【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年10月16日
【発行者名】	ヒューリックリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　一寸木　和朗
【本店の所在の場所】	東京都千代田区神田駿河台二丁目３番11号
【事務連絡者氏名】	ヒューリックリートマネジメント株式会社 取締役 CFO 企画管理本部長兼財務企画部長　待場　弘史
【連絡場所】	東京都千代田区神田駿河台二丁目３番11号
【電話番号】	03-5244-5580
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

１【提出理由】

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。）の運用に関する基本方針が以下のとおり変更されますので、金融商品取引法第24条の５第４項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第１項及び同条第２項第３号の規定に基づき本臨時報告書を提出するものであります。

２【報告内容】

（１）変更の理由

本投資法人の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、本投資法人の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ため、運用ガイドラインにつき所要の変更を行います。

その結果、本投資法人の運用に関する基本方針が変更されることとなりました。

（２）変更の内容についての概要

2024年５月22日に提出された有価証券報告書の「第一部 ファンド情報　第１ ファンドの状況　２ 投資方針 (1) 投資方針」の一部が2024年10月16日付で以下のように変更されます。

なお、特に断らない限り、2024年５月22日付有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

＿＿＿＿の部分は主な変更箇所を示します。

第一部　ファンド情報

第１　ファンドの状況

２　投資方針

（１）投資方針

①　本投資法人の基本理念

（前略）

本投資法人は、これら二つの基本理念を追求するため、オフィス、商業施設、ホテル及びその他の用途のアセットへの投資を行います。

②　本投資法人の基本方針

本投資法人は、商業用不動産として確立され、ヒューリックが豊富な運用実績及びノウハウを有するアセットとして、オフィス及び商業施設にポートフォリオの概ね70%（±10ポイント）（注）、ホテルにポートフォリオの概ね20%（±10ポイント）（注）を投資するものとし、中長期的な投資主価値の最大化を目指します。

また、本投資法人は、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、適切なリスク管理が可能であり、長期的に安定した収益の獲得や投資主価値の最大化に資すると判断するその他の用途のアセットにポートフォリオの概ね10%（±10ポイント）（注）を投資するものとします。

（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。以下本②において同じです。

（ア）オフィス及び商業施設への投資

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上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します。

（中略）

b.投資比率

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）とします。

（イ）ホテルへの投資

本投資法人は、ホテルへの投資の際、立地や建物のクオリティ、テナントの事業運営力、テナントとの賃貸借契約における賃料形態や収益性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します。

本投資法人は、ホテルへの投資に際しては、ホテルに固有のリスクを十分に分析し、資産保有・運営管理・売却の各局面ごとに内包する各種のリスクに対処するために、必要に応じて万全と考えられる各種の対応策を講じるものとします。

a.投資対象

本投資法人が投資対象とする「ホテル」は、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です。

なお、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します。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します。

b.投資比率

ホテルでポートフォリオの概ね20%（±10ポイント）とします。

c.リスクコントロール

ホテルへの投資にあたっては、必要に応じて本資産運用会社内に設置された投資委員会において、独立の第三者である外部専門家の意見も聴取しながら、リスク等の分析を踏まえて多角的な検討を実施し、投資基準・モニタリング基準を設けて、その基準を遵守しながら投資を実行することとします。

投資に際しては、物件に係るデュ－ディリジェンスに加えて、必要に応じ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ィリジェンスを実施し、取得後においては、定期及び不定期のモニタリングを実施します。

（ウ）その他の用途のアセットへの投資

本投資法人は、その他の用途のアセットに対しても、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、原則として個別物件の収益性、立地特性及び当該立地における競争力等を見極めた上で、厳選して投資します。

本投資法人は、その他の用途のアセットへの投資に際しては、各アセットの特性や固有のリスクを十分に分析し、資産保有・運営管理・売却の各局面ごとに内包する各種のリスクに対処するために、必要に応じて万全と考えられる各種の対応策を講じるものとします。

a.投資対象

・有料老人ホーム

（中略）

本投資法人が投資対象とする「有料老人ホーム」は、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）の施設です。

（中略）

・ネットワークセンター

（中略）

・その他

本投資法人は、上記の「有料老人ホーム」及び「ネットワークセンター」のほかに、オフィス、商業施設、ホテル、有料老人ホーム、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に厳選して投資します。

b.投資比率

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）とします。

c.リスクコントロール

その他の用途のアセットへの投資にあたっては、必要に応じて本資産運用会社内に設置された投資委員会において、独立の第三者である外部専門家の意見も聴取しながら、リスク等の分析を踏まえて多角的な検討を実施し、投資基準・モニタリング基準を設けて、その基準を遵守しながら投資を実行することとします。

（中略）

⑥　投資基準

（中略）

なお、本投資法人は、以下の各事項に加え、オフィスビルへの投資判断に際しては、オフィス集積状況や駅からのアクセス性等を分析のうえ、建物規模やフロア規模・形状、設備仕様等に基づく地域内での競争力の分析を行います。また、商業施設への投資判断に際しては、商圏人口・人口動態等を基に地域の将来性を含めた商圏分析を行った上で、テナント業態・賃貸借契約の内容と商圏特性との適合性や新規競合店の出店可能性等の分析を行います。さらに、ホテルへの投資判断に際しては、空港やターミナル駅、各種観光資源へのアクセス性や、周辺の競合施設との比較等を踏まえて地域内での競争力等の分析を行います。

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」といいます。）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とされています。

（中略）

（エ）テナント

（中略）

また、ホテル及びその他の用途のアセットのテナントについては、必要に応じて事業及び財務に係るデューディリジェンスを実施し、当該テナントによる長期的に安定した施設運営が可能であると判断できることを原則とします。

（中略）

⑦　デューディリジェンス基準

（中略）

また、ホテル及びその他の用途のアセットにおいては、その収益性と資産価値が、テナントの事業運営力及び財務内容に大きく依拠していると本資産運用会社が認める場合には、その見地において、対象資産及びテナントについて、それらテナント等の協力の得られる範囲において、様々な見地での調査や検証等のデューディリジェンスを行うことを原則とします。

（中略）

（ア）調査（デューディリジェンス）の実施

・経済的調査

・収益性調査

（中略）

ホテル及びその他の用途のアセットにつき、必要に応じて施設損益、賃料カバレッジ、それらの安定性、賃料負担能力等（テナント協力の得られる範囲内）

（イ）専門性、客観性及び透明性の確保

デューディリジェンスにおける調査項目のうち、以下の項目については、専門性、客観性及び透明性の確保の観点から、第三者である外部の専門家に調査を委託します。

・鑑定評価（価格調査）
・建物調査
・地震PML調査
・環境調査
・テナントの事業及び財務（注）

（注）ホテル及びその他の用途のアセットのうち、本資産運用会社が必要と認める場合に調査を委託します。但し、ヘルスケア施設を取得する際には、必ず、ヘルスケア施設の事業特性を十分に理解している外部専門家を選任し、当該外部専門家から取引の対象となるヘルスケア施設や対象となるヘルスケア施設のオペレーター等について助言を受けることとしています。

（中略）

⑨　ポートフォリオ運営・管理方針

（中略）

（エ）ホテル及びその他の用途のアセットのテナントのデューディリジェンス・モニタリング

ホテル及びその他の用途のアセットに関しては、必要に応じて取得時においてテナントの事業及び財務に係るデューディリジェンスを実施し、取得後においては、テナントの事業及び財務の状況について定期及び不定期のモニタリングを実施します。

（後略）

（３）変更の年月日

2024年10月16日