



TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES
NEXT⁺
GENERATION ASSETS



本投資法人の特徴及び決算概要
ダイワJ-REITフェスタ2019 説明資料
ヒューリックリート投資法人

2019年7月27日
証券コード 3295

本日の流れ	2	IV 財務戦略	
スポンサー(ヒューリック)について	3	安定的かつ健全な財務運営	20
I スポンサーのご紹介		V 投資主価値	
ヒューリックの概要	4	1口当たり分配金の推移	21
数字でみるヒューリック	5	投資口価格の推移	22
スポンサー開発案件	6	本日のポイント	23
本投資法人について	8	ご参考	24
II 本投資法人の投資方針		1. 第11期(2019年8月期)取得資産	25
スポンサーサポートを活用した外部成長	9	2. 第10期(2019年2月期)取得資産	27
「東京コマーシャル・プロパティ」と	10	3. 第10期末(2019年2月末)時点の	33
「次世代アセット・プラス」への投資		ポートフォリオ一覧	
「東京コマーシャル・プロパティ」の特徴	11	4. 物件写真	36
「東京コマーシャル・プロパティ」の投資エリア	12	5. 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	13	6. 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	15	7. ESGへの取り組み	41
「次世代アセット・プラス」の代表物件	16	8. 投資主の状況	43
III 内部成長		9. 分配金カレンダー	44
稼働率・賃料増減・NOIの推移	17	10. 用語の定義	45
内部成長の事例	18		

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⁺
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）

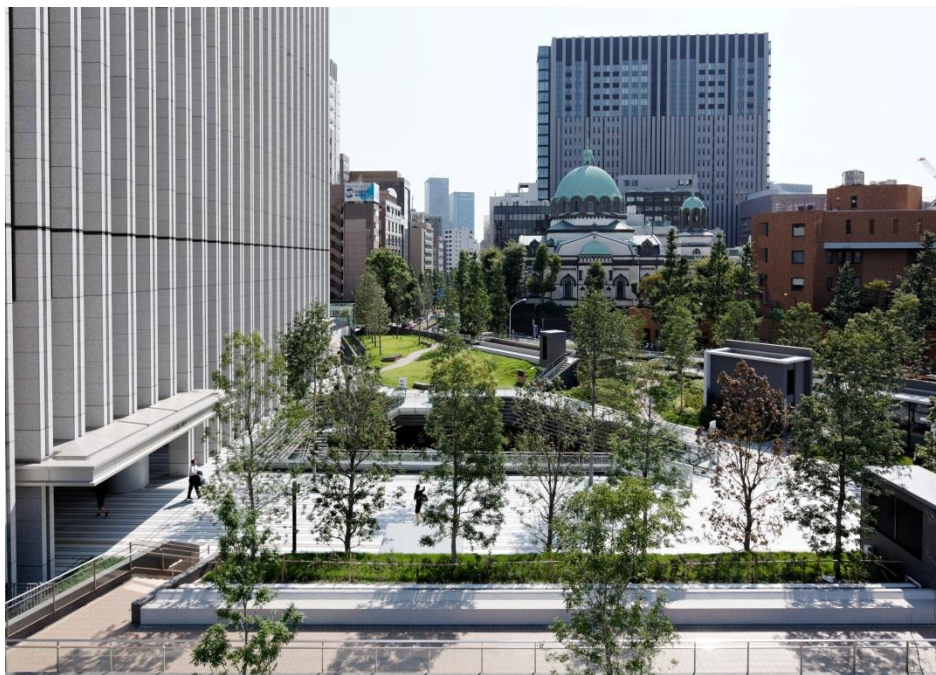
IV 財務戦略

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



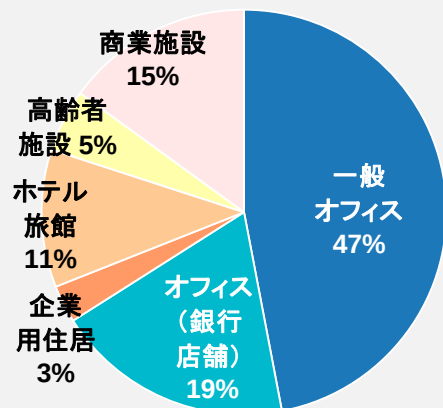


- みずほフィナンシャルグループとの強固な関係と安定した財務基盤
- 優良な開発物件・保有物件を本投資法人に安定的に供給

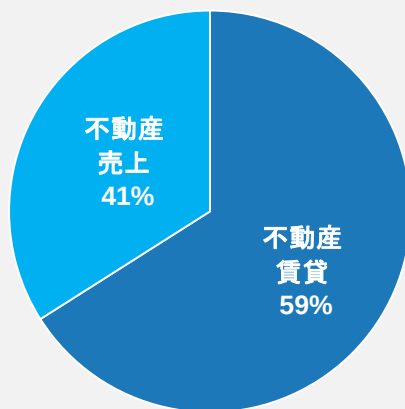
会社名	 ヒューリック株式会社 【証券コード:3003】
事業内容	不動産の所有・賃貸・売買ならびに仲介業務
設立	1957年3月
資本金	627億18百万円*
1957年	日本橋興業株式会社として設立 みずほ銀行(旧富士銀行)の店舗ビル管理事業から出発 銀行から多数の店舗ビル、社宅等を取得
2007年	設立50周年を機に社名変更 HUMAN(ひと) LIFE(生活) CREATE(創造)
2008年	東証一部へ上場 建替、投資を中心に独自の成長戦略
2014年	新たな成長基盤である「リート」を活用、3Kビジネス (高齢者向け事業、観光ビジネス、環境ビジネス)等で事業領域を拡大し、さらなる成長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

* 2019年3月末時点のものです。

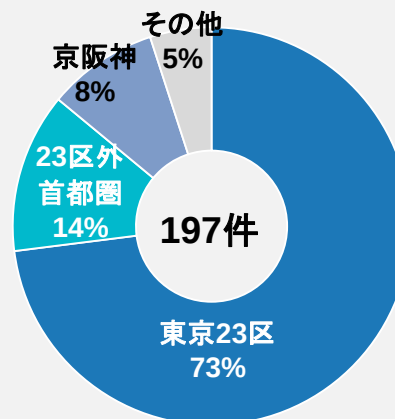
アセットタイプ別(賃貸収入)*1



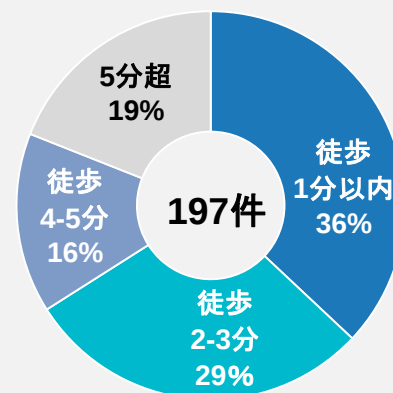
不動産事業の内訳(営業利益)*1



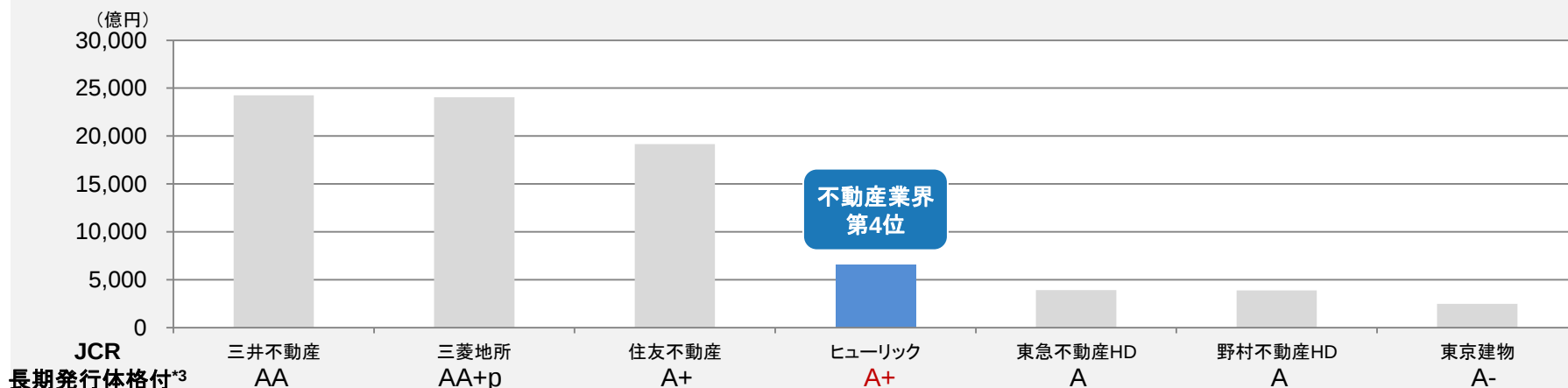
物件数(除く住宅等)*1



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

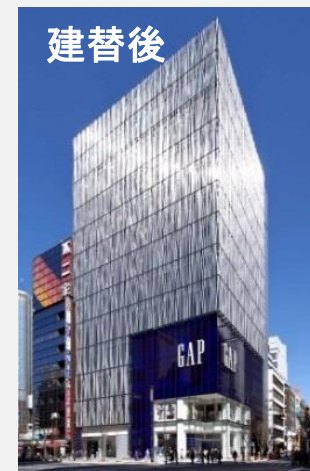
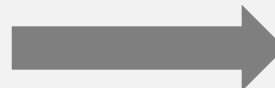
*2 時価総額については、2018年12月末時点の発行済株式数及び株価(終値)にかかる公開情報を基に、資産運用会社にて作成したものです。

