



TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

ヒューリックリート投資法人

本投資法人の特徴及び決算概要

個人投資家向けIRセミナー 説明資料

NEXT⁺
GENERATION ASSETS PLUS

証券コード **3295**

2021年12月23日

A large, empty rounded rectangular box with a thin black border, intended for writing a memo.

本日の流れ	4		
I. スポンサー（ヒューリック）について	5		
① スポンサーのご紹介			
ヒューリックの概要	6		
数字でみるヒューリック	7		
ポートフォリオの概要と3Kビジネスへの取組み	8		
スポンサー開発事例	9		
		⑤ 財務戦略	
		安定的かつ健全な財務運営	26
		⑥ ESG	
		ESGへの継続的な取組み	27
II. 本投資法人について	11		
② 本投資法人の投資方針			
スポンサーサポートを活用した外部成長	12		
本投資法人の投資方針	13		
「東京コマーシャル・プロパティ」の特徴	14		
「次世代アセット・プラス」の概要	15		
③ 外部成長			
外部成長の実績	16		
1口当たり分配金の推移	17		
投資口価格・時価総額の推移	18		
「東京コマーシャル・プロパティ」の保有物件のご紹介	19		
「次世代アセット・プラス」の保有物件のご紹介	22		
④ 内部成長			
「立地競争力」を活かした安定的なポートフォリオ運営	24		
新型コロナウイルスの影響	25		
		本日のポイント	30
		III. ご参考	32
		1. 第16期（2022年2月期）取得資産	33
		2. 保有物件一覧	35
		3. 「東京コマーシャル・プロパティ」の投資エリア	38
		4. 物件写真	39
		5. 有料老人ホームの概要	43
		6. ESGへの継続的な取組み	44
		7. ヒューリックグループとのコラボレーション	46
		8. 資産運用会社の概要	47
		9. 投資主の状況	48
		10. 分配金カレンダー	49
		11. 用語の定義	50

① スポンサーのご紹介

ヒューリックグループによる強力なスポンサーサポート

② 本投資法人の投資方針

「東京コマーシャル・プロパティ」への重点投資と「次世代アセット・プラス」への投資

③ 外部成長

スポンサーサポートを活用した厳選投資と資産入替え

④ 内部成長

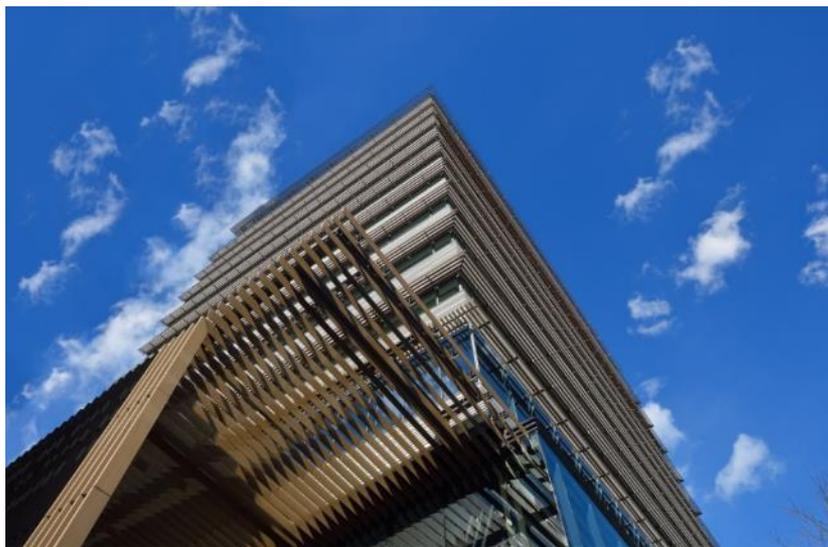
安定的なポートフォリオ運営の実現（都心6区・駅近物件中心の高い立地競争力）

⑤ 財務戦略

安定的かつ健全な財務運営（長期発行体格付（JCR）AA への格上げ）

⑥ ESG

ESGへの継続的な取り組み（外部機関による高評価維持）



I スポンサー（ヒューリック）について

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

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	627億18百万円*

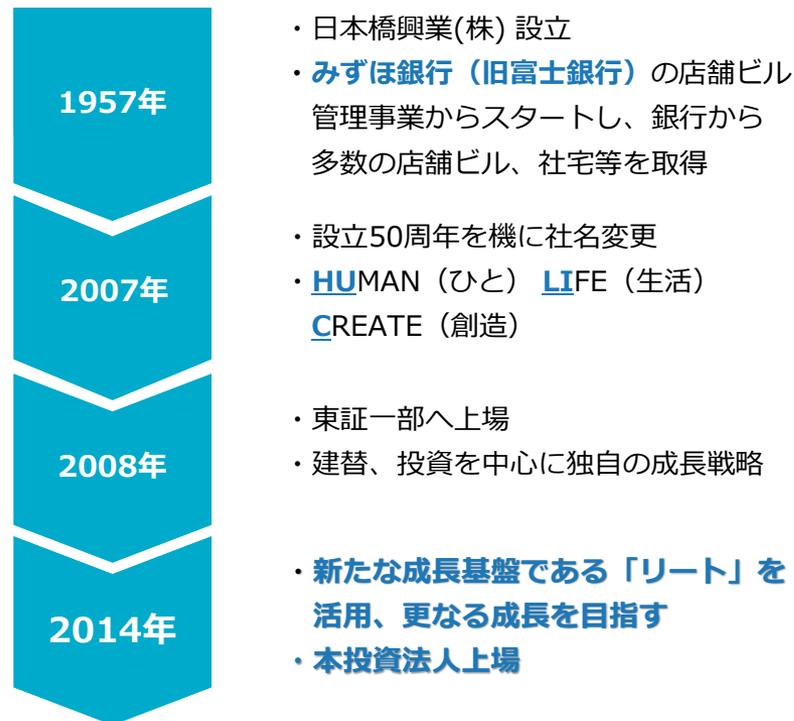


ヒューリック 企業広告



ヒューリック本社ビル

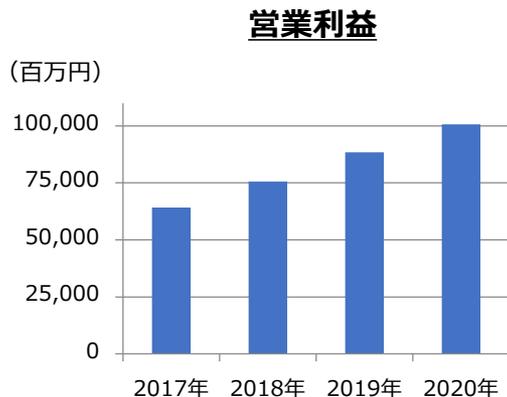
沿革



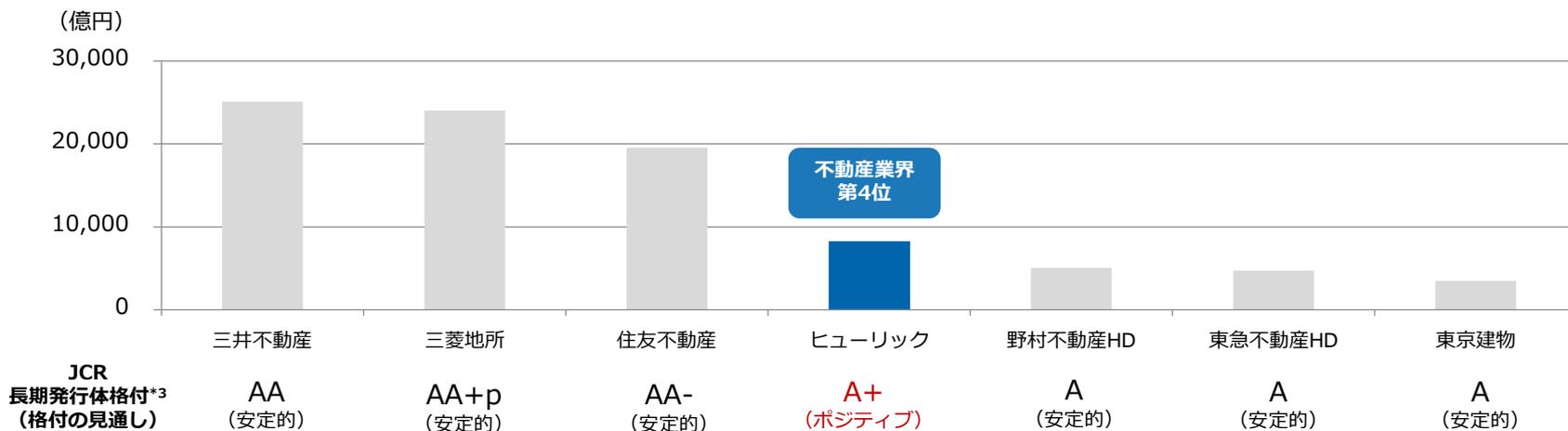
銀行店舗等の建替事業において培ったノウハウを活用し、開発事業を展開

* 2021年9月末時点のものです。

業績ハイライト (連結ベース) *1



時価総額 (発行済株式数ベース) 7社比較*2



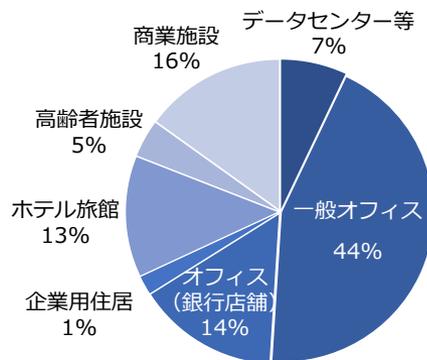
*1 (出所) ヒューリック 2021年12月期 第3四半期 決算説明資料

*2 時価総額については、2021年10月末時点の発行済株式数及び株価(終値)にかかる公開情報を基に、資産運用会社にて作成したものです。

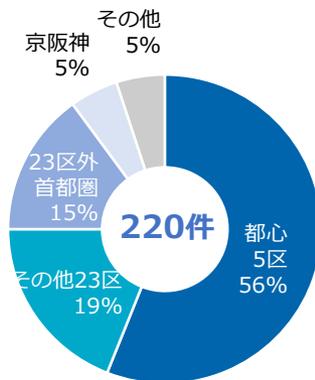
*3 格付については、2021年10月末時点で株式会社日本格付研究所(JCR)が公表している長期発行体格付を基に、資産運用会社にて作成したものです。

ポートフォリオの概要*

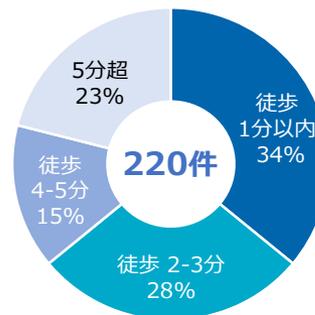
アセットタイプ別 (賃料収入)



エリア別 (除く住宅等)



最寄駅からの距離 (除く住宅等)



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



チャームプレミアグラン南麻布
(2021年2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

ヒューリック銀座数寄屋橋ビル



2011年3月竣工

賃料収入増加

容積率アップ

+

用途変更

価値の最大化

ヒューリック新宿ビル



2014年10月竣工

HULIC SQUARE TOKYO (商業施設と直営ホテル (THE GATE HOTEL 東京) からなる複合施設)



ヒューリック
有楽町ビル



ニユートーキョービルディング

一体開発



HULIC SQUARE TOKYO (2018年10月竣工)



HULIC & Newシリーズ (都心型中規模コンパクト商業施設)



HULIC & New SHINJUKU
(2021年5月竣工)



HULIC & New UDAGAWA
(2021年3月竣工)

