



ヒューリックリート投資法人

証券コード 3295

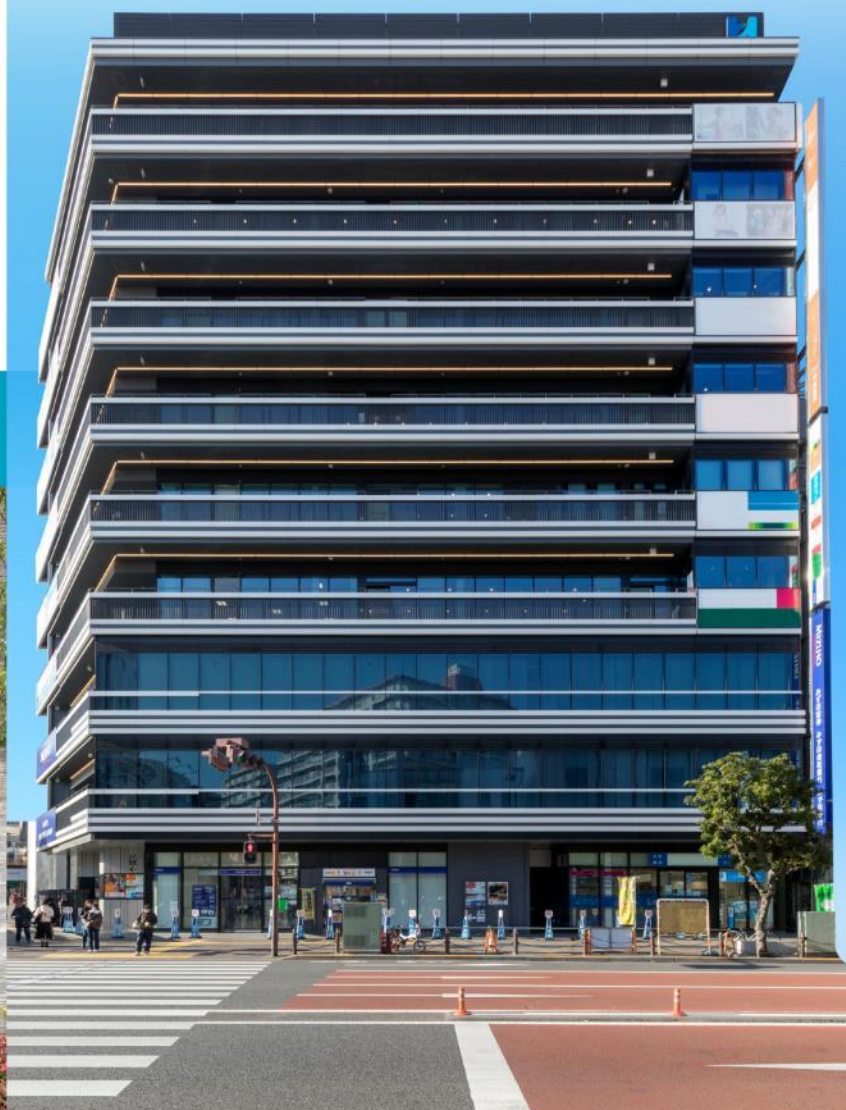
本投資法人の 特徴及び決算概要

ダイワJ-REITキャラバン東京

2023年8月3日

TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

NEXT⁺
GENERATION ASSETS PLUS



I. Jリートについて		IV. 運用状況	
Jリートの仕組み	4	外部成長について	28
II. ヒューリックリート投資法人の特徴		内部成長について	30
(1)概要		内部成長の実績	31
ヒューリックリート投資法人の概要	6	財務の状況	32
資産規模の推移	7	V. ESGの取組み	
1口当たり分配金及びNAVの推移	8	外部評価及びトピックス	34
投資口価格・時価総額の推移	9	環境(Environment)への取組み	35
1口当たり分配金の成長	10	社会(Society)及びガバナンス(Governance)への	37
Jリートにおける本投資法人の位置付け	11	取組み	
(2)ポートフォリオの特徴 (TCP・NGA+)		VI. 本日のポイント	
本投資法人の投資方針	13		39
「東京コマーシャル・プロパティ」の特徴	14	VII. ご参考	
「東京コマーシャル・プロパティ」の	15	各種指標の推移	41
保有物件のご紹介		第19期(2023年8月期)取得資産	42
「次世代アセット・プラス」の概要	18	保有物件一覧	44
「次世代アセット・プラス」の保有物件	20	「東京コマーシャル・プロパティ」の投資エリア	47
のご紹介		物件写真	48
III. スポンサーについて	23	ESGへの継続的な取組み	52
		ヒューリックグループとのコラボレーション	53
		資産運用会社の概要	54
		投資主の状況	55
		分配金カレンダー	56
		用語の定義	57

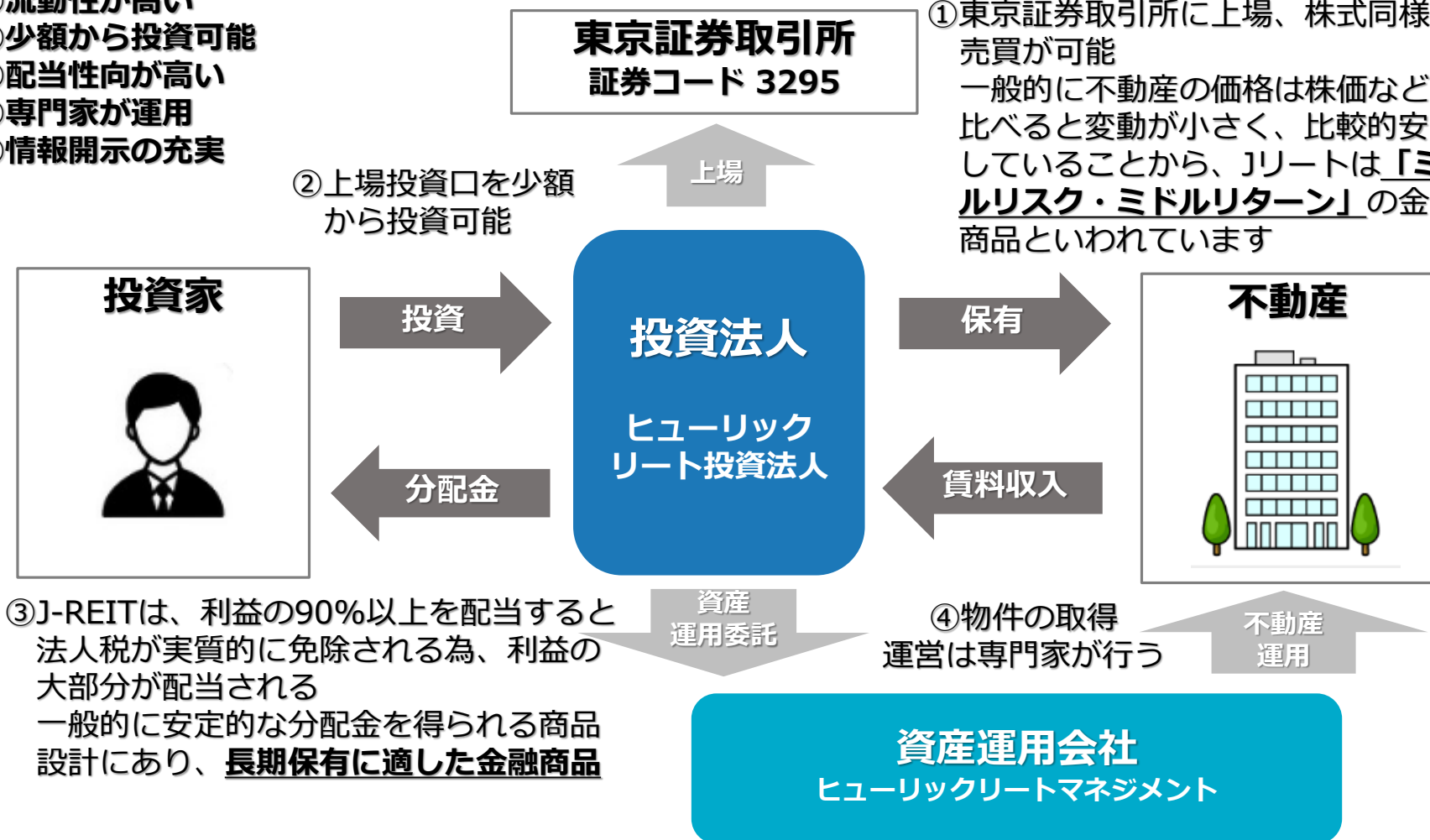
I リートについて

Jリートの仕組み

Jリートの特徴と魅力

- ①流動性が高い
- ②少額から投資可能
- ③配当性向が高い
- ④専門家が運用
- ⑤情報開示の充実

- ①東京証券取引所に上場、株式同様に売買が可能
一般的に不動産の価格は株価などに比べると変動が小さく、比較的安定していることから、Jリートは「ミドルリスク・ミドルリターン」の金融商品といわれています



Ⅱ ヒューリックリート投資法人の特徴

(1) 概要

概要

投資法人名	 ヒューリックリート投資法人 (証券コード 3295) 2014年2月上場
決算期	2月・8月
格付	日本格付研究所 (JCR) : AA (安定的)
資産規模	65物件 3,804億円 ^{*1}
分配金	第18期 (2023年2月期) 実績 3,480円
スポンサー	ヒューリック株式会社

年間 予想分配金 ^{*2} (第19・20期)	6,960円	÷	投資口価格 (2023年7月 20日時点)	164,100円
↓				
年間 予想分配金利回り		4.24%		

本投資法人の強み

1

成長性と安定性を兼ね備えた
ポートフォリオ

TOKYO 「都心」×「駅近」
立地の優位性

NEXT+ 「長期」×「安定」
優良テナントとの長期契約

2

ヒューリックグループのサポート

スポンサー ヒューリック株式会社

- ・みずほ銀行店舗ビル等、東京都心を中心に多数保有
- ・上場来最高益を連続更新中
- ・時価総額第4位 (不動産大手7社中)

3

健全な財務運営とESGへの取組み

外部機関からの高評価

- ・格付 **AA (安定的)** 日本格付研究所 (JCR)
- ・GRESBリアルエステイト評価 (2022年) **5Star**
- ・MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数構成銘柄

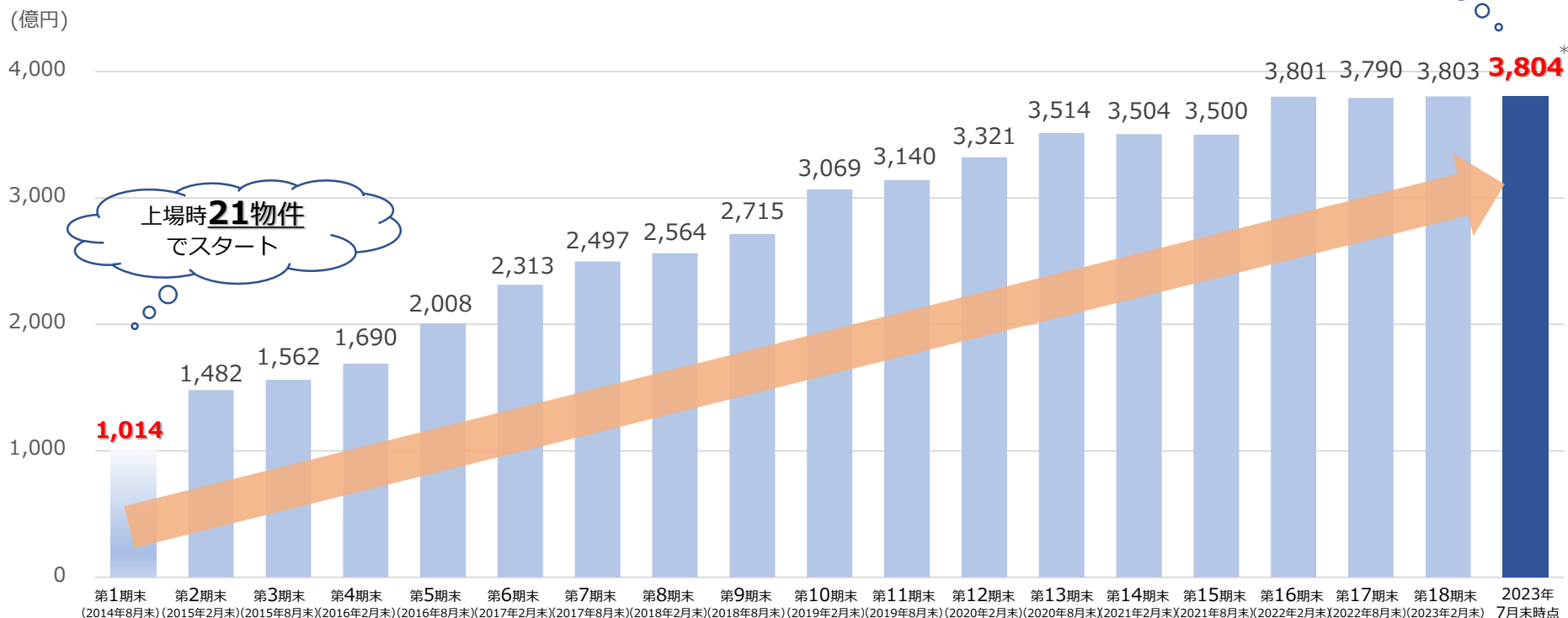
^{*1} 2023年7月末日時点の数値 (第20期 (2024年2月期) 譲渡 (予定) 資産を除きます。) を記載しています。

^{*2} 第19期 (2023年8月期) 予想分配金 (3,480円) 及び第20期 (2024年2月期) 予想分配金 (3,480円) を加えた数値を記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2023年4月13日公表の「2023年2月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

スポンサーサポートを活用した厳選投資により継続的な資産規模の拡大を実現

■ 過去8回の公募増資を通じ 上場後9年で 資産規模 **3.8倍**

2023年7月末現在
65物件*



2014年11月
第1回増資

2016年3月
第2回増資

2016年10月
第3回増資

2017年10月
第4回増資

2018年10月
第5回増資

2019年9月
第6回増資

2021年4月
第7回増資

2021年10月
第8回増資

* 2023年7月末日時点の数値（第20期（2024年2月期）譲渡（予定）資産を除きます。）を記載しています。

1口当たり分配金及びNAVの着実な成長を目指す

■ 上場後9年で 実績分配金（年間ベース）の年平均成長率*1

3.4%

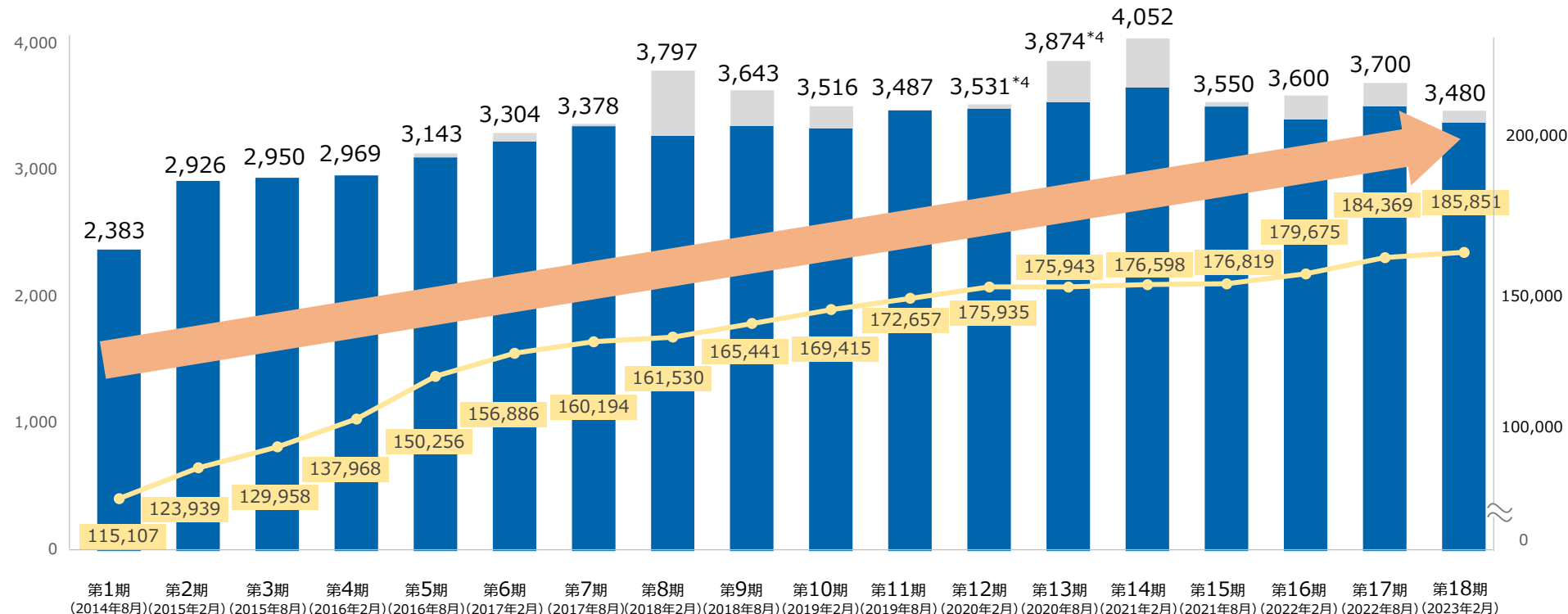
NAVの年平均成長率*2

6.0%

1口当たり
分配金
(円)

