関係者取引規程」に定める本投資法人等と利害関係者との間の取引の決定 ・ コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定 ・ 内部監査規程の策定及び改定 ・ 本資産運用会社のリスク管理に関する事項 ・ 委員長が審議及び決議を求めた事項 ・ 委員長が必要と認めた事項及び本資産運用会社の社内規程により別途定める事項 ・ 本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する事項その他コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に関する事項 ・ その他付随する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンプライアンス委員会は、議決に加わることのできる委員の過半数の出席により成立します。ただし、委員長及び外部委員の出席は必須とされています。 ・ コンプライアンス委員会の決議は、委員長及び外部委員を含む出席した議決権を有する委員全員の賛成によるものとされています。 ・ コンプライアンス委員会は、必要に応じ、審議事項に関係ある役職員又は外部専門家を委員会に出席させ、その報告又は意見を徴することができます。

(注) 本書の日付現在、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は利害関係者との間に特別の利害関係を有していない弁護士1名が外部委員として選任されています。

(中略)

投資運用の意思決定機構

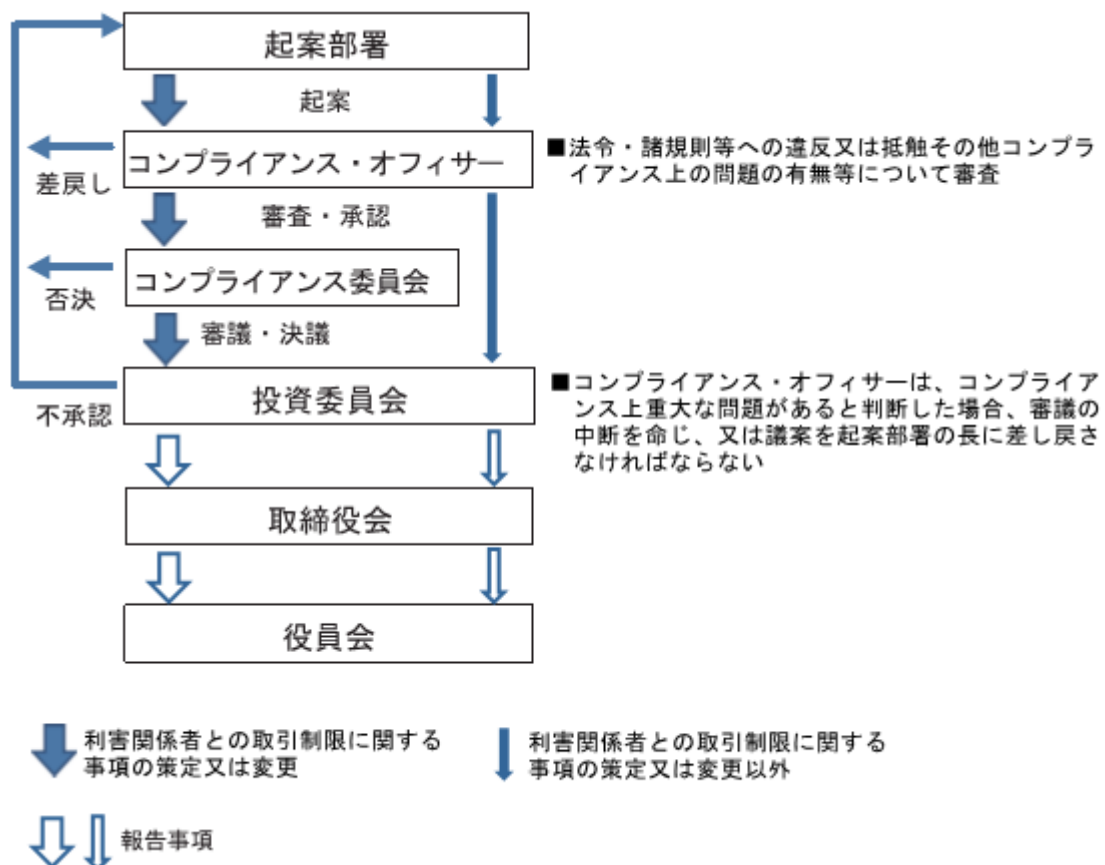
