



ヒューリックリート投資法人

証券コード 3295

運用状況報告会

第18期（2023年2月期）決算状況等のご報告

ヒューリックリート投資法人

2023年5月24日

TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

NEXT⁺
GENERATION ASSETS PLUS



I. 運用実績

1. リートにおける本投資法人の位置付け	4
2. 資産規模・LTVの推移	5
3. 外部成長・資産入替えの実績	6
4. ポートフォリオの構成	8
5. 分配金・NAVの推移	9
6. 内部成長の実績	10
7. 財務の状況	14

II. ESGへの取組み

1. 外部評価及びトピックス	16
2. 環境への取組み	17
3. 社会及びガバナンスへの取組み	19

III. 今後の戦略

1. 戦略の骨子	21
2. 内部成長戦略	23
3. 外部成長戦略	24
4. スポンサーの主な開発物件・保有物件	25

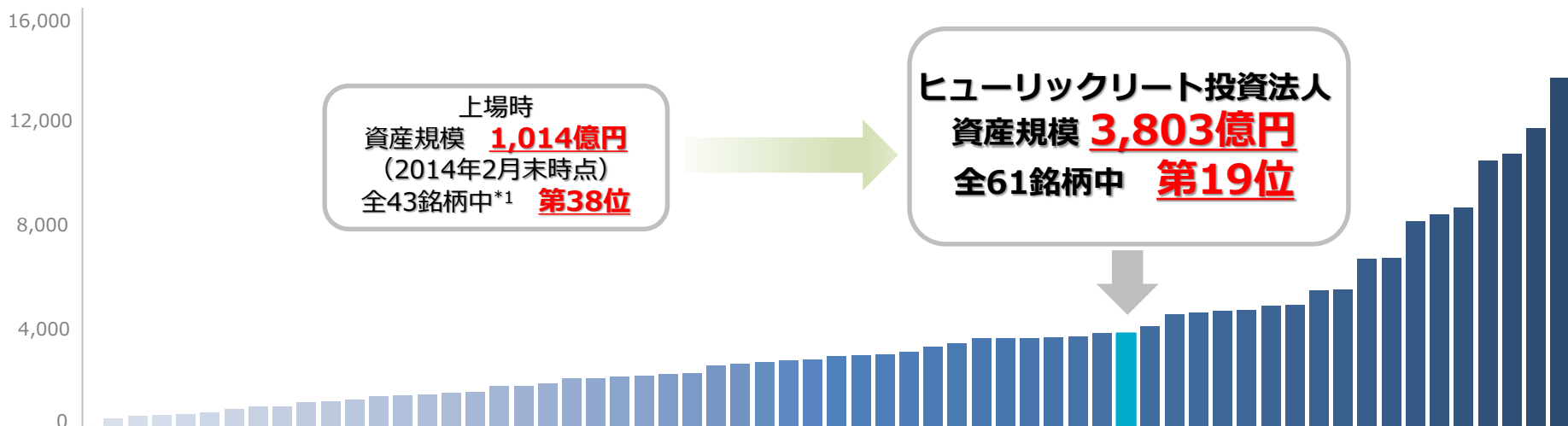
IV. ご参考

1. 新規取得資産	27
2. ポートフォリオ一覧 (第18期(2023年2月末)決算発表日時点)	30
3. ポートフォリオマップ (東京コマーシャル・プロパティ)	33
4. 物件写真	34
5. 損益計算書	38
6. 貸借対照表	39
7. 鑑定評価の状況	40
8. 本投資法人の基本理念とポートフォリオ構築方針	41
9. 東京コマーシャル・プロパティへの重点投資	42
10. 次世代アセット・プラスへの投資	43
11. ヒューリックについて	44
12. ヒューリックグループとのコラボレーション	45
13. 本投資法人の仕組み	46
14. 各種報酬・手数料の概要	47
15. 投資主の状況 (第18期(2023年2月末)時点)	48
16. 投資口価格・時価総額の推移	49



I 運用実績

＜Jリート61銘柄の資産規模（2023年2月末時点）＞



＜指数・格付け等の保有状況*2＞

①-③全ての指数を取得		
①		
②		
③		

指数・格付		構成銘柄数 (全61銘柄中)	全ての指数を取得 している銘柄数
東証REIT Core指数			
①	・東京証券取引所に上場している全てのリートの中から、時価総額や売買代金の大きい銘柄を選定して算出される指数	30銘柄	9銘柄 /全61銘柄中
MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数			
②	・米国MSCI社が提供する「MSCIジャパンIMI指数」の構成銘柄から、ESGに優れた企業を選別して構成される株価指数	10銘柄	
格付「AA」以上			
③	・JCR（株式会社日本格付研究所）及びR&I（株式会社格付投資情報センター）による信用格付で「AA」は、「AAA（最高位）」に次ぐ高格付（除くAA-）	25銘柄	

*1 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。

*2 「東証REIT Core指数」は、東京証券取引所公表の2022年6月時点のデータを、「MSCI ESGセレクトリーダーズ指数」は、MSCI公表の2022年12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4月時点のデータを基に本資産運用会社にて作成。

資産規模

64物件 3,694億円

平均NOI利回り
稼働率

4.4%
98.9%*1

平均償却後利回り
含み損益

3.6%
721億円*2

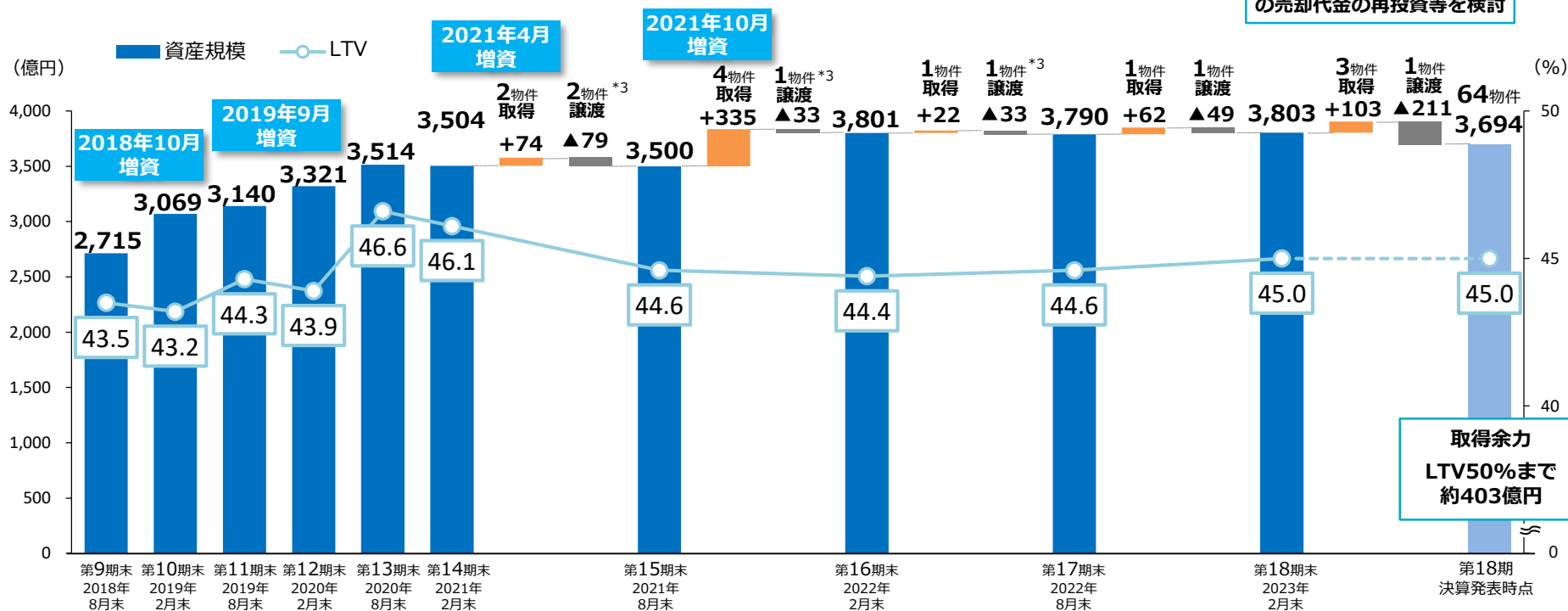
東京コマーシャル・プロパティ 40物件 2,817億円 (76.3%)

次世代アセット・プラス 24物件 877億円 (23.7%)

環境に適応した外部成長戦略の展開

安定性に軸足を置いた資産入替えの推進

市況を見ながら
ヒューリック銀座7丁目ビル
の売却代金の再投資等を検討



取得余力
LTV50%まで
約403億円

長期
発行体
格付
(JCR)

2019年4月
見通し変更
AA-(ポジティブ)

2021年5月
格上げ
AA(安定的)

時価ベース
LTV(%)

37.9 37.5 38.2 37.8 40.5 39.8 38.5 38.3 38.0 38.1 38.1

*1 第18期（2023年2月期）決算発表時点の保有資産（第19期（2023年8月期）及び第20期（2024年2月期）譲渡（予定）資産を除きます。）について、第18期末（2023年2月末）時点（第19期（2023年8月期）取得資産は取得時点）の稼働率を基に算出しています。

*2 第18期（2023年2月期）決算発表時点の保有資産（第19期（2023年8月期）及び第20期（2024年2月期）譲渡（予定）資産を除きます。）について、第18期末（2023年2月末）時点の鑑定評価額と帳簿価額の差額（第19期（2023年8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。

*3 「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。「ヒューリック新宿三丁目ビル」についても2分割で譲渡を行っており、第1回は2021年11月1日付で信託受益権の準共有持分50.0%を、第2回は2022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16期（2022年2月期）及び第17期（2022年8月期）の譲渡物件数にそれぞれ含めています。

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

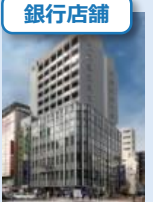
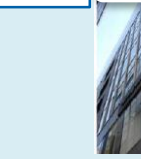
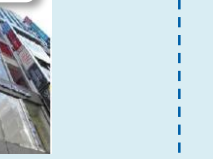
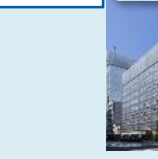
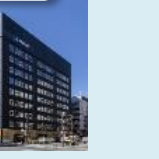
運用上のリスク（費用、テナント誘致等）の
低減を企図した資産入替えの推進

17物件
913億円

物件取得

8物件
580億円

物件譲渡*

第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
銀行店舗  ヒューリック 両国ビル 銀行店舗  ヒューリック 浅草橋江戸通 4物件・ 23,672百万円	銀行店舗  ヒューリック 中野ビル 銀行店舗  ヒューリック 八王子ビル 2物件・ 8,100百万円	銀行店舗  ヒューリック 上野ビル 有料老人ホーム  ヒューリック 調布 2物件・ 7,440百万円	銀行店舗  ヒューリック 麹町ビル 有料老人ホーム  アリスタージュ 経堂 4物件・ 33,460百万円	有料老人ホーム  グランダ学芸大学 1物件・ 2,200百万円	銀行店舗  ヒューリック 五反田ビル 1物件・ 6,162百万円	銀行店舗  ヒューリック 王子ビル 有料老人ホーム  チャームプレミア 田園調布 3物件・ 10,250百万円	
マイナー持分  ゲートシティ大崎 1物件・ 4,800百万円 譲渡益 353百万円	都市型商業  ヒューリック 大森ビル 3物件・ 10,100百万円 譲渡益 1,002百万円	マイナー持分  品川シーズンテラス 2物件・ 8,225百万円 譲渡益 570百万円	2分割譲渡  ヒューリック 新宿三丁目ビル 1物件・ 4,100百万円 譲渡益 698百万円	都市型商業  ヒューリック 新宿三丁目ビル 1物件・ 4,100百万円 譲渡益 699百万円	都市型商業  横浜山下町ビル 1物件・ 4,830百万円 譲渡益 306百万円	2分割譲渡  ヒューリック 銀座7丁目ビル 1物件・ 10,935百万円 譲渡益 410百万円	テナント集中  ヒューリック 銀座7丁目ビル 1物件・ 10,935百万円 譲渡益 414百万円

* 「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%



第18期
決算発表時点

16.0%

有料老人ホームへの投資比率

7.7%



12.2%

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%



25.8%

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

全物件の平均築年数

21.5年



20.3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。

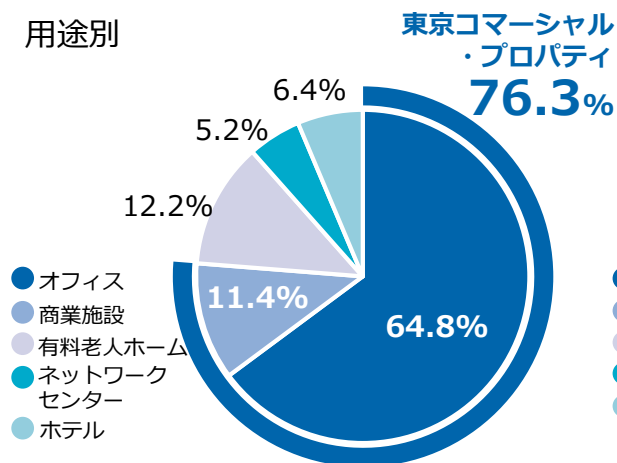
^{*2} 「各期の譲渡価格」は、各期における各譲渡(予定)資産の譲渡(予定)価格の合計を記載しており、「各期の譲渡益」及び「譲渡益合計」は、各譲渡(予定)資産の譲渡(予定)価格の合計から譲渡時点の(想定)帳簿価額の合計を控除した参考値であり、実際の不動産等売却益とは異なります。また、百万円未満を切り捨てて記載しています。

