

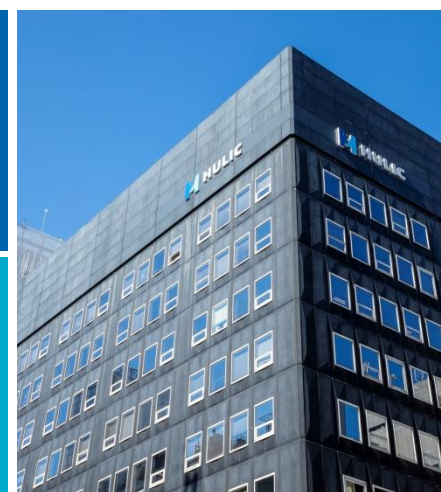


証券コード 3295



TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

NEXT+
GENERATION ASSETS



ヒューリックリート投資法人

2019年12月11日

本投資法人の特徴及び決算概要

みずほ証券株式会社郡山支店 IR投資法人説明会 説明資料

本日の流れ	3	④ 財務戦略	
		安定的かつ健全な財務運営	21
1. スポンサー(ヒューリック)について	4	⑤ 投資主価値	
① スポンサーのご紹介		1口当たり分配金の推移	22
ヒューリックの概要	5	投資口価格の推移	23
数字でみるヒューリック	6		
スポンサー開発案件	7	本日のポイント	24
2. 本投資法人について	10	3. ご参考	26
② 本投資法人の投資方針		1. 新規取得資産	27
スポンサーサポートを活用した外部成長	11	2. 保有物件一覧	31
本投資法人の投資方針	12	3. 物件写真	34
「東京コマーシャル・プロパティ」の特徴	13	4. ヒューリックグループとのコラボレーション	37
「東京コマーシャル・プロパティ」の投資エリア	14	5. 資産運用会社の概要	38
「東京コマーシャル・プロパティ」の代表物件	15	7. ESGへの継続的な取り組み	39
「次世代アセット・プラス」の概要	17	8. 投資主の状況	43
「次世代アセット・プラス」の代表物件	18	9. 分配金カレンダー	44
③ 内部成長		10. 用語の定義	45
稼働率・賃料増減・NOIの推移	19		
内部成長の事例	20		

① 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

② 本投資法人の投資方針

TOKYO NEXT⁺
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

③ 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）

④ 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）

⑤ 投資主価値

高い安定性と着実な成長



I スポンサー(ヒューリック)について

ヒューリック銀座7丁目ビル



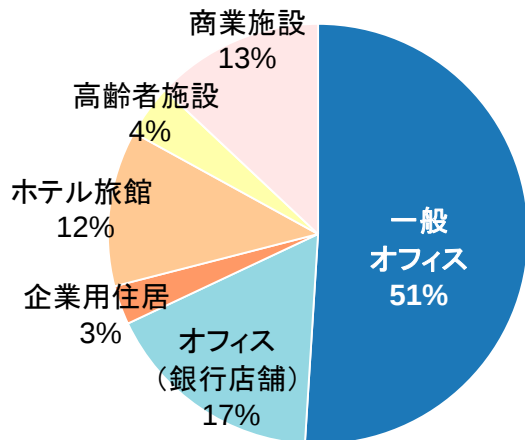
- みずほフィナンシャルグループとの強固な関係と安定した財務基盤
- 優良な開発物件・保有物件を本投資法人に安定的に供給

会社名	 ヒューリック株式会社 【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*
1957年	日本橋興業株式会社として設立 みずほ銀行(旧富士銀行)の店舗ビル管理事業から出発 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 HUMAN(ひと) LIFE(生活) CREATE(創造)
2008年	東証一部へ上場 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 (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

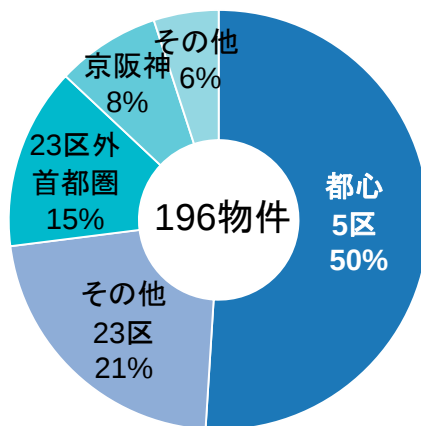
* 2019年6月末時点のものです。

ポートフォリオの概要

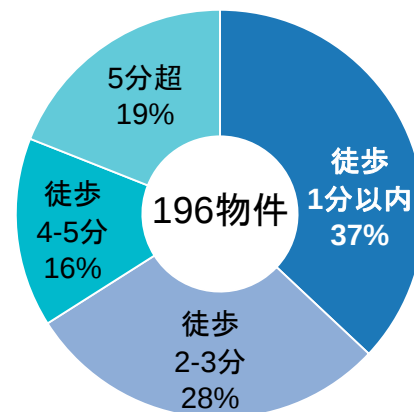
アセットタイプ別(賃料収入)*1



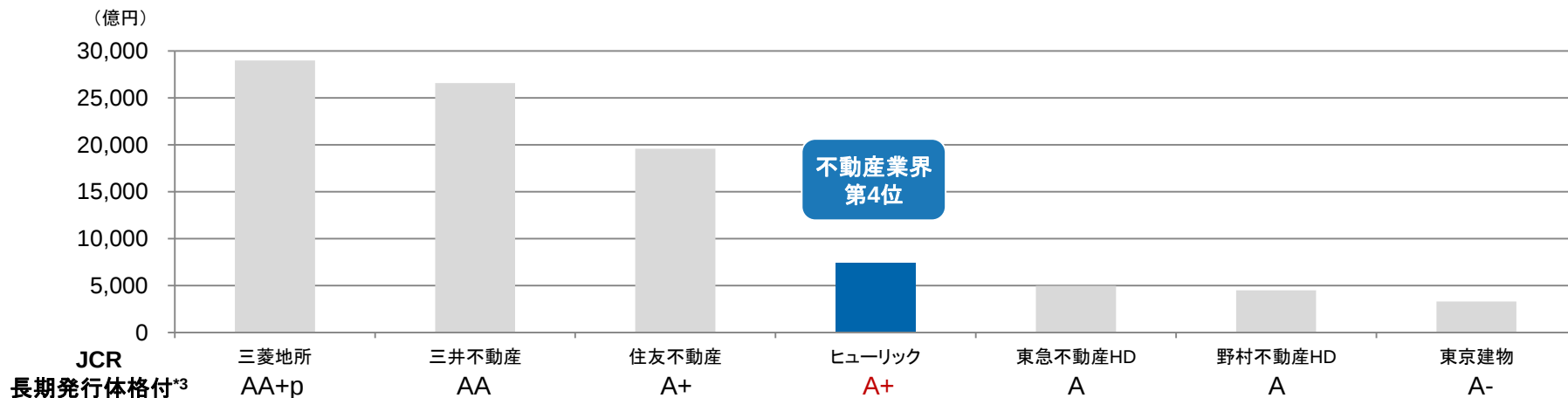
エリア別(除く住宅等)*1



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3四半期 決算補足説明資料

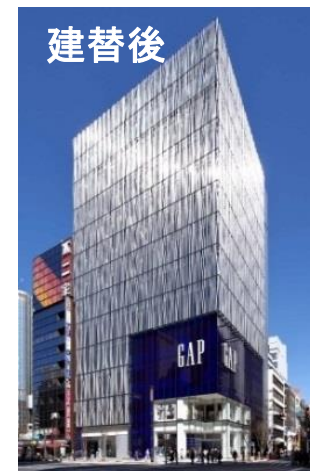
*2 時価総額については、2019年9月末時点の発行済株式数及び株価(終値)にかかる公開情報を基に、資産運用会社にて作成したものです。

*3 格付けについては、2019年9月末時点で株式会社日本格付研究所(JCR)が公表している長期発行体格付けを基に、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)



一体
開発

ニュートーキョービルディング



13F

THE GATE
HOTEL TOKYO
by HULIC

4F



3F

SHOPS &
RESTAURANTS

B1F

「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)



HULIC &New
新宿
(2021年2月竣工予定)



HULIC &New
渋谷 Part2
(2021年3月竣工予定)

* 記載の物件以外に、「銀座8丁目開発計画」(2021年竣工予定)及び「銀座6丁目並木通り開発計画」(2022年竣工予定)があります。

A large, empty rectangular area with rounded corners, outlined in a thin gray border, intended for writing a memo.

Ⅱ 本投資法人について

チャームスイート新宿戸山

スポンサーサポートを活用した物件取得の実績

資産規模

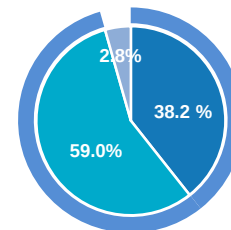
(本書日付現在)

53物件 3,250億円

スポンサー開発物件 17物件 1,242億円

スポンサー保有・スポンサールート物件 32物件 1,916億円

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
97.2%

スポンサー開発物件
38.2%

■ 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



* 2019年10月15日をいいます。以下同じです。

ポートフォリオ構築方針



東京コマーシャル・プロパティ
ポートフォリオの80%程度 ^{*1}

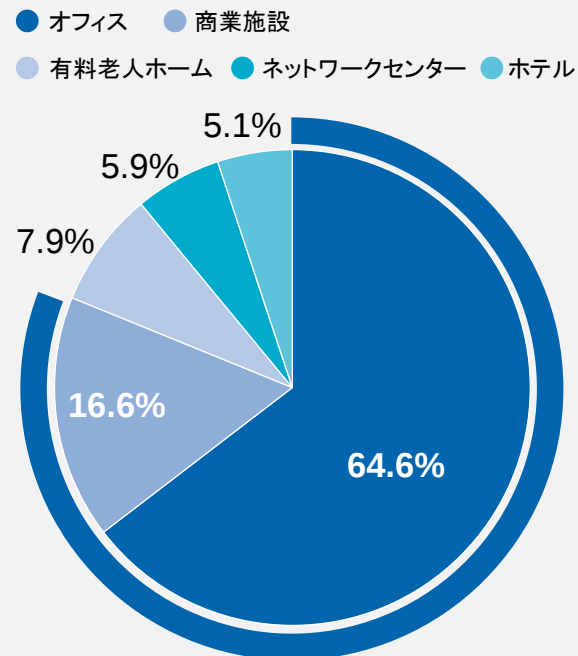
- オフィス
 - 東京都及び東京都近郊の政令指定都市
 - 原則として「最寄駅から徒歩5分以内」
- 商業施設
 - 東京都及び東京都近郊の主要都市
 - 原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「繁华性のあるエリア」



次世代アセット・プラス
ポートフォリオの20%程度 ^{*1}

- 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判断される不動産
 - 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
 - 投資対象は、有料老人ホーム(中価格帯以上)、ネットワークセンター、ホテル、その他次世代アセット・プラスの投資対象不動産(注)
- (注) 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。

