HULIC

TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

本投資法人の特徴及び決算概要

ダイワJ-REITキャラバン福岡
説明資料

証券コード 3295　　2022年10月25日

ヒューリックリート投資法人

MEMO

目次

Ⅰ. Jリートについて 5
Jリートの仕組み

Ⅱ. ヒューリックリート投資法人の特徴
(1)概要
ヒューリックリート投資法人の概要 7
資産規模の推移 8
1口当たり分配金及びNAVの推移 9
投資口価格・時価総額の推移 10
1口当たり分配金の成長 11
Jリートにおける本投資法人の位置付け 12

(2)ポートフォリオの特徴（TCP・NGA+）
本投資法人の投資方針 14
「東京コマーシャル・プロパティ」の特徴 15
「東京コマーシャル・プロパティ」の保有物件のご紹介 16
「次世代アセット・プラス」の概要 19
「次世代アセット・プラス」の保有物件のご紹介 21

Ⅲ. スポンサーについて 24

Ⅳ. 運用状況
外部成長について 28
内部成長について 30
財務の状況 32

Ⅴ. ESGの取組み
外部評価及びトピックス 34
環境(Environment)への取組み 35
社会(Society)及びガバナンス(Governance)への取組み 38

Ⅵ. 本日のポイント 40

Ⅶ. ご参考
各種指標の推移 42
保有物件一覧 43
「東京コマーシャル・プロパティ」の投資エリア 46
物件写真 47
ESGへの継続的な取組み 51
ヒューリックグループとのコラボレーション 52
資産運用会社の概要 53
投資主の状況 54
分配金カレンダー 55
用語の定義 56

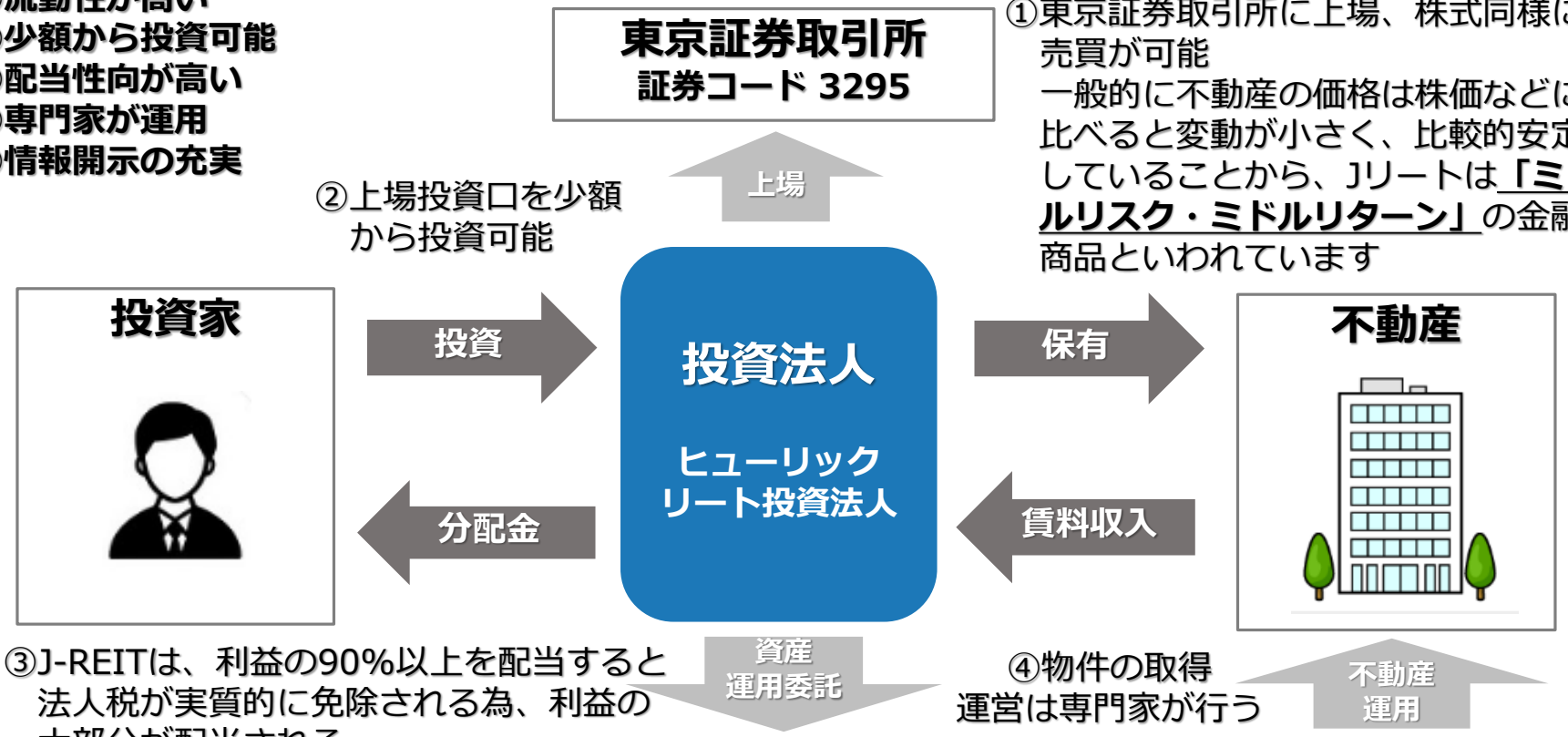
本書で使用している用語の定義につきましては、56～57ページの「用語の定義」を参照してください。

I Jリートについて

J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



Ⅱ ヒューリックリート投資法人の特徴
（1）概要

ヒューリックリート投資法人の概要

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	62物件　3,803億円[*1]
分配金	2022年8月期（実績）3,700円
スポンサー	ヒューリック株式会社

年間予想分配金[*2]	6,960円	投資口価格（2022年10月7日時点）	170,100円

年間予想分配金利回り	**4.09%**

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

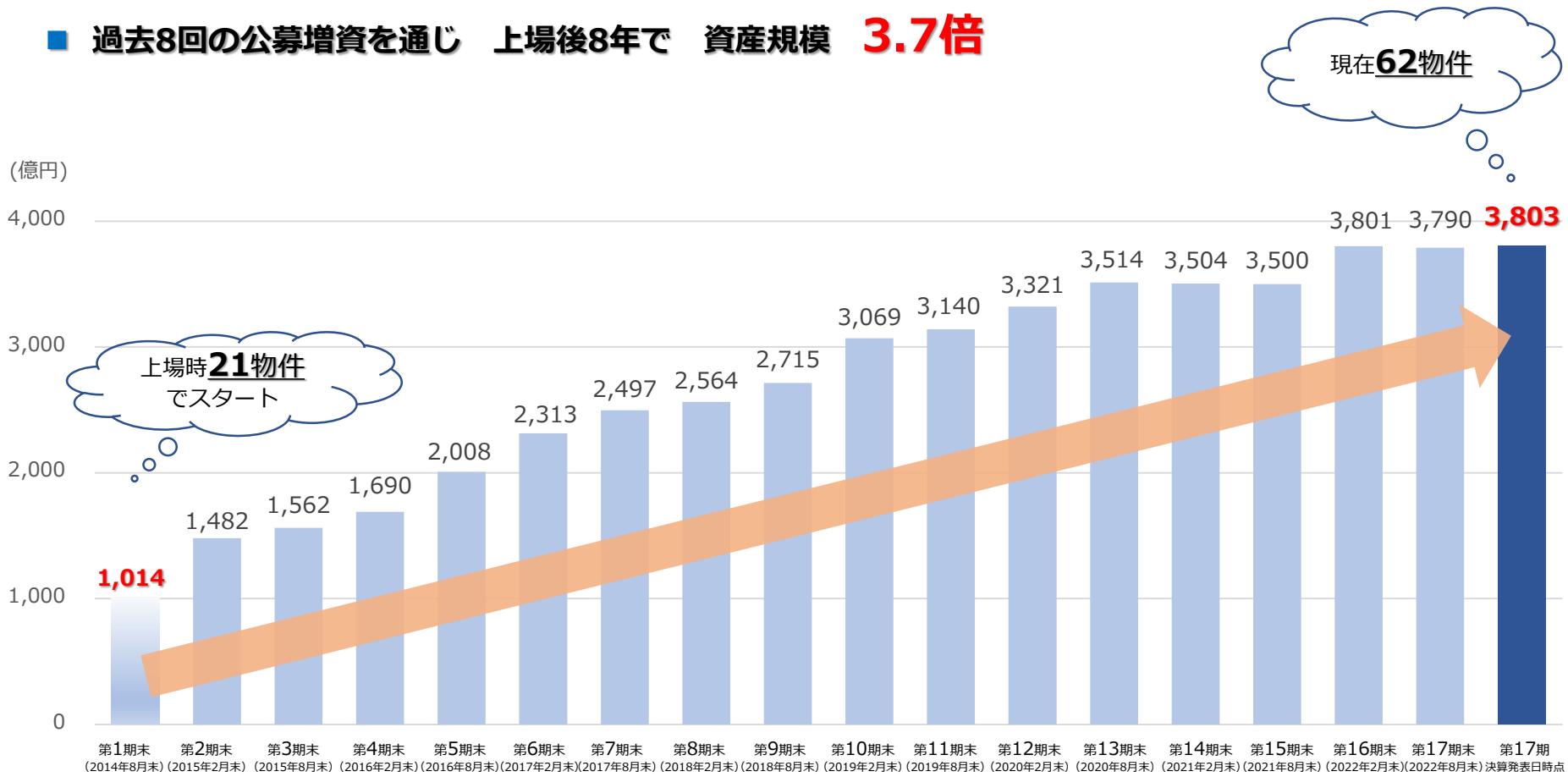
- 格付　**AA（安定的）**日本格付研究所（JCR）
- GRESBリアルエステイト評価（2021年）**5Star**
- MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ**指数構成銘柄**

*1　第17期（2022年8月期）決算発表日時点の数値（第18期（2023年2月期）取得（予定）資産を含みます。）を記載しています。 以下同じです。
*2　第18期（2023年2月期）予想分配金（3,480円）及び第19期（2023年8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、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。

