



TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES
NEXT+
GENERATION ASSETS



運用状況報告会

第10期（2019年2月期）決算状況等のご報告

ヒューリックリート投資法人

2019年5月28日

証券コード **3295**

I. 運用実績

1. ポートフォリオ・サマリー	4
2. 分配金・NAVの推移	6
3. 外部成長の実績	7
4. 内部成長の実績	8
5. 財務の状況	10
6. 鑑定評価の状況	11
7. ESGへの継続的な取り組み	12

II. 今後の戦略

1. 戦略の骨子	15
2. 運用ガイドラインの変更について	16
3. 内部成長戦略	17
4. 外部成長戦略	18
5. スポンサー開発案件	19

III. ご参考

1. 損益計算書	22
2. 貸借対照表	23
3. 新規取得資産(第10期)	24
4. 第10期末ポートフォリオ一覧	30
5. 運用資産の状況	33
6. 本投資法人の基本理念とポートフォリオ構築方針	38
7. 東京コマーシャル・プロパティへの重点投資	39
8. 次世代アセット・プラスへの投資	40
9. ヒューリックについて	41
10. ヒューリックグループとのコラボレーション	44
11. 本投資法人の仕組み	45
12. 投資口価格・時価総額の推移	46



I . 運用実績

上場来の資産規模及びLTVの推移

- 第10期(2019年2月期)に第5回公募増資及び借入金による物件取得を行い、上場来目指してきた資産規模3,000億円を達成

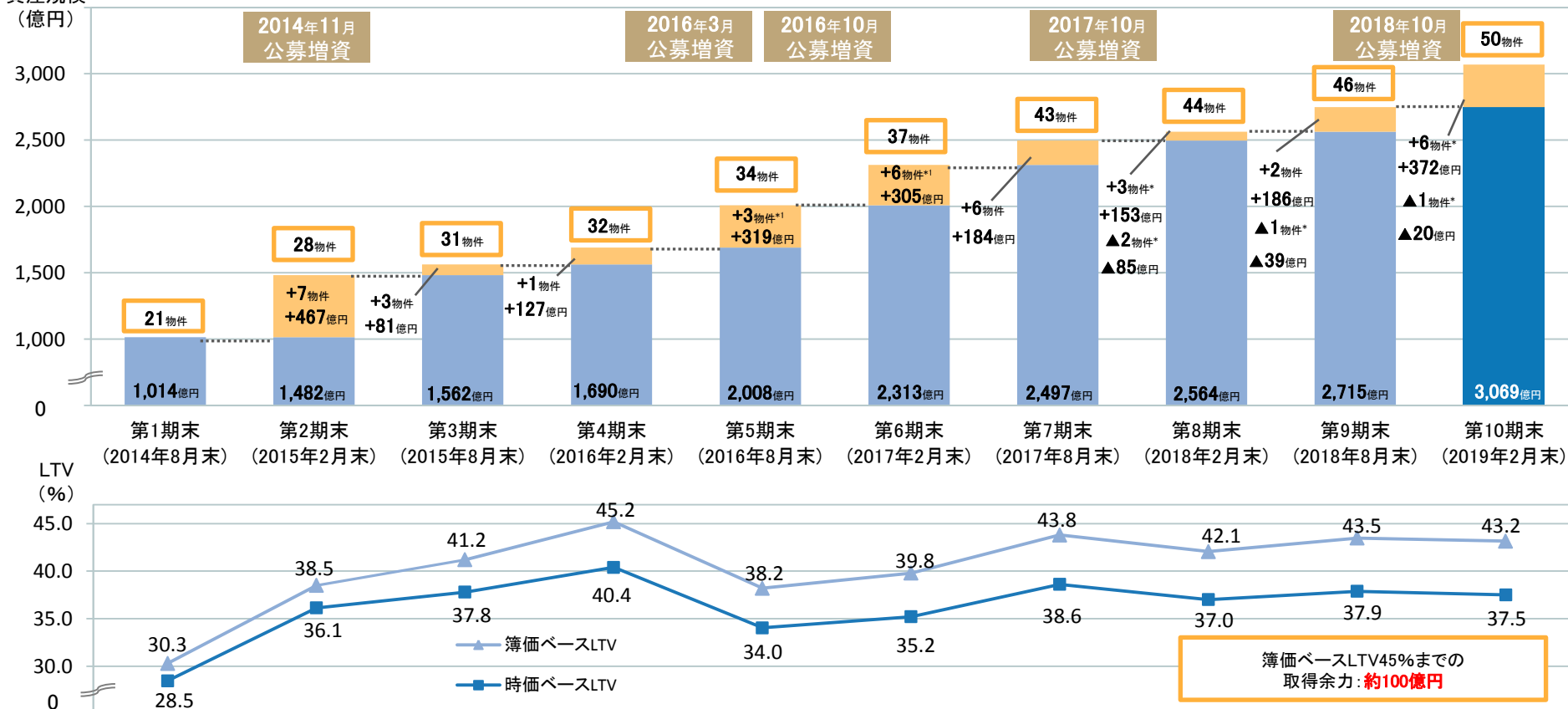
資産規模 **50物件** **3,069億円**

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

東京コマーシャル・プロパティ **34物件** **2,522億円 (82.2%)**

次世代アセット・プラス **16物件** **547億円 (17.8%)**

資産規模
(億円)



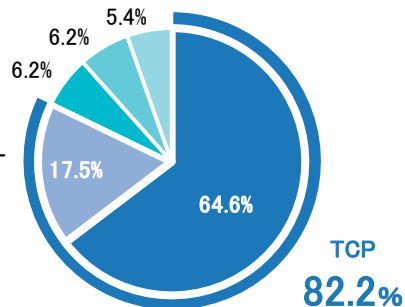
* 追加取得または一部譲渡した物件を含みます。

第10期末時点のポートフォリオ

ポートフォリオ全体*1

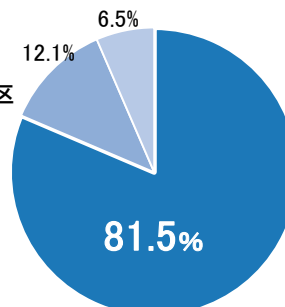
用途別

- オフィス
- 商業施設
- 有料老人ホーム
- ネットワークセンター
- ホテル



エリア別

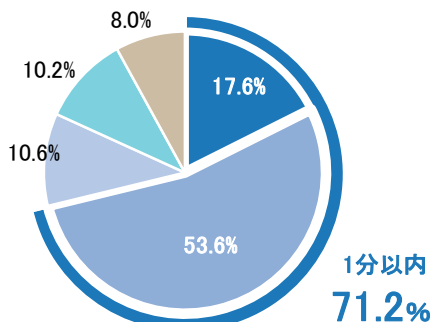
- 都心6区
- その他23区
- その他



東京コマーシャル・プロパティ*1

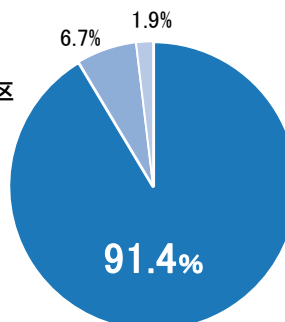
最寄駅からの 徒歩分数別

- 駅直結
- 1分以内
- 1分超～3分以内
- 3分超～5分以内
- 5分超



エリア別

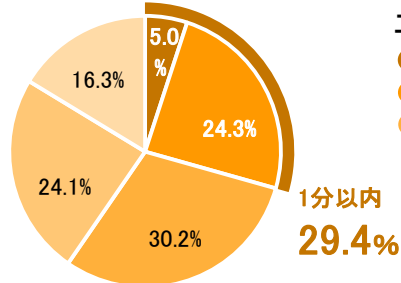
- 都心6区
- その他23区
- その他



(参考) J-REIT 全体 (オフィス用途のみ)*2

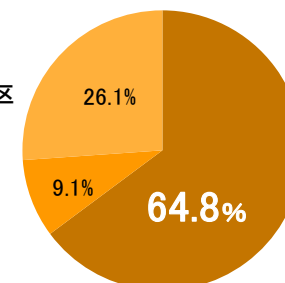
最寄駅からの 徒歩分数別

- 駅直結
- 1分以内
- 1分超～3分以内
- 3分超～5分以内
- 5分超



エリア別

- 都心6区
- その他23区
- その他



都心・駅近にこだわった
ポートフォリオ

都心6区中心

都心6区の比率: 91.4%*3



駅近物件中心

駅徒歩1分以内の比率: 71.2%*3

高い物件競争力を
活かして
安定成長を目指す

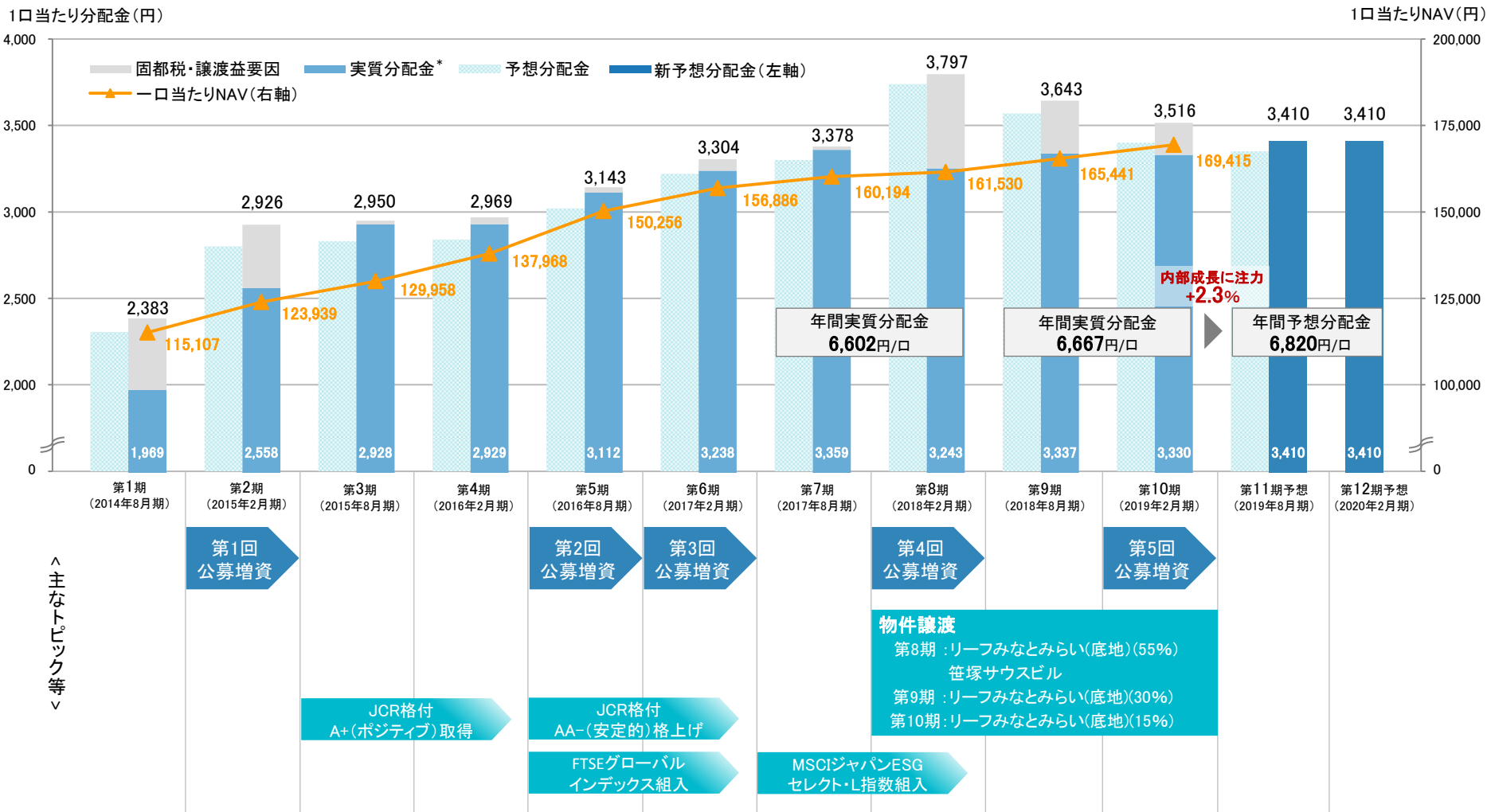
*1 各グラフの割合は、第10期末(2019年2月末)時点の保有資産の取得価格に基づくものです。