ポートフォリオの概要 ^{*2}



東京コマーシャル・プロパティ **81.2%**

平均NOI利回り ^{*3} : **4.5%**

稼働率 ^{*4} : **99.9%**

^{*1} 取得価格をベースとします。なお、個別具体的な資産の取得を行った場合に、これらの比率と異なる投資比率(変動幅は最大約10ポイント)となることがあります。

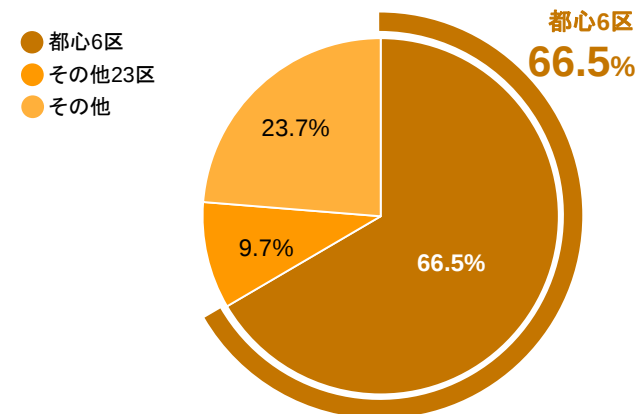
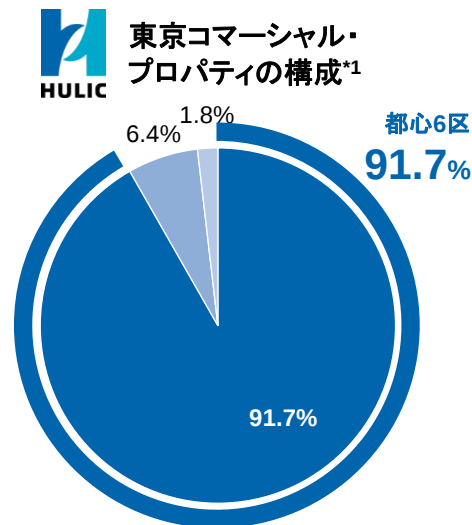
^{*2} 記載の保有比率は、第11期(2019年8月期)決算発表時点の本投資法人の保有資産の取得価格に基づくものです。

^{*3} NOI利回りは、第11期末(2019年8月末)時点(第12期(2020年2月期)に取得した資産は取得時点)の本投資法人の各保有資産のNOI利回りを取得価格で加重平均して算出しています。

^{*4} 稼働率は、本投資法人の2019年11月末時点のポートフォリオの稼働率を記載しています。

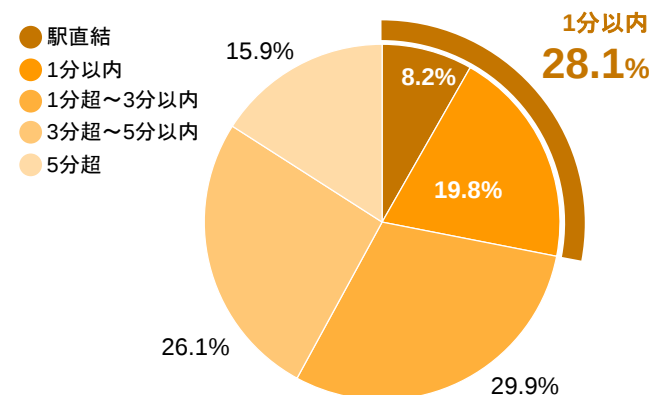
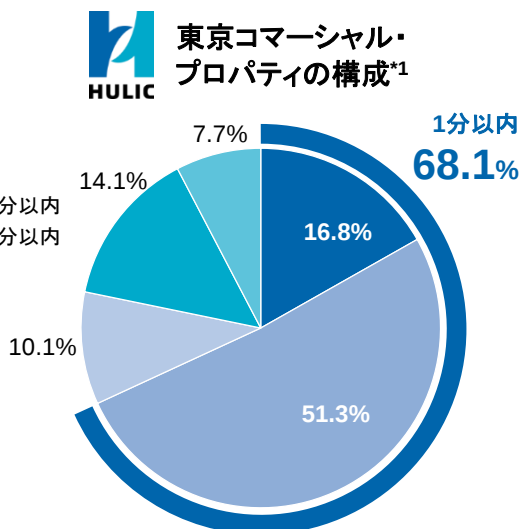
エリア別

- 東京コマーシャル・プロパティの91.7%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+25.2%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68.1%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+40.0%と突出した水準



^{*1} 各グラフの割合は、第11期(2019年8月期)決算発表時点で本投資法人が保有する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8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。)

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 New
	OF-19	品川シーズンテラス
	OF-20	ヒューリック五反田山手通ビル
	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
	OF-24	ヒューリック飯田橋ビル New
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㎡*



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

* 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 &New SHIBUYA

用途 商業施設

取得価格 3,150百万円

延床面積 2,069.43㎡*

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

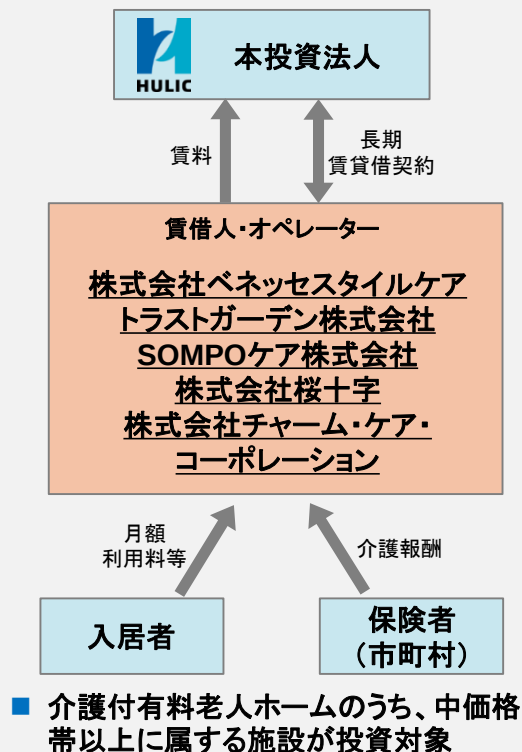
物件概要

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準共有持分の50%を保有

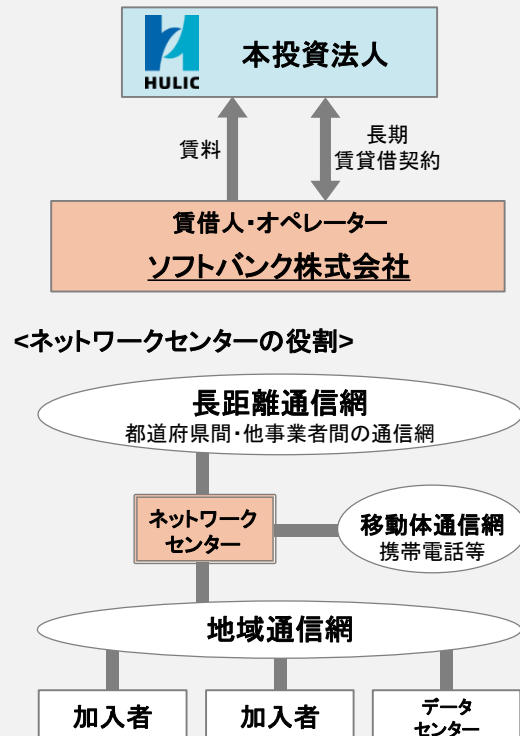
- 渋谷の中でも繁華性の高い「渋谷センター街」の「井の頭通り」に立地
- 意匠性の高い外観が特徴で、視認性良好な角地にあるため、ランドマーク性を有する商業施設
- 今後は、周辺のパルコ跡地を始めとする複数の建替え計画の竣工により、更なる人通りの創出が期待される

* 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。

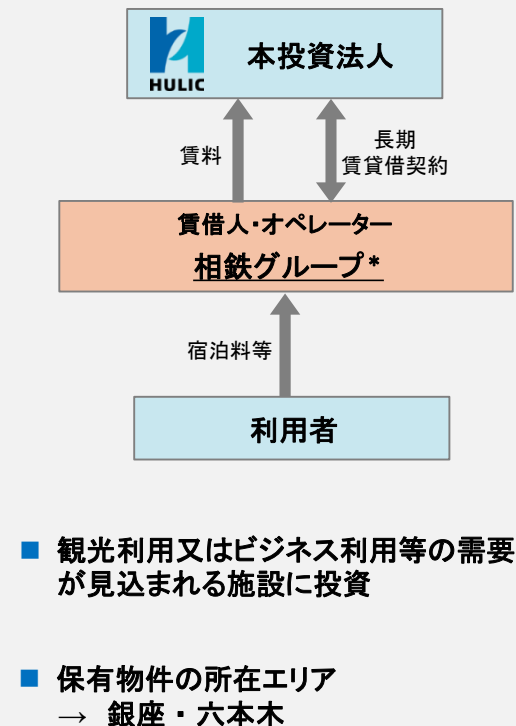
有料老人ホーム



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株式会社相鉄ホテルマネジメントが行っています。

チャームスイート新宿戸山

用途 有料老人ホーム

取得価格 3,323百万円

所在地 東京都新宿区

延床面積 4,065.28㎡

スポンサー開発



- 首都圏及び近畿圏で有料老人ホームとサービス付き高齢者向け住宅を運営する(株)チャーム・ケア・コーポレーション(東証一部上場)が施設を運営
- ヒューリックが保有していたみずほ銀行の「新大久保家庭寮」の建替えによる開発物件
- 東京メトロ副都心線他「東新宿」駅より徒歩4分に立地し、都心の賑わいに程近いながらも、豊かな緑に恵まれた閑静な住宅街に所在

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㎡



- 通信事業会社大手のソフトバンク(株)(東証一部上場)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㎡

スポンサー開発



- 相鉄ホールディングス(株)(東証一部上場)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: 91.7%