^{*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。

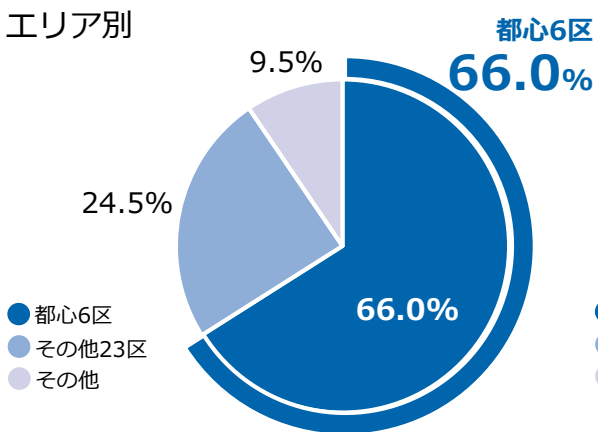
第18期（2023年2月期）決算発表時点のポートフォリオ*1

ポートフォリオ全体

用途別

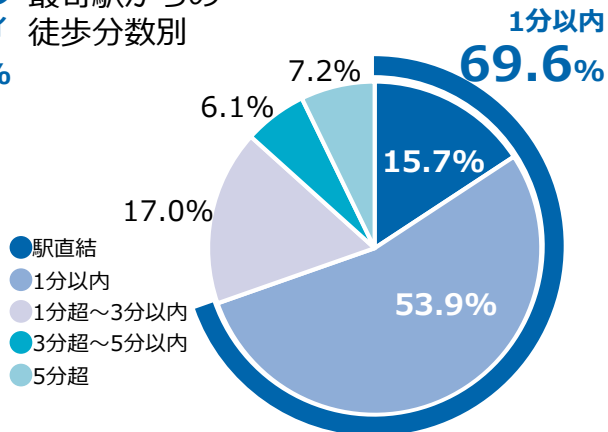


エリア別

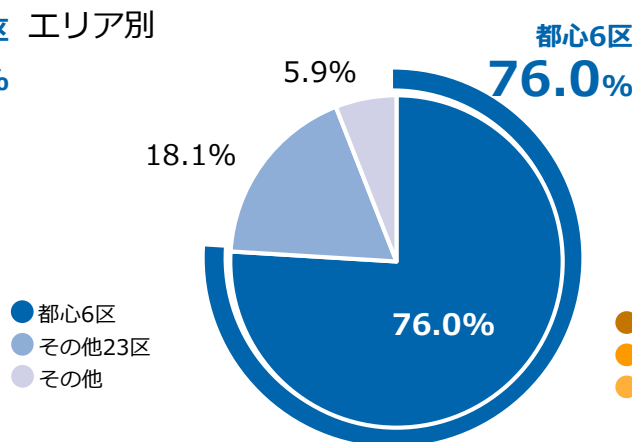


東京コマーシャル・プロパティ

最寄駅からの
徒歩分数別



エリア別

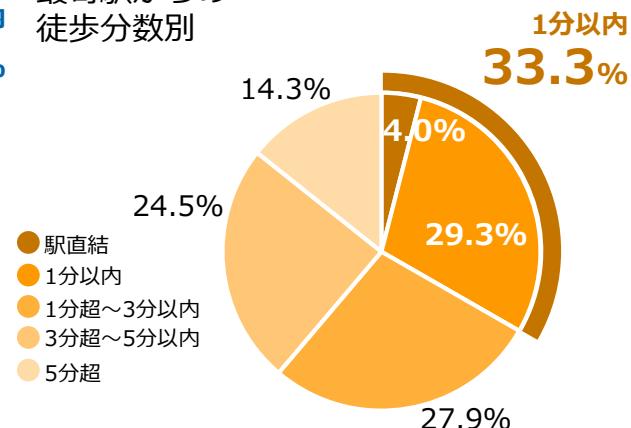


オフィスにおける
東京圏への投資比率

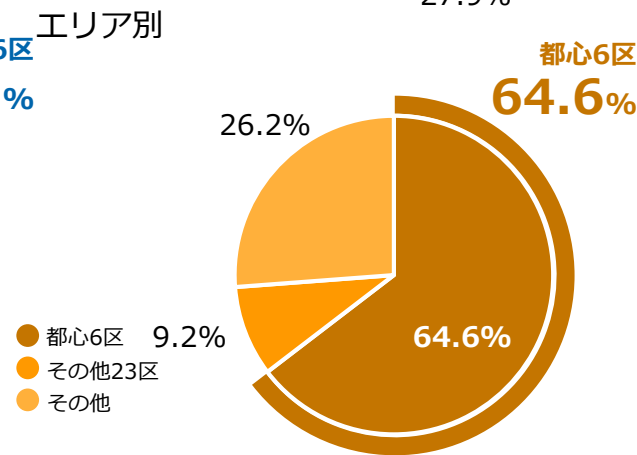
97.2%

(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



エリア別

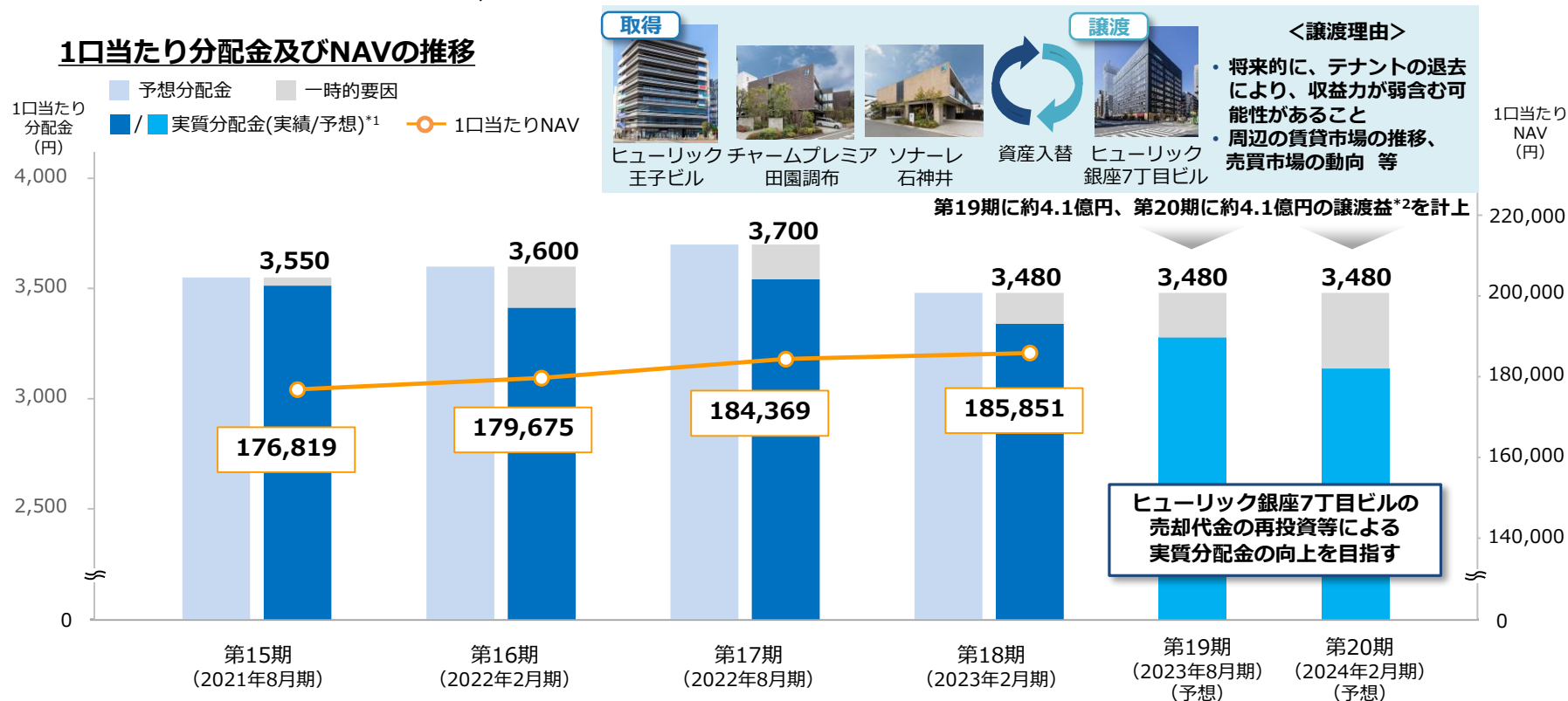


*1 各グラフの割合は、第18期（2023年2月期）決算発表時点の保有資産（第19期（2023年8月期）及び第20期（2024年2月期）譲渡（予定）資産を除きます。）の取得価格に基づくものです。

*2 各グラフの割合は、2023年2月末時点におけるJ-REIT各社の保有するオフィス用途の資産の取得価格に基づくものです（情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成。）。

1口当たり分配金及びNAVは安定的に推移

- 第19期（2023年8月期）及び第20期（2024年2月期）は内部留保の一部取崩しを想定。第20期末（2024年2月末）時点の内部留保額は175百万円（1口当たり内部留保額：122円/口）を見込む



内部留保

内部留保による1口当たり分配金の平準化

175百万円*3
(122円/口)

LTV

44.6%

44.4%

44.6%

45.0%

45.0%

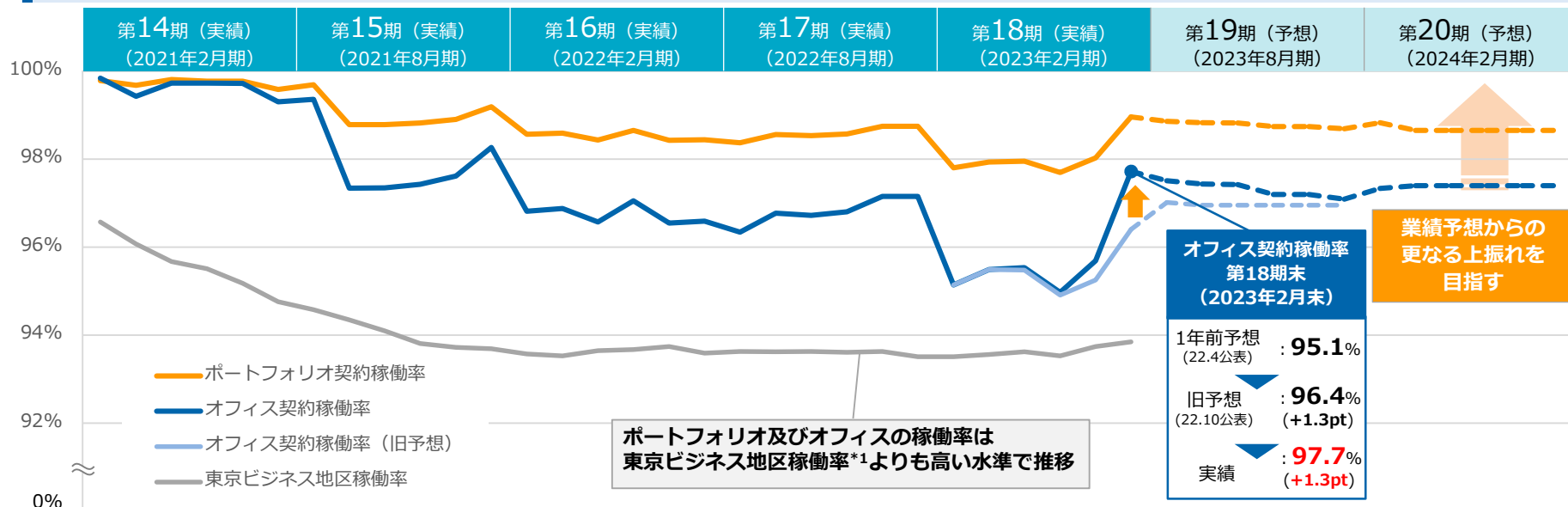
45.0%

*1 1口当たり分配金のうち、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定資産税の未費用化分、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）及び内部留保の取崩額）の調整を行った後の金額をいいます。

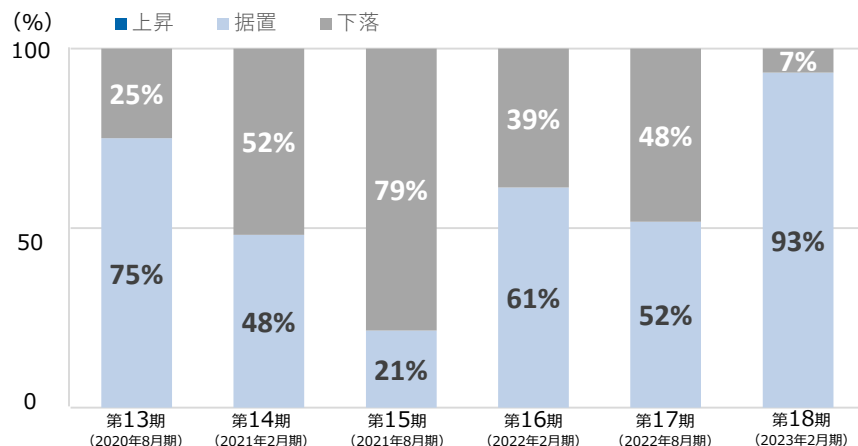
*2 譲渡（予定）資産の譲渡（予定）価格から譲渡時点の想定帳簿価額を控除した参考値で、実際の不動産売却益とは異なります。また、百万円未満を切り捨てて記載しています。

*3 第20期末（2024年2月末）に想定している利益留保額及び当該利益留保額を第20期末（2024年2月末）に想定している発行済投資口数（1,440,000口）で除した金額を記載しています。実際の内部留保の金額は変動する可能性があります。

