



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
個人投資家様向け 説明資料
(2018年7月25日)

TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES
NEXT
GENERATION ASSETS

証券コード **3295**

本投資法人の特徴	2	IV 着実な内部成長の実現	
スポンサー(ヒューリック)について	3	～稼働率・賃料の推移～	18
I 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		～内部成長の事例①～	19
～ヒューリックの概要～	4	～内部成長の事例②～	20
～ヒューリックの事業内容の特徴と強み～	5	V 安定的かつ健全な財務運営	21
～ヒューリックの関西における事例～	6	VI サステナビリティ	
～スポンサー開発案件～	7	～保有物件の取組み事例①～	22
本投資法人について	9	～保有物件の取組み事例②～	23
II 「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」への投資	10	VII 投資主価値の着実な成長	
「東京コマーシャルプロパティ」への重点投資		～1口当たりの分配金の推移～	24
～ポートフォリオの特徴～	11	～投資口価格の推移～	25
～本投資法人の代表物件①～	13	～今後の成長戦略～	26
～本投資法人の代表物件②～	14	〔ご参考〕	
「次世代アセット」への投資		1. 第9期取得資産	28
～次世代アセットの概要～	15	2. 第8期取得資産	30
～本投資法人の代表物件～	16	3. 2018年2月末時点ポートフォリオ一覧	
III 上場後3年～5年で資産規模3,000億円到達を目指す		(東京コマーシャル・プロパティ)	33
～本投資法人の資産規模の推移～	17	(次世代アセット)	34
		(ポートフォリオマップ)	35
		(物件写真)	36
		4. ヒューリックグループとのコラボレーション	39
		5. サステナビリティへの取組み	40
		6. 資産運用会社の運用体制	41

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



「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」への投資

III 外部成長

上場後3年～5年で資産規模3,000億円到達を目指す

IV 内部成長

着実な内部成長の実現（東京都心・駅近中心の高い物件競争力）

V 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-）

VI サステナビリティ

保有物件での多様な取り組み

VII 投資主価値

投資主価値の着実な成長（上場来連続増配）

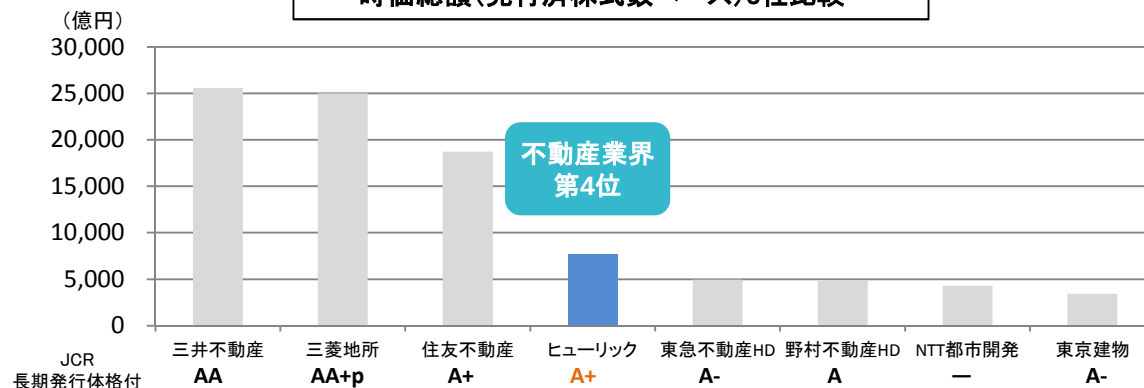
スポンサー(ヒューリック) について



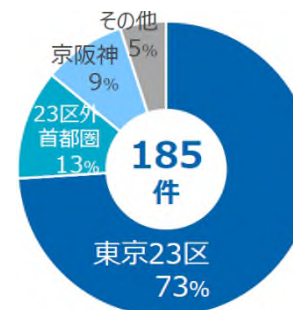
- みずほフィナンシャルグループとの強固な関係と安定した財務基盤
- 優良な開発物件・保有物件を本投資法人に安定的に供給
- 不動産業界の株式時価総額において大手3社に次ぐ第4位に位置

会社名	 ヒューリック株式会社	1957年 (昭和32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
事業内容	不動産の所有・賃貸・売買 ならびに仲介業務	2007年 (平成19年)	設立50周年を機に社名変更 HUMAN(ひと) LIFE(生活) CREATE(創造)
設立	1957年3月	2008年 (平成20年)	東証一部へ上場 建替、投資を中心に独自の成長戦略
決算月	12月	2018年 (平成30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
市場	東証一部【証券コード3003】		
資本金	627億18百万円*1		

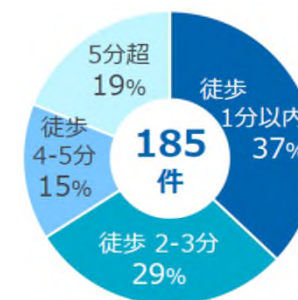
時価総額(発行済株式数ベース)8社比較*2



物件数(除く住宅等)*3



最寄駅からの距離(除く住宅等)*3



*1 2018年3月末時点のものです。

*2 時価総額については、2018年3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 (出所)ヒューリック 2018年12月期第1四半期 決算補足説明資料

建替によるバリューアップ事例

銀行店舗	銀行社宅	銀行店舗
＜銀座・有楽町エリア＞ 建替前  賃料収入増加 建替後  ヒューリック 銀座数寄屋橋ビル (2011年3月竣工)	銀行社宅 建替前  用途変更 建替後  ヒューリック志村坂上 (2015年11月竣工*1) (2016年2月竣工*2)	銀行店舗 ＜浅草エリア＞ 建替前  用途変更 建替後  THE GATEHOTEL 雷門 by HULIC (2012年7月竣工)

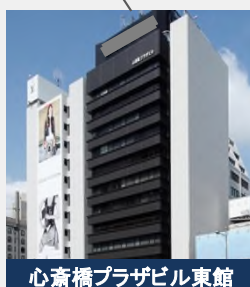
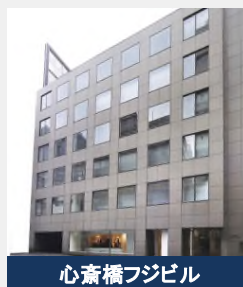
開発による不動産有効活用事例

街区再生型	
＜銀座・有楽町エリア＞ 開発前  一体開発 開発後  完成イメージ図 (仮称)ヒューリック 有楽町二丁目開発計画 (2018年10月竣工予定)	＜新橋・虎ノ門エリア＞ 開発前  一体開発 開発後  ヒューリック 虎ノ門ビル (2015年5月竣工)

*1 商業施設棟の竣工年月を記載しています。
 *2 有料老人ホーム棟の竣工年月を記載しています。

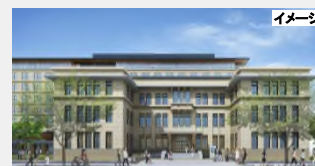
心斎橋の保有物件

- 心斎橋駅周辺に5棟のビルを保有^{*1}

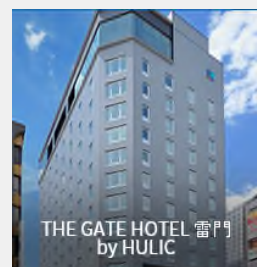


元立誠小跡地開発計画

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



ザ・ゲートホテル
 ヒューリック直営のホテル
 稼働中の浅草橋に加え、有楽町、両国でも
 展開予定



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



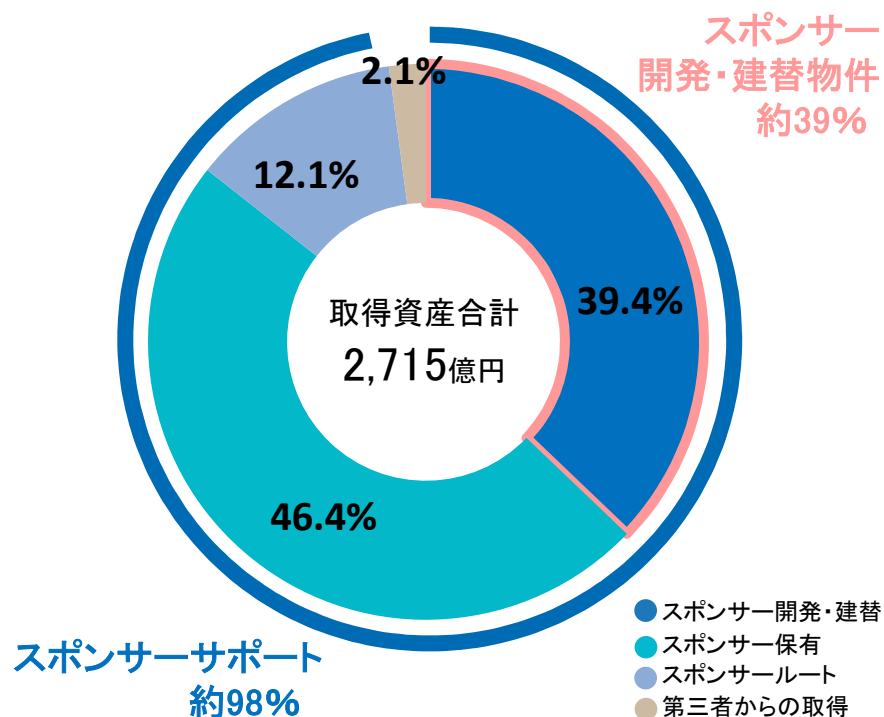
I. スポンサーのご紹介 ヒューリックグループによる強力なスポンサーサポート

～スポンサー開発案件～

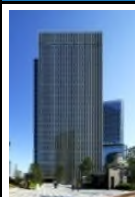
7

スポンサーサポートを受けた物件取得の実績

■ 取得資産におけるスポンサーサポート*1



①御茶ノ水ソラシティ



新御茶ノ水駅直結
2013年2月竣工
延床面積: 96,897.25㎡
オフィス

②虎ノ門ファーストガーデン



虎ノ門駅徒歩1分
2010年8月竣工
延床面積: 10,029.25㎡
オフィス

③ヒューリック虎ノ門ビル



虎ノ門駅徒歩1分
2015年5月竣工
延床面積: 12,094.79㎡
オフィス

④トラストガーデン常磐松



表参道駅徒歩13分
2016年1月竣工
延床面積: 2,874.58㎡
有料老人ホーム

⑤相鉄フレッサイン銀座七丁目



銀座駅徒歩5分
2016年8月竣工
延床面積: 6,442.86㎡
ホテル

⑥ヒューリック大森ビル



大森駅徒歩2分
2017年1月竣工
延床面積: 2,785.82㎡
商業

⑦HULIC & New SHIBUYA



渋谷駅徒歩5分
2017年4月竣工
延床面積: 2,069.43㎡
商業

⑧ヒューリック志村坂上



志村坂上駅徒歩12分
2015年11月竣工*2
2016年2年竣工*3
延床面積: 18,053.41㎡*4
商業

⑨HULIC & New SHINBASHI



内幸町駅徒歩3分
2017年4月竣工
延床面積: 1,927.55㎡
商業

⑩相鉄フレッサイン東京六本木



六本木駅徒歩1分
2017年8月竣工
延床面積: 4,758.00㎡
ホテル

*1 2018年6月末時点のポートフォリオにおける取得価格に基づく割合です。また、取得価格は全て億円未満を四捨五入、割合については、小数以下を四捨五入しています。

