

2022年7月14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5番1号
平和不動産リート投資法人
代表者名 執行役員 本村 彩
(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 代表取締役社長執行役員 平野 正則
問合せ先 執行役員 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平和不動産アセッ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、本日開催された取締役会において、2022年7月14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。本資産運用会社は、本ポートフォリオ構築方針の元に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比率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、ポートフォリオの投資比率について、「第一投資エリアを60～100%、第二投資エリアを0～40%、地方オフィス・地方レジデンスおよび例外的資産への投資合計をポートフォリオ全体の30%以内¹とする旨定めています。しかしながら、新型コロナ禍によって現在の不動産を取り巻く事業環境は大きく変わり、第二投資エリア及び地方投資エリアの収益力の相対的な向上が見られてきました。また本投資法人のコロナ禍以降の物件取得（取得価格合計478億円）のうち、第二投資エリア及び地方投資エリアでの取得が58.4%を占めており、本投資法人の投資対象物件における当該エリアでの保有ストック量は豊富であるといえます。これら外部環境の変化及び足下の運用状況を踏まえ、本投資法人の基本理念である東京都区部中心のポートフォリオを維持しつつ、より柔軟なポートフォリオ運営、成長機会の確保を企図し、運用ガイドラインに規定している投資比率の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」、地方投資エリアとは「第一・第二投資エリアを除く大都市圏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)

3. 分散されたポートフォリオの構築

(1) 各投資比率

以下の戦略に基づく運用資産の着実な成長および中長期的な安定収益の確保の観点から、本ポートフォリオの70%以上(取得価格ベース)を第一投資エリアまたは第二投資エリアに存するオフィスまたはレジデンスに投資する。

安定運用への寄与	入居対象となる潜在的なテナントの絶対数が多い東京都区部を中心とする投資エリアに存するオフィスおよびレジデンスへの集中投資(地方オフィスおよび地方レジデンスへの投資比率については、その他例外的資産への投資比率を含めて、合計で本ポートフォリオの <u>30%</u> 以内とする。)により、着実な外部成長を実現するとともに、厚みのあるテナントの中から優良なテナント(後記Ⅳ. 2. (2)「テナント審査基準」を満たすテナントをいう。)を誘致し、テナントニーズに即応した運営管理を行うことにより、中長期的な安定性の確保を実現する。
分散による ポートフォリオの安定	・多数のオフィスおよびレジデンスに投資することによる“物件単位での分散” ・オフィスおよびレジデンスという複数タイプの物件に投資することによる“用途分散” を図ることにより、着実な外部成長の実現および中長期的な安定性の確保を実現する

(中略)

<本ポートフォリオの投資比率(取得価格ベース)>

	オフィス	レジデンス	例外的資産
	原則 <u>50%</u> (30~70%)	原則 <u>50%</u> (30~70%)	ポートフォリオ全体の 5%以内
第一投資エリア	<u>60~100%</u>	<u>60~100%</u>	※
第二投資エリア	<u>0~40%</u>	<u>0~40%</u>	※
地方投資エリア	※	※	※

※地方オフィス、地方レジデンスおよび例外的資産への投資は合計でポートフォリオ全体の 30%以内

変更後

Ⅲ. 投資戦略

(中略)

3. 分散されたポートフォリオの構築

(1) 各投資比率

以下の戦略に基づく運用資産の着実な成長および中長期的な安定収益の確保の観点から、本ポートフォリオの60%以上(取得価格ベース)を第一投資エリアまたは第二投資エリアに存するオフィスまたはレジデンスに投資する。

安定運用への寄与	入居対象となる潜在的なテナントの絶対数が多い東京都区部を中心とする投資エリアに存するオフィスおよびレジデンスへの集中投資(地方オフィスおよび地方レジデンスへの投資比率については、その他例外的資産への投資比率を含めて、合計で本ポートフォリオの <u>40%</u> 以内とする。)により、着実な外部成長を実現するとともに、厚みのあるテナ
----------	---

	トの中から優良なテナント(後記IV. 2. (2)「テナント審査基準」を満たすテナントをいう。)を誘致し、テナントニーズに即応した運営管理を行うことにより、中長期的な安定性の確保を実現する。
分散による ポートフォリオの安定	・多数のオフィスおよびレジデンスに投資することによる“物件単位での分散” ・オフィスおよびレジデンスという複数タイプの物件に投資することによる“用途分散”を図ることにより、着実な外部成長の実現および中長期的な安定性の確保を実現する

(中略)

<本ポートフォリオの投資比率(取得価格ベース)>

	オフィス	レジデンス	例外的資産
	原則 50%(30~70%)	原則 50%(30~70%)	ポートフォリオ全体の5%以内
第一投資エリア	50~100%		※
第二投資エリア	0~50%		※
地方投資エリア	※		※

※地方オフィス、地方レジデンスおよび例外的資産への投資は合計でポートフォリオ全体の40%以内

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

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