



証券コード 3295



TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

NEXT+
GENERATION ASSETS



ヒューリックリート投資法人

2019年10月16日

第11期(2019年8月期) 決算説明資料

I. 決算ハイライト

1. 第11期以降の運用ハイライト	4
2. 第6回公募増資の概要	5
3. ポートフォリオ・サマリー	6

II. 運用実績

1. 分配金・NAVの推移	9
2. 外部成長の実績	10
3. 内部成長の実績	11
4. 財務の状況	15

III. 決算概要 及び 業績予想

1. 第11期実績の概要	17
2. 第12期予想の概要	18
3. 第13期予想の概要	19
4. 貸借対照表	20
5. 鑑定評価の状況	21

IV. 今後の戦略

1. 戦略の骨子	24
2. 1口当たり分配金の成長イメージ	25
3. 内部成長戦略	26
4. 外部成長戦略	27
5. スポンサーの主な開発物件・保有物件	28

V. ESGへの取り組み

1. ESGへの継続的な取り組み	31
------------------	----

Appendix

1. 損益計算書	36
2. 貸借対照表	38
3. 各種指標の推移	39
4. 各種報酬・手数料の概要	40
5. 新規取得資産	41
6. 有料老人ホームの概要	45
7. ポートフォリオマップ	46
8. 物件写真	47
9. ポートフォリオ一覧(第6回公募増資後)	50
10. 物件別鑑定評価の状況(第11期末時点)	53
11. 物件別鑑定評価の状況(第10期末対比)	55
12. 財務の状況	57
13. 投資主の状況	58
14. 本投資法人の基本理念とポートフォリオ構築方針	59
15. 東京コマーシャル・プロパティへの重点投資	60
16. 次世代アセット・プラスへの投資	61
17. ヒューリックについて	62
18. ヒューリックグループの主な実績及び計画	63
19. ヒューリックグループとのコラボレーション	67
20. 本投資法人の仕組み	68
21. 資産運用会社の概要	69
22. 投資口価格・時価総額の推移	70
23. 用語の定義	71

I 決算ハイライト

ヒューリック銀座7丁目ビル

外部成長

■「立地」に拘った厳選投資の継続

- 第6回公募増資と借入れにより、都心3区のオフィス2物件、スポンサーが開発した有料老人ホーム2物件、合計4物件・181億円を取得（2019年6月・9月）し、**資産規模は3,250億円に拡大**

資産規模の推移

	第10期末 (2019年2月末)	第6回 公募増資後
資産規模	3,069億円	3,250億円

東京コマーシャル・プロパティの主要指標

都心6区比率	91.7%
駅徒歩5分以内比率	92.3%

■ NAVの成長に資する含み損益率の拡大

- 「都心・駅近」物件への厳選投資により、**含み損益率は+16.6%と順調に拡大**

含み損益率の推移

	第10期末 (2019年2月末)	第6回 公募増資後
含み損益率	16.1%	16.6% ^{*1}

内部成長

■ 高稼働率の維持

- 第11期末（2019年8月末）のポートフォリオ稼働率は100%
- 今後複数のテナント退去を見込むものの、早期リースアップを目指す

稼働率の推移

	第10期末 (2019年2月末)	第11期末 (2019年8月末)
ポートフォリオ稼働率	99.9%	100.0%

■ 継続的な賃料増額の実現

- 第11期（2019年8月期）は、オフィスの賃料乖離率マイナス区画の賃料改定で、**約53%の増額を実現**（面積ベース）
- オフィスの**賃料乖離率マイナス区画の乖離率平均は-9.2%**^{*2}であり、今後も継続的な賃料増額を目指す

第11期（2019年8月期）の賃料増額の成果 （東京コマーシャル・プロパティ）

賃料改定による賃料増額率	5.6%
入替えによる賃料増額率	16.1%

財務戦略

■ 安定的かつ健全な財務戦略の推進

- JCR^{*3}の長期発行体格付は、**AA-（ポジティブ）**
- 第6回公募増資を通じたLTVコントロールにより、**LTV45%までの取得余力を約119億円^{*4}創出**

JCR 長期発行体格付

長期発行体格付（格付の見通し）	AA-（ポジティブ）
-----------------	------------

LTVの推移

	第11期末 (2019年8月末)	第6回 公募増資後
LTV	44.3%	43.1% ^{*4}

ESG

■ 継続的な取組みに対する外部機関の評価

- MSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数への継続採用（J-REIT63銘柄中9銘柄が選定）
- 2019年のGRESBリアルエステイト評価において、3年連続で「Green Star」の取得と、GRESBレーティング「4Stars」の取得

投資主価値の継続的成長

1口当たり分配金の推移

第11期（2019年8月期）	第12期（2020年2月期）	第13期（2020年8月期）
（旧予想） 3,410円/口	（実績） 3,487円/口	（旧予想） 3,410円/口
		（新予想） 3,460円/口

1口当たりNAVの推移

第10期末（2019年2月末）	第6回公募増資後想定
169,415円/口	約173,300円/口

*1 第12期（2020年2月期）に取得した資産については、取得時の鑑定評価額と取得価格の差額を含み益として計算しています。

*2 第11期末（2019年8月末）時点の状況を記載しています。

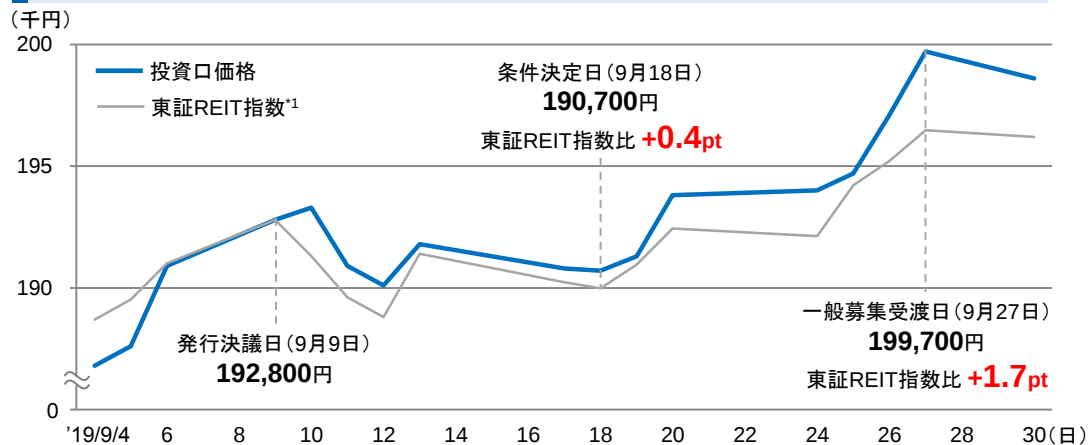
*3 株式会社日本格付研究所をいいます。以下同じです。

*4 2019年9月9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、2019年9月9日提出の有価証券届出書を参照して下さい。

オファリング概要

オファリング形式	国内オファリング
調達額（第三者割当を含む）	10,975 百万円
募集口数（OAによる売出しを含む）	61,000 口
募集後発行済投資口総数	1,312,000 口
発行価格（募集価格）	185,932 円/口
発行価額（払込金額）	179,924 円/口
需要倍率	19.6 倍

投資口価格の推移



各種指標の推移

■ 資産規模

第10期末 (2019年2月末)	第11期末 (2019年8月末)	公募増資後
3,069 億円	3,140 億円	3,250 億円

■ 1口当たりNAV

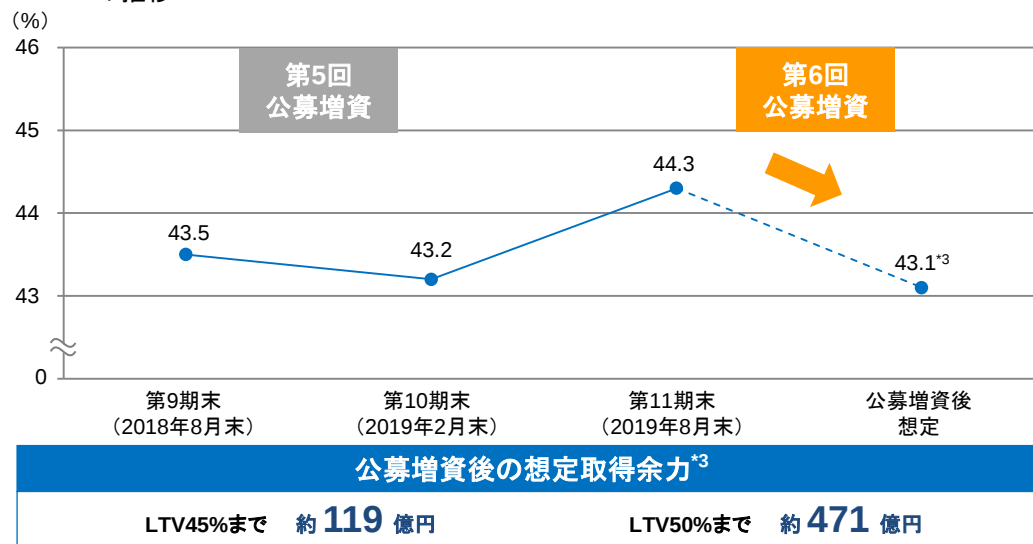
第10期末 (2019年2月末)	第11期末 (2019年8月末)	公募増資後想定
169,415 円/口	172,657 円/口	約 173,300 円/口

■ 1口当たり実質分配金^{*2}

第10期実績 (公募増資前実績)	第12期予想 (2020年2月期)	第13期予想 (2020年8月期)
3,330 円/口	3,431 円/口	3,460 円/口

+3.9%

■ LTVの推移



^{*1} 発行決議日（2019年9月9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。

^{*2} 1口当たり分配金のうち、物件取得後における固定費の未費用化分及び物件譲渡時における譲渡益、並びにこれらにかかる資産運用報酬Ⅱに調整を行った後の金額をいいます。詳細については9ページを参照して下さい。

^{*3} 2019年9月9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、2019年9月9日提出の有価証券届出書を参照して下さい。

■ 第12期(2020年2月期)期初に第6回公募増資及び借入金により物件取得を行い、資産規模は3,250億円まで拡大

第6回公募増資後のポートフォリオ

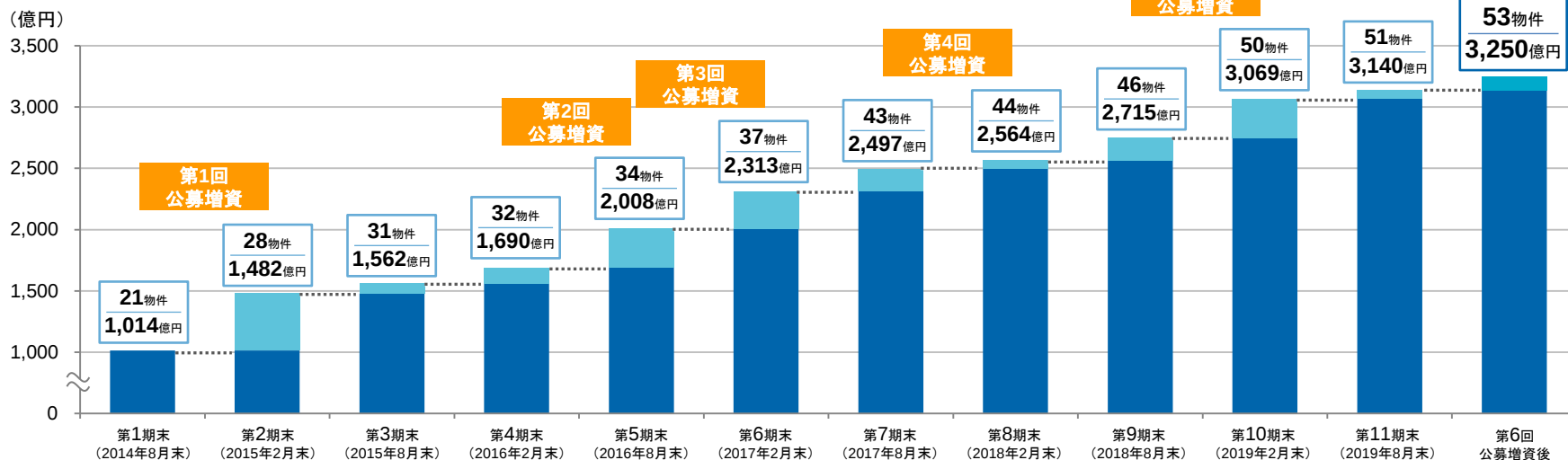
資産規模 **53物件 3,250億円**

平均NOI利回り 4.5% 稼働率 100.0% 含み損益 536億円^{*1}

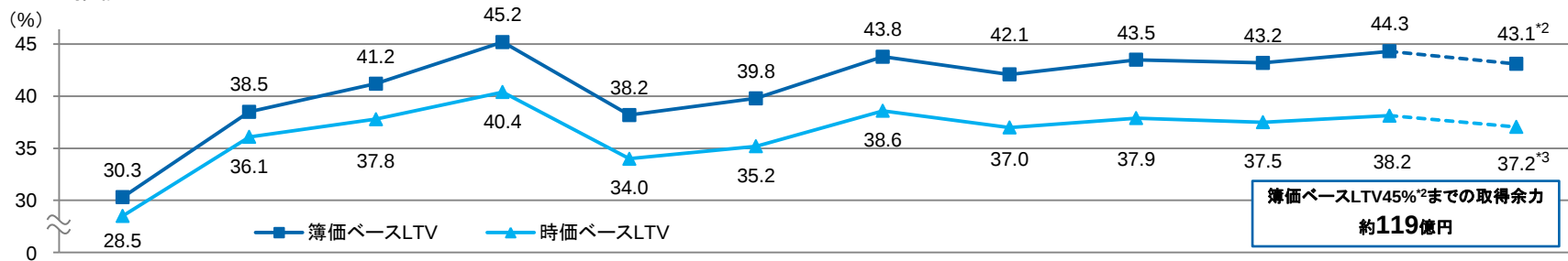
東京コマーシャル・プロパティ **35物件 2,637億円 (81.2%)**

次世代アセット・プラス **18物件 612億円 (18.8%)**

資産規模の推移



LTVの推移



^{*1} 第12期(2020年2月期)取得資産は鑑定評価額と取得価格の差額を含み益として算出しています。

^{*2} 2019年9月9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、2019年9月9日提出の有価証券届出書を参照して下さい。

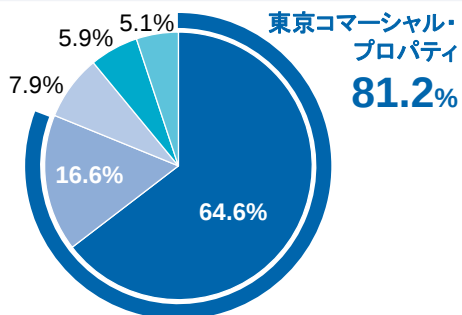
^{*3} 第6回公募増資後の簿価ベースLTVの見込を前提に、第6回公募増資後保有資産の含み損益合計(第12期(2020年2月期)取得資産は鑑定評価額と取得価格の差額を含み損益として算出)を加味した見込の数値です。

第6回公募増資後のポートフォリオ

ポートフォリオ全体 *1

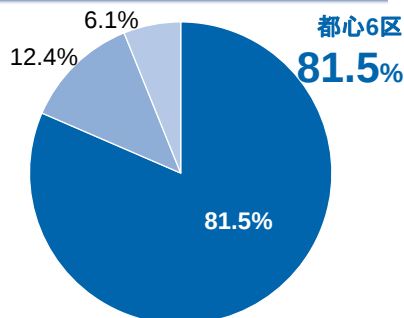
用途別

- 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

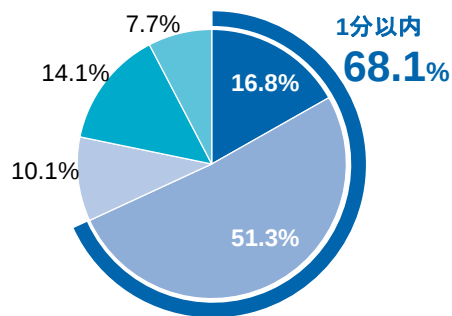
- 都心6区
- その他23区
- その他



東京コマーシャル・プロパティ *1

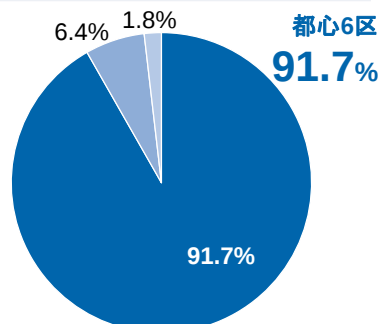
最寄駅からの徒歩分数別

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



エリア別

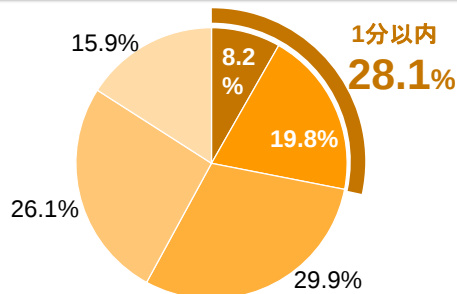
- 都心6区
- その他23区
- その他



(参考) J-REIT全体(オフィス用途のみ) *2

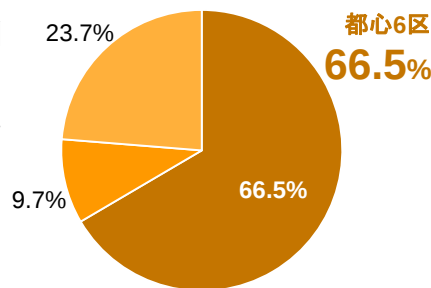
最寄駅からの徒歩分数別

- 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



東京コマーシャル・プロパティの特徴

エリア

都心6区比率
91.7%

最寄駅からの徒歩分数

駅徒歩5分以内比率
92.3%

取得ルート

スポンサーグループ等からの
取得比率
97.2%

スポンサーサポートを活用し、
取得後に成長が期待できる
「都心・駅近」物件に厳選投資

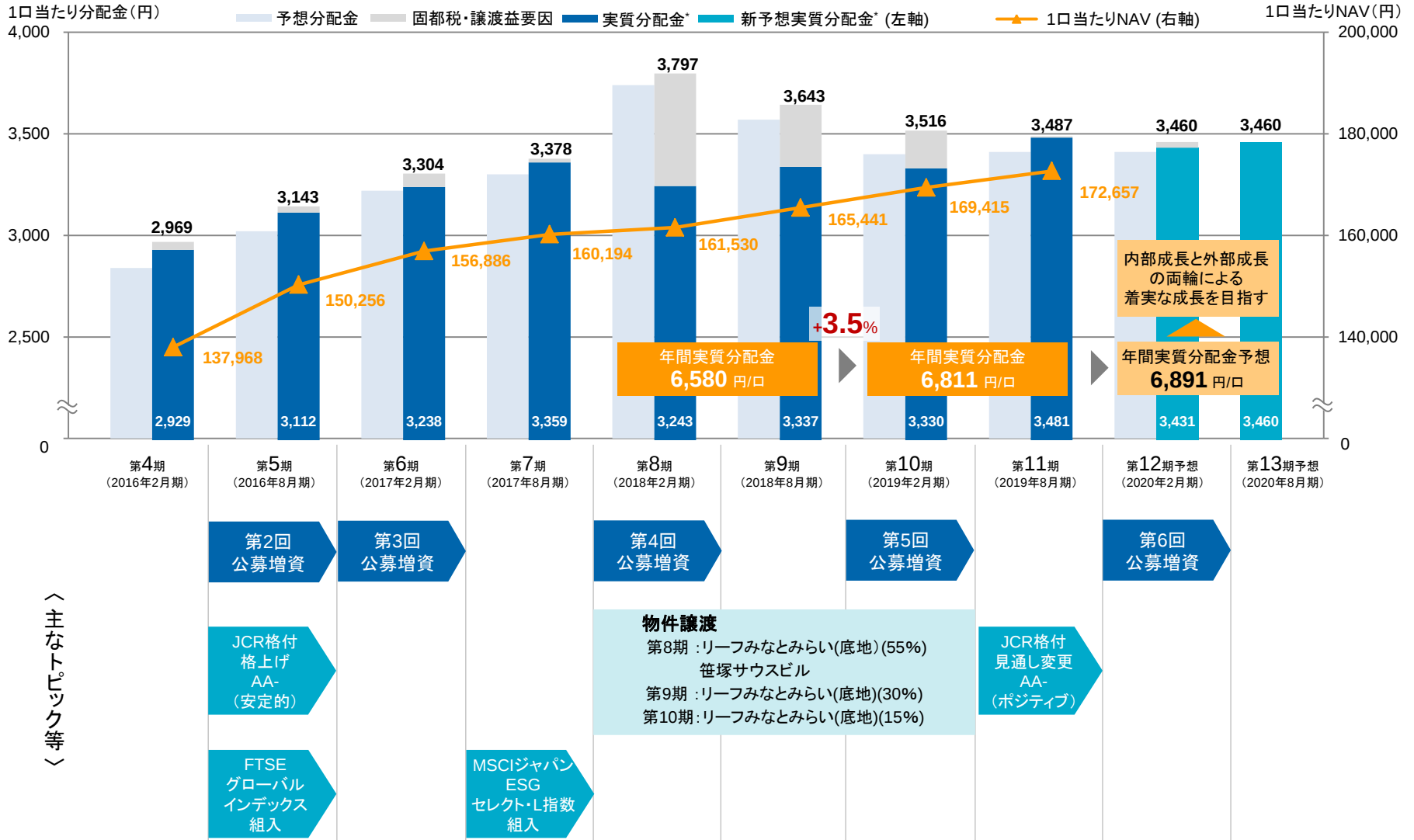
*1 各グラフの割合は、第6回公募増資後の保有資産の取得価格に基づくものです。

*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 運用実績

チャームスイート新宿戸山

1口当たり分配金及びNAVの着実な成長

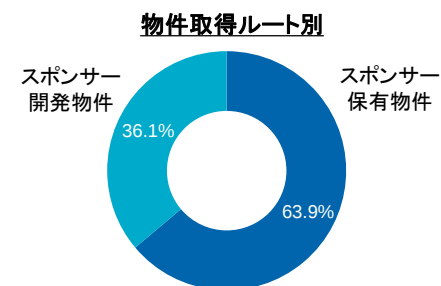
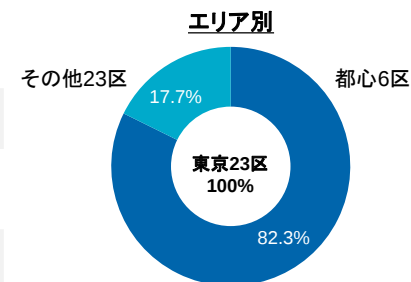
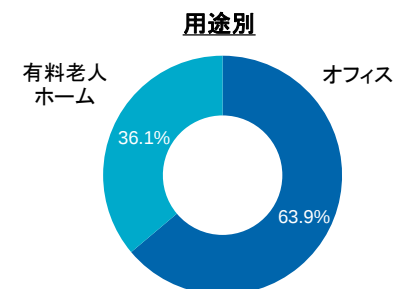


* 1口当たり分配金のうち、物件取得後における固都税の未費用化分及び物件譲渡時における譲渡益、並びにこれらにかかる資産運用報酬Ⅱに調整を行った後の金額をいいます。

「立地」に拘ったオフィス及び有料老人ホームへの厳選投資

物件数	取得価格合計	不動産鑑定評価額合計	稼働率	平均NOI利回り
4 物件	18,053 百万円	18,775 百万円	100.0 %	4.0 %

区分	東京コマーシャル・プロパティ			次世代アセット・プラス	
用途	オフィス			有料老人ホーム	
物件名	ヒューリック 飯田橋ビル	ヒューリック銀座7丁目ビル ^{*2}		チャームスイート 新宿戸山	チャームスイート 石神井公園
		(25%追加取得)	(20%追加取得)		
物件写真					
所在地	東京都千代田区	東京都中央区		東京都新宿区	東京都練馬区
駅徒歩	東京メトロ東西線 「飯田橋」駅 徒歩4分	東京メトロ銀座線他 「銀座」駅 徒歩4分		東京メトロ副都心線他 「東新宿」駅 徒歩4分	西武池袋線 「石神井公園」駅 徒歩11分
取得価格	1,450百万円	5,600百万円	4,480百万円	3,323百万円	3,200百万円
不動産鑑定 評価額	1,500百万円	5,825百万円	4,660百万円	3,520百万円	3,270百万円
NOI利回り ^{*3}	4.4%	3.6%	3.6%	4.4%	4.6%
売主	ヒューリック株式会社				
取得年月日	2019年6月28日	2019年6月28日	2019年9月27日	2019年9月27日	2019年9月12日
稼働率	100.0%	100.0%		100.0%	100.0%



