

平成 28 年 7 月 6 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 取締役企画・管理部長 一 寸 木 和 朗
 (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。また、詳細については、別紙をご参照ください。）。

変更前

	東京コマーシャル・プロパティ	次世代アセット
投資比率	<u>80%程度</u>	<u>20%程度</u>
投資対象	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

変更後

	東京コマーシャル・プロパティ	次世代アセット
投資比率	<u>80～90%程度</u>	<u>10～20%程度</u>
投資対象	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 <u>ホテル</u>

2. 運用ガイドラインの変更理由

本投資法人は、商業用不動産として確立されたアセットであり、スポンサーであるヒューリックが豊富な運用実績及びノウハウを有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%程度を投資するものとし、将来の『安心と信頼に満ちた社会の実現』のためのインフラとしてニーズの拡大が見込まれ、かつ、ヒューリックが培ってきたテナント管理等のノウハウを活用することにより、適切なリスク管理と収益の獲得が可能な投資対象と考える次世代アセット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きました。

しかしながら、次世代アセット(有料老人ホーム及びネットワークセンター)につきましては、昨今の不動産市場は過熱化している状況にあります。他方で、東京コマーシャル・プロパティにつきましては、主要な投資対象エリアである東京中心部において政府による国家戦略特区の指定等により更に開発が進む等、価値が増大する傾向にあります。このような環境下において、本資産運用会社は、本投資法人の投資主価値の向上に資する外部成長を進める上で、厳選投資を基本に、物件取得機会の継続的な維持・拡大を図る必要性に鑑みて、上記のとおり、東京コマーシャル・プロパティ及び次世代アセットの投資比率の見直しを決定いたしました。

また、「ホテル」という資産区分への投資拡大につきましては、2020年の東京オリンピック招致成功のほか、政府による我が国観光立国化への各種の施策等を背景として、(i)観光やビジネス等の安定的な利用に加え、インバウンドによる訪日外国人の増加等により、今後、「ホテル」は更なる需要の拡大が見込まれる投資対象であること、(ii)スポンサーであるヒューリックは、3K(高齢者・観光・環境)ビジネスのうち、観光の一環としての「ホテル」にも注力し、テナント管理・運営等のノウハウや経験を培っており、これらを活用することで適切なリスク管理等が可能であること、(iii)ヒューリックが今後開発し、又は保有する物件について、一定のパイプライン(取得機会)が見込まれること、等の理由により、原則として長期賃貸借契約を前提とする次世代アセットとして投資対象に加えることを決定いたしました。

3. 運用ガイドラインの変更日

平成28年7月6日

4. 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：<http://www.hulic-reit.co.jp/>

別紙 運用ガイドライン新旧対照表（抜粋）

運用ガイドラインの変更箇所は下表のとおりです。なお、変更前、変更後ともに、変更箇所（下線部）を中心に記載しており、それ以外の規定に関しては記載を省略しております。

変更後	変更前
<p>2 投資方針</p> <p>(1) 投資方針</p> <p>①（現行どおり）</p> <p>② 本投資法人の基本方針</p> <p>本投資法人は、商業用不動産として確立されたアセットであり、ヒューリックが豊富な運用実績及びノウハウを有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 <u>80%~90%程度</u>（注）を投資するものとし、主たる投資対象に東京コマーシャル・プロパティを据えることで、中長期的な投資主価値の最大化を目指す。</p> <p>また、本投資法人は、将来の『安心と信頼に満ちた社会の実現』のためのインフラとしてニーズの拡大が見込まれ、かつ、ヒューリックが培ってきたテナント管理等のノウハウを活用することにより、適切なリスク管理と収益の獲得が可能な投資対象と考える次世代アセットにポートフォリオの <u>10%~20%程度</u>（注）を投資するものとし、次世代アセットへの投資により長期的に安定した収益の獲得を目指す。</p> <p>（注） 取得価額ベースとし、取得時の消費税・地方消費税及び手数料等を含まない。なお、本投資法人が個別具体的な資産の取得を行った場合に、これらの比率とは異なる投資比率となることがある。</p> <p>（現行どおり）</p> <p>(ア) 東京コマーシャル・プロパティへの重点的投資</p> <p>（現行どおり）</p> <p>a. （現行どおり）</p> <p>b. （現行どおり）</p> <p>c. 投資比率</p> <p>「東京コマーシャル・プロパティ」合計でポートフォリオの <u>80%~90%程度</u>とす</p>	<p>2 投資方針</p> <p>(1) 投資方針</p> <p>①（省略）</p> <p>② 本投資法人の基本方針</p> <p>本投資法人は、商業用不動産として確立されたアセットであり、ヒューリックが豊富な運用実績及びノウハウを有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 <u>80%程度</u>（注）を投資するものとし、主たる投資対象に東京コマーシャル・プロパティを据えることで、中長期的な投資主価値の最大化を目指す。</p> <p>また、本投資法人は、将来の『安心と信頼に満ちた社会の実現』のためのインフラとしてニーズの拡大が見込まれ、かつ、ヒューリックが培ってきたテナント管理等のノウハウを活用することにより、適切なリスク管理と収益の獲得が可能な投資対象と考える次世代アセットにポートフォリオの <u>20%程度</u>（注）を投資するものとし、次世代アセットへの投資により長期的に安定した収益の獲得を目指す。</p> <p>（注） 取得価額ベースとし、取得時の消費税・地方消費税及び手数料等を含まない。なお、本投資法人が個別具体的な資産の取得を行った場合に、これらの比率とは異なる投資比率となることがある。</p> <p>（中略）</p> <p>(ア) 東京コマーシャル・プロパティへの重点的投資</p> <p>（中略）</p> <p>a. （省略）</p> <p>b. （省略）</p> <p>c. 投資比率</p> <p>「東京コマーシャル・プロパティ」合計でポートフォリオの <u>80%程度</u>とする。</p>