*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。)

*3 東京コマーシャル・プロパティに占める比率を記載しています。

1口当たりの分配金及びNAVの着実な成長

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



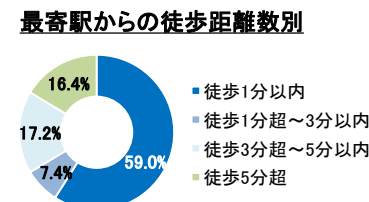
* 1口当たり分配金のうち、物件取得後における固定税の未費用化分及び物件譲渡時における譲渡益、並びにこれらにかかる資産運用報酬Ⅱに調整を行った後の金額をいいます。

第10期(2019年2月期)においては都心6区のオフィスを6物件取得し、ポートフォリオの規模拡大と質の向上

物件数	取得価格合計	不動産鑑定評価額合計	含み損益*1	稼働率	NOI利回り*2
6 物件	37,200 百万円	37,740 百万円	540 百万円	99.9 % 第10期末(2019年2月末)時点	3.9 %



物件名	品川シーズンテラス*3	KSS五反田ビル	ヒューリック神谷町ビル*3	ヒューリック日本橋本町一丁目ビル*3	番町ハウス	恵比寿南ビル
用途	オフィス					
	スポンサー開発	独自ルート	スポンサー保有	スポンサー保有	スポンサー保有	スポンサー保有
						
所在地	東京都港区	東京都品川区	東京都港区	東京都中央区	東京都千代田区	東京都渋谷区
駅徒歩	「品川」駅徒歩6分	「大崎広小路」駅徒歩1分	「神谷町」駅徒歩1分	「三越前」駅徒歩5分	「半蔵門」駅徒歩3分	「恵比寿」駅徒歩4分
取得価格	6,100百万円	3,450百万円	18,500百万円	3,980百万円	2,750百万円	2,420百万円
取得時鑑定評価額	6,150百万円	3,490百万円	18,700百万円	4,120百万円	2,800百万円	2,480百万円
NOI利回り*2	3.6%	4.5%	3.7%	4.5%	4.2%	4.3%
稼働率	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

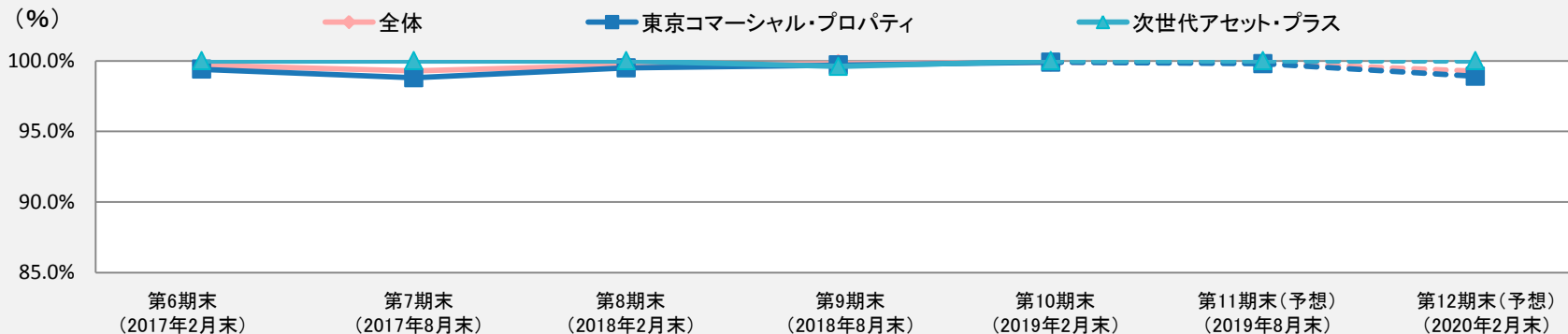


*1 含み損益は、取得時における鑑定評価額と取得価格の差額を記載しています。

*2 NOI利回りは、取得時における鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOIを取得価格で除した数値を小数点第2位を四捨五入して記載しています。

*3 品川シーズンテラスは信託受益権の準共有持分25.0%、ヒューリック神谷町ビルは信託受益権の準共有持分30.0%、ヒューリック日本橋本町一丁目ビルは信託受益権の準共有持分50.0%を取得しています。詳細な内容については、24～29ページの新規取得資産(第10期)を参照してください。

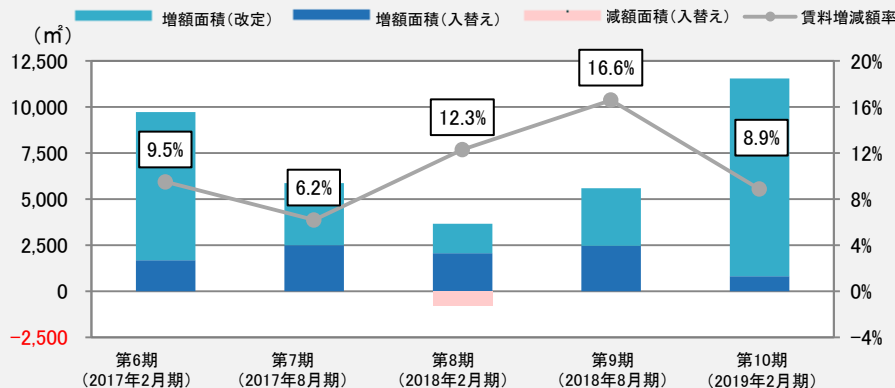
稼働率の推移



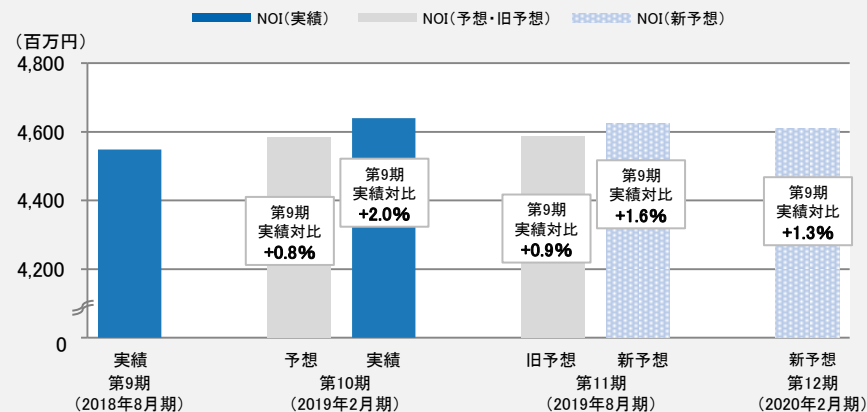
	第6期末 (2017年2月末)	第7期末 (2017年8月末)	第8期末 (2018年2月末)	第9期末 (2018年8月末)	第10期末 (2019年2月末)	第11期末(予想) (2019年8月末)	第12期末(予想) (2020年2月末)
全体	99.7%	99.3%	99.7%	99.8%	99.9%	99.9%	99.3%
TCP	99.4%	98.8%	99.5%	99.7%	99.9%	99.8%	98.9%
NGA+	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

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。

テナント入替及び賃料増額更改の実績

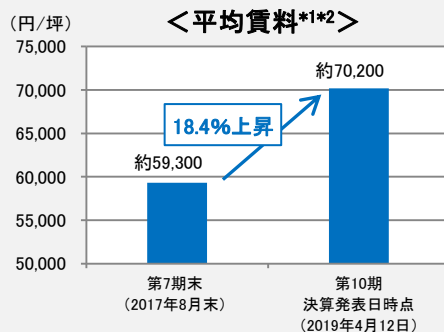
■ ヒューリック新宿三丁目ビル



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
駅徒歩	徒歩 1分
取得価格	5,550百万円
延床面積	1,493.90㎡



- ・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は第7期末(2017年8月末)対比で18.4%上昇*2



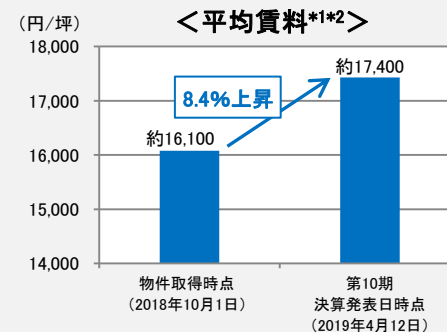
■ KSS五反田ビル



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	徒歩 1分
取得価格	3,450百万円
延床面積	4,495.35㎡



- ・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は物件取得時点(2018年10月1日)対比で8.4%上昇*2



*1 平均賃料は、百円未満を四捨五入して記載しています。

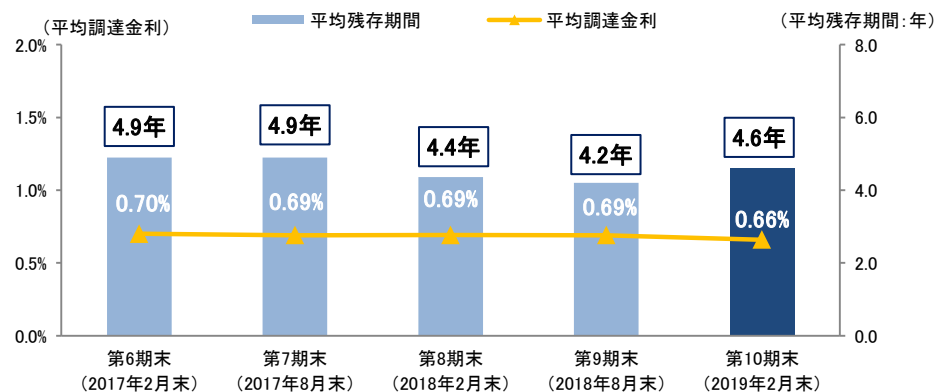
*2 平均賃料の上昇率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