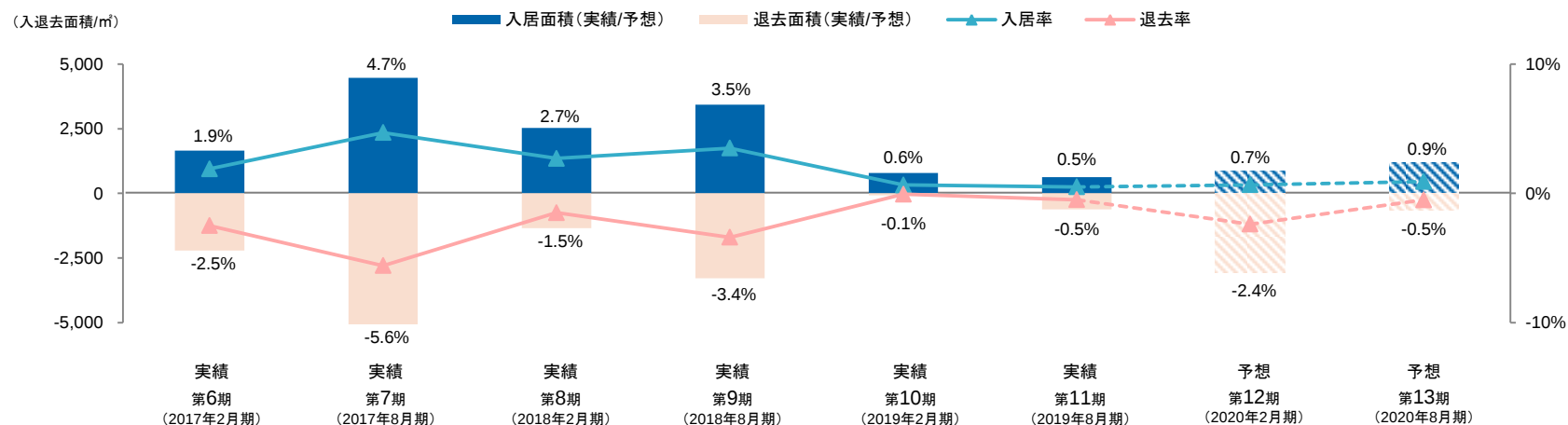
*1 第11期(2019年8月期)及び第12期(2020年2月期)に取得した物件を記載しています。

*2 2019年6月28日付で信託受益権の準共有持分25.0%を、2019年9月27日付で同準共有持分20.0%を取得しています。

*3 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。

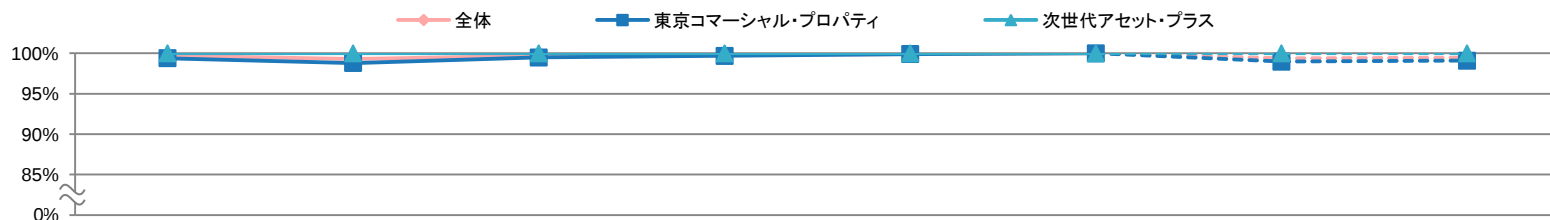
テナント入退去(オフィス)予想・実績^{*1,2}

- 第11期(2019年8月期)は、テナント退去が生じたものの、退去区画の早期埋戻しを実現し、安定した稼働を維持
- 第12期(2020年2月期)及び第13期(2020年8月期)の退去予定区画は、マーケット賃料での早期埋戻しを目指す



期末稼働率の推移

- 第11期末(2019年8月末)時点のポートフォリオ全体の稼働率は100.0%と高稼働率を維持



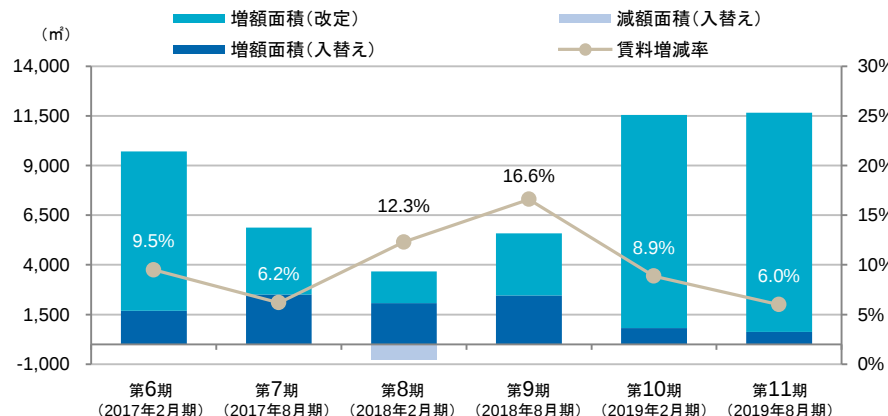
	第6期末 (2017年2月末)	第7期末 (2017年8月末)	第8期末 (2018年2月末)	第9期末 (2018年8月末)	第10期末 (2019年2月末)	第11期末 (2019年8月末)	第12期末 (2020年2月末) (予想)	第13期末 (2020年8月末) (予想)
全体	99.7%	99.3%	99.7%	99.8%	99.9%	100.0%	99.3%	99.4%
東京コマーシャル・プロパティ	99.4%	98.8%	99.5%	99.7%	99.9%	100.0%	98.8%	99.1%
次世代アセット・プラス	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

*1 入退去面積の予想は、第12期(2020年2月期)以降は、第6回公募増資後に保有する資産を対象としています。

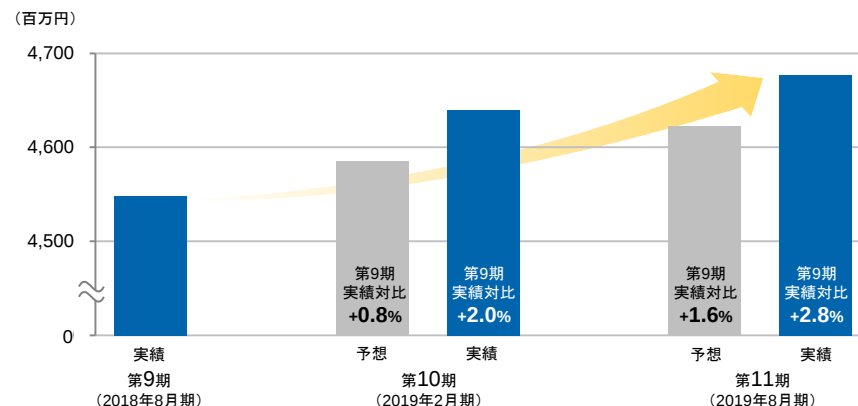
*2 退去面積及び退去率の数値についてはマイナス表記としています。

賃料改定及びテナント入替えの実績・NOI推移(東京コマーシャル・プロパティ)

■ 賃料改定及びテナント入替えの実績

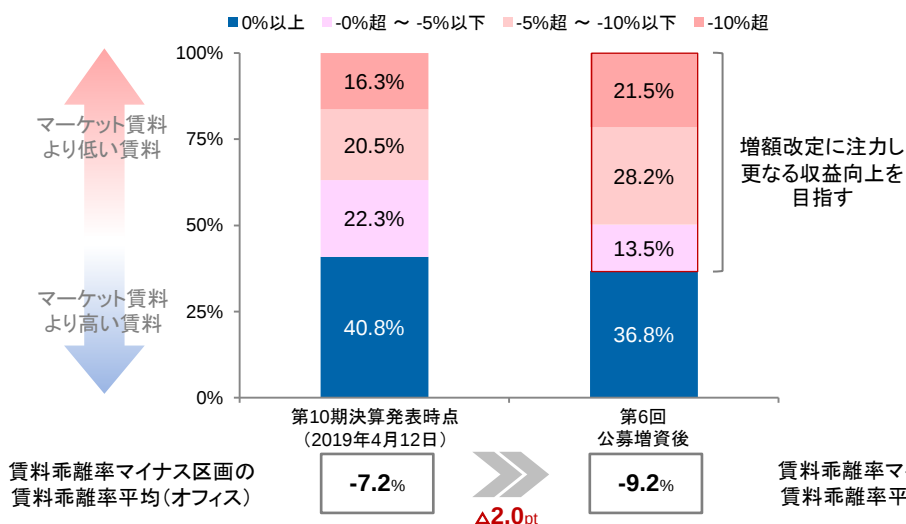


■ NOIの推移^{*1}

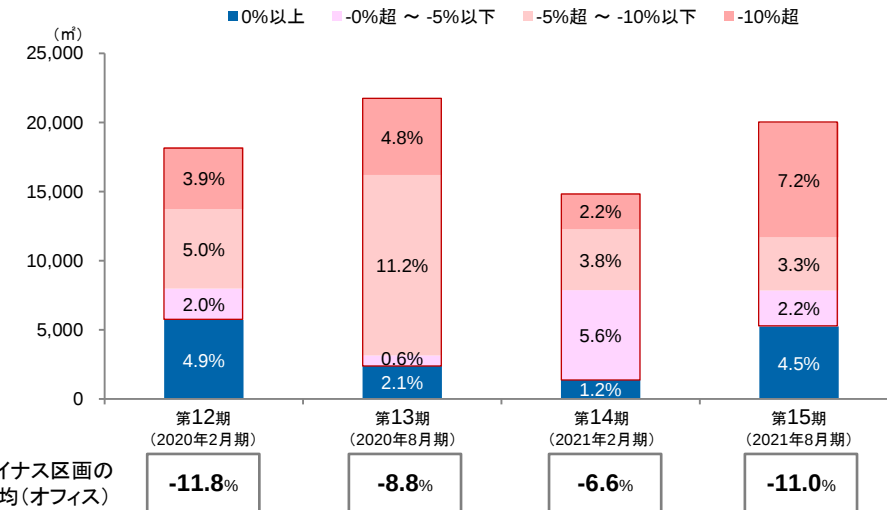


適正な賃料水準への是正(オフィス)

■ マーケット賃料との乖離状況^{*2}



■ 賃貸借契約更改スケジュール^{*3}



^{*1} 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(準共有持分50%(第11期以降に追加取得した持分は含まない))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(準共有持分50%)は第9期実績を日数按分し、費用化されていない固定税を調整をした上で比較をしています。

^{*2} 各比率は、本投資法人が各時点で保有するオフィス物件(底地、店舗区画、住居等は除きます。以下同じです。)の賃貸面積合計に対する比率を記載しています。

^{*3} 各比率は、第6回公募増資後に保有するオフィス物件の賃貸面積合計に対する比率を示しており、第16期(2022年2月期)以降に更改期日が到来する賃貸借契約は省略しています。

ポートフォリオの収益力向上に向けた取組みとその成果

ヒューリック神田ビル

駅徒歩1分



平均賃料坪単価増額率*
+6.8%

第10期末(2019年2月末)対比

- 複数のテナント退去が発生したものの、早期に後継テナントを誘致し、当該取組み及び既存テナントとの賃料増額交渉を実施し、ビル全体の平均賃料坪単価が6.8%上昇

虎ノ門ファーストガーデン

駅徒歩1分



平均賃料坪単価増額率*
+4.9%

第8期末(2018年2月末)対比

- 既存テナントの現行賃料とマーケット賃料との乖離を背景とした賃料増額交渉を展開し、ビル全体の平均賃料坪単価が4.9%上昇

第5回公募増資取得資産における賃料増額に向けた取組みとその成果

ヒューリック五反田山手通ビル

駅徒歩1分



平均賃料坪単価増額率*
+8.4%

取得時点(2018年10月1日)対比

- 取得前より、売主に対して既存テナントとの賃料増額交渉の開始を働きかけ、当該取組み及びテナント入替えて通じて、ビル全体の平均賃料坪単価が8.4%上昇

ヒューリック日本橋本町一丁目ビル

駅徒歩5分



平均賃料坪単価増額率*
+5.6%

取得時点(2018年11月1日)対比

- 主に定期借家契約が満了する既存テナントへ積極的な賃料増額交渉を実施し、ビル全体の平均賃料坪単価が5.6%上昇

収益向上への取組み

屋上アンテナの設置



オフィス6物件、商業施設2物件に設置済みの既存の屋上アンテナに加えて、第11期(2019年8月期)に新たに3物件^{*1}の屋上アンテナの設置に係る契約を締結

対象物件：ヒューリック高田馬場ビル
ヒューリック神田ビル
ヒューリック等々カビル

屋上アンテナの設置料収入による
収益の増加を見込む

更なる屋上アンテナの設置料収入の増加を目指して、各移動体通信キャリアへアプローチ

- 各移動体通信キャリアへの保有物件情報の提供
- 各移動体通信キャリア専用マッピングサイトへのビル情報の掲載



コスト削減への取組み

電力供給会社の変更による電気料金の削減

オフィス10物件・商業施設6物件にて電力供給会社を変更

2017年度(2017年4月1日～2018年3月31日)の
利用実績を前提とした比較において
年間約30百万円(約12.8%)の電気料金の削減を見込む^{*2}

節水器の設置による水道使用量の削減

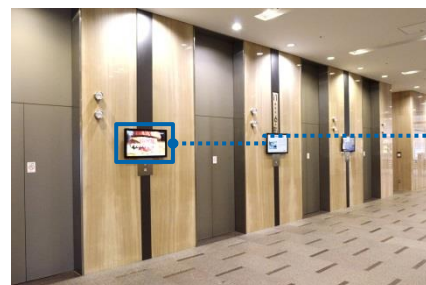
オフィス4物件のトイレに節水器を設置

水道使用量の削減を見込む

テナント満足度向上・BCPへの取組み

エレベーターホールへのテレビモニタの設置

「ヒューリック神谷町ビル」のエレベーターホールにテレビモニタを設置

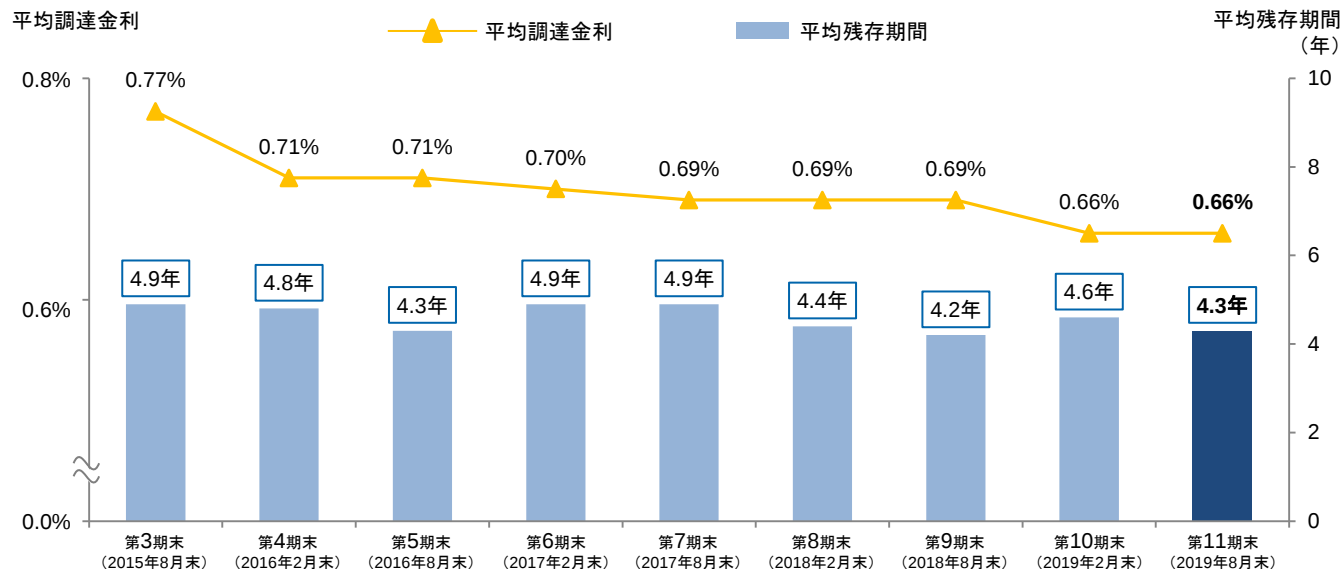


テレビモニタには災害時避難マップ等を掲載

^{*1} 他の移動体通信キャリアとの間において新たに契約を締結した場合を含みます。

^{*2} 電気料金の削減見込額は、電力供給会社を変更したオフィス10物件及び商業施設6物件において今後1年間に2017年度(2017年4月1日～2018年3月31日)の電気使用量と同じ量の電気を使用したと仮定した場合に、変更後の電力供給会社の料金体系に基づいて試算した数値であり、将来において当該電気料金の削減を必ず達成できるとの保証はありません。

有利子負債の平均調達金利及び平均残存期間の推移^{*1}



発行体格付

JCR
長期発行体格付(格付の見通し)

AA-
(ポジティブ)

有利子負債の状況

第11期末(2019年8月末)

有利子負債総額

146,560百万円

長期負債比率^{*1}

97.2%

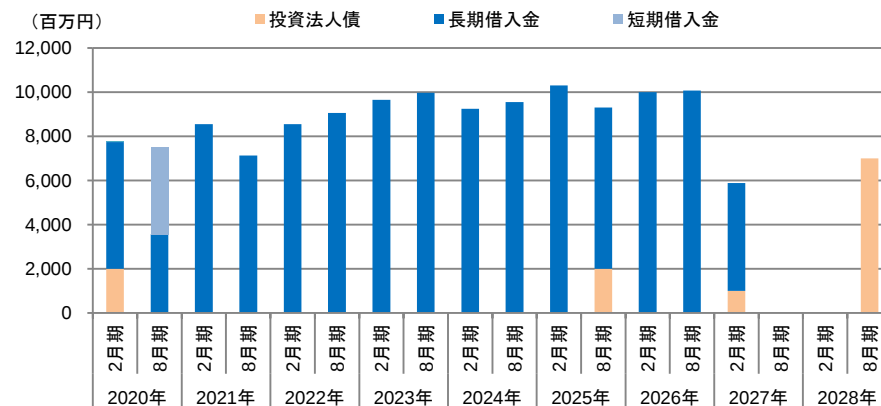
固定金利比率^{*1,2}

97.2%

低金利環境下のもと借入期間の長期化を実現

	リファイナンス前		リファイナンス後
借入額	45.8億円		45.8億円
金利 ^{*3}	0.4350%	▲0.01pt	0.4225%
借入期間	4.5年	+3.0年	7.5年

返済期限の分散状況^{*1} 第11期末(2019年8月末)



^{*1} 第11期末(2019年8月末)の「平均調達金利」、「平均残存期間」、「長期負債比率」、「固定金利比率」及び「返済期限の分散状況」については、2019年6月28日付の物件取得に伴い借入れたブリッジローンを除いて算出しています。

^{*2} 固定金利借入れは金利スワップ契約締結による金利の固定化を含みます。

^{*3} 金利スワップ契約の締結による固定化後の金利(融資手数料等は含みません。)です。

Ⅲ 決算概要及び業績予想



チャームスイート石神井公園

損益計算書(予想対比)

(単位:百万円)

	第11期 (2019年8月期)		差異 (B-A)
	予想(A) ^{*2}	実績(B)	
営業収益	9,019	9,137	+118
営業費用			
賃貸事業費用	△3,099	△3,099	+0
資産運用報酬	△843	△869	△26
その他営業費用	△201	△185	+16
営業費用合計	△4,144	△4,153	△9
営業利益	4,874	4,983	+108
営業外収益	0	0	+0
営業外費用			
支払利息・融資関連費用	△578	△592	△13
投資口交付費償却	△22	△22	+0
投資法人債発行費償却	△5	△6	△0
営業外費用合計	△607	△621	△13
経常利益	4,267	4,362	+95
当期純利益	4,266	4,361	+95
期末時点発行済投資口数(口)	1,251,000	1,251,000	0
1口当たり分配金(円)	3,410	3,487	+77

第11期実績の予想との差異

(単位:百万円)

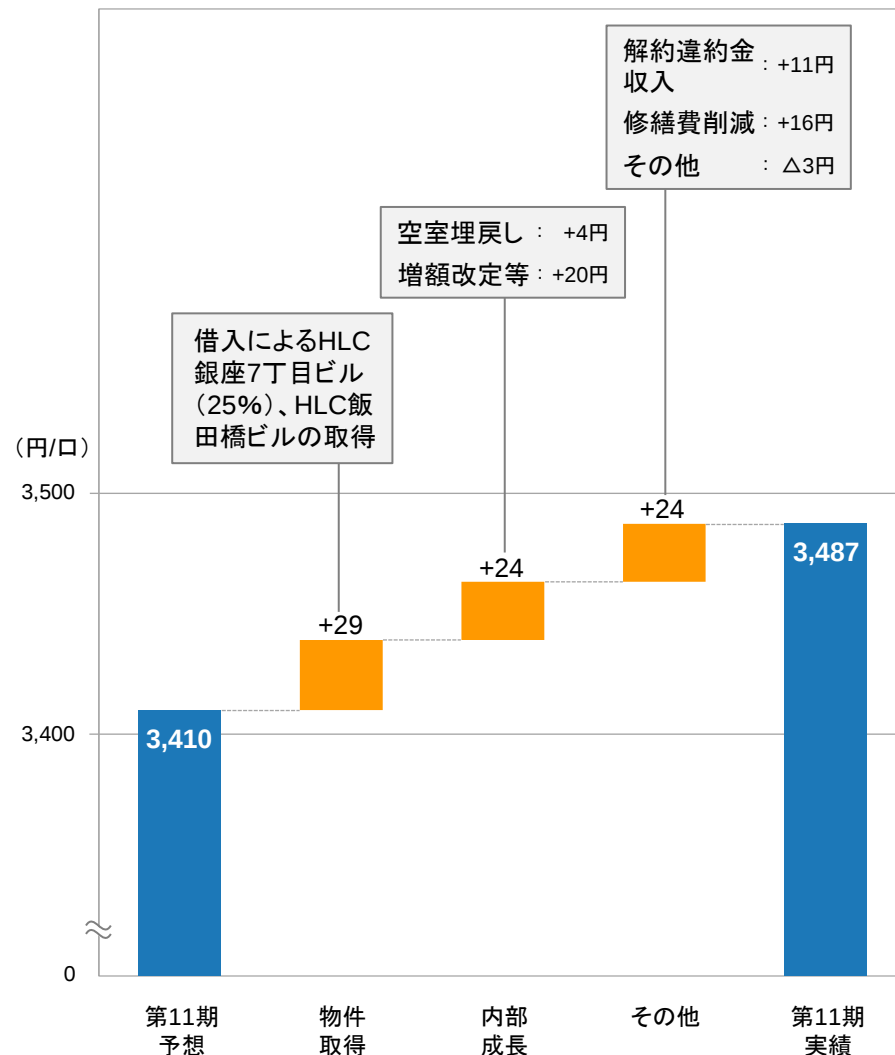
➤ 営業収益(+118)

- ・HLC銀座7丁目ビル(25%)、HLC飯田橋ビルの取得 : +65
- ・予想における空室損失の埋戻し^{*3} : +4
- ・増額改定等による賃料収入の増加^{*3} : +24
- ・解約違約金収入(+14)等によるその他賃貸事業収益の増加^{*3} : +23

➤ 賃貸事業費用(+0)

- ・HLC銀座7丁目ビル(25%)、HLC飯田橋ビルにかかる費用 : △14
- ・修繕費の削減(+20)等による賃貸事業費用の減少^{*3} : +14

1口当たり分配金の推移(予想対比)



*1 損益計算書は百万円未満を切捨てた数値を記載しています。

*2 2019年4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、2019年4月12日公表の2019年2月期決算短信を参照して下さい。

*3 ヒューリック銀座7丁目ビル(追加取得25%)、ヒューリック飯田橋ビルを除いた数値を記載しています。

損益計算書(旧予想対比)

			(単位:百万円)
	第12期 (2020年2月期)		差異
	旧予想(A) ^{*2}	新予想(B)	(B-A)
営業収益	8,969	9,453	+483
営業費用			
賃貸事業費用	△3,097	△3,205	△108
資産運用報酬	△838	△890	△51
その他営業費用	△171	△182	△10
営業費用合計	△4,107	△4,277	△170
営業利益	4,862	5,175	+313
営業外収益	0	0	0
営業外費用			
支払利息・融資関連費用	△573	△606	△33
投資口交付費償却	△17	△23	△5
投資法人債発行費償却	△4	△4	0
営業外費用合計	△595	△634	△38
経常利益	4,267	4,541	+274
当期純利益	4,266	4,540	+274
期末時点発行済投資口数(口)	1,251,000	1,312,000	+61,000
1口当たり分配金(円)	3,410	3,460	+50

第12期新予想の旧予想との差異

(単位:百万円)

