



ヒューリックリート投資法人

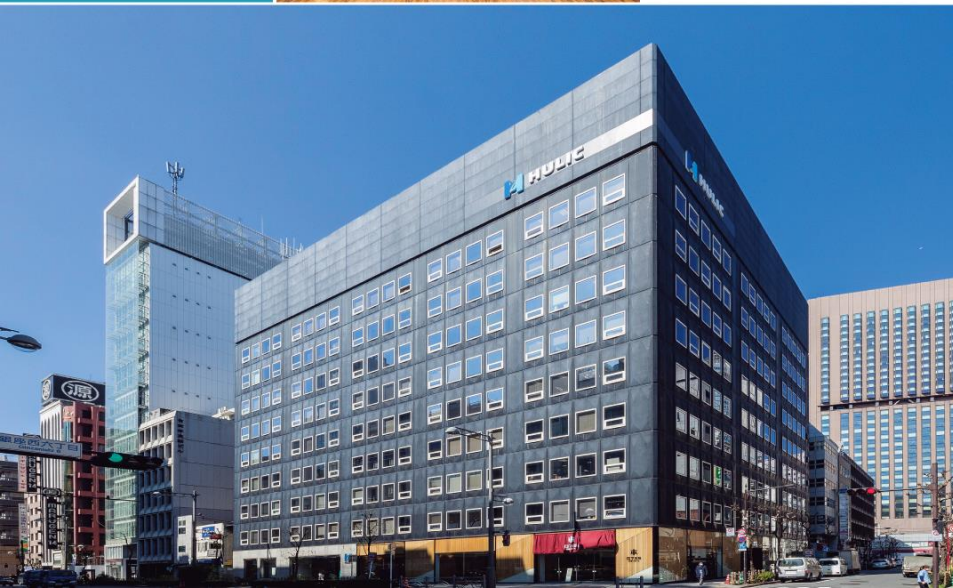
TOKYONEXT
COMMERCIAL PROPERTIES GENERATION ASSETS

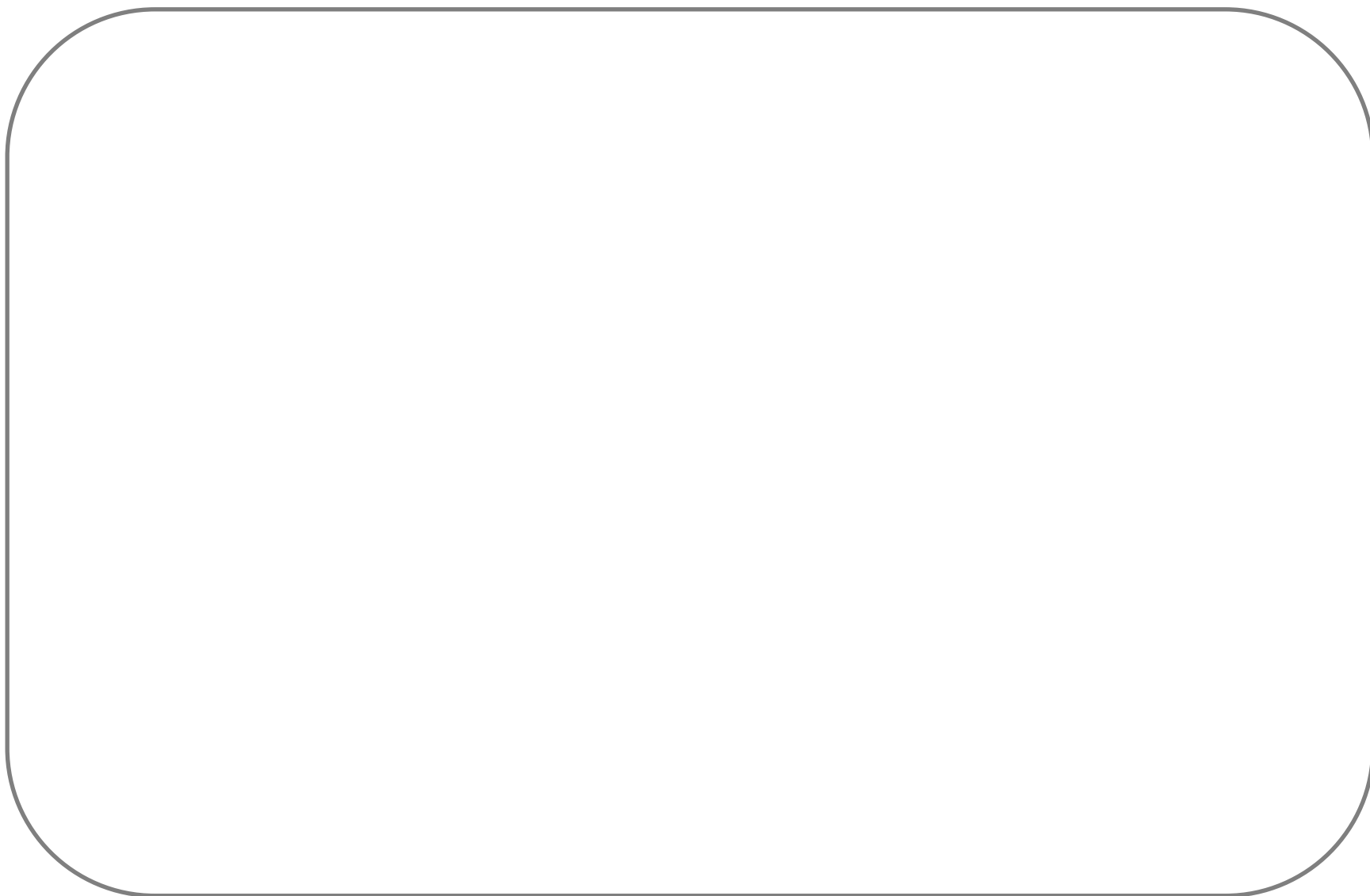


本投資法人の特徴及び決算概要 個人投資家向け 東証IRフェスタ2019 説明資料

証券コード **3295**

2019年2月23日





本日の流れ	3	IVサステナビリティ	
スポンサー(ヒューリック)について	4	保有物件の取組み事例	25
I スポンサーのご紹介		V 財務戦略	
ヒューリックの概要	5	安定的かつ健全な財務運営	28
数字でみるヒューリック	6	VI投資主価値	
スポンサー開発案件	7	1口当たり分配金の推移	29
本投資法人について	9	投資口価格の推移	30
II 本投資法人の投資方針		本日のポイント	31
スポンサーサポートを活用した外部成長	10	〔ご参考〕	33
「東京コマーシャル・プロパティ」への重点投資と	11	1. 新規取得資産(第9期)	34
「次世代アセット」への投資		2. 新規取得資産(第10期)	36
「東京コマーシャル・プロパティ」の特徴	12	3. 2018年8月末時点ポートフォリオ一覧	41
「東京コマーシャル・プロパティ」の投資エリア	14	4. 物件写真	44
「東京コマーシャル・プロパティ」の代表物件	15	5. 財務の状況	47
「次世代アセット」の概要	17	6. ESGへの取組み	48
「次世代アセット」の代表物件	18	7. ヒューリックグループとのコラボレーション	50
III 内部成長		8. 資産運用会社の運用体制	51
稼働率の推移	19	9. 用語の定義	52
賃料増減・NOIの推移	20		
内部成長の事例	21		

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」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 サステナビリティ

保有物件での多様な取り組み

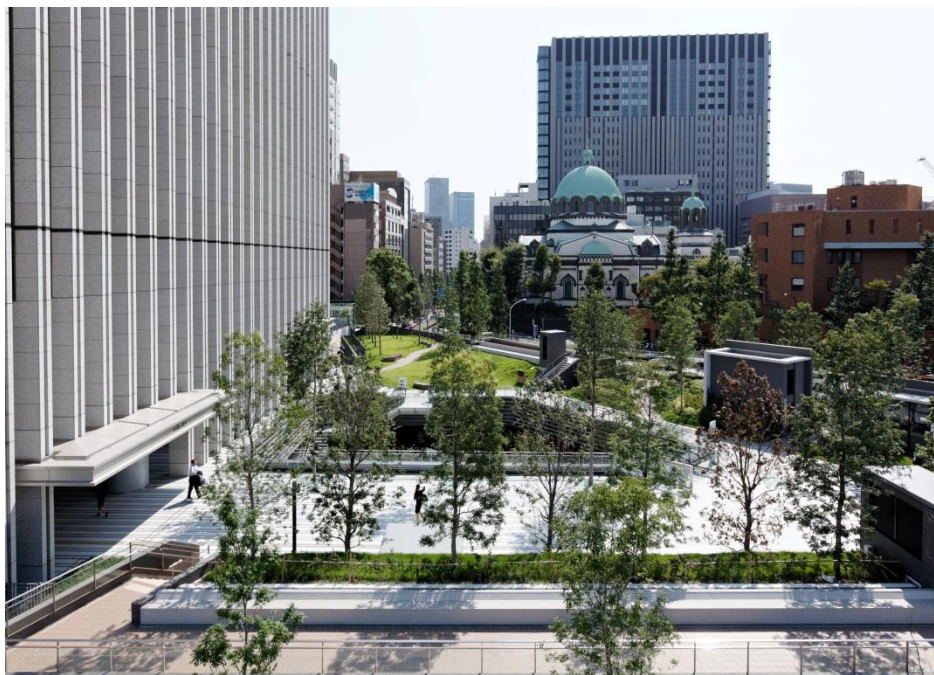
V 財務戦略

安定的かつ健全な財務運営（長期発行体格付（JCR） AA-）

VI 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



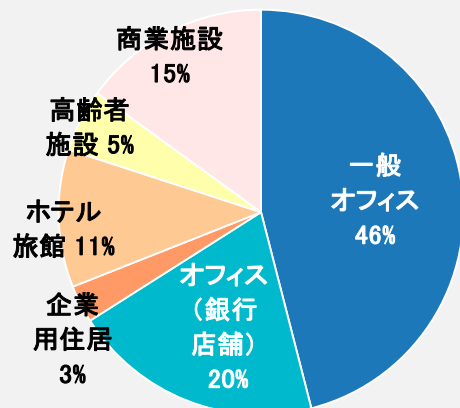


- みずほフィナンシャルグループとの強固な関係と安定した財務基盤
- 優良な開発物件・保有物件を本投資法人に安定的に供給

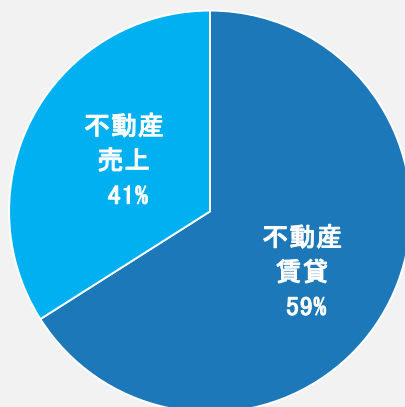
会社名	 ヒューリック株式会社 【証券コード: 3003】
事業内容	不動産の所有・賃貸・売買ならびに仲介業務
設立	1957年3月
資本金	627億18百万円*1
1957年	日本橋興業株式会社として設立 みずほ銀行(旧富士銀行)の店舗ビル管理事業から出発 銀行から多数の店舗ビル、社宅等を取得
2007年	設立50周年を機に社名変更 HUMAN(ひと) LIFE(生活) CREATE(創造)
2008年	東証一部へ上場 建替、投資を中心に独自の成長戦略
2018年	新たな成長基盤である「リート」を活用、3Kビジネス (高齢者向け事業、観光ビジネス、環境ビジネス)等で事業領域を拡大し、さらなる成長を目指す