*3 格付けについては、2019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)



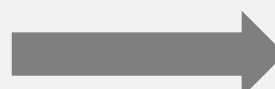
賃料収入増加



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

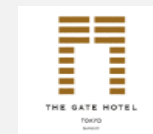
一体
開発



13F

THE GATE
HOTEL TOKYO
by HULIC

4F

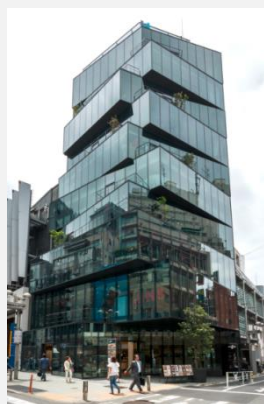


3F

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月竣工予定)

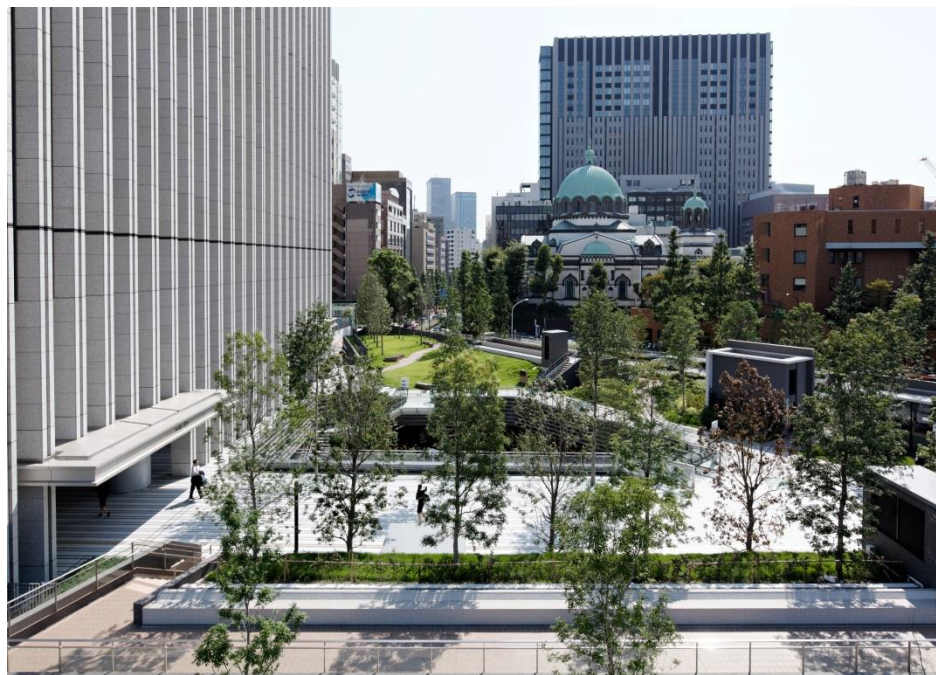


HULIC &New
新宿
(2020年12月竣工予定)



HULIC &New
渋谷 Part2
(2021年2月竣工予定)

本投資法人について



資産規模

(2019年6月末時点)

51物件 3,140億円

スポンサー開発物件

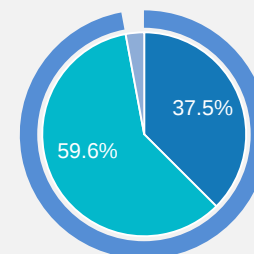
15物件 1,177億円

スポンサー保有・スポンサールート物件

32物件 1,871億円

第三者からの取得(独自ルート)物件

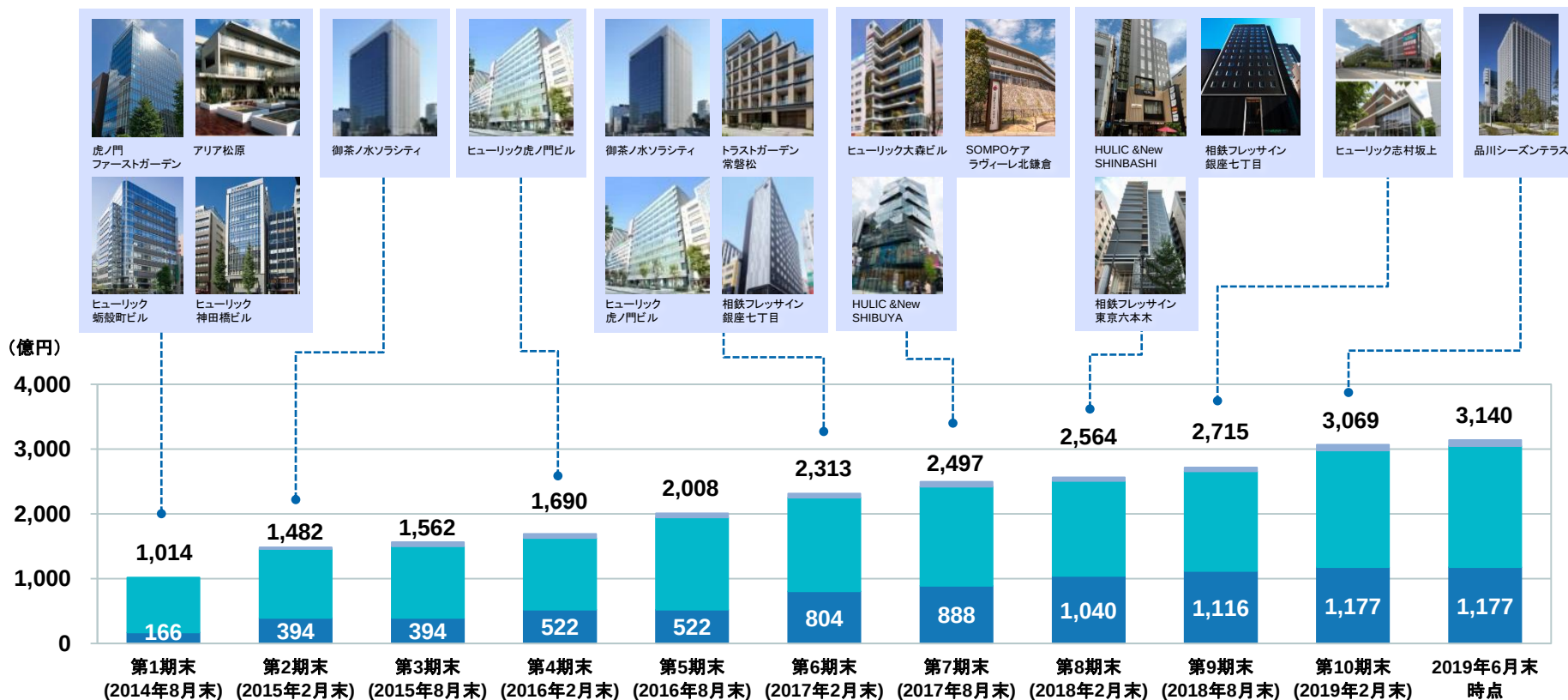
4物件 92億円



スポンサー
サポート
97.1%

スポンサー
開発物件
37.5%

■ 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



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「繁華性のあるエリア」

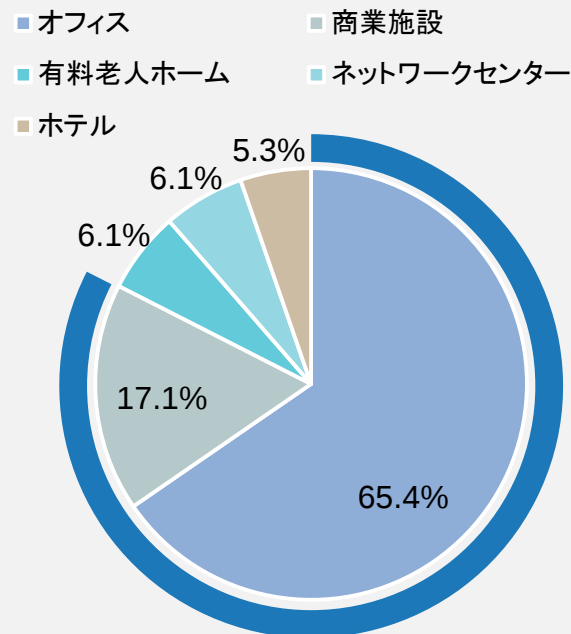


次世代アセット・プラス
ポートフォリオの20%程度 ^{*1}

- 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 **82.6%**

平均NOI利回り ^{*3} : **4.5%**

稼働率 ^{*4} : **100.0%**

^{*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、本投資法人の2019年6月末時点の保有資産の取得価格に基づくものです。