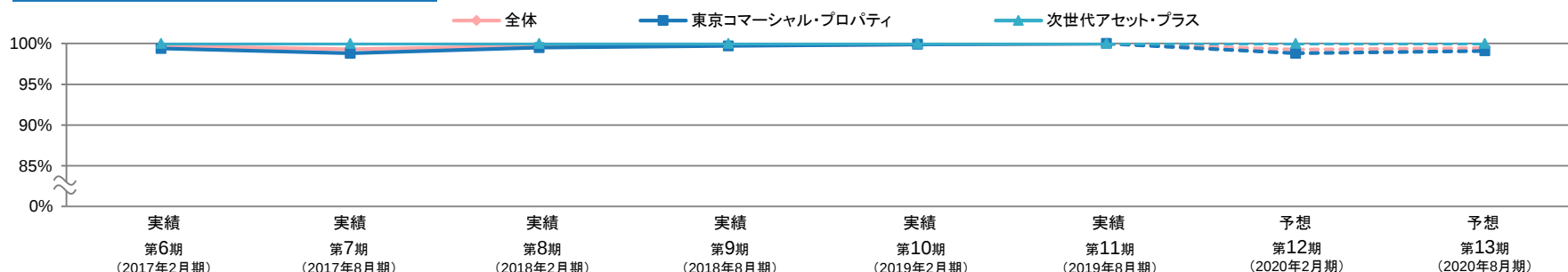
駅近物件中心

駅徒歩5分以内: 92.3%



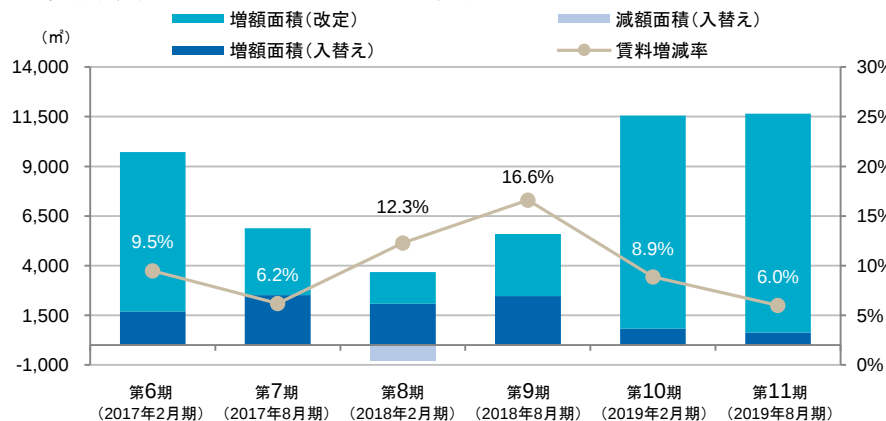
立地競争力を活かした
安定性 × 成長性

稼働率の推移

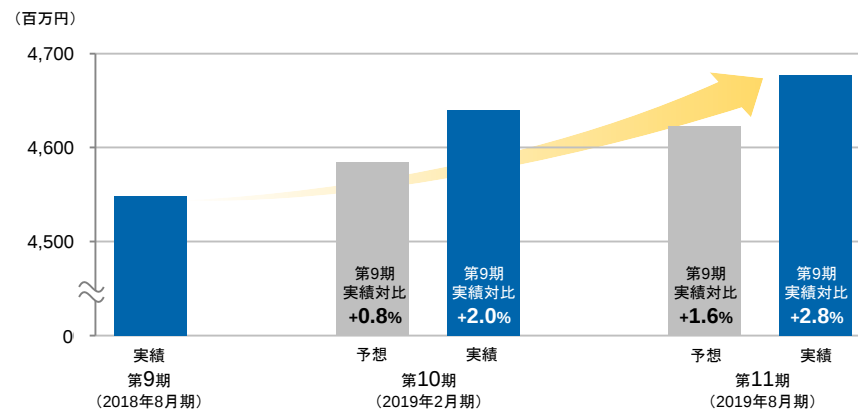


賃料増減・NOIの推移

賃料改定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)時点保有資産(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(準共有持分50%)についての各期のNOIを比較しています。ヒューリック銀座7丁目ビル(準共有持分50%)は第9期実績を日数按分し、費用化されていない固都税を調整した上で比較をしています。

ポートフォリオの収益力向上に向けた取組みとその成果*

ヒューリック神田ビル

駅徒歩1分



平均賃料坪単価増額率
+6.8%

第10期末(2019年2月末)対比

- 複数のテナント退去が発生したものの、早期に後継テナントを誘致し、当該取組み及び既存テナントとの賃料増額交渉を実施し、ビル全体の平均賃料坪単価が6.8%上昇

虎ノ門ファーストガーデン

駅徒歩1分



平均賃料坪単価増額率
+4.9%

第8期末(2018年2月末)対比

- 既存テナントの現行賃料とマーケット賃料との乖離を背景とした賃料増額交渉を展開し、ビル全体の平均賃料坪単価が4.9%上昇

2018年10月公募増資時取得資産における賃料増額に向けた取組みとその成果*

ヒューリック五反田山手通ビル

駅徒歩1分



平均賃料坪単価増額率
+8.4%

取得時点(2018年10月1日)対比

- 取得前より、売主に対して既存テナントとの賃料増額交渉の開始を働きかけ、当該取組み及びテナント入替えて通じて、ビル全体の平均賃料坪単価が8.4%上昇

ヒューリック日本橋本町一丁目ビル

駅徒歩5分



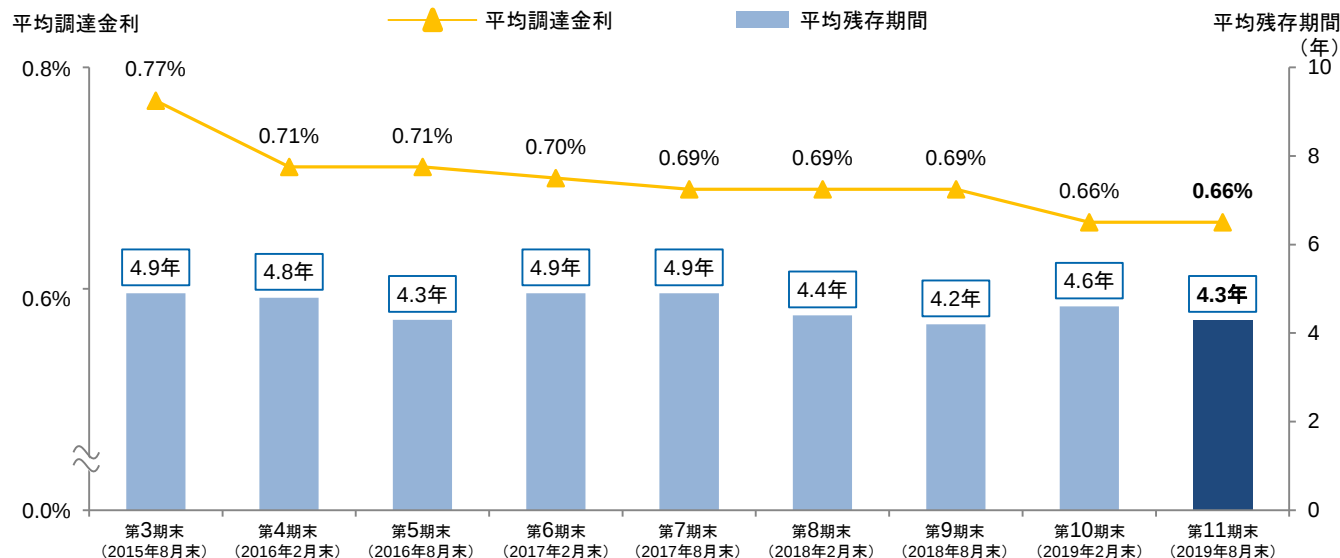
平均賃料坪単価増額率
+5.6%

取得時点(2018年11月1日)対比

- 主に定期借家契約が満了する既存テナントへ積極的な賃料増額交渉を実施し、ビル全体の平均賃料坪単価が5.6%上昇

* 2019年9月末時点の平均賃料坪単価(各時点において有効な各物件の各賃貸借契約に係る月額賃料(共益費を含みます。))の合計(但し、2019年9月末時点で、新規テナント入居及び賃料改定について締結済みの賃貸借契約がある場合については、当該賃貸借契約が開始又は改定した後の賃料を基に算定しています。))との比較を記載しています。

有利子負債の平均調達金利及び平均残存期間の推移 ^{*1}



発行体格付

JCR(株式会社日本格付研究所)
長期発行体格付(格付の見通し)

AA-
(ポジティブ)

有利子負債の状況

第11期末(2019年8月末)

有利子負債総額

146,560百万円

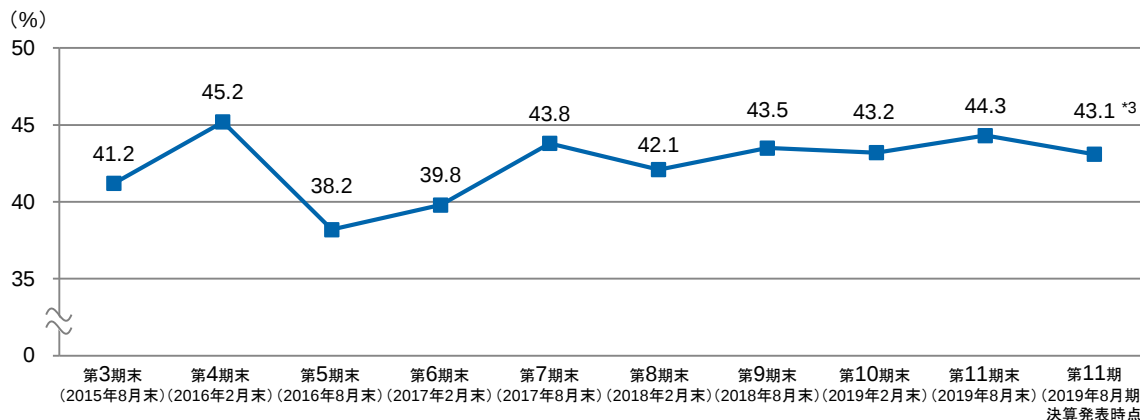
長期負債比率^{*1}

97.2%

固定金利比率^{*1,2}

97.2%

借入比率(簿価ベース)の推移



2019年8月 リファイナンス実績

	リファイナンス 前	リファイナンス 後
借入額	45.8億円	45.8億円
金利 ^{*4}	0.4350%	0.4225%
借入期間	4.5年	7.5年

△0.01%

+3年

^{*1} 第11期末(2019年8月末)の「平均調達金利」、「平均残存期間」、「長期負債比率」及び「固定金利比率」については、2019年6月28日付の物件取得に伴い借入れたブリッジローンを除いて算出しています。

