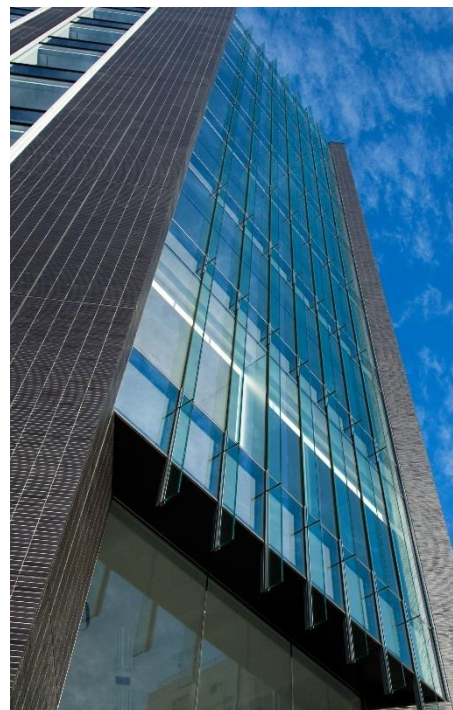


ヒューリックリート投資法人 本投資法人の 特徴及び決算概要

ダイワJ-REITキャラバン 東京 説明資料

2020年7月6日



証券コード 3295



TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

NEXT⁺
GENERATION ASSETS



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

本日の流れ	4	④ 財務戦略	
		安定的かつ健全な財務運営	23
1. スポンサー（ヒューリック）について	5	⑤ 新型コロナウイルスの影響	
① スポンサーのご紹介		本投資法人保有の商業施設・ホテルについて	24
ヒューリックの概要	6		
数字でみるヒューリック	7	⑥ 投資主価値	
スポンサー開発案件	8	1口当たり分配金の推移	25
スポンサー開発・保有物件	10	投資口価格・時価総額の推移	26
2. 本投資法人について	11	本日のポイント	27
② 本投資法人の投資方針		3. ご参考	
スポンサーサポートを活用した外部成長	12	1. 新規取得資産	30
本投資法人の投資方針	13	2. 保有物件一覧	36
「東京コマーシャル・プロパティ」の特徴	14	3. 物件写真	39
「都心・駅近オフィス」の優位性	15	4. 有料老人ホームの概要	44
「東京コマーシャル・プロパティ」の投資エリア	16	5. ヒューリックグループとのコラボレーション	45
「東京コマーシャル・プロパティ」の保有物件のご紹介	17	6. 資産運用会社の概要	46
「次世代アセット・プラス」の概要	19	7. ESGへの継続的な取り組み	47
「次世代アセット・プラス」の保有物件のご紹介	20	8. 投資主の状況	52
③ 内部成長		9. 分配金カレンダー	53
稼働率・賃料の推移	21	10. 用語の定義	54
内部成長の事例	22		

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

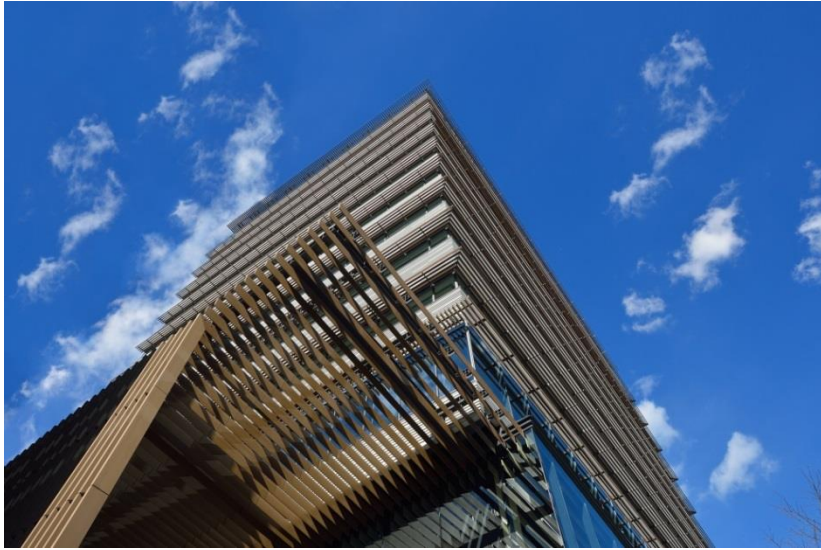
安定的かつ健全な財務運営（長期発行体格付（JCR） AA- ポジティブ）

⑤ 新型コロナウイルスの影響

本投資法人保有の商業施設・ホテルのテナント構成

⑥ 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

- 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

企業概要

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・売買並びに仲介業務
設立	1957年3月
資本金	627億18百万円*



ヒューリック 企業広告



ヒューリック本社ビル

沿革

1957年

- ・日本橋興業(株) 設立
- ・みずほ銀行（旧富士銀行）の店舗ビル管理事業からスタートし、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

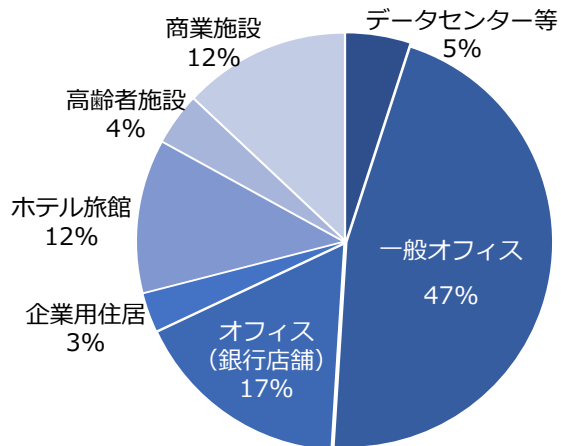
- ・新たな成長基盤である「リート」を活用、更なる成長を目指す

銀行店舗等の建替事業において培ったノウハウを活用し、開発事業を展開

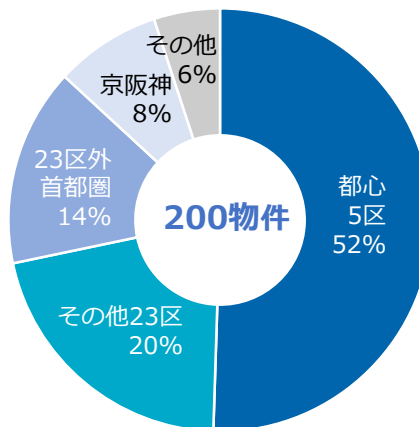
* 2019年12月末時点のものです。

ポートフォリオの概要*1

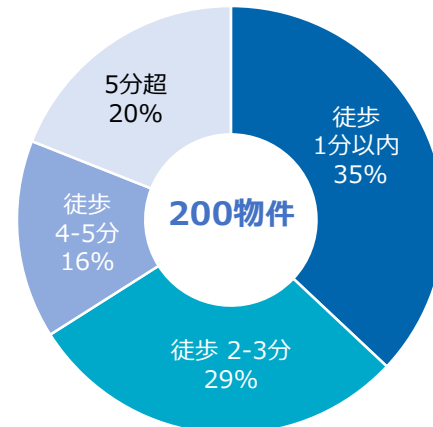
アセットタイプ別（賃料収入）



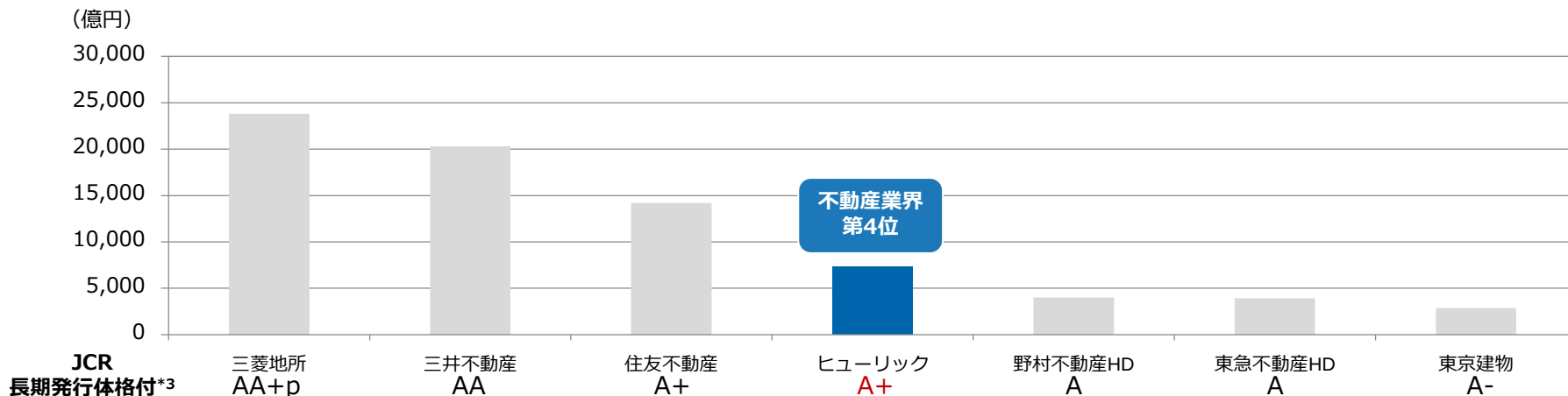
エリア別（除く住宅等）



最寄駅からの距離（除く住宅等）



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 2020年12月期 第1四半期 決算補足説明資料

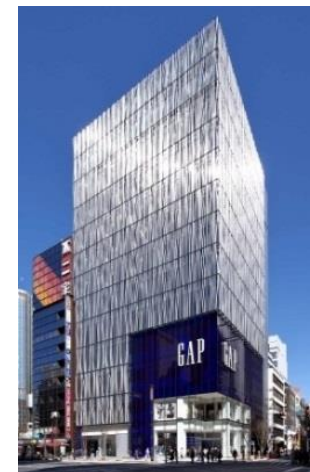
*2 時価総額については、2020年5月末時点の発行済株式数及び株価（終値）にかかる公開情報を基に、資産運用会社にて作成したものです。

*3 格付けについては、2020年5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



（仮称）赤坂二丁目開発計画（2020年11月竣工（予定））



日本郵政(株)と
共同開発



HULIC SQUARE TOKYO (2018年10月竣工)



ヒューリック
有楽町ビル



ニュートキョービルヂング

一体
開発



HULIC &Newシリーズ

1st

HULIC &New
SHIBUYA

2017年4月竣工



2nd

HULIC &New
SHINBASHI

2017年4月竣工



3rd

HULIC &New
AKIHABARA

2019年4月竣工



4th

HULIC &New
KICHIJOJI

2019年8月竣工



5th

HULIC &New
UDAGAWA

2021年
竣工予定



6th

HULIC &New
SHINJUKU

2021年
竣工予定

7th

(仮称)
銀座8丁目
開発計画

2021年
竣工予定

8th

(仮称) 銀座
6丁目並木通り
開発計画

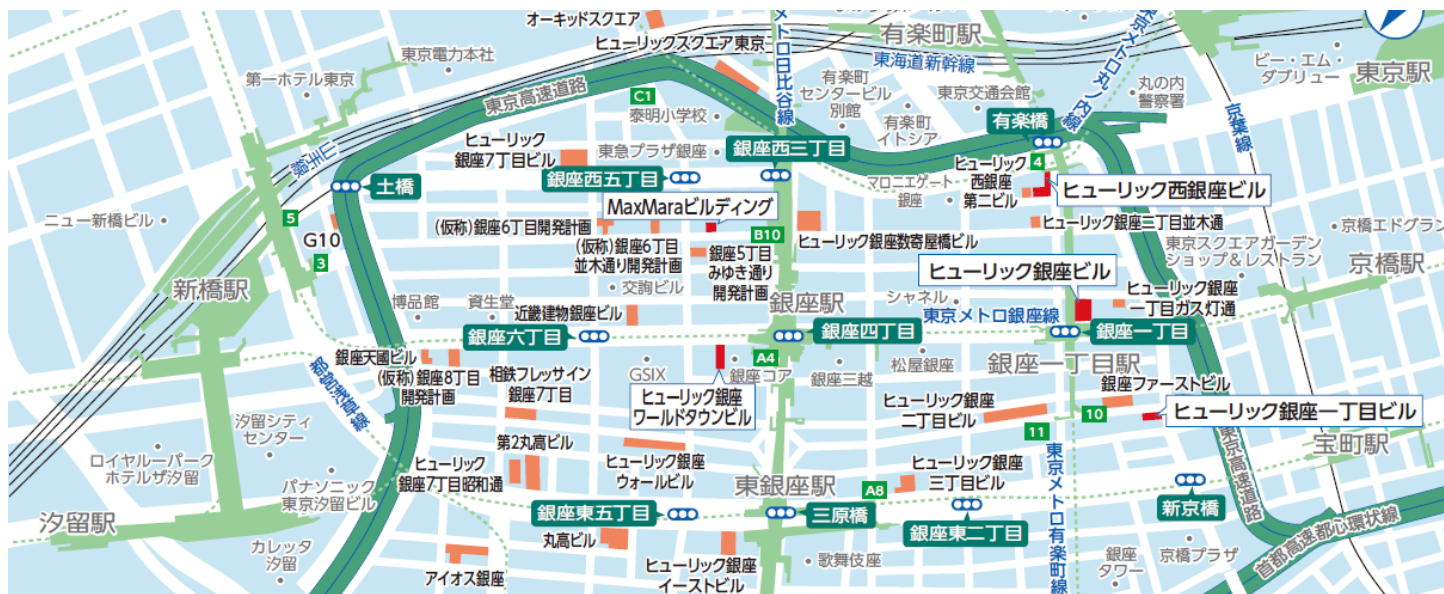
2022年
竣工予定

(仮称) 銀座8丁目開発計画パース

～銀座に“森”をデザイン～

- ・隈研吾氏監修
- ・日本初の耐火木造12階建て

日本屈指の高級商業地である「銀座・有楽町エリア」に全26物件*



ヒューリック銀座数寄屋橋ビル



ヒューリック銀座ビル



ヒューリック銀座ワールドタウンビル



ヒューリック西銀座ビル

* 地図上には、ヒューリック管理物件も含みます。



Ⅱ 本投資法人について

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」



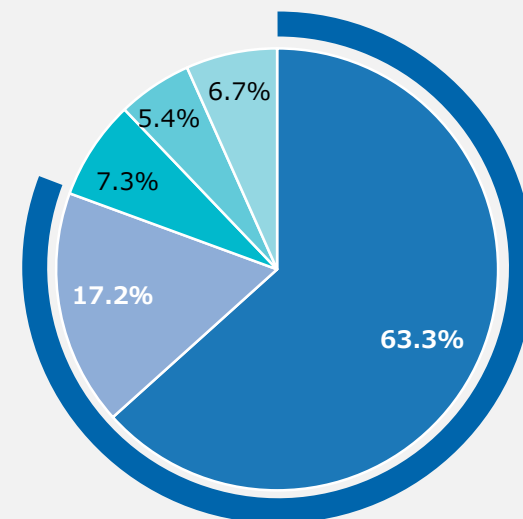
次世代アセット・プラス
ポートフォリオの20%程度*1

- 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て厳選投資
- 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