資産規模の推移

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8年で　資産規模　3.7倍**

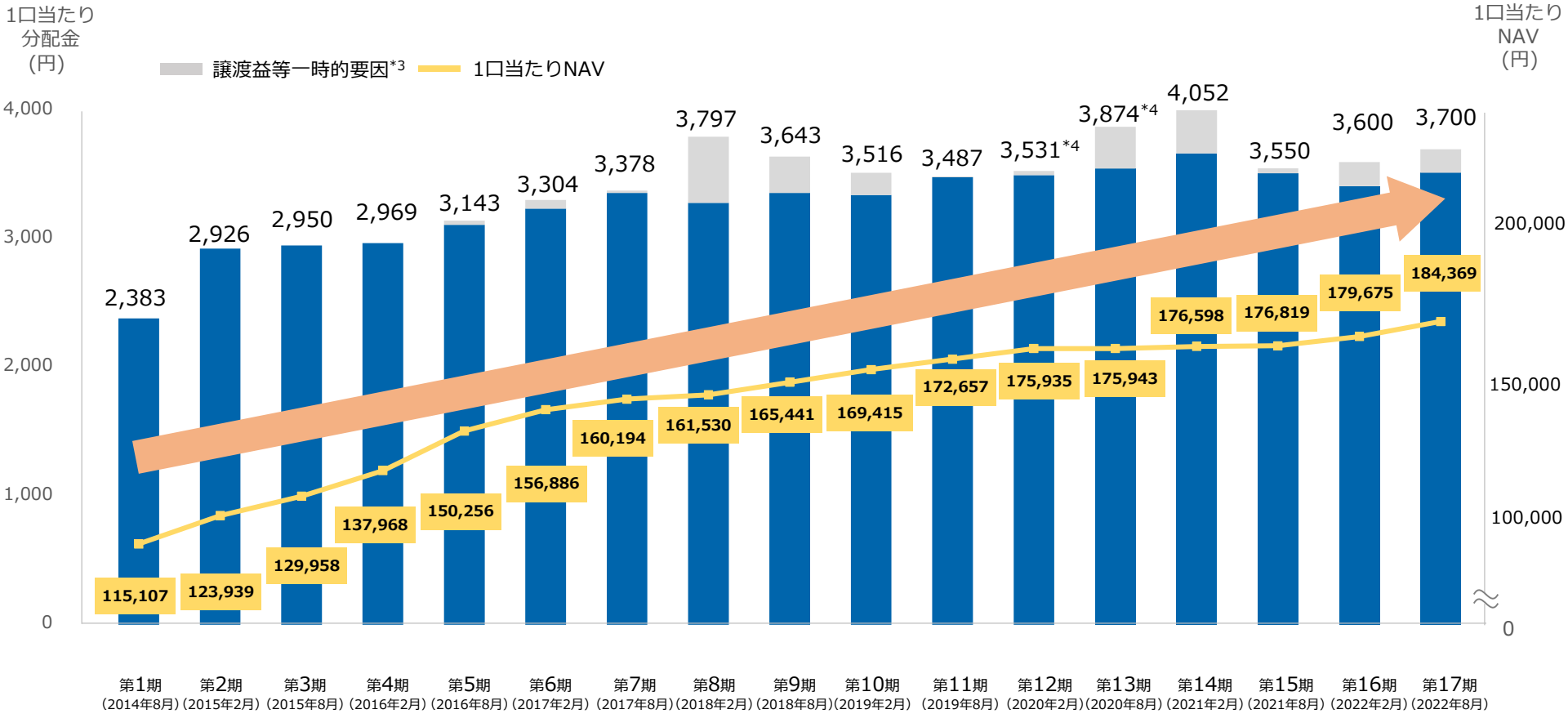


2014年11月 第1回増資	2016年3月 第2回増資	2016年10月 第3回増資	2017年10月 第4回増資	2018年10月 第5回増資	2019年9月 第6回増資	2021年4月 第7回増資	2021年10月 第8回増資

1口当たり分配金及びNAVの推移

1口当たり分配金及びNAVの着実な成長を目指す

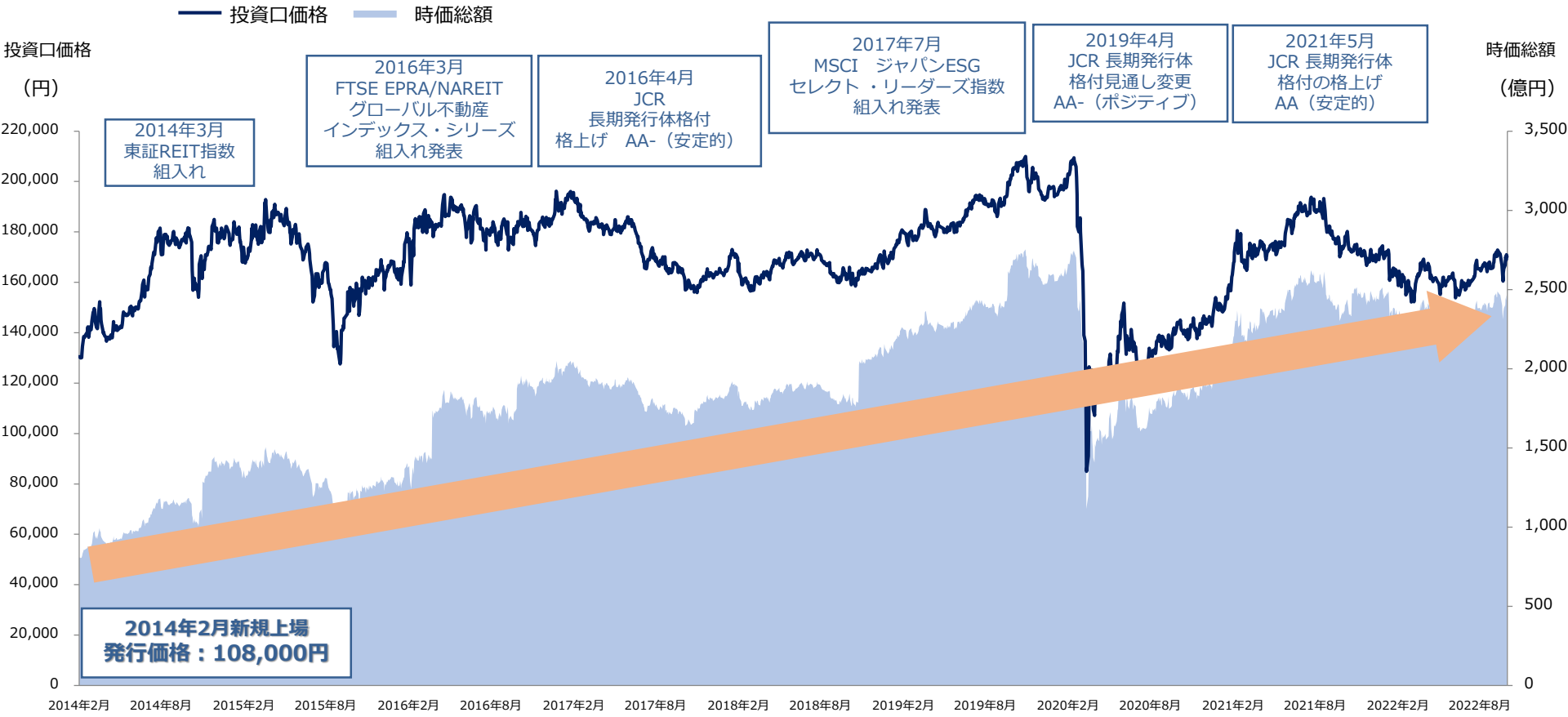
- **上場後8年で　実績分配金（年間ベース）の年平均成長率*1　3.4%**
  NAVの年平均成長率*2　6.0%



*1　実績分配金及び第18期（2023年2月期）の予想分配金（3,480円）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都税及び物件譲渡時における譲渡益、並びにこれらにかかる資産運用報酬Ⅱについて調整を行った分の金額をいいます。
*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。

投資口価格・時価総額の推移

■ **過去8回の公募増資を通じ　上場後8年で　時価総額　3.0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

2022年10月7日終値	
投資口価格	170,100円
時価総額	2,449億円

*1　新規上場日終値及び2022年10月7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

1口当たり分配金の成長と分配金利回りの向上

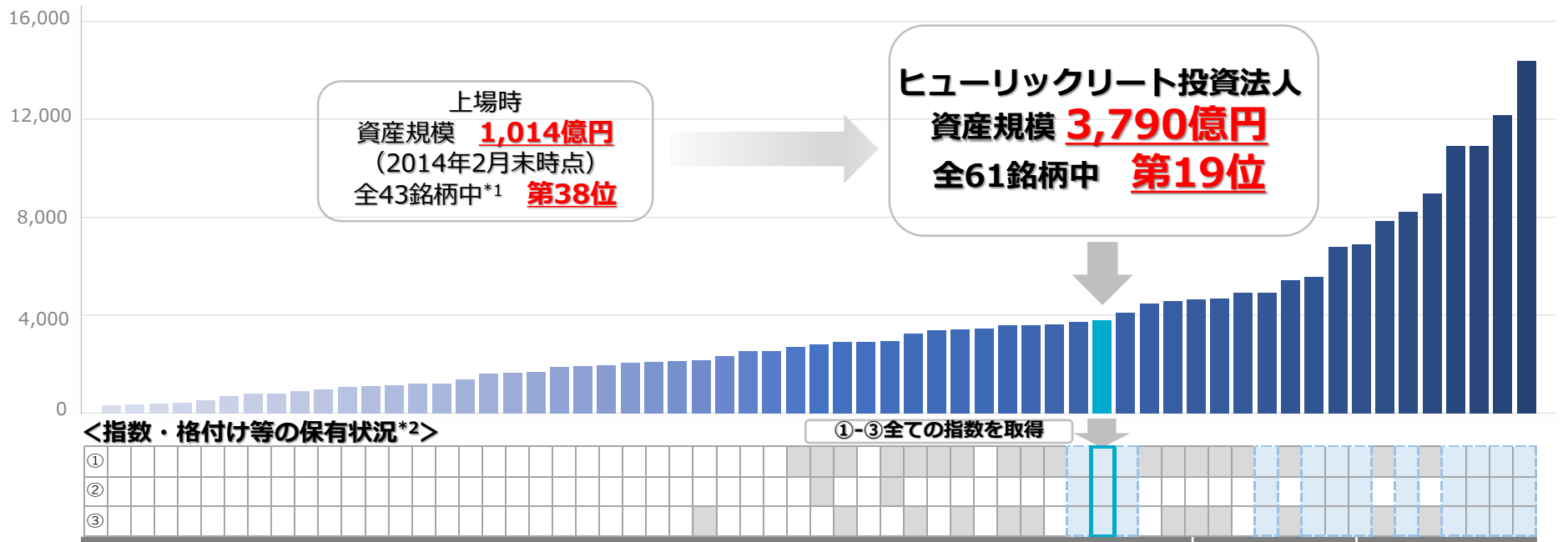
■ **上場日終値で取得し継続保有した場合の分配金利回り試算**

	第1期 (2014年8月期)	第17期 (2022年8月期)	保有期間平均 (第1期-第17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**	**3,700円**	**3,400円***3
分配金利回り	**3.65%** *1	**5.59%** *2	**5.21%***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17期末（2022年8月期）分配金利回り＝｛（第16期1口当たり分配金3,600円+第17期1口当たり分配金3,700円（年換算））÷　上場日投資口価格終値　｝×100（%）
*3　第1期から第17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17期）平均分配金利回り＝｛（保有期間平均1口当たり分配金3,400円×2（年換算））÷　上場日投資口価格終値　｝×100（%）

Jリートにおける本投資法人の位置付け

<Jリート61銘柄の資産規模（2022年8月末時点）>



<指数・格付け等の保有状況*2>

	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
①	**東証REIT Core指数** ・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**	**12銘柄** **/全61銘柄中**
②	**MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数** ・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	**14銘柄**	
③	**格付「AA」以上** ・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-）	**24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2022年9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+）

本投資法人の投資方針

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

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

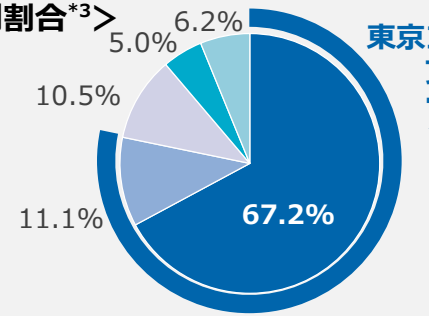
有料老人ホーム　ネットワークセンター

ホテル　その他*2

「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 78.2%

- 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

東京コマーシャル・プロパティ	40物件	2,975億円
オフィス	31物件	2,554億円
商業施設	9物件	422億円
次世代アセット・プラス	22物件	828億円
有料老人ホーム	11物件	401億円
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

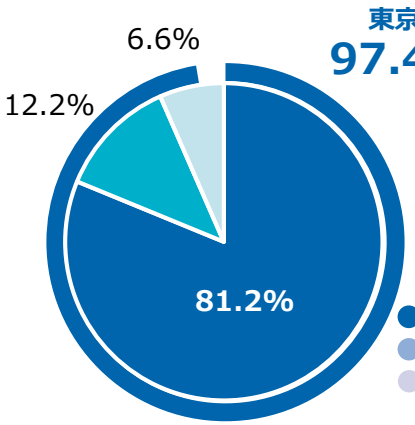
*1　取得価格ベースとし、取得時の消費税・地方消費税及び手数料等を含みません。なお、本投資法人が個別具体的な資産の取得を行った場合等に、これらの比率とは異なる投資比率となることがあります。
*2　オフィス、商業施設、有料老人ホーム、ネットワークセンター及びホテル以外で、将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得や、中長期的な投資主価値の最大化に資すると本投資法人が判断する資産をいいます。
*3　グラフの割合は、第17期（2022年8月期）決算発表時点（第18期（2023年2月期）取得（予定）資産を含みます。）の保有資産の取得価格に基づくものです。