<p>る。 (現行どおり)</p> <p>(イ) 次世代アセットへの投資 将来的な社会的ニーズの高まりを背景として、将来にわたって堅実な需要が見込まれると判断する次世代アセットに対しても、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リジェンスを実施したうえで、厳選して投資する。当社は、本投資法人による投資に際し、本書の日付現在、少子高齢化の進展する我が国において社会的ニーズの更なる高まりが見込まれる「<u>有料老人ホーム</u>」、<u>情報化社会の進展によって社会的重要性が増大し、更なる投資の拡大が見込まれる通信インフラ施設である「ネットワークセンター」</u>、<u>並びに安定的な観光利用及びビジネス利用等に加え、日本政府の施策推進による訪日外国人の増加等を背景として、更なる需要の拡大が見込まれる「ホテル」</u>を次世代アセットと位置付ける。</p> <p>(現行どおり)</p> <p>a. (現行どおり) b. (現行どおり) c. <u>ホテル</u> <u>交通利便性が良好又は国内有数の観光地等に立地し、観光利用又はビジネス利用等の需要が見込まれる施設。</u> d. 投資比率 「次世代アセット」合計でポートフォリオの <u>10%～20%程度</u>とする。 e. (現行どおり)</p> <p>③ 投資基準 (現行どおり) また、本投資法人は、建物と一体としてその敷地を取得するほか、その利用に供される土地の所有権その他の権利(いわゆる底地)のみを取得することがあります。また、本投資法人は、社会経済的な利用形態において一体的に利</p>	<p>(中略)</p> <p>(イ) 次世代アセットへの投資 将来的な社会的ニーズの高まりを背景として、将来にわたって堅実な需要が見込まれると判断する次世代アセットに対しても、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リジェンスを実施したうえで、厳選して投資する。当社は、本投資法人による投資に際し、本書の日付現在、少子高齢化の進展する我が国において社会的ニーズの更なる高まりが見込まれる「<u>有料老人ホーム</u>」と、<u>情報化社会の進展によって社会的重要性が増大し、更なる投資の拡大が見込まれる通信インフラ施設である「ネットワークセンター」</u>を次世代アセットと位置づけている。</p> <p>(中略)</p> <p>a. (省略) b. (省略) <u>(新設)</u> c. 投資比率 「次世代アセット」合計でポートフォリオの <u>20%程度</u>とする。 d. (省略)</p> <p>③ 投資基準 (中略) また、本投資法人は、<u>オフィスビル及び商業施設については、建物と一体としてその敷地</u>を取得するほか、その利用に供される土地の所有権その他の権利(いわゆる底地)のみを取得することがあります。また、本投資法人は、社</p>
--	---

<p>用される一又は複数の不動産から構成される施設又はこれを裏付けとする不動産関連資産（以下「複合資産」という。）について、当該複合資産の利用目的又は実際の利用形態が主として<u>東京コマーシャル・プロパティ及び次世代アセット</u>（又はそのいずれか）であるときは、当該複合資産の全部又は一部を取得することができるものとする。</p> <p>（現行どおり）</p>	<p>会経済的な利用形態において一体的に利用される一又は複数の不動産から構成される施設又はこれを裏付けとする不動産関連資産（以下「複合資産」という。）について、当該複合資産の<u>過半</u>の利用目的又は実際の利用形態が主として<u>オフィス又は商業施設</u>であるときは、当該複合資産の全部又は一部を取得することができるものとする。</p> <p>（後略）</p>
---	---