



**TOKYO**  
COMMERCIAL PROPERTIES  
**NEXT+**  
GENERATION ASSETS



# 本投資法人の特徴及び決算概要 個人投資家向け 説明資料

ヒューリックリート投資法人

2019年5月15日  
証券コード **3295**

A large, empty rectangular area with rounded corners, outlined in gray, intended for writing or drawing.

|                         |    |                         |    |
|-------------------------|----|-------------------------|----|
| 本日の流れ                   | 3  |                         |    |
| スポンサー(ヒューリック)について       | 4  | IV 財務戦略                 |    |
| Ⅰ スポンサーのご紹介             |    | 安定的かつ健全な財務運営            | 25 |
| ヒューリックの概要               | 5  | V 投資主価値                 | 26 |
| 数字でみるヒューリック             | 6  | 1口当たり分配金の推移             | 26 |
| スポンサー開発案件               | 7  | 投資口価格の推移                | 27 |
| ヒューリックの関西における事例         | 9  |                         |    |
| 本投資法人について               | 11 | 本日のポイント                 | 28 |
| Ⅱ 本投資法人の投資方針            | 11 |                         |    |
| スポンサーサポートを活用した外部成長      | 12 | 〔ご参考〕                   | 30 |
| 「東京コマーシャル・プロパティ」への重点投資と |    | 1. 2019年2月末時点ポートフォリオ一覧  | 31 |
| 「次世代アセット・プラス」への投資       | 13 | 2. 物件写真                 | 34 |
| 「東京コマーシャル・プロパティ」の特徴     | 14 | 3. ESGへの取り組み            | 37 |
| 「東京コマーシャル・プロパティ」の投資エリア  | 16 | 4. ヒューリックグループとのコラボレーション | 39 |
| 「東京コマーシャル・プロパティ」の代表物件   | 17 | 5. 資産運用会社の運用体制          | 40 |
| 「次世代アセット・プラス」の概要        | 19 | 6. 用語の定義                | 41 |
| 「次世代アセット・プラス」の代表物件      | 20 |                         |    |
| Ⅲ 内部成長                  | 21 |                         |    |
| 稼働率の推移                  | 21 |                         |    |
| 賃料増減・NOIの推移             | 22 |                         |    |
| 内部成長の事例                 | 23 |                         |    |

## I スポンサーのご紹介

ヒューリックグループによる強力なスポンサーサポート

## II 本投資法人の投資方針

**TOKYO NEXT<sup>+</sup>**  
COMMERCIAL PROPERTIES GENERATION ASSETS

「東京コマーシャルプロパティ」への重点投資と「次世代アセット・プラス」への投資

## III 内部成長

着実な内部成長の実現（都心6区・駅近物件中心の高い物件競争力）

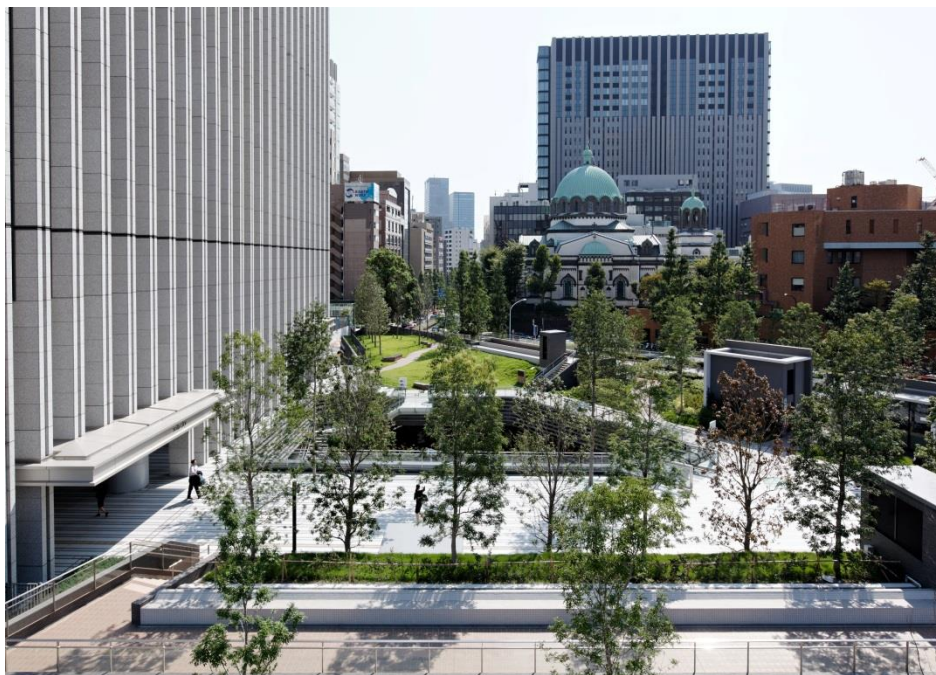
## IV 財務戦略

安定的かつ健全な財務運営（長期発行体格付（JCR） AA- 安定的→ポジティブ）

## V 投資主価値

高い安定性と着実な成長

## スポンサー(ヒューリック) について



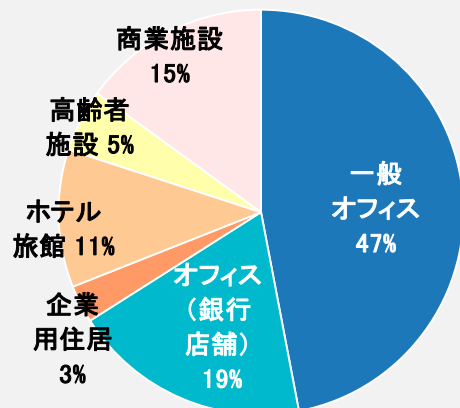


- みずほフィナンシャルグループとの強固な関係と安定した財務基盤
- 優良な開発物件・保有物件を本投資法人に安定的に供給

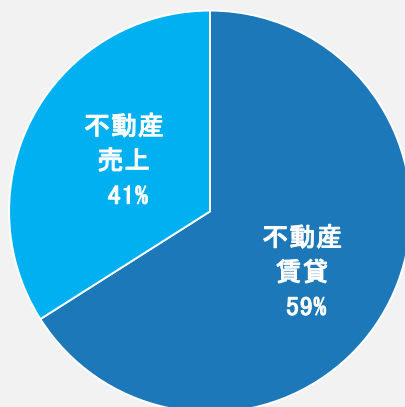
|       |                                                                                                                        |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 会社名   |  <b>ヒューリック株式会社</b><br>【証券コード: 3003】 |
| 事業内容  | 不動産の所有・賃貸・売買ならびに仲介業務                                                                                                   |
| 設立    | 1957年3月                                                                                                                |
| 資本金   | 627億18百万円*1                                                                                                            |
| 1957年 | 日本橋興業株式会社として設立<br>みずほ銀行(旧富士銀行)の店舗ビル管理事業から出発<br>銀行から多数の店舗ビル、社宅等を取得                                                      |
| 2007年 | 設立50周年を機に社名変更<br>HUMAN(ひと) LIFE(生活) CREATE(創造)                                                                         |
| 2008年 | 東証一部へ上場<br>建替、投資を中心に独自の成長戦略                                                                                            |
| 2014年 | 新たな成長基盤である「リート」を活用、3Kビジネス<br>(高齢者向け事業、観光ビジネス、環境ビジネス)等で事業領域を拡大し、さらなる成長を目指す                                              |

\*1 2019年3月末時点のものです。

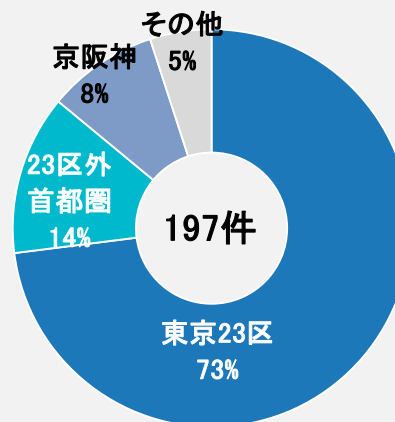
アセットタイプ別(賃貸収入)\*1



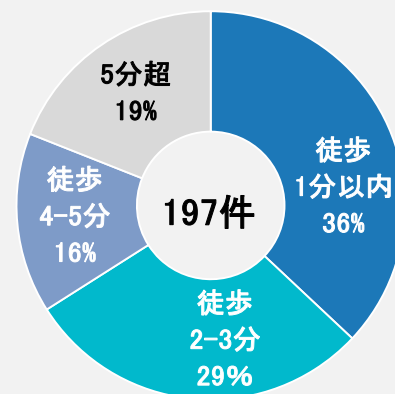
不動産事業の内訳(営業利益)\*1



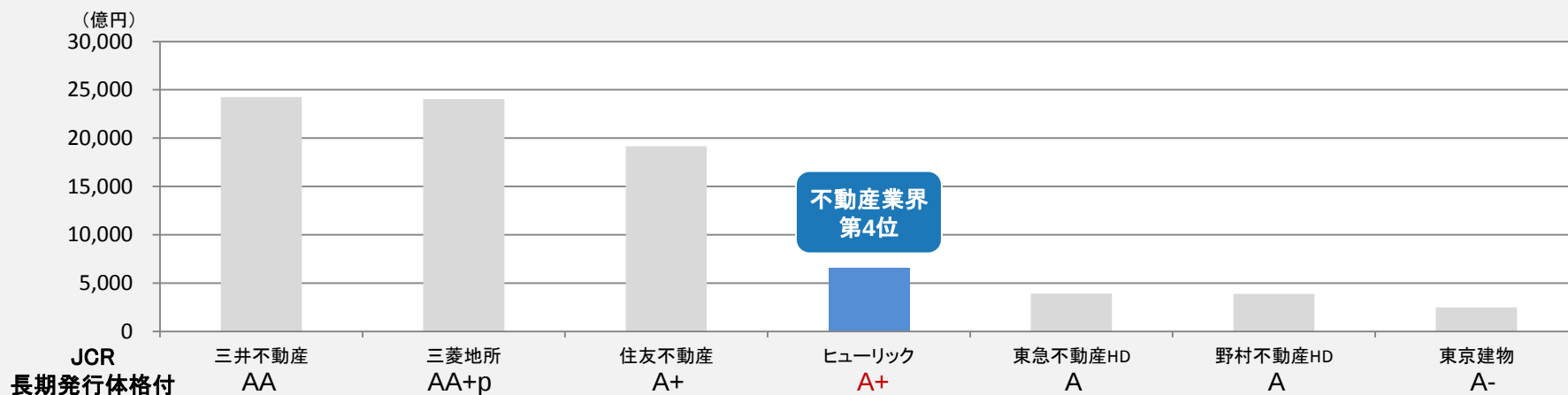
物件数(除く住宅等)\*1



最寄駅からの距離(除く住宅等)\*1



時価総額(発行済株式数ベース)7社比較\*2



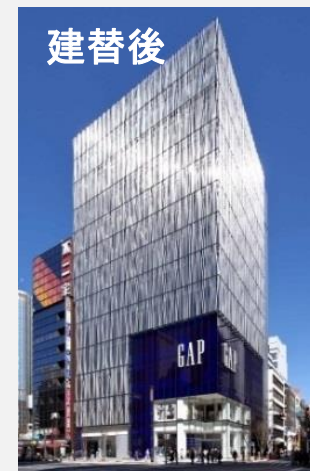
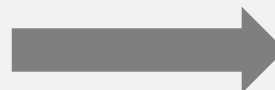
\*1 (出所)ヒューリック 2019年12月期 第1四半期

\*2 時価総額については、2018年12月末時点の発行済株式数及び株価(終値)にかかる公開情報を基に、資産運用会社にて作成したものです。

### ヒューリック銀座数寄屋橋ビル(2011年3月竣工)



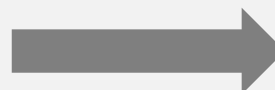
賃料収入増加



### ヒューリック新宿ビル(2014年10月竣工)



賃料収入増加





## HULIC SQUARE TOKYO (2018年10月竣工)



ヒューリック  
有楽町ビル

ニュートーキョービルディング

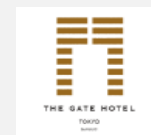
一体  
開発



13F

THE GATE  
HOTEL TOKYO  
by HULIC

4F

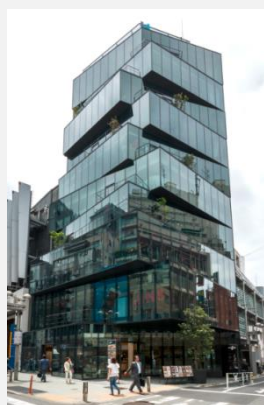


3F

B1F

SHOPS &  
RESTAURANTS

## 「HULIC &New」シリーズ



HULIC &New  
渋谷  
(2017年4月竣工)