建替によるバリューアップ (銀行社宅⇒有料老人ホーム)

建替前



建替後



アリスタージュ経堂
(2012年5月竣工)



II 本投資法人について

資産規模の推移

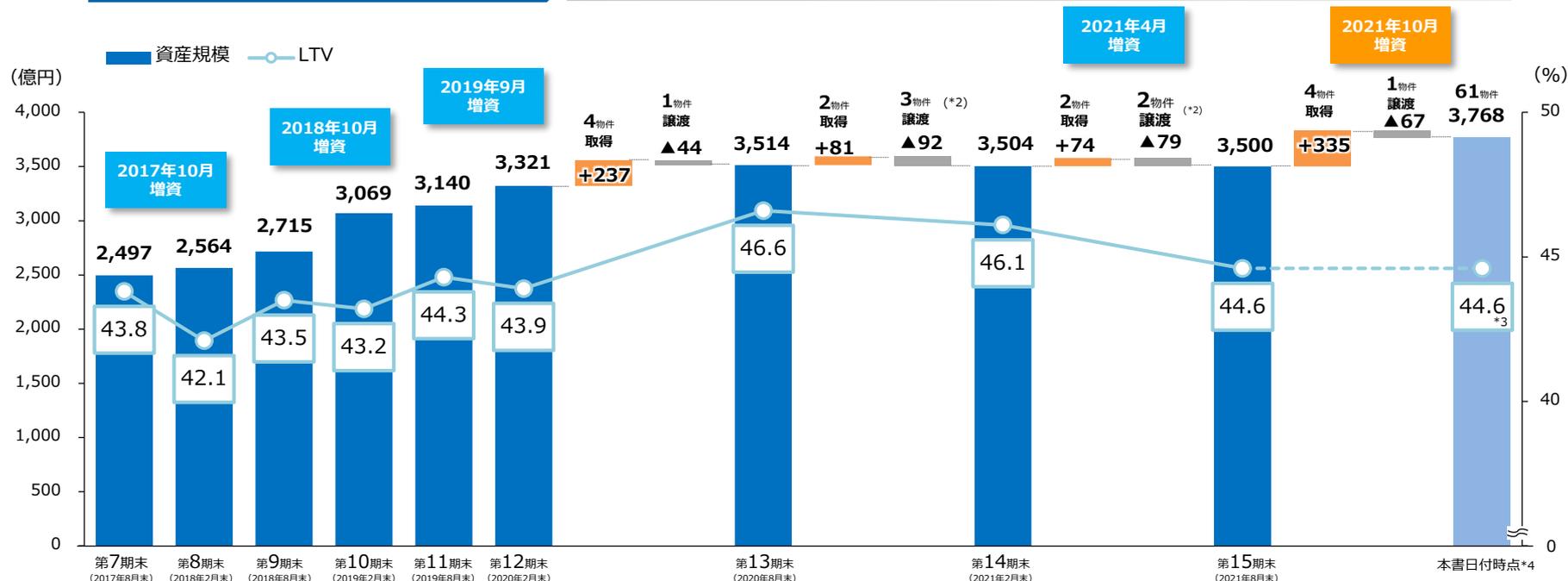
2014年2月 資産規模21物件 1,014億円で上場、約8年間で61物件 3,768億円に成長

資産規模	61物件	3,768億円	東京コマーシャル・プロパティ	38物件	2,846億円 (75.5%)		
平均NOI利回り	4.4%	稼働率 99.1%	含み損益	591億円 ^{*1}	次世代アセット・プラス	23物件	922億円 (24.5%)

環境に適応した外部成長戦略の展開

収益力の向上を追求した資産規模の拡大

コロナ禍における安定性に軸足を置いた資産入替え



^{*1} 第16期(2022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しています。
^{*2} オーキッドスクエアについては2分割で譲渡を行っており、第1回は2020年10月16日付で信託受益権の準共有持分50.0%を、第2回は2021年3月1日付で同準共有持分50.0%をそれぞれ譲渡しており、第14期(2021年2月期)及び第15期(2021年8月期)の譲渡物件数にそれぞれ含めています。
^{*3} 本書日付時点のLTVは、2021年10月14日提出の有価証券届出書に記載の見込みの数値です。前提条件等の詳細な内容は、2021年10月14日提出の有価証券届出書を参照してください。
^{*4} 本書日付時点で保有している資産(第16期(2022年2月期)・第17期(2022年8月期)譲渡(予定)資産は除きます)をもとに算出しています。

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」



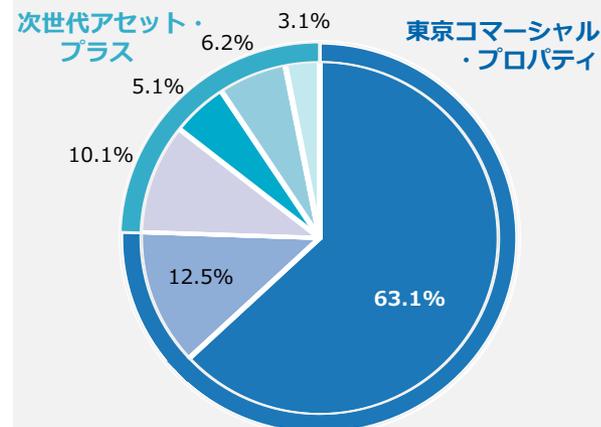
次世代アセット・プラス
ポートフォリオの20%程度*1

- 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て厳選投資
- 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・プラスの投資対象不動産（注）

（注） 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

ポートフォリオの概要*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
- ホテル
- その他



東京コマーシャル・プロパティ **75.5%**

次世代アセット・プラス **24.5%**

平均NOI利回り*3 : **4.4%**

全体稼働率*4 : **99.1%**

*1 取得価格をベースとします。なお、個別具体的な資産の取得を行った場合に、これらの比率と異なる投資比率（変動幅は最大約10ポイント）となる場合があります。

*2 記載の保有比率は、本書日付時点に保有している資産（第16期（2022年2月期）・第17期（2022年8月期）譲渡（予定）資産は除きます）の取得価格に基づくものです。

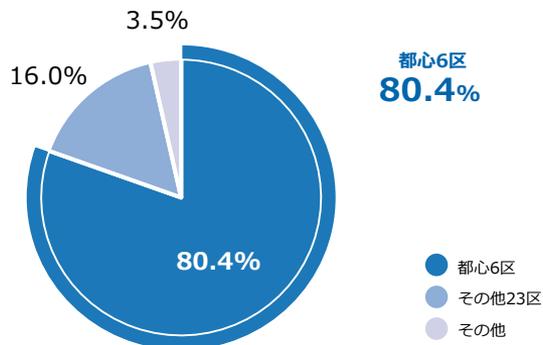
*3 NOI利回りは、第15期（2021年8月期）末時点（第16期（2022年2月期）に取得した資産は取得時点）の本投資法人の各保有資産（第16期（2022年2月期）・第17期（2022年8月期）譲渡（予定）資産は除きます）のNOI利回りを取得価格で加重平均して算出しています。

*4 全体稼働率は、本書日付時点に保有している資産（第16期（2022年2月期）・第17期（2022年8月期）譲渡（予定）資産は除きます）の第15期末（2021年8月末）時点（第16期（2022年2月期）取得資産は取得時点）の数値を記載しています。

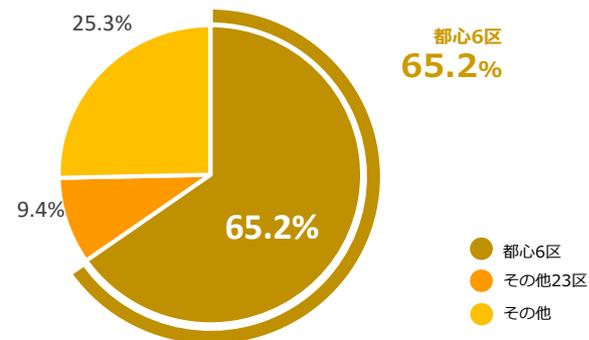
エリア別

- 東京コマーシャル・プロパティの**80.4%**が**都心6区**に位置
- J-REIT全体（オフィス）と比較しても都心6区比率は**+15.2%**と突出した水準

東京コマーシャル・プロパティの構成*1

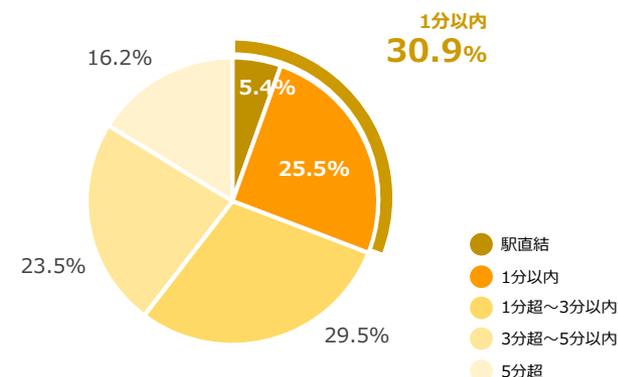
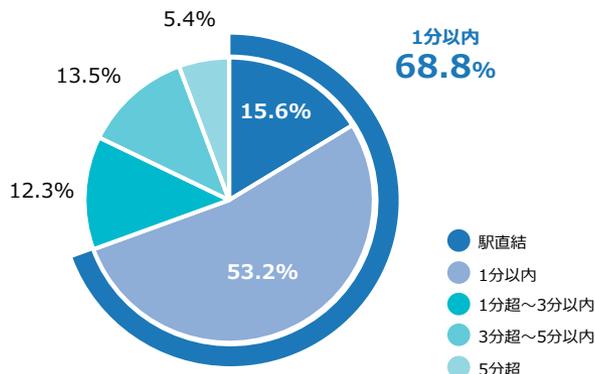