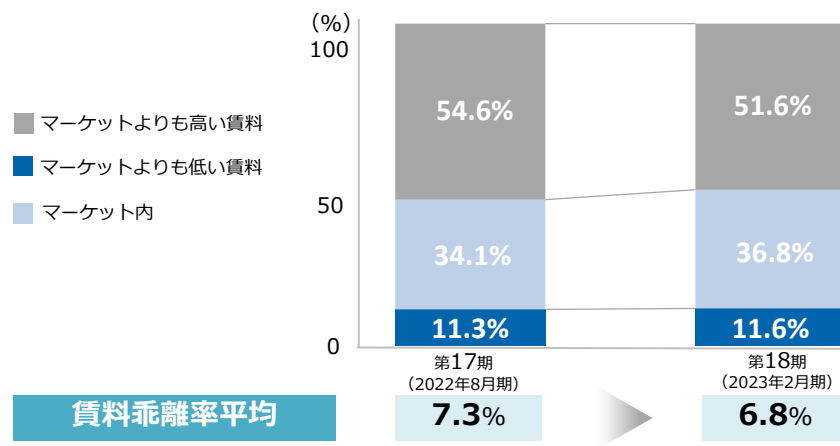
オフィス稼働率の推移



マーケット賃料の推移 (物件数ベース) *2



マーケット賃料との乖離状況 (賃貸面積ベース) *3



*1 三鬼商事株式会社が公表する東京ビジネス地区 (千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。) の平均空室率を基に本資産運用会社にて作成しています。

*2 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。以下同じです。) を対象として査定した想定新規賃料について、前期との比較 (上昇・維持・下落の比率) を物件数ベースで記載しています。

*3 本投資法人が各時点で保有するオフィス物件について、入居テナントの賃料水準とマーケットとの比較を賃貸面積ベースで記載しています。なお、マーケットとは、原則として、シービーアールイー株式会社が査定した想定新規賃料の上限と下限の間の賃料水準をいいます。

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)

9.4 %

- 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)

1.5 %

- 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)

1.6 %

- 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*
(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)

2.5 %

- 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%

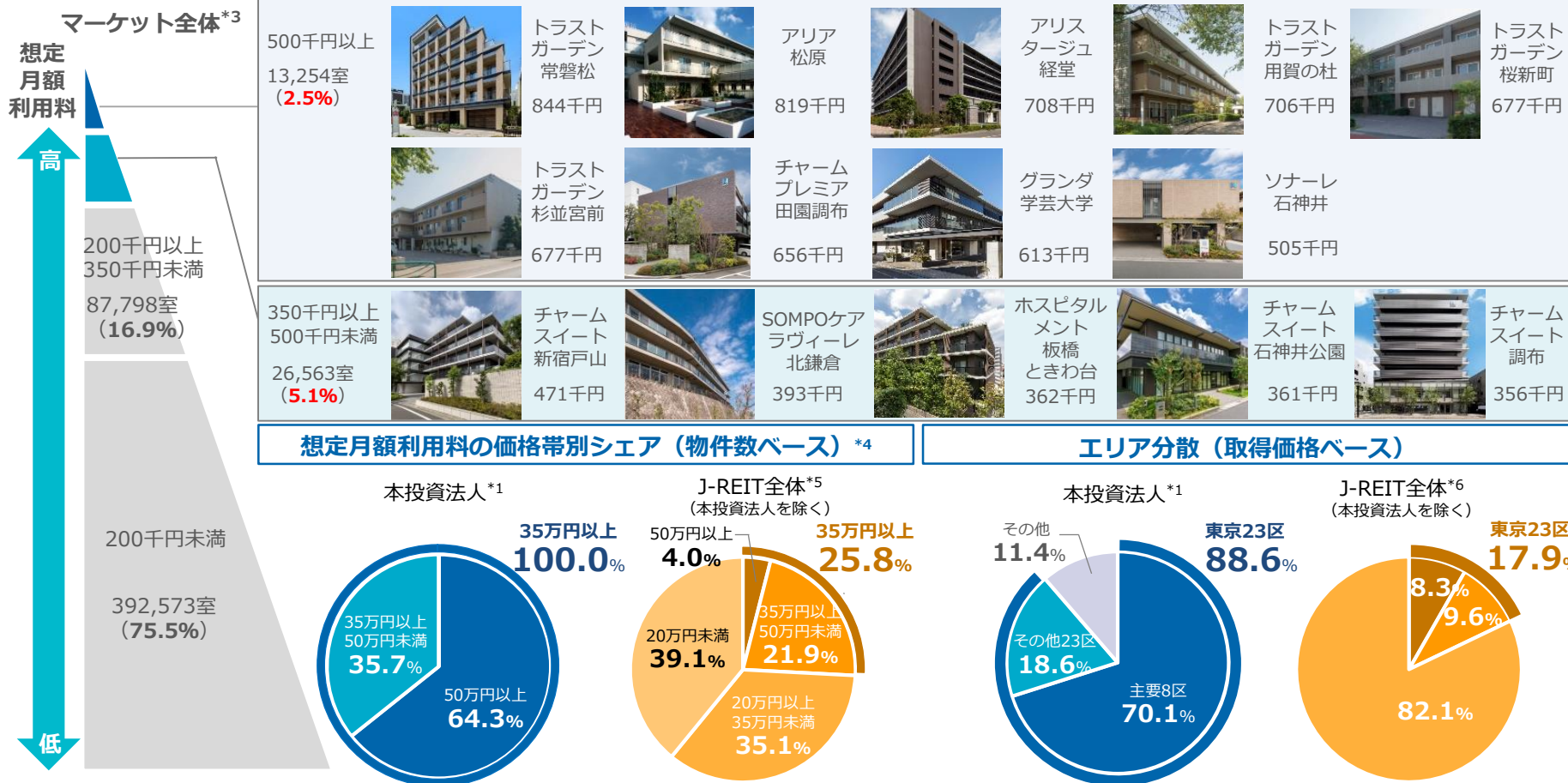


* 将来における稼働率の想定は、2023年4月13日公表の業績予想における想定を記載しており、今後の運営状況等により変動する可能性があります。

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 第18期（2023年2月期）決算発表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。

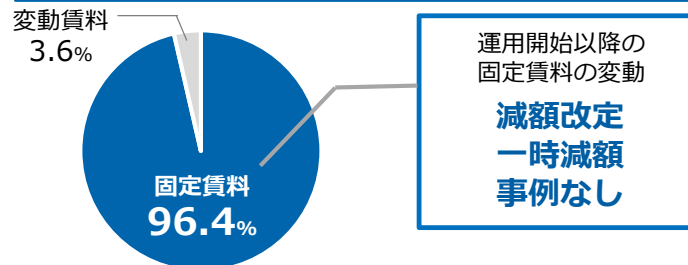
*4 各グラフは、2023年2月末時点での各介護事業者が公表している重要事項説明書に基づき算出した想定月額利用料を基に算出しています。*5 2014年から2022年にJ-REITが取得した有料老人ホームを対象に算出しており、投資法人の合併に伴い承継した取得物件は除外しています（情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成）。*6 2023年2月末時点におけるJ-REIT各社の保有するシニア施設用途の資産の取得価格に基づくものです（情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成）。

ホテル

- コロナ禍においても固定賃料は契約通り収受
- 足元はコロナ禍からの回復基調が顕著であり、稼働率、ADRともに好調に推移

物件写真			
物件名	相鉄フレッサイン 銀座七丁目	相鉄フレッサイン 東京六本木	ヒューリック 築地三丁目ビル
立地	東京メトロ銀座線ほか「銀座」駅 徒歩 5分	東京メトロ日比谷線ほか「六本木」駅 徒歩 1分	東京メトロ日比谷線「築地」駅 徒歩 1分
客室数	286室	201室	136室
オペレーター	株式会社相鉄ホテルマネジメント		株式会社はとバス

賃料構成（コロナ前想定）*1



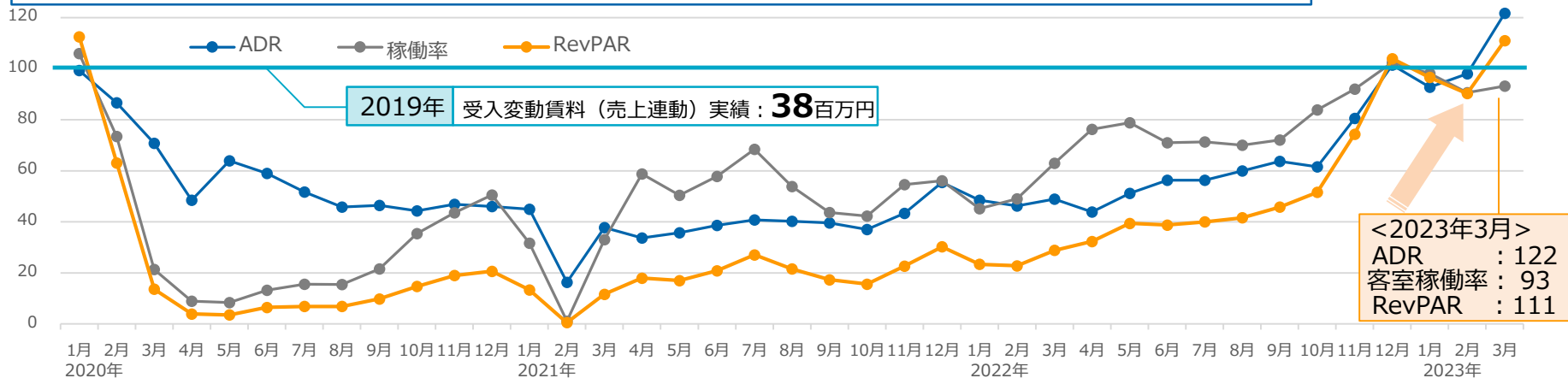
エリア分散

都心6区
100.0%

賃貸借契約期間

30年超
100.0%

ADR（客室平均単価）・客室稼働率・RevPAR（販売可能室一室あたり収益）の推移（2019年同月比指数）*2



*1 2019年1月～12月に受領した賃料（2020年以降に取得した物件については、賃貸借契約に基づき算定された1年間の想定受入賃料）を基に算出しています。

*2 2020年1月～2023年3月における各月の実績（相鉄フレッサイン銀座七丁目、相鉄フレッサイン東京六本木及びヒューリック築地三丁目ビルの実績の単純平均）について、2019年同月の実績を100として指数化した数値を記載しています。なお、本グラフは変動賃料の発生を保障するものではなく、ADR・客室稼働率・RevPARが2019年の実績を超過した場合でも変動賃料が発生するとは限りません。

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

180,116
百万円

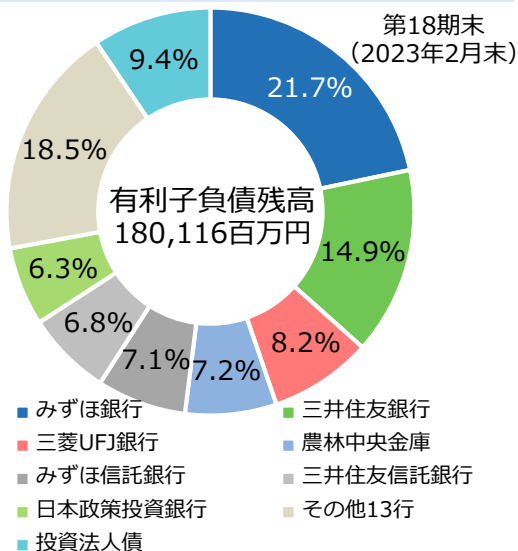
長期負債比率

100.0 %

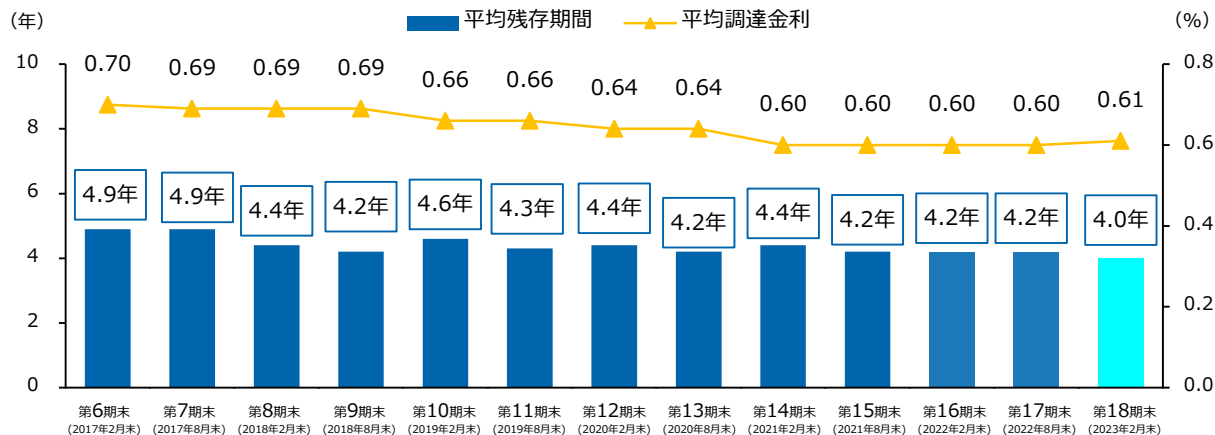
固定金利比率^{*1}

99.4 %

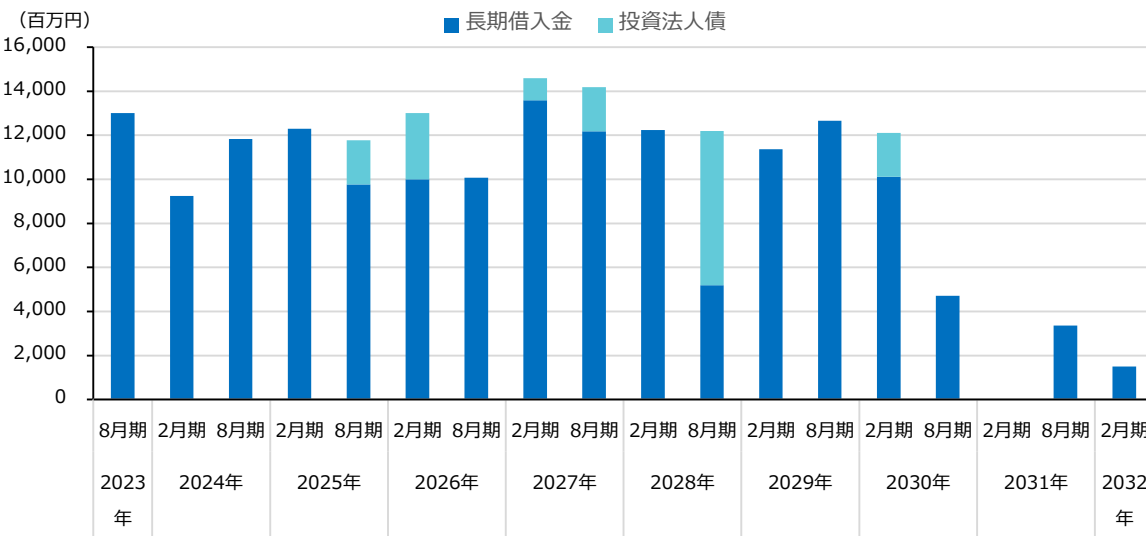
調達先



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、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。