^{*2} 固定金利借入れは金利スワップ契約締結による金利の固定化を含みます。

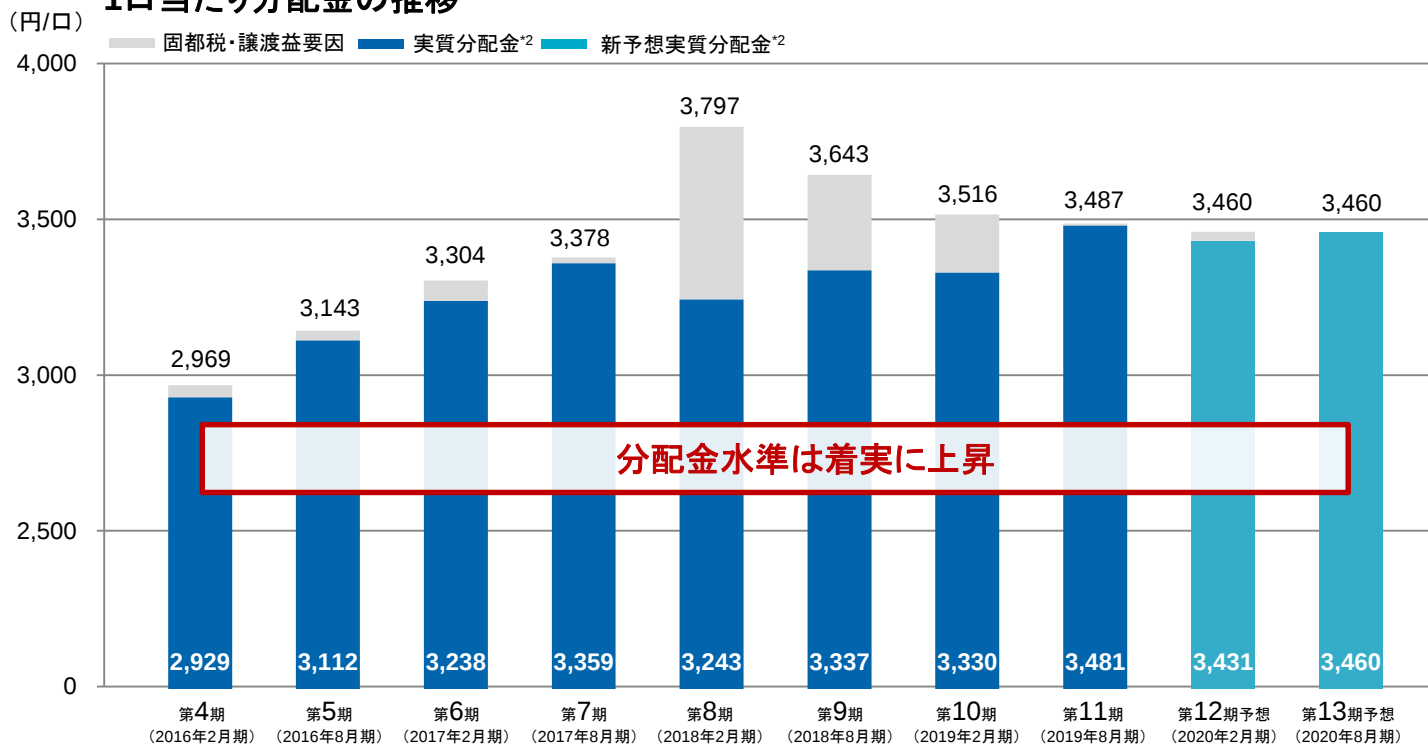
^{*3} 2019年9月9日提出の有価証券届出書に記載の見込の数値及び当該数値に含み損益を勘案した見込の数値です。詳細な内容は、当該有価証券届出書及び45ページ以降の用語の定義をご参照下さい。

^{*4} 金利については、金利スワップ契約の締結による固定化後の金利(融資手数料等は含みません。)です。

$$\left(\begin{array}{c} \text{第12期予想} \\ (2020年2月期) \\ 3,460 \text{円/口} \end{array} + \begin{array}{c} \text{第13期予想} \\ (2020年8月期) \\ 3,460 \text{円/口} \end{array} \right) \div \begin{array}{c} \text{投資口価格} \\ (2019年11月29日時点) \\ 202,000 \text{円/口} \end{array} = \begin{array}{c} \text{分配金利回り}^{*1} \\ (2019年11月29日時点) \\ 3.43\% \end{array}$$

J-REIT平均 3.46%

1口当たり分配金の推移



立地の優位性を
活かした内部成長

スポンサーサポート
を活かした外部成長



更なる分配金
水準の向上を
目指す

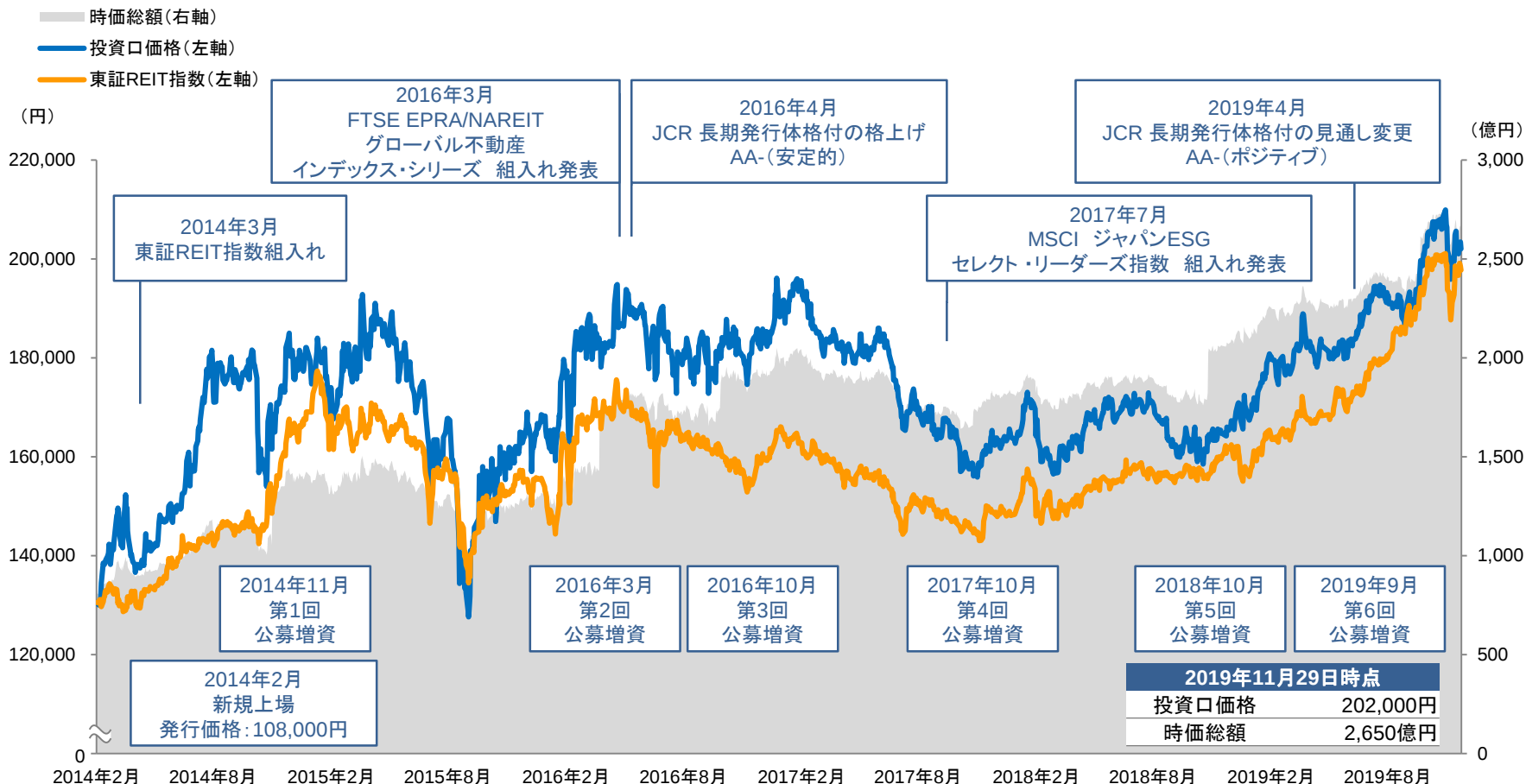
*1 予想分配金利回り=(第12期(2020年2月期)予想分配金3,460円+第13期(2020年8月期)予想分配金3,460円)/投資口価格202,600円(小数第2位以下を四捨五入)

*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、45ページ以降の用語の定義をご参照ください。

新規上場以来の推移

- 過去6回の公募増資を実施(時価総額の拡大)
- グローバル指数への継続的な組入れによる投資主層の広がり(流動性の向上)
- 格付けの「AA-(ポジティブ)」への見通し変更(2019年4月)

更なる時価総額の拡大と
流動性の向上を目指す



*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投資口価格の終値と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 : 97.2%

TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

都心6区
中心

都心6区 : 91.7%



駅近物件
中心

駅徒歩5分以内 : 92.3%



立地競争力を活かした
安定性
成長性

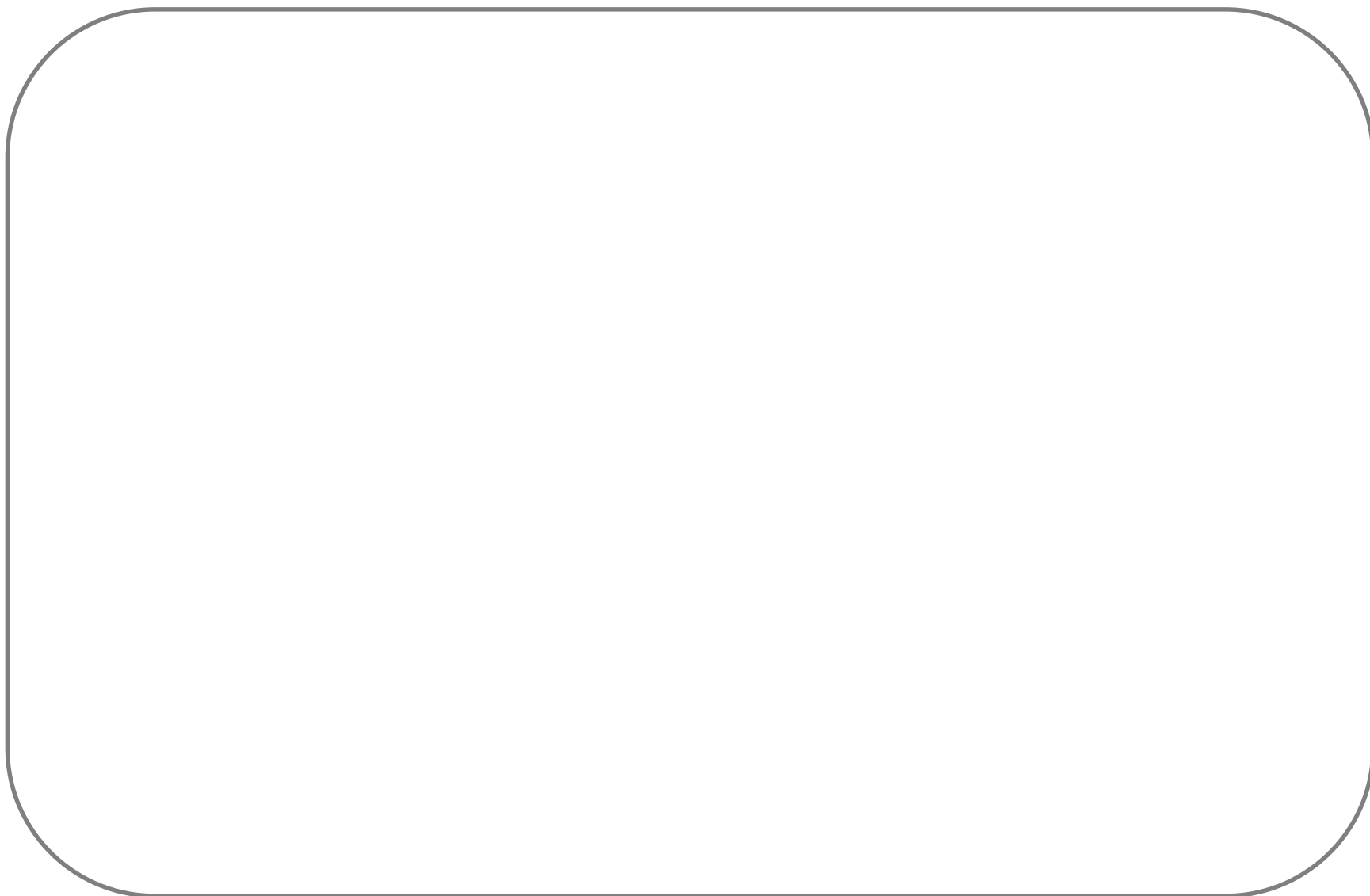


1口当たり分配金は**着実に成長**
更なる**安定成長を目指す**

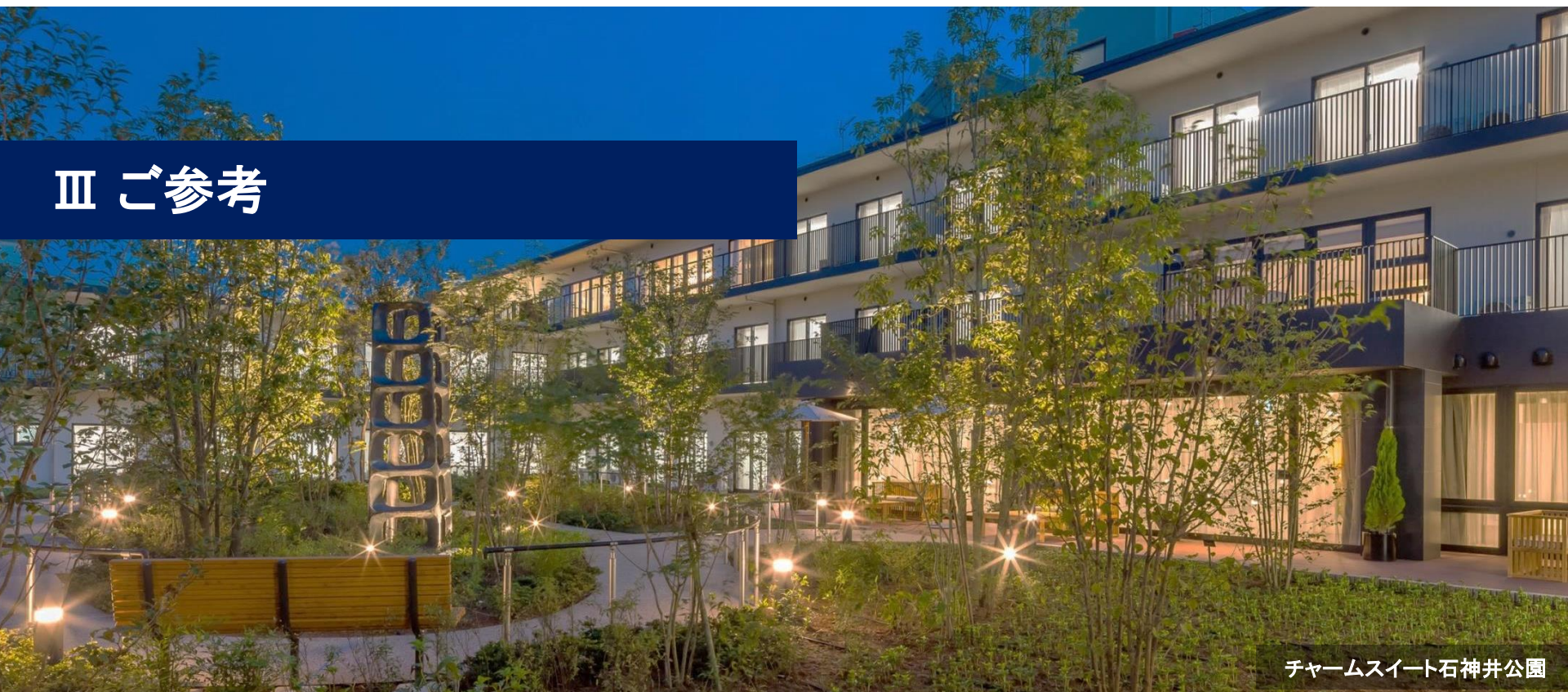
東京
コマーシャル
プロパティ

次世代アセット・
プラスの安定性

安定的な
財務運営

A large, empty rectangular area with rounded corners, outlined in a thin gray border, intended for handwritten notes or a diagram.

Ⅲ ご参考



チャームスイート石神井公園

ヒューリック銀座7丁目ビル(追加取得)

銀座・外堀通り沿いで希少な視認性の高いオフィス

オフィス

最寄駅から徒歩4分

スポンサー保有



準共有持分	25%	20%
取得価格	5,600 百万円	4,480 百万円
鑑定評価額	5,825 百万円	4,660 百万円
NOI利回り	3.6%	3.6%
所在地	東京都中央区	
最寄駅	東京メトロ銀座線他「銀座」駅徒歩4分	
稼働率	100.0%	

スポンサーが注力する銀座・有楽町エリア*



- 1 ヒューリック銀座ビル
- 2 ヒューリック西銀座第二ビル
- 3 ヒューリック西銀座ビル
- 4 ヒューリック銀座一丁目ガス灯通
- 5 ヒューリック銀座一丁目ビル
- 6 ヒューリック銀座二丁目ビル (メルキュールホテル銀座東京)
- 7 ヒューリック銀座三丁目ビル
- 8 HULIC SQUARE TOKYO/ザ・ゲートホテル東京 by HULIC
- 9 ヒューリック銀座ワールドビル
- 10 ヒューリック銀座ウォールビル
- 11 ヒューリック銀座7丁目ビル
- 12 相鉄フレックス銀座七丁目
- 13 G10
- 14 ヒューリック銀座三丁目ビル
- 15 オーキッドスクエア
- 16 銀座6丁目開発用地
- 17 日本実業銀座6丁目ビル
- 18 銀座8丁目開発用地
- 19 ヒューリック銀座二丁目並木通
- 20 丸高ビル
- 21 損保ジャパン日本興亜銀座ビル
- 22 第2丸高ビル
- 23 MaxMaraビルディング
- 24 銀座ファーストビル

都心好立地のオフィスビルをスポンサーから追加取得

- 東京メトロ銀座線他「銀座」駅より徒歩4分、JR山手線他「新橋」駅からもほぼ等距離にある、交通利便性に優れた店舗付事務所ビル
- スポンサーが注力する「銀座・有楽町」エリアの三方路地に立地する視認性の高いオフィスの準共有持分25.0%及び20.0%をスポンサーから追加取得し、合計95.0%を保有(スポンサーとの共有)

立地特性 「銀座」エリアの「外堀通り」沿いの店舗・事務所街

- 日本を代表する繁華街である「銀座」エリアにおいて、高層の店舗付事務所ビルが連たんする一角に立地
- 「外堀通り」沿いに間口が広く、その背面通り及び「交詢社通り」との三方路地であるため、視認性も良好

物件特性 基準階床面積約1,120㎡(約340坪)を確保し、一定の競争力を維持

- 周辺エリアにおいて、基準階1,000㎡(約300坪)以上を確保可能な事務所ビルは限定的であり、規模において一定の競争力を維持
- 過去に空調設備等の主な設備機器の更新のほか、直近では、2009年に大規模修繕及び耐震補強工事が行われており、構造面でも新耐震基準と同等の耐震性能を保持

* ヒューリックが2019年8月1日時点で保有する物件及び公表している開発計画を記載しています。本図記載の物件について、取得済資産を除き、本投資法人が取得を決定した物件はありません。

ヒューリック飯田橋ビル

都内各所への優れたアクセス性を有するオフィス

オフィス

最寄駅から徒歩4分

スポンサー保有



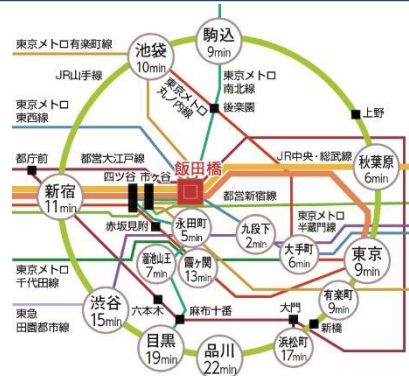
取得価格	1,450 百万円
鑑定評価額	1,500 百万円
NOI利回り	4.4%
所在地	東京都千代田区
最寄駅	東京メトロ東西線 「飯田橋」駅徒歩4分
稼働率	100.0%



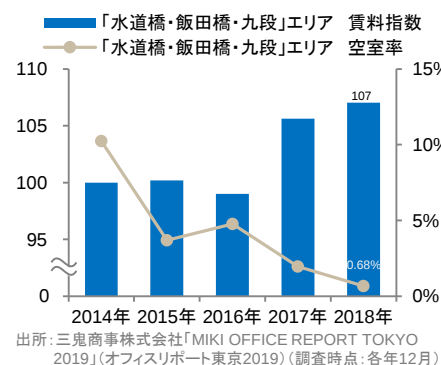
3駅7路線を利用可能な駅近のオフィスビル

- 東京メトロ東西線「飯田橋」駅から徒歩4分、東京メトロ半蔵門線他「九段下」駅まで徒歩5分、JR中央本線他「飯田橋」駅から徒歩7分に位置し、3駅7路線を利用可能な交通利便性に優れたオフィスビル

都内主要拠点への高いアクセス性



中小規模のビルの需給が良好な「水道橋・飯田橋・九段」エリア^{1,2}



立地特性 都内各所へのアクセス性に優れ、中小規模のビルが集積するエリア

- 目白通り沿いに中小規模のビルが建ち並ぶほか、背後地域にも小規模ビルが集積し、一定の業務集積が認められるエリア
- 都内各所へのアクセス性に優れることから、主に中小企業からの底堅いオフィス需要が見込まれる

物件特性 ポリュームゾーンの規模の視認性の高い店舗付事務所ビル

- 目白通りの角地に位置し、視認性が良好な地下1階付地上9階建ての店舗付事務所ビル
- エリアのボリュームゾーンの規模でありながら、高い視認性と、整形で良好なレイアウト効率を備える

*1 本表に記載の地域のうち、三鬼商事株式会社が独自に設定したエリア内にある、基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビル(建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは含みません。)を対象として三鬼商事株式会社が行った調査に依拠しています。

*2 「水道橋・飯田橋・九段」エリアとは、三鬼商事株式会社が独自に設定したエリアであり、水道橋駅、飯田橋駅、九段下駅から徒歩圏内の一定の地域を指します。

チャームスイート新宿戸山

有料老人ホーム

スポンサー開発

利便性と住環境を兼ね備えた、閑静な住宅街に立地する高価格帯の有料老人ホーム



取得価格	3,323 百万円	最寄駅	東京メトロ副都心線他「東新宿」駅徒歩4分
鑑定評価額	3,520 百万円	稼働率	100.0%
NOI利回り	4.4%	前払金	735万円～1,470万円
所在地	東京都新宿区	月額利用料	約22.4万円～34.7万円 ^{*2}