「東京コマーシャル・プロパティ」の特徴

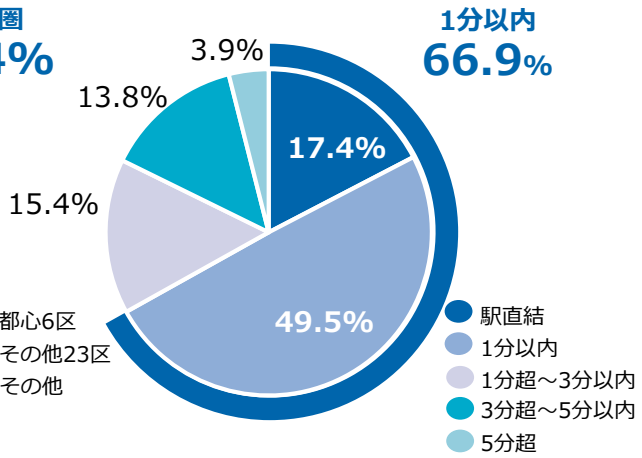
“立地”への徹底的なこだわり　～　立地の優位性　～[*1]

オフィス

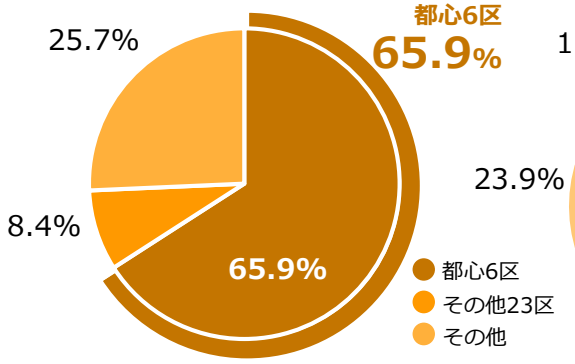
<エリア別[*1]>

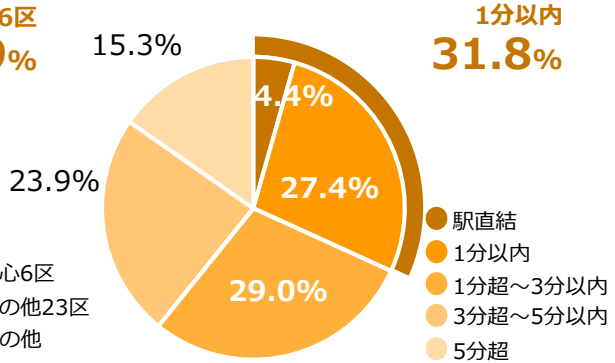


<最寄駅からの徒歩分数別[*1]>



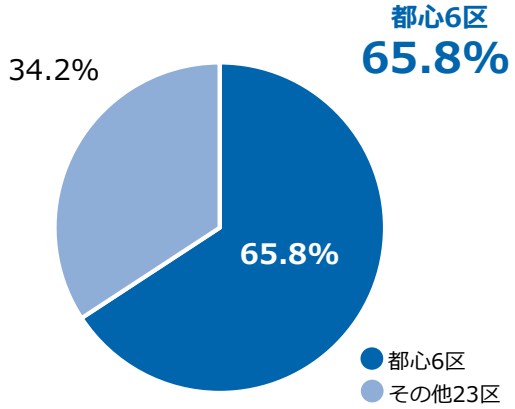
<参考　J-REIT全体（オフィス用途のみ）[*2]>



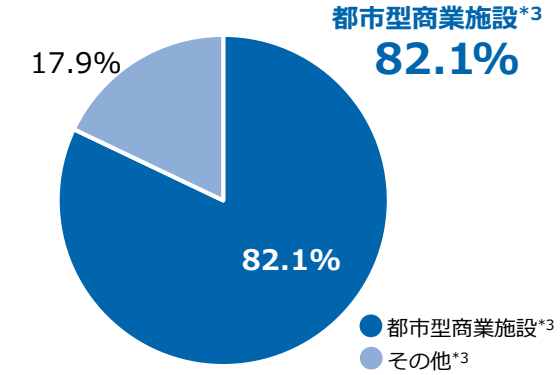


商業施設

<エリア別[*1]>



<施設別[*1]>



*1　各グラフの割合は、第17期（2022年8月期）決算発表時点の保有資産（第18期（2023年2月期）取得（予定）資産を含みます。）の取得価格に基づくものです。
*2　各グラフの割合は、2022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。）。
*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。

「東京コマーシャル・プロパティ」の保有物件のご紹介①

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
100.0%

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　2022年9月末時点の稼働率を記載しています。

「東京コマーシャル・プロパティ」の保有物件のご紹介②

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
稼働率*2
100.0%

サステナビリティへの取組み

- 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**[*3]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

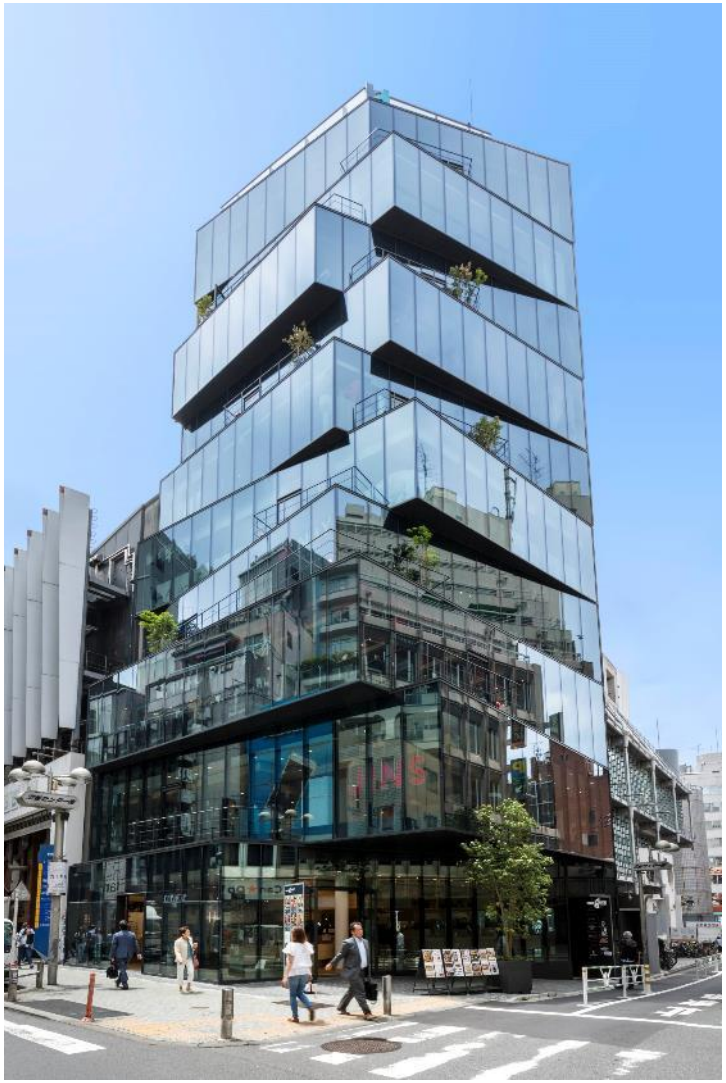
- **最寄駅のほか、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅からも徒歩5分に所在し、複数路線が利用可能な交通利便性に優れたロケーション**
- **「麹町・平河町・紀尾井町」エリアは、一定の業務集積がありながら大使館や教育機関等が存在し、都心中心部に位置しながら比較的閑静で落ち着いた雰囲気の商業・ビジネスエリアを形成**
- **スポンサーが建替事業により開発した、みずほ銀行麹町支店が入居する環境配慮型オフィスビル（銀行店舗物件）。みずほ銀行麹町支店は、開設以来50年超の店歴を有する店舗**

*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　2022年9月末時点の稼働率を記載しています。
*3　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。

「東京コマーシャル・プロパティ」の保有物件のご紹介③

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	最寄駅	最寄駅からの距離	稼働率*2
東京都 渋谷区	ＪＲ山手線他 「渋谷」駅	徒歩5分	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

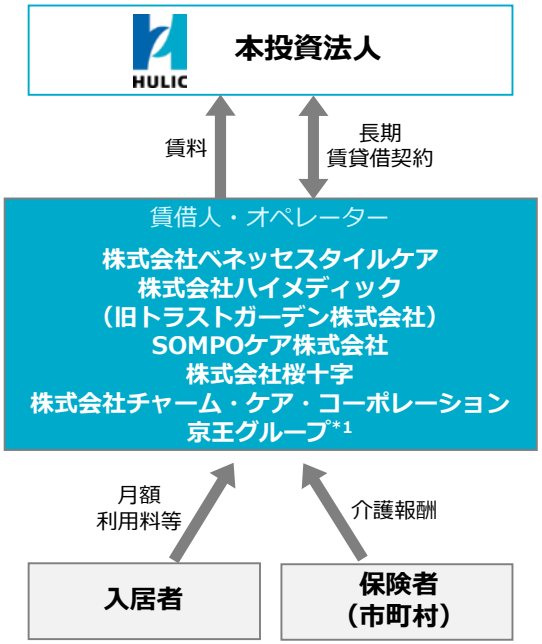
*1　土地・建物の準共有持分（50.0%）を保有していますが、延床面積は登記簿上の記載に基づいて、建物一棟全体の数値を記載しています。
*2　2022年9月末時点の稼働率を記載しています。

「次世代アセット・プラス」の概要

優良テナントとの長期契約による安定収益の確保

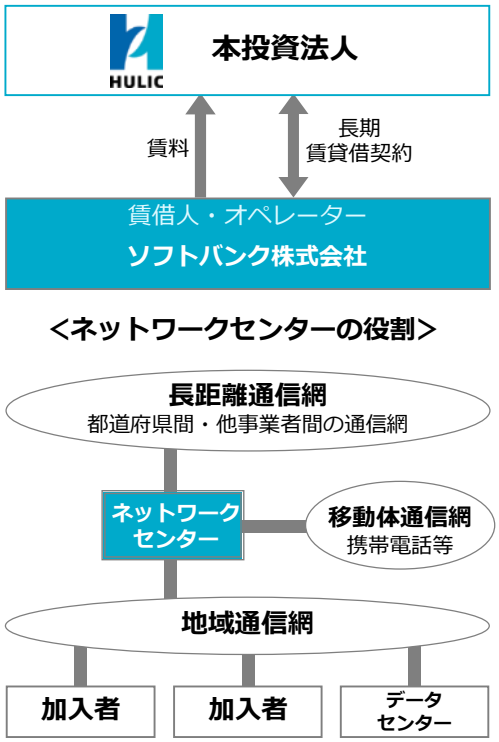
- 将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得や、中長期的な投資主価値の最大化に資するアセット
- 個別物件の収益性、立地特性及び当該立地における競争力等を見極めた上で厳選して投資
- 有料老人ホーム、ネットワークセンター、ホテル、その他次世代アセット・プラス投資対象資産に投資

