

2022年4月14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 一寸木和朗
 (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 一寸木和朗
 問合せ先 企画管理本部長 CFO 待場弘史
 兼財務企画部長 (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（変更前後の内容の比較の観点から、一部変更対象外の内容も記載しています。）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、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
投資対象エリア		
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> 東京都及び東京都近郊の政令指定都市 原則として「最寄駅から徒歩5分以内」 【追加】	<ul style="list-style-type: none"> <u>東京圏（東京都及び東京都近郊の政令指定都市）及び東京圏に準ずる経済圏を有する地域</u> 原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「<u>地域において競争力や優位性のあるエリア</u>」 <u>東京圏への投資比率は、原則としてオフィス全体の投資額の90%以上（取得価格ベースとし、取得時の消費税・地方消費税及び手数料等を含まない）</u>
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> 東京都及び東京都近郊の主要都 	【変更なし】

	市 ・原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「繁華性のあるエリア」	
--	---------------------------------------	--

・次世代アセット・プラス

項目	変更前	変更後
投資対象	<ul style="list-style-type: none"> ・有料老人ホーム（中価格帯以上） ・ネットワークセンター ・ホテル ・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）</u>	<ul style="list-style-type: none"> 【変更なし】 【変更なし】 【変更なし】 ・その他 <u>（オフィス、商業施設、有料老人ホーム、ネットワークセンター及びホテル以外で、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資産）</u>

2. 運用ガイドラインの変更理由

本投資法人は、主に東京圏の駅近又は繁華性の高いエリアに立地するオフィス及び商業施設を対象とする「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%程度を投資するとともに、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・プラス」にポートフォリオの20%程度を投資することを基本方針としています。本投資法人は、これらの基本方針に従い、2014年2月の新規上場以降、収益力の向上を追求した資産規模の拡大を企図し、好調な不動産賃貸マーケットを背景に、主に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。）から「東京コマーシャル・プロパティ」を中心とした物件取得を行い、資産規模を拡大してきました。

その後、コロナ禍以降においては、先行き不透明な環境下で、主にオフィスの中でも安定的な収益が見込まれる銀行店舗物件（注）を中心にスポンサーから取得する一方、収益回復に時間を要する可能性が高い商業施設等を譲渡することで、安定性に軸足を置いた資産入替を推進しています。

銀行店舗物件については、一般的に、最寄駅からのアクセスが良い又は大通り沿いに所在し良好な視認性を有するなど、立地競争力の高い物件が多く、これらの物件を取得することは、本投資法人の安定的な収益の確保に寄与するものと考えています。こうした考えのもと、本投資法人は「東京コマーシャル・プロパティ」のオフィスに該当しない銀行店舗物件である「ヒューリック八王子ビル」及び「ヒューリック神戸ビル」についても、個別物件の競争力や収益性等を勘案した上で、「次世代アセット・プラス」のカテゴリーにて厳選投資を行ってきました。この結果、本投資法人のポートフォリオ構成において、「東京コマーシャル・プロパティ」及び「次世代ア

セット・プラス」の両カテゴリーにオフィス物件が分類される内容となっていたことから、今般、投資主等のステークホルダーに対し、本投資法人のポートフォリオ構成や特徴をより簡潔かつ明瞭にお示しするため、運用ガイドラインのうち「東京コマーシャル・プロパティ」のオフィスの投資対象エリアの範囲を見直し、「次世代アセット・プラス」に分類されていたオフィス（銀行店舗物件）を「東京コマーシャル・プロパティ」に分類する等の手当てを行うものです。

また、「次世代アセット・プラス」については、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」を主要な用途と位置づけ運用を行いつつも、持続的な成長やポートフォリオ分散の一層の進展を図る観点から、オフィス、商業施設、有料老人ホーム、ネットワークセンター及びホテル以外で、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資産を投資対象に追加します。

(注) 株式会社みずほ銀行がテナントの全部又は一部として入居する物件をいいます。

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、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、本投資法人が投資対象として拡大した範囲の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、従前と同様に第一順位をヒューリックプライベートリート投資法人とし、本投資法人を第二順位とすることに合意しました（注）。

(注) 今般の運用ガイドラインの一部変更に伴うスポンサーサポート契約の変更後、本投資法人が第二順位となるのは、東京コマーシャル・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「その他」に区分される資産についての優先交渉権です。

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

2022年4月14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。

【ご参考】

運用ガイドラインの一部変更前後の本投資法人のポートフォリオ構成（本日時点）は、以下の通りです。

区分	運用ガイドライン変更前		運用ガイドライン変更後	
	取得価格合計 (百万円) (注 1)	投資比率 (注 2)	取得価格合計 (百万円) (注 1)	投資比率 (注 2)
東京コマーシャル・プロパティ	284,593	75.1%	296,203	78.2%
オフィス (注 3)	237,585	62.7%	249,195	65.8%
商業施設	47,008	12.4%	47,008	12.4%
次世代アセット・プラス	94,364	24.9%	82,754	21.8%

有料老人ホーム	40,117	10.6%	40,117	10.6%
ネットワークセンター	19,145	5.1%	19,145	5.1%
ホテル	23,492	6.2%	23,492	6.2%
その他	11,610	3.1%	0	0.0%
合計	378,957	100.0%	378,957	100.0%

(注 1) 各保有資産に係る売買契約書に記載された売買代金（取得が複数回にわたる場合にはその合計額）の合計につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

(注 2) 取得価格合計に対する各保有資産（取得が複数回にわたる場合にはその合計額）の合計の割合につき小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

(注 3) 運用ガイドライン変更後のオフィスにおける東京圏比率は、97.3%（取得価格ベースで、小数第 2 位を四捨五入しています。）です。

以 上

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