ポートフォリオの概要*2

- 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 ● ホテル



東京コマーシャル・プロパティ **80.6%**

平均NOI利回り*3 : **4.4%**

稼働率*4 : **99.6%**

*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12期（2020年2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。

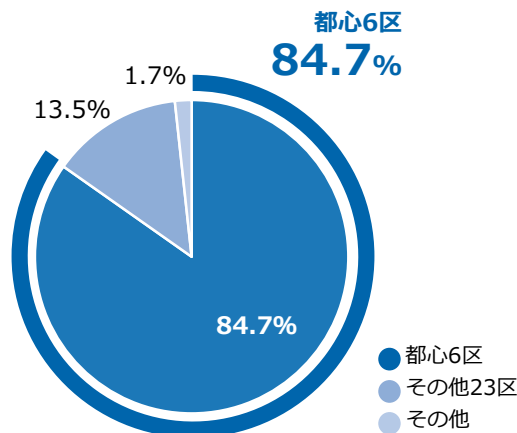
*3 NOI利回りは、第12期（2020年2月期）時点（第13期（2020年8月期）に取得した資産は取得時点）の本投資法人の各保有資産のNOI利回りを取得価格で加重平均して算出しています。

*4 稼働率は、本投資法人の2020年5月末時点のポートフォリオの稼働率を記載しています。

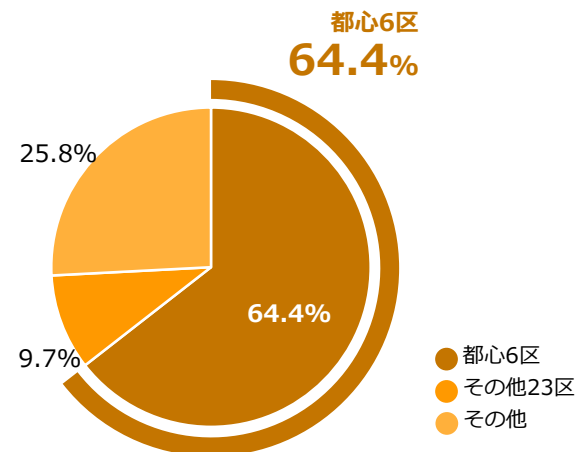
エリア別

- 東京コマーシャル・プロパティの84.7%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+20.3%と突出した水準

東京コマーシャル・プロパティの構成*1

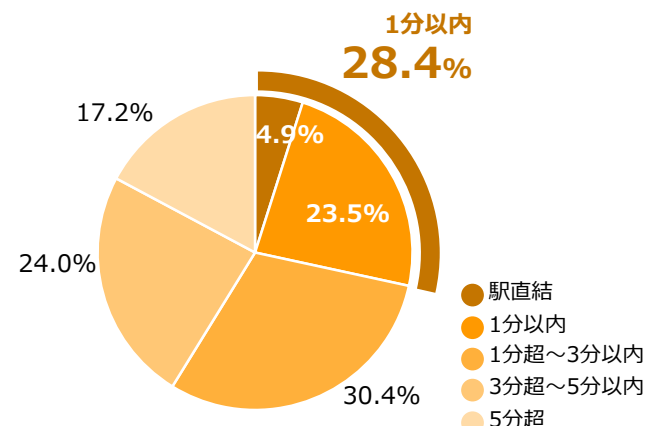
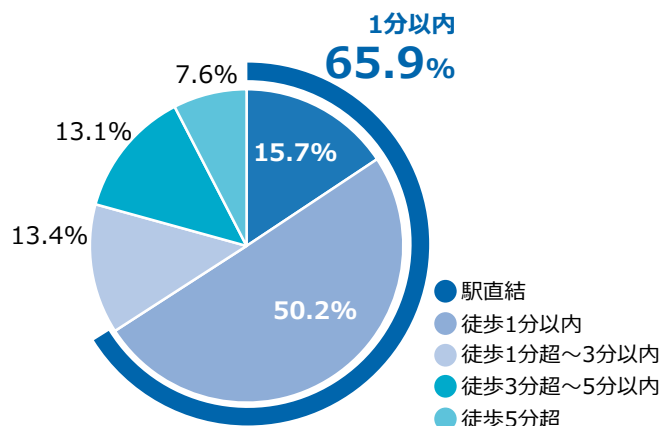


J-REIT全体 (オフィス) *2



最寄駅からの徒歩分別

- 東京コマーシャル・プロパティの65.9%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+37.5%と突出した水準

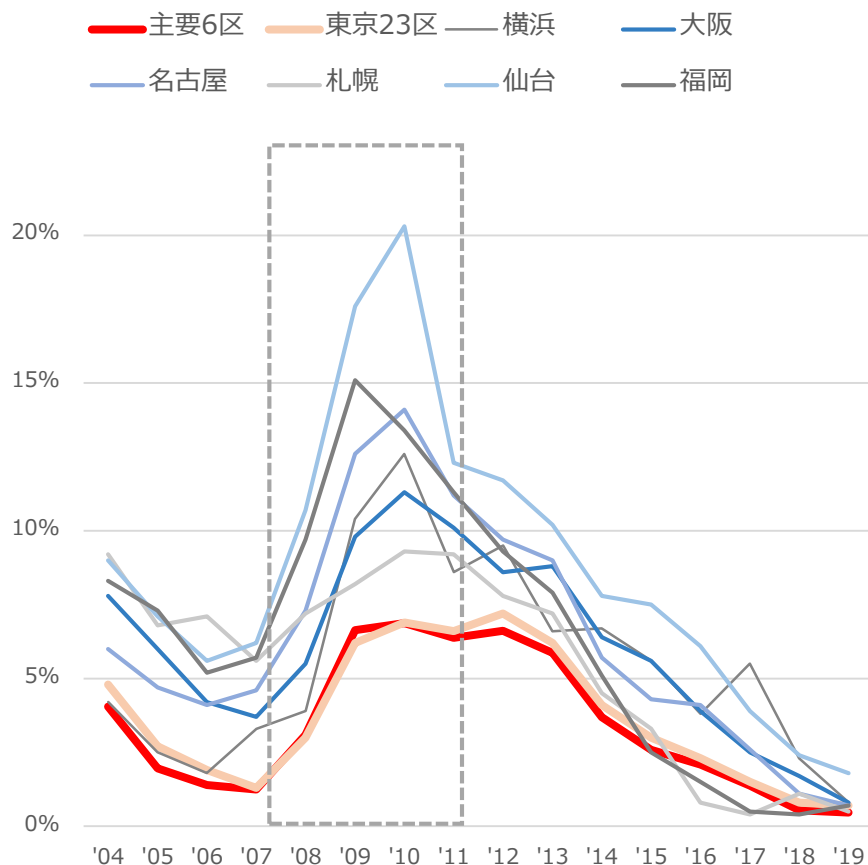


*1 各グラフの割合は、第12期（2020年2月期）決算発表時点で本投資法人が保有する資産の取得価格に基づくものです。

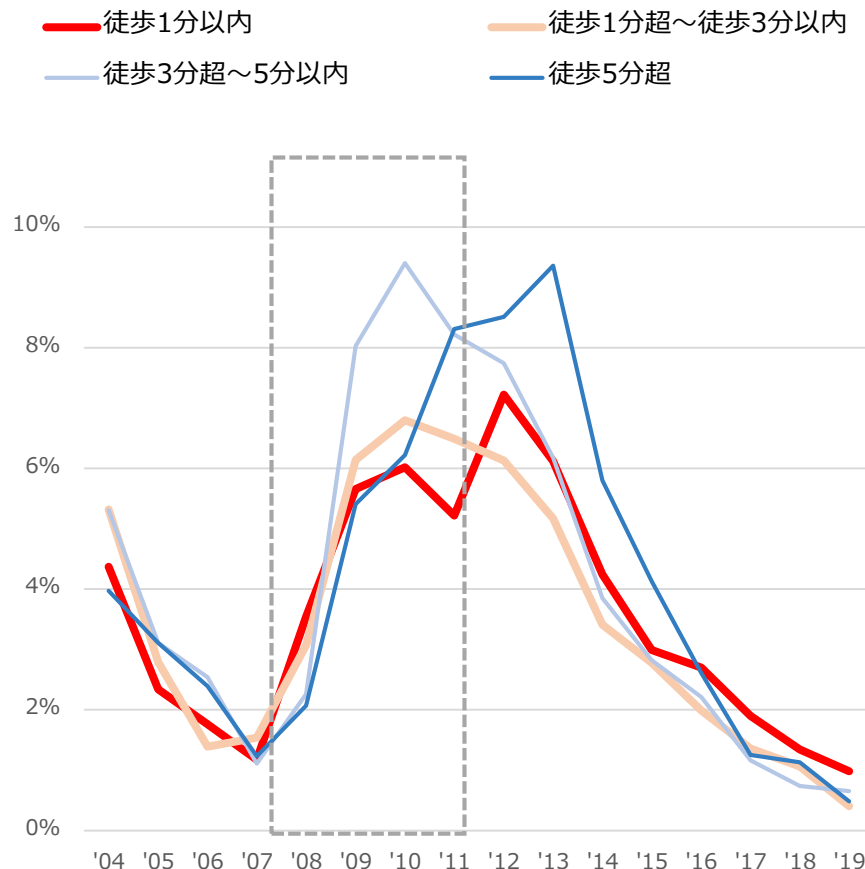
*2 各グラフの割合は、2020年3月末時点におけるJ-REIT各社の保有するオフィス用途の資産の取得価格に基づくものです（情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成。）。

オフィスの都市別・駅距離別空室率推移*

■ 都市別空室率の推移



■ 駅距離別空室率の推移（東京23区）



* シービーアールイー株式会社「東京オフィスマーケットの優位性確認に係るマーケット基礎調査」を基に資産運用会社にて作成しています。

物件No	物件名
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-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	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
OF-25	ヒューリック浅草橋ビル
OF-26	ヒューリック恵比寿ビル
OF-27	ヒューリック両国ビル
OF-28	ヒューリック浅草橋江戸通
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
RE-13	ヒューリック志村坂上
RE-14	ヒューリック目白

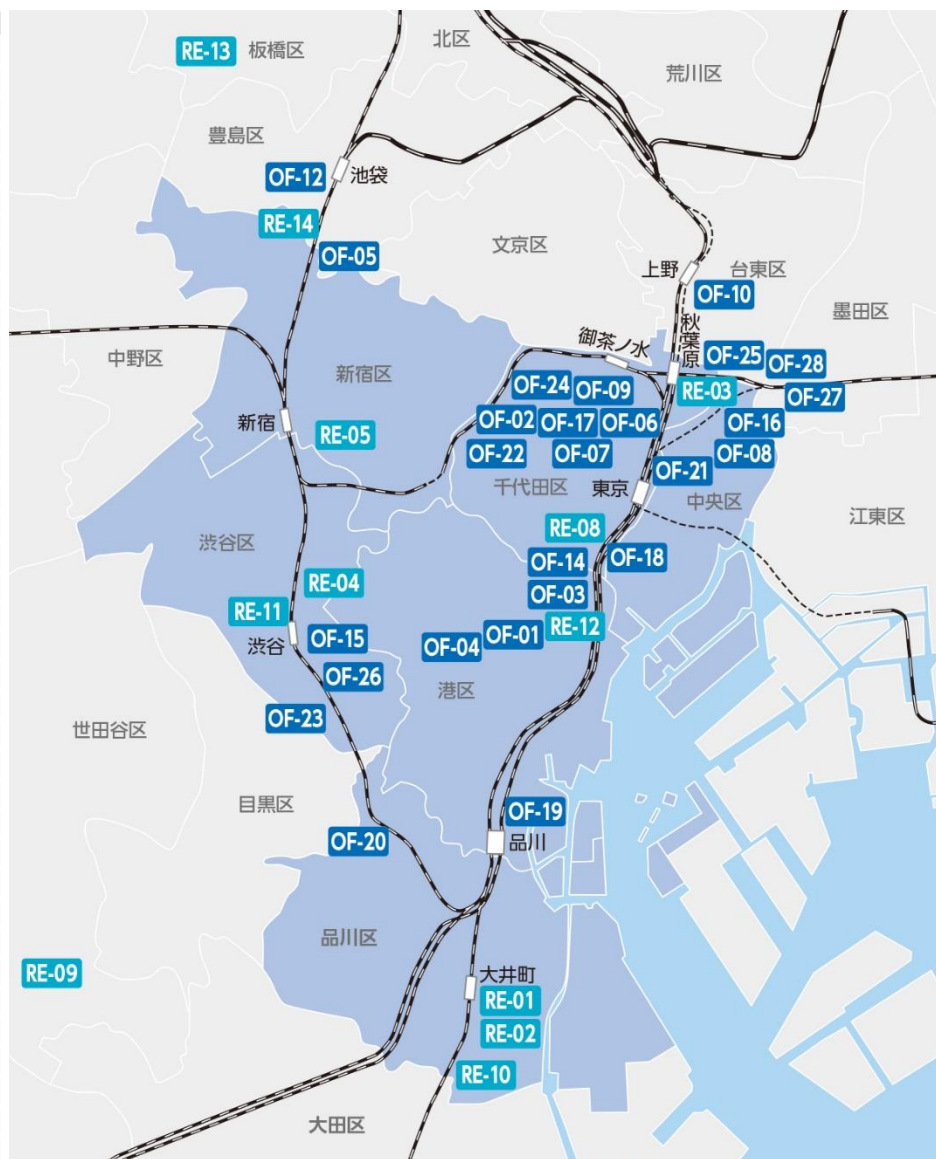
New

New

New

New

New



ヒューリック浅草橋江戸通

用途 オフィス

取得価格 5,420百万円

延床面積 6,698㎡*



物件概要

スポンサー開発

- スポンサーが建替事業により開発した、みずほ銀行浅草橋支店が入居するオフィス主体の複合ビル
- 都営地下鉄浅草線及びJR総武本線「浅草橋」駅より徒歩1分、JR総武快速線「馬喰町」駅より徒歩5分と複数路線が利用可能
- 1～4階は主にみずほ銀行及びみずほ信託銀行に賃貸、賃貸住宅部分はコスモスイニシアへの一括賃貸
- みずほ銀行浅草橋支店は、1952年にみずほ銀行の前身の一つである富士銀行により開設され、開設以来60年超の店歴を有する店舗