Ⅱ ESGへの取組み

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

2022 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3月末時点)

MSCI
ESG格付け
(2023年3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）とする議案を上程

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%

* 2023年5月24日開催の本投資法人の投資主総会で、役員選任に係る議案が可決された場合を前提としています。

GHG排出削減に向けた目標（KPI）の進捗

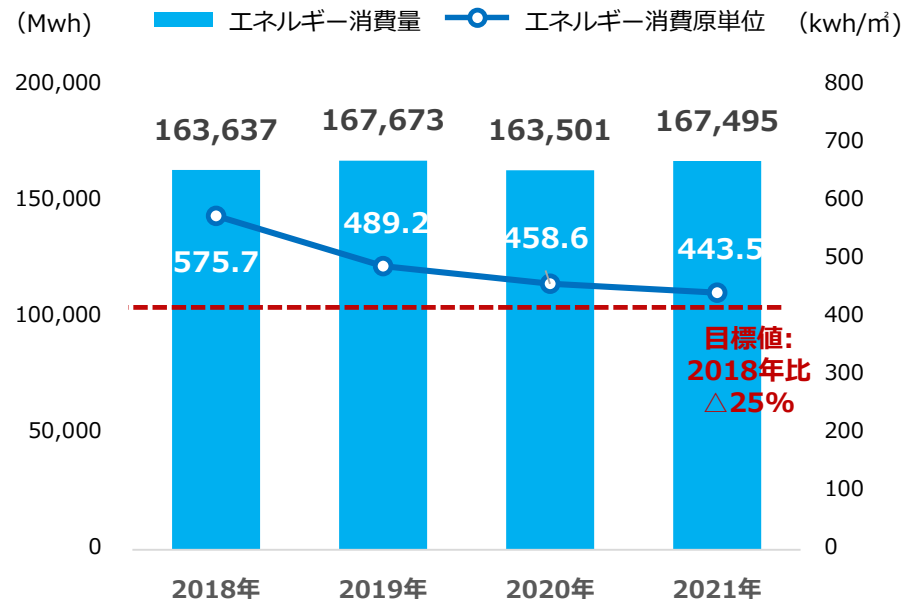
- 現行の目標（KPI）は概ね達成し、今後新たな目標値の設定を検討

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

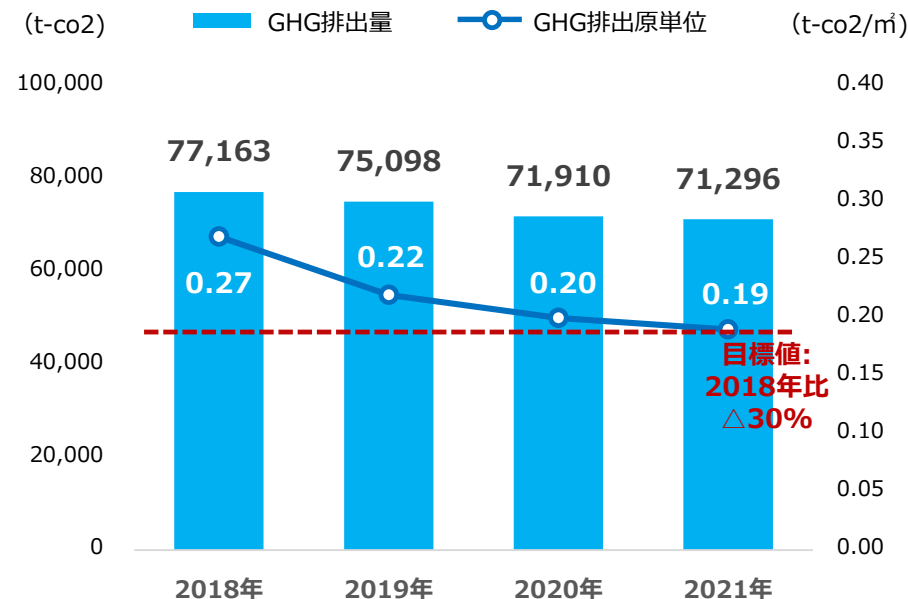
-23.0%

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

-30.5%

*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

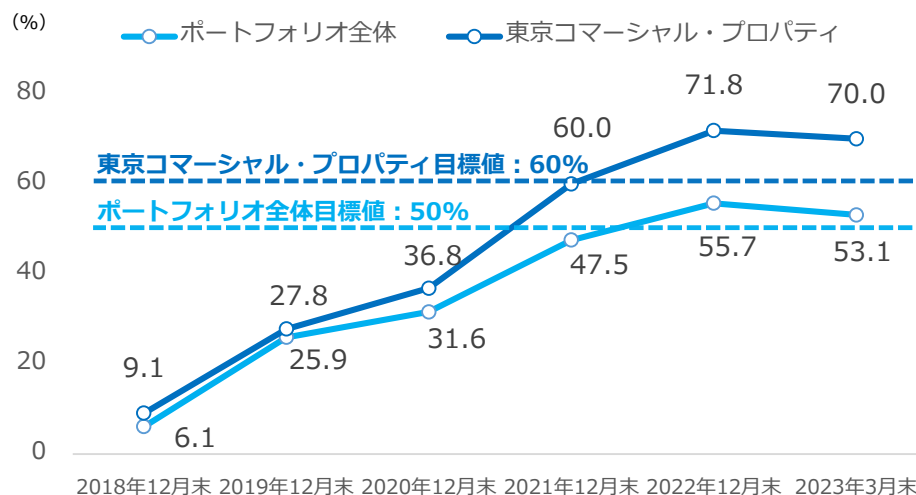
- 現行の目標（KPI）は概ね達成し、今後新たな目標値の設定を検討

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）^{*3}

（2023年3月末時点）

ポートフォリオ全体	61.7%
東京コマーシャル・プロパティ	82.6%

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	
スポンサー開発物件		ポートフォリオ全体	
グリーンビルディング認証の取得比率（2023年3月末時点、物件数ベース）^{*2} 67.9%		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

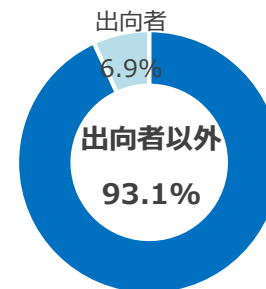
本資産運用会社のコーポレートガバナンス

本資産運用会社の常勤取締役・従業員の構成（2023年3月末時点）

常勤取締役



従業員*2



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

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）とする議案を上程

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იმ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名を含みます。

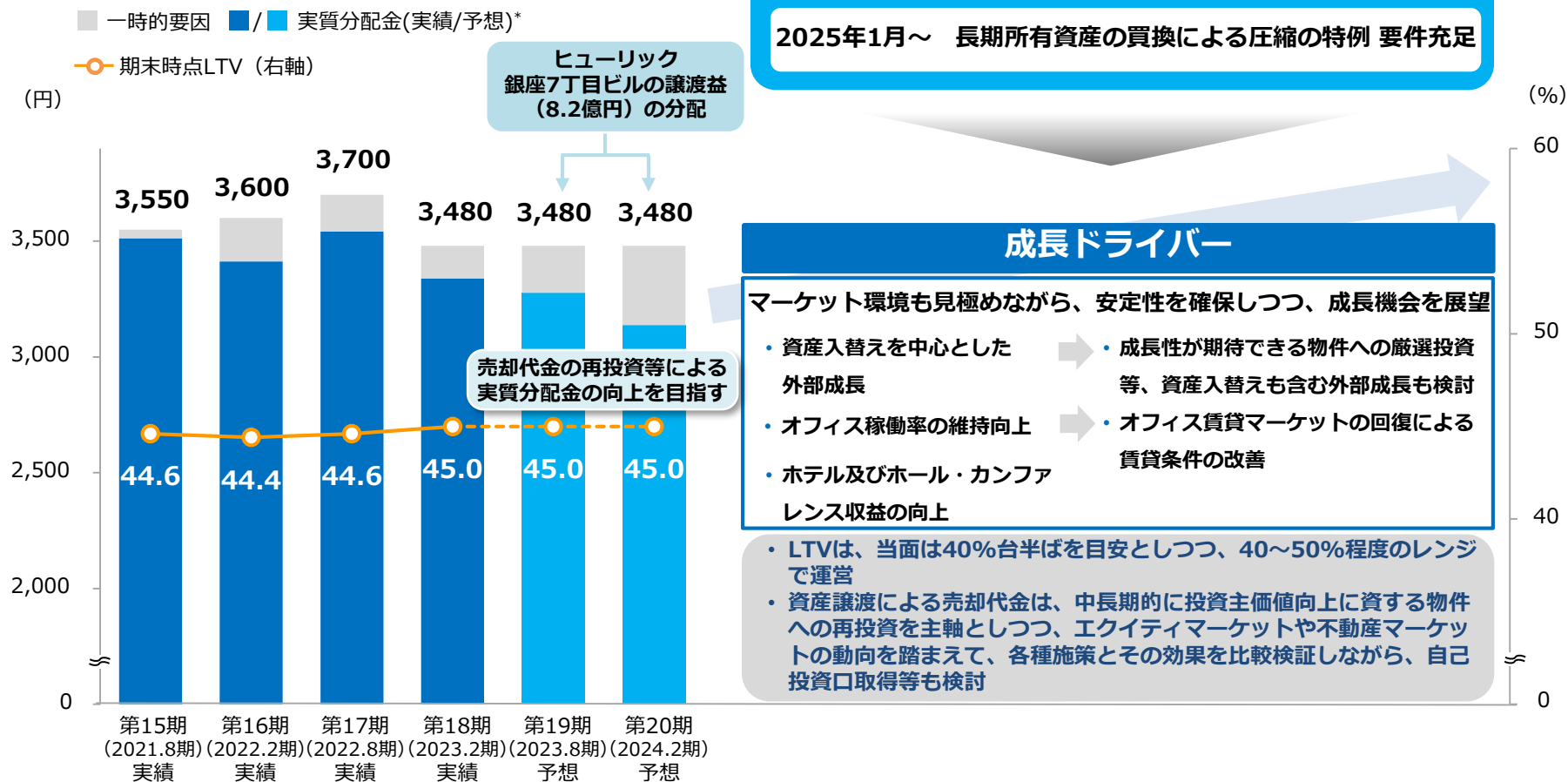


Ⅲ 今後の戦略

1口当たり分配金の維持向上に向けた取組み

- 当面は実質分配金の向上を図りながら、資産入替えを中心とした外部成長戦略を継続
- マーケット環境も見極めつつ、成長性が期待できる物件への厳選投資も展望

1口当たり分配金及びLTVの推移



* 1口当たり分配金のうち、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（取崩しを含む）及び内部留保に伴い生じる法人税の増加額（試算値）及び内部留保の取崩額）の調整を行った後の金額をいいます。

1口当たり分配金の向上に向けた施策

外部成長

手元資金の活用



ヒューリック銀座7丁目ビルの譲渡等による手元資金の増加

第18期末
(2023年2月末) 時点
手元資金 (試算値)

約**120**億円

+108億円程度

譲渡完了時点
(2023年9月1日)
手元資金 (試算値)

約**229**億円
(想定)

物件取得^{*2}

銀行店舗物件

有料老人ホーム

- 安定性の高いセクター

オフィス

ホテル

- 成長性が期待できるセクター

- マーケット環境を見極めて検討を行う

手元資金による
160億円の
物件取得で

+**160**円/口程度^{*1}

自己投資口取得・消却

エクイティマーケットや不動産マーケットの動向を踏まえて、各種施策とその効果を比較検証

自己投資口取得・消却の影響

手元資金の
減少

LTVの上昇

借入金の活用による物件取得^{*2}

LTVは、当面は40%台半ばを目安としつつ、40%~50%程度のレンジで運営することを目指す

- LTV50%まで借入余力：約**403**億円

- LTVを2%上昇させる借入額（試算値）：約**151**億円

第18期（2023年2月期）
決算発表時点LTV

45.0%
(想定)