HULIC &New  
新橋  
(2017年4月竣工)



HULIC &New  
秋葉原  
(2019年4月竣工)



HULIC &New  
吉祥寺  
(2019年8月竣工予定)



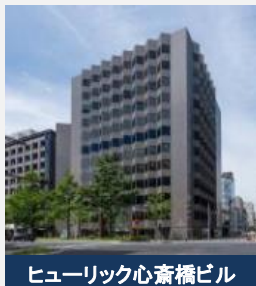
HULIC &New  
新宿  
(2020年竣工予定)



HULIC &New  
渋谷 Part2  
(2021年2月竣工予定)

### 心斎橋の保有物件

- 心斎橋駅周辺に5棟のビルを保有<sup>\*1</sup>



ヒューリック心斎橋ビル



心斎橋プラザビル新館



心斎橋フジビル



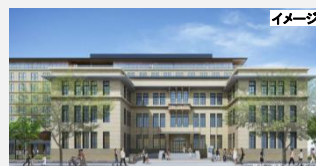
心斎橋プラザビル本館



心斎橋プラザビル東館

### 元立誠小跡地開発計画

- 京都市所有の元立誠小学校跡地を定期借地し複合施設を建設予定
- 上層階は「(仮称)ザ・ゲートホテル立誠京都」を運営予定



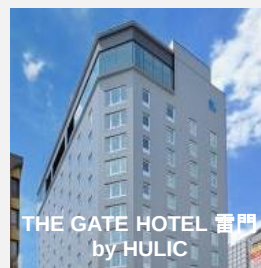
イメージ



イメージ



ザ・ゲートホテル  
ヒューリック直営のホテル  
稼働中の浅草、東京に加え両国でも展開  
予定



THE GATE HOTEL 浅草  
by HULIC



THE GATE HOTEL 東京  
by HULIC

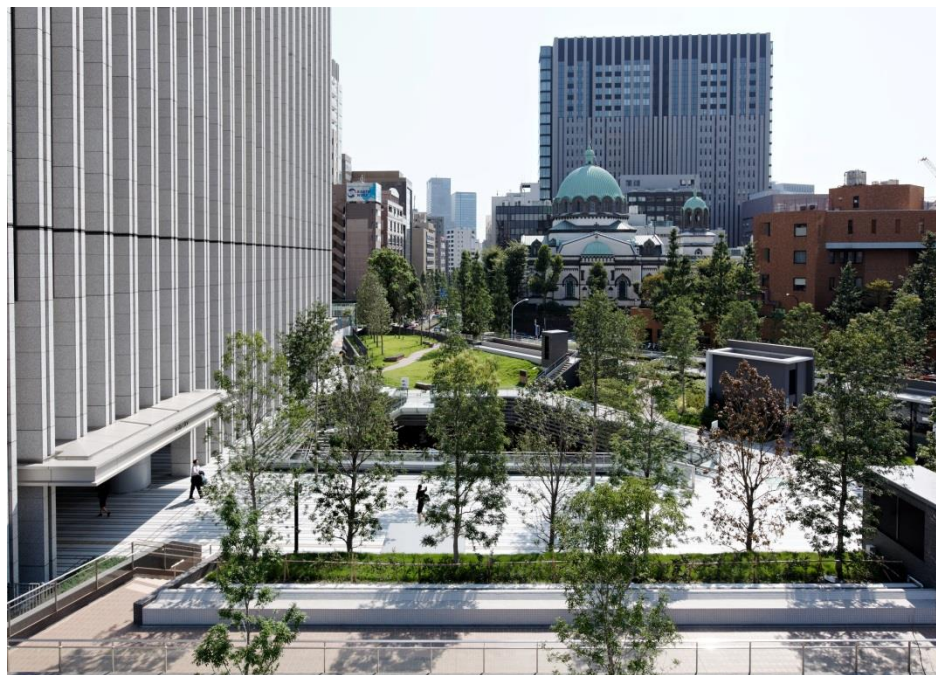


THE GATE HOTEL 両国  
by HULIC (開発中)

<sup>\*1</sup> 心斎橋プラザビル本館、心斎橋プラザビル東館、心斎橋プラザビル新館及び心斎橋フジビルについては、建物の共有持分を保有しています。



## 本投資法人について



## 資産規模

(第10期末)

50物件 3,069億円

スポンサー開発物件

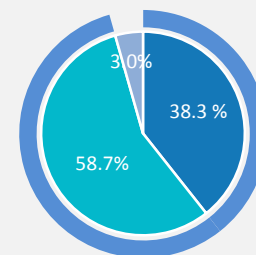
15物件 1,177億円

スポンサー保有・スポンサールート物件

31物件 1,801億円

第三者からの取得(独自ルート)物件

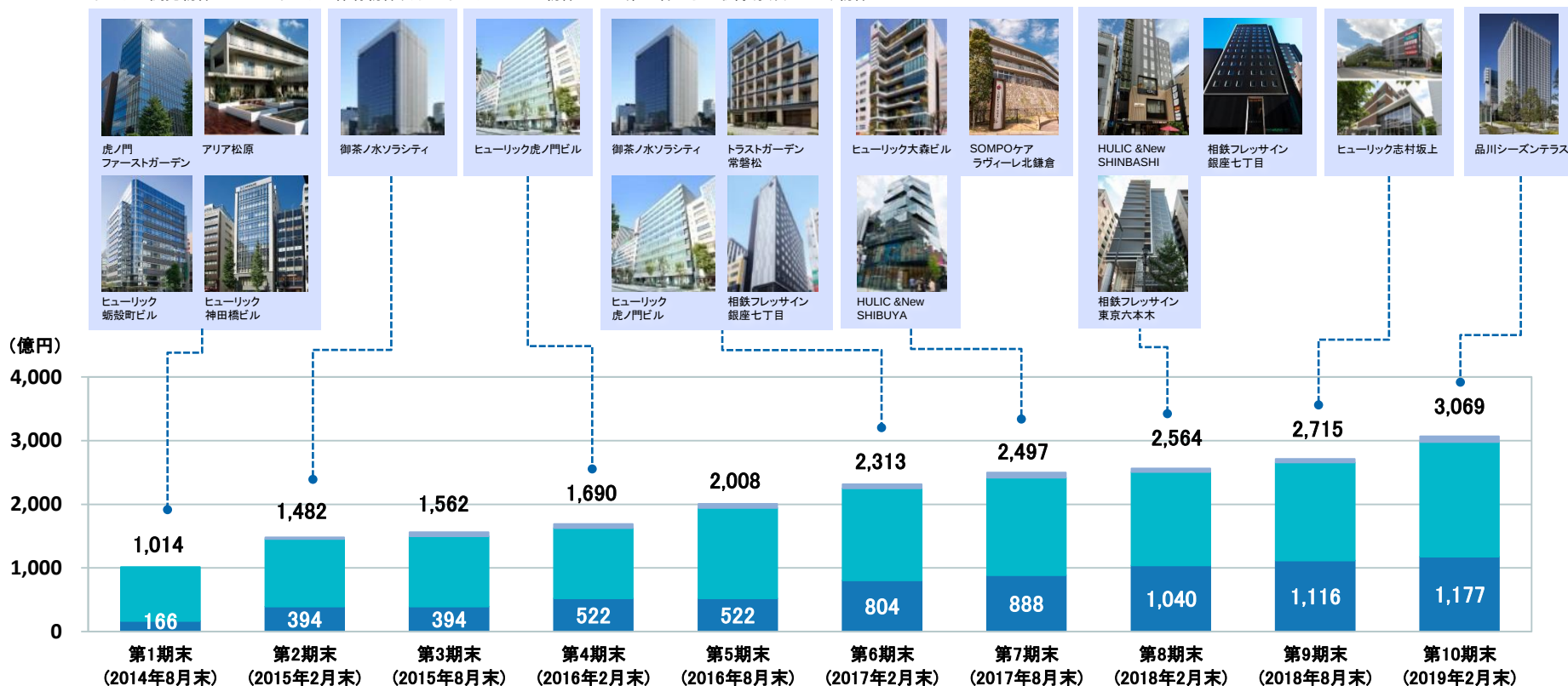
4物件 92億円

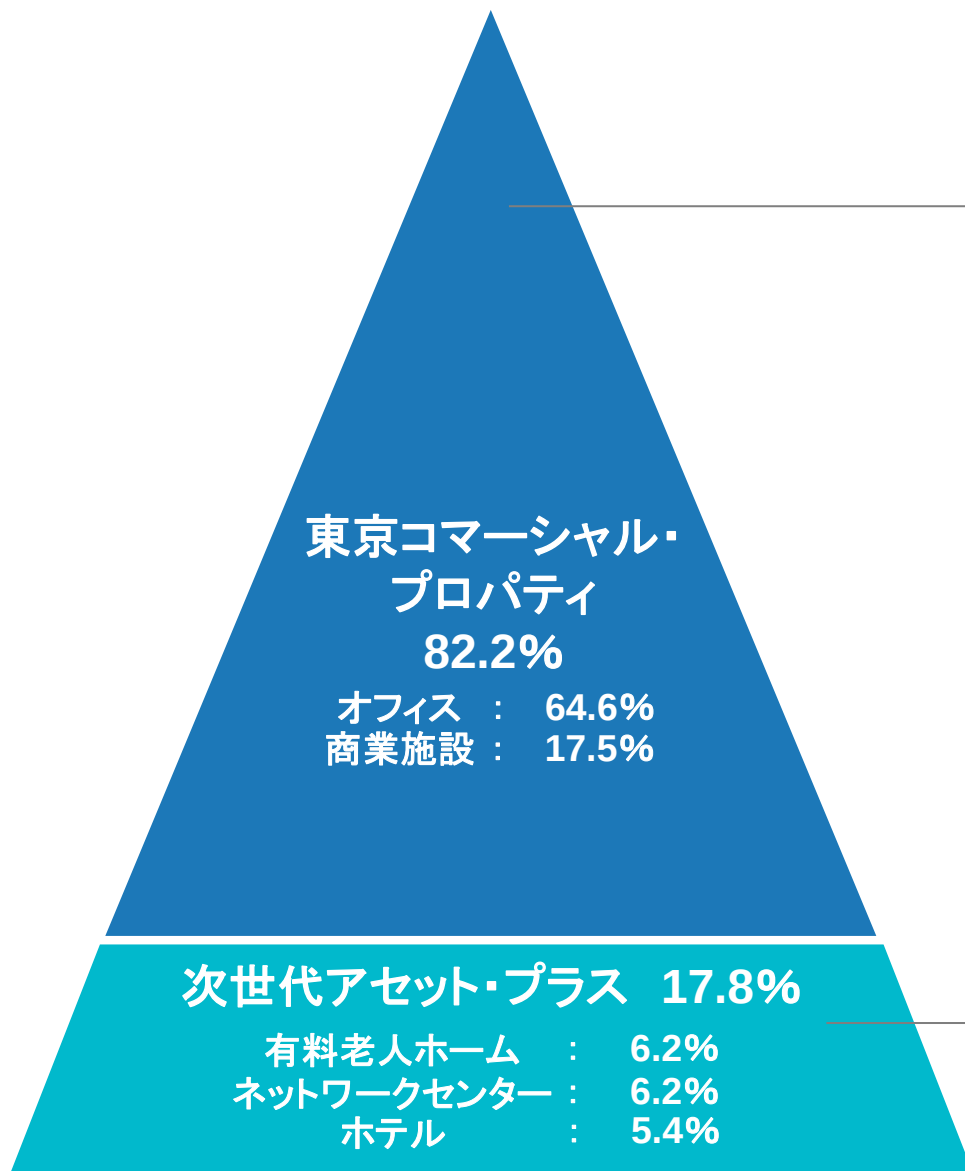


スポンサー  
サポート  
97.0%

スポンサー  
開発物件  
38.3%

■ スポンサー開発物件 ■ スポンサー保有物件及びスポンサールート物件 ■ 第三者からの取得(独自ルート)物件





**TOKYO**  
COMMERCIAL PROPERTIES

立地の選定を最重視し  
中長期的な投資主価値  
の最大化を狙う

- ・ 都心6区中心
- ・ 駅近物件中心



**NEXT+**  
GENERATION ASSETS

長期的に安定した収益  
の獲得や中長期的な投  
資主価値の最大化を目  
指す

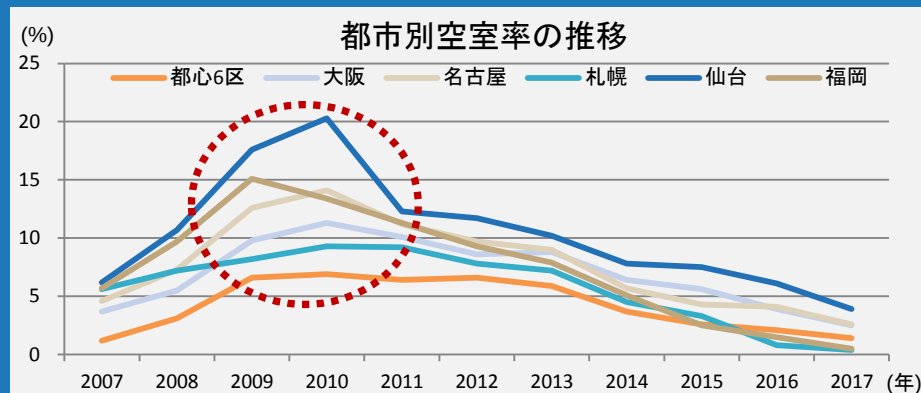
- ・ 個別物件の収益性、  
立地特性及び当該立  
地における競争力等  
を見極めた上で厳選投  
資を行う