J-REIT全体（オフィス）*2



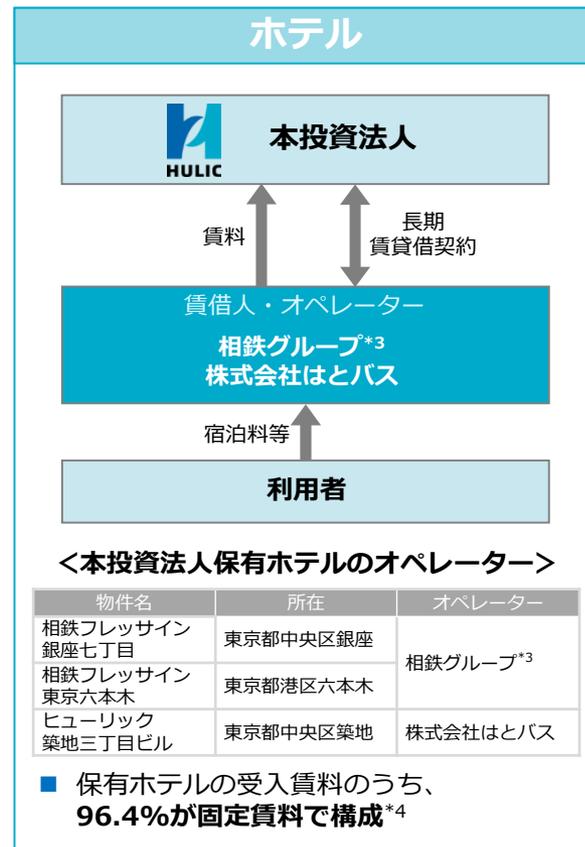
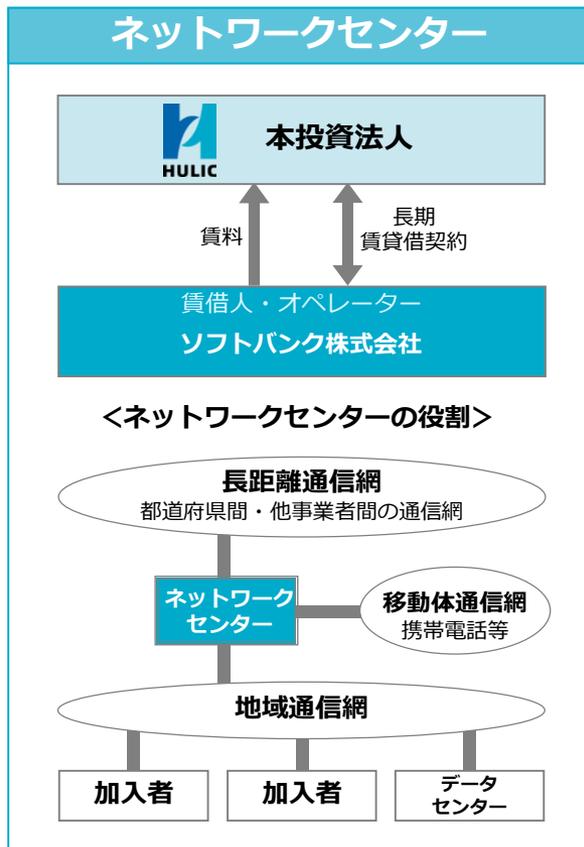
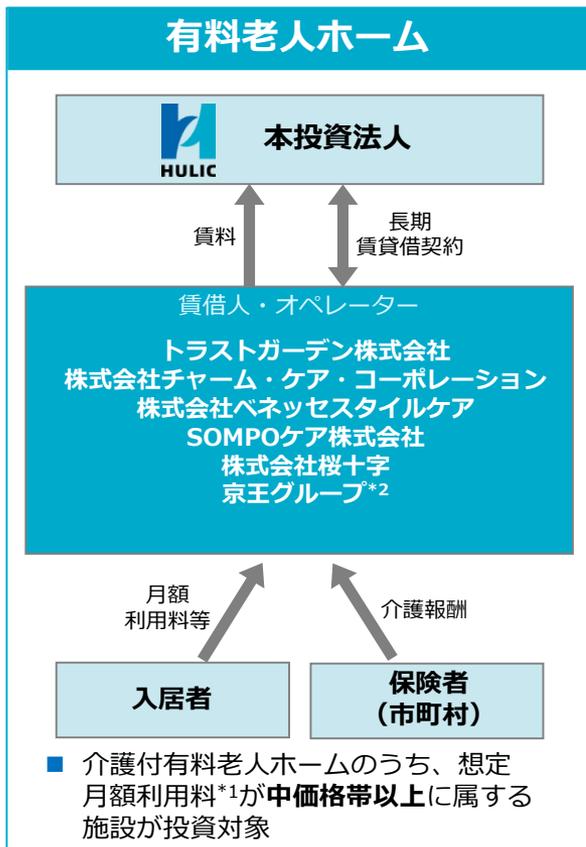
最寄駅からの徒歩分別

- 東京コマーシャル・プロパティの**68.8%**が**駅徒歩1分以内**に位置
- J-REIT全体（オフィス）と比較しても駅徒歩1分以内の比率は**+37.9%**と突出した水準



*1 各グラフの割合は、本書日付時点で本投資法人が保有する資産（第16期（2022年2月期）及び第17期（2022年8月期）譲渡（予定）資産は除きます。）の取得価格に基づくものです。

*2 各グラフの割合は、2021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。）。



信用力の高いオペレータとの間で長期賃貸借契約を締結

長期的に安定した収益の獲得を目指す

*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、入居者の実質的な負担感を簡易的に想定した金額になります。

*2 賃貸借契約を京王電鉄株式会社と締結しており、運営はオペレーターである京王ウェルシステージ株式会社が行っています。

*3 賃貸借契約は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。

*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」の取得時の賃貸借契約に基づき算定された1年間の賃料に基づくものです。

マーケット環境に適応したポートフォリオ構成の実現

収益力の向上を追求した資産規模の拡大

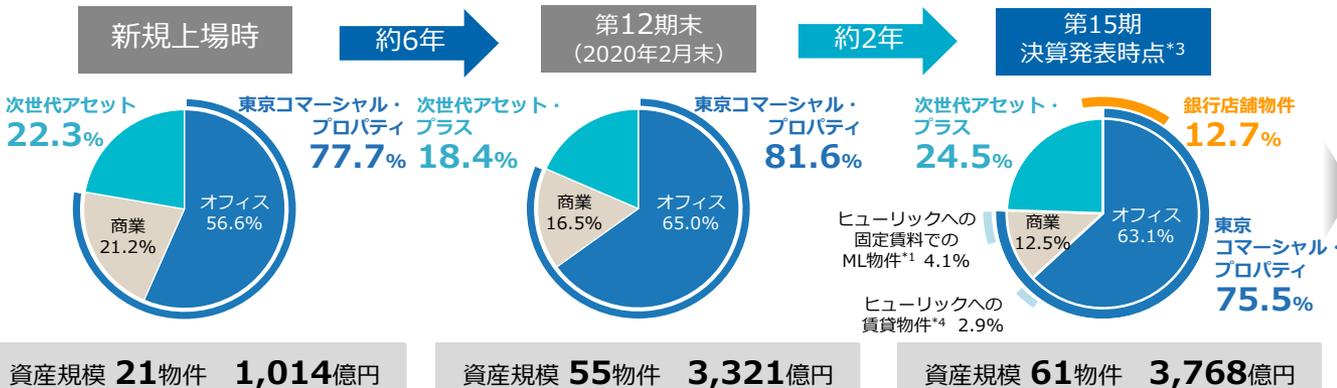
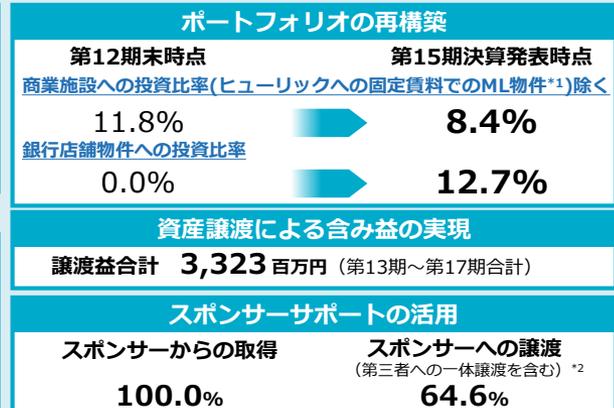
コロナ禍における安定性に軸足を置いた資産入替え

環境に適応した外部成長戦略の展開

好調な不動産賃貸マーケットを背景に、主にスポンサーからオフィス・商業施設を中心とした物件取得を行い、資産規模を拡大



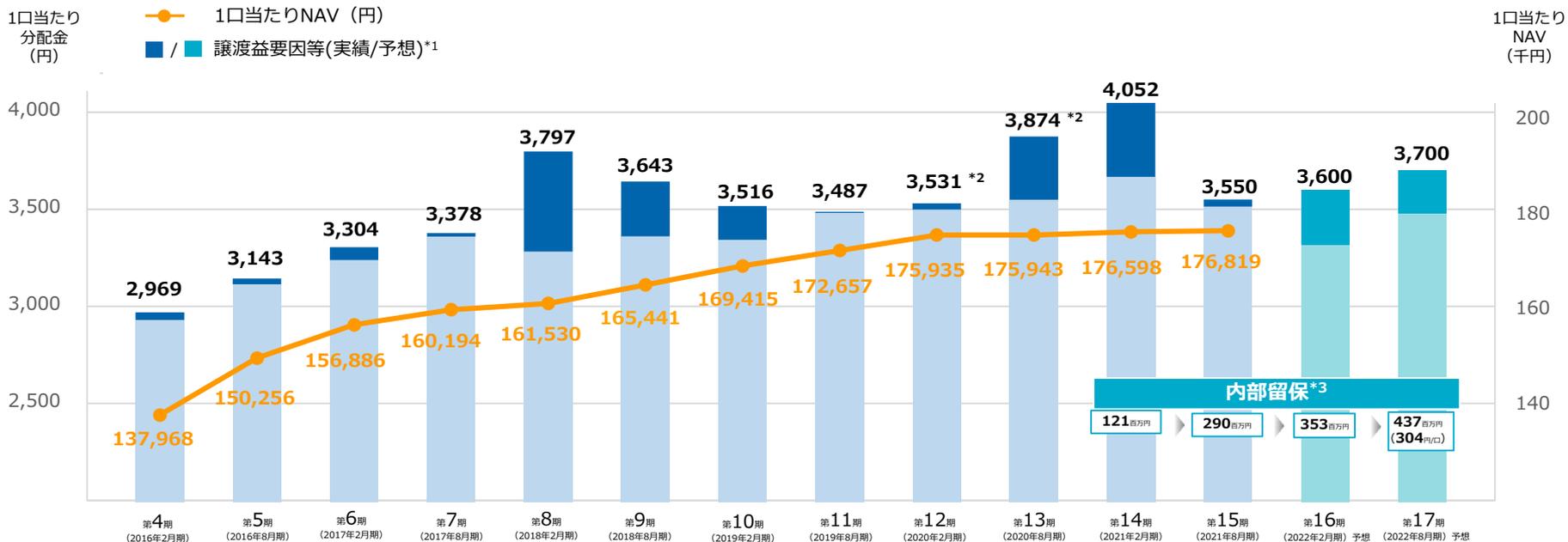
先行き不透明な環境下において、主にスポンサーとの間で安定的な収益が見込まれる銀行店舗物件を中心とした資産入替えを実践



外部成長による
マーケット環境に適応した
ポートフォリオ運営の継続

*1 「大井町再開発ビル2号棟」及び「大井町再開発ビル1号棟」をいいます。
 *2 第13期（2020年8月期）以降譲渡（予定）資産の譲渡（予定）価格に基づいて算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 *3 第15期（2021年8月期）決算発表時点で保有している資産（第16期（2022年2月期）取得資産は含み、第16期（2022年2月期）・第17期（2022年8月期）譲渡（予定）資産は除きます。）をもとに算出しています。
 *4 「ヒューリック九段ビル（底地）」をいいます。

