



証券コード 3295

ヒューリックリート投資法人

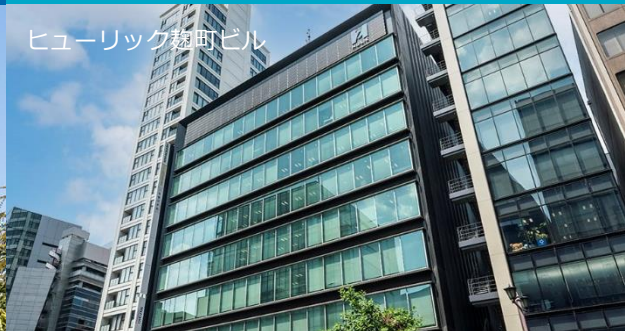
本投資法人の特徴及び決算概要

Jリート オンラインIRセミナー 説明資料

2022年6月29日

TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

NEXT+
GENERATION ASSETS PLUS



グランダ学芸大学

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

本日の流れ	4		
I. スポンサー（ヒューリック）について	5		
① スポンサーのご紹介			
ヒューリックの概要	6		
数字でみるヒューリック	7		
ポートフォリオの概要と3Kビジネスへの取組み	8		
スポンサー開発事例	9		
		⑤ 財務戦略	
		安定的かつ健全な財務運営	27
		⑥ ESG	
		ESGへの継続的な取組み	28
II. 本投資法人について	11		
② 本投資法人の投資方針			
スポンサーサポートを活用した外部成長	12		
本投資法人の投資方針	13		
「東京コマーシャル・プロパティ」の特徴	14		
「次世代アセット・プラス」の概要	15		
有料老人ホームの概要	16		
③ 外部成長			
外部成長の実績	17		
1口当たり分配金の推移	18		
投資口価格・時価総額の推移	19		
「東京コマーシャル・プロパティ」の保有物件のご紹介	20		
「次世代アセット・プラス」の保有物件のご紹介	23		
④ 内部成長			
「立地競争力」を活かした安定的なポートフォリオ運営	25		
オフィスの分散状況	26		
		本日のポイント	33
		III. ご参考	35
		保有物件一覧	36
		各種指標の推移	39
		「東京コマーシャル・プロパティ」の投資エリア	40
		物件写真	41
		ヒューリックグループとのコラボレーション	45
		資産運用会社の概要	46
		投資主の状況	47
		分配金カレンダー	48
		用語の定義	49

① スポンサーのご紹介

ヒューリックグループによる強力なスポンサーサポート

② 本投資法人の投資方針

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

③ 外部成長

スポンサーサポートを活用した厳選投資と資産入替え

④ 内部成長

安定的なポートフォリオ運営の実現（都心6区・駅近物件中心の高い立地競争力）

⑤ 財務戦略

安定的かつ健全な財務運営（長期発行体格付（JCR） AA）

⑥ ESG

ESGへの継続的な取り組み（外部機関による高評価維持）



立誠ガーデンヒューリック京都

I スポンサー（ヒューリック）について

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

企業概要

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

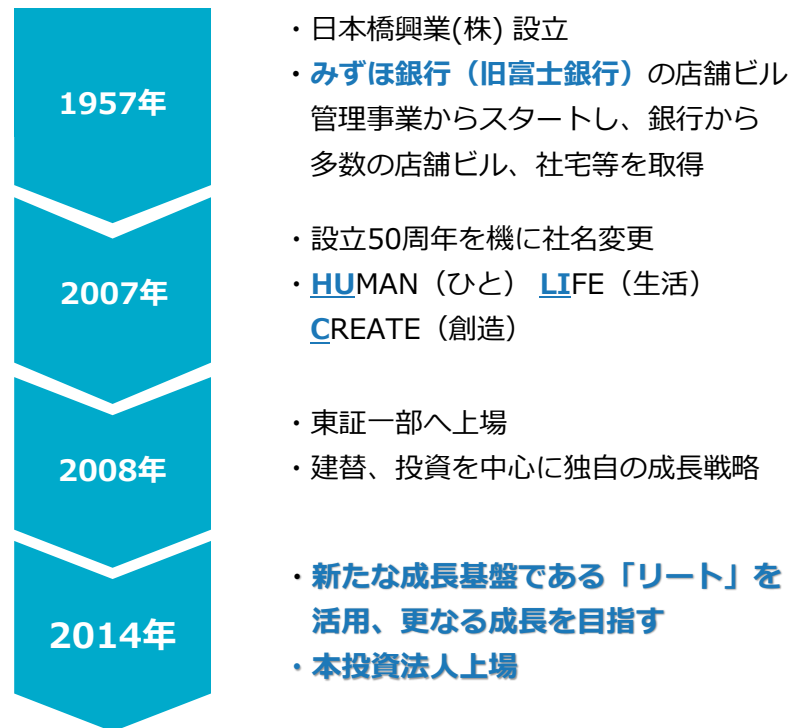


ヒューリック 企業広告



ヒューリック本社ビル

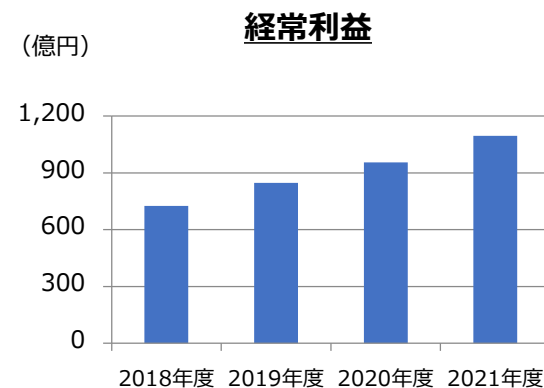
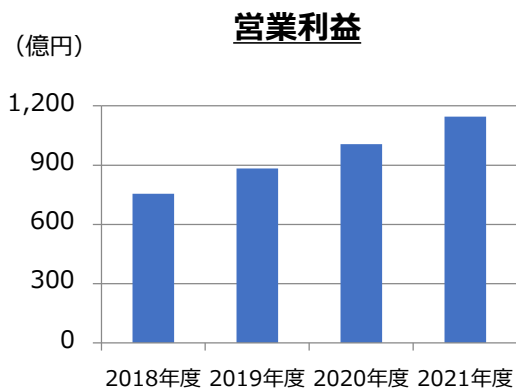
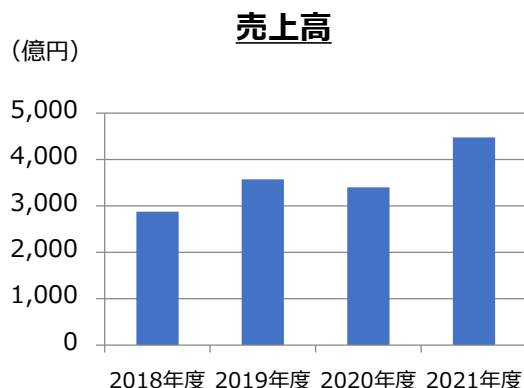
沿革



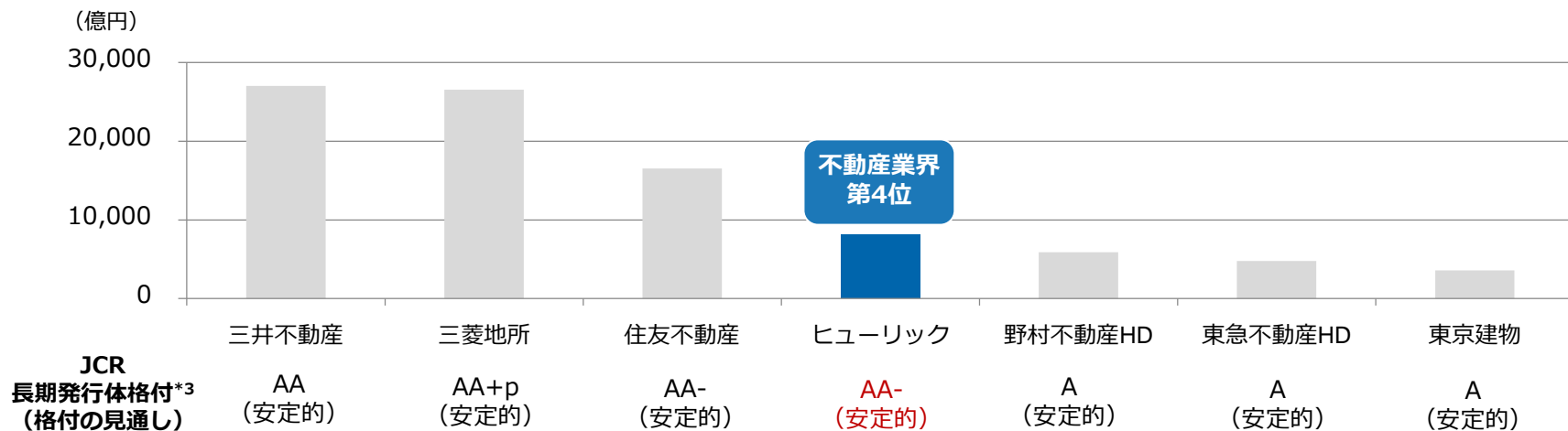
銀行店舗等の建替事業において培ったノウハウを活用し、開発事業を展開

* 2022年3月末時点のものです。

業績ハイライト (連結ベース) *1



時価総額 (発行済株式数ベース) 7社比較*2



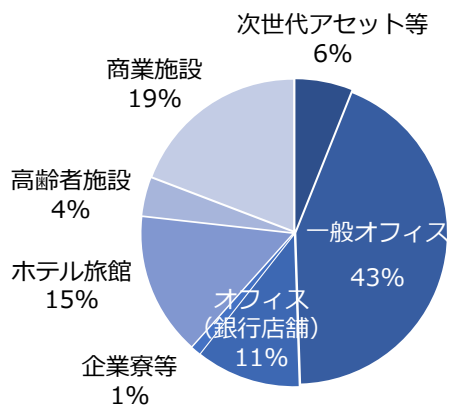
*1 (出所) ヒューリック 2022年12月期 第1四半期 決算説明資料

*2 時価総額については、2022年5月末時点の発行済株式数及び株価(終値)にかかる公開情報を基に、資産運用会社にて作成したものです。

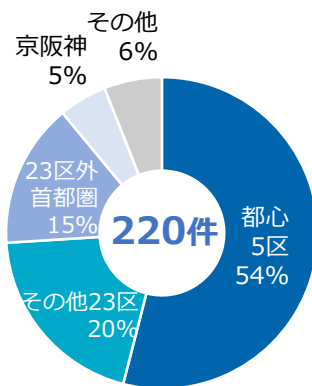
*3 格付については、2022年5月末時点で株式会社日本格付研究所(JCR)が公表している長期発行体格付を基に、資産運用会社にて作成したものです。

ポートフォリオの概要*

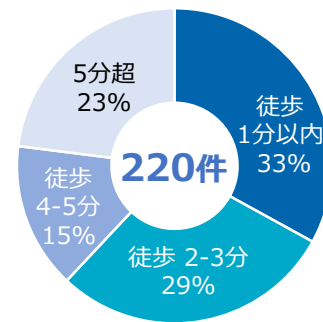
アセットタイプ別 (賃料収入)



エリア別 (除く住宅等)



最寄駅からの距離 (除く住宅等)



3K (高齢者・健康、観光、環境) ビジネスへの取組み

<高齢者・健康ビジネス>

高齢者施設の開発



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

* (出所) ヒューリック 2022年12月期 第1四半期 決算説明資料

ヒューリック銀座数寄屋橋ビル



2011年3月竣工

ヒューリック新宿ビル



2014年10月竣工

賃料収入増加

容積率アップ

+

用途変更

価値の最大化

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



ヒューリック
有楽町ビル



ニントーキョービルディング

一体開発



HULIC SQUARE TOKYO (2018年10月竣工)



HULIC & New シリーズ (都市型中規模コンパクト商業施設) 建替によるバリューアップ(銀行社宅⇒有料老人ホーム)



HULIC & New SHINJUKU
(2021年5月竣工)



HULIC & New UDAGAWA
(2021年3月竣工)

建替前



建替後



アリストージュ経堂
(2012年5月竣工)