*1 2018年12月末時点のものです。

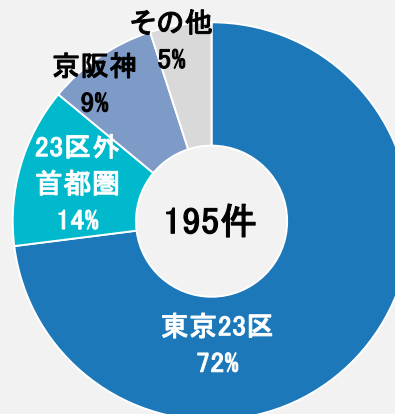
アセットタイプ別(賃貸収入)*1



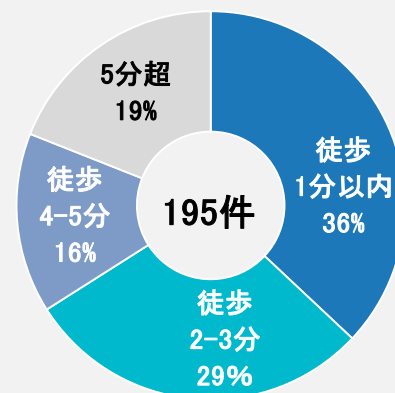
不動産事業の内訳(営業利益)*1



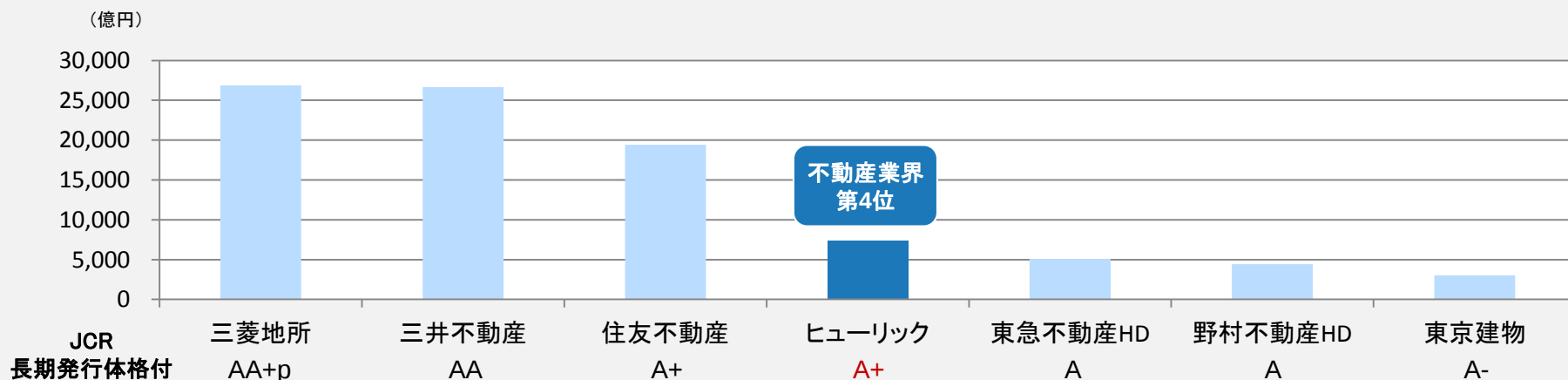
物件数(除く住宅等)*1



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



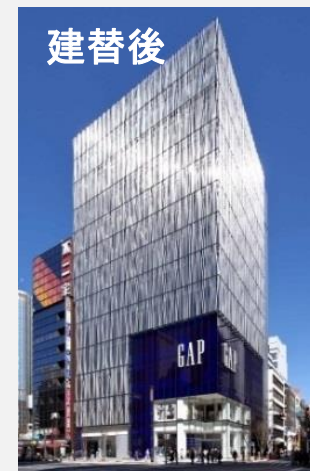
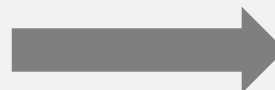
*1 (出所)ヒューリック 2018年12月期 決算説明資料

*2 時価総額については、2018年9月末時点の発行済株式数及び株価(終値)にかかる公開情報を基に、資産運用会社にて作成したものです。

ヒューリック銀座数寄屋橋ビル(2011年3月竣工)



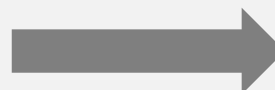
賃料収入増加



ヒューリック新宿ビル(2014年10月竣工)



賃料収入増加





HULIC SQUARE TOKYO (2018年10月竣工)



ヒューリック
有楽町ビル

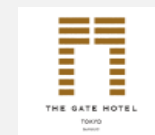
ニュートーキョービルディング

一体
開発



13F

THE GATE
HOTEL TOKYO
by HULIC



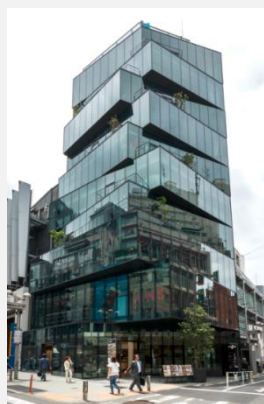
4F

3F

B1F

SHOPS &
RESTAURANTS

「HULIC &New」シリーズ



HULIC &New
渋谷
(2017年4月竣工)



HULIC &New
新橋
(2017年4月竣工)



HULIC &New
秋葉原
(2019年4月竣工予定)



HULIC &New
吉祥寺
(2019年8月竣工予定)

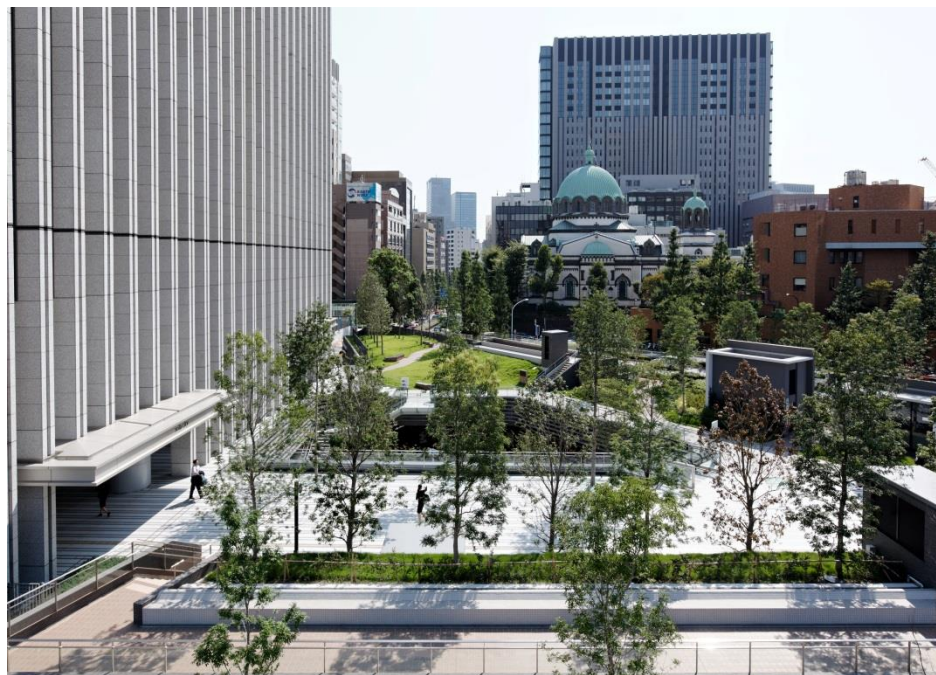


HULIC &New
新宿
(2020年竣工予定)



HULIC &New
渋谷 Part2
(2021年2月竣工予定)

本投資法人について





Ⅱ. 本投資法人の投資方針

HULIC スポンサーサポートを活用した外部成長

10

資産規模

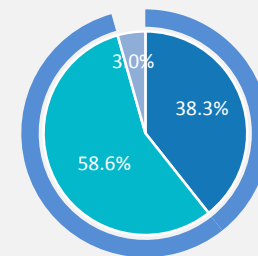
(2018年12月末時点)