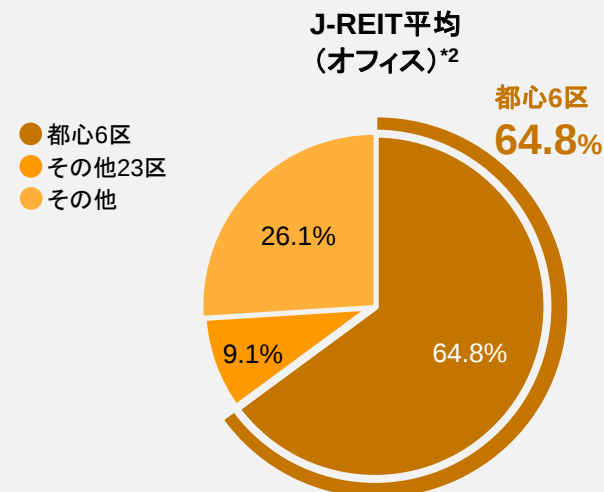
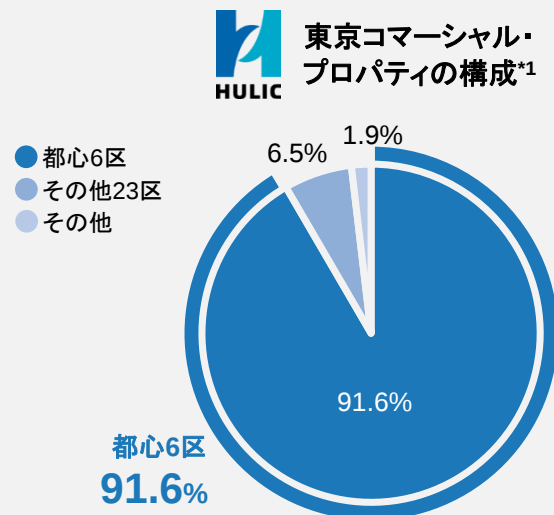
^{*3} 本投資法人の2019年2月末時点の各保有資産のNOI利回りを取得価格で加重平均して算出しています。

^{*4} 本投資法人の2019年6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91.6%が都心6区に位置

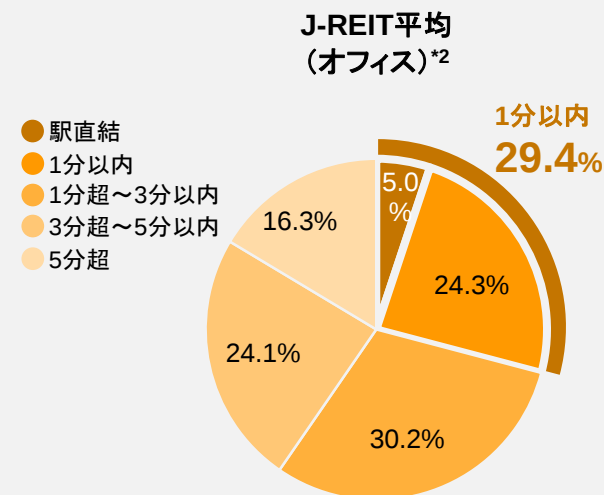
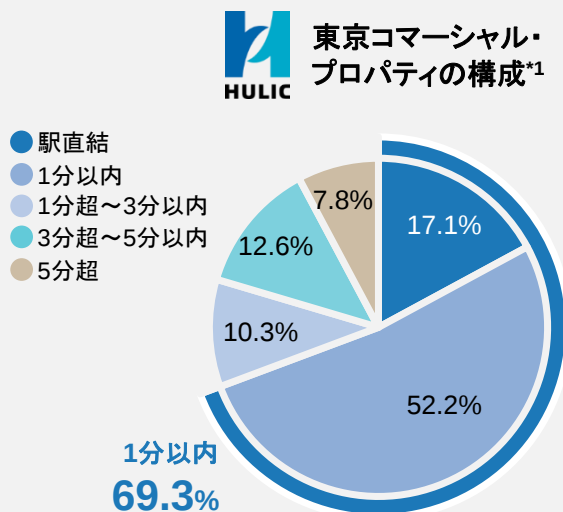
■ J-REIT平均と比較しても
都心6区比率は+26.8%と
突出した水準



最寄駅からの徒歩分別

■ 東京コマーシャル・プロパティ
の69.3%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
+39.9%と突出した水準



^{*1} 各グラフの割合は、本投資法人の2019年6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	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
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



* 本投資法人が2019年6月末時点で保有する東京コマーシャル・プロパティのうち、上記地図上に位置する物件をプロットしています。上記物件のほかに、「ヒューリック志村坂上」及び「横浜山下町ビル」を保有しています。

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㎡*



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

* 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

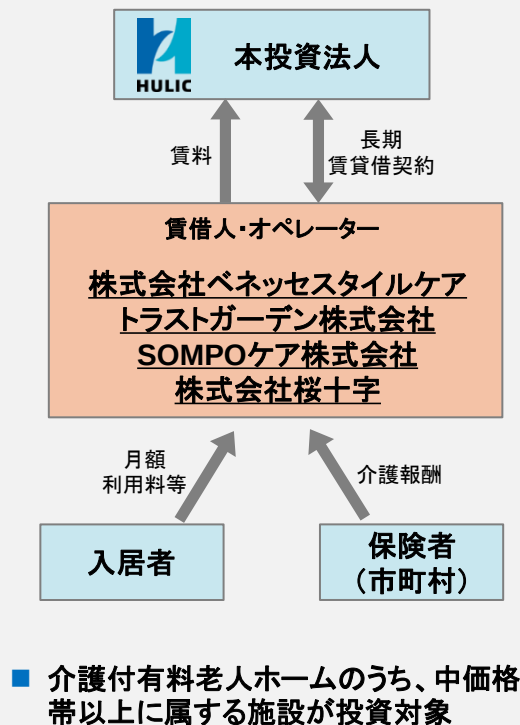
物件概要

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

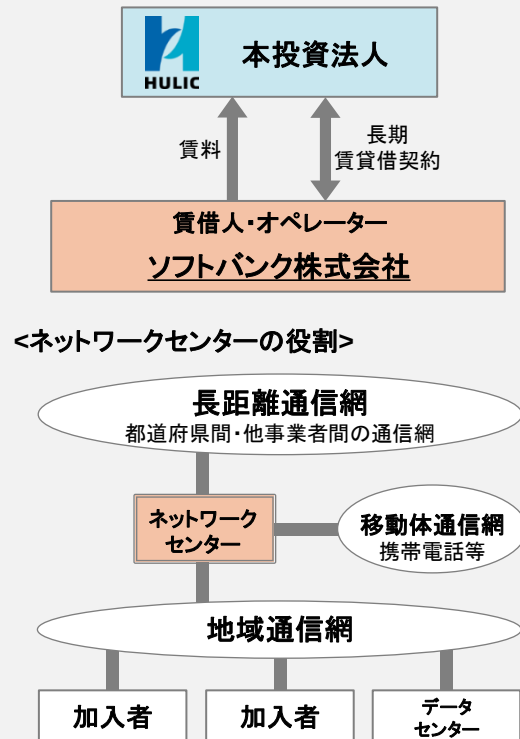
- 渋谷の中でも繁華性の高い「渋谷センター街」の「井の頭通り」に立地
- 意匠性の高い外観が特徴で、視認性良好な角地にあるため、ランドマーク性を有する商業施設
- 今後は、周辺のパルコ跡地を始めとする複数の建替え計画の竣工により、更なる人通りの創出が期待される

* 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。

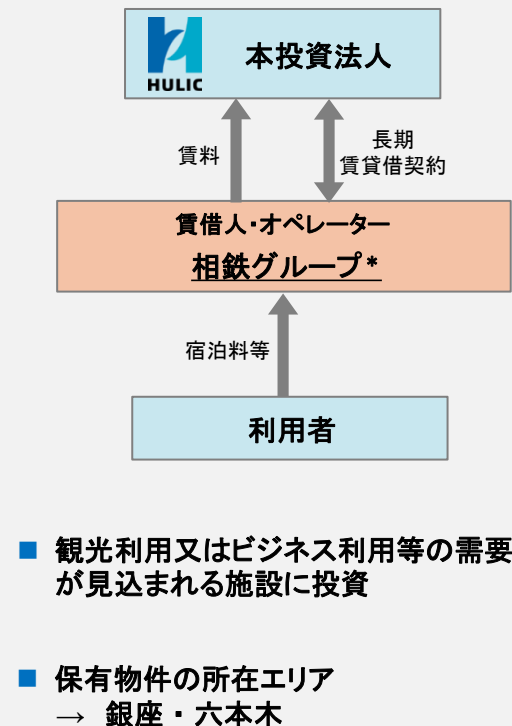
有料老人ホーム



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。

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㎡



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㈱（東証一部上場）の100%子会社であるトラストガーデン㈱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㎡



- 通信事業会社大手のソフトバンク㈱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㈱の100%子会社である㈱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: **91.6%**