グランダ学芸大学

II 本投資法人について

資産規模の推移

2014年2月 資産規模21物件 1,014億円で上場、約8年間で62物件 3,790億円で成長

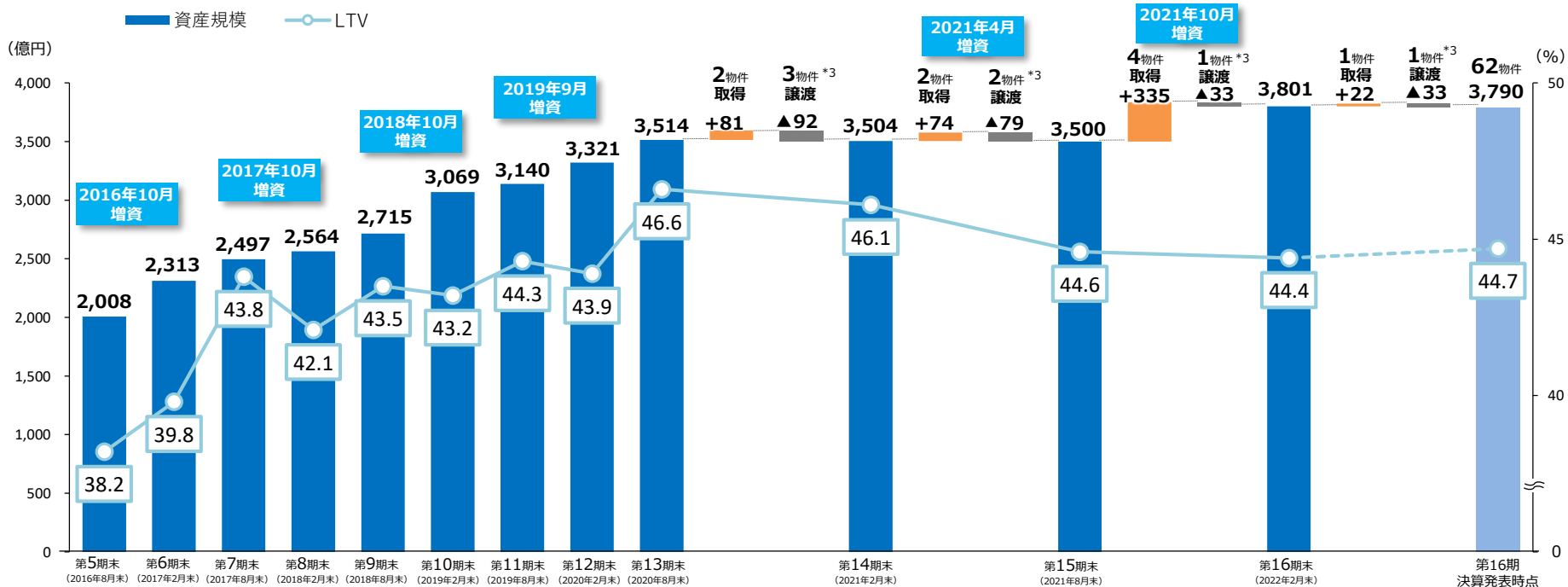
資産規模 **62物件 3,790億円**
 平均NOI利回り **4.4%** 平均償却後利回り **3.7%**
 稼働率 **98.5%^{*1}** 含み損益 **630億円^{*2}**

東京コマーシャル・プロパティ **40物件 2,962億円 (78.2%)**

次世代アセット・プラス **22物件 828億円 (21.8%)**

環境に適応した外部成長戦略の展開

コロナ禍における安定性に軸足を置いた資産入替え



長期発行体格付 (JCR)

2016年4月格上げ AA-(安定的)

2019年4月見直し変更 AA-(ポジティブ)

2021年5月格上げ AA(安定的)

*1 稼働率は、本書日付時点で保有している資産の2022年5月末時点の数値を記載しています。

*2 第17期 (2022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。

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」



ポートフォリオの80%程度

次世代アセット・プラス

ポートフォリオの20%程度 ^{*1}

- ・ 将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得や、中長期的な投資主価値の最大化に資すると本投資法人が判断する賃貸不動産
- ・ 個別物件の収益性、立地特性及び当該立地における競争力等を見極めた上で厳選投資を行う
- ・ 投資対象は有料老人ホーム（中価格帯以上）、ネットワークセンター、ホテル、その他次世代アセット・プラスの投資対象資産 ^{*3}



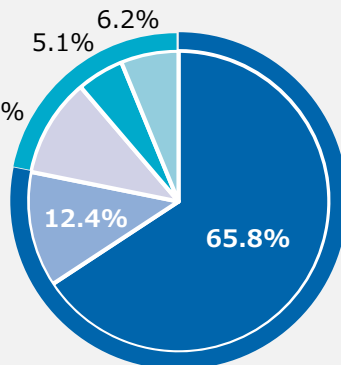
ポートフォリオの20%程度

<ポートフォリオ構成*4>

【用途別】

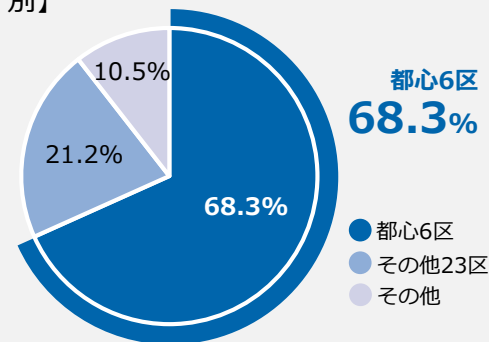
- オフィス
- 商業施設
- 有料老人ホーム
- ネットワークセンター
- ホテル

次世代アセット・プラス
21.8%



東京コマーシャル・プロパティ
78.2%

【エリア別】

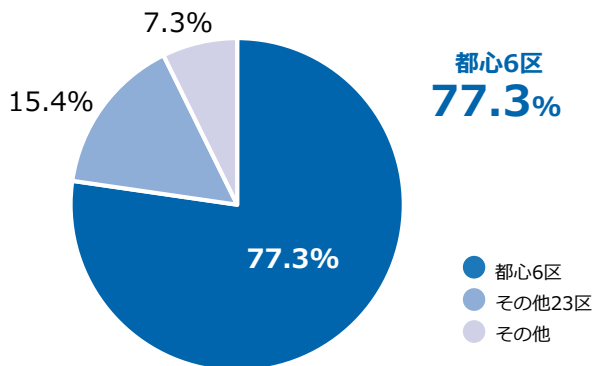


^{*1} 取得価格ベースとし、取得時の消費税・地方消費税及び手数料等を含みません。なお、本投資法人が個別具体的な資産の取得を行った場合等に、これらの比率とは異なる投資比率（変動幅は最大約10ポイント）となることがあります。
^{*2} 取得価格ベースとし、取得時の消費税・地方消費税及び手数料等を含みません。なお、本投資法人が個別具体的な資産の取得を行った場合等に、これらの比率とは異なる投資比率となることがあります。
^{*3} オフィス、商業施設、有料老人ホーム、ネットワークセンター及びホテル以外で、将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得や、中長期的な投資主価値の最大化に資すると本投資法人が判断する資産をいいます。
^{*4} 各グラフの割合は、本書日付時点で本投資法人が保有する資産の取得価格に基づくものです。

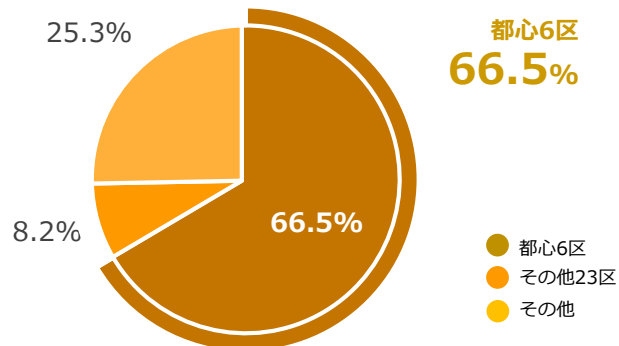
エリア別

- 東京コマーシャル・プロパティの**77.3%**が**都心6区**に位置
- J-REIT全体（オフィス）と比較しても都心6区比率は**+10.8%**と高い水準

東京コマーシャル・プロパティの構成*1

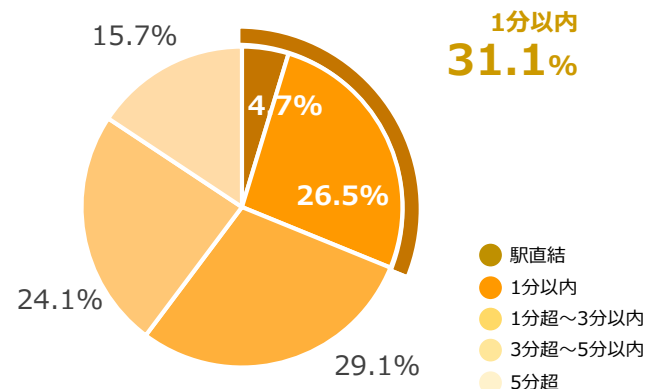
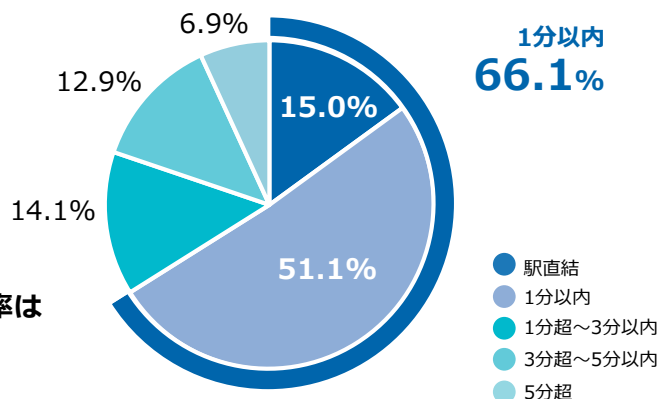


J-REIT全体（オフィス）*2



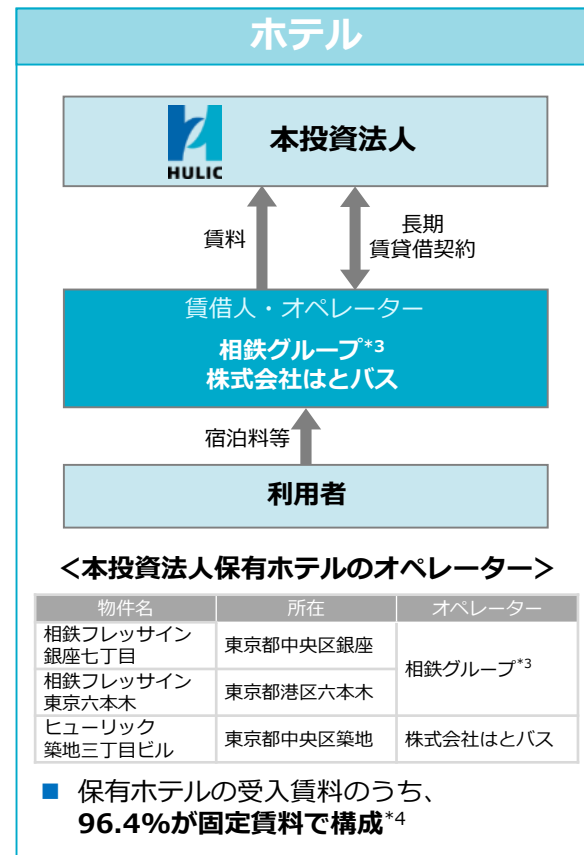
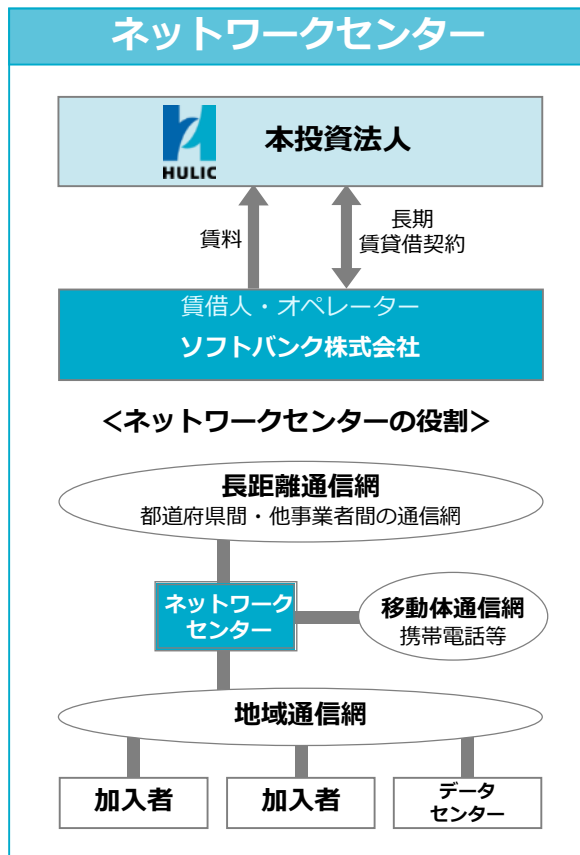
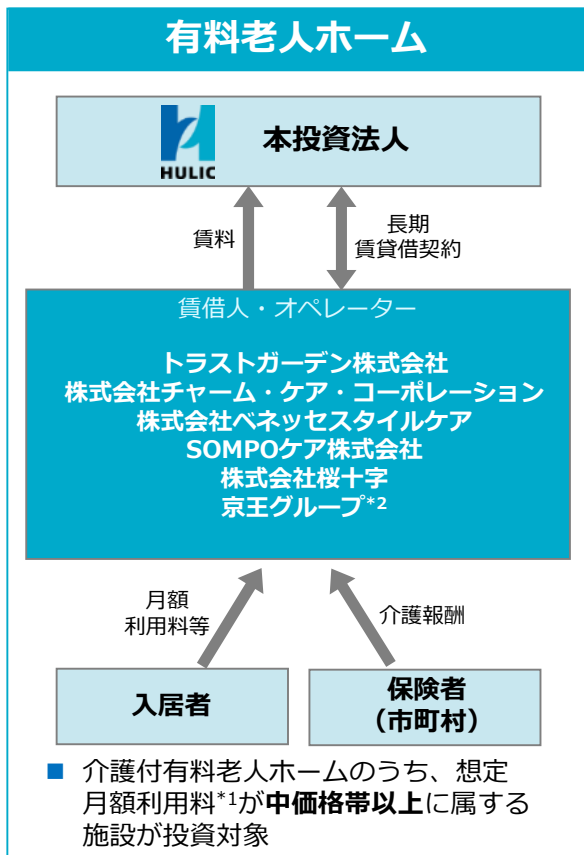
最寄駅からの徒歩分別

