

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 3 - 投法人 1 - 1
 【提出書類】 発行登録追補書類
 【提出先】 関東財務局長
 【提出日】 2022年 5月18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】 東京都中央区八丁堀二丁目26番 9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
 企画管理本部長 CFO 兼財務企画部長 待場 弘史
 【電話番号】 03-6222-7250
 【発行登録の対象とした募集内国投資証券に係る
 投資法人の名称】 ヒューリックリート投資法人
 【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形
 態】 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）
 【今回の募集金額】 20億円
 【発行登録書の内容】
 (1) 【提出日】 2021年 6月22日
 (2) 【効力発生日】 2021年 6月30日
 (3) 【有効期限】 2023年 6月29日
 (4) 【発行登録番号】 3 - 投法人 1
 (5) 【発行予定額又は発行残高の上限】 発行予定額 30,000百万円
 【これまでの募集実績】
 (発行予定額を記載した場合)

番号	提出年月日	募集金額（円）	減額による訂正年月日	減額金額（円）
-	-	-	-	-
実績合計額（円）		なし （なし）	減額総額（円）	なし

(注) 実績合計額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しております。

【残額】（発行予定額 - 実績合計額 - 減額総額） 30,000百万円
 （30,000百万円）

(注) 残額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しております。

(発行残高の上限を記載した場合)

該当事項はありません。

【残高】（発行残高の上限 - 実績合計額 + 償還総額 - 減額総額） - 円

【安定操作に関する事項】 該当事項はありません。

【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）

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

該当事項はありません。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

（1）【銘柄】

ヒューリックリート投資法人第7回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下「本投資法人債」といいます。）

（2）【投資法人債券の形態等】

社債、株式等の振替に関する法律の適用

本投資法人債は、その全部について社債、株式等の振替に関する法律（以下「社債等振替法」といいます。）第115条で準用する第66条第2号の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、社債等振替法第115条で準用する第67条第1項の定めに従い投資法人債券を発行することができません。ただし、社債等振替法第115条で準用する第67条第2項に規定される場合には、本投資法人債の投資法人債権者（以下「本投資法人債権者」といいます。）は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。）に投資法人債券を発行することを請求できます。この場合、投資法人債券の発行に要する費用は本投資法人の負担とします。かかる請求により発行する投資法人債券の形式は無記名式利札付に限り、本投資法人債権者は当該投資法人債券を記名式とすることを請求することはできないものとし、その分割又は併合は行いません。

信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付

本投資法人債について、本投資法人は株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）からAAの信用格付を2022年5月18日付で取得しています。

JCRの信用格付は、格付対象となる債務について約定どおり履行される確実性の程度を等級をもって示すものであります。JCRの信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではありません。また、JCRの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではありません。JCRの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれません。

JCRの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動します。また、JCRの信用格付の付与に当たり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものでありますが、当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性があります。

本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関してJCRが公表する情報へのリンク先は、JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」（<https://www.jcr.co.jp/release/>）に掲載されています。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性があります。その場合の連絡先は以下のとおりです。

JCR：電話番号03-3544-7013

（3）【券面総額】

本投資法人債についての投資法人債券は原則として発行しません。

なお、振替投資法人債の総額は金20億円です。

（4）【各投資法人債の金額】

1億円

（5）【発行価額の総額】

金20億円

（6）【発行価格】

各投資法人債の金額100円につき金100円

（7）【利率】

年0.330パーセント

（ 8 ） 【利払日及び利息支払の方法】

本投資法人債の利息は、払込期日の翌日（この日を含みます。）から別記「（ 9 ）償還期限及び償還の方法」記載の償還期日（この日を含みます。）までこれを付し、2022年11月24日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年5月24日及び11月24日の2回に各その日までの前半か年分を支払います。ただし、半か年に満たない期間につき利息を計算するときは、その半か年間の日割でこれを計算します。

利息を支払うべき日が銀行休業日にあたる時は、その前銀行営業日にこれを繰り上げます。

償還期日後は本投資法人債には利息を付しません。

（ 9 ） 【償還期限及び償還の方法】

本投資法人債の元金は、2027年5月24日（以下「償還期日」といいます。）にその総額を償還します。

本投資法人債の償還金額は、各投資法人債の金額100円につき金100円とします。

本投資法人債を償還すべき日が銀行休業日にあたる時は、その前銀行営業日にこれを繰り上げます。

本投資法人による本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、別記「（ 1 8 ）振替機関に関する事項」記載の振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

