

2019年4月12日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都中央区八丁堀二丁目26番9号
 ヒューリックリート投資法人
 代表者名 執行役員 時 田 榮 治
 (コード：3295)

資産運用会社名
 ヒューリックリートマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 時 田 榮 治
 問合せ先 常務取締役 CFO 一 寸 木 和 朗
 企画管理本部長 (TEL. 03-6222-7250)

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

ヒューリックリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるヒューリックリー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、その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. 運用ガイドラインの主な変更内容

運用ガイドラインの主な変更内容は下表のとおりです（変更箇所は下線を付して表示しています。なお、主な変更内容のみ記載しており、それ以外の軽微な変更については記載を省略しています。）。

・東京コマーシャル・プロパティ

項目	変更前	変更後
投資比率	・ <u>80～90%程度</u>	・ <u>80%程度（注）</u>
投資主要エリア	・ オフィス： <u>東京 23 区</u> ・ 商業施設：東京都及び東京都近郊の主要都市	・ オフィス： <u>東京都及び東京都近郊の政令指定都市</u> ・ 商業施設：東京都及び東京都近郊の主要都市

・次世代アセット

項目	変更前	変更後
名称	・ <u>次世代アセット</u>	・ <u>次世代アセット・プラス</u>
投資比率	・ <u>10～20%程度</u>	・ <u>20%程度（注）</u>
投資対象	・ 有料老人ホーム <u>（高価格帯）</u> ・ ネットワークセンター ・ ホテル	・ 有料老人ホーム <u>（中価格帯以上）</u> ・ ネットワークセンター ・ ホテル

		<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>その他</u> オフィス及び商業施設のうち東京コマーシャル・プロパティに該当しない施設
投資概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>将来的な社会的ニーズの高まりと、将来にわたって堅実な需要が見込まれると本投資法人が判断する賃貸不動産</u> ・ <u>原則として長期賃貸借契約を締結するテナントの事業及び財務に係るデューディリジェンスを実施した上で、厳選して投資する</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得や、中長期的な投資主価値の最大化に資すると本投資法人が判断する賃貸不動産</u> ・ <u>原則として個別物件の収益性、立地特性及び当該立地における競争力等を見極めた上で、厳選して投資する</u>

・その他

項目	変更前	変更後
自己投資口の取得及び消却	(新設)	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>中長期的な投資主価値の向上の観点から、資本効率の向上及び投資主還元を目的として、自己投資口の取得及び消却を行うことがある</u> ・ <u>自己投資口の取得にあたっては、投資口の取引価格の水準、諸々の資金ニーズ、経済市況等を総合的に勘案して決定する</u>

(注) 本投資法人が個別具体的な資産の取得を行った場合等に、これらの比率とは異なる投資比率(変動幅は最大約10ポイント)となることがあります。

2. 運用ガイドラインの変更理由

本投資法人は、運用開始以来「東京コマーシャル・プロパティ」を重点投資対象と位置付け、ポートフォリオの80～90%程度を投資し、将来にわたって堅実な需要が見込まれ、長期的に安定した収益の獲得を目指す「次世代アセット」にポートフォリオの10～20%程度を投資することを基本方針としてきました。本投資法人は、これらの基本方針に従い、スポンサーサポートの活用に本資産運用会社独自の取組みを組み合わせることで投資主価値の向上に資する運用資産を継続的に取得し、2014年2月7日の上場以来目指してきた資産規模3,000億円を達成しました。また、上場時には21物件であった物件数も本日現在で50物件に増加し、物件及びテナント構成の分散の進展によりポートフォリオの収益の安定性は向上し、東京都心6区の好立地の物件を中心とした質の高いポートフォリオを構築しました。

本投資法人の投資主価値の持続的向上に資する今後の成長戦略を検討するにあたり、良好な資金調達環境及び堅調な不動産賃貸マーケットを背景とする不動産売買市場の動向には十分留意した上で、運用ガイドラインの一部変更を行うこととしました。具体的には、「東京コマーシャル・プロパティ」に重点的に厳選投資する従来からの方針は堅持しつつ、「オフィス」の投資対象エリアについては、空室率低下や成約賃料の上昇等の波及が期待でき、安定的な賃貸需要が見

込まれる「東京都及び東京都近郊の政令指定都市」に拡大します。また、「次世代アセット」については、名称を「次世代アセット・プラス」と変更のうえ、引き続き「有料老人ホーム」、「ネットワークセンター」及び「ホテル」を主要な投資対象として運用を行いつつも、「東京コマースシャル・プロパティ」以外の長期的に安定した収益の獲得や中長期的な投資主価値の最大化に資するオフィス及び商業施設を投資対象に追加します。

これらの運用ガイドラインの変更により、物件取得機会の継続的な維持・拡大を図り、引き続きポートフォリオの収益性及び質の維持・向上を目指していきます。

3. スポンサーサポート契約に基づく優先交渉権

スポンサーであるヒューリック株式会社（以下「スポンサー」といいます。）、本投資法人及び本資産運用会社は、今般の運用ガイドラインの一部変更にあたり、本投資法人及びスポンサーが本投資法人と同様にスポンサーサポートを提供するヒューリックプライベートリート投資法人（以下「私募リート」といいます。）間における取得機会の競合の調整を目的として、スポンサーサポート契約に定める優先交渉権については、今般の運用ガイドライン変更により本投資法人が投資対象（注）として拡大した範囲につき、その第一順位を私募リートとし、本投資法人を第二順位とすることに合意しました。

（注）東京コマースシャル・プロパティのうち東京 23 区以外に所在する「オフィス」、並びに次世代アセット・プラスのうち想定月額利用料が高価格帯以外の「有料老人ホーム」及び東京コマースシャル・プロパティに該当しないオフィス、商業施設が今般拡大した対象となります。

4. 運用ガイドライン及びスポンサーサポート契約の変更日

2019 年 4 月 12 日

5. 今後の見通し

運用ガイドラインの一部変更による本投資法人の業績への影響はありません。

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

*本投資法人のホームページアドレス：<https://www.hulic-reit.co.jp/>