50物件 **3,069**億円

スポンサー開発物件 15物件 1,177億円

スポンサー保有・スポンサールート物件 31物件 1,800億円

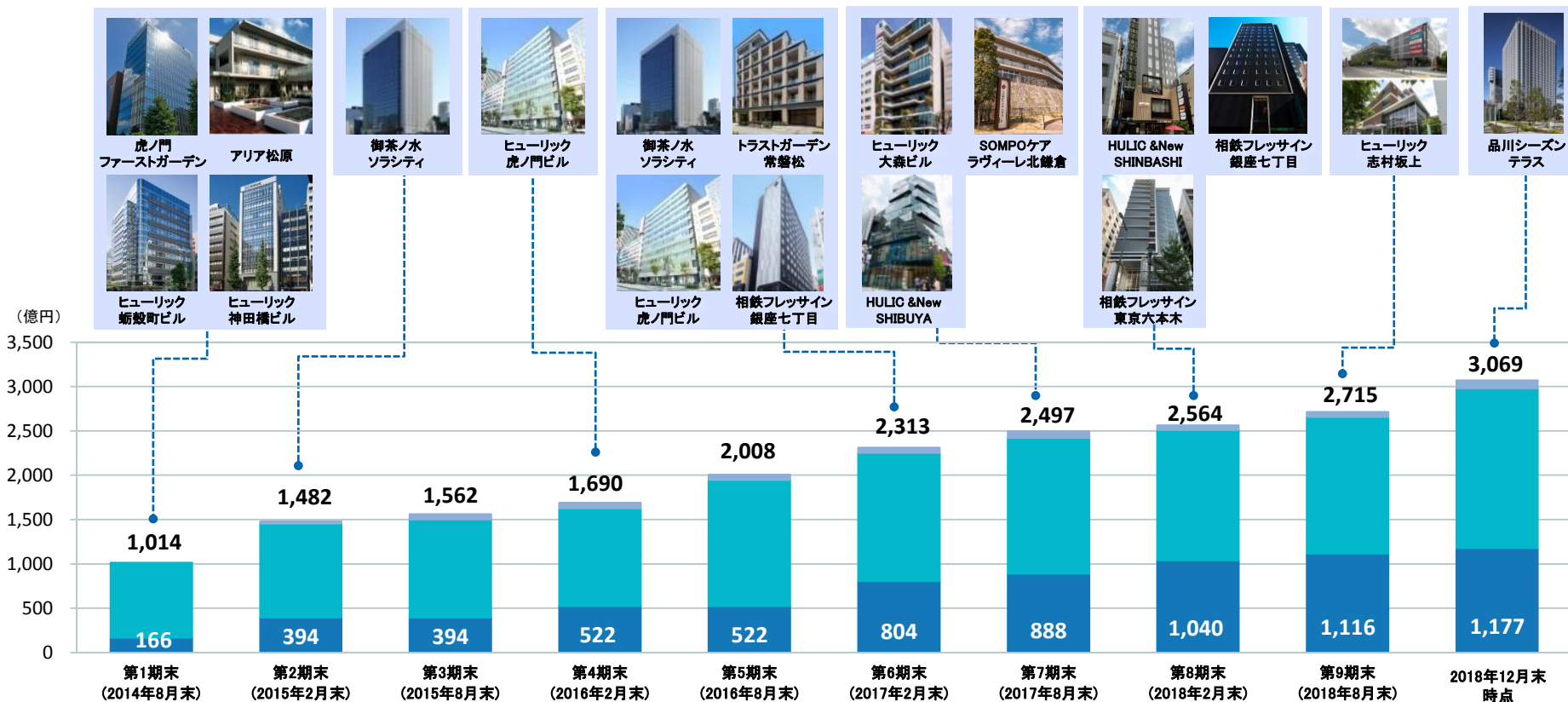
第三者からの取得物件 4物件 92億円

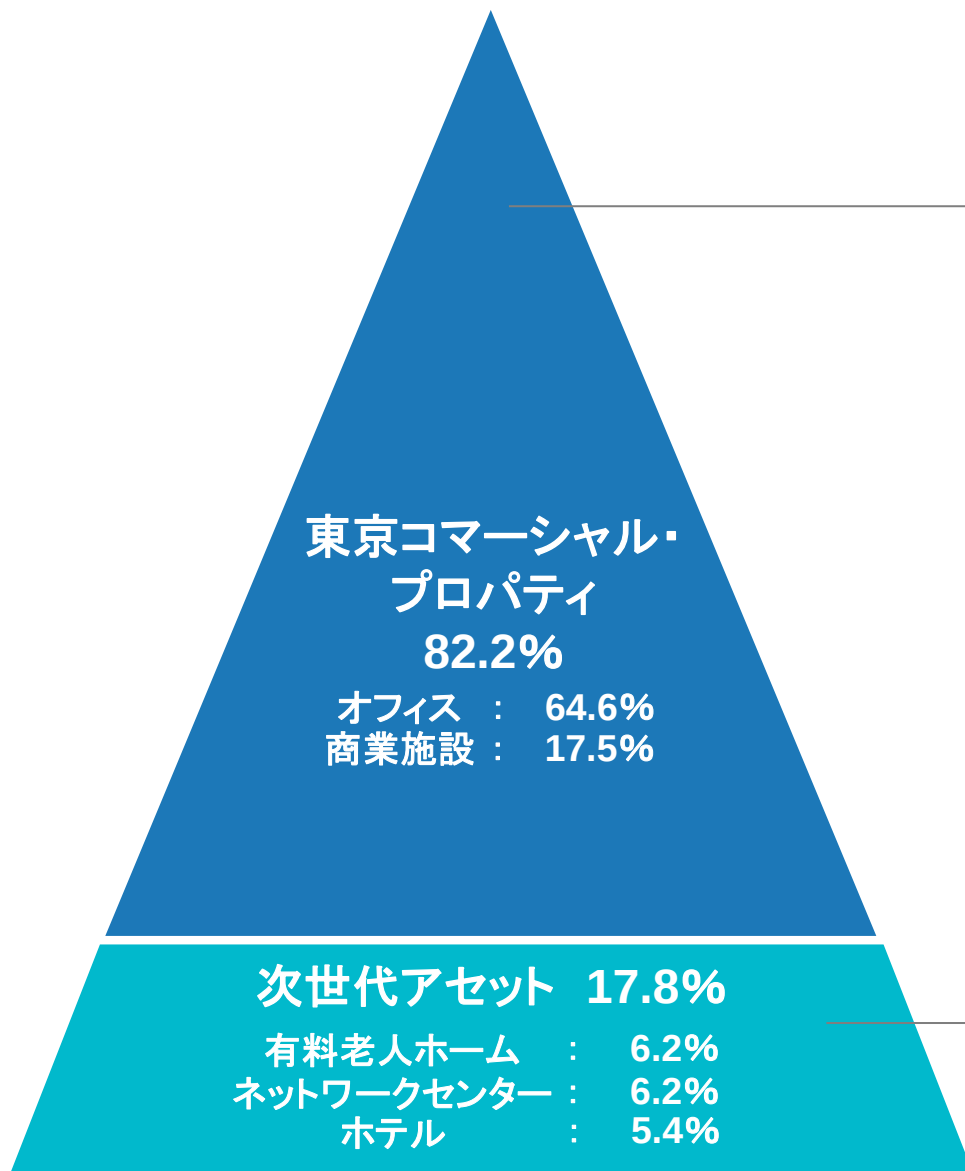


スポンサー
サポート
97.0%

スポンサー
開発物件
38.3%

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





TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

オフィス

商業施設

立地の選定を最重視し
中長期的な投資主価値
の最大化を狙う

- ・ 都心6区中心
- ・ 駅近物件中心



NEXT
GENERATION ASSETS

有料老人ホーム

ネットワークセンター

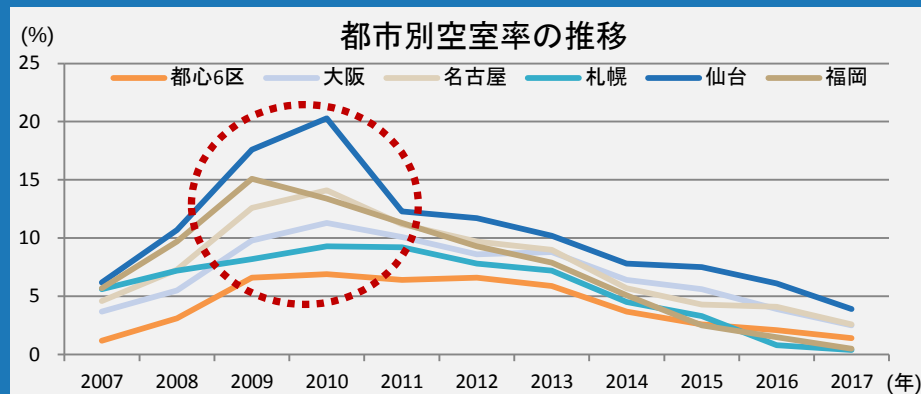
ホテル

長期的に安定した収益
の獲得を目指す

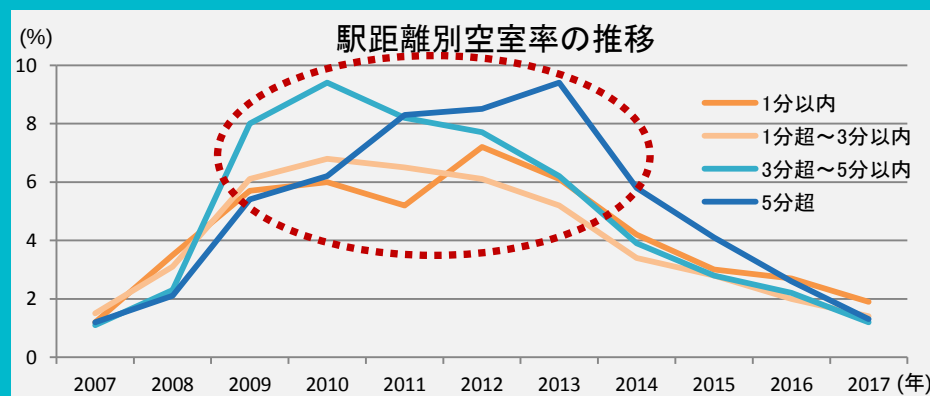
- ・ 将来にわたって堅実な需要が見込まれる物件に投資
- ・ 単一テナントとの間で長期契約を締結(原則)



都心6区中心



マーケット環境に左右されにくいポートフォリオを追求



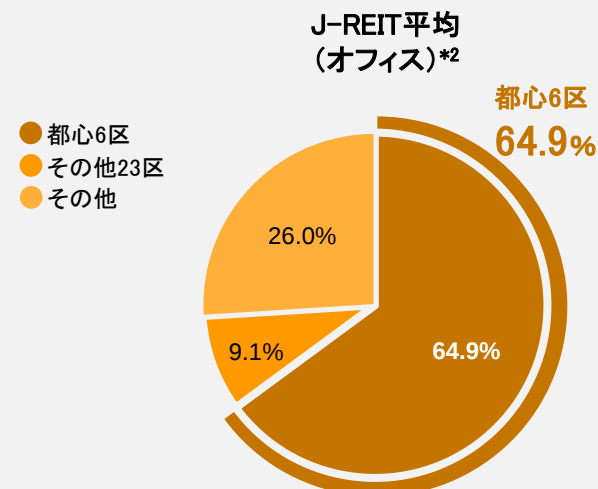
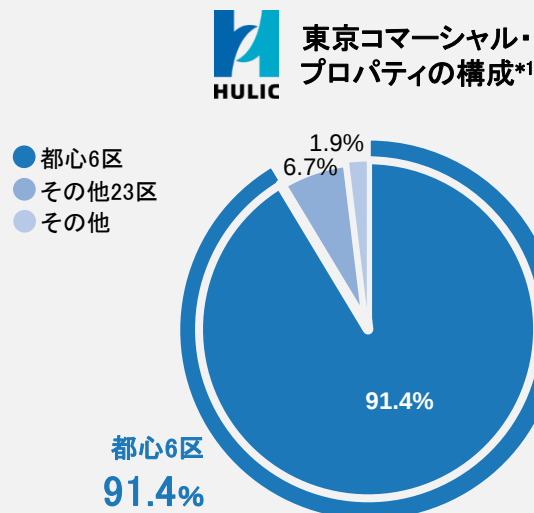
駅近物件中心

HULIC 「東京コマーシャル・プロパティ」の特徴②

エリア別

■ 東京コマーシャル・プロパティの91.4%が都心6区に位置

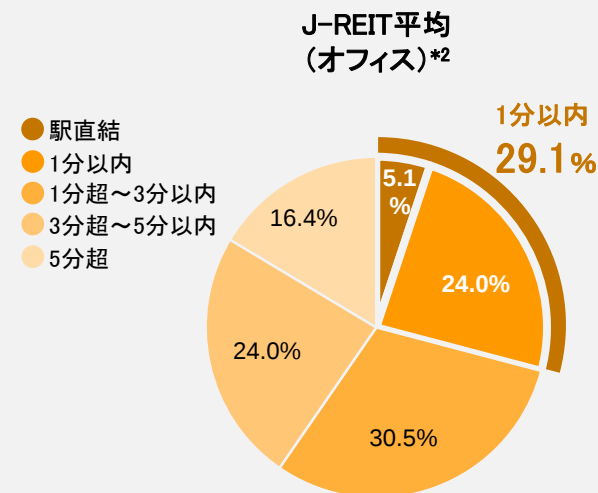
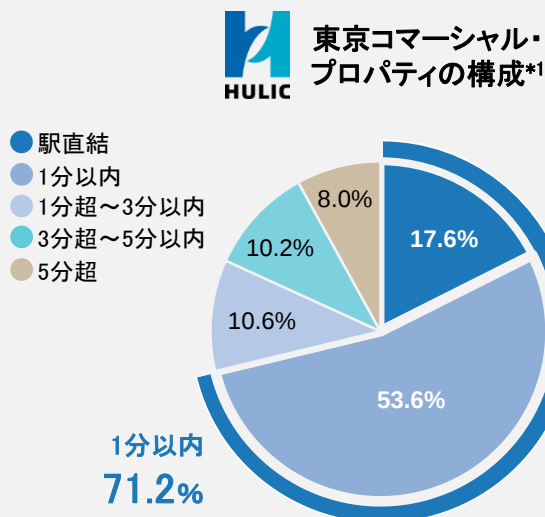
■ J-REIT平均と比較しても都心6区比率は+26.5%と突出した水準



最寄駅からの徒歩分別

■ 東京コマーシャル・プロパティの71.2%が駅徒歩1分以内に位置

■ J-REIT平均と比較しても駅徒歩1分以内の比率は+42.1%と突出した水準



*1 各グラフの割合は、本投資法人の2018年12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8月末時点におけるJ-REIT各社の保有するオフィス用途の資産の取得価格に基づくものです(情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成。)



Ⅱ. 本投資法人の投資方針

HULIC 「東京コマーシャル・プロパティ」の投資エリア

14



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

*1 本投資法人が2018年12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。

*2 本投資法人は、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 ㎡^{*1}



スポンサー開発



所在地

東京都
千代田区

最寄駅

東京メトロ千代田線
「新御茶ノ水」駅

最寄駅
からの距離

直結

物件概要

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

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

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

*1 「延床面積」欄は区分所有建物の一部又は建物共有持分を取得する場合でも、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 m²*1