1口当たり
NAV
(円)

■ 譲渡益等一時的要因*3 ■ 1口当たりNAV



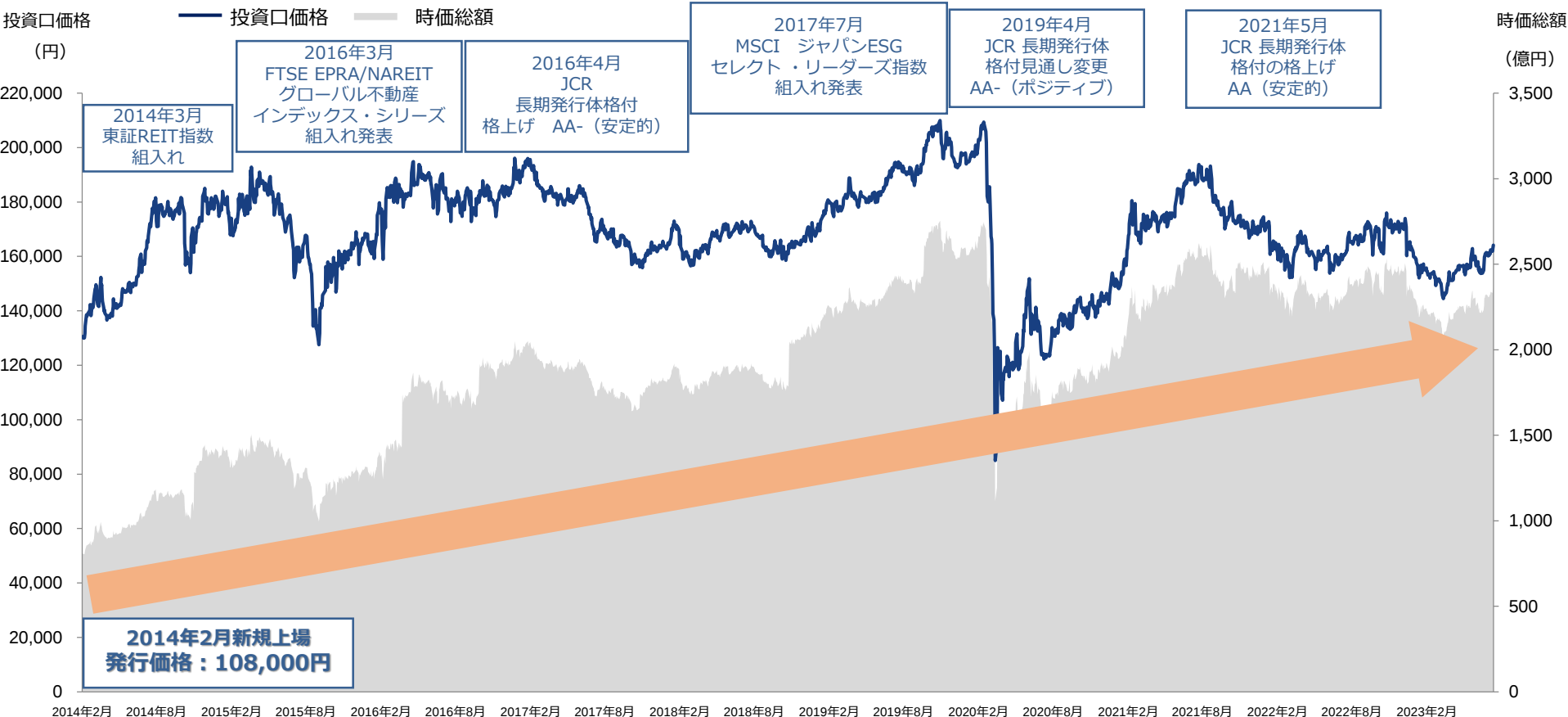
*1 第1期（2014年8月期）から第18期（2023年2月期）実績分配金を年間ベースにした数値を基に試算しています。

*2 各8月期末時点の1口当たりNAVを基に試算しています。

*3 各期末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定費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。

*4 第12期（2020年2月期）及び第13期（2020年8月期）においては、一時差異等調整引当額の計上に伴い、それぞれ1口当たり1円及び2円の利益超過分配を実施していますが、当該1口当たり利益超過分配金を除いた金額を記載しています。

■ 過去8回の公募増資を通じ 上場後9年で 時価総額 **2.9倍**^{*1}



2014年2月上場日終値

投資口価格	130,500円
時価総額	808億円

2023年7月20日終値

投資口価格	164,100円
時価総額	2,363億円

*1 新規上場日終値及び2023年7月20日終値の時価総額を基に試算しています。

*2 (出所) 公開情報を基に資産運用会社にて作成しています。

1口当たり分配金の成長と分配金利回りの向上

■ 上場日終値で取得し継続保有した場合の分配金利回り試算

第1期
(2014年8月期)

第18期
(2023年2月期)

保有期間平均
(第1期-第18期)

投資口価格

130,500円
(2014年2月7日上場日終値)

1口当たり
分配金

2,383円

3,480円

3,405円^{*3}

分配金利回り

3.65%^{*1}

5.33%^{*2}

5.22%^{*4}

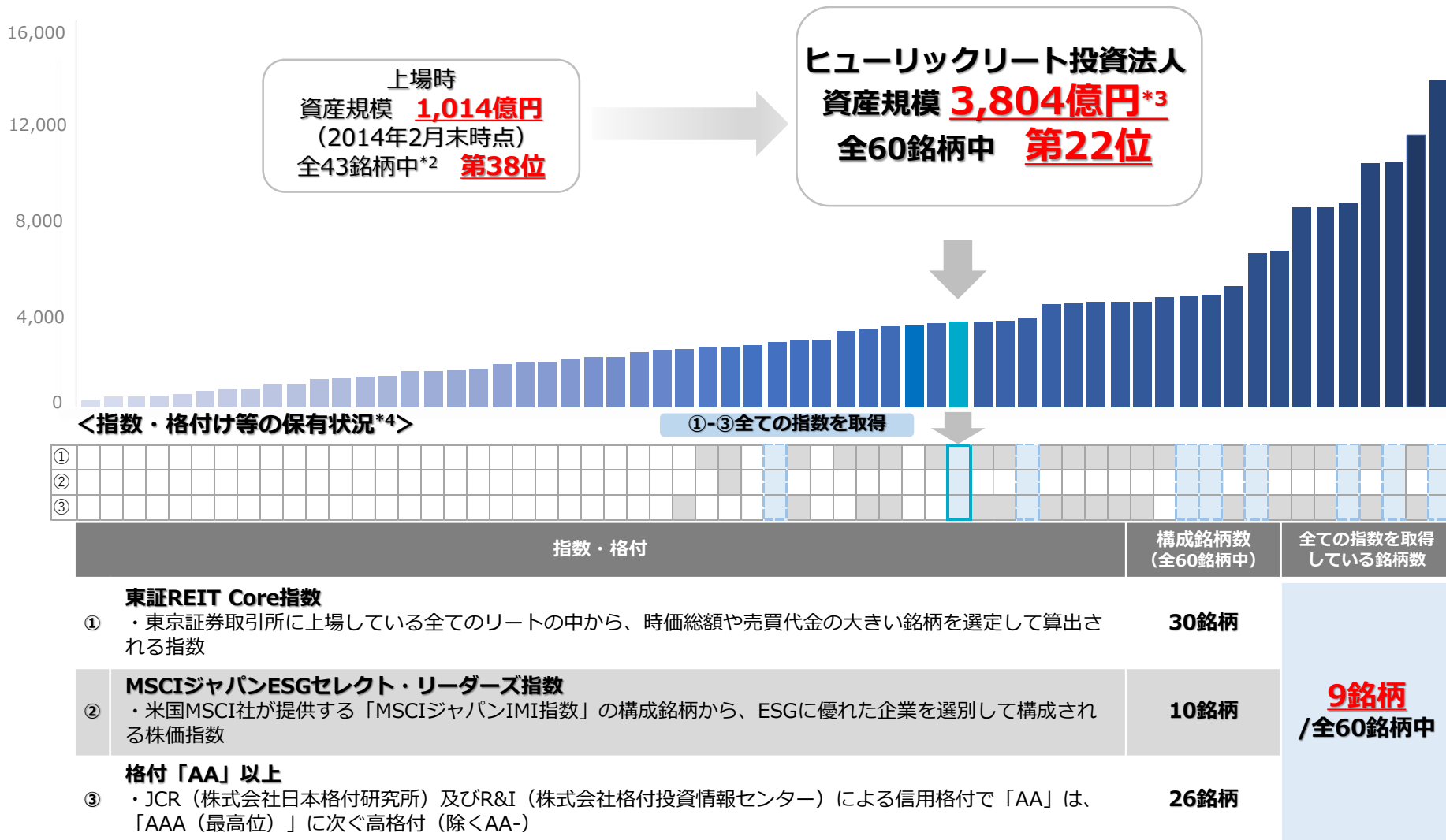
*1 第1期末(2014年8月期) 分配金利回り = { (第1期1口当たり分配金2,383円×2 (年換算)) ÷ 上場日投資口価格終値 } ×100 (%)

*2 第18期末(2023年2月期) 分配金利回り = { (第18期1口当たり分配金3,480円×2 (年換算)) ÷ 上場日投資口価格終値 } ×100 (%)

*3 第1期から第18期の各期実績分配金を平均した数値を記載しています。

*4 保有期間(第1期-第18期) 平均分配金利回り = { (保有期間平均1口当たり分配金3,405円×2 (年換算)) ÷ 上場日投資口価格終値 } ×100 (%)

＜Jリート60銘柄の資産規模*1（2023年6月末時点）＞



*1 2023年6月30日時点迄のプレスリリースにて公表している取得予定物件を含み、譲渡予定物件を除いた資産規模を記載しています。*2 上場廃止銘柄を含む2014年2月末時点の上場銘柄数を記載しています。

*3 ヒューリック小舟町ビル（2023年6月27日契約、2023年7月3日取得）を含み、第20期（2024年2月期）譲渡（予定）資産を除いた数値を記載しています。

*4 「東証REIT Core指数」は、東京証券取引所公表の2023年6月時点のデータを、「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」は、MSCI公表の2023年6月時点の構成銘柄リストを、「格付「AA」以上」は、株式会社日本格付研究所及び株式会社格付投資情報センターホームページの2023年6月時点のデータを基に本資産運用会社にて作成。

Ⅱ ヒューリックリート投資法人の特徴 (2) ポートフォリオの特徴 (TCP・NGA⁺)

東京コマーシャル・プロパティ

オフィス

商業施設



「都心」×「駅近」
立地の優位性

ポートフォリオの80%

オフィス

- ・東京圏及び東京圏に準ずる経済圏を有する地域
(東京圏への投資比率は、原則としてオフィス全体の投資額の90%以上)
- ・原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「地域において競争力や優位性のあるエリア」

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

有料老人ホーム

ネットワークセンター

ホテル

その他*2

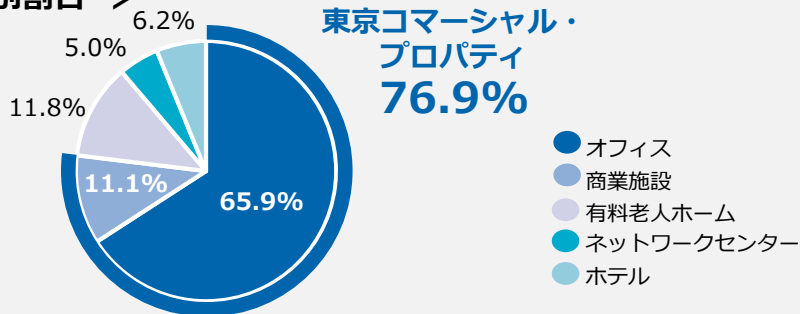
ポートフォリオの20%



「長期」×「安定」
優良テナントとの長期契約

- ・将来にわたって堅実な需要と長期的に安定した収益の獲得が見込まれる賃貸不動産
- ・原則として、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

<用途別割合*3>



東京コマーシャル・プロパティ 41物件 2,927億円

オフィス 32物件 2,505億円
商業施設 9物件 422億円

次世代アセット・プラス 24物件 877億円

有料老人ホーム 13物件 451億円
ネットワークセンター 8物件 191億円
ホテル 3物件 235億円

*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となることがあります。

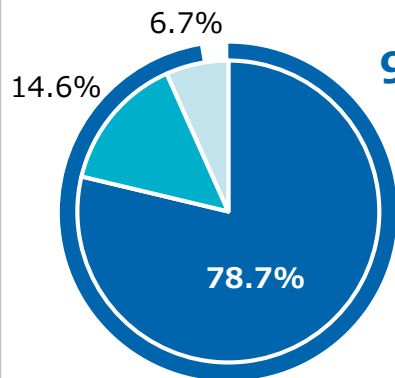
*2 オフィス、商業施設、有料老人ホーム、ネットワークセンター及びホテル以外で、将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得や、中長期的な投資主価値の最大化に資すると本投資法人が判断する資産をいいます。

*3 グラフの割合は、2023年7月末時点の保有資産（第20期（2024年2月期）譲渡（予定）資産を除きます。）の取得価格に基づくものです。

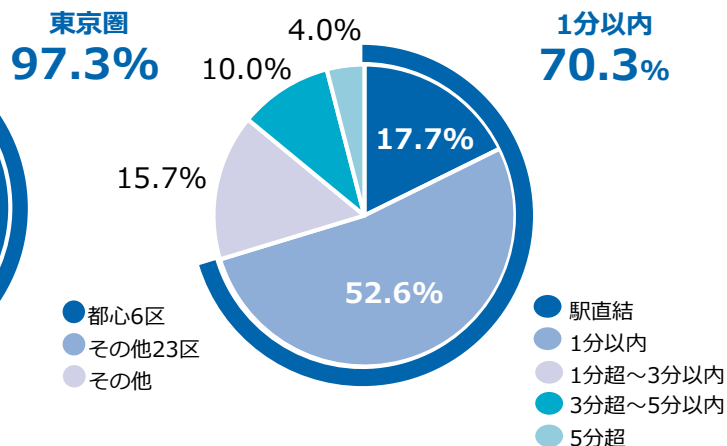
“立地”への徹底的なこだわり ～ 立地の優位性 ～

オフィス

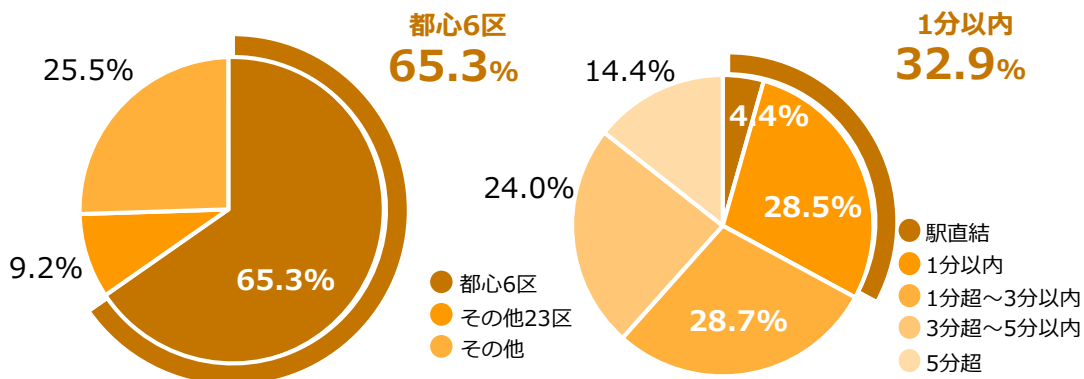
<エリア別*1>



<最寄駅からの徒歩分数別*1>

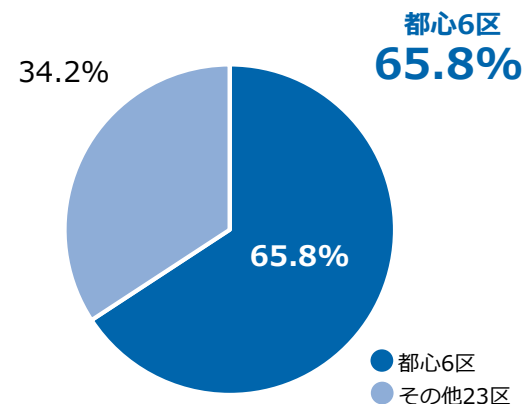


<参考 J-REIT全体（オフィス用途のみ）*2>

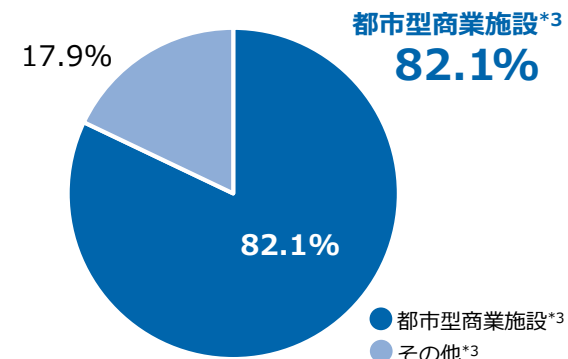


商業施設

<エリア別*1>



<施設別*1>



*1 各グラフの割合は、2023年7月末時点の保有資産（第20期（2024年2月期）譲渡（予定）資産を除きます。）の取得価格に基づくものです。

*2 各グラフの割合は、2023年6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 都市型商業施設とは、都市の繁華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。