（ 1 0 ） 【募集の方法】

一般募集

（ 1 1 ） 【申込証拠金】

各投資法人債の金額100円につき金100円とし、払込期日に払込金に振替充当します。

申込証拠金には利息をつけません。

（ 1 2 ） 【申込期間】

2022年5月18日

（ 1 3 ） 【申込取扱場所】

別記「（ 1 6 ）引受け等の概要」記載の引受人の本店及び国内各支店

（ 1 4 ） 【払込期日】

2022年5月24日

（ 1 5 ） 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

（ 1 6 ） 【引受け等の概要】

本投資法人債の引受け等の概要は以下のとおりです。

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	1,700	1 引受人は、本投資法人債の全額につき共同して買取引受を行います。
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番2号	300	2 本投資法人債の引受手数料は各投資法人債の金額100円につき金40銭とします。
計	-	2,000	-

（ 1 7 ） 【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

該当事項はありません。

（ 1 8 ） 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町7番1号

（ 1 9 ） 【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日 2013年11月25日

登録番号 関東財務局長第88号

（ 2 0 ） 【手取金の使途】

本投資法人債の払込金額2,000百万円から発行諸費用の概算額16百万円を控除した差引手取概算額1,984百万円は、全額を、グリーン適格資産（下記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 2 適格クライテリア」において定義します。）の基準を満たす特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。）である「ヒューリック麹町ビル」の取得のために調達した既存借入金の返済資金に2022年5月31日付で充当する予定です。

（ 2 1 ） 【その他】

1. 投資法人債管理者の不設置

本投資法人債は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)第139条の8ただし書の要件を充たすものであり、本投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されていません。

2. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人

- (1) 本投資法人債の財務代理人は株式会社みずほ銀行(以下「財務代理人」といいます。)とし、本投資法人債に関する別記「(18) 振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程に基づく発行代理人及び支払代理人の業務は財務代理人がこれを行います。
- (2) 財務代理人は、本投資法人債に関して、本投資法人債権者に対していかなる義務又は責任も負わず、また、本投資法人債権者との間にいかなる代理関係又は信託関係も有していません。
- (3) 本投資法人が財務代理人を変更する場合には、その旨を公告します。
- (4) 本投資法人債に関して本投資法人債権者が財務代理人に請求等を行う場合には、財務代理人の本店に対してこれを行うものとします。

3. 担保及び保証の有無

本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。

4. 財務上の特約

(1) 担保提供制限

本投資法人は、本投資法人債発行後、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債(ただし、下記に定める担保付社債信託法に基づき担保権を設定する場合は、本投資法人債のために同順位の担保権を設定しなければなりません。なお、上記ただし書における担保付社債信託法とは、利益維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

- (2) 本投資法人が前記(1)により本投資法人債のために担保権を設定する場合は、本投資法人は、直ちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告するものとします。

5. 期限の利益喪失に関する特約

- (1) 本投資法人は、次の各場合には、本投資法人債権者からの、社債等振替法第115条で準用する第86条第3項本文に定める書面を添付した書面による請求を財務代理人が受けた日から5銀行営業日を経過した日に、本投資法人債総額について期限の利益を喪失します。ただし、財務代理人が当該請求を受けた日から5銀行営業日以内に当該事由が補正又は治癒された場合は、この限りではありません。

本投資法人が別記「(9) 償還期限及び償還の方法」の規定に違背し、5銀行営業日以内に本投資法人がその履行をしないとき。

本投資法人が別記「(8) 利払日及び利息支払の方法」の規定に違背し、10銀行営業日以内に本投資法人がその履行をしないとき。

本投資法人が別記「(21) その他 4. 財務上の特約 (1) 担保提供制限」の規定に違背したとき。

本投資法人が本投資法人債以外の投資法人債(債務の支払が、当該債務を被担保債務とする担保権が設定された資産のみを引当てとして行われ、その支払の引当てが借入人である本投資法人の有する他の資産に及ばない旨の特約が付された投資法人債を除きます。)について期限の利益を喪失し、又は期限が到来してもその弁済をすることができないとき。