* 建物の準共有持分90%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。

ヒューリック志村坂上

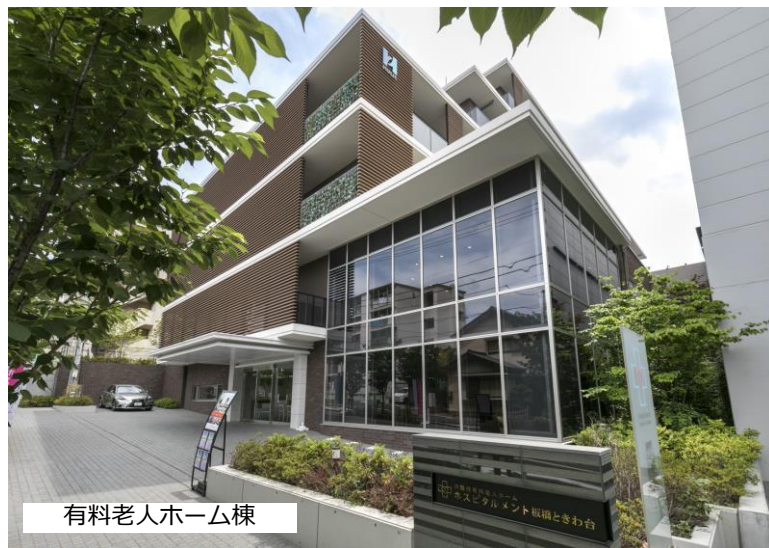
用途 商業施設・有料老人ホーム

取得価格 7,556百万円

延床面積 18,053㎡*



商業施設棟



有料老人ホーム棟

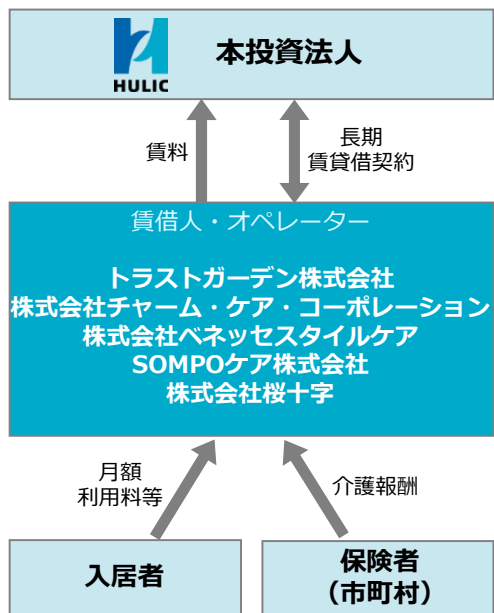
物件概要

スポンサー開発

- スポンサーが、みずほ銀行「志村家庭寮」の建替事業により開発した、生活密着型商業施設及び有料老人ホームにより構成される複合施設
- 全国トップクラスの商圈人口を有するマーケットポテンシャル
- エリアの主たる生活幹線道路である都道沿いに立地し、車でのアクセスも良好
- 壁面緑化の外装デザイン、太陽光発電による共用部照明への電力供給及びLED照明を積極的に採用した環境配慮物件

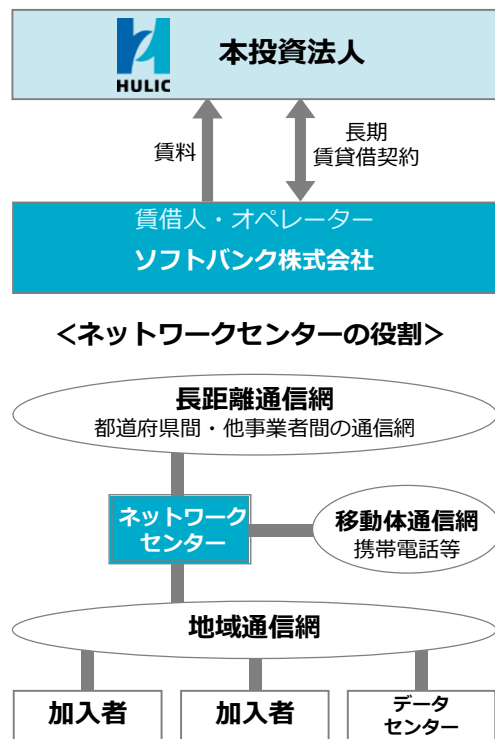
* 延床面積は（商業施設棟）13,809.33㎡（有料老人ホーム棟）4,244.08㎡の合計を記載しています。

有料老人ホーム

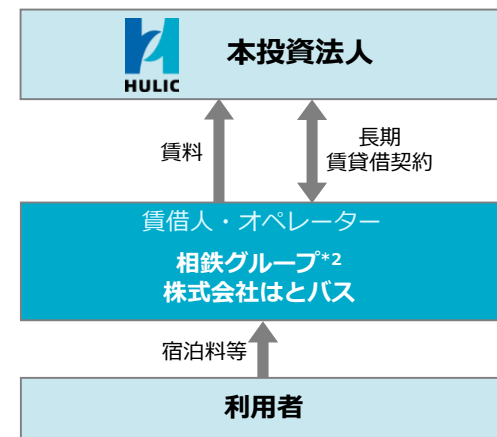


- 介護付有料老人ホームのうち、想定月額利用料*1が中価格帯以上に属する施設が投資対象

ネットワークセンター



ホテル



＜本投資法人保有ホテルのオペレーター＞

物件名	所在	オペレーター
相鉄フレッサイン 銀座七丁目	東京都中央区銀座	相鉄グループ*2
相鉄フレッサイン 東京六本木	東京都港区六本木	
ヒューリック 築地三丁目ビル	東京都中央区築地	株式会社はとバス

- 保有ホテルの受入賃料のうち、96.4%が固定賃料で構成*3

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し、長期安定収益を獲得

長期的に安定した収益の獲得を目指す

*1 入居一時金（存在しない場合あり）を60ヶ月（想定入居期間）で除して得た金額を、月額利用料に加算した金額をいい、入居者の実質的な負担感を簡易的に想定した金額になります。

*2 賃貸借契約は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。

*3 「ホテル」に分類される物件について2019年1月から12月に受領した賃料及び「ヒューリック築地三丁目ビル」の取得時の賃貸借契約に基づき算定された1年間の賃料に基づくものです。

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㎡



- 施設運営：(株)チャーム・ケア・コーポレーション
※東証一部上場
- アクセス：
東京メトロ副都心線他「東新宿」駅 徒歩4分
都心の賑わいに程近くも、緑豊かな閑静な住宅街
- スポンサー開発による、みずほ銀行「新大久保家庭寮」の建替開発物件

スポンサー開発

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㎡



- テナント：
通信会社大手・ソフトバンク(株)
※東証一部上場
- 音声やデータ等の各種通信サービスを提供するための施設

ヒューリック築地三丁目ビル

用途 ホテル 取得価格 6,972百万円

所在地 東京都中央区 延床面積 4,483㎡



- (株)はとバスがホテルを運営
- 「銀座」エリア徒歩圏内
- ビジネスに加えて観光の需要も高いロケーション

スポンサー開発

都心6区中心

都心6区：84.7%



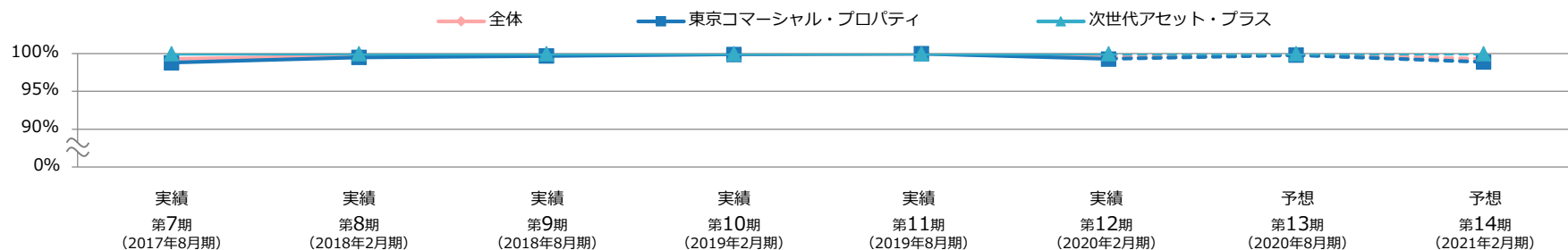
駅近物件中心

駅徒歩5分以内：92.4%



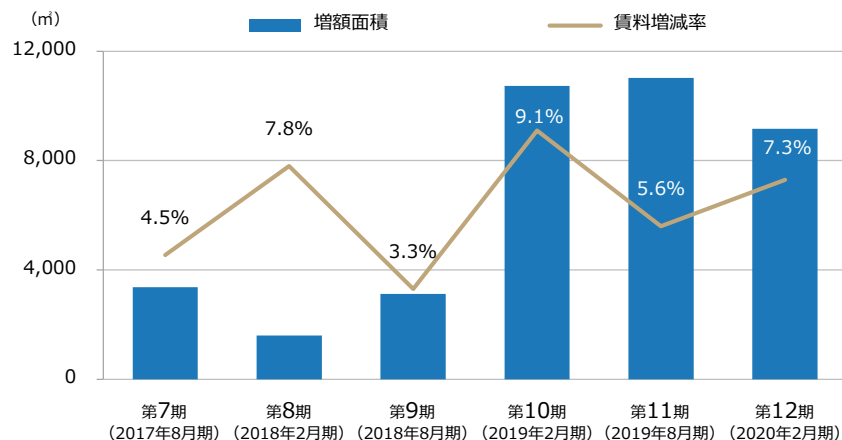
立地競争力を活かした
安定性 × 成長性

期末稼働率の推移

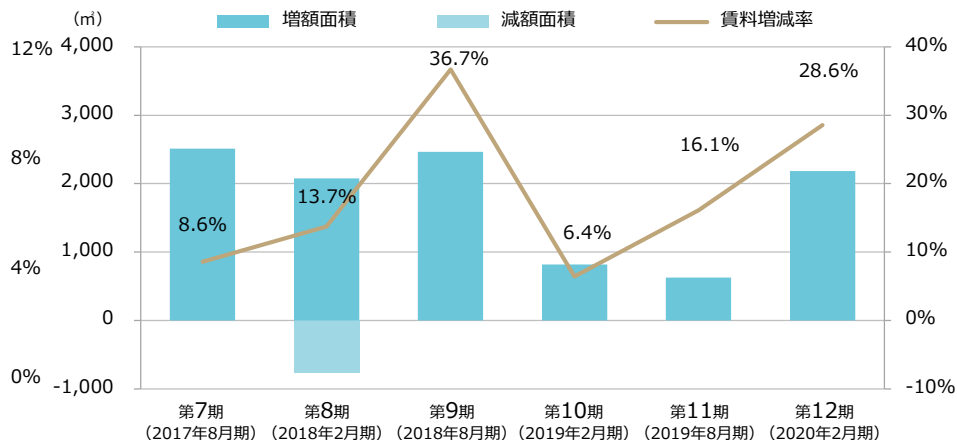


賃料改定及びテナント入替えの実績 (東京コマーシャル・プロパティ)

賃料改定の実績



テナント入替えの実績



テナント入替え・賃料改定による収益力向上の取組み事例

ラピロス六本木



「六本木」駅 直結

平均賃料坪単価増額率*

+17.0%

第8期末（2018年2月末）対比

- 複数のテナント退去が発生したものの、早期にマーケット賃料水準を考慮した賃料水準により後継テナントを誘致
- 既存テナントの現行賃料とマーケット賃料水準との乖離を背景とした賃料増加増額交渉を実施

