

平成 29 年 11 月 29 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区日本橋兜町 9 番 1 号
平和不動産リート投資法人
代表者名 執行役員 東原 正明
(コード番号：8966)

資産運用会社名
平和不動産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 市川 隆也
問合せ先 企画財務部長 伊東 芳男
TEL. 03-3669-8771

資産運用会社の社内規則である「運用ガイドライン」の変更に関するお知らせ

平和不動産リート投資法人（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平和不動産アセットマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、本日開催された取締役会において、平成 29 年 11 月 29 日付で資産運用会社の社内規則である「平和不動産リート投資法人運用ガイドライン」（以下「運用ガイドライン」といいます。）を変更することを決議しましたので、お知らせ致します。

記

1. 変更の理由

本投資法人は、基本理念である運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保を目指して、東京都区部中心の「オフィスビル」及び「レジデンス」を投資対象とする複合型リートとしてポートフォリオの構築を進めています。本投資法人は、本ポートフォリオ構築方針の基で更なる投資機会と収益の拡大を目指して検討を進めてきました。運用対象資産の取得機会の拡大を図り、より多くの優良な物件について取得検討し、厳選投資を行い、より質の高いポートフォリオを構築すべく、運用ガイドラインに規定している投資エリアについて見直しました。

現行の運用ガイドラインにおいては、地方都市エリアについて、「第一・第二投資エリア¹を除く政令指定都市における主要市街地」と定めています。しかしながら、政令指定都市（既存投資エリア）を核とする大都市圏の主要市街地（京阪神大都市圏の例として、吹田市や芦屋市等）においても、ポートフォリオを支えるに足る人口集積や経済活動が行われていることから、これらのエリアについても投資の可能性を検討してきました。その結果、当該エリアにおいても既存投資エリアと同水準のテナント需要、及び売買市場における流動性が見込まれています。このため、当該エリアにおいて稼働率や賃料単価に基づいた収益性、及び不動産価格の形成が既存投資エリアと比較しても遜色ないと判断しましたので、運用ガイドラインに規定している地方投資エリアの投資基準を変更することとしました。

¹ 第一投資エリアとは「東京都 23 区」、第二投資エリアとは「第一投資エリアを除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県における主要市街地」を指します。

2. 変更の内容

主な変更箇所は以下の通りです。(変更箇所は下線の部分です。)

変更前

Ⅲ. 投資戦略

(中略)

【オフィス・レジデンスの投資基準】

投資額	オフィス	原則として1物件当たり10億円以上とする。ただし、1物件の投資額は、ポートフォリオ全体(取得価格ベース)の20%以内とする。
	レジデンス	原則として1物件当たり5億円以上とする。ただし、1物件の投資額は、ポートフォリオ全体(取得価格ベース)の10%以内とする。
投資エリア	第一投資エリア	東京都23区
	第二投資エリア	第一投資エリアを除く東京都、神奈川県、千葉県および埼玉県における主要市街地
	地方投資エリア	第一・第二投資エリアを除く <u>政令指定都市</u> における主要市街地

変更後

Ⅲ. 投資戦略

(中略)

【オフィス・レジデンスの投資基準】

投資額	オフィス	原則として1物件当たり10億円以上とする。ただし、1物件の投資額は、ポートフォリオ全体(取得価格ベース)の20%以内とする。
	レジデンス	原則として1物件当たり5億円以上とする。ただし、1物件の投資額は、ポートフォリオ全体(取得価格ベース)の10%以内とする。
投資エリア	第一投資エリア	東京都23区
	第二投資エリア	第一投資エリアを除く東京都、神奈川県、千葉県および埼玉県における主要市街地
	地方投資エリア	第一・第二投資エリアを除く <u>大都市圏(注)</u> における主要市街地

(注) 大都市圏とは、中心市およびこれに社会・経済的に結合している周辺市町村により構成されている都市地域をいい、大都市圏の「中心市」は、東京都特別区部および政令指定都市とする。

なお、変更後の注記の内容については、総務省統計局ホームページ平成27年国勢調査の結果で用いる用語の解説を参照しています。

3. 今後の見通し

運用ガイドラインの変更による本投資法人の運用状況への影響はありません。

4. その他

本日付で関東財務局長に臨時報告書を提出しました。

以上

* 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 : <http://www.heiwa-re.co.jp/>