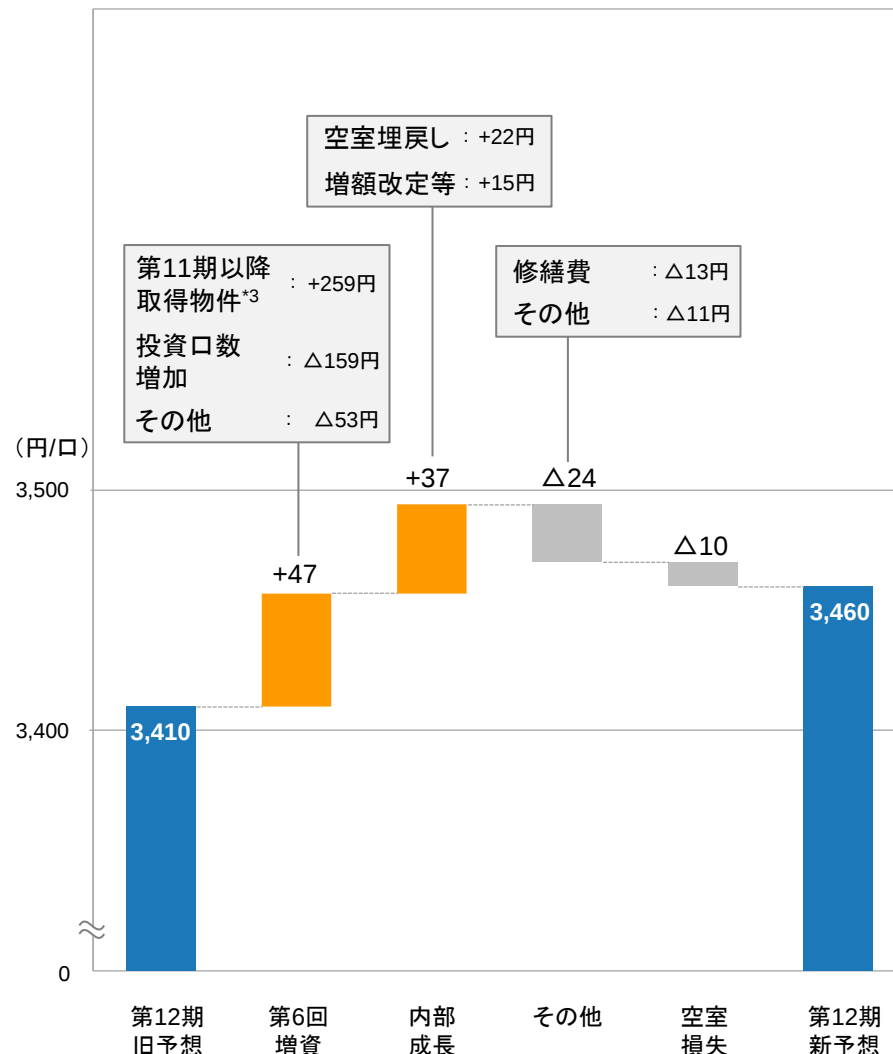
➤ 営業収益 (+483)

- 第11期以降取得物件^{*3}の収益寄与 : +436
- 旧予想における空室損失の埋戻し^{*4} : +28
- 新予想における空室損失^{*4} : △12
- 増額改定等による賃料収入の増加^{*4} : +19
- 水光熱費収入の増加(+5)等によるその他賃貸事業収益の増加^{*4} : +11

➤ 賃貸事業費用 (△108)

- 第11期以降取得物件^{*3}にかかる費用 : △97
- 修繕費の増加(△16)等による賃貸事業費用の増加^{*4} : △10

1口当たり分配金の推移(旧予想対比)



^{*1} 損益計算書は百万円未満を切捨てた数値を記載しています。

^{*2} 2019年4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、2019年4月12日公表の2019年2月期決算短信を参照して下さい。

^{*3} 第11期(2019年8月期)以降に取得したヒューリック銀座7丁目ビル(追加取得25%及び20%)、ヒューリック飯田橋ビル、チャームスイート新宿戸山、チャームスイート石神井公園をいいます。

^{*4} 第11期以降取得物件を除いた数値を記載しています。

損益計算書(第12期予想対比)

(単位:百万円)			
	第12期 (2020年2月期) 新予想(A)	第13期 (2020年8月期) 新予想(B)	増減 (B-A)
営業収益	9,453	9,504	+51
営業費用			
賃貸事業費用	△3,205	△3,246	△41
資産運用報酬	△890	△905	△15
その他営業費用	△182	△180	+1
営業費用合計	△4,277	△4,332	△54
営業利益	5,175	5,172	△3
営業外収益	0	0	0
営業外費用			
支払利息・融資関連費用	△606	△605	+0
投資口交付費償却	△23	△22	+1
投資法人債発行費償却	△4	△3	+1
営業外費用合計	△634	△631	+3
経常利益	4,541	4,541	△0
当期純利益	4,540	4,540	△0
期末時点発行済投資口数(口)	1,312,000	1,312,000	0
1口当たり分配金(円)	3,460	3,460	0

第13期新予想の第12期新予想との増減

(単位:百万円)

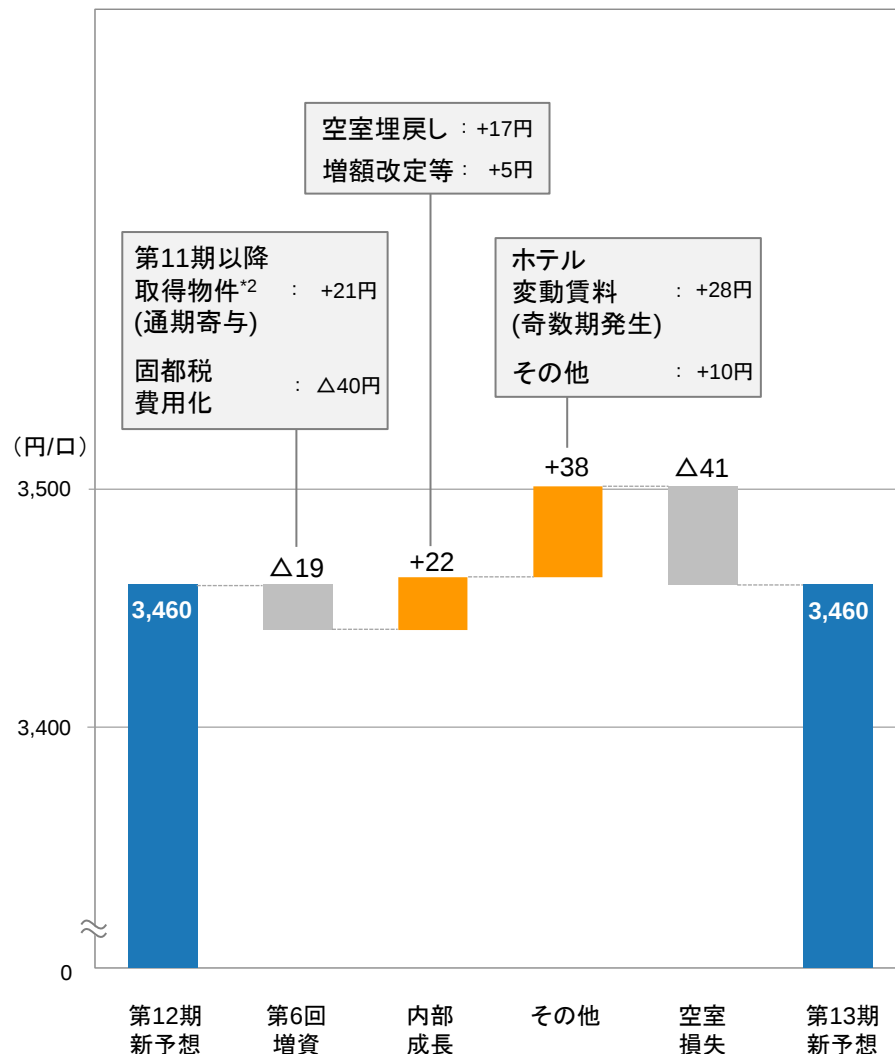
➤ 営業収益(+51)

- 第11期以降取得物件^{*2}の通期寄与等 : +32
- 第12期予想における空室損失の埋戻し^{*3} : +22
- 第13期予想における空室損失^{*3} : △54
- 増額改定等による賃料収入の増加^{*3} : +6
- ホテル変動賃料(奇数期発生)(+37)等によるその他賃貸事業収益の増加^{*3} : +43

➤ 賃貸事業費用(△41)

- 第11期以降取得物件^{*2}にかかる費用 : △57(うち固都税費用化 : △51)
- 修繕費の減少(+37)や固都税の増額(△13)等による賃貸事業費用の減少^{*3} : +16

1口当たり分配金の推移(第12期予想対比)



*1 損益計算書は百万円未満を切捨てた数値を記載しています。

*2 第11期(2019年8月期)以降に取得したヒューリック銀座7丁目ビル(追加取得25%及び20%)、ヒューリック飯田橋ビル、チャームスイート新宿戸山、チャームスイート石神井公園をいいます。

*3 第11期以降取得物件を除いた数値を記載しています。

第11期末(2019年8月末)実績(第10期末(2019年2月末)対比)

- 約70億円の物件取得を通して、第11期末時点の総資産額は約3,307億円(第10期末比: +約80億円)まで拡大
- 第11期末(2019年8月末)時点で44.3%となったLTVは、第12期(2020年2月期)の公募増資に伴い43.1%まで低下の見込み

(単位: 百万円)

	第10期 (2019年2月期) (A)	第11期 (2019年8月期) (B)	増減 (B-A)	第11期の動き
資産の部				
流動資産	15,561	17,453	+ 1,892	■ 第11期取得資産(取得価格合計: 7,050) ・ヒューリック銀座7丁目ビル(追加取得25%)(取得価格: 5,600) ・ヒューリック飯田橋ビル(取得価格: 1,450)
現金及び預金	15,305	17,291	+ 1,985	
その他	255	162	△92	
固定資産	306,953	313,139	+ 6,185	
有形固定資産	291,462	297,690	+ 6,228	
その他	15,491	15,448	△42	
繰延資産	146	117	△28	
資産合計	322,661	330,710	+ 8,049	
負債の部				
流動負債	19,143	25,973	+ 6,829	第10期末時点LTV: 43.2% ↓ 第11期末時点LTV: 44.3% (第6回公募増資後想定: 43.1%)
短期借入金	3,960	3,960	0	
1年内返済予定の投資法人債	2,000	2,000	0	
1年内返済予定の長期借入金	10,320	16,349	+ 6,029	
その他	2,863	3,664	+ 800	
固定負債	136,315	137,571	+ 1,256	
投資法人債	10,000	10,000	0	
長期借入金	113,230	114,251	+ 1,021	
信託預り敷金及び保証金	13,085	13,320	+ 235	
負債合計	155,458	163,544	+ 8,086	
純資産の部				
投資主資本	167,202	167,165	△36	
出資総額	162,803	162,803	0	
剰余金	4,399	4,362	△36	
純資産合計	167,202	167,165	△36	
負債純資産合計	322,661	330,710	+ 8,049	

* 百万円未満を切り捨てて記載しています。

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11期末(2019年8月末)の含み損益は+532億円(第10期末(2019年2月期末)比 +41億円)
- 第11期末(2019年8月末)の含み益率は+17.0%
- 6物件で鑑定評価額が前期末比下落したものの、ERの取り直し等に伴う鑑定評価上の費用等の見直しが要因

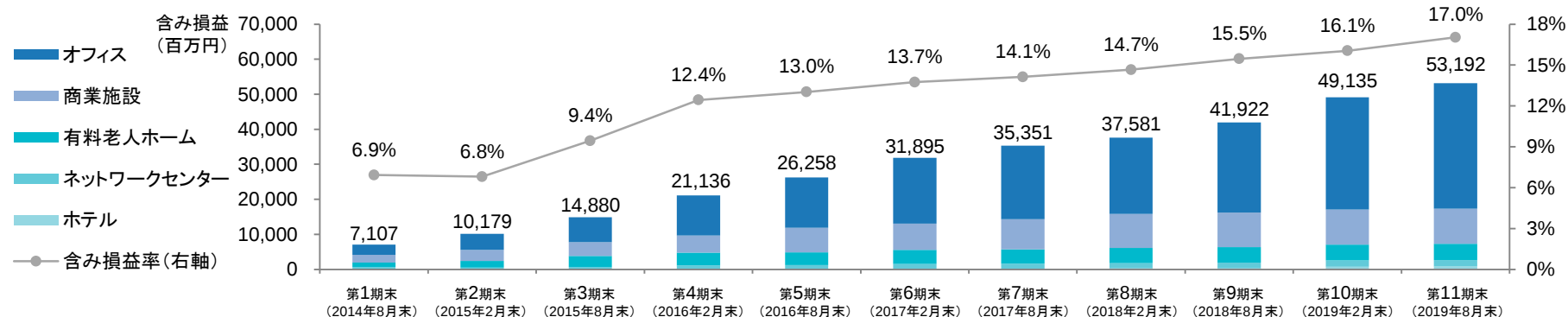
期末鑑定評価サマリー

	第11期末(2019年8月末)					前期末との差異				
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	含み損益率	直接還元 利回り	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	含み損益率	直接還元 利回り
オフィス	23件	240,460	35,866	17.5%	3.4%	+1件	+10,445	+3,829	+1.3%	△0.0%
商業施設	12件	63,675	10,022	18.7%	3.9%	0件	△150	△4	+0.0%	△0.0%
有料老人ホーム	6件	23,460	4,629	24.6%	4.6%	0件	△10	+99	+0.7%	+0.0%
ネットワークセンター	8件	20,632	1,808	9.6%	5.0%	0件	△100	△14	△0.0%	△0.0%
ホテル	2件	17,300	866	5.3%	3.7%	0件	+100	+149	+0.9%	△0.0%
合計	51件	365,527	53,192	17.0%	3.7%	+1件	+10,285	+4,057	+1.0%	△0.0%

直接還元利回りの推移

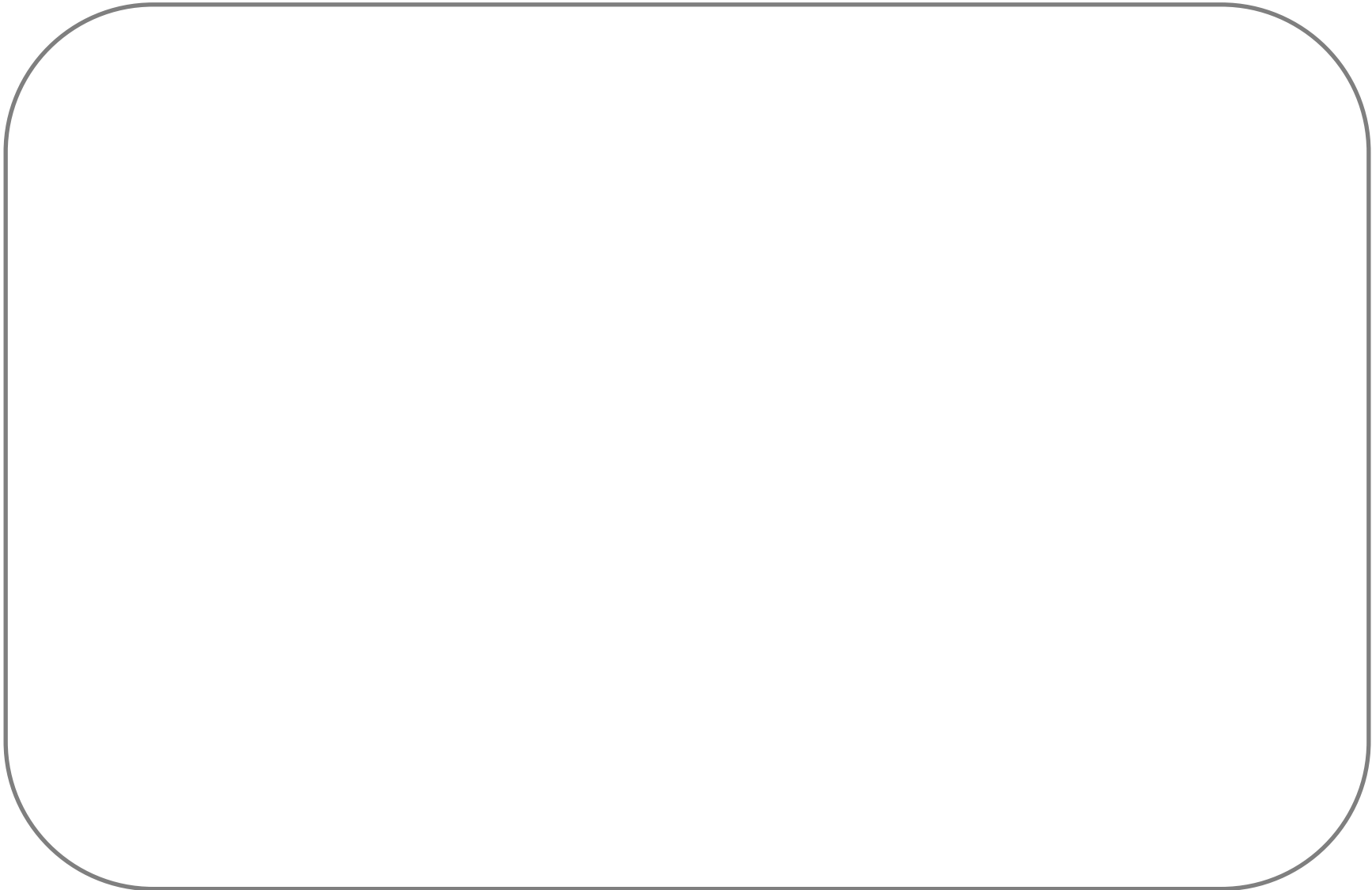
	前期末との比較		
	上昇	維持	低下
オフィス	0件	18件	5件
商業施設	0件	10件	2件
有料老人ホーム	0件	6件	0件
ネットワークセンター	0件	8件	0件
ホテル	0件	2件	0件
合計	0件	44件	7件

含み損益額と含み損益率の推移



*1 鑑定評価額及び含み損益は億円未満を四捨五入して表示しています。

*2 第11期(2019年8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。

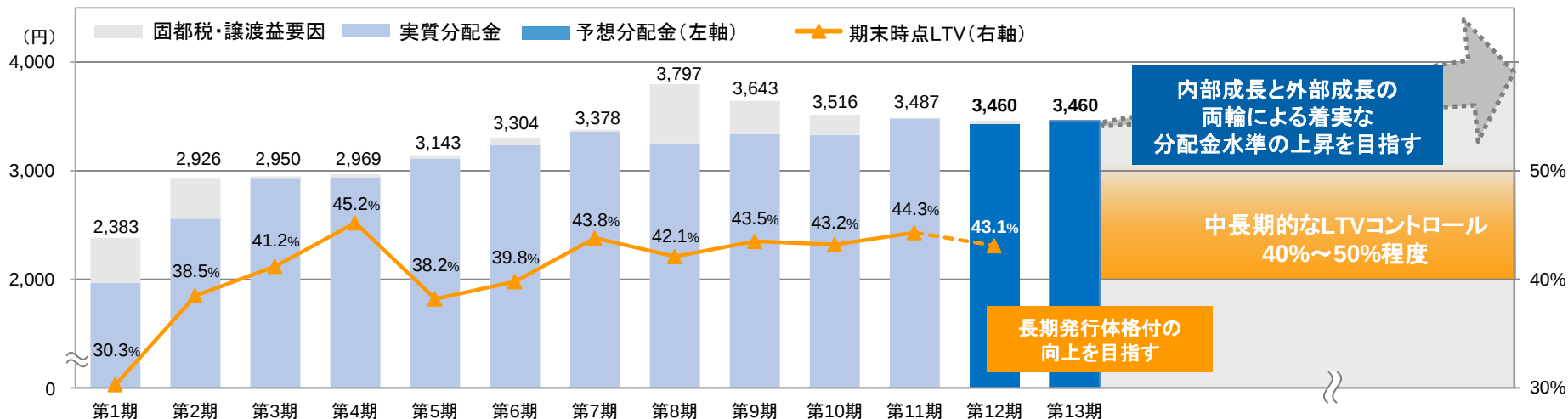
A large, empty rounded rectangular box with a thin gray border, intended for handwritten notes or a diagram.

IV 今後の戦略

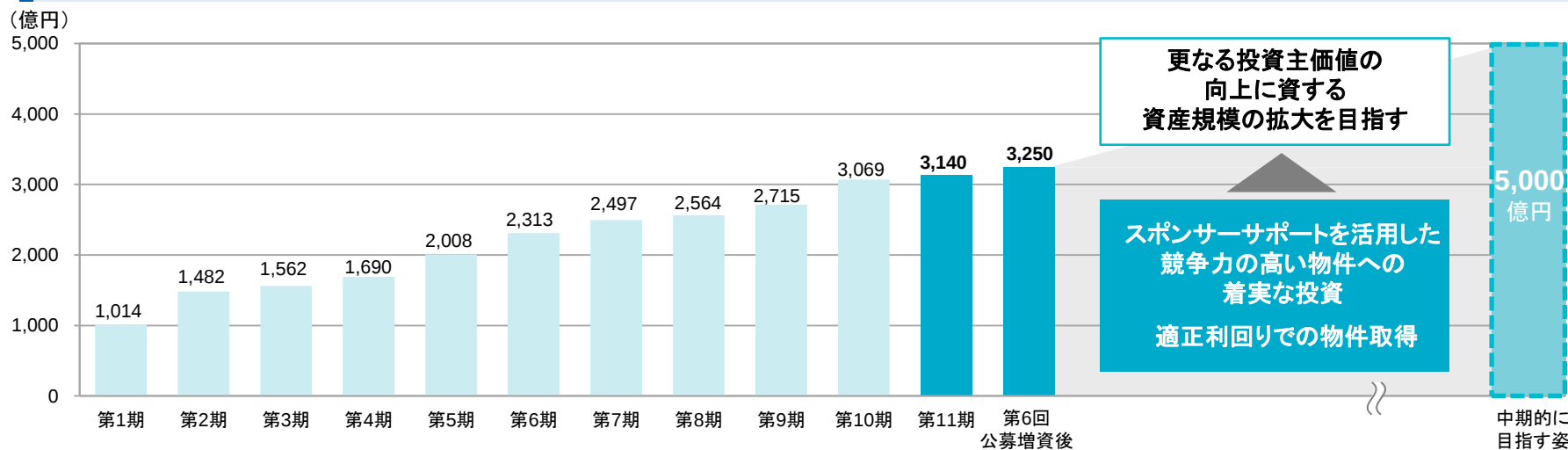


ヒューリック銀座7丁目ビル

1口当たり分配金・LTV



資産規模



業績予想(賃貸事業収益)の前提条件

テナント退去

- 解約予告を受領したテナントの退去を見込む
- 解約懸念の高いテナントがいる場合には、解約予告を受領していても退去を見込む

テナント入居

- 契約締結済みのテナントの入居を見込む
- 契約締結前でも申込書を受領し、かつ入居の蓋然性が高いと判断される場合には入居を見込む

賃料更改

- 契約締結済みのテナントの賃料改定を見込む
- 契約締結前でも合意をし、かつ賃料改定の蓋然性が高いと判断される場合には賃料改定を見込む

業績予想に対するアップサイドの追求

空室区画の埋戻し

- 業績予想における各期末時点の想定空室面積

第12期末(2020年2月末)

約 2,200 m² (約 670 坪)

第13期末(2020年8月末)

約 1,700 m² (約 510 坪)

賃料増額改定

- 各期の更改時期到来区画の面積^{*1}(オフィス)

第12期(2020年2月期)

約 18,200 m² (約 5,510 坪)

第13期(2020年8月期)

約 21,700 m² (約 6,560 坪)

更改時期
到来区画

うち賃料乖離率
マイナス区画

約 12,500 m² (約 3,780 坪)

約 19,300 m² (約 5,840 坪)

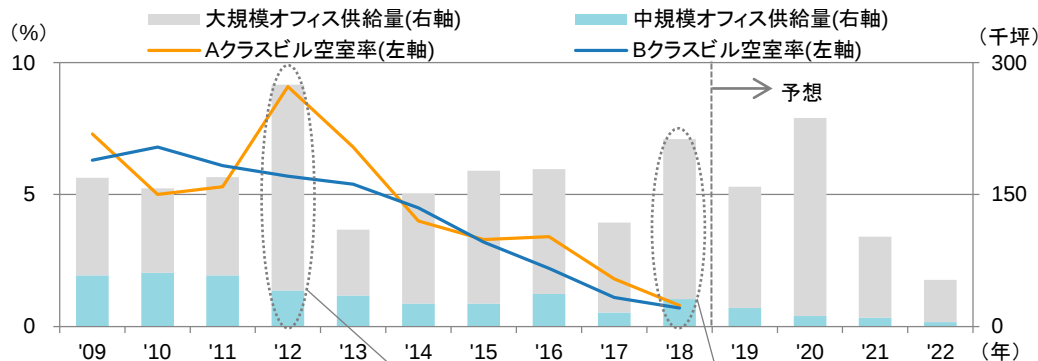
1口当たり分配金(期当たり)の成長イメージ

成長戦略		期当たり分配金 上昇額のイメージ ^{*2}	概要
内部成長	空室損失の埋戻し	約 55 円 (+1.6%)	第13期末(2020年8月末)時点の想定空室面積(約1,700m ²)を各物件のマーケット賃料で埋め戻し、通期で寄与した場合に想定される賃貸事業収入の増加による期当たりの分配金の上昇額(資産運用報酬等のコストは控除しない)
	賃料増額改定 (オフィス)	約 55 円 (+1.6%)	第12期(2020年2月期)及び第13期(2020年8月期)に想定されるオフィスの賃料乖離率がマイナスの区画の更改において過去の実績を基に賃料増額改定を見込み、通期で寄与した場合に想定される賃料収入の増加による期当たりの分配金の上昇額(資産運用報酬等のコストは控除しない)
外部成長	取得余力活用による物件取得	約 90 円 (+2.6%)	LTV45%までの取得余力119億円を活用して、償却後NOI利回り3.5%の物件を取得し、通期で寄与した場合に想定される運用収益の増加(資産運用報酬及び借入に係る金利等を控除したもの)による期当たりの分配金の上昇額

^{*1} 各期において更改時期の到来する区画の面積(100㎡未満、10坪未満を四捨五入)を記載しており、本書の日付現在において更改の完了している区画の面積も含まれます。

^{*2} 各数値は各施策による業績上の影響を本資産運用会社が一定の前提条件を基に試算し、1口当たり分配金の上昇額のイメージとして示したものであり、その実現性、金額、時期等について何ら保証するものではありません。期当たり分配金の上昇額のイメージは各々の前提条件に基づく期当たりの想定影響額を第6回増資後の発行済投資口総数で除した試算値であり、変動する可能性があります。また、実際の1口当たり分配金は、上記以外の要因によっても変動する可能性があります。なお、括弧内の比率は期当たり分配金の上昇額のイメージを第13期予想分配金で除した比率を記載しています。