スポンサー開発


所在地

東京都
渋谷区

最寄駅

JR山手線他
「渋谷」駅

最寄駅
からの距離

徒歩 5分

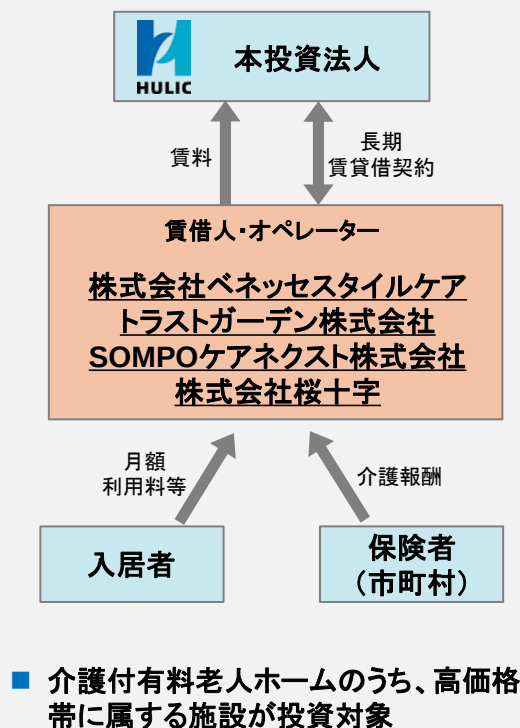
物件概要

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

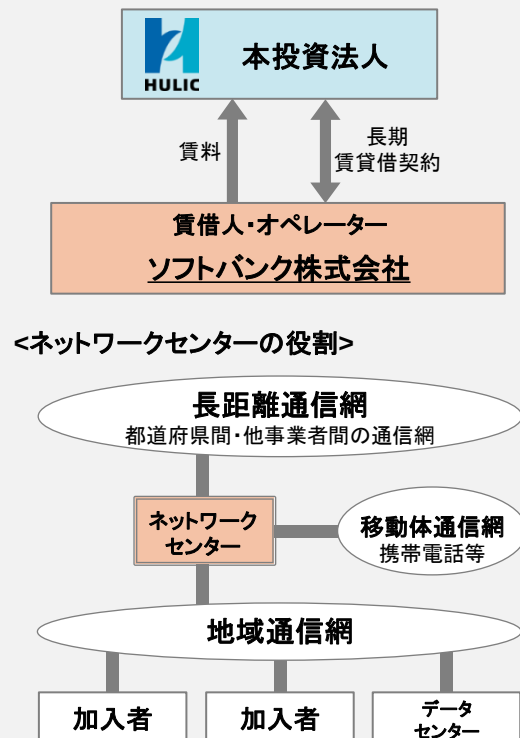
- 渋谷の中でも繁華性の高い「渋谷センター街」の「井の頭通り」に立地
- 意匠性の高い外観が特徴で、視認性良好な角地にあるため、ランドマーク性を有する商業施設
- 今後は、周辺のパルコ跡地を始めとする複数の建替え計画の竣工により、更なる人通りの創出が期待される

*1 「延床面積」欄は区分所有建物の一部又は建物共有持分を取得する場合でも、登記簿上の記載に基づいて、建物一棟全体の数値を記載しています。

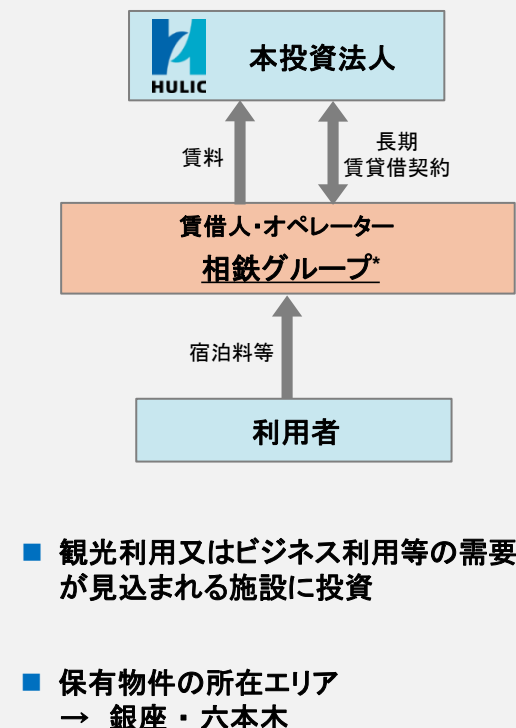
有料老人ホーム



ネットワークセンター



ホテル



信用力の高いオペレータとの間で長期賃貸借契約を締結

長期的に安定した収益の獲得を目指す

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

トラストガーデン常磐松

用途 有料老人ホーム

取得価格 3,030百万円

所在地 東京都渋谷区

延床面積 2,874.58 m²



スポンサー開発

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

千葉ネットワークセンター

用途 ネットワークセンター

取得価格 7,060百万円

所在地 千葉県印西市

延床面積 23,338.00 m²



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

相鉄フレッサイン銀座七丁目

用途 ホテル

取得価格 11,520百万円

所在地 東京都中央区

延床面積 6,442.86 m²



スポンサー開発

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

都心6区

中心

都心6区: **91.4%**



駅近物件

中心

駅徒歩1分以内: **71.2%**

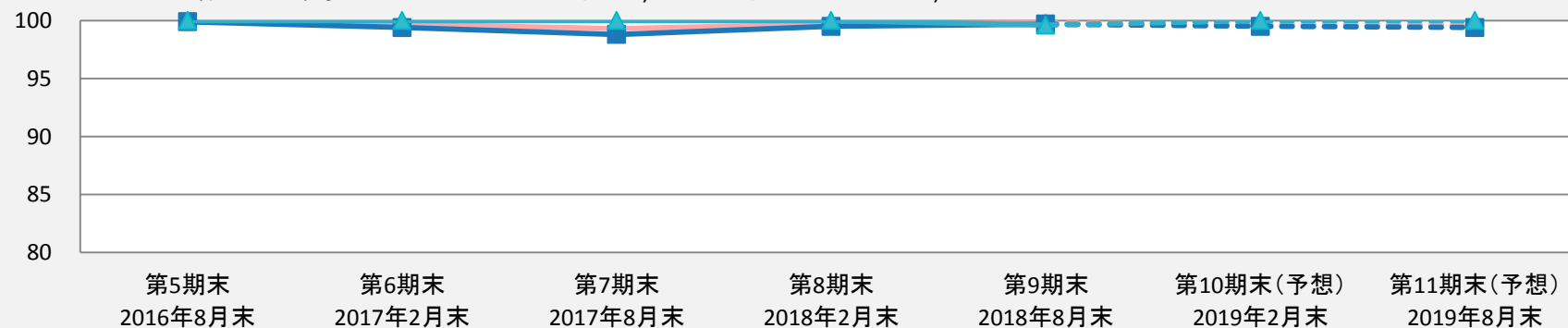


立地の優位性を
活かした

安定性

稼働率の推移

(%) 全体 東京コマーシャル・プロパティ(TCP) 次世代アセット(NGA)



	第5期末 2016年8月末	第6期末 2017年2月末	第7期末 2017年8月末	第8期末 2018年2月末	第9期末 2018年8月末	第10期末(予想) 2019年2月末	第11期末(予想) 2019年8月末
全体	99.9%	99.7%	99.3%	99.7%	99.8%	99.7%	99.6%
TCP	99.9%	99.4%	98.8%	99.5%	99.7%	99.5%	99.4%
NGA	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

都心6区

中心

都心6区:91.4%



駅近物件

中心

駅徒歩1分以内:71.2%

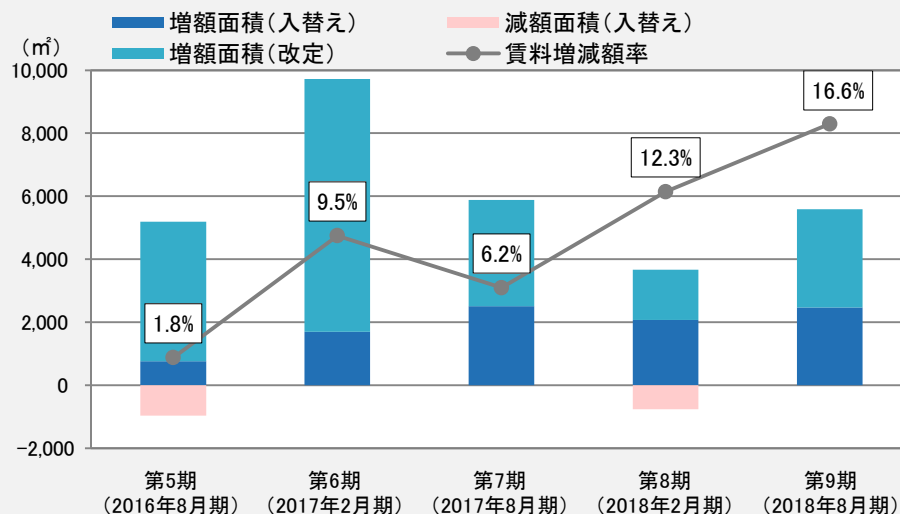


立地の優位性を
活かした

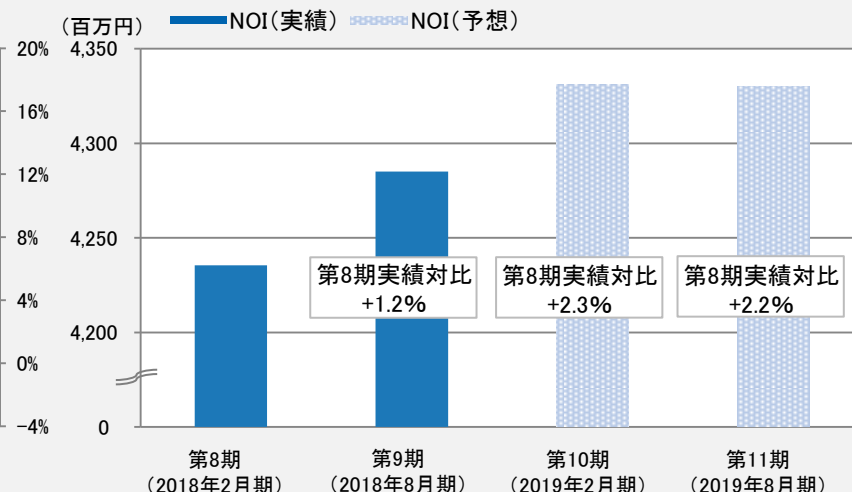
成長性

賃料増減・NOIの推移

■ 賃料更改及びテナント入替えの実績 (東京コマーシャル・プロパティ)



■ NOIの推移* (東京コマーシャル・プロパティ)



* NOIの推移は、第8期初時点まで保有するTCP(笹塚サウスビル及びリーフみなとみらい(底地)を除く)について各期のNOIの合計を記載しています。なお、第8期において固都税が費用化されてない物件は固都税の補正を行っています。第10期及び第11期の予想は、2018年10月12日公表の業績予想の前提となる対象物件のNOIの合計を記載したものであり、状況の変化により変動する可能性があります。

ヒューリック渋谷一丁目ビル

用途 オフィス

取得価格 5,100百万円

延床面積 4,041.59㎡



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

賃料増額の実績

- 第9期(2018年8月期)に一部の区画にて新規テナントの誘致を実施
- 上記により、ビル全体の平均賃料単価は8.9%上昇^{*1*2}

第8期末時点
(2018年2月末)

+8.9%

第9期末時点
(2018年8月末)

約 21,350 円/坪

約 23,250 円/坪

*1 平均賃料坪単価は、各期末時点において有効な各物件の各賃貸借契約に係る月額賃料(共益費を含む。)の合計(但し、第8期中に終了した賃貸借契約については、第8期末においても有効であると仮定して第8期末(2018年2月末)の平均賃料坪単価を算定。)を、当該賃貸借契約に表示された坪換算した賃貸面積の合計で除することによって算定した数値を、十円未満を四捨五入して記載しています。

*2 平均賃料坪単価の上昇率は、平均賃料坪単価(第9期末)から平均賃料坪単価(第8期末)を減算した値を、平均賃料坪単価(第8期)で除し、100を乗じることによって算出した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

ラピロス六本木

用途 オフィス

取得価格 6,210百万円

延床面積 12,958.90㎡



所在地

東京都
港区

最寄駅

東京メトロ日比谷線
「六本木」駅

最寄駅
からの距離

直結

賃料増額の実績

- 第9期(2018年8月期)に一部の区画にて賃料増額更改や新規テナントの誘致を実施
- 上記により、ビル全体の平均賃料単価は7.6%上昇^{*1*2}

第8期末時点
(2018年2月末)

+7.6%

第9期末時点
(2018年8月末)

約 22,520 円/坪

約 24,230 円/坪

*1 平均賃料坪単価は、各期末時点において有効な各物件の各賃貸借契約に係る月額賃料(共益費を含む。)の合計(但し、第8期中に終了した賃貸借契約については、第8期末においても有効であると仮定して第8期末(2018年2月末)の平均賃料坪単価を算定。)を、当該賃貸借契約に表示された坪換算した賃貸面積の合計で除することによって算定した数値を、十円未満を四捨五入して記載しています。

