

(4) 都市部への投資（都市開発・都市活性化への取り組み）

①都市部への投資

本投資法人は、下記の通り、都市部の物件への投資を通じて、環境配慮への取り組みを推進するとともに、地域・コミュニティの活性化に貢献しています。

都市再開発により開発された物件への投資

本投資法人は、都市再開発により開発された物件の投資運用を通じて、環境配慮を推進するとともに、地域の活性化と利便性の向上に貢献しています^(注)。

都市再開発では街区の整備や土地の高度利用が行われ、防災性が高く安全で快適な都市空間が生み出されることに加えて、緑化された公開空地の設置等により、環境配慮とともに人の賑わいや地域・コミュニティの活性化が図られています。

(注) J-REITは法令上、開発行為については制限されています。

本投資法人が保有する都市再開発により開発された物件の一例



御茶ノ水ソラシティ



ヒューリック
浅草橋ビル



大井町再開発ビル2号棟
大井町再開発ビル1号棟

「都心・駅近」物件への投資

本投資法人の重点投資対象である「オフィス・商業施設」は、主に東京圏の駅近又は繁华性の高いエリアに立地している物件から構成されており、公共交通機関の利用及び徒歩での移動を促進することで、GHGの排出抑制に寄与しています。

なお、本投資法人が2025年6月末時点で保有するオフィス及び商業施設については、鉄道等の交通インフラが高度に整備された都心6区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区）に所在している物件が75.6%を占めており、また、最寄駅からの徒歩分数が5分以内の物件が93.2%を占めています（いずれも取得価格ベース）。

都市部の既存開発地域への投資

本投資法人は、既存市街地に所在する物件の投資運用を通じて、電気や水道を始めとする既存のインフラを活用しています。

また、既存開発地域への投資により、スプロール現象（無秩序・無計画な都市開発の進行が進むこと）を防ぎ、交通によるエネルギー消費や既存緑地の開発を防ぐことができます。

②ヒューリックグループとのコラボレーション

スポンサーであるヒューリックは、事業活動を通じてGHGの排出抑制や省エネ効果の向上を達成することで、持続可能な社会の形成に貢献することや、気候変動による影響の緩和や回避を行い持続的な成長を遂げることを目指し、2050年を目標年とした「環境長期ビジョン」を策定しています。

**ヒューリックが理想とする2050年の社会の姿を
脱炭素社会と循環型社会として、環境配慮経営を推進する。**

ヒューリックは、環境長期ビジョン実現のための取組みの一つとして、新規開発（保有物件の建替も含みます。）に当たり、自然採光システムや自然換気システム等の環境配慮技術の積極採用を推進しており、本投資法人はこうした環境に配慮した開発物件の取得を進めてきました。ヒューリックが開発し、本投資法人が保有する御茶ノ水ソラシティ、ヒューリック虎ノ門ビル、ヒューリック浅草橋ビル、ヒューリック八王子ビル等には、こうしたヒューリックの環境配慮技術が採用されています。



御茶ノ水ソラシティ
(2014年11月・
2016年10月取得)



ヒューリック虎ノ門ビル
(2015年12月・
2016年9月取得)



ヒューリック浅草橋ビル
(2019年12月取得)