安定的かつ健全な財務運営の維持

主要な財務指標の推移

	第8期末 (2018年2月末)	第9期末 (2018年8月末)	第10期末 (2019年2月末)
有利子負債総額	1,158億円	1,234億円	1,395億円
固定金利比率*1 (金利スワップによる固定化含む)	96.6%	96.3%	97.2%
LTV	42.1%	43.5%	43.2%

有利子負債の平均調達金利*2及び平均残存期間の推移



格付け

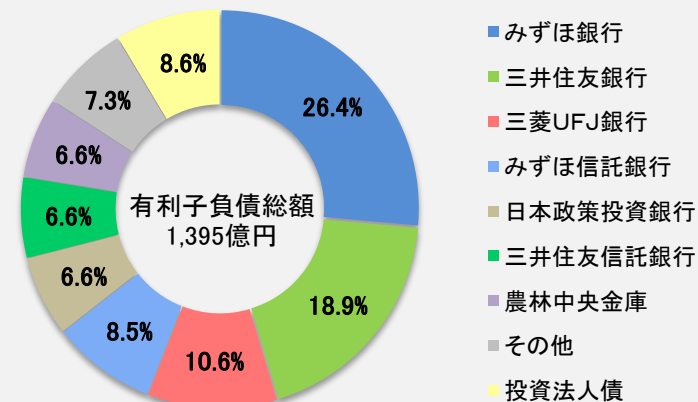
株式会社日本格付研究所(JCR)
長期発行体格付(格付の見通し)

変更前

変更後
(2019年4月16日～)



有利子負債調達先*3



*1 固定金利借入れは金利スワップ契約締結による金利の固定化を含みます。

*2 各借入金に係る利率(融資手数料等を除く)を各借入金額に応じて加重平均して算出し、小数第3位を切り捨てています。

*3 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、小数第2位を四捨五入しています。

■ 期末鑑定評価及び含み損益の状況

- 含み益は上場来順調に増加し、第10期末(2019年2月末)の含み損益は+491億円(第9期末比 +72億円)
- 第10期末(2019年2月末)の含み益率は+16.1%

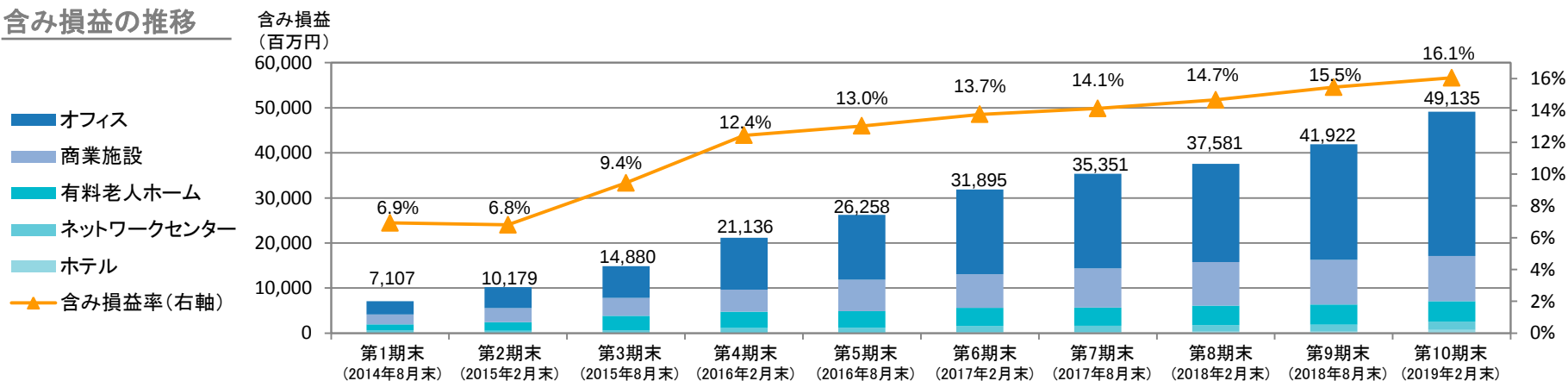
(単位:百万円)

		第9期末		第10期末		差異	
		鑑定評価額 (還元利回り)		鑑定評価額 (還元利回り)		鑑定評価額 (還元利回り)	
オフィス	物件数	17件		22件		+5件	
	帳簿価格*1	160,836	186,513	197,977	230,015	+37,140	+43,502
	含み損益*1	+25,676	(3.5%)	+32,037	(3.4%)	+6,360	(△0.1%)
商業施設	物件数	13件		12件		△1件	
	帳簿価格*1	55,732	65,630	53,798	63,825	△1,933	△1,805
	含み損益*1	+9,897	(4.0%)	+10,026	(4.0%)	+128	(△0.1%)
有料老人ホーム	物件数	6件		6件		+0件	
	帳簿価格*1	19,046	23,490	18,939	23,470	△107	△20
	含み損益*1	+4,443	(4.6%)	+4,530	(4.6%)	+86	(+0.0%)
ネットワークセンター	物件数	8件		8件		+0件	
	帳簿価格*1	18,996	20,582	18,909	20,732	△86	+150
	含み損益*1	+1,585	(5.1%)	+1,822	(5.0%)	+236	(△0.0%)
ホテル	物件数	2件		2件		+0件	
	帳簿価格*1	16,530	16,850	16,482	17,200	△48	+350
	含み損益*1	+319	(3.8%)	+717	(3.7%)	+397	(△0.1%)
合計	物件数	46件		50件		+4件	
	帳簿価格*1	271,142	313,065	306,106	355,242	+34,964	+42,177
	含み損益*1	+41,922	(3.8%)	+49,135	(3.7%)	+7,212	(△0.1%)

直接還元利回りの推移
(第9期末対比*2)

	物件数
上昇	0件
維持	6件
低下	16件
上昇	0件
維持	7件
低下	5件
上昇	1件
維持	5件
低下	0件
上昇	0件
維持	7件
低下	1件
上昇	0件
維持	0件
低下	2件
上昇	1件
維持	25件
低下	24件

含み損益の推移



*1 帳簿価格及び含み損益は百万円未満を切捨てて表示しています。

*2 第10期(2019年2月期)中に取得した物件については、取得時の鑑定評価と比較しています。

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、相鉄フレッサイン東京六本木、トラストガーデン常磐松の合計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 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12月の構成銘柄の見直し後も継続して選定されています。なお、当該指数は、年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)のパッシブ運用を行う際のESG指数に選定されています。

GRESBリアルエステイト評価における「Green Star」の取得

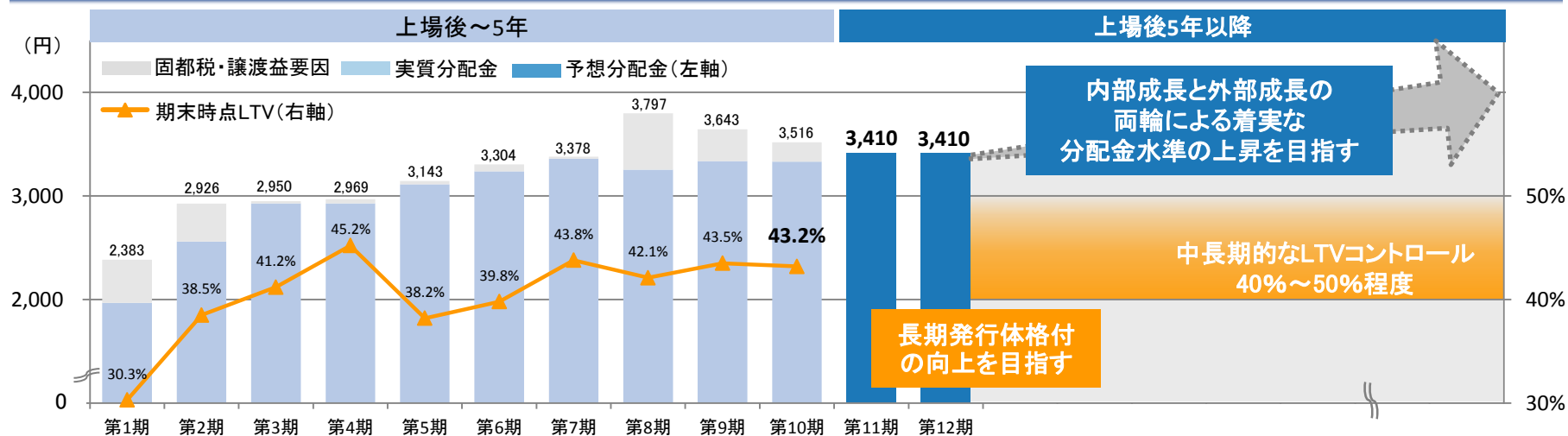


本投資法人は、2018年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、環境配慮やサステナビリティに関する取組みについて「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面で共に高い評価を受け、2年連続で「Green Star」を取得し、同時に「GRESBレーティング」においても、2年連続で上位から2番目の評価である「4スター」を取得しました。

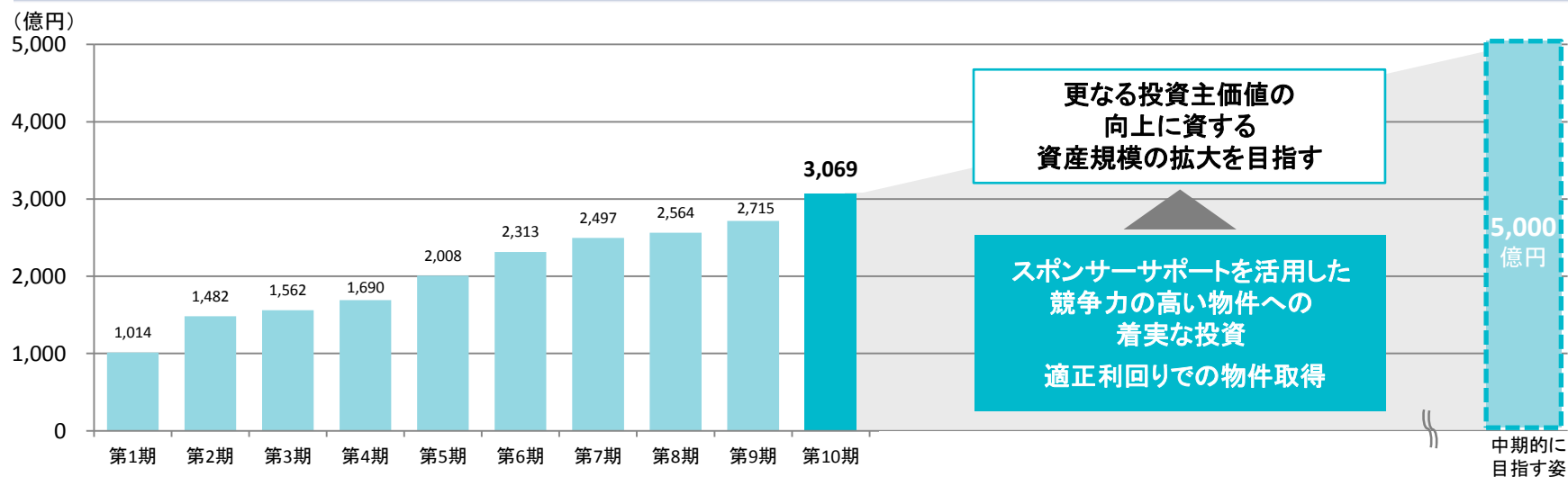


Ⅱ．今後の戦略

1口当たり分配金・LTV



資産規模



Quality

東京コマーシャル・プロパティ(TCP)に重点を置く運用方針の堅持

Flexibility

投資対象エリア等について、運用における柔軟性を向上

変更前後の比較

変更前

東京コマーシャル・プロパティ

ポートフォリオの80～90%程度
オフィス
 ・東京23区
 ・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