番町ハウス



「半蔵門」駅 徒歩3分

平均賃料坪単価増額率*

+15.3%

取得時点（2018年11月1日）対比

- 既存テナントの現行賃料とマーケット賃料水準との乖離を背景とした賃料増加増額交渉を実施

ヒューリック神保町ビル



「神保町」駅 徒歩2分

平均賃料坪単価増額率*

+10.5%

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、早期にマーケット賃料水準を考慮した賃料水準により後継テナントを誘致
- 既存テナントの現行賃料とマーケット賃料水準との乖離を背景とした賃料増加増額交渉を実施

ヒューリック 日本橋本町一丁目ビル



「三越前」駅 徒歩5分

平均賃料坪単価増額率*

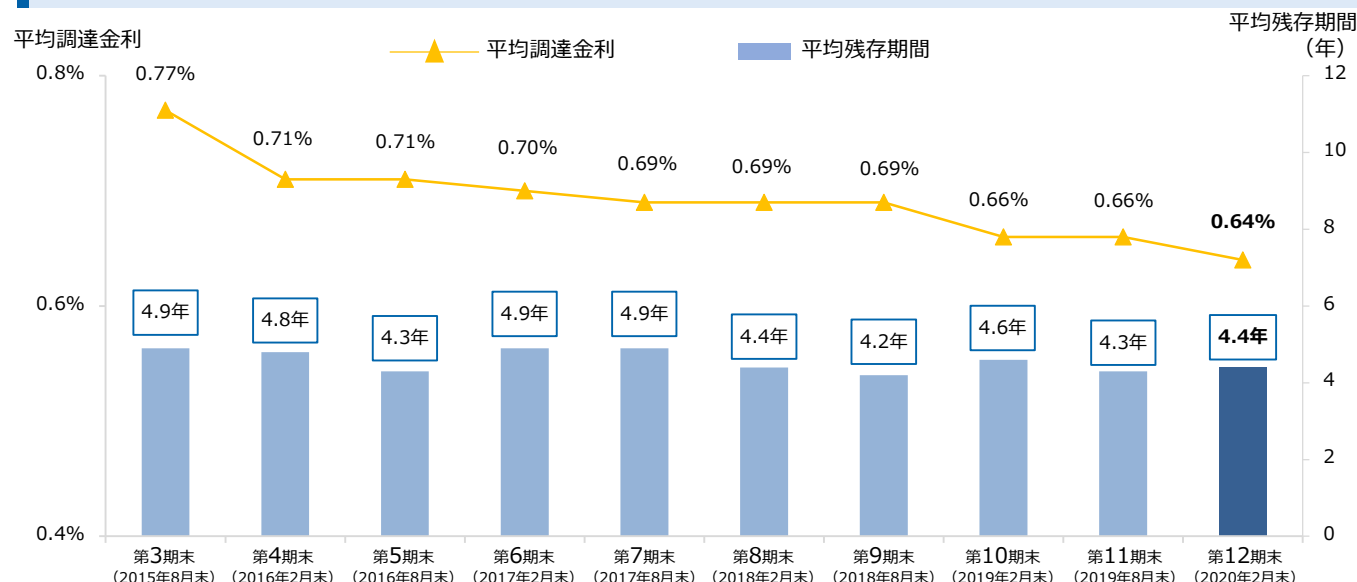
+7.5%

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とマーケット賃料水準での再契約交渉を実施

* 記載の比較元時点と第12期末（2020年2月末）時点の平均賃料坪単価の合計（但し、第12期末（2020年2月末）時点で、新規テナントの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

(株)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12期末 (2020年2月末)

有利子負債総額

153,585百万円

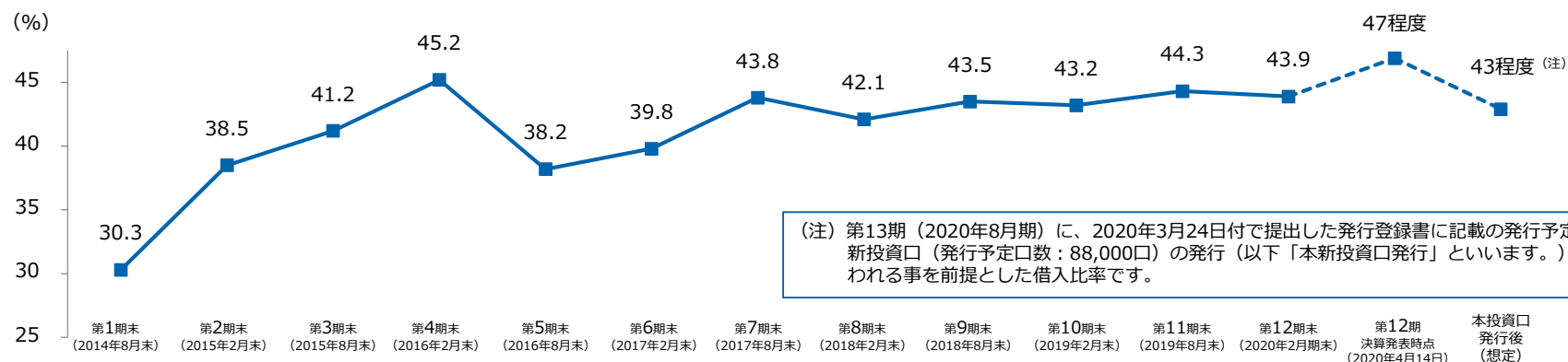
長期負債比率*1

97.4%

固定金利比率*1,2

97.4%

借入比率の推移 (簿価ベース)



*1 第12期末 (2020年2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12月20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。

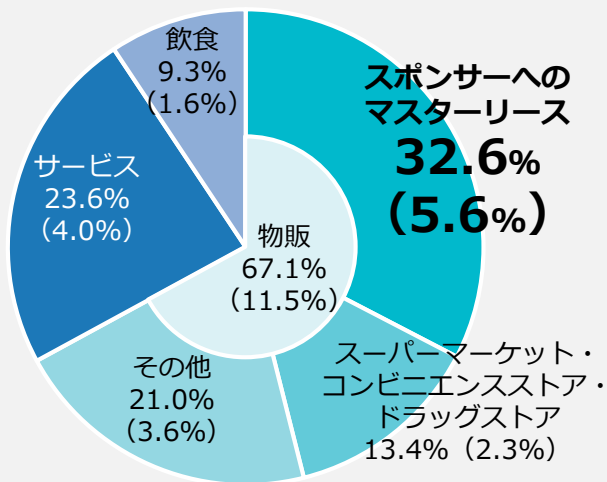
*2 固定金利借入れは金利スワップ契約締結による金利の固定化を含みます。

商業施設の賃料・テナント構成

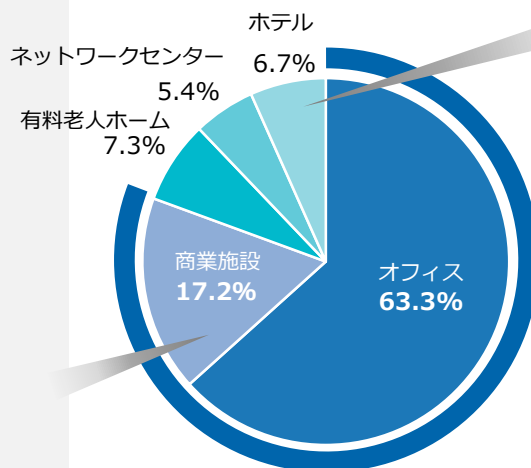
賃料構成

固定賃料：100.0%

テナント構成*1 (括弧内は全体比)



ポートフォリオの概要



ホテルの賃料・テナント構成

賃料構成*2

固定賃料：96.4%

※変動賃料の発生は、第13期（2020年8月期）及び第14期（2021年2月期）の業績予想に織り込んでいません。

保有ホテルのオペレーター一覧

物件名	所在	テナント・オペレーター
相鉄フレッサイン 銀座七丁目	東京都中央区銀座	相鉄グループ*3
相鉄フレッサイン 東京六本木	東京都港区六本木	
ヒューリック 築地三丁目ビル	東京都中央区築地	株式会社はとバス

*1 「商業施設」に分類される物件（「ヒューリック志村坂上」の有料老人ホーム棟や、商業施設に付随するオフィス、住宅、サービスオフィス等商業施設以外の用途に供されている区画は含みません。）について、2019年12月末日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。）に基づきます。

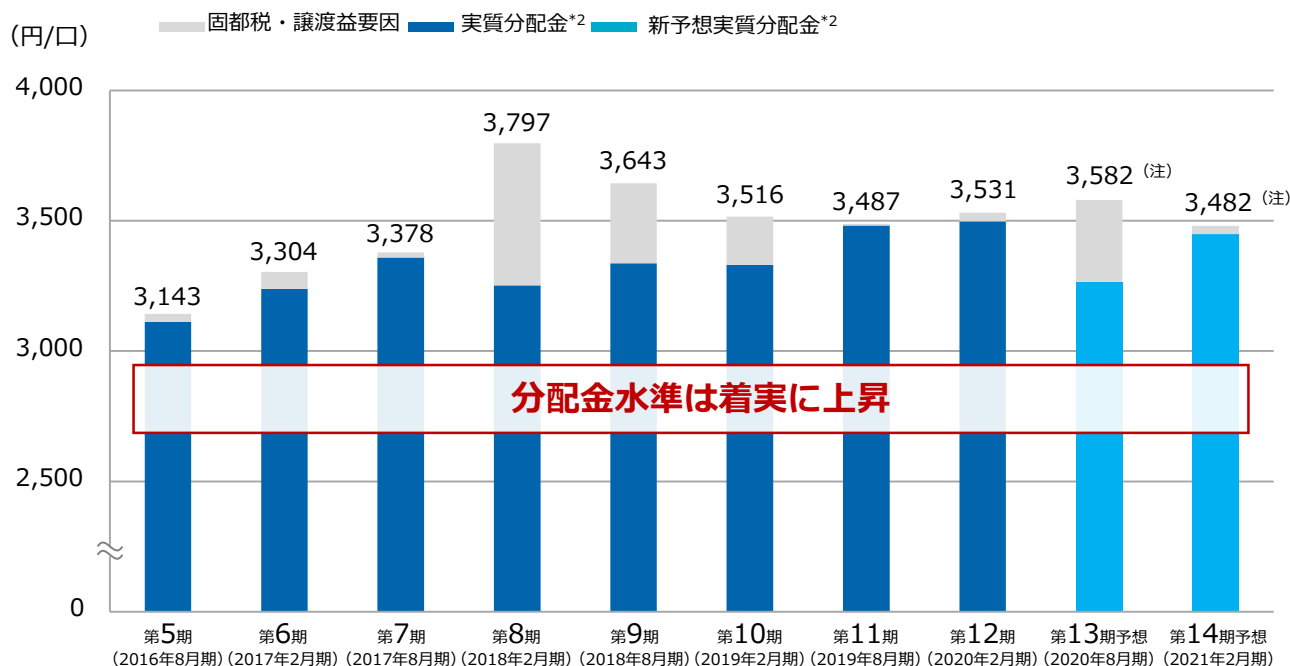
*2 「ホテル」に分類される物件の、2019年1月から12月に受領した賃料及び「ヒューリック築地三丁目ビル」の取得時の賃貸借契約に基づき算定された1年間の賃料に基づきます。

*3 賃貸借契約は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。

$$\left(\begin{array}{c} \text{第13期予想} \\ \text{(2020年8月期)} \\ 3,582 \text{ 円/口} \end{array} + \begin{array}{c} \text{第14期予想} \\ \text{(2021年2月期)} \\ 3,482 \text{ 円/口} \end{array} \right) \div \begin{array}{c} \text{投資口価格} \\ \text{(2020年6月26日時点)} \\ 141,300 \text{ 円/口} \end{array} = \begin{array}{c} \text{分配金利回り}^*1 \\ \text{(2020年6月26日時点)} \\ 5.00\% \end{array}$$