*2 商業施設棟の竣工年月を記載しています。

*3 有料老人ホーム棟の竣工年月を記載しています。

*4 商業施設棟と有料老人ホームの合計の数値を記載しています。



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

～スポンサー開発案件～

8

スポンサーの主な開発実績・開発計画

- 2020年にかけて、都心6区を中心にスポンサーの開発物件が竣工予定



⑪品川シーズンテラス  品川駅徒歩6分 2015年2月竣工 延床面積: 206,025.07㎡ オフィス	⑫ヒューリック渋谷公園通りビル  渋谷駅徒歩5分 2017年12月竣工 延床面積: 約5,200㎡ 商業	⑭チャームプレミア田園調布  田園調布駅徒歩5分 2018年3月竣工 延床面積: 1,983.71㎡ 有料老人ホーム		
⑮日本橋二丁目再開発PJ  日本橋駅徒歩1分 2018年6月竣工 延床面積: 約3,100㎡*1 会員制ラウンジ	⑰ヒューリック有楽町二丁目開発計画  銀座駅徒歩1分 2018年10月竣工 延床面積: 約15,700㎡ 商業 ホテル	⑱築地三丁目開発計画  築地駅徒歩2分 2018年11月竣工 延床面積: 約4,800㎡ ホテル		
物件名	最寄駅	用途	竣工(予定)	延床面積(㎡)
⑬ヒューリック深沢	桜新町駅徒歩17分	有料老人ホーム	2017年7月	約4,400㎡
⑯上石神井開発計画	上石神井駅徒歩圏	有料老人ホーム	2018年9月	約2,300㎡
⑲文京弥生開発計画	根津駅徒歩圏	有料老人ホーム	2019年3月	約2,100㎡
⑳外神田4丁目開発計画	秋葉原駅徒歩圏	オフィス・店舗	2019年	約1,200㎡
㉑吉祥寺南町1丁目開発計画	吉祥寺駅徒歩圏	商業	2019年	約1,800㎡
㉒荻窪開発計画	荻窪駅徒歩圏	有料老人ホーム	2019年	約2,400㎡
㉓宇田川町32開発計画	渋谷駅徒歩圏	商業	2019年	約3,100㎡
㉔新宿3-17開発計画	新宿駅徒歩圏	商業	2020年	約3,000㎡
㉕両国リバーセンター開発計画	両国駅徒歩圏	商業・ホテル	2020年6月	約8,000㎡
㉖南麻布開発計画	白金高輪駅徒歩圏	有料老人ホーム	2020年	約5,300㎡
㉗銀座6丁目開発計画	銀座駅徒歩圏	商業	2021年	約5,300㎡

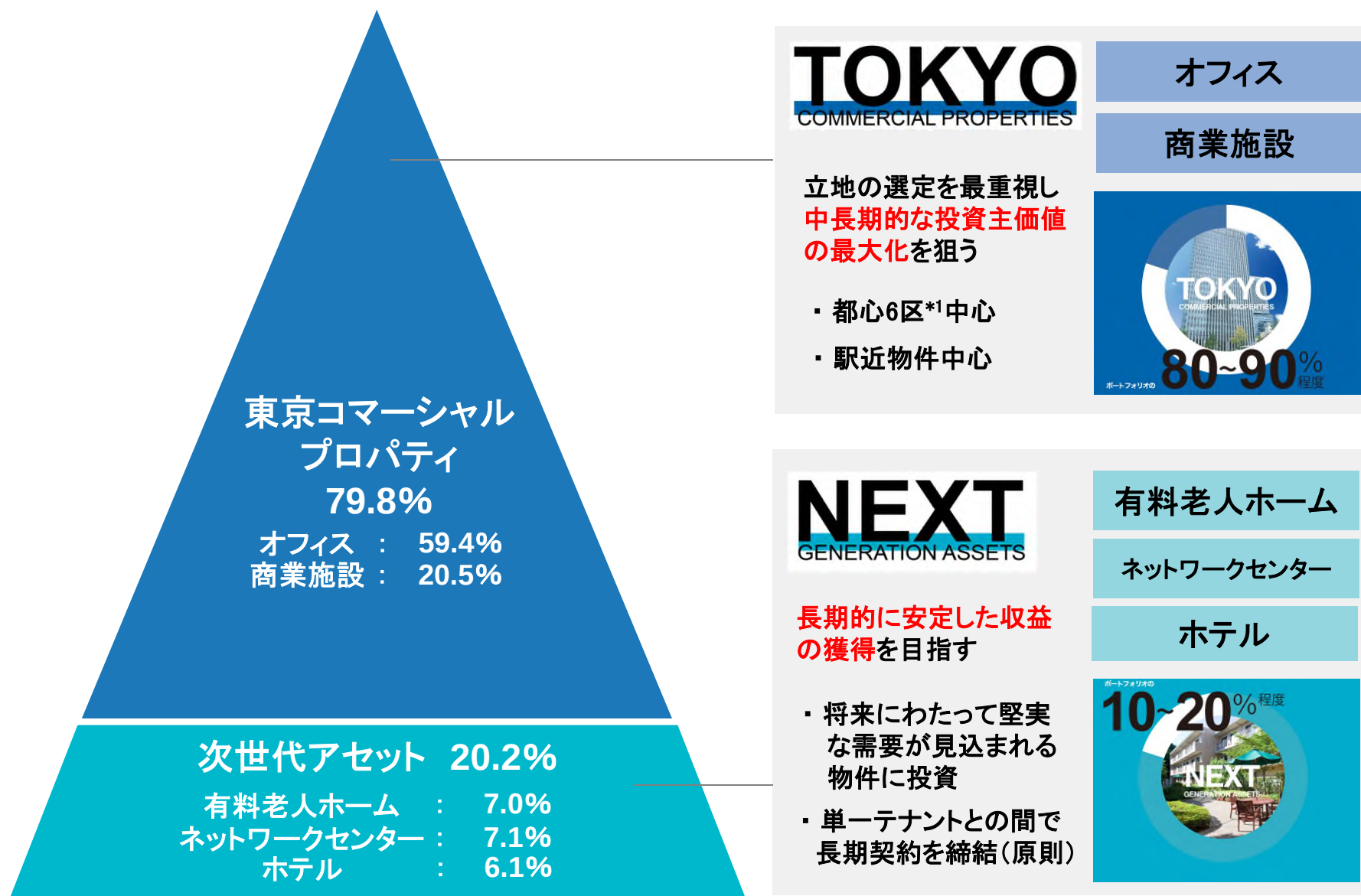
*1 スポンサーの一部持分面積を記載しています。

*2 完成予想図(パース)は、実際の完成した建物と一部において仕様が相違することがあります。

*3 上記の物件(取得済のものを除きます)について、本書作成日現在、本投資法人が取得を決定しているものではありません。

本投資法人について

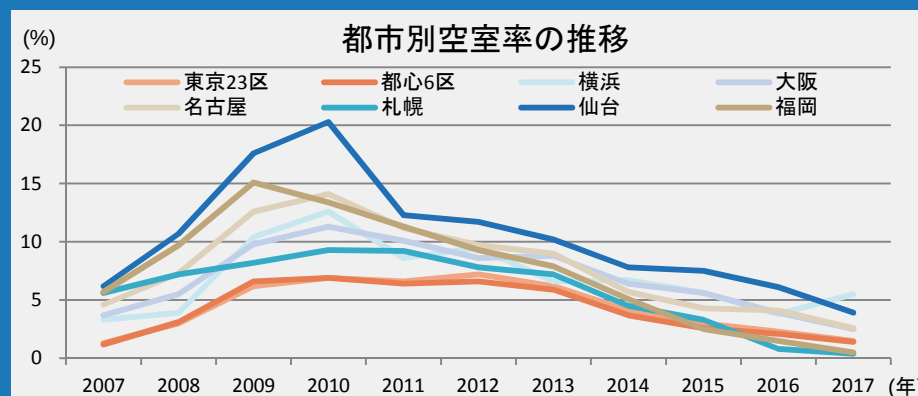




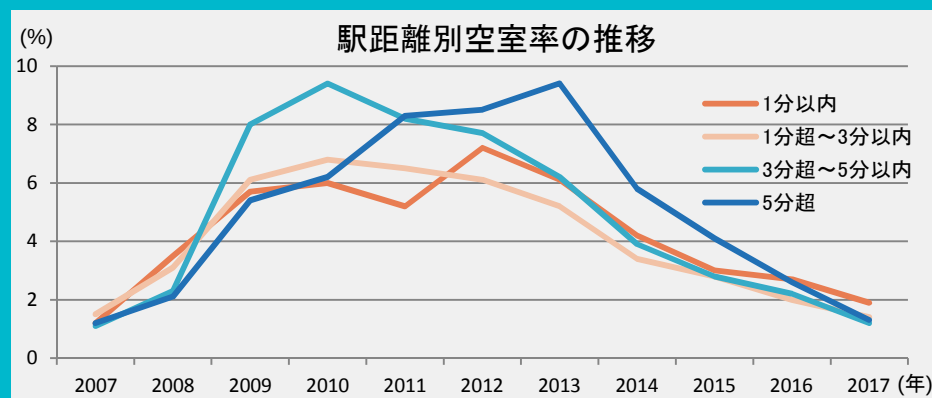
*1 都心6区は、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します(次ページ以降も同じです。)

*2 記載の保有比率は、本投資法人の2018年6月末時点の保有資産の取得価格に基づくものです。

都心6区中心



マーケット環境に左右されにくいポートフォリオを追求



駅近物件中心

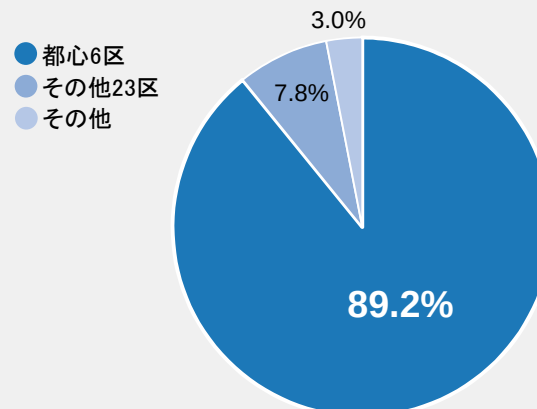
エリア別

■ 東京商業プロパティの89.2%が都心6区に位置

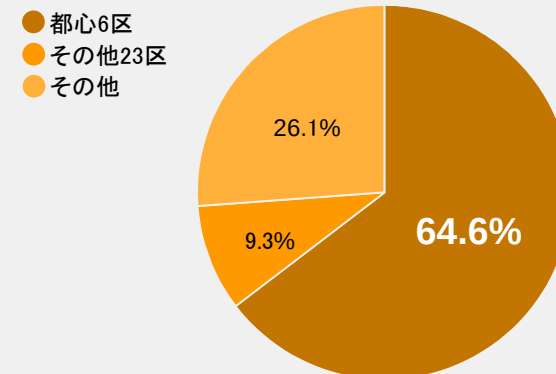
■ J-REIT平均と比較しても都心6区比率は+24.6%と突出した水準



東京商業プロパティの構成*1



J-REIT平均
(オフィス)*2



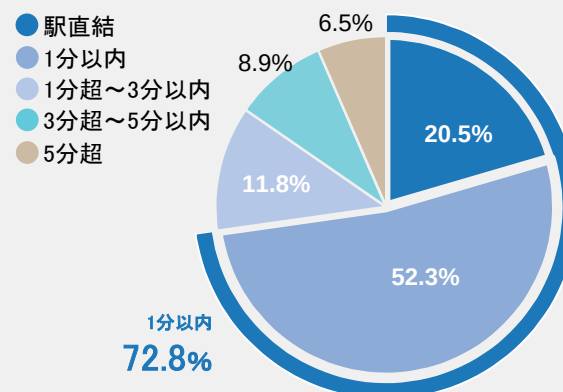
最寄駅からの徒歩分別

■ 東京商業プロパティの72.8%が駅徒歩1分以内に位置

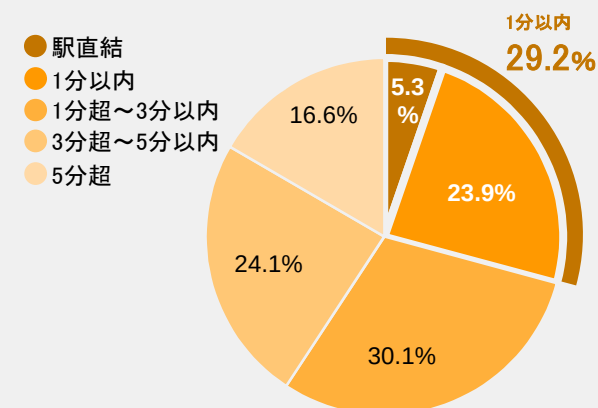
■ J-REIT平均と比較しても駅徒歩1分以内の比率は+43.6%と突出した水準