LTVの上昇
2% 毎に

+**90**円/口程度^{*1}

内部成長

オフィス稼働率の向上

オフィス期中平均
賃料稼働率
第20期（2024年2月期）

96.7%
(想定)

オフィス
賃料稼働率の上昇
1% 毎に

+**30**円/口程度^{*1}

<試算の前提条件>

うちオフィス稼働率
1%相当の空室面積

約 **1,530** m²

(1口当たり分配金の上昇イメージは、資産運用報酬も考慮した試算値)

ホテル及びホール・カンファレンス収益の向上

ホテル変動賃料
第19期・第20期合計

0円 (想定)

コロナ前の
収益を想定した場合

ホール・カンファレンス収益
第20期（2024年2月期）

68百万円 (想定)

+**20**円/口程度^{*1}

<コロナ前の収益の前提条件>

ホテル変動賃料
2019年平均

約 **19** 百万円/期^{*3}

ホール・カンファレンス収益
2017年~2019年平均

約 **89** 百万円/期

(1口当たり分配金の上昇イメージは、資産運用報酬も考慮した試算値)

上記取組みの推進等により、実質分配金の向上を目指す

上記の各種施策の分配金成長
イメージの合算（単純合計）^{*1}

+**300**円/口程度

今後の収益の見通しを踏まえて内部留保の活用も検討

内部留保累計（想定）
第20期末（2024年2月末）時点

175百万円
+**122**円/口

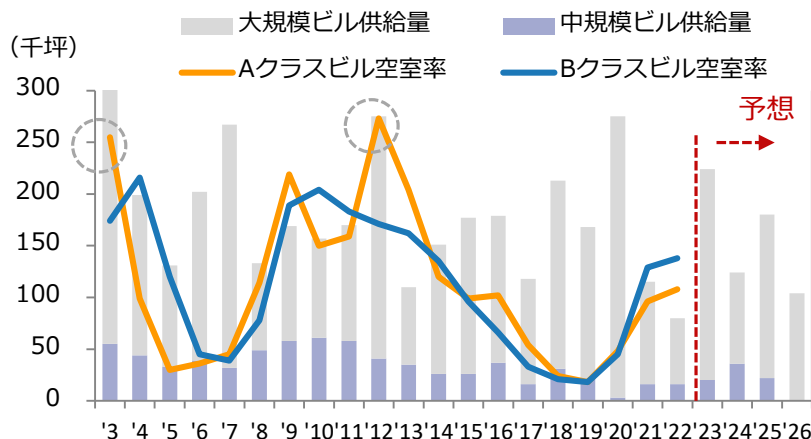
^{*1} 各数値は各施策による業績上の影響を本資産運用会社が一定の前提条件を基に試算し、発行済投資口数（1,440,000口）で除した数値をイメージとして示したものであり、その実現性、金額、時期等について何ら保証するものではありません。また、実際の1口当たり分配金は、上記以外の要因によっても変動する可能性があります。

^{*2} 物件取得の試算において償却後NOI利回りは3.5%を想定していますが、その実現性について保証するものではなく、実際に取得する物件の利回りは変動する可能性があります。

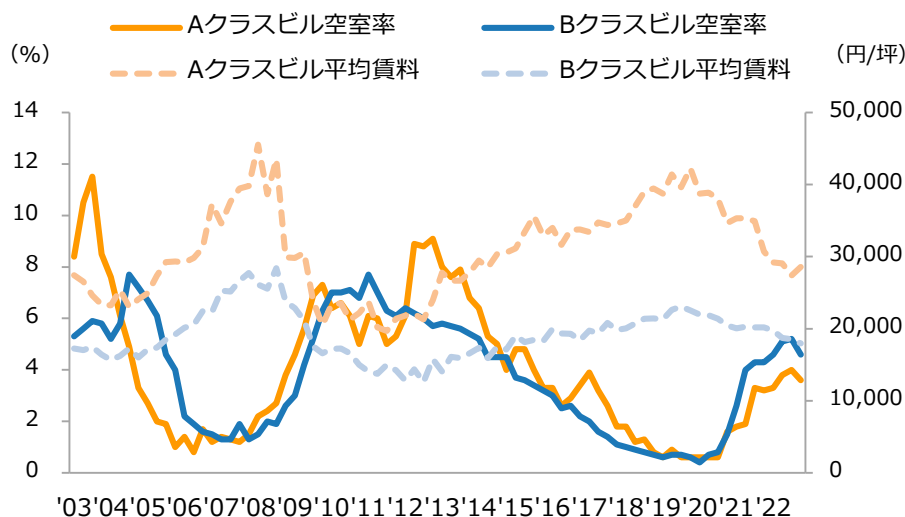
^{*3} ホテル変動賃料は、第10期（2019年2月期・ホテル変動賃料非受入期）は0円・第11期（2019年8月期・ホテル変動賃料受入期）は38百万円となりましたが、便宜的に2期（第10期・第11期）の平均値を記載しています。

規模別のオフィス賃貸マーケット推移（2003年～）

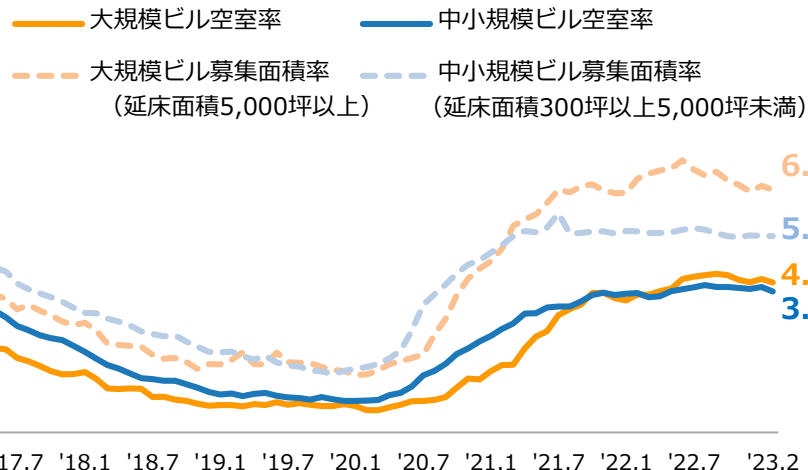
規模別のオフィス供給量と空室率の推移*1



規模別のオフィス空室率と賃料の推移*1

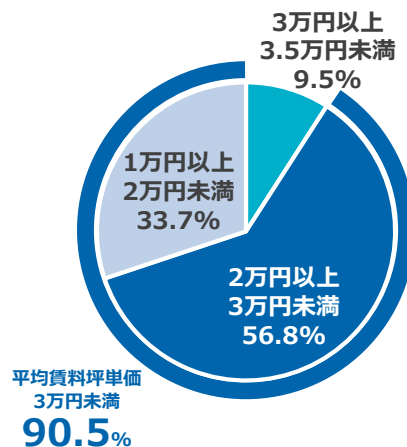


規模別の空室率・募集面積率推移（2017年～）*2

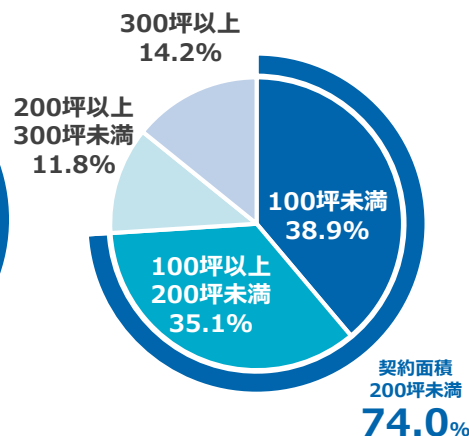


本投資法人保有のオフィス物件の状況

平均賃料の分散（賃貸面積ベース）*3



契約面積の分散（区画件数ベース）*4

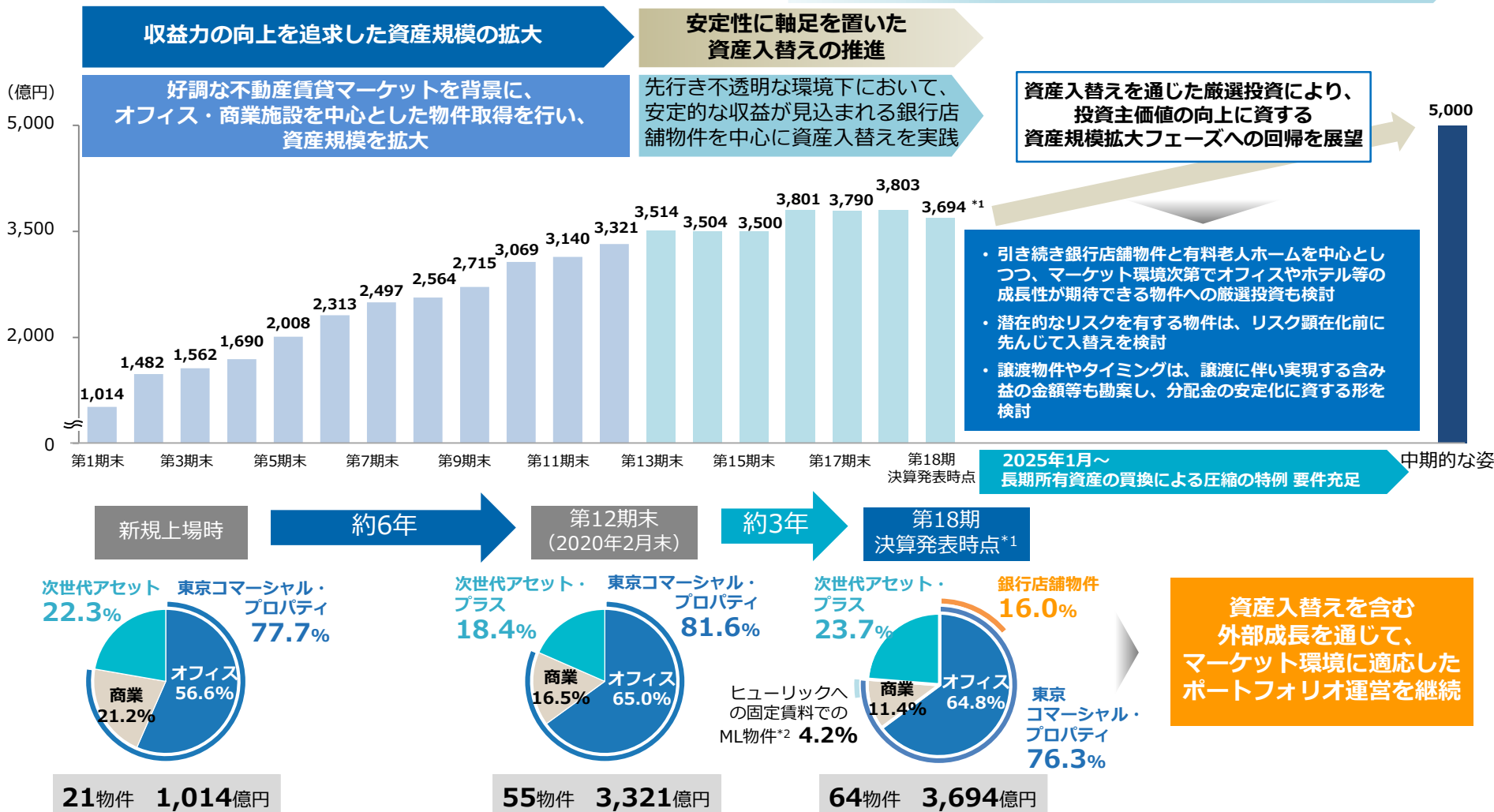


*1 オフィス供給量は、株式会社ガイマックス不動産総合研究所の「【東京23区】オフィス新規供給量2023」における延床面積10,000坪以上のオフィスを大規模ビル、延床面積3,000坪以上10,000坪未満のオフィスを中規模ビルとして新規供給される賃貸面積、オフィス賃料・空室率は、三章エステート株式会社の「オフィスレント・インデックス」における東京23区の賃料・空室率をもとに賃貸運用会社にて作成しています。
*2 オフィス空室率・募集面積率は、株式会社ガイマックス不動産総合研究所の「オフィス空室マンスリーレポート」における東京23区の空室率・募集面積率をもとに賃貸運用会社にて作成しています。
*3 第18期（2023年2月期）決算発表時点で保有するオフィス物件（第19期（2023年8月期）及び第20期（2024年2月期）譲渡（予定）資産を除きます。）を対象に、第18期末（2023年2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。
*4 第18期（2023年2月期）決算発表時点で保有するオフィス物件（第19期（2023年8月期）及び第20期（2024年2月期）譲渡（予定）資産を除きます。）を対象に、入居テナントの契約面積（持分換算しない面積）に基づいて、区画件数ベースでの比率を算出しています。なお、複数の区画を賃貸しているテナントについて、契約において賃貸面積を分けて記載している場合には、区画を分けた上でそれぞれの契約面積に基づいて算出しています。

マーケット環境に適応した外部成長戦略の推進による資産規模の拡大

資産規模及びポートフォリオ構成の推移

マーケット環境に適応した外部成長戦略の展開



^{*1} 第18期（2023年2月期）決算発表時点の保有資産（第19期（2023年8月期）及び第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} 「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。

銀行店舗物件



ヒューリック
銀座数寄屋橋ビル



ヒューリック
青山ビル



ヒューリック
新橋ビル

- ・ヒューリック銀座数寄屋橋ビル
- ・ヒューリック小舟町ビル
- ・ヒューリック青山ビル
- ・麻布Fビル
- ・ヒューリック新橋ビル
- ・ヒューリック新宿ビル
- ・自由が丘富士ビル
- ・赤羽富士ビル
- ・ヒューリック駒込ビル
- ・江戸川橋富士ビル
- ・ヒューリック池袋駅前ビル
- ・亀戸富士ビル
- ・亀有富士ビル
- ・小松川富士ビル
- ・中野北口富士ビル
- ・小金井富士ビル
- ・前橋富士ビル
- ・川越富士ビル
- ・本八幡富士ビル
- ・ヒューリック大阪ビル
- ・北九州富士ビル