本投資法人が投資法人債を除く借入金債務(債務の支払が、当該債務を被担保債務とする担保権が設定された資産のみを引当てとして行われ、その支払の引当てが借入人である本投資法人の有する他の資産に及ばない旨の特約が付された借入金債務を除きます。)について期限の利益を喪失し(なお、ここに「期限の利益を喪失し」とは、期限が一定期間繰り上げられた場合を含みません。)若しくは期限が到来してもその弁済をすることができないとき、又は本投資法人以外の者の発行する社債、投資法人債若しくはその他の借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務(当該保証債務の履行が、当該保証債務を被担保債務とする担保権が設定された資産のみを引当てとして行われ、その保証債務の履行の引当てが保証人である本投資法人の有する他の資産に及ばない旨の特約が付された保証債務を除きます。)について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、当該借入金債務及び当該保証債務の合計額(外貨建ての場合はその邦貨換算後)が10億円を超えない場合は、この限りではありません。

- (2) 本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本投資法人債権者からの請求の有無にかかわらず、本投資法人債総額について直ちに期限の利益を喪失します。

本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の申立をし、又は解散(合併の場合を除きます。)の決議を行ったとき。

本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の決定、又は特別清算開始の命令を受けたとき。

本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。ただし、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りではありません。

本投資法人の純資産の額が、投信法上の最低純資産額を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第2項に基づく通告を受けた場合で、当該通告に規定された期間内に治癒することができなかつたとき。

- (3) 期限の利益を喪失した本投資法人債の元利金は、直ちに支払われるものとし、この場合の利息は、償還期日又は直前の利払期日の翌日(それぞれ、この日を含みます。)から、弁済の提供がなされた日(この日を含みます。)までとし、別記「(7) 利率」記載の利率によるものとし、

6. 投資法人債権者に通知する場合の公告の方法

本投資法人債に関して本投資法人債権者に対し公告する場合には、法令に別段の定めがあるものを除き、本投資法人の規約所定の方法によりこれを行います。

7. 投資法人債要項の変更

- (1) 本投資法人債の投資法人債要項に定められた事項(ただし、別記「(21) その他 2. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人(1)」、別記「(21) その他 10. 一般事務受託者」ないし別記「(21) その他 12. 資産保管会社」を除きます。)の変更は、法令に別段の定めがあるときを除き、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、当該決議にかかる裁判所の認可を必要とします。

- (2) 前記(1)の投資法人債権者集会の決議は、本投資法人債の投資法人債要項と一体をなすものとし、

8. 投資法人債権者集会に関する事項

- (1) 本投資法人債及び本投資法人債と同一の種類(投信法第139条の7で準用する会社法(以下「会社法」といいます。)第681条第1号に定める種類をいいます。)の投資法人債(以下「本種類の投資法人債」と総称します。)の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、投資法人債権者集会の日の3週間前までに投資法人債権者集会を招集する旨及び投信法第139条の10第2項で準用する会社法第719条各号所定の事項を公告します。

- (2) 本種類の投資法人債の投資法人債権者集会は、東京都においてこれを行います。

- (3) 本種類の投資法人債の総額(償還済みの額を除きます。また、本投資法人が有する本種類の投資法人債の金額の合計額はこれに算入しません。)の10分の1以上にあたる本種類の投資法人債を有する投資法人債権者は、法令に定める手続を経たうえ、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を本投資法人に提出して本種類の投資法人債権者集会の招集を請求することができます。

9. 投資法人債要項の公示

本投資法人は、その本店に本投資法人債の投資法人債要項の写しを備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。

10. 一般事務受託者

- (1) 本投資法人債に関する一般事務受託者

本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務(投信法第117条第1号関係)

みずほ証券株式会社

三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

別記「(21) その他 2. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人」に定める財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務(投信法第117条第3号及び第6号関係)

株式会社みずほ銀行

なお、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第169条第2項第4号に規定する投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務は、社債等振替法及び別記「(18) 振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等の規定に従って支払代理人及び口座管理機関を経て処理されます。

投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務(投信法第117条第2号関係)

株式会社みずほ銀行

- (2) 本投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者(投信法第117条第2号ないし第6号関係)