オフィス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%

＜オフィス供給量(大規模・中規模合計)の推移＞

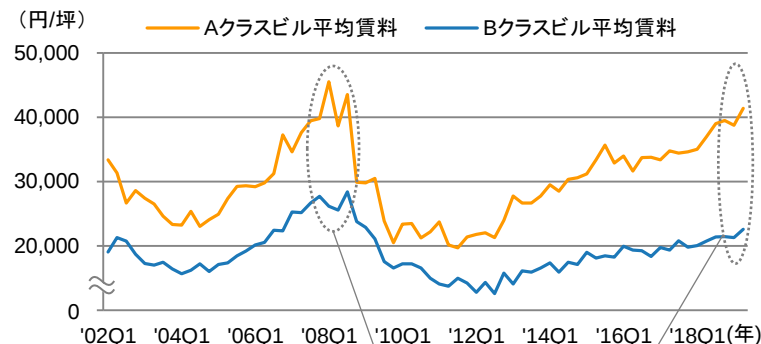
2009年～2018年
供給量平均(実績)

172 千坪/年

2019年～2022年
供給量平均(予想)

138 千坪/年

オフィスの平均賃料の推移^{*2}



	2007～2008年ピーク	2019年Q2
Aクラスビル 平均賃料	45,513円/坪('08Q1)①	41,392円/坪 ②
Bクラスビル 平均賃料	27,707円/坪('07Q4)③	22,609円/坪 ④

＜2019年Q2平均賃料の2007～2008年ピークとの比較＞

Aクラスビル
② - ①

▲4,121 円/坪
(▲9.1%)

Bクラスビル
④ - ③

▲5,098 円/坪
(▲18.4%)

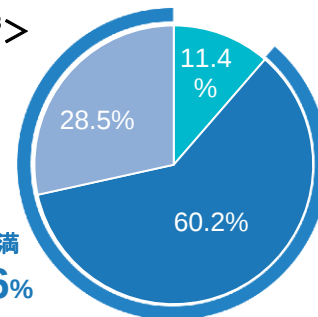
現状認識と内部成長戦略

- 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や更改時において **積極的に賃料水準の上昇を狙う**
- 退去(見込み)区画は、マーケット賃料水準による後継テナントの **早期リーシングに注力する**

＜平均賃料坪単価別比率^{*3}＞

- 3万円/坪以上3.5万円/坪未満
- 2万円/坪以上3万円/坪未満
- 1万円/坪以上2万円/坪未満

3万円/坪未満
88.6%



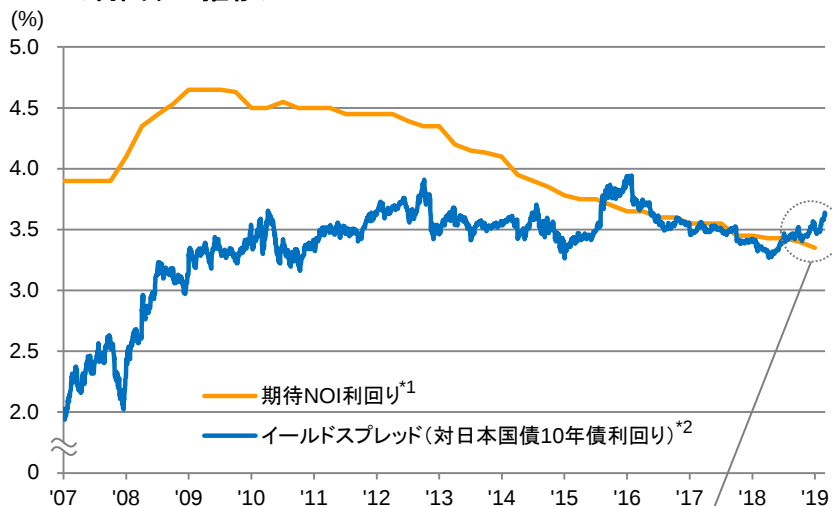
^{*1} オフィスビル供給量は株式会社ザイマックス不動産総合研究所の「[東京23区]オフィス新規供給量2019」における延床10,000坪以上のオフィスを大規模オフィス、延床3,000坪以上10,000坪未満のオフィスを中規模オフィスとして新規供給される賃貸面積、空室率は三幸エース株式会社オフィスのインデックスにおける東京都心部の空室率を基に資産運用会社にて作成しています。

^{*2} 三幸エース株式会社オフィスの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。

^{*3} 第11期末(2019年8月末)時点のオフィスの物件毎の平均賃料について、賃貸可能面積に基づいてオフィス全体に占める比率を算出しています。

Asset

<利回りの推移>



期待NOI利回り(2019年7月時点) : **3.35 %**

イールドスプレッド(2019年9月30日時点) : **3.57 %**

- 期待利回りは前期(2019年1月時点)よりも0.08pt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

- 低金利の資金調達環境を受け、第11期(2019年8月期)における新規借入の平均調達金利^{*3}は0.4225%

- 取得余力を活用した外部成長も検討

LTV(第11期末時点) **44.3 %**

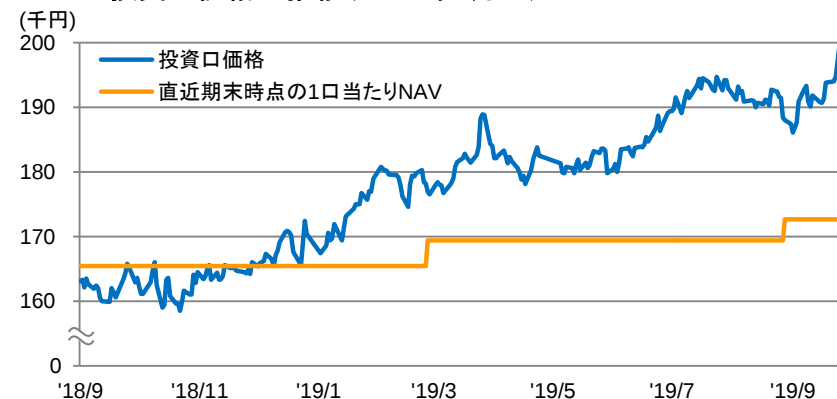
LTV^{*4}(第6回公募増資後) **43.1 %**

取得余力^{*4}(第6回公募増資後)

LTV45%まで 約 **119 億円** LTV50%まで 約 **471 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9月末時点) **3.4 %**

P/NAV倍率(2019年9月末時点) **1.15 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} 金利スワップ契約の締結による固定化後の金利(融資手数料等は含みません。)です。
^{*4} 2019年9月9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、2019年9月9日提出の有価証券届出書を参照して下さい。

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

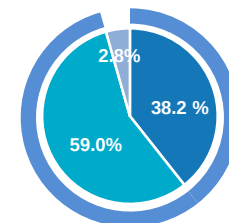
(第6回公募増資後)

53物件 3,250億円

スポンサー開発物件 17物件 1,242億円

スポンサー保有・スポンサールート物件 32物件 1,916億円

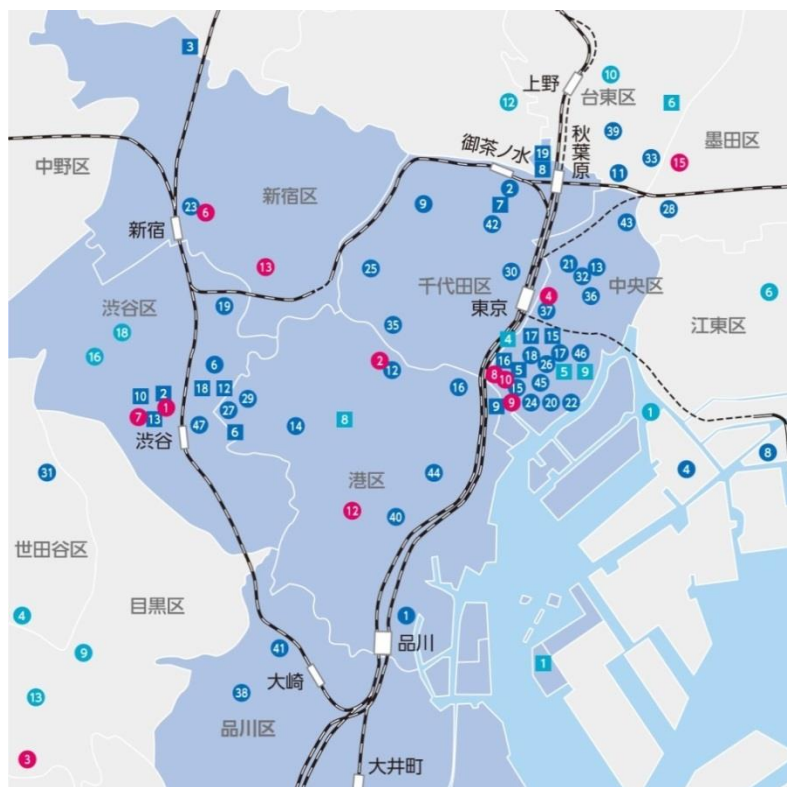
第三者からの取得(独自ルート)物件 4物件 92億円



スポンサー
サポート
97.2%

スポンサー
開発物件
38.2%

スポンサーの主な開発物件・保有物件



オフィス



6 神宮前タワービルディング



13 ヒューリック小舟町ビル



16 ヒューリック新橋ビル



18 ヒューリック銀座数寄屋橋ビル



23 ヒューリック新宿ビル



27 ヒューリック青山ビル



29 ヒューリック南青山ビル

- | | | |
|--------------------|---------------------|-------------------|
| 1 品川シーズンテラス | 17 銀座ファーストビル | 33 ヒューリック浅草橋江戸通 |
| 2 御茶ノ水ソラシティ | 18 ヒューリック銀座数寄屋橋ビル | 34 ヒューリック板橋 |
| 3 テクノポートカマタセンタービル | 19 千駄ヶ谷センタービル | 35 永田町ほっかいどうスクエア |
| 4 ヒューリック豊洲プライムスクエア | 20 第2丸高ビル | 36 ヒューリック兜町ビル |
| 5 ヒューリック葛西臨海ビル | 21 ヒューリック日本橋本町一丁目ビル | 37 ヒューリック京橋ビル |
| 6 神宮前タワービルディング | 22 丸高ビル | 38 ヒューリック荏原 |
| 7 ヤマト羽田ビル | 23 ヒューリック新宿ビル | 39 ヒューリック鳥越ビル |
| 8 DSBグループ潮見ビル | 24 損保ジャパン日本興亜銀座ビル | 40 ヒューリック三田ビル |
| 9 ヒューリック九段ビル | 25 ヒューリック麹町ビル | 41 ヒューリック五反田ビル |
| 10 西葛西センタービル | 26 ヒューリック銀座ビル | 42 ヒューリック錦町ビル |
| 11 ヒューリック浅草橋ビル | 27 ヒューリック青山ビル | 43 日本橋浜町パークビル |
| 12 赤坂スターゲートプラザ | 28 ヒューリック両国ビル | 44 ヒューリック芝公園大門通ビル |
| 13 ヒューリック小舟町ビル | 29 ヒューリック南青山ビル | 45 ヒューリック銀座三丁目ビル |
| 14 高樹町センタービル | 30 東大手ビル | 46 ヒューリック銀座一丁目ビル |
| 15 ヒューリック銀座ウォールビル | 31 ヒューリック世田谷 | 47 ヒューリック渋谷ビル |
| 16 ヒューリック新橋ビル | 32 小舟町記念会館ビル | |

*1 ヒューリックが2019年8月2日時点において、公表している主な開発・保有物件並びに開発計画を記載しています。

*2 上記の物件及び開発計画について、本書日付現在、保有資産を除き、本投資法人が取得を決定しているものではありません。

商業施設



2 ヒューリック
渋谷宇田川町
ビル



5 ヒューリック
銀座ワールド
タウンビル



6 Bleu Cinq Point

- 1 池袋東急ハンズ
- 2 ヒューリック渋谷宇田川町ビル
- 3 ヒューリック目白
- 4 池袋GIGO
- 5 ヒューリック銀座ワールドタウンビル
- 6 Bleu Cinq Point
- 7 ヴィクトリアワードローブ神保町
- 8 ヒューリック秋葉原中央通りビル
- 9 G10
- 10 HULIC & New SHIBUYA
- 11 パル西台

有料老人ホーム



4 チャームプレミア深沢
(ヒューリック深沢)



12 ホスピタルメント
文京弥生

- 1 豊洲シニアレジデンス
- 2 アリスタージュ経堂
- 3 ホスピタルメント武蔵野
- 4 チャームプレミア深沢
(ヒューリック深沢)
- 5 ヒューリック調布
- 6 深川やすらぎの園
- 7 ライフコミュニケーションつづけ丘
- 8 グランダ大森山王
- 9 グランダ学芸大学
- 10 浅草ケアパークそよ風
- 11 ソナーレ石神井
- 12 ホスピタルメント文京弥生

ホテル



3 東京ベイ舞浜ホテル



4 HULIC
SQUARE
TOKYO



6 ヒューリック
雷門ビル

- 1 グランドニッコー東京 台場
- 2 東京ベイ舞浜ホテルクラブリゾート
- 3 東京ベイ舞浜ホテル
- 4 HULIC SQUARE TOKYO
- 5 ヒューリック銀座二丁目ビル
- 6 ヒューリック雷門ビル
- 7 スターホテル横浜
- 8 ヒューリック六本木3丁目ビル
- 9 ヒューリック築地三丁目ビル
- 10 MIMARU京都 堀川六角
- 11 ホテルJALシティ関内横浜

開発計画



オフィス

渋谷駅徒歩6分
2019年10月竣工予定
延床面積: 約63,930㎡

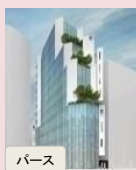
1 宇田川町14.15番地区
第一種市街地開発事業(一部持分)



オフィス

赤坂駅徒歩圏内
2020年竣工予定
延床面積: 約7,800㎡

2 赤坂二丁目開発計画



商業施設

新宿駅徒歩1分
2021年竣工予定
延床面積: 約3,400㎡

6 新宿3-17開発計画



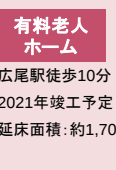
商業施設

渋谷駅徒歩4分
2021年竣工予定
延床面積: 約3,500㎡

7 宇田川町32開発計画



12 南麻布開発計画



有料老人ホーム

広尾駅徒歩10分
2021年竣工予定
延床面積: 約1,700㎡

15 両国リバーセンター開発計画 (PPP)



ホテル

両国駅徒歩3分
2020年竣工予定
延床面積: 約8,000㎡

14 立誠小跡地開発計画 (PPP)

- 1 宇田川町14.15番地区第一種市街地開発事業(一部持分)
- 2 赤坂二丁目開発計画
- 3 自由が丘再開発PJ
- 4 八重洲二丁目中地区再開発

- 5 HULIC & New KICHIJOJI
- 6 新宿3-17開発計画
- 7 宇田川町32開発計画

- 8 銀座6丁目開発計画
- 9 銀座8丁目開発計画
- 10 銀座6丁目並木通り
開発計画

- 11 横浜山手町再開発計画
- 12 南麻布開発計画
- 13 四谷大京町開発計画

- 14 立誠小跡地開発計画 (PPP)
- 15 両国リバーセンター
開発計画 (PPP)

*1 ヒューリックが2019年8月2日時点において、公表している主な開発・保有物件並びに開発計画を記載しています。
*2 上記の物件及び開発計画について、本書日付現在、保有資産を除き、本投資法人が取得を決定しているものではありません。
*3 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。

V ESGへの取組み



チャームスイート石神井公園

- 本資産運用会社は、ヒューリックの企業理念を共有し、ESGへの配慮が本投資法人の中長期的な投資主価値の最大化につながると考え、「サステナビリティ方針」を策定し、これを実践しています。

サステナビリティ方針

1. コンプライアンスとリスク管理

- ESG関連の法令・規則を遵守するとともに、自然環境、有害物質等のリスク評価を適切に行い、不動産運用を通じたサステナブル配慮に努めます。

2. 地球温暖化防止

- 省エネ改修や運用によるエネルギー効率の改善を図り、CO2排出削減を進めることにより、地球温暖化防止に貢献していきます。

3. 循環型社会

- 節水ならびに資源の「リデュース・リユース・リサイクル」の3Rを推進し、循環型社会の形成に寄与します。

4. 環境マネジメントシステム

- 省エネ、CO2排出削減等に関し目標を設定し、その継続的改善を図っていきます。

5. 従業員の教育・啓発と働きやすい職場環境

- ESGに関する教育・啓発活動に取り組んでいきます。
- ワークライフバランスや多様性・機会均等を尊重し、働きやすい職場環境の実現を目指します。

6. ステークホルダーとのコラボレーション

- すべてのステークホルダーと双方向のコミュニケーションを通じ、お取引先との連携やお客さま満足度向上に努めるとともに、地域社会の持続的な発展に貢献します。

7. ステークホルダーへの情報開示

- 投資主などのステークホルダーに対し、ESGに関する取組みの情報を広く開示することに努めます。

外部機関による評価

MSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数への継続採用 ～J-REIT63銘柄中9銘柄が選定(2019年8月末時点)～



本投資法人は、2017年7月に、MSCI社が提供する「MSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数」の構成銘柄に採用され、2019年6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、2019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、3年連続で「Green Star」を取得し、同時に「GRESBレーティング」においても、3年連続で上位から2番目の評価である「4スター」を取得しました。また、環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、2017年度より導入されたGRESB開示評価において5段階のうち最高水準となる「A」の評価を取得しました。

環境(Environment)

環境配慮ビルの保有



DBJ Green Building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 Green Building認証」を取得しています。



品川シーズンテラス
2018 〇〇〇〇〇



御茶ノ水ソラシティ
2017 〇〇〇〇〇



ヒューリック虎ノ門ビル
2017 〇〇〇〇〇



虎ノ門ファースト
ガーデン
2018 〇〇〇〇



大井町再開発ビル1号棟
2018 〇〇〇〇〇



BELS評価

保有する4物件において、非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度である「BELS評価」を取得しています。



ヒューリック
虎ノ門ビル



HULIC & New
SHIBUYA



相鉄フレックスイン
東京六本木



トラストガーデン
常磐松



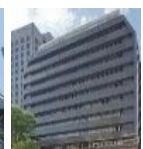
CASBEE

(建築環境総合性能評価システム)

保有する3物件において、国土交通省が推奨する建築物の環境性能で評価し格付けする手法のCASBEEにて最高ランクのSランク及びAランクを取得しています。



ゲートシティ大崎



ヒューリック
神谷町ビル



ヒューリック
高田馬場ビル



JHEP認証

保有する2物件において、生物多様性の保全や回復に資する取り組みを定量的に評価する「JHEP認証」を取得しています。



チャームスイート新宿戸山



チャームスイート石神井公園

エネルギー効率の改善

空調機器の更新・LEDへの切替え

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83%において共用部等の照明のLEDの導入を実施しています。



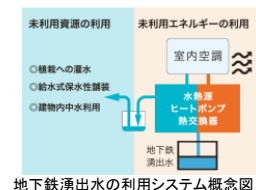
ヒューリック神田橋ビル
空調機器更新



ヒューリック高田馬場ビル／共用部のLED化

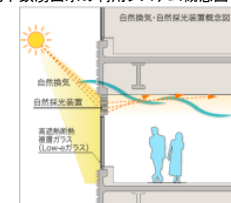
地下鉄湧出水の活用

「御茶ノ水ソラシティ」において、地下鉄湧出水の活用を実施しており、未利用エネルギーを空調熱源として利用しています。



自然換気システムの採用

「ヒューリック虎ノ門ビル」において、自然換気システム、自然採光装置、Low-E複層ガラスを採用しており、風や太陽光などの自然を巧みに活用したCO2削減を目指しています。



屋上緑化・壁面緑化の取り組み

屋上緑化

屋上緑化によって日射を遮断し、コンクリートの蓄熱を防ぐことで空調負荷を低減する省エネに取り組んでいます。



ヒューリック虎ノ門ビル



虎ノ門ファーストガーデン

壁面緑化

建築物の外観を緑で覆うことで、蒸散作用によるヒートアイランド対策に取り組んでいます。



HULIC & New SHINBASHI



ヒューリック大森ビル

社会(Social)

テナントに対する取組み

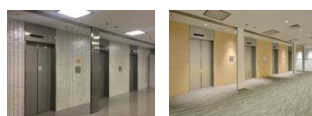
テナント満足度調査

本投資法人は、テナント企業様に対して、ビルを快適に利用していただくために、満足度調査を実施し、潜在的なニーズを含め、運用改善に活かしています。

快適性に配慮した改修工事の実施

本投資法人は、保有する複数の物件において、テナントの快適性向上に向けた改修工事を実施しています。

ヒューリック神谷町ビルの事例



改修前

改修後

グリーンリース契約

本投資法人は、新規の賃貸借契約の雛形において、室内における省エネ・環境配慮についてテナント様と協業をする旨のグリーンリース条項を定め、共用部や設備だけでなく、建物全体でのグリーンビルの実現を目指しています。

地域社会に対する取組み

まちの情報と人をつなぐ施設

御茶ノ水ソランティ内の施設「お茶ナビゲート」では、お茶の水の文化発信拠点として「お茶の水」とその周辺エリアをナビゲートする他、街歩きツアーやさまざまな文化的、社会的テーマのイベントを開催しています。



歴史ギャラリー



お茶ナビ街あるきツアー

地域清掃活動への参加

本資産運用会社は、東京都中央区が主催する「まちかどクリーンデイ」に参加し、清掃活動を行っています。これらの活動を通して街の美化を進め、地域の方や従業員同士のコミュニケーションを促進しています。



従業員に対する取組み

人材開発

研修制度: 本資産運用会社は、従業員の資格取得に伴う費用(受験費用、予備校代等)及び外部研修への参加費用の全額負担等の研修支援制度を設立し、個人の専門性の向上を支援しています。

テーマ別研修: 本資産運用会社は、社員全員を対象としたサステナビリティ研修やコンプライアンス研修を年間を通して複数回実施しています。

管理職研修: ヒューリックグループは、管理職だけでなく、将来の管理職候補も対象にした管理職研修を実施し、今後必要となるマネジメントスキルの習得を支援しています。

ワークライフバランス

次世代育成支援への対応として、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ヒューリック本社ビル内に事業所内保育園を設置しています。



従業員満足度調査の実施

本資産運用会社は、従業員満足度調査を実施し、働きやすい環境づくりの実現を図るとともに、社員一人一人と経営者との定期的な対話を実現しています。

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

ヒューリックグループは、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。



日本将棋連盟への支援

2018年4月より社会貢献活動の一環として、メセナ(芸術・文化支援)の観点から「棋聖戦」(主催＝日本将棋連盟・産業経済新聞社)へ特別協賛を行っています。

夏祭りの開催

ヒューリックグループは、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。



ヒューリック介護福祉士養成奨学金制度

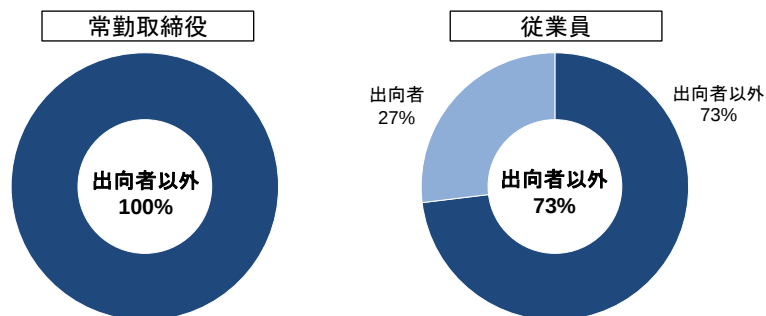
ヒューリックグループは、介護福祉士を目指す学生を支援し、介護に携わる人材を育て、高齢化の進展に伴う社会的課題の解決に貢献するため、「ヒューリック介護福祉士養成支援制度」を立ち上げました。

ガバナンス(Governance)

利益相反対策

資産運用会社の常勤取締役・従業員の構成

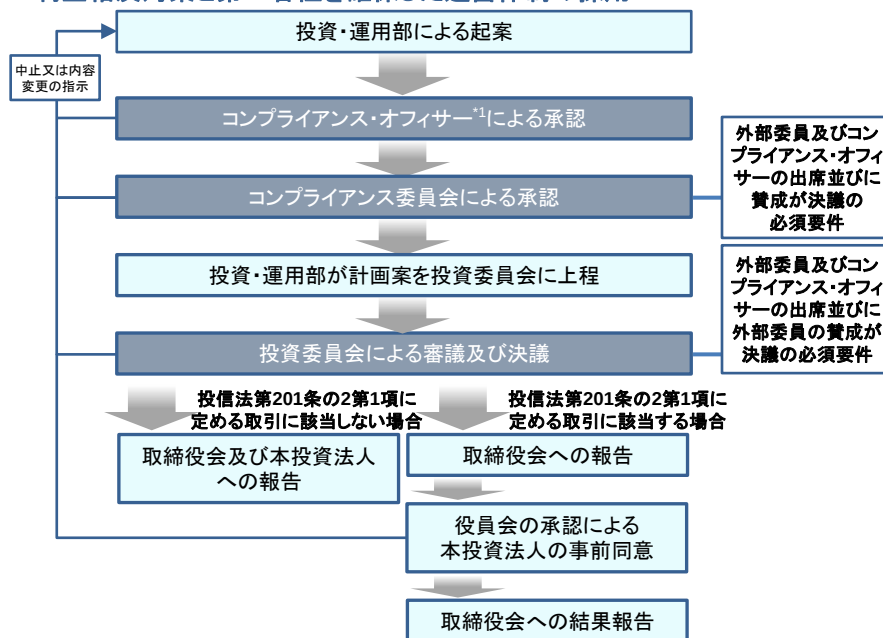
2019年8月末日現在、本資産運用会社の常勤取締役3名は、いずれもスポンサーからの出向者に該当せず、スポンサーからの出向者は従業員7名(従業員総数に占める割合は27%)のみです。