（中略）

（イ）本投資法人の資産の運用に係る投資方針に関する意思決定

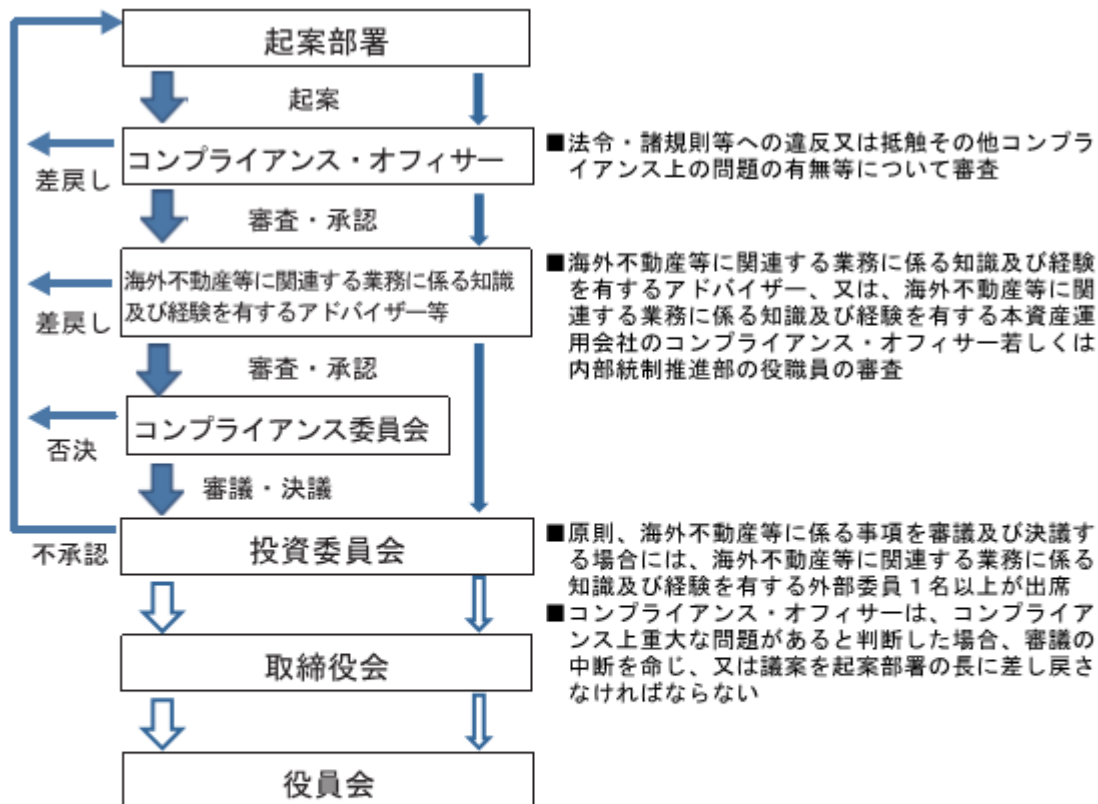
投資方針の策定及び変更については、起案部署である投資部が起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前審査、（海外不動産等に係る投資方針の策定及び変更に限る）海外不動産等に関連する業務に係る知識及び経験を有するアドバイザー、又は、海外不動産等に関連する業務に係る知識及び経験を有する本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサー若しくは内部統制推進部の役職員の事前審査を受け、投資委員会において審議及び決議されることにより、策定又は変更されます。ただし、当該投資方針の策定又は変更が、利害関係者との取引制限に関する事項の策定又は変更である場合には、コンプライアンス・オフィサーによる事前審査の後、コンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、投資委員会において審議及び決議されることにより、策定又は変更されます。また、いずれの場合も、当該議案については、取締役会及び本投資法人の役員会に報告されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されるものとされています。

資産管理計画書の策定及び変更については、起案部署が、資産管理計画書の策定の場合には総務部になり、改正の場合には、改正の内容に対応した所管部署になる他は、投資方針の策定及び変更と同様の手続で決定されます。