みずほ信託銀行株式会社

11. 資産運用会社

ヒューリックリートマネジメント株式会社

12. 資産保管会社

みずほ信託銀行株式会社

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1. グリーンボンドとしての適格性について

本投資法人は、グリーンボンドである本投資法人債の発行を含むグリーンファイナンス実施のために、「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）（注1）2021年版」、「ソーシャルボンド原則（Social Bond Principles）（注2）2021年版」、「サステナビリティボンド・ガイドライン（注3）2021年版」、「グリーンローン原則（Green Loan Principles）（注4）2021年版」、「ソーシャルローン原則（Social Loan Principles）（注5）2021年版」、「グリーンボンドガイドライン2020年版」（注6）、及び「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2020年版」（注7）及び「ソーシャルボンドガイドライン」（注8）に即したサステナビリティファイナンス・フレームワークを策定しました。本投資法人は、本サステナビリティファイナンス・フレームワークに対する第三者評価として、JCRより「JCRサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」（注9）の最上位評価となる「SU1(F)」の評価を取得しています。

なお、本投資法人債に係る第三者評価を取得するに際し、JCRは、一般社団法人グリーンファイナンス推進機構より環境省の2021年度「グリーンボンド等促進体制整備支援事業」（注10）の補助金交付対象となることについて、交付決定通知を受領しています。

（注1）「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）」とは、国際資本市場協会（ICMA）が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド・ソーシャルボンド原則執行委員会（Green Bond Principles and Social Bond Principles Executive Committee）により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインをいい、以下「グリーンボンド原則」といいます。

（注2）「ソーシャルボンド原則（Social Bond Principles）」とは、国際資本市場協会（ICMA）が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド・ソーシャルボンド原則執行委員会（Green Bond Principles and Social Bond Principles Executive Committee）により策定されているソーシャルボンドの発行に係るガイドラインをいい、以下「ソーシャルボンド原則」とします。

（注3）「サステナビリティボンド・ガイドライン（Sustainability Bond Guidelines）2018」とは、国際資本市場協会（ICMA）により策定されているサステナビリティボンドの発行に係るガイドラインをいいます。

（注4）「グリーンローン原則（Green Loan Principles）」とは、ローン市場協会（LMA）、アジア太平洋地域ローン市場協会（APLMA）及びローンシンジケーション&トレーディング協会（LSTA）により策定された環境分野に用途を限定する融資のガイドラインをいい、以下「グリーンローン原則」といいます。

（注5）「ソーシャルローン原則（Social Loan Principles）」とは、ローン市場協会（LMA）、アジア太平洋地域ローン市場協会（APLMA）及びローンシンジケーション&トレーディング協会（LSTA）により策定された社会プロジェクトに資金用途を限定する融資の国際的ガイドラインをいいます。

（注6）「グリーンボンドガイドライン2020年版」とは、グリーンボンド原則との整合性に配慮しつつ、市場関係者の実務担当者がグリーンボンドに関する具体的な対応を検討する際に参考とし得る、具体的な対応の例や我が国の特性に即した解釈を示すことで、グリーンボンドを国内でさらに普及させることを目的に、環境省が2017年3月に策定・公表し、2020年3月に改訂したガイドラインをいい、以下「グリーンボンドガイドライン」といいます。

（注7）「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2020年版」とは、環境省が2020年3月に策定・公表したガイドラインをいいます。同ガイドラインでは、グリーンローンについてグリーンローン原則との整合性に配慮しつつ、グリーンローンを国内でさらに普及させることを目的として、借り手、貸し手その他の関係機関の実務担当者がグリーンローンに関する具体的な対応を検討する際に参考とし得る、具体的な対応の例や我が国の特性に即した解釈が示されています。

（注8）「ソーシャルボンドガイドライン」とは、ソーシャルボンド原則との整合性に配慮しつつ、発行体、投資家、その他の市場関係者の実務担当者がソーシャルボンドに関する具体的な対応を検討する際に参考となるよう、いわゆる先進国課題を多く抱える我が国の状況に即した具体的な対応の例や解釈を示すことで、ソーシャルボンドの社会的な効果に関する信頼性の確保と、発行体のコストや事務的負担の軽減との両立につなげ、我が国においてソーシャルボンドの普及を図ることを目的に、金融庁が2021年10月に策定・公表したガイドラインをいいます。

（注9）「JCRサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」とは、JCRの定義するソーシャルプロジェクト又はグリーンプロジェクトに充当される程度並びに当該サステナビリティファイナンスの資金用途等に係る管理、運営及び透明性確保の取組みの程度に対するJCRによる第三者評価をいいます。なお、JCRサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、個別の債券又は借入に関する評価と区別するため、評価記号の末尾に（F）をつけて表示されます。

本投資法人債に係る「JCRサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」は、以下のJCRのホームページに掲載されています。