J-REIT平均
4.34%

1口当たり予想分配金の推移



第13期・第14期 予想分配金について（補足）

- 第13期（2020年8月期）に
本新投資口発行が行われる場合（注）

第13期予想 (2020年8月期)	第14期予想 (2021年2月期)
3,582 円/口 (譲渡益を含む)	3,482 円/口

- 第13期（2020年8月期）に
本新投資口発行が行われない場合

第13期予想 (2020年8月期)	第14期予想 (2021年2月期)
3,772 円/口 (譲渡益を含む)	3,632 円/口

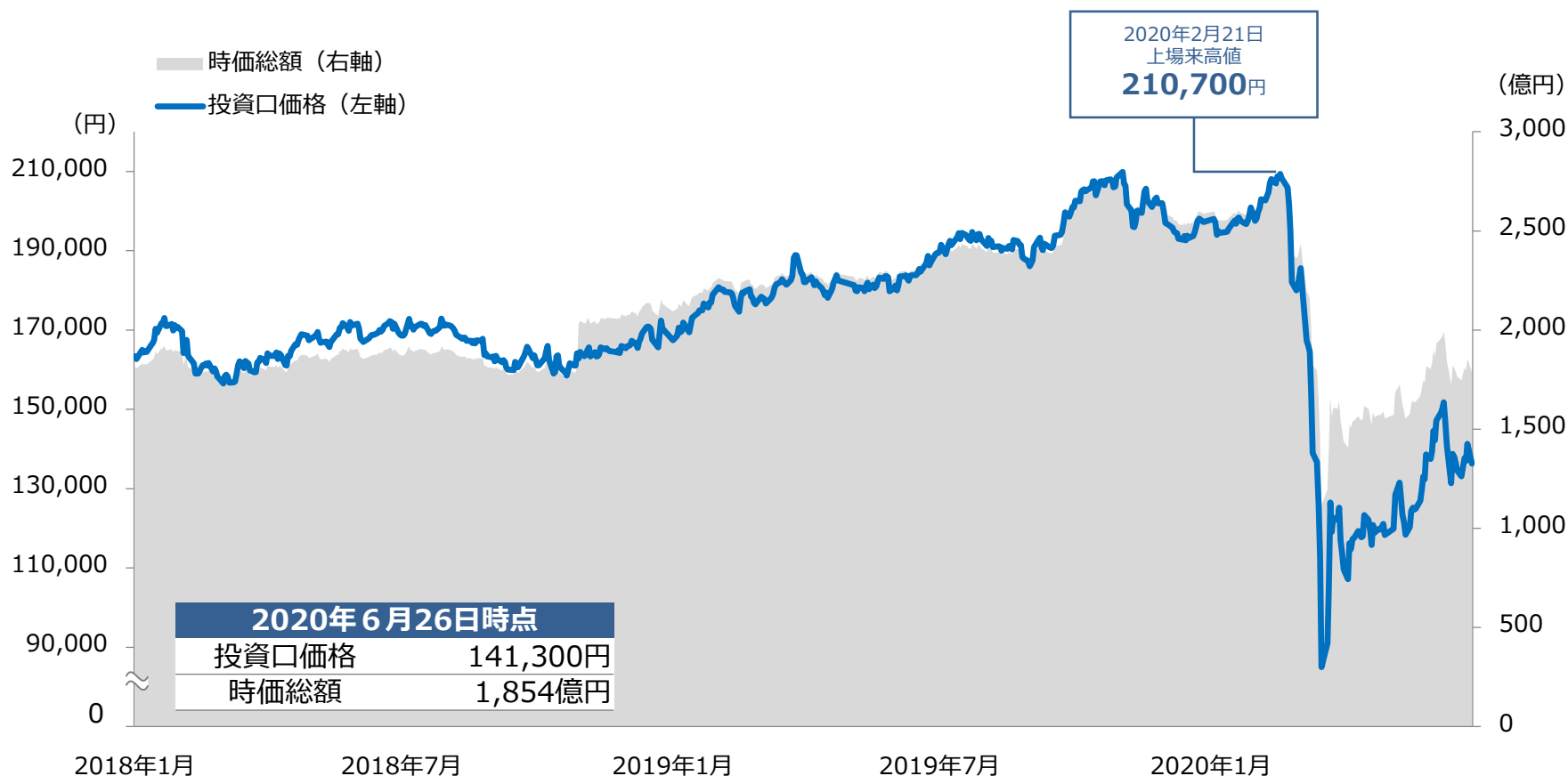
（注）第13期（2020年8月期）に、本新投資口発行が行われる事を前提とした1口当たり予想分配金（一時差異等調整引当額の計上に伴う利益超過分配金を含みます。）を記載しています。なお、2020年8月期に本新投資口発行が行われるとの保証はありません。また、本新投資口発行が想定どおり行われる場合であっても、実際の発行口数は、その時点における本投資法人の投資口価格を踏まえて決定される予定であるため、発行予定口数から増加又は減少することがあり、そのため1口当たり分配金及び利益超過分配金は変動する可能性があります。

*1 予想分配金利回り = (第13期（2020年8月期）予想分配金3,582円 + 第14期（2021年2月期）予想分配金3,482円) / 投資口価格141,300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、巻末の用語の定義をご参照ください。

- 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 ヒューリックグループのスポンサーサポート

物件取得におけるスポンサーサポート

スポンサーサポート
を受けた物件の比率 : **97.4%**

スポンサー開発物件
の比率 : **43.4%**

2 「都心・駅近」の優良物件を中心としたポートフォリオ

東京コマーシャル・プロパティの主要指標

都心6区比率 : **84.7%**

駅徒歩5分以内比率 : **92.4%**

1口当たり分配金は着実に成長、さらなる安定成長を目指す

A large, empty rectangular area with rounded corners, outlined by a thin gray border, intended for writing or drawing.



Ⅲ ご参考

ヒューリック浅草橋江戸通(準共有持分90%)

オフィス

最寄駅から徒歩1分

スポンサー開発
(銀行店舗建替)

スポンサー共有

スポンサーが建替事業により開発した、みずほ銀行浅草橋支店が入居する複合ビルをスポンサーと共有



取得価格	5,420百万円
鑑定評価額	5,544百万円
NOI利回り	4.1%
所在地	東京都台東区
最寄駅	都営地下鉄浅草線 「浅草橋」駅徒歩1分
稼働率	100.0%



立地特性 最寄駅から徒歩1分の江戸通り沿いに立地

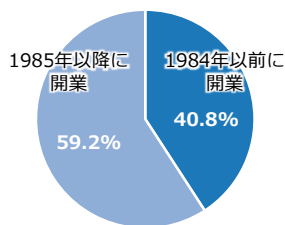
- 最寄駅のほか、JR総武本線「浅草橋」駅より徒歩1分、JR総武快速線「馬喰町」駅より徒歩5分と複数路線が利用可能
- JR線利用で「東京」駅まで約12分でアクセス可能である等、都心へのアクセスも良好で交通利便性が高いロケーション
- 「浅草橋」は、隣接する「秋葉原」を含む千代田区及び中央区に接していることから、両エリアのオフィス需要を補完する立地にあり、業務商業地として一定の需要が見込まれるエリア

物件特性 BCP(事業継続計画)対応に優れたオフィス主体の複合ビル

- 1~4階を主にみずほ銀行及びみずほ信託銀行が使用するオフィス主体の複合ビル。賃貸住宅部分はコスモスインシアへの一括賃貸
- みずほ銀行浅草橋支店は、1952年にみずほ銀行の前身の一つである富士銀行により開設され、開設以来60年超の店歴を有する店舗
- 共用部・各階の電気配線スペースに約72時間連続で非常用電力を供給可能な非常用発電機を屋上に備えるテナントのBCP(事業継続計画)対応と居住者の安心・安全を両立

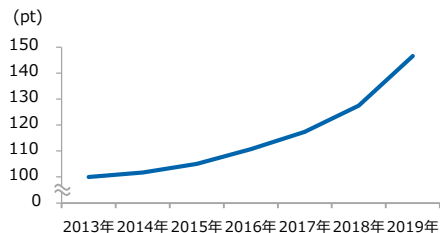
周辺環境について

台東区は業歴の長い企業が集積*1 台東区所在企業の開業年分布



出所：東京都「平成28年経済センサス活動調査報告(産業横断的集計 東京都概況)統計表(第36表)」に基づき本資産運用会社にて作成

利便性等を背景として地価は上昇傾向*2 基準地：台東区浅草橋一丁目22番2



出所：国土交通省「土地総合情報システム-地価公示・都道府県地価調査」に基づき本資産運用会社にて作成

*1 開業時期が不詳の事業所は総事業所数から除いて算出しています。

*2 本物件の周辺地点(台東区浅草橋一丁目22番2)を基準地とする2013年7月1日時点の基準地価を「100」として、当該基準地の基準地価の変動を指数化しています。

ヒューリック両国ビル(準共有持分90%)

オフィス

最寄駅から徒歩2分

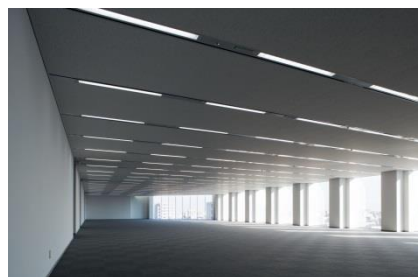
スポンサー開発
(銀行店舗建替)

スポンサー共有

スポンサーが建替事業により開発した、みずほ銀行本所支店が入居するオフィスビルをスポンサーと共有



取得価格	5,610百万円
鑑定評価額	5,742百万円
NOI利回り	4.1%
所在地	東京都墨田区
最寄駅	都営地下鉄大江戸線「両国」駅徒歩2分
稼働率	100.0%



立地特性 最寄駅から徒歩2分の国道沿いに立地

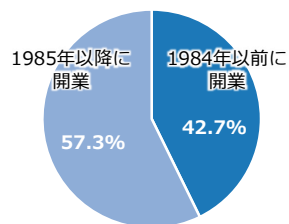
- 最寄駅のほか、JR総武本線「両国」駅より徒歩5分と複数路線が利用可能であるほか、京葉道路と清澄通りに面しており、自動車による東西南北へのアクセスも良好
- JR線利用で「東京」駅まで約14分でアクセス可能である等、都心へのアクセスも良好で交通利便性が高いロケーション
- エリア内で比較的業務集積度が高い京葉道路の角地に位置し、視認性の面で高く評価

物件特性 多様なテナントニーズに対応可能な環境配慮型ビル

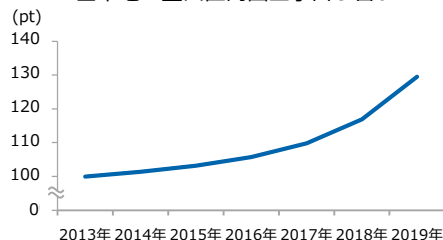
- レイアウト効率に優れた無柱空間のオフィスビルであり、みずほ銀行に1~3階までを賃貸し、4階以上は各フロア分割可能なレイアウト効率に優れた設計
- みずほ銀行本所支店は、1909年に富士銀行の前身の一つである明治商業銀行により開設され、開設以来100年超の店歴を有する店舗
- 環境面への配慮として、雨水の再利用や屋上緑化、昼光センサー照度補正付省エネ照明を採用

周辺環境について

墨田区は業歴の長い企業が集積*1
墨田区所在企業の開業年分布



利便性等を背景として地価は上昇傾向*2
基準地：墨田区両国三丁目9番6



出所：東京都「平成28年経済センサス活動調査報告(産業横断的集計 東京都概況)統計表(第36表)」に基づき本資産運用会社にて作成

出所：国土交通省「土地総合情報システム-地価公示・都道府県地価調査」に基づき本資産運用会社にて作成

*1 開業時期が不詳の事業所は総事業所数から除いて算出しています。

*2 本物件の周辺地点(墨田区両国三丁目9番6)を基準地とする2013年1月1日時点の公示地価を「100」として、当該基準地の公示地価の変動を指数化しています。

ヒューリック目白

商業施設

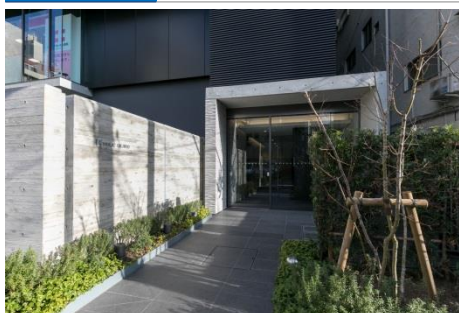
最寄駅から徒歩2分

スポンサー開発
(旧銀行店舗建替)

スポンサーが旧みずほ銀行目白支店の建替事業により開発した、商業施設・オフィス・住宅から構成される複合ビル



取得価格	5,670 百万円
鑑定評価額	5,810 百万円
NOI利回り	4.0%
所在地	東京都豊島区
最寄駅	JR山手線 「目白」駅徒歩2分
稼働率	100.0%



立地特性 最寄駅から徒歩2分の目白通り沿いの交通利便性の高い立地

- JR山手線「目白」駅から徒歩2分の目白通り沿いに所在し、視認性及び都心部へのアクセスの良好さを兼ね備える
- 周辺には閑静な高級住宅街が広がり、また大学が複数所在する落ち着いた雰囲気具备了エリア
- 駅前商業地の日用品店舗・飲食・サービス店舗・来店型事務所・住宅の需要も安定的に有望なエリア

物件特性 多様なテナントニーズに対応可能な環境負荷低減に配慮したビル

- 事務所、商業用途の両ニーズに対応できる設えであり、物販店舗、飲食店、クリニック、学習塾等として賃貸
- 賃貸住宅部分については、三菱地所リアルエステートサービスへの一括賃貸
- 共用部分の非常用電源の供給等、災害時の建物の機能維持に配慮。屋上に太陽光発電設備を設置し、高層階は自然換気や自然採光により自然エネルギーを活用した環境に配慮した住宅を実現

来店型のサービス系テナント中心のテナント構成

本物件のテナント構成 (取得時点)

6~8F	住居
5F	オフィス
4F	学習塾
3F	クリニック
2F	カフェ クリニック クリニック
B1・1F	ドラッグストア(調剤薬局含む)

- 低層階(地下1~5階)は商業・事務所フロア、高層階(6~8階)は賃貸住宅のフロア構成
- 低層階は、調剤薬局を含むドラッグストアに加え、飲食店、クリニック、学習塾等に賃貸
- 「目白」駅に近接し、目白通りに面した視認性を有するビルであり、クリニックのような来店型テナントに対して高い市場競争力を有する

ヒューリック築地三丁目ビル

スポンサーが展開するCRE事業で開発した固定賃料のホテル

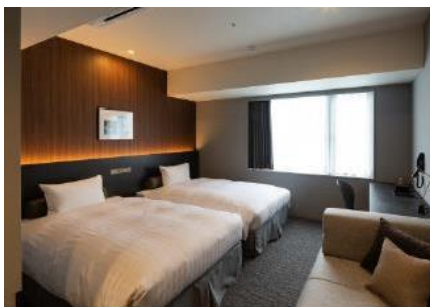
ホテル
(固定賃料)

最寄駅から徒歩1分

スポンサー開発
(CRE)



取得価格	6,972百万円
鑑定評価額	7,250百万円
NOI利回り	3.9%
所在地	東京都中央区
最寄駅	東京メトロ日比谷線 「築地」駅徒歩1分
稼働率	100.0%