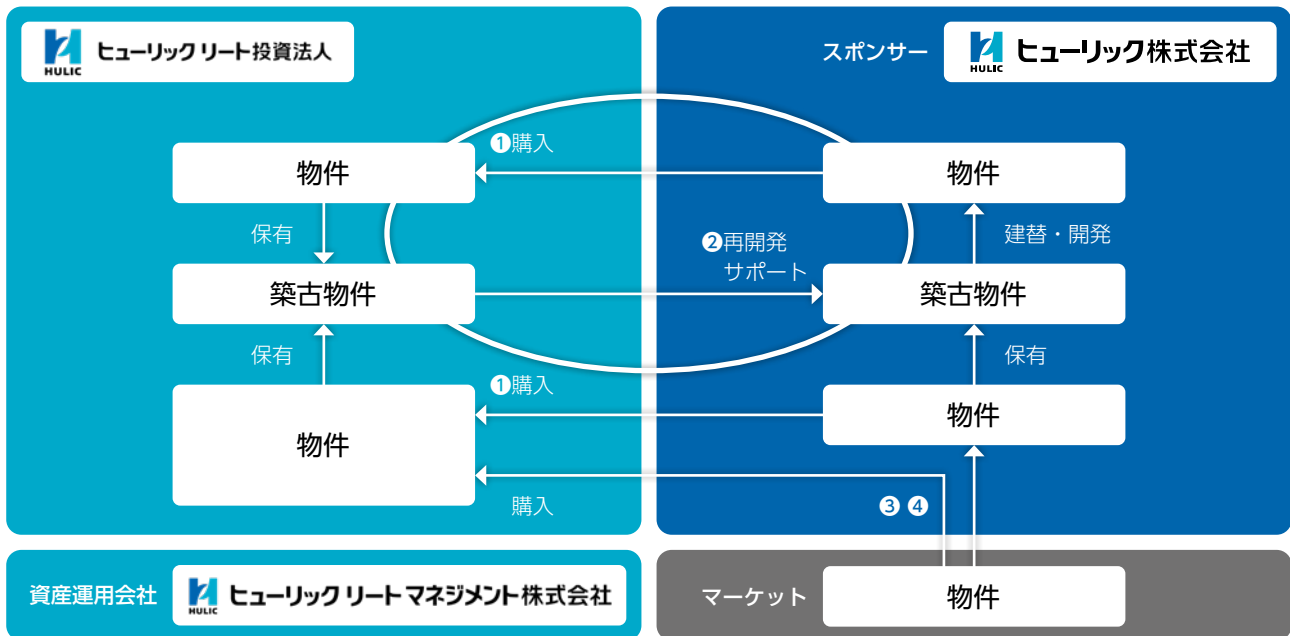


ヒューリック八王子ビル
(2020年10月取得)

なお、本投資法人は、中長期的な投資主価値を最大化していくために、外部成長及び内部成長の両面においてヒューリックグループによるサポートを活用し、さらにヒューリックとの間の「資産循環モデル」^(注)も活用すること等により、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目指しています。

(注) 本投資法人における「資産循環モデル」は、一定以上の築年数が経過した本投資法人保有物件をヒューリックが建替え、本投資法人は、ヒューリックとの優先交渉権に基づいてその建替物件を含むヒューリック保有物件を取得するという、本投資法人とヒューリックの間の長期にわたる保有物件の循環を実現する事業モデルをいいます。

ヒューリックとの資産循環モデルとスポンサーサポートの概要



①優先交渉

スポンサーは、スポンサーグループ保有物件（一部の投資対象については除きます。）の売却に際しては、原則として、本資産運用会社に情報を提供し、第三者に優先して交渉する権利を付与

②再開発サポート

本資産運用会社は、第三者に先立ちスポンサーに対して再開発計画の検討・提案を要請。スポンサーが再開発を担った場合、本資産運用会社は再開発物件に対する優先交渉権を取得

③ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、スポンサーに本投資法人への当該不動産等の売却を前提として一時的な保有の依頼をすることが可能

④第三者保有物件の売却情報提供

スポンサーは、所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、原則として、本資産運用会社に対し、当該物件に関する情報を速やかに提供

③未開発用地に関するコミットメント

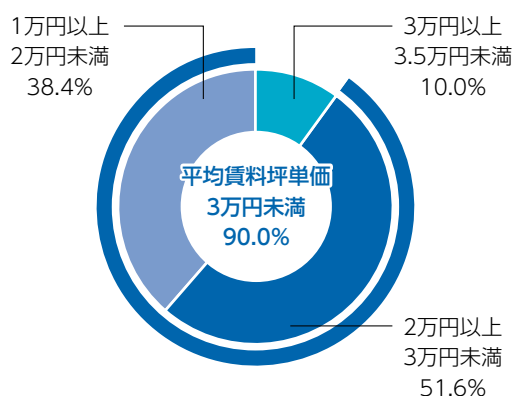
本投資法人及び本資産運用会社は、未開発用地における開発については、開発行為が対象用地及び周辺の自然環境や生態系に影響を及ぼすこと等を考慮し、開発後にグリーンビルディング認証を取得する等、自然環境の保護に配慮します。

④中小企業への賃貸

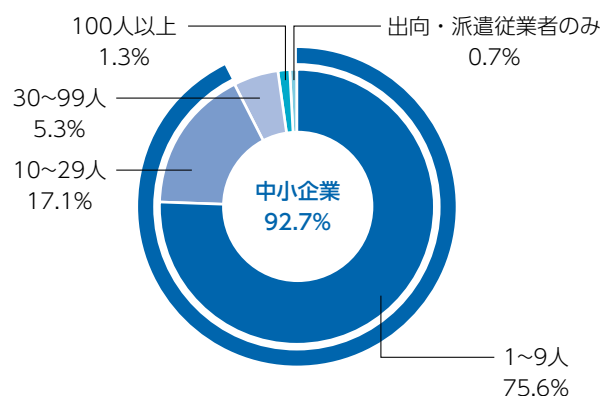
本投資法人は、オフィスビルについては東京圏（東京都及び東京都近郊の政令指定都市）及び東京圏に準ずる経済圏を有する地域に所在する物件に投資しており、平均賃料坪単価が3万円未満の入居テナントが約9割（賃貸面積ベース）^(注)に上る等、中規模・小規模の事業者にも比較的手が届きやすい賃料水準の物件が多数を占めています。我が国において、従業員30人未満の中小企業は企業全体の92.7%を占め、日本経済を支える存在でもあり、本投資法人は保有物件の賃貸を通じて中小企業にビジネスの場を提供していると考えています。

(注) 第22期末（2025年2月末）時点のオフィスの物件毎の平均賃料について、賃貸面積に基づいてオフィス全体に占める比率を算出しています。

■ 平均賃料の比率（賃貸面積ベース）



■ 我が国の従業員規模別事業所数の構成



出所：総務省・経済産業省「令和3年経済センサス 活動調査」をもとに本資産運用会社作成