資産入替えによる譲渡益の還元も行いながら着実な分配金成長を目指す



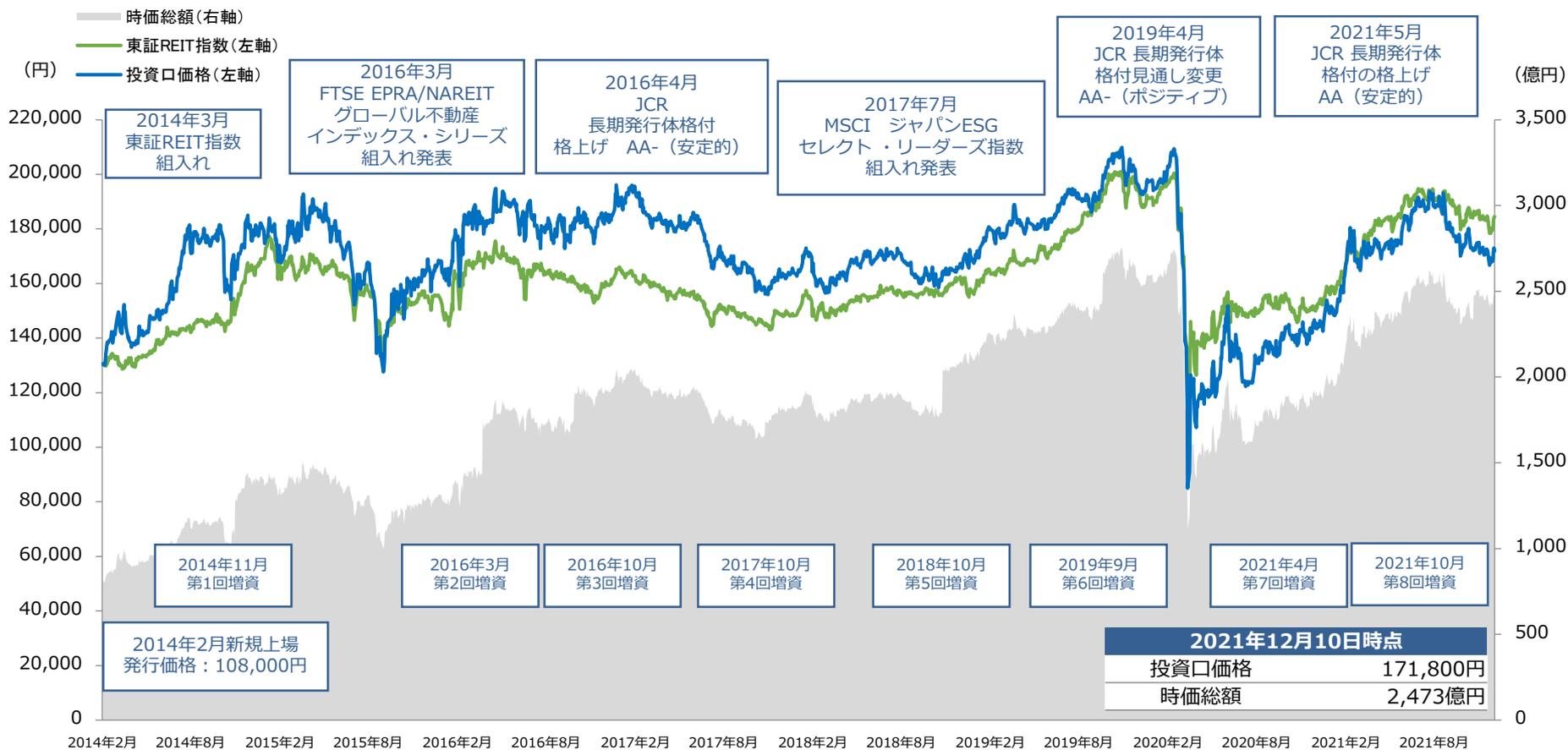
第16期予想 (2022年2月期)	+	第17期予想 (2022年8月期)	÷	投資口価格 (2021年12月10日時点)	=	分配金利回り (2021年12月10日時点)
3,600円/口		3,700円/口		171,800円/口		4.25%

*1 1口当たり分配金のうち、譲渡益等の一時的要因（物件譲渡時に生じる譲渡益及び控除対象外消費税（試算値）、物件取得後における固都税の未費用化分、借地権の更新に伴い生じる支払地代の増加額、これらにかかる資産運用報酬Ⅱ、内部留保及び内部留保に伴い生じる法人税の増加額（試算値））を分けて記載しています。
 *2 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。
 *3 第16期及び第17期は、第16期末（2022年2月末）及び第17期末（2022年8月末）に想定している利益留保額を記載しており、また、第17期は、第17期末（2022年8月末）に想定している利益留保額を第17期末（2022年8月末）の予想発行済投資口数で除した金額を記載しています。

- 過去8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）
- JCR長期発行体格付が「AA（安定的）」に格上げ（2021年5月）



更なる時価総額の拡大と流動性の向上を目指す



* (出所) 公開情報を基に資産運用会社にて作成しています。

御茶ノ水ソラシティ

用途 オフィス

取得価格 38,149百万円

延床面積96,897.25㎡*



所在地

東京都千代田区

最寄駅

東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅

最寄駅からの距離

直結

物件概要

- 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發揮
- 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

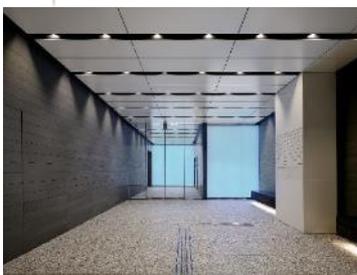
* 土地・建物の準共有持分（21.7%）を保有していますが、延床面積は登記簿上の記載に基づいて、建物一棟全体の数値を記載しています。

ヒューリック麹町ビル

用途 オフィス

取得価格 12,600百万円

延床面積8,510.13㎡*1



所在地

東京都
千代田区

最寄駅

東京メトロ有楽町線
「麹町」駅

最寄駅
からの距離

徒歩1分

サステナビリティへの取り組み

- 免震構造に加え、太陽光発電システムや高遮熱断熱複層ガラス、雨水利用システム等、各種環境配慮技術を導入
- 太陽光発電システムによる2020年の発電実績は6,519kWhで、CO2排出量で年間約2.9tの削減量*2に相当



太陽光発電パネル



太陽光発電計測システム

物件概要

- 最寄駅のほか、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅からも徒歩5分に所在し、複数路線が利用可能な交通利便性に優れたロケーション
- 「麹町・平河町・紀尾井町」エリアは、一定の業務集積がありながら大使館や教育機関等が存在し、都心中心部に位置しながら比較的閑静で落ち着いた雰囲気のある商業・ビジネスエリアを形成
- 貸室形状は整形でスペースの利用効率・レイアウトの自由度は高く、区画分割も対応可能で小規模～中規模の幅広いテナントニーズに対応可能

*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 CO2排出削減量は、2020年の発電実績に環境省「温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度」における係数を乗じて算出しています。

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㎡*



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

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、マーケットニーズを捉えた柔軟なリーシング活動により月額契約賃料の減額なく埋戻しを実現
- 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

* 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。

アリストージュ経堂

用途 有料老人ホーム

取得価格 9,000百万円

延床面積 13,907.18㎡*1



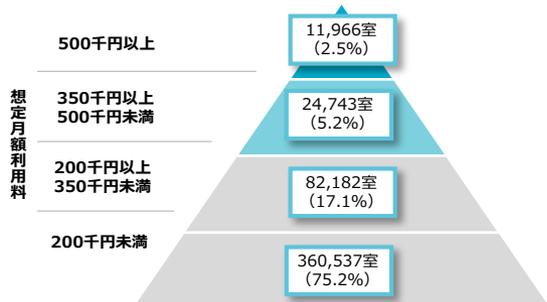
テナント	京王電鉄(株)
オペレーター	京王ウェルシステージ(株)
契約期間	30年
入居一時金	1,980万円～19,065万円
月額利用料*2	(一時金方式) 約24.7万円～約43.9万円 (月払い方式) 約55.5万円～約163.3万円

所在地	最寄駅	オペレーター
東京都世田谷区	小田急小田原線「経堂」駅	京王ウェルシステージ(株)



有料老人ホームを取り巻く環境について

要介護者向け施設の価格帯別分散状況*3



出所: 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

物件概要

- 烏山川緑道、北沢川緑道といった季節を感じさせる遊歩道や蘆花恒春園等があり、緑豊かな周辺環境を有する立地
- 閑静な住宅街に立地し、高級施設としてのグレード感も備えた高価格帯の有料老人ホーム
- 「ハイブリッド外灯設備」(風力を利用した外灯)や「クールチューブ」(安定した地熱を利用した外気を導入、空調負荷低減)等の環境配慮技術が導入された物件

*1 土地・建物の準共有持分(95.0%)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 月額利用料(月払い方式)は、重要事項説明書記載の月額利用料に家賃相当分を加えた額を記載しています。

*3 「要介護者向け施設の価格帯別分散状況」は、想定月額利用料の算定に当たり、①入居一時金を60カ月で除して月額利用料に加算し、②介護保険サービス(介護保険の自己負担分、介護保険給付額)は含めずに算出しています。

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)
※東証一部上場
- 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

ヒューリック築地三丁目ビル

用途 ホテル

取得価格 6,972百万円

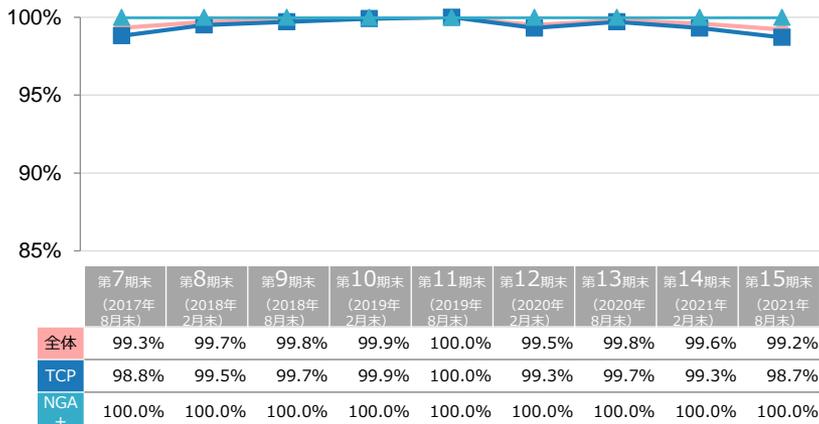
所在地 東京都中央区

延床面積 4,483.38㎡

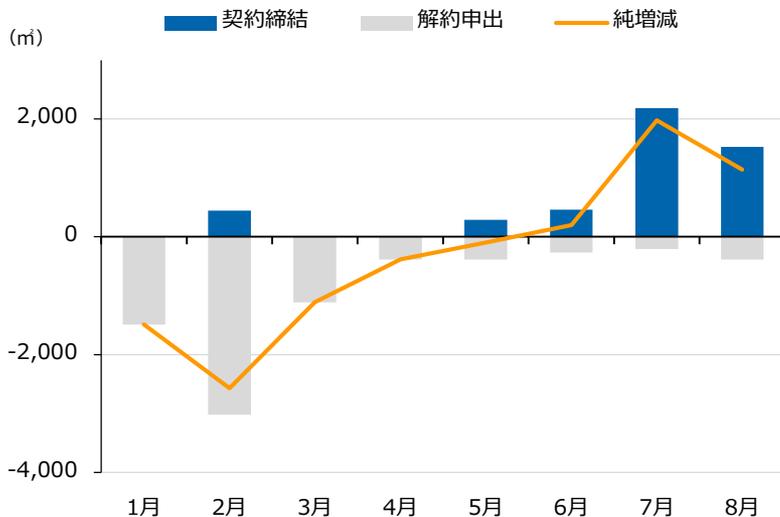


- (株)はとバスがホテルを運営
- 「銀座」エリア徒歩圏内
- ビジネスに加えて観光の需要も高いロケーション

稼働率の推移



オフィスの入退去の推移 (契約面積ベース)



立地競争力を活かした早期リースアップ(埋戻し)事例

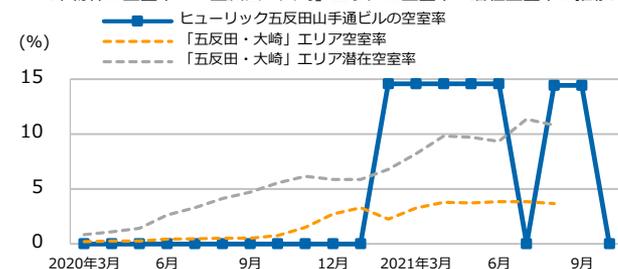
ヒューリック五反田山手通ビル

「大崎広小路」駅
徒歩1分



- 一部区画で解約が発生したものの、マーケット潜在空室率の上昇等を勘案し、空室期間の短縮に軸足を置いたリーシング活動を実践したことで、解約が発生した全ての区画の埋戻しが完了