立地特性 最寄駅徒歩1分の人気観光エリアへのアクセスに優れた立地

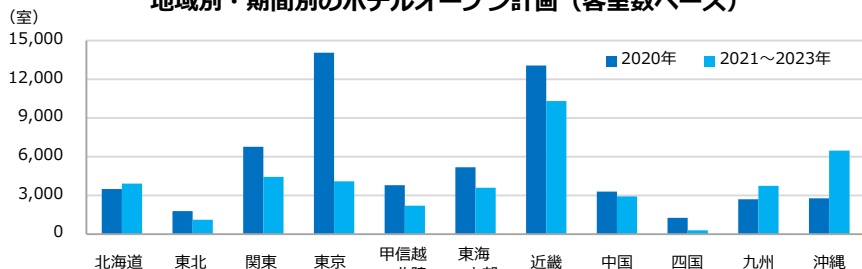
- 東京メトロ日比谷線「築地」駅及び東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩1分に所在し、都内各所への高い交通利便性を有するほか、観光客で賑わう築地場外市場や「銀座」エリアを徒歩圏内とする利便性に優れたロケーション
- 築地市場跡地では、国際会議場の新設等、新たな賑わい・集客を創出するまちづくりが東京都により計画

物件特性 ツインルーム主体の多様な客室タイプを有するホテル

- ヒューリックがはとバスとのCREの取組みにより開発したホテルで、長期の賃貸借契約を締結し、固定賃料で長期安定的な収益を確保
- 1階はホテルエントランス、飲食店舗が設置され、主たる用途は、2階はフロント及びホテル客室等、3～11階はホテル客室
- 2重扉によって2室を連動利用できる「コネクトルーム」(25組計50室)を含む、2～7名定員の多様な客室タイプを備える総客室数136室のホテル

ホテルマーケットについて*

地域別・期間別のホテルオープン計画 (客室数ベース)



出所：株式会社オータパブリケーションズ「週刊ホテルレストラン 2019年12月6日号 全国ホテルオープン情報」に基づき本資産運用会社作成

* ホテル新・増設計画が未定（非公開含む）のものは、2021～2023年に含めて算出しています。

ヒューリック浅草橋ビル(準共有持分50%)

オフィス

最寄駅から徒歩1分

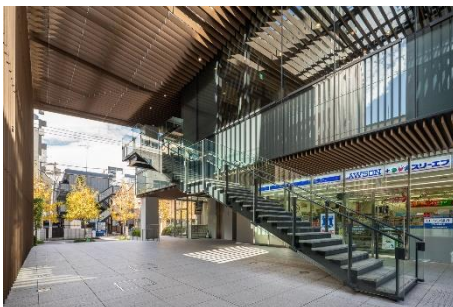
スポンサー開発
(PPP)

スポンサー共有

スポンサーが展開するPPP事業の開発物件をスポンサーと共有



取得価格	4,750百万円
鑑定評価額	4,970百万円
NOI利回り	6.1%
所在地	東京都台東区
最寄駅	JR総武本線 「浅草橋」駅徒歩1分
稼働率	100.0%



立地特性 複数路線が利用可能な都心近接性の良好なロケーション

- 最寄駅のほか、都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅より徒歩2分、JR総武快速線「馬喰町」駅より徒歩6分と複数路線が利用可能であり、都心近接性の良好なロケーション
- 千代田区及び中央区に接しており、両エリアのオフィス需要を補完する立地

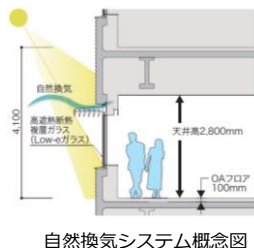
物件特性 基準階面積330坪超のレイアウト効率に優れた環境配慮型ビル

- 1階は店舗、2階は大規模多目的ホール、3階は貸会議室で、4階以上がオフィス仕様のビル
- 設計には、隈研吾建築都市設計事務所・竹中工務店を起用し、外装に再生木ルーバーを使用
- オフィスエリアは、基準階面積約1,103㎡(約334坪)で所在エリアにおいて規模の優位性を発揮しやすく、整形かつ無柱のレイアウト効率に優れた設計
- 自然換気システムやLED照明の採用、太陽光発電設備の設置、外壁開口部への遮光ルーバーの設置、外壁の断熱性向上等の環境配慮技術を導入

環境への取組み

自然換気システムの採用

- 冷暖房効率を高める空調コストを抑えるLow-e複層ガラス
- 外気を効率的に取り込む自然換気と空調を組み合わせたハイブリッド制御の採用



太陽光パネルの設置

- 外構の夜間照明電力使用量に相当する年間約15,000kWhの発電が可能



屋上太陽光発電パネル

ヒューリック恵比寿ビル

「恵比寿」駅より徒歩6分の明治通り沿いに立地するオフィスビル

オフィス

最寄駅から徒歩6分

スポンサー保有



取得価格	1,275 百万円
鑑定評価額	1,340 百万円
NOI利回り	4.7%
所在地	東京都渋谷区
最寄駅	JR山手線他 「恵比寿」駅徒歩6分
稼働率	100.0%



立地特性 「恵比寿」駅徒歩6分の中小規模オフィスが建ち並ぶエリア

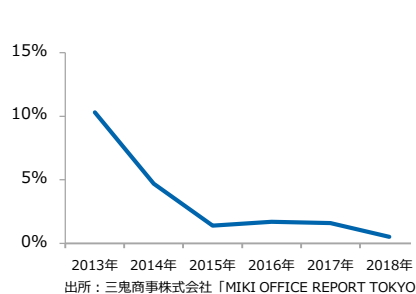
- 4路線が乗り入れ、高い交通利便性を有するJR山手線他「恵比寿」駅から徒歩6分の、中小規模のオフィスビルが建ち並ぶ明治通り沿いの一角に立地
- IT系企業が集積する「渋谷」、高級住宅街として知名度の高い「広尾」や、高級住宅街・アパレルショップ等が所在する「代官山町」に隣接する「恵比寿・広尾」ゾーンは、IT系企業を中心に、エリアイメージや落ち着いた就業環境を重視する外資系企業等、幅広い企業の需要が想定される

物件特性 ボリュームゾーンの規模のレイアウト効率が良好なオフィス

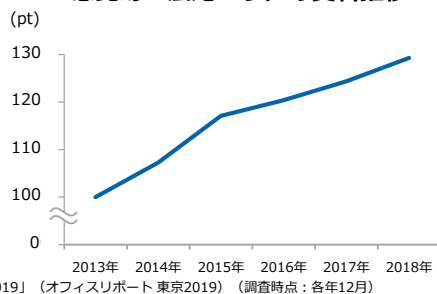
- 小規模ビルが多いエリアにおけるボリュームゾーンの規模を有する地上7階建の店舗付オフィスビル
- 2階以上のオフィス部分は整形で、良好なレイアウト効率を備える

オフィスビルの需給良好な「恵比寿・広尾」エリア

恵比寿・広尾エリアの空室率推移



恵比寿・広尾エリアの賃料推移*



* 2013年を「100」として「恵比寿・広尾」エリアにおける平均賃料の変動を指数化しています。

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	総賃貸 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	15.7	1985年4月	32,487.06	4.1	97.2
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	3.2	-	3,351.07	4.0	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	2.5	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	1.8	1997年8月	6,730.52	6.3	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	1.1	1993年11月	5,369.71	5.5	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	1.1	2008年9月	3,728.36	4.8	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	0.7	2001年6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	0.6	1993年3月	2,858.48	5.9	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	10.9	2013年2月	13,923.42	3.7	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	4.9	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	0.4	1990年10月	1,429.74	5.3	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	5.2	2015年5月	8,574.65	3.6	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	1.5	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	1.0	1996年11月	3,681.20	4.8	93.9
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	4.6	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	6.0	1962年9月	11,405.68	3.4	100.0
OF-19	品川シーズンテラス	都心6区	東京都港区	6,100	1.7	2015年1月	3,196.54	3.6	100.0
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	1.0	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	1.1	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	4.6	83.8
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	4.4	100.0
OF-25	ヒューリック浅草橋ビル New	その他23区	東京都台東区	4,750	1.4	2013年2月	5,280.72	6.1	100.0
OF-26	ヒューリック恵比寿ビル New	都心6区	東京都渋谷区	1,275	0.4	1992年2月	1,059.22	4.7	100.0
OF-27	ヒューリック両国ビル New	その他23区	東京都墨田区	5,610	1.6	2010年1月	4,569.34	4.1	100.0
OF-28	ヒューリック浅草橋江戸通 New	その他23区	東京都台東区	5,420	1.5	2015年9月	3,956.73	4.1	100.0
オフィス (26物件) / 小計				222,615	63.3	-	139,350.96	4.1	98.9

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	総賃貸 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	2.7	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	1.8	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	0.9	1993年6月	2,169.41	4.7	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	4.7	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	6,690	1.9	1983年6月	1,351.15	4.1	100.0
RE-06	横浜山下町ビル	その他	神奈川県横浜市	4,850	1.4	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	1.0	2009年1月	1,334.88	4.1	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	0.3	1990年8月	1,676.02	5.8	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	1.0	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	0.9	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	0.9	2017年4月	1,725.35	4.0	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	2.1	(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
RE-14	ヒューリック目白 New	その他23区	東京都豊島区	5,670	1.6	2018年10月	3,805.72	4.0	100.0
商業施設 (13物件) /小計				60,620	17.2	-	62,869.28	4.8	100.0
東京コマーシャル・プロパティ (39物件) /中計				283,235	80.6	-	202,220.24	4.3	99.3

* 総賃貸可能面積及び稼働率は、第12期末（2020年2月末）時点（第13期（2020年8月期）に取得した「ヒューリック目白」は取得時点）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	総賃貸 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	0.9	2005年9月	5,454.48	5.9	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	1.5	2005年9月	5,977.75	6.0	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	0.8	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	0.9	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	0.9	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	7.3	-	35,222.17	5.4	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	1.3	2001年1月	12,773.04	5.1	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	5.7	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	6.6	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	2.0	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	0.7	2002年1月	9,793.57	5.4	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	5.4	-	71,373.66	5.5	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	3.3	2016年8月	6,984.32	3.7	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	1.4	2017年8月	2,408.45	3.9	100.0
HT-03	ヒューリック築地三丁目ビル New	都心6区	東京都中央区	6,972	2.0	2018年11月	4,740.31	3.9	100.0
ホテル (3物件) /小計				23,492	6.7	-	14,133.08	3.8	100.0
次世代アセット・プラス (19物件) /中計				68,214	19.4	-	120,728.91	4.9	100.0
全物件 (58物件) /合計				351,449	100.0	-	322,949.15	4.4	99.5

* 総賃貸可能面積及び稼働率は、第12期末 (2020年2月末) 時点 (第13期 (2020年8月期) に取得した「ヒューリック築地三丁目ビル」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-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



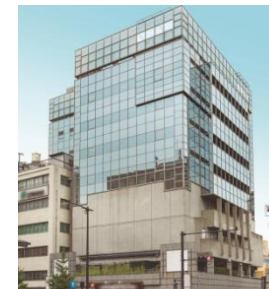
OF-17 オフィス 駅徒歩2分
ヒューリック神保町ビル



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



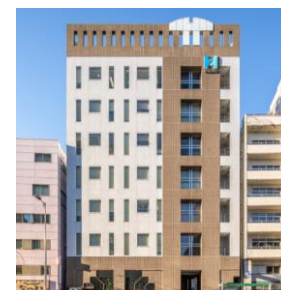
OF-23 オフィス 駅徒歩4分
恵比寿南ビル



OF-24 オフィス 駅徒歩4分
ヒューリック飯田橋ビル



OF-25 オフィス 駅徒歩1分
ヒューリック浅草橋ビル



OF-26 オフィス 駅徒歩6分
ヒューリック恵比寿ビル



OF-27 オフィス 駅徒歩2分
ヒューリック両国ビル



OF-28 オフィス 駅徒歩1分
ヒューリック浅草橋江戸通



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



RE-14 商業施設 駅徒歩2分
ヒューリック目白



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



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



HT-03

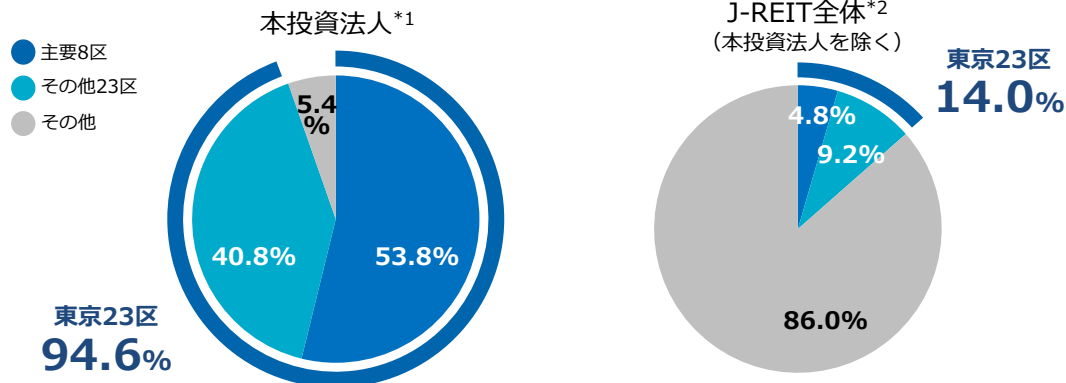
ホテル

ヒューリック築地三丁目ビル

首都圏を中心とした「立地」に拘ったポートフォリオ

- 「次世代アセット・プラス」の投資対象の一つである「有料老人ホーム」においては、東京23区中心の立地競争力に優れ、資産性の高いポートフォリオを構築
- 本投資法人保有の有料老人ホームは、94.6%が東京23区に所在（「その他」に該当するのは、神奈川県鎌倉市に所在する「SOMPOケア ラヴィーレ 北鎌倉」の1物件）
- J-REIT全体（本投資法人を除く）の東京23区比率は、14.0%と本投資法人と比較し限定的