有料老人ホーム



2021年2月竣工
チャームプレミアグラン南麻布



2022年2月竣工
ソナーレ目黒不動前

- ・チャームプレミアグラン南麻布
- ・チャームプレミア深沢 (ヒューリック深沢)
- ・ホスピタルメント四谷大京町
- ・グランド哲学堂公園
- ・ホスピタルメント青山
- ・チャームプレミアグラン松濤
- ・チャームプレミア代々木初台
- ・アリア代々木上原
- ・ホスピタルメント本郷
- ・チャームプレミア目黒柿の木坂
- ・ソナーレ目黒不動前
- ・リアンレーヴ八雲
- ・チャームプレミア深沢 (ヒューリック深沢)
- ・ツクイ・サンシャイン成城
- ・アリア哲学堂
- ・アズハイム大泉学園
- ・トラストガーデン荻窪
- ・チャームプレミア永福
- ・深川やすらぎの園
- ・ライフコミュニケーションつつじヶ丘
- ・そんぽの家柏江
- ・グッドケア・西東京

ホテル



ヒューリック
雷門ビル



HULIC SQUARE 相鉄フレックスイン
TOKYO 東京六本木 (※)



相鉄フレックスイン
東京六本木 (※)



浅草
ビューホテル



MIMARU京都
堀川六角



東京ベイ
舞浜ホテル

(※) 本投資法人との共有物件

主な開発計画



複合開発

旅館、オフィス、
物販店舗

銀座一丁目駅直結
2025年竣工予定



複合開発

オフィス、商業、
ホテル

天神駅徒歩1分
2024年竣工予定



複合開発

店舗、オフィス、
ホテル等

さっぽろ駅直結
2025年竣工予定
(Ⅱ期棟)



複合開発

店舗、オフィス、
ホテル

心斎橋駅直結
2026年竣工予定



オフィス

銀座一丁目駅
徒歩2分
2023年竣工予定



ホテル

元町・中華街駅
徒歩3分
2024年竣工予定

銀座ビル建替計画

ヒューリック福岡ビル
建替計画

ヒューリックスクエア札幌
(札幌建替計画)

心斎橋プロジェクト

ヒューリック銀座一丁目
建替計画

横浜山下町開発計画

*1 2023年1月30日時点でスポンサーが公表している主な開発・保有物件を記載しています。

*2 第18期(2023年2月期)決算発表時点の保有資産を除き、本ページに記載の物件について、本投資法人が取得を決定した物件はありません。物件について、本投資法人が今後取得できるとの保証はありません。



IV ご参考

ヒューリック王子ビル（準共有持分90%）

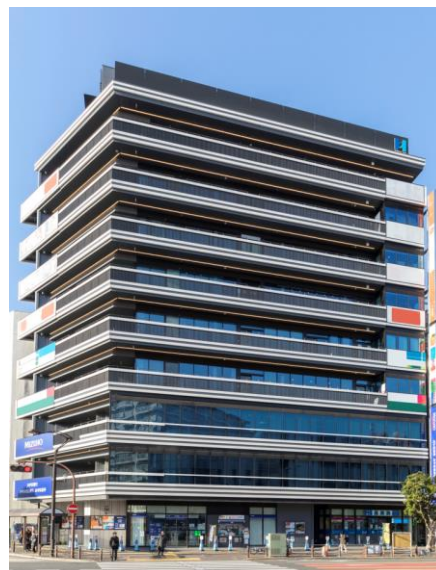
スポンサーが建替事業により開発した、みずほ銀行王子支店が入居するオフィスビルをスポンサーと共有

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



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

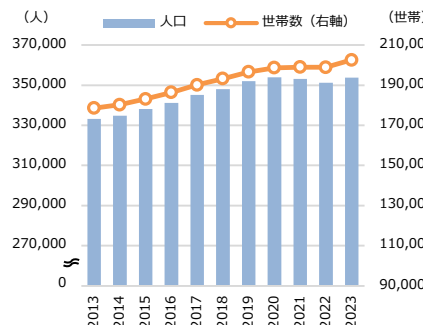
- 本エリアは、製紙産業を中心に発展する一方、「飛鳥山公園」等の公園を始めとする生活利便性や都心へのアクセスの良さにより安定した居住需要を集め、背後に「滝野川」「西ヶ原」等の住宅地を有する住宅・業務混合エリアが形成
- 本物件は、駅前ロータリーに面する4方路地に立地し、優れた視認性を有する

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

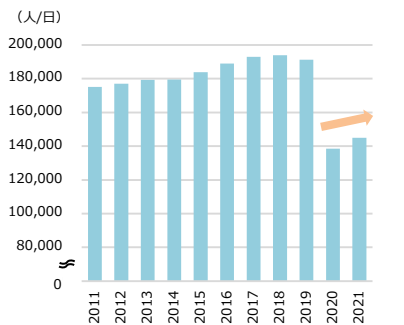
「王子」エリアについて

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。

チャームプレミア田園調布

有料老人ホーム

スポンサー開発

環境配慮型

歴史ある高台の邸宅地「田園調布」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



介護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、介護事業者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

介護事業者	(株)チャーム・ケア・コーポレーション	月額利用料	(一時金方式) 約23.6万円～ 約101.0万円	(月払い方式) 約65.6万円～ 約141.0万円
契約期間	30年			
入居一時金	1,260万円～4,800万円			

株式会社チャーム・ケア・コーポレーションについて*2

- 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

取得価格	2,550百万円	所在地	東京都世田谷区
鑑定評価額	2,700百万円	最寄駅	東急東横線他 「田園調布」駅徒歩5分
NOI利回り*1	4.0%	稼働率	100.0%

立地特性 緑豊かな公園や大使公邸も所在する落ち着いた住環境を有するエリア

- 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
- 「田園調布」駅東口には多数の生活関連施設が所在する等、生活利便性も兼ね備えた成熟した住宅街を形成

物件特性 趣のあるスタイルを基調とし、周辺環境とも調和した環境配慮型物件

- 外観はダークグレーの趣のあるタイルを基調とし、バルコニーはグレーのガラスによる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、食堂にはオープンキッチンを設け、鉄板焼きやマグロの解体も行うことができる、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 株式会社チャーム・ケア・コーポレーションが2023年2月3日付で公表した「2023年6月期2Q決算説明資料」に基づき記載しています。

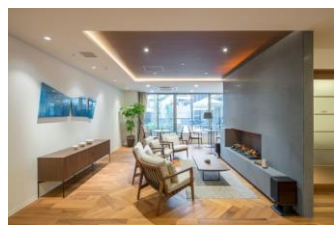
ソナーレ石神井

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



介護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、介護事業者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

介護事業者	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。

2. ポートフォリオ一覧（第18期（2023年2月末）決算発表日時点）

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	15.0	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	3.0	-	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	1.7	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	1.1	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	10.3	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	5.0	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	1.4	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	0.7	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	4.2	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	1.3	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	4.5	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	1.5	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	0.9	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	ヒューリック麴町ビル	都心6区	東京都千代田区	12,600	3.4	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	1.7	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
オフィス（31物件）/小計				239,577	64.8	-	152,915.21	4.2	97.6

*1 第18期（2023年2月期）決算発表時点の保有資産（第19期（2023年8月期）及び第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）取得資産は取得時点）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	2.6	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	1.7	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	0.9	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	0.9	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	11.4	-	48,558.03	4.8	100.0
東京コマーシャル・プロパティ（40件）/中計				281,735	76.3	-	201,473.24	4.2	98.2

*1 第18期（2023年2月期）決算発表時点の保有資産（第19期（2023年8月期）及び第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）取得資産は取得時点）の数値を記載しています。

2. ポートフォリオ一覧（第18期（2023年2月末）決算発表日時点）

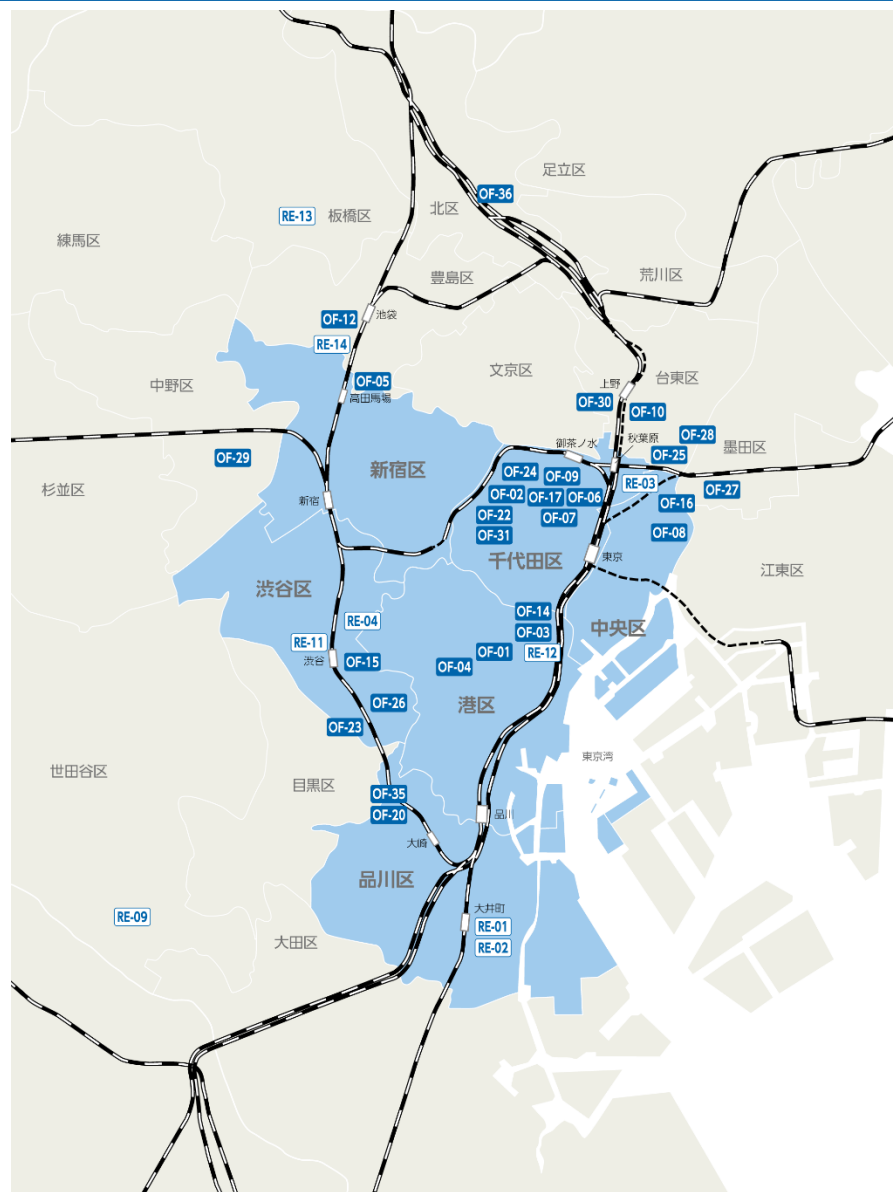
物件No.	物件名	エリア	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	竣工年月	総賃貸 可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率 (%)
NH-01	アリア松原	その他23区	東京都世田谷区	3,244	0.9	2005年9月	5,454.48	5.9	100.0
NH-02	トラストガーデン用賀の杜	その他23区	東京都世田谷区	5,390	1.5	2005年9月	5,977.75	6.0	100.0
NH-03	トラストガーデン桜新町	その他23区	東京都世田谷区	2,850	0.8	2005年8月	3,700.26	6.0	100.0
NH-04	トラストガーデン杉並宮前	その他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	0.9	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	ソナーレ石神井	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	12.2	-	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	5.2	-	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	1.4	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	6.4	-	14,133.08	3.8	100.0
次世代アセット・プラス（24物件）/中計				87,704	23.7	-	145,448.90	4.8	100.0
全物件（64物件）/合計				369,439	100.0	-	346,922.14	4.4	98.9

*1 第18期（2023年2月期）決算発表時点の保有資産（第19期（2023年8月期）及び第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）取得資産は取得時点）の数値を記載しています。

3. ポートフォリオマップ (東京コマーシャル・プロパティ)

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	ラビロス六本木
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
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



* 第18期（2023年2月期）決算発表時点に保有する東京コマーシャル・プロパティ（第19期（2023年8月期）及び第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

ヒューリック麴町ビル



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



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-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



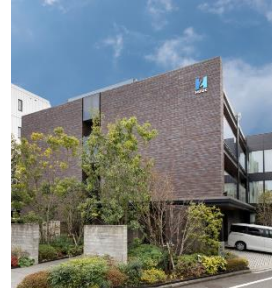
NH-10 有料老人ホーム

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

第18期（2023年2月期）実績について

(単位：百万円)