*2 平均賃料坪単価の上昇率は、平均賃料坪単価(第9期末)から平均賃料坪単価(第8期末)を減算した値を、平均賃料坪単価(第8期)で除し、100を乗じることによって算出した値を、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

- 第8期(2018年2月期)に一部の区画にて新規テナントの誘致を実施
- 上記により、ビル全体の平均賃料単価は15.8%上昇^{*1*2}

第7期末時点
(2017年8月末)

+15.8%

第8期末時点
(2018年2月末)

約 59,310 円/坪

約 68,700 円/坪

*1 平均賃料坪単価は、各期末時点において有効な各物件の各賃貸借契約に係る月額賃料(共益費を含む。)の合計を、当該賃貸借契約に表示された坪換算した賃貸面積の合計で除することによって算出した数値を、十円未満を四捨五入して記載しています。

*2 平均賃料坪単価の上昇率は、平均賃料坪単価(第8期末)から平均賃料坪単価(第7期末)を減算した値を、平均賃料坪単価(第7期)で除し、100を乗じることによって算出した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

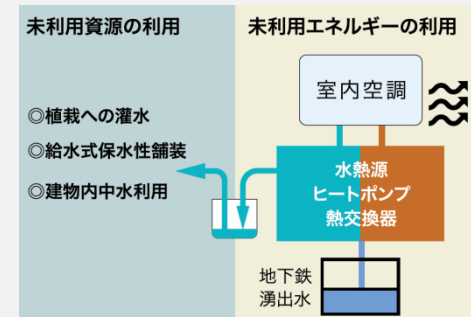
- ・都内オフィスビル最大容量となる150kWの太陽光発電ルーバーを建物南壁面に設置
- ・年間約50tのCO2排出量削減に寄与



太陽光発電ルーバー

地下鉄湧出水の活用

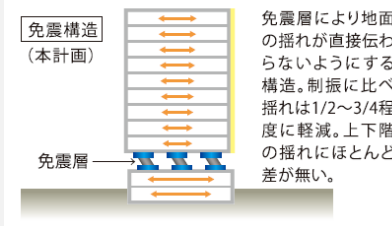
- ・都内オフィスビルで初の事例
- ・敷地地下の千代田線新御茶ノ水から湧出水を受け入れ室内空調の冷却水として使用し、熱を利用した後は植栽への灌水やトイレ洗浄水等に二次使用する
- ・ビル全体の上水使用量が約20%削減



災害対策

■ 免震構造の採用
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



屋上緑化

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



自然エネルギーの活用

■ 自然換気システム

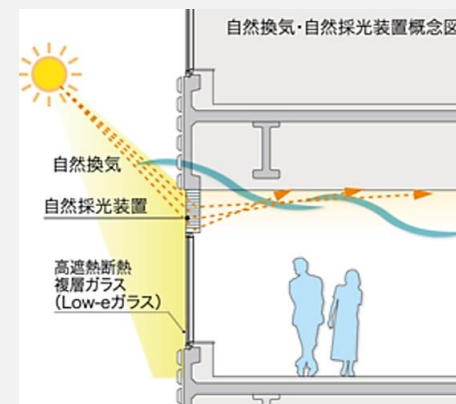
米国マサチューセッツ工科大学(MIT)とヒューリックによる共同開発技術
各階のサッシ上部から外気を吸気し、室内環境を整え、空調を負荷を削減

■ 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



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)

品川シーズンテラス



国内最高水準の環境配慮型オフィスビル

■ 自然エネルギーの活用

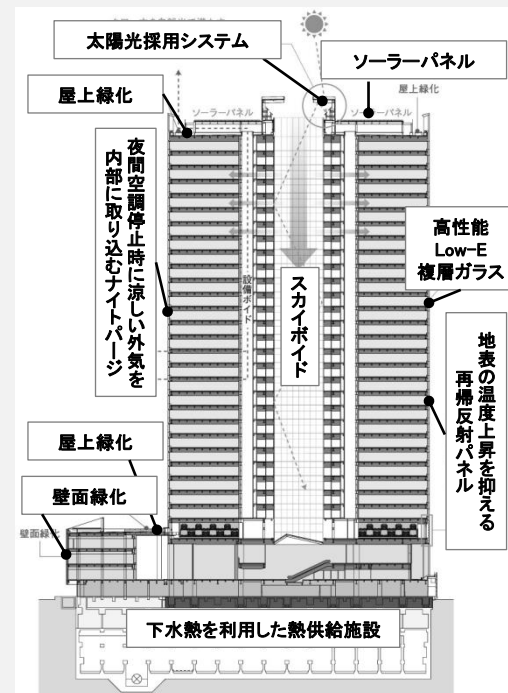
- ～光～
 - ・太陽光採用システムによる電力使用削減
 - ・太陽光発電による電力の多元的活用 ほか
- ～風～
 - ・大風量外気冷房*1による省エネルギー
 - ・ナイトバージ*2による空調負担低減
- ～水～
 - ・再生水利用による循環システム
 - ・雨水利用 ほか

■ 省資源・省エネルギー

エコマテリアルの多用、省エネルギーシステムの積極的導入により、循環型社会構築に貢献

■ 屋上・壁面緑化

緑化をすることで断熱性を高め、周辺の地表温度上昇を抑止



3.5haの緑地

オフィスビルと一体的に3.5haの広大な緑地のつくり、人と人のふれあいや賑わいを創出する場所になっている



災害対策

- 免震構造ビル BCP策定に応じる安心安全の免震構造ビル
- ビル非常用発電機採用 72時間、ビル機能を維持
- 帰宅困難者対策 ■ テナント用防災備蓄倉庫の設置

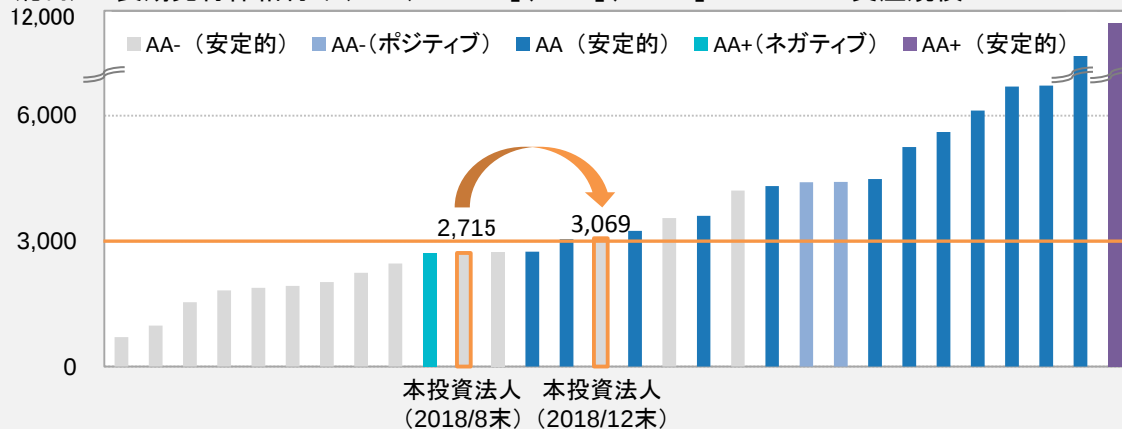
*1 外気温度の低い中間期・冬季において外気の冷気を冷房に利用する手法をいいます。