東京商業プロパティの構成*1



J-REIT平均
(オフィス)*2



*1 各グラフの割合は、本投資法人の2018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、2018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。)

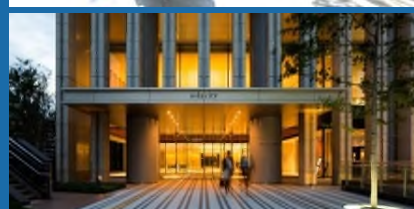
オフィス

御茶ノ水ソラシティ

2014年11月新規取得
2016年10月追加取得

スポンサー開発

駅直結



物件概要

- 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

ハイライト

- 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



所在地 東京都千代田区神田駿河台

最寄駅 東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅直結

商業施設
HULIC &New SHIBUYA

2017年 6月新規取得

スポンサー開発

物件概要

- 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

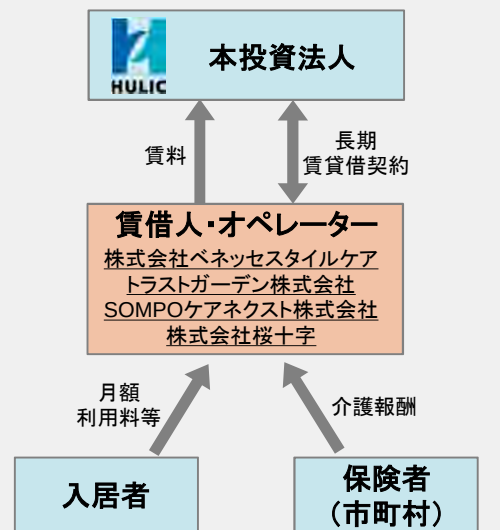
ハイライト

- 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

所在地 東京都渋谷区宇田川町

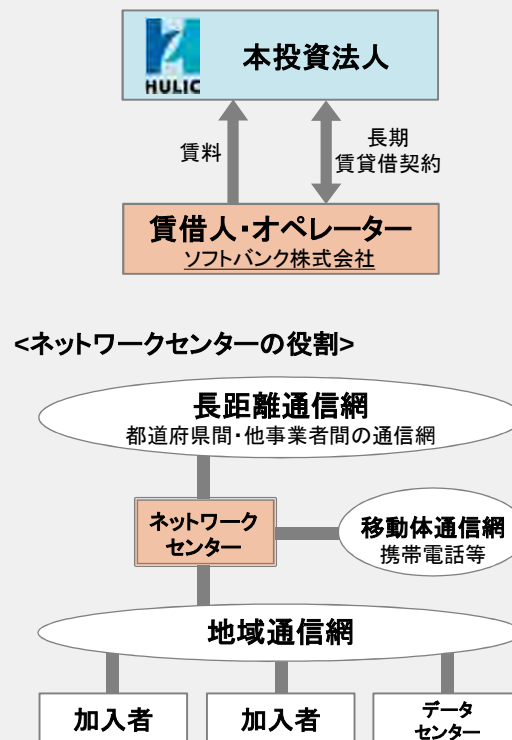
最寄駅 JR山手線ほか「渋谷駅」徒歩5分

有料老人ホーム



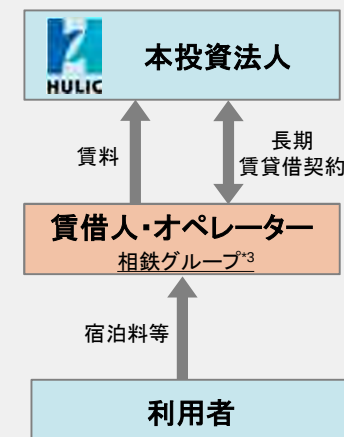
- 主に介護を必要とする高齢者を対象とする介護付有料老人ホームのうち利用権方式の施設が投資対象
- 介護報酬の変動リスクを回避する観点から、想定月額利用料*1が高価格帯に属する施設が投資対象
- 厚生労働省のガイドライン*2により、当初賃貸借契約期間は20年以上

ネットワークセンター



- 投資の際は、通信事業者の事業継続可能性と、投資対象物件の通信事業における重要性、使用継続可能性等を慎重に検討

ホテル



- 交通利便性が良好又は国内有数の観光地等に立地し、観光利用又はビジネス利用等の需要が見込まれる施設に投資
- スポンサーのヒューリックは3K(高齢化・観光・環境)ビジネスのうち、観光の一環として「ホテル」にも注力しており、テナント管理等のノウハウの活用が可能

原則として単一テナントとの間で長期賃貸借契約を締結

*1 入居一時金を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、入居者の実感的な負担感を簡易的に想定した金額になります。なお、入居一時金が存在しないケースもあります。

*2 厚生労働省「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について」

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

有料老人ホーム

スポンサー開発

トラストガーデン常磐松

2016年9月取得



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

ネットワークセンター

千葉ネットワークセンター

2014年12月取得



所在地	千葉県印西市武西学園台
物件 特性等	□ 通信事業会社大手のソフトバンク(株)がテナント □ 音声やデータ等の各種通信サービスを提供するための基盤として機能

ホテル

相鉄フレッサイン銀座七丁目

2016年 9月新規取得
2017年11月追加取得

スポンサー
開発



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

上場来の資産規模及び借入比率*1の推移

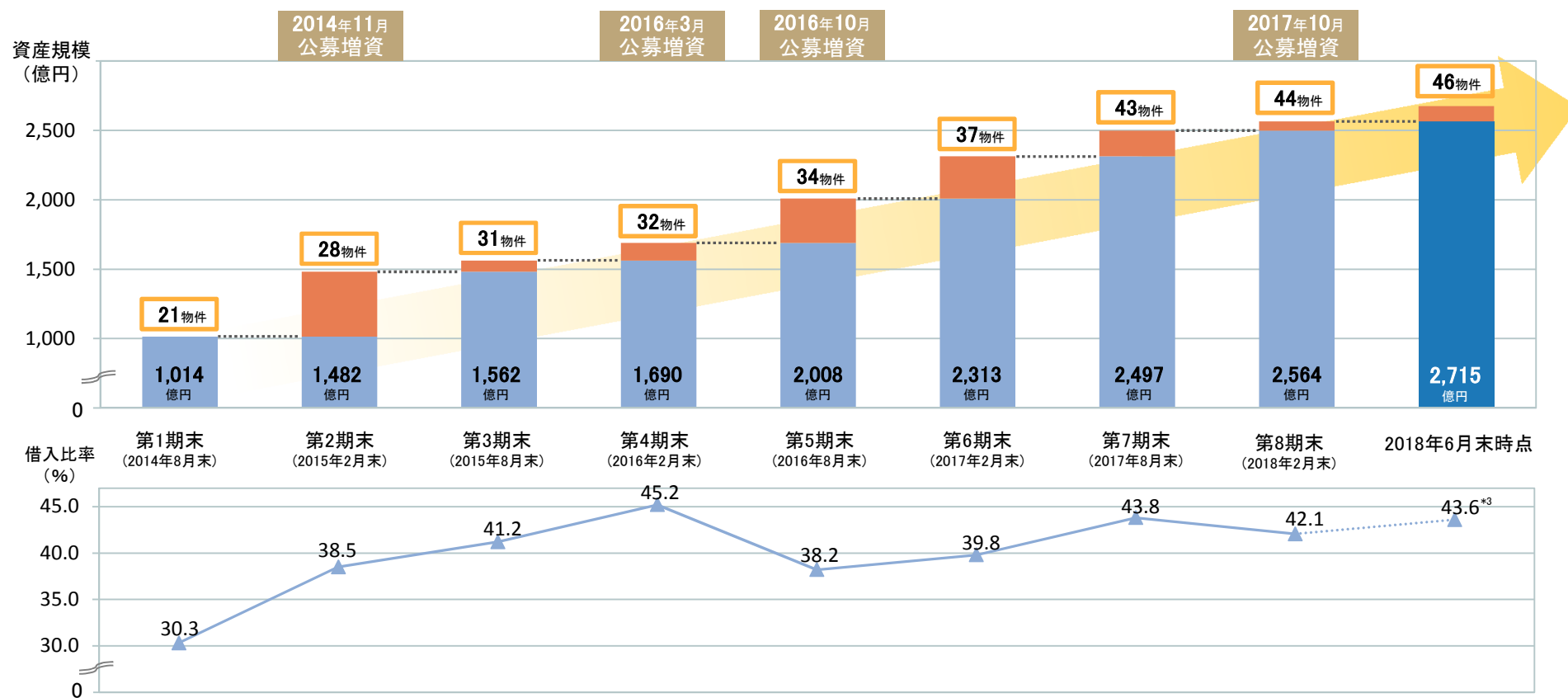
- 定期的に公募増資を行い、適切な借入比率のもと、資産規模は上場時対比で約2.7倍に拡大(2018年6月末時点)

資産規模 **46物件 2,715億円**

平均NOI利回り **4.5%*2** 償却後平均NOI利回り **3.9%*2**

東京コマーシャル・プロパティ **30物件 2,168億円 (79.8%)**

次世代アセット **16物件 547億円 (20.2%)**



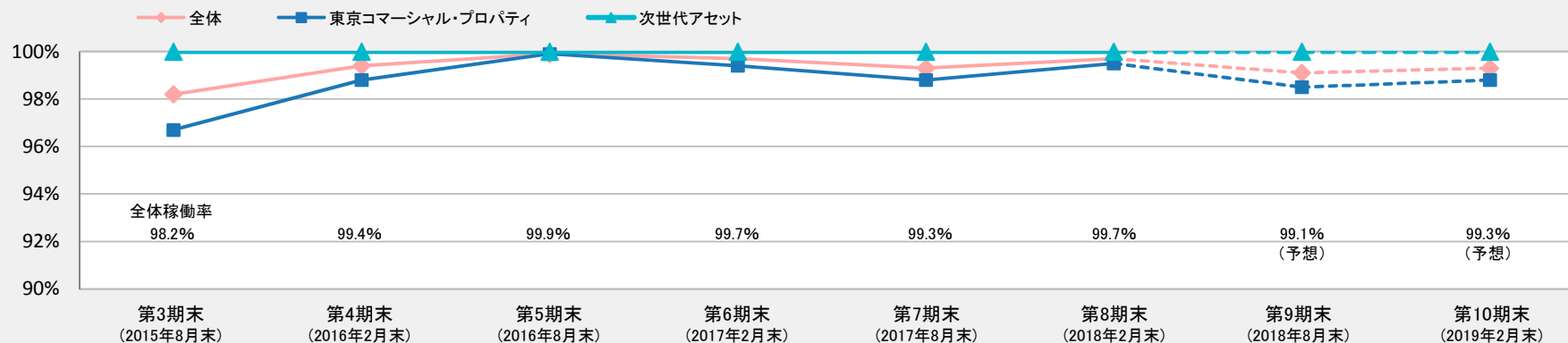
*1 各期末時点の総資産に対する有利子負債総額の比率をいいます(次ページ以降も同じです。)