御茶ノ水ソラシティ

用途 オフィス

取得価格 38,149百万円

延床面積 96,897.25㎡^{*1}



所在地

東京都
千代田区

最寄駅

東京メトロ千代田線
「新御茶ノ水」駅

最寄駅
からの距離

直結

稼働率^{*2}

99.1%

物件概要

- 東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅に直結し、最寄駅を含み、徒歩10分圏内の5駅9路線が利用可能
- 築浅で高いスペックを備えた大型複合ビルであり、聖橋の南東方向に位置するランドマークとして存在感を発揮
- 卓越した『環境・社会への配慮』がなされたビルとしてDBJ Green Building認証制度の「5つ星」を獲得

^{*1} 土地・建物の準共有持分（21.7%）を保有していますが、延床面積は登記簿上の記載に基づいて、建物一棟全体の数値を記載しています。

^{*2} 2023年6月末時点の稼働率を記載しています。

ヒューリック小舟町ビル

用途 オフィス

取得価格 10,970百万円

延床面積 16,944.71㎡^{*1}



所在地

東京都
中央区

最寄駅

東京メトロ日比谷線他
「人形町」駅

最寄駅
からの距離

徒歩4分

稼働率^{*2}

100.0%

物件概要

第19期（2023年8月期）取得資産

スポンサー開発

- 最寄駅だけでなく、東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線「三越前」駅からも徒歩5分にあり、複数路線が利用可能で交通利便性に優れた立地
- 本物件が所在する立地は、1880年（明治13年）に富士銀行（現みずほ銀行）の前身の一つである合本安田銀行が開業した地であり、安田銀行小舟町支店開設より約100年の店歴を有する歴史ある店舗
- 周辺エリアには東京証券取引所や日本銀行等のランドマークが存在し、近隣地域には金融機関が多く存在
- 地下3階付地上12階建のオフィスビルであり、地下3階～地上3階及び地上11・12階をみずほ銀行が店舗等として利用し、4～10階はオフィスフロアとして利用

*1 土地・建物の準共有持分（90.0%）を保有していますが、延床面積は登記簿上の記載に基づいて、建物一棟全体の数値を記載しています。

*2 取得時点の稼働率を記載しています。

HULIC &New SHIBUYA

用途 商業施設

取得価格 3,150百万円

延床面積 2,069.43㎡^{*1}


所在地

東京都
渋谷区

最寄駅

J R山手線他
「渋谷」駅

最寄駅
からの距離

徒歩5分

稼働率^{*2}

100.0%

物件概要

スポンサーの自社開発商業施設「HULIC &New」シリーズの第1弾

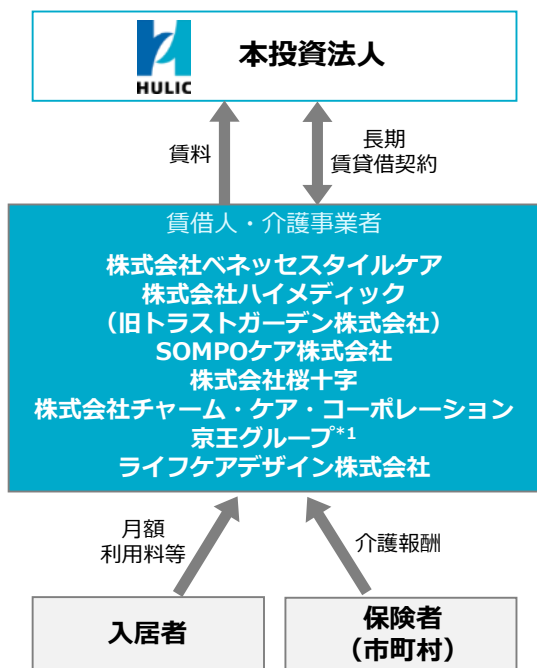
- 渋谷の中でも繁華性の高い「渋谷センター街」の「井の頭通り」に立地し、意匠性の高い外観が特徴
- 飲食店舗であった区画に美容院を受け入れる等、立地競争力を活かしたリーシング活動によりテナントの埋戻しを実現
- BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）の最高評価である5スターを取得

*1 土地・建物の準共有持分（50.0%）を保有していますが、延床面積は登記簿上の記載に基づいて、建物一棟全体の数値を記載しています。

*2 2023年6月末時点の稼働率を記載しています。

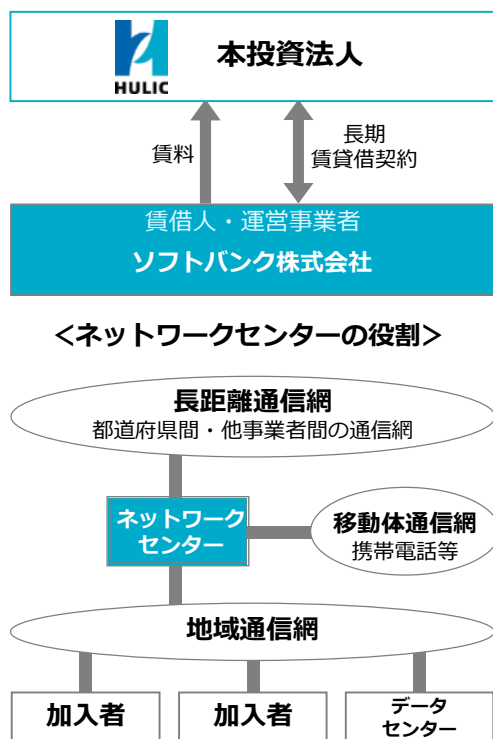
- 将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得や、中長期的な投資主価値の最大化に資するアセット
- 個別物件の収益性、立地特性及び当該立地における競争力等を見極めた上で厳選して投資
- 有料老人ホーム、ネットワークセンター、ホテル、その他次世代アセット・プラス投資対象資産に投資

有料老人ホーム

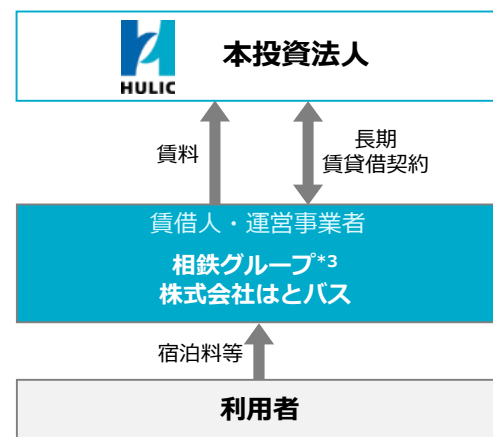


- 介護付有料老人ホームのうち、想定月額利用料*2が中価格帯以上に属する施設が投資対象

ネットワークセンター



ホテル



＜本投資法人保有ホテルの運営事業者＞

物件名	所在	運営事業者
相鉄フレッサイン 銀座七丁目	東京都中央区銀座	相鉄グループ*3
相鉄フレッサイン 東京六本木	東京都港区六本木	
ヒューリック 築地三丁目ビル	東京都中央区築地	株式会社はとバス

- 保有ホテルの受入賃料のうち、96.4%が固定賃料で構成*4

*1 賃貸借契約を京王電鉄株式会社と締結しており、運営は介護事業者である京王ウェルシステージ株式会社が行っています。

*2 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。

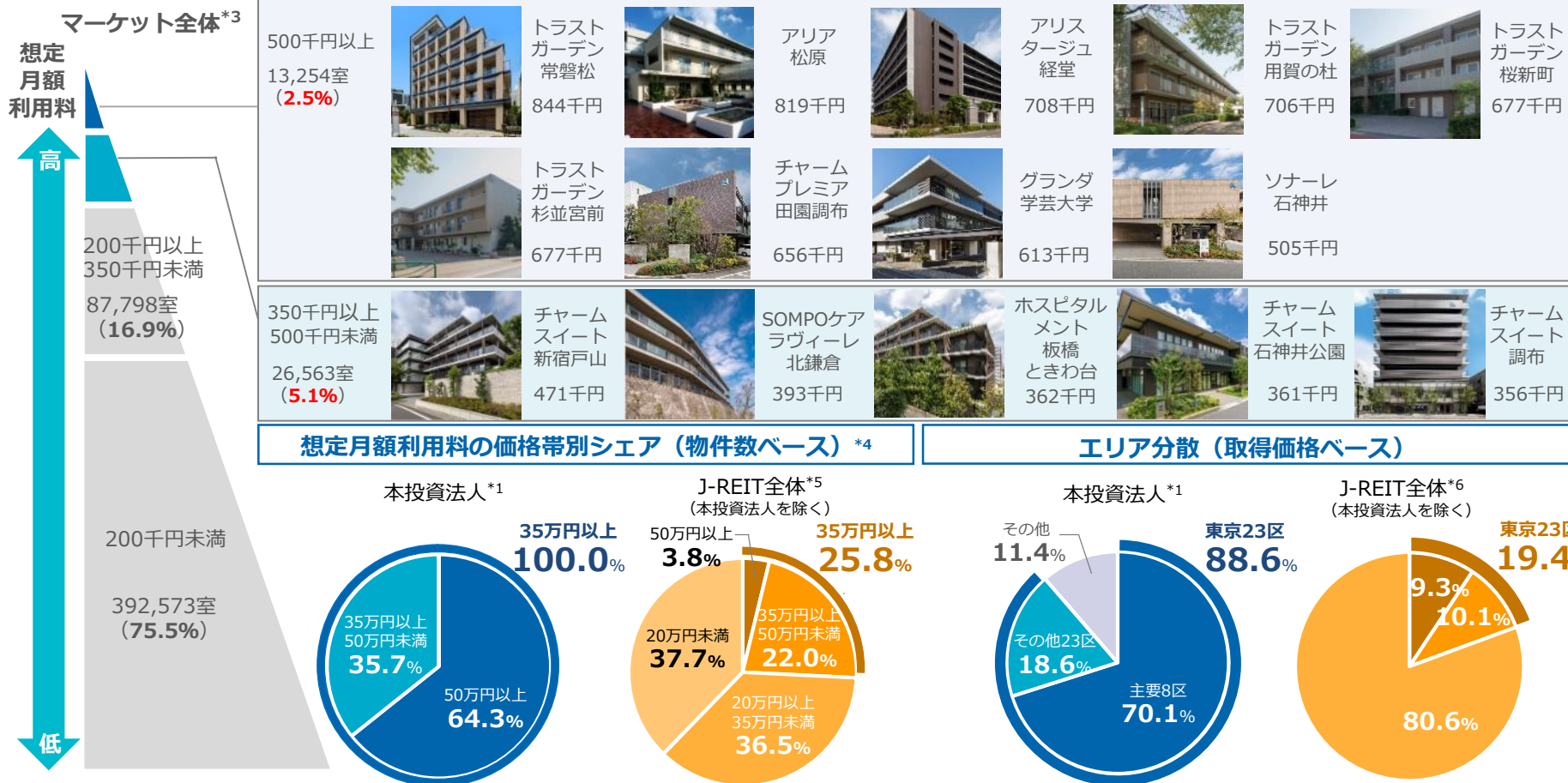
*3 賃貸借契約を株式会社相鉄ホテル開発と締結しており、運営は運営事業者である株式会社相鉄ホテルマネジメントが行っています。

*4 「ホテル」に分類される物件について、2019年1月から12月に受領した賃料及び「ヒューリック築地三丁目ビル」（変動賃料なし）の賃貸借契約に基づき算定された1年間の想定受入賃料をもとに算出しています。

有料老人ホーム

- 各物件、介護事業者とともに安定した運用を継続しており、入居率についても安定的に推移
- 原則として、水光熱費、維持管理費は、テナントが負担
- 契約期間（契約賃料ベース）は、30年以上が50.4%、20年以上30年未満が49.6%。受入賃料構成は、固定賃料が100%。

要介護者向け施設の価格帯別分散状況及び保有物件の想定月額利用料*2



*1 2023年6月末時点の保有資産に基づいています。

*2 本投資法人保有物件の想定月額利用料は、各介護事業者が公表している重要事項説明書に記載されている入居一時金を原則60ヶ月（想定入居期間）で除して得た金額を、一般的なプランの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。また、千円未満を切り捨てて記載しています。*3 KPMGヘルスケアジャパン株式会社「価格セグメント別市場規模・成長率（有料老人ホーム、サ高住）」に基づき本資産運用会社にて作成しています。

*4 各グラフは、2023年2月末時点にて各介護事業者が公表している重要事項説明書に基づき算出した想定月額利用料を基に算出しています。*5 2014年から2023年にJ-REITが取得した有料老人ホームを対象に算出しており、投資法人の合併に伴い承継した取得物件は除外しています（情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成）。*6 2023年6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物件に基づくものです（情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成）。

チャームプレミア田園調布

用途 有料老人ホーム

取得価格 2,550百万円

延床面積 1,941.73㎡



所在地

東京都
世田谷区

最寄駅

東急東横線他
「田園調布」駅

運営事業者

(株)チャーム・ケア・
コーポレーション

運営事業者と長期契約を締結するスポンサー開発物件

- 2018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

物件概要

第19期（2023年8月期）取得資産

スポンサー開発

環境配慮型

株式会社チャーム・ケア・コーポレーションについて*

- 東京証券取引所プライム市場に上場し、首都圏及び近畿圏の都市部（駅から徒歩圏を中心）にドミナントを構築。84ホーム、5,673室（2023年6月期（予定））を運営
- 「チャームプレミア」「チャームプレミアグラン」シリーズなどの高価格帯・高級ホームも含め、立地に応じたホームをバランスよく開設しエリアを拡大

- 区画が扇状に整備され、放射状に配置された道路にはイチョウが立ち並び、気品漂う街並みを形成する歴史ある高台の邸宅地「田園調布」エリアの一角に所在
- 外観はダークグレーの趣のあるタイルを基調としたシンプルかつスタイリッシュなデザイン。既存樹のサクラやヒマラヤスギを残し、地域の豊かな緑とも調和。充実した共用部を有し、従来の老人ホームにはないサービスが提供可能な施設
- 全館LED照明器具の採用や、太陽光パネルの設置等、環境配慮設計と長寿命化設計が取り入れられる等により、JHEP認証（Aランク）を取得

* 株式会社チャーム・ケア・コーポレーションが2023年5月8日付で公表した「2023年6月期3Q決算説明資料」に基づき記載しています。

千葉ネットワークセンター

用途 ネットワークセンター

取得価格 7,060百万円

所在地 千葉県印西市

延床面積 23,338.00㎡



- テナント：
通信会社大手・ソフトバンク(株)
※東証プライム市場上場
- 音声やデータ等の各種通信サービスを提供するための基盤として機能

相鉄フレッサイン銀座七丁目

用途 ホテル

取得価格 11,520百万円

所在地 東京都中央区

延床面積 6,442.86㎡



- (株)相鉄ホテルマネジメントがホテルを運営
- 「銀座」エリアに立地
- 銀座・有楽町エリアは様々な商業施設が集積し、古くから日本有数の繁華性を誇る街として発展

Ⅲ スポンサーについて

企業概要

会社名	 ヒューリック株式会社 証券コード：3003
事業内容	不動産の所有・賃貸・売買並びに 仲介業務
設立	1957年3月
資本金	1,116億9百万円（2023年3月末時点）