*2 夏季において、外気温の低い夜間(空調時間外)に居室に蓄積された熱を夜の冷気で冷却することで冷房の立ち上がり時の冷房負荷を軽減させる手法をいいます。

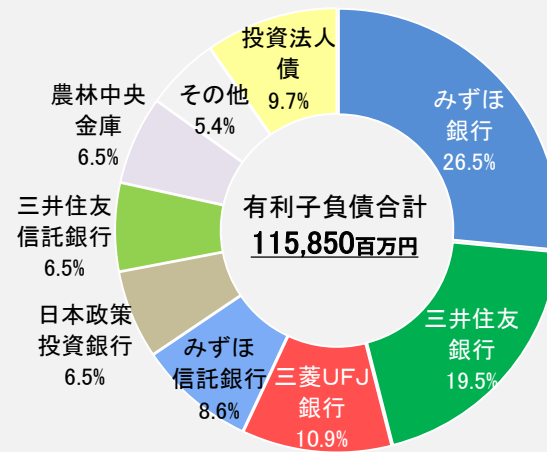
格付け

長期発行体格付け(JCR) : **AA-(安定的)**

(億円) 長期発行体格付け(JCR)が「AA-」、「AA」、「AA+」のJ-REITの資産規模*1

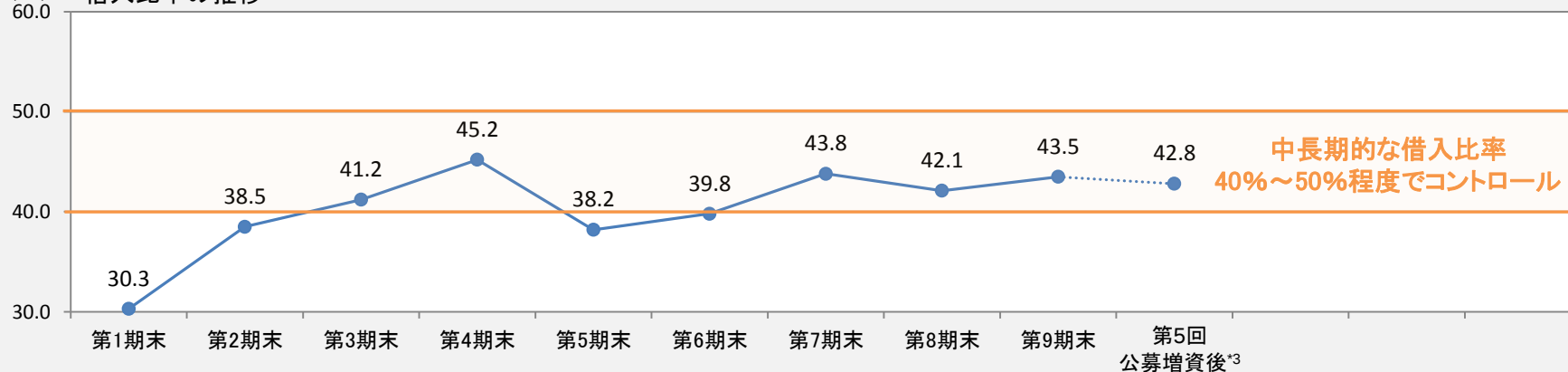


有利子負債調達先*2



適切な借入比率のコントロール

(%) 借入比率の推移



*1 2018年8月31日時点でJCRの長期発行体格付けにおいて「AA-」、「AA」又は「AA+」を取得している銘柄を抽出したものです。

*2 第9期末(2018年8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。

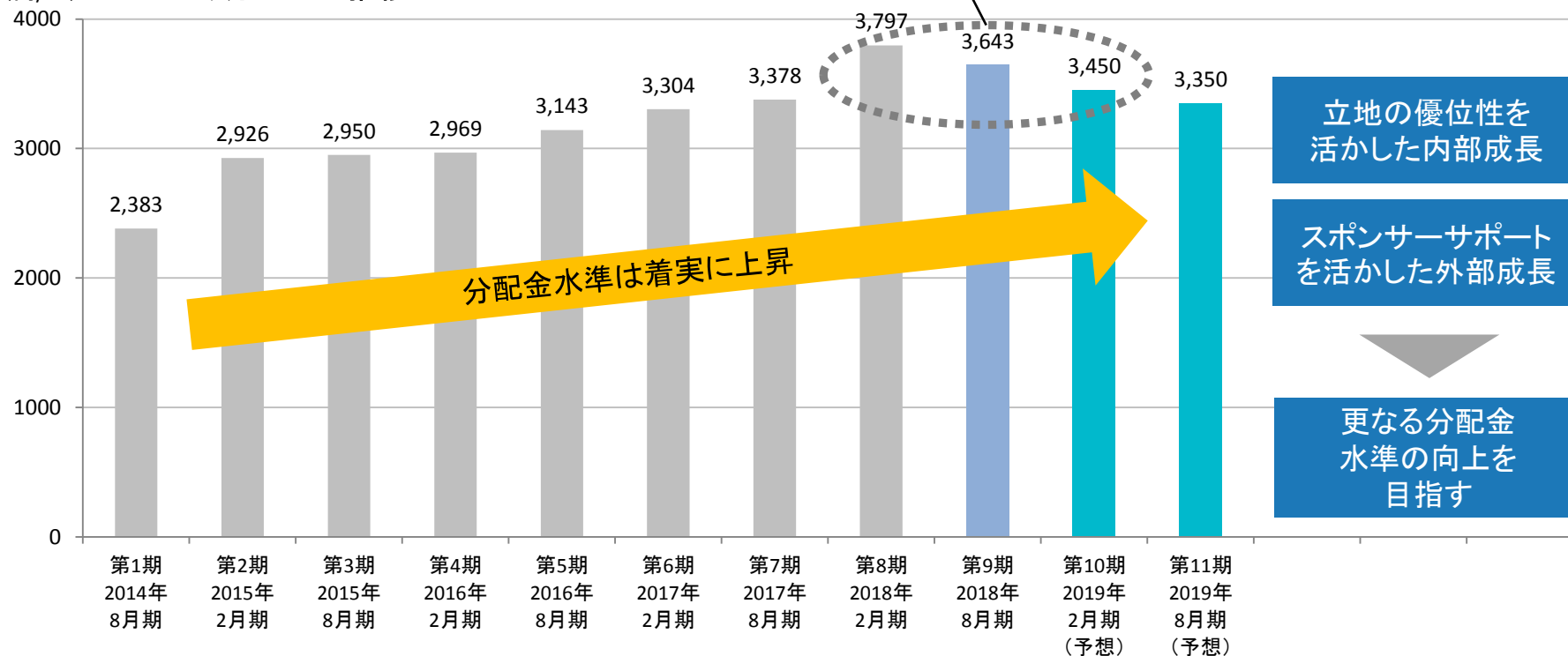
*3 2018年10月12日提出の有価証券届出書に記載の見込の数値です。詳細な内容については、2018年10月12日提出の有価証券届出書を参照して下さい。

$$\left(\begin{array}{c} \text{第10期予想} \\ \text{(2019年2月期)} \\ \hline 3,450 \text{円/口} \end{array} + \begin{array}{c} \text{第11期予想} \\ \text{(2019年8月期)} \\ \hline 3,350 \text{円/口} \end{array} \right) \div \begin{array}{c} \text{株価} \\ \text{(2019年2月1日時点)} \\ \hline 179,400 \text{円/口} \end{array} = \begin{array}{c} \text{分配金利回り}^{\ast 1} \\ \text{(2019年2月1日時点)} \\ \hline 3.8\% \end{array}$$

J-REIT平均
4.0%

物件売却益によって分配金が上昇^{*2}

(円/口) **1口当たり分配金の推移**



*1 予想分配金利回り=(第10期(2019年2月期)予想分配金3,450円+第11期(2019年8月期)予想分配金3,350円)/投資口価格179,400円(小数第3位以下を四捨五入)

*2 第8期にリーフみなとみらい(底地)(準共有持分55%)及び笹塚サウスビル、第9期にリーフみなとみらい(底地)(準共有持分30%)、第10期にリーフみなとみらい(底地)(準共有持分15%)を売却しました。

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



*1 (出所) 公開情報を基に資産運用会社にて作成しています。

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

スポンサー :



ヒューリック株式会社

都心中心

駅近物件中心



スポンサーサポートを受けた取得物件 : 97.0 %

TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

都心6区
中心

都心6区 : 91.4%



駅近物件
中心

駅徒歩1分以内 : 71.2%



立地の優位性
を活かした

安定性
成長性



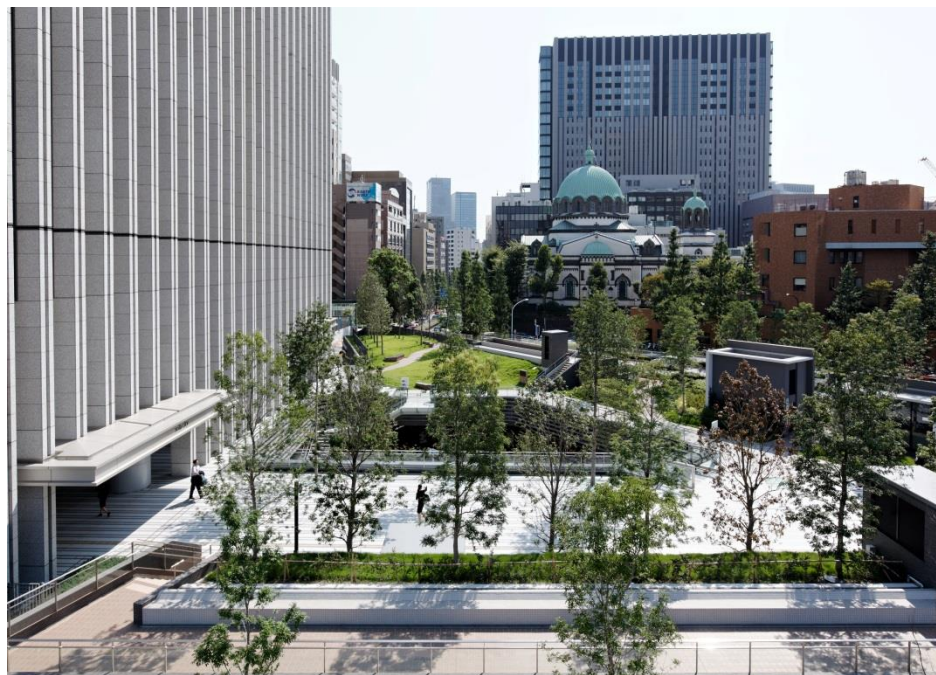
1口当たり分配金は**着実に成長**
更なる**安定成長を目指す**

東京
コマーシャル
プロパティ

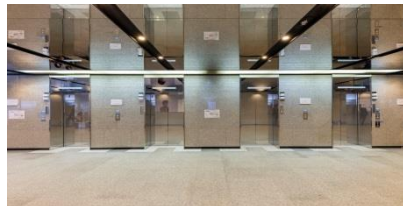
次世代アセット
の安定性

安定的な
財務運営

〔ご参考〕



ヒューリック銀座7丁目ビル



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 ^{*2}	6,002.99㎡
竣工年月	1962年9月

取得価格	鑑定評価額 ^{*1}	NOI利回り	取得年月日
11,000百万円	11,250百万円	3.6%	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り、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340坪を確保し、一定の競争力を維持

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

*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。

ヒューリック志村坂上



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

取得価格

7,556百万円

鑑定評価額^{*1}

7,620百万円

NOI利回り

4.7%

取得年月日

2018年6月29日

ハイライト

- スポンサーが開発した、近隣型商業施設と有料老人ホームから構成される複合施設を取得
- ・都営地下鉄三田線と東武東上線の間エリアに所在し、商圈人口は1km圏で約6万人と、全国的にもトップクラスの住宅密度を誇り、近隣型商業施設や有料老人ホームにとって、マーケットポテンシャルに非常に恵まれたエリアの物件

立地特性

- 生活幹線道路沿いに位置する近隣型商業施設
- ・エリアの主たる生活幹線道路である都道沿いの三方路地に位置し、視認性に優れ、車利用者への訴求力が相応に認められる立地

物件特性

- 商業施設棟:各テナントと長期の賃貸借契約を締結
- ・商業施設棟は、食品スーパーを核としたテナント構成。各テナントとは長期賃貸借契約を締結し、長期安定的な収益を確保
- 有料老人ホーム棟:環境に配慮した物件
- ・居室数92室(定員100名)の大規模な介護付有料老人ホーム。LED照明や屋上に太陽光発電パネルを設置し省エネルギー・省CO2に配慮

*1 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

*2 商業施設棟及び有料老人ホーム棟の合計数値を記載しています。

品川シーズンテラス



所在地	東京都港区
最寄駅	JR線ほか「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)認証制度における最高ランクである「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25.0%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。

KSS五反田ビル



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

3,450百万円

鑑定評価額*

3,490百万円

NOI利回り

4.5%

取得年月日

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

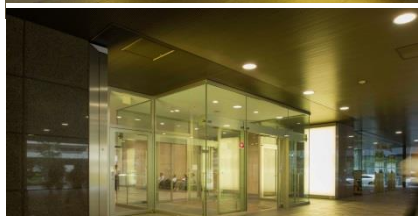
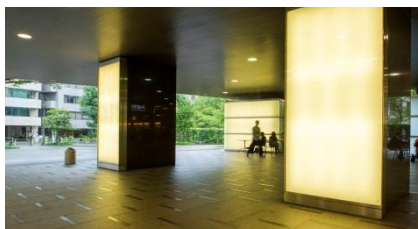
物件特性

□ 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 18,500 百万円	鑑定評価額* 18,700 百万円	NOI利回り 3.7%	取得年月日 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	東京メトロ銀座線ほか「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

3,980百万円

鑑定評価額*1

4,120百万円

NOI利回り

4.5%

取得年月日

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。

3. 2018年8月末時点ポートフォリオ一覧

物件No	物件名	エリア	所在地	取得価格 (百万円)	竣工年月	賃貸可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率* (%)
東京コマーシャル・プロパティ(30物件)/小計				216,765	-	157,888.49	4.4	99.7
オフィス(17物件)/小計				161,200	-	97,999.92	4.2	99.5
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	97.8
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	4.5	100.0
OF-04	ラピロス六本木	都心6区	東京都港区	6,210	1997年08月	6,730.52	6.1	100.0
OF-05	ヒューリック高田馬場ビル	その他23区	東京都豊島区	3,900	1993年11月	5,369.71	5.4	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	100.0
OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル	その他23区	東京都台東区	2,678	1988年07月	3,137.09	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	3.7	100.0
OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル	都心6区	東京都渋谷区	5,100	1993年08月	2,817.65	4.1	100.0
OF-16	ヒューリック東日本橋ビル	都心6区	東京都中央区	3,480	1996年11月	3,681.20	4.6	100.0
OF-17	ヒューリック神保町ビル	都心6区	東京都千代田区	1,460	1989年09月	1,561.38	4.3	100.0
OF-18	ヒューリック銀座7丁目ビル	都心6区	東京都中央区	11,000	1962年09月	6,002.99	3.6	100.0

* 第9期末(2018年8月末)時点の数値を記載しています。

3. 2018年8月末時点ポートフォリオ一覧

物件No	物件名	エリア	所在地	取得価格 (百万円)	竣工年月	賃貸可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率* (%)
商業施設(13物件)/小計				55,565	—	59,888.57	5.0	100.0
RE-01	大井町再開発ビル2号棟	都心6区	東京都品川区	9,456	1989年09月	14,485.66	5.8	100.0
RE-02	大井町再開発ビル1号棟	都心6区	東京都品川区	6,166	1989年09月	10,612.67	5.8	100.0
RE-03	ダイニングスクエア秋葉原ビル	都心6区	東京都千代田区	3,200	1993年06月	2,169.41	4.8	100.0
RE-04	ヒューリック神宮前ビル	都心6区	東京都渋谷区	2,660	2000年09月	1,656.24	4.6	100.0
RE-05	ヒューリック新宿三丁目ビル	都心6区	東京都新宿区	5,550	1983年06月	1,351.15	5.0	100.0
RE-06	横浜山下町ビル	その他	神奈川県横浜市	4,850	1993年07月	8,958.70	5.3	100.0
RE-07	リーフみなとみらい(底地)	その他	神奈川県横浜市	1,755	—	825.01	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	1,676.02	5.7	100.0
RE-10	ヒューリック大森ビル	都心6区	東京都品川区	3,420	2017年01月	2,666.52	4.7	100.0
RE-11	HULIC &New SHIBUYA	都心6区	東京都渋谷区	3,150	2017年04月	898.62	3.4	100.0
RE-12	HULIC &New SHINBASHI	都心6区	東京都港区	3,100	2017年04月	1,725.35	4.1	100.0
RE-13	ヒューリック志村坂上	その他23区	東京都板橋区	7,556	(商業施設棟) 2015年11月 (有料老人 ホーム棟) 2016年2月	11,528.34	4.7	100.0

