

2024年10月16日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区神田駿河台二丁目3番11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 取締役 CFO 企画管理 待場弘史
 本部長兼財務企画部長 (TEL. 03-5244-5580)

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

従来の「東京コマーシャル・プロパティ」「次世代アセット・プラス」の分類を廃止し、用途ごとに投資比率を定めることでポートフォリオ構成をより明確化します。また、成長性が期待できるアセットとして「ホテル」の投資比率を概ね20%（±10ポイント）まで引き上げます。詳細については、別紙をご参照ください。

改定前		改定後	
	投資比率 ^{*1}		投資比率 ^{*1}
東京コマーシャル・プロパティ オフィス 商業施設	ポートフォリオの 80% 程度	オフィス	概ね 70% ±10ポイント
次世代アセット・プラス 有料老人ホーム ネットワークセンター ホテル その他	ポートフォリオの 20% 程度	商業施設 ホテル その他の用途のアセット 有料老人ホーム ネットワークセンター その他	概ね 20% ±10ポイント 概ね 10% ±10ポイント

^{*1}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みません。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。

^{*1}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みません。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等に、これらの比率とは異なる投資比率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 2014 年 2 月の上場以降、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、資産規模を拡大してまいりました。

コロナ禍以降においては、社会経済活動の制約や先行き不透明な環境下で、賃貸収入の安定性確保に軸足を置いた資産入替を推進してまいりました。2023 年 5 月の新型コロナウイルス感染症の 5 類感染症への移行後、社会経済活動の活発化も含めた経済環境の変化に伴い、本投資法人のポートフォリオ戦略は「クオリティや成長性向上等を企図した資産入替戦略の推進」に移行し、これまでの安定性重視から成長性の向上に軸足を移しています。

こうした成長性向上に向けたポートフォリオ戦略の転換をより明確化し推進すべく、今般運用ガイドラインの変更を行うこととしました。具体的には、ポストコロナにおいて回復・成長の期待される主に東京圏の「オフィス・商業施設」を引き続き重点投資対象とし、投資比率を概ね 70% (±10 ポイント) とするとともに、昨今の旺盛なインバウンド需要や堅調な国内需要の期待される「ホテル」の投資比率を概ね 20% (±10 ポイント) まで引き上げます。一方で、固定賃料が中心で中長期的に安定した収益が見込めるアセットである「有料老人ホーム」及び「ネットワークセンター」等については、「その他の用途のアセット」として集約し、投資比率は概ね 10% (±10 ポイント) とします。これに伴い、従来の運用ガイドライン上の「投資方針」における「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」の分類を廃止し、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こととします。

3. 運用ガイドラインの変更日

2024 年 10 月 16 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。

【ご参考】

運用ガイドライン変更後の本投資法人のポートフォリオ構成（本日時点）は、以下のとおりです。

運用ガイドライン変更後		
区分	取得価格合計 (百万円) (注 1)	投資比率 (注 2)
オフィス・商業施設	294,155	74.9%
オフィス (注 3)	251,997	64.2%
商業施設	42,158	10.7%
ホテル	34,342	8.7%
その他の用途の資産	64,212	16.4%
有料老人ホーム	45,067	11.5%
ネットワークセンター	19,145	4.9%
その他	—	—
合計	392,709	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) 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/>

別紙 運用ガイドライン主要な変更点

項目	変更前	変更後
基本方針及び投資比率	<p> <u>【東京コマーシャル・プロパティ】</u> ・オフィス ・商業施設 <u>「東京コマーシャル・プロパティ」合計でポートフォリオの80%程度（注）とする。</u> </p> <p> <u>【次世代アセット・プラス】</u> ・有料老人ホーム ・ネットワークセンター ・ホテル ・その他 <u>「次世代アセット・プラス」合計でポートフォリオの20%程度（注）とする。</u> </p> <p> （注）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。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）となることもある。 </p>	<p> （削除） ・オフィス ・商業施設 <u>オフィス及び商業施設の合計でポートフォリオの概ね70%（±10ポイント）（注）とする。</u> </p> <p> （削除） ・ホテル <u>ポートフォリオの概ね20%（±10ポイント）（注）とする。</u> </p> <p> <u>・その他の用途のアセット</u> 有料老人ホーム ネットワークセンター その他 <u>その他の用途のアセットの合計でポートフォリオの概ね10%（±10ポイント）（注）とする。</u> </p> <p> （注）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。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等に、これらの比率とは異なる投資比率となることもある。 </p>