- 東京コマーシャル・プロパティの**66.1%**が**駅徒歩1分以内**に位置
- J-REIT全体（オフィス）と比較しても駅徒歩1分以内の比率は**+35.0%**と突出した水準



*1 各グラフの割合は、本書日付時点で本投資法人が保有する資産の取得価格に基づくものです。

*2 各グラフの割合は、2022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）。



信用力の高いオペレータとの間で長期賃貸借契約を締結

長期的に安定した収益の獲得を目指す

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

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

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

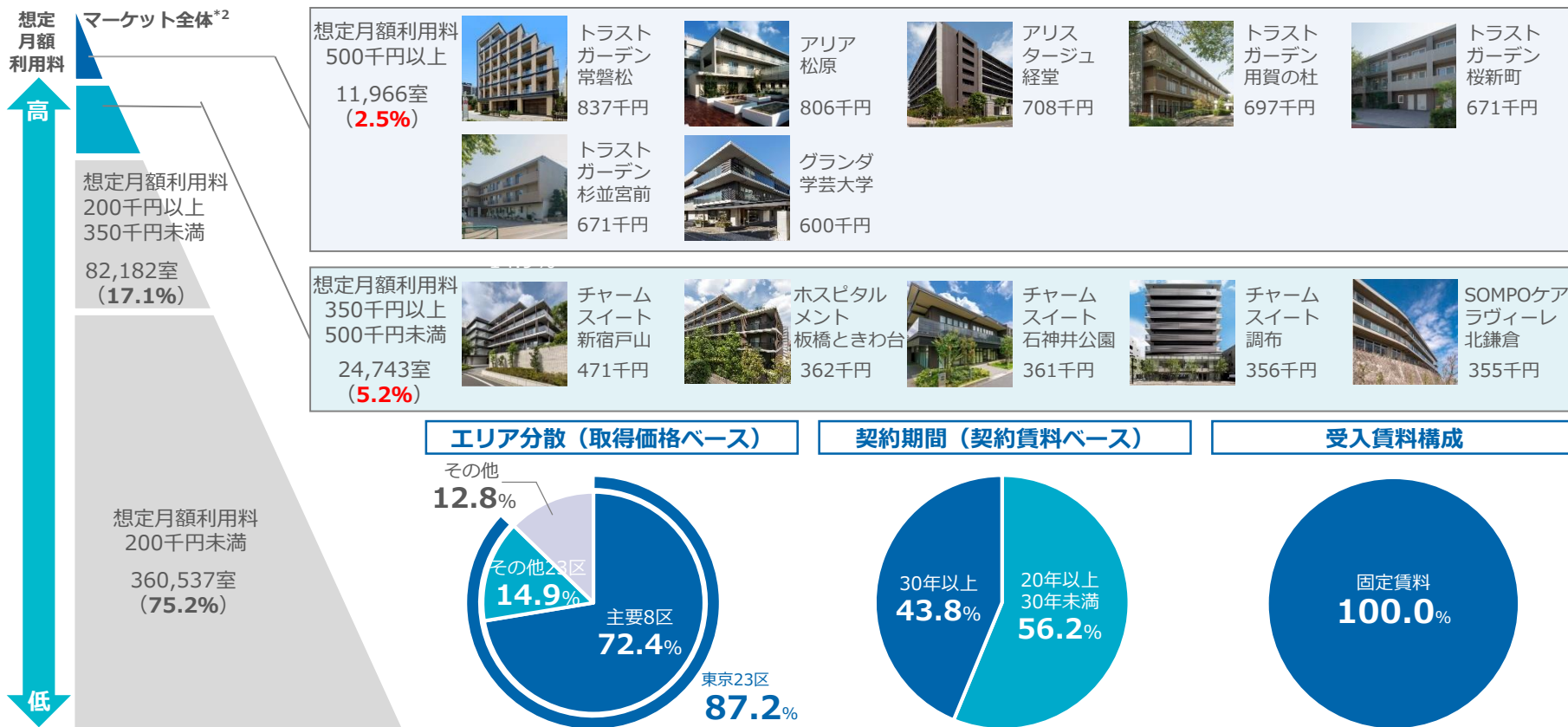
*4 「ホテル」に分類される物件について2019年1月から12月に受領した賃料及び「ヒューリック築地三丁目ビル」の賃貸借契約に基づき算定された1年間の賃料に基づくものです。

有料老人ホーム

物件数合計	取得価格合計	投資比率	稼働率(2022年5月末)	平均NOI利回り	平均契約期間	固定賃料比率
11物件	40,117百万円	10.6%	100.0%	5.0%	25.6年 (面積ベースの平均)	100.0%

- 各物件、オペレーターともに安定した運用を継続
- 入居率についても前期からの大きな変動はなし

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



*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。

コロナ禍における安定性に軸足を置いた資産入替えの実践

第13期（2020年8月期）以降取得資産 13物件

うち銀行店舗物件 8物件



うち有料老人ホーム 3物件

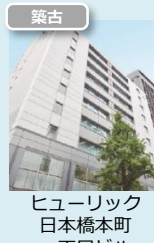


第13期（2020年8月期）以降譲渡資産 6物件

収益安定性向上を企図した
スポンサーとの資産入替え

収益力低下の可能性・
所有形態等の
個別的要因による譲渡

スポンサーと
一体での
第三者への譲渡



資産入替えによる効果

1. スポンサーと連携したポートフォリオの安定性強化

- 収益回復に時間を要する可能性が高い商業施設をスポンサーへ譲渡
- 収益安定性が見込まれる銀行店舗物件を中心にスポンサーから取得

	第12期末時点	第16期決算発表時点
商業施設への投資比率 (ヒューリックへの固定賃料でのML物件*1除く)	11.8%	8.3%
銀行店舗物件への投資比率	0.0%	12.6%
有料老人ホームへの投資比率	7.7%	10.6%

2. 資産譲渡による含み益の実現

- 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 **3,323百万円** (第13期～第17期合計)

3. スポンサーサポートの活用

- 不動産売買マーケットで取得競争が激しい環境下においても、スポンサーサポートを活用することで、立地に拘った厳選投資を継続

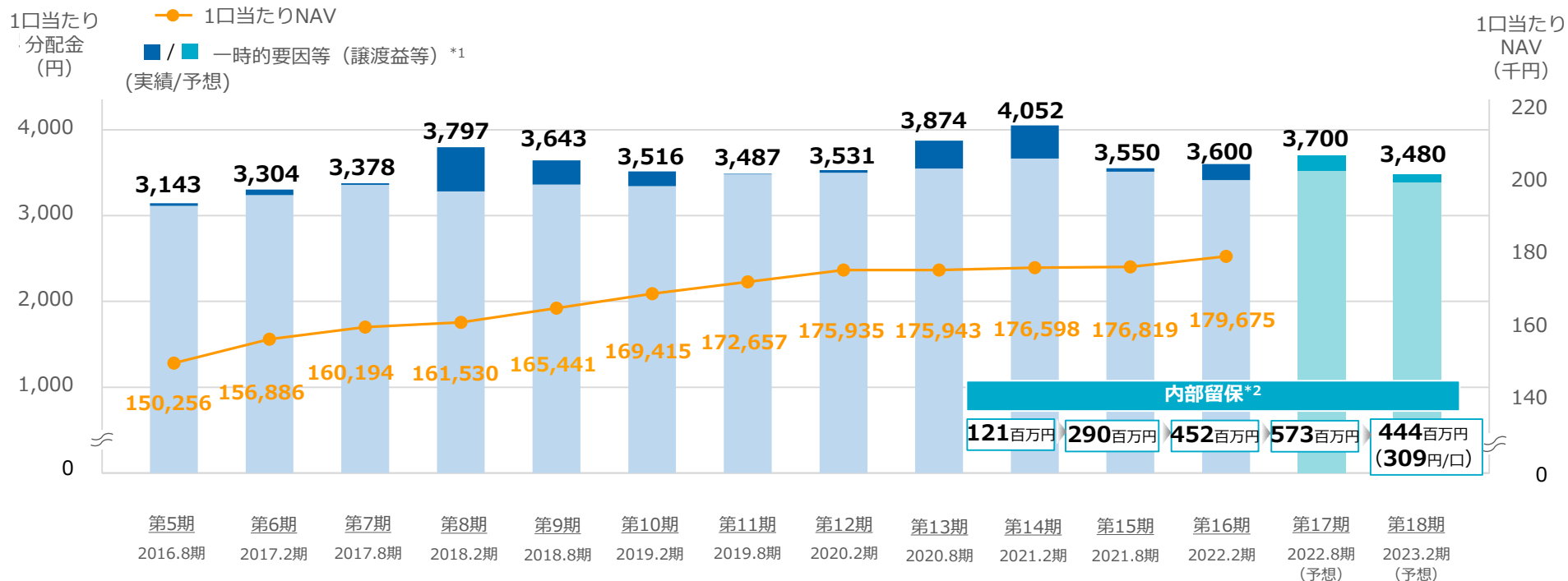
取得 (第13期～第17期)	譲渡 (第13期～第17期)
スポンサーからの取得	スポンサーへの譲渡*3
100.0%	50.4%
	スポンサーと一体での 第三者への譲渡*3
	14.2%

*1 「大井町再開発ビル2号棟」及び「大井町再開発ビル1号棟」をいいます。

*2 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。

*3 第13期(2020年8月期)以降譲渡資産の譲渡価格に基づいて算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

資産入替えによる譲渡益の還元も行いながら着実な分配金成長を目指す



<div style="background-color: #4a7ebb; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">第17期予想 (2022年8月期)</div> <div style="background-color: #00a09a; color: white; padding: 10px; font-size: 24px; margin-bottom: 5px;">3,700円/口</div>	+	<div style="background-color: #4a7ebb; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">第18期予想 (2023年2月期)</div> <div style="background-color: #00a09a; color: white; padding: 10px; font-size: 24px; margin-bottom: 5px;">3,480円/口</div>	÷	<div style="background-color: #4a7ebb; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">投資口価格 (2022年5月31日時点)</div> <div style="background-color: #00a09a; color: white; padding: 10px; font-size: 24px; margin-bottom: 5px;">162,100円/口</div>	=	<div style="background-color: #4a7ebb; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">分配金利回り (2022年5月31日時点)</div> <div style="background-color: #00a09a; color: white; padding: 10px; font-size: 24px; margin-bottom: 5px;">4.43 %</div>
--	---	--	---	---	---	--