NEXT 次世代アセット
 GENERATION ASSETS ポートフォリオの10～20%程度
 ・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
 ・原則として単一のテナントとの間で長期賃貸借契約を締結する施設
 ・投資対象は有料老人ホーム(高価格帯)、ネットワークセンター及びホテル

その他

・運用ガイドラインにおいて自己投資口の取得及び消却に関する記述なし

変更後

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 (変更なし)
 ・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」

NEXT+ 次世代アセット・プラス
 GENERATION ASSETS ポートフォリオの**20%程度***1
 ・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と本投資法人が判断する賃貸不動産
 ・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・プラスの投資対象資産***2

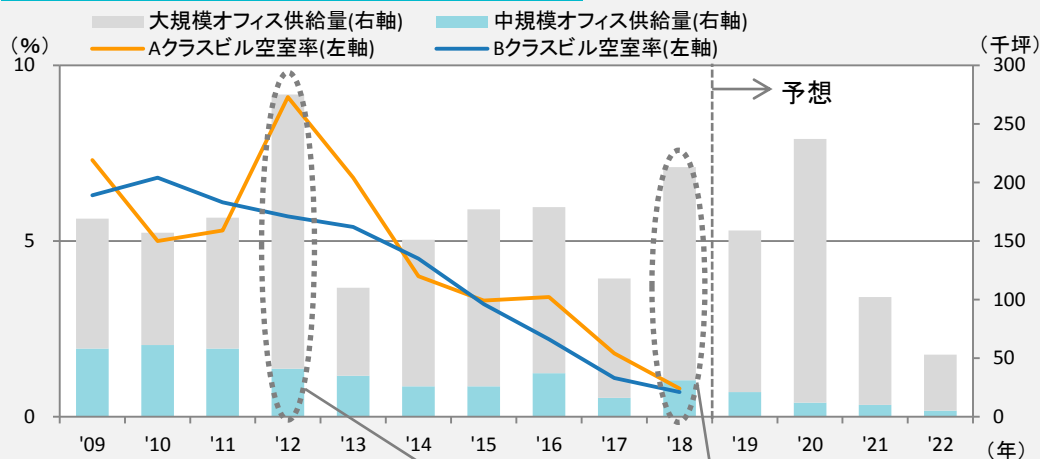
・運用ガイドラインにおいても**自己投資口の取得及び消却を行うことがある旨を明記**

*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等に、これらの比率とは異なる投資比率(変動幅は最大約10ポイント)となることがあります。

*2 「その他次世代アセット・プラスの投資対象資産」とは、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。

*3 運用ガイドラインの一部変更により拡大した投資対象のスポンサーサポート契約に基づく優先交渉権は第二順位となります。詳細は2019年4月12日に公表した「資産運用会社の社内規定(運用ガイドライン)の一部変更に関するお知らせ」を参照してください。

オフィスの供給量と空室率の推移*1



	2012年(①)	2018年(②)	差異(②-①)
大規模オフィス供給量	234千坪	182千坪	▲52千坪
中規模オフィス供給量	41千坪	31千坪	▲10千坪
Aクラスビル空室率	9.1%	0.8%	▲8.3%
Bクラスビル空室率	5.7%	0.7%	▲5.0%

- ・2018年は大規模オフィスを中心に大量供給があったものの、堅調な賃貸需要を受けて、空室率は更に低下

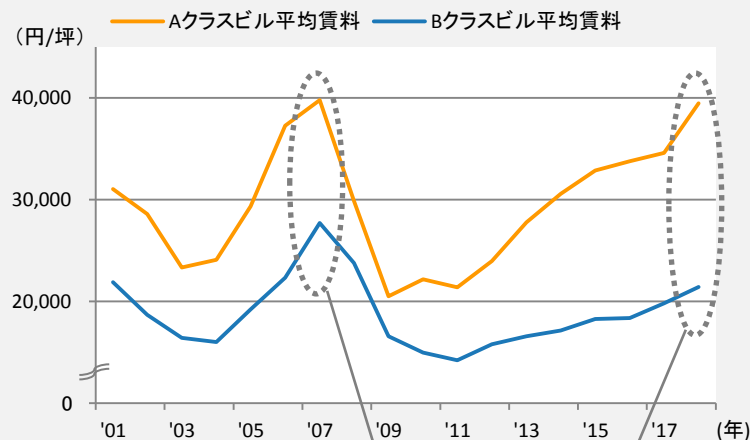
<オフィス供給量*2の推移>

2009年～2018年 供給量平均(実績)	172 千坪/年	2019年～2022年 供給量平均(予想)	138 千坪/年
--------------------------	----------	--------------------------	----------

現状認識と内部成長戦略

- ・2020年の大規模オフィスの大量供給の影響については注視が必要であるものの、本投資法人の保有する**好立地の中規模オフィス**については、**当面は賃料上昇傾向が継続する見込み**
- ・現行賃料水準がマーケット賃料水準対比でマイナスの区画は、入居テナントの入替・更改時において**積極的に賃料水準の上昇を狙う**

オフィスの平均賃料の推移*3



	2007年	2018年
Aクラスビル 平均賃料	39,796円/坪 ①	39,468円/坪 ②
Bクラスビル 平均賃料	27,707円/坪 ③	21,429円/坪 ④

<2018年平均賃料の2007年との比較>

Aクラスビル ② - ①	▲328 円/坪	Bクラスビル ④ - ③	▲6,278 円/坪
-----------------	----------	-----------------	------------

- ・2018年のBクラスビルの平均賃料は2007年と比較してまだ低い水準にある

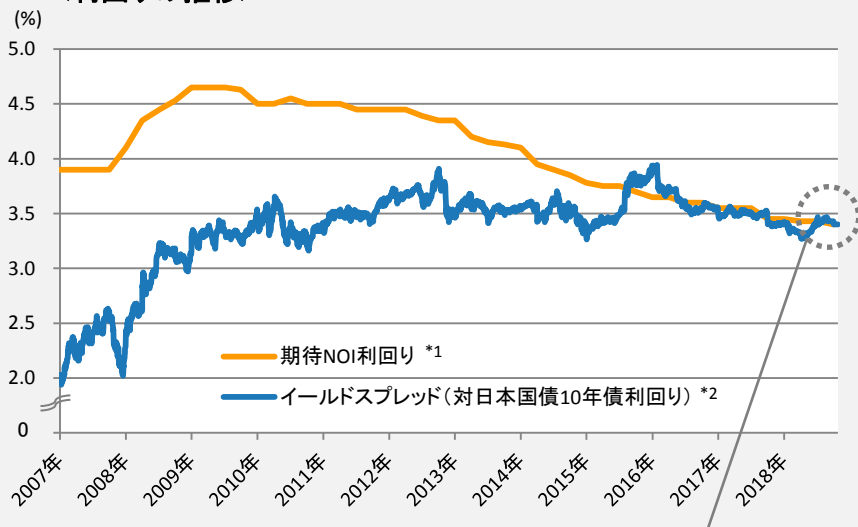
*1 オフィスビル供給量は株式会社ザイマックス不動産総合研究所の「【東京23区】オフィス新規供給量2019」における延床10,000坪以上のオフィスを大規模オフィス、延床3,000坪以上10,000坪未満のオフィスを中規模オフィスとして新規供給される賃貸面積、空室率は三幸エーステート株式会社のオフィスレント・インデックスにおける東京都心部の空室率を基に本資産運用会社にて作成しています。

*2 大規模オフィス供給量と中規模オフィス供給量の合計をいいます。

*3 三幸エーステート株式会社のオフィスレント・インデックスにおける東京都心部の平均賃料を基に資産運用会社にて作成しています。

Asset

<利回りの推移>



期待NOI利回り(2019年4月時点) : **3.40** %

イールドスプレッド(2019年4月26日時点) : **3.40** %

- ・ 期待利回りは**前期(2018年7月時点)**よりも**0.05pt低下**
- ・ 好立地の物件は更に低い水準であるため、**慎重な投資判断を要する**

- ・ 保有物件の**入替を伴う物件取得についても検討**を行う

<保有物件の状況>

鑑定直接還元利回り
(オフィス平均) **3.4** %

平均NOI利回り
(オフィス平均) **4.2** %

Debt

- ・ 低金利の資金調達マーケットを受け、第10期(2019年2月期)における**新規借入の平均調達金利は0.67%**
- ・ 取得余力を活用した外部成長も検討

簿価ベースLTV
(第10期末時点) **43.2** %

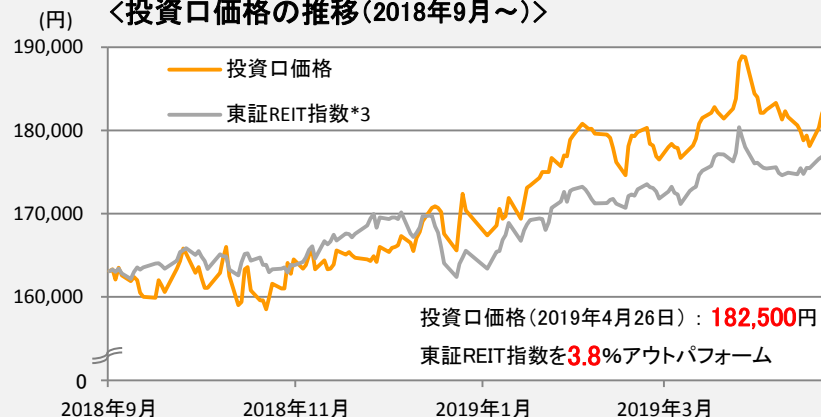
時価ベースLTV
(第10期末時点) **37.5** %

LTV45%までの
取得余力 約**100**億円

LTV50%までの
取得余力 約**440**億円

Equity

<投資口価格の推移(2018年9月~)>



インプライド
キャップレート
(2019年4月末時点) **3.6** %

P/NAV倍率
(2019年4月末時点) **1.08** 倍

*1 シービーアールイー株式会社の「不動産投資家調査」に基づく、「オフィス東京(大手町)」の期待NOI利回りです。

*2 期待NOI利回りから日本国債10年債利回りを差し引いた数値を記載しています。なお、情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成しています。

*3 第10期初(2018年9月3日)の終値を本投資法人の投資口価格の終値と同数値と仮定して指数化しています。

スポンサー開発物件の着実な取得を通じた資産規模の拡大

■ スポンサーサポートを活用した物件取得の実績

資産規模

(第10期末)