ヘルスケア施設のポートフォリオの状況



厳選された優良オペレーターとの長期固定契約

- 「立地」に加えて、高価格帯施設の運営が可能な優良オペレーターと賃貸借契約を締結
- 長期固定契約により、安定的な収益を確保

本投資法人保有物件のオペレーター

オペレーター名	概要	当初賃貸借契約期間	本投資法人保有物件	想定月額利用料*3
株式会社ベネッセスタイルケア	東証一部上場の株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社	25年	アリア松原	780,000円
トラストガーデン株式会社	東証一部上場のリゾートトラスト株式会社の連結子会社	20年	トラストガーデン用賀の杜 トラストガーデン桜新町 トラストガーデン杉並宮前 トラストガーデン常磐松	697,000円 671,000円 671,000円 837,000円
SOMPOケア株式会社	東証一部上場のSOMPOホールディングス株式会社の連結子会社	20年	SOMPOケア ラヴィーレ 北鎌倉	338,000円
株式会社桜十字	医療法人桜十字を中心とする桜十字グループの一員	20年	ヒューリック志村坂上	362,000円
株式会社 チャーム・ケア・コーポレーション	東証一部上場会社	30年	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	471,000円 361,000円

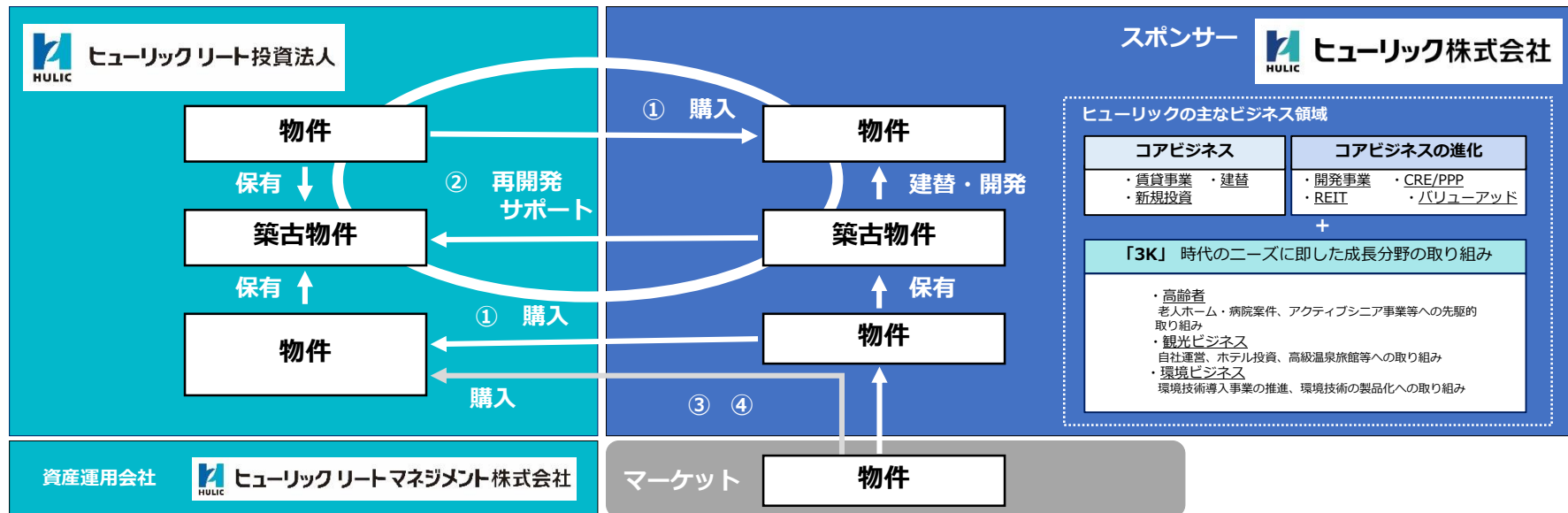
*1 第12期（2020年2月期）決算発表日時点で、本投資法人が保有する有料老人ホームの取得価格に基づくものです（ヒューリック志村坂上は、商業施設棟を含む物件全体の取得価格に基づき作成）。

*2 2020年2月末時点におけるJ-REIT各社の保有するシニア施設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）。

*3 各オペレーターが公表している重要事項説明書記載されている入居一時金を60ヶ月（想定入居期間）で除して得た金額を、一般的なプランの月額利用料に加算した金額をいい、入居者の実質的な負担感を簡易的に想定した金額になります。また、千円未満を切り捨てて記載しています。

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

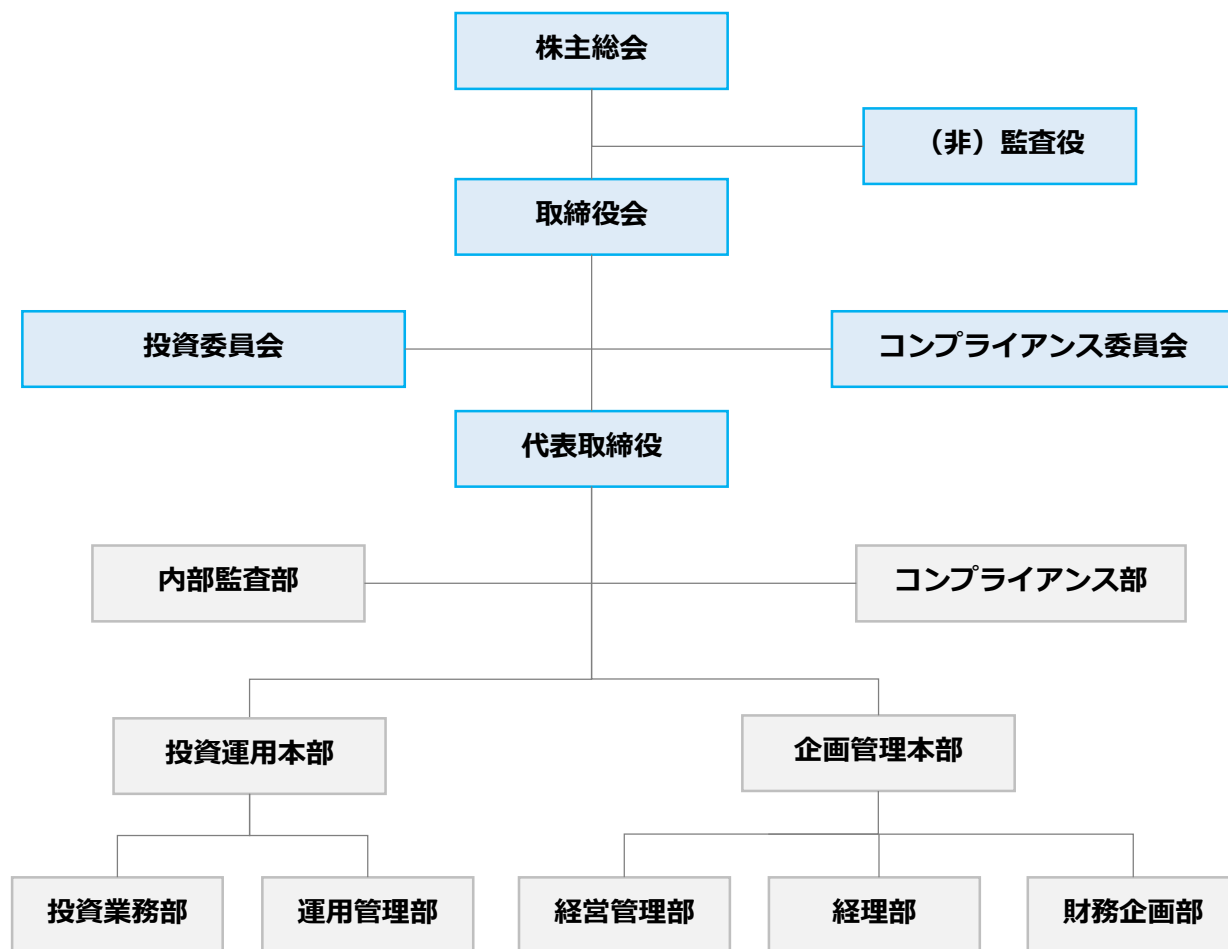
資産運用会社の概要

- **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
- **登録・免許等**
宅地建物取引業免許
東京都知事（2）第95294号

取引一任代理等認可
国土交通大臣認可第76号

金融商品取引業登録
関東財務局長（金商）第2734号

資産運用会社の組織図



外部機関による評価

MSCI ジャパンESG セレクト・リーダース指数への継続採用 ～J-REIT64銘柄中9銘柄が選定（2020年2月末時点）～



2019 Constituent
MSCI ジャパンESG
セレクト・リーダース指数

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・リーダース指数」の構成銘柄に採用され、2019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リアルエステイ評価において、環境配慮やサステナビリティに関する取り組みについて「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面でともに高い評価を受け、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り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。

第12期（2020年2月期）のESGトピック

品川シーズンテラスにおいて「ZEB Ready認証」を取得

2019年12月にBELS認定制度における「ZEB Ready（ゼブレディ）認証」を、延床面積10万㎡以上のオフィスビルとして初めて取得*しました。



品川シーズンテラス



「ZEB Ready」とはZEB（Net Zero Energy Building：年間の一次エネルギー消費量をゼロとすることを目指した建築物）を見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物（再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から50%以上の一次エネルギー消費量削減に適合した建築物）をいいます。

ヒューリック虎ノ門ビルにおいて「CASBEEウェルネスオフィス認証」を取得

本投資法人が保有する「ヒューリック虎ノ門ビル」は、2019年11月に「CASBEEウェルネスオフィス認証」を取得しました。



ヒューリック虎ノ門ビル



「CASBEEウェルネスオフィス認証」とは、建物利用者の健康性、快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能、取り組みを評価するシステムをいいます。

* 一般社団法人住宅性能評価・表示協会が公表している事例データによれば、2019年12月時点で「ZEB Ready」を取得している延床面積10万㎡以上のオフィスビルは「品川シーズンテラス」のみとなっています。

サステナビリティ方針（Sustainability Policy）

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. 役職員の教育・啓発と働きやすい職場環境

- ・役職員に対してESGに関する教育・啓発活動に取り組んでいきます。
- ・役職員の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に関する取り組みの情報を広く開示することに努めます。

サステナビリティ推進体制

サステナビリティ会議

サステナビリティに係る情報を共有し、課題に対する目標や個別の施策について検討、目標への進捗状況、評価分析といった取り組みについての報告を行います。

教育・啓発活動

- ・サステナビリティ研修（年1回以上）
- ・外部研修への参加
- ・サステナビリティの要素を年間業績評価へ組み込む

ヒューリックのサステナビリティへの取り組み

環境長期ビジョン

ヒューリックは、事業活動を通じて温室効果ガス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
低炭素社会と循環型社会として、環境配慮経営を推進する。」

ビジョン実現のための具体的な取り組みの例

マサチューセッツ工科大学との共同研究
による自然換気・自然採光システム



屋上ソーラーチムニー
（ヒューリック本社ビル）



採光ルーバー
（ヒューリック本社ビル）

屋上、壁面への太陽光
発電パネルの設置



太陽光発電パネル
（ヒューリック志村坂上
有料老人ホーム棟）

LED照明、高効率照明
や照度制御機器の導入



LED照明の空間
（ヒューリック浅草橋ビル）

「RE100」への加盟

ヒューリックは、2019年11月に、再生可能エネルギー100%での事業運営を目指す国際的なイニシアティブ「RE100」に加盟し、100%自社保有再生エネルギー設備（非FIT太陽光発電設備）による2025年での「RE100」達成を宣言しました。

RE 100

「環境経営度調査」9年連続、不動産業界首位を獲得

「企業の環境経営度調査」とは、各企業による調査票への回答から環境経営への取り組みが優れている企業のランキングを発表するもので、日本経済新聞社が1997年から毎年実施している調査です。2019年の調査において、ヒューリックは、倉庫・不動産・その他部門で首位を獲得し、同部門で9年連続の首位獲得となりました。

環境（Environment）

環境配慮ビルの保有



DBJ Green Building認証

保有する7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。



ヒューリック浅草橋ビル
2019 〇〇〇〇〇



品川シーズンテラス
2018 〇〇〇〇〇



御茶ノ水ソラシティ
2017 〇〇〇〇〇



ヒューリック虎ノ門ビル
2017 〇〇〇〇〇



虎ノ門ファーストガーデン
2018 〇〇〇〇〇



大井町再開発ビル1号棟
2018 〇〇〇〇〇

大井町再開発ビル2号棟
2018 〇〇〇〇〇



BELS評価

保有する5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



相鉄フレッサイン東京六本木



トラストガーデン常磐松



品川シーズンテラス



CASBEE不動産評価認証

保有する4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。



ヒューリック神谷町ビル



ヒューリック高田馬場ビル



HULIC & New SHIBUYA



ヒューリック大森ビル



JHEP認証

保有する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。

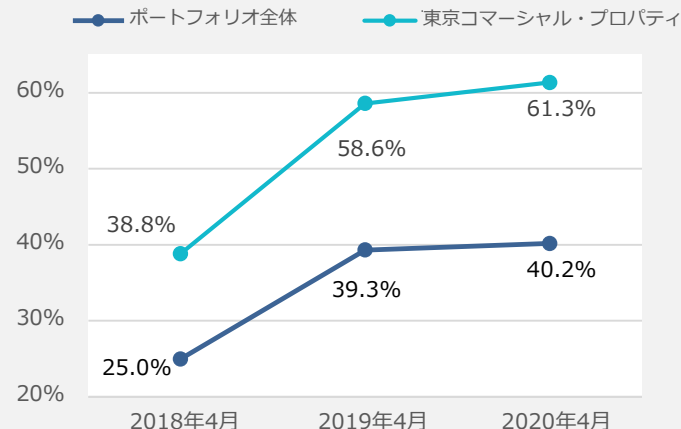


チャームスイート新宿戸山

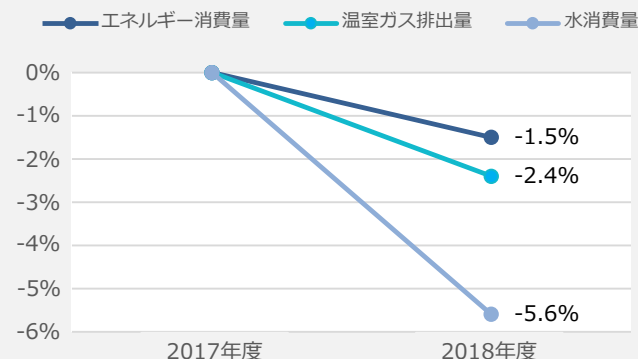


チャームスイート石神井公園

グリーンビル認証取得割合*1



エネルギーパフォーマンス実績（原単位増減率）*2



*1 グリーンビル認証とは、DBJ Green Building認証、BELS評価、CASBEE不動産評価認証を指します。認証取得割合は登記簿上の床面積に基づき持分面積を乗じた面積にて算出しています（底地を除く）。

