

2019年3月8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改定に関するお知らせ

本投資法人の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、2019年4月19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）が決議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改定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. 改定の目的

本投資法人は2003年の上場以来、「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。

一方、上場時以降、J-REIT市場においては、同市場の認知度向上による投資家層の拡大とともに、上場時においてオフィス、商業を中心とした運用資産の用途が、住宅、ホテル、物流施設等、多様化が進んでいます。

このような外部環境の変化を受け、本投資法人の投資方針については、2017年4月に用途・投資規模に係る運用ガイドラインの改定を行い、投資対象に「オフィス又は商業施設を含む複合施設」を追加するとともに東京都心5区地域及び東急沿線地域等に所在する物件の1物件当たり最低投資額の引き下げを実施しました。これにより、投資機会の拡大が図られた結果、住宅を含む複合施設及び中小規模の優良物件の取得が進んでいます。

今般、重点的な投資対象地域である東京都心5区地域及び東急沿線地域に所在する優良住宅物件への投資機会をさらに拡大すべく、住宅を単独又は複合施設の一部として投資可能な用途に追加することにより、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改定を行います。

2. 主な改定内容

(1) 改定前

- ・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

(2) 改定後

- ・投資対象とする物件の用途：オフィス、商業施設、住宅及びそのいずれかを含む複合施設  
(下線部が変更箇所)
- ・住宅用途に係る以下の個別物件投資基準を追記

① 立地

当該物件の立地する地域の不動産賃貸市場の状況、利用鉄道駅からの距離（原則として徒歩 10 分以内、物件特性を考慮した場合でも 15 分以内（注））等を総合的に勘案し、判断します。

（注）不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、道路距離 80m につき 1 分間を要するものとして算出した数値です。

② 物件規模

物件毎に個別の立地特性、テナント又は利用者層の属性、不動産市場における流通性、運用管理面での投資経済性等を考慮し、適正規模を判断します。

③ 設備施設

共用部及び専用部の施設、設備等に関し、当該地域における標準以上の仕様を基準とします。

3. 改定日

2019 年 4 月 19 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決議されることを停止条件とします。

4. 今後の見通し

本改定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

※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