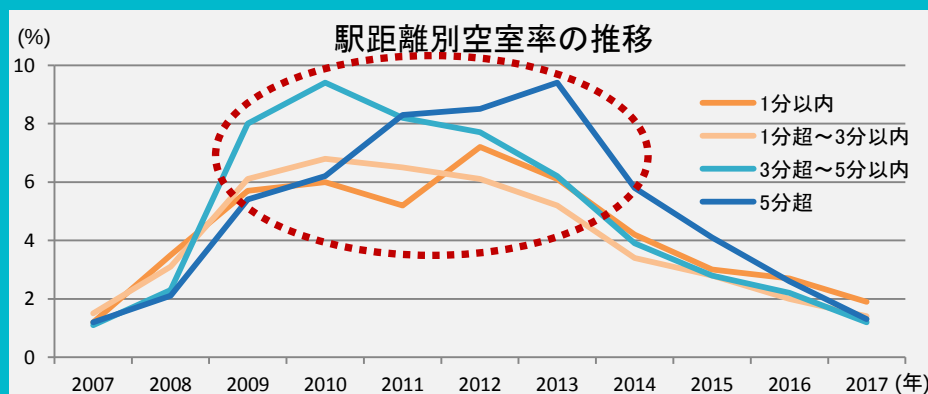
\*1 記載の保有比率は、本投資法人の2019年2月末時点の保有資産の取得価格に基づくものです。

\*2 オフィス及び商業施設のうち東京コマーシャル・プロパティに該当しないものをいいます。

# 都心6区中心



マーケット環境に左右されにくいポートフォリオを追求



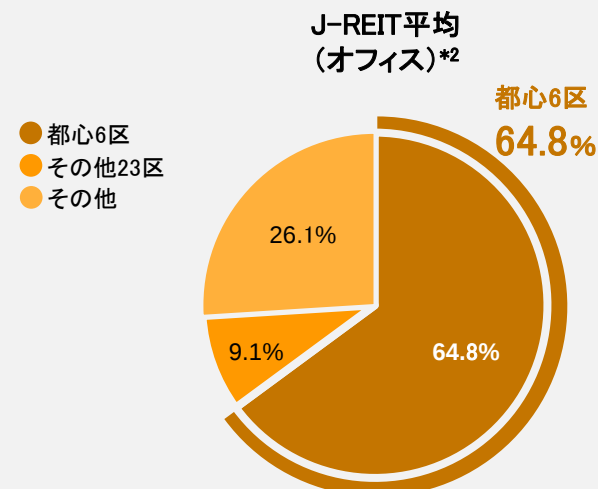
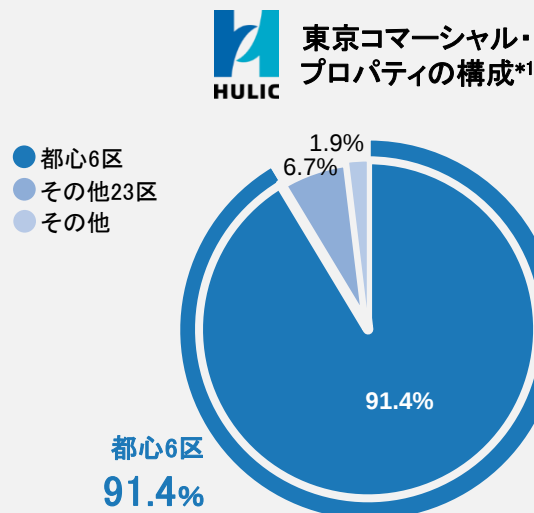
# 駅近物件中心

# HULIC 「東京コマーシャル・プロパティ」の特徴②

### エリア別

■ 東京コマーシャル・プロパティの91.4%が都心6区に位置

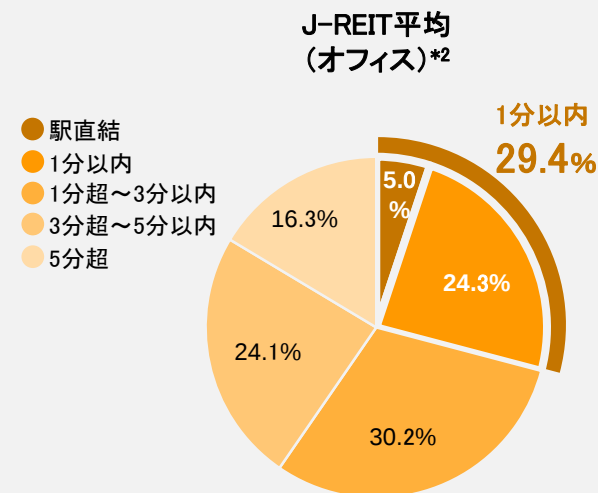
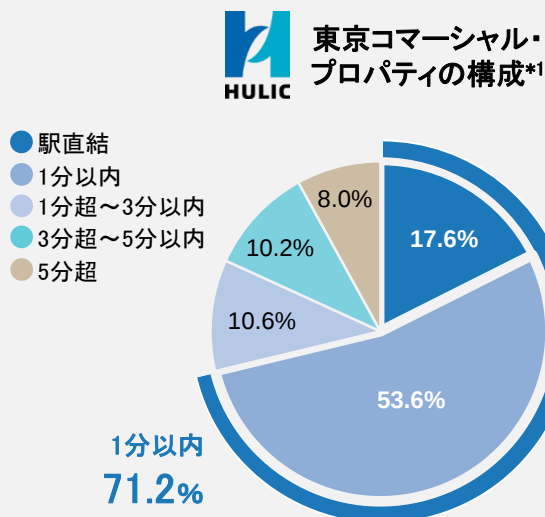
■ J-REIT平均と比較しても都心6区比率は+26.6%と突出した水準



### 最寄駅からの徒歩分別

■ 東京コマーシャル・プロパティの71.2%が駅徒歩1分以内に位置

■ J-REIT平均と比較しても駅徒歩1分以内の比率は+41.8%と突出した水準



\*1 各グラフの割合は、本投資法人の2019年2月末時点の保有資産の取得価格に基づくものです。

\*2 各グラフの割合は、2019年2月末時点におけるJ-REIT各社の保有するオフィス用途の資産の取得価格に基づくものです(情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成。)

### HULIC 「東京コマーシャル・プロパティ」の投資エリア

| 用途   | 物件No  | 物件名                   |
|------|-------|-----------------------|
| オフィス | OF-01 | ヒューリック神谷町ビル           |
|      | OF-02 | ヒューリック九段ビル(底地)        |
|      | OF-03 | 虎ノ門ファーストガーデン          |
|      | OF-04 | ラピロス六本木               |
|      | OF-05 | ヒューリック高田馬場ビル          |
|      | OF-06 | ヒューリック神田ビル            |
|      | OF-07 | ヒューリック神田橋ビル           |
|      | OF-08 | ヒューリック蛸殻町ビル           |
|      | OF-09 | 御茶ノ水ソラシティ             |
|      | OF-10 | ヒューリック東上野一丁目ビル        |
|      | OF-12 | 東京西池袋ビルディング           |
|      | OF-13 | ゲートシティ大崎              |
|      | OF-14 | ヒューリック虎ノ門ビル           |
|      | OF-15 | ヒューリック渋谷一丁目ビル         |
|      | OF-16 | ヒューリック東日本橋ビル          |
|      | OF-17 | ヒューリック神保町ビル           |
|      | OF-18 | ヒューリック銀座7丁目ビル         |
|      | OF-19 | 品川シーズンテラス             |
|      | OF-20 | KSS五反田ビル              |
|      | OF-21 | ヒューリック日本橋本町一丁目ビル      |
|      | OF-22 | 番町ハウス                 |
|      | OF-23 | 恵比寿南ビル                |
| 商業施設 | RE-01 | 大井町再開発ビル2号棟           |
|      | RE-02 | 大井町再開発ビル1号棟           |
|      | RE-03 | ダイニングスクエア秋葉原ビル        |
|      | RE-04 | ヒューリック神宮前ビル           |
|      | RE-05 | ヒューリック新宿三丁目ビル         |
|      | RE-08 | オーキッドスクエア             |
|      | RE-09 | ヒューリック等々力ビル           |
|      | RE-10 | ヒューリック大森ビル            |
|      | RE-11 | HULIC & New SHIBUYA   |
|      | RE-12 | HULIC & New SHINBASHI |



### 御茶ノ水ソラシティ

用途 オフィス

取得価格 38,149百万円

延床面積 96,897.25 ㎡\*1



スポンサー開発



所在地

東京都  
千代田区

最寄駅

東京メトロ千代田線  
「新御茶ノ水」駅

最寄駅  
からの距離

直結

### 物件概要

スポンサーを含む複合事業体の開発物件であり、本投資法人は準共有持分の21.7%を保有

卓越した『環境・社会への配慮』がなされたビルとしてDBJ Green Building認証制度の「5つ星」を獲得

- 東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅に直結し、最寄駅を含み、徒歩10分圏内の5駅9路線が利用可能
- 築浅で高いスペックを備えた大型複合ビルであり、聖橋の南東方向に位置するランドマークとして存在感を発揮

