

平成 29 年 3 月 10 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都渋谷区道玄坂一丁目 12 番 1 号
東急リアル・エステート投資法人

代表者名

執行役員

柏崎和義

(コード番号 8957)

資産運用会社名

東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社

代表者名

代表取締役執行役員社長

柏崎和義

問合せ先

執行役員財務・IR部長

山川 潔

TEL.03-5428-5828

運用ガイドラインの一部変更に関するお知らせ

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・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、本日開催した取締役会において、平成 29 年 4 月 21 日に開催予定の本投資法人の投資主総会において規約の一部変更に係る議案（注）が承認されることを停止条件として、本資産運用会社の運用ガイドラインを一部変更することを決定しましたので、下記の通りお知らせいたします。

（注）当該議案の詳細については、本日付「規約一部変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照ください。

記

1. 変更の目的

本投資法人はこれまで、「成長力のある地域」における「競争力のある物件」への投資を基本方針として、東京都心 5 区地域（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区の都心 5 区並びにこれに準ずる商業用不動産集積地をいいます。以下、同じです。）及び東急沿線地域を重点的な投資対象地域とすることに加え、立地・用途・投資規模等において一定の基準を設けて投資を行うことにより、首都圏を中心とする良質なポートフォリオの構築を図ってまいりました。

今般、平成 15 年の上場以来の資産運用で得た経験等を踏まえ、今後も成長が見込まれる東京都心 5 区地域及び東急沿線地域を重点的な投資対象地域とする方針を維持しつつ、用途・投資規模等の変更を行うことにより、投資機会を拡大し、外部成長を加速させることでポートフォリオをより一層充実させ、もって投資主価値のさらなる向上を図るため、運用ガイドラインの一部変更を行います。

2. 主な変更内容

(1) 用途等の変更

①変更前

- ・投資対象とする物件の用途：オフィス及び商業施設
- ・ポートフォリオにおける用途別の保有比率（長期的目標）：オフィス 60%、商業施設 40%

②変更後

- ・投資対象とする物件の用途：オフィス、商業施設及びそのいずれかを含む複合施設
 - ・ポートフォリオにおける用途別の保有比率（長期的目標）は廃止
 - ・上記複合施設にホテルが含まれる場合には、原則として以下の基準を満たすこととする。
 - (i) 当該施設のホテル部分のテナントとの間で、ホテルの事業・運営リスクを低減できる内容の賃貸借契約を締結
 - (ii) 当該施設のホテル部分のテナントは、東急電鉄等（注）又は東急電鉄等と同等の運営能力を有する者
- （注）「東急電鉄等」とは、以下の（a）から（c）までのいずれかに掲げる者
- (a) 東京急行電鉄株式会社
 - (b) 東京急行電鉄株式会社の連結子会社
 - (c) 東京急行電鉄株式会社又は東京急行電鉄株式会社の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社又は特別目的事業体

③変更理由

オフィス又は商業施設にホテル・住宅等が含まれる複合施設への投資を可能とするため。

(2) 投資規模等の変更

①変更前

- ・1物件当たりの最低投資額：原則として 40 億円
- ・オフィス物件の投資面積基準：延床面積 5,000 m²以上、かつ基準階の専有面積 330 m²以上

②変更後

- ・1物件当たりの最低投資額：原則として 40 億円
- 但し、
 - (i) 東急沿線地域（渋谷区を含む）所在物件：10 億円
 - (ii) 東京都心 5 区地域（渋谷区を除く）所在物件：20 億円
 - (iii) 底地（投資対象地域を問わない）：10 億円
- ・オフィス物件の投資面積基準は廃止し、物件毎に個別の立地特性やテナント業態を考慮し、適正規模を判断
- ・1物件当たりの投資額が 40 億円以上の物件については、投資総額でポートフォリオ全体の 80% 以上を維持

③変更理由

中規模以上の物件を中心としたポートフォリオを構築するという従来の方針を維持しつつ、投資規模等の基準を一部緩和することにより、東京都心 5 区地域及び東急沿線地域への投資機会を拡大するため。

3. 変更日

平成 29 年 4 月 21 日（予定）

但し、同日開催予定の投資主総会において、規約の一部変更に係る議案が承認されることを停止条件とします。

4. 今後の見通し
本変更による本投資法人の業績への影響はありません。
5. その他
本件に関しては、本日付で、関東財務局長に臨時報告書を提出いたします。

以上

<添付資料>
投資方針の一部変更

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

首都圏への限定投資の方針は維持しつつ、用途・投資規模等の条件を一部緩和し、物件取得機会の拡大を図る

■ 主な変更点

*投資方針の変更は、2017年4月21日に開催予定の投資主総会において、規約の一部変更に係る議案が承認されることを停止条件としています。

	変更前	変更後		
投資対象の用途	①オフィス ②商業施設	①オフィス ②商業施設 ③オフィス又は商業施設を含む複合施設 (注1)		
1物件当たりの最低投資額	40億円	以下を除き、原則として40億円 (注2)		
		東急沿線地域 (渋谷区含む)	東京都心5区地域 (渋谷区除く) (注3)	底地
		10億円	20億円	10億円

重点投資対象地域

東京都心5区地域及び東急沿線地域 (変更なし)

(注1) 複合施設にホテルが含まれる場合は、ホテル部分について原則として以下の基準を満たすこととします。

①ホテルの事業・運営リスクを低減できる内容 (例えば賃料形態が固定+歩合賃料など) の賃貸借契約を締結する。

②テナント (ホテル運営主体) は、東急電鉄等又は東急電鉄等と同等の運営能力を持つ者とする。

(注2) 1物件当たりの投資額が40億円以上の物件がポートフォリオ全体の80%以上を維持することとします。

(注3) 千代田区、中央区、港区及び新宿区並びにこれに準ずる商業用不動産集積地。

■ その他の変更点

・投資対象の用途の変更に伴い、ポートフォリオにおける用途別の保有比率 (長期的目標) (オフィス60%、商業施設40%) を廃止します。

・1物件当たりの最低投資額の変更に伴い、オフィスに規定されていた面積基準 (延床面積5,000㎡以上かつ基準階の専有面積330㎡以上) を廃止します。