<本物件の空室率・「五反田・大崎」エリアの空室率・潜在空室率の推移>



出所：三幸エステート株式会社「五反田・大崎エリア 空室率及び潜在空室率（大型ビル）」

ヒューリック神田ビル

「神田」駅 徒歩1分



- 一部区画の解約が発生したものの、館内テナントの増床移転と本物件の立地の優位性を活かした外部リーシングにより増額入替えに成功

- その他の区画においても賃料増額改定を行い、ビル全体の平均賃料坪単価は第12期末(2020年2月末)対比で6.5%上昇

平均賃料坪単価増額率*
第12期末(2020年2月末)対比
+6.5%

* 記載の比較元時点と第15期末(2021年8月末)時点の平均賃料坪単価の合計(但し、第15期末(2021年8月末)時点で、新規テナントの入居及び賃料改定について締結済みの賃貸借契約がある場合については、当該賃貸借契約が開始又は改定した後の賃料をもとに算定しています。)との比較を記載しています。なお、解約が確定しており、後継テナントが未定の1区画については、各平均賃料坪単価の算出に当たり除外しています。

賃料の一時減額・支払猶予等の状況

賃料の一時減額・支払猶予等の要望件数の推移

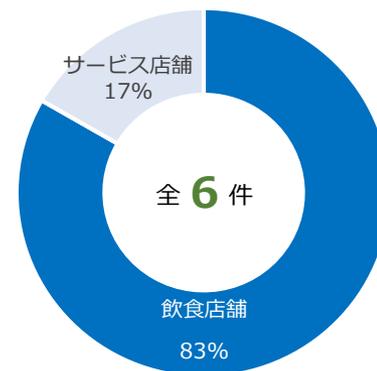
- 賃料の一時減額・支払猶予等の要望は一巡
- 要望に対しては、テナントの状況に応じて個別に対応方針を検討



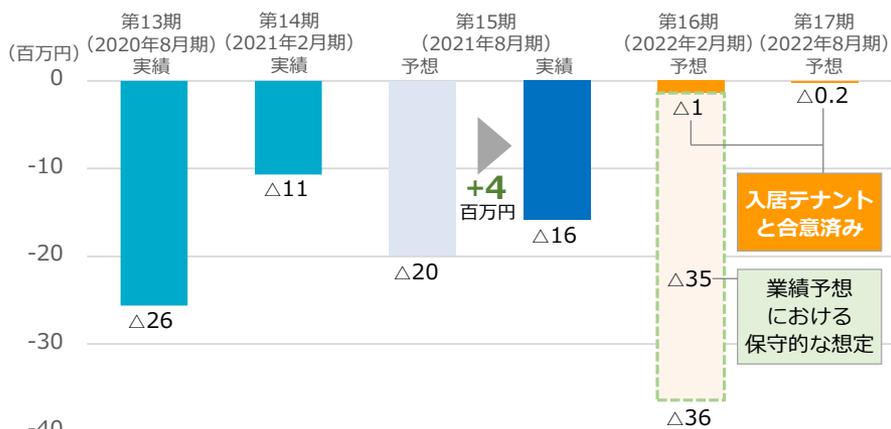
要望実施テナントの業種の状況 (件数ベース)

- 第15期 (2021年8月期) は全て店舗用途区画の入居テナントから要望を受領

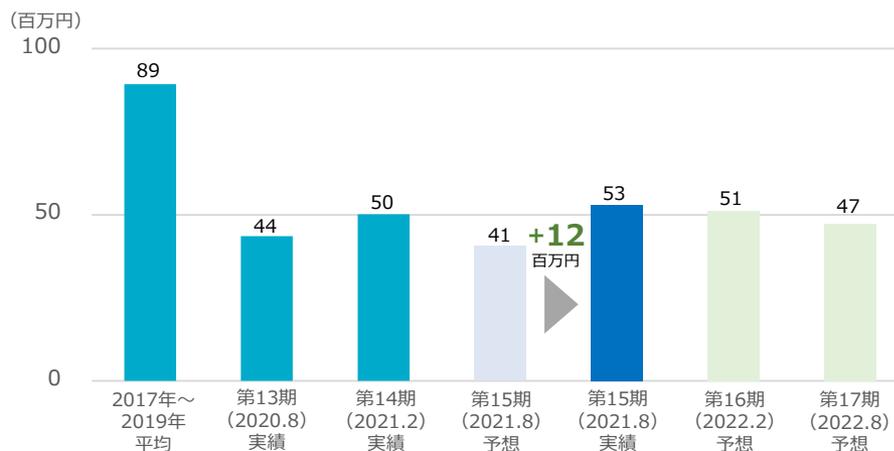
<第15期 (2021年8月期)>



一時減額の想定及び実績



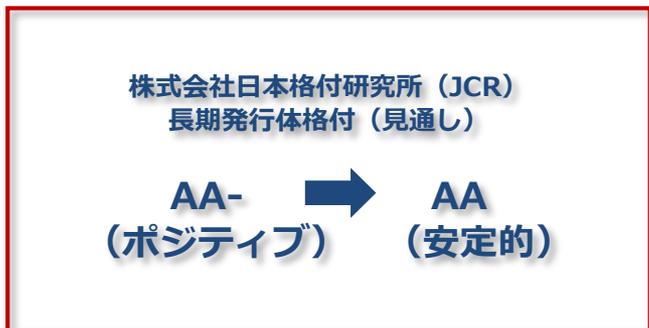
会議室の運営状況 (会議室収益)



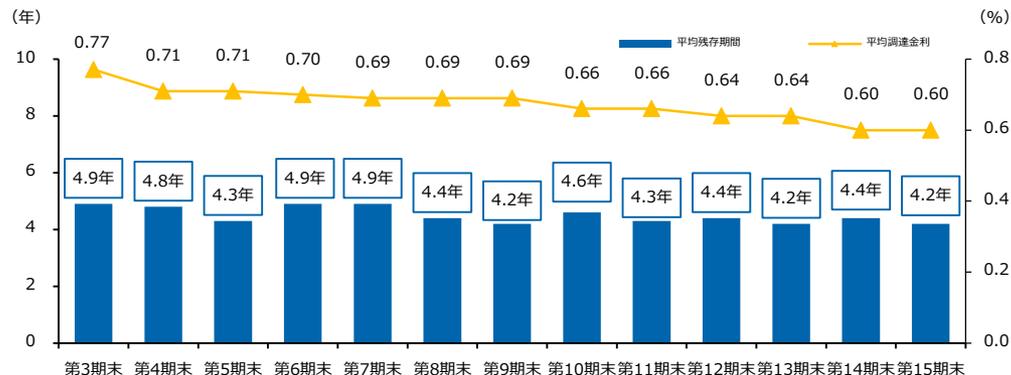
*1 各期に受領した要望に対する一時減額、支払猶予、退去及び敷金相殺の対応件数の合計を記載しています。対応を行った期は要望を受領した期と一致しない場合があります。

*2 東京都において緊急事態宣言が発令された日を含む月はグレーでハイライトをしています。

格付の向上 (2021年5月)



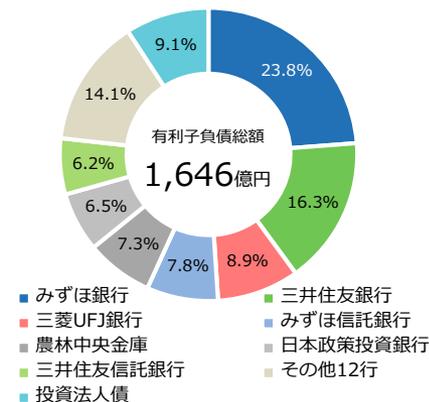
有利子負債の平均残存期間及び平均調達金利の推移*



返済期限の分散状況 第15期末 (2021年8月末)



金融機関との取引状況 (2021年8月末)



* 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12期末 (2020年2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除いて算出しています。

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-REIT62銘柄中**10銘柄**が選定（2021年8月末時点）～

2021 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

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、2021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。

GRESBリアルエステイト評価における**2年連続の「5スター」**取得



GRESB
★★★★★ 2021

本投資法人は、2021年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、下記の評価を取得しました。

- ・「GRESBレーティング」において**2年連続で最上位となる「5スター」**を取得
- ・**5年連続で「Green Star」**を取得
- ・2017年度より導入されたGRESB開示評価において**3年連続で5段階のうち最高水準となる「A」**の評価を取得

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数の構成銘柄で、
2021年のGRESBリアルエステイト評価で最上位の「5スター」を獲得したJ-REITは、**本投資法人含め7銘柄のみ**

ESGへの継続的な取り組み

気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)提言への賛同

本資産運用会社は、気候関連財務情報開示の重要性を認識し、2021年7月にTCFD提言に賛同し、気候変動がもたらす事業リスクと事業機会の取込みに関する議論を開始しました。



保有物件への再生可能エネルギー由来電力の導入

本投資法人及び本資産運用会社は、省エネルギー・気候変動対策の推進に向けて、ポートフォリオの低炭素化に取り組んでおり、その一環として、本日現在、本投資法人の保有物件のうち「御茶ノ水ソラシティ」を含む合計4物件において全電力を再生可能エネルギー由来電力へ切り替えています。



御茶ノ水ソラシティ

省エネルギー・気候変動対策の推進

- ポートフォリオの**低炭素化**に向け、保有物件のエネルギー効率の向上、省エネルギーの推進により、エネルギー消費量と温室効果ガス（GHG）排出量の削減に努めています。

エネルギー消費量

目標 (KPI)

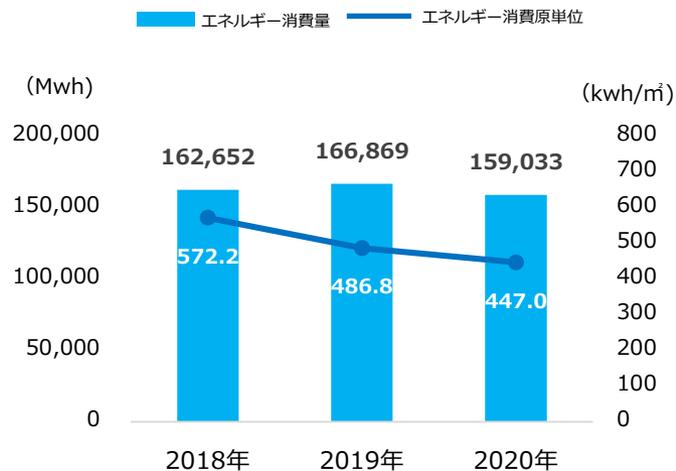
- ・ 2030年末までに、ポートフォリオ全体において、**2018年の実績値対比で25%のエネルギー消費原単位の削減**を目標 (KPI) とする