<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

(注10) 「グリーンボンド等促進体制整備支援事業」とは、グリーンボンド等を発行しようとする企業や地方公共団体等に対して、外部レビューの付与、グリーンボンド等フレームワーク整備のコンサルティング等により支援を行う登録発行支援者に対して、その支援に要する費用を補助する事業です。対象となるグリーンボンド等の要件は、発行時点において以下の全てを満たすものです。

- (1) グリーンボンドの場合にあっては、調達資金の100%がグリーンプロジェクトに充当されるものであって、発行時点で以下の 又は のいずれかに該当すること
 サステナビリティボンドの場合にあっては、調達資金の50%以上がグリーンプロジェクトに充当されるものであり、発行時点において以下 に該当し、かつ、ソーシャルプロジェクトを含む場合は環境面で重大なネガティブな効果がないこと。
 - 主に国内の脱炭素化に資する事業（再エネ、省エネ等）
 - ・調達資金額の半分以上が国内脱炭素化事業に充当される又はグリーンプロジェクト件数の半分以上が国内の脱炭素化事業であるもの
 - 脱炭素化効果及び地域活性化効果が高い事業
 - ・脱炭素化効果 国内のCO2削減量 1トン当たりの補助金額が一定以下であるもの
 - ・地域活性化効果 地方公共団体が定める条例・計画等において地域活性化に資するものとされる事業、地方公共団体等からの出資が見込まれる事業等
- (2) グリーンボンド等フレームワークがグリーンボンドガイドラインに準拠することについて、発行までの間に外部レビュー機関により確認されること
- (3) いわゆる「グリーンウォッシュ債券」ではないこと

2. サステナビリティファイナンス・フレームワークの概要

(1) 調達資金の用途

サステナビリティファイナンスの投資対象となる適格クライテリア

本投資法人は、サステナビリティファイナンスで調達した資金の用途は、下記に定義するグリーン適格資産及びソーシャル適格資産のそれぞれの要件を満たす資産（以下「サステナビリティ適格資産」といいます。）の新規取得資金（取得資金のリファイナンスを含みます。）とします。

グリーンファイナンスの投資対象となる適格クライテリア

グリーンファイナンスで調達した資金の用途は以下の通りとします。

A) グリーン適格資産の新規取得資金（取得資金のリファイナンスを含みます）

B) 改修工事等の資金

< 適格基準 >

A) グリーン適格資産

以下の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済又は取得予定の資産（以下「グリーン適格資産」といいます。）

- ・DBJ Green Building認証（注11）：3つ星、4つ星、5つ星
- ・BELS（注12）：3つ星、4つ星、5つ星
- ・CASBEE不動産評価認証（注13）：B+、A、又はSランク
- ・LEED認証（注14）：Silver・Gold・Platinum

B) 改修工事

以下のいずれかを満たしていること。

- ・上記A)のグリーン適格資産の認証のいずれかにおいて星の数又はランクの1段階以上の改善を意図した改修工事
- ・エネルギー消費量、CO2等の温室効果ガス排出量又は水使用量のいずれかを30%以上削減を意図した改修工事
- ・再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

ソーシャルファイナンスの投資対象となる適格クライテリア

ソーシャルファイナンスで調達した資金の用途は、介護付有料老人ホーム（以下「ソーシャル適格資産」といいます。）の新規取得資金（取得資金のリファイナンスを含みます。）とします。

(注11) 「DBJ Green Building認証」とは、株式会社日本政策投資銀行（以下「DBJ」といいます。）が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を対象に、5段階の評価ランク（1つ星～5つ星）に基づく認証をDBJが行うものです。

(注12) 「BELS（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System / 建築物省エネルギー性能表示制度）」とは、国土交通省が評価基準を定めた公的な評価制度で、建築物の一次エネルギー消費量に基づき、省エネルギー性能を5段階の評価ランク（1つ星～5つ星）で評価する制度です。

(注13) 「CASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 建築環境総合性能評価システム）不動産評価認証」とは、建築物の環境性能を評価し格付け（Cランク～Sランクの5段階）

する手法で、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

(注14)「LEED(Leadership in Energy and Environment Design/エネルギーと環境に配慮したデザインにおけるリーダーシップ)認証」とは、非営利団体である米国グリーンビルディング協会(USGBC)によって開発及び運用が行われている、建築と都市の環境についての環境性能評価システムです。認証レベルは、各項目の取得ポイントの合計によって表され、上から、Platinum、Gold、Silver、Certified(標準認証)で評価をします。

