

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

堀江正博

(コード番号8957)

投資信託委託業者名

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 堀江正博

問合せ先

執行役員IR部長 小井陽介

TEL.03-5428-5828

ポートフォリオ運用基準および投資基準の一部変更に関するお知らせ

本投資法人が資産の運用を委託する投資信託委託業者である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社では、本日開催した取締役会において、ポートフォリオ運用基準および投資基準の一部変更を決定いたしましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 変更の理由

従来、「用途」および「地域」において目標とする比率は、取得価額により算出しておりました。近年では、取得価額と期末算定価額の乖離幅が大きく広がる傾向にあります。このため、ポートフォリオの実態をより適切に表すことを目的として、取得価額ではなく期末算定価額によって算出することとし、目標とする比率の定義を変更するものであります。

2. 変更の内容

ポートフォリオ運用基準および投資基準の変更点は別紙の通りです。

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

【別紙】

変 更 前	変 更 後												
<p>ポートフォリオ運用基準 用 途</p> <p>本投資法人は、オフィス及び商業施設を用途とする物件にのみ投資を行い、その<u>投資額比率</u>は以下の通りとします。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">投資額比率（長期的目標）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">オフィス</td> <td style="text-align: center;">60%程度</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">商業施設</td> <td style="text-align: center;">40%程度</td> </tr> </tbody> </table> <p>* 本投資法人が投資する商業施設とは以下のものをいいます。</p> <p>「都心型商業店舗ビル」 主に、鉄道など主要交通機関からのアクセスが容易な都心の好立地にあり、比較的広域の商圈を持つ商業施設で、百貨店、スーパーマーケット、専門大店、ショッピングセンター、アミューズメント施設等多様な業態を含みます。</p> <p>「郊外型ショッピングセンター」 主に、鉄道に加え、自家用車のアクセスが容易な郊外の住宅地に立地し、近隣の居住者生活圏を商圈とする商業施設で、百貨店、スーパーマーケット、専門大店、ショッピングセンター、アミューズメント施設等多様な業態を含みます。</p> <p>* 法令による付置義務等の住宅や駐車場施設等を含む物件を取得する場合があります。</p> <p>* ホテル及び物流施設には投資しません。これらが含まれる複合施設の場合には、オフィス部分又は商業施設部分にのみ投資を行います。</p>	用途	投資額比率（長期的目標）	オフィス	60%程度	商業施設	40%程度	<p>ポートフォリオ運用基準 用 途</p> <p>本投資法人は、オフィス及び商業施設を用途とする物件にのみ投資を行い、その<u>保有比率（長期的目標）</u>は以下の通りとします。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">保有比率（長期的目標）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">オフィス</td> <td style="text-align: center;">60%程度</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">商業施設</td> <td style="text-align: center;">40%程度</td> </tr> </tbody> </table> <p>* 本投資法人が投資する商業施設とは以下のものをいいます。</p> <p>「都心型商業店舗ビル」 主に、鉄道など主要交通機関からのアクセスが容易な都心の好立地にあり、比較的広域の商圈を持つ商業施設で、百貨店、スーパーマーケット、専門大店、ショッピングセンター、アミューズメント施設等多様な業態を含みます。</p> <p>「郊外型ショッピングセンター」 主に、鉄道に加え、自家用車のアクセスが容易な郊外の住宅地に立地し、近隣の居住者生活圏を商圈とする商業施設で、百貨店、スーパーマーケット、専門大店、ショッピングセンター、アミューズメント施設等多様な業態を含みます。</p> <p>* 法令による付置義務等の住宅や駐車場施設等を含む物件を取得する場合があります。</p> <p>* ホテル及び物流施設には投資しません。これらが含まれる複合施設の場合には、オフィス部分又は商業施設部分にのみ投資を行います。</p> <p>* <u>保有比率の算出には、前期末における不動産等の評価額又は当期中に投資した不動産等については当該投資時点において取得した鑑定評価額を用います。</u></p>	用途	保有比率（長期的目標）	オフィス	60%程度	商業施設	40%程度
用途	投資額比率（長期的目標）												
オフィス	60%程度												
商業施設	40%程度												
用途	保有比率（長期的目標）												
オフィス	60%程度												
商業施設	40%程度												