有料老人ホーム



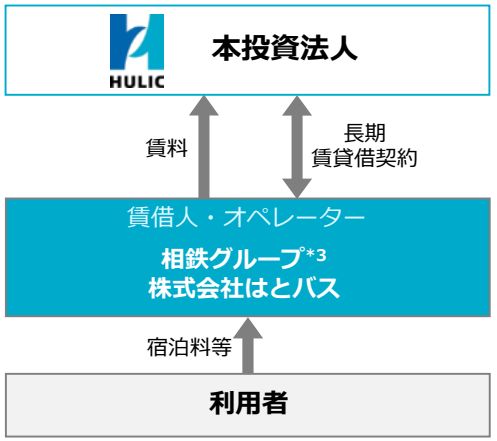
■ 介護付有料老人ホームのうち、想定月額利用料*2が**中価格帯以上**に属する施設が投資対象

ネットワークセンター



<ネットワークセンターの役割>

ホテル



<本投資法人保有ホテルのオペレーター>

物件名	所在	オペレーター
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*4
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、運営はオペレーターである京王ウェルシィ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」（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。

「次世代アセット・プラス」の概要

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*1

想定月額利用料

高

低

マーケット全体*2

想定月額利用料
500千円以上
13,254室
（**2.5%**）

トラストガーデン常磐松
837千円

アリア松原
806千円

アリスタージュ経堂
708千円

トラストガーデン用賀の杜
699千円

トラストガーデン桜新町
671千円

トラストガーデン杉並宮前
671千円

グランダ学芸大学
600千円

想定月額利用料
200千円以上
350千円未満
87,798室
（**16.9 %**）

想定月額利用料
350千円以上
500千円未満
26,563室
（**5.1%**）

チャームスイート新宿戸山
471千円

ホスピタルメント板橋ときわ台
362千円

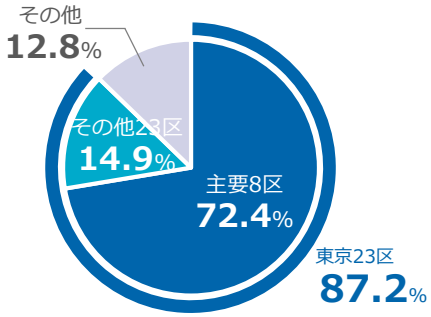
チャームスイート石神井公園
361千円

チャームスイート調布
356千円

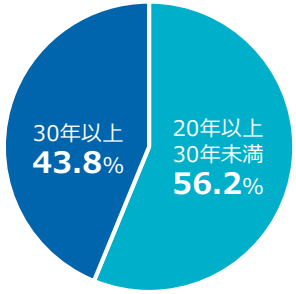
SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉
355千円

想定月額利用料
200千円未満
392,573室
（**75.5%**）

エリア分散（取得価格ベース）



契約期間（契約賃料ベース）



受入賃料構成

*1 本投資法人保有物件の想定月額利用料は、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。

*2 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。

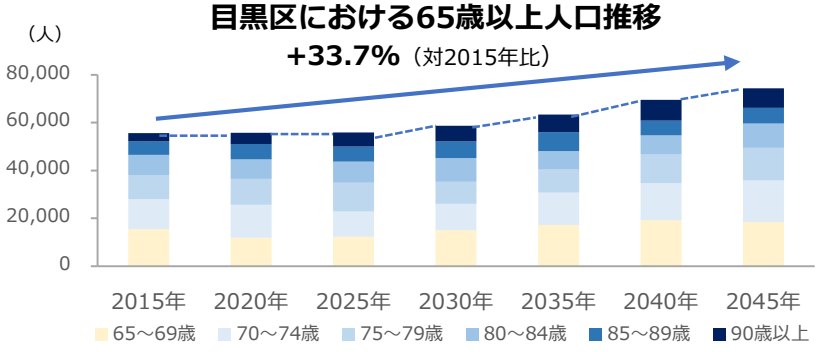
「次世代アセット・プラス」の保有物件のご紹介①

グランダ学芸大学

用途 有料老人ホーム | 取得価格 2,200百万円 | 延床面積 2,725.44㎡

所在地	最寄駅	オペレーター
東京都 目黒区	東急東横線 「学芸大学」駅	㈱ベネッセスタイルケア

有料老人ホームを取り巻く環境について



出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」に基づき本資産運用会社にて作成

物件概要

- 近隣に「碑文谷公園」等の緑豊かな公園や、複数の教育施設が所在する閑静な住宅街の一角に所在
- 都心に近接した交通利便性と多数の生活関連施設が所在する生活利便性を兼ね備えた成熟した住宅街が形成
- 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、植栽の樹種の選定には地域の在来種を多く取り入れることでJHEP認証（Aランク）を取得

「次世代アセット・プラス」の保有物件のご紹介②

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㈱
  ※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㎡

- ㈱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

スポンサーについて①　ヒューリック株式会社の概要

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（2022年6月末時点）

沿革

1957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

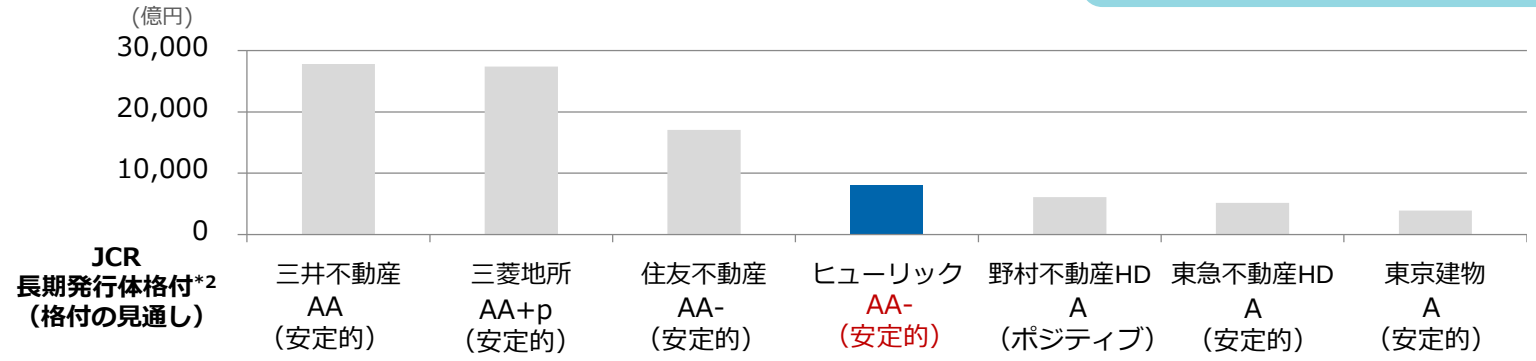
2007年
- 設立50周年を機に社名変更
- HUMAN（ひと） LIFE（生活） CREATE（創造）

2008年
- 東証一部へ上場
- 建替、投資を中心に独自の成長戦略

2014年
- **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

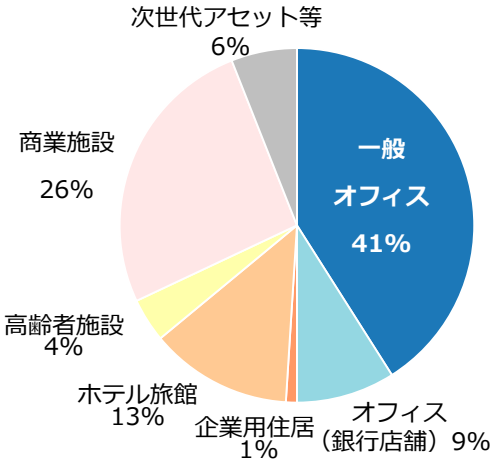


*1　時価総額については、2022年6月末時点の発行済株式数及び株価（終値）にかかる公開情報を基に、資産運用会社にて作成したものです。
*2　格付については、2022年9月末時点で株式会社日本格付研究所（JCR）が公表している長期発行体格付を基に、資産運用会社にて作成したものです。

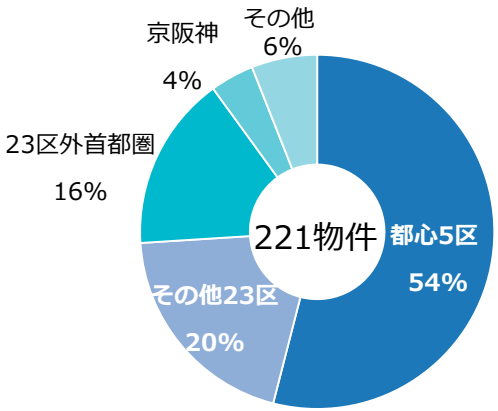
スポンサーについて②　ポートフォリオの概要

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

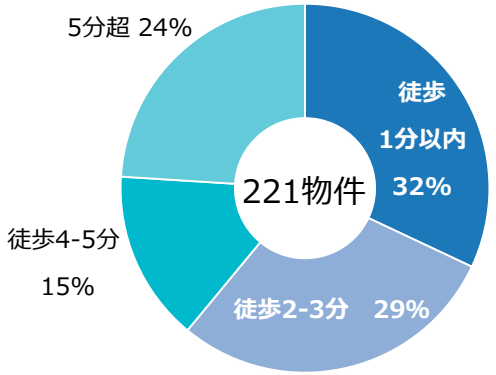
アセットタイプ別（賃貸収入）*2



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　2022年12月期　第2四半期　決算説明資料
*2　販売用不動産を除く。2022年6月（単月）。

スポンサーについて③　代表的な物件のご紹介

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
スクエア札幌（Ⅱ期）
(2025年6月竣工予定)

銀座ビル建替計画
(2025年8月竣工予定)

＜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 シリーズ

HULIC &New
GINZA 7

HULIC &New
UDAGAWA

HULIC &New
SHINJUKU

＜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

＜再開発事業等の大型複合開発＞

希少性の高い好立地に限定し、大型複合開発を推進

（仮称）ヒューリック福岡ビル建替計画
（旧富士銀行福岡支店建替）

福岡「天神」地区に新たなランドマークとなる複合施設を創出

住所	福岡市中央区天神2-8-49
アクセス	地下鉄「天神」駅 徒歩 1分 西鉄「福岡」駅 徒歩 1分
規模	地上19階　地下3階
用途	ホテル、オフィス、商業等
竣工	2024年12月（予定）

Ⅳ 運用状況

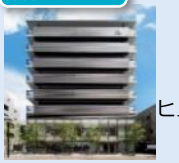
外部成長について ①

継続的な資産入替えによるリスクマネジメント

コロナ禍における安定性に軸足を置いた資産入替え

先行き不透明な環境下、都市型商業施設を中心に譲渡する一方、安定的な収益が見込まれる銀行店舗物件と有料老人ホームを中心に取得

運用上のリスク（コスト、リーシング等）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
物件取得	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	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	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	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	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
	4物件 23,672百万円取得	**2物件 8,100百万円取得**	**2物件 7,440百万円取得**	**4物件 33,460百万円取得**	**1物件 2,200百万円取得**	**1物件 6,162百万円取得**
物件譲渡*	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 2分割譲渡 都市型商業 オーキッドスクエア	マイナー持分 品川シーズンテラス	2分割譲渡 都市型商業 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
	1物件 4,800百万円譲渡	**3物件 10,100百万円譲渡**	**2物件 8,225百万円譲渡**	**1物件 4,100百万円譲渡**	**1物件 4,100百万円譲渡**	**1物件 4,830百万円譲渡**
	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**

* 「各期の譲渡価格」は、各期における各譲渡資産の譲渡価格の合計を記載しており、また、「各期の譲渡益」は、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。