\*1 建物の準共有持分を保有していますが、延床面積は登記簿上の記載に基づいて、建物一棟全体の数値を記載しています。

HULIC &amp;New SHIBUYA

用途 商業施設

取得価格 3,150百万円

延床面積 2,069.43 m<sup>2</sup>\*1

スポンサー開発


所在地

東京都  
渋谷区

最寄駅

JR山手線他  
「渋谷」駅

最寄駅  
からの距離

徒歩 5分

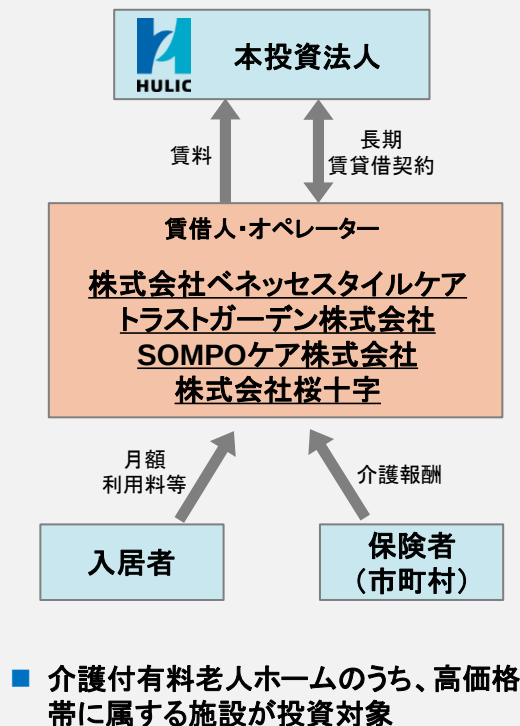
### 物件概要

スポンサーの自社開発商業施設“HULIC &NEW”シリーズの第1弾で、スポンサーと共有で持分50%を保有

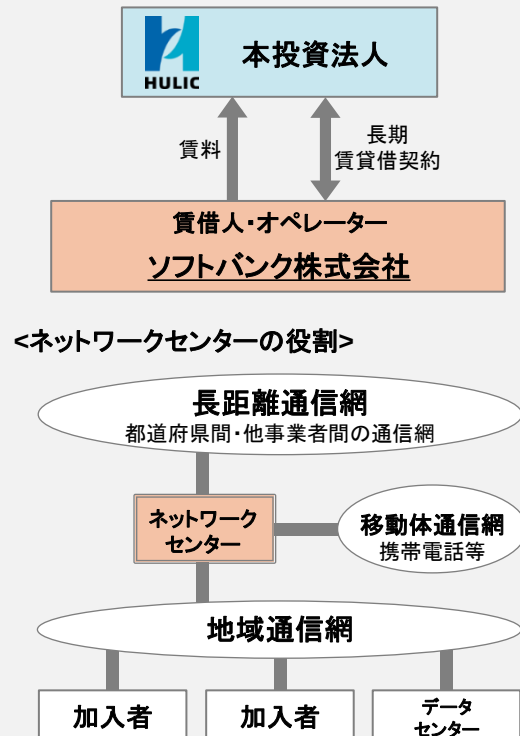
- 渋谷の中でも繁華性の高い「渋谷センター街」の「井の頭通り」に立地
- 意匠性の高い外観が特徴で、視認性良好な角地にあるため、ランドマーク性を有する商業施設
- 今後は、周辺のパルコ跡地を始めとする複数の建替え計画の竣工により、更なる人通りの創出が期待される

\*1 建物の準共有持分を保有していますが、延床面積は登記簿上の記載に基づいて、建物一棟全体の数値を記載しています。

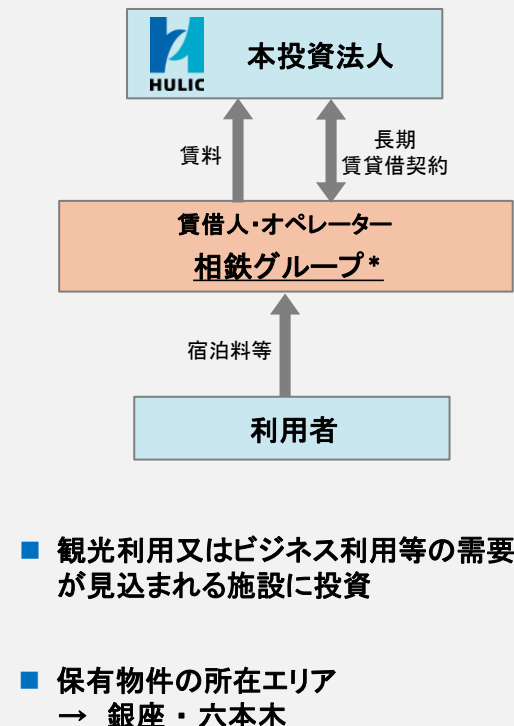
## 有料老人ホーム



## ネットワークセンター



## ホテル



信用力の高いオペレータとの間で長期賃貸借契約を締結

長期的に安定した収益の獲得を目指す

\* ホテルは賃貸借契約を株式会社相鉄ホテル開発と締結しており、運営はオペレーターである相鉄ホテルマネジメントが行っています。

### トラストガーデン常磐松

用途 有料老人ホーム

取得価格 3,030百万円

所在地 東京都渋谷区

延床面積 2,874.58 m<sup>2</sup>



スポンサー開発

- 会員制リゾート事業等を展開するリゾートトラスト(株) (東証一部上場)の100%子会社であるトラストガーデン(株)が施設を運営
- 閑静な高級住宅地「常磐松」に所在

### 千葉ネットワークセンター

用途 ネットワークセンター

取得価格 7,060百万円

所在地 千葉県印西市

延床面積 23,338.00 m<sup>2</sup>



- 通信事業会社大手のソフトバンク(株)がテナント
- 音声やデータ等の各種通信サービスを提供するための基盤として機能

### 相鉄フレッサイン銀座七丁目

用途 ホテル

取得価格 11,520百万円

所在地 東京都中央区

延床面積 6,442.86 m<sup>2</sup>



スポンサー開発

- 相鉄ホールディングス(株)の100%子会社である(株)相鉄ホテルマネジメントがホテルを運営
- 日本を代表する商業地「銀座」にあって、複数の開発計画が進行するエリアに所在

都心6区

中心

都心6区: 91.4%



駅近物件

中心

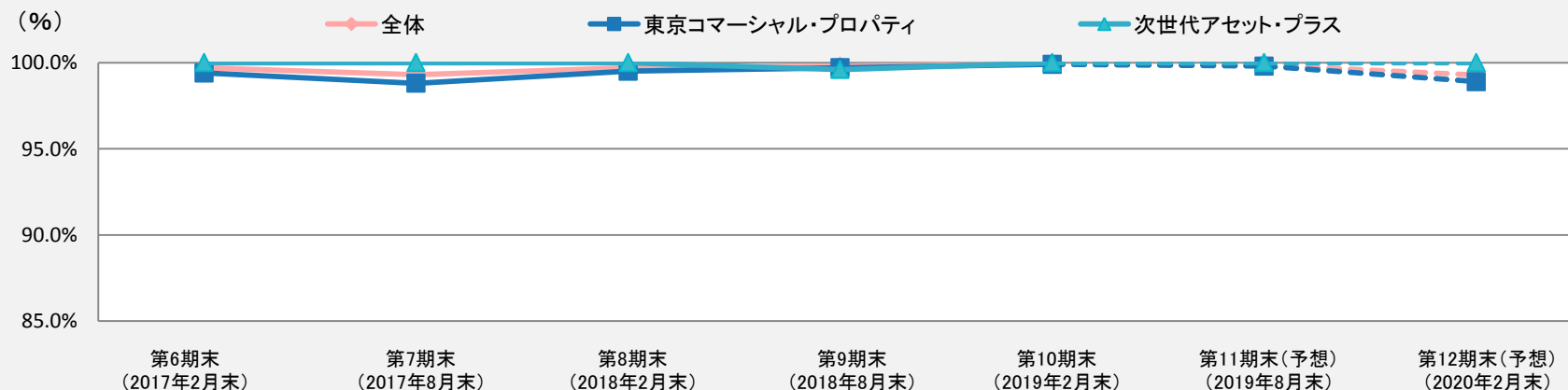
駅徒歩1分以内: 71.2%



立地の優位性を  
活かした

安定性

## 稼働率の推移



|      | 第6期末<br>(2017年2月末) | 第7期末<br>(2017年8月末) | 第8期末<br>(2018年2月末) | 第9期末<br>(2018年8月末) | 第10期末<br>(2019年2月末) | 第11期末(予想)<br>(2019年8月末) | 第12期末(予想)<br>(2020年2月末) |
|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| 全体   | 99.7%              | 99.3%              | 99.7%              | 99.8%              | 99.9%               | 99.9%                   | 99.3%                   |
| TCP  | 99.4%              | 98.8%              | 99.5%              | 99.7%              | 99.9%               | 99.8%                   | 98.9%                   |
| NGA+ | 100.0%             | 100.0%             | 100.0%             | 100.0%             | 100.0%              | 100.0%                  | 100.0%                  |

都心6区

中心

都心6区:91.4%



駅近物件

中心

駅徒歩1分以内:71.2%

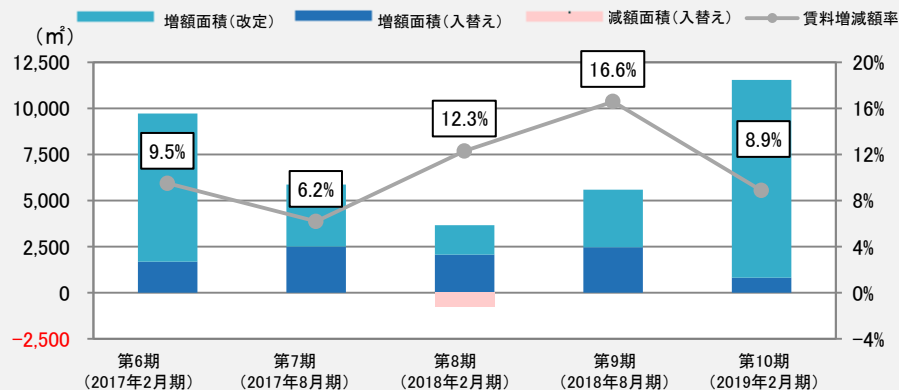


立地の優位性を  
活かした

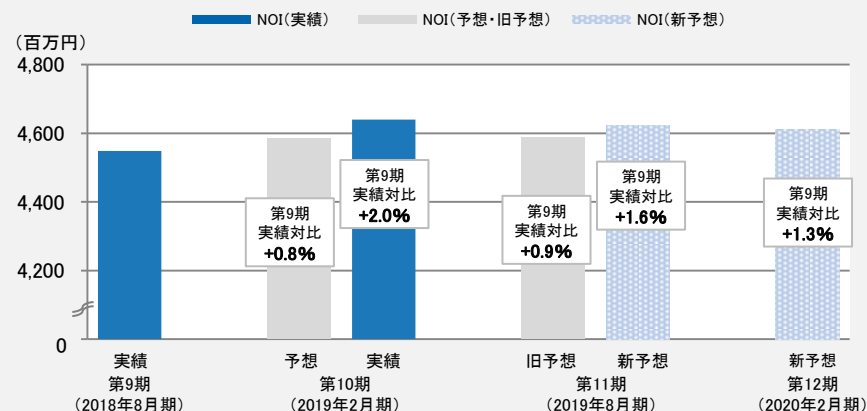
成長性

## 賃料増減・NOIの推移

### ■ 賃料更改及びテナント入替えの実績 (東京コマーシャル・プロパティ)



### ■ NOIの推移\* (東京コマーシャル・プロパティ)



\* 第9期初(2018年3月1日)時点保有物件(リーフみなとみらい(底地)を除く)及びヒューリック銀座7丁目ビルについて各期のNOIの比較をしています。ヒューリック銀座7丁目ビルは第9期実績を日数按分し、費用化されていない固定税を調整をした上で比較をしています。なお、予想の数値は業績予想の前提となるNOIであり、状況の変化により変動する可能性があります。

## ヒューリック新宿三丁目ビル

用途 オフィス

取得価格 5,550百万円

延床面積 1,493.90㎡



所在地

東京都  
新宿区

最寄駅

東京メトロ丸ノ内線他  
「新宿三丁目」駅

最寄駅  
からの距離

徒歩 **1分**

### 賃料増額の実績

- テナントリレーションを通して、テナントニーズを把握し、入替、増床及び賃料増額更改を実施
- 上記によりビル全体の平均賃料\*1は第7期末(2017年8月末)対比で18.4%上昇\*2

第7期末時点  
(2017年8月末)

約 **59,300**円/坪

**+18.4%**

第10期決算発表日時点  
(2019年4月12日)

約 **70,200**円/坪

\*1 平均賃料は、百円未満を四捨五入して記載しています。

\*2 平均賃料の上昇率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## KSS五反田ビル

用途 オフィス

取得価格 3,450百万円

延床面積 4,495.35㎡



所在地

東京都  
品川区

最寄駅

東急池上線  
「大崎広小路」駅

最寄駅  
からの距離

徒歩 1分

### 賃料増額の実績

- 取得後の収益性の向上へ向けて、取得前の期間においても、売主に対して賃料増額交渉の開始を依頼
- 上記取組み及びテナント入替を通して、ビル全体の平均賃料\*1は物件取得時点(2018年10月1日) 対比で8.4%上昇\*2

物件取得時点  
(2018年10月1日)

+8.4%

第10期決算発表日時点  
(2019年4月12日)