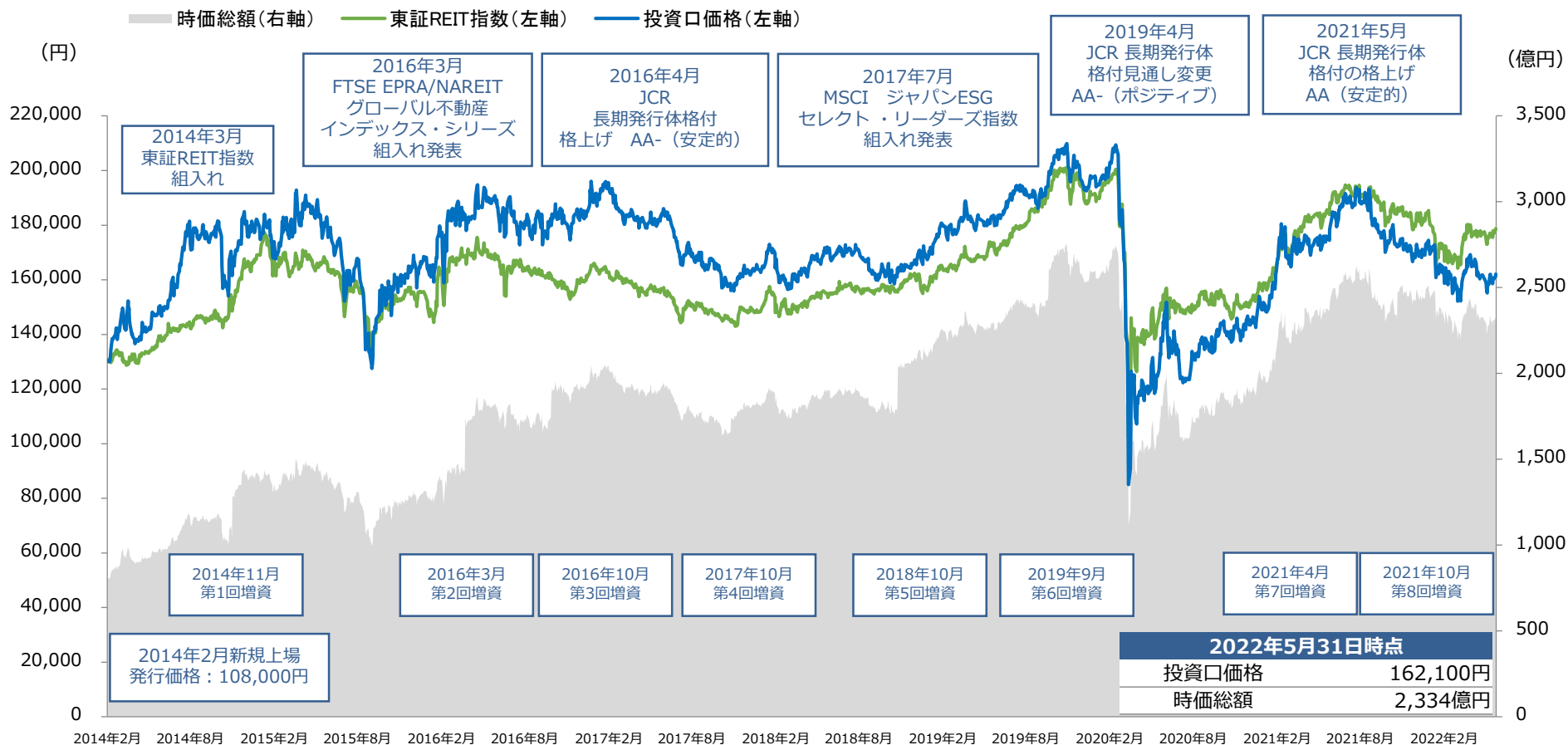
*1 1口当たり分配金のうち、譲渡益等の一時的要因（物件譲渡時に生じる譲渡益及び控除対象外消費税（試算値）、物件取得後における固都税の未費用化分、借地権の更新に伴い生じる支払地代の増加額、これらにかかる資産運用報酬Ⅱ、内部留保及び内部留保に伴い生じる法人税の増加額（試算値））の調整を行った後の金額をいいます。

*2 第17期（2022年8月期）及び第18期（2023年2月期）は、第17期末（2022年8月末）及び第18期末（2023年2月末）に想定している利益留保額を記載しており、また、第18期（2023年2月期）は、第18期末（2023年2月末）に想定している利益留保額を発行済投資口数(1,440,000口)で除した金額を記載しています。

- 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長期発行体格付は「AA（安定的）」



更なる時価総額の拡大と
流動性の向上を目指す



* (出所) 公開情報を基に資産運用会社にて作成しています。

御茶ノ水ソラシティ

用途 オフィス

取得価格 38,149百万円

延床面積 96,897.25㎡*



所在地

東京都
千代田区

最寄駅

東京メトロ千代田線
「新御茶ノ水」駅

最寄駅
からの距離

直結

物件概要

- 東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅に直結し、最寄駅を含み、徒歩10分圏内の5駅9路線が利用可能
- 築浅で高いスペックを備えた大型複合ビルであり、聖橋の南東方向に位置するランドマークとして存在感を発揮
- 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

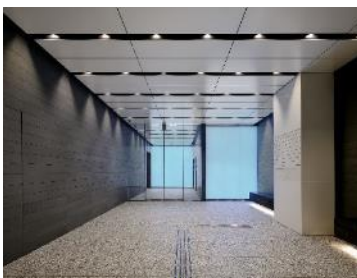
* 土地・建物の準共有持分（21.7%）を保有していますが、延床面積は登記簿上の記載に基づいて、建物一棟全体の数値を記載しています。

ヒューリック麹町ビル

用途 オフィス

取得価格 12,600百万円

延床面積 8,510.13㎡*1



所在地

東京都
千代田区

最寄駅

東京メトロ有楽町線
「麹町」駅

最寄駅
からの距離

徒歩1分

サステナビリティへの取組み

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



太陽光発電パネル



太陽光発電計測システム

物件概要

- 最寄駅のほか、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅からも徒歩5分に所在し、複数路線が利用可能な交通便利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。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 CO2排出削減量は、2020年の発電実績に環境省「温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度」における係数を乗じて算出しています。

HULIC & New SHIBUYA

用途 商業施設

取得価格 3,150百万円

延床面積 2,069.43㎡*



所在地

東京都
渋谷区

最寄駅

JR山手線他
「渋谷」駅

最寄駅
からの距離

徒歩5分

物件概要

スポンサーの自社開発商業施設「HULIC & NEW」シリーズの第1弾

- 渋谷の中でも繁華性の高い「渋谷センター街」の「井の頭通り」に立地し、意匠性の高い外観が特徴
- 飲食店舗であった区画に美容院を受け入れる等、マーケットニーズを捉えた柔軟なリーシング活動により月額契約賃料の減額なく埋戻しを実現
- BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）の最高評価である5スターを取得

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

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㎡

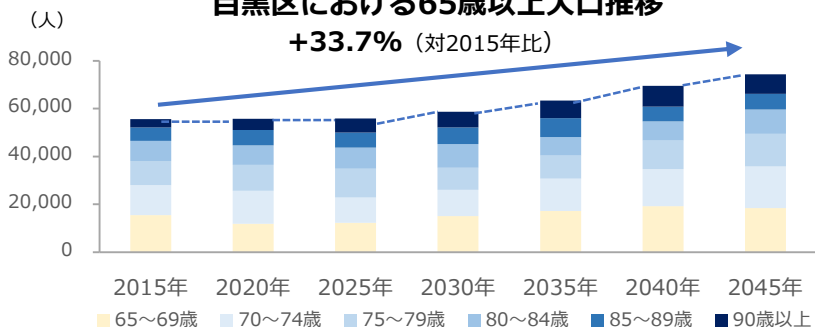


所在地	東京都目黒区
最寄駅	東急東横線「学芸大学」駅
オペレーター	(株)ベネッセスタイルケア

有料老人ホームを取り巻く環境について

目黒区における65歳以上人口推移

+33.7% (対2015年比)



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

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㎡



ヒューリック築地三丁目ビル

用途 ホテル

取得価格 6,972百万円

所在地 東京都中央区

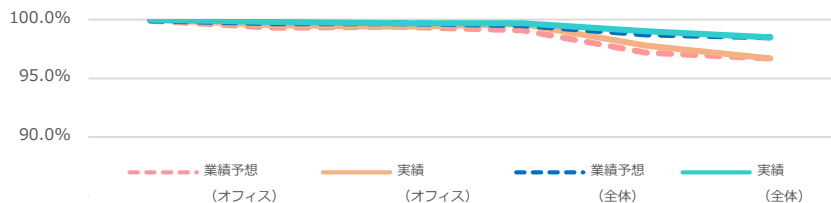
延床面積 4,483.38㎡



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

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

稼働率の推移



	第11期平均 (2019年8月期)	第12期平均 (2020年2月期)	第13期平均 (2020年8月期)	第14期平均 (2021年2月期)	第15期平均 (2021年8月期)	第16期平均 (2022年2月期)
実績 (全体)	100.0%	99.8%	99.7%	99.7%	99.0%	98.5%
実績 (オフィス)	100.0%	99.5%	99.4%	99.6%	97.8%	96.7%

立地競争力を活かした早期埋戻し事例

ヒューリック東上野一丁目ビル

「新御徒町」駅 徒歩1分

- 1,2階を含む複数区画で解約が発生したものの、本物件の立地の優位性を活かした外部リーシングにより解約が発生した全ての区画の埋戻しが完了



- 上野・御徒町ゾーンにおける2021年第4四半期空室率（延床面積1～3千坪）が、シービーアールイー株式会社「資産運用対象不動産における定期オフィスマーケットレポート～マーケット動向調査編～（2022年2月報告分）」によると**4.1%**と上昇傾向にある中（2021年第3四半期は3.0%）、稼働率は第16期末時点で**100%**を維持し、第17期末時点及び第18期末時点の業績予想においても稼働率は**100%**を維持する想定

ヒューリック
東上野一丁目ビル
空室率

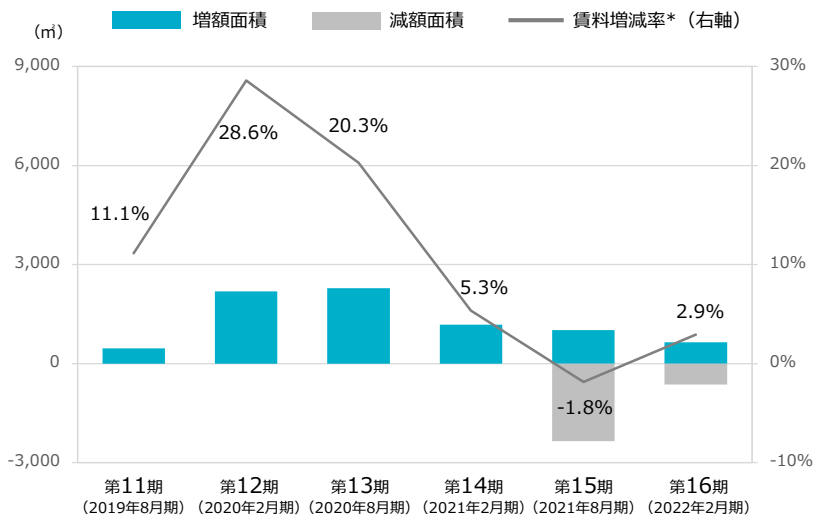
第16期末時点

0.0%

第17期末時点及び
第18期末時点
(業績予想想定)

0.0%

テナント入替時の賃料増減（オフィス区画）

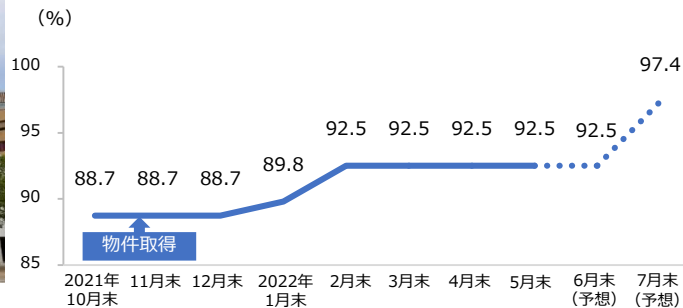


「三宮・花時計前」駅 徒歩2分



ヒューリック神戸ビル

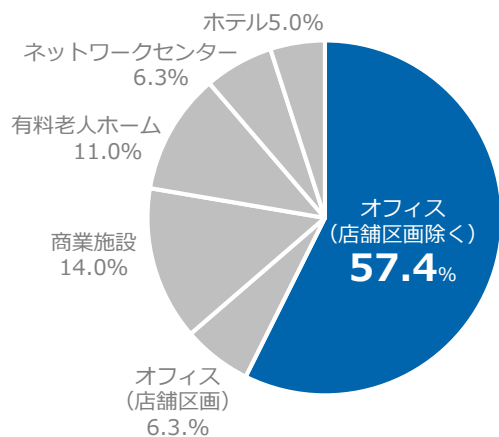
- 2021年11月1日の物件取得時点の稼働率は88.7%であったものの、主要道路の交差点角地という良好な視認性と、多数の鉄道駅から徒歩圏内に所在するという交通利便性に優れた立地を訴求した外部リーシングを積極的に行うことで、**97.4%**まで埋戻しに成功