外部成長について ②

継続的な資産入替えによる1口当たり分配金の安定化

内部留保

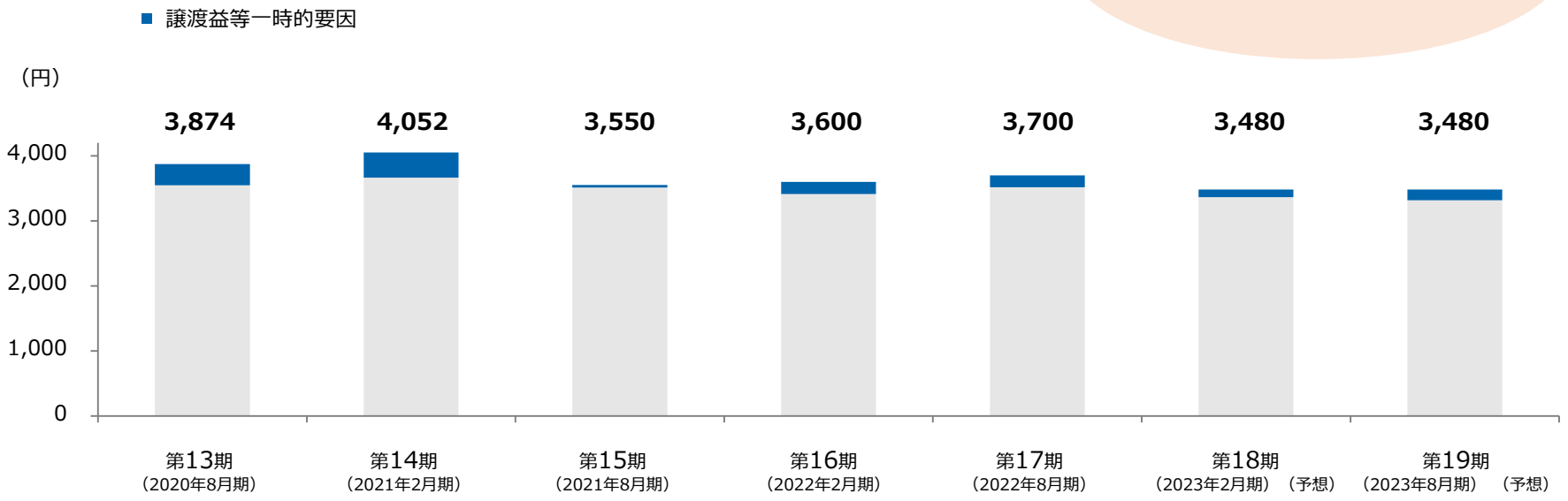
譲渡益を活用した継続的な内部留保の実施
（第14期（2021年2月期）～第17期（2022年8月期））

第19期末想定*
169百万円（118円/口）

譲渡益の還元・内部留保の活用による1口当たり分配金の安定化

今後も資産入替えを含む外部成長により
ポートフォリオの更なる安定性強化を図りつ
つ、1口当たり分配金の維持向上に取り組む

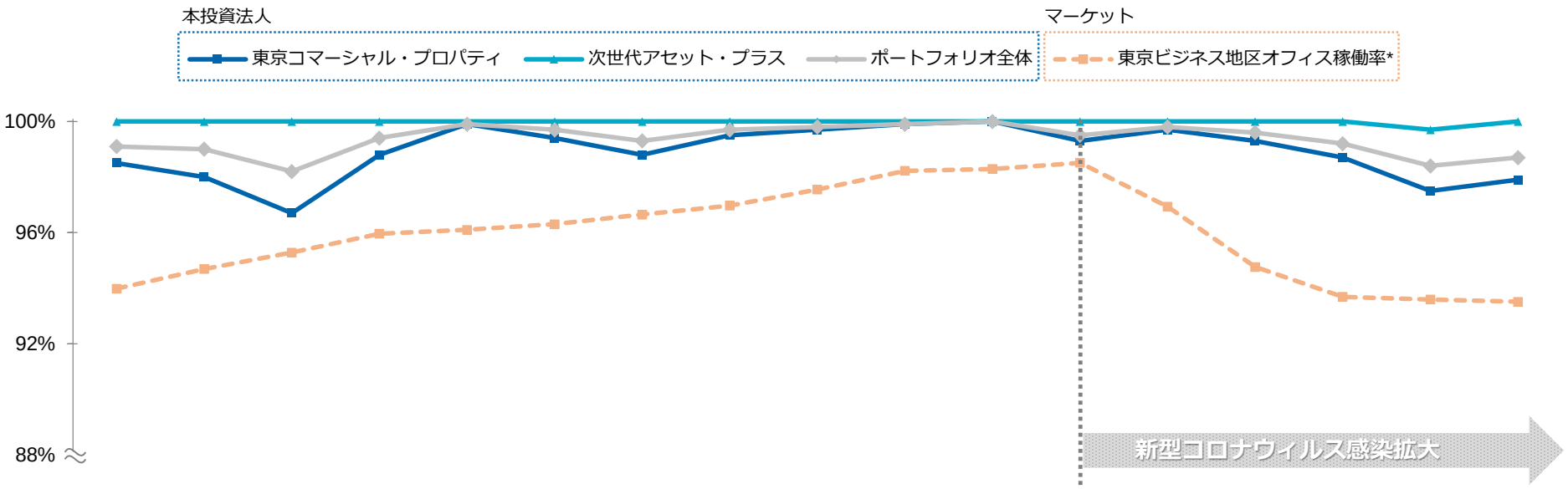
1口当たり分配金の推移



* 第19期末（2023年8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19期末（2023年8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。

内部成長について ①

稼働率の推移　～　上場来高稼働率を維持　～



	第1期末 2014年8月末	第2期末 2015年2月末	第3期末 2015年8月末	第4期末 2016年2月末	第5期末 2016年8月末	第6期末 2017年2月末	第7期末 2017年8月末	第8期末 2018年2月末	第9期末 2018年8月末	第10期末 2019年2月末	第11期末 2019年8月末	第12期末 2020年2月末	第13期末 2020年8月末	第14期末 2021年2月末	第15期末 2021年8月末	第16期末 2022年2月末	第17期末 2022年8月末
稼働率(TCP)	98.5%	98.0%	96.7%	98.8%	99.9%	99.4%	98.8%	99.5%	99.7%	99.9%	100.0%	99.3%	99.7%	99.3%	98.7%	97.5%	97.9%
稼働率(NGA)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%	100.0%
稼働率(ポートフォリオ全体)	99.1%	99.0%	98.2%	99.4%	99.9%	99.7%	99.3%	99.7%	99.8%	99.9%	100.0%	99.5%	99.8%	99.6%	99.2%	98.4%	98.7%
東京ビジネス地区	94.0%	94.7%	95.3%	96.0%	96.1%	96.3%	96.7%	97.0%	97.6%	98.2%	98.3%	98.5%	96.9%	94.8%	93.7%	93.6%	93.5%

＊ 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。

内部成長について ②

立地競争力を活かしたテナント埋戻し事例

ヒューリック神谷町ビル

「神谷町」駅 徒歩1分

- 相応のフロア面積を有しながら、周辺の同規模ビルと比較して競争力のある賃料水準と整形でレイアウト効率に優れたフロア設計により、大小様々な区画ニーズに対応可能なビル
- こうした強みを活かした柔軟かつ機動的なリーシング活動を展開し、稼働率は94.6%に回復する見込み。

2021年7月末	2022年9月末	2023年2月末*2（想定）
100.0%	87.9%	94.6%

HULIC &New SHIBUYA

「渋谷」駅 徒歩5分

- 第12期末（2020年2月末）以降4フロアでテナント退去が発生したものの、立地競争力を活かしたリーシング活動により、4フロア全てのテナント埋戻しが完了

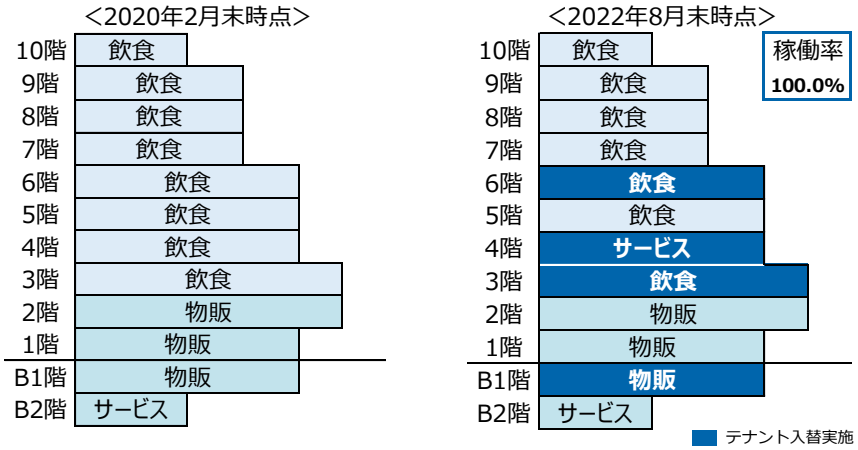
2020年2月末	2021年8月末	2022年7月末
100.0%	81.1%	100.0%

ヒューリック渋谷一丁目ビル

「渋谷」駅 徒歩5分

- 既存のオフィステナントの館内増床移転ニーズと、エリア特性を活かした外部の来店型テナントの入居ニーズを取り込み、満室稼働となる見込み
- 全ての区画で賃料単価を下げることなくテナント入替えに係る賃貸借契約を締結
- 埋戻し完了後のビル全体の平均賃料坪単価（想定）は2021年9月末対比で+2.8%*1上昇する見込み

2021年9月末	2022年8月末	2023年2月末*2（想定）
100.0%	72.7%	100.0%



*1 記載の比較元時点と第17期末（2022年8月末）時点の平均賃料坪単価（第17期末（2022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）の比較を記載しています。
*2 将来における稼働率の想定は、2022年10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。

安定的な財務運営の推進

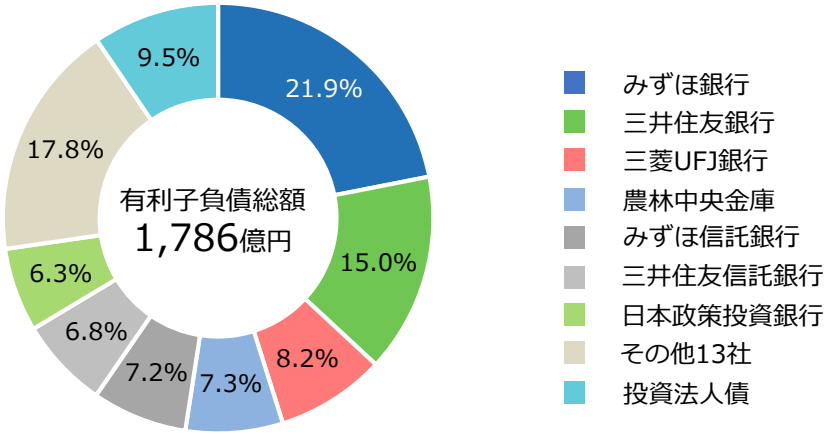
<格付と財務指標>

長期発行体格付（見通し）
JCR **AA**（安定的）

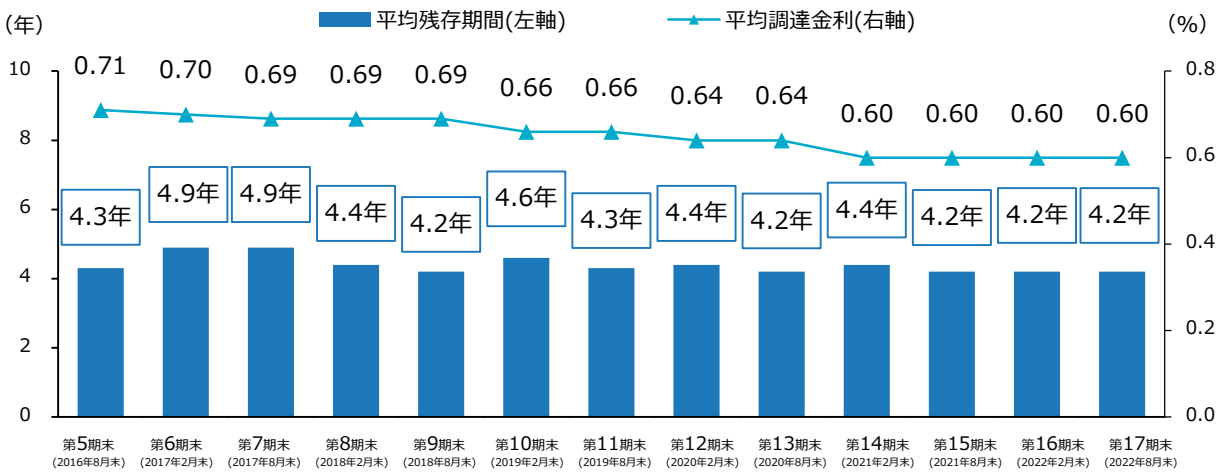
LTV	コミットメントライン設定額
44.6 %	135 億円

長期負債比率	固定金利比率*2
100.0 %	99.0 %

<金融機関との取引状況*3 >



<有利子負債の平均残存期間及び平均調達金利の推移 >



*1 第17期末（2022年8月末）時点の数値を記載しています。
*2 固定金利借入れは金利スワップ契約締結による金利の固定化を含みます。
*3 第17期末（2022年8月末）時点の借入金及び投資法人債残高の合計に対する比率で、小数第2位を四捨五入しています。