*2 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは第8期末(第9期取得資産は取得時点)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。)

*3 2018年6月末時点の借入比率は、第8期末(2018年2月末)時点の総資産額及び有利子負債総額に2018年6月25日付で公表した借入(75.5億円)を加算した想定値です。

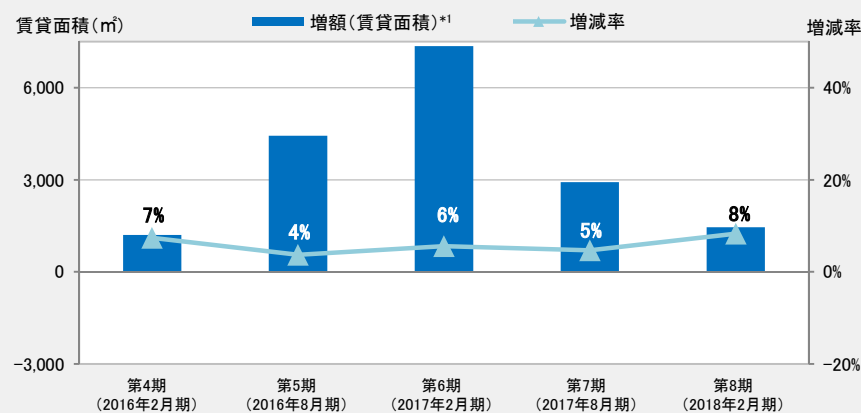
稼働率の推移

■ 立地の優位性を活かして、ポートフォリオの稼働率は上場以来高水準を維持

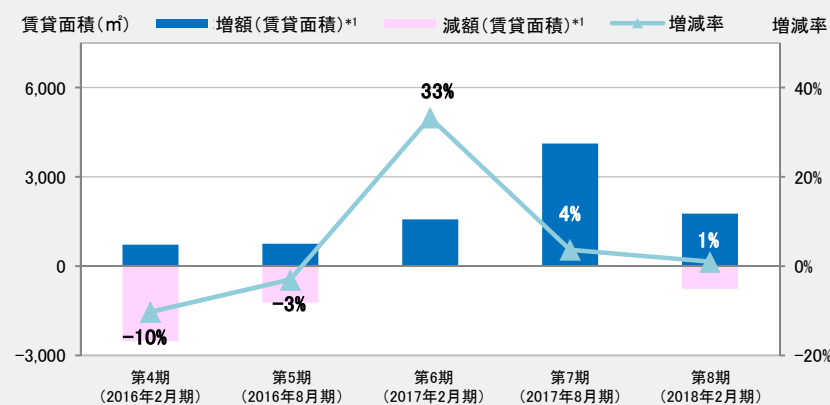


賃料の増減(オフィス)

■ 賃料更改時の増減



■ テナント入替時の増減



*1 共有物件の賃貸面積は本投資法人の持分に対する割合で集計しています。

ヒューリック新宿三丁目ビル



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



用途 商業施設

取得価格 5,550百万円

延床面積 1,493.90㎡

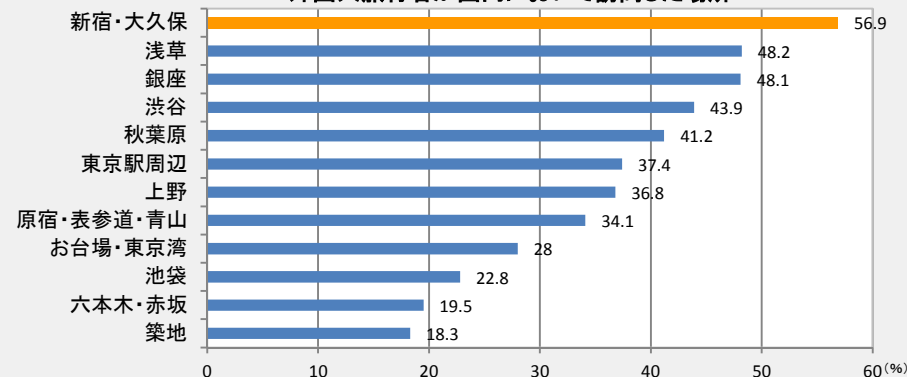
新宿エリアのマーケット

■ 繁華性の高い商業エリア

当該物件が位置する「新宿通り」には伊勢丹を代表として、丸井などの百貨店、ビックロなどの家電、生活用品、の大規模専門店舗が集積

■ インバウンド集客力が強いエリア

外国人旅行者が国内において訪問した場所



出典：東京都「国別外国人旅行者行動特性調査(2016年)」

賃料増額の実績

■ 第8期(2018年2月期)中に空室期間無しで、マーケット賃料水準による新規テナント誘致を実現

■ 上記により、ビル全体の平均賃料単価が15.8%上昇

第7期末時点
(2017年8月末)

約 59,300円/坪

+ 15.8%

第8期末時点
(2018年2月末)

約 68,700円/坪

ヒューリック渋谷一丁目ビル



所在地

東京都 渋谷区

最寄駅

東急東横線他
「渋谷」駅

最寄駅からの距離

徒歩 5分



用途 オフィス

取得価格 5,100百万円

延床面積 4,041.59㎡

渋谷エリアのマーケット

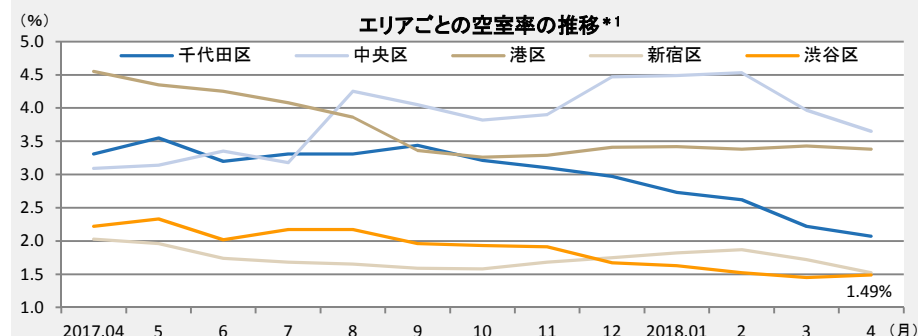
■ IT企業等テナントニーズの多いエリア

「渋谷」は、従来のサービス系企業に加え、近年はIT企業の進出により「ビットバレー」と称される等、様々なテナントからのニーズが多いエリア

■ 高い利便性を有するエリア

日本有数の乗降客数を誇るターミナル駅「渋谷」駅においては、同駅の整備も含めた複合再開発も進み、利便性、快適性が更に向上する見込み

■ 渋谷区は都内でも特に空室率の低いエリア



賃料増額の実績

■ 第8期(2018年2月期)以降、決算発表日(2018年4月12日)までに、2区画の賃料増額改定を実施し、1区画の新規テナント誘致に関する契約を締結

■ 上記により、ビル全体の平均賃料単価*2は7.4%上昇

第7期末時点
(2017年8月末)

約 21,700 円/坪

+ 7.4%

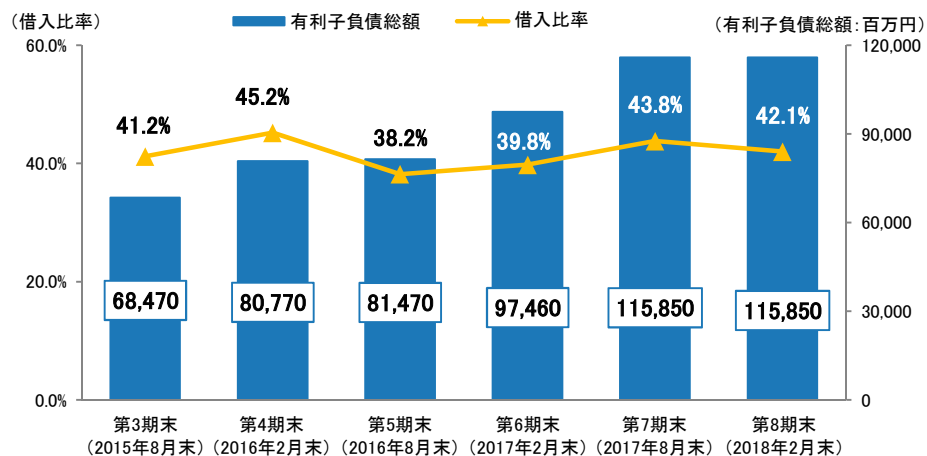
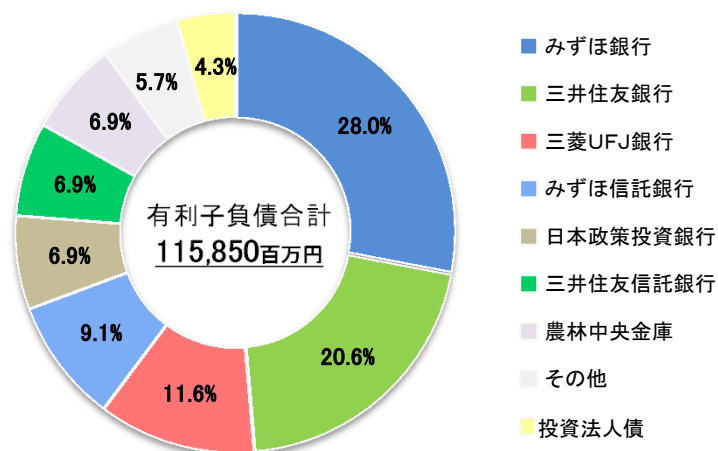
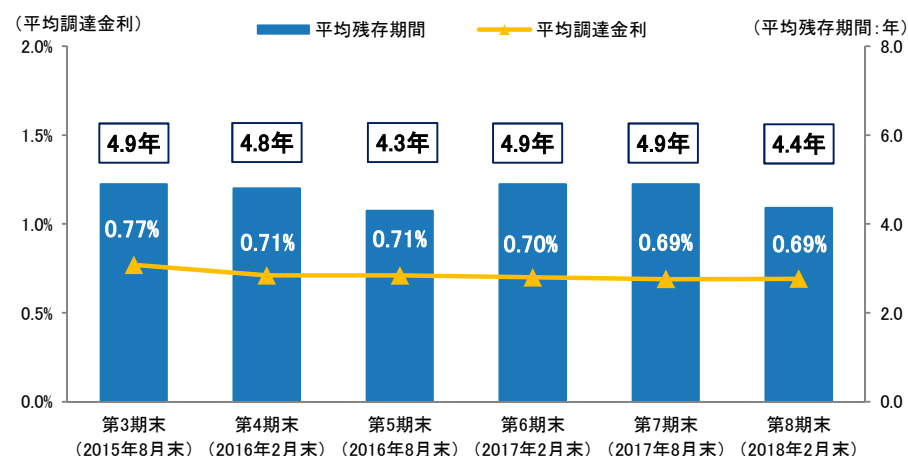
決算発表日時点
(2018年4月12日)

約 23,300 円/坪

*1 三鬼商事株式会社の「オフィスマーケットデータ(地区別平均空室率)」を基に本資産運用会社が作成したものです。

*2 本物件は2018年1月末にテナントが退去(2区画)し、決算発表日時点(2018年4月12日)に後継テナントの決定していない区画が1区画ありますが、当区画の数値は第7期末時点(2017年8月末)の平均賃料単価からも除いて比較しています。