* 以下の計算式によって算出しています。

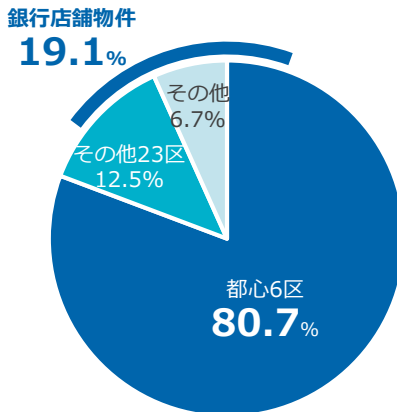
(A-B) ÷ B × 100% (各決算期においてテナントの入替えのなされた区画について、A：入替後の月額賃料（共益費を含みます。）の合計額、B：入替前の月額賃料（共益費を含みます。）の合計額)

＜ポートフォリオの分散状況＞
（契約賃料ベース）

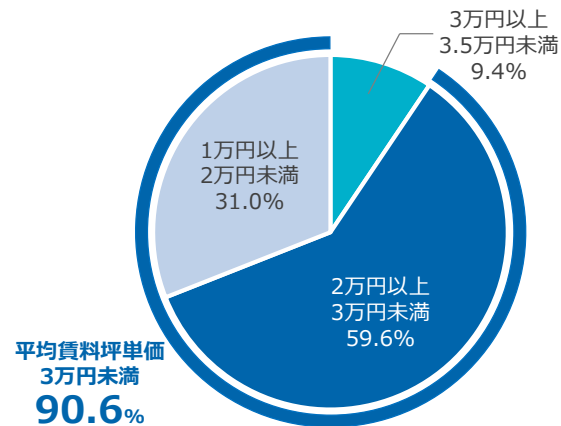


オフィスの物件別分散状況

エリア分散（取得価格ベース）

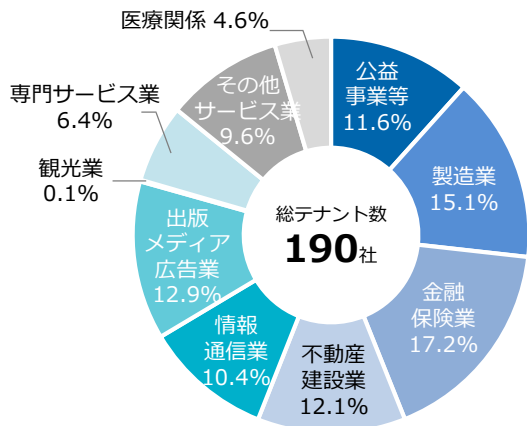


平均賃料の分散（賃貸可能面積ベース）*1



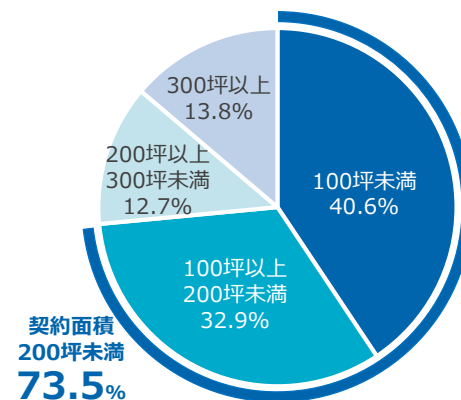
オフィスの契約別分散状況

入居テナントの業種（契約賃料ベース）*2



業種	テナント数
公益事業等	18社
製造業	33社
金融・保険業	25社
不動産・建設業	23社
情報・通信業	26社
出版・メディア・広告業	16社
観光業	2社
専門サービス業	16社
その他サービス業	22社
医療関係	9社
合計	190社

契約面積の分散（区画件数ベース）*3



*1 第16期末（2022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。

*2 業種の分類は本資産運用会社で設定しています。

*3 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。

長期発行体格付(見通し)

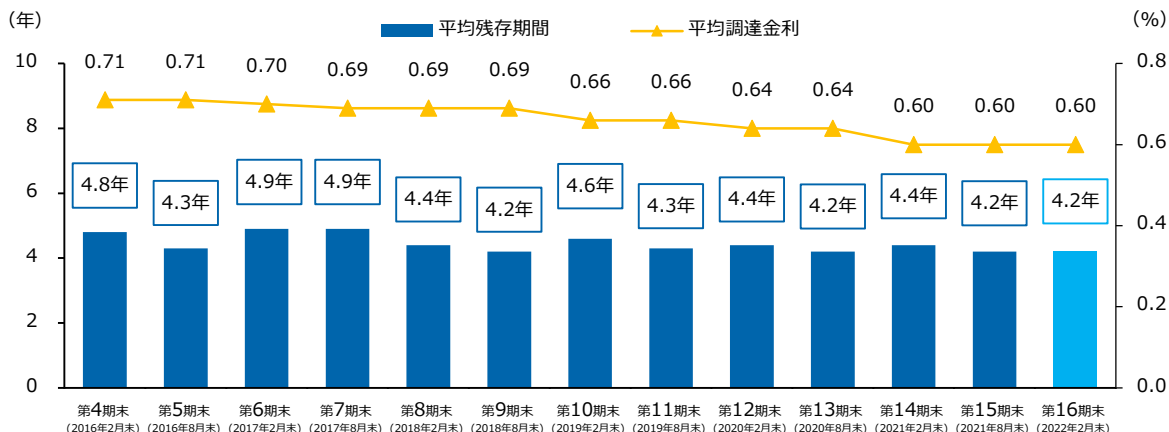
株式会社日本格付研究所 (JCR)
AA
(安定的)

有利子負債の状況

第16期末 (2022年2月末)

有利子負債総額	長期負債比率	固定金利比率*1
176,416 百万円	98.9 %	97.9 %

有利子負債の平均残存期間及び平均調達金利の推移*2



サステナビリティファイナンスの取組み

グリーンボンド

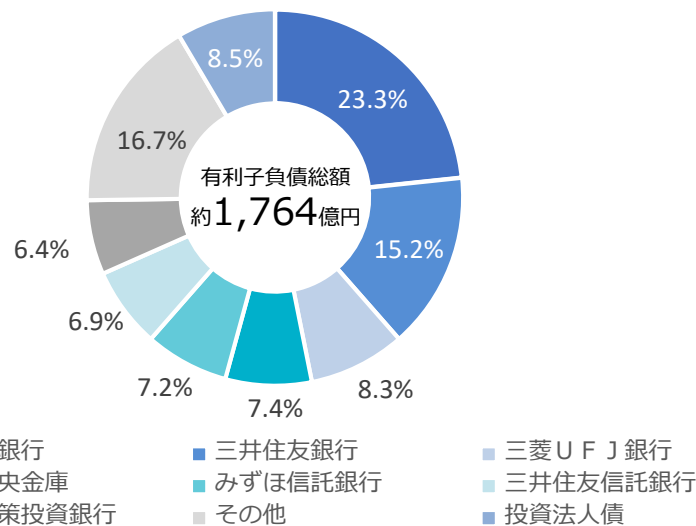


ヒューリック麹町ビル

	第7回 無担保投資法人債 (グリーンボンド)
発行総額	2,000百万円
発行日	2022年5月24日
発行年限	5年
利率	0.330%
資金使途	「ヒューリック麹町ビル」の取得のために調達した既存借入金の返済資金の一部に充当

JCRグリーンボンド評価
Green1 (最上位評価)

金融機関との取引状況*3



*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除いて算しています。

*3 第16期末 (2022年2月末) 時点の有利子負債総額に対する比率で、小数第二位を四捨五入しています。

外部機関による評価

GRESBリアルエステイト評価（2021年）

 GRESB ★★★★★ 2021	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

2021 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数	MSCI ESG格付け
2017年7月より 構成銘柄に選定 (J-REIT61銘柄中10銘柄が選定) (2021年12月末時点)	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7銘柄のみ**
 (2021年12月末時点)

ESGへの継続的な取り組み

TCFD提言に即した情報開示の実施

2021年7月	賛同表明
2022年4月	シナリオ分析及び財務インパクトの開示を開始（※）



（※）TCFD提言に即した情報開示の詳細は、本投資法人のホームページに掲載のESGレポートをご参照ください。

サステナビリティファイナンスの取り組み

- 2022年2月に、**ポジティブ・インパクト・ファイナンス**として合計40億円の借入れを実施
- 2022年2月に、**グリーンローン**として15億円の借入れを実施（ヒューリック麹町ビル（CASBEE不動産評価認証：Sランク）の取得のために調達した既存借入金の借換え資金の一部に充当）