変 更 前		変 更 後																																																	
<p>ポートフォリオ運用基準 地 域</p> <p>本投資法人は、「基本方針」にしたがって、東京都心5区地域及び東急沿線地域を主な投資対象地域とします。</p>		<p>ポートフォリオ運用基準 地 域</p> <p>本投資法人は、「基本方針」にしたがって、東京都心5区地域及び東急沿線地域を主な投資対象地域とします。</p>																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>区 分</th> <th>対象地域</th> <th>投資額 比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">東京都心 5区地域</td> <td>都心5区</td> <td>千代田区、中央区、港区、 新宿区、渋谷区</td> <td rowspan="4">85% 以上</td> </tr> <tr> <td>都心5区に準ずる 商業用不動産集積地</td> <td>池袋周辺地域、後楽周辺地域、 上野周辺地域等</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">東急沿線 地域</td> <td>東急沿線拠点地域</td> <td>渋谷区</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">その他 東急沿線 地域</td> <td>東京都</td> <td>品川区、目黒区、世田谷区、 大田区、町田市</td> </tr> <tr> <td>神奈川県 横浜市</td> <td>港北区、神奈川区、中区、西区、 緑区、青葉区、都筑区</td> </tr> <tr> <td>神奈川県 川崎市</td> <td>中原区、高津区、宮前区</td> </tr> <tr> <td>神奈川県大和市</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>上記を除く、 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏</td> <td>15% 以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 渋谷区は、東京都心5区地域と東急沿線地域の両方に含まれます。</p>		区 分	対象地域	投資額 比率	東京都心 5区地域	都心5区	千代田区、中央区、港区、 新宿区、渋谷区	85% 以上	都心5区に準ずる 商業用不動産集積地	池袋周辺地域、後楽周辺地域、 上野周辺地域等	東急沿線 地域	東急沿線拠点地域	渋谷区	その他 東急沿線 地域	東京都	品川区、目黒区、世田谷区、 大田区、町田市	神奈川県 横浜市	港北区、神奈川区、中区、西区、 緑区、青葉区、都筑区	神奈川県 川崎市	中原区、高津区、宮前区	神奈川県大和市		その他	上記を除く、 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏	15% 以下	<table border="1"> <thead> <tr> <th>区 分</th> <th>対象地域</th> <th>保有 比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">東京都心 5区地域</td> <td>都心5区</td> <td>千代田区、中央区、港区、 新宿区、渋谷区</td> <td rowspan="4">85% 以上</td> </tr> <tr> <td>都心5区に準ずる 商業用不動産集積地</td> <td>池袋周辺地域、後楽周辺地域、 上野周辺地域等</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">東急沿線 地域</td> <td>東急沿線拠点地域</td> <td>渋谷区</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">その他 東急沿線 地域</td> <td>東京都</td> <td>品川区、目黒区、世田谷区、 大田区、町田市</td> </tr> <tr> <td>神奈川県 横浜市</td> <td>港北区、神奈川区、中区、西区、 緑区、青葉区、都筑区</td> </tr> <tr> <td>神奈川県 川崎市</td> <td>中原区、高津区、宮前区</td> </tr> <tr> <td>神奈川県大和市</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>上記を除く、 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏</td> <td>15% 以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 渋谷区は、東京都心5区地域と東急沿線地域の両方に含まれます。</p> <p>* 保有比率の算出には、前期末における不動産等の評価額又は当期中に投資した不動産等については当該投資時点において取得した鑑定評価額を用います。</p>		区 分	対象地域	保有 比率	東京都心 5区地域	都心5区	千代田区、中央区、港区、 新宿区、渋谷区	85% 以上	都心5区に準ずる 商業用不動産集積地	池袋周辺地域、後楽周辺地域、 上野周辺地域等	東急沿線 地域	東急沿線拠点地域	渋谷区	その他 東急沿線 地域	東京都	品川区、目黒区、世田谷区、 大田区、町田市	神奈川県 横浜市	港北区、神奈川区、中区、西区、 緑区、青葉区、都筑区	神奈川県 川崎市	中原区、高津区、宮前区	神奈川県大和市		その他	上記を除く、 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏	15% 以下
区 分	対象地域	投資額 比率																																																	
東京都心 5区地域	都心5区	千代田区、中央区、港区、 新宿区、渋谷区	85% 以上																																																
	都心5区に準ずる 商業用不動産集積地	池袋周辺地域、後楽周辺地域、 上野周辺地域等																																																	
東急沿線 地域	東急沿線拠点地域	渋谷区																																																	
	その他 東急沿線 地域	東京都		品川区、目黒区、世田谷区、 大田区、町田市																																															
		神奈川県 横浜市	港北区、神奈川区、中区、西区、 緑区、青葉区、都筑区																																																
		神奈川県 川崎市	中原区、高津区、宮前区																																																
神奈川県大和市																																																			
その他	上記を除く、 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏	15% 以下																																																	
区 分	対象地域	保有 比率																																																	
東京都心 5区地域	都心5区	千代田区、中央区、港区、 新宿区、渋谷区	85% 以上																																																
	都心5区に準ずる 商業用不動産集積地	池袋周辺地域、後楽周辺地域、 上野周辺地域等																																																	
東急沿線 地域	東急沿線拠点地域	渋谷区																																																	
	その他 東急沿線 地域	東京都		品川区、目黒区、世田谷区、 大田区、町田市																																															
		神奈川県 横浜市	港北区、神奈川区、中区、西区、 緑区、青葉区、都筑区																																																
		神奈川県 川崎市	中原区、高津区、宮前区																																																
神奈川県大和市																																																			
その他	上記を除く、 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心とした首都圏	15% 以下																																																	
<p>投資基準 投資額</p> <p>1 投資案件当たりの最高投資額</p> <p>1 投資案件当たりの投資比率(以下の計算式によります。)の上限は、原則として投資額全体の50%とします。投資判断に当たり物件価格の妥当性については十分な検証を行います。</p> <p>「1 投資案件当たりの投資比率」=「当該投資額」/（「前期末における不動産等の評価額合計」+「当該投資以前又は同時に当該期に投資した不動産等の取得価格合計」+「当該投資額」）</p> <p>(ただし、「当該投資以前又は同時に当該期に投資した不動産等の取得価格合計」及び「当該投資額」には税金・取得費用等は含みません。)</p>		<p>投資基準 投資額</p> <p>1 投資案件当たりの最高投資額</p> <p>1 投資案件当たりの投資比率(以下の計算式によります。)の上限は、原則として投資額全体の50%とします。投資判断に当たり物件価格の妥当性については十分な検証を行います。</p> <p>「1 投資案件当たりの投資比率」=「当該投資額」/（「前期末における不動産等の評価額合計」+「当該投資以前又は同時に当該期に投資した不動産等の当該投資時点において取得した鑑定評価額合計」+「当該投資額」）</p> <p>(ただし、「当該投資以前又は同時に当該期に投資した不動産等の当該投資時点において取得した鑑定評価額合計」及び「当該投資額」には税金・取得費用等は含みません。)</p>																																																	