海外不動産等以外に係る投資方針及び資産管理計画書の策定及び変更



海外不動産等に係る投資方針及び資産管理計画書の策定及び変更



↓ 利害関係者との取引制限に関する事項の策定又は変更

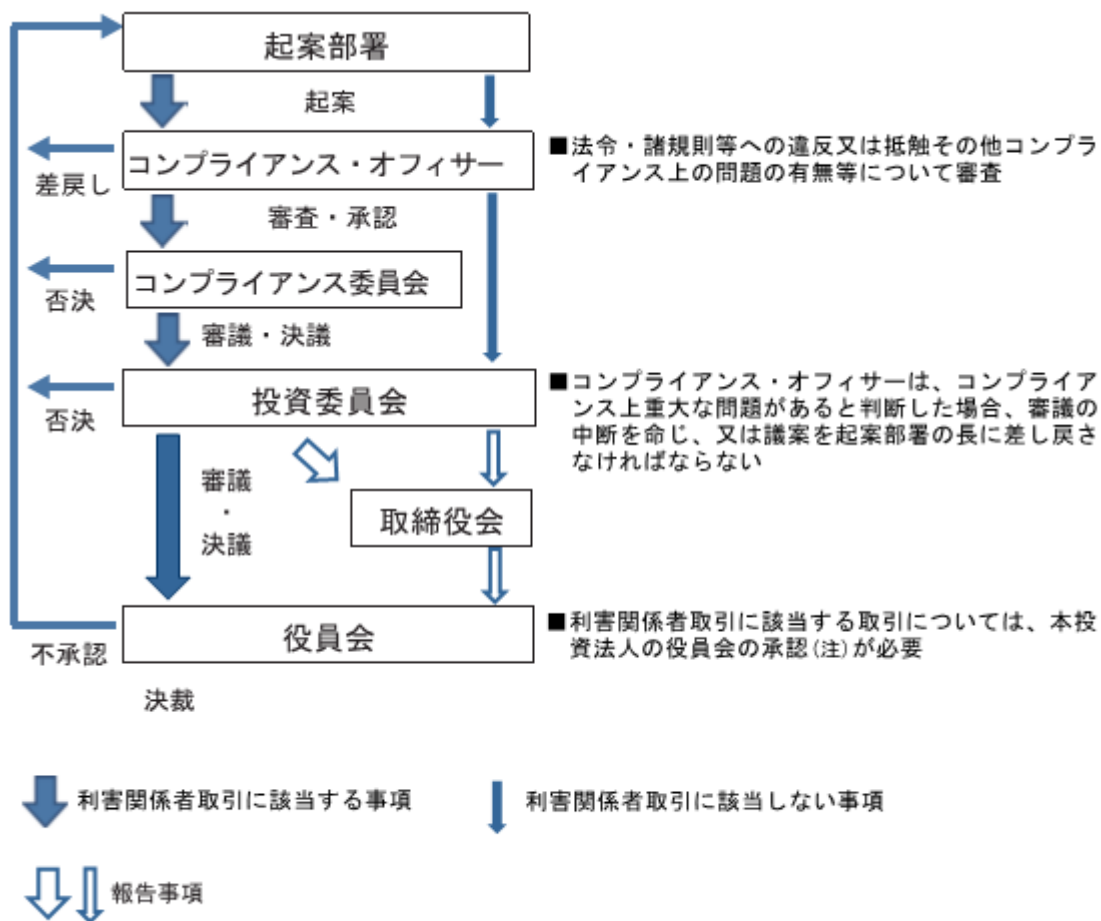
↓ 利害関係者との取引制限に関する事項の策定又は変更以外

⇕ 報告事項

(ロ) 資産の取得及び売却に関する意思決定

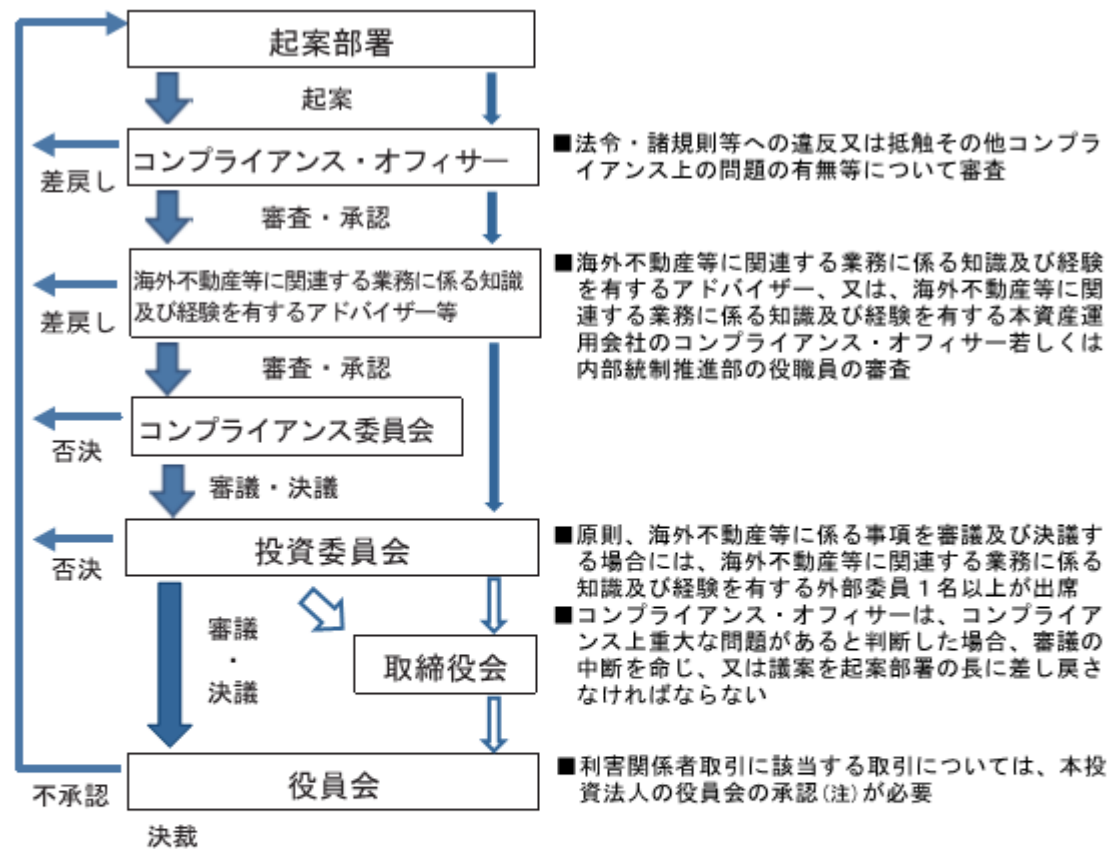
資産の取得及び売却については、起案部署である投資部が起案します。そのうえで、コンプライアンス・オフィサーの事前審査、（海外不動産等の取得及び売却に限り）海外不動産等に関連する業務に係る知識及び経験を有するアドバイザー、又は、海外不動産等に関連する業務に係る知識及び経験を有する本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサー若しくは内部統制推進部の役職員の事前審査を受け、投資委員会において審議及び決議されることにより、決定されます。また、当該議案については、取締役会及び本投資法人の役員会に報告されます。なお、当該資産がシニアアセット（後記「2 投資方針（1）投資方針 投資方針（ハ）デュー・ディリジェンス基準」に定義されます。）である場合には、かかる起案に先立ち、外部専門家による評価報告書等を取得して検討を行います。ただし、当該資産の取得又は売却が、利害関係者取引である場合には、コンプライアンス・オフィサーによる事前審査の後、コンプライアンス委員会及び投資委員会の審議及び決議を経て、更に本投資法人の役員会に上程され、本投資法人の役員会において審議及び承認の決議並びに当該決議に基づき本投資法人による同意がなされることにより、決定されます。また、当該議案については、取締役会に報告されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されるものとされています。

海外不動産等以外の資産の取得及び売却



(注) 承認には当該承認に基づく本投資法人の同意を含みます

海外不動産等の資産の取得及び売却



↓ 利害関係者取引に該当する事項

↓ 利害関係者取引に該当しない事項

⇓ 報告事項

(注)承認には当該承認に基づく本投資法人の同意を含みます

(後略)

(3) 変更の年月日

2026年2月1日(予定)