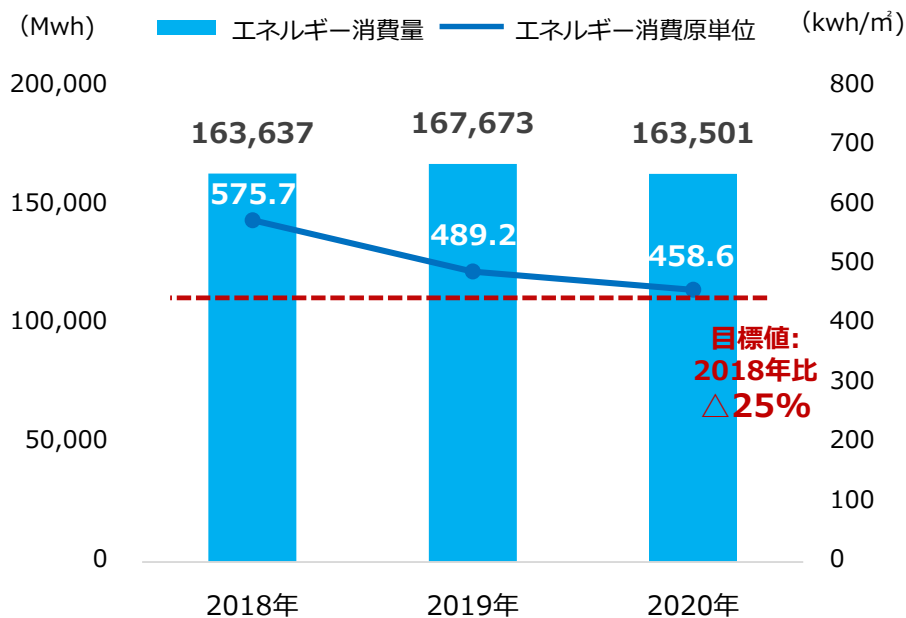
GHG排出削減に向けた目標（KPI）の進捗

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**を目標（KPI）とする

実績（ポートフォリオ全体）*



2018年対比
原単位削減率

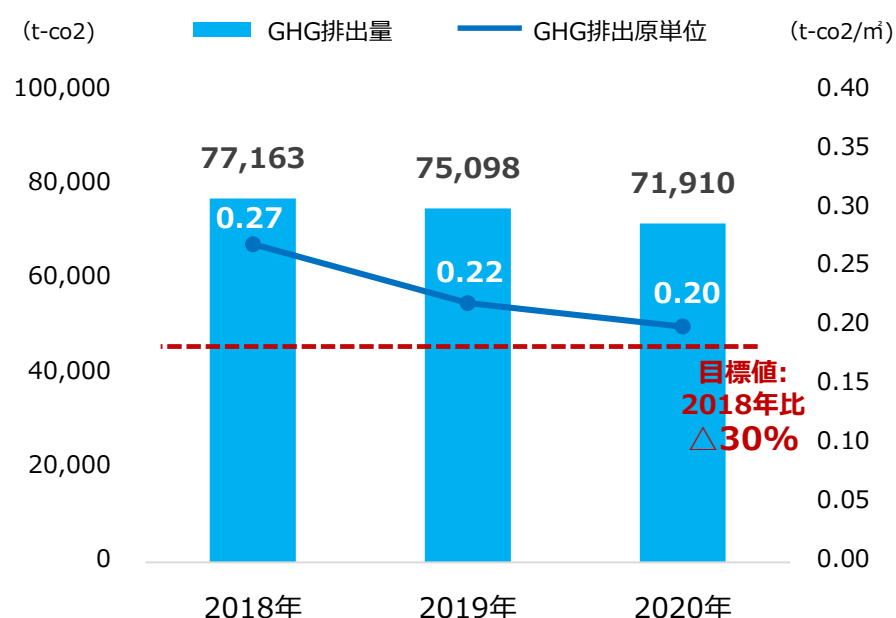
-20.3%

GHG排出量

目標（KPI）

- ・2030年末までに、ポートフォリオ全体において、2018年の実績値対比で**30%のGHG排出原単位の削減**を目標（KPI）とする

実績（ポートフォリオ全体）*



2018年対比
原単位削減率

-25.7%

* 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。

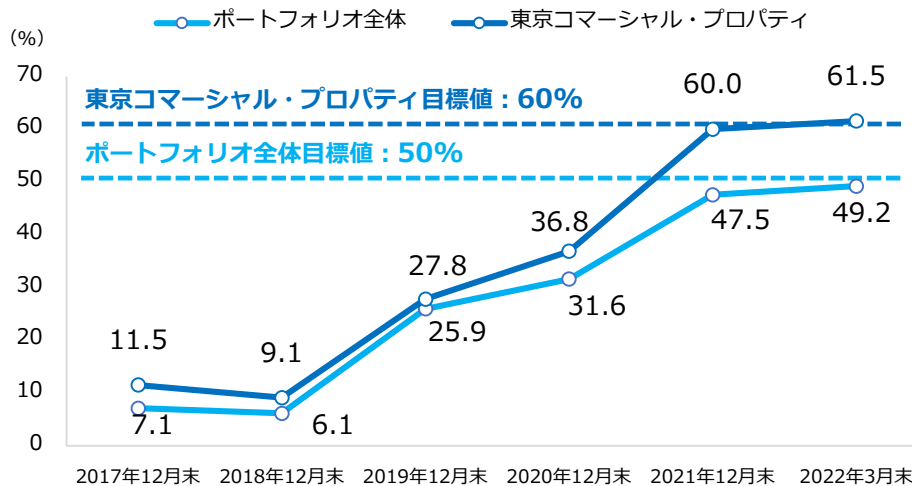
グリーンビルディング認証*1の取得比率*2の維持向上

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3月末時点）

ポートフォリオ全体	60.0%
東京コマーシャル・プロパティ	79.2%

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
 CASBEE 不動産評価認証	 BELS CASBEE 不動産評価認証	 BELS JHEP 認証	
ヒューリック麹町ビル	HULIC & New SHIBUYA	チャームスイート新宿戸山	
グリーンビルディング認証の 取得比率 (2022年3月末時点、物件数ベース)*2	スポンサー開発物件	ポートフォリオ全体	
	79.2%	49.2%	

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。

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	○

*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。

CASBEE不動産評価認証

取得年	評価	物件名	スポンサー 開発
2019	★★★★★	ヒューリック神谷町ビル	
2019	★★★★	ヒューリック高田馬場ビル	
2020	★★★★★	虎ノ門ファーストガーデン	○
2020	★★★★	ヒューリック渋谷一丁目ビル	
2020	★★★★	HULIC & New SHIBUYA	○
2021	★★★★★	ヒューリック神田橋ビル	○
2021	★★★★★	ヒューリック蛸殻町ビル	○
2021	★★★★★	ヒューリック東日本橋ビル	
2021	★★★★★	ヒューリック麹町ビル	○
2021	★★★★★	ヒューリック目白	○
2021	★★★★	ヒューリック神田ビル	
2021	★★★★	ヒューリック銀座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	○

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	○

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）
- ・表彰制度の創設（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

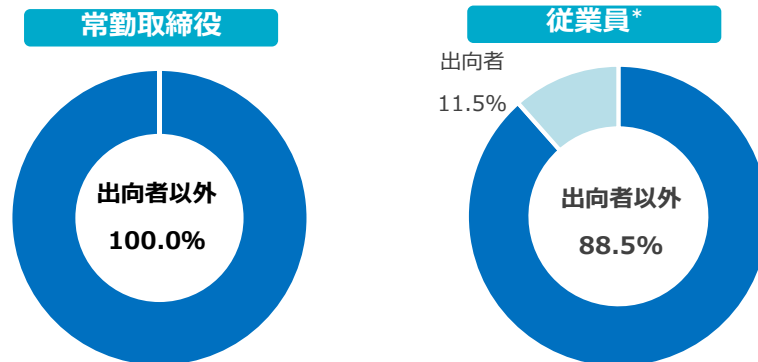
保有物件における地域・コミュニティの活性化への貢献

- ・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3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იმボート出資

スポンサーのセიმボート出資
(2022年2月末時点)

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。

1 外部成長

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

スポンサーサポート
を受けた物件の比率 : **97.6 %**

スポンサー開発物件
の比率 : **45.1 %**

2 内部成長

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

都心6区比率 : **77.3%**

駅徒歩5分以内比率 : **93.1%**

3 財務戦略・ESG

JCR長期発行体格付 : AA (安定的)

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への継続採用

2021年GRESBリアルエステイト評価における2年連続の「5スター」取得

中長期的な投資主価値の最大化を目指す

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



グランダ学芸大学

Ⅲ ご参考

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 (㎡) *2	NOI利回り (%)	稼働率 (%) *2	地震PML値 (%) *3
OF-01	ヒューリック神谷町ビル	都心6区	東京都港区	55,250	14.6	1985年4月	32,487.06	4.1	94.6	5.1
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	0.5
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	4.2
OF-05	ヒューリック高田馬場ビル	その他23区	東京都豊島区	3,900	1.0	1993年11月	5,369.71	5.5	100.0	6.9
OF-06	ヒューリック神田ビル	都心6区	東京都千代田区	3,780	1.0	2008年9月	3,728.36	4.7	94.4	5.2
OF-07	ヒューリック神田橋ビル	都心6区	東京都千代田区	2,500	0.7	2001年6月	2,566.95	4.6	89.7	4.9
OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル	都心6区	東京都中央区	2,210	0.6	1993年3月	2,858.48	6.0	100.0	6.9
OF-09	御茶ノ水ソラシティ	都心6区	東京都千代田区	38,149	10.1	2013年2月	13,923.42	3.6	100.0	0.6
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	6.8
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	3.8
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	3.5	93.6	0.2
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	4.1	86.3	5.8
OF-16	ヒューリック東日本橋ビル	都心6区	東京都中央区	3,480	0.9	1996年11月	3,681.20	4.7	100.0	6.4
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	6.5
OF-18	ヒューリック銀座7丁目ビル	都心6区	東京都中央区	21,080	5.6	1962年9月	11,405.68	3.4	100.0	7.0
OF-20	ヒューリック五反田山手通ビル	都心6区	東京都品川区	3,450	0.9	1996年3月	3,296.01	4.2	100.0	8.8
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	8.0
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	5.0
OF-24	ヒューリック飯田橋ビル	都心6区	東京都千代田区	1,450	0.4	1991年2月	1,431.94	4.3	100.0	5.2
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	2.1
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	6.0
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	8.0
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	0.4
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	6.7
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	6.3
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	3.3	2010年10月	5,380.17	3.4	100.0	0.7
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	9.0
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	3.7
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	5,126.01	4.6	92.5	2.6
オフィス (30物件) /小計				249,195	65.8	-	156,399.04	4.1	96.6	-

*1 本書日付時点で保有している資産を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積及び稼働率は、第16期末(2022年2月末)時点(第17期(2022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 地震PML値は、第16期末(2022年2月末)時点(第17期(2022年8月期)取得資産は取得時点)の数値を記載しています。

物件No.	物件名	エリア	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	竣工年月	総賃貸 可能面積 (㎡) *2	NOI利回り (%)	稼働率 (%) *2	地震PML値 (%) *3
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	5.2
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	3.6
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	7.7
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	6.3
RE-06	横浜山下町ビル	その他	神奈川県横浜市	4,850	1.3	1993年7月	8,958.70	4.7	100.0	7.5
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	8.4
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	82.1	5.0
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	8.6
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	(商業施設棟) 5.8 (有料老人 ホーム棟) 7.6
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	3.7
商業施設 (10物件) / 小計				47,008	12.4	-	57,516.73	4.8	99.7	-
東京コマースナル・プロパティ (40物件) / 中計				296,203	78.2	-	213,915.77	4.2	97.4	-

*1 本書日付時点で保有している資産を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積及び稼働率は、第16期末（2022年2月末）時点（第17期（2022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 地震PML値は、第16期末（2022年2月末）時点（第17期（2022年8月期）取得資産は取得時点）の数値を記載しています。

物件No.	物件名	エリア	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	竣工年月	総賃貸 可能面積 (㎡) *2	NOI利回り (%)	稼働率 (%) *2	地震PML値 (%) *3
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	7.8
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	5.7
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	6.7
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	6.2
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	8.0
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	8.7
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	6.9
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	5.2
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	8.3
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	7.4
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	6.5
有料老人ホーム (11物件) /小計				40,117	10.6	-	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	5.5
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	7.5
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	0.8
NW-04	熱田ネットワークセンター	その他	愛知県名古屋	1,015	0.3	1997年5月	4,943.10	6.0	100.0	5.3
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	1.0
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	4.5
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	0.7
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	3.9
ネットワークセンター (8物件) /小計				19,145	5.1	-	71,373.66	5.5	100.0	-
HT-01	相鉄フレッサイン銀座七丁目	都心6区	東京都中央区	11,520	3.0	2016年8月	6,984.32	3.8	100.0	5.0
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	6.0
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	2.5
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				378,957	100.0	-	355,085.17	4.4	98.5	3.6

*1 本書日付時点で保有している資産を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積及び稼働率は、第16期末（2022年2月末）時点（第17期（2022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 地震PML値は、第16期末（2022年2月末）時点（第17期（2022年8月期）取得資産は取得時点）の数値を記載しています。また、全物件の合計数値には第17期（2022年8月期）取得資産を含みません。

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)

物件数	ポートフォリオ全体	37件	43件	44件	46件	50件	51件	55件	58件	58件	58件	62件
	東京コマーシャル・プロパティ	23件	28件	28件	30件	34件	35件	37件	39件	38件	37件	39件
	次世代アセット・プラス	14件	15件	16件	16件	16件	16件	18件	19件	20件	21件	23件
資産規模	ポートフォリオ全体	2,313億円	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
	東京コマーシャル・プロパティ	1,905億円	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
	次世代アセット・プラス	408億円	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
含み損益	ポートフォリオ全体	319億円	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
	東京コマーシャル・プロパティ	263億円	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
	次世代アセット・プラス	56億円	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
平均NOI利回り	4.6%	4.6%	4.6%	4.5%	4.5%	4.5%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%
償却後平均NOI利回り	4.1%	4.0%	3.9%	3.9%	3.9%	3.8%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%
鑑定直接還元利回り	3.9%	3.9%	3.8%	3.8%	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%
1口当たりNAV	156,886円	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	
平均築年数	16.9年	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	
稼働率	99.7%	99.3%	99.7%	99.8%	99.9%	100.0%	99.5%	99.8%	99.6%	99.2%	98.4%	
地震PML値*2	2.88	2.99	2.95	4.34	4.20	4.84	5.14	4.98	4.87	4.73	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。

物件No	物件名
OF-01	ヒューリック神谷町ビル
OF-02	ヒューリック九段ビル（底地）
OF-03	虎ノ門ファーストガーデン
OF-04	ラピロス六本木
OF-05	ヒューリック高田馬場ビル
OF-06	ヒューリック神田ビル
OF-07	ヒューリック神田橋ビル
OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル
OF-09	御茶ノ水ソラシティ
OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル
OF-12	東京西池袋ビルディング
OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル
OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル
OF-16	ヒューリック東日本橋ビル
OF-17	ヒューリック神保町ビル
OF-18	ヒューリック銀座7丁目ビル
OF-20	ヒューリック五反田山手通ビル
OF-22	番町ハウス
OF-23	恵比寿南ビル
OF-24	ヒューリック飯田橋ビル
OF-25	ヒューリック浅草橋ビル
OF-26	ヒューリック恵比寿ビル
OF-27	ヒューリック両国ビル
OF-28	ヒューリック浅草橋江戸通
OF-29	ヒューリック中野ビル
OF-30	ヒューリック上野ビル
OF-31	ヒューリック麴町ビル
RE-01	大井町再開発ビル2号棟
RE-02	大井町再開発ビル1号棟
RE-03	ダイニングスクエア秋葉原ビル
RE-04	ヒューリック神宮前ビル
RE-09	ヒューリック等々力ビル
RE-11	HULIC & New SHIBUYA
RE-12	HULIC & New SHINBASHI
RE-13	ヒューリック志村坂上
RE-14	ヒューリック目白