沿革

1957年

2007年

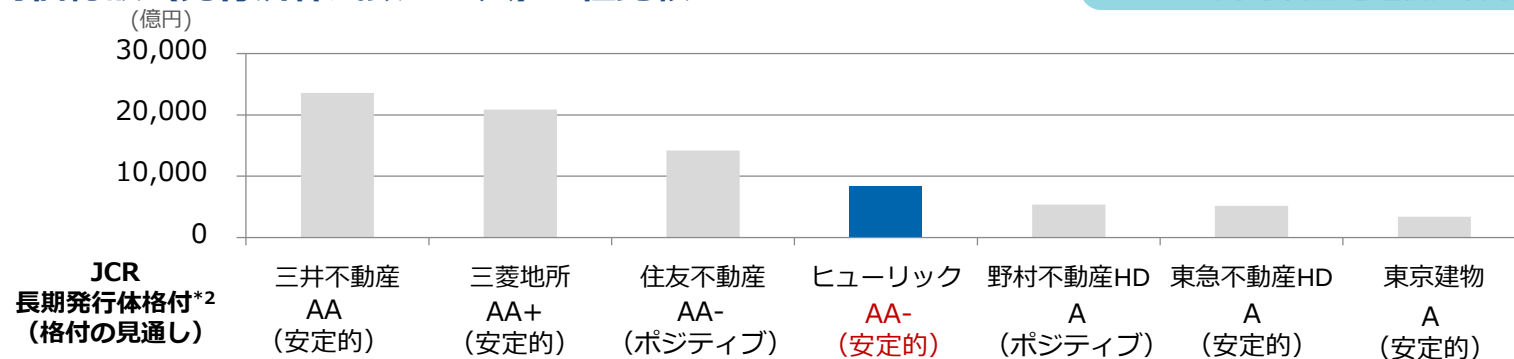
2008年

2014年

- ・日本橋興業(株) 設立
- ・みずほ銀行（旧富士銀行）の店舗ビル
管理事業からスタートし、銀行から
多数の店舗ビル、社宅等を取得
- ・設立50周年を機に社名変更
- ・HUMAN（ひと） LIFE（生活）
CREATE（創造）
- ・東証一部へ上場
- ・建替、投資を中心に独自の成長戦略
- ・新たな成長基盤である「リート」を
活用、更なる成長を目指す
- ・本投資法人上場

銀行店舗等の建替事業において培った
ノウハウを活用し、開発事業を展開
上場来最高益を連続更新中

時価総額（発行済株式数ベース）7社比較*1



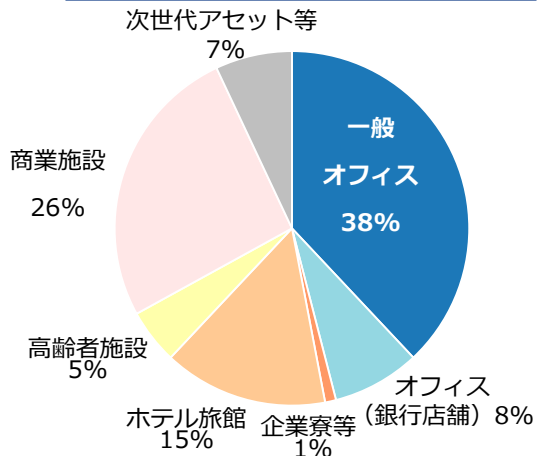
*1 時価総額については、2023年3月末時点の発行済株式数及び株価（終値）にかかる公開情報を基に、資産運用会社にて作成したものです。

*2 格付については、2023年6月末時点で株式会社日本格付研究所（JCR）が公表している長期発行体格付を基に、資産運用会社にて作成したものです。

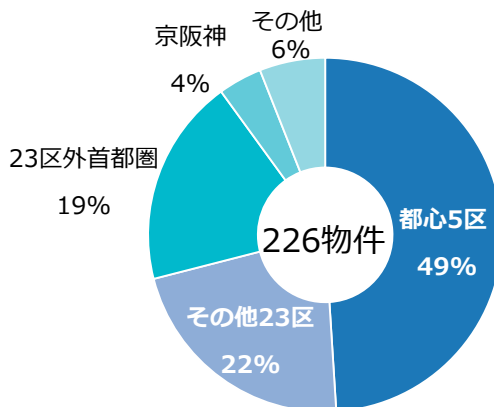
ポートフォリオの概要*1

「都心」「駅近」「好立地」に多数の物件を保有

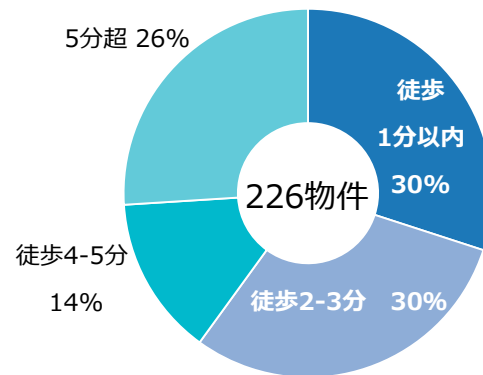
アセットタイプ別（賃貸収入）*2



エリア別（除く住居等）



最寄駅からの距離（除く住居等）



3K（高齢者・健康、観光、環境）ビジネスへの取組み

<高齢者・健康ビジネス>

高齢者施設の開発



ホスピタルメント青山
(2022年3月竣工)

<観光ビジネス>

高級旅館（ふふ）



ふふ京都
(2021年1月竣工)

<環境ビジネス>

再生可能エネルギー設備開発への投資



太陽光発電：埼玉県加須市

*1 (出所) ヒューリック 2023年12月期 第1四半期 決算説明資料

*2 販売用不動産を除く。2023年3月（単月）。

スポンサーの開発事業

＜銀行店舗の建替によるバリューアップ＞

容積率アップ + 用途変更 ⇒ **価値の最大化**
豊富な建替実績
 今後も築古の銀行店舗ビル等を計画的に建替予定



ヒューリック
銀座数寄屋橋ビル



ヒューリック
新宿ビル

各地で建替計画が進行中



ヒューリック
福岡ビル建替計画
(2024年竣工予定)



心斎橋プロジェクト
(2026年竣工予定)

＜繁華性の高い好立地での商業施設開発＞

新しい (New) 暮らしの付加価値 (&) を創造
 都市型中規模コンパクト商業施設としてシリーズ展開



HULIC &New
GINZA 7



HULIC &New
UDAGAWA



HULIC &New
SHINJUKU

HULIC &New シリーズ

＜ホテル・高級旅館・高齢者住宅の開発＞

ヒューリックグループ直営の「THE GATE HOTEL」シリーズ
 高級温泉旅館「ふふ」シリーズ
 国内トップレベルの高齢者施設保有数



HULIC SQUARE
TOKYO



ふふ河口湖



ホスピタルメント青山

＜進行中の大型プロジェクト（銀座エリア）＞

■銀座ビル建替計画

- ・東京メトロ「銀座一丁目」駅に直結
- ・地区計画を最大限活用し、**容積率+300%増を実現**
- ・高層階6フロアに高級旅館「(仮称)ふふ東京銀座」が入居予定



■銀座コア 再開発計画

- ・銀座中央通りに面し、三越、松屋、ヒューリック銀座ワールドタウンビルに囲まれた銀座4丁目交差点至近にある極めて繁華性・希少性の高い立地。東京メトロ「銀座」駅に直結



- ヒューリックによる本投資法人投資口の追加取得は、ヒューリックの本投資法人へのサポート姿勢強化を改めて明確化するものと考えています

スポンサーより通知を受けた投資口追加取得の内容

投資口の取得総数	27,530口（上限） ^{*1}
取得期間	2023年6月29日から最長160営業日（予定） ^{*2}
取得方法	証券会社と締結する売買取引に関する契約に基づき、本投資法人の投資口を市場買付により取得

スポンサーの投資口保有口数の推移（想定）

	本追加取得前	本追加取得（最大）	本追加取得後（最大） ^{*3}	（ご参考）新規上場時 ^{*4}
発行済投資口数	1,440,000口	-	1,440,000口	652,000口
スポンサー保有口数	152,470口	27,530口	180,000口	81,500口
スポンサー保有割合	10.58%	1.91%	12.50%	12.50%

本追加取得により、スポンサーの保有割合は新規上場時相当へ上昇することが見込まれ、本投資法人へのサポート姿勢強化を改めて明確化

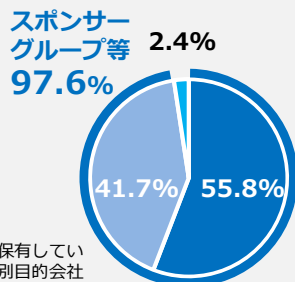
ヒューリックによるスポンサーサポート^{*5}

1. 外部成長サポート

- スポンサー開発・保有物件を中心に本投資法人に拠出し、本投資法人の外部成長をサポート

本投資法人の物件取得ルート（取得予定資産取得後・譲渡予定資産譲渡後）

資産規模	65物件	3,804億円
スポンサー開発物件	32物件	2,124億円
スポンサー保有物件等 ^(注)	29物件	1,588億円
第三者からの取得物件	4物件	92億円



（注）スポンサー保有物件等とは、スポンサーが外部から取得し保有していた物件及びスポンサーが一部匿名組合出資を行っていた特別目的会社から取得した物件をいいます。

2. 物件共有

- 本投資法人とスポンサーグループ等が物件を共有することで、個別物件において利害関係を一致させた物件運営が可能

スポンサーグループ等との物件共有

全65物件中 16物件で共有（取得予定資産取得後・譲渡予定資産譲渡後）

3. 保有資産の再開発サポート

- スポンサーサポート契約において、保有資産の再開発サポートを規定

本資産運用会社が保有資産の再開発の必要を認めた場合

- ・ スポンサーに対して再開発計画の検討・提案を要請できる
- ・ 本資産運用会社は、再開発された物件について、優先交渉権が付与される

^{*1} 取得期間中に投資口価格が当初設定した上限価格を超えた場合、取得口数が上限に達せず、又は取得が全く行われない場合があります。

^{*2} 取得口数が上限とする投資口数に至った場合等においては、期間中に終了する場合があります。

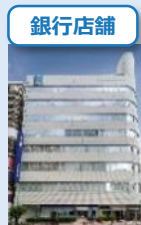
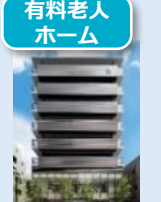
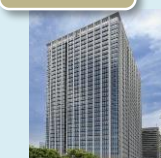
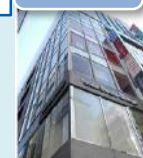
^{*3} 「スポンサー保有口数」及び「スポンサー保有割合」は、上限とする投資口数が全て取得された場合の数値を記載しており、実際には当該口数及び割合に満たないことがあります。

^{*4} 2014年3月7日を払込期日とする、新規上場に伴う第三者割当増資後の数値を記載しています。

^{*5} スポンサーサポートの詳細は、第18期（2023年2月期）有価証券報告書をご参照ください。

運用状況

第13期（2020年8月期）以降の継続的な資産入替えによるリスクマネジメントの実践

コロナ禍における安定性に軸足を置いた資産入替え					運用上のリスク（費用、テナント誘致等）の低減を企図した資産入替えの推進			
第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	
18物件 1,023 億円	銀行店舗  ヒューリック 両国ビル	銀行店舗  ヒューリック 中野ビル	銀行店舗  ヒューリック 上野ビル	銀行店舗  ヒューリック 麹町ビル	有料老人 ホーム  グランダ学芸大学	銀行店舗  ヒューリック 五反田ビル	銀行店舗  ヒューリック 王子ビル	銀行店舗  ヒューリック 小舟町ビル
	銀行店舗  ヒューリック 浅草橋江戸通	銀行店舗  ヒューリック 八王子ビル	有料老人 ホーム  ヒューリック調布	有料老人 ホーム  アリスタージュ経堂			有料老人 ホーム  チャームプレミア田園調布	
	4物件・ 23,672百万円	2物件・ 8,100百万円	2物件・ 7,440百万円	4物件・ 33,460百万円	1物件・ 2,200百万円	1物件・ 6,162百万円	4物件・ 21,220百万円	
	8物件 580億円	8物件 580億円	8物件 580億円	8物件 580億円	8物件 580億円	8物件 580億円	8物件 580億円	8物件 580億円
物件取得	マイナー持分  ゲートシティ大崎	都市型商業  ヒューリック大森ビル	マイナー持分  品川シーズンテラス	2分割譲渡  ヒューリック新宿三丁目ビル	都市型商業  横浜山下町ビル	2分割譲渡  ヒューリック銀座7丁目ビル	テナント集中  ヒューリック銀座7丁目ビル	
	1物件・ 4,800百万円	3物件・ 10,100百万円	2物件・ 8,225百万円	1物件・ 4,100百万円	1物件・ 4,100百万円	1物件・ 4,830百万円	1物件・ 10,935百万円	1物件・ 10,935百万円
	譲渡益 353百万円	譲渡益 1,002百万円	譲渡益 570百万円	譲渡益 698百万円	譲渡益 699百万円	譲渡益 306百万円	譲渡益 410百万円	譲渡益 414百万円
	物件譲渡	物件譲渡	物件譲渡	物件譲渡	物件譲渡	物件譲渡	物件譲渡	物件譲渡

* 「各期の譲渡価格」は、各期における各譲渡（予定）資産の譲渡（予定）価格の合計を記載しており、「各期の譲渡益」及び「譲渡益合計」は、各譲渡（予定）資産の譲渡（予定）価格の合計から譲渡時点の（想定）帳簿価額の合計を控除した参考値であり、実際の不動産等売却益とは異なります。また、百万円未満を切り捨てて記載しています。

資産入替えの効果

1. 安定性向上

- 銀行店舗物件と有料老人ホームを中心とした収益安定性の高い物件の取得を推進

銀行店舗物件への投資比率

第12期末
(2020年2月末) 時点

0.0%

資産入替後
(2023年7月末) 時点

18.4%

有料老人ホームへの投資比率

7.7%

11.8%

2. テナント分散進展

- オフィスの上位テナント比率の分散により、収益安定性とリスクの軽減を図る

オフィスの上位10テナント比率
(賃料ベース) ^{*1}

33.2%

26.0%

3. 築年数の良化

- 築年の経過した物件を譲渡し、築年の比較的浅い物件を取得することで平均築年数の良化を図る

保有物件の平均築年数

21.5年

20.9年

4. 譲渡益と内部留保を活用した分配金の安定化

- 戦略的に譲渡益を投資主に分配することにより、投資主利益の最大化を図る

譲渡益合計^{*2} 第13期～第20期合計

4,455 百万円

内部留保合計^{*3} 第20期末(想定)

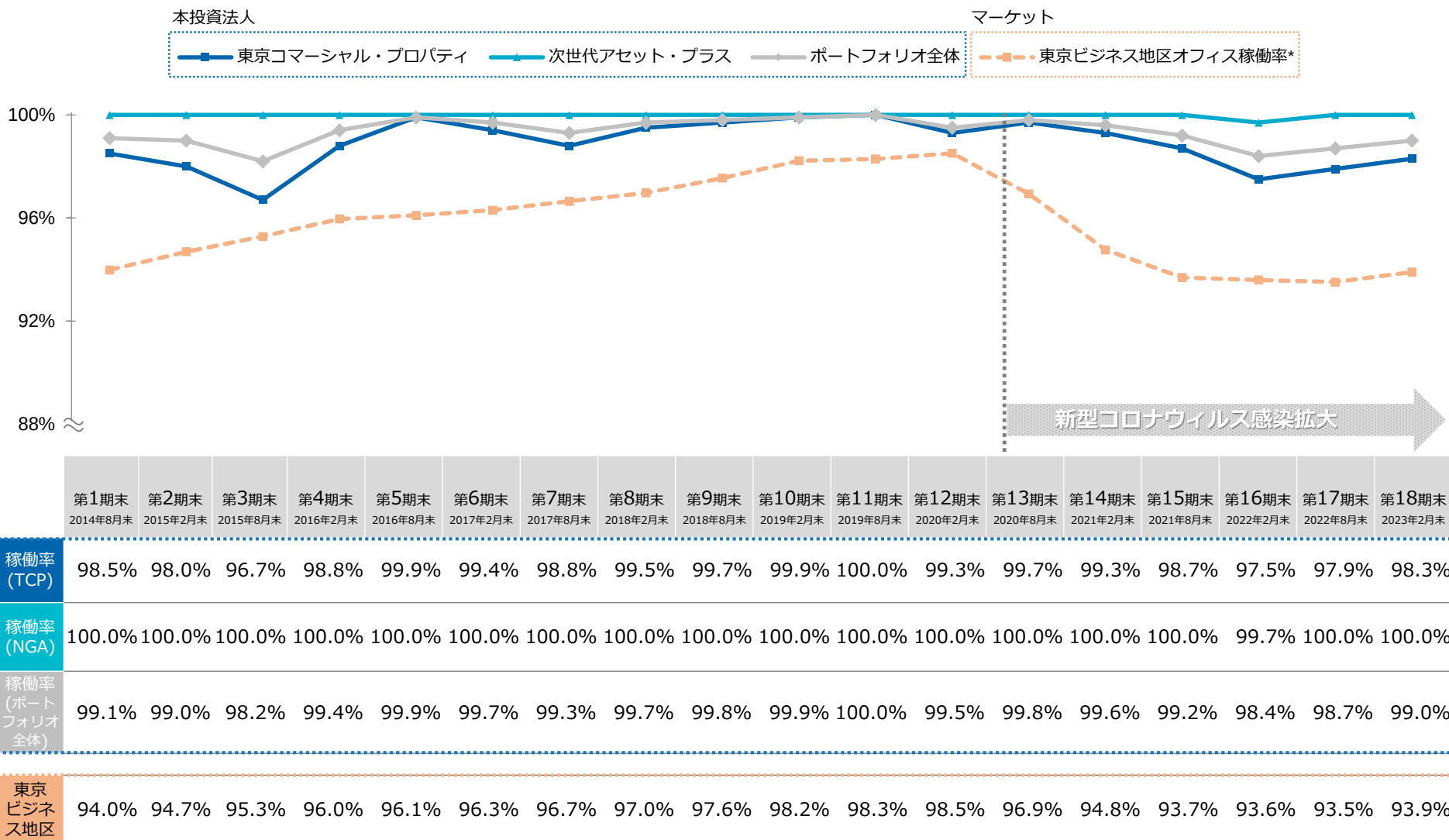
175 百万円

今後も資産入替えを含む外部成長を通じて、ポートフォリオの安定性確保とともに成長性も取り入れながら、1口当たり分配金の維持向上に取り組む

^{*1} 各時点において保有するオフィス物件（底地は除きます。）の月額賃料（共益費を含みます。）合計に占める上位10テナント（賃貸借契約単位ベース）の月額賃料（共益費を含みます。）の合計の比率を示しています。