	第17期 (2022年8月期)	第18期 (2023年2月期)		増減	主な要因	差異
	実績 (A)	予想*2 (B)	実績 (C)	(C-A)	(C-A)	(C-B)
営業収益						
賃貸事業収益	10,854	10,459	10,552	△302	■賃貸事業収益 (△302)	+92
不動産等譲渡益	647	123	126	△521	・第17期・第18期取得資産の寄与：+121	+2
営業収益合計	11,502	10,583	10,678	△823	・第17期・第18期譲渡資産の期間収益の減少：△132	+95
営業費用					・既存保有物件*3のダウンタイム等による賃貸事業収入の減少：△114	
賃貸事業費用	△3,753	△3,772	△3,828	△74	・一時的要因(解約違約金収入等(△347)、一時的減額無し(+43))：△304	△55
(内訳)					・ホール・カンファレンス収入の増加：+22	
公租公課	△932	△927	△923	+8	・既存保有物件*3の水光熱費収入の増加 (+93) 等その他賃貸事業収入の増加：+104	+3
減価償却費	△1,313	△1,302	△1,305	+8		△2
修繕費	△168	△117	△109	+58	■不動産等譲渡益 (△521)	+7
リーシング関連費用	△54	△46	△27	+26	・第17期譲渡資産：ヒューリック新宿三丁目ビル (50%) (647)	+19
その他賃貸関連費用	△1,285	△1,378	△1,463	△178	・第18期譲渡資産：横浜山下町ビル (126)	△84
資産運用報酬	△1,198	△987	△1,001	+197		△14
その他営業費用	△251	△247	△223	+28	■賃貸事業費用 (△74)	+24
営業費用合計	△5,203	△5,007	△5,053	+150	・第17期・第18期取得資産にかかる賃貸事業費用の増加：△21	△46
営業利益	6,298	5,576	5,625	△673	・第17期・第18期譲渡資産にかかる賃貸事業費用の減少：+61	+49
営業外収益	0	0	0	△0	・既存保有物件*3の修繕費の減少：+53	+0
営業外費用					・既存保有物件*3の減価償却費の増加：△6	
支払利息・融資関連費用	△709	△724	△719	△10	・既存保有物件*3の水光熱費の増加：△171	+5
投資口交付費償却	△15	△9	△9	+5	・既存保有物件*3のリーシング関連費用の減少(+26)等その他賃貸関連費用の減少：+11	+0
投資法人債発行費償却	△8	△8	△8	△0		△0
営業外費用合計	△732	△743	△737	△5		+5
経常利益	5,567	4,833	4,888	△678		+55
当期純利益	5,475	4,832	4,887	△587		+55
一口当たり分配金 (円)	3,700	3,480	3,480	△220		+0

*1 百万円未満を切り捨てて記載しています。

*2 2022年10月13日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2022年10月13日公表の「2022年8月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

*3 既存保有物件は、第18期末 (2023年2月末) 時点で本投資法人が保有する物件から、第18期(2023年2月期) 取得資産 (ヒューリック五反田ビル) を除いた物件を対象としています。

6. 貸借対照表

39

(単位：百万円)			
	第17期末 (2022年8月末) (A)	第18期末 (2023年2月末) (B)	増減 (B-A)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	16,841	17,057	+215
信託現金及び信託預金	8,274	7,600	▲674
営業未収入金	17	15	▲1
前払費用	51	42	▲9
未収消費税等	0	0	0
その他	0	5	+5
流動資産合計	25,185	24,721	▲463
固定資産			
有形固定資産			
建物（純額）	630	622	▲7
土地	589	589	0
信託建物（純額）	64,907	62,827	▲2,080
信託構築物（純額）	234	227	▲7
信託機械及び装置（純額）	275	259	▲16
信託工具、器具及び備品（純額）	57	61	+3
信託土地	300,916	303,839	+2,923
信託建設仮勘定	4	2	▲1
有形固定資産合計	367,618	368,430	+812
無形固定資産			
借地権	2,345	2,345	0
信託借地権	3,525	3,520	▲5
その他	6	5	▲0
無形固定資産合計	5,877	5,870	▲6
投資その他の資産			
差入敷金及び保証金	360	360	0
長期前払費用	1,072	1,042	▲29
繰延税金資産	0	0	0
投資その他の資産合計	1,432	1,402	▲29
固定資産合計	374,927	375,703	+776
繰延資産			
投資口交付費	36	26	▲9
投資法人債発行費	81	72	▲8
繰延資産合計	117	99	▲18
資産合計	400,230	400,524	+294

(単位：百万円)			
	第17期末 (2022年8月末) (A)	第18期末 (2023年2月末) (B)	増減 (B-A)
負債の部			
流動負債			
営業未払金	729	505	▲224
短期借入金	0	0	0
1年内返済予定の長期借入金	23,315	22,253	▲1,062
未払金	1,430	1,197	▲232
未払費用	20	15	▲5
未払法人税等	84	0	▲83
未払消費税等	354	275	▲79
前受金	1,865	1,787	▲78
預り金及び仮受金	0	0	0
流動負債合計	27,800	26,034	▲1,765
固定負債			
投資法人債	17,000	17,000	0
長期借入金	138,301	140,863	+2,562
（信託）預り敷金及び保証金	16,165	16,102	▲62
資産除去債務	285	286	+0
固定負債合計	171,751	174,252	+2,500
負債合計	199,552	200,286	+734
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	194,754	194,754	0
出資総額控除額			
一時差異等調整引当額	△3	△3	0
出資総額控除額合計	△3	△3	0
出資総額（純額）	194,750	194,750	0
剰余金			
当期末処分利益又は未処理損失（△）	5,927	5,487	▲440
剰余金合計	5,927	5,487	▲440
投資主資本合計	200,678	200,238	▲440
純資産合計	200,678	200,238	▲440
負債純資産合計	400,230	400,524	294

第18期（2023年2月期）の動き

■第18期（2023年2月期）取得資産（取得価格合計：6,162）
・ヒューリック五反田ビル（準共有持分90%取得）（取得価格：6,162）

■第18期（2023年2月期）譲渡資産（譲渡価格合計：4,830）
・横浜山下町ビル（譲渡価格：4,830）

■第17期末（2022年8月末）時点LTV：44.6% → 第18期末（2023年2月末）時点LTV：45.0%

期末鑑定評価及び含み損益の状況

- 含み益は上場以来増加基調で推移し、第18期末（2023年2月末）の含み損益は+724億円（第17期末（2022年8月末）比 +23億円）
- 第18期末（2023年2月末）の含み損益率は+19.3%（第17期末（2022年8月末）比 +0.6%pt）

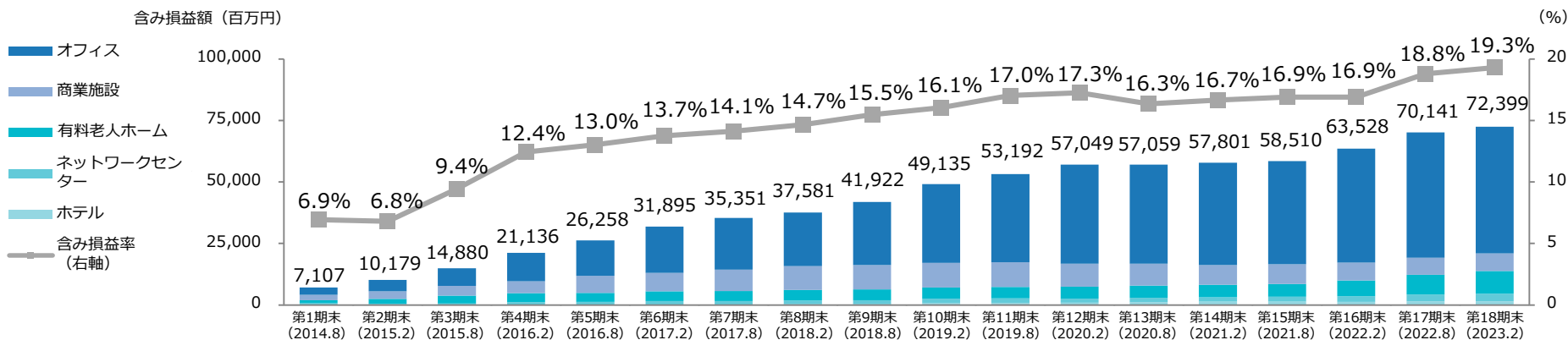
期末鑑定評価サマリー

	第18期末（2023年2月末）					前期末との差異				
	物件数	鑑定評価額 ^{*1} (百万円)	含み損益 ^{*1} (百万円)	含み損益率	直接還元 利回り	物件数	鑑定評価額 ^{*1} (百万円)	含み損益 ^{*1} (百万円)	含み損益率	直接還元 利回り
オフィス	31件	303,211	51,430	20.4%	3.3%	+1件	+6,199	+531	△0.3%	△0.0%
商業施設	9件	48,810	7,139	17.1%	3.8%	△1件	△4,460	+129	+2.0%	△0.0%
有料老人ホーム	11件	48,760	9,230	23.3%	4.1%	0件	+1,105	+1,221	+3.1%	△0.1%
ネットワーク センター	8件	21,455	3,082	16.8%	4.8%	0件	+221	+297	+1.7%	△0.0%
ホテル	3件	24,460	1,515	6.6%	3.6%	0件	0	+78	+0.4%	0.0%
合計	62件	446,696	72,399	19.3%	3.5%	0件	+3,065	+2,258	+0.6%	△0.0%

直接還元利回りの推移^{*2}

	前期末との比較		
	上昇	維持	低下
オフィス	0件	27件	4件
商業施設	0件	5件	4件
有料老人ホーム	0件	0件	11件
ネットワーク センター	0件	6件	2件
ホテル	0件	3件	0件
合計	0件	41件	21件

含み損益額と含み損益率の推移



*1 鑑定評価額は百万円未満を四捨五入し、含み損益は百万円未満を切り捨てて表示しています。

*2 第18期（2023年2月期）中に取得した物件については、取得時の鑑定評価と比較しています。

本投資法人の基本理念

基本理念 中長期的な投資主価値の最大化

1

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 スポンサーとの企業理念の共有

2

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

- ・東京圏（東京都及び東京都近郊の政令指定都市）及び東京圏に準ずる経済圏を有する地域
- ・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」
- ・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 ^{*2}

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}

- ・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 ^{*3}

ポートフォリオの



^{*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} 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。

^{*3} 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。

“立地”への徹底的なこだわり ～ 立地の優位性 ～

オフィス

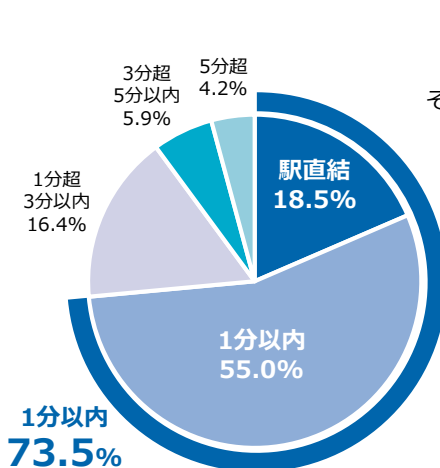
■東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）の投資対象

- (1) 東京圏（東京都及び東京都近郊の政令指定都市）及び東京圏に準ずる経済圏を有する地域
- (2) 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」
- (3) 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（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まない）

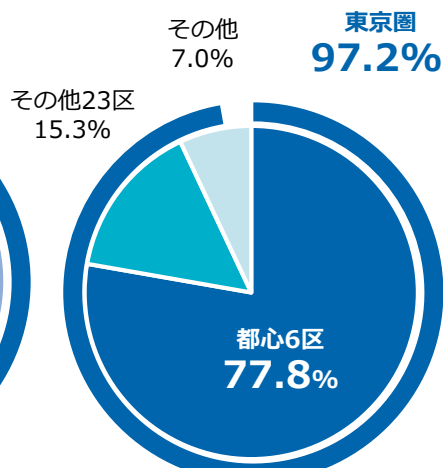


■オフィスポートフォリオの状況

<最寄駅からの徒歩分数別*1>



<エリア別*1>



商業施設

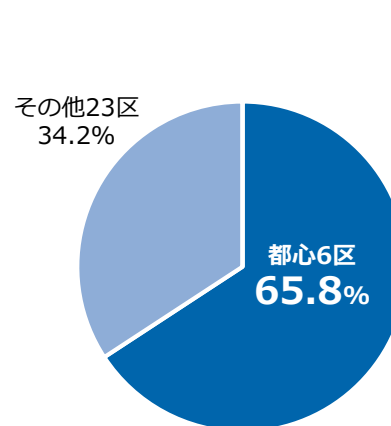
■東京コマーシャル・プロパティ（商業施設）の投資対象

- (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)

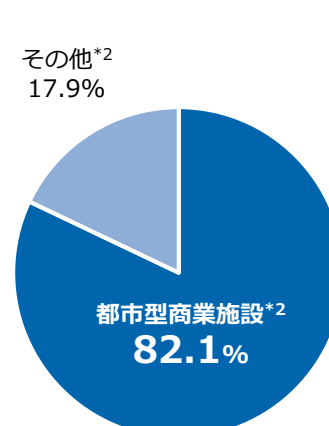


■商業施設ポートフォリオの状況

<エリア別*1>



<施設別*1>

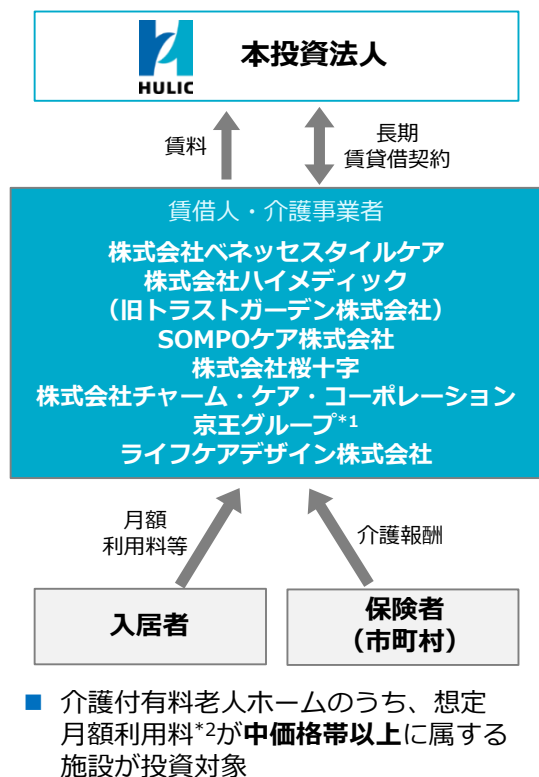


*1 各グラフの割合は、第18期（2023年2月期）決算発表時点の保有資産（第19期（2023年8月期）及び第20期（2024年2月期）譲渡（予定）資産を除きます。）の取得価格に基づくものです。