* 本書日付時点で保有する東京コマーシャル・プロパティのうち、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、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」、「ヒューリック神戸ビル」及び「横浜山下町ビル」を保有しています。



OF-01 オフィス 駅徒歩1分
ヒューリック神谷町ビル



OF-02 オフィス 駅徒歩1分
ヒューリック九段ビル (底地)



OF-03 オフィス 駅徒歩1分
虎ノ門ファーストガーデン



OF-04 オフィス 駅直結
ラビロス六本木



OF-05 オフィス 駅徒歩6分
ヒューリック高田馬場ビル



OF-06 オフィス 駅徒歩1分
ヒューリック神田ビル



OF-07 オフィス 駅徒歩3分
ヒューリック神田橋ビル



OF-08 オフィス 駅徒歩2分
ヒューリック蛸殻町ビル



OF-09 オフィス 駅直結
御茶ノ水ソラシティ



OF-10 オフィス 駅徒歩2分
ヒューリック東上野一丁目ビル



OF-12 オフィス 駅徒歩3分
東京西池袋ビルディング



OF-14 オフィス 駅徒歩1分
ヒューリック虎ノ門ビル



OF-15 オフィス 駅徒歩5分
ヒューリック渋谷一丁目ビル



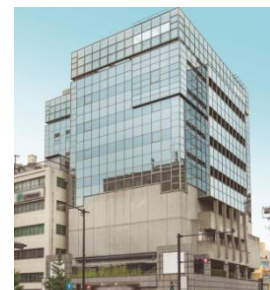
OF-16 オフィス 駅徒歩2分
ヒューリック東日本橋ビル



OF-17 オフィス 駅徒歩2分
ヒューリック神保町ビル



OF-18 オフィス 駅徒歩4分
ヒューリック銀座7丁目ビル



OF-20 オフィス 駅徒歩1分
ヒューリック
五反田山手通ビル



OF-22 オフィス 駅徒歩3分
番町ハウス

* 本書日付時点で保有している資産を掲載しています。



OF-23 オフィス 駅徒歩4分

恵比寿南ビル



OF-24 オフィス 駅徒歩4分

ヒューリック飯田橋ビル



OF-25 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック浅草橋ビル



OF-26 オフィス 駅徒歩6分

ヒューリック恵比寿ビル



OF-27 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック両国ビル



OF-28 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック浅草橋江戸通



OF-29 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック中野ビル



OF-30 オフィス 駅徒歩3分

ヒューリック上野ビル



OF-31 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック麹町ビル



OF-32 オフィス 駅徒歩4分

吉祥寺富士ビル



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



RE-01 商業施設 駅徒歩1分

RE-02 大井町再開発ビル2号棟
大井町再開発ビル1号棟



RE-03 商業施設 駅徒歩1分

ダイニングスクエア秋葉原ビル



RE-04 商業施設 駅徒歩7分

ヒューリック神宮前ビル



RE-06 商業施設 駅徒歩1分

横浜山下町ビル



RE-09 商業施設 駅徒歩1分

ヒューリック等々カビル



RE-11 商業施設 駅徒歩5分

HULIC & New SHIBUYA



RE-12 商業施設 駅徒歩3分

HULIC & New SHINBASHI



RE-13 商業施設 駅徒歩12分

ヒューリック志村坂上



RE-14 商業施設 駅徒歩2分

ヒューリック目白



NH-01 有料老人ホーム

アリア松原



NH-02 有料老人ホーム

トラストガーデン用賀の杜



NH-03 有料老人ホーム

トラストガーデン桜新町



NH-04 有料老人ホーム

トラストガーデン杉並宮前



NH-05 有料老人ホーム

トラストガーデン常盤松



NH-06 有料老人ホーム

SOMPOケア
ラヴィーレ北鎌倉



NH-07 有料老人ホーム

チャームスイート新宿戸山



NH-08 有料老人ホーム

チャームスイート石神井公園



NH-09 有料老人ホーム

ヒューリック調布



NH-10 有料老人ホーム

アリスタージュ経堂



NH-11 有料老人ホーム

グランダ学芸大学

* 本書日付時点で保有している資産を掲載しています。



NW-01 ネットワークセンター
池袋ネットワークセンター



NW-02 ネットワークセンター
田端ネットワークセンター



NW-03 ネットワークセンター
広島ネットワークセンター



NW-04 ネットワークセンター
熱田ネットワークセンター



NW-05 ネットワークセンター
長野ネットワークセンター



NW-06 ネットワークセンター
千葉ネットワークセンター



NW-07 ネットワークセンター
札幌ネットワークセンター



NW-08 ネットワークセンター
京阪奈ネットワークセンター



HT-01 ホテル
相鉄フレッサイン銀座七丁目



HT-02 ホテル
相鉄フレッサイン東京六本木

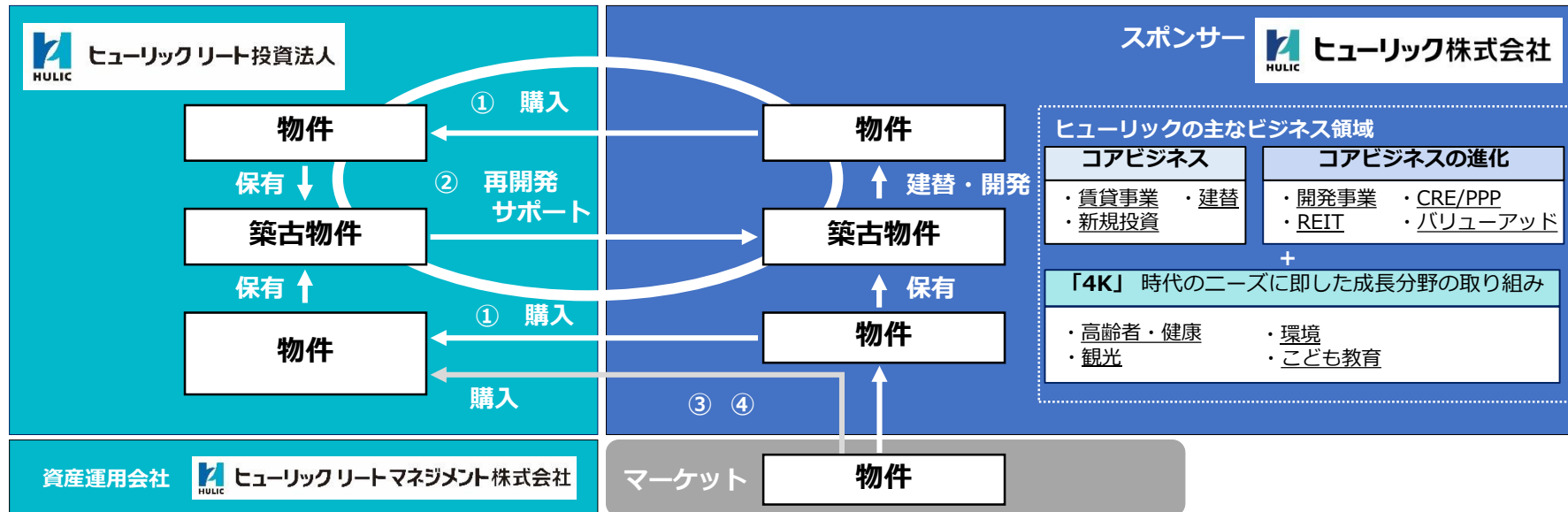


HT-03 ホテル
ヒューリック築地三丁目ビル

* 本書日付時点で保有している資産を掲載しています。

主要なスポンサーサポート

～資産循環モデル～



① 優先交渉権

スポンサーは、スポンサーグループ保有物件（一部の投資対象については除きます。）の売却に際しては、原則として、本資産運用会社に情報を提供し、第三者に優先して交渉する権利を付与

② 再開発サポート

本資産運用会社は、第三者に先立ちスポンサーに対して再開発計画の検討・提案を要請。スポンサーが再開発を担った場合、本資産運用会社は再開発物件に対する優先交渉権を有する

③ ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、スポンサーに本投資法人への当該不動産等の譲渡を前提として一時的に保有することを依頼することができる

④ 第三者保有物件の売却情報提供

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

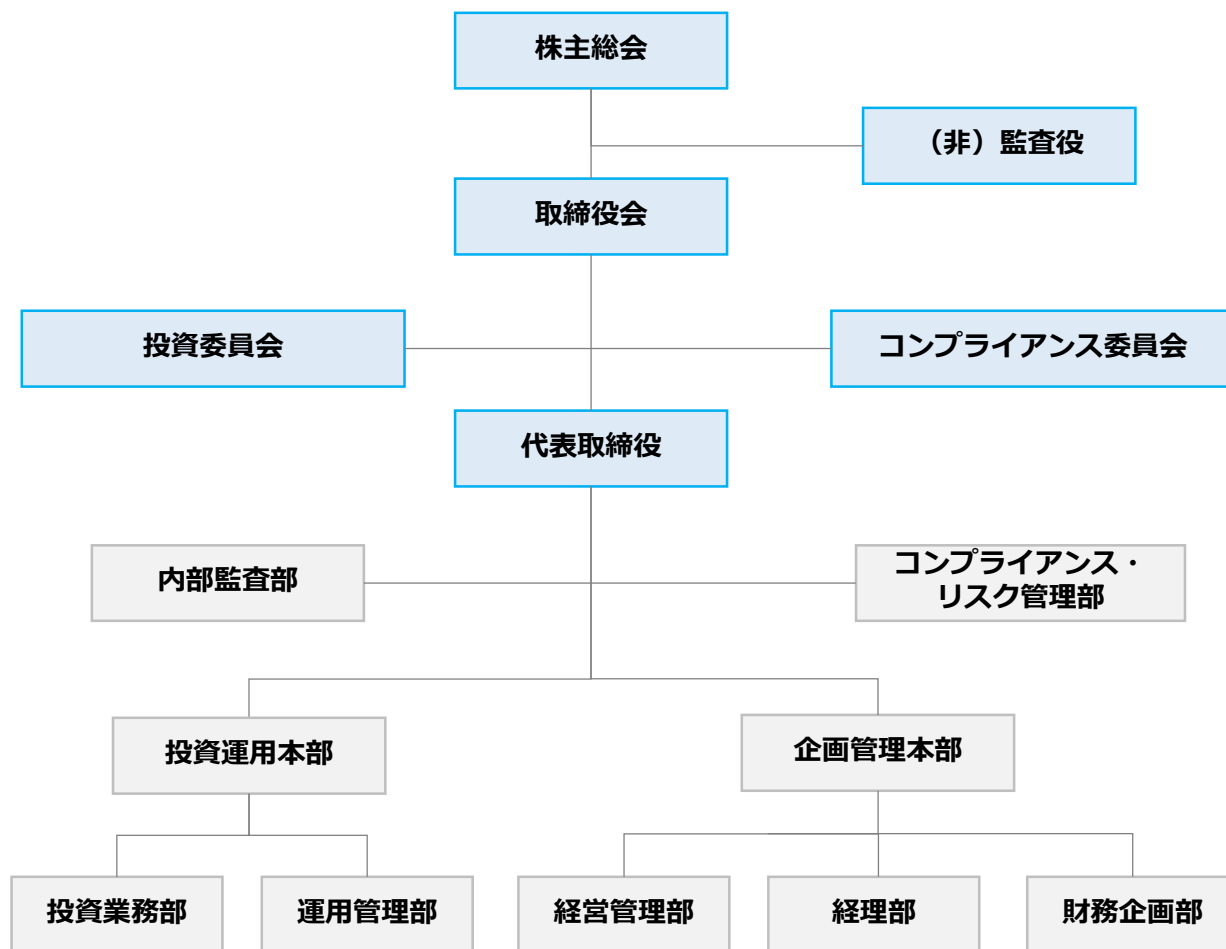
資産運用会社の概要

- **名称**
ヒューリックリートマネジメント株式会社
(Hulic REIT Management Co., Ltd.)
- **所在地**
東京都中央区八丁堀二丁目26番9号
- **代表取締役社長**
一寸木 和朗
- **設立**
2013年4月1日
- **資本金**
200百万円
- **株主**
ヒューリック株式会社 100%
- **事業内容**
投資運用業
- **登録・免許等**
宅地建物取引業免許
東京都知事(2)第95294号