*2 エネルギーデータは共用部及びテナント専有面積部分の合算の実績値を使用しています。原単位増減率は床面積あたりの排出量を2017年度を基準年として、2018年度を比較しています。

社会（Social）

テナントに対する取組み

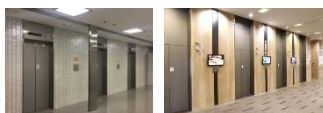
テナント満足度調査

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企業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組み

地域の活性化と利便性の向上に貢献

ヒューリック浅草橋ビルでの活動

地域イベントを開催するための大規模の多目的ホールの設置、「浅草橋紅白マロニエまつり」等を通じ、積極的な地域社会との関係性構築を図っています。



にぎわい市



こども広場

まちの情報と人をつなぐ施設

御茶ノ水ソラシティでの活動

「御茶ノ水ソラシティ」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。



従業員に対する取組み

本資産運用会社は、事業環境や運用状況等に応じた適切な人材確保を目指し、継続して新規採用を実施するとともに、研修支援制度により既存従業員の専門性の向上を支援しています。

人材開発

- ・資格取得費用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の整備
- ・テーマ別研修の実施
- ・管理職研修の実施 等

ワークライフバランス

- ・子育て支援の取組み（こども休暇、事業所内保育所の設置）
- ・休暇の計画的取得の推奨と時間外労働の削減の実施 等

健康経営の推進

- ・法定項目を上回る健康診断の制度の提供

従業員満足度調査の実施

- ・従業員満足度調査（社長アンケート）の実施
- ・従業員一人一人と経営者との定期的な対話の実施



ヒューリックグループの社会貢献活動

企業としての社会貢献（2018年実績：21項目）

主な活動

- ・日本障がい者バドミントン連盟への支援
- ・ヒューリック杯清麗戦の主催
- ・ヒューリック杯棋聖戦への特別協賛
- ・ヒューリック介護福祉士養成奨学金制度
- ・ヒューリック学生アイデアコンペ
- ・夏祭りの開催・御神輿の寄贈
- ・事業所内保育所の地域開放



従業員の社会貢献活動の支援（2018年実績：6項目）

主な活動

- ・マッチングギフト制度
- ・里山保全活動
- ・地域清掃活動・花壇整備活動

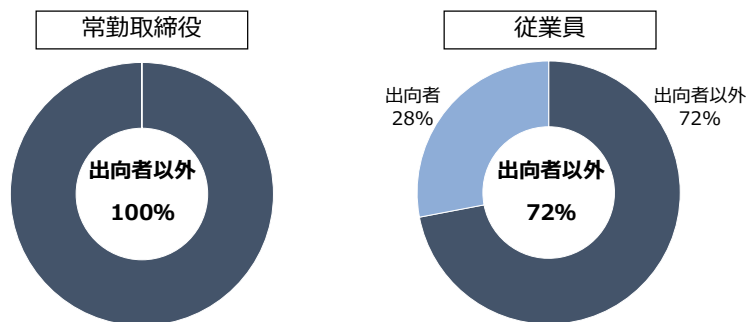


ガバナンス（Governance）

利益相反対策

資産運用会社の常勤取締役・従業員の構成

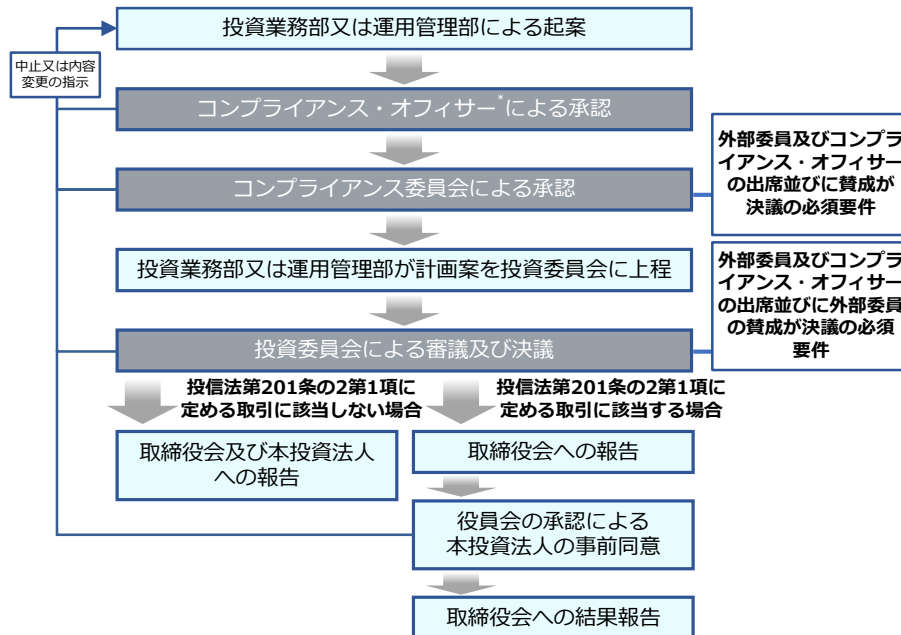
第12期末（2020年2月末）時点における、本資産運用会社の常勤取締役3名は、いずれもスポンサーからの出向者に該当せず、スポンサーからの出向者は従業員8名（従業員総数に占める割合は28%）のみです。



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



投資主とのセムボート

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。

* コンプライアンス・オフィサーは、第12期末（2020年2月末）時点において、ヒューリック在籍経験のない常勤取締役です。

所有者別投資口数*1,2

	第11期末 (2019年8月末)		第12期末 (2020年2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	51,271	4.1	48,564	3.7	△2,707	△0.4
金融機関	750,655	60.0	789,642	60.2	+38,987	+0.2
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	91,196	7.3	97,690	7.4	+6,494	+0.2
信託銀行	572,798	45.8	615,731	46.9	+42,933	+1.1
生命保険会社	16,352	1.3	17,738	1.4	+1,386	+0.0
損害保険会社	17,841	1.4	2,086	0.2	△15,755	△1.3
信用金庫	24,104	1.9	25,242	1.9	+1,138	△0.0
その他	28,364	2.3	31,155	2.4	+2,791	+0.1
その他国内法人	160,171	12.8	163,456	12.5	+3,285	△0.3
外国人	243,429	19.5	253,186	19.3	+9,757	△0.2
証券会社	45,474	3.6	57,152	4.4	+11,678	+0.7
合計	1,251,000	100.0	1,312,000	100.0	+61,000	-

所有者別投資主数*1,2

	第11期末 (2019年8月末)		第12期末 (2020年2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	6,858	92.5	6,639	91.9	△219	△0.6
金融機関	140	1.9	164	2.3	+24	+0.4
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	37	0.5	37	0.5	0	+0.0
信託銀行	14	0.2	14	0.2	0	+0.0
生命保険会社	7	0.1	7	0.1	0	+0.0
損害保険会社	1	0.0	2	0.0	+1	+0.0
信用金庫	46	0.6	51	0.7	+5	+0.1
その他	35	0.5	53	0.7	+18	+0.3
その他国内法人	189	2.5	187	2.6	△2	+0.0
外国人	211	2.8	219	3.0	+8	+0.2
証券会社	18	0.2	19	0.3	+1	+0.0
合計	7,416	100.0	7,228	100.0	△188	-

主要投資主 第12期末（2020年2月末）時点

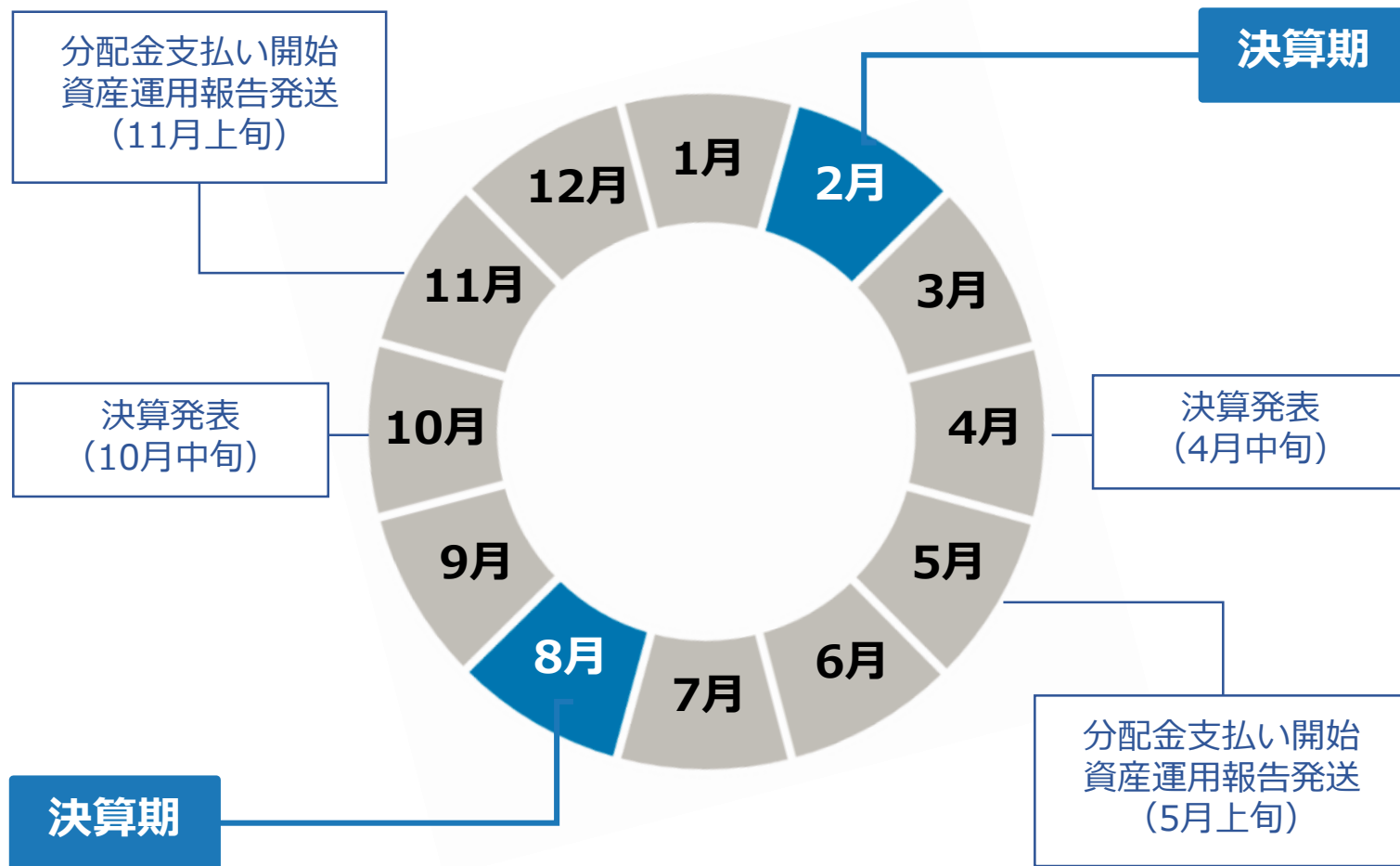
	投資主名	保有投資 口数 (口)	保有比率*3 (%)
1	日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社（信託口）	287,802	21.93
2	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社（信託口）	203,252	15.49
3	ヒューリック株式会社	143,770	10.95
4	野村信託銀行株式会社 （投信口）	57,868	4.41
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	38,895	2.96
6	資産管理サービス信託銀行 株式会社（証券投資信託口）	32,475	2.47
7	三菱UFJモルガン・スタンレー 証券株式会社	24,460	1.86
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	16,804	1.28
9	みずほ証券株式会社	13,426	1.02
10	株式会社中京銀行	11,895	0.90
	合計	830,647	63.30

*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、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（簿価ベース）	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B \times 100\% \quad (A: \text{各期末時点の有利子負債総額、} B: \text{各期末時点の総資産額})$
借入比率（時価ベース）	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B \times 100\% \quad (A: \text{各期末時点の有利子負債総額、} B: \text{各期末時点の総資産額} + \text{各期末時点の保有資産の含み損益} \times \text{合計})$ ※第13期（2020年8月期）に取得した資産については、取得時の鑑定評価額と取得価格の差額を含み益として算出
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。
発行登録制度	発行登録制度とは、将来有価証券の発行を予定している発行会社が、1年または2年の間に発行予定額や発行予定有価証券の種類を記載した発行登録書を内閣総理大臣に提出することで、発行会社が有価証券の募集や売り出しを機動的に行うことができるようにするための制度です。
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受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りません。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。