立地特性 都心の賑わいに程近いながらも、豊かな緑に恵まれた住宅街

- 最寄駅より徒歩4分で、周辺には大型医療施設が集積する利便性に優れた立地
- 半径3km圏の競合施設は限定的である一方、周辺には、下落合や市ヶ谷等の高級住宅街が点在し、高価格帯の有料老人ホームの需給は堅調

物件特性 高級施設としてのグレード感を備えた、競争力のあるスペック

- モノトーン調のデザインに加え、吹抜けで開放感のあるカフェコーナー等の共用部を始めとした競争力のある建物スペック
- 施設内に診療所を有しており、入居者の安心感醸成に寄与
- LED照明や高効率給湯器の採用、太陽光発電設備等、省エネルギー、省CO2に配慮した設計
- 生物多様性の向上に貢献する取組みとして、接道部等に地域の在来種を多く取り入れた植栽を行い、JHEP認証ランクAを取得

大手オペレーターと長期契約を締結するスポンサー開発物件

- 2015年にスポンサーが開発し、オペレーターである株式会社チャーム・ケア・コーポレーションが一括賃借する有料老人ホーム
- 期間30年の賃貸借契約を締結し、長期安定的な収益を確保

株式会社チャーム・ケア・コーポレーションについて



- 東京証券取引所市場第一部に上場し、首都圏及び近畿圏で53ホーム、3,688室(有料老人ホームとサービス付き高齢者向け住宅)を運営^{*1}
- 主に「チャーム」、「チャームスイート」、「チャームプレミア」及び「チャームプレミアグラン」ブランドを展開しており、首都圏・高価格帯ホームの開拓を加速

^{*1} 「運営施設数」及び「運営居室数」は、株式会社チャーム・ケア・コーポレーションが2019年8月5日付で公表した「2019年6月期通期決算説明資料」に基づき記載しています。

^{*2} 一時金(前払金)方式の場合の月額利用料を記載しています。

チャームスイート石神井公園

武蔵野の成熟した閑静な住宅街に立地する高価格帯の有料老人ホーム

有料老人ホーム

スポンサー開発



取得価格	3,200 百万円	最寄駅	西武池袋線 「石神井公園」駅徒歩11分
鑑定評価額	3,270 百万円	稼働率	100.0%
NOI利回り	4.6%	前払金	435万円～870万円
所在地	東京都練馬区	月額利用料	約21.4万円～28.7万円*

立地特性 武蔵野の自然が残る緑豊かな周辺環境を有する住宅街

- 中規模一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地の一角に立地
- 練馬区は、介護施設の整備量が相対的に多いものの、需要者側である高齢者数も多いエリアで、隣接する杉並区からの需要の流入も期待できる立地

物件特性 高級施設としてのグレード感を備えた、競争力のあるスペック

- モノトーンを基調としたファサードデザインで、建物内には500㎡超の中庭を配し、遊歩道を設け入居者が四季の移ろいを身近に感じられる設計
- 施設内に診療所を有しており、入居者の安心感醸成に寄与
- 太陽光発電設備及びLED照明、全居室にペアガラスを採用し、省エネルギー、省CO2に寄与する設計
- 建物外周部及び中庭には、武蔵野台地古来の植生を復元し、JHEP認証ランクAを取得

大手オペレーターと長期契約を締結するスポンサー開発物件

- 2014年にスポンサーが開発し、オペレーターである株式会社チャーム・ケア・コーポレーションが一括賃借する有料老人ホーム
- 期間30年の賃貸借契約を締結し、長期安定的な収益を確保

JHEP
について



- JHEPは、米国連邦政府が開発したHEPという環境評価手法を、公益財団法人日本生態系協会が日本で適用可能な形に改良したもので、事業の実施前よりも生物の多様性の価値が向上した取組みを、定量的に評価、認証する日本唯一の認証制度です。
- ヒューリックは、生物多様性の保全に貢献していくために、「生物多様性を守るための宣言」を掲げ、保有ビルの建替プロジェクトにおいて、生物多様性の観点から地域本来の植物などの保全や回復に資する取組みを行っています。

* 一時金(前払金)方式の場合の月額利用料を記載しています。

物件No	物件名	エリア	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	竣工年月	賃貸可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率* (%)
OF-01	ヒューリック神谷町ビル	都心6区	東京都港区	55,250	17.0	1985年4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	3.4	-	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	2.7	2010年8月	5,689.97	4.8	100.0
OF-04	ラピロス六本木	都心6区	東京都港区	6,210	1.9	1997年8月	6,730.52	6.2	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	1.2	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	1.2	2008年9月	3,728.36	4.6	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	0.8	2001年6月	2,566.95	4.7	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	0.7	1993年3月	2,858.48	5.8	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	11.7	2013年2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	0.8	1988年7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	0.5	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	1.3	(業務商業棟) 1999年1月 (住宅棟) 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	5.6	2015年5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	1.6	1993年8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	1.1	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	0.4	1989年9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	21,080	6.5	1962年9月	11,405.68	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	1.9	2015年1月	3,196.54	3.6	99.9
OF-20	ヒューリック五反田山手通ビル	都心6区	東京都品川区	3,450	1.1	1996年3月	3,296.01	4.3	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	1.2	1964年1月	3,702.25	4.4	100.0
OF-22	番町ハウス	都心6区	東京都千代田区	2,750	0.8	1989年8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	0.7	1992年9月	1,629.09	4.3	100.0
OF-24	ヒューリック飯田橋ビル	都心6区	東京都千代田区	1,450	0.4	1991年2月	1,431.94	4.3	100.0
オフィス(23物件)ノ小計				209,930	64.6		128,320.73	4.2	100.0

* 第11期末(2019年8月末)時点の数値を記載しています。

物件No	物件名	エリア	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	竣工年月	賃貸可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率* (%)
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	2.9	1989年9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	1.9	1989年9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	1.0	1993年6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	0.8	2000年9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	1.7	1983年6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	1.5	1993年7月	8,958.70	5.2	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	1.1	2009年1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	0.4	1990年8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	1.1	2017年1月	2,666.52	4.6	100.0
RE-11	HULIC &New SHIBUYA	都心6区	東京都渋谷区	3,150	1.0	2017年4月	898.62	3.4	100.0
RE-12	HULIC &New SHINBASHI	都心6区	東京都港区	3,100	1.0	2017年4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	2.3	(商業施設棟) 2015年11月 (有料老人ホーム棟) 2016年2月	11,528.34	4.7	100.0
商業施設(12物件)／小計				53,810	16.6		59,063.56	5.0	100.0
東京コマーシャル・プロパティ(35物件)／中計				263,740	81.2		187,384.29	4.3	100.0

* 第11期末(2019年8月末)時点の数値を記載しています。

物件No	物件名	エリア	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	竣工年月	賃貸可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率* (%)
NH-01	アリア松原	その他23区	東京都世田谷区	3,244	1.0	2005年9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	1.7	2005年9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	0.9	2005年8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	0.8	2005年4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	0.9	2016年1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	0.5	2009年3月	4,912.57	5.7	100.0
NH-07	チャームスイート新宿戸山	都心6区	東京都新宿区	3,323	1.0	2015年6月	4,065.62	4.4	100.0
NH-08	チャームスイート石神井公園	その他23区	東京都練馬区	3,200	1.0	2014年6月	4,241.68	4.6	100.0
有料老人ホーム(8物件)／小計				25,577	7.9		35,222.17	5.5	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	1.4	2001年1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	0.4	1998年4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	0.3	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	0.3	1997年5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	0.1	1994年9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	2.2	1995年6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	0.8	2002年1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	0.4	2001年5月	9,273.44	5.9	100.0
ネットワークセンター(8物件)／小計				19,145	5.9		71,373.66	5.6	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	3.5	2016年8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	1.5	2017年8月	2,408.45	4.0	100.0
ホテル(2物件)／小計				16,520	5.1		9,392.77	3.9	100.0
次世代アセット・プラス(18物件)／中計				61,242	18.8		115,988.60	5.1	100.0
全物件(53物件)合計				324,982	100.0		303,372.89	4.5	100.0

* 第11期末(2019年8月末)時点(第12期(2020年2月期)に取得した「チャームスイート新宿戸山」及び「チャームスイート石神井公園」は取得時点)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
ヒューリック
五反田山手通ビル