- 適切な借入比率のコントロールにより機動的な物件取得を実施
- 日本格付研究所(JCR)より、長期発行体格付AA-を取得

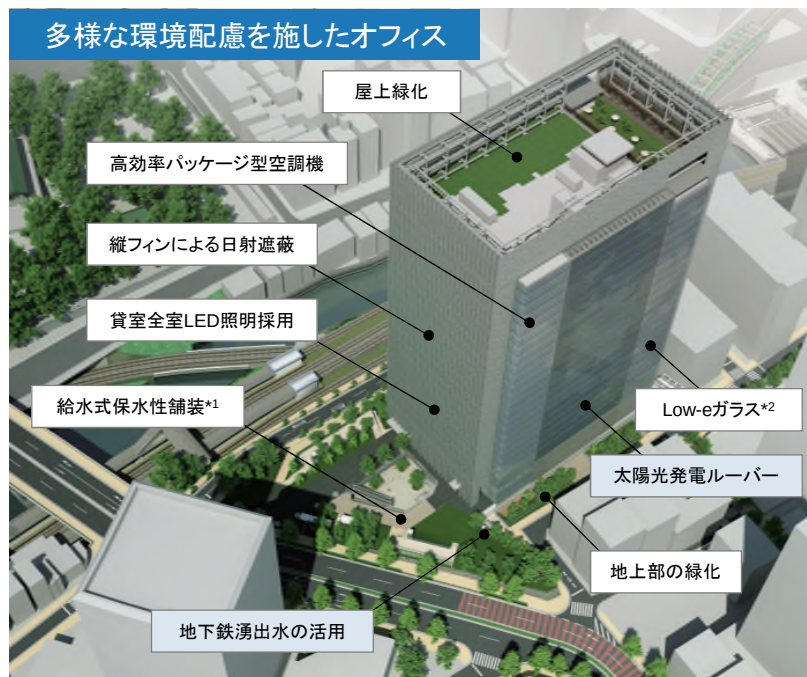
借入比率・有利子負債総額の推移

有利子負債調達先 第8期末(2018年2月末)

有利子負債の平均調達金利及び平均残存期間の推移

格付け

株式会社日本格付研究所(JCR)
長期発行体格付(格付の見直し)

AA-(安定的)

御茶ノ水ソラシティ

多様な環境配慮を施したオフィス

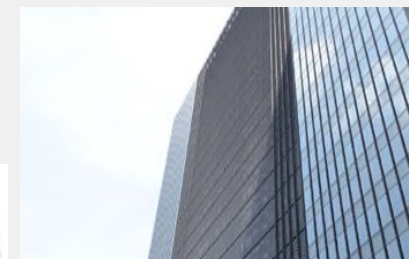


太陽光発電ルーバー

都内オフィスビル最大容量となる150kWの太陽光発電ルーバーを建物南壁面に設置
年間約50tのCO2排出量削減に寄与



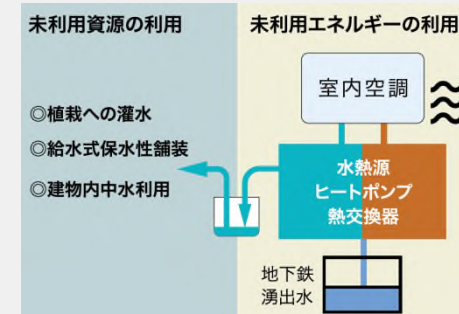
太陽光発電ルーバー



太陽光発電ルーバー設置状況

地下鉄湧出水の活用

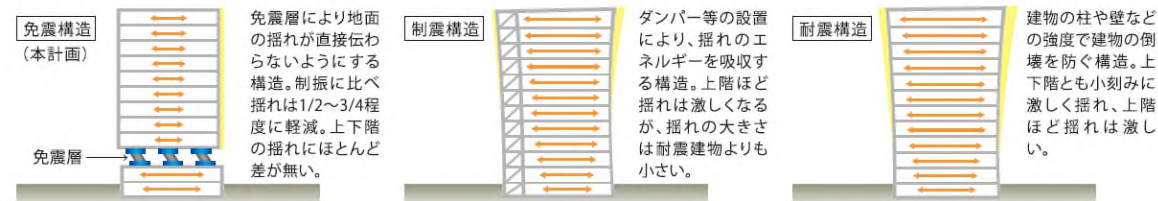
都内オフィスビルで初の事例
敷地地下の千代田線新御茶ノ水から湧出水を受け入れ室内空調の冷却水として使用し、熱を利用した後は植栽への灌水やトイレ洗浄水等に二次使用する
これによりビル全体の上水使用量が約20%削減



災害対策

■ 免震構造によって地震による揺れが大幅に軽減

■ 各耐震構造方式の特徴



■ 非常用発電機の設置

停電時には、非常用発電機により共用部への電力供給を行い、最長3日間建物内にとどまることが可能

■ 防災備蓄倉庫の設置

地下2階には約200㎡の防災備蓄倉庫を設置し、災害時に必要となる防災用具等を備蓄
また、帰宅困難者の一時受入スペースとして千代田区と協定を締結

*1 路面を保水性のある舗装体で舗装することで、保水された水が蒸発する際の気化熱を利用して路面温度の上昇を抑制するものです。ヒートアイランド対策として採用しています。

*2 太陽の日射熱を遮る効果のあるガラスです。断熱性が優れるため、冷暖房効率を向上させます。

ヒューリック虎ノ門ビル



自然エネルギーの活用

■ 自然換気システム

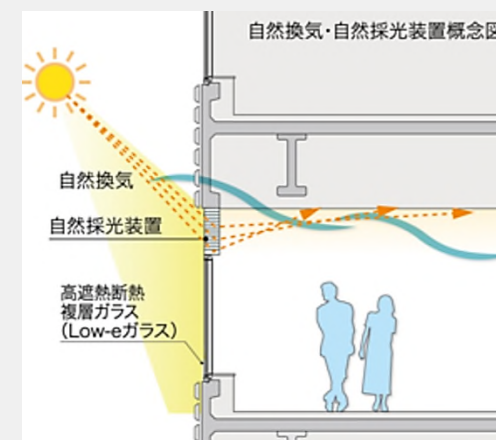
米国マサチューセッツ工科大学(MIT)とヒューリックが共同開発した技術を採用
各階のサッシ上部から外気を吸気し、室内環境を整え、空調を負荷を削減

■ 自然採光装置(特許取得)

MITとヒューリックが共同開発した技術を採用
特殊なルーバーによって変化する季節・時間
において常に太陽光を室内天井面に取り込むこと
が可能
オフィス机上面に均一でやさしい自然光が入る

■ 雨水の活用

雨水をトイレの洗浄水として再利用し、上水の使用量を削減



屋上緑化

屋上に緑化を施すことで、日射を遮断し、コンクリートの蓄熱を防ぐことにより空調負荷を低減し、省エネを実現

オフィスで働く方のリフレッシュ空間としても活用



屋上写真

災害対策

■ 免震構造を採用

■ 非常用発電機の設置

停電時には、非常用発電機により共用部への電力供給を行い、最長3日間建物内にとどまることが可能

■ 防災備蓄倉庫の設置

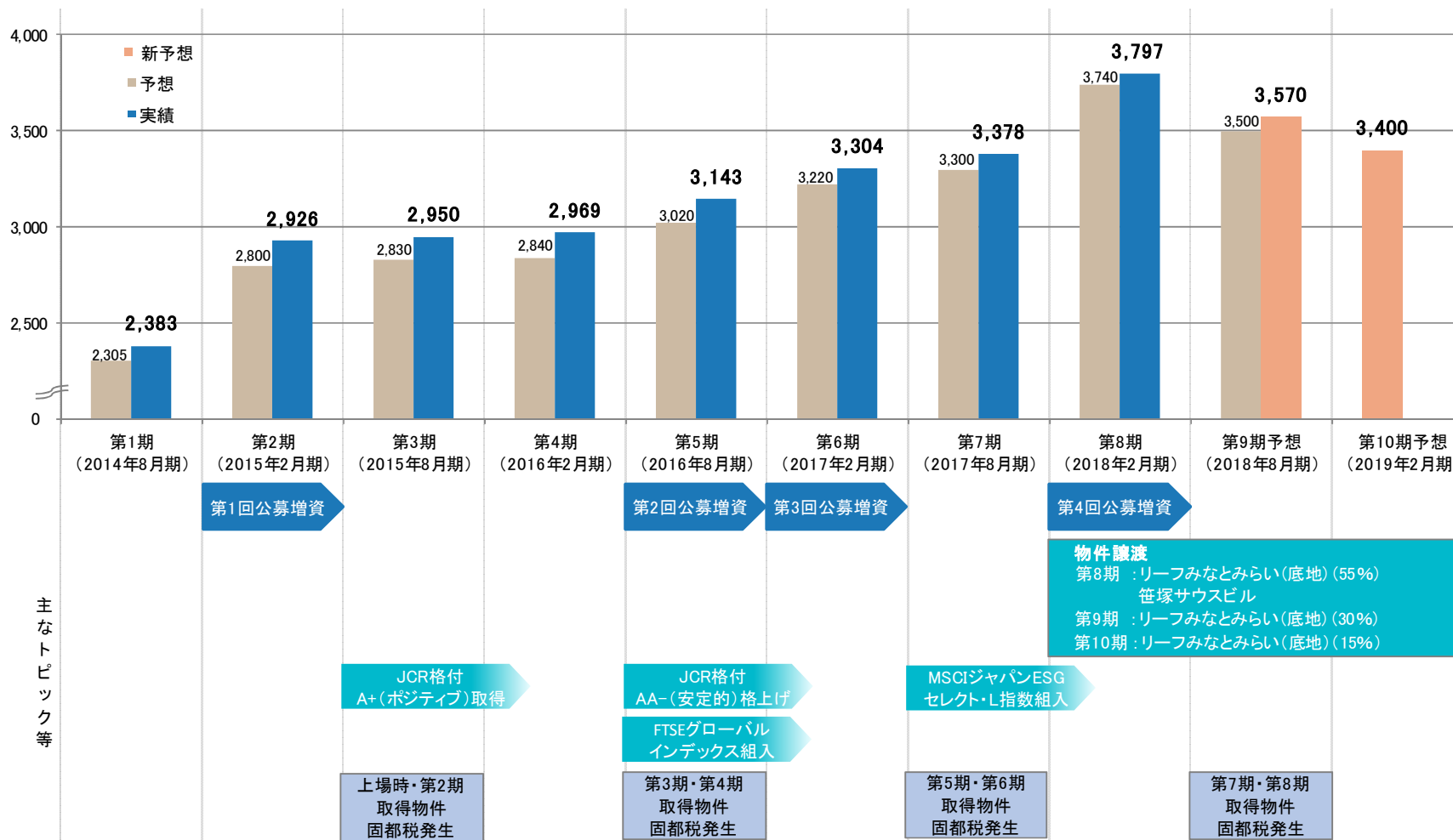
港区が管理する防災備蓄倉庫を2階に設置
帰宅困難者の支援等に活用することが可能



防災備蓄倉庫の設置状況(2階平面図)