V ESGの取組み

外部評価及びトピックス

外部機関による評価

GRESBリアルエステイト評価（2021年）

GRESB レーティング	GRESB 開示評価
5 Star （最高位・2年連続）	A （最高位・3年連続）

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-REIT61銘柄中**14銘柄**が選定）
（2022年6月末時点）

MSCI ESG格付け
A （2022年3月に BBBから格上げ）

- GRESBリアルエステイト評価（2021年）：5 Star
- MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数構成銘柄

両者を満たすJ-REITは、本投資法人含め9銘柄のみ
（2022年6月末時点）

第17期以降のESGトピックス

GHG排出削減に向けた長期目標の設定

中期目標	2030年までに、ポートフォリオ全体で、2018年の実績値対比で30%のGHG排出原単位の削減
長期目標	2050年カーボンニュートラル（※）

（※）本資産運用会社が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。

環境データの第三者保証の取得

- ポートフォリオにおけるエネルギー消費量、GHG排出量、水消費量を対象に、2021年の開示数値の第三者保証をEY新日本有限責任監査法人より取得
- 開示情報の信頼性を強化

環境（Environment）への取組み

GHG排出削減に向けた目標（KPI）の進捗

エネルギー消費量

目標（KPI）

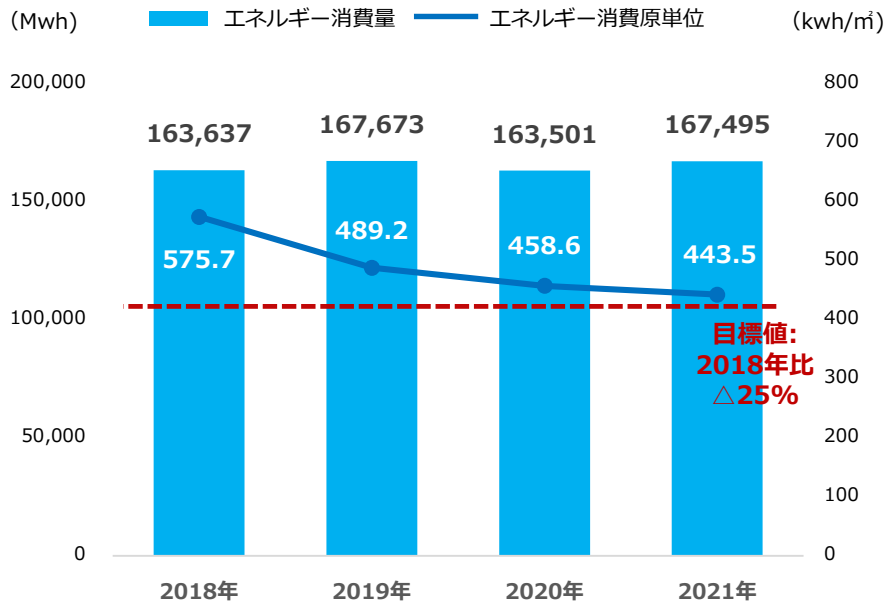
- 2030年末までに、ポートフォリオ全体において、2018年の実績値対比で25%のエネルギー消費原単位の削減

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年カーボンニュートラル*1

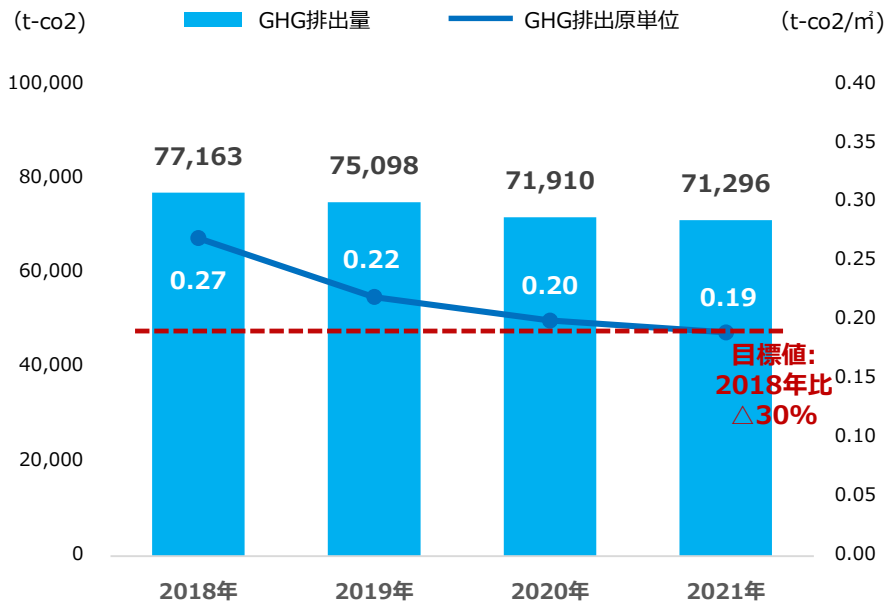
実績（ポートフォリオ全体）*2



2018年対比
原単位削減率

-23.0%

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　本資産運用会社が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。

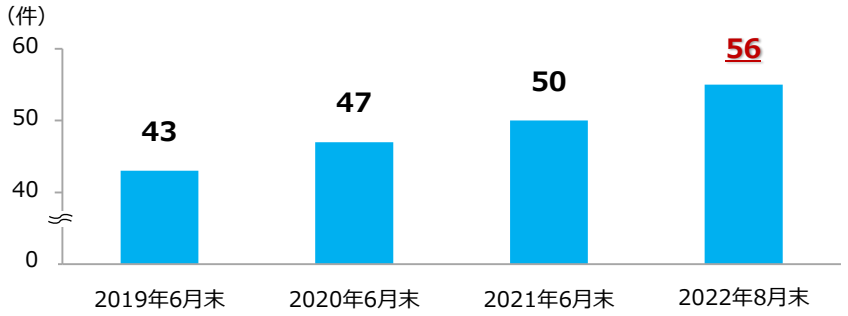
環境（Environment）への取組み

GHG排出削減に向けた各種取組み

LED化の推進

■ テナント入替え等のタイミングにおいて、LED照明への切替えを着実に推進

LED照明が導入された物件数の推移
（専有部または共用部の一部にLED照明が導入されている物件を含む）



太陽光発電設備の活用

■ 再生可能エネルギーの使用により建物の照明負荷を低減

太陽光発電設備の導入物件数及びCO2排出量削減効果の試算

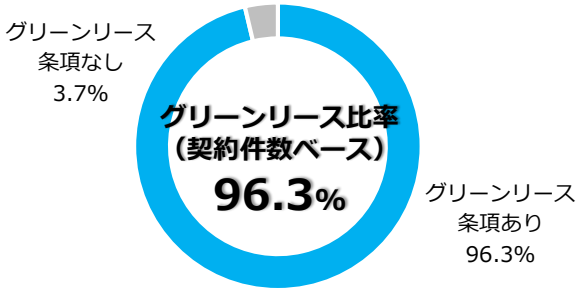
太陽光発電設備の導入物件数　12物件

2021年の発電実績　43,939kWh*1
（CO2排出量で年間約19.6tの削減量*2に相当）

グリーンリースの導入推進

■ 新規の賃貸借契約締結時に、貸室内における省エネ・環境配慮についてテナント企業と協業をする旨のグリーンリース条項の導入を推進

オフィス（事務所区画）における
第16期・第17期の新規契約時のグリーンリース比率



再生可能エネルギー由来電力の導入

■ コスト等を勘案しながら、電力会社の変更による再生可能エネルギー由来電力への切替えを推進

電力会社の変更によるRE100達成物件数

2022年9月末時点で
「御茶ノ水ソラシティ」を含む
合計5物件でRE100を達成

御茶ノ水ソラシティ

*1　実績値の算出に当たり、対象物件の範囲は、次のとおりです。①本投資法人が保有している期間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、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。
*2　2021年の実績値に環境省「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。

環境（Environment）への取組み

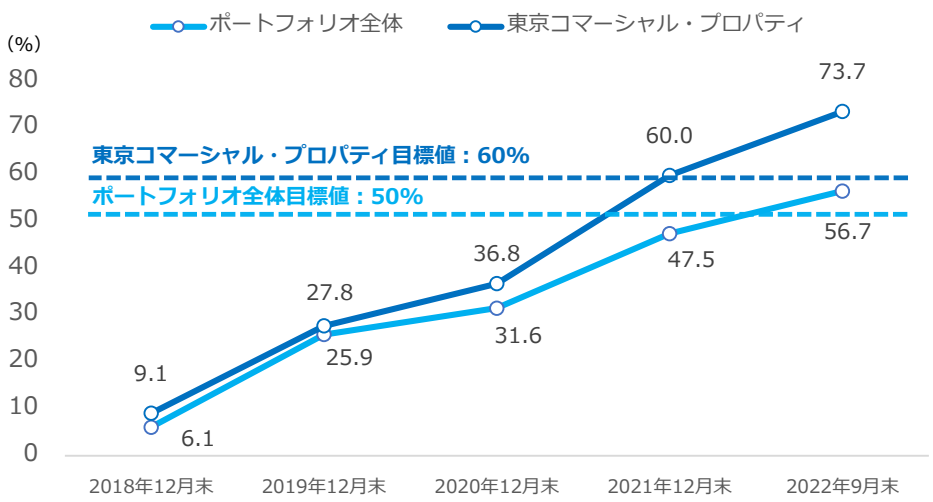
グリーンビルディング認証*1の取得比率*2の維持向上

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

（2022年9月末時点）

ポートフォリオ全体	63.8%
東京コマーシャル・プロパティ	85.4%

本投資法人保有の代表的なスポンサー開発物件

	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（2022年9月末時点、物件数ベース）*2	79.2%	56.7%

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 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）及びガバナンス（Governance）への取組み

社会（Society）における取組み

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）
・表彰制度の導入（サステナビリティに関して特に優れた取組みを行った役職員がいた場合に表彰する制度）

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（2021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組み
（在宅勤務制度の導入、時差出勤の活用、ワクチン職域接種の提供等）

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・介護両立支援規程等）によりダイバーシティの推進を図る

地域社会への貢献

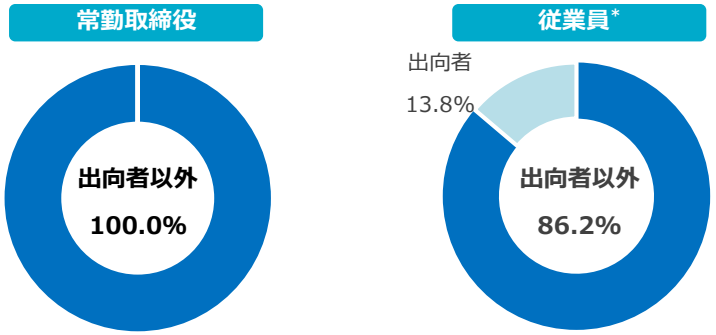
保有物件における地域・コミュニティの活性化への貢献

・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

ガバナンス（Governance）における取組み

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（2022年9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