50物件 **3,069**億円

スポンサー開発物件

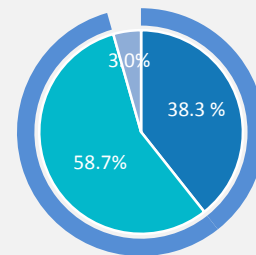
15物件 1,177億円

スポンサー保有・スポンサールート物件

31物件 1,801億円

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
97.0%

スポンサー開発物件
38.3%

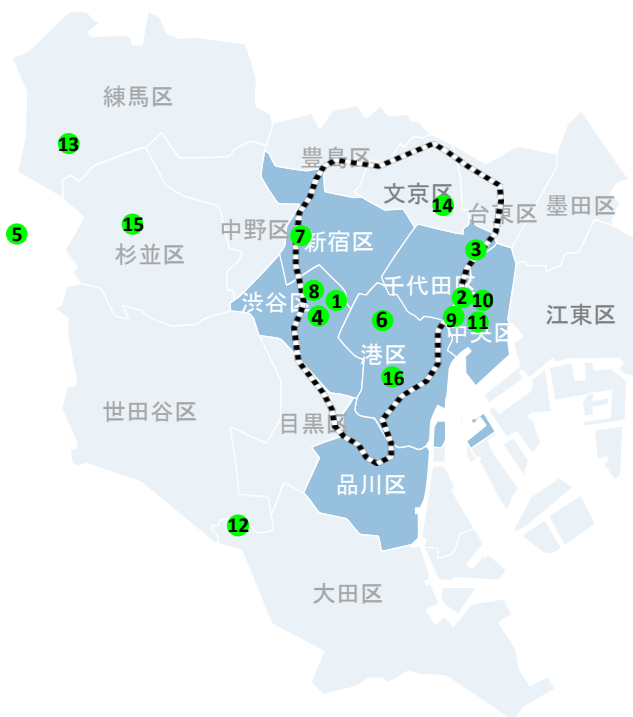
■ スポンサー開発物件 ■ スポンサー保有物件及びスポンサールート物件 ■ 第三者からの取得(独自ルート)物件

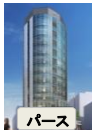


スポンサーの主な開発実績・開発計画

■ 都心6区を中心にスポンサーの開発物件が竣工予定

～2018年	2019年	2020年	2021年～
TCP ①ヒューリック渋谷公園通りビル ②ヒューリックスクエア東京 NGA+ ⑫チャームプレミア田園調布 ⑬ソナーレ石神井 ヒューリック築地三丁目ビル	TCP ③外神田4丁目開発計画 ④宇田川町14.15番地区第一種市街地開発事業 ⑤吉祥寺南町1丁目開発計画 NGA+ ⑭文京弥生開発計画 ⑮荻窪開発計画	TCP ⑥赤坂二丁目開発計画 ⑦新宿3-17開発計画 NGA+ ⑯南麻布開発計画 両国リバーセンター開発計画	TCP ⑧宇田川町32開発計画 ⑨銀座6丁目開発計画 ⑩銀座8丁目開発計画 ⑪銀座6丁目開発計画2 NGA+ 心斎橋PJ



①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: 5,294㎡ 商業 ホテル	②ヒューリックスクエア東京  銀座駅徒歩1分 2018年10月竣工 延床面積: 15,782㎡ 商業 ホテル	③外神田4丁目開発計画  秋葉原駅徒歩5分 2019年4月竣工予定 延床面積: 約1,200㎡ パース 商業	④宇田川町14.15番地区第一種市街地開発事業(一部持分)  渋谷駅徒歩6分 2019年10月竣工予定 延床面積: 約63,930㎡ パース オフィス
⑤吉祥寺南町1丁目開発計画  吉祥寺駅徒歩圏内 2019年8月竣工予定 延床面積: 約2,100㎡ パース 商業	⑥赤坂二丁目開発計画  赤坂駅徒歩圏内 2020年竣工予定 延床面積: 約7,800㎡ パース オフィス	⑦新宿3-17開発計画  新宿駅徒歩1分 2020年竣工予定 延床面積: 約3,000㎡ パース 商業	⑧宇田川町32開発計画  渋谷駅徒歩4分 2021年竣工予定 延床面積: 約3,500㎡ パース 商業
⑨銀座6丁目開発計画  銀座駅徒歩圏内 2021年竣工予定 延床面積: 約2,100㎡ 作成中 商業	⑩銀座8丁目開発計画  銀座駅徒歩圏内 2021年竣工予定 延床面積: 約2,500㎡ 作成中 商業	⑪銀座6丁目開発計画2  銀座駅徒歩圏内 2021年竣工予定 延床面積: 約2,900㎡ 作成中 商業	⑫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: 1,984㎡ 有料老人ホーム
⑬ソナーレ石神井  上石神井駅徒歩10分 2018年10月竣工 延床面積: 2,295㎡ 有料老人ホーム	⑭文京弥生開発計画  根津駅徒歩7分 2019年3月竣工予定 延床面積: 約2,100㎡ パース 有料老人ホーム	⑮荻窪開発計画  荻窪駅徒歩12分 2019年7月竣工予定 延床面積: 約2,500㎡ パース 有料老人ホーム	⑯南麻布開発計画  広尾駅徒歩10分 2020年竣工予定 延床面積: 約1,700㎡ パース 有料老人ホーム

*1 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。

*2 上記の物件について、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。



Ⅲ. ご参考

第10期実績の第9期実績対比・予想対比

(単位:百万円)

	第9期実績 (2018年8月期) (A)	第10期 (2019年2月期)		増減 (C-A)	差異 (C-B)
		予想(B)*2	実績(C)		
営業収益					
賃貸事業収益	7,712	8,647	8,750	+1,037	+102
不動産等売却益	389	193	194	△195	+1
営業収益合計	8,101	8,840	8,944	+842	+103
営業費用					
賃貸事業費用	△2,519	△2,902	△2,924	△405	△22
資産運用報酬	△812	△816	△836	△23	△20
その他営業費用	△193	△195	△187	+5	+8
営業費用合計	△3,525	△3,914	△3,948	△423	△34
営業利益	4,576	4,926	4,995	+419	+69
営業外収益	0	0	12	+11	+12
営業外費用					
支払利息・融資関連費用	△505	△570	△570	△65	△0
投資口交付費償却	△23	△33	△31	△8	+1
投資法人債発行費償却	△3	△5	△5	△2	△0
営業外費用合計	△532	△609	△608	△75	+0
経常利益	4,044	4,317	4,399	+355	+82
当期純利益	4,043	4,316	4,398	+355	+82
期末時点発行済投資口数(口)	1,110,000	1,251,000	1,251,000	+141,000	0
1口当たり分配金(円)	3,643	3,450	3,516	△127	+66

■ 第10期(実績)-第9期(実績)増減 (C-A)

➢ 賃貸事業収益 (+1,037)

- ・第8期決算発表以降取得物件収益寄与 : +972
- ・HLC銀座7丁目ビル通期寄与 : +43
- ・リーフみなとみらい売却 : △59
- ・ラピロス六本木賃貸事業収入増 : +32
- ・HLC渋谷一丁目ビル賃貸事業収入増 : +16
- ・HLC神谷町ビル(既存保有分)賃貸事業収入増 : +16
- ・相鉄フレッサイン銀座七丁目変動賃料 : △15

➢ 不動産等売却益 (△195)

- ・リーフみなとみらい : △195

➢ 賃貸事業費用 (△405)

- ・第8期決算発表以降取得物件 : △369

■ 第10期(実績)-第10期(予想)差異 (C-B)

➢ 賃貸事業収益 (+102)

- ・恵比寿南ビル取得 : +18
- ・HLC神谷町ビル賃貸事業収入増
(既存保有分・追加取得分合計) : +16
- ・水光熱費収入増(恵比寿南ビルを除く) : +33

➢ 賃貸事業費用 (△22)

- ・水光熱費増(恵比寿南ビルを除く) : △12

*1 百万円未満を切捨てて記載しています。

*2 2018年10月12日公表の業績予想に基づき記載しています。詳細な内容については、2018年10月12日公表の2018年8月期決算短信を参照してください。

第10期末(2019年2月末)実績(第9期末(2018年8月末)対比)

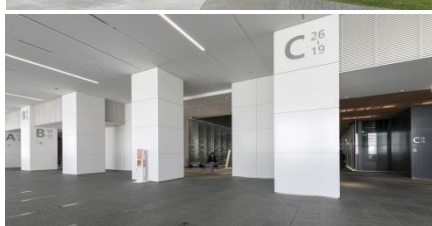
- 2018年10月に実施した公募増資に伴う物件取得等によって、総資産額は約3,226億円(第9期末比: +約388億円)まで拡大
- 第10期末(2019年2月末)時点のLTVは43.2%であり、第9期末(2018年8月末)時点と比較し0.3pt低下

(単位: 百万円)

	第9期 (2018年8月期) (A)	第10期 (2019年2月期) (B)	増減 (B-A)	第10期の動き
資産の部				
流動資産	11,890	15,561	+3,670	■ 第10期取得資産(取得価格合計:37,200) ・品川シーズンテラス(取得価格:6,100) ・KSS五反田ビル(取得価格:3,450) ・ヒューリック神谷町ビル(追加取得)(取得価格:18,500) ・ヒューリック日本橋本町一丁目ビル(取得価格:3,980) ・番町ハウス(取得価格:2,750) ・恵比寿南ビル(取得価格:2,420) ■ 第9期譲渡資産(取得時価格:1,755) ・リーフみなとみらい(底地)(譲渡)(譲渡部分の取得時価格:1,755)
現金及び預金	11,827	15,305	+3,478	
その他	63	255	+192	
固定資産	271,801	306,953	+35,152	
有形固定資産	262,670	291,462	+28,791	
その他	9,130	15,491	+6,361	
繰延資産	125	146	+20	
資産合計	283,817	322,661	+38,843	
負債の部				
流動負債	20,662	19,143	△1,518	第9期末時点LTV:43.5% ↓ 第10期末時点LTV:43.2%
短期借入金	4,510	3,960	△550	
1年内償還予定の投資法人債	0	2,000	+2,000	
1年内返済予定の長期借入金	13,130	10,320	△2,810	
その他	3,022	2,863	△158	
固定負債	117,393	136,315	+18,921	
投資法人債	12,000	10,000	△2,000	
長期借入金	93,760	113,230	+19,470	
信託預り敷金及び保証金	11,633	13,085	+1,451	
負債合計	138,055	155,458	+17,402	
純資産の部				
投資主資本	145,761	167,202	+21,440	公募増資(2018年10月)による出資総額の増加
出資総額	141,717	162,803	+21,085	
剰余金	4,044	4,399	+355	
純資産合計	145,761	167,202	+21,440	
負債純資産合計	283,817	322,661	+38,843	

* 百万円未満を切捨てて記載しています。

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	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



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

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

* 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

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。

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。

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 (%)
東京商業・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	KSS五反田ビル	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。