^{*2} 「各期の譲渡価格」は、各期における各譲渡（予定）資産の譲渡（予定）価格の合計を記載しており、「各期の譲渡益」及び「譲渡益合計」は、各譲渡（予定）資産の譲渡（予定）価格の合計から譲渡時点の（想定）帳簿価額の合計を控除した参考値であり、実際の不動産等売却益とは異なります。また、百万円未満を切り捨てて記載しています。^{*3} 第20期末（2024年2月末）に想定している利益留保額を記載しています。実際の利益留保額は変動する可能性があります。

稼働率の推移 ～ 上場来高稼働率を維持 ～



* 三鬼商事株式会社公表の「オフィスレポート（東京ビジネス地区）」の情報を基に本資産運用会社にて作成。

テナント誘致強化物件（第17期（2022年8月期）テナント誘致強化物件を含む）の状況

ヒューリック神谷町ビル

「神谷町」駅
徒歩1分

賃貸可能面積

32,487.06 m²

ポートフォリオ全体に占める割合
(賃貸可能面積ベース) *1

9.2 %

- 柔軟かつ機動的なテナント誘致活動を展開し、600坪を超える区画の埋戻しを行うことで、稼働率は94.6%まで回復

2021年7月末

100.0%

2022年9月末

87.9%

2023年2月末

94.6%



ヒューリック浅草橋ビル

埋戻し完了

「浅草橋」駅
徒歩1分

賃貸可能面積

5,280.72 m²

ポートフォリオ全体に占める割合
(賃貸可能面積ベース) *1

1.5 %

- 複数フロアで退去が発生したが、建替えに伴う移転ニーズ等を取込み、当該テナントの退去後3ヶ月で満室稼働を実現

2022年8月末

100.0%

2022年12月末

79.1%

2023年2月末

100.0%



虎ノ門ファーストガーデン

埋戻し完了

「虎ノ門」駅
徒歩1分

賃貸可能面積

5,689.97 m²

ポートフォリオ全体に占める割合
(賃貸可能面積ベース) *1

1.6 %

- 複数フロア利用テナントの解約が発生したが、着実に埋め戻しを進め、2023年10月末には満室稼働となる見込み

2021年4月末

57.1%

2023年2月末

89.3%

2023年10月末*2
(想定)

100.0%



ヒューリック虎ノ門ビル

埋戻し完了

「虎ノ門」駅
徒歩1分

賃貸可能面積

8,574.65 m²

ポートフォリオ全体に占める割合
(賃貸可能面積ベース) *1

2.4 %

- 周辺オフィスに入居する企業の立地改善ニーズを取り込み、2023年2月に満室稼働を実現

2022年4月末

100.0%

2022年9月末

89.9%

2023年2月末

100.0%



*1 2023年7月末日時点の数値（第20期（2024年2月期）譲渡（予定）資産を除きます。）を記載しています。

*2 将来における稼働率の想定は、2023年4月13日公表の業績予想における想定を記載しており、今後の運営状況等により変動する可能性があります。

長期発行体格付(見通し)

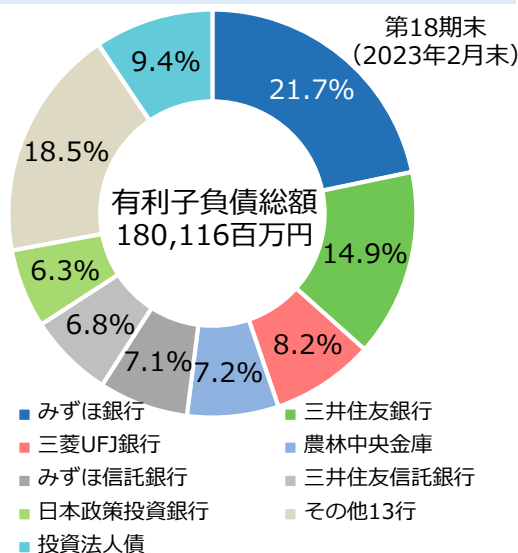
JCR
AA
(安定的)

有利子負債の状況

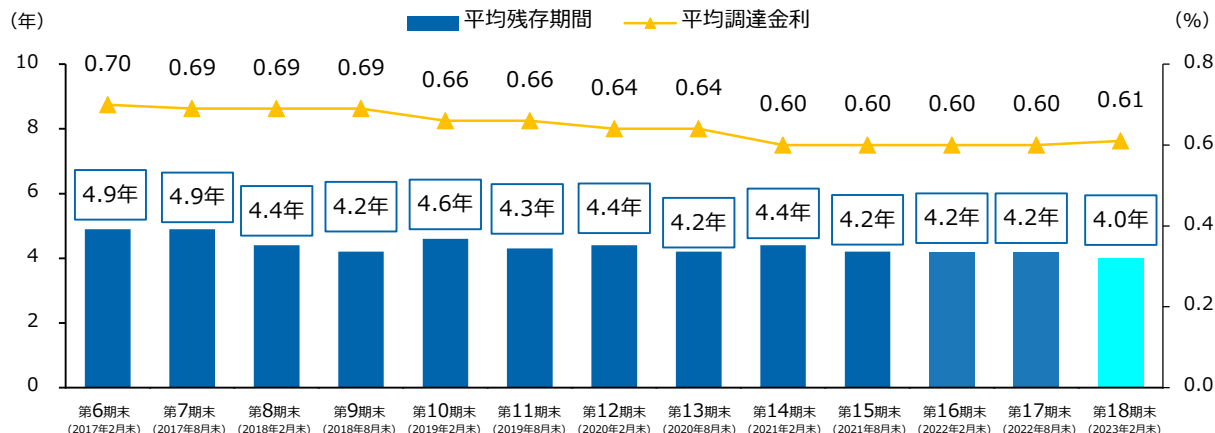
第18期末(2023年2月末)

有利子負債総額	長期有利子負債比率	固定金利比率 ^{*1}
180,116 百万円	100.0 %	99.4 %

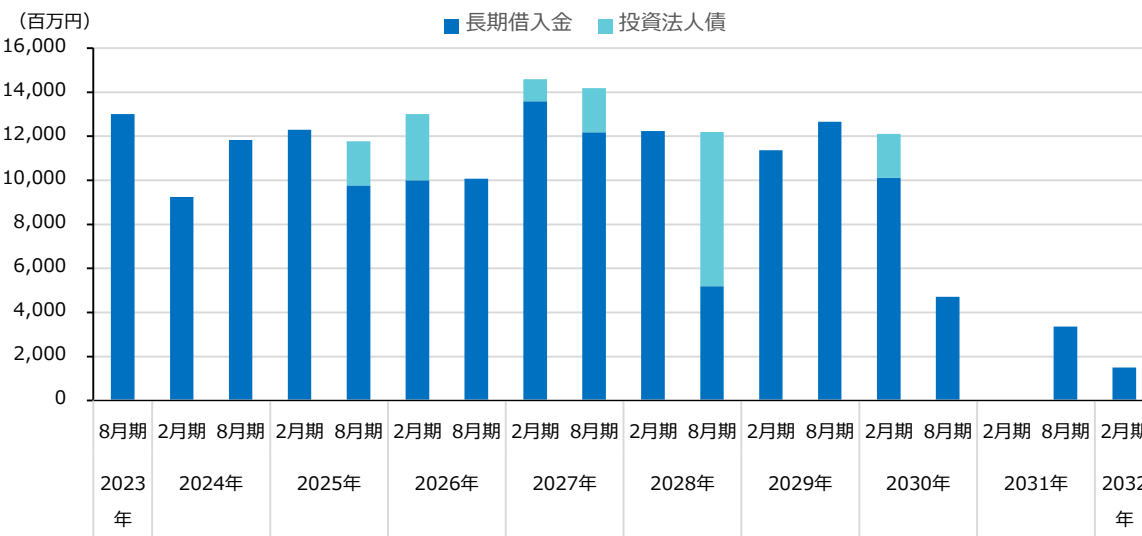
調達先



有利子負債の平均残存期間及び平均調達金利の推移^{*2}



返済期限の分散状況 第18期末(2023年2月末)



^{*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} 第11期末(2019年8月末)の「平均残存期間」及び「平均調達金利」については2019年6月28日付で借入れた借入金を、第12期末(2020年2月末)の「平均残存期間」及び「平均調達金利」については2019年12月20日付で借入れた借入金の第13期末(2020年8月末)において未返済の借入残高を、第13期末(2020年8月末)の「平均残存期間」及び「平均調達金利」については2019年12月20日付及び2020年3月26日付で借入れた借入金の第13期末(2020年8月末)において未返済の借入残高を、第16期末(2022年2月末)の「平均残存期間」及び「平均調達金利」については2021年11月1日付で借入れた借入金の第16期末(2022年2月末)において未返済の借入残高を除いて算出しています。

V ESGの取組み

外部機関による評価・賛同する方針

GRESBリアルエステイト評価（2022年）

GRESB評価

グローバル・
上場企業の複合(オフィス・商業)用途

- ・ 総合スコア：**世界33社中第1位**
- ・ **Global Sector Leader**に選出

5 Star
(最高位・3年連続)

アジア地域・
上場・非上場企業の複合(オフィス・商業)用途

- ・ 総合スコア：**アジア地域32社中第1位**
- ・ **Regional Sector Leader**に選出

MSCIジャパンESG セレクト・リーダーズ指数

2023 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

2017年7月より**構成銘柄に選定**
(J-REIT60銘柄中**10銘柄**が選定)
(2023年6月末時点)

MSCI
ESG格付け
(2023年6月末時点)

A
(2022年3月に
BBBから格上げ)

気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)

- 2021年7月にTCFD提言への賛同を表明
- 2022年4月より、シナリオ分析及び財務インパクトを開示



第17期決算発表以降のESGトピック

投資法人のガバナンス強化とダイバーシティの推進

- 2023年5月24日開催の投資主総会において、監督役員の員数を従来より1名増員し、3名体制（男性1名・女性2名）とする議案が決議され6月1日付で就任しました。

監督役員の員数

変更前

2名

(弁護士・公認会計士)

変更後

3名

(弁護士・公認会計士
・ **不動産鑑定士**)

投資法人役員に占める女性比率

変更前

33.3%

変更後

50.0%

GHG排出削減に向けた目標（KPI）の進捗

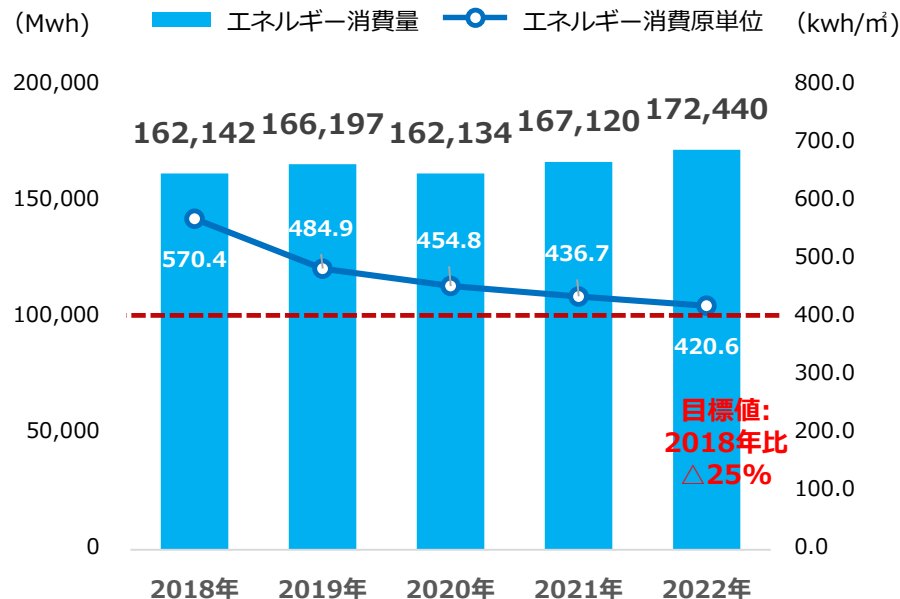
- 現行の目標（KPI）は概ね達成し、今後新たな目標値の設定を検討

エネルギー消費量

目標（KPI）

- ・ 2030年末までに、ポートフォリオ全体において、2018年の実績値対比で**25%のエネルギー消費原単位の削減**

実績（ポートフォリオ全体）*2



2018年対比
原単位削減率

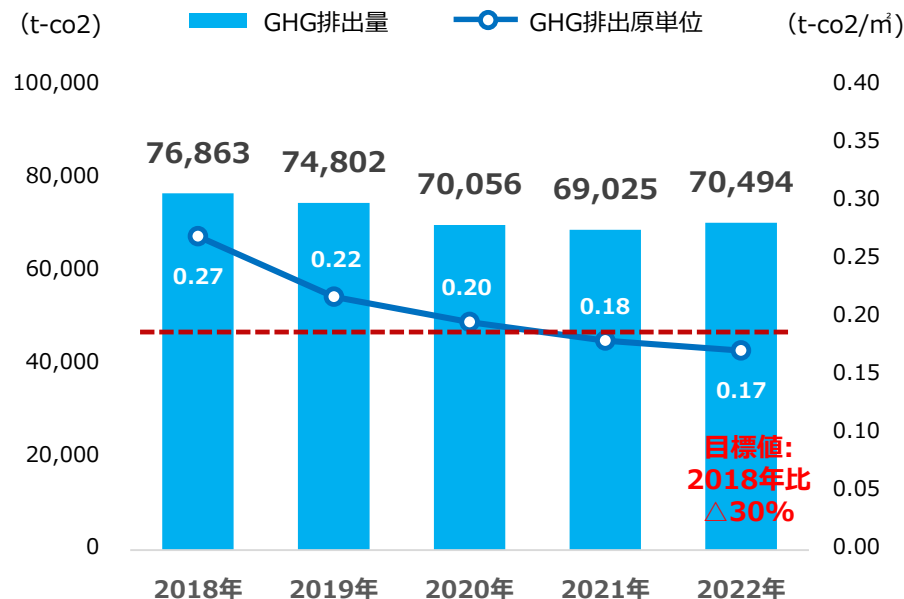
-26.3%

GHG排出量

目標（KPI）

- ・ 2030年末までに、ポートフォリオ全体において、2018年の実績値対比で**30%のGHG排出原単位の削減**
- ・ 2050年 ネットゼロ*1

実績（ポートフォリオ全体）*2



2018年対比
原単位削減率

-36.4%

*1 エネルギー管理権限を有さない一棟貸し、住宅部分、非幹事共有物件等を除きます。

*2 実績値の算出に当たり、各年の対象物件の範囲は、次のとおりです。①年間を通して保有している物件を対象としています（データの入手が可能な物件に限ります。）。②本投資法人が共有持分を保有する物件については、各年の年初時点において本投資法人が保有する共有持分に相当する数値をもとに算出しています。

グリーンビルディング認証^{*1}の取得比率^{*2}の維持向上

- 現行の目標（KPI）は概ね達成し、今後新たな目標値の設定を検討

グリーンビルディング認証の取得比率

目標（KPI）

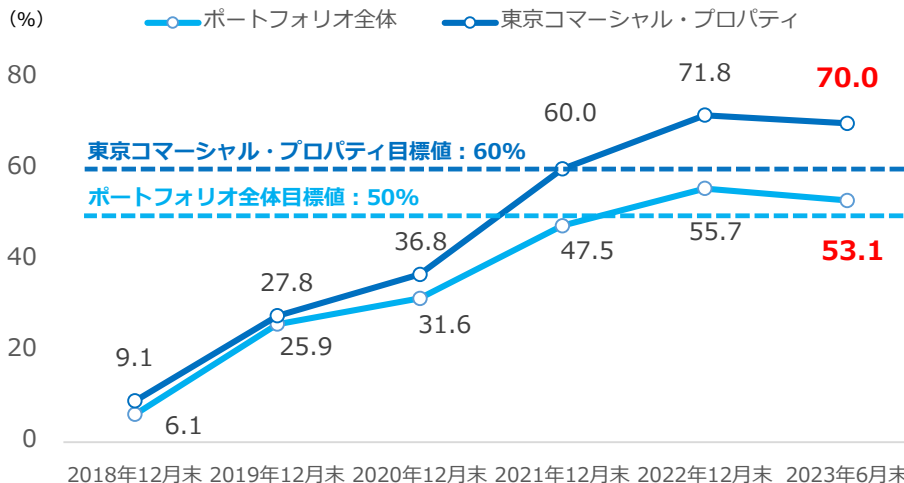
- ・ポートフォリオ全体：50%以上（目標年：2025年末）
 - ・東京コマーシャル・プロパティ：60%以上（目標年：2025年末）
- ※いずれも物件数ベース