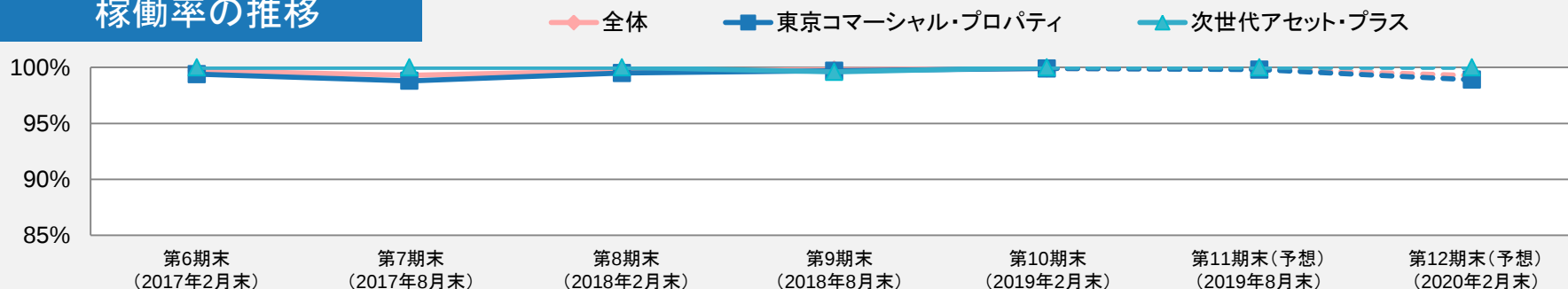
駅近物件中心

駅徒歩1分以内: **69.3%**



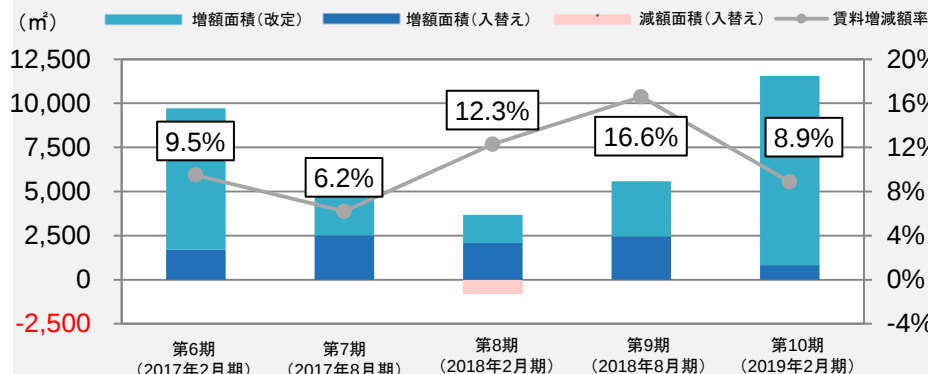
立地競争力を活かした 安定性×成長性

稼働率の推移

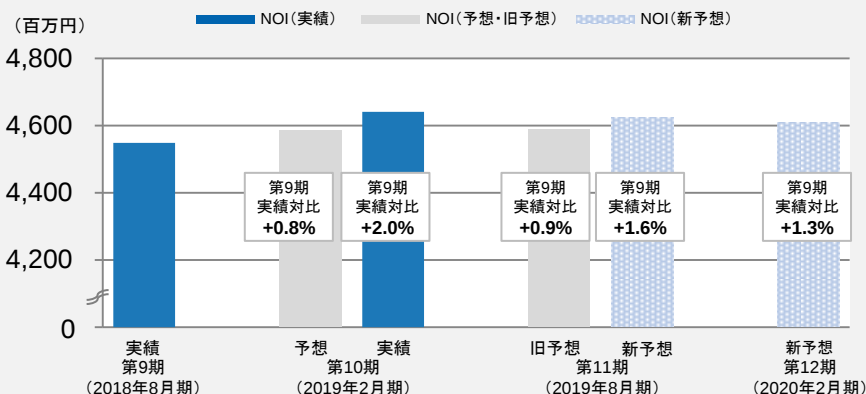


賃料増減・NOIの推移

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都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 **商業施設**

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)

+18.4%

第10期決算発表日時点
(2019年4月12日)