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**を目標 (KPI) とする

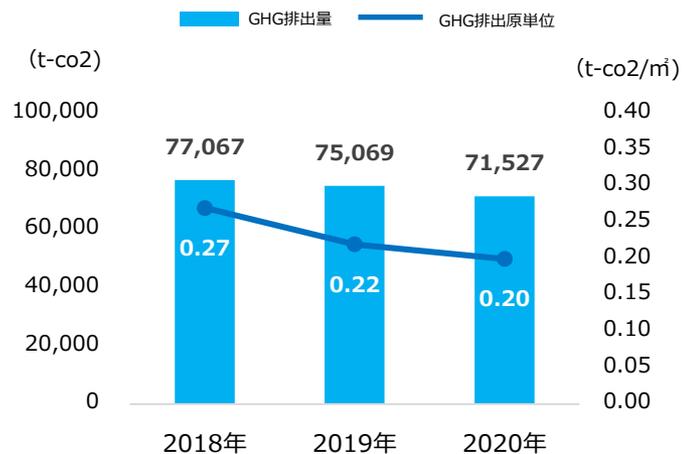
実績 (ポートフォリオ全体) *



2018年対比
原単位削減率

-21.9%

実績 (ポートフォリオ全体) *



2018年対比
原単位削減率

-25.8%

* 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}の取得比率の維持向上

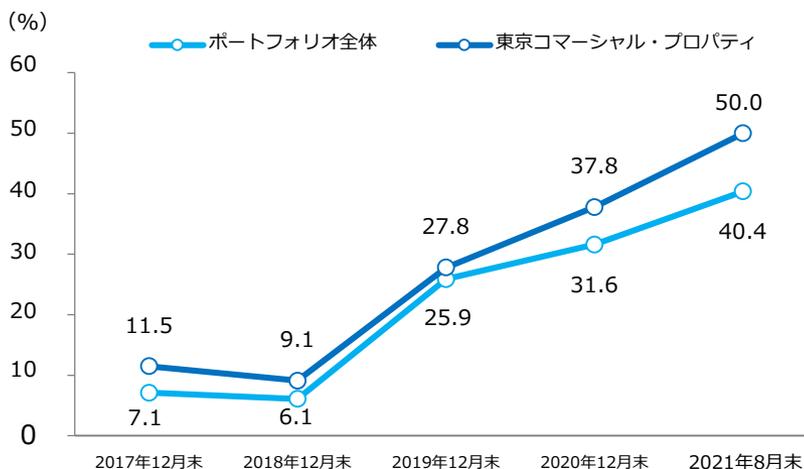
グリーンビルディング認証の取得比率

目標 (KPI)

- ・ポートフォリオ全体：**50%以上** (目標年：2025年末)
- ・東京コマースナル・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の推移 (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)^{*2}

(2021年8月末時点)

ポートフォリオ全体	52.1%
東京コマースナル・プロパティ	70.7%

本投資法人保有の代表的なスポンサー開発物件



御茶ノ水ソラシティ



ヒューリック浅草橋ビル



ヒューリック虎ノ門ビル



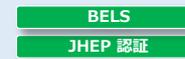
虎ノ門ファーストガーデン



HULIC & New SHIBUYA



ヒューリック目白



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
(2021年8月末時点、物件数ベース)

スポンサー開発物件

62.5%

ポートフォリオ全体

40.4%

スポンサー開発物件を取得することでも、
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 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。

1 外部成長

ヒューリックグループのスポンサーサポート 物件取得におけるスポンサーサポート

スポンサーサポート
を受けた物件の比率 : **97.6 %**

スポンサー開発物件
の比率 : **48.5 %**

2 内部成長

「都心・駅近」の「立地競争力」を活かした安定的なポートフォリオ運営 東京コマーシャル・プロパティの主要指標

都心6区比率 : **80.4%**

駅徒歩5分以内比率 : **94.6%**

3 財務戦略・ESG

JCR長期発行体格付：AA（安定的）に格上

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への継続採用

2021年GRESBリアルエステイト評価における2年連続の「5スター」取得

中長期的な投資主価値の最大化を目指す

A large, empty rounded rectangular box with a thin black border, intended for writing a memo.

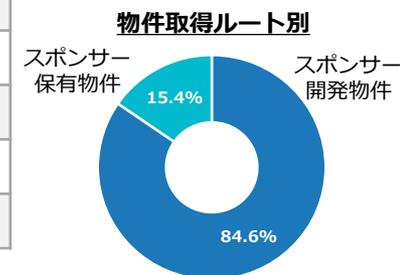
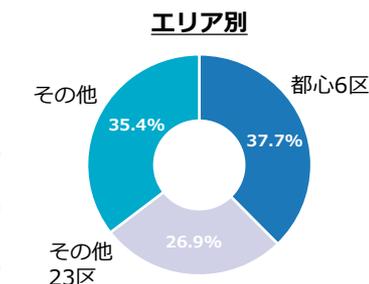
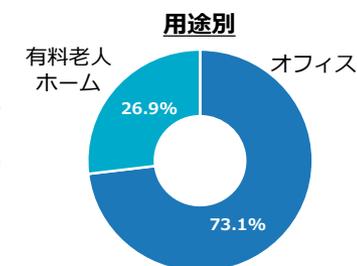


Ⅲ ご参考

第16期（2022年2月期）取得資産の概要

物件数	取得価格合計	鑑定評価額合計*1	平均NOI利回り*2	稼働率*3
4 物件	33,460 百万円	35,397 百万円	4.1 %	97.9 %

区分	第16期（2022年2月期）取得資産			
	東京コマース・プロパティ		次世代アセット・プラス	
用途	オフィス	オフィス	その他（オフィス）	有料老人ホーム
物件名	ヒューリック麹町ビル	吉祥寺富士ビル	ヒューリック神戸ビル	アリストージュ 経堂
物件写真	スポンサー開発 銀行店舗 銀行店舗 建替	スポンサー保有 銀行店舗	スポンサー開発 銀行店舗	スポンサー開発 銀行社宅 建替
所在地	東京都千代田区	東京都武蔵野市	兵庫県神戸市	東京都世田谷区
最寄駅からの徒歩分数	東京メトロ有楽町線「麹町」駅徒歩1分	JR中央線他「吉祥寺」駅徒歩4分	神戸市営地下鉄海岸線「三宮・花時計前」駅徒歩2分	小田急小田原線「経堂」駅徒歩11分
取得価格	12,600百万円	5,150百万円	6,710百万円	9,000百万円
鑑定評価額*1	13,100百万円	6,180百万円	6,930百万円	9,187百万円
NOI利回り*2	3.4%	5.1%	4.6%	4.2%
売主	ヒューリック			
稼働率*3	100.0%	100.0%	88.7%	100.0%



*1 各第16期（2022年2月期）取得資産に係る取得時の鑑定評価額又はその合計を百万円未満を四捨五入して記載しています。

*2 NOI利回りは取得時の不動産鑑定評価額に記載された直接還元法によるNOIを取得価格で除した数値を小数点第2位を四捨五入して記載しています。

*3 第16期（2022年2月期）取得資産の取得時点の数値を記載しています。

吉祥寺富士ビル

用途 オフィス

取得価格 5,150百万円

所在地 東京都武蔵野市

延床面積 4,398.37㎡*



- みずほ銀行吉祥寺支店をはじめ、みずほグループ各社が入居する銀行店舗ビルをスポンサーと共有

- アクセス：
JR中央線他「吉祥寺」駅 徒歩4分
金融機関等の店舗が集積する
メインストリート沿いの角地に
位置し、視認性良好なロケーション

- 「吉祥寺」エリアは、商業メインのエリアでありながら、後背地に都内有数の住宅街を有していることから、オフィスニーズについては金融機関、不動産仲介、クリニック等の顧客来店型のテナントが中心のエリア



ヒューリック神戸ビル

用途 オフィス

取得価格 6,710百万円

所在地 兵庫県神戸市

延床面積 7,594.05㎡*



- みずほ銀行神戸支店をはじめ、みずほグループ各社が入居する銀行店舗ビルをスポンサーと共有

- アクセス：
神戸市営地下鉄海岸線
「三宮・花時計前」駅 徒歩2分
最寄駅のほか、阪急神戸線
「神戸三宮」駅他、多数の鉄道駅
から徒歩圏内に所在する交通
利便性に優れたロケーション

- 主要道路であるフラワーロードと三宮中央通りとの交差点角地に所在し、良好な視認性を有しており、来店型テナントを中心に高い評価を得られる立地



* 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。

物件No.	物件名	エリア	所在地	取得(予定)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	14.7	1985年4月	32,487.06	4.1	98.3
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	4.7	78.5
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	6.4	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	1.0	1993年11月	5,369.71	5.5	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	4.7	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	4.6	100.0
OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル	都心6区	東京都中央区	2,210	0.6	1993年3月	2,858.48	6.0	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	10.1	2013年2月	13,923.42	3.7	99.7
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	4.9	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	5.4	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	4.9	2015年5月	8,574.65	3.6	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	1.4	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	0.9	1996年11月	3,681.20	4.7	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	4.7	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	5.6	1962年9月	11,405.68	3.4	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	3,296.01	4.2	85.6
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	4.3	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	1.3	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	4.7	85.0
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	4.1	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	4.2	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) 1986年4月 (駐車場) 1986年3月	3,031.85	4.0	100.0
OF-31	ヒューリック麹町ビル	New 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	New その他	東京都武蔵野市	5,150	1.4	1980年10月	3,958.37	5.1	100.0
オフィス (28物件) /小計				237,585	63.1	-	147,505.03	4.1	98.3

*1 本書日付時点で保有している資産 (第16期 (2022年2月期) ・第17期 (2022年8月期) 譲渡 (予定) 資産は除きます。) を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積及び稼働率は、第15期末 (2021年8月末) 時点 (第16期 (2022年2月期) 取得資産は取得時点) 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(予定)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	5.7	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	4.7	100.0
RE-06	横浜山下町ビル	その他	神奈川県横浜市	4,850	1.3	1993年7月	8,958.70	4.7	100.0
RE-09	ヒューリック等々カビル	その他23区	東京都世田谷区	1,200	0.3	1990年8月	1,676.02	5.8	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	81.1
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	4.0	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	4.7	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 (10物件) / 小計				47,008	12.5	-	57,516.73	4.9	99.7
東京コマーシャル・プロパティ (38物件) / 中計				284,593	75.5	-	205,021.76	4.3	98.7

*1 本書日付時点で保有している資産 (第16期 (2022年2月期)・第17期 (2022年8月期) 譲渡 (予定) 資産は除きます。) を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積及び稼働率は、第15期末 (2021年8月末) 時点 (第16期 (2022年2月期) 取得資産は取得時点) 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(予定)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	0.8	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 New	その他23区	東京都世田谷区	9,000	2.4	2012年5月	13,279.12	4.2	100.0
有料老人ホーム (10物件) /小計				37,917	10.1	-	52,858.87	5.1	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	6.6	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	8.7	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	5.1	-	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	3.1	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	1.9	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
OT-01	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) 2009年2月 (駐車場) 2009年11月	3,768.00	5.1	100.0
OT-02	ヒューリック神戸ビル New	その他	兵庫県神戸市	6,710	1.8	1990年10月	5,126.01	4.6	88.7
その他 (2物件) /小計				11,610	3.1	-	8,894.01	4.8	93.5
次世代アセット・プラス (23物件) /中計				92,164	24.5	-	147,259.62	4.8	99.6
全物件 (61物件) /合計				376,757	100.0	-	352,281.38	4.4	99.1

*1 本書日付時点で保有している資産 (第16期 (2022年2月期)・第17期 (2022年8月期) 譲渡 (予定) 資産は除きます。) を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積及び稼働率は、第15期末 (2021年8月末) 時点 (第16期 (2022年2月期) 取得資産は取得時点) 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-18	ヒューリック銀座7丁目ビル
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
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



*本書日付時点で保有している資産 (第16期 (2022年2月期)・第17期 (2022年8月期) 譲渡 (予定) 資産は除きます。) 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「横浜山下町ビル」及び「吉祥寺富士ビル」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-18 オフィス 駅徒歩4分
ヒューリック銀座7丁目ビル