グリーンビルディング認証の取得比率（延床面積ベース）^{*3}

（2023年6月末時点）

ポートフォリオ全体	60.9%
東京コマーシャル・プロパティ	82.0%

グリーンビルディング認証の取得比率の推移（物件数ベース）



本投資法人保有の代表的なスポンサー開発物件

DBJ Green Building 認証 CASBEE 不動産評価認証	DBJ Green Building 認証	DBJ Green Building 認証 BELS CASBEEウェルネスオフィス認証	DBJ Green Building 認証 BELS
			
虎ノ門ファーストガーデン	御茶ノ水ソラシティ	ヒューリック虎ノ門ビル	ヒューリック浅草橋ビル
BELS CASBEE 不動産評価認証	BELS CASBEE 不動産評価認証	BELS JHEP 認証	
			
ヒューリック麹町ビル	HULIC & New SHIBUYA	チャームスイート新宿戸山	
グリーンビルディング認証の取得比率（2023年6月末時点、物件数ベース）^{*2}		スポンサー開発物件 67.9%	ポートフォリオ全体 53.1%

スポンサー開発物件を取得することで、
グリーンビルディング認証の取得比率の維持向上を目指す

^{*1} DBJ Green Building認証、CASBEE、BELS、JHEP認証等の第三者認証機関の認証をいいます。

^{*2} グリーンビルディング認証の取得比率の算出に当たり、底地のみを保有している物件については算出対象から除くものとし、また、同一物件で複数のグリーンビルディング認証を取得している場合でも1物件として扱います。

^{*3} 本投資法人が区分所有権又は共有持分を保有する物件については、本投資法人が保有する区分所有権又は共有持分に相当する面積に基づき算出しています。

社会（Society）における取り組み

お客様（テナント・利用者）の満足度向上

テナント満足度調査の実施

- ・2017年から継続的にテナント満足度調査を実施
- ・回答を得た大半のテナント企業から総合的に満足との評価を取得

デジタルサイネージ（電子看板）の導入



エレベーターホールに
テレビモニタを設置



エレベーターかご内扉に
プロジェクターで投影



「緑の募金」*1への寄付が行われていることを示すデジタルサイネージの掲示

働きがいのある職場環境（人材育成、ダイバーシティ等）

人材開発

- ・従業員の研修支援制度の整備
- ・従業員の専門資格の取得支援（費用の負担等）

ワークライフバランス

- ・従業員満足度調査（社長アンケート）の実施
- ・在宅勤務制度、時差出勤の活用

ダイバーシティ

- ・こども休暇・介護両立支援規程等、働きやすい職場環境の実現に向けた人事制度を充実

地域社会への貢献

保有物件における地域・コミュニティの活性化への貢献

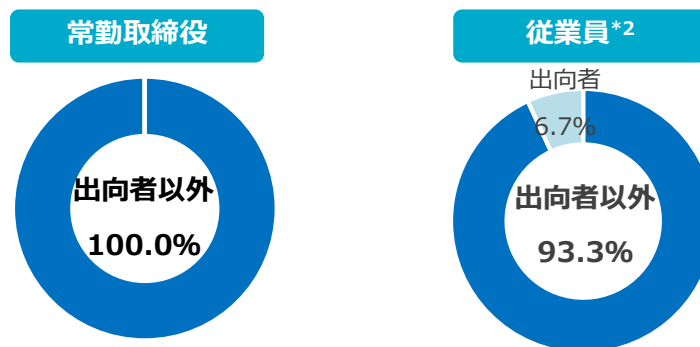


「まちかどクリーン
ディ活動」
地域清掃活動

ガバナンス（Governance）における取り組み

本資産運用会社のコーポレートガバナンス

本資産運用会社の常勤取締役・従業員の構成（2023年6月末時点）



役職員の報酬体系への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の導入

役員報酬への投資口価格相対パフォーマンス連動報酬の導入

スポンサーも含めた役員持投資口会・従業員持投資口会の導入

女性監査役の選任によるダイバーシティの推進

- ・本資産運用会社の取締役・監査役に占める女性比率は約14%

投資法人のガバナンス強化とダイバーシティの推進

- ・本投資法人の役員構成 執行役員1名 監督役員3名（うち女性2名/女性比率50%）

投資主の利益とヒューリックグループの利益の一体化への取り組み

- ・2023年6月27日付で「ヒューリック株式会社による本投資法人投資口の追加取得に関するお知らせ」を公表。本投資法人へのサポート姿勢強化を改めて明確化

スポンサーによるセイムポート出資（2023年2月末時点）

152,470口
（保有比率10.58%）

*1 「緑の募金」は、国内外の森林の保全、緑化活動や森林に親しむ活動の提供を通じて、森林が社会にもたらす豊かさを未来の世代に繋いでいくために活用される募金です。

*2 従業員総数には、従業員兼務役員3名及び派遣社員1名を含みます。

N 本日のポイント

ヒューリックグループのスポンサーサポート

- ✓ みずほ銀行店舗ビル等、東京都心を中心に多数保有
- ✓ 上場来最高益を連続更新中
- ✓ 時価総額第4位（不動産大手7社中）

成長性と安定性を兼ね備えたポートフォリオ

TOKYO「都心」×「駅近」 NEXT+「長期」×「安定」

- | | |
|---------------------|--------------------|
| ✓ オフィスエリア* | ✓ テナント構成（契約賃料ベース） |
| 都心6区比率 78.7% | 東証上場企業及びその |
| > J-REIT全体 65.3% | 連結子会社 92.7% |
| ✓ オフィス最寄駅徒歩分数* | ✓ 契約期間（契約賃料ベース） |
| 1分以内 70.3% | 20年以上 73.0% |
| > J-REIT全体 32.9% | |

健全な財務運営とESGへの取組み

- | | |
|--------------------------|--------------------|
| ✓ 格付（日本格付研究所） | AA （安定的） |
| ✓ GRESBリアルエステイト評価（2022年） | 5Star （最高位） |
| ✓ MSCIジャパンESGセレクトリーダーズ | 指数構成銘柄 |
| （2017年7月より継続採用） | |

上場後9年間の成長実績

資産規模

3.8倍に成長

分配金

年平均成長率
3.4 %

NAV

年平均成長率
6.0 %

時価総額

2.9倍に成長

中長期的な投資主価値の
最大化を目指す

* オフィスエリアの都心6区比率及びオフィス最寄駅徒歩分数の割合は、2023年7月末時点の保有資産（第20期（2024年2月期）譲渡（予定）資産を除きます。）の取得価格に基づくものです。J-REIT全体の割合は、2023年6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。）。

Ⅶ ご参考

		第8期末	第9期末	第10期末	第11期末	第12期末	第13期末	第14期末	第15期末	第16期末	第17期末	第18期末
		(2018年2月末)	(2018年8月末)	(2019年2月末)	(2019年8月末)	(2020年2月末)	(2020年8月末)	(2021年2月末)	(2021年8月末)	(2022年2月末)	(2022年8月末)	(2023年2月末)
物件数	ポートフォリオ全体	44件	46件	50件	51件	55件	58件	58件	58件	62件	62件	62件
	東京コマーシャル・プロパティ	28件	30件	34件	35件	37件	39件	38件	37件	39件	40件	40件
	次世代アセット・プラス	16件	16件	16件	16件	18件	19件	20件	21件	23件	22件	22件
資産規模	ポートフォリオ全体	2,564億円	2,715億円	3,069億円	3,140億円	3,321億円	3,514億円	3,504億円	3,500億円	3,801億円	3,790億円	3,803億円
	東京コマーシャル・プロパティ	2,017億円	2,168億円	2,522億円	2,593億円	2,709億円	2,832億円	2,773億円	2,735億円	2,879億円	2,962億円	2,975億円
	次世代アセット・プラス	547億円	547億円	547億円	547億円	612億円	682億円	731億円	765億円	922億円	828億円	828億円
含み損益	ポートフォリオ全体	376億円	419億円	491億円	532億円	570億円	571億円	578億円	585億円	635億円	701億円	724億円
	東京コマーシャル・プロパティ	315億円	356億円	420億円	459億円	496億円	492億円	493億円	496億円	535億円	579億円	586億円
	次世代アセット・プラス	61億円	63億円	70億円	73億円	75億円	79億円	85億円	89億円	100億円	122億円	138億円
平均NOI利回り		4.6%	4.5%	4.5%	4.5%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.3%	4.3%
償却後平均NOI利回り		3.9%	3.9%	3.9%	3.8%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%
鑑定直接還元利回り		3.8%	3.8%	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.5%	3.5%
1口当たり分配金		3,797円	3,643円	3,516円	3,487円	3,531円	3,874円	4,052円	3,550円	3,600円	3,700円	3,480円
1口当たりNAV		161,530円	165,441円	169,415円	172,657円	175,935円	175,943円	176,598円	176,819円	179,675円	184,369円	185,851円
平均築年数		16.2年	17.9年	19.8年	21.1年	21.3年	20.9年	21.1年	21.9年	22.0年	22.3年	22.9年
稼働率		99.7%	99.8%	99.9%	100.0%	99.5%	99.8%	99.6%	99.2%	98.4%	98.7%	99.0%
地震PML値*2		2.95	4.34	4.20	4.84	5.14	4.98	4.87	4.73	3.60	3.60	3.60

*1 資産区分は、各時点における運用ガイドラインに基づいています。

*2 PML評価者において、地震PML評価の高精度化及び地震危険度評価の変更を目的とした地震PML評価システムの更新がなされたため、第16期末（2022年2月末）のPML値より当該システムの更新に基づき算定した値を記載しています。

ヒューリック王子ビル（準共有持分90%）

オフィス

最寄駅から徒歩1分

スポンサー開発

環境配慮型

スポンサーが建替事業により開発した、みずほ銀行王子支店が入居するオフィスビルをスポンサーと共有



取得価格	5,300 百万円
鑑定評価額	5,480 百万円
NOI利回り ^{*1}	4.1 %
所在地	東京都北区
最寄駅	JR京浜東北線及び 東京メトロ南北線 「王子」駅徒歩1分
稼働率	100.0%



立地特性 最寄駅より徒歩1分、駅前ロータリーに面する4方路地に立地

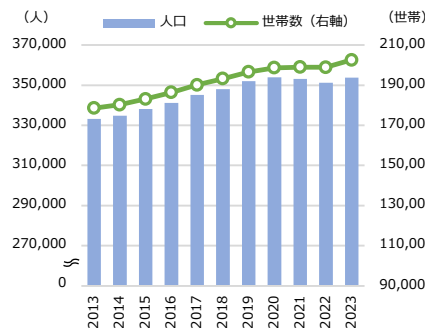
- 本エリアは、製紙産業を中心に発展する一方、「飛鳥山公園」等の公園を始めとする生活利便性や都心へのアクセスの良さにより安定した居住需要を集め、背後に「滝野川」「西ヶ原」等の住宅地を有する住宅・業務混合エリアが形成
- 本物件は、駅前ロータリーに面する4方路地に立地し、優れた視認性を有する

物件特性 エリア内で概ねボリュームゾーンの規模を有するオフィスビル

- 1～3階の一部をみずほ銀行が店舗として利用し、2階の一部をみずほ証券が来店型営業所、3階の一部をみずほ信託銀行が店舗として利用し、1階の一部及び4～9階は、調剤薬局やクリニック、フィットネス（ティップネス）等が入居
- みずほ銀行王子支店は、1938年に富士銀行の前身の安田銀行によって開設され、80年超の店歴を有する店舗
- ティップネス王子店は、24時間営業で、ジム・スタジオ・浴場から構成されるプール無しタイプとしては大型施設であり、周辺には小型施設が多いなか、差別化が図られている

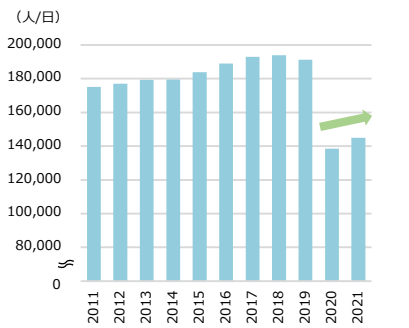
「王子」エリアについて

北区の人口・世帯数の推移^{*2}



出所：北区ホームページ

「王子」駅の1日平均乗降客数推移^{*3}



出所：各鉄道事業者ホームページ

^{*1} NOI利回りは取得時の不動産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。

^{*2} 人口及び世帯数は、毎年1月1日時点の数値を記載しています。

^{*3} 東京地下鉄株式会社公表の東京メトロ「王子」駅の乗降客数に、東日本旅客鉄道株式会社公表のJR「王子」駅の乗車員数を2倍した数値を加えて算出しています。

ソナーレ石神井

有料老人ホーム

スポンサー開発

環境配慮型

落ち着いた雰囲気広がる閑静な住宅地の一角に立地する、環境にも配慮した高価格帯の有料老人ホームをスポンサーより取得



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

- 2018年にスポンサーが開発し、オペレーターであるライフケアデザイン株式会社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

オペレーター	ライフケアデザイン(株)	月額利用料	(一時金方式) 約25.3万円～ 約36.7万円	(月払い方式) 約57.3万円～ 約104.7万円
契約期間	30年			
入居一時金	約1,256万円～約5,483万円			

ライフケアデザイン株式会社について*2

- 有料老人ホームを運営する介護事業者で、ソニーフィナンシャルグループの介護事業を統括する持株会社ソニー・ライフケア株式会社の100%子会社
- 「ソナーレ祖師ヶ谷大蔵」「ソナーレ浜田山」「ソナーレ目黒不動前」等ソナーレブランドを中心に11ホームを運営（2023年3月1日時点）
- 賃貸借契約においては、ソニー・ライフケア株式会社が連帯保証人

取得価格	2,400百万円	所在地	東京都練馬区
鑑定評価額	2,560百万円	最寄駅	西武新宿線 「上石神井」駅徒歩9分
NOI利回り*1	4.1%	稼働率	100.0%

立地特性 治安が良く、武蔵野の豊かな自然を感じることができる住環境を有するエリア

- 武蔵野三大湧水池として知られた善福寺池を中心とした善福寺公園等があり、武蔵野の豊かな自然を感じるとともに、治安も良好な閑静な住宅地の一角に所在
- 「上石神井」駅周辺には練馬区内では最大級の規模の加盟店舗数を誇る上石神井商店街があり、生活関連施設も充実

物件特性 共用施設を効率的に利用しやすく、開放感あふれるグランドダイニングとガーデンテラスも有する環境配慮型物件

- 建物周囲にゆとりある空地を設け多くの緑を配すことで、住宅地である周辺環境との調和を図り、開放感のある豊かな住環境を醸成。地上階に居室、地下階に大浴場、ビューティールーム、機能回復訓練室などの共用諸室を集約し、効率的で利用しやすい構成。入居者の憩いの場となる1階のグランドダイニングは、ガーデンテラスと一体的に活用でき、開放感あふれるスペースを形成
- 全館LED照明器具や高効率給湯機の採用に加えて、太陽光発電による共用部照明への電力供給等、環境にも配慮