・主要な役員の報酬総額の約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組み

スポンサーによるセイムボート出資（2022年8月末時点）

スポンサーのセイムボート出資
152,470口 （保有比率10.58%）

* 従業員総数には、従業員兼務役員2名を含みます。

Ⅳ 本日のポイント

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」

- ✓ オフィスエリア
  都心6区比率 **81.2%**
  ＞ JREIT全体 65.9%
- ✓ オフィス最寄駅徒歩分数
  1分以内 **66.9%**
  ＞ JREIT全体 31.8%

NEXT+「長期」×「安定」

- ✓ テナント構成
  東証上場企業及びその連結子会社 **92.3%**
- ✓ 契約期間
  20年以上 **71.7%**

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 **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8年間の成長実績

資産規模
3.7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
3.0倍に成長

中長期的な投資主価値の最大化を目指す

Ⅶ ご参考

各種指標の推移

		第7期末 (2017年8月末)	第8期末 (2018年2月末)	第9期末 (2018年8月末)	第10期末 (2019年2月末)	第11期末 (2019年8月末)	第12期末 (2020年2月末)	第13期末 (2020年8月末)	第14期末 (2021年2月末)	第15期末 (2021年8月末)	第16期末 (2022年2月末)	第17期末 (2022年8月末)
物件数	ポートフォリオ全体	43件	44件	46件	50件	51件	55件	58件	58件	58件	62件	62件
	東京コマーシャル・プロパティ	28件	28件	30件	34件	35件	37件	39件	38件	37件	39件	40件
	次世代アセット・プラス	15件	16件	16件	16件	16件	18件	19件	20件	21件	23件	22件
資産規模	ポートフォリオ全体	2,497億円	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
	東京コマーシャル・プロパティ	2,071億円	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
	次世代アセット・プラス	426億円	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
含み損益	ポートフォリオ全体	354億円	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
	東京コマーシャル・プロパティ	297億円	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
	次世代アセット・プラス	57億円	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
平均NOI利回り		4.6%	4.6%	4.5%	4.5%	4.5%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.3%
償却後平均NOI利回り		4.0%	3.9%	3.9%	3.9%	3.8%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.6%
鑑定直接還元利回り		3.9%	3.8%	3.8%	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.5%
1口当たり分配金		3,378円	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
1口当たりNAV		160,194円	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
平均築年数		17.1年	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
稼働率		99.3%	99.7%	99.8%	99.9%	100.0%	99.5%	99.8%	99.6%	99.2%	98.4%	98.7%
ＰＭＬ値[*2]		2.99	2.95	4.34	4.20	4.84	5.14	4.98	4.87	4.73	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。

保有物件一覧①

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	4.6	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	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	ヒューリック蛎殻町ビル	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	72.7
OF-16	ヒューリック東日本橋ビル	都心6区	東京都中央区	3,480	0.9	1996年11月	3,681.20	4.6	100.0
OF-17	ヒューリック神保町ビル	都心6区	東京都千代田区	1,460	0.4	1989年9月	1,561.38	4.6	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	5.5	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	3,276.05	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) 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	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	5.1	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) 2009年2月 (駐車場) 2009年11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 New	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
オフィス（31物件）/小計				**255,357**	**67.2**	**-**	**160,625.30**	**4.1**	**97.2**

*1　第17期（2022年8月期）決算発表時点の保有資産（第18期（2023年2月期）取得（予定）資産を含みます。）を掲載しています。
*2　総賃貸可能面積及び稼働率は、第17期末（2022年8月末）時点（第18期（2023年2月期）取得（予定）資産は取得時点）の数値を記載しています。

保有物件一覧②

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	5.7	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-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	5.7	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	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	4.3	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（40件）/中計				**297,515**	**78.2**	**-**	**209,183.33**	**4.2**	**97.9**

*1　第17期（2022年8月期）決算発表時点の保有資産（第18期（2023年2月期）取得（予定）資産を含みます。）を掲載しています。
*2　総賃貸可能面積及び稼働率は、第17期末（2022年8月末）時点の数値を記載しています。

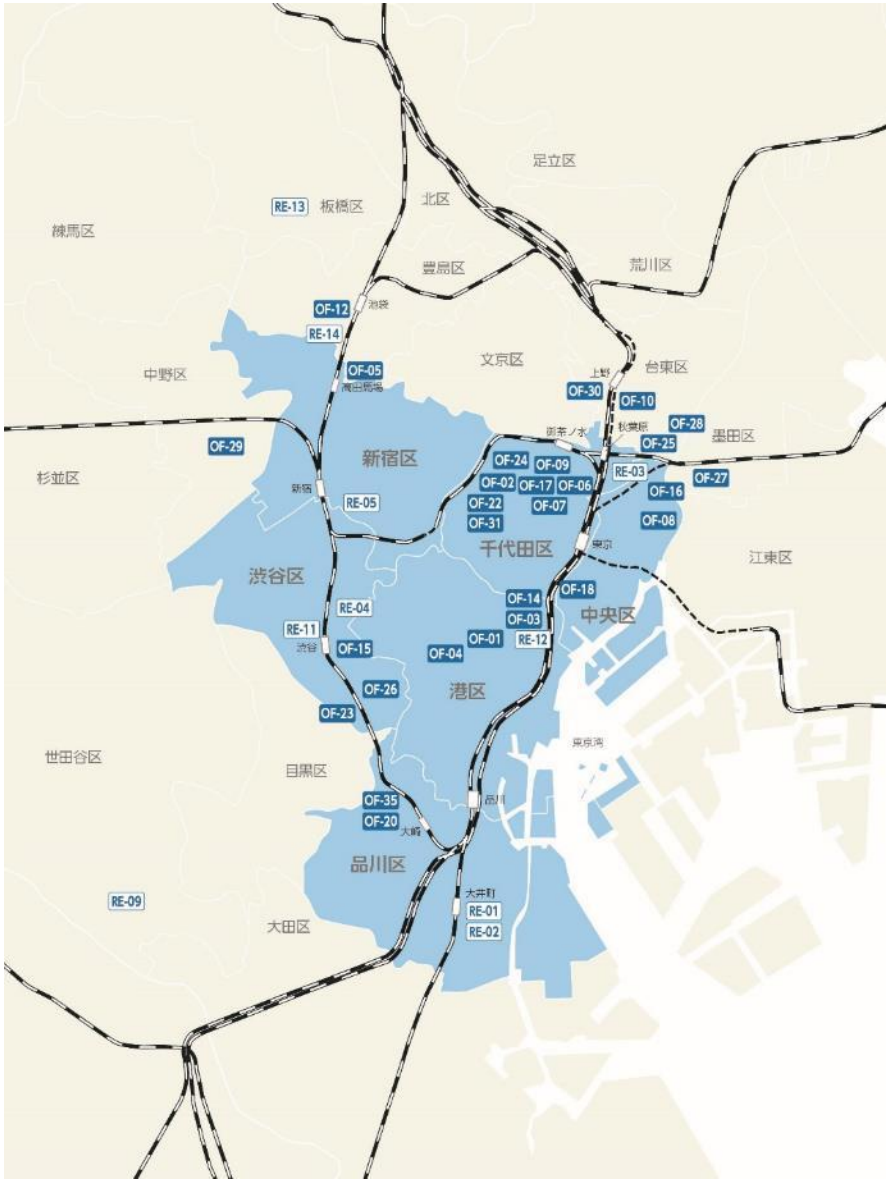
保有物件一覧③

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	グランダ学芸大学	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
有料老人ホーム（11物件）/小計				**40,117**	**10.5**	**-**	**55,662.66**	**5.0**	**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**	**5.0**	**-**	**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（22物件）/中計				**82,754**	**21.8**	**-**	**141,169.40**	**4.8**	**100.0**
全物件（62物件）/合計				**380,269**	**100.0**	**-**	**350,352.73**	**4.3**	**98.7**

*1　第17期（2022年8月期）決算発表時点の保有資産（第18期（2023年2月期）取得（予定）資産を含みます。）を掲載しています。
*2　総賃貸可能面積及び稼働率は、第17期末（2022年8月末）時点の数値を記載しています。

「東京コマーシャル・プロパティ」の投資エリア

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	ヒューリック蛎殻町ビル
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
OF-35	ヒューリック五反田ビル 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17期（2022年8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18期（2023年2月期）取得（予定）資産を含みます。）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。

物件写真①（東京コマーシャル・プロパティ）

OF-01 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック神谷町ビル

OF-02 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック九段ビル（底地）

OF-03 オフィス 駅徒歩1分

虎ノ門ファーストガーデン

OF-04 オフィス 駅直結

ラピロス六本木

OF-05 オフィス 駅徒歩6分

ヒューリック高田馬場ビル

OF-06 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック神田ビル

OF-07 オフィス 駅徒歩3分

ヒューリック神田橋ビル

OF-08 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック蛎殻町ビル

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

* 第17期（2022年8月期）決算発表時点に保有している資産（第18期（2023年2月期）取得資産を含みます。）を掲載しています。

物件写真②（東京コマーシャル・プロパティ）

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

* 第17期（2022年8月期）決算発表時点に保有している資産（第18期（2023年2月期）取得資産を含みます。）を掲載しています。

物件写真③（東京コマーシャル・プロパティ/次世代アセット・プラス）

RE-01 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

* 第17期（2022年8月期）決算発表時点に保有している資産（第18期（2023年2月期）取得資産を含みます。）を掲載しています。

物件写真④（次世代アセット・プラス）

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

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17期（2022年8月期）決算発表時点に保有している資産（第18期（2023年2月期）取得資産を含みます。）を掲載しています。

ESGへの継続的な取組み

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	★★★★★	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	○
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	

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	★★★★★	ヒューリック蛎殻町ビル	○
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	○
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	

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	○

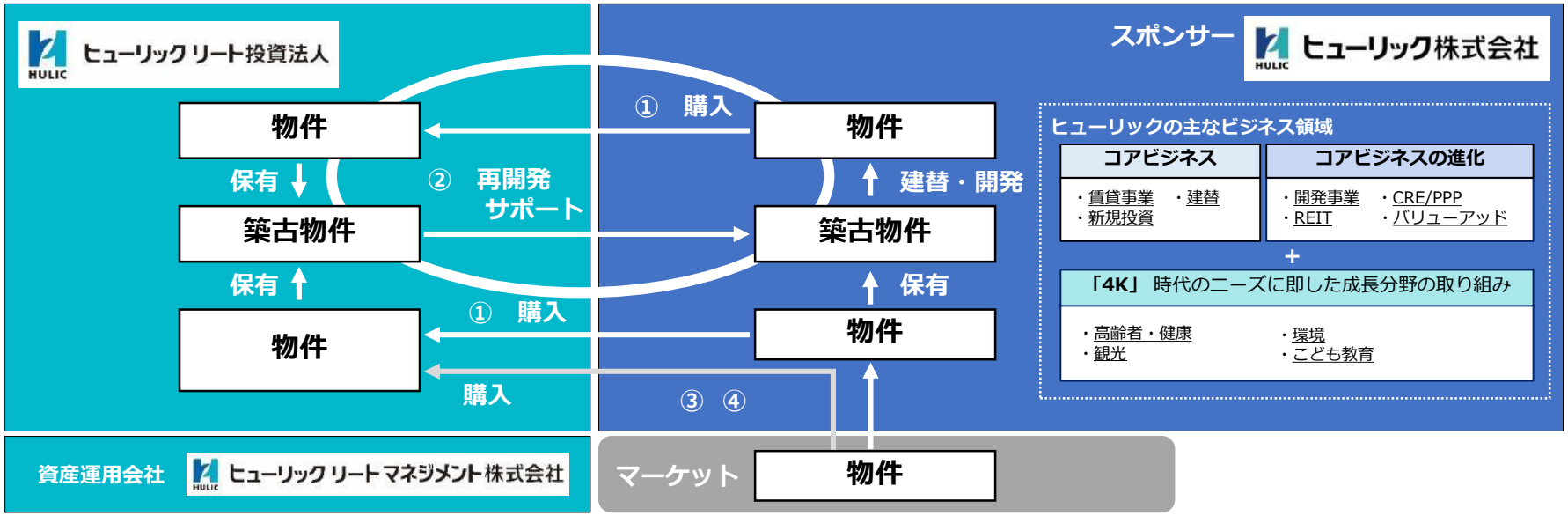
JHEP認証（ハビタット評価認証制度）

取得年	評価	物件名	スポンサー開発
2018	A	グランダ学芸大学	○
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	○