取引一任代理等認可
国土交通大臣認可第76号

金融商品取引業登録
関東財務局長(金商)第2734号

資産運用会社の組織図



所有者別投資口数*1,2

	第15期末 (2021年8月末)		第16期末 (2022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	56,188	4.2	64,803	4.5	+8,615	+0.3
金融機関	849,891	62.8	897,092	62.3	+47,201	△0.5
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	85,605	6.3	87,779	6.1	+2,174	△0.2
信託銀行	672,607	49.7	689,544	47.9	+16,937	△1.8
生命保険会社	22,803	1.7	30,233	2.1	+7,430	+0.4
損害保険会社	0	0.0	0	0.0	0	0.0
信用金庫	24,177	1.8	26,942	1.9	+2,765	+0.1
その他	44,699	3.3	62,594	4.3	+17,895	+1.0
その他国内法人	166,858	12.3	180,776	12.6	+13,918	+0.2
外国人	227,869	16.8	237,356	16.5	+9,487	△0.4
証券会社	52,194	3.9	59,973	4.2	+7,779	+0.3
合計	1,353,000	100.0	1,440,000	100.0	+87,000	-

所有者別投資主数*1,2

	第15期末 (2021年8月末)		第16期末 (2022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	8,055	92.6	8,833	92.7	+778	+0.1
金融機関	153	1.8	167	1.8	+14	△0.0
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	31	0.4	31	0.3	0	△0.0
信託銀行	11	0.1	10	0.1	△1	△0.0
生命保険会社	6	0.1	7	0.1	+1	+0.0
損害保険会社	0	0.0	0	0.0	0	0.0
信用金庫	50	0.6	55	0.6	+5	+0.0
その他	55	0.6	64	0.7	+9	+0.0
その他国内法人	228	2.6	267	2.8	+39	+0.2
外国人	244	2.8	240	2.5	△4	△0.3
証券会社	21	0.2	21	0.2	0	△0.0
合計	8,701	100.0	9,528	100.0	+827	-

主要投資主 第16期末（2022年2月末）時点

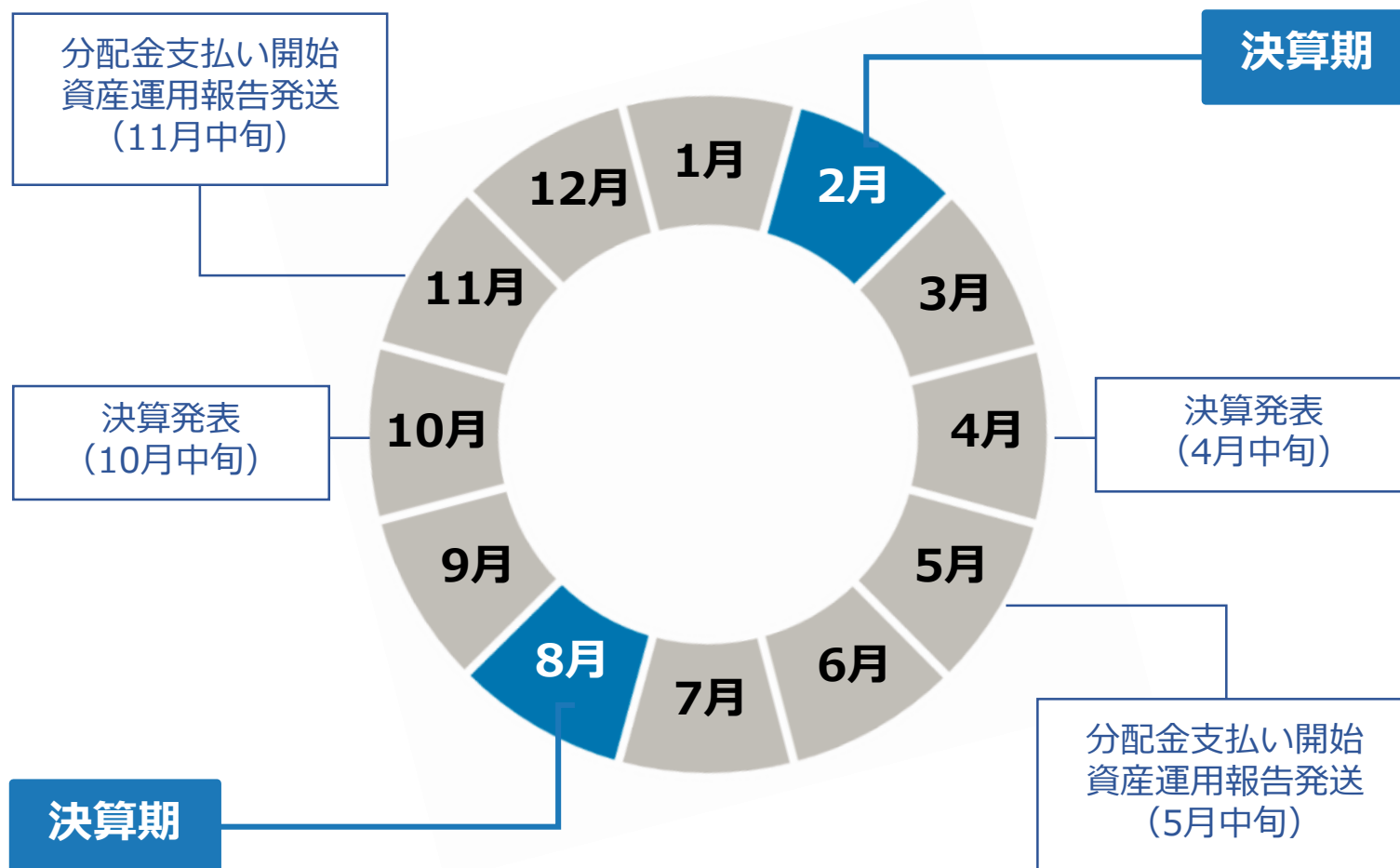
	投資主名	保有投資 口数 (口)	保有比率*3 (%)
1	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	331,192	22.99
2	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社 (信託口)	253,982	17.63
3	ヒューリック株式会社	152,470	10.58
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	57,382	3.98
5	株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	31,766	2.20
6	SMBC日興証券株式会社	25,032	1.73
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	21,320	1.48
8	全国信用協同組合連合会	21,149	1.46
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	20,216	1.40
10	日本証券金融株式会社	16,695	1.15
	合計	931,204	64.66

*1 比率は小数第2位を四捨五入しています。

*2 各期末時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

*3 小数第3位を切り捨てています。

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



用語	定義
東京コマースナル・プロパティ (TCP)	オフィス及び商業施設のうち、本投資法人の基本理念に合致する資産をいいます。詳細な内容については、13ページを参照して下さい。
次世代アセット・プラス (NGA+)	将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得や、中長期的な投資主価値の最大化に資する資産をいいます。有料老人ホーム、ネットワークセンター、ホテルその他次世代アセット・プラスの投資対象資産に投資します。詳細な内容については、13ページを参照して下さい。
都心6区	千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。
主要8区	千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区、目黒区及び世田谷区を指します。
スポンサー開発物件	スポンサーが開発し、保有していた物件をいいます。また、スポンサーは、既存保有物件の築年数経過への対応として、立地の特性に適した建替えを進める建替事業を展開しており、本資料においては、建替事業も含めて、スポンサー開発物件といいます。
スポンサー保有物件	スポンサーが外部から取得し、保有していた物件をいいます。
資産規模	対象時点における本投資法人の保有資産の取得価格の合計額をいいます。
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。
第13期以降取得資産	第13期(2020年8月期)に取得したヒューリック両国ビル、ヒューリック浅草橋江戸通、ヒューリック目白、ヒューリック築地三丁目ビル、第14期(2021年2月期)に取得したヒューリック中野ビル、ヒューリック八王子ビル、第15期(2021年8月期)に取得したヒューリック上野ビル、ヒューリック調布、第16期(2022年2月期)に取得したヒューリック麴町ビル、吉祥寺富士ビル、ヒューリック神戸ビル、アリスタージュ経堂、第17期(2022年8月期)に取得したグランダ学芸大学を対象としています。
第13期以降譲渡資産	第13期(2020年8月期)に譲渡したゲートシティ大崎、第14期(2021年2月期)に譲渡したヒューリック日本橋本町一丁目ビル、オーキッドスクエア(共有持分50%)、ヒューリック大森ビル、第15期(2021年8月期)に譲渡したオーキッドスクエア(共有持分50%)、品川シーズンテラス、第16期(2022年2月期)に譲渡したヒューリック新宿三丁目ビル(共有持分50%)、第17期(2022年8月期)に譲渡したヒューリック新宿三丁目ビル(共有持分50%)を対象としています。
第17期取得資産	第17期(2022年8月期)に取得したグランダ学芸大学を対象としています。
第17期譲渡資産	第17期(2022年8月期)に譲渡したヒューリック新宿三丁目ビル(共有持分50%)を対象としています。
銀行店舗物件	みずほ銀行がテナントの一部として入居する物件をいいます。
LTV	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B \times 100\% \quad (A: \text{各期末時点の有利子負債総額、} B: \text{各期末時点の総資産額})$
NOI利回り	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B \times 100\% \quad (A: \text{対象時点の鑑定評価書に記載された直接還元法NOI、} B: \text{取得価格})$
賃貸可能面積	各期末時点における各物件に係る賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる数値(共有物件等においてはその持分に相当する数値)を記載しています。

用語	定義
平均調達金利	各期末時点における各有利子負債に係る利率を、当該時点の有利子負債総額残高に応じて加重平均して算出しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップ取引の効果を勘案した利率を使用しています。
平均残存期間	各期末時点における各有利子負債の残存年数を、当該時点の有利子負債総額残高に応じて加重平均して算出しています。
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を除く純資産額、B : 各期末時点の含み損益、C : 各期末時点の発行済投資口数 (1円未満切捨て))
MSCI ジャパンESGセレクト・リーダーズ指数	MSCI社が提供する指数であり、年金積立金管理運用独立行政法人 (GPIF) のパッシブ運用を行う際のESG指数に選定されています。
GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)	国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設された不動産セクターのESG 配慮を測る年次のベンチマーク評価です。
気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)	G20財務大臣・中央銀行総裁会議の要請を受け、金融セクターが取り組むべき気候関連課題を議論するために金融安定理事会 (FSB) が2015年に設立した国際イニシアチブのことを指します。TCFDでは、気候変動のリスクと機会がもたらすビジネスへの影響について、金融機関や企業が投資家を含むステークホルダーに対して、どのように情報開示していくかを議論し、提言を公表しています。
DBJ GreenBuilding認証	環境・社会への配慮がなされた不動産(「Green Building」)を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取り組みを支援しているとされています。
BELS評価	2013年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン (2013)」が国土交通省において制定されたことに伴い、当該ガイドラインに基づき第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された建築物省エネルギー性能表示制度をいいます。
CASBEE (建築環境総合性能評価システム)	建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。
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(構造物、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。

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。

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。

The screenshot shows the HULIC REIT website homepage. At the top, there is a navigation bar with the HULIC logo and the text 'ヒューリックリート投資法人'. Below the navigation bar, there are several menu items: '投資法人について', '特徴・戦略', 'ポートフォリオ', '財務情報', 'IR情報', and 'ESGへの取り組み'. The main content area is divided into several sections. On the left, there is a large banner for 'TOKYO x NEXT+' with the subtext 'COMMERCIAL PROPERTIES' and 'GENERATION ASSETS PLUS'. Below this banner, there is a section titled '「東京コマーシャル・プロパティ」への重点投資' with a circular graphic showing '80%' and a '詳細を見る' button. On the right, there is a 'HEADLINES' section with the title '最新ニュース' and a sub-header '2022年04月18日 決算・業績'. Below this, there is a section for '分配金情報' with a table of data. At the bottom right, there is a section for 'ESGへの取り組み' with the sub-header 'INITIATIVES TOWARDS ESG'.

項目	金額
確定分配金 (2022年2月期)	3,600 円
予想分配金 (2022年8月期)	3,700 円
予想分配金 (2023年2月期)	3,480 円

- 1 不動産** 保有する物件に関する情報をポートフォリオに掲載しております。
- 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ください。
- 3 IR情報** 最新の決算情報、投資主様向け情報等をご覧ください。
- 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。