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



OF-24 オフィス 駅徒歩4分
ヒューリック飯田橋ビル



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
ヒューリック等々カビル



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 ラヴィール北鎌倉



NH-07 有料老人ホーム

チャームスイート新宿戸山



NH-08 有料老人ホーム

チャームスイート石神井公園



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

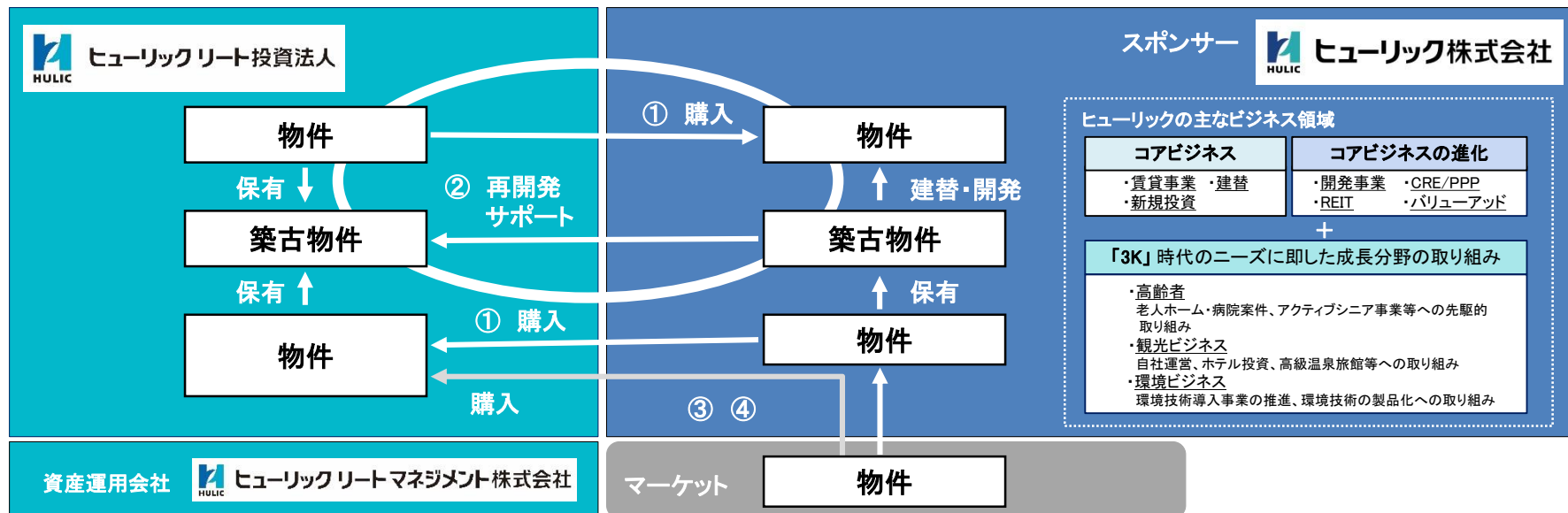
相鉄フレッサイン銀座七丁目



HT-02 ホテル

相鉄フレッサイン東京六本木

主要なスポンサーサポート ～資産循環モデル～



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

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

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

④ 第三者保有物件の売却情報提供

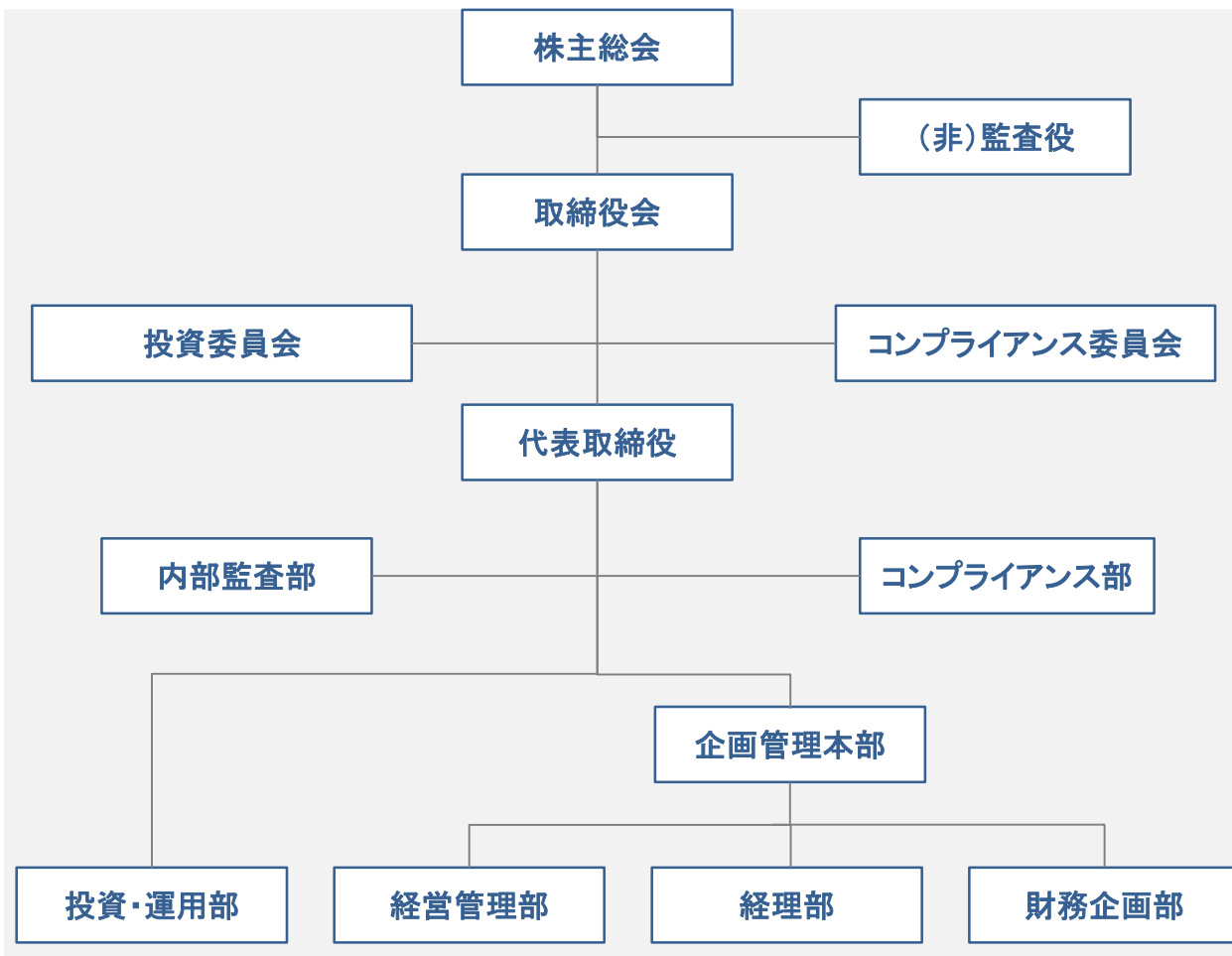
スポンサーは、所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、原則として、本資産運用会社に対し、当該物件に関する情報を速やかに提供

- 2019年3月に資産規模の拡大等にあわせ、内部運用体制の強化等を目的として、財務・経理部及び企画・管理部から経営管理部、経理部及び財務企画部への業務の移管並びに統括部署としての企画管理本部の新設を行いました。

資産運用会社の概要

- 名称**
ヒューリックリートマネジメント株式会社
(Hulic Reit Management Co., Ltd.)
- 所在地**
東京都中央区八丁堀二丁目26番9号
- 代表取締役社長**
時田 榮治
- 設立**
2013年4月1日
- 資本金**
200百万円
- 株主**
ヒューリック株式会社 100%
- 事業内容**
投資運用業

資産運用会社の組織図



- 本資産運用会社は、ヒューリックの企業理念を共有し、ESGへの配慮が本投資法人の中長期的な投資主価値の最大化につながると考え、「サステナビリティ方針」を策定し、これを実践しています。

サステナビリティ方針

1. コンプライアンスとリスク管理

- ESG関連の法令・規則を遵守するとともに、自然環境、有害物質等のリスク評価を適切に行い、不動産運用を通じたサステナブル配慮に努めます。

2. 地球温暖化防止

- 省エネ改修や運用によるエネルギー効率の改善を図り、CO2排出削減を進めることにより、地球温暖化防止に貢献していきます。

3. 循環型社会

- 節水ならびに資源の「リデュース・リユース・リサイクル」の3Rを推進し、循環型社会の形成に寄与します。

4. 環境マネジメントシステム

- 省エネ、CO2排出削減等に関し目標を設定し、その継続的改善を図っていきます。

5. 従業員の教育・啓発と働きやすい職場環境

- ESGに関する教育・啓発活動に取り組んでいきます。
- ワークライフバランスや多様性・機会均等を尊重し、働きやすい職場環境の実現を目指します。

6. ステークホルダーとのコラボレーション

- すべてのステークホルダーと双方向のコミュニケーションを通じ、お取引先との連携やお客さま満足度向上に努めるとともに、地域社会の持続的な発展に貢献します。

7. ステークホルダーへの情報開示

- 投資主などのステークホルダーに対し、ESGに関する取組みの情報を広く開示することに努めます。

外部機関による評価

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9銘柄が選定(2019年8月末時点)～



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、2019年6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、2019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、3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、3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。また、環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、2017年度より導入されたGRESB開示評価において5段階のうち最高水準となる「A」の評価を取得しました。

環境(Environment)

環境配慮ビルの保有



DBJ Green Building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 Green Building認証」を取得しています。



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



虎ノ門ファースト
ガーデン
2018



大井町再開発ビル1号棟
2018



BELS評価

保有する4物件において、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。



ヒューリック
虎ノ門ビル



HULIC & New
SHIBUYA



相鉄フレックスイン
東京六本木



トラストガーデン
常磐松

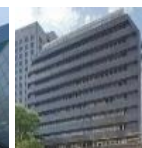


CASBEE建築評価認証

保有する3物件において、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ランク及びAランクを取得しています。



ゲートシティ大崎



ヒューリック
神谷町ビル



ヒューリック
高田馬場ビル



JHEP認証

2019年9月に取得した2物件において、生物多様性の保全や回復に資する取り組みを定量的に評価する「JHEP認証」を取得しています。



チャームスイート新宿戸山



チャームスイート石神井公園

エネルギー効率の改善

空調機器の更新・LEDへの切替え

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83%において共用部等の照明のLEDの導入を実施しています。



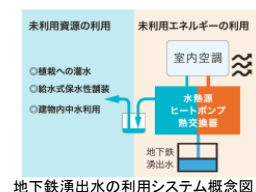
ヒューリック神田橋ビル
空調機器更新



ヒューリック高田馬場ビル／共用部のLED化

地下鉄湧出水の活用

「御茶ノ水ソラシティ」において、地下鉄湧出水の活用を実施しており、未利用エネルギーを空調熱源として利用しています。



自然換気システムの採用

「ヒューリック虎ノ門ビル」において、自然換気システム、自然採光装置、Low-E複層ガラスを採用しており、風や太陽光などの自然を巧みに活用したCO2削減を目指しています。



屋上緑化・壁面緑化の取り組み

屋上緑化

屋上緑化によって日射を遮断し、コンクリートの蓄熱を防ぐことで空調負荷を低減する省エネに取り組んでいます。



ヒューリック虎ノ門ビル



虎ノ門ファーストガーデン

壁面緑化

建築物の外観を緑で覆うことで、蒸散作用によるヒートアイランド対策に取り組んでいます。



HULIC & New SHINBASHI



ヒューリック大森ビル

社会(Social)

テナントに対する取り組み

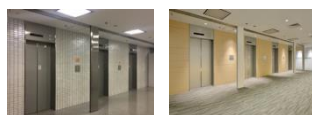
テナント満足度調査

本投資法人は、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。

快適性に配慮した改修工事の実施

本投資法人は、保有する複数の物件において、テナントの快適性向上に向けた改修工事を実施しています。

ヒューリック神谷町ビルの事例



改修前

改修後

グリーンリース契約

本投資法人は、新規の賃貸借契約の雛形において、室内における省エネ・環境配慮についてテナント様と協業をする旨のグリーンリース条項を定め、共用部や設備だけでなく、建物全体でのグリーンビルの実現を目指しています。

地域社会に対する取り組み

まちの情報と人をつなぐ施設

御茶ノ水ソランティ内の施設「お茶ナビゲート」では、お茶の水の文化発信拠点として「お茶の水」とその周辺エリアをナビゲートする他、街歩きツアーやさまざまな文化的、社会的テーマのイベントを開催しています。



歴史ギャラリー



お茶ナビ街あるきツアー

地域清掃活動への参加

本資産運用会社は、東京都中央区が主催する「まちかどクリーンデイ」に参加し、清掃活動を行っています。これらの活動を通して街の美化を進め、地域の方や従業員同士のコミュニケーションを促進しています。



従業員に対する取り組み

人材開発

研修制度：本資産運用会社は、従業員の資格取得に伴う費用(受験費用、予備校代等)及び外部研修への参加費用の全額負担等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。

テーマ別研修：本資産運用会社は、社員全員を対象としたサステナビリティ研修やコンプライアンス研修を年間を通して複数回実施しています。

管理職研修：ヒューリックグループは、管理職だけでなく、将来の管理職候補も対象にした管理職研修を実施し、今後必要となるマネジメントスキルの習得を支援しています。

ワークライフバランス

次世代育成支援への対応として、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ヒューリック本社ビル内に事業所内保育園を設置しています。