約 16,100 円/坪

約 17,400 円/坪

\*1 平均賃料は、百円未満を四捨五入して記載しています。

\*2 平均賃料の上昇率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 格付け

株式会社日本格付研究所(JCR)  
長期発行体格付(格付の見通し)

変更前

変更後  
(2019年4月16日～)

格付

AA-

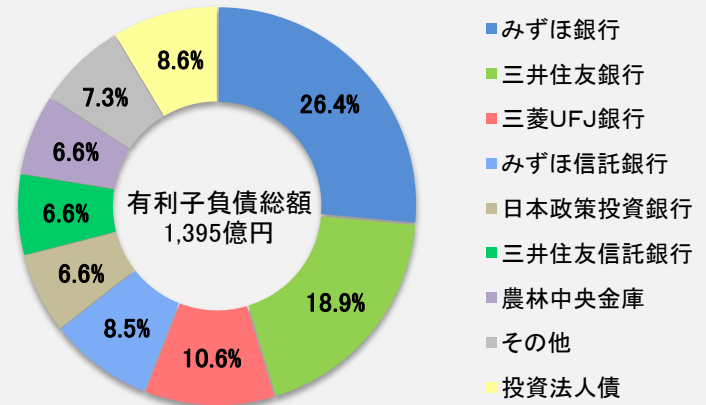
格付  
見通し

安定的

AA-

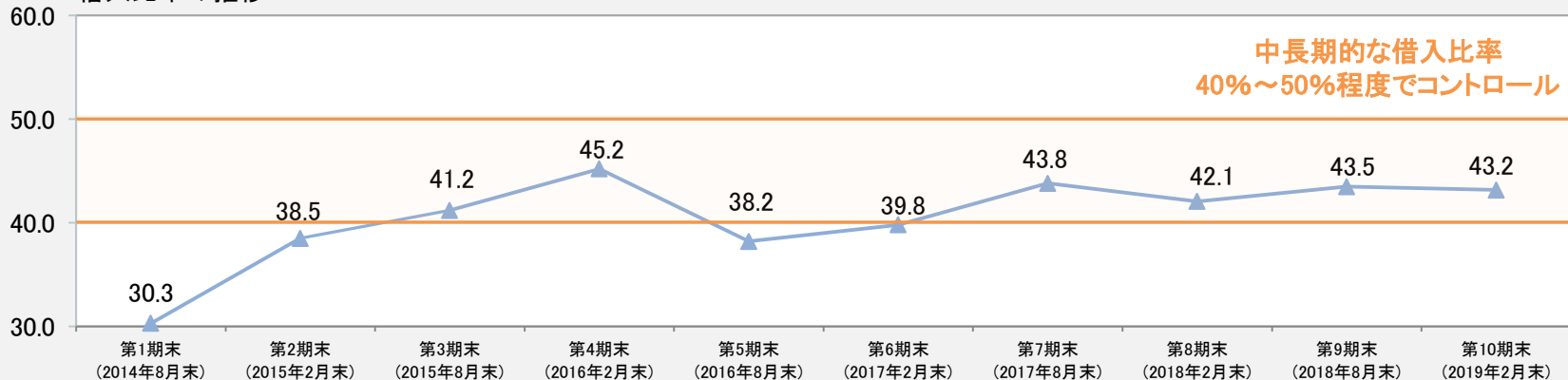
ポジティブ

## 有利子負債調達先\*

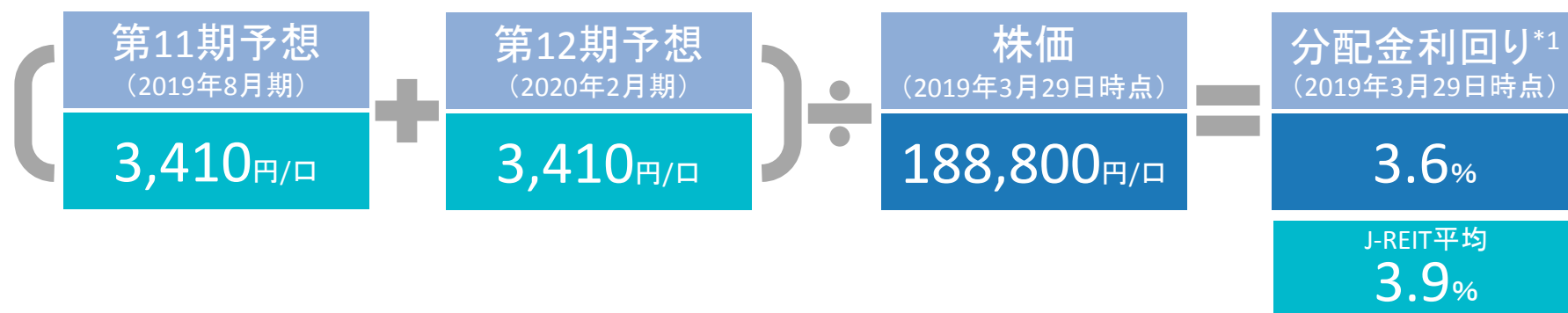


## 適切な借入比率のコントロール

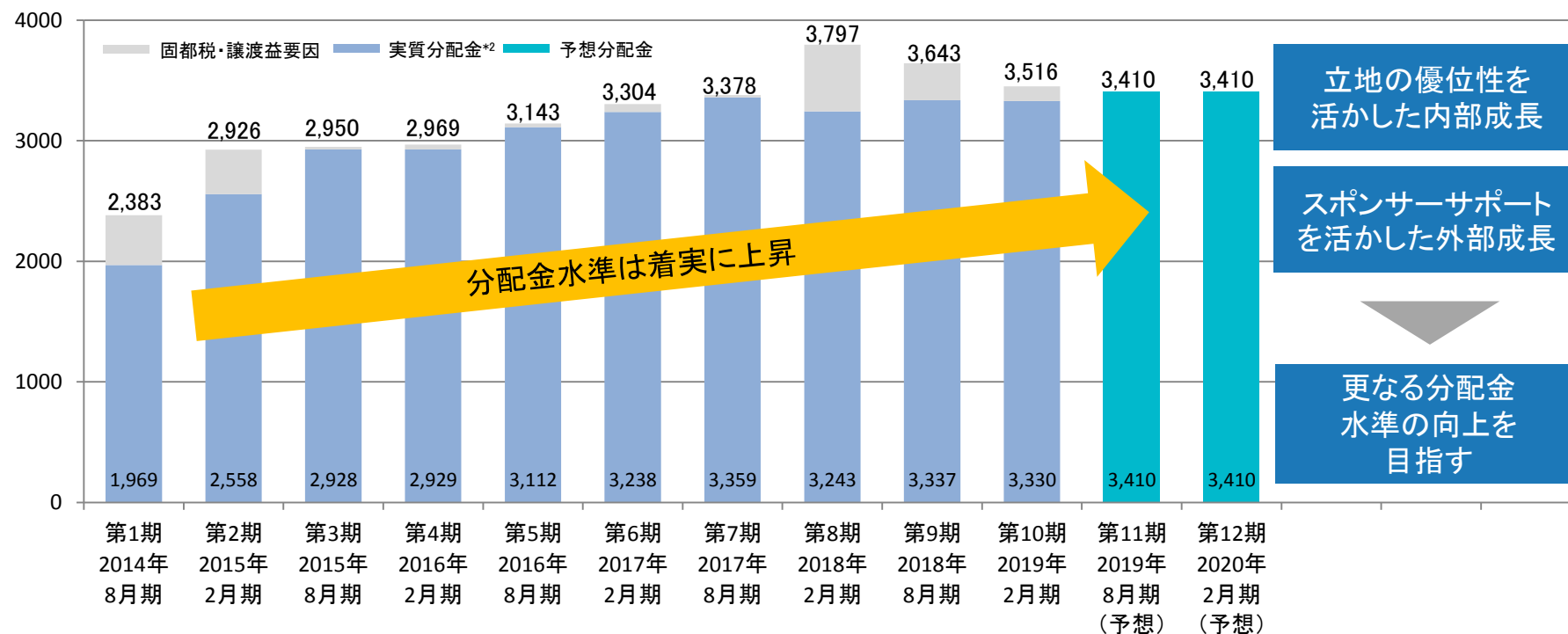
(%) 借入比率の推移



\* 第10期末(2019年2月末)時点の有利子負債残高(総額)に対する比率で、小数点第2位を四捨五入しています。



(円/口) 1口当たり分配金の推移



\*1 予想分配金利回り=(第11期(2019年8月期)予想分配金3,410円+第12期(2020年2月期)予想分配金3,410円)/投資口価格188,800円(小数第2位以下を四捨五入)

\*2 1口当たり分配金のうち、物件取得後における固都税の未費用化分及び物件譲渡時における譲渡益、並びにこれらにかかる資産運用報酬Ⅱに調整を行った後の金額をいいます。