利益相反取引防止に係る自主ルールを採用

本投資法人は、利害関係者との取引に関して、「物件の取得」「物件の譲渡」「物件の賃貸」「不動産管理業務等委託」「物件の売買及び賃貸の媒介の委託」「工事等の発注」において、自主ルールを採用しており、利益相反取引防止に努めています。

利益相反対策と第三者性を確保した運営体制の採用



投資主とのセムポート

投資口価格相対パフォーマンス連動の役員報酬の導入

本資産運用会社は、主要な役員について、投資主との利益の一体化等、一層のガバナンス強化を目的として、本投資法人の投資口価格の東証REIT指数に対する相対パフォーマンスに連動した報酬制度を導入しました。

役員持投資口会・従業員持投資口会の導入

本投資法人の業績向上及び継続的な成長への意識を高め、中長期的な投資主価値の向上を図ること等を目的とし、本資産運用会社及びヒューリックの役員及び従業員を対象とする持投資口制度を導入し、買付けを開始しました。

資産運用会社の運用報酬体系

本資産運用会社は、総資産額に連動する運用報酬のほかに、1口当たり分配金に連動する運用報酬を導入しています。

資産運用会社の役員及び従業員の報酬体系

本資産運用会社は、役員及び従業員の報酬体系に、1口当たり分配金に一部連動させるインセンティブ賞与を導入しています。

*1 コンプライアンス・オフィサーは、2019年8月末日現在、ヒューリック在籍経験のない常勤取締役です。

Appendix



チャームスイート新宿戸山

第11期(2019年8月期)実績について

(単位:百万円)

	第10期 実績(A)	第11期 (2019年8月期)		増減 (C-A)	主な要因 (C-A)	差異 (C-B)
		予想 ^{*2} (B)	実績(C)			
営業収益						
賃貸事業収益	8,750	9,019	9,137	+ 387	■賃貸事業収益(+387)	+ 118
不動産等売却益	194	0	0	Δ194	・第10期取得物件 ^{*3} の通期寄与: +258	0
営業収益合計	8,944	9,019	9,137	+ 192	・HLC銀座7丁目ビル(追加取得25%)、 HLC飯田橋ビルの取得: +65	+ 118
営業費用						
賃貸事業費用	Δ2,924	Δ3,099	Δ3,099	Δ174	・空室の埋戻し: +11	+ 0
(内訳)					・増額改定等による賃料収入の増加 : +27	
公租公課	Δ597	Δ726	Δ725	Δ127	・ホテル変動賃料(+37)等によるその他 賃貸事業収益の増加: +24	+ 0
減価償却費	Δ950	Δ961	Δ965	Δ14		Δ3
修繕費	Δ115	Δ115	Δ95	+ 20	■不動産売却益(Δ194)	+ 19
リーシング関連費用	Δ22	Δ17	Δ11	+ 11	・リーフみなとみらい: Δ194	+ 5
その他賃貸関連費用	Δ1,237	Δ1,278	Δ1,300	Δ63	■公租公課(Δ127)	Δ22
資産運用報酬	Δ836	Δ843	Δ869	Δ32	・第9期、第10期取得物件 ^{*4} の固都税の 費用化: Δ111	Δ26
その他営業費用	Δ187	Δ201	Δ185	+ 2	・固都税の増額等: Δ16	+ 16
営業費用合計	Δ3,948	Δ4,144	Δ4,153	Δ205		Δ9
営業利益	4,995	4,874	4,983	Δ12		+ 108
営業外収益	12	0	0	Δ11		+ 0
営業外費用						
支払利息・融資関連費用	Δ570	Δ578	Δ592	Δ21		Δ13
投資口交付費償却	Δ31	Δ22	Δ22	+ 8		+ 0
投資法人債発行費償却	Δ5	Δ5	Δ6	Δ0		Δ0
営業外費用合計	Δ608	Δ607	Δ621	Δ12		Δ13
経常利益	4,399	4,267	4,362	Δ37		+ 95
当期純利益	4,398	4,266	4,361	Δ37		+ 95
1口当たり分配金(円)	3,516	3,410	3,487	Δ29		+ 77

*1 百万円未満を切り捨てて記載しています。

*2 2019年4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、2019年4月12日公表の2019年2月期決算短信を参照して下さい。

*3 第10期(2019年2月期)に取得した品川シーズンテラス、ヒューリック五反田山手通ビル、ヒューリック神谷町ビル(追加取得30%)、ヒューリック日本橋本町一丁目ビル、番町ハウス、恵比寿南ビルをいいます。

*4 第9期(2018年8月期)に取得したヒューリック銀座7丁目ビル(50%)、ヒューリック志村坂上及び第10期取得物件をいいます。

第12期(2020年2月期)予想、第13期(2020年8月期)予想について

(単位:百万円)

	第11期 実績(A)	第12期 (2020年2月期)		増減 (B-A)	主な要因 (B-A)	第13期 予想(C)	増減 (C-B)
		旧予想 ^{*2}	新予想(B)				
営業収益							
賃貸事業収益	9,137	8,969	9,453	+ 316	■ 賃貸事業収益(+316) ・第11期以降取得物件 ^{*3} の 寄与: +371 ・増額改定等による賃料収入 の増加: +18 ・空室損失: △30 ・ホテル変動賃料非受入期 (△37)等によるその他 賃貸事業収益の減少: △42	9,504	+ 51
不動産等売却益	0	0	0	0		0	0
営業収益合計	9,137	8,969	9,453	+ 316		9,504	+ 51
営業費用							
賃貸事業費用	△3,099	△3,097	△3,205	△106		△3,246	△41
(内訳)							
公租公課	△725	△726	△726	△0		△792	△65
減価償却費	△965	△967	△1,009	△43		△1,017	△8
修繕費	△95	△119	△141	△46		△106	+ 34
リーシング関連費用	△11	△17	△27	△15		△21	+ 5
その他賃貸関連費用	△1,300	△1,266	△1,301	△0		△1,308	△7
資産運用報酬	△869	△838	△890	△20		△905	△15
その他営業費用	△185	△171	△182	+ 3		△180	+ 1
営業費用合計	△4,153	△4,107	△4,277	△123		△4,332	△54
営業利益	4,983	4,862	5,175	+ 192		5,172	△3
営業外収益	0	0	0	△0		0	0
営業外費用							
支払利息・融資関連費用	△592	△573	△606	△13		△605	+ 0
投資口交付費償却	△22	△17	△23	△0		△22	+ 1
投資法人債発行費償却	△6	△4	△4	+ 1		△3	+ 1
営業外費用合計	△621	△595	△634	△13		△631	+ 3
経常利益	4,362	4,267	4,541	+ 178		4,541	△0
当期純利益	4,361	4,266	4,540	+ 178		4,540	△0
1口当たり分配金(円)	3,487	3,410	3,460	△27		3,460	+ 0

*1 百万円未満を切り捨てて記載しています。

*2 2019年4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、2019年4月12日公表の2019年2月期決算短信を参照して下さい。

*3 第11期以降に取得したヒューリック銀座7丁目ビル(追加取得25%及び20%)、ヒューリック飯田橋ビル、チャームスイート新宿戸山、チャームスイート石神井公園をいいます。

(単位:百万円)

	第10期末 (2019年2月末) (A)	第11期末 (2019年8月末) (B)	増減 (B-A)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	8,150	10,034	+1,884
信託現金及び信託預金	7,155	7,256	+101
営業未収入金	122	111	△10
前払費用	46	50	+4
繰延税金資産	0	0	0
未収消費税等	87	0	△87
その他	0	0	+0
流動資産合計	15,561	17,453	+1,892
固定資産			
有形固定資産			
建物(純額)	658	655	△2
土地	589	589	0
信託建物(純額)	54,269	53,773	△496
信託構築物(純額)	256	246	△10
信託機械及び装置(純額)	159	142	△16
信託工具、器具及び備品(純額)	29	30	+0
信託土地	235,498	242,253	+6,754
信託建設仮勘定	0	0	0
有形固定資産合計	291,462	297,690	+6,228
無形固定資産			
借地権	2,343	2,343	0
信託借地権	12,301	12,301	0
その他	0	0	△0
無形固定資産合計	14,644	14,644	△0
投資その他の資産			
差入敷金及び保証金	20	20	0
長期前払費用	826	784	△42
繰延税金資産	0	0	△0
投資その他の資産合計	846	804	△42
固定資産合計	306,953	313,139	+6,185
繰延資産			
投資口交付費	78	55	△22
投資法人債発行費	67	61	△6
繰延資産合計	146	117	△28
資産合計	322,661	330,710	+8,049

(単位:百万円)

	第10期末 (2019年2月末) (A)	第11期末 (2019年8月末) (B)	増減 (B-A)
負債の部			
流動負債			
営業未払金	323	632	+308
短期借入金	3,960	3,960	0
1年内償還予定の投資法人債	2,000	2,000	0
1年内返済予定の長期借入金	10,320	16,349	+6,029
未払金	981	1,034	+52
未払費用	31	36	+4
未払法人税等	1	0	△0
未払消費税等	32	398	+365
前受金	1,489	1,552	+62
預り金及び仮受金	2	9	+6
流動負債合計	19,143	25,973	+6,829
固定負債			
投資法人債	10,000	10,000	0
長期借入金	113,230	114,251	+1,021
(信託)預り敷金及び保証金	13,085	13,320	+235
固定負債合計	136,315	137,571	+1,256
負債合計	155,458	163,544	+8,086
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	162,803	162,803	0
剰余金			
当期末処分利益又は未処理損失(△)	4,399	4,362	△36
剰余金合計	4,399	4,362	△36
投資主資本合計	167,202	167,165	△36
負債合計	167,202	167,165	△36
負債純資産合計	322,661	330,710	+8,049

* 百万円未満を切り捨てて記載しています。

		第1期末 (2014年8月末)	第2期末 (2015年2月末)	第3期末 (2015年8月末)	第4期末 (2016年2月末)	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 (2019年2月末)	第11期末 (2019年8月末)
物件数	ポートフォリオ全体	21件	28件	31件	32件	34件	37件	43件	44件	46件	50件	51件
	東京コマーシャル・プロパティ	12件	16件	19件	20件	22件	23件	28件	28件	30件	34件	35件
	次世代アセット・プラス	9件	12件	12件	12件	12件	14件	15件	16件	16件	16件	16件
資産規模	ポートフォリオ全体	1,014億円	1,482億円	1,562億円	1,690億円	2,008億円	2,313億円	2,497億円	2,564億円	2,715億円	3,069億円	3,140億円
	東京コマーシャル・プロパティ	789億円	1,148億円	1,228億円	1,356億円	1,674億円	1,905億円	2,071億円	2,017億円	2,168億円	2,522億円	2,593億円
	次世代アセット・プラス	226億円	334億円	334億円	334億円	334億円	408億円	426億円	547億円	547億円	547億円	547億円
含み損益	ポートフォリオ全体	71億円	102億円	149億円	211億円	263億円	319億円	354億円	376億円	419億円	491億円	532億円
	東京コマーシャル・プロパティ	52億円	77億円	110億円	164億円	214億円	263億円	297億円	315億円	356億円	420億円	459億円
	次世代アセット・プラス	19億円	24億円	39億円	47億円	49億円	56億円	57億円	61億円	63億円	70億円	73億円
平均NOI利回り		5.1%	4.9%	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	4.6%	4.6%	4.5%	4.5%	4.5%
償却後平均NOI利回り		4.5%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.9%	3.9%	3.8%
鑑定直接還元利回り		4.5%	4.4%	4.3%	4.1%	4.0%	3.9%	3.9%	3.8%	3.8%	3.7%	3.7%
1口当たりNAV		115,107円	123,939円	129,958円	137,968円	150,256円	156,886円	160,194円	161,530円	165,441円	169,415円	172,657円
平均築年数		18.2年	16.7年	17.3年	16.5年	18.1年	16.9年	17.1年	16.2年	17.9年	19.8年	21.1年
稼働率		99.1%	99.0%	98.2%	99.4%	99.9%	99.7%	99.3%	99.7%	99.8%	99.9%	100.0%
PML値		5.95	3.34	3.17	2.99	3.04	2.88	2.99	2.95	4.34	4.20	4.84

資産運用報酬(上限)

運用報酬Ⅰ

総資産額 × 100分の0.5(年率)

運用報酬Ⅱ

運用報酬Ⅱ控除前1口当たり分配金
× 運用報酬Ⅱ控除前営業利益 × 100分の0.004

取得報酬

取得価格 × 100分の1.0
(利害関係者からの取得は100分の0.5)

譲渡報酬(譲渡益が発生する場合に限り発生)

譲渡価格 × 100分の1.0
(利害関係者への譲渡は100分の0.5)

合併報酬

合併の相手方の不動産関連資産の評価額 × 100分の1.0

財務代理事務委託手数料(第1回～4回投資法人債)

元金支払い時

支払元金の10,000分の0.075

利金支払い時

未償還元金の10,000分の0.075

資産保管業務・機関運営に関する一般事務委託手数料(上限)

- 資産総額に以下の料率を乗じる(200億円以下の部分は定額)

資産総額	資産保管業務 委託手数料 (6ヶ月)	機関運営一般 事務委託手数料 (6ヶ月)
200億円以下の部分	1,500,000円	4,500,000円
200億円超1,000億円以下の部分	0.007500%	0.022500%
1,000億円超1,500億円以下の部分	0.006300%	0.018900%
1,500億円超2,000億円以下の部分	0.005400%	0.016200%
2,000億円超2,500億円以下の部分	0.003600%	0.010800%
2,500億円超3,000億円以下の部分	0.003000%	0.009000%
3,000億円超4,000億円以下の部分	0.002850%	0.008550%
4,000億円超5,000億円以下の部分	0.002700%	0.008100%
5,000億円超の部分	0.002550%	0.007650%

投資口事務委託手数料(上限)

- 投資主数に以下の金額を乗じる

投資主数	基本料 (1名当たり) (6ヶ月)	分配金 支払管理料 (1名当たり)
5,000名以下の部分	480円	120円
5,000名超10,000名以下の部分	420円	110円
10,000名超30,000名以下の部分	360円	100円
30,000名超50,000名以下の部分	300円	80円
50,000名超100,000名以下の部分	260円	60円
100,000名超の部分	225円	50円

*1 各種報酬手数料の主要な内容についてのみ記載しているため、記載されていない項目があります。詳細な内容については、第10期(2019年2月期)有価証券報告書における手数料等に関する記載を参照して下さい。

*2 「財務代理事務委託報酬」を除く各種報酬・手数料は、記載の算定式を上限として、本投資法人と委託先との間で別途合意した金額を支払っています。

ヒューリック銀座7丁目ビル(追加取得)

銀座・外堀通り沿いで希少な視認性の高いオフィス

オフィス

最寄駅から徒歩4分

スポンサー保有



準共有持分	25%	20%
取得価格	5,600 百万円	4,480 百万円
鑑定評価額	5,825 百万円	4,660 百万円
NOI利回り	3.6%	3.6%
所在地	東京都中央区	
最寄駅	東京メトロ銀座線他「銀座」駅徒歩4分	
稼働率	100.0%	

スポンサーが注力する銀座・有楽町エリア*



- 1 ヒューリック銀座ビル
- 2 ヒューリック西銀座第二ビル
- 3 ヒューリック西銀座ビル
- 4 ヒューリック銀座一丁目ガス灯通
- 5 ヒューリック銀座一丁目ビル
- 6 ヒューリック銀座二丁目ビル (メルキュールホテル銀座東京)
- 7 ヒューリック銀座数寄屋橋ビル
- 8 HULIC SQUARE TOKYO/ザ・ゲートホテル東京 by HULIC
- 9 ヒューリック銀座ワールドタウンビル
- 10 ヒューリック銀座ウォールビル
- 11 ヒューリック銀座7丁目ビル
- 12 相鉄フレックス銀座七丁目
- 13 G10
- 14 ヒューリック銀座三丁目ビル
- 15 オーキッドスクエア
- 16 銀座6丁目開発用地
- 17 日本実業銀座6丁目ビル
- 18 銀座8丁目開発用地
- 19 ヒューリック銀座二丁目並木通
- 20 丸高ビル
- 21 損保ジャパン日本興亜銀座ビル
- 22 第2丸高ビル
- 23 MaxMaraビルディング
- 24 銀座ファーストビル

都心好立地のオフィスビルをスポンサーから追加取得

- 東京メトロ銀座線他「銀座」駅より徒歩4分、JR山手線他「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
- スポンサーが注力する「銀座・有楽町」エリアの三方路地に立地する視認性の高いオフィスの準共有持分25.0%及び20.0%をスポンサーから追加取得し、合計95.0%を保有(スポンサーとの共有)

立地特性 「銀座」エリアの「外堀通り」沿いの店舗・事務所街

- 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㎡(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1,000㎡(約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

* ヒューリックが2019年8月2日時点で保有する物件及び公表している開発計画を記載しています。本図記載の物件について、本書日付現在、保有資産を除き、本投資法人が取得を決定しているものではありません。

ヒューリック飯田橋ビル

都内各所への優れたアクセス性を有するオフィス

オフィス

最寄駅から徒歩4分

スポンサー保有



取得価格	1,450 百万円
鑑定評価額	1,500 百万円
NOI利回り	4.4%
所在地	東京都千代田区
最寄駅	東京メトロ東西線 「飯田橋」駅徒歩4分
稼働率	100.0%

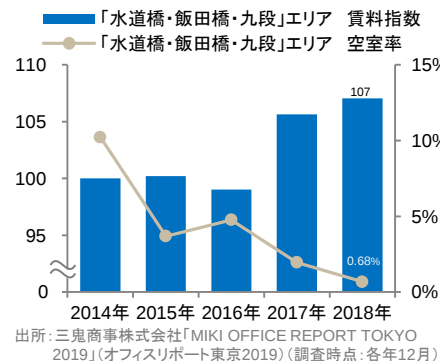


3駅7路線を利用可能な駅近のオフィスビル

- 東京メトロ東西線「飯田橋」駅から徒歩4分、東京メトロ半蔵門線他「九段下」駅まで徒歩5分、JR中央本線他「飯田橋」駅から徒歩7分に位置し、3駅7路線を利用可能な交通利便性に優れたオフィスビル

都内主要拠点への高いアクセス性

中小規模のビルの需給が良好な「水道橋・飯田橋・九段」エリア^{1,2}



立地特性 都内各所へのアクセス性に優れ、中小規模のビルが集積するエリア

- 目白通り沿いに中小規模のビルが建ち並ぶほか、背後地域にも小規模ビルが集積し、一定の業務集積が認められるエリア
- 都内各所へのアクセス性に優れることから、主に中小企業からの底堅いオフィス需要が見込まれる

物件特性 ポリュームゾーンの規模の視認性の高い店舗付事務所ビル

- 目白通りの角地に位置し、視認性が良好な地下1階付地上9階建ての店舗付事務所ビル
- エリアのボリュームゾーンの規模でありながら、高い視認性と、整形で良好なレイアウト効率を備える

¹ 本表に記載の地域のうち、三鬼商事株式会社が独自に設定したエリア内にある、基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビル(建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは含みません。)を対象として三鬼商事株式会社が行った調査に依拠しています。

² 「水道橋・飯田橋・九段」エリアとは、三鬼商事株式会社が独自に設定したエリアであり、水道橋駅、飯田橋駅、九段下駅から徒歩圏内の一定の地域を指します。

チャームスイート新宿戸山

有料老人ホーム

スポンサー開発

利便性と住環境を兼ね備えた、閑静な住宅街に立地する高価格帯の有料老人ホーム



取得価格 3,323 百万円

鑑定評価額 3,520 百万円

NOI利回り 4.4%

所在地 東京都新宿区

最寄駅 東京メトロ副都心線他「東新宿」駅徒歩4分

稼働率 100.0%

前払金 735万円～1,470万円

月額利用料 約22.4万円～34.7万円^{*2}

立地特性 都心の賑わいに程近いながらも、豊かな緑に恵まれた住宅街

- 最寄駅より徒歩4分で、周辺には大型医療施設が集積する利便性に優れた立地
- 半径3km圏の競合施設は限定的である一方、周辺には、下落合や市ヶ谷等の高級住宅街が点在し、高価格帯の有料老人ホームの需給は堅調

物件特性 高級施設としてのグレード感を備えた、競争力のあるスペック

- モノトーン調のデザインに加え、吹抜けで開放感のあるカフェコーナー等の共用部を始めとした競争力のある建物スペック
- 施設内に診療所を有しており、入居者の安心感醸成に寄与
- LED照明や高効率給湯器の採用、太陽光発電設備等、省エネルギー、省CO2に配慮した設計
- 生物多様性の向上に貢献する取組みとして、接道部等に地域の在来種を多く取り入れた植栽を行い、JHEP認証ランクAを取得

大手オペレーターと長期契約を締結するスポンサー開発物件

- 2015年にスポンサーが開発し、オペレーターである株式会社チャーム・ケア・コーポレーションが一括賃借する有料老人ホーム
- 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

株式会社チャーム・ケア・コーポレーションについて



- 東京証券取引所市場第一部に上場し、首都圏及び近畿圏で53ホーム、3,688室(有料老人ホームとサービス付き高齢者向け住宅)を運営^{*1}
- 主に「チャーム」、「チャームスイート」、「チャームプレミア」及び「チャームプレミアグラン」ブランドを展開しており、首都圏・高価格帯ホームの開業を加速

^{*1} 「運営施設数」及び「運営居室数」は、株式会社チャーム・ケア・コーポレーションが2019年8月5日付で公表した「2019年6月期通期決算説明資料」に基づき記載しています。

^{*2} 一時金(前払金)方式の場合の月額利用料を記載しています。

チャームスイート石神井公園

武蔵野の成熟した閑静な住宅街に立地する高価格帯の有料老人ホーム

有料老人ホーム

スポンサー開発



大手オペレーターと長期契約を締結するスポンサー開発物件

- 2014年にスポンサーが開発し、オペレーターである株式会社チャーム・ケア・コーポレーションが一括賃借する有料老人ホーム
- 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

JHEP
について



- JHEPは、米国連邦政府が開発したHEPという環境評価手法を、公益財団法人日本生態系協会が日本で適用可能な形に改良したもので、事業の実施前よりも生物の多様性の価値が向上した取組みを、定量的に評価、認証する日本唯一の認証制度です。
- ヒューリックは、生物多様性の保全に貢献していくために、「生物多様性を守るための宣言」を掲げ、保有ビルの建替プロジェクトにおいて、生物多様性の観点から地域本来の植物などの保全や回復に資する取組みを行っています。



取得価格	3,200 百万円	最寄駅	西武池袋線 「石神井公園」駅徒歩11分
鑑定評価額	3,270 百万円	稼働率	100.0%
NOI利回り	4.6%	前払金	435万円～870万円
所在地	東京都練馬区	月額利用料	約21.4万円～28.7万円*

立地特性 武蔵野の自然が残る緑豊かな周辺環境を有する住宅街

- 中規模一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地の一角に立地
- 練馬区は、介護施設の整備量が相対的に多いものの、需要者側である高齢者数も多いエリアで、隣接する杉並区からの需要の流入も期待できる立地

物件特性 高級施設としてのグレード感を備えた、競争力のあるスペック

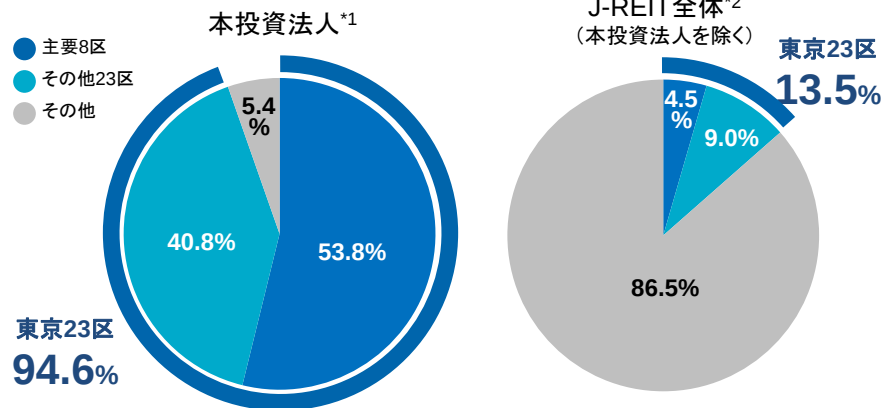
- モトーンを基調としたファサードデザインで、建物内には500㎡超の中庭を配し、遊歩道を設け入居者が四季の移ろいを身近に感じられる設計
- 施設内に診療所を有しており、入居者の安心感醸成に寄与
- 太陽光発電設備及びLED照明、全居室にペアガラスを採用し、省エネルギー、省CO2に寄与する設計
- 建物外周部及び中庭には、武蔵野台地古来の植生を復元し、JHEP認証ランクAを取得

* 一時金(前払金)方式の場合の月額利用料を記載しています。

- 「次世代アセット・プラス」の投資対象の一つである「有料老人ホーム」においては、東京23区中心の立地競争力に優れ、資産性の高いポートフォリオを構築するとともに、高価格帯施設の運営が可能な優良オペレーターとの長期固定契約により、安定的な収益性を確保