上場来の1口当たりの分配金の推移

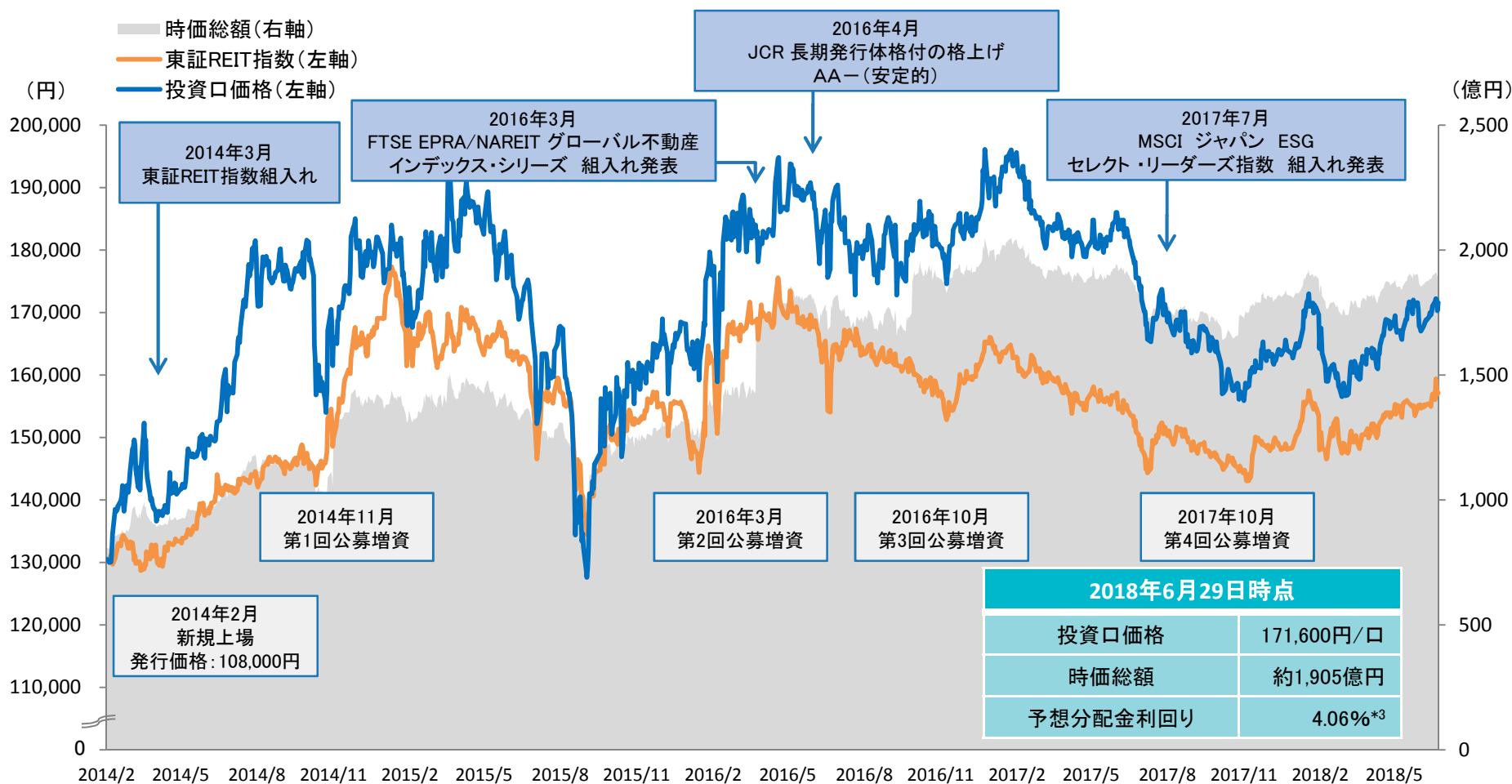
- スポンサーサポートを主軸とした外部成長及び保有物件の高い競争力に裏付けられた内部成長により、1口当たりの分配金の着実な成長を目指す



新規上場以来の推移

- 過去4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

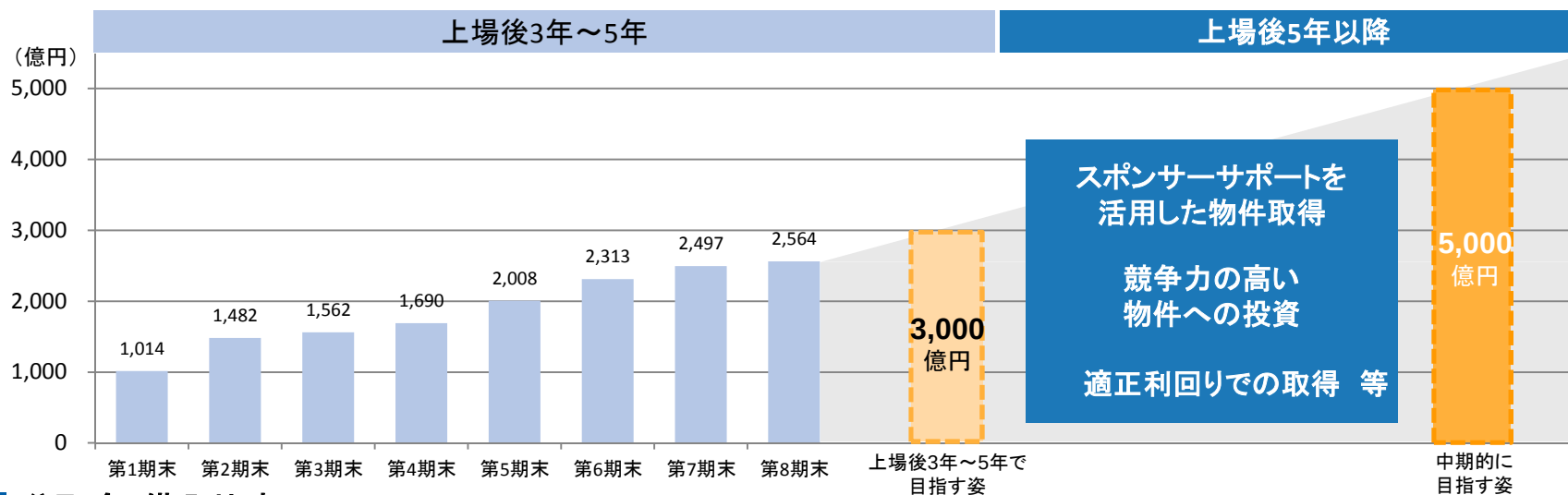


*1 (出所)公開情報を基に資産運用会社にて作成しています。

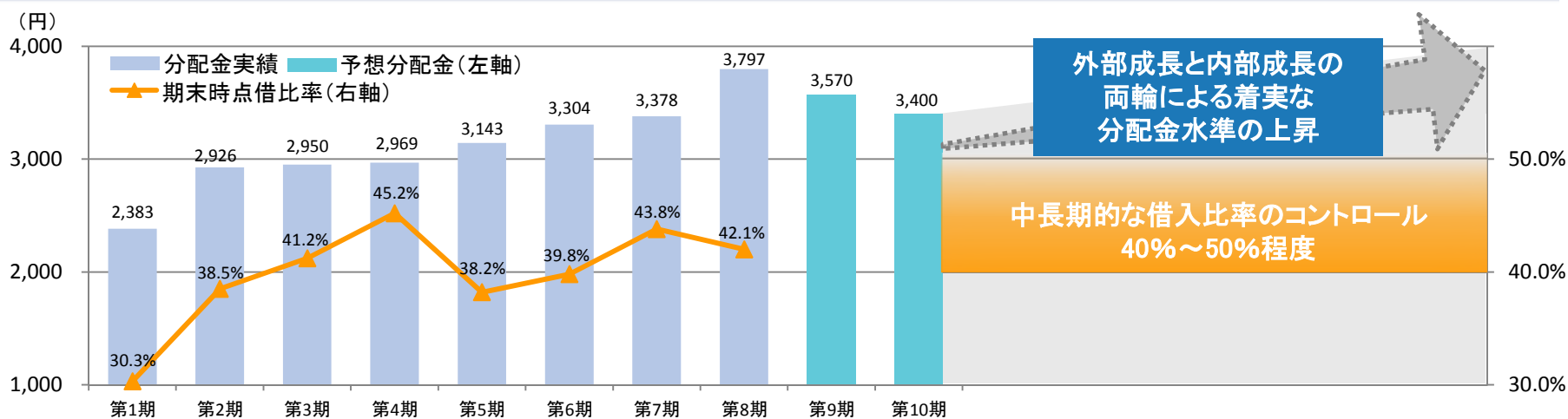
*2 東証REIT指数は本投資法人の上場日である2014年2月7日の終値を本投資法人の終値を同数値と仮定して指数化しています。

*3 予想分配金利回り=(第9期(2018年8月期)予想分配金3,570円+第10期(2019年2月期)予想分配金3,400円)/投資口価格171,600円(小数第3位以下を四捨五入)

資産規模



分配金・借入比率



〔ご参考〕



ヒューリック志村坂上

スポンサー建替


商業施設棟

有料老人ホーム棟

取得価格	鑑定評価額*1	NOI利回り*2	取得年月日
7,556百万円	7,620百万円	4.7%	2018年6月29日

ハイライト

- 商業施設と有料老人ホームの複合施設をスポンサーから取得
 - ・スポンサーによる保有物件の建替え案件
 - ・同敷地内に建設された商業施設(2015年11月竣工)及び有料老人ホーム(2016年2月竣工)を取得

立地特性

- 全国的にもトップクラスの人口密度を誇るエリアに立地
 - ・都営地下鉄三田線「志村坂上」駅より徒歩12分、商圈人口(1km圏)6.3万人と全国的にもトップクラスの住宅密度でありマーケットポテンシャルに非常に恵まれたエリアに立地

物件特性

- 壁面緑化等の環境配慮を図った建物デザイン
 - ・商業施設棟には壁面緑化の外装デザインや太陽光発電の設置、LED照明の積極的採用により、環境への配慮を図る
 - ・有料老人ホーム(居室数92室/定員100名)は吹き抜けや広い廊下幅によって、開放的な印象を与える施設であり、居室面積もやや広い点や商業施設が併設されている点から軽度者への訴求を図ることも可能

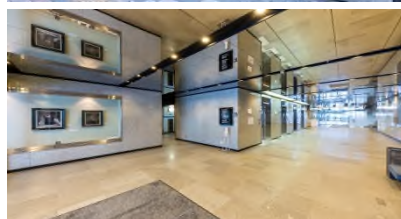


所在地	東京都板橋区
最寄駅	都営地下鉄三田線 「志村坂上」駅
駅徒歩	12分
延床面積	(商業施設棟)13,809.33㎡ (老人ホーム棟)4,244.08㎡
賃貸可能面積	11,528.34㎡
竣工年月	(商業施設棟)2015年11月 (老人ホーム棟)2016年2月

*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。)

ヒューリック銀座7丁目ビル



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 ^{*3}	6,002.99㎡
竣工年月	1962年9月

取得価格

11,000百万円

鑑定評価額^{*1}

11,250百万円

NOI利回り^{*2}

3.6%

取得年月日

2018年3月29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店舗付事務所ビル
- ・スポンサーから準共有持分50%を取得(スポンサーとの共有)

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 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。)

*3 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。

HULIC &New SHINBASHI

スポンサー開発



所在地	東京都港区
最寄駅	都営地下鉄三田線 「内幸町」駅
駅徒歩	3分
延床面積	1,927.55㎡
賃貸可能面積	1,725.35㎡
竣工年月	2017年4月

取得価格

3,100百万円

鑑定評価額 *1

3,150百万円

NOI利回り *2

3.9%

取得年月日

2017年11月1日

ハイライト

□ ヒューリックの自社開発商業施設「&New」シリーズ第二弾

- ・HULIC &New SHIBUYAに続く、「&New」シリーズ第二弾
- ・新橋初出店を中心とする飲食店舗、株式会社スペースデザインが運営する新ブランドのサービスオフィスで構成する商業施設

立地特性

□ 新橋駅近の路面型飲食店舗が集積するエリアに立地

- ・新橋、内幸町、汐留、銀座エリア等で働くオフィスワーカーを中心に人通りが多く、路面型飲食店にとって希少性の高い立地
- ・新橋駅前での大規模再開発計画のほか、本物件周辺で、飲食ビルやホテルの開発が進行中である等、更に多くの人の流入が期待されるエリア