* 第9期末(2018年8月末)時点の数値を記載しています。

3. 2018年8月末時点ポートフォリオ一覧

物件No	物件名	エリア	所在地	取得価格 (百万円)	竣工年月	賃貸可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率* (%)
次世代アセット(16物件)/小計				54,719	–	107,681.30	5.1	100.0
有料老人ホーム(6物件)/小計				19,054	–	26,914.87	5.8	100.0
NH-01	アリア松原	その他23区	東京都世田谷区	3,244	2005年09月	5,454.48	6.0	100.0
NH-02	トラストガーデン用賀の杜	その他23区	東京都世田谷区	5,390	2005年09月	5,977.75	6.1	100.0
NH-03	トラストガーデン桜新町	その他23区	東京都世田谷区	2,850	2005年08月	3,700.26	6.0	100.0
NH-04	トラストガーデン杉並宮前	その他23区	東京都杉並区	2,760	2005年04月	3,975.99	6.0	100.0
NH-05	トラストガーデン常磐松	都心6区	東京都渋谷区	3,030	2016年01月	2,893.82	4.7	100.0
NH-06	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	その他	神奈川県鎌倉市	1,780	2009年03月	4,912.57	5.7	100.0
ネットワークセンター(8物件)/小計				19,145	–	71,373.66	5.6	100.0
NW-01	池袋ネットワークセンター	その他23区	東京都豊島区	4,570	2001年01月	12,773.04	5.2	100.0
NW-02	田端ネットワークセンター	その他23区	東京都北区	1,355	1998年04月	3,832.73	5.8	100.0
NW-03	広島ネットワークセンター	その他	広島県広島市	1,080	2001年10月	5,208.54	6.7	100.0
NW-04	熱田ネットワークセンター	その他	愛知県名古屋市	1,015	1997年05月	4,943.10	6.0	100.0
NW-05	長野ネットワークセンター	その他	長野県長野市	305	1994年09月	2,211.24	8.6	100.0
NW-06	千葉ネットワークセンター	その他	千葉県印西市	7,060	1995年06月	23,338.00	5.4	100.0
NW-07	札幌ネットワークセンター	その他	北海道札幌市	2,510	2002年01月	9,793.57	5.5	100.0
NW-08	京阪奈ネットワークセンター	その他	京都府木津川市	1,250	2001年05月	9,273.44	5.9	100.0
ホテル(2物件)/小計				16,520	–	9,392.77	3.9	100.0
HT-01	相鉄フレッサイн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н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(46物件)/合計				271,484	–	265,556.79	4.5	99.8

* 第9期末(2018年8月末)時点の数値を記載しています。



OF-01 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック神谷町ビル



OF-02 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック九段ビル(底地)



OF-03 オフィス 駅徒歩1分

虎ノ門ファーストガーデン



OF-04 オフィス 駅直結

ラビロス六本木



OF-05 オフィス 駅徒歩6分

ヒューリック高田馬場ビル



OF-06 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック神田ビル



OF-07 オフィス 駅徒歩3分

ヒューリック神田橋ビル



OF-08 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック蛸殻町ビル



OF-09 オフィス 駅直結

御茶ノ水ソラシティ



OF-10 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック東上野一丁目ビル



OF-12 オフィス 駅徒歩3分

東京西池袋ビルディング



OF-13 オフィス 駅徒歩1分

ゲートシティ大崎



OF-14 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック虎ノ門ビル



OF-15 オフィス 駅徒歩5分

ヒューリック渋谷一丁目ビル



OF-16 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック東日本橋ビル



OF-17 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック神保町ビル



OF-18 オフィス 駅徒歩4分

ヒューリック銀座7丁目ビル

* 第9期末(2018年8月31日)時点に保有している物件を掲載しています。



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)*2



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

*1 第9期末(2018年8月31日)時点に保有している物件を掲載しています。

*2 リーフみなとみらい(底地)の信託受益権の準共有持分15%について、2018年9月27日付で譲渡し、本物件の持分全部の譲渡が完了しています。



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



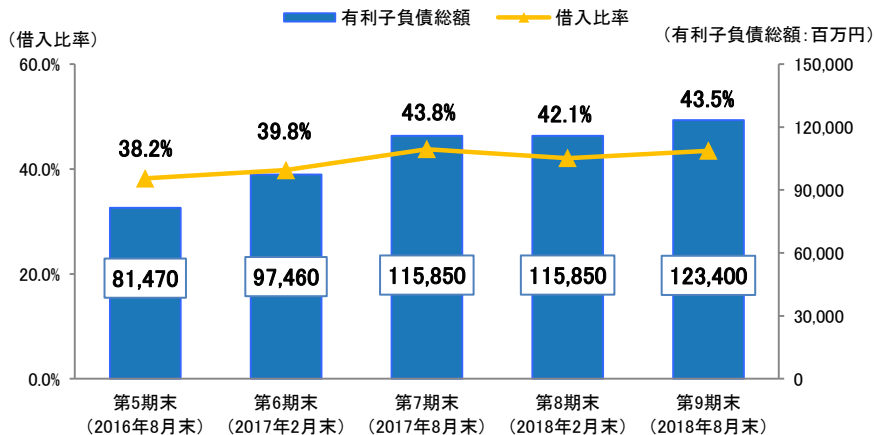
HT-02 ホテル

相鉄フレッサイン東京六本木

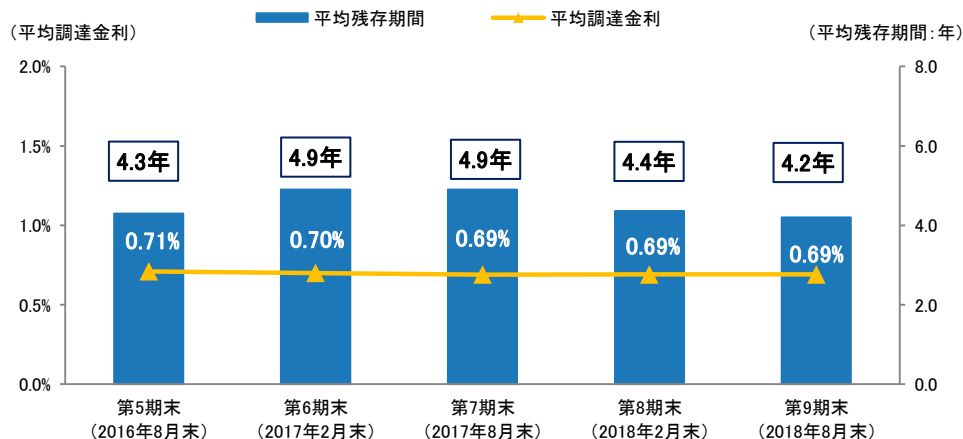
* 第9期末(2018年8月31日)時点に保有している物件を掲載しています。

安定的かつ健全な財務運営の維持

借入比率・有利子負債総額の推移



有利子負債の平均調達金利及び平均残存期間の推移

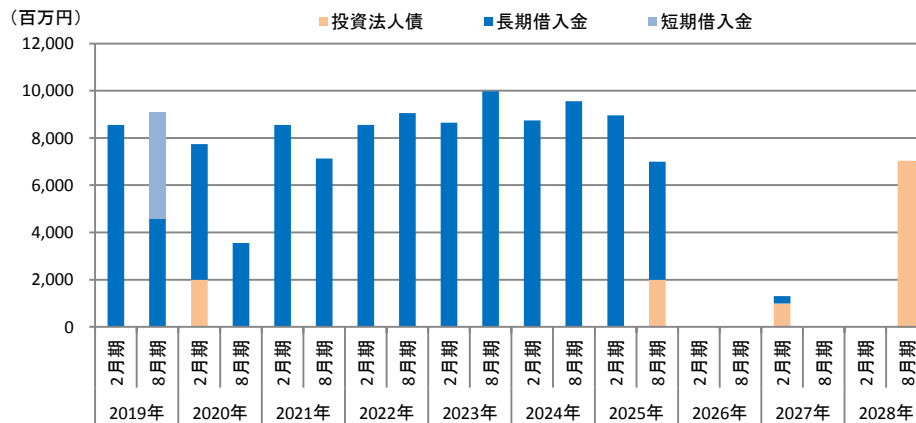


投資法人債の発行

- 約1年8ヶ月ぶりに投資法人債を起債。発行総額70億円は投資法人債の10年債としては、発行日時点において過去6番目の大型起債

第4回無担保投資法人債	
発行日	2018年8月30日
発行総額	70億円
年限	10年
利率	0.770%

返済期限の分散状況 第9期末(2018年8月末)



環境 (Environment)

環境配慮ビルの保有

■本投資法人は、保有する5つの物件について、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。



■2018年6月には、ヒューリック虎ノ門ビルで、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」を取得しました。



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84%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。



節電診断の実施

一般財団法人省エネルギーセンターによる節電診断を受診し、省エネ、節電のための具体的なアドバイスを受け、運営の改善を図っています。



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。

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。



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。



ダイバーシティと人材育成

■女性活躍推進

女性活躍推進法の制定等、女性のキャリア開発に向けた取り組みを強化しています。

女性社員比率(本資産運用会社ベース)

2014年	2015年	2016年	2017年
25%	29%	32%	35%

■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。

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。

利益相反取引防止に係る自主ルールの採用

本投資法人は、利害関係者との取引に関して、「物件の取得」「物件の譲渡」「物件の賃貸」「不動産管理業務等委託」「物件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。

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。

役員持投資口会・従業員持投資口会

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することを決定しました。

MSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数への継続採用 ～J-REIT60銘柄中8銘柄が選定(2018年12月末時点)～



2018 Constituent
MSCI ESG
Leaders Indexes

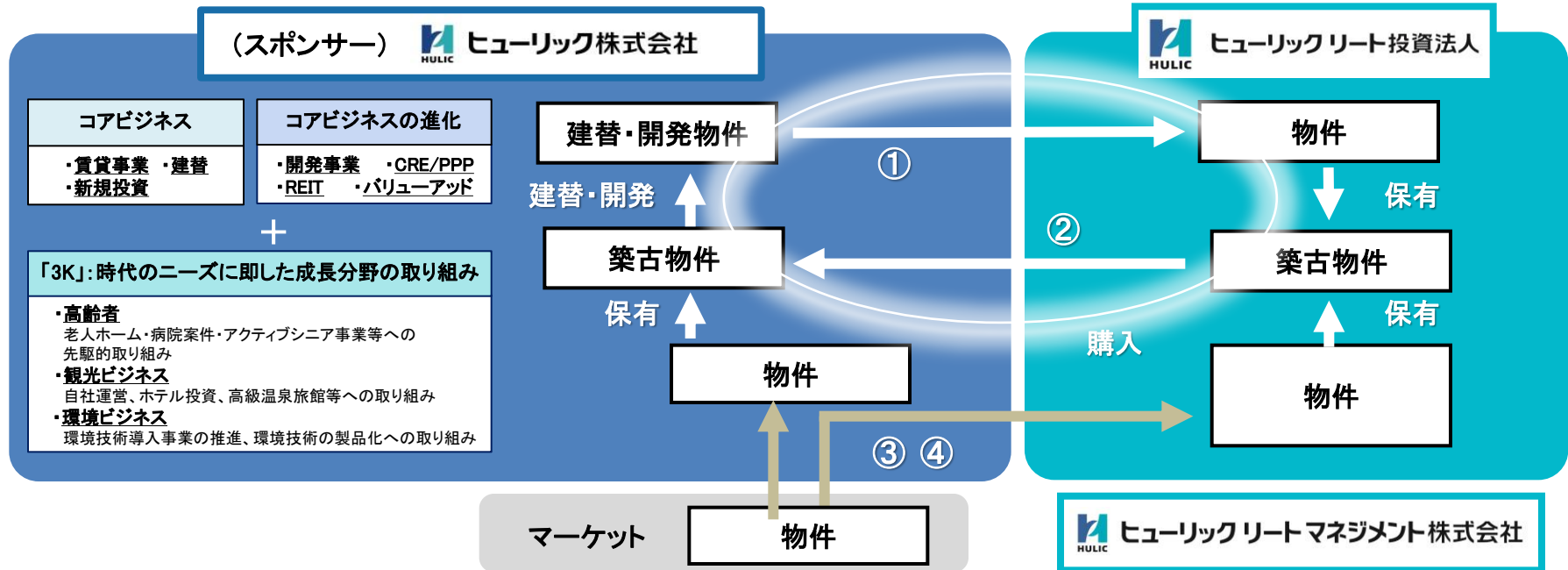
本投資法人は、2017年7月に、MSCI社が提供する「MSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数」の構成銘柄に採用され、2018年6月の初回の構成銘柄の見直し後も継続して選定されています。なお、当該指数は、年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)のパッシブ運用を行う際のESG指数に選定されています。