首都圏を中心とした「立地」に拘ったポートフォリオ

＜ヘルスケア施設のポートフォリオの状況＞



厳選された優良オペレーターとの長期固定契約

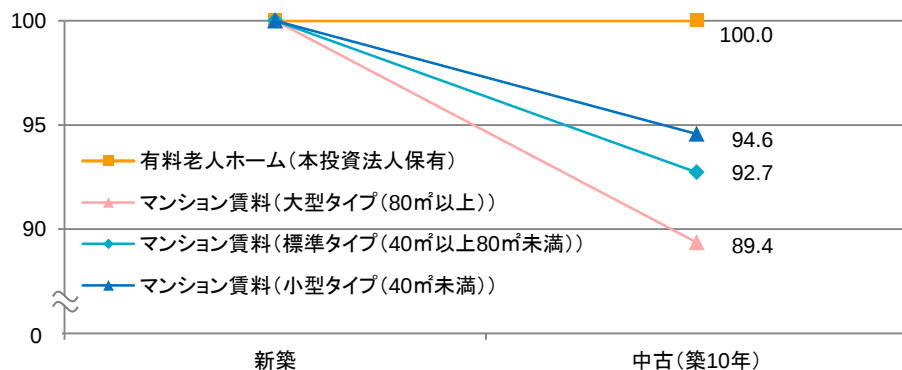
＜本投資法人保有物件のオペレーター＞

オペレーター名	概要	本投資法人保有物件	当初賃貸借契約期間
株式会社ベネッセスタイルケア	東証一部上場の株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社	アリア松原	25年
トラストガーデン株式会社	東証一部上場のリゾートトラスト株式会社の連結子会社	トラストガーデン用賀の社 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盤松	20年
SOMPOケア株式会社	東証一部上場のSOMPOホールディングス株式会社の連結子会社	SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	20年
株式会社桜十字	医療法人桜十字を中心とする桜十字グループの一員	ヒューリック志村坂上	20年
株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	東証一部上場会社	チャームスイート新宿戸山 チャームスイート石神井公園	30年

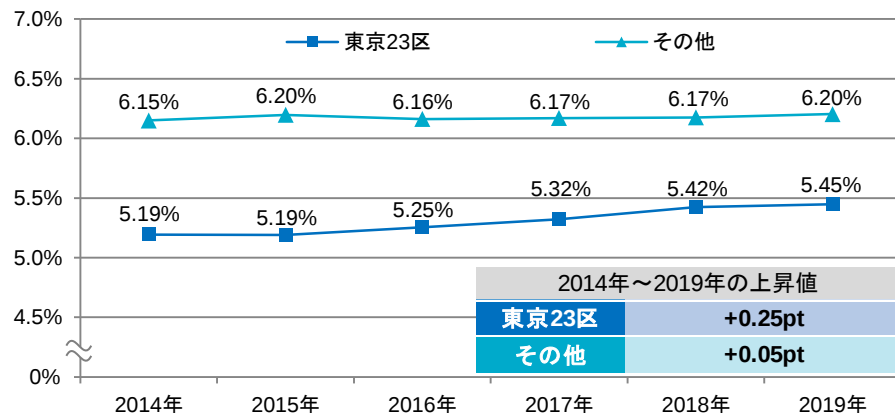
(ご参考) 賃貸住宅の賃料・NOI推移

＜新築と中古(築10年)のマンション賃料の動向(東京23区)*3＞

新築の賃料を100とした場合の指数化(有料老人ホーム(本投資法人保有)との比較)



＜住宅系REIT保有の賃貸住宅のNOI利回りの推移*4＞



*1 第6回公募増資後に本投資法人が保有する有料老人ホームの取得価格に基づくものです(ヒューリック志村坂上は、商業施設棟を含む物件全体の取得価格に基づき作成。)

*2 2019年8月末時点におけるJ-REIT各社の保有するシニア施設用途の資産の取得価格に基づくものです(情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成。)

*3 有料老人ホームを除く数値は、一般財団法人日本不動産研究所、アットホーム株式会社、株式会社ケン・コーポレーションによる「住宅マーケットインデックス 2019年上期」に基づき、本資産運用会社が作成したものです。

*4 2014年～2019年を通して住宅系REITが保有する資産を対象に、各年の日数補正を行ったNOI合計を取得価格合計で除した数値を記載しています(情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成。)

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 New
	OF-19	品川シーズンテラス
	OF-20	ヒューリック五反田山手通ビル
	OF-21	ヒューリック日本橋本町一丁目ビル
	OF-22	番町ハウス
	OF-23	恵比寿南ビル
	OF-24	ヒューリック飯田橋ビル New
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





OF-01 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック神谷町ビル



OF-02 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック九段ビル(底地)



OF-03 オフィス 駅徒歩1分

虎ノ門ファーストガーデン



OF-04 オフィス 駅直結

ラピロス六本木



OF-05 オフィス 駅徒歩6分

ヒューリック高田馬場ビル



OF-06 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック神田ビル



OF-07 オフィス 駅徒歩3分

ヒューリック神田橋ビル



OF-08 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック蛸殻町ビル



OF-09 オフィス 駅直結

御茶ノ水ソラシティ



OF-10 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック東上野一丁目ビル



OF-12 オフィス 駅徒歩3分

東京西池袋ビルディング



OF-13 オフィス 駅徒歩1分

ゲートシティ大崎



OF-14 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック虎ノ門ビル



OF-15 オフィス 駅徒歩5分

ヒューリック渋谷一丁目ビル



OF-16 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック東日本橋ビル



OF-17 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック神保町ビル



OF-18 オフィス 駅徒歩4分

ヒューリック銀座7丁目ビル



OF-19 オフィス 駅徒歩6分

品川シーズンテラス

* 第6回公募増資後に保有している物件を掲載しています。



OF-20 オフィス 駅徒歩1分
ヒューリック
五反田山手通ビル



OF-21 オフィス 駅徒歩5分
ヒューリック
日本橋本町一丁目ビル



OF-22 オフィス 駅徒歩3分
番町ハウス



OF-23 オフィス 駅徒歩4分
恵比寿南ビル



OF-24 オフィス 駅徒歩4分
ヒューリック飯田橋ビル



RE-01 商業施設 駅徒歩1分
RE-02 商業施設 駅徒歩1分
大井町再開発ビル2号棟
大井町再開発ビル1号棟



RE-03 商業施設 駅徒歩1分
ダイニングスクエア秋葉原ビル



RE-04 商業施設 駅徒歩7分
ヒューリック神宮前ビル



RE-05 商業施設 駅徒歩1分
ヒューリック新宿三丁目ビル



RE-06 商業施設 駅徒歩1分
横浜山下町ビル



RE-08 商業施設 駅徒歩3分
オーキッドスクエア



RE-09 商業施設 駅徒歩1分
ヒューリック等々力ビル



RE-10 商業施設 駅徒歩2分
ヒューリック大森ビル



RE-11 商業施設 駅徒歩5分
HULIC & New SHIBUYA



RE-12 商業施設 駅徒歩3分
HULIC & New SHINBASHI



RE-13 商業施設 駅徒歩12分
ヒューリック志村坂上



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盤松



NH-06 有料老人ホーム

SOMPOケア
ラヴィーレ北鎌倉



NH-07 有料老人ホーム

チャームスイート新宿戸山



NH-08 有料老人ホーム

チャームスイート石神井公園



NW-01 ネットワークセンター

池袋ネットワークセンター



NW-02 ネットワークセンター

田端ネットワークセンター



NW-03 ネットワークセンター

広島ネットワークセンター



NW-04 ネットワークセンター

熱田ネットワークセンター



NW-05 ネットワークセンター

長野ネットワークセンター



NW-06 ネットワークセンター

千葉ネットワークセンター



NW-07 ネットワークセンター

札幌ネットワークセンター



NW-08 ネットワークセンター

京阪奈ネットワークセンター



HT-01 ホテル

相鉄フレッサイン銀座七丁目



HT-02 ホテル

相鉄フレッサイン東京六本木

* 第6回公募増資後に保有している物件を掲載しています。

物件No	物件名	エリア	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	竣工年月	賃貸可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率* (%)
OF-01	ヒューリック神谷町ビル	都心6区	東京都港区	55,250	17.0	1985年4月	32,487.06	4.1	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	3.4	-	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	2.7	2010年8月	5,689.97	4.8	100.0
OF-04	ラピロス六本木	都心6区	東京都港区	6,210	1.9	1997年8月	6,730.52	6.2	100.0
OF-05	ヒューリック高田馬場ビル	その他23区	東京都豊島区	3,900	1.2	1993年11月	5,369.71	5.3	100.0
OF-06	ヒューリック神田ビル	都心6区	東京都千代田区	3,780	1.2	2008年9月	3,728.36	4.6	100.0
OF-07	ヒューリック神田橋ビル	都心6区	東京都千代田区	2,500	0.8	2001年6月	2,566.95	4.7	100.0
OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル	都心6区	東京都中央区	2,210	0.7	1993年3月	2,858.48	5.8	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	11.7	2013年2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	0.8	1988年7月	3,137.09	5.0	100.0
OF-12	東京西池袋ビルディング	その他23区	東京都豊島区	1,580	0.5	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	1.3	(業務商業棟) 1999年1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	5.6	2015年5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	1.6	1993年8月	2,817.65	4.1	100.0
OF-16	ヒューリック東日本橋ビル	都心6区	東京都中央区	3,480	1.1	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	0.4	1989年9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	21,080	6.5	1962年9月	11,405.68	3.6	100.0
OF-19	品川シーズンテラス	都心6区	東京都港区	6,100	1.9	2015年1月	3,196.54	3.6	100.0
OF-20	ヒューリック五反田山手通ビル	都心6区	東京都品川区	3,450	1.1	1996年3月	3,296.01	4.3	100.0
OF-21	ヒューリック日本橋本町一丁目ビル	都心6区	東京都中央区	3,980	1.2	1964年1月	3,702.25	4.4	100.0
OF-22	番町ハウス	都心6区	東京都千代田区	2,750	0.8	1989年8月	1,916.19	4.2	100.0
OF-23	恵比寿南ビル	都心6区	東京都渋谷区	2,420	0.7	1992年9月	1,629.09	4.3	100.0
OF-24	ヒューリック飯田橋ビル	都心6区	東京都千代田区	1,450	0.4	1991年2月	1,431.94	4.3	100.0
オフィス(23物件)ノ小計				209,930	64.6		128,320.73	4.2	100.0

* 稼働率は、第11期末(2019年8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)	投資比率 (%)	竣工年月	賃貸可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率* (%)
RE-01	大井町再開発ビル2号棟	都心6区	東京都品川区	9,456	2.9	1989年9月	14,485.66	5.8	100.0
RE-02	大井町再開発ビル1号棟	都心6区	東京都品川区	6,166	1.9	1989年9月	10,612.67	5.8	100.0
RE-03	ダイニングスクエア秋葉原ビル	都心6区	東京都千代田区	3,200	1.0	1993年6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	0.8	2000年9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	1.7	1983年6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	1.5	1993年7月	8,958.70	5.2	100.0
RE-08	オーキッドスクエア	都心6区	東京都千代田区	3,502	1.1	2009年1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	0.4	1990年8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	1.1	2017年1月	2,666.52	4.6	100.0
RE-11	HULIC &New SHIBUYA	都心6区	東京都渋谷区	3,150	1.0	2017年4月	898.62	3.4	100.0
RE-12	HULIC &New SHINBASHI	都心6区	東京都港区	3,100	1.0	2017年4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	2.3	(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
商業施設(12物件)／小計				53,810	16.6		59,063.56	5.0	100.0
東京コマーシャル・プロパティ(35物件)／中計				263,740	81.2		187,384.29	4.3	100.0

* 稼働率は、第11期末(2019年8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)	投資比率 (%)	竣工年月	賃貸可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率* (%)
NH-01	アリア松原	その他23区	東京都世田谷区	3,244	1.0	2005年9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	1.7	2005年9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	0.9	2005年8月	3,700.26	6.0	100.0
NH-04	トラストガーデン杉並宮前	その他23区	東京都杉並区	2,760	0.8	2005年4月	3,975.99	6.0	100.0
NH-05	トラストガーデン常磐松	都心6区	東京都渋谷区	3,030	0.9	2016年1月	2,893.82	4.7	100.0
NH-06	SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	その他	神奈川県鎌倉市	1,780	0.5	2009年3月	4,912.57	5.7	100.0
NH-07	チャームスイート新宿戸山	都心6区	東京都新宿区	3,323	1.0	2015年6月	4,065.62	4.4	100.0
NH-08	チャームスイート石神井公園	その他23区	東京都練馬区	3,200	1.0	2014年6月	4,241.68	4.6	100.0
有料老人ホーム(8物件)／小計				25,577	7.9		35,222.17	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	1.4	2001年1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	0.4	1998年4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	0.3	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	0.3	1997年5月	4,943.10	6.0	100.0
NW-05	長野ネットワークセンター	その他	長野県長野市	305	0.1	1994年9月	2,211.24	8.6	100.0
NW-06	千葉ネットワークセンター	その他	千葉県印西市	7,060	2.2	1995年6月	23,338.00	5.4	100.0
NW-07	札幌ネットワークセンター	その他	北海道札幌市	2,510	0.8	2002年1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	0.4	2001年5月	9,273.44	5.9	100.0
ネットワークセンター(8物件)／小計				19,145	5.9		71,373.66	5.6	100.0
HT-01	相鉄フレッサイン銀座七丁目	都心6区	東京都中央区	11,520	3.5	2016年8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	1.5	2017年8月	2,408.45	4.0	100.0
ホテル(2物件)／小計				16,520	5.1		9,392.77	3.9	100.0
次世代アセット・プラス(18物件)／中計				61,242	18.8		115,988.60	5.1	100.0
全物件(53物件)合計				324,982	100.0		303,372.89	4.5	100.0

* 稼働率は、第11期末(2019年8月末)時点(第12期(2020年2月期)に取得した「チャームスイート新宿戸山」及び「チャームスイート石神井公園」は取得時点)の数値を記載しています。

10. 物件別鑑定評価の状況(第11期末時点)

(単位: 百万円)

物件名	①	②	③						④
	取得価格	帳簿価格	鑑定評価額(2019年8月末)						含み損益
	(*1)	(*1)	収益価格 (直接還元法)	還元利回り (*2)	収益価格 (DCF法)	割引率 (*2)	最終 還元利回り (*2)	鑑定機関	③-②
OF-01 ヒューリック神谷町ビル	55,250	55,440	64,700	66,500	3.3%	63,900	3.1%	3.5% 大和不動産鑑定	9,260
OF-02 ヒューリック九段ビル(底地)	11,100	11,191	13,200	13,200	3.5%	13,100	3.1%	3.6% 日本不動産研究所	2,009
OF-03 虎ノ門ファーストガーデン	8,623	8,235	12,300	12,300	3.3%	12,300	3.0%	3.4% シービーアールイー	4,065
OF-04 ラピロス六本木	6,210	6,753	9,680	9,840	3.5%	9,520	3.2%	3.7% 日本不動産研究所	2,927
OF-05 ヒューリック高田馬場ビル	3,900	3,787	4,820	4,750	4.0%	4,850	3.8%	4.2% 大和不動産鑑定	1,033
OF-06 ヒューリック神田ビル	3,780	3,591	4,320	4,520	3.8%	4,230	3.9%	4.0% 谷澤総合鑑定所	729
OF-07 ヒューリック神田橋ビル	2,500	2,479	3,060	3,100	3.7%	3,040	3.5%	3.9% 大和不動産鑑定	581
OF-08 ヒューリック蛸殻町ビル	2,210	2,166	2,950	2,930	4.1%	2,960	4.2%	4.3% 谷澤総合鑑定所	784
OF-09 御茶ノ水ソラシティ	38,149	36,978	44,485	44,919	3.2%	44,051	2.9%	3.3% 日本不動産研究所	7,507
OF-10 ヒューリック東上野一丁目ビル	2,678	2,736	3,180	3,230	3.9%	3,130	3.7%	4.1% 日本不動産研究所	444
OF-12 東京西池袋ビルディング	1,580	1,606	1,990	2,020	4.1%	1,950	3.9%	4.3% 日本不動産研究所	384
OF-13 ゲートシティ大崎	4,370	4,460	4,780	4,800	3.5%	4,760	3.1%	3.6% 日本不動産研究所	320
OF-14 ヒューリック虎ノ門ビル	18,310	18,032	21,700	21,900	3.1%	21,500	2.8%	3.2% 日本不動産研究所	3,668
OF-15 ヒューリック渋谷一丁目ビル	5,100	5,109	5,670	5,950	3.4%	5,550	3.5%	3.6% 谷澤総合鑑定所	561
OF-16 ヒューリック東日本橋ビル	3,480	3,472	3,690	3,820	4.1%	3,640	4.2%	4.3% 谷澤総合鑑定所	218
OF-17 ヒューリック神保町ビル	1,460	1,540	1,560	1,580	3.9%	1,530	3.7%	4.1% 日本不動産研究所	20
OF-18 ヒューリック銀座7丁目ビル	16,600	16,719	17,475	17,850	3.3%	17,100	3.1%	3.4% 日本不動産研究所	756
OF-19 品川シーズンテラス	6,100	6,049	6,200	6,250	3.5%	6,125	3.2%	3.6% 日本不動産研究所	151
OF-20 ヒューリック五反田山手通ビル	3,450	3,588	3,530	3,760	3.8%	3,430	3.5%	3.9% 大和不動産鑑定	△58
OF-21 ヒューリック日本橋本町一丁目ビル	3,980	4,006	4,240	4,340	4.0%	4,190	3.8%	4.2% 大和不動産鑑定	234
OF-22 番町ハウス	2,750	2,762	2,880	2,940	3.7%	2,850	3.5%	3.9% 大和不動産鑑定	118
OF-23 恵比寿南ビル(*3)	2,420	2,430	2,550	2,650	3.8%	2,510	3.8%	3.9% 谷澤総合鑑定所	120
OF-24 ヒューリック飯田橋ビル	1,450	1,465	1,500	1,550	3.9%	1,480	4.0%	4.1% 谷澤総合鑑定所	35
オフィス(23物件)ノ小計	205,450	204,594	240,460	244,699	3.4%	237,696	3.2%	3.5%	35,866
RE-01 大井町再開発ビル2号棟	9,456	9,499	12,000	12,200	4.0%	11,900	4.1%	4.2% 谷澤総合鑑定所	2,501
RE-02 大井町再開発ビル1号棟	6,166	6,255	7,360	7,430	4.2%	7,330	4.3%	4.4% 谷澤総合鑑定所	1,105
RE-03 ダイニングスクエア秋葉原ビル	3,200	3,176	3,930	4,000	3.8%	3,860	3.6%	4.0% 日本不動産研究所	754
RE-04 ヒューリック神宮前ビル	2,660	2,639	3,600	3,680	3.3%	3,560	3.4%	3.5% 谷澤総合鑑定所	961
RE-05 ヒューリック新宿三丁目ビル	5,550	5,554	7,760	7,970	3.5%	7,540	3.0%	3.6% 日本不動産研究所	2,206
RE-06 横浜山下町ビル	4,850	4,666	5,560	5,640	4.3%	5,480	4.1%	4.5% 日本不動産研究所	894
RE-08 オーキッドスクエア	3,502	3,485	3,920	4,010	3.6%	3,880	3.4%	3.8% 大和不動産鑑定	435
RE-09 ヒューリック等々力ビル	1,200	1,216	1,370	1,380	4.5%	1,360	4.6%	4.7% 谷澤総合鑑定所	154
RE-10 ヒューリック大森ビル	3,420	3,384	3,740	3,740	4.2%	3,740	4.0%	4.3% シービーアールイー	356
RE-11 HULIC & New SHIBUYA	3,150	3,130	3,425	3,505	3.1%	3,345	2.9%	3.3% 日本不動産研究所	295
RE-12 HULIC & New SHINBASHI	3,100	3,070	3,360	3,410	3.7%	3,310	3.5%	3.9% 日本不動産研究所	290
RE-13 ヒューリック志村坂上	7,556	7,578	7,650	7,790	4.6%	7,510	4.4%	4.9% 日本不動産研究所	72
商業施設(12物件)ノ小計	53,810	53,653	63,675	64,755	3.9%	62,815	3.8%	4.1%	10,022
東京コマース・プロパティ(35物件)ノ中計	259,260	258,247	304,135	309,454	3.5%	300,511	3.3%	3.7%	45,888

*1 取得価格及び帳簿価格は百万円未満を四捨五入して表示しています。

*2 各利回りの小計、中計及び合計は、各物件の各利回りを鑑定評価額で加重平均した数値を記載しています。

*3 OF-23の割引率は、初年度～3年度は3.6%、4年度～9年度は3.7%、10年度～11年度は3.8%となっていますが、表中では10年度～11年度の数値(3.8%)を記載しています。

10. 物件別鑑定評価の状況(第11期末時点)

(単位:百万円)

物件名			①	②	③						④	
			取得価格 (*1)	帳簿価格 (2019年8月末) (*1)	鑑定評価額(2019年8月末)						含み損益 ③－②	
					収益価格 (直接還元法)	還元利回り (*2)	収益価格 (DCF法)	割引率 (*2)	最終 還元利回り (*2)	鑑定機関		
NH-01 アリア松原	NH-01	アリア松原	3,244	3,141	4,290	4,320	4.4%	4,260	4.0%	4.6%	日本不動産研究所	1,149
	NH-02	トラストガーデン用賀の杜	5,390	5,312	6,880	6,920	4.7%	6,830	4.3%	4.9%	日本不動産研究所	1,568
	NH-03	トラストガーデン桜新町	2,850	2,836	3,670	3,690	4.6%	3,640	4.2%	4.8%	日本不動産研究所	834
	NH-04	トラストガーデン杉並宮前	2,760	2,737	3,550	3,570	4.6%	3,530	4.2%	4.8%	日本不動産研究所	813
	NH-05	トラストガーデン常磐松	3,030	3,017	3,300	3,350	4.2%	3,250	4.0%	4.4%	日本不動産研究所	283
	NH-06	SOMPOケアラヴィール北鎌倉	1,780	1,787	1,770	1,780	5.5%	1,750	5.3%	5.7%	日本不動産研究所	△17
有料老人ホーム(6物件)／小計			19,054	18,831	23,460	23,630	4.6%	23,260	4.2%	4.8%		4,629
NW-01 池袋ネットワークセンター	NW-01	池袋ネットワークセンター	4,570	4,497	5,280	5,330	4.4%	5,230	4.1%	4.5%	日本不動産研究所	783
	NW-02	田端ネットワークセンター	1,355	1,356	1,550	1,560	4.9%	1,530	4.6%	5.0%	日本不動産研究所	194
	NW-03	広島ネットワークセンター	1,080	1,036	1,220	1,230	5.7%	1,210	5.4%	5.8%	日本不動産研究所	184
	NW-04	熱田ネットワークセンター	1,015	981	1,070	1,080	5.4%	1,060	5.1%	5.5%	日本不動産研究所	89
	NW-05	長野ネットワークセンター	305	301	362	363	6.9%	361	6.7%	7.1%	日本不動産研究所	61
	NW-06	千葉ネットワークセンター	7,060	6,936	7,260	7,310	5.1%	7,200	4.8%	5.2%	日本不動産研究所	324
	NW-07	札幌ネットワークセンター	2,510	2,523	2,590	2,610	5.2%	2,570	4.9%	5.3%	日本不動産研究所	67
	NW-08	京阪奈ネットワークセンター	1,250	1,192	1,300	1,300	5.5%	1,290	5.2%	5.6%	日本不動産研究所	108
ネットワークセンター(8物件)／小計			19,145	18,824	20,632	20,783	5.0%	20,451	4.7%	5.1%		1,808
HT-01 相鉄フレッサイン銀座七丁目	HT-01	相鉄フレッサイン銀座七丁目	11,520	11,483	12,200	12,400	3.6%	11,900	3.4%	3.8%	日本不動産研究所	717
	HT-02	相鉄フレッサイン東京六本木	5,000	4,951	5,100	5,200	3.8%	5,000	3.6%	4.0%	日本不動産研究所	149
ホテル(2物件)／小計			16,520	16,434	17,300	17,600	3.7%	16,900	3.5%	3.9%		866
次世代アセット・プラス(16物件)／中計			54,719	54,088	61,392	62,013	4.5%	60,611	4.2%	4.6%		7,304
全物件(51物件)合計			313,979	312,335	365,527	371,467	3.7%	361,122	3.5%	3.8%		53,192

*1 取得価格及び帳簿価格は百万円未満を四捨五入して表示しています。

*2 各利回りの小計、中計及び合計は、各物件の各利回りを鑑定評価額で加重平均した数値を記載しています。

11. 物件別鑑定評価の状況(第10期末対比)

(単位:百万円)