*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。

ヒューリックグループとのコラボレーション

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

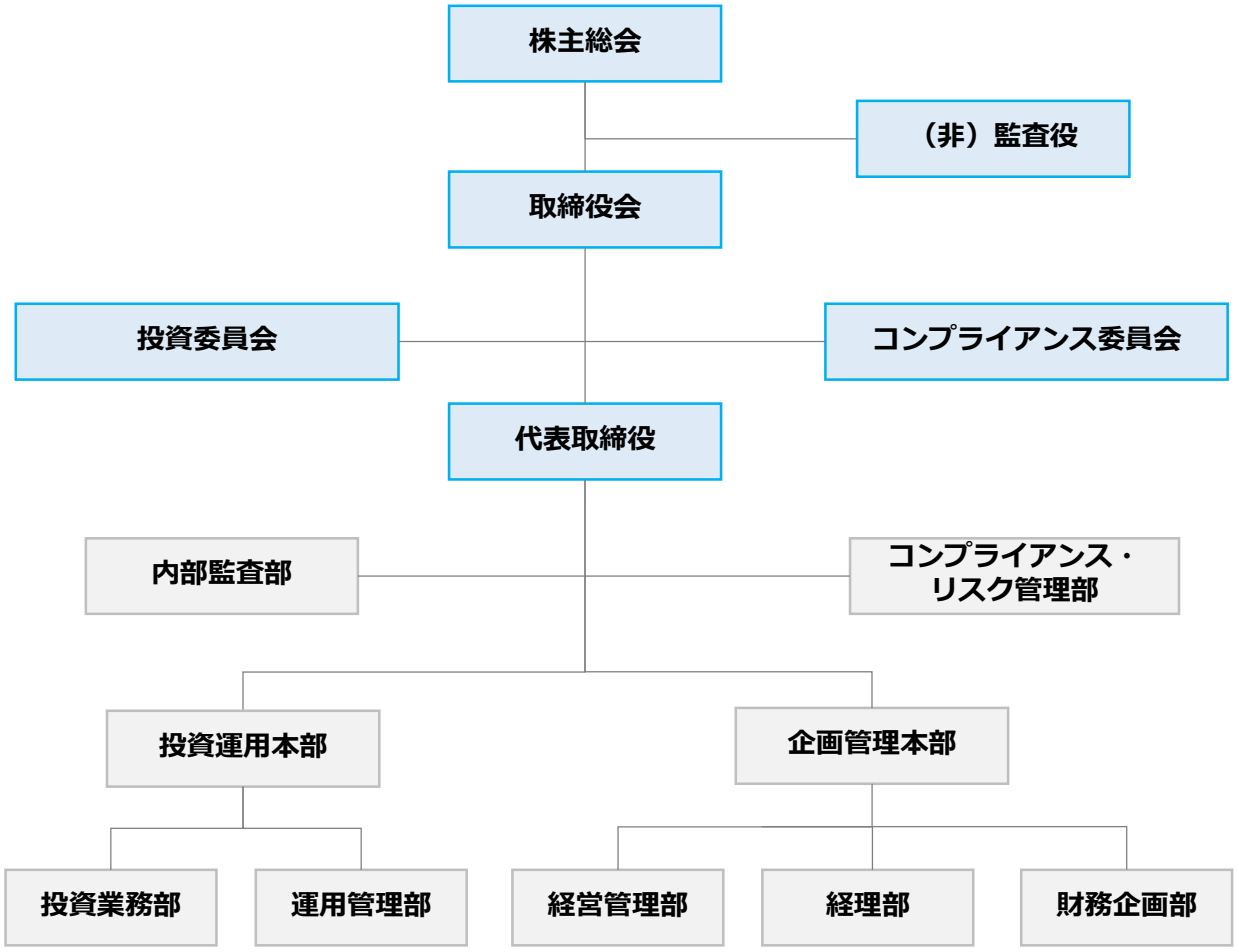
資産運用会社の概要

- **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



投資主の状況

所有者別投資口数*1,2

	第16期末（2022年2月末）		第17期末（2022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	64,803	4.5	67,153	4.7	+2,350	+0.2
金融機関	897,092	62.3	882,374	61.3	△14,718	△1.0
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	87,779	6.1	78,681	5.5	△9,098	△0.6
信託銀行	689,544	47.9	677,795	47.1	△11,749	△0.8
生命保険会社	30,233	2.1	33,347	2.3	+3,114	+0.2
損害保険会社	0	0.0	0	0.0	0	0.0
信用金庫	26,942	1.9	28,837	2.0	+1,895	+0.1
その他	62,594	4.3	63,714	4.4	+1,120	+0.1
その他国内法人	180,776	12.6	178,308	12.4	△2,468	△0.2
外国人	237,356	16.5	265,072	18.4	+27,716	+1.9
証券会社	59,973	4.2	47,093	3.3	△12,880	△0.9
合計	1,440,000	100.0	1,440,000	100.0	-	-

所有者別投資主数*1,2

	第16期末（2022年2月末）		第17期末（2022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	8,833	92.7	9,227	92.7	+394	+0.0
金融機関	167	1.8	157	1.6	△10	△0.2
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	31	0.3	26	0.3	△5	△0.1
信託銀行	10	0.1	7	0.1	△3	△0.0
生命保険会社	7	0.1	7	0.1	0	0.0
損害保険会社	0	0.0	0	0.0	0	0.0
信用金庫	55	0.6	55	0.6	0	0.0
その他	64	0.7	62	0.6	△2	△0.0
その他国内法人	267	2.8	287	2.9	+20	+0.1
外国人	240	2.5	259	2.6	+19	+0.1
証券会社	21	0.2	21	0.2	0	0.0
合計	9,528	100.0	9,951	100.0	+423	-

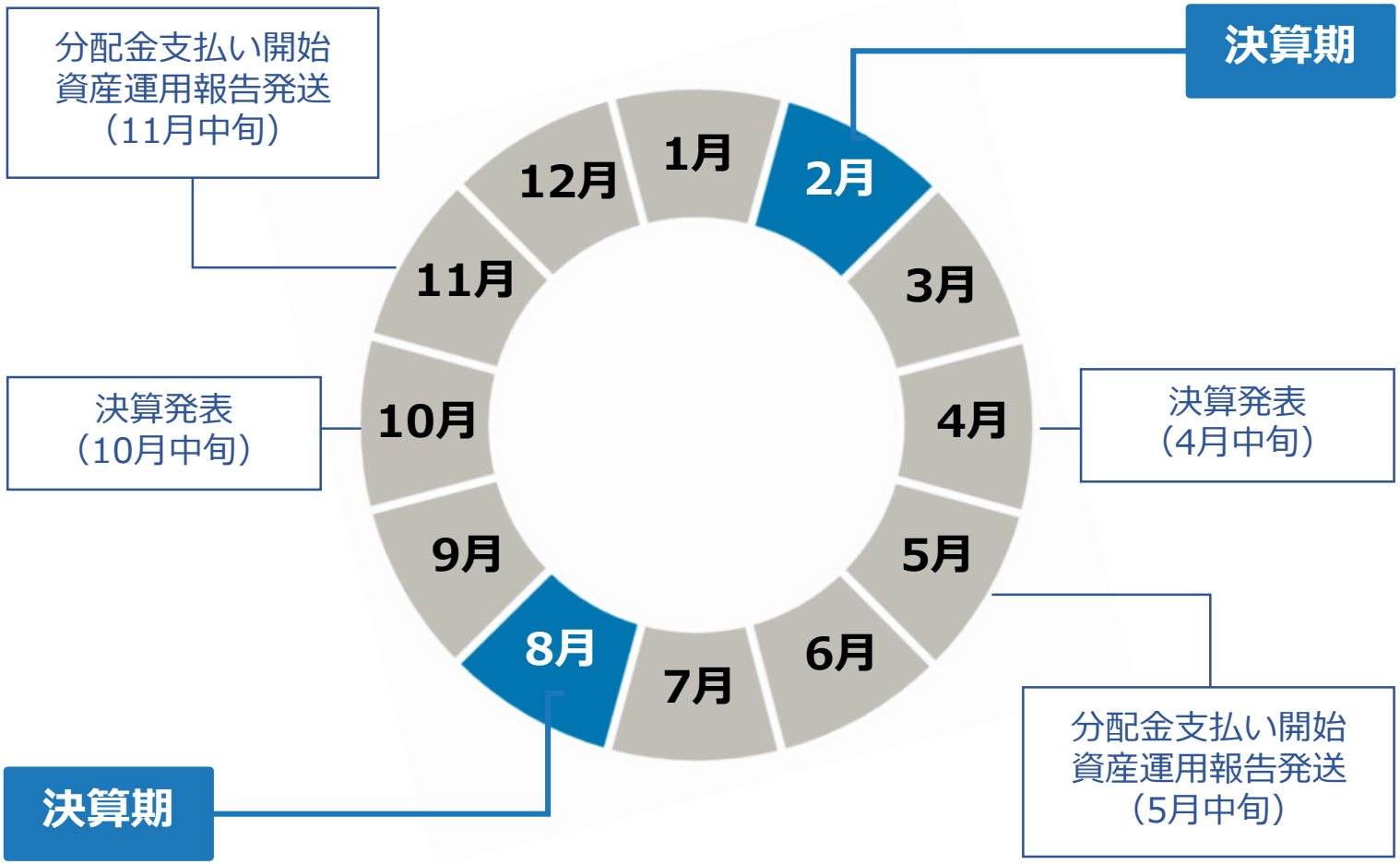
主要投資主 第17期末（2022年8月末）時点

	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）	376,568	26.15
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	230,478	16.00
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）	59,236	4.11
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	21,266	1.47
6	全国信用協同組合連合会	21,149	1.46
7	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	20,477	1.42
8	明治安田生命保険相互会社	19,134	1.32
9	日本証券金融株式会社	16,370	1.13
10	JP MORGAN CHASE BANK 385781	16,146	1.12
合計		933,294	64.81

*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。

分配金カレンダー

- 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。



用語の定義①

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、14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、14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18期取得(予定)資産	第18期（2023年2月期）に取得(予定)したヒューリック五反田ビルを対象としています。
第18期譲渡資産	第18期（2023年2月期）に譲渡した横浜山下町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÷B×100%　（A：各期末時点の有利子負債総額、B：各期末時点の総資産額）
含み損益	以下の計算式によって算出しています。 A－B　（A:各期末時点の保有資産の鑑定評価額、B：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）÷C　（A：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：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））
NOI利回り	以下の計算式によって算出しています。 A÷B×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）
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。

用語の定義②

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イ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（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だけであり、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/

本投資法人のホームページでは、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。

1 **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。

2 **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いただけます。

3 **IR情報**　最新の決算情報、投資主様向け情報等をご覧いただけます。

4 **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。

HULIC

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。

HULIC ヒューリック リート投資法人