約 **59,300**円/坪

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。

ヒューリック五反田山手通ビル

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-

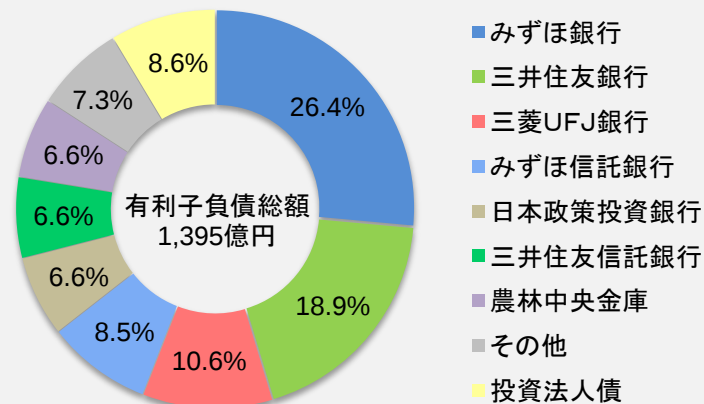
AA-

格付
見通し

安定的

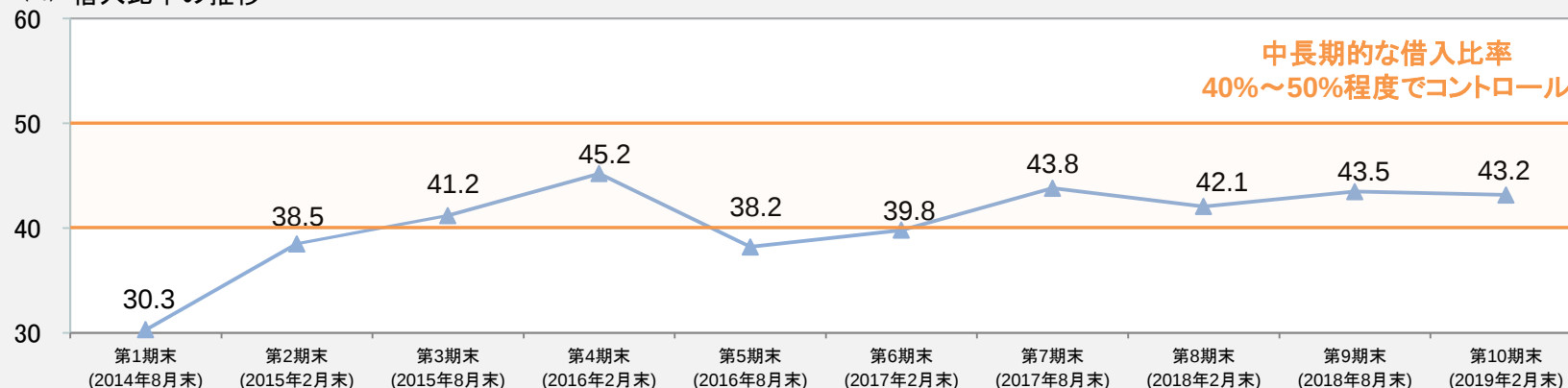
ポジティブ

有利子負債調達先*



適切な借入比率のコントロール

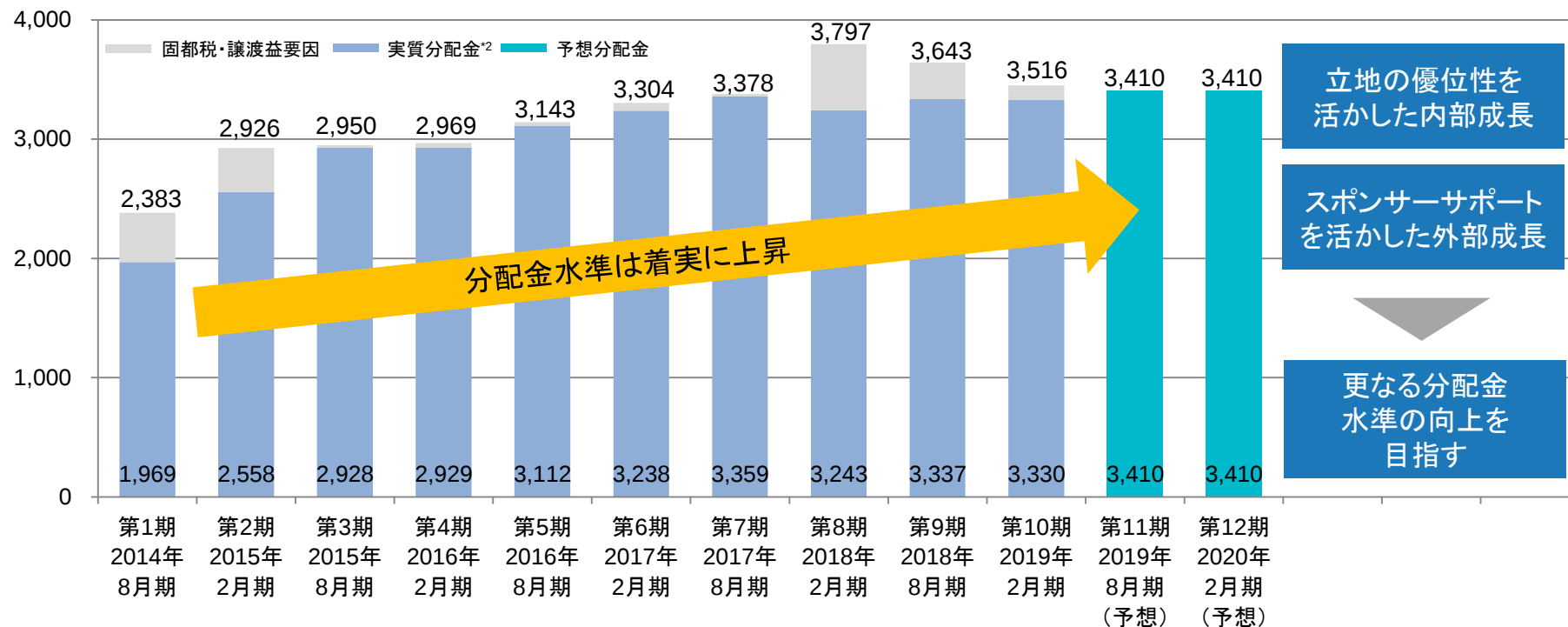
(%) 借入比率の推移



* 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。

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{第11期予想} \\ \text{(2019年8月期)} \\ \hline 3,410 \text{円/口} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{第12期予想} \\ \text{(2020年2月期)} \\ \hline 3,410 \text{円/口} \\ \hline \end{array} \div \begin{array}{|c|} \hline \text{投資口価格} \\ \text{(2019年6月28日時点)} \\ \hline 187,100 \text{円/口} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{分配金利回り}^{*1} \\ \text{(2019年6月28日時点)} \\ \hline 3.6\% \\ \hline \end{array}$$

J-REIT平均 3.8%

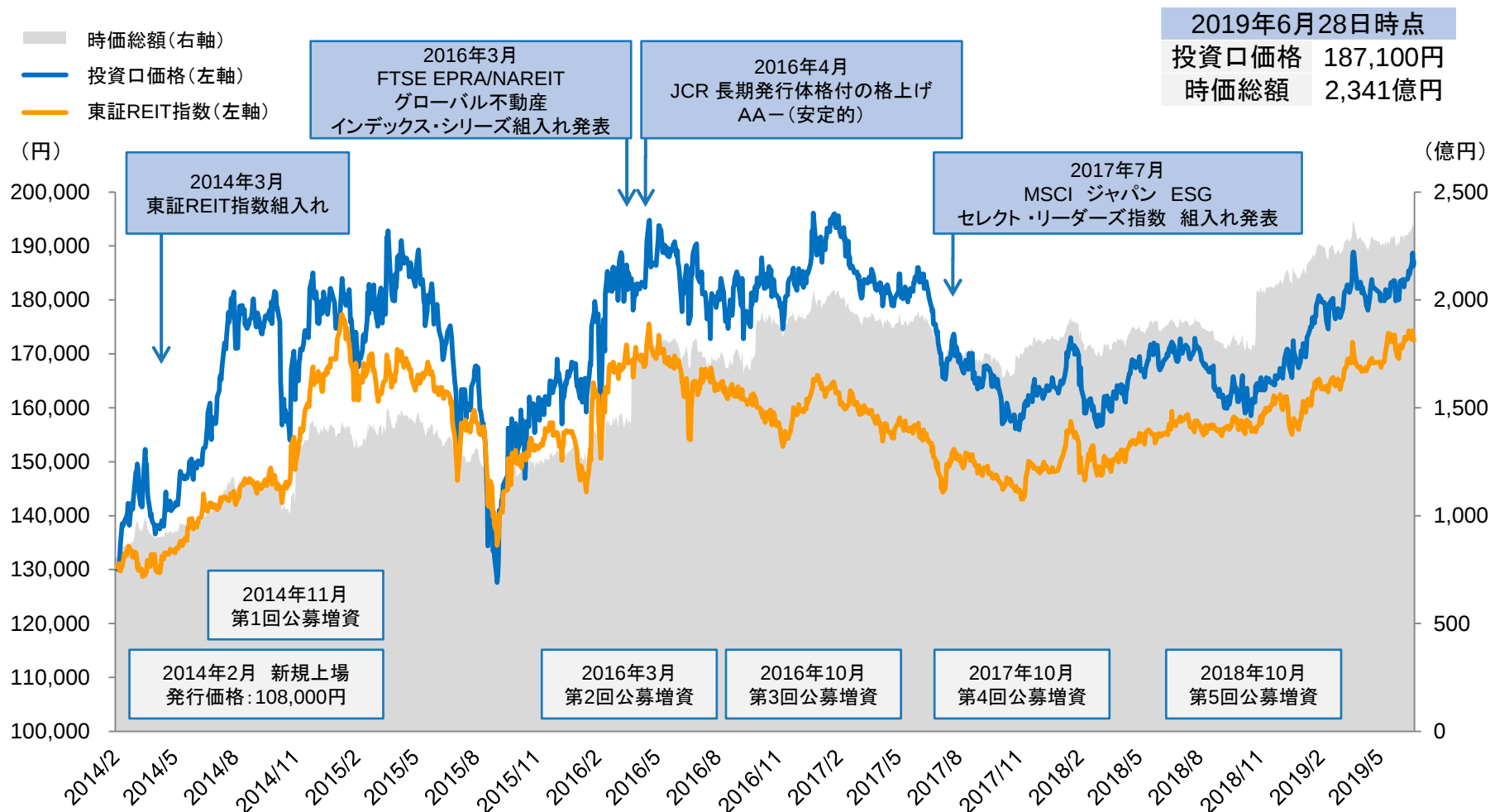
(円/口) **1口当たり分配金の推移**


*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187,100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。

- 過去5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-」への格上げによる信用力の向上

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 : 97.1%

TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

都心6区
中心

都心6区 : 91.6%



駅近物件
中心

駅徒歩1分以内 : 69.3%



立地競争力を活かした
安定性
成長性



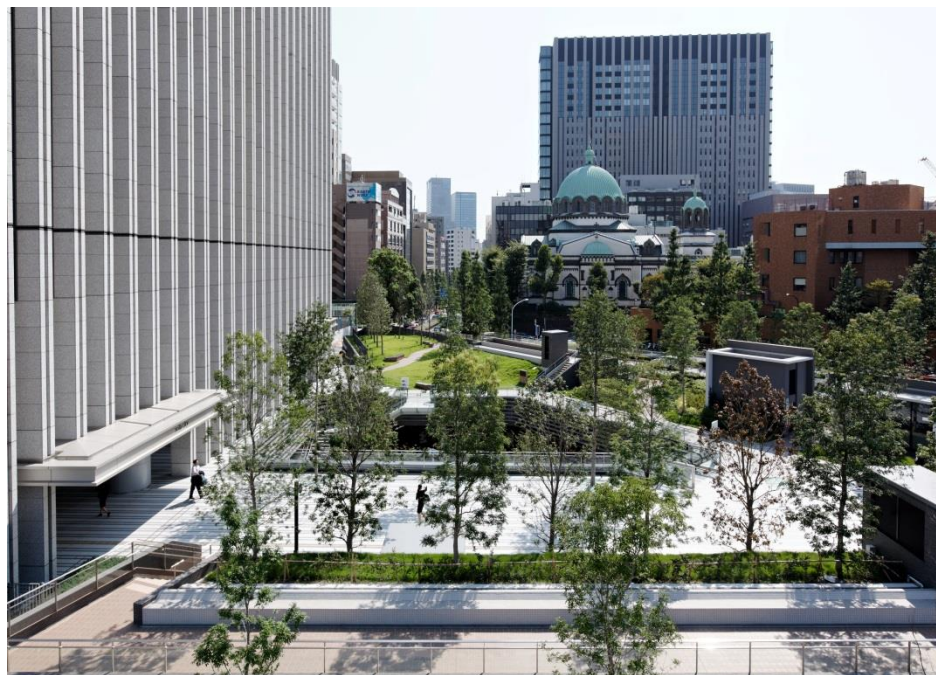
1口当たり分配金は**着実に成長**
更なる**安定成長を目指す**

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

ご参考



ヒューリック銀座7丁目ビル(追加取得) *1



所在地	東京都中央区
最寄駅	東京メトロ銀座線ほか「銀座」駅
駅徒歩	4分
延床面積	19,790.85㎡
賃貸可能面積 *4	3,001.50㎡
竣工年月	1962年9月

取得価格
5,600百万円

鑑定評価額 *2
5,825百万円

NOI利回り*3
3.6%

取得年月日
2019年6月28日

ハイライト

□ 都心好立地のオフィスビルをスポンサーから追加取得

- ・東京メトロ銀座線ほか「銀座」駅より徒歩4分、JR山手線ほか「新橋」駅からもほぼ等距離にある、交通利便性に優れた立地
- ・スポンサーから準共有持分25%を追加取得し、追加取得後の持分比率を75%にするとともに、スポンサーとの共有を継続

立地特性

□ 「銀座エリア」における「外堀通り」沿いの店舗・事務所街に立地

- ・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㎡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㎡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

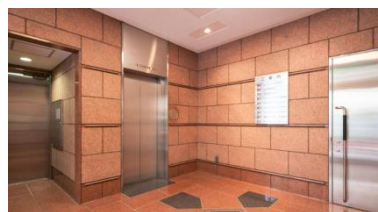
*1 2018年3月29日付で準共有持分50%を取得し、2019年6月28日付で追加取得した準共有持分25%と合計した本投資法人に帰属する持分は75%となります。