物件名	鑑定評価額			還元利回り(直接還元法)			鑑定機関
	① 第10期末 2019年2月末	② 第11期末 2019年8月末	③ 差異 ②-①	④ 第10期末 2019年2月末	⑤ 第11期末 2019年8月末	⑥ 差異 ⑤-④	
OF-01 ヒューリック神谷町ビル	62,600	64,700	+2,100	3.4%	3.3%	△0.1%	大和不動産鑑定
OF-02 ヒューリック九段ビル(底地)	13,200	13,200	0	3.5%	3.5%	0.0%	日本不動産研究所
OF-03 虎ノ門ファーストガーデン	11,900	12,300	+400	3.3%	3.3%	0.0%	シービーアールイー
OF-04 ラピロス六本木	9,650	9,680	+30	3.5%	3.5%	0.0%	日本不動産研究所
OF-05 ヒューリック高田馬場ビル	4,740	4,820	+80	4.1%	4.0%	△0.1%	大和不動産鑑定
OF-06 ヒューリック神田ビル	4,180	4,320	+140	3.8%	3.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-07 ヒューリック神田橋ビル	2,970	3,060	+90	3.7%	3.7%	0.0%	大和不動産鑑定
OF-08 ヒューリック蛸殻町ビル	2,920	2,950	+30	4.1%	4.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-09 御茶ノ水ソラシティ	44,485	44,485	0	3.2%	3.2%	0.0%	日本不動産研究所
OF-10 ヒューリック東上野一丁目ビル	3,180	3,180	0	3.9%	3.9%	0.0%	日本不動産研究所
OF-12 東京西池袋ビルディング	1,990	1,990	0	4.1%	4.1%	0.0%	日本不動産研究所
OF-13 ゲートシティ大崎	4,780	4,780	0	3.5%	3.5%	0.0%	日本不動産研究所
OF-14 ヒューリック虎ノ門ビル	21,700	21,700	0	3.1%	3.1%	0.0%	日本不動産研究所
OF-15 ヒューリック渋谷一丁目ビル	5,670	5,670	0	3.4%	3.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-16 ヒューリック東日本橋ビル	3,690	3,690	0	4.1%	4.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-17 ヒューリック神保町ビル	1,530	1,560	+30	3.9%	3.9%	0.0%	日本不動産研究所
OF-18 ヒューリック銀座7丁目ビル(*2)	17,475	17,475	0	3.3%	3.3%	0.0%	日本不動産研究所
OF-19 品川シーズンテラス	6,200	6,200	0	3.5%	3.5%	0.0%	日本不動産研究所
OF-20 ヒューリック五反田山手通ビル	3,500	3,530	+30	3.9%	3.8%	△0.1%	大和不動産鑑定
OF-21 ヒューリック日本橋本町一丁目ビル	4,140	4,240	+100	4.1%	4.0%	△0.1%	大和不動産鑑定
OF-22 番町ハウス	2,800	2,880	+80	3.8%	3.7%	△0.1%	大和不動産鑑定
OF-23 恵比寿南ビル(*3)	2,540	2,550	+10	3.8%	3.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-24 ヒューリック飯田橋ビル(*2)	1,500	1,500	0	3.9%	3.9%	0.0%	谷澤総合鑑定所
オフィス(23物件)ノ小計	237,340	240,460	+3,120	3.4%	3.4%	△0.0%	
RE-01 大井町再開発ビル2号棟	12,100	12,000	△100	4.0%	4.0%	0.0%	谷澤総合鑑定所
RE-02 大井町再開発ビル1号棟	7,360	7,360	0	4.2%	4.2%	0.0%	谷澤総合鑑定所
RE-03 ダイニングスクエア秋葉原ビル	3,930	3,930	0	3.8%	3.8%	0.0%	日本不動産研究所
RE-04 ヒューリック神宮前ビル	3,600	3,600	0	3.3%	3.3%	0.0%	谷澤総合鑑定所
RE-05 ヒューリック新宿三丁目ビル	7,760	7,760	0	3.5%	3.5%	0.0%	日本不動産研究所
RE-06 横浜山下町ビル	5,780	5,560	△220	4.3%	4.3%	0.0%	日本不動産研究所
RE-08 オーキッドスクエア	3,820	3,920	+100	3.7%	3.6%	△0.1%	大和不動産鑑定
RE-09 ヒューリック等々力ビル	1,350	1,370	+20	4.5%	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
RE-10 ヒューリック大森ビル	3,720	3,740	+20	4.3%	4.2%	△0.1%	シービーアールイー
RE-11 HULIC &New SHIBUYA	3,415	3,425	+10	3.1%	3.1%	0.0%	日本不動産研究所
RE-12 HULIC &New SHINBASHI	3,360	3,360	0	3.7%	3.7%	0.0%	日本不動産研究所
RE-13 ヒューリック志村坂上	7,630	7,650	+20	4.6%	4.6%	0.0%	日本不動産研究所
商業施設(12物件)ノ小計	63,825	63,675	△150	4.0%	3.9%	△0.0%	
東京コマース・プロパティ(35物件)ノ中計	301,165	304,135	+2,970	3.5%	3.5%	△0.0%	

*1 各利回りの小計、中計及び合計は、各物件の各利回りを鑑定評価額で加重平均した数値を記載しています。

*2 第11期(2019年8月期)の取得資産は、第10期末(2019年2月末)欄には取得時点の数値を記載し、各種数値を算出しています。なお、OF-18の第10期末(2019年2月末)欄には、既保有分(準共有持分50%)の第10期末(2019年2月末)時点の数値及び追加取得分(準共有持分25%)の数値の合計・平均を記載しています。

*3 OF-23の割引率は、初年度～3年度は3.6%、4年度～9年度は3.7%、10年度～11年度は3.8%となっていますが、表中では10年度～11年度の数値(3.8%)を記載しています。

11. 物件別鑑定評価の状況(第10期末対比)

(単位: 百万円)

物件名	鑑定評価額			還元利回り(直接還元法)			鑑定機関
	① 第10期末 2019年2月末	② 第11期末 2019年8月末	③ 差異 ②-①	④ 第10期末 2019年2月末	⑤ 第11期末 2019年8月末	⑥ 差異 ⑤-④	
NH-01 アリア松原	4,300	4,290	△10	4.4%	4.4%	0.0%	日本不動産研究所
NH-02 トラストガーデン用賀の杜	6,880	6,880	0	4.7%	4.7%	0.0%	日本不動産研究所
NH-03 トラストガーデン桜新町	3,670	3,670	0	4.6%	4.6%	0.0%	日本不動産研究所
NH-04 トラストガーデン杉並宮前	3,550	3,550	0	4.6%	4.6%	0.0%	日本不動産研究所
NH-05 トラストガーデン常磐松	3,300	3,300	0	4.2%	4.2%	0.0%	日本不動産研究所
NH-06 SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	1,770	1,770	0	5.5%	5.5%	0.0%	日本不動産研究所
有料老人ホーム(6物件)／小計	23,470	23,460	△10	4.6%	4.6%	+0.0%	
NW-01 池袋ネットワークセンター	5,280	5,280	0	4.4%	4.4%	0.0%	日本不動産研究所
NW-02 田端ネットワークセンター	1,550	1,550	0	4.9%	4.9%	0.0%	日本不動産研究所
NW-03 広島ネットワークセンター	1,220	1,220	0	5.7%	5.7%	0.0%	日本不動産研究所
NW-04 熱田ネットワークセンター	1,070	1,070	0	5.4%	5.4%	0.0%	日本不動産研究所
NW-05 長野ネットワークセンター	362	362	0	6.9%	6.9%	0.0%	日本不動産研究所
NW-06 千葉ネットワークセンター	7,330	7,260	△70	5.1%	5.1%	0.0%	日本不動産研究所
NW-07 札幌ネットワークセンター	2,600	2,590	△10	5.2%	5.2%	0.0%	日本不動産研究所
NW-08 京阪奈ネットワークセンター	1,320	1,300	△20	5.5%	5.5%	0.0%	日本不動産研究所
ネットワークセンター(8物件)／小計	20,732	20,632	△100	5.0%	5.0%	△0.0%	
HT-01 相鉄フレッサイン銀座七丁目	12,100	12,200	+100	3.6%	3.6%	0.0%	日本不動産研究所
HT-02 相鉄フレッサイン東京六本木	5,100	5,100	0	3.8%	3.8%	0.0%	日本不動産研究所
ホテル(2物件)／小計	17,200	17,300	+100	3.7%	3.7%	△0.0%	
次世代アセット・プラス(16物件)／中計	61,402	61,392	△10	4.5%	4.5%	△0.0%	
全物件(51物件)合計	362,567	365,527	+2,960	3.7%	3.7%	△0.0%	

* 各利回りの小計、中計及び合計は、各物件の利回りを鑑定評価額で加重平均した数値を記載しています。

主要な財務指標の推移

	第9期末 (2018年8月末)	第10期末 (2019年2月末)	第11期末 (2019年8月末)
有利子負債総額 ^{*1}	1,234億円	1,395億円	1,465億円
固定金利比率 ^{*2} (金利スワップによる固定化含む)	96.3%	97.2%	97.2%
平均利率 ^{*2}	0.69%	0.66%	0.66%
平均利率 ^{*2} (アップフロントフィー含む)	0.83%	0.80%	0.80%

投資法人債の発行状況

	第1回 無担保投資法人債	第2回 無担保投資法人債	第3回 無担保投資法人債	第4回 無担保投資法人債
発行総額	20億円	20億円	10億円	70億円
発行日	2015年 8月31日	2016年 12月13日	2016年 12月13日	2018年 8月30日
発行期間	10年	3年	10年	10年
利率	0.95%	0.04%	0.49%	0.77%

コミットメントラインの状況

金融機関	設定額	期限
みずほ銀行	100億円	2020年2月7日
三井住友銀行		
三菱UFJ銀行		

レンダーフォーメーション

借入先	借入金残高 ^{*3} (単位: 百万円)	シェア ^{*4}
みずほ銀行	41,441	30.8%
三井住友銀行	27,801	20.7%
三菱UFJ銀行	15,825	11.8%
みずほ信託銀行	11,883	8.8%
農林中央金庫	9,262	6.9%
日本政策投資銀行	9,162	6.8%
三井住友信託銀行	9,162	6.8%
りそな銀行	3,200	2.4%
新生銀行	1,621	1.2%
あおぞら銀行	1,321	1.0%
日本生命保険	1,230	0.9%
信金中央金庫	921	0.7%
明治安田生命保険	730	0.5%
損害保険ジャパン	500	0.4%
三井住友海上火災保険	500	0.4%

*1 1億円未満を切り捨てています。

*2 2019年6月28日付の物件取得に伴い借入れたブリッジローンを除いて算出しています。また固定金利比率は小数第2位、平均利率は小数第3位を四捨五入しています。

*3 百万円未満を切り捨てています。

*4 第11期末(2019年8月末)時点の借入金残高の合計(投資法人債は除きます。)に対する比率で、小数第2位を四捨五入しています。

所有者別投資口数^{*1*2}

	第10期末 (2019年2月末)		第11期末 (2019年8月末)		増減	
	投資口数 (口)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)
個人	56,452	4.5	51,271	4.1	△5,181	△0.4
金融機関	725,797	58.0	750,655	60.0	+24,858	+2.0
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	85,775	6.9	91,196	7.3	+5,421	+0.4
信託銀行	578,011	46.2	572,798	45.8	△5,213	△0.4
生命保険会社	14,158	1.1	16,352	1.3	+2,194	+0.2
損害保険会社	0	0.0	17,841	1.4	+17,841	+1.4
信用金庫	29,236	2.3	24,104	1.9	△5,132	△0.4
その他	18,617	1.5	28,364	2.3	+9,747	+0.8
その他国内法人	161,596	12.9	160,171	12.8	△1,425	△0.1
外国人	269,802	21.6	243,429	19.5	△26,373	△2.1
証券会社	37,353	3.0	45,474	3.6	+8,121	+0.6
合計	1,251,000	100.0	1,251,000	100.0	0	-

所有者別投資主数^{*1*2}

	第10期末 (2019年2月末)		第11期末 (2019年8月末)		増減	
	投資主数 (人)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)	人数 (人)	比率 (%)
個人	7,609	93.1	6,858	92.5	△751	△0.6
金融機関	139	1.7	140	1.9	+1	+0.2
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	35	0.4	37	0.5	+2	+0.1
信託銀行	14	0.2	14	0.2	0	+0.0
生命保険会社	6	0.1	7	0.1	+1	+0.0
損害保険会社	0	0.0	1	0.0	+1	+0.0
信用金庫	47	0.6	46	0.6	△1	+0.0
その他	37	0.5	35	0.5	△2	+0.0
その他国内法人	208	2.5	189	2.5	△19	+0.0
外国人	202	2.5	211	2.8	+9	+0.4
証券会社	16	0.2	18	0.2	+2	+0.0
合計	8,174	100.0	7,416	100.0	△758	-

主要投資主 第11期末(2019年8月末)時点

	投資主名	保有投資 口数 (口)	保有比率 ^{*3} (%)
1	日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口)	270,356	21.61
2	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	182,195	14.56
3	ヒューリック株式会社	140,720	11.24
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	44,545	3.56
5	資産管理サービス信託銀行 株式会社(証券投資信託口)	41,809	3.34
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG)S.A.	34,970	2.79
7	楽天損害保険株式会社	17,841	1.42
8	三菱UFJモルガン・スタンレー 証券株式会社	17,755	1.41
9	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	14,962	1.19
10	株式会社中京銀行	11,895	0.95
合計		777,048	62.11

*1 比率は小数第2位を四捨五入しています。

*2 各期末時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

*3 小数第3位を切り捨てています。

本投資法人の基本理念

基本理念

1

中長期的な投資主価値の最大化

本投資法人は、投資主やテナントをはじめとする全てのステークホルダーの利益に貢献することを目的とし、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を実現することで、投資主価値を最大化していくことを目指します。

基本理念

2

スポンサーとの企業理念の共有

本投資法人は、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しています。

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

ポートフォリオの80%程度^{*1}

オフィス

- ・東京都及び東京都近郊の政令指定都市
- ・原則として「最寄駅から徒歩5分以内」

商業施設

- ・東京都及び東京都近郊の主要都市
- ・原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「繁華性のあるエリア」



ポートフォリオの80%程度

次世代アセット・プラス

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}



ポートフォリオの20%程度

^{*1} 取得価格ベースとし、取得時の消費税・地方消費税及び手数料等を含みません。なお、本投資法人が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。

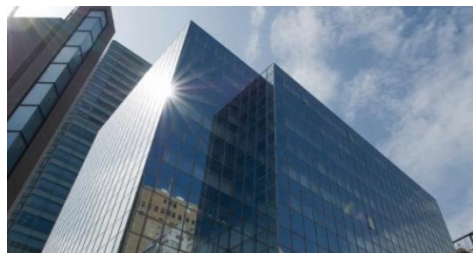
^{*2} オフィス及び商業施設のうち東京コマーシャル・プロパティに該当しないものをいいます。

“立地”への徹底的なこだわり ～ 立地の優位性 ～

オフィス

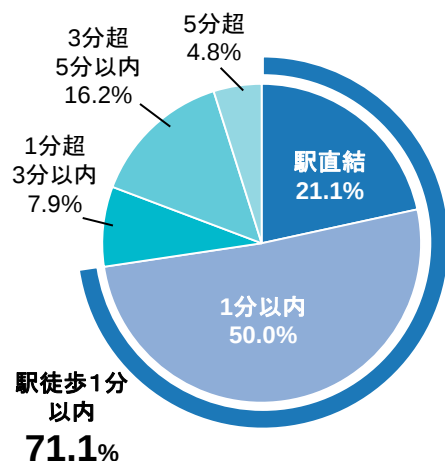
■ 東京コマーシャルプロパティ(オフィス)の投資対象

- (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)

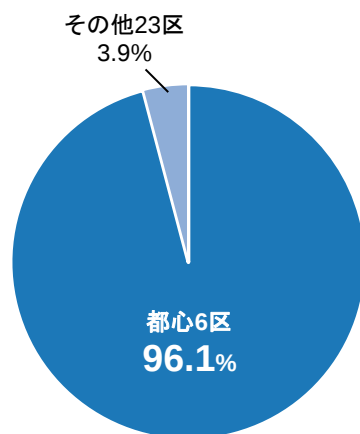


■ オフィスポートフォリオの状況

＜最寄駅からの徒歩分數別^{*1}＞



＜エリア別^{*1}＞



商業施設

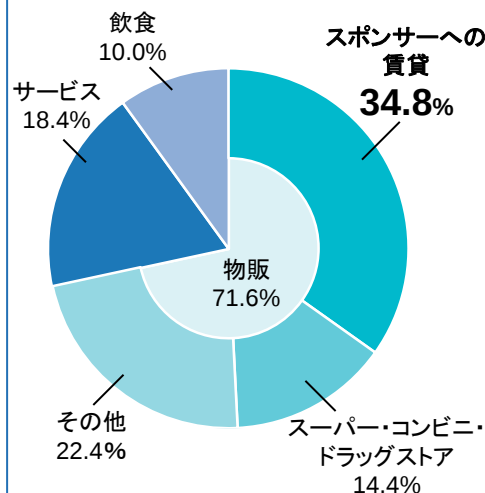
■ 東京コマーシャルプロパティ(商業施設)の投資対象

- (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)

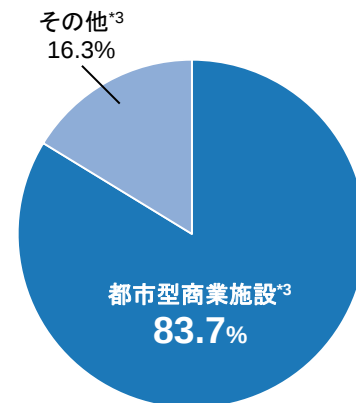


■ 商業施設ポートフォリオの状況

＜テナント別^{*2}＞



＜施設別^{*1}＞



^{*1} 各グラフの割合は、第6回公募増資後の保有資産の取得価格に基づくものです。

^{*2} 本投資法人の保有する商業施設について、商業区画に入居するテナントの第11期末(2019年8月末)時点の月額賃料を基に算出しています。

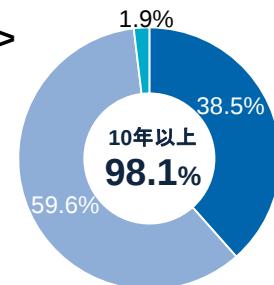
^{*3} 都市型商業施設とは、都市の繁华性の高いエリアに位置し、広い商圏を有する商業施設をいい、その他は、都市型商業施設以外の商業施設をいいます。

- 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に投資

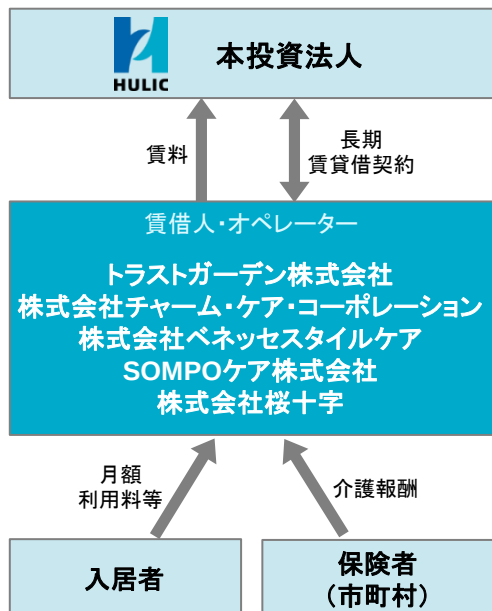
<賃貸借期間の内訳>

(第6回公募増資後)
(賃貸面積ベース)

- 20年以上
- 10年以上20年未満
- 10年未満

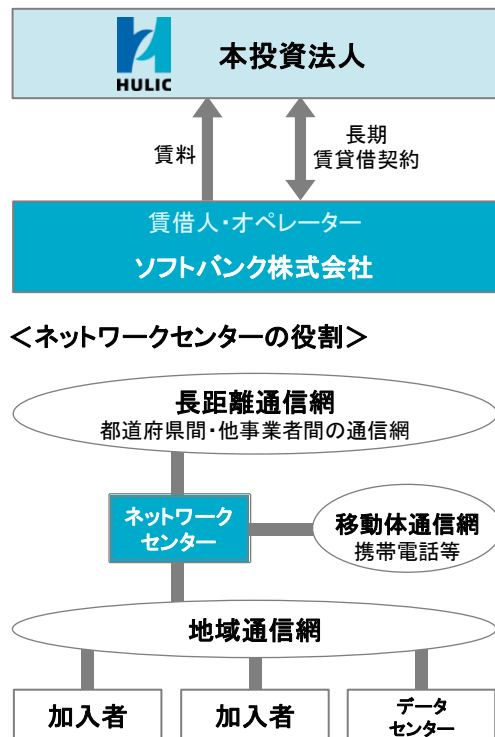


有料老人ホーム



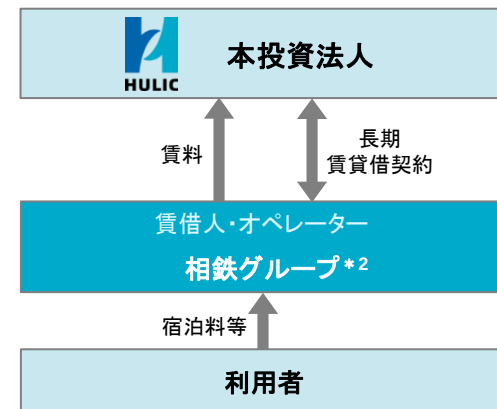
- 介護付有料老人ホームのうち、想定月額利用料^{*1}が中価格帯以上に属する施設が投資対象

ネットワークセンター

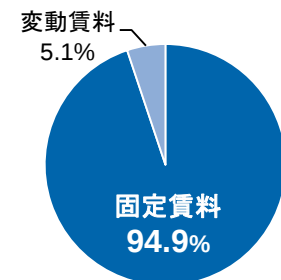


<ネットワークセンターの役割>

ホテル



<受入賃料の内訳^{*3}(第10期・第11期合計)>



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

^{*2} ホテルは賃貸借契約を株式会社相鉄ホテル開発と締結しており、運営はオペレーターである株式会社相鉄ホテルマネジメントが行っています。

^{*3} 本投資法人の保有するホテル(相鉄プレッサイン銀座七丁目及び相鉄プレッサイン東京六本木)において受け入れた賃料の内訳を記載しています。

- 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しています。
- 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進めています。

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



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

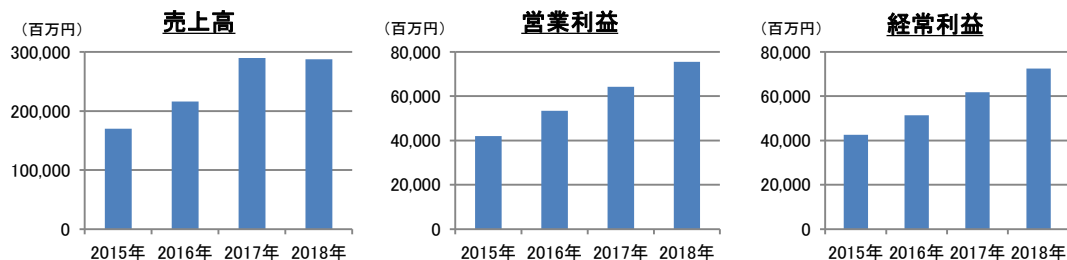
2014年2月

REIT事業本投資法人上場

2018年1月

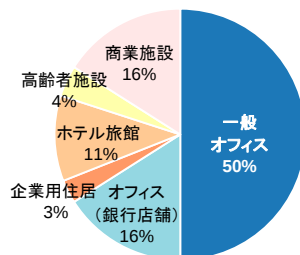
新たな成長基盤である「リート」を活用、3Kビジネス（高齢者向け事業、観光ビジネス、環境ビジネス）等で事業領域を拡大し、さらなる成長を目指す

業績ハイライト（連結ベース）

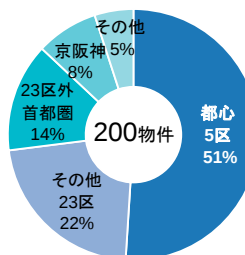


主要指数

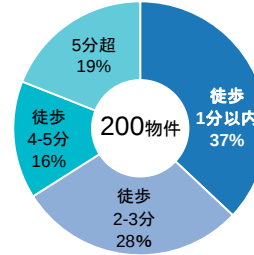
アセットタイプ別（賃貸収入）*2



エリア別*3



最寄駅からの徒歩分数別*3



主要物件

オフィス


ヒューリック
銀座数寄屋橋ビル

オフィス



ヒューリック新宿ビル

オフィス



ヒューリック青山ビル

THE GATE HOTEL


ヒューリック
雷門ビル

HULIC SQUARE


HULIC SQUARE
TOKYO

有料老人ホーム



グランダ大森山王

*1 2019年6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。

*3 エリア別及び、最寄駅からの徒歩分数別の割合については、高齢者施設及び住宅を除く物件数（200物件）のうち対象となる物件数をベースに算出しています。なお、都心5区は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を指します。

建替・開発^{*1, 2}

実績

主要用途	区分	竣工年	物件名
オフィス	建替	2009年	ヒューリック八王子ビル
		2010年	ヒューリック両国ビル
			虎ノ門ファーストガーデン 取得済
			ヒューリック麴町ビル
			ヒューリック荏原ビル
		2011年	ヒューリック銀座数寄屋橋ビル
			ヒューリック荻窪ビル
		2012年	ヒューリック駒込ビル
			ヒューリック本社ビル
		2014年	ヒューリック新宿ビル
			ヒューリック世田谷ビル
		2015年	ヒューリック浅草橋江戸通
		2017年	ヒューリック蒲田ビル
		2018年	ヒューリック板橋
			ヒューリック府中ビル
			日本橋高島屋三井ビルディング(一部持分)
	開発	2013年	ヒューリック浅草橋ビル
			御茶ノ水ソラシティ 取得済
			永田町ほっかいどうスクエア
	2015年		品川シーズンテラス 取得済
			ヒューリック虎ノ門ビル 取得済
商業施設	建替	2009年	仙台ファーストタワー(商業棟・アトリウム)
		2010年	木更津ホームセンター
		2012年	ヒューリック渋谷第二ビル
		2015年	グレースシア調布
			ヒューリック志村坂上 取得済
		2018年	ヒューリック目白
			ヒューリックレジデンス新御茶ノ水
	開発	2017年	ヒューリック大森ビル 取得済
			HULIC & New SHIBUYA 取得済
			HULIC & New SHINBASHI 取得済
			京都四条高倉セントラルビル(共有)