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。

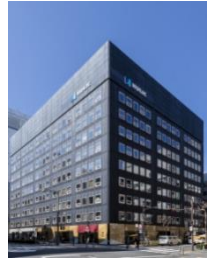
物件No	物件名	エリア	所在地	取得価格 (百万円)	竣工年月	賃貸可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率* (%)	投資比率 (%)
次世代アセット・プラス(16物件)/小計				54,719	–	107,681.30	5.1	100.0	17.8
有料老人ホーム(6物件)/小計				19,054	–	26,914.87	5.8	100.0	6.2
NH-01	アリア松原	その他23区	東京都世田谷区	3,244	2005年09月	5,454.48	6.0	100.0	1.1
NH-02	トラストガーデン用賀の杜	その他23区	東京都世田谷区	5,390	2005年09月	5,977.75	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。

物件名	ヒューリック 神谷町ビル	ヒューリック九段ビル (底地)	虎ノ門ファースト ガーデン	ラピロス六本木	ヒューリック 高田馬場ビル	ヒューリック 神田ビル	ヒューリック 神田橋ビル
現況写真							
所在地	東京都港区 虎ノ門	東京都千代田区 九段北	東京都港区 虎ノ門	東京都港区 六本木	東京都豊島区 高田	東京都千代田区 神田須田町	東京都千代田区 神田錦町
最寄駅	東京メトロ日比谷線 「神谷町」駅徒歩1分	東京メトロ東西線ほか 「九段下」駅徒歩1分	東京メトロ銀座線 「虎ノ門」駅徒歩1分	東京メトロ日比谷線ほか 「六本木」駅直結	JR山手線ほか 「高田馬場」駅徒歩6分	東京メトロ銀座線 「神田」駅徒歩1分	東京メトロ東西線ほか 「大手町」駅徒歩3分
取得価格	55,250百万円	11,100百万円	8,623百万円	6,210百万円	3,900百万円	3,780百万円	2,500百万円
NOI利回り*	4.1%	4.1%	4.7%	6.1%	5.3%	4.5%	4.6%

物件名	ヒューリック 蛸殻町ビル	御茶ノ水ソラシティ	ヒューリック 東上野一丁目ビル	東京西池袋 ビルディング	ゲートシティ大崎	ヒューリック 虎ノ門ビル	ヒューリック 渋谷一丁目ビル
現況写真							
所在地	東京都中央区 日本橋蛸殻町	東京都千代田区 神田駿河台	東京都台東区 東上野	東京都豊島区 西池袋	東京都品川区 大崎	東京都港区 虎ノ門	東京都渋谷区 渋谷
最寄駅	東京メトロ半蔵門線 「水天宮前」駅徒歩2分	東京メトロ千代田線 「新御茶ノ水」駅直結	都営地下鉄大江戸線ほか 「新御徒町」駅徒歩2分	JR山手線ほか 「池袋」駅徒歩3分	JR山手線ほか 「大崎」駅徒歩1分	東京メトロ銀座線 「虎ノ門」駅徒歩1分	東急東横線ほか 「渋谷」駅徒歩5分
取得価格	2,210百万円	38,149百万円	2,678百万円	1,580百万円	4,370百万円	18,310百万円	5,100百万円
NOI利回り*	5.7%	3.8%	5.0%	5.4%	4.5%	3.7%	4.1%

* NOI利回り=NOI/取得価格 (NOI利回りは第10期末の鑑定評価上の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。)

物件名	ヒューリック 東日本橋ビル	ヒューリック 神保町ビル	ヒューリック 銀座七丁目ビル	品川シーズンテラス	KSS五反田ビル	ヒューリック日本橋 本町一丁目ビル	番町ハウス
現況写真							
所在地	東京都中央区 東日本橋	東京都千代田区 神田神保町	東京都中央区 銀座	東京都港区 港南	東京都品川区 西五反田	東京都中央区 日本橋本町	東京都千代田区 一番町
最寄駅	都営地下鉄浅草線 「東日本橋」駅徒歩2分	東京メトロ半蔵門線ほか 「神保町」駅徒歩2分	東京メトロ銀座線ほか 「銀座」駅徒歩4分	JR線山手線ほか 「品川」駅徒歩6分	東急池上線 「大崎広小路」駅徒歩1分	東京メトロ銀座線ほか 「三越前」駅徒歩5分	東京メトロ半蔵門線 「半蔵門」駅徒歩3分
取得価格	3,480百万円	1,460百万円	11,000百万円	6,100百万円	3,450百万円	3,980百万円	2,750百万円
NOI利回り*	4.6%	4.3%	3.6%	3.6%	4.5%	4.5%	4.2%

物件名	恵比寿南ビル
現況写真	
所在地	東京都渋谷区 恵比寿南
最寄駅	東京メトロ日比谷線 「恵比寿」駅徒歩4分
取得価格	2,420百万円
NOI利回り*	4.3%

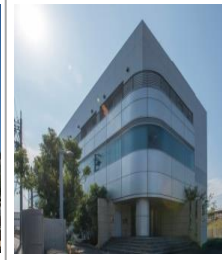
* NOI利回り=NOI/取得価格 (NOI利回りは第10期末の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

物件名	大井町再開発ビル 2号棟	大井町再開発ビル 1号棟	ダイニングスクエア 秋葉原ビル	ヒューリック 神宮前ビル	ヒューリック 新宿三丁目ビル	横浜山下町ビル	オーキッドスクエア
現況写真							
所在地	東京都品川区 東大井		東京都千代田区 神田佐久間町	東京都渋谷区 神宮前	東京都新宿区 新宿	神奈川県横浜市 中区山下町	東京都千代田区 有楽町
最寄駅	JR京浜東北線 「大井町」駅徒歩1分		JR山手線、京浜東北線 ほか 「秋葉原」駅徒歩1分	東京メトロ千代田線、副 都心線 「明治神宮前」駅徒歩7分	東京メトロ丸ノ内線ほか 「新宿三丁目」駅徒歩1分	横浜高速鉄道みなとみら い線「元町・中華街」 駅徒歩1分	東京メトロ日比谷線 「日比谷」駅徒歩3分
取得価格	9,456百万円	6,166百万円	3,200百万円	2,660百万円	5,550百万円	4,850百万円	3,502百万円
NOI利回り*	5.8%	5.8%	4.8%	4.6%	5.0%	5.3%	4.2%

物件名	ヒューリック等々力ビル	ヒューリック大森ビル	HULIC & New SHIBUYA	HULIC & New SHINBASHI	ヒューリック志村坂上
現況写真					
所在地	東京都世田谷区 等々力	東京都品川区 南大井	東京都渋谷区 宇田川町	東京都港区 新橋	東京都板橋区 前野町
最寄駅	東急大井町線 「等々力」駅徒歩1分	JR京浜東北線 「大森」駅徒歩2分	JR山手線ほか 「渋谷」駅徒歩5分	都営地下鉄三田線 「内幸町」駅徒歩3分	都営地下鉄三田線 「志村坂上」駅徒歩12分
取得価格	1,200百万円	3,420百万円	3,150百万円	3,100百万円	7,556百万円
NOI利回り*	5.7%	4.7%	3.4%	4.1%	4.7%

* NOI利回り=NOI/取得価格 (NOI利回りは第10期末の鑑定評価上の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。)

物件名	アリア松原	トラストガーデン 用賀の杜	トラストガーデン 桜新町	トラストガーデン 杉並宮前	トラストガーデン 常磐松	SOMPO ケアラヴィーレ北鎌倉
現況写真						
所在地	東京都世田谷区 松原	東京都世田谷区 用賀	東京都世田谷区 弦巻	東京都杉並区 宮前	東京都渋谷区 東	神奈川県鎌倉市 大船
最寄駅	京王線 「明大前」駅徒歩10分	東急田園都市線 「用賀」駅徒歩14分	東急田園都市線 「駒沢大学」駅徒歩13分	京王井の頭線 「富士見ヶ丘」駅徒歩12分	東京メトロ銀座線ほか 「表参道」駅徒歩13分	JR横須賀線 「北鎌倉」駅約1.3km
取得価格	3,244百万円	5,390百万円	2,850百万円	2,760百万円	3,030百万円	1,780百万円
NOI利回り*	6.0%	6.1%	6.0%	6.0%	4.7%	5.7%

物件名	池袋 ネットワークセンター	田端 ネットワークセンター	広島 ネットワークセンター	熱田 ネットワークセンター	長野 ネットワークセンター	千葉 ネットワークセンター	札幌 ネットワークセンター
現況写真							
所在地	東京都豊島区 上池袋	東京都北区 田端	広島県広島市 東区光町	愛知県名古屋市 熱田区幡野町	長野県長野市 大字鶴賀緑町	千葉県印西市 武西学園台	北海道札幌市 北区北九条西
最寄駅	—	—	—	—	—	—	—
取得価格	4,570百万円	1,355百万円	1,080百万円	1,015百万円	305百万円	7,060百万円	2,510百万円
NOI利回り*	5.2%	5.8%	6.7%	6.0%	8.6%	5.4%	5.5%

* NOI利回り=NOI/取得価格 (NOI利回りは第10期末の鑑定評価上の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。)

物件名	京阪奈 ネットワークセンター	相鉄フレッサイン 銀座七丁目	相鉄フレッサイン 東京六本木
現況写真			
所在地	京都府木津川市 木津雲村	東京都中央区 銀座	東京都港区 六本木
最寄駅	—	東京メトロ銀座線ほか 「銀座」駅徒歩5分	東京メトロ日比谷線ほか 「六本木」駅徒歩1分
取得価格	1,250百万円	11,520百万円	5,000百万円
NOI利回り*	5.9%	3.8%	4.0%

* NOI利回り=NOI／取得価格（NOI利回りは第10期末の鑑定評価上の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。）

本投資法人の基本理念

1. 中長期的な投資主価値の最大化

- ・全てのステイクホルダーの利益に貢献
- ・中長期的な収益の維持・向上
- ・運用資産の規模と価値の成長を実現

2. スポンサーとの企業理念の共有

- ・スポンサーであるヒューリック株式会社との間で、「お客さまの社会活動の基盤となる商品・サービスを提供することにより、永く『安心と信頼に満ちた社会の実現』に貢献します」という企業理念を共有

本投資法人のポートフォリオ構築方針

東京コマーシャル・プロパティ

オフィス

商業施設



- ・スポンサーが豊富な運用実績とノウハウを有する東京コマーシャル・プロパティに重点投資
- ・オフィスと商業施設に全体の**80%程度**を投資
- ・立地の選定を最も重視

次世代アセット・プラス

有料老人
ホーム

ネットワーク
センター

ホテル

その他*



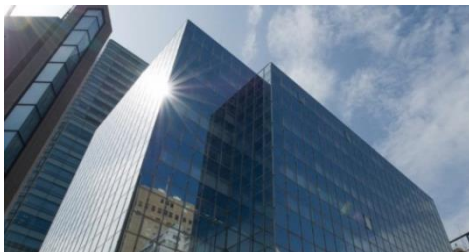
- ・将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得や、中長期的な投資主価値の最大化に資すると本投資法人が判断する賃貸不動産
- ・有料老人ホーム、ネットワークセンター、ホテル、その他*に全体の**20%程度**を投資
- ・個別物件の収益性、立地特性及び当該立地における競争力等を見極めた上で厳選投資を行う

* 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。

“立地”への徹底的なこだわり ～ 立地の優位性 ～

TOKYO オフィス OFFICE PROPERTIES

- (1) 東京都及び東京都近郊の
政令指定都市
- (2) 最寄駅から徒歩5分以内
(原則)