*1 NOI利回りは取得時の不動産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。

*2 ライフケアデザイン株式会社が自社ホームページにて公表している「会社概要」に基づき記載しています。

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	総賃貸 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	14.5	1985年4月	32,487.06	4.0	94.6
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	2.9	-	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	2.3	2010年8月	5,689.97	4.4	89.3
OF-04	ラピロス六本木	都心6区	東京都港区	6,210	1.6	1997年8月	6,730.52	6.3	91.3
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	1.0	1993年11月	5,369.71	5.4	100.0
OF-06	ヒューリック神田ビル	都心6区	東京都千代田区	3,780	1.0	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	0.7	2001年6月	2,566.95	4.8	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	0.6	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	10.0	2013年2月	13,923.42	3.6	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	0.7	1988年7月	3,137.09	4.5	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	0.4	1990年10月	1,429.74	5.3	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	4.8	2015年5月	8,574.65	3.4	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	1.3	1993年8月	2,817.65	4.0	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	0.9	1996年11月	3,681.20	4.6	84.1
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	0.4	1989年9月	1,561.38	4.6	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	0.9	1996年3月	3,276.05	4.0	100.0
OF-22	番町ハウス	都心6区	東京都千代田区	2,750	0.7	1989年8月	1,981.83	4.8	100.0
OF-23	恵比寿南ビル	都心6区	東京都渋谷区	2,420	0.6	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	4.2	100.0
OF-25	ヒューリック浅草橋ビル	その他23区	東京都台東区	4,750	1.2	2013年2月	5,280.72	6.1	100.0
OF-26	ヒューリック恵比寿ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,275	0.3	1992年2月	1,059.22	4.5	100.0
OF-27	ヒューリック両国ビル	その他23区	東京都墨田区	5,610	1.5	2010年1月	4,569.34	4.0	100.0
OF-28	ヒューリック浅草橋江戸通	その他23区	東京都台東区	5,420	1.4	2015年9月	3,956.73	4.3	100.0
OF-29	ヒューリック中野ビル	その他23区	東京都中野区	3,200	0.8	1994年10月	2,616.83	4.4	100.0
OF-30	ヒューリック上野ビル	その他23区	東京都台東区	4,100	1.1	(銀行店舗棟)*3 1986年4月	3,031.85	4.0	100.0
OF-31	ヒューリック麹町ビル	都心6区	東京都千代田区	12,600	3.3	2010年10月	5,380.17	3.4	100.0
OF-32	吉祥寺富士ビル	その他	東京都武蔵野市	5,150	1.4	1980年10月	3,958.37	5.0	100.0
OF-33	ヒューリック八王子ビル	その他	東京都八王子市	4,900	1.3	(銀行店舗棟)*3 2009年2月	3,768.00	5.1	100.0
OF-34	ヒューリック神戸ビル	その他	兵庫県神戸市	6,710	1.8	1990年10月	5,126.04	4.4	97.4
OF-35	ヒューリック五反田ビル	都心6区	東京都品川区	6,162	1.6	1986年5月	4,246.19	4.1	100.0
OF-36	ヒューリック王子ビル New	その他23区	東京都北区	5,300	1.4	(銀行店舗棟)*3 2020年1月	3,695.59	4.1	100.0
OF-37	ヒューリック小舟町ビル New	都心6区	東京都中央区	10,970	2.9	1994年5月	7,781.22	4.0	100.0
オフィス (32物件) / 小計				250,547	65.9	-	160,696.43	4.2	97.7

*1 2023年7月末時点の保有資産（第20期（2024年2月期）譲渡（予定）資産を除きます。）を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積、NOI利回り及び稼働率は、第18期末（2023年2月末）時点（第19期（2023年8月期）取得物件は取得時点）の数値を記載しています。

*3 別途駐車場がありますが、駐車場の竣工年月の記載は省略しています。

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	総賃貸 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	2.5	1989年9月	14,485.66	5.7	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	1.6	1989年9月	10,612.67	5.6	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	0.8	1993年6月	2,169.41	4.7	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	0.7	2000年9月	1,656.24	4.6	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	0.3	1990年8月	1,676.02	5.7	100.0
RE-11	HULIC &New SHIBUYA	都心6区	東京都渋谷区	3,150	0.8	2017年4月	898.62	3.3	100.0
RE-12	HULIC &New SHINBASHI	都心6区	東京都港区	3,100	0.8	2017年4月	1,725.35	3.9	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	2.0	(商業施設棟) 2015年11月 (有料老人 ホーム棟) 2016年2月	11,528.34	4.3	100.0
RE-14	ヒューリック目白	その他23区	東京都豊島区	5,670	1.5	2018年10月	3,805.72	4.0	100.0
商業施設（9物件）/小計				42,158	11.1	-	48,558.03	4.8	100.0
東京コマーシャル・プロパティ（41件）/中計				292,705	76.9	-	209,254.46	4.2	98.3

*1 2023年7月末時点の保有資産（第20期（2024年2月期）譲渡（予定）資産を除きます。）を掲載しています。

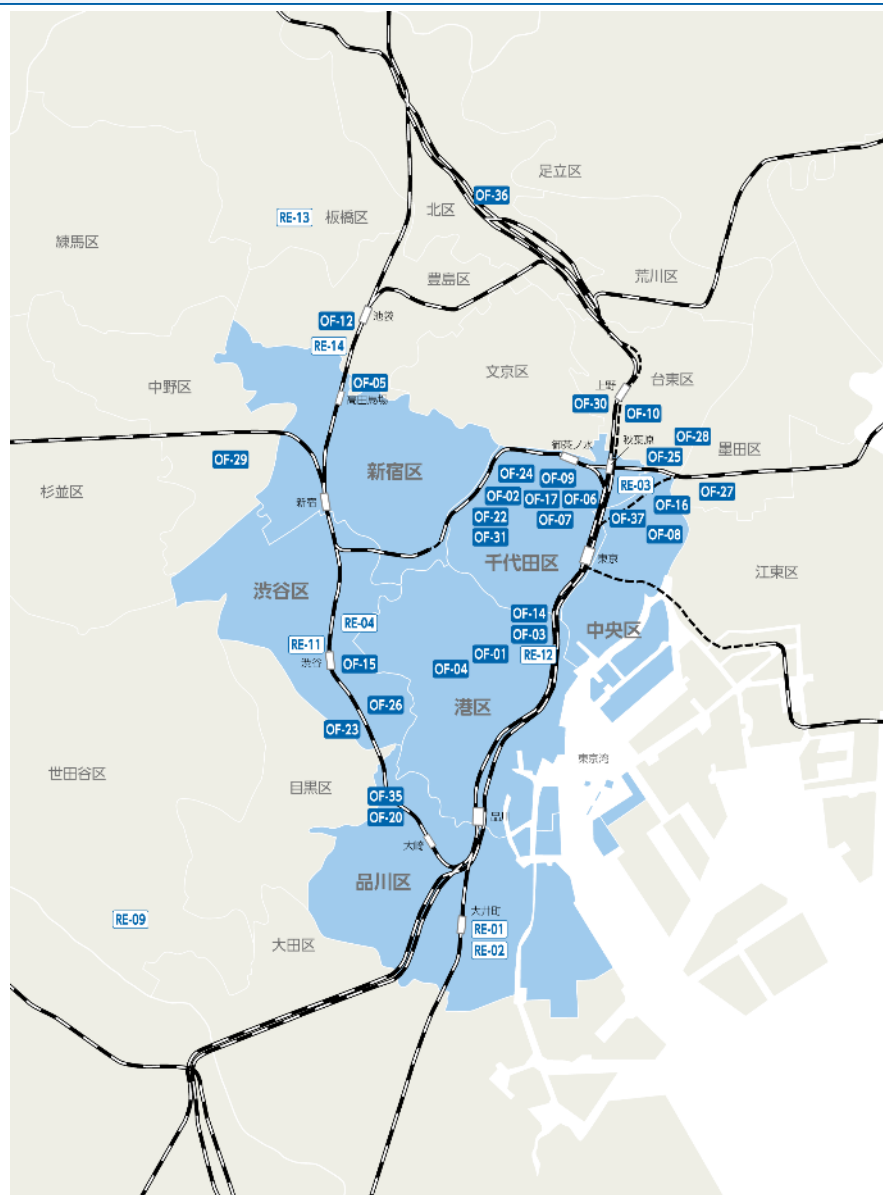
*2 総賃貸可能面積、NOI利回り及び稼働率は、第18期末（2023年2月末）時点の数値を記載しています。

物件No.	物件名	エリア	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	竣工年月	総賃貸 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	0.9	2005年9月	5,454.48	5.9	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	1.4	2005年9月	5,977.75	6.0	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	0.7	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	0.7	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	0.8	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	0.9	2015年6月	4,065.62	4.5	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	0.8	2014年6月	4,241.68	4.6	100.0
NH-09	ヒューリック調布	その他	東京都調布市	3,340	0.9	2017年3月	4,357.58	4.6	100.0
NH-10	アリスタージュ経堂	その他23区	東京都世田谷区	9,000	2.4	2012年5月	13,279.12	4.3	100.0
NH-11	グランド学芸大学	その他23区	東京都目黒区	2,200	0.6	2013年4月	2,803.79	4.1	100.0
NH-12	チャームプレミア田園調布	New その他23区	東京都世田谷区	2,550	0.7	2018年2月	1,983.71	4.0	100.0
NH-13	ソナレ石神井	New その他23区	東京都練馬区	2,400	0.6	2018年10月	2,295.79	4.1	100.0
有料老人ホーム（13物件）/小計				45,067	11.8	-	59,942.16	4.9	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	1.2	2001年1月	12,773.04	5.1	100.0
NW-02	田端ネットワークセンター	その他23区	東京都北区	1,355	0.4	1998年4月	3,832.73	5.7	100.0
NW-03	広島ネットワークセンター	その他	広島県広島市	1,080	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	愛知県名古屋市中区	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	8.7	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	1.9	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	0.7	2002年1月	9,793.57	5.4	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	0.3	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	5.0	-	71,373.66	5.5	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	3.0	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	1.3	2017年8月	2,408.45	3.8	100.0
HT-03	ヒューリック築地三丁目ビル	都心6区	東京都中央区	6,972	1.8	2018年11月	4,740.31	3.9	100.0
ホテル（3物件）/小計				23,492	6.2	-	14,133.08	3.8	100.0
次世代アセット・プラス（24物件）/中計				87,704	23.1	-	145,448.90	4.8	100.0
全物件（65物件）/合計				380,409	100.0	-	354,703.36	4.4	99.0

*1 2023年7月末時点の保有資産（第20期（2024年2月期）譲渡（予定）資産を除きます。）を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積、NOI利回り及び稼働率は、第18期末（2023年2月末）時点（第19期（2023年8月期）取得物件は取得時点）の数値を記載しています。

物件No	物件名
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-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-20	ヒューリック五反田山手通ビル
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
OF-25	ヒューリック浅草橋ビル
OF-26	ヒューリック恵比寿ビル
OF-27	ヒューリック両国ビル
OF-28	ヒューリック浅草橋江戸通
OF-29	ヒューリック中野ビル
OF-30	ヒューリック上野ビル
OF-31	ヒューリック麹町ビル
OF-35	ヒューリック五反田ビル
OF-36	ヒューリック王子ビル New
OF-37	ヒューリック小舟町ビル New
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-09	ヒューリック等々力ビル
RE-11	HULIC & New SHIBUYA
RE-12	HULIC & New SHINBASHI
RE-13	ヒューリック志村坂上
RE-14	ヒューリック目白



* 2023年7月末時点で保有する東京コマーシャル・プロパティ（第20期（2024年2月期）譲渡（予定）資産を除きます。）のうち、上記地図上に位置する資産をプロットしています。本投資法人は、上記資産のほかに、東京コマーシャル・プロパティとして「吉祥寺富士ビル」、「ヒューリック八王子ビル」及び「ヒューリック神戸ビル」を保有しています。



OF-01 オフィス 駅徒歩1分
ヒューリック神谷町ビル



OF-02 オフィス 駅徒歩1分
ヒューリック九段ビル (底地)



OF-03 オフィス 駅徒歩1分
虎ノ門ファーストガーデン



OF-04 オフィス 駅直結
ラビロス六本木



OF-05 オフィス 駅徒歩6分
ヒューリック高田馬場ビル



OF-06 オフィス 駅徒歩1分
ヒューリック神田ビル



OF-07 オフィス 駅徒歩3分
ヒューリック神田橋ビル



OF-08 オフィス 駅徒歩2分
ヒューリック蛸殻町ビル



OF-09 オフィス 駅直結
御茶ノ水ソラシティ



OF-10 オフィス 駅徒歩2分
ヒューリック東上野一丁目ビル



OF-12 オフィス 駅徒歩3分
東京西池袋ビルディング



OF-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-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-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



OF-25 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック浅草橋ビル



OF-26 オフィス 駅徒歩6分

ヒューリック恵比寿ビル



OF-27 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック両国ビル



OF-28 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック浅草橋江戸通



OF-29 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック中野ビル



OF-30 オフィス 駅徒歩3分

ヒューリック上野ビル



OF-31 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック麹町ビル



OF-32 オフィス 駅徒歩4分

吉祥寺富士ビル



OF-33 オフィス 駅徒歩8分

ヒューリック八王子ビル



OF-34 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック神戸ビル



OF-35 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック五反田ビル



OF-36 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック王子ビル



OF-37 オフィス 駅徒歩4分

ヒューリック小舟町ビル



RE-01 商業施設 駅徒歩1分
RE-02

大井町再開発ビル2号棟
大井町再開発ビル1号棟



RE-03 商業施設 駅徒歩1分

ダイニングスクエア秋葉原ビル



RE-04 商業施設 駅徒歩7分

ヒューリック神宮前ビル



RE-09 商業施設 駅徒歩1分

ヒューリック等々カビル



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



RE-14 商業施設 駅徒歩2分

ヒューリック目白



NH-01 有料老人ホーム

アリア松原



NH-02 有料老人ホーム

トラストガーデン用賀の杜



NH-03 有料老人ホーム

トラストガーデン桜新町



NH-04 有料老人ホーム

トラストガーデン杉並宮前



NH-05 有料老人ホーム

トラストガーデン常磐松



NH-06 有料老人ホーム

SOMPOケア
ラヴィーレ北鎌倉



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



NH-09 有料老人ホーム

ヒューリック調布



NH-10 有料老人ホーム

アリスタージュ経堂



NH-11 有料老人ホーム

グランダ学芸大学



NH-12 有料老人ホーム

チャームプレミア田園調布



NH-13 有料老人ホーム

ソナーレ石神井



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



HT-03 ホテル

ヒューリック築地三丁目ビル

DBJグリーンビルディング認証

取得年	評価	物件名	スポンサー 開発
2020	★★★★★	御茶ノ水ソラシティ	○
2020	★★★★	ヒューリック虎ノ門ビル	○
2022	★★★	虎ノ門ファーストガーデン	○
2022	★★★	大井町再開発ビル1号棟	
2022	★★★	大井町再開発ビル2号棟	
2023	★★★★★	ヒューリック浅草橋ビル	○

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）

取得年	評価	物件名	スポンサー 開発
2018	★★★	ヒューリック虎ノ門ビル	○
2019	★★★★★	HULIC & New SHIBUYA	○
2019	★★	トラストガーデン常磐松	○
2019	★★	相鉄フレッサイン東京六本木	○
2020	★★★★★	ヒューリック目白 ^{*1}	○
2020	★★★	ヒューリック神田ビル	
2020	★★★	ヒューリック浅草橋ビル	○
2020	★★	ヒューリック浅草橋江戸通 ^{*2}	○
2020	★★	HULIC & New SHINBASHI ^{*3}	○
2020	★★	チャームスイート新宿戸山	○
2021	★★★★★	ヒューリック志村坂上	○
2021	★★★	ヒューリック神田橋ビル	○
2021	★★★	ヒューリック両国ビル	○
2021	★★★	ヒューリック八王子ビル	○
2021	★★	ヒューリック恵比寿ビル	
2021	★★	ヒューリック中野ビル	○
2022	★★	ヒューリック麹町ビル	○

CASBEE不動産評価認証

取得年	評価	物件名	スポンサー 開発
2019	★★★★★	ヒューリック神谷町ビル	
2019	★★★★	ヒューリック高田馬場ビル	
2020	★★★★★	虎ノ門ファーストガーデン	○
2020	★★★★	ヒューリック渋谷一丁目ビル	
2020	★★★★	HULIC & New SHIBUYA	○
2021	★★★★★	ヒューリック神田橋ビル	○
2021	★★★★★	ヒューリック蛸殻町ビル	○
2021	★★★★★	ヒューリック東日本橋ビル	
2021	★★★★★	ヒューリック麹町ビル	○
2021	★★★★★	ヒューリック目白	○
2021	★★★★	ヒューリック神田ビル	
2021	★★★★	ヒューリック両国ビル	○
2021	★★★★	ヒューリック浅草橋江戸通	○
2021	★★★★	ヒューリック中野ビル	○
2021	★★★★	ヒューリック八王子ビル	○
2022	★★★★★	ヒューリック東上野一丁目ビル	
2022	★★★★★	ヒューリック神保町ビル	
2022	★★★★★	大井町再開発ビル2号棟・1号棟 ^{*4}	
2022	★★★★★	ヒューリック神宮前ビル	
2022	★★★★	番町ハウス	

CASBEEウェルネスオフィス評価認証

取得年	評価	物件名	スポンサー 開発
2019	★★★★	ヒューリック虎ノ門ビル	○

JHEP認証（ハビタット評価認証制度）

取得年	評価	物件名	スポンサー 開発
2019	A	チャームスイート新宿戸山	○
2019	A	チャームスイート石神井公園	○
2022	A	アリスタージュ経堂	○
2023	A	グランダ学芸大学	○