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

* 本書日付時点で保有している資産 (第16期 (2022年2月期)・第17期 (2022年8月期) 譲渡 (予定) 資産は除きます。) を掲載しています。



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



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-06 商業施設 駅徒歩1分
横浜山下町ビル



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

* 本書日付時点で保有している資産（第16期（2022年2月期）・第17期（2022年8月期）譲渡（予定）資産は除きます。）を掲載しています。



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



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

* 本書日付時点で保有している資産（第16期（2022年2月期）・第17期（2022年8月期）譲渡（予定）資産は除きます。）を掲載しています。



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



OT-01 その他
ヒューリック八王子ビル



OT-02 その他
ヒューリック神戸ビル

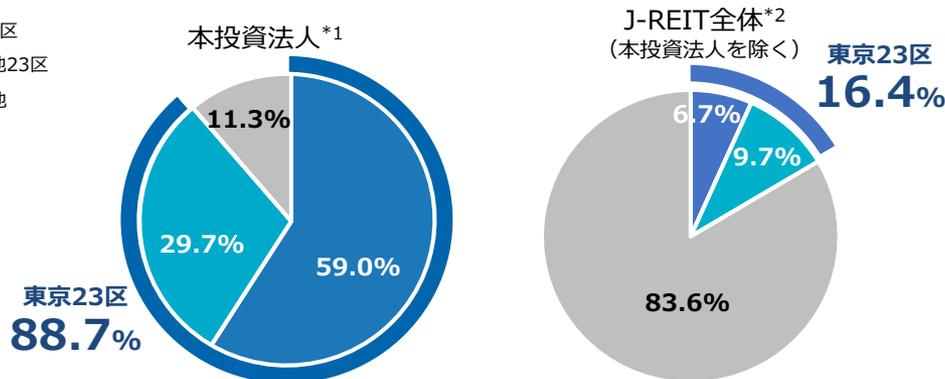
* 本書日付時点で保有している資産（第16期（2022年2月期）・第17期（2022年8月期）譲渡（予定）資産は除きます。）を掲載しています。

首都圏を中心とした「立地」に拘ったポートフォリオ

- 「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
- 本投資法人保有の有料老人ホームは、88.7%が東京23区に所在（「その他」に該当するのは、神奈川県鎌倉市に所在する「SOMPOケア ラヴィーレ 北鎌倉」及び東京都調布市に所在する「ヒューリック調布」の2物件）
- J-REIT全体（本投資法人を除く）の東京23区比率は、16.4%と本投資法人と比較し限定的

● 主要8区
● その他23区
● その他

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

- 「立地」に加えて、高価格帯施設の運営が可能な優良オペレーターと賃貸借契約を締結
- 長期固定契約により、安定的な収益を確保

オペレーター名	概要	当初賃貸借契約期間	本投資法人保有物件	想定月額利用料*3	入居率*4	入居率の重要事項説明書記載日
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	25年	アリア松原	780,000円	81.9%	2021.5.1
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	20年	トラストガーデン用賀の杜 トラストガーデン桜新町 トラストガーデン杉並宮前 トラストガーデン常盤松	697,000円 671,000円 671,000円 837,000円	82.0% 73.0% 87.0% 89.0%	2021.8.1 2021.8.1 2021.4.1 2021.4.1
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	20年	SOMPOケア ラヴィーレ 北鎌倉	355,000円	80.8%	2021.7.1
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	20年	ヒューリック志村坂上	333,000円	89.0%	2020.10.1
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	30年	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 ヒューリック調布	471,000円 361,000円 356,000円	94.0% 93.0% 90.0%	2020.11.1 2021.4.1 2021.6.1
京王ウェルシステージ株式会社	東証一部上場の京王電鉄株式会社の連結子会社	30年	アリスタージュ経堂	524,000円	89.0%	2021.7.1

*1 本書日付時点で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 2021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 各オペレーター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。

*4 各オペレーターが公表している重要事項説明書に記載されている入居率（定員に対する入居者数）を記載しています。アリスタージュ経堂については、定員1~2人の居室区分となっているため、重要事項説明書に記載されている入居率（居室に対する入居者数）を記載しています。

DBJグリーンビルディング認証



取得年	評価	物件名
2019	★★★★	虎ノ門ファーストガーデン
2019	★★★	大井町再開発ビル1号棟
2019	★★	大井町再開発ビル2号棟
2020	★★★★★	ヒューリック浅草橋ビル
2020	★★★★★	御茶ノ水ソラシティ
2020	★★★★	ヒューリック虎ノ門ビル

- スポンサー開発
- スポンサー開発
- スポンサー開発
- スポンサー開発

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）



取得年	評価	物件名
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
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
2020	★★	HULIC &New SHINBASHI
2020	★★	チャームスイート新宿戸山
2021	★★★	ヒューリック両国ビル
2021	★★★	ヒューリック八王子ビル
2021	★★	ヒューリック中野ビル

- スポンサー開発

CASBEE不動産評価認証



取得年	評価	物件名
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	★★★★★	ヒューリック東日本橋ビル
2021	★★★★★	ヒューリック目白
2021	★★★★	ヒューリック銀座7丁目ビル
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

- スポンサー開発

CASBEEウェルネスオフィス評価認証



取得年	評価	物件名
2019	★★★	ヒューリック虎ノ門ビル

- スポンサー開発

JHEP認証（ハビタット評価認証制度）



取得年	評価	物件名
2017	A	アリスタージュ経堂
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

- スポンサー開発
- スポンサー開発
- スポンサー開発

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

- ・約300社を対象に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

新型コロナウイルス感染症感染拡大防止への取り組み



日々の清掃の徹底



検温装置とアルコール
スタンド消毒液の設置



エレベーターホール
テレビモニタへの
感染症対策広告の掲載

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

- ・従業員の外部研修への参加費用の全額負担等の研修支援制度の整備
- ・従業員の専門資格 (不動産証券化協会認定マスター等) 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 (2020年度: 回答率100.0%)
- ・新型コロナウイルス感染症感染拡大防止への取り組み (在宅勤務制度の導入、時差出勤の活用等)

ダイバーシティ

- ・働きやすい職場環境の実現に向けた人事制度の充実 (こども休暇等) によりダイバーシティの推進を図る

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

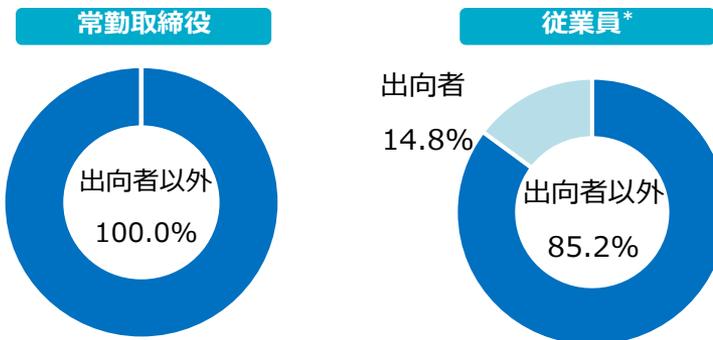
- ・ヒューリック浅草橋ビル: 地域イベントを開催できる大規模の多目的ホールの設置

* 従業員総数には、従業員兼務役員2名を含みます。

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 (2021年9月末時点)



役員員の報酬体系への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

- ・主要な役員員の報酬総額の約50%相当部分が、本投資法人の投資口価格の相対パフォーマンスに連動

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

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

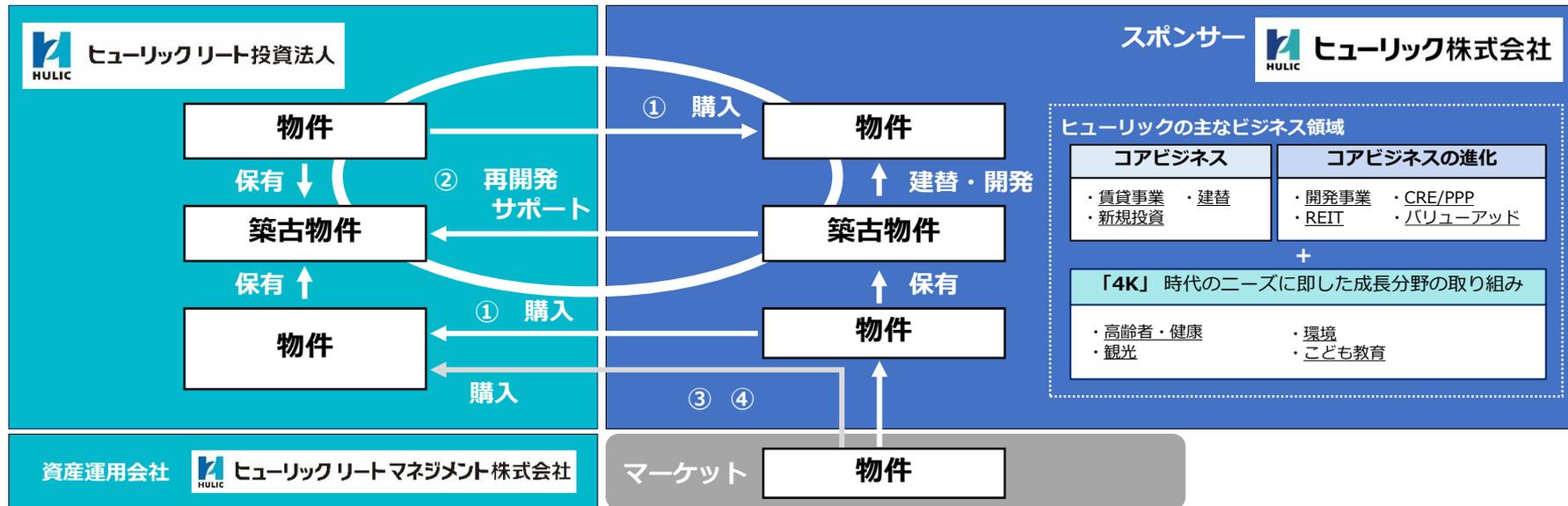
スポンサーによるセイムポート出資

スポンサーのセイムポート出資

152,470口
(保有比率10.58%)

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有する

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

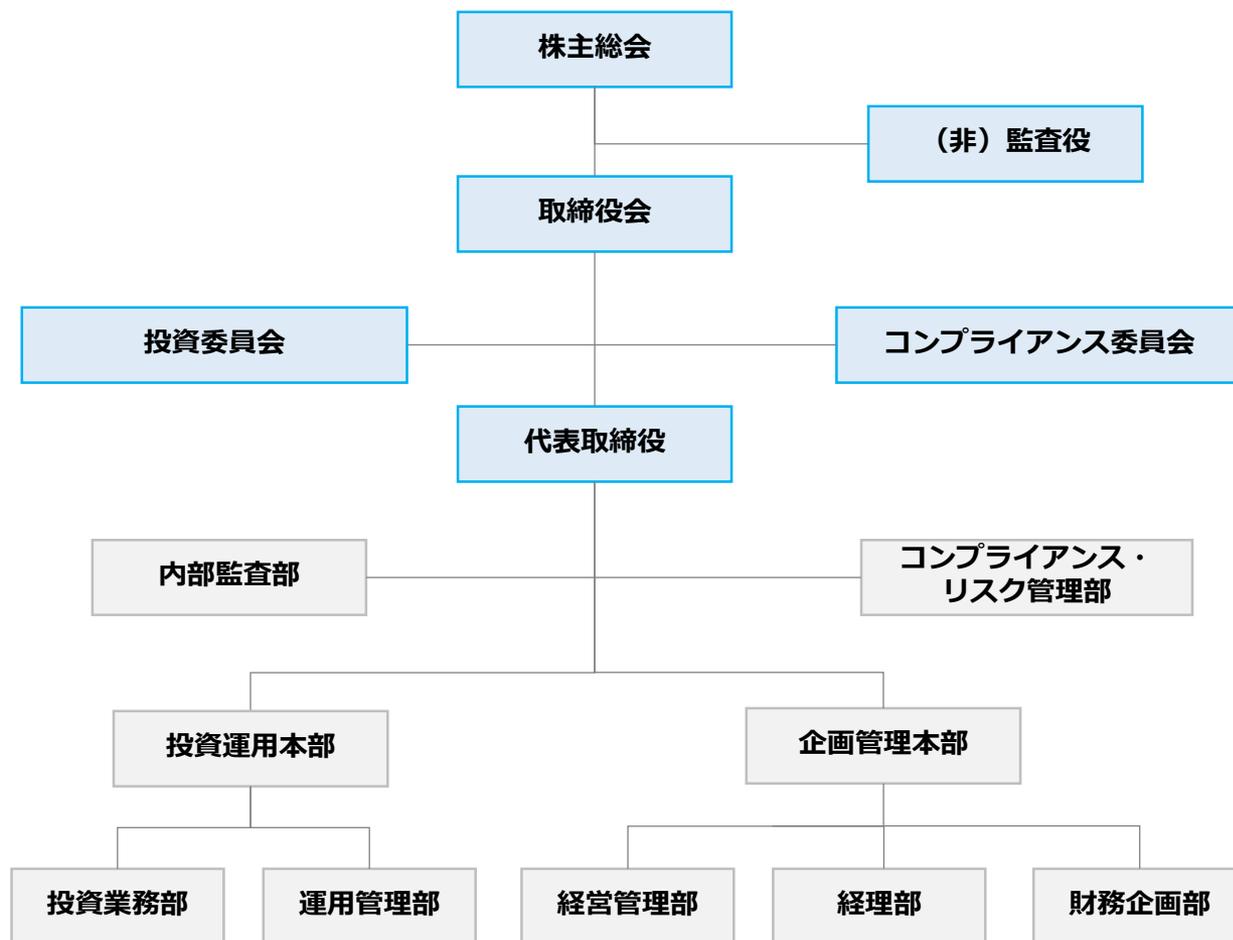
資産運用会社の概要

- **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**
東京都中央区八丁堀二丁目26番9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(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