GRESBリアルエステイト評価における「Green Star」の取得



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

主要なスポンサーサポート ～資産循環モデル～



図① : 優先交渉権

…スポンサーは、スポンサーグループ保有物件の売却に際しては、原則として、本資産運用会社に情報を提供し、第三者に優先して交渉する権利を付与

図② : 再開発サポート

…本資産運用会社は、第三者に先立ちスポンサーに対して再開発計画の検討・提案を要請。スポンサーが再開発を担った場合、本資産運用会社は再開発物件に対する優先交渉権を有する

図③ : ウェアハウジング機能の提供

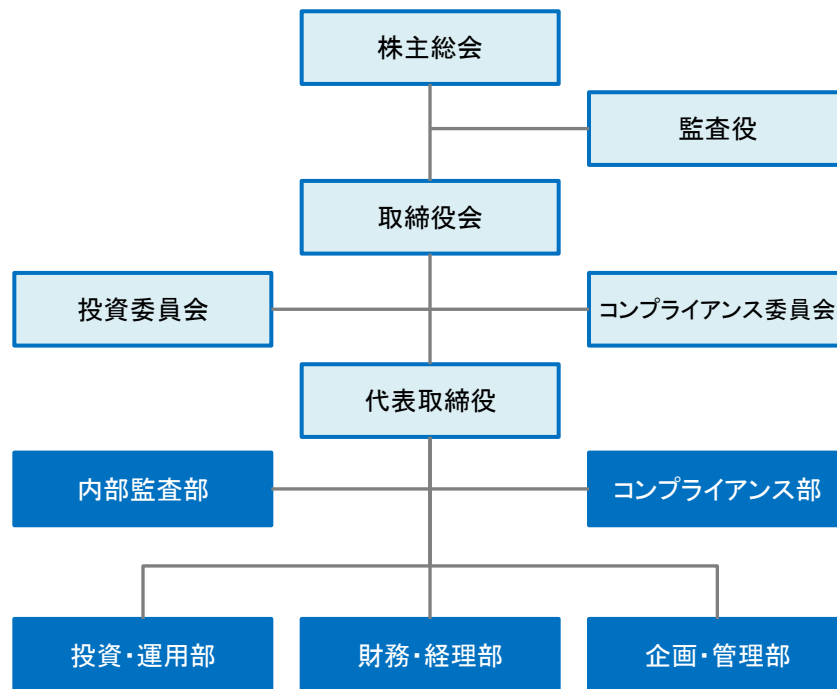
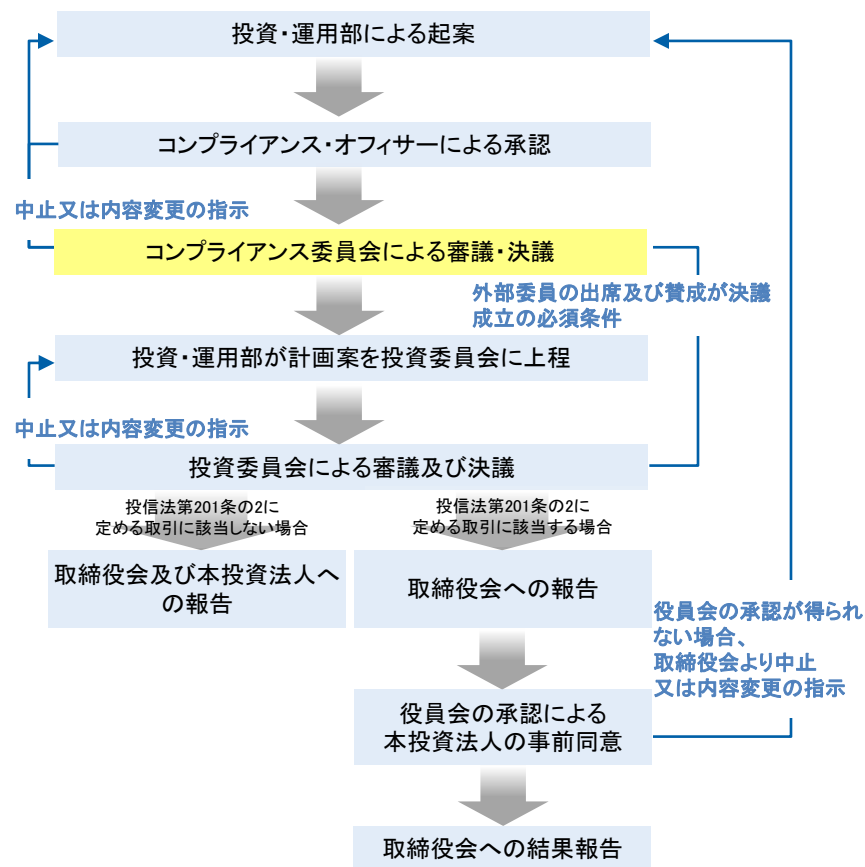
…本資産運用会社は、スポンサーに本投資法人への当該不動産等の譲渡を前提として一時的に保有することを依頼することができる

図④ : 第三者保有物件の売却情報提供

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

利害関係者取引における資産運用会社の意思決定フロー

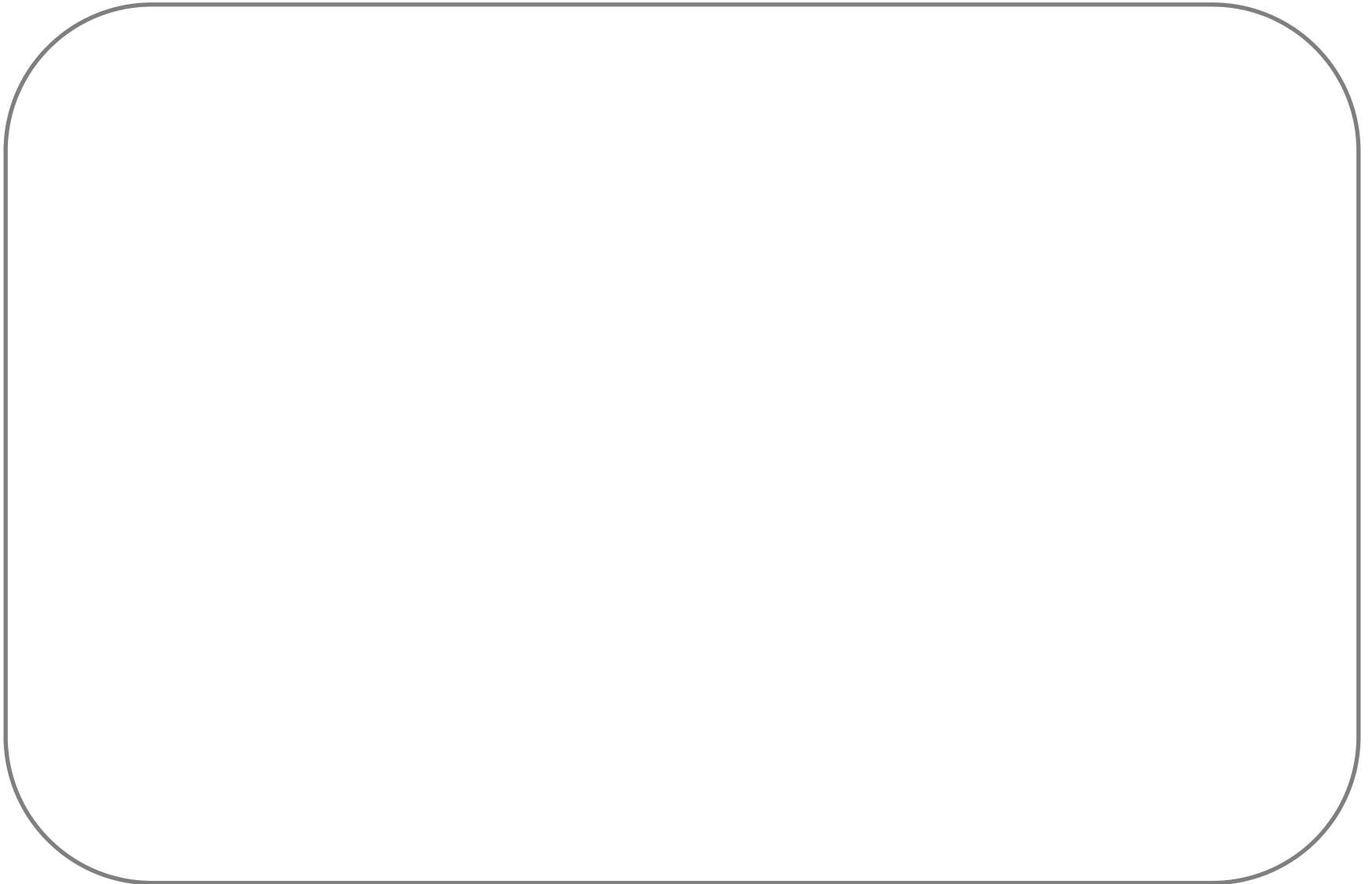
資産運用会社の組織体制



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

用語	定義
東京コマーシャル・プロパティ(TCP)	オフィス及び商業施設のうち、本投資法人の基本理念に合致する資産をいいます。詳細な内容については、11ページを参照して下さい。
次世代アセット(NGA)	将来的な社会的ニーズの高まりと、将来にわたって堅実な需要が見込まれると本投資法人が判断する賃貸不動産であり、現時点では、「有料老人ホーム」、「ネットワークセンター」及び「ホテル」を次世代アセットとして位置づけています。詳細な内容については、11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えます。
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。 $A \div B \times 100\% \quad (A: \text{各期末時点の有利子負債総額、} B: \text{各期末時点の総資産額})$
第5回公募増資後の借入比率	2018年10月12日提出の有価証券届出書に記載の第5回公募増資(2018年10月31日を払込期日とする公募増資及び同年11月19日を払込期日とする第三者割当増資をいいます。)後の借入比率の見込みを記載しています。詳細な内容については、2018年10月12日提出の有価証券届出書を参照して下さい。
NOI利回り	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B \times 100\% \quad (A: \text{対象時点の鑑定評価書に記載された直接還元法NOI、} B: \text{取得価格})$ なお、第9期及び第10期に取得した資産のNOI利回りは、取得時点の鑑定評価上の直接還元法NOIを基に算出しています。
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。
平均賃料坪単価	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B \quad (A: \text{各期末時点において有効な各賃貸借契約に表示された月額賃料(共益費を含みます。)}の合計額、B: \text{各期末時点における坪換算した総賃貸面積})$

用語	定義
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。
平均調達金利	各期末時点における各有利子負債に係る利率を、当該時点の有利子負債総額残高に応じて加重平均して算出しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップ取引の効果を勘案した利率を使用しています。
平均残存期間	各期末時点における各有利子負債の残存年数を、当該時点の有利子負債総額残高に応じて加重平均して算出しています。
FTSE EPRA/NAREIT グローバル不動産インデックス・シリーズ	FTSEグループが、欧州不動産協会(EPRA)及び全米不動産投資信託協会(NAREIT)との協力により開発した国際的な不動産投資指数であり、国際不動産投資のベンチマークとして世界中の多数の機関投資家等に採用されています。
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。



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。