*1 B1～4Fテナント部を除きます。*2 1F～5Fテナント部を除きます。

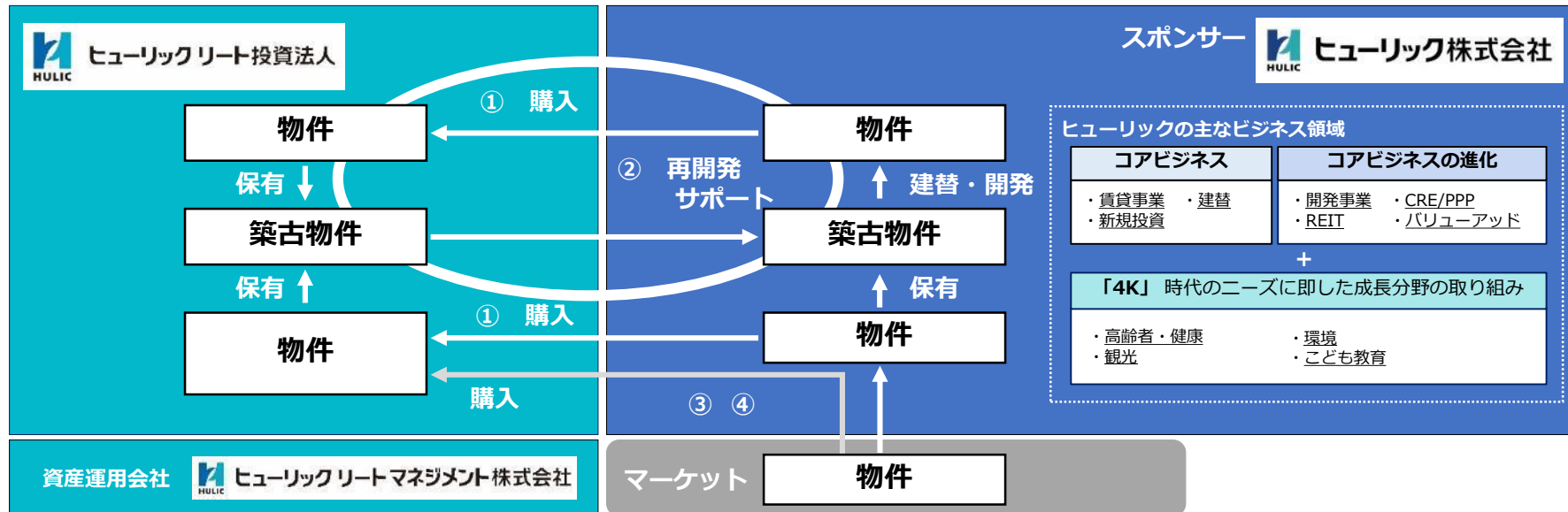
*3 2・3F、B1・1Fテナント部を除きます。

*4 大井町再開発ビル2号棟・1号棟を一体の建物として認証を取得しています。

*5 2023年7月末時点の保有資産（第20期（2024年2月期）譲渡（予定）資産を除きます。）を掲載しています。

主要なスポンサーサポート

～資産循環モデル～



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

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取得

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

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

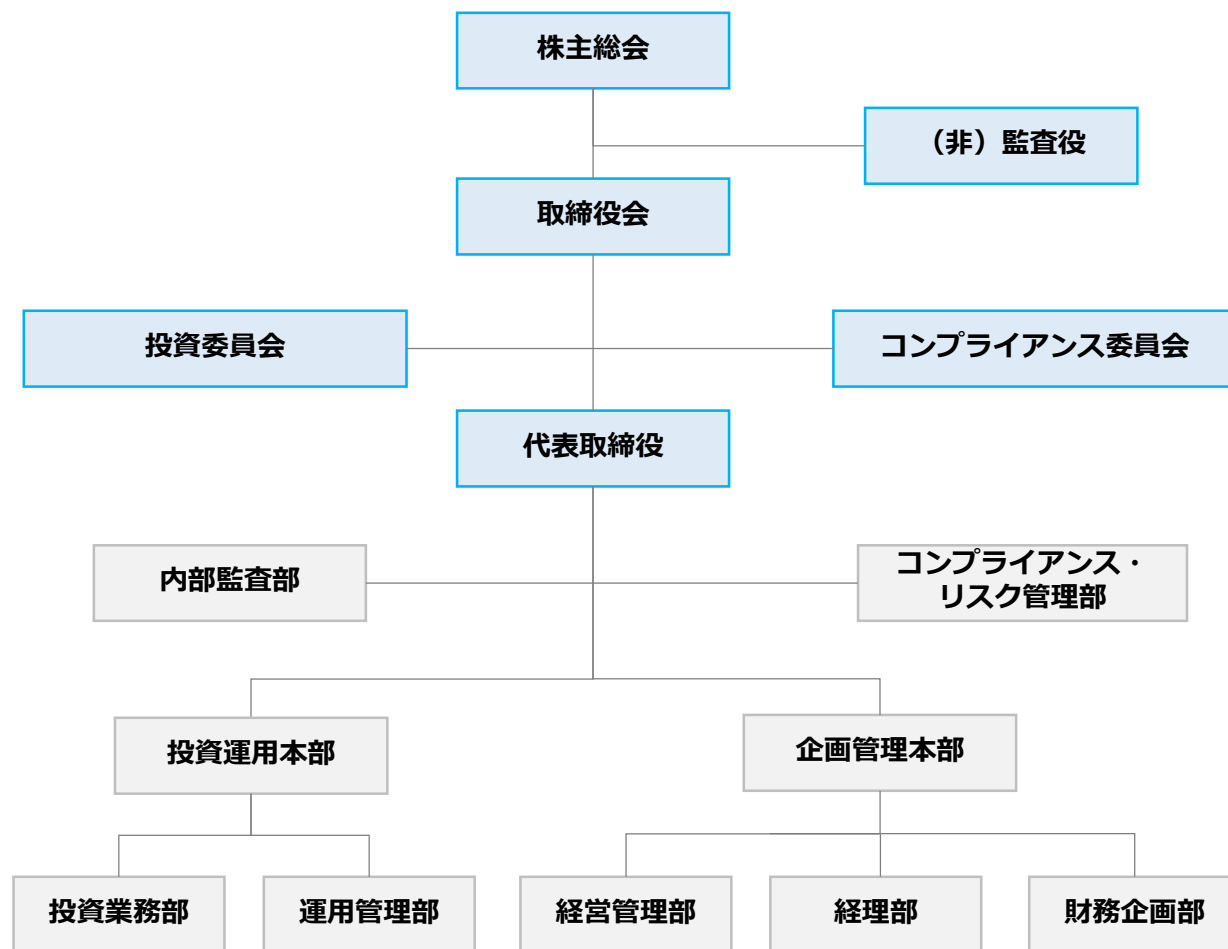
資産運用会社の概要

- **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**
東京都千代田区神田駿河台二丁目3番11号
- **代表取締役社長**
一寸木 和朗
- **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
- **登録・免許等**
宅地建物取引業免許
東京都知事 (3) 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

資産運用会社の組織図



所有者別投資口数*1,2

	第17期末 (2022年8月末)		第18期末 (2023年2月末)		増減	
	投資口数 (口)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)
個人	67,153	4.7	64,925	4.5	△2,228	△0.2
金融機関	882,374	61.3	907,878	63.0	+25,504	+1.8
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	78,681	5.5	72,342	5.0	△6,339	△0.4
信託銀行	677,795	47.1	714,090	49.6	+36,295	+2.5
生命保険会社	33,347	2.3	32,915	2.3	△432	△0.0
損害保険会社	0	0.0	0	0.0	0	0.0
信用金庫	28,837	2.0	29,425	2.0	+588	+0.0
その他	63,714	4.4	59,106	4.1	△4,608	△0.3
その他国内法人	178,308	12.4	178,091	12.4	△217	△0.0
外国人	265,072	18.4	235,576	16.4	△29,496	△2.0
証券会社	47,093	3.3	53,530	3.7	+6,437	+0.4
合計	1,440,000	100.0	1,440,000	100.0	-	-

所有者別投資主数*1,2

	第17期末 (2022年8月末)		第18期末 (2023年2月末)		増減	
	投資主数 (人)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)	人数 (人)	比率 (%)
個人	9,227	92.7	9,182	92.8	△45	△0.0
金融機関	157	1.6	157	1.6	0	0.0
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	26	0.3	25	0.3	△1	△0.0
信託銀行	7	0.1	7	0.1	0	0.0
生命保険会社	7	0.1	6	0.1	△1	△0.0
損害保険会社	0	0.0	0	0.0	0	0.0
信用金庫	55	0.6	57	0.6	+2	+0.0
その他	62	0.6	62	0.6	0	0.0
その他国内法人	287	2.9	285	2.9	△2	△0.0
外国人	259	2.6	253	2.6	△6	△0.0
証券会社	21	0.2	21	0.2	0	0.0
合計	9,951	100.0	9,898	100.0	△53	-

主要投資主 第18期末（2023年2月末）時点

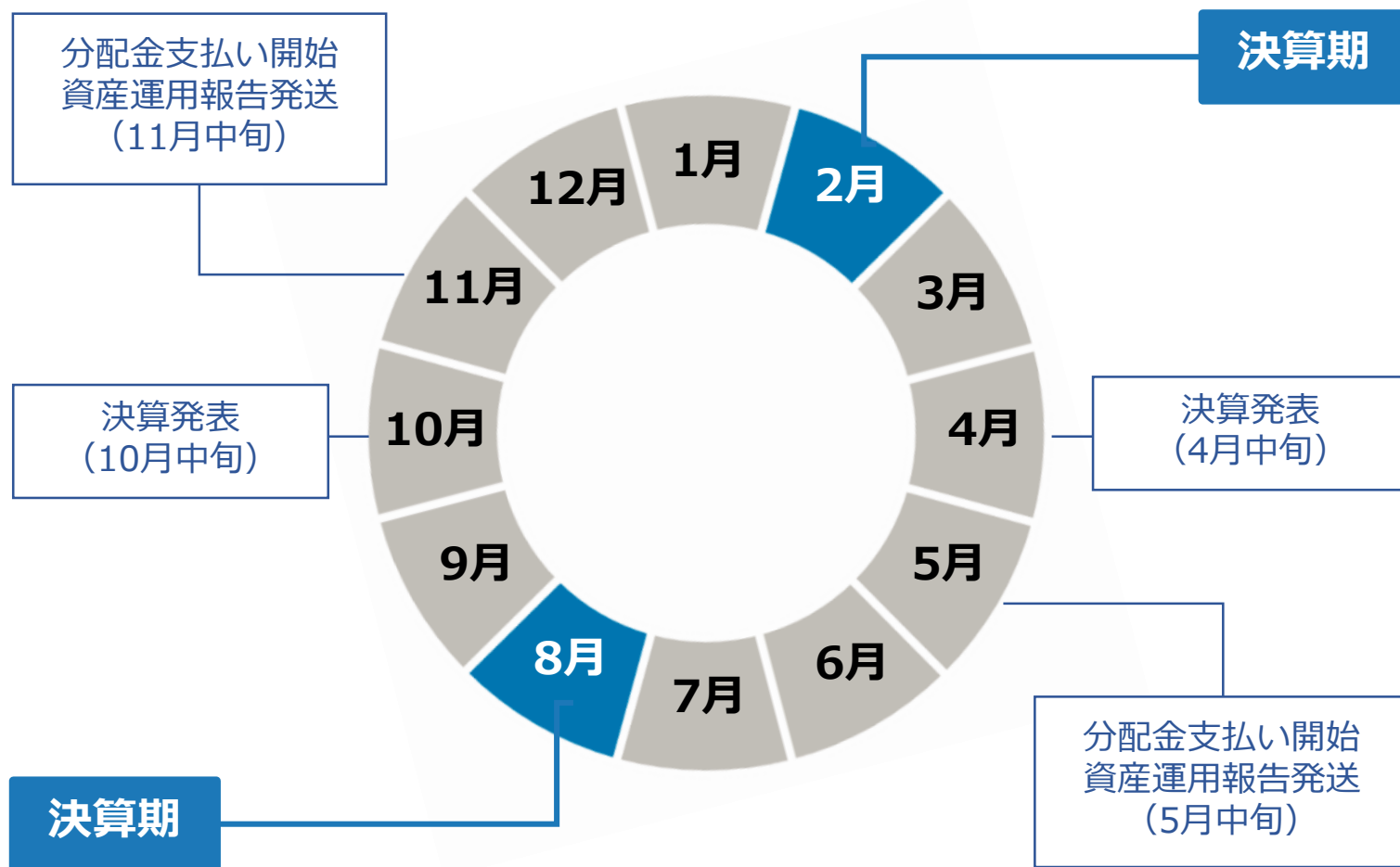
	投資主名	保有投資 口数 (口)	保有比率*3 (%)
1	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	417,060	28.96
2	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社（信託口）	227,992	15.83
3	ヒューリック株式会社	152,470	10.58
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	58,716	4.07
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	22,005	1.52
6	全国信用協同組合連合会	21,149	1.46
7	明治安田生命保険相互会社	19,134	1.32
8	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	18,151	1.26
9	SMBC日興証券株式会社	18,006	1.25
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	16,198	1.12
	合計	970,881	67.42

*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。

- 本投資法人の決算期末（毎年2月末と8月末）の投資主名簿に記載の投資主様に、分配金をお支払致します。
- 各決算期の権利付最終売買日は、お取引の証券会社にお問い合わせ下さい。



用語	定義
東京コマーシャル・プロパティ（TCP）	オフィス及び商業施設のうち、本投資法人の基本理念に合致する資産をいいます。詳細な内容については、13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、13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。
スポンサー開発物件	スポンサーが開発し、保有していた物件をいいます。また、スポンサーは、既存保有物件の築年数経過への対応として、立地の特性に適した建替えを進める建替事業を展開しており、本資料においては、建替事業も含めて、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。
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。
第19期取得資産	第19期（2023年8月期）に取得したヒューリック小舟町ビル、ヒューリック王子ビル、チャームプレミア田園調布及びソナーレ石神井を対象としています。
第20期譲渡(予定)資産	第20期（2024年2月期）に譲渡予定のヒューリック銀座7丁目ビルを対象としています。
銀行店舗物件	みずほ銀行がテナントの一部として入居する物件をいいます。
譲渡益	各期における各譲渡資産の譲渡価格の合計から譲渡時点の（想定）帳簿価額の合計を控除した参考値であり、実際の不動産等売却益とは異なります。また、百万円未満を切り捨てて記載しています。
LTV	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B \times 100\% \quad (A: \text{各期末時点の有利子負債総額、} B: \text{各期末時点の総資産額})$
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。 $(A + B) \div C \quad (A: \text{各期末時点の剰余金（内部留保を実施した第14期（2021年2月期）以降は各期の分配金の総額）を除く純資産額、} B: \text{各期末時点の含み損益、} C: \text{各期末時点の発行済投資口数（1円未満切捨て）})$
NOI利回り	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B \times 100\% \quad (A: \text{対象時点の鑑定評価書に記載された直接還元法NOI、} B: \text{取得価格})$
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。
賃貸可能面積	各期末時点における各物件に係る賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる数値（共有物件等においてはその持分に相当する数値）を記載しています。

用語	定義
平均調達金利	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。
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。
気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）	G20財務大臣・中央銀行総裁会議の要請を受け、金融セクターが取り組むべき気候関連課題を議論するために金融安定理事会（FSB）が2015年に設立した国際イニシアチブのことを指します。TCFDでは、気候変動のリスクと機会がもたらすビジネスへの影響について、金融機関や企業が投資家を含むステークホルダーに対して、どのように情報開示していくかを議論し、提言を公表しています。
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、その取り組みを支援しているとされています。
BELS評価（建築物省エネルギー性能表示制度）	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）不動産評価認証	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。
CASBEEウェルネスオフィス認証	建物利用者の健康性、快適性の維持及び増進を支援する建物の仕様、性能、取り組みを評価するシステムをいいます。建物内で執務するワーカーの健康性、快適性に直接的に影響を与える要素だけでなく、知的生産性の向上に資する要因や、安全・安心に関する性能についても評価されます。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。
地震PML値	地震PML値とは、想定した予定使用期間中（50年＝一般的な建物の耐用年数）での超過確率10%の損失額の再調達価格に対する割合（%）で示したものを意味します。但し、地震PML値は地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

ホームページのご案内 ▶ <https://www.hulic-reit.co.jp/> 3295 (証券コード)

投資家の皆様へタイムリーな情報開示と本投資法人へのご理解を深めていただくため、ホームページでは様々なコンテンツをご用意し、IR及び情報発信に取り組んでいます。

IRライブラリー



物件概要



ESGへの取組み



スマートフォン・
タブレットでも
ご覧いただけます。



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ヒューリックリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の見解または判断等であり、また一定の主観的な仮定を前提としたものであって、将来の業績に影響を与える既知または未知のリスクと不確実な要因が内在し、これらの要因による影響をうけるおそれがあります。したがって、記述された内容が将来実現するとの保証はなく、また、実際の結果と大きく異なる可能性があります。

本資料の作成については細心の注意を払っておりますが、公開情報等からの引用も含め、本投資法人はその細部にわたる検証までは行っておらず、したがって、本投資法人又は本資産運用会社作成の情報であるか又は第三者からの情報であるかを問わず、本資料に掲載の情報の正確性、完全性、適切性、妥当性等につき、何らの保証をするものではありません。また、本投資法人は、本資料に記載の情報を、常に最新のものに改定するとは限らず、またその義務も負いません。本資料の内容は、何らの予告なしに変更されることがあります。

本資料は情報提供のみを目的としたものであり、有価証券、金融商品または取引についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。投資口または投資法人債のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。また、投資に関する決定は、ご自身の判断と責任において行っていただきますようお願い申し上げます。なお、事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。