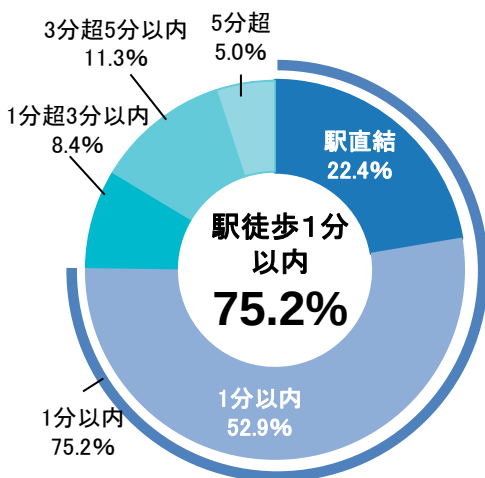
TOKYO 商業施設 RETAIL PROPERTIES

- (1) 東京都及び東京都近郊の
主要都市
- (2) 最寄駅から徒歩5分以内
または繁华性のあるエリア
(原則)

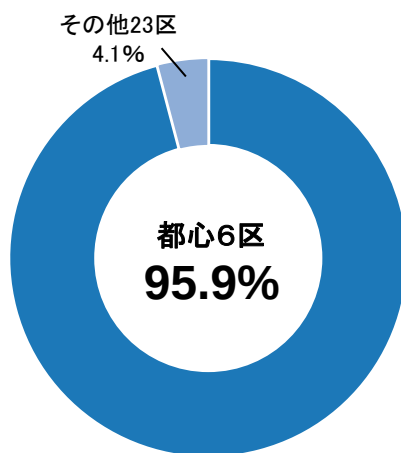


ポートフォリオ(オフィス)の状況

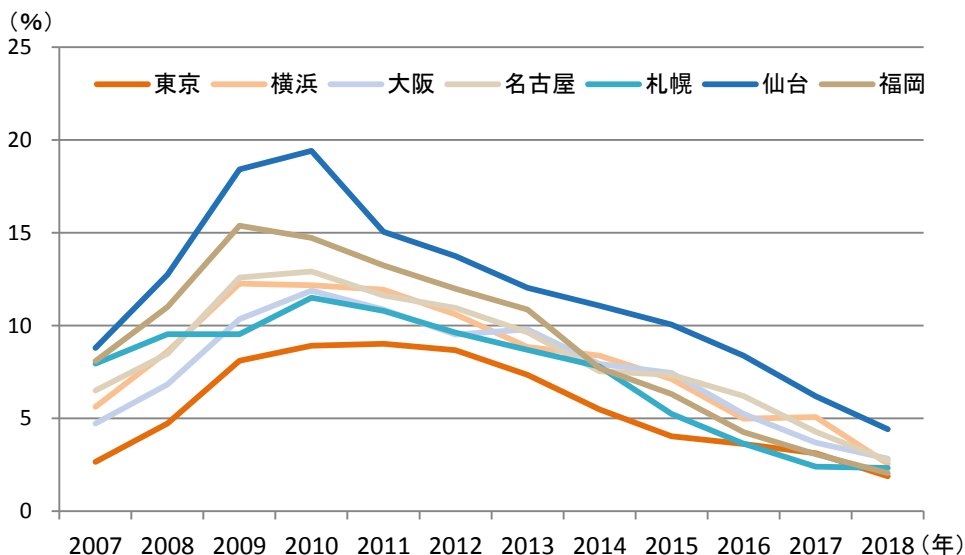
最寄駅からの徒歩分数別*1



エリア別*1



エリア別空室率の推移*2



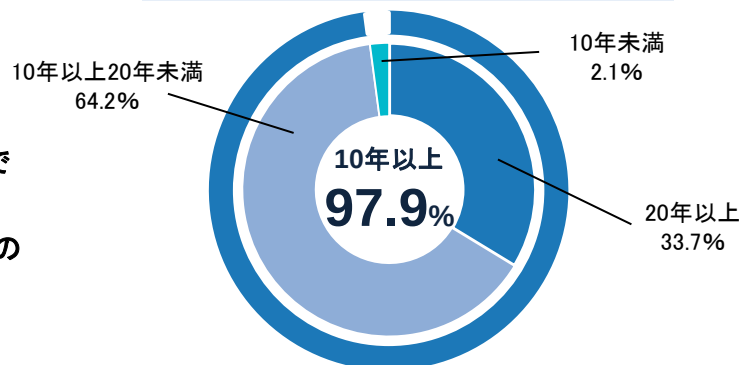
*1 各グラフの割合は、本投資法人の第10期末(2019年2月末)時点の保有資産の取得価格に基づくものです。

*2 三鬼商事株式会社のオフィスデータにおける各エリアのビジネス地区の空室率を基に本資産運用会社が作成したものです。なお、使用している用語は当該オフィスデータより引用したものであり、当該オフィスデータにおける定義に合わせています。

次世代アセット・プラスへの投資

- 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アセットに投資
- 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して投資
- 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*1に投資

賃貸借期間(賃貸面積ベース)

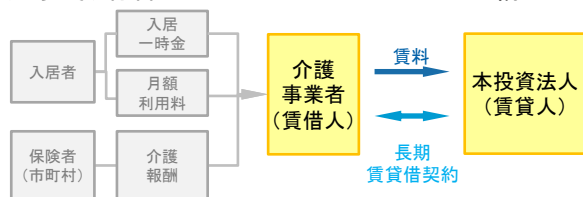


有料老人ホーム



- 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
- 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
- 介護報酬の変動リスクを軽減する観点から、想定月額利用料*3が中価格帯以上に属する施設が投資対象

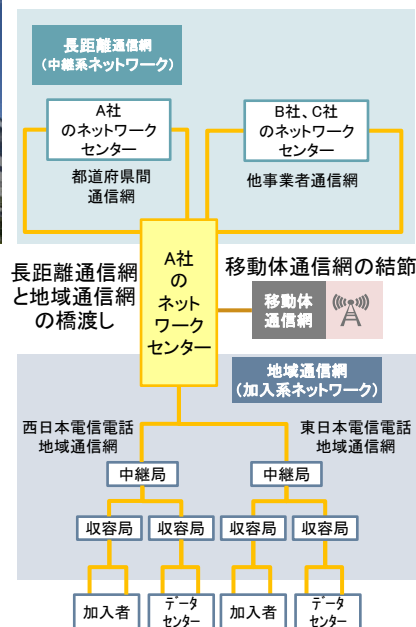
(ご参考)有料老人ホームのキャッシュフロー構造



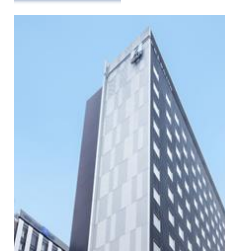
ネットワークセンター



- 入居テナントグループが保有する通信網をつなぐ中継基地
- 他の通信事業者のネットワークセンターとの結節機能を担う施設
- テナントはソフトバンク・グループ



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

- 2020年の東京オリンピックや、政府の各種施策等を背景として、観光やビジネス等の安定的な利用に加え、インバウンドによる訪日外国人の増加等により、更なる需要の拡大が見込まれる投資対象
- スポンサーのヒューリックが取り組んでいる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」に注力し、蓄積したテナント管理等のノウハウや経験の活用が可能

*1 「その他次世代アセット・プラスの投資対象資産」とは、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。

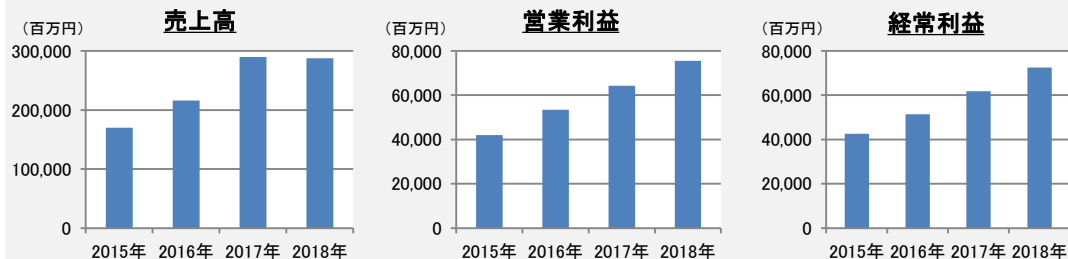
*2 厚生労働省「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について」

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

- ヒューリック株式会社は、1957年に株式会社富士銀行(現:株式会社みずほ銀行)の銀行店舗・企業寮等の所有及び管理受託からスタートし、銀行店舗・企業寮の築年数経過への対応として建替事業を展開
- 建替事業において培ったノウハウを活用し、開発事業にも参入しており、都心6区を中心に、好立地かつクオリティの高い物件の開発を推進

会社名	 ヒューリック株式会社
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
市場	東証一部 (証券コード3003)
資本金	627億18百万円*1

業績ハイライト(連結ベース)

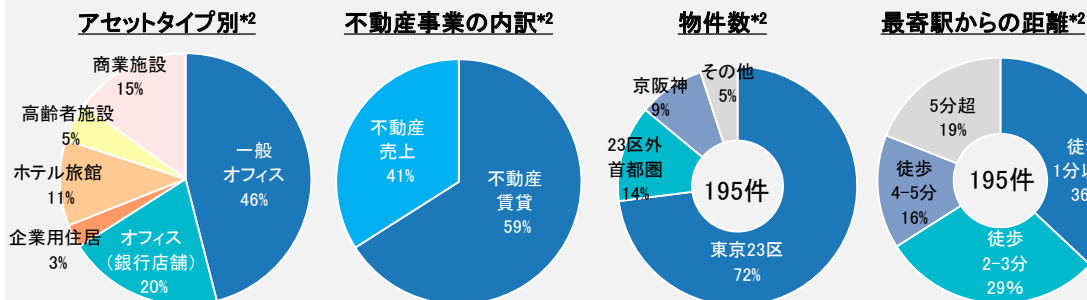


ヒューリック本社ビル


ヒューリック本社ビル
屋上自然換気システム

- 1957年3月
日本橋興業株式会社として設立
株式会社富士銀行(現:株式会社みずほ銀行)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1月
商号をヒューリック株に変更
- 2008年11月
東京証券取引所市場第一部へ上場
- 2014年2月
REIT事業本投資法人上場
- 2018年1月
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

主要指数



主要物件



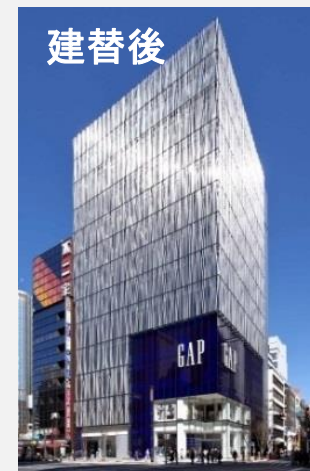
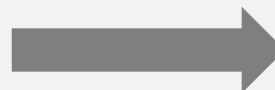
*1 2018年12月末時点のものです。

*2 アセットタイプ別の割合については、賃貸収入をベースに算出しています。不動産事業の内訳については、営業利益ベースで算出しています。物件数及び最寄駅からの距離については、住宅物件等を除いて算出しています。