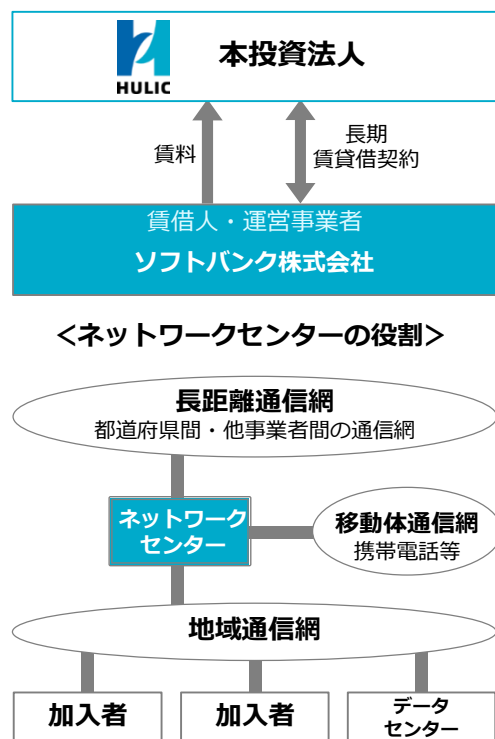
*2 都市型商業施設とは、都市の繁华性の高いエリアに位置し、広い商圏を有する商業施設をいい、その他は、都市型商業施設以外の商業施設をいいます。

- 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
- 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

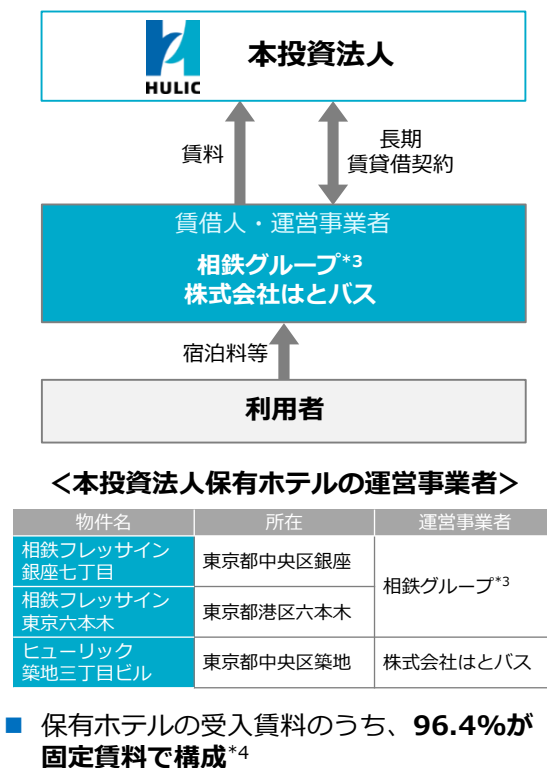
有料老人ホーム



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

*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を行っています。

*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を行っています。

*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。

- 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	東証プライム（証券コード3003）
資本金	111,609百万円（2022年12月末時点）



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

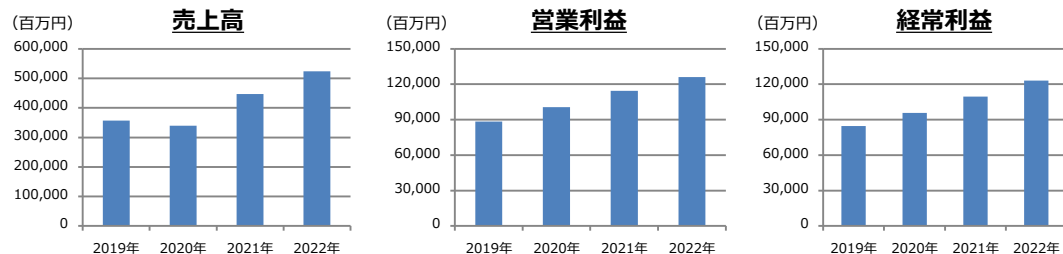
2008年11月

東京証券取引所市場第一部へ上
場

2014年2月

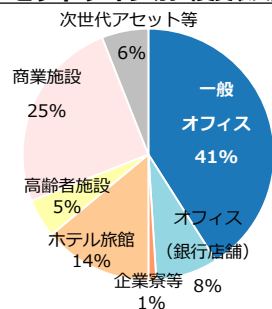
REIT事業本投資法人上場

業績ハイライト（連結ベース）

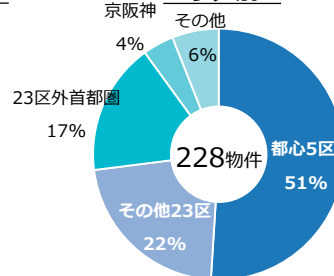


主要指数

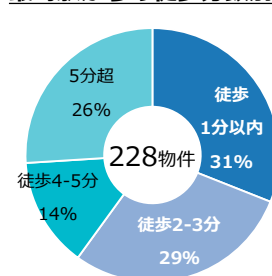
アセットタイプ別（賃貸収入）*1



エリア別*2



最寄駅からの徒歩分数別*2



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 TOKYO

有料老人ホーム

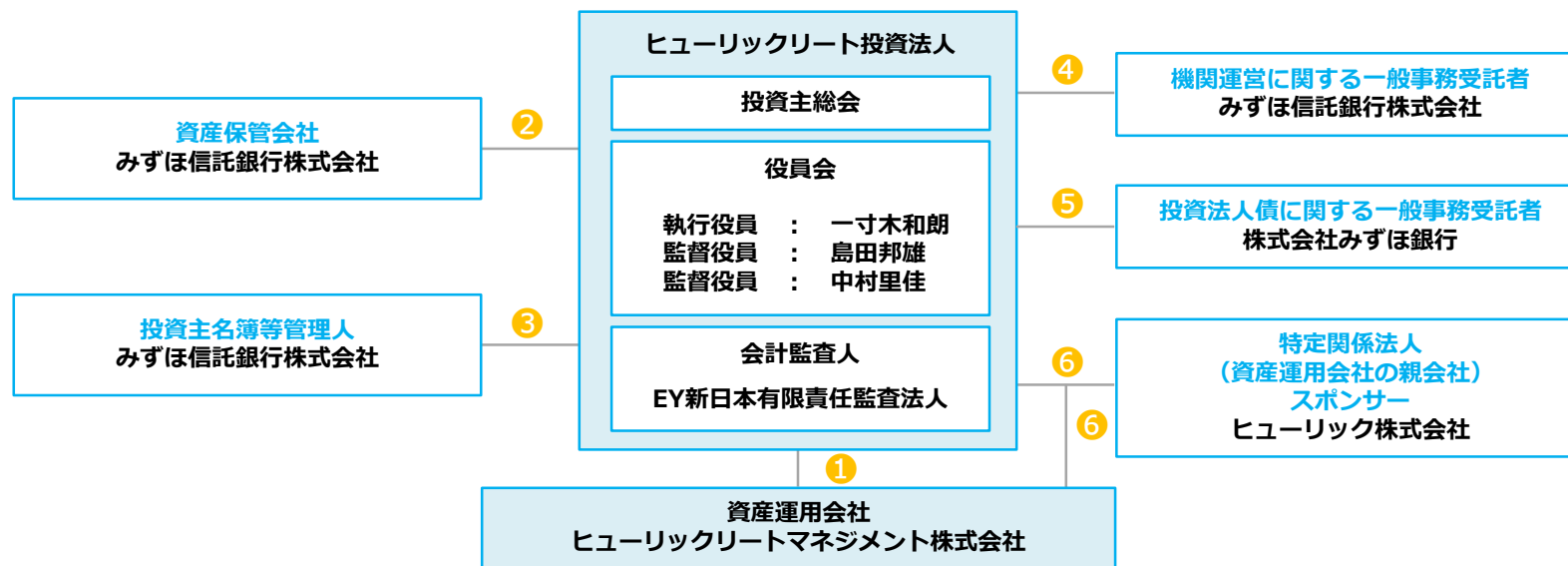

チャームプレミア
山手町

*1 ヒューリックの2022年12月期 決算説明資料に基づき記載しており、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。

*2 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（228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。

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

投資法人の仕組み図（第18期末（2023年2月末）時点）



各種契約と手数料

契約名	第18期（2023年2月期）手数料 ^{*1}	契約名	第18期（2023年2月期）手数料 ^{*1}
① 資産運用委託契約	1,001,546千円 ^{*2}	⑤ 財務代理契約	127千円
② 資産保管契約	15,005千円	⑥ スポンサーサポート契約	-
③ 投資口事務代行委託契約			
④ 一般事務委託契約	47,964千円 ^{*3}		

^{*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（15,405千円）、個々の不動産等の不動産等売却益が発生したことに伴う物件譲渡に係る報酬（24,150千円）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。

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、第3回～7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。詳細な内容は、第17期（2022年8月期）有価証券報告書における手数料等に関する記載をご参照ください。

*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。

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

	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。

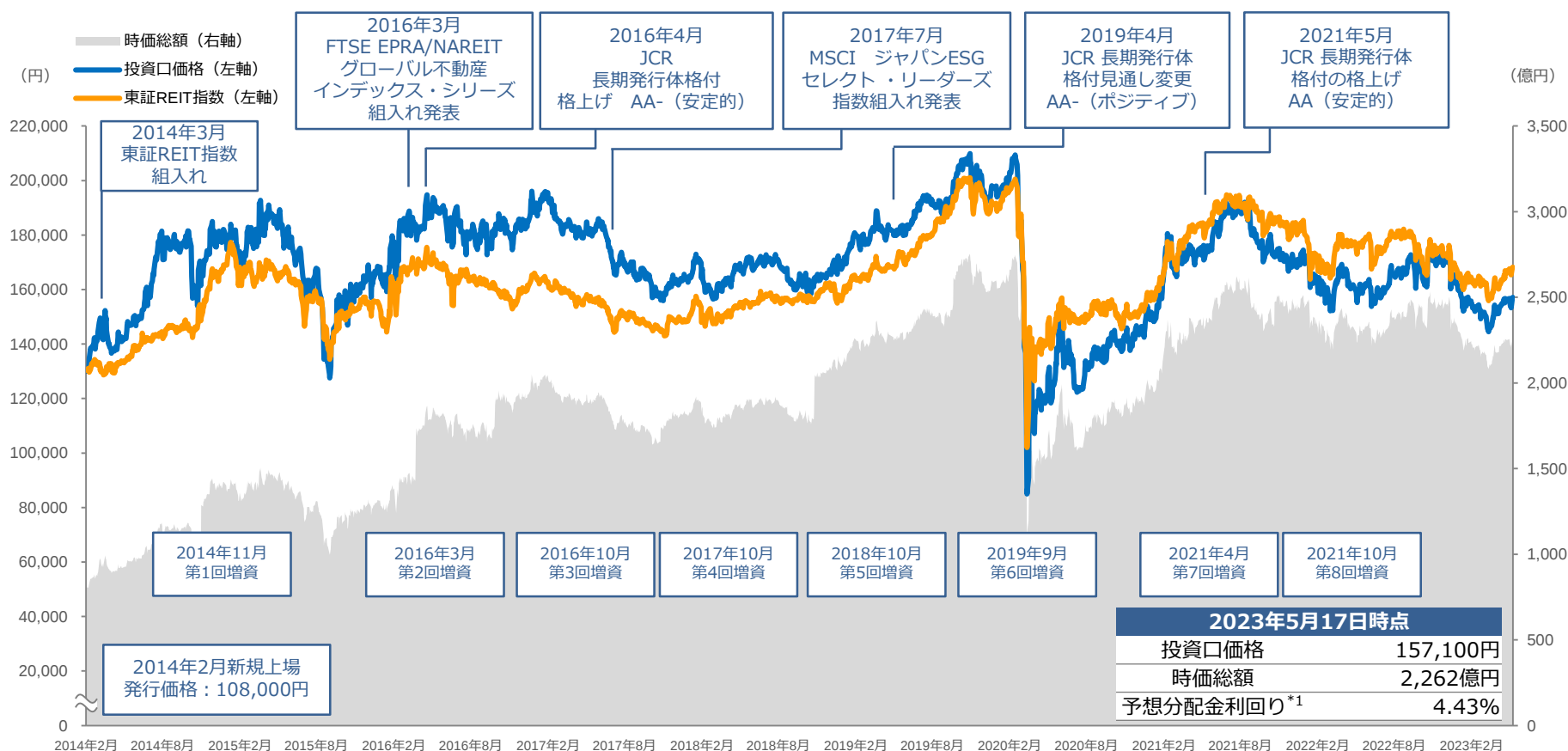
*3 小数第3位を切り捨てています。

新規上場以来の推移

- 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



*1 予想分配金利回り = { (第19期 (2023年8月期) 1口当たり予想分配金3,480円 + 第20期 (2024年2月期) 1口当たり予想分配金3,480円 (年換算)) ÷ 2023年5月17日投資口価格終値 } × 100 (%)

*2 (出所) 公開情報をもとに資産運用会社にて作成しています。

ご注意

本資料には、ヒューリックリート投資法人（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。