(2) プロジェクトの評価・選定のプロセス

適格クライテリアは、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。)の代表取締役社長を含む社内横断的なメンバーによって構成される「サステナビリティ会議」において検討及び立案し、本資産運用会社の社内規程の定めに従い、必要な社内手続きを経て決定されています。

サステナビリティボンド、グリーンボンド又はソーシャルボンドの発行計画及び調達資金の充当先は、投資委員会の審議により承認され、本投資法人の役員会に報告されます。

(3) 調達資金の管理

A) グリーンファイナンス

各決算期末時点において本投資法人が保有するグリーン適格資産の帳簿価額の合計に当該決算期末の総資産有利子負債比率を乗じて算出された負債額(以下「グリーン適格負債額」といいます。)をグリーンファイナンスの上限額とし、各決算期末時点のグリーンファイナンスの残高合計額がグリーン適格負債額を超過しないよう管理します。

B) ソーシャルファイナンス

各決算期末時点において本投資法人が保有するソーシャル適格資産の帳簿価額の合計に当該決算期末の総資産有利子負債比率を乗じて算出された負債額(以下「ソーシャル適格負債額」といいます。)をソーシャルファイナンスの上限額とし、各決算期末時点のソーシャルファイナンスの残高合計額がソーシャル適格負債額を超過しないよう管理します。

C) サステナビリティファイナンス

サステナビリティファイナンスに組み入れられているグリーンファイナンスのプロジェクトもしくはソーシャルファイナンスのプロジェクトを対象として、当初グリーンプロジェクトもしくはソーシャルプロジェクトに充当した金額をそれぞれグリーンファイナンス/ソーシャルファイナンス調達額の範囲内で管理します。

(4) レポートニング

A) 年1回、以下の項目を本投資法人のウェブサイト又は各種開示資料において公表します。

- ・本サステナビリティファイナンス・フレームワーク(サステナビリティファイナンス・グリーンファイナンス・ソーシャルファイナンス)に基づいて調達した資金に未充当がある場合は、その充当状況
- ・本サステナビリティファイナンス・フレームワーク(サステナビリティファイナンス・グリーンファイナンス・ソーシャルファイナンス)に基づいて調達した資金が存在する間はスキーム毎のファイナンスの残高が各スキーム毎の適格負債を超過していないこと(サステナビリティ適格資産の帳簿価額の合計、総資産有利子負債比率、サステナビリティ適格負債額、サステナビリティファイナンスの残高等)

B) グリーンファイナンスにより調達した資金が存在する間は、年1回、以下の項目を本投資法人のウェブサイト又は各種開示資料において開示します。

- ・グリーン適格資産の認証の取得状況及び認証の評価
- ・グリーン適格資産の全体として、エネルギー消費量、CO₂等の温室効果ガス排出量及び水使用量(ただし、入手可能な資産に限ります。)
- ・改修工事等を実施したグリーン適格資産の改修前及び改修後のエネルギー使用量、CO₂等の温室効果ガス排出量又は水使用量のいずれか

C) ソーシャルファイナンスにより調達した資金が存在する間は、年1回、以下の項目を本投資法人のウェブサイト又は各種開示資料において開示します。

- ・建物及び賃貸借の概要
- ・入居者の状況・施設の概要(居室数、定員数、入居者数、入居率等)
- ・オペレーターの概要
- ・期末時点の不動産鑑定評価額
- ・本投資法人のヘルスケア施設への投資額の推移
- ・24時間看護体制サービス・健康管理等医療サービス

(ただし、介護事業者の承諾が得られない等の事情がある場合は非開示となります。)

D) サステナビリティファイナンスにより調達した資金が存在する間は、年1回、以下の項目を本投資法人のウェブサイト又は各種開示資料において開示します。

- ・サステナビリティファイナンス調達資金を充当した各サステナビリティ適格資産に係る上記B)に記載の事項
- ・全サステナビリティ適格資産に係る上記C)に記載の事項

また、調達資金の当初の充当状況が事後的に大きく変化し未充当資金が発生した場合には、本投資法人のウェブサイト等で開示します。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法第27条において準用する同法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第15期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）2021年11月24日関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2021年11月24日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本発行登録追補書類提出日（2022年5月18日）までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

なお、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項は、本発行登録追補書類提出日現在においてその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。また、当該将来に関する事項については、その達成を保証するものではありません。