物件特性

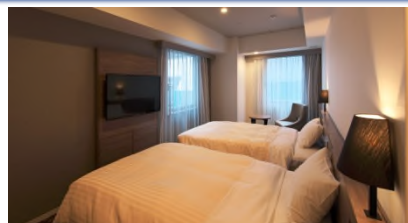
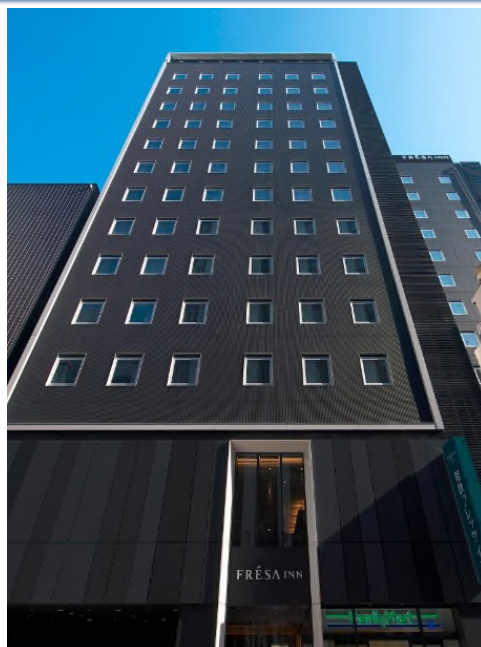
□ 先進的なデザインを採用した新築ビル

- ・外観には緑化に配慮した先進的なデザインを採用し、飲食店舗フロアにおいてはオープンデッキ等も設置
- ・築年を経過したビルの多いエリアにあって、新築ビルとしての高い優位性を発揮

*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。)

相鉄フレッサイン銀座七丁目(追加取得)

スポンサー開発


取得価格

7,150百万円

鑑定評価額 *1

7,160百万円

NOI利回り *2

3.8%

取得年月日

2017年11月1日

ハイライト

□「銀座」におけるスポンサー開発ホテルの追加取得

- ・2016年9月に取得した土地の共有持分50%に追加し、残りの土地及び建物全体を取得することにより、完全所有化
- ・相鉄グループの株式会社相鉄ホテル開発(オペレーターは株式会社相鉄ホテルマネジメント)による一括賃借
- ・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

立地特性

□日本屈指の高級商業地である「銀座・有楽町」エリアに立地

- ・東京メトロ銀座線ほか「銀座」駅から徒歩5分で、JR山手線ほか「新橋」駅もほぼ等距離に存する等、利便性の高い立地
- ・近隣では、旧松坂屋跡地開発のGINZA SIXが竣工し、その他の開発計画も進行中である等、繁華性の更なる高まりが期待されるエリア

物件特性

□「相鉄フレッサイン」ブランドの宿泊特化型ホテル

- ・シングルルームを主軸とした、客室数286室の宿泊特化型ホテル
- ・幅広い客室構成により、ビジネス、インバウンド等の様々な利用シーンに対応



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	5分
延床面積	6,442.86㎡
賃貸可能面積 *3	6,984.32㎡
竣工年月	2016年8月

*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。)

*3 本投資法人の追加取得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を記載しています。

相鉄フレッサイン東京六本木

スポンサー開発

駅徒歩1分



所在地	東京都港区
最寄駅	東京メトロ日比谷線 ほか「六本木」駅
駅徒歩	1分
延床面積	4,758.00㎡
賃貸可能面積 *3	2,408.45㎡
竣工年月	2017年8月

取得価格

5,000百万円

鑑定評価額 *1

5,050百万円

NOI利回り *2

4.0%

取得年月日

2017年11月1日

ハイライト

□「六本木」におけるスポンサー開発の新築ホテル

- ・スポンサーが開発した新築ホテルの準共有持分50%を取得（スポンサーとの共有）
- ・相鉄グループの株式会社相鉄ホテル開発（オペレーターは株式会社相鉄ホテルマネジメント）による一括賃借
- ・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

立地特性

□「六本木交差点」至近に所在する希少立地

- ・東京メトロ日比谷線、都営大江戸線「六本木」駅徒歩1分の、六本木通り沿いに立地
- ・国際色豊かな六本木は、都市観光拠点の中心に位置しており、ビジネスはもとより、国内外からのレジャー需要も取り込み可能

物件特性

□「相鉄フレッサイン」ブランドの宿泊特化型ホテル

- ・ダブルルームを主軸とした、客室数201室の宿泊特化型ホテル
- ・全館LED照明、太陽光発電等の導入により、省エネルギー・省CO₂化を実現

*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。）

*3 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。

3. 2018年2月末時点ポートフォリオ一覧 (東京コマーシャルプロパティ)

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 *1 (㎡)	NOI利回り*2 (%)	稼働率 *3 (%)
東京コマーシャル・プロパティ(28物件)/小計				201,711	-	141,924.73	4.4	99.5
オフィス(16物件)/小計				150,192	-	91,996.93	4.3	99.3
OF-01	ヒューリック神谷町ビル	都心6区	東京都港区	36,750	1985年04月	22,740.96	4.3	100.0
OF-02	ヒューリック九段ビル(底地)	都心6区	東京都千代田区	11,100	-	3,351.07	4.1	100.0
OF-03	虎ノ門ファーストガーデン	都心6区	東京都港区	8,623	2010年08月	5,689.97	4.6	100.0
OF-04	ラピロス六本木	都心6区	東京都港区	6,210	1997年08月	6,730.52	5.5	100.0
OF-05	ヒューリック高田馬場ビル	その他23区	東京都豊島区	3,900	1993年11月	5,369.71	5.4	100.0
OF-06	ヒューリック神田ビル	都心6区	東京都千代田区	3,780	2008年09月	3,728.36	4.5	100.0
OF-07	ヒューリック神田橋ビル	都心6区	東京都千代田区	2,500	2001年06月	2,566.95	4.6	100.0
OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル	都心6区	東京都中央区	2,210	1993年03月	2,858.48	5.7	100.0
OF-09	御茶ノ水ソラシティ	都心6区	東京都千代田区	38,149	2013年02月	13,923.42	3.8	99.3
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	2,670	1988年07月	3,137.09	4.8	100.0
OF-12	東京西池袋ビルディング	その他23区	東京都豊島区	1,580	1990年10月	1,429.74	5.4	100.0
OF-13	ゲートシティ大崎	都心6区	東京都品川区	4,370	(業務商業棟) 1999年01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	2015年05月	8,574.65	3.8	100.0
OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル	都心6区	東京都渋谷区	5,100	1993年08月	2,817.65	4.1	80.8
OF-16	ヒューリック東日本橋ビル	都心6区	東京都中央区	3,480	1996年11月	3,681.20	4.6	100.0
OF-17	ヒューリック神保町ビル	都心6区	東京都千代田区	1,460	1989年09月	1,561.38	4.3	100.0
商業施設(12物件)/小計				51,519	-	49,927.80	4.9	100.0
RE-01	大井町再開発ビル2号棟	都心6区	東京都品川区	9,456	1989年09月	14,485.66	5.8	100.0
RE-02	大井町再開発ビル1号棟	都心6区	東京都品川区	6,166	1989年09月	10,612.67	5.8	100.0
RE-03	ダイニングスクエア秋葉原ビル	都心6区	東京都千代田区	3,200	1993年06月	2,169.41	4.8	100.0
RE-04	ヒューリック神宮前ビル	都心6区	東京都渋谷区	2,660	2000年09月	1,656.24	4.6	100.0
RE-05	ヒューリック新宿三丁目ビル	都心6区	東京都新宿区	5,550	1983年06月	1,351.15	4.9	100.0
RE-06	横浜山下町ビル	その他	神奈川県横浜市	4,850	1993年07月	8,958.70	5.3	100.0
RE-07	リーフみなとみらい(底地)	その他	神奈川県横浜市	5,265	-	2,475.02	4.3	100.0
RE-08	オーキッドスクエア	都心6区	東京都千代田区	3,502	2009年01月	1,334.88	4.2	100.0
RE-09	ヒューリック等々力ビル	その他23区	東京都世田谷区	1,200	1990年08月	1,593.58	5.4	100.0
RE-10	ヒューリック大森ビル	都心6区	東京都品川区	3,420	2017年01月	2,666.52	4.6	100.0
RE-11	HULIC & New SHIBUYA	都心6区	東京都渋谷区	3,150	2017年04月	898.62	3.4	100.0
RE-12	HULIC & New SHINBASHI	都心6区	東京都港区	3,100	2017年04月	1,725.35	4.0	100.0

*1 第8期末(2018年2月末)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。

*2 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは第8期末(2018年2月末)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。)

*3 第8期末(2018年2月末)時点の数値を記載しています。

3. 2018年2月末時点ポートフォリオ一覧 (次世代アセット)

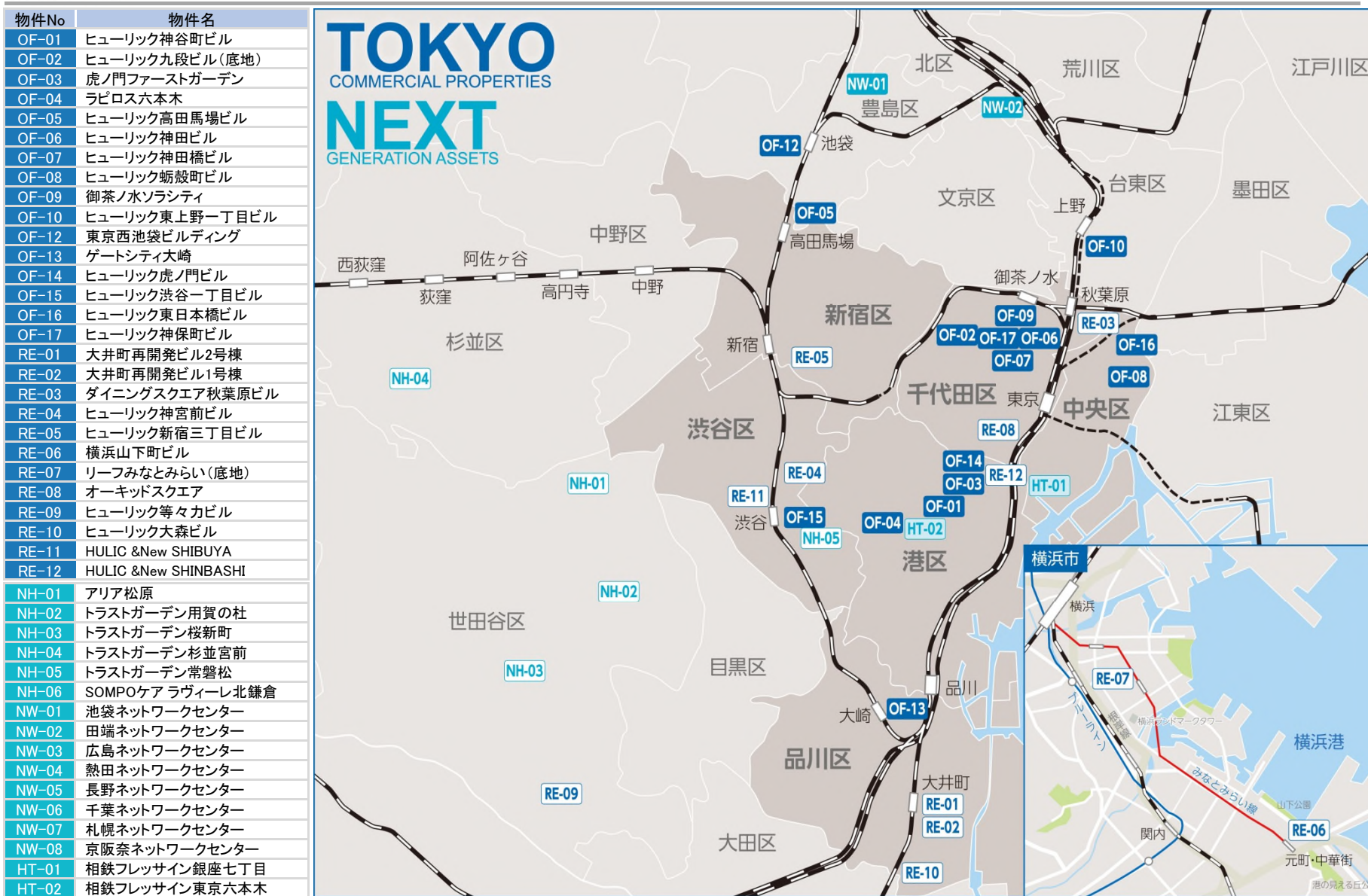
物件No		物件名		エリア	所在地	取得価格 (百万円)	竣工年月	賃貸可能面積*1 (㎡)	NOI利回り*2 (%)	稼働率*3 (%)
次世代アセット(16物件)/小計						54,719	－	107,681.33	5.1	100.0
	有料老人ホーム(6物件)/小計					19,054	－	26,914.90	5.8	100.0
		NH-01	アリア松原	その他23区	東京都世田谷区	3,244	2005年09月	5,454.48	6.0	100.0
		NH-02	トラストガーデン用賀の杜	その他23区	東京都世田谷区	5,390	2005年09月	5,977.75	6.1	100.0
		NH-03	トラストガーデン桜新町	その他23区	東京都世田谷区	2,850	2005年08月	3,700.26	6.0	100.0
		NH-04	トラストガーデン杉並宮前	その他23区	東京都杉並区	2,760	2005年04月	3,975.99	6.0	100.0
		NH-05	トラストガーデン常盤松	都心6区	東京都渋谷区	3,030	2016年01月	2,893.82	4.7	100.0
		NH-06	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	その他	神奈川県鎌倉市	1,780	2009年03月	4,912.60	5.7	100.0
	ネットワークセンター(8物件)/小計					19,145	－	71,373.66	5.5	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	2001年01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	1998年04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	2001年10月	5,208.54	6.5	100.0
		NW-04	熱田ネットワークセンター	その他	愛知県名古屋市	1,015	1997年05月	4,943.10	6.0	100.0
		NW-05	長野ネットワークセンター	その他	長野県長野市	305	1994年09月	2,211.24	8.2	100.0
		NW-06	千葉ネットワークセンター	その他	千葉県印西市	7,060	1995年06月	23,338.00	5.4	100.0
		NW-07	札幌ネットワークセンター	その他	北海道札幌市	2,510	2002年01月	9,793.57	5.5	100.0
		NW-08	京阪奈ネットワークセンター	その他	京都府木津川市	1,250	2001年05月	9,273.44	5.9	100.0
ホテル(2物件)/小計					16,520	－	9,392.77	3.9	100.0	
	HT-01	相鉄フレッサイン銀座七丁目	都心6区	東京都中央区	11,520	2016年08月	6,984.32	3.8	100.0	
	HT-02	相鉄フレッサイン東京六本木	都心6区	東京都港区	5,000	2017年08月	2,408.45	4.0	100.0	
全物件(44物件)/合計						256,430	－	249,606.06	4.6	99.7