*2 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

*3 NOI利回り=NOI/取得価格 (NOI利回りは取得時点の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

*4 本投資法人が追加取得した準共有持分(25%)に相当する数値を記載しています。

ヒューリック飯田橋ビル



所在地	東京都千代田区
最寄駅	東京メトロ東西線ほか「飯田橋」駅
駅徒歩	4分
延床面積	1,521.41㎡
賃貸可能面積	1,431.94㎡
竣工年月	1991年2月

取得価格

1,450百万円

鑑定評価額*1

1,500百万円

NOI利回り*2

4.3%

取得年月日

2019年6月28日

ハイライト

- 主に中小企業からの底堅いオフィス需要が見込まれる「飯田橋」エリアのオフィスビルをスポンサーから取得
- ・「飯田橋」周辺エリアは、「目白通り」沿いに中小規模のオフィスビルが建ち並ぶほか、背後にも小型ビルが密集するなど、業務集積度の高いエリア

立地特性

- 2駅7路線が利用可能で交通利便性に非常に恵まれた立地
- ・東京メトロ東西線他「飯田橋」駅から徒歩4分に所在するほか、東京メトロ半蔵門線他「九段下」駅からもほぼ等距離にあり、都内各所への優れたアクセス性を有する

物件特性

- 高い視認性と良好なレイアウト効率を有するオフィスビル
- ・基準階面積約50坪とエリアのボリュームゾーンの規模ながら、「目白通り」沿いの角地に位置する高い視認性と、整形で良好なレイアウト効率を有するなど、一定の競争力を確保

*1 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

*2 NOI利回り=NOI/取得価格 (NOI利回りは取得時点の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

品川シーズンテラス



所在地	東京都港区
最寄駅	JR線他「品川」駅
駅徒歩	6分
延床面積	202,666.94㎡
賃貸可能面積 ^{*3}	3,196.54㎡
竣工年月	2015年1月

取得価格	鑑定評価額 ^{*2}	NOI利回り	取得年月日
6,100百万円	6,150百万円	3.6%	2018年9月10日

ハイライト

- 更なる発展が期待される「品川」エリアに所在する、大規模オフィスビルをスポンサーから取得
- ・JR各線及び京浜急行本線「品川」駅より徒歩6分に位置し、羽田空港から京浜急行空港線で約13～16分、また東海道新幹線の停車駅であり、国内外への高いアクセス性を有する

立地特性

- 新駅開発、リニア敷設などエリア開発が期待される立地
- ・JR山手線他「品川」駅～「田町」駅間における新駅(2020年暫定開業)の開発や、リニア中央新幹線の敷設等、鉄道交通のアクセス性の向上及びエリア開発の進展が期待できるエリアに立地

物件特性

- 1フロア1,500坪を有する、環境に配慮したオフィスビル
- ・オフィスフロアは、1フロア1,500坪を有し、光、風、水など自然エネルギーを効率よく活用する省エネルギーシステムも積極的に導入されたオフィスビル
- ・CASBEE(建築物総合環境性能評価システム)認証制度においての最高ランクである「Sランク」(CASBEE - 建築(新築))の評価を獲得

^{*1} 本投資法人に帰属する建物は、1階から3階の店舗、集会所、診療所並びに6階から10階及び18階から26階の事務所の区分所有権の共有持分(18.0%)並びに5階の事務所の区分所有権の共有持分(約3.4%)を主たる信託財産とする信託受益権の準共有持分25%です。

^{*2} 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

^{*3} 本投資法人が保有する準共有持分(25%)に相当するエンドテナントの数値を記載しています。

ヒューリック五反田山手通ビル



所在地	東京都品川区
最寄駅	東急池上線 「大崎広小路」駅
駅徒歩	1分
延床面積	4,495.35㎡
賃貸可能面積	3,296.01㎡
竣工年月	1996年3月

取得価格	鑑定評価額 *	NOI利回り	取得年月日
3,450百万円	3,490百万円	4.5%	2018年10月1日

ハイライト

□ IT系企業のオフィスエリアとして認知度が高まる「五反田」エリアの中規模オフィスビルを取得

- ・IT系企業が集積している渋谷・新宿エリアなどへの交通利便性が高いことが注目され、同業種のオフィスエリアとしてのニーズが堅調である「五反田」エリアの中規模オフィスビル

立地特性

□ 最寄駅から徒歩1分、3駅6路線が利用可能な立地

- ・東急池上線「大崎広小路」駅より徒歩1分、JR山手線「五反田」駅より徒歩6分のほか、JR各線「大崎」駅からも徒歩圏に立地
- ・広域交通利便性の高い「品川」駅へのアクセスにも優れるエリア

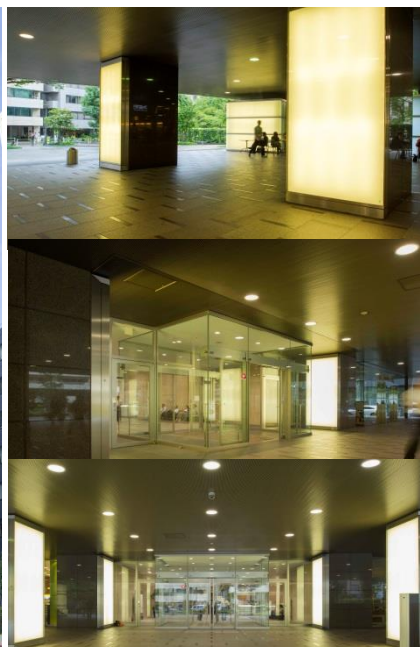
物件特性

□ オフィスが集積する山手通り沿いの中規模オフィス

- ・「五反田」エリアの中でもオフィスが広範囲に集積する山手通り沿いに立地
- ・延床面積約1,360坪、基準階床面積約144坪を有する中規模オフィスビル
- ・小規模オフィスビルがボリュームゾーンである「五反田」エリアにおいて、規模の面において優位性を有する

* 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

ヒューリック神谷町ビル(追加取得)



取得価格	鑑定評価額 *	NOI利回り	取得年月日
18,500百万円	18,700百万円	3.7%	2018年10月16日

ハイライト

- スポンサー保有持分30%を追加取得し、完全保有化(100%)
- ・堅調なトラックレコードを踏まえ、本投資法人の資産規模拡大に合わせた2度目の追加取得を実施。完全保有となることにより、本投資法人の運営の自由度向上が期待できる

立地特性

- 大規模再開発の進展する「神谷町」エリア
- ・大規模再開発の進展によりエリアのポテンシャルが向上し、幅広いテナント層の取り込みが期待されるエリアに立地

物件特性

- レイアウト効率の高い大規模オフィスビル
- ・基準階床面積約940坪のエリア有数の大規模オフィスビルであり、センターコアかつ整形でレイアウト効率に優れたフロア設計。本社利用等の大規模区画から小規模区画まで幅広いテナントニーズに対応可能



所在地	東京都港区
最寄駅	東京メトロ日比谷線「神谷町」駅
駅徒歩	1分
延床面積	39,854.52㎡
賃貸可能面積	32,487.06㎡
竣工年月	1985年4月

* 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

ヒューリック日本橋本町一丁目ビル



所在地	東京都中央区
最寄駅	東京メトロ銀座線他「三越前」駅
駅徒歩	5分
延床面積	9,869.38㎡
賃貸可能面積 ^{*2}	3,702.25㎡
竣工年月	1964年1月

取得価格	鑑定評価額 ^{*1}	NOI利回り	取得年月日
3,980百万円	4,120百万円	4.5%	2018年11月1日

ハイライト

- オフィス需給が良好な「日本橋室町・日本橋本町」エリアに所在するオフィスビルを取得
- ・2017年以降空室率が1%を下回る水準で推移し、今後も建替え・再開発によるオフィスポテンシャルの向上により、当面が良好な需給関係が続くと見込まれるエリアのオフィスビル

立地特性

- 3駅5路線が利用可能な交通利便性の高い立地
- ・東京メトロ銀座線他「三越前」駅から徒歩5分に所在し、JR総武線快速「新日本橋」駅、東京メトロ東西線他「日本橋」駅からも徒歩圏に立地

物件特性

- 本投資法人(50%)とスポンサー(50%)の共有
- ・本物件の準共有持分50%をスポンサーが保有しており、本投資法人とスポンサーが本物件を共有。スポンサーとの利害を一致させた運営が期待できる

*1 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

*2 本投資法人が保有する準共有持分(50%)に相当する数値を記載しています。

番町ハウス



所在地	東京都千代田区
最寄駅	東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅
駅徒歩	3分
延床面積	2,758.04㎡
賃貸可能面積	1,916.19㎡
竣工年月	1989年8月