1 資産の取得について

本投資法人は、2022年3月31日付で、以下の<取得資産>欄記載の不動産信託受益権を取得しました。

なお、取得価格には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された売買価格）を記載しています。

<取得資産>

物件名称	所在地	取得日	取得価格 (百万円)	取得先
グランダ学芸大学	東京都 目黒区	2022年3月31日	2,200	ヒューリック株式会社

2 資金の借入れについて

本投資法人は、参照有価証券報告書提出日後本発行登録追補書類提出日までの間に、一定の借入れ及び返済を行い、又は行うことを決定しており、下表は、当該決定に基づき期限前弁済が行われた場合の2022年5月31日時点における本投資法人の借入れの概要です。

（単位：百万円）

	2021年8月期(第15期)末時点	2022年5月31日時点	増減
短期借入金	-	-	-
1年内返済予定の 長期借入金	17,610	21,555	3,945
長期借入金	132,006	140,061	8,055
借入金合計	149,616	161,616	12,000

3 投資リスク

以下の内容は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/3 投資リスク」に記載された投資リスクに関する記述のうち、参照有価証券報告書提出日以降、本発行登録追補書類提出日現在までに、その内容について変更又は追加があった箇所を記載しています。なお、変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

<中略>

(1) リスク要因

<中略>

投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

<中略>

(イ) 市場価格変動に関するリスク

<中略>

以上の他、本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境変化、市場環境や将来的な景気動向、内外の投資家による本投資口に関する売買高、他の金融商品との比較、地震、津波、液状化等の天災を含む不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象等(注)によって影響を受けることがあります。

< 中略 >

(注) 近時、ロシア連邦によるウクライナへの特別な軍事作戦と称される軍事侵攻が発生し、そのため、エネルギー需給や食料供給につき世界的に悪影響を受けることで物価上昇の要因となっており、欧米を中心としたロシア連邦への経済制裁に日本も参加する状況となる等、世界情勢が変動しつつあり、これらにより、我が国企業の経済活動が制約されるおそれがあるほか、それらが不動産を取り巻く投資や経済環境及び国民生活への悪影響を及ぼさないとの保証はありません。また、これらの影響を注視する米国連邦準備制度理事会(米国の中央銀行にあたる組織であり、FRBと称されています。)による米国市場での利上げなどの報道もあり、米国の証券市場を含む金融市場への影響がないとはいえ、また、円安が進行し、更には投資口価格動向への悪影響がないとの保証もありません。

< 中略 >

投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

< 中略 >

(ウ) ヒューリックグループへの依存に関するリスク

< 中略 >

(注) 東京コマース・プロパティのうち東京23区以外に所在する「オフィス」、並びに次世代アセット・プラスのうち想定月額利用料が市場相場における高価格帯に属する施設以外の「有料老人ホーム」及びオフィス、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です。

< 中略 >

投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

< 中略 >

(キ) 不動産の毀損・滅失・劣化に関するリスク

< 中略 >

加えて、災害等とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震・大津波が発生した場合、本投資法人の保有する不動産のうち複数の建物が同時に災害等の影響を受ける可能性があるほか、不動産の利用を支える電力やガス・水道のほか、道路港湾施設等の社会基盤(社会インフラ)が毀損し、そのため不動産の利用が制限されるなどの間接的な悪影響が発生するおそれは否定できません。本投資法人は、保有資産等について、専門家による地震リスク診断に基づき地震保険の付保の要否を検討・判断しますが、その結果、地震保険を付保しないこととした物件については、地震又は地震を原因とする火災・津波・液状化等の災害により損害が生じた場合に、保険によりこれを回復することはできません。また、地震保険を付保した場合でも、对人的被害の賠償については保険でカバーされないこともあり、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性もあります。

< 中略 >

(ツ) 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及びホテル)に対する投資の特性及びテナント(オペレーター)に関するリスク

< 中略 >

b. 物件の汎用性に関するリスク等

< 中略 >

なお、本書提出日現在、有料老人ホーム、ネットワークセンター及びホテルのほか、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を次世代アセット・プラスと位置づけていますが、将来において、社会的ニーズの高まりがあると本投資法人が判断する場合には、次世代アセット・プラスの具体的範囲は拡大し又は変化することがあります。

< 後略 >

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ヒューリックリート投資法人 本店
(東京都中央区八丁堀二丁目26番9号)
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)