従業員満足度調査の実施

本資産運用会社は、従業員満足度調査を実施し、働きやすい環境づくりの実現を図るとともに、社員一人一人と経営者との定期的な対話を実現しています。

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

ヒューリックグループは、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。



日本将棋連盟への支援

2018年4月より社会貢献活動の一環として、メセナ(芸術・文化支援)の観点から「棋聖戦」(主催＝日本将棋連盟・産業経済新聞社)へ特別協賛を行っています。

夏祭りの開催

ヒューリックグループは、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。



ヒューリック介護福祉士養成奨学金制度

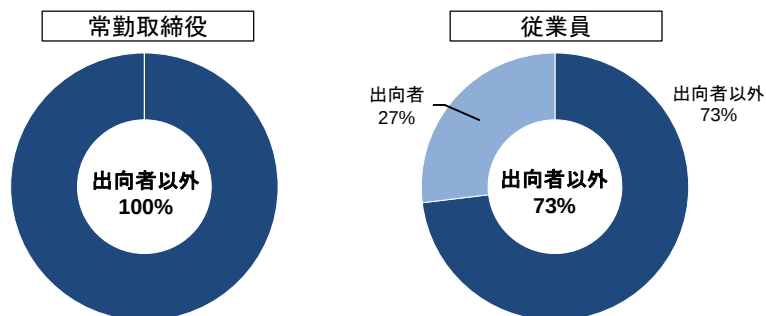
ヒューリックグループは、介護福祉士を目指す学生を支援し、介護に携わる人材を育て、高齢化の進展に伴う社会的課題の解決に貢献するため、「ヒューリック介護福祉士養成支援制度」を立ち上げました。

ガバナンス(Governance)

利益相反対策

資産運用会社の常勤取締役・従業員の構成

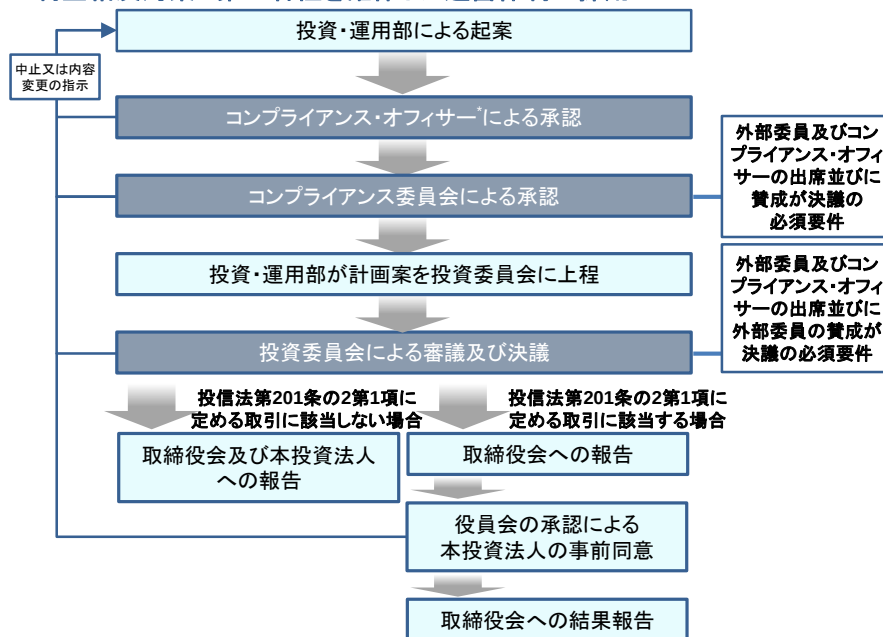
2019年8月末日現在、本資産運用会社の常勤取締役3名は、いずれもスポンサーからの出向者に該当せず、スポンサーからの出向者は従業員7名（従業員総数に占める割合は27%）のみです。



利益相反取引防止に係る自主ルールの採用

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」「物件の売買及び賃貸の媒介の委託」「工事等の発注」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。

利益相反対策と第三者性を確保した運営体制の採用



投資主とのセムポート

投資口価格相対パフォーマンス連動の役員報酬の導入

本資産運用会社は、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等を目的とし、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、買付けを開始しました。

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及び従業員の報酬体系

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。

所有者別投資口数

	第10期末 (2019年2月末)		第11期末 (2019年8月末)		増減	
	投資口数 (口)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)
個人	56,452	4.5	51,271	4.1	-5,181	-0.4
金融機関	725,797	58.0	750,655	60.0	24,858	2.0
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	85,775	6.9	91,196	7.3	5,421	0.4
信託銀行	578,011	46.2	572,798	45.8	-5,213	-0.4
生命保険会社	14,158	1.1	16,352	1.3	2,194	0.2
損害保険会社	0	0.0	17,841	1.4	17,841	1.4
信用金庫	29,236	2.3	24,104	1.9	-5,132	-0.4
その他	18,617	1.5	28,364	2.3	9,747	0.8
その他国内法人	161,596	12.9	160,171	12.8	-1,425	-0.1
外国人	269,802	21.6	243,429	19.5	-26,373	-2.1
証券会社	37,353	3.0	45,474	3.6	8,121	0.6
合計	1,251,000	100.0	1,251,000	100.0	0	-

所有者別投資主数

	第10期末 (2019年2月末)		第11期末 (2019年8月末)		増減	
	投資主数 (人)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)	人数 (人)	比率 (%)
個人	7,609	93.1	6,858	92.5	-751	-0.6
金融機関	139	1.7	140	1.9	1	0.2
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	35	0.4	37	0.5	2	0.1
信託銀行	14	0.2	14	0.2	0	0.0
生命保険会社	6	0.1	7	0.1	1	0.0
損害保険会社	0	0.0	1	0.0	1	0.0
信用金庫	47	0.6	46	0.6	-1	0.0
その他	37	0.5	35	0.5	-2	0.0
その他国内法人	208	2.5	189	2.5	-19	0.0
外国人	202	2.5	211	2.8	9	0.3
証券会社	16	0.2	18	0.2	2	0.0

主要投資主 第11期末(2019年8月末)時点

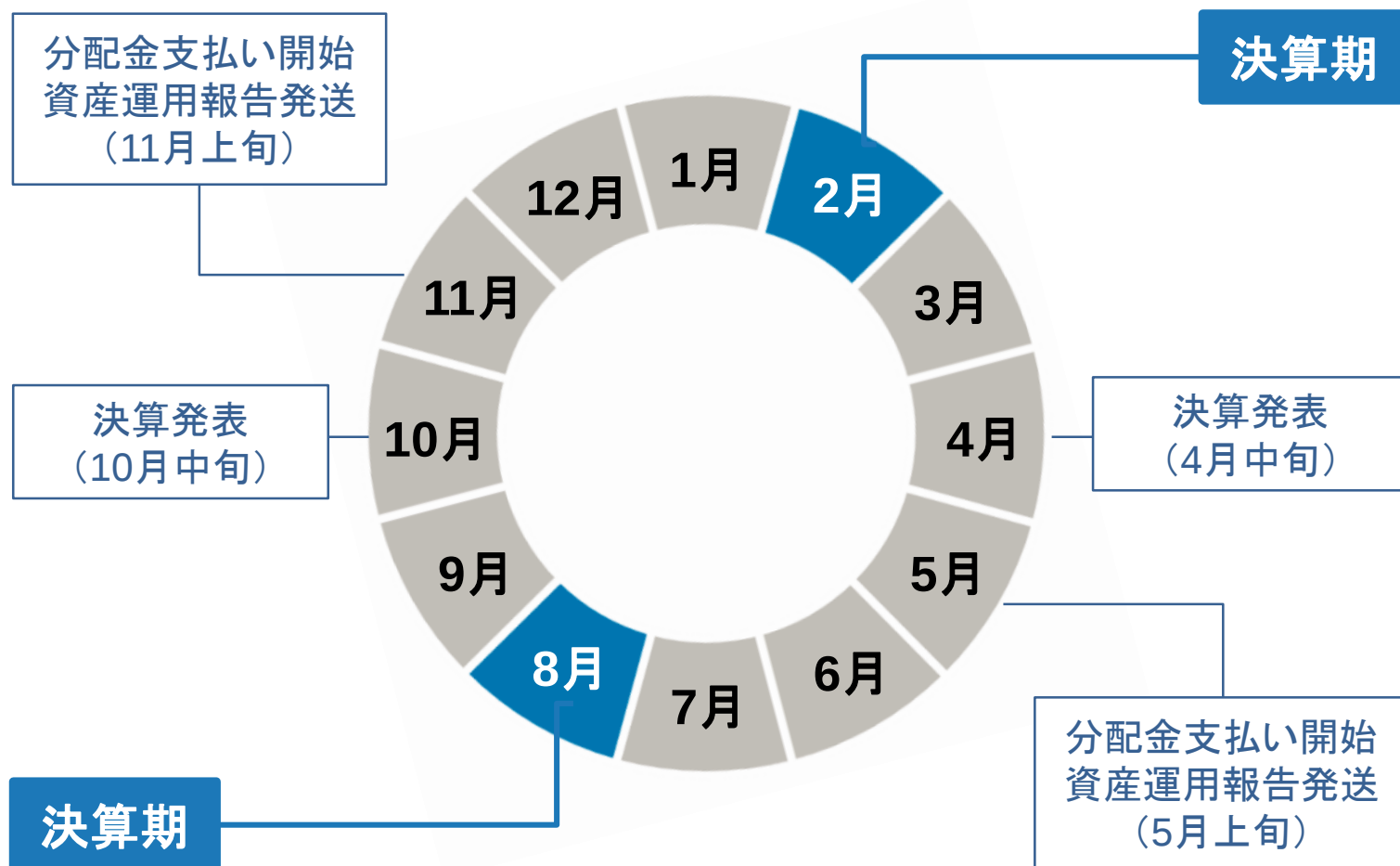
	投資主名	保有投資口数 (口)	保有比率 ^{*3} (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	270,356	21.61
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	182,195	14.56
3	ヒューリック株式会社	140,720	11.24
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	44,545	3.56
5	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	41,809	3.34
6	NOMURA BANK(LUXEMBOURG)S.A.	34,970	2.79
7	楽天損害保険株式会社	17,841	1.42
8	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	17,755	1.41
9	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	14,962	1.19
10	株式会社中京銀行	11,895	0.95
	合計	777,048	62.11

*1 比率は小数第2位を四捨五入しています。

*2 各期末時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

*3 小数第3位を切り捨てています。

- 本投資法人の決算期末(毎年2月末と8月末)の投資主名簿に記載の投資主様に、分配金をお支払致します。
- 各決算期の権利付最終売買日は、お取引の証券会社にお問い合わせ下さい。



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、12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、12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(簿価ベース)	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B \times 100\% \quad (A: \text{各期末時点の有利子負債総額、} B: \text{各期末時点の総資産額})$
NOI利回り	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B \times 100\% \quad (A: \text{対象時点の鑑定評価書に記載された直接還元法NOI、} B: \text{取得価格})$
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
平均賃料坪単価	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B$ (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。 $(A - B) \div B \times 100\%$ (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。
「JHEP認証(ハビタット評価認証制度)」	1970～80年代に米国内務省が開発した、ハビタット(生きもののくらす環境)の観点から日本生態系協会が環境を定量的に評価、認証するシステムをいいます。

ご注意

本資料には、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。