

2026 年 8 月 6 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

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。）。

(1) オフィス及び商業施設

項目	変更前	変更後
投資対象エリア	本投資法人は、オフィス及び商業施設への投資の際、中長期にわたり競争力を有するポートフォリオを構築するため、周辺環境を含めた立地の選定を最も重視しつつ、用途、規模、クオリティ、スペック（仕様）及びテナント等の個別要素を総合的に勘案したうえで慎重に投資判断を行うものとし、投資対象及び投資比率は以下のとおりとする。	本投資法人は、オフィス及び商業施設への投資の際、中長期にわたり競争力を有するポートフォリオを構築するため、周辺環境を含めた立地の選定を最も重視しつつ、用途、規模、クオリティ、スペック（仕様）及びテナント等の個別要素を総合的に勘案したうえで慎重に投資判断を行うものとし、 <u>東京都及び東京都近郊の主要都市に重点を置いて投資を行う。</u> なお、投資対象及び投資比率は以下のとおりとする。
オフィス	【変更なし】	【変更なし】

商業施設	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。	東京都及び東京都近郊の主要都市並びに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「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。
------	--	---

(2) その他の用途のアセット

項目	変更前	変更後
投資対象	・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。 （注）本書の日付現在、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。	【削除】

(3) 複合資産

変更前	変更後
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る。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オフィス、商業施設、ホテル及びその他の用途のアセットのうち有料老人ホーム（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。	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る。また、本投資法人は、<u>2つ以上の異なる用途に供されているものの、</u>社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、当該複合資産の利用目的又は実際の利用形態が主としてオフィス、商業施設、ホテル及びその他の用途のアセットのうち有料老人ホーム（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。 <u>なお、複合資産については、「オフィス・商業</u>

	施設」、「ホテル」及び「その他の用途のアセット」の賃貸可能面積割合に応じて、その割合の最も高い用途に分類する。「オフィス・商業施設」に分類した複合資産については、現状や今後想定される使用用途を勘案し、「オフィス」又は「商業施設」のいずれかに分類する。かかる割合の計算方法は、投資対象の形態に応じて以下のとおりとする。 ・投資対象が一棟の建物の場合には当該一棟の建物全体に対する割合を計算する。 ・投資対象が団地その他の複数棟の建物で構成されている場合には、当該複数棟の建物全体に対する割合を計算する。 ・投資対象が区分所有権の場合には当該区分所有権に係る専有部分に対する割合を計算する。但し、同一の建物における複数の区分所有権を取得した場合には、当該複数の区分所有権に係る専有部分全体に対する割合を計算する。
--	---

(4) デットファイナンス

変更前	変更後
資金の借入れ及び投資法人債の発行に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮した資金調達を行う。<u>具体的には長期比率、固定比率、返済期限の分散、調達方法（借入金・投資法人債）、コミットメントラインの設定等を検討する。</u> 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ2兆円とし、かつ、その合計額が2兆円を超えないものとする。 原則として無担保無保証での資金調達を行うものの、資金の借入れ及び投資法人債の発行において、運用資産を担保として提供することができる。 <u>本投資法人は、メガバンクを中心とする複数の金融機関との間で強固かつ安定的な取引関係を築く。さらに、借入金の長期固定化とマチュリティ分散（返済期限の分散化）を図り、安定的かつ健全な運営を行う。</u>	資金の借入れ及び投資法人債の発行に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮した資金調達を行う。<u>メガバンクを中心とする複数の金融機関との間で強固かつ安定的な取引関係を築き、資金調達の検討においては、長期比率、固定金利比率、返済期限の分散、調達方法（借入金・投資法人債）、コミットメントラインの設定等を勘案し、安定的かつ健全な運営を目指す。</u> 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ2兆円とし、かつ、その合計額が2兆円を超えないものとする。 原則として無担保無保証での資金調達を行うものの、資金の借入れ及び投資法人債の発行において、運用資産を担保として提供することができる。

2. 運用ガイドラインの変更理由

本投資法人は 2014 年 2 月の上場以来、投資主やテナントをはじめとする全てのステークホルダーの利益に貢献することを目的とし、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を実現することで、投資主価値を最大化していくことを目指しています。2025 年 2 月期決算発表時には「投資主還元強化のための 3 つの基本施策（資産入替えの推進・NOI の成長・財務レバレッジの活用）」を公表し、これまで、交換等を活用した積極的な資産入替えを通じたポートフォリオの収益性・アップサイド・クオリティの向上を着実に進めています。

今後も成長性向上を企図したポートフォリオの再構築を進めていくために、厳選投資を基本に、物件取得機会の継続的な維持・拡大を図るべく、運用ガイドラインの一部変更を行うこととしました。具体的には、「オフィス及び商業施設」は「東京都及び東京都近郊の主要都市」に重点を置いて投資する従来からの方針は堅持しつつ、「商業施設」の投資対象エリアについて、商圈としての広がりや安定性が見込まれ、今後の成長が期待できる「東京圏に準ずる経済圏を有する地域」を追加するものです。一方で、「ネットワークセンター」については 2026 年 3 月 16 日に全物件の譲渡を完了したことから、投資対象から除きます。

また、複合資産の用途の判断基準の明確化及びデットファイナンスに関する記載内容の整理を行っています。

3. スポンサーサポート契約に基づく優先交渉権

スポンサーであるヒューリック株式会社、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 23 区以外に所在する「オフィス」、東京都及び東京都近郊の主要都市以外に所在する「商業施設」並びに想定月額利用料が高価格帯の介護付有料老人ホーム以外の「その他の用途のアセット」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

2026 年 8 月 6 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。

以 上

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