詳細については、41ページ以降の用語の定義をご参照ください。

- 上場来の投資口価格は東証REIT指数に対してアウトパフォーム
- 過去5回の公募増資によって時価総額は着実に拡大

2019年3月29日時点

投資口価格

188,800円/口

時価総額

2,362億円



\*1 (出所)公開情報を基に資産運用会社にて作成しています。

\*2 東証REIT指数は本投資法人の上場日である2014年2月7日の終値を本投資法人の終値を同数値と仮定して指数化しています。

スポンサー：  ヒューリック株式会社

都心中心

駅近物件中心



スポンサーサポートを受けた取得物件：97.0 %

**TOKYO**  
COMMERCIAL PROPERTIES

都心6区  
中心

都心6区：91.4%



駅近物件  
中心

駅徒歩1分以内：71.2%

立地の優位性  
を活かした

安定性  
成長性

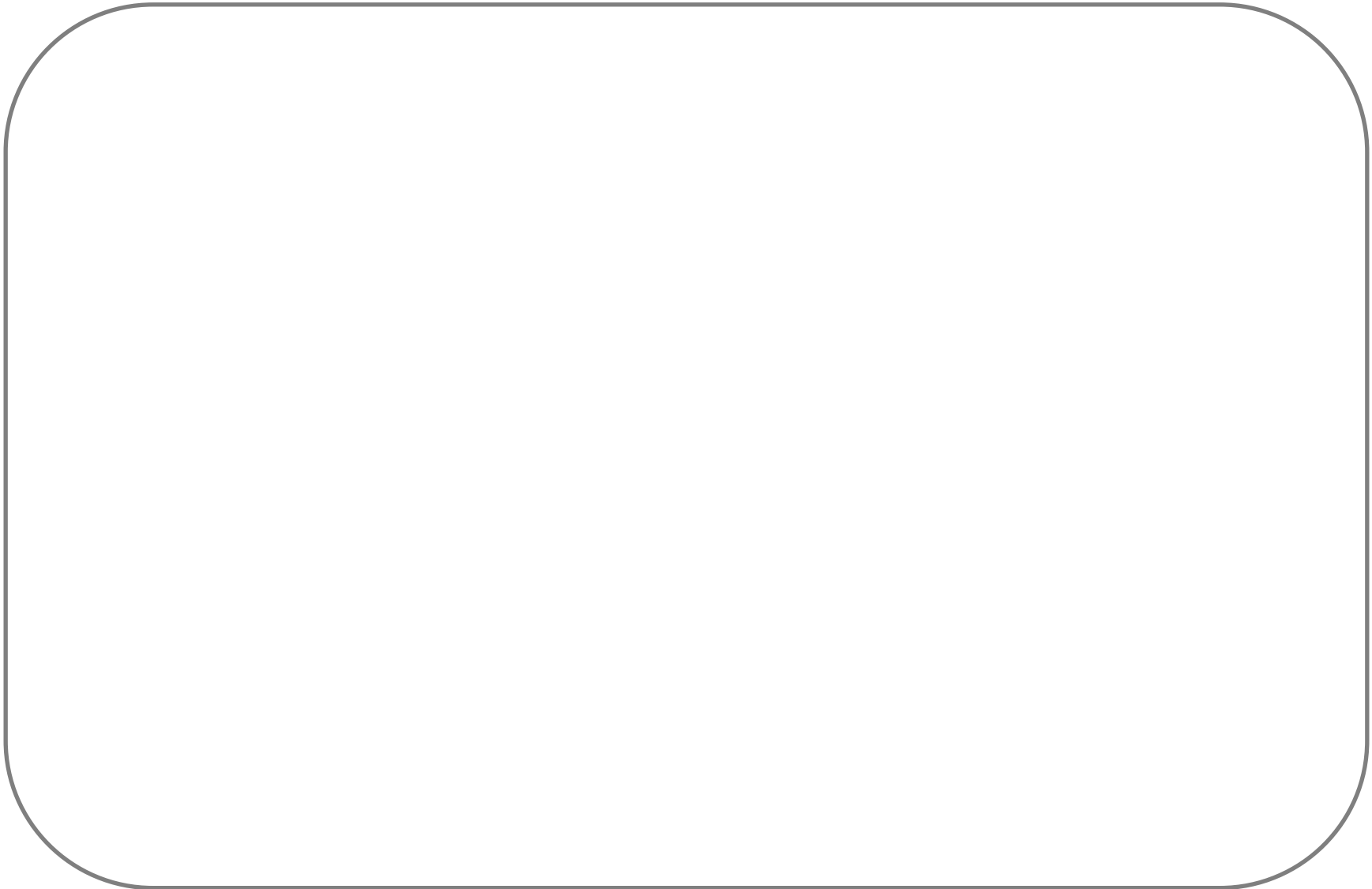


東京  
コマーシャル  
プロパティ

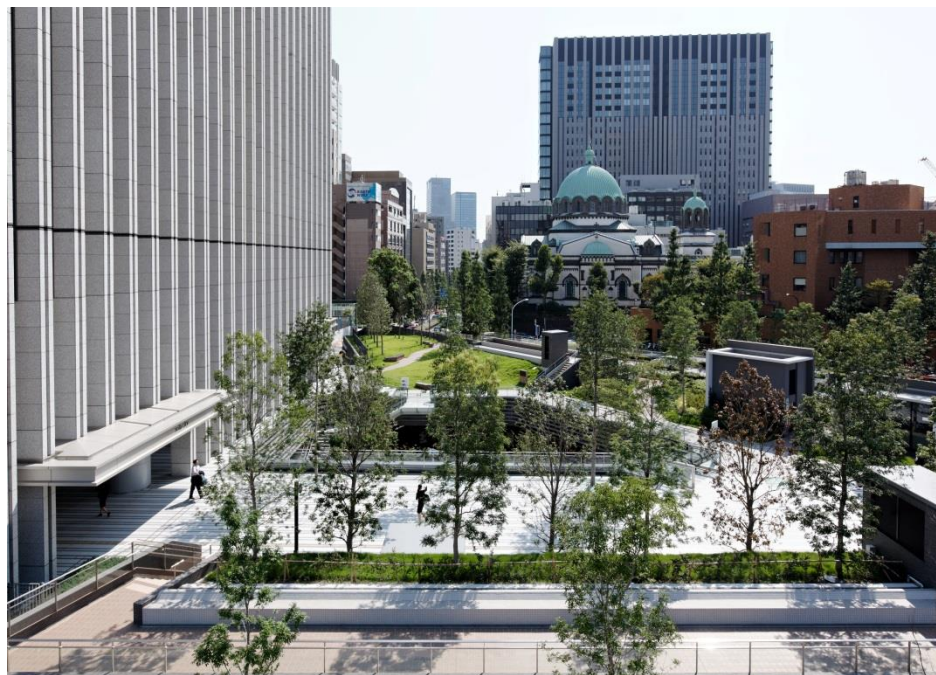
次世代アセット・  
プラスの安定性

安定的な  
財務運営

1口当たり分配金は**着実に成長**  
更なる**安定成長を目指す**



〔ご参考〕



# 1. 2019年2月末時点ポートフォリオ一覧

| 物件No                    | 物件名              | エリア    | 所在地     | 取得価格<br>(百万円) | 竣工年月                                     | 賃貸可能面積<br>(㎡) | NOI利回り<br>(%) | 稼働率*<br>(%) |
|-------------------------|------------------|--------|---------|---------------|------------------------------------------|---------------|---------------|-------------|
| 東京コマーシャル・プロパティ(34物件)/小計 |                  |        |         | 252,210       | -                                        | 180,549.66    | 4.3           | 99.9        |
| オフィス(22物件)/小計           |                  |        |         | 198,400       | -                                        | 121,486.10    | 4.2           | 99.9        |
| OF-01                   | ヒューリック神谷町ビル      | 都心6区   | 東京都港区   | 55,250        | 1985年04月                                 | 32,487.06     | 4.1           | 100.0       |
| OF-02                   | ヒューリック九段ビル(底地)   | 都心6区   | 東京都千代田区 | 11,100        | -                                        | 3,351.07      | 4.1           | 100.0       |
| OF-03                   | 虎ノ門ファーストガーデン     | 都心6区   | 東京都港区   | 8,623         | 2010年08月                                 | 5,689.97      | 4.7           | 100.0       |
| OF-04                   | ラピロス六本木          | 都心6区   | 東京都港区   | 6,210         | 1997年08月                                 | 6,730.52      | 6.1           | 100.0       |
| OF-05                   | ヒューリック高田馬場ビル     | その他23区 | 東京都豊島区  | 3,900         | 1993年11月                                 | 5,369.71      | 5.3           | 100.0       |
| OF-06                   | ヒューリック神田ビル       | 都心6区   | 東京都千代田区 | 3,780         | 2008年09月                                 | 3,728.36      | 4.5           | 100.0       |
| OF-07                   | ヒューリック神田橋ビル      | 都心6区   | 東京都千代田区 | 2,500         | 2001年06月                                 | 2,566.95      | 4.6           | 100.0       |
| OF-08                   | ヒューリック蛸殻町ビル      | 都心6区   | 東京都中央区  | 2,210         | 1993年03月                                 | 2,858.48      | 5.7           | 100.0       |
| OF-09                   | 御茶ノ水ソラシティ        | 都心6区   | 東京都千代田区 | 38,149        | 2013年02月                                 | 13,923.42     | 3.8           | 100.0       |
| OF-10                   | ヒューリック東上野一丁目ビル   | その他23区 | 東京都台東区  | 2,678         | 1988年07月                                 | 3,137.09      | 5.0           | 100.0       |
| OF-12                   | 東京西池袋ビルディング      | その他23区 | 東京都豊島区  | 1,580         | 1990年10月                                 | 1,429.74      | 5.4           | 100.0       |
| OF-13                   | ゲートシティ大崎         | 都心6区   | 東京都品川区  | 4,370         | (業務商業棟)<br>1999年01月<br>(住宅棟)<br>1998年12月 | 3,835.78      | 4.5           | 100.0       |
| OF-14                   | ヒューリック虎ノ門ビル      | 都心6区   | 東京都港区   | 18,310        | 2015年05月                                 | 8,574.65      | 3.7           | 100.0       |
| OF-15                   | ヒューリック渋谷一丁目ビル    | 都心6区   | 東京都渋谷区  | 5,100         | 1993年08月                                 | 2,817.65      | 4.1           | 100.0       |
| OF-16                   | ヒューリック東日本橋ビル     | 都心6区   | 東京都中央区  | 3,480         | 1996年11月                                 | 3,681.20      | 4.6           | 100.0       |
| OF-17                   | ヒューリック神保町ビル      | 都心6区   | 東京都千代田区 | 1,460         | 1989年09月                                 | 1,561.38      | 4.3           | 100.0       |
| OF-18                   | ヒューリック銀座7丁目ビル    | 都心6区   | 東京都中央区  | 11,000        | 1962年09月                                 | 6,002.99      | 3.6           | 100.0       |
| OF-19                   | 品川シーズンテラス        | 都心6区   | 東京都港区   | 6,100         | 2015年01月                                 | 3,196.54      | 3.6           | 99.9        |
| OF-20                   | KSS五反田ビル         | 都心6区   | 東京都品川区  | 3,450         | 1996年3月                                  | 3,296.01      | 4.5           | 100.0       |
| OF-21                   | ヒューリック日本橋本町一丁目ビル | 都心6区   | 東京都中央区  | 3,980         | 1964年01月                                 | 3,702.25      | 4.5           | 100.0       |
| OF-22                   | 番町ハウス            | 都心6区   | 東京都千代田区 | 2,750         | 1989年08月                                 | 1,916.19      | 4.2           | 100.0       |
| OF-23                   | 恵比寿南ビル           | 都心6区   | 東京都渋谷区  | 2,420         | 1992年09月                                 | 1,629.09      | 4.3           | 100.0       |

\* 第10期末(2019年2月末)時点の数値を記載しています。

# 1. 2019年2月末時点ポートフォリオ一覧

| 物件No          | 物件名                  | エリア    | 所在地     | 取得価格<br>(百万円) | 竣工年月                                             | 賃貸可能面積<br>(㎡) | NOI利回り<br>(%) | 稼働率*<br>(%) |
|---------------|----------------------|--------|---------|---------------|--------------------------------------------------|---------------|---------------|-------------|
| 商業施設(12物件)/小計 |                      |        |         | 53,810        | -                                                | 59,063.56     | 5.0           | 100.0       |
| RE-01         | 大井町再開発ビル2号棟          | 都心6区   | 東京都品川区  | 9,456         | 1989年09月                                         | 14,485.66     | 5.8           | 100.0       |
| RE-02         | 大井町再開発ビル1号棟          | 都心6区   | 東京都品川区  | 6,166         | 1989年09月                                         | 10,612.67     | 5.8           | 100.0       |
| RE-03         | ダイニングスクエア秋葉原ビル       | 都心6区   | 東京都千代田区 | 3,200         | 1993年06月                                         | 2,169.41      | 4.8           | 100.0       |
| RE-04         | ヒューリック神宮前ビル          | 都心6区   | 東京都渋谷区  | 2,660         | 2000年09月                                         | 1,656.24      | 4.6           | 100.0       |
| RE-05         | ヒューリック新宿三丁目ビル        | 都心6区   | 東京都新宿区  | 5,550         | 1983年06月                                         | 1,351.15      | 5.0           | 100.0       |
| RE-06         | 横浜山下町ビル              | その他    | 神奈川県横浜市 | 4,850         | 1993年07月                                         | 8,958.70      | 5.3           | 100.0       |
| RE-08         | オーキッドスクエア            | 都心6区   | 東京都千代田区 | 3,502         | 2009年01月                                         | 1,334.88      | 4.2           | 100.0       |
| RE-09         | ヒューリック等々力ビル          | その他23区 | 東京都世田谷区 | 1,200         | 1990年08月                                         | 1,676.02      | 5.7           | 100.0       |
| RE-10         | ヒューリック大森ビル           | 都心6区   | 東京都品川区  | 3,420         | 2017年01月                                         | 2,666.52      | 4.7           | 100.0       |
| RE-11         | HULIC &New SHIBUYA   | 都心6区   | 東京都渋谷区  | 3,150         | 2017年04月                                         | 898.62        | 3.4           | 100.0       |
| RE-12         | HULIC &New SHINBASHI | 都心6区   | 東京都港区   | 3,100         | 2017年04月                                         | 1,725.35      | 4.1           | 100.0       |
| RE-13         | ヒューリック志村坂上           | その他23区 | 東京都板橋区  | 7,556         | (商業施設棟)<br>2015年11月<br>(有料老人<br>ホーム棟)<br>2016年2月 | 11,528.34     | 4.7           | 100.0       |