*1 第8期末(2018年2月末)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。

*2 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは第8期末(2018年2月末)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。)

*3 第8期末(2018年2月末)時点の数値を記載しています。

3. 2018年2月末時点ポートフォリオ一覧 (ポートフォリオマップ)



* 上記地図内には、第8期末(2018年2月末)時点において保有する資産のうち、東京都または神奈川県横浜市に所在する物件をプロットしています。

3. 2018年2月末時点ポートフォリオ一覧 (物件写真)



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

3. 2018年2月末時点ポートフォリオ一覧 (物件写真)



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-07 商業施設 駅徒歩3分

リーフみなとみらい(底地)



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

3. 2018年2月末時点ポートフォリオ一覧 (物件写真)



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

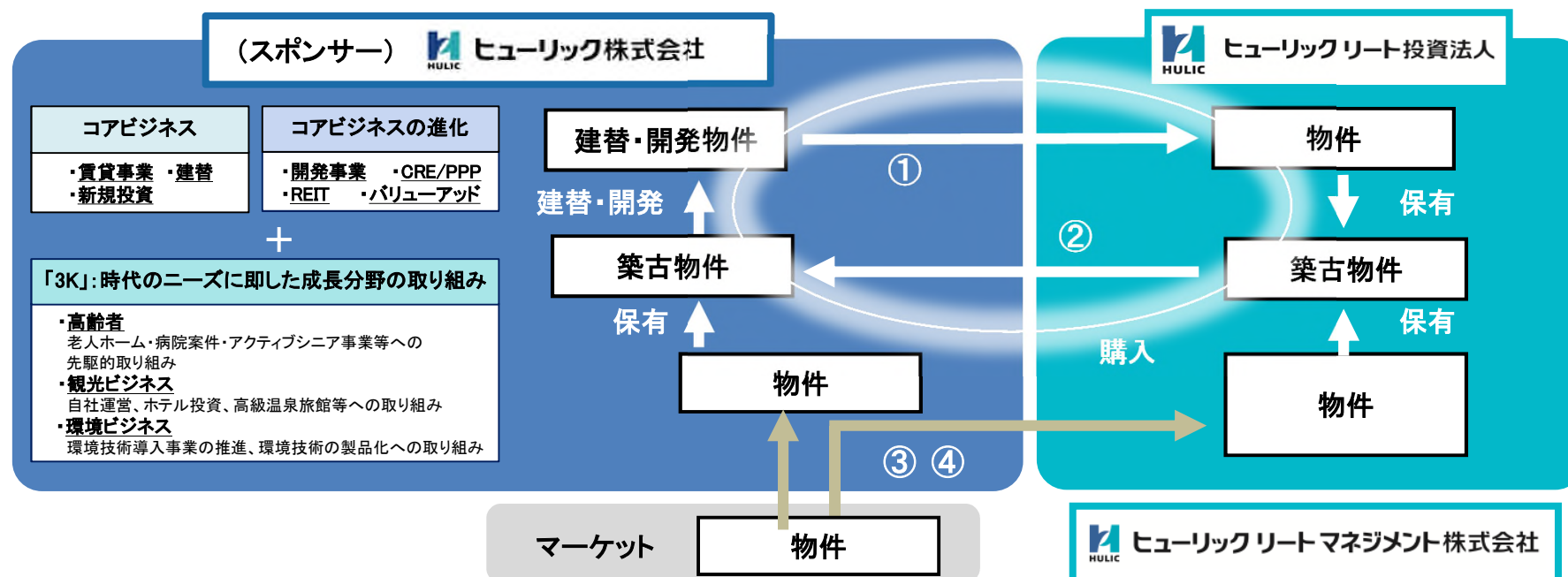
相鉄フレッサイン銀座七丁目



HT-02 ホテル

相鉄フレッサイン東京六本木

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

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、2017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」の両面で共に高い評価を受け「Green Star」を取得し、同時に「GRESBレーティング」において、上位から2番目の評価である「4スター」を取得しました。



MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ

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」に組入れられました。
当該指数は、MSCI ジャパンIMI トップ500 指数構成銘柄の中から、ESGに優れた企業を選別して構成される指数です。
本指数は、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。



環境への取り組み ～DBJ Green Building 認証制度～

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」を以下の物件について取得しています。



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



2016 

大井町再開発
ビル1号棟



2016 

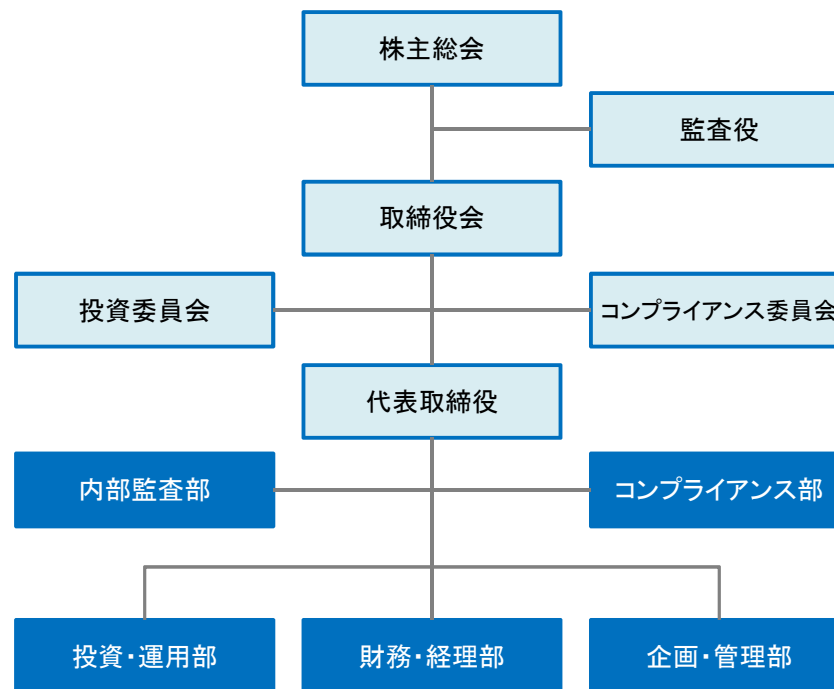
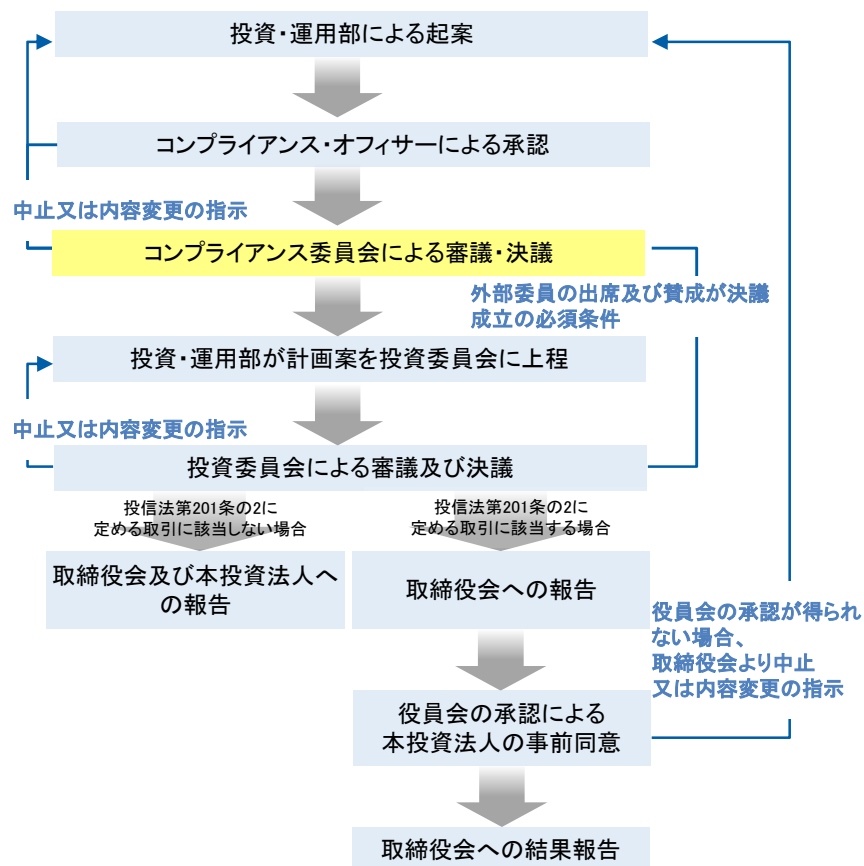
大井町再開発
ビル2号棟



2016 

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



詳しくはこちら

ヒューリックリート

検索

<http://www.hulic-reit.co.jp/>

↑ クリック！



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。