取得価格
2,750百万円

鑑定評価額 *
2,800百万円

NOI利回り
4.2%

取得年月日
2018年11月1日

ハイライト

□ 英国大使館を借景とする良質な職場環境を有するオフィスビルをスポンサーから取得

- ・英国大使館の道路を挟んだ向かいに立地し、千鳥ヶ淵や皇居等を近隣に有し、良質な職場環境を有するエリアに所在するオフィスビル

立地特性

□ 交通利便性の高い立地

- ・東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅から徒歩3分のほか、東京メトロ有楽町線「麹町」駅からも徒歩圏に立地
- ・「東京」、「霞が関」、「渋谷」といった、オフィス及び行政機関の集積地や主要ターミナル駅への高いアクセス性を有するエリア

物件特性

□ 特徴的なファサードを有するオフィスビル

- ・御影石で造られたグレードの高い外観やエントランスが重厚感のある仕様となっており、当該エリアを志向するテナントに対して高い訴求力を有するオフィスビル

* 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

恵比寿南ビル



所在地	東京都渋谷区
最寄駅	東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅
駅徒歩	4分
延床面積 ^{*2}	1,617.79㎡
賃貸可能面積 ^{*2}	1,629.09㎡
竣工年月	1992年9月

取得価格

2,420百万円

鑑定評価額 ^{*1}

2,480百万円

NOI利回り

4.3%

取得年月日

2018年12月27日

ハイライト

□ 当該エリアを志向する需要層の特性を活かす一棟賃貸型オフィスビル

- ・自社ビルのような使い勝手の良さから一棟で使用するテナントへ訴求しやすく、当該エリアを志向するIT系、アパレル企業及び学校等の需要が見込まれる

立地特性

□ 交通利便性の高い立地

- ・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅から徒歩約4分のほか、JR山手線他「恵比寿」駅からも徒歩約7分に立地
- ・小規模なオフィスビルやマンション、戸建て住宅などが所在するエリアであり、閑静な就業環境を好むテナントからの一定の需要が見込まれる

物件特性

□ 外壁やエントランスに自然石を使用したオフィスビル

- ・外壁及びエントランスに自然石を使用した比較的グレードの高い造りとなっており、同一需給圏内において一定の競争力を有す

^{*1} 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

^{*2} 延床面積は、登記簿の面積を記載しています。賃貸可能面積は、賃貸借契約書の面積を記載しております。

3. 第10期末(2019年2月末)時点の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 (百万円)	竣工年月	賃貸可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率* (%)	投資比率 (%)
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	82.2
オフィス(22物件)/小計				198,400	-	121,486.10	4.2	99.9	64.6
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	18.0
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	3.6
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	2.8
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	2.0
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	1.3
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	1.2
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	0.8
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	0.7
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	12.4
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	0.9
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	0.5
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) 1999年01月 (住宅棟) 1998年12月	3,835.78	4.5	100.0	1.4
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	6.0
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	1.7
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	1.1
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	0.5
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	3.6
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	2.0
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	1996年3月	3,296.01	4.5	100.0	1.1
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	1.3
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	0.9
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	0.8

* 第10期末(2019年2月末)時点の数値を記載しています。

3. 第10期末(2019年2月末)時点の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 (百万円)	竣工年月	賃貸可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率* (%)	投資比率 (%)
商業施設(12物件)/小計				53,810	-	59,063.56	5.0	100.0	17.5
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	3.1
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	2.0
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	1.0
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	0.9
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	1.8
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	1.6
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	1.1
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	0.4
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	1.1
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	1.0
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	1.0
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) 2015年11月 (有料老人 ホーム棟) 2016年2月	11,528.34	4.7	100.0	2.5

* 第10期末(2019年2月末)時点の数値を記載しています。

3. 第10期末(2019年2月末)時点の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 (百万円)	竣工年月	賃貸可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率* (%)	投資比率 (%)
次世代アセット・プラス(16物件)/小計				54,719	-	107,681.30	5.1	100.0	17.8
有料老人ホーム(6物件)/小計				19,054	-	26,914.87	5.8	100.0	6.2
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	1.1
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	1.8
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	0.9
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	0.9
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	1.0
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	0.6
ネットワークセンター(8物件)/小計				19,145	-	71,373.66	5.6	100.0	6.2
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	1.5
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	0.4
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	0.4
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	0.3
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	0.1
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	2.3
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	0.8
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	0.4
ホテル(2物件)/小計				16,520	-	9,392.77	3.9	100.0	5.4
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	3.8
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	1.6
全物件(50物件)/合計				306,929	-	288,230.96	4.5	99.9	100.0