投資対象	<ul style="list-style-type: none"> ・オフィス <ul style="list-style-type: none"> 東京圏（注1）及び東京圏に準ずる経済圏を有する地域にあって、原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「地域において競争力や優位性のあるエリア」に立地し、当該立地において十分な競争力を有するオフィスをいう。 なお、本投資法人は、オフィスについて東京圏に重点を置いて投資を行うものとし、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（注2）とする。 <p style="margin-left: 20px;">（注1）東京圏とは東京都及び東京都近郊の政令指定都市をいう。</p> <p style="margin-left: 20px;">（注2）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。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等に、これらの比率とは異なる投資比率となることがある。</p> ・商業施設 <ul style="list-style-type: none"> 東京都及び東京都近郊の主要都市にあって、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」に立地し、商圈特性に適合した商品・サービスを提供するテナントからの需要が期待できる視認性の高い商業施設をいう。 ・ホテル <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p style="margin-left: 20px;">（新設）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・オフィス （現行どおり） ・商業施設 （現行どおり） ・ホテル <ul style="list-style-type: none"> 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。なお、<u>本投資法人は、原則として賃貸借方式により運用する施設を投資対象とする。テナントとの賃貸借契約における賃料形態については、固定賃料若しくは固定賃料に加えて売上実績等に連動した変動賃料を定める施設を投資対象とし、収益の安定性を基本に成長性の確保を目指す。</u> ・その他の用途のアセット <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が可能であると本投資法人が判断する場合、原則とし</u>
------	--	---

<p>・有料老人ホーム 主に介護が必要な高齢者を対象とする介護付有料老人ホーム（介護保険法上の「特定施設入居者生活介護」の指定を受けた有料老人ホーム）のうち、想定月額利用料（注1）が市場相場における中価格帯以上に属する利用権方式（注2）の施設。</p> <p>（注1）入居一時金を60ヶ月（想定入居期間）で除して得た金額を、月額利用料に加算した金額をいう。なお、入居一時金が存在しないケースもある。</p> <p>（注2）有料老人ホームの入居者が専用居室や共有スペースを終身で利用する権利を取得する方式である。なお、利用権は譲渡・売却・相続の対象とならない。</p> <p>・ネットワークセンター 各通信事業者（注）が保有する通信網を日本国内全体にわたって接続する役割を果たしており、音声ネットワークサービスやデータネットワークサービス等の各種通信サービスを提供するための基盤となる施設。</p> <p>（注）本日現在、日本国内の主な通信事業者としては、エヌ・ティ・ティグループ、ソフトバンクグループ及びKDDIグループ等がある。</p> <p>・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></p>	<p><u>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うえで、厳選して投資する。</u></p> <p>有料老人ホーム 主に介護が必要な高齢者を対象とする介護付有料老人ホーム（介護保険法上の「特定施設入居者生活介護」の指定を受けた有料老人ホーム）等の高齢者向け施設のうち、想定月額利用料（注1）が市場相場における中価格帯以上に属する利用権方式（注2）の施設。</p> <p>（注1）（現行どおり）</p> <p>（注2）（現行どおり）</p> <p>ネットワークセンター （現行どおり）</p> <p>その他 <u>オフィス、商業施設、ホテル、有料老人ホーム及びネットワークセンター以外の用途で、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が可能であると本投資法人が判断する資産。</u></p>
---	--