\* 第10期末(2019年2月末)時点の数値を記載しています。

# 1. 2019年2月末時点ポートフォリオ一覧

| 物件No                 | 物件名              | エリア    | 所在地     | 取得価格<br>(百万円) | 竣工年月     | 賃貸可能面積<br>(㎡) | NOI利回り<br>(%) | 稼働率*<br>(%) |
|----------------------|------------------|--------|---------|---------------|----------|---------------|---------------|-------------|
| 次世代アセット・プラス(16物件)/小計 |                  |        |         | 54,719        | –        | 107,681.30    | 5.1           | 100.0       |
| 有料老人ホーム(6物件)/小計      |                  |        |         | 19,054        | –        | 26,914.87     | 5.8           | 100.0       |
| NH-01                | アリア松原            | その他23区 | 東京都世田谷区 | 3,244         | 2005年09月 | 5,454.48      | 6.0           | 100.0       |
| NH-02                | トラストガーデン用賀の杜     | その他23区 | 東京都世田谷区 | 5,390         | 2005年09月 | 5,977.75      | 6.1           | 100.0       |
| NH-03                | トラストガーデン桜新町      | その他23区 | 東京都世田谷区 | 2,850         | 2005年08月 | 3,700.26      | 6.0           | 100.0       |
| NH-04                | トラストガーデン杉並宮前     | その他23区 | 東京都杉並区  | 2,760         | 2005年04月 | 3,975.99      | 6.0           | 100.0       |
| NH-05                | トラストガーデン常磐松      | 都心6区   | 東京都渋谷区  | 3,030         | 2016年01月 | 2,893.82      | 4.7           | 100.0       |
| NH-06                | SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉 | その他    | 神奈川県鎌倉市 | 1,780         | 2009年03月 | 4,912.57      | 5.7           | 100.0       |
| ネットワークセンター(8物件)/小計   |                  |        |         | 19,145        | –        | 71,373.66     | 5.6           | 100.0       |
| NW-01                | 池袋ネットワークセンター     | その他23区 | 東京都豊島区  | 4,570         | 2001年01月 | 12,773.04     | 5.2           | 100.0       |
| NW-02                | 田端ネットワークセンター     | その他23区 | 東京都北区   | 1,355         | 1998年04月 | 3,832.73      | 5.8           | 100.0       |
| NW-03                | 広島ネットワークセンター     | その他    | 広島県広島市  | 1,080         | 2001年10月 | 5,208.54      | 6.7           | 100.0       |
| NW-04                | 熱田ネットワークセンター     | その他    | 愛知県名古屋市 | 1,015         | 1997年05月 | 4,943.10      | 6.0           | 100.0       |
| NW-05                | 長野ネットワークセンター     | その他    | 長野県長野市  | 305           | 1994年09月 | 2,211.24      | 8.6           | 100.0       |
| NW-06                | 千葉ネットワークセンター     | その他    | 千葉県印西市  | 7,060         | 1995年06月 | 23,338.00     | 5.4           | 100.0       |
| NW-07                | 札幌ネットワークセンター     | その他    | 北海道札幌市  | 2,510         | 2002年01月 | 9,793.57      | 5.5           | 100.0       |
| NW-08                | 京阪奈ネットワークセンター    | その他    | 京都府木津川市 | 1,250         | 2001年05月 | 9,273.44      | 5.9           | 100.0       |
| ホテル(2物件)/小計          |                  |        |         | 16,520        | –        | 9,392.77      | 3.9           | 100.0       |
| HT-01                | 相鉄フレッサイン銀座七丁目    | 都心6区   | 東京都中央区  | 11,520        | 2016年08月 | 6,984.32      | 3.8           | 100.0       |
| HT-02                | 相鉄フレッサイン東京六本木    | 都心6区   | 東京都港区   | 5,000         | 2017年08月 | 2,408.45      | 4.0           | 100.0       |
| 全物件(50物件)/合計         |                  |        |         | 306,929       | –        | 288,230.96    | 4.5           | 99.9        |

\* 第10期末(2019年2月末)時点の数値を記載しています。



OF-01 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック神谷町ビル



OF-02 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック九段ビル(底地)



OF-03 オフィス 駅徒歩1分

虎ノ門ファーストガーデン



OF-04 オフィス 駅直結

ラビロス六本木



OF-05 オフィス 駅徒歩6分

ヒューリック高田馬場ビル



OF-06 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック神田ビル



OF-07 オフィス 駅徒歩3分

ヒューリック神田橋ビル



OF-08 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック蛸殻町ビル



OF-09 オフィス 駅直結

御茶ノ水ソラシティ



OF-10 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック東上野一丁目ビル



OF-12 オフィス 駅徒歩3分

東京西池袋ビルディング



OF-13 オフィス 駅徒歩1分

ゲートシティ大崎



OF-14 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック虎ノ門ビル



OF-15 オフィス 駅徒歩5分

ヒューリック渋谷一丁目ビル



OF-16 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック東日本橋ビル



OF-17 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック神保町ビル



OF-18 オフィス 駅徒歩4分

ヒューリック銀座7丁目ビル



OF-19 オフィス 駅徒歩6分

品川シーズンテラス



OF-20 オフィス 駅徒歩1分

KSS五反田ビル



OF-21 オフィス 駅徒歩5分

ヒューリック  
日本橋本町一丁目ビル



OF-22 オフィス 駅徒歩3分

番町ハウス



OF-23 オフィス 駅徒歩4分

恵比寿南ビル



RE-01 商業施設 駅徒歩1分  
RE-02

大井町再開発ビル2号棟  
大井町再開発ビル1号棟



RE-03 商業施設 駅徒歩1分

ダイニングスクエア秋葉原ビル



RE-04 商業施設 駅徒歩7分

ヒューリック神宮前ビル



RE-05 商業施設 駅徒歩1分

ヒューリック新宿三丁目ビル



RE-06 商業施設 駅徒歩1分

横浜山下町ビル



RE-08 商業施設 駅徒歩3分

オーキッドスクエア



RE-09 商業施設 駅徒歩1分

ヒューリック等々力ビル



RE-10 商業施設 駅徒歩2分

ヒューリック大森ビル



RE-11 商業施設 駅徒歩5分

HULIC & New SHIBUYA



RE-12 商業施設 駅徒歩3分

HULIC & New SHINBASHI



RE-13 商業施設 駅徒歩12分

ヒューリック志村坂上



NH-01 有料老人ホーム

アリア松原



NH-02 有料老人ホーム

トラストガーデン用賀の杜



NH-03 有料老人ホーム

トラストガーデン桜新町



NH-04 有料老人ホーム

トラストガーデン杉並宮前



NH-05 有料老人ホーム

トラストガーデン常磐松



NH-06 有料老人ホーム

SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉



NW-01 ネットワークセンター

池袋ネットワークセンター



NW-02 ネットワークセンター

田端ネットワークセンター



NW-03 ネットワークセンター

広島ネットワークセンター



NW-04 ネットワークセンター

熱田ネットワークセンター



NW-05 ネットワークセンター

長野ネットワークセンター



NW-06 ネットワークセンター

千葉ネットワークセンター



NW-07 ネットワークセンター

札幌ネットワークセンター



NW-08 ネットワークセンター

京阪奈ネットワークセンター



HT-01 ホテル

相鉄フレッサイン銀座七丁目



HT-02 ホテル

相鉄フレッサイン東京六本木

\* 第10期末(2019年2月末)時点に保有している物件を掲載しています。

## 環境 (Environment)

### 環境配慮ビルの保有

#### ■ DBJ GreenBuilding認証

保有する6物件において、環境・社会へ配慮がなされた不動産を評価する「DBJ GreenBuilding認証」を取得しています。



DBJ Green Building



品川シーズンテラス  
2018



御茶ノ水ソラシティ  
2017



ヒューリック虎ノ門ビル  
2017

#### ■ BELS評価

ヒューリック虎ノ門ビル、HULIC & New SHIBUYA、相鉄フレッサイン東京六本木、トラストガーデン常磐松の合計4物件で、非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度である「BELS評価」を取得しています。



#### ■ CASBEE建築評価認証

ヒューリック神谷町ビル、ゲートシティ大崎で、国土交通省が推奨する建築物の環境性能で評価し格付けする手法のCASBEEにて最高ランクのSランクを取得しています。



ヒューリック神谷町ビル

### エネルギー効率の改善

エネルギー効率改善のために、空調機器の更新を促進しています。また、保有物件の約82%において共用部等の照明をLEDへ切替えを実施しています。



ヒューリック神田橋ビル  
空調機器更新



ヒューリック高田馬場ビル  
共用部のLED化

## 社会 (Social)

### 安心・安全の提供、お客様の満足度向上

#### ■ テナント満足度調査

テナント企業様に対して、ビルを快適に利用していただくために、満足度調査を実施し、潜在的なニーズを含め、運用改善に活かしています。

#### ■ 災害対策

大規模災害時に備え、非常用発電、防災備蓄倉庫等を一部の物件に備えています。

### ワークライフバランス

ヒューリックグループの全従業員が能力を最大限に発揮できる職場環境づくりを推進するために、2014年にヒューリック本社ビル内に事業所内保育園を設置しました。



### 人材育成 (教育研修制度)

資格取得に伴う費用 (受験費用、予備校代等) の全額負担などの研修支援制度を設立し、個人の専門性の向上を支援しています。

### ヒューリックグループの社会貢献活動

#### ■ 日本障がい者バドミントン連盟への支援

大会への協賛及び社員による応援等に取り組んでいます。また、練習場所である体育館の提供を行っています。更なる障がい者支援の拡大と、パラバドミントン選手の活躍を応援していきます。

#### ■ 夏祭りの開催

地域の方々との交流を図ることを目的とし、ヒューリック本社ビルにおいて夏祭りを実施しています。



## ガバナンス (Governance)

### 利益相反対策と第三者性を確保した運営体制の採用

本資産運用会社は、投資委員会とコンプライアンス委員会の双方に外部専門家を委員として選任しています。資産の取得等について決議する場合、投資委員会においては、外部委員を含む過半数の委員の賛成が、コンプライアンス委員会においては外部委員及びコンプライアンス・オフィサーを含む出席した委員の過半数の賛成が、必要とされています。

### 資産運用会社の運用報酬体系

本資産運用会社は、総資産額に連動する運用報酬のほかに、1口当たり分配金に連動する運用報酬を導入しています。

### 資産運用会社の役員・従業員の報酬体系

本資産運用会社は、役員及び従業員の報酬体系に、1口当たり分配金に一部連動させるインセンティブ賞与を導入しています。

### 利益相反取引防止に係る自主ルールを採用

本投資法人は、利害関係者との取引に関して、「物件の取得」「物件の譲渡」「物件の賃貸」「不動産管理業務等委託」「物件売買及び賃貸の媒介の委託」「工事等の発生」において、自主ルールを採用しており、利益相反取引防止に努めています。

### 役員報酬 ～投資口価格相対パフォーマンス連動報酬の導入～

本資産運用会社の主要な役員について、投資主との利益の一体化等、一層のガバナンス強化を目的として、本投資法人の投資口価格の東証REIT指数に対する相対パフォーマンスに連動した報酬制度を導入しました。

### 役員持投資口会・従業員持投資口会の導入

本投資法人の業績向上及び継続的な成長への意識を高め、中長期的な投資主価値の向上を図ることを目的とし、本資産運用会社及びヒューリックの役員及び従業員を対象とする持投資口制度を導入し、買付を開始しました。

## MSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数への継続採用 ～ J-REIT63銘柄中 8銘柄 が選定(2018年12月末時点) ～



2018 Constituent  
MSCI ESG  
Leaders Indexes

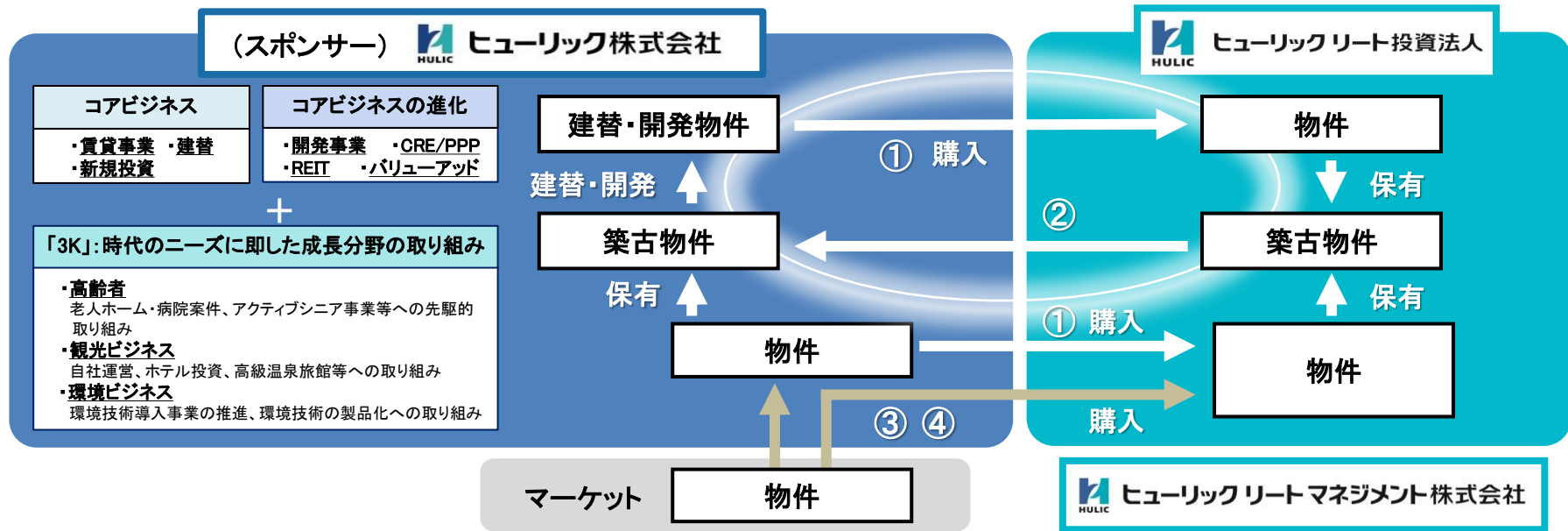
本投資法人は、2017年7月に、MSCI社が提供する「MSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数」の構成銘柄に採用され、2018年12月の構成銘柄の見直し後も継続して選定されています。なお、当該指数は、年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)のパッシブ運用を行う際のESG指数に選定されています。