* 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

ラピロス六本木



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

* 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。



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



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

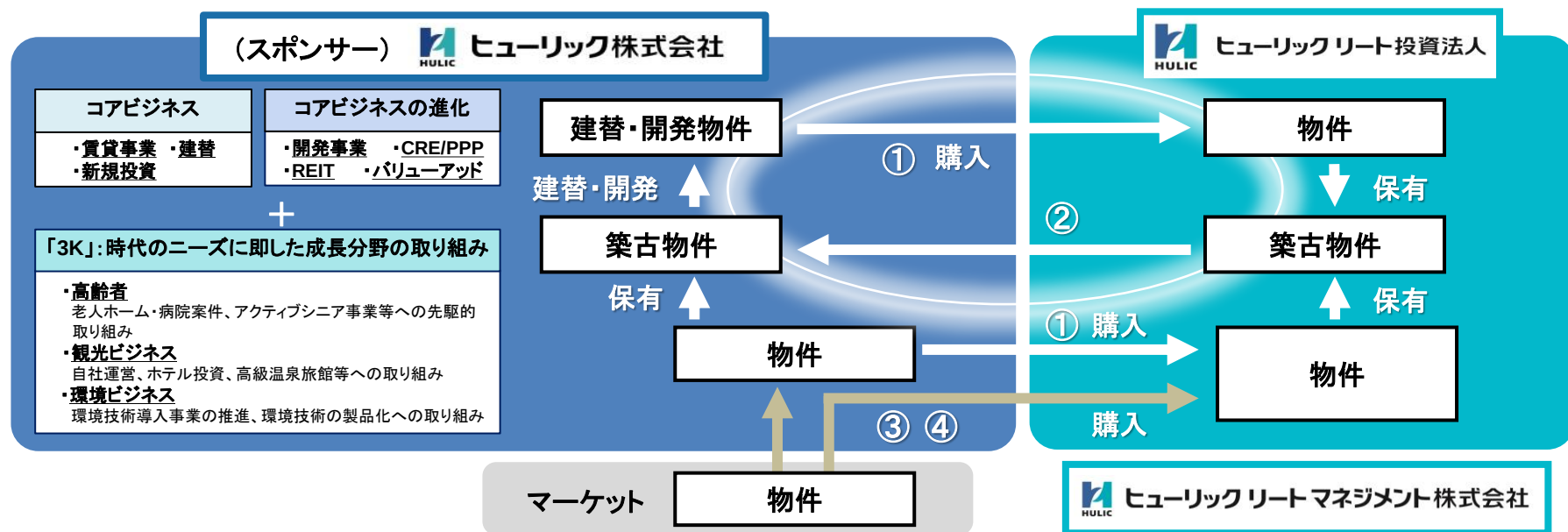


HT-02 ホテル

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。

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

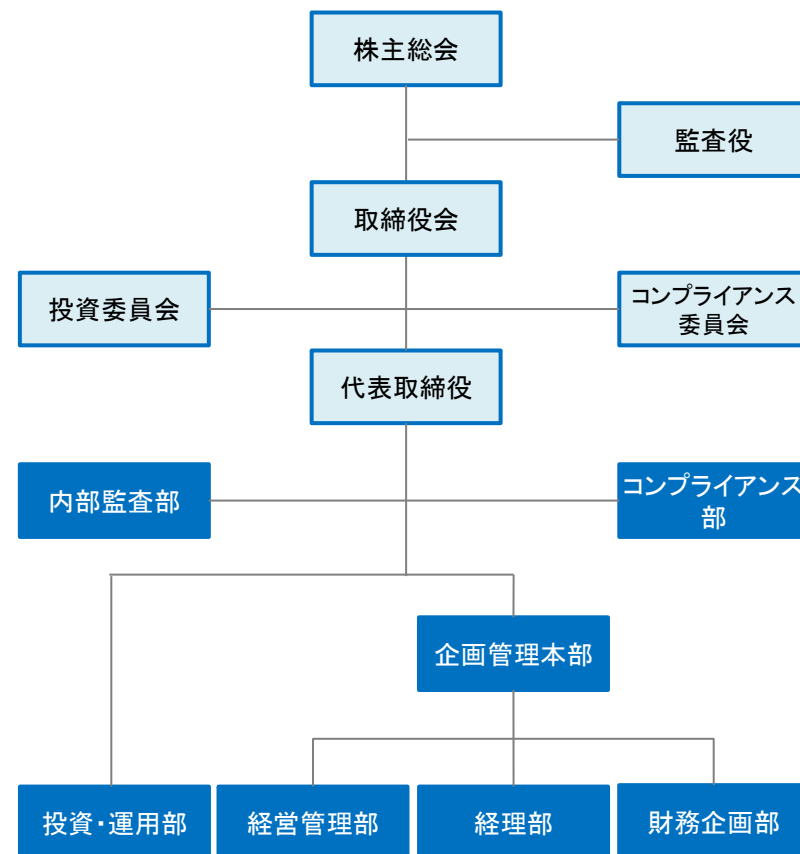
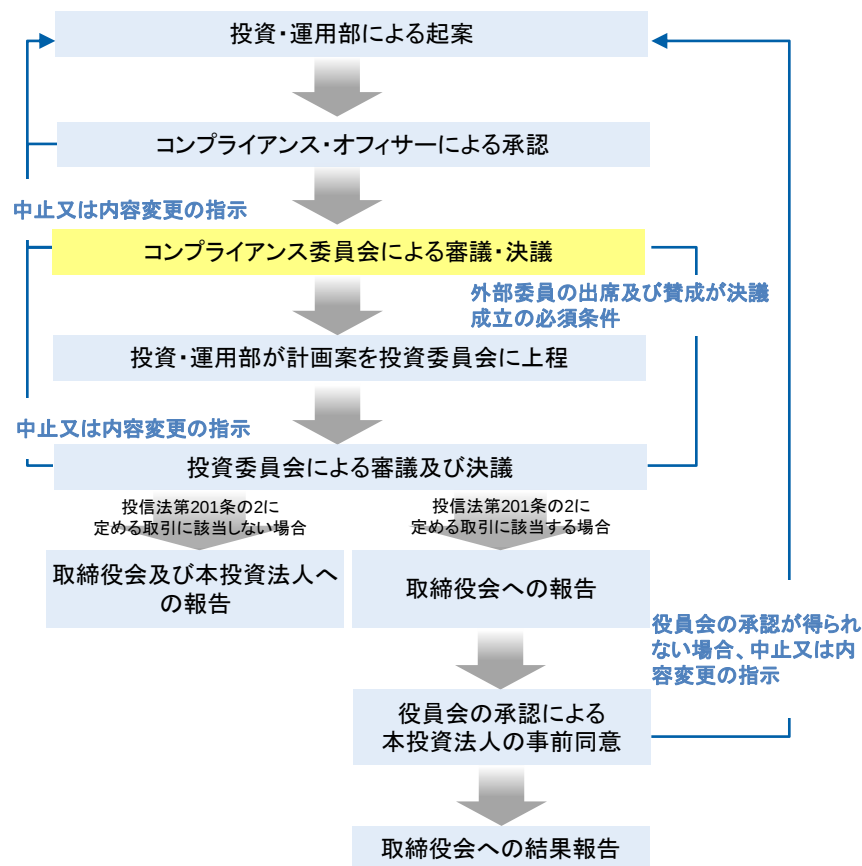
…本資産運用会社は、スポンサーに本投資法人への当該不動産等の譲渡を前提として一時的に保有することを依頼することができる

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

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 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

■ BELS評価

ヒューリック虎ノ門ビル、HULIC & New SHIBUYA、相鉄フレッサイエ東京六本木、トラストガーデン常盤松の合計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 9銘柄 が選定(2019年6月末時点) ～

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数



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・リーダーズ指数」の構成銘柄に採用され、2019年5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。

所有者別投資口数*1*2

	第9期末 (2018年8月末)		第10期末 (2019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	57,171	5.2	56,452	4.5	-719	-0.7
金融機関	669,881	60.3	725,797	58.0	+55,916	-2.3
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	80,112	7.2	85,775	6.9	+5,663	-0.3
信託銀行	533,338	48.0	578,011	46.2	+44,673	-1.8
生命保険会社	13,710	1.2	14,158	1.1	+448	-0.1
損害保険会社	0	0.0	0	0.0	0	0.0
信用金庫	27,363	2.5	29,236	2.3	+1,873	-0.2
その他	15,358	1.4	18,617	1.5	+3,259	+0.1
その他国内法人	150,611	13.6	161,596	12.9	+10,985	-0.7
外国人	215,993	19.5	269,802	21.6	+53,809	+2.1
証券会社	16,344	1.5	37,353	3.0	+21,009	+1.5
合計	1,110,000	100.0	1,251,000	100.0	+141,000	-

所有者別投資主数*1*2

	第9期末 (2018年8月末)		第10期末 (2019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	7,357	93.2	7,609	93.1	+252	-0.1
金融機関	131	1.7	139	1.7	+8	0.0
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	35	0.4	35	0.4	0	0.0
信託銀行	14	0.2	14	0.2	0	0.0
生命保険会社	6	0.1	6	0.1	0	0.0
損害保険会社	0	0.0	0	0.0	0	0.0
信用金庫	44	0.6	47	0.6	+3	0.0
その他	32	0.4	37	0.5	+5	+0.1
その他国内法人	205	2.6	208	2.5	+3	-0.1
外国人	183	2.3	202	2.5	+19	+0.2
証券会社	17	0.2	16	0.2	-1	0.0
合計	7,893	100.0	8,174	100.0	+281	-

*1 比率は小数第2位を四捨五入しています。

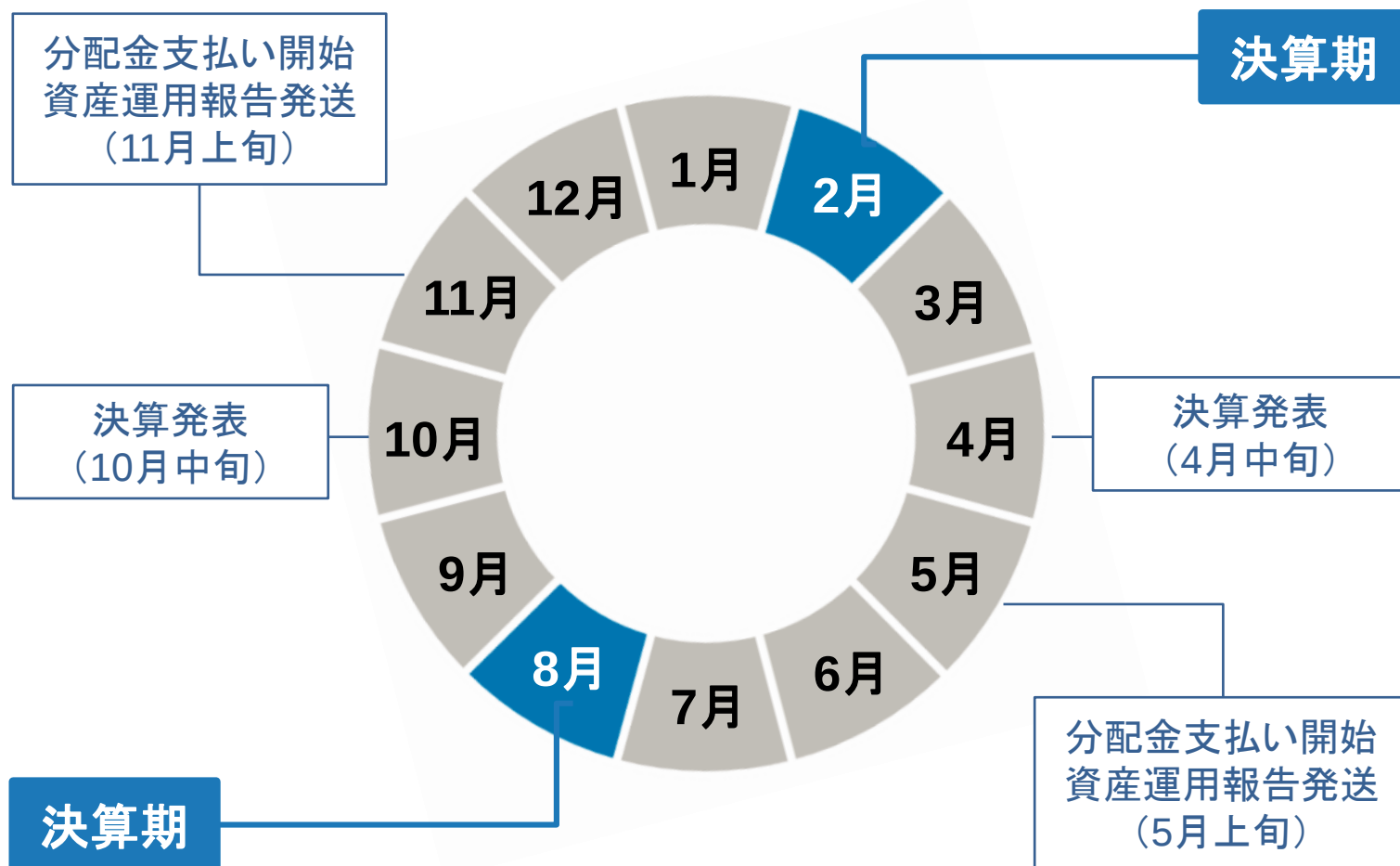
*2 各期末時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

*3 小数第3位を切り捨てています。

主要投資主 第10期末(2019年2月末)時点*2

	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)	277,495	22.18
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	181,861	14.53
3	ヒューリック株式会社	140,720	11.24
4	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	45,218	3.61
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	42,313	3.38
6	NOMURA BANK(LUXEMBOURG)S.A.	40,151	3.20
7	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	20,823	1.66
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	15,110	1.20
9	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	13,133	1.04
10	株式会社中京銀行	11,895	0.95
合計		788,719	63.04

- 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、10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、10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。 $A \div B \times 100\% \quad (A: \text{各期末時点の有利子負債総額、} B: \text{各期末時点の総資産額})$
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	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。

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。