資産運用会社の組織図



所有者別投資口数*1,2

	第14期末 (2021年2月末)		第15期末 (2021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	59,952	4.6	56,188	4.2	△3,764	△0.4
金融機関	833,630	63.5	849,891	62.8	+16,261	△0.7
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	81,752	6.2	85,605	6.3	+3,853	+0.1
信託銀行	645,724	49.2	672,607	49.7	+26,883	+0.5
生命保険会社	32,013	2.4	22,803	1.7	△9,210	△0.8
損害保険会社	736	0.1	0	0.0	△736	△0.1
信用金庫	28,760	2.2	24,177	1.8	△4,583	△0.4
その他	44,645	3.4	44,699	3.3	+54	△0.1
その他国内法人	167,185	12.7	166,858	12.3	△327	△0.4
外国人	207,580	15.8	227,869	16.8	+20,289	+1.0
証券会社	43,653	3.3	52,194	3.9	+8,541	+0.5
合計	1,312,000	100.0	1,353,000	100.0	+41,000	-

所有者別投資主数*1,2

	第14期末 (2021年2月末)		第15期末 (2021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	8,185	92.9	8,055	92.6	△130	△0.4
金融機関	145	1.6	153	1.8	+8	+0.1
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	29	0.3	31	0.4	+2	+0.0
信託銀行	11	0.1	11	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	1	0.0	0	0.0	△1	△0.0
信用金庫	48	0.5	50	0.6	+2	+0.0
その他	49	0.6	55	0.6	+6	+0.1
その他国内法人	233	2.6	228	2.6	△5	△0.0
外国人	223	2.5	244	2.8	+21	+0.3
証券会社	22	0.2	21	0.2	△1	△0.0
合計	8,808	100.0	8,701	100.0	△107	-

主要投資主 第15期末（2021年8月末）時点

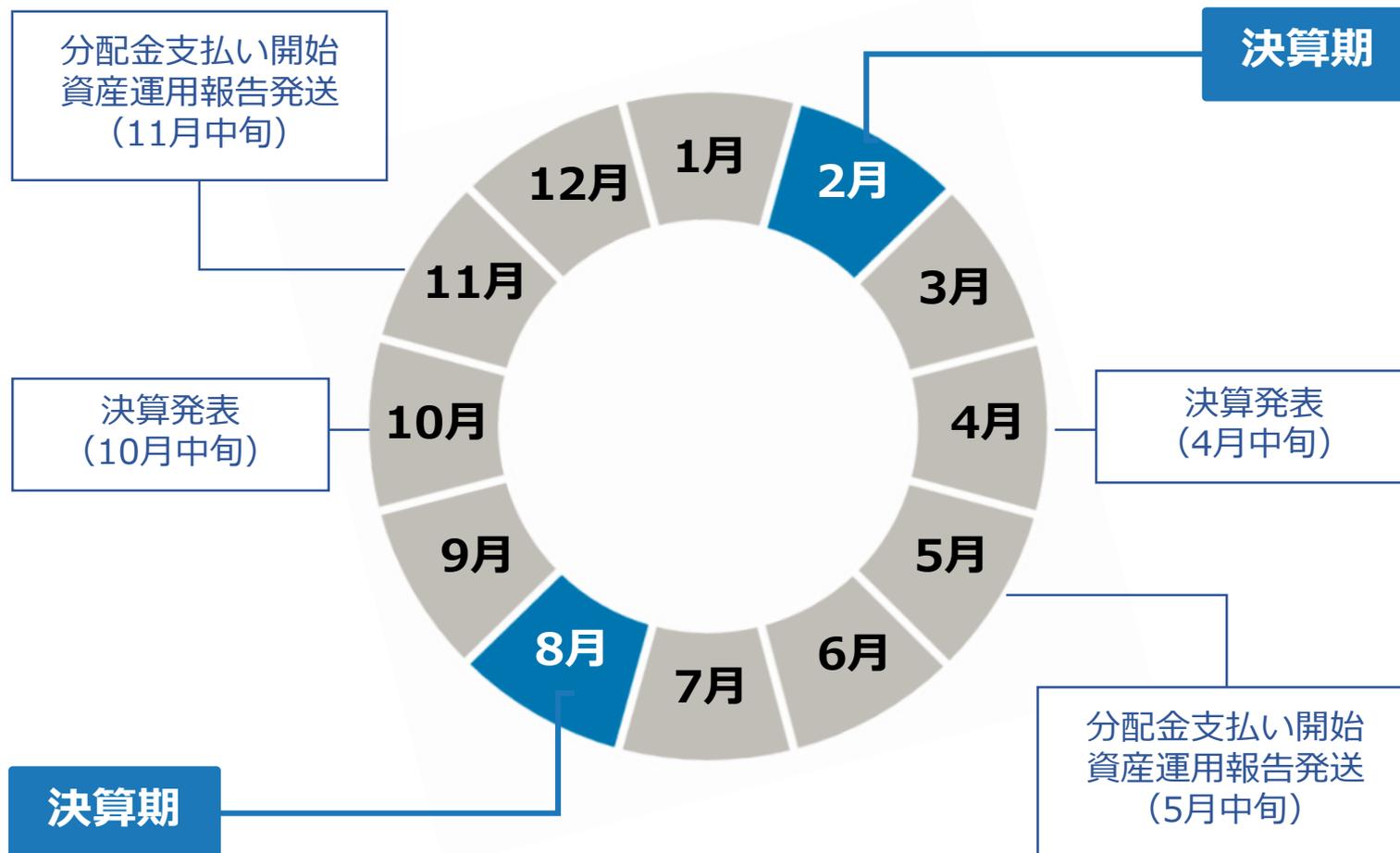
	投資主名	保有投資 口数 (口)	保有比率*3 (%)
1	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	329,015	24.31
2	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社 (信託口)	227,774	16.83
3	ヒューリック株式会社	143,770	10.62
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	53,511	3.95
5	株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	27,804	2.05
6	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	20,569	1.52
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	20,068	1.48
8	株式会社日本カストディ銀行 (信託口7)	20,054	1.48
9	全国信用協同組合連合会	19,433	1.43
10	SMBC日興証券株式会社	15,719	1.16
	合計	877,717	64.87

*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えます。
スポンサー保有物件	スポンサーが外部から取得し、保有していた物件をいいます。
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。
譲渡益	各期における各譲渡 (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。
第13期以降取得資産	第13期 (2020年8月期) に取得したヒューリック両国ビル、ヒューリック浅草橋江戸通、ヒューリック目白、ヒューリック築地三丁目ビル、第14期 (2021年2月期) に取得したヒューリック中野ビル、ヒューリック八王子ビル、第15期 (2021年8月期) に取得したヒューリック上野ビル、ヒューリック調布、第16期 (2022年2月期) に取得したヒューリック麹町ビル、吉祥寺富士ビル、ヒューリック神戸ビル、アリスタージュ経堂を対象としています。
第13期以降譲渡 (予定) 資産	第13期 (2020年8月期) に譲渡したゲートシティ大崎、第14期 (2021年2月期) に譲渡したヒューリック日本橋本町一丁目ビル、オーキッドスクエア (共有持分50%)、ヒューリック大森ビル、第15期 (2021年8月期) に譲渡したオーキッドスクエア (共有持分50%)、品川シーズンテラス、第16期 (2022年2月期) に譲渡したヒューリック新宿三丁目ビル (共有持分50%)、第17期 (2022年8月期) に譲渡予定のヒューリック新宿三丁目ビル (共有持分50%) を対象としています。
第16期取得資産	第16期 (2022年2月期) に取得したヒューリック麹町ビル、吉祥寺富士ビル、ヒューリック神戸ビル、アリスタージュ経堂を対象としています。
第16期譲渡資産	第16期 (2022年2月期) に譲渡したヒューリック新宿三丁目ビル (共有持分50%) を対象としています。
第17期譲渡予定資産	第17期 (2022年8月期) に譲渡予定のヒューリック新宿三丁目ビル (共有持分50%) 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。
LTV	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B \times 100\% \quad (A : \text{各期末時点の有利子負債総額、} B : \text{各期末時点の総資産額})$

用語	定義
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:対象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)
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。
会議室収益	御茶ノ水ソラシティ及びヒューリック浅草橋ビルについて、会議室における収入から費用を差し引いた後の利益をいいます。
賃料の一時減額	一定期間の賃料の減免、または賃料を一定期間減額した後に一定期間経過後に当該減額相当空くを賃料に上乗せして回収することをいいます。
支払猶予	賃料の支払いを一定期間猶予した後、一定期間経過後に当該猶予相当額を賃料に上乗せして回収することをいいます。
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。
1口当たりNAV	以下の計算式によって算出しています。 $(A + B) \div C$ (A:各期末時点の剰余金を除く純資産額、B:各期末時点の含み損益、C:各期末時点の発行済投資口数(1円未満切捨て))
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。

用語	定義
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。
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。

ご注意

本資料には、ヒューリック投資法人（以下「本投資法人」といいます。）に関する予想、見通し、目標、計画等を含む、将来に関する記述が含まれています。これら将来予想に関する記述は、本資料作成時点において入手可能な情報に基づく本投資法人および本資産運用会社の見解または判断等であり、また一定の主観的な仮定を前提としたものであって、将来の業績に影響を与える既知または未知のリスクと不確実な要因が内在し、これらの要因による影響をうけるおそれがあります。したがって、記述された内容が将来実現するとの保証はなく、また、実際の結果と大きく異なる可能性があります。

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

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

ホームページのご案内

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

本投資法人のホームページは、2020年10月にリニューアルを実施しました。IR情報をはじめ詳しい情報を入手いただくことができますのでぜひ一度ご覧ください。

不動産ポートフォリオ

保有する物件に関する情報を掲載しております。

財務情報

借入金、有利子負債の状況等、本投資法人の財務情報をご覧ください。

IR情報

最新の決算情報、投資主様向け情報等をご覧ください。

ESGへの取り組み

ESGへの取り組み方針及び取り組み状況を掲載しております。