主要用途	区分	竣工年	物件名
商業施設	開発	2017年	ヒューリック渋谷公園通りビル
		2018年	ヒューリックスクエア東京
		2019年	HULIC & New AKIHABARA HULIC & New KICHIJOJI (ハ'リュ-アット)
ホテル	建替	2012年	ヒューリック雷門ビル
	開発	2016年	相鉄プレッサイン銀座七丁目 取得済
		2017年	相鉄プレッサイン東京六本木 取得済
		2018年	ザ・ゲートホテル東京(ヒューリックスクエア東京) ヒューリック築地三丁目ビル
旅館	建替	2018年	ふふ河口湖
高齢者施設	建替	2005年	アリア松原 取得済
		2010年	アイリスガーデン北浦和
		2011年	グランダ大森山王
		2012年	アリスタージュ経堂
		2013年	サニーライフ船橋 グランダ学芸大学 アリア代々木上原 ホスピタルメント武蔵野
		2014年	チャームスイート石神井公園 取得済
			サニーライフ東京新宿
		2015年	チャームスイート新宿戸山 取得済
		2016年	ホスピタルメント板橋ときわ台 取得済
		2017年	ヒューリック調布
	開発	2009年	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉 取得済
		2016年	トラストガーデン常磐松 取得済
		2017年	ヒューリック深沢
		2018年	チャームプレミア田園調布 グランダ稲村ヶ崎 鎌倉碧邸 ソナーレ石神井
		2019年	ホスピタルメント文京弥生 トラストガーデン荻窪
その他	開発	2018年	一行院 千日谷会堂

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

*2 主要用途が住居のみの場合は除きます。

建替・開発^{*1, 2}

計画

主要用途	区分	竣工予定	物件名
オフィス	建替	2020年	新設王子PJ
	開発	2019年	宇田川町14・15番地区第一種市街地開発事業（一部持分）
		2020年	赤坂二丁目開発計画
		2025年	八重洲二丁目中地区再開発
商業施設	開発	2020年	東京地下鉄六本木7丁目計画 銀座6丁目開発計画
		2021年	新宿3-17開発計画 宇田川町32開発計画 銀座8丁目開発計画
			銀座6丁目並木通り開発計画
		2022年	銀座6丁目並木通り開発計画
		2024年	心斎橋PJ 自由が丘再開発PJ
商業施設・ホテル	開発	2020年	立誠小跡地開発計画（PPP） 両国リバーセンター開発計画（PPP）
	建替	2023年	ヒューリック札幌ビル・ヒューリック札幌NORTH33ビル
		2024年	ヒューリック福岡ビル
商業施設・賃貸マンション	建替	2020年	新設成増PJ
旅館	開発	2020年	ふふ奈良開発計画（PPP） 京都南禅寺草川町41計画 ふふ日光開発計画
		2021年	ふふ箱根強羅開発計画

主要用途	区分	竣工予定	物件名
高齢者施設	開発	2019年	横浜山手町開発計画
		2021年	南麻布開発計画 四谷大京町開発計画
その他	開発	2022年	扇町医誠会病院開発計画（PPP）

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

*2 主要用途が住居のみの場合は除きます。

新規投資^{*1, 2}

実績(2012年以降)

主要用途	取得年	物件名	
オフィス	2012年	ヒューリック銀座7丁目ビル	取得済
	2013年	ラピロス六本木	取得済
		ヒューリック神谷町ビル	取得済
	2015年	ヒューリック銀座一丁目ビル	
		八丁堀オフィス3物件	
		ヒューリック銀座ウォールビル	
		大和代々木第二ビル	
		ヴァンセットビル	
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	取得済
		ヒューリック豊洲プライムスクエア等8物件	
	2016年	ヤマト羽田ビル	
		ヒューリック新川崎ビル	
		ヒューリック銀座三丁目ビル	
		ヒューリック渋谷宮下公園ビル	
		ヒューリック仲御徒町ビル	
	2017年	ヒューリック小石川ビル	
		ヒューリック芝4丁目ビル	
		ヒューリック南青山ビル	
		ヒューリック五番町ビル	
		神田三崎町ビル	
		ヒューリック六本木二丁目ビル	
		ヒューリック心斎橋ビル	
		ヒューリックみなとみらい(底地)	
		心斎橋ブラザビル(3棟)	
		心斎橋フジビル	
		ヒューリック京橋イーストビル	
		DSBグループ潮見ビル	
	2018年	新日本実業銀座6丁目ビル	
		WeWork Shimbashi	
		ヒューリック渋谷二丁目ビル	
		赤坂スターゲートプラザ	
		ヒューリック神田須田町ビル	

	取得年	物件名	
オフィス	2019年	ヒューリック芝公園大門通ビル	
		テクノポートカマタセンタービル	
		損保ジャパン日本興亜銀座ビル	
		モリンダビルディング	
		神宮前タワービルディング	
		銀座ファーストビル	
		Jタワー	
		第二丸高ビル	
商業施設	2013年	ヒューリック新宿三丁目ビル	取得済
		ヴィクトリアワードローブ神保町	
		ヒューリック神宮前ビル	取得済
		ヒューリック渋谷宇田川町ビル	
	2014年	横浜山下町ビル	取得済
		オーキッドスクエア	取得済
	2015年	G10	
		池袋東急ハンズ	
		池袋GIGO	
		宇田川町シグマ第5ビル	
		ウインズ浅草ビル	
		浅草パークホールビル	
		ヒューリック浅草一丁目	
	2016年	Bleu Cinq Point(一部)	
	2017年	ヒューリック銀座一丁目ガス灯通	
		ラウンドワン物件	
	2018年	新宿武蔵野ビル(準共有持分)	
		CR-VITE	
		イトーヨーカドー川崎店	
		ラウンドワン吉祥寺店	
		イトーヨーカドー鶴見店	
	2019年	Max Maraビルディング	
		ピアビル	

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

*2 主要用途が住居のみの場合は除きます。

新規投資^{*1, 2}

実績(2012年以降)

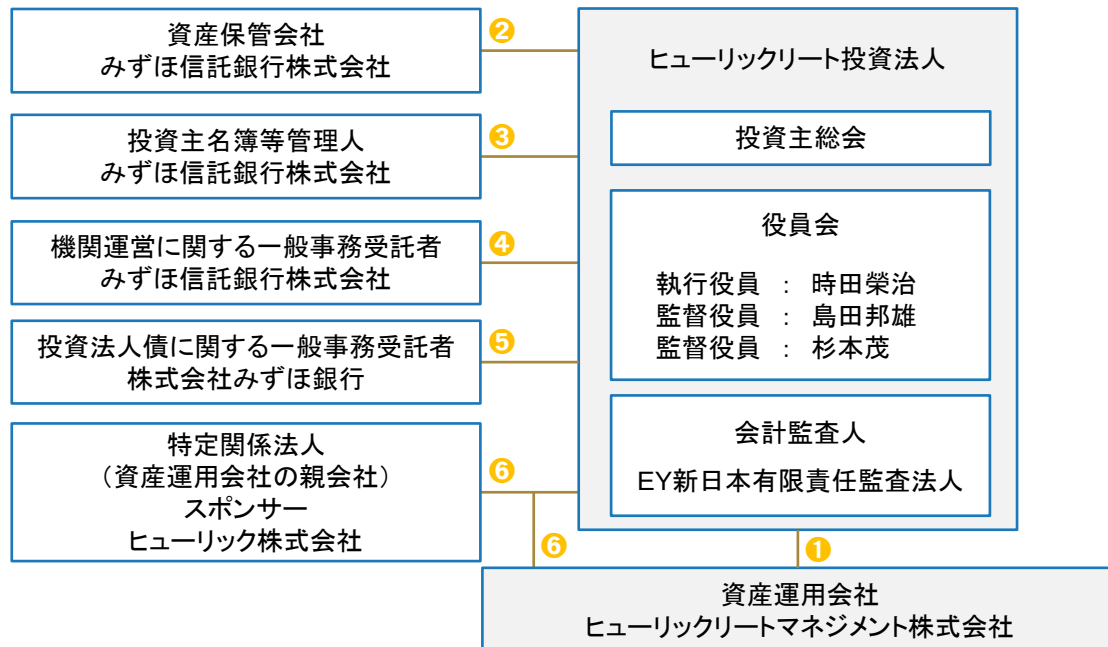
主要用途	取得年	物件名
物流・倉庫	2016年	ヒューリック加須物流センター
	2018年	ヒューリック葛西臨海ビル
高齢者施設	2012年	トラストガーデン用賀の杜 取得済
		トラストガーデン桜新町 取得済
		トラストガーデン杉並宮前 取得済
	2013年	エスペラル城東
	2014年	豊洲シニアレジデンス
	2015年	チャームスイート西宮浜
		リアンレーヴ八雲
	2016年	浅草ケアパークそよ風
		ライフコミュニン葉山
	2017年	メディカルホームグランダ岡本
	2018年	アズハイム大泉学園
		そんぼの家狛江
		グッドタイムホーム・多摩川
	2019年	深川やすらぎの園
		チャームプレミア代々木初台
ネットワークセンターほか	2012年	池袋ネットワークセンター 取得済
		田端ネットワークセンター 取得済
		広島ネットワークセンター 取得済
		熱田ネットワークセンター 取得済
		長野ネットワークセンター 取得済
	2013年	千葉ネットワークセンター 取得済
		札幌ネットワークセンター 取得済
	2014年	京阪奈ネットワークセンター 取得済
	2018年	住友商事千里ビル

主要用途	取得年	物件名
ホテル	2014年	ヒューリック銀座二丁目ビル
		東京ベイ舞浜ホテルクラブリゾート
	2015年	東京ベイ舞浜ホテル
		サザンビーチホテル&リゾート沖縄
	2016年	グランドニッコー東京 台場(底地)
		葉山SCAPES THE SUITE
	2018年	MIMARU京都 堀川六角
	2019年	ポルテ金沢(ホテル日航金沢)
		グランドニッコー東京 台場(建物)
旅館	2015年	ホテルJALシティ関内横浜
		箱根翠松園
	2016年	熱海ふふ
		ATAMI海峯楼

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

*2 主要用途が住居のみの場合は除きます。

投資法人の仕組み図



① 資産運用委託契約

第11期報酬額 *1	869,442千円*2
------------	-------------

② 資産保管委託契約

第11期手数料 *1	14,413千円
------------	----------

③ 投資口事務代行委託契約

④ 一般事務委託契約

第11期手数料 *1	45,779千円*3
------------	------------

⑤ 財務代理契約

第11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(17,625千円)があります。

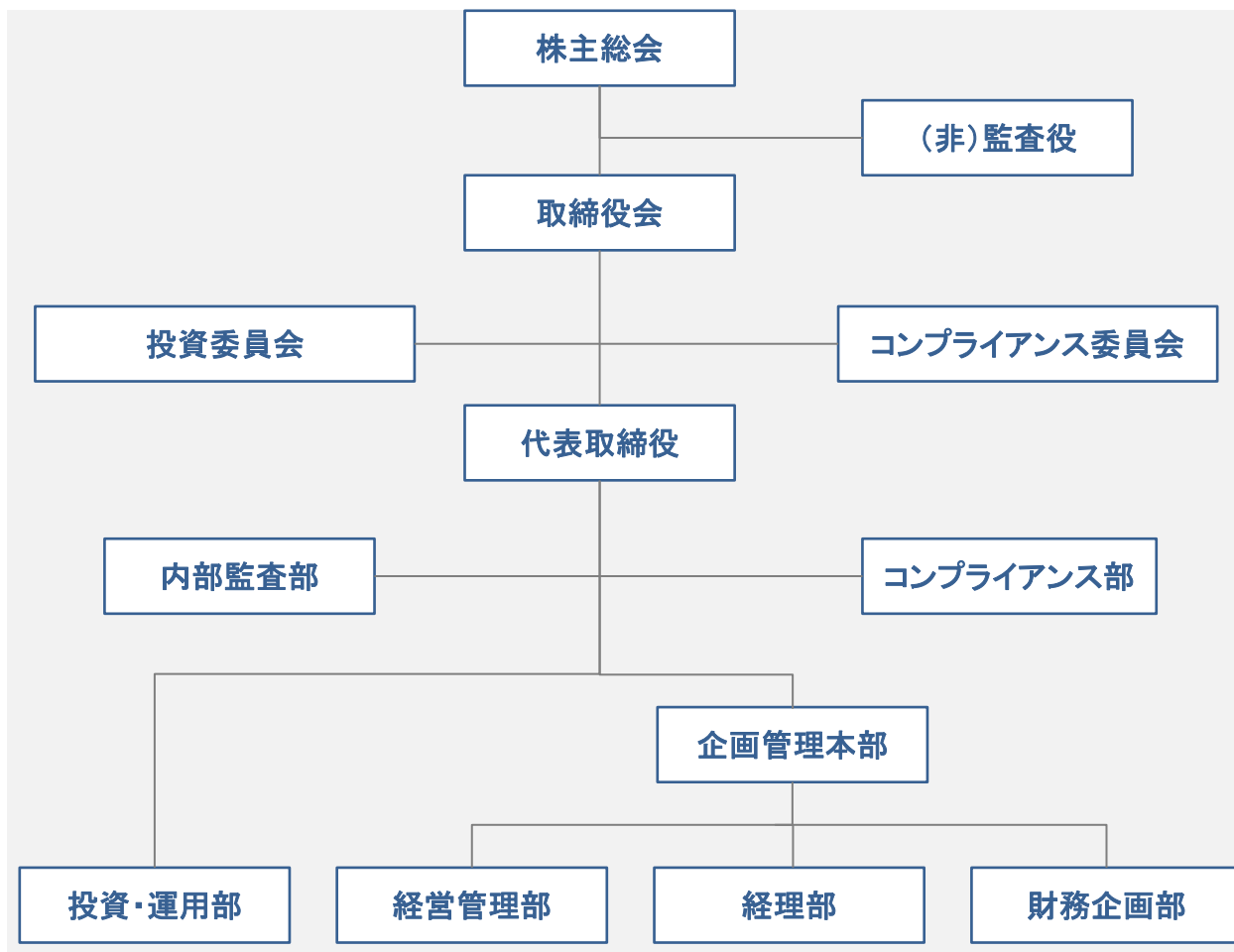
*3 投資口事務代行委託契約に基づく手数料と機関運営に関する一般事務委託契約に基づく報酬の合計額を記載しています。

- 2019年3月に資産規模の拡大等にあわせ、内部運用体制の強化等を目的として、財務・経理部及び企画・管理部から経営管理部、経理部及び財務企画部への業務の移管並びに統括部署としての企画管理本部の新設を行いました。

資産運用会社の概要

- 名称**
ヒューリックリートマネジメント株式会社
(Hulic REIT Management Co., Ltd.)
- 所在地**
東京都中央区八丁堀二丁目26番9号
- 代表取締役社長**
時田 榮治
- 設立**
2013年4月1日
- 資本金**
200百万円
- 株主**
ヒューリック株式会社 100%
- 事業内容**
投資運用業

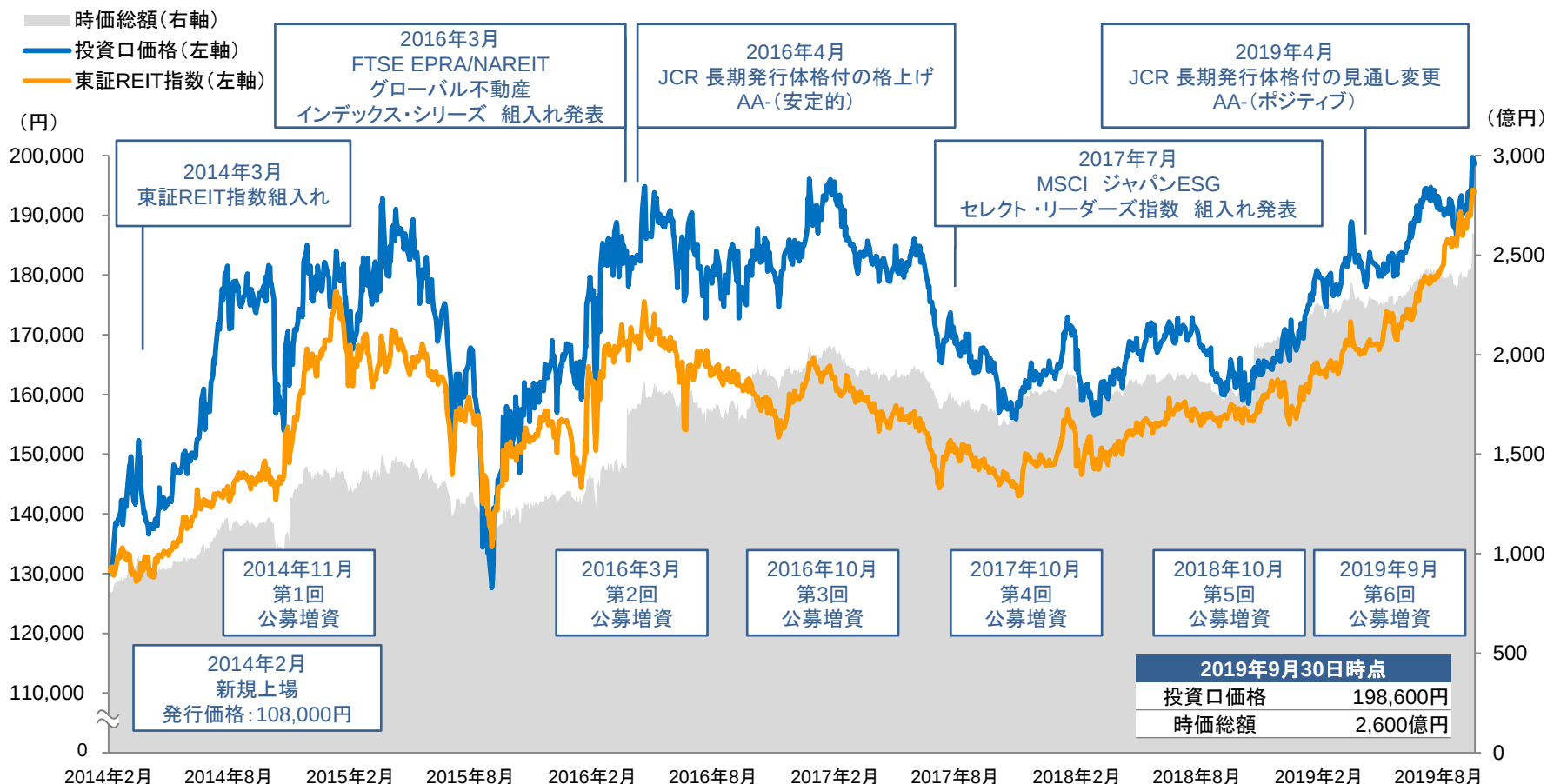
資産運用会社の組織図



新規上場以来の推移

- 過去6回の公募増資を実施(時価総額の拡大)
- グローバル指数への継続的な組入れによる投資主層の広がり(流動性の向上)
- 格付けの「AA-(ポジティブ)」への見通し変更(2019年4月)

更なる時価総額の拡大と
流動性の向上を目指す



*1 (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。

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、60ページを参照して下さい。
次世代アセット・プラス(NGA+)	将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得や、中長期的な投資主価値の最大化に資する資産をいいます。有料老人ホーム、ネットワークセンター、ホテルその他次世代アセット・プラスの投資対象資産に投資します。詳細な内容については、61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。
主要8区	千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区、目黒区及び世田谷区を指します。
第9期取得物件	第9期(2018年8月期)に取得したヒューリック銀座7丁目ビル(50%)及びヒューリック志村坂上を対象としています。
第10期取得物件	第10期(2019年2月期)に取得した品川シーズンテラス、ヒューリック五反田山手通ビル、ヒューリック神谷町ビル(追加取得30%)、ヒューリック日本橋本町一丁目ビル、番町ハウス、恵比寿南ビルを対象としています。
第11期以降取得物件	第11期(2019年8月期)以降に取得したヒューリック銀座7丁目ビル(追加取得25%及び20%)、ヒューリック飯田橋ビル、チャームスイート新宿戸山、チャームスイート石神井公園を対象としています。
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、本決算説明資料においては、建替え事業も含めて、スポンサー開発物件といいます。
スポンサー保有物件	スポンサーが外部から取得し、保有していた物件をいいます。
スポンサールート物件	スポンサーグループ等からの取得物件のうち、スポンサー開発物件及びスポンサー保有物件以外の物件をいいます。なお、スポンサーグループ等とは、スポンサーグループ及びスポンサーグループが出資している特別目的会社をいいます。
資産規模	対象時点における本投資法人の保有資産の取得価格の合計額をいいます。
含み損益	以下の計算式によって算出しています。 $A - B \quad (A: \text{各期末時点の保有資産の鑑定評価額、} B: \text{各期末時点の保有資産の帳簿価格})$
1口当たりNAV	以下の計算式によって算出しています。 $(A + B) \div C \quad (A: \text{各期末時点の剰余金を除く純資産額、} B: \text{各期末時点の含み損益、} C: \text{各期末時点の発行済投資口数(1円未満切捨て)})$

用語	定義
1口当たりNAV (第6回公募増資後想定)	以下の計算式によって算出しています。 $(A+B+C-D) \div E$ (A: 第11期末時点の剰余金を除く純資産額、B: 第11期末時点の含み損益、C: 第12期取得資産(ヒューリック銀座7丁目ビル(追加取得20%)、チャームスイート新宿戸山、チャームスイート石神井公園)の取得時鑑定評価額、D: 第12期取得資産の取得価格、E: 第6回公募増資後の発行済投資口数(100円未満四捨五入))
(簿価ベース)LTV	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B \times 100\%$ (A: 各期末時点の有利子負債総額、B: 各期末時点の総資産額)
時価ベースLTV	以下の計算式によって算出しています。 $A \div (B+C) \times 100\%$ (A: 各期末時点の有利子負債総額、B: 各期末時点の総資産額、C: 各期末時点の含み損益)
LTV (公募増資後想定)	2019年9月9日提出の有価証券届出書に記載の見込の数値であり、実際のLTVとは異なる場合があります。詳細な内容については、2019年9月9日提出の有価証券届出書を参照して下さい。
旧予想	2019年4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、2019年4月12日公表の2019年2月期決算短信をご参照ください。
新予想	2019年10月15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、2019年10月15日公表の2019年8月期決算短信をご参照ください。
固都税・譲渡益要因	1口当たり分配金のうち、物件取得後における費用化されない固都税及び物件譲渡時における譲渡益、並びにこれらにかかる資産運用報酬Ⅱについて調整を行った分の金額をいいます。
実質分配金	1口当たり分配金のうち、固都税・譲渡益要因を考慮した後の金額をいいます。
取得余力	物件取得に伴う有利子負債の調達余力(増加可能額)をいいます。簿価ベースLTVを基に算出しています。
NOI利回り	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B \times 100\%$ (A: 各期末時点の鑑定評価書に記載された直接還元法NOI、B: 取得価格)
償却後NOI利回り	以下の計算式によって算出しています。 $(A-B) \div C \times 100\%$ (A: 各期末時点の鑑定評価書に記載された直接還元法NOI、B: 対象期の年換算した減価償却費の実績、C: 取得価格)
(鑑定直接)還元利回り	期末時点の鑑定評価書に記載の直接還元利回りをいいます。複数の物件が対象となる場合には、鑑定評価額で加重平均して算出しています。
平均築年数	各期末時点において、底地を除く物件の築年数を取得価格で加重平均した数値をいいます。

用語	定義
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。
賃貸面積・空室面積	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実際に賃貸をしている面積及び空室となっている面積(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。
延床面積	登記簿上の記載に基づいて建物全体の面積を記載しています。
平均賃料坪単価	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B$ (A:各期末時点において有効な各賃貸借契約に表示された月額賃料(共益費を含みます。)の合計額、B:各期末時点における坪換算した総賃貸面積)
入退去率	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B \times 100\%$ (A:当該期のオフィスにおけるテナントの入退去面積、B:各期末時点におけるオフィスの賃貸可能面積) なお、退去面積及び退去率についてはマイナス表記としています。
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(共有物件等においてはその持分に相当する数値)の合計をいいます。
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を基に算出しています。
マーケット賃料水準(オフィス)	シービーアールイー株式会社が、本投資法人のオフィス物件(底地、店舗区画、住居等は除きます。)を対象として、査定した想定新規賃料に基づき、本資産運用会社が試算した賃料水準をいいます。本投資法人は、原則として毎年2月末日及び8月末日時点においてマーケット賃料水準を試算しています。
賃料乖離率	以下の計算式によって算出しています。 $(A - B) \div B \times 100\%$ (A:オフィス物件(底地、店舗区画、住居等は除きます。)の現行賃料、B:マーケット賃料水準(オフィス))
賃料乖離率マイナス区画の増額改定実績(オフィス)	以下の計算式によって算出しています。 $B \div A \times 100\%$ (A:オフィス物件(底地、店舗区画、住居等は除きます。)において第11期に契約更改期日が到来する区画のうち、第10期の決算説明資料においてマーケット賃料水準との乖離率が0未満(マーケット賃料水準>現行賃料)の区画の面積(テナント退去区画を除く)、B:Aのうち、第11期に賃料更改によって賃料が増額した区画の面積)

用語	定義
想定空室面積	2019年10月15日公表の業績予想の前提となる各期末時点の想定空室面積(100㎡未満、10坪未満を四捨五入)を記載しています。
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ークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています。
BELS評価	2013年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン(2013)」が国土交通省において制定されたことに伴い、当該ガイドラインに基づき第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された建築物省エネルギー性能表示制度をいいます。
CASBEE(建築環境総合性能評価システム)	建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。一般財団法人建築環境・省エネルギー機構により普及促進や評価認証制度の運営等が行われています。
JHEP認証 (ハビタット評価認証制度)	1970～80年代に米国内務省が開発した、ハビタット(生きもののくらす環境)の観点から日本生態系協会が環境を定量的に評価、認証するシステムをいいます。

A large, empty rounded rectangular box with a thin gray border, intended for handwritten notes or a diagram.

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下さい。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。