## GRESBリアルエステイト評価における「Green Star」の取得



本投資法人は、2018年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、環境配慮やサステナビリティに関する取組みについて「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面で共に高い評価を受け、2年連続で「Green Star」を取得し、同時に「GRESBレーティング」においても、2年連続で上位から2番目の評価である「4スター」を取得しました。

## 主要なスポンサーサポート ～資産循環モデル～



### 図① : 優先交渉権

…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

### 図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有する

### 図③ : ウェアハウジング機能の提供

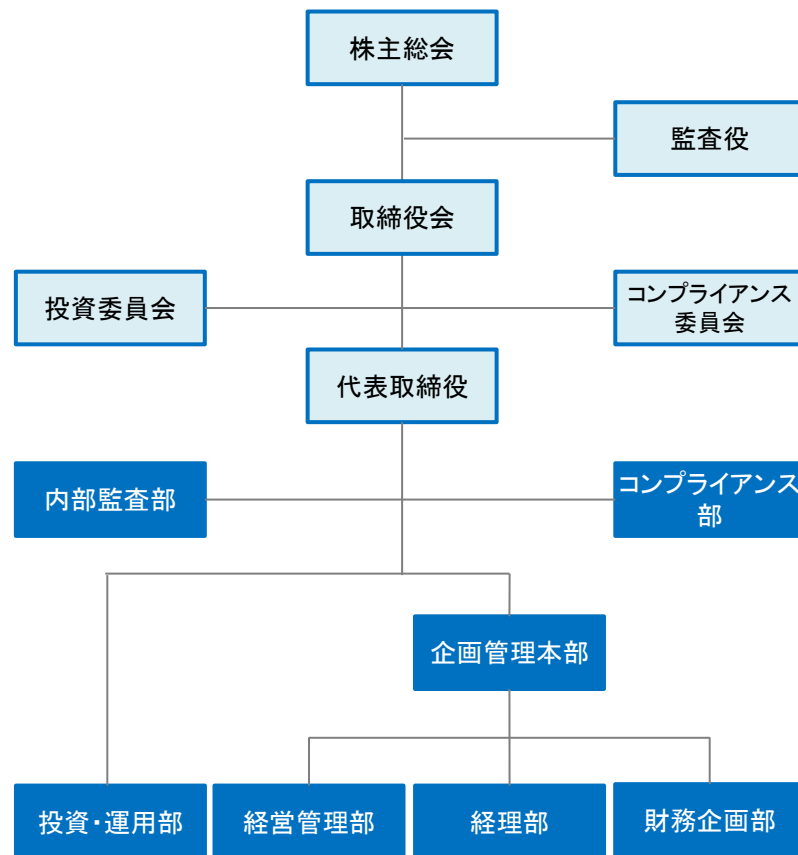
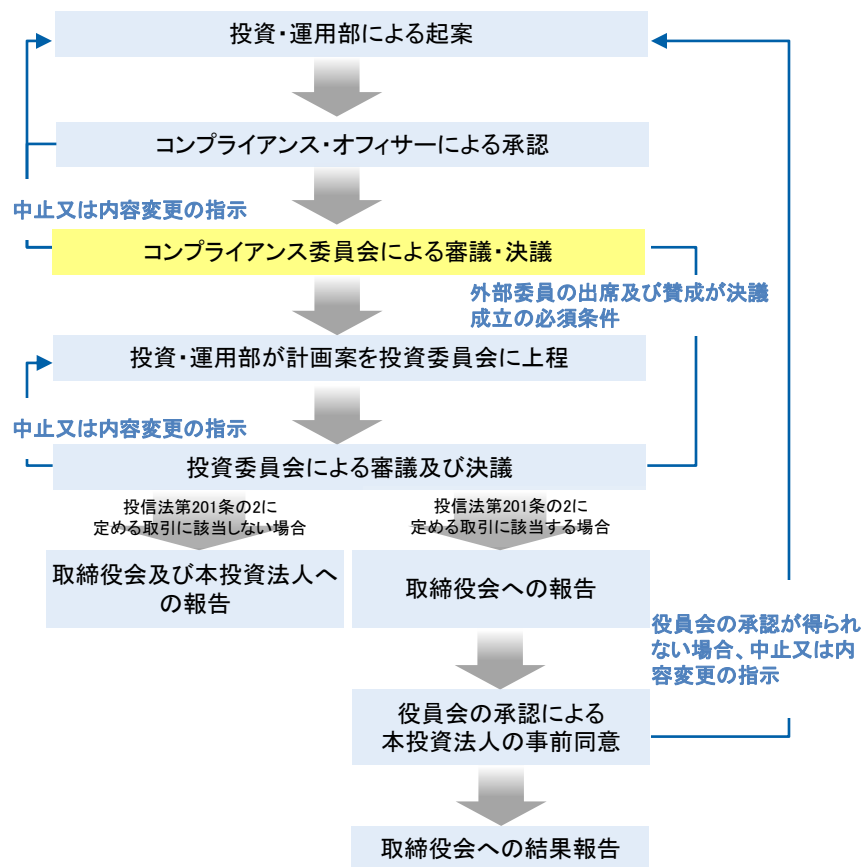
…本資産運用会社は、スポンサーに本投資法人への当該不動産等の譲渡を前提として一時的に保有することを依頼することができる

### 図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

## 利害関係者取引における資産運用会社の意思決定フロー

## 資産運用会社の組織体制



- (1) 資産運用会社は投資委員会とコンプライアンス委員会の双方に外部専門家を委員として選任
- (2) 資産の取得等について決議する場合、投資委員会及びコンプライアンス委員会において外部委員を含む出席した委員の過半数の賛成が必要

| 用語                  | 定義                                                                                                                                    |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 東京コマーシャル・プロパティ(TCP) | オフィス及び商業施設のうち、本投資法人の基本理念に合致する資産をいいます。詳細な内容については、13ページを参照して下さい。                                                                        |
| 次世代アセット・プラス(NGA+)   | 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資産をいいます。有料老人ホーム、ネットワークセンター、ホテルその他次世代アセット・プラスの投資対象資産に投資します。詳細な内容については、13ページを参照して下さい。 |
| 都心6区                | 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。                                                                                                        |
| スポンサー開発物件           | スポンサーが開発し、保有していた物件をいいます。また、スポンサーは、既存保有物件の築年数経過への対応として、立地の特性に適した建替えを進める建替事業を展開しており、本資料においては、建替え事業も含めて、スポンサー開発物件といっています。                |
| スポンサー保有物件           | スポンサーが外部から取得し、保有していた物件をいいます。                                                                                                          |
| スポンサールート物件          | スポンサーグループ等からの取得物件のうち、スポンサー開発物件及びスポンサー保有物件以外の物件をいいます。なお、スポンサーグループ等とは、スポンサーグループ及びスポンサーグループが出資している特別目的会社をいいます。                           |
| 資産規模                | 対象時点における本投資法人の保有資産の取得価格の合計額をいいます。                                                                                                     |
| 借入比率                | 以下の計算式によって算出しています。<br>$A \div B \times 100\% \quad (A: \text{各期末時点の有利子負債総額、} B: \text{各期末時点の総資産額})$                                   |
| NOI利回り              | 以下の計算式によって算出しています。<br>$A \div B \times 100\% \quad (A: \text{対象時点の鑑定評価書に記載された直接還元法NOI、} B: \text{取得価格})$                              |
| 固都税・譲渡益要因           | 1口当たり分配金のうち、物件取得後における費用化されない固都税及び物件譲渡時における譲渡益、並びにこれらにかかる資産運用報酬Ⅱについて調整を行った分の金額をいいます。                                                   |
| 実質分配金               | 1口当たり分配金のうち、固都税・譲渡益要因を考慮した後の金額をいいます。                                                                                                  |
| 賃貸可能面積              | 各期末時点における各物件に係る賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる数値(共有物件等においてはその持分に相当する数値)を記載しています。                                                          |

| 用語                                                  | 定義                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 平均賃料                                                | 以下の計算式によって算出しています。<br>$A \div B$ (A:各期末時点において有効な各賃貸借契約に表示された月額賃料(共益費を含みます。))の合計額、B:各期末時点における坪換算した総賃貸面積)                                                                            |
| 賃料更改・テナント入替による賃料増減率                                 | 以下の計算式によって算出しています。<br>$(A - B) \div B \times 100\%$ (各決算期において賃料改定もしくはテナント入替えのなされた区画について、A:改定・入替後の月額賃料(共益費を含みます。))の合計額、B:改定・入替前の月額賃料(共益費を含みます。))の合計額)                               |
| 増額・減額面積(改定)                                         | 各決算期における賃料増額又は減額改定がなされた賃貸借契約の契約面積の合計をいいます。共有持分又は信託受益権の準共有持分を保有する物件は各決算期末時点における本投資法人が保有する持分割合に相当する面積にて算出しています。                                                                      |
| 増額・減額面積(入替え)                                        | 各決算期におけるテナント入替え時(同期に賃貸借を開始したテナントを対象としています。))の賃料増額又は減額入替えがなされた賃貸借契約の契約面積の合計をいいます。入替前後で契約面積が異なる場合には入替え前のテナントの契約面積にて算出しています。                                                          |
| MSCI ジャパンESGセレクト・リーダーズ指数                            | MSCI社が提供する指数であり、年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)のパッシブ運用を行う際のESG指数に選定されています。                                                                                                                   |
| GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) | 国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設された不動産セクターのESG 配慮を測る年次のベンチマーク評価です。                                                                                                           |
| DBJ GreenBuilding認証                                 | 環境・社会への配慮がなされた不動産(「Green Building」)を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮を含む様々なステイクホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています。 |
| BELS評価                                              | 2013年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン(2013)」が国土交通省において制定されたことに伴い、当該ガイドラインに基づき第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された建築物省エネルギー性能表示制度をいいます。                           |
| CASBEE(建築環境総合性能評価システム)                              | 建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。                                                                                   |

## ご注意

本資料には、ヒューリック投資法人（以下「本投資法人」といいます。）に関する予想、見通し、目標、計画等を含む、将来に関する記述が含まれています。これら将来予想に関する記述は、本資料作成時点において入手可能な情報に基づく本投資法人および本資産運用会社の見解または判断等であり、また一定の主観的な仮定を前提としたものであって、将来の業績に影響を与える既知または未知のリスクと不確実な要因が内在し、これらの要因による影響をうけるおそれがあります。したがって、記述された内容が将来実現するとの保証はなく、また、実際の結果と大きく異なる可能性があります。

本資料の作成については細心の注意を払っておりますが、公開情報等からの引用も含め、本投資法人はその細部にわたる検証までは行っておらず、したがって、本投資法人又は本資産運用会社作成の情報であるか又は第三者からの情報であるかを問わず、本資料に掲載の情報の正確性、完全性、適切性、妥当性等につき、何らの保証をするものではありません。また、本投資法人は、本資料に記載の情報を、常に最新のものに改定するとは限らず、またその義務も負いません。本資料の内容は、何らの予告なしに変更されることがあります。

本資料は情報提供のみを目的としたものであり、有価証券、金融商品または取引についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。投資口または投資法人債のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。また、投資に関する決定は、ご自身の判断と責任において行っていただきますようお願い申し上げます。なお、事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。