ヒューリック銀座数寄屋橋ビル(2011年3月竣工)



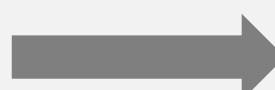
賃料収入増加



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

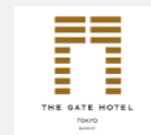
ニュートーキョービルディング



13F

THE GATE
HOTEL TOKYO
by HULIC

4F

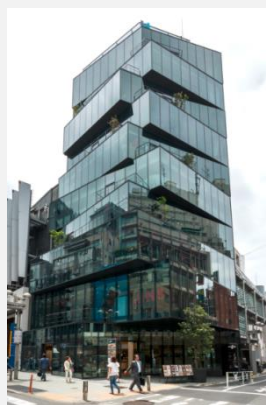


3F

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)

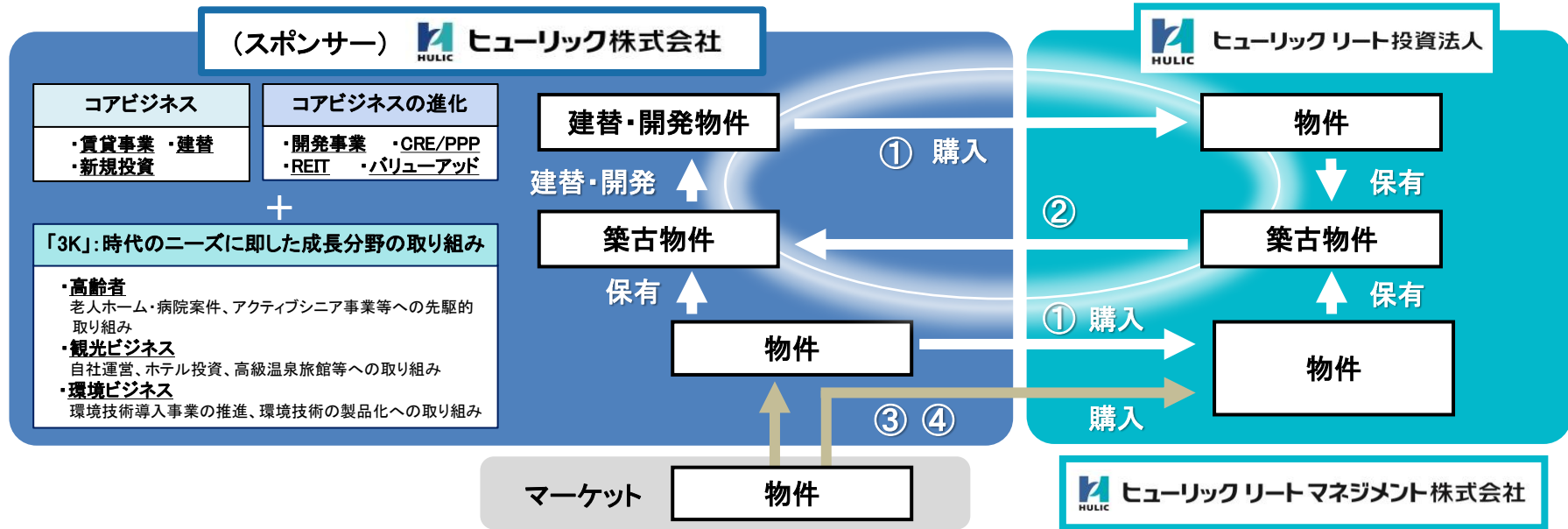


HULIC &New
新宿
(2020年竣工予定)



HULIC &New
渋谷 Part2
(2021年2月竣工予定)

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

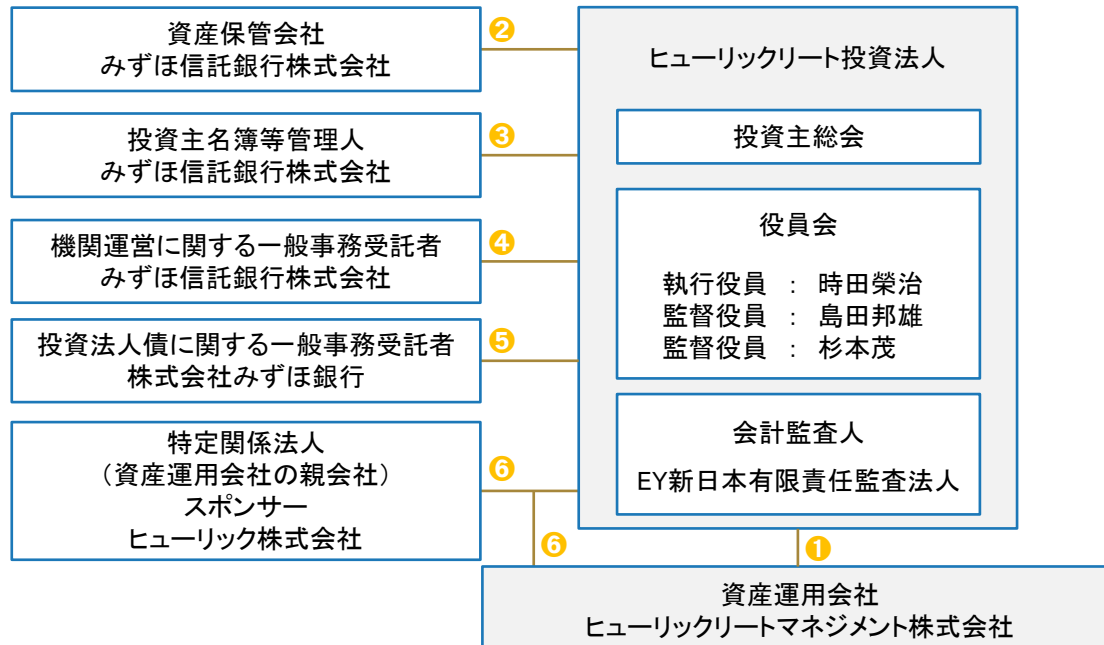
図③ : ウェアハウジング機能の提供

…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

投資法人の仕組み図



① 資産運用委託契約	
第10期報酬額*1	836,463千円*2
② 資産保管委託契約	
第10期手数料*1	13,470千円
③ 投資口事務代行委託契約	
④ 一般事務委託契約	
第10期手数料*1	42,715千円*3
⑤ 財務代理契約	
第10期手数料*1	90千円
⑥ スポンサーサポート契約	

資産運用会社の概要

会 社 名	ヒューリックリートマネジメント株式会社
資 本 金 の 額	200百万円
株 主	ヒューリック株式会社(100%)
代 表 取 締 役 社 長	時田 榮治
登 録 ・ 免 許 等	宅地建物取引業免許 東京都知事(2)第95294号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第76号 金融商品取引業登録 関東財務局長(金商)第2734号

*1 千円未満を切捨てて記載しています。

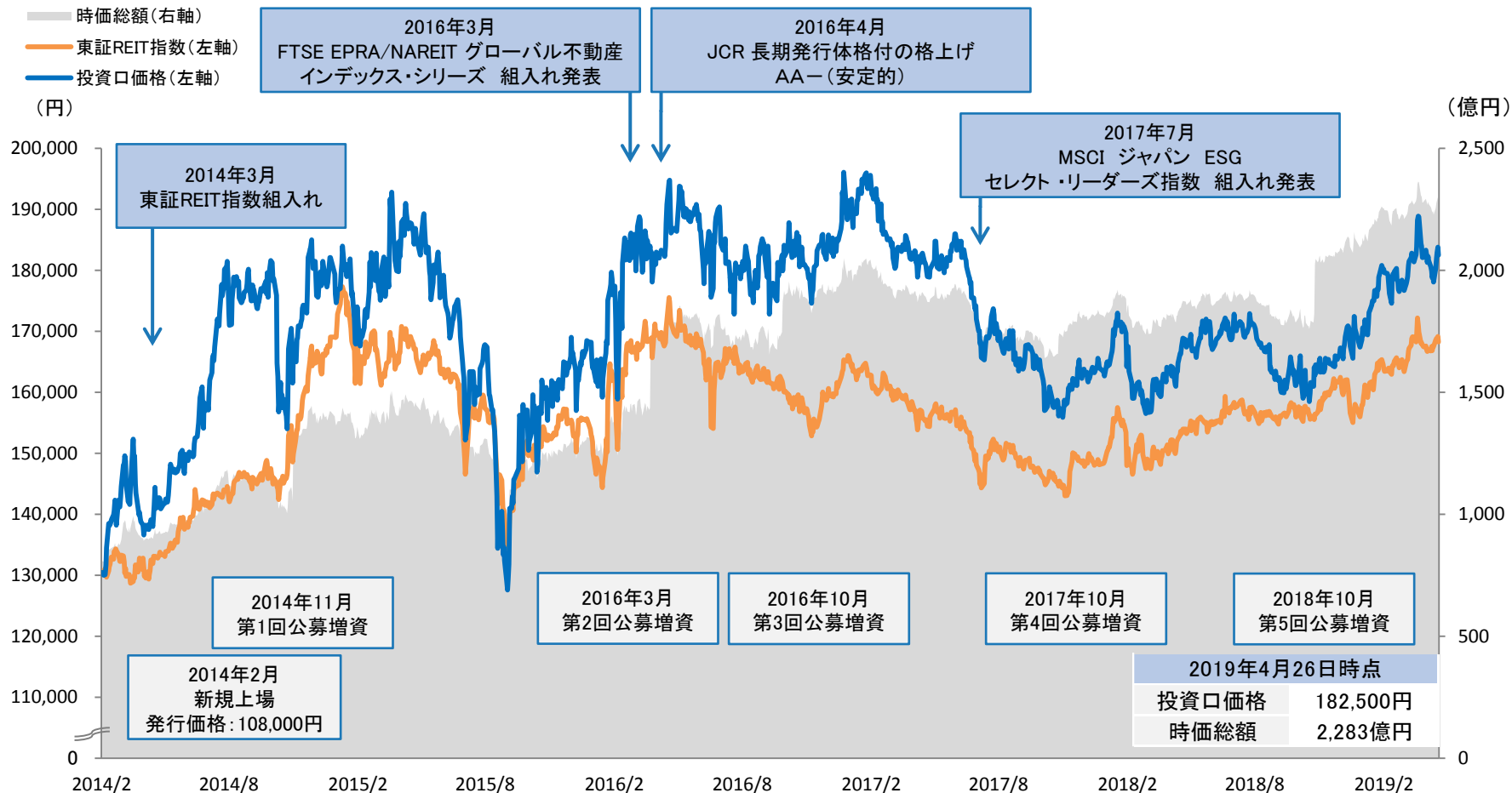
*2 記載金額の他に、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬(111,575千円)、個々の不動産等の不動産等売却益が発生したことに伴う物件譲渡に係る報酬(4,912千円)があります。

*3 投資口事務代行委託契約に基づく手数料と機関運営に関する一般事務委託契約に基づく報酬の合計額を記載しています。

新規上場以来の推移

- 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投資口価格の終値と同数値と仮定して指数化しています。

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て、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。