

# ヒューリックリート投資法人

略称(ヒューリックリート/HLC)

ホームページURL : <https://www.hulic-reit.co.jp/>

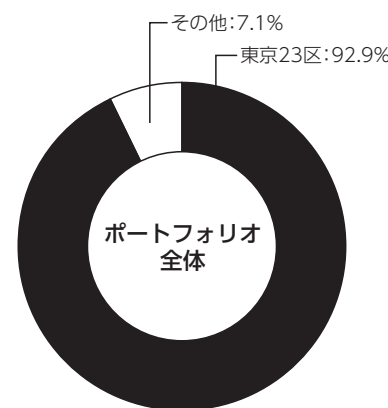
## 才 住 ホ 物 商 へ 他

ヒューリックリート投資法人は、ヒューリック株式会社をスポンサーとして2014年2月7日に上場し、着実に資産規模を拡大してまいりました。本投資法人のキーワードは、スポンサーが豊富な運用実績を有し、優位性を発揮できるエリアを表す「TOKYO」(東京コマーシャル・プロパティ)と、社会的ニーズの高まりにいち早く取り組んできたヒューリックの先進性を表す「NEXT+」(次世代アセット・プラス)です。本投資法人は、「東京コマーシャル・プロパティ」に重点投資するとともに、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「次世代アセット・プラス」に投資することで、中長期的な収益の確保・向上及び運用資産の規模と価値の成長を実現することを目指します。



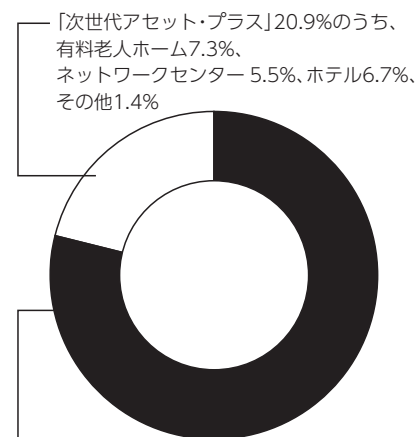
ヒューリック虎ノ門ビル

### 運用対象地域



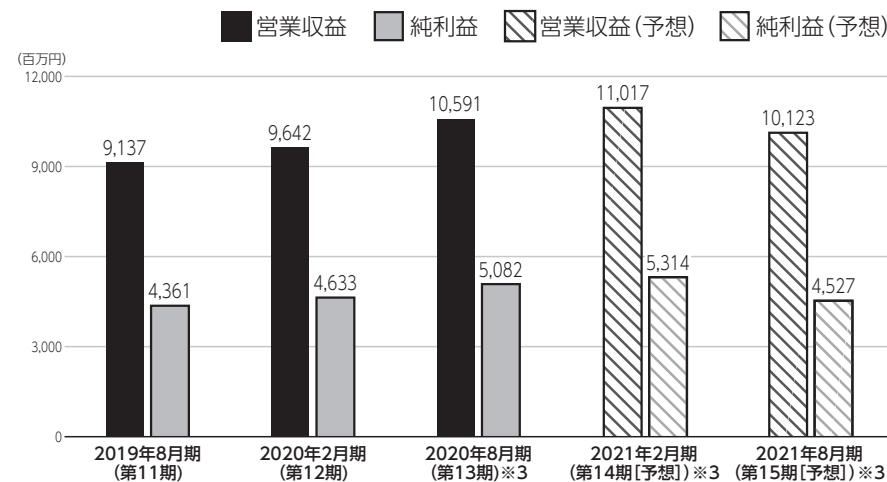
(うち、重点投資対象の東京コマーシャル・プロパティにおける東京23区比率は98.3%)

### 運用資産種別

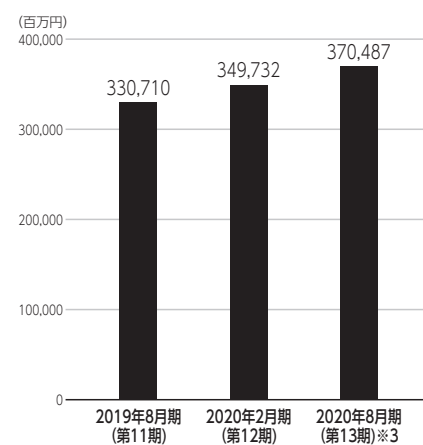


「東京コマーシャル・プロパティ」79.1%のうち、オフィス63.3%、商業施設15.8%

### 営業収益・純利益



### 総資産



### 資産運用会社・その他業務委託先

|         |             |  |               |        |
|---------|-------------|--|---------------|--------|
| 資産運用会社  | 名称          | ヒューリックリートマネジメント株式会社  | 資本金           | 200百万円 |
|         | 役員          | 【代表取締役】時田 榮治 【取締役】一寸木 和朗、戸谷 隆之<br>【取締役(非常勤)】北野 洋 【監査役(非常勤)】浅井 卓弥、藤田 哲也 |               |        |
|         | 株主          | ヒューリック株式会社   |               |        |
| 資産保管会社  | みずほ信託銀行株式会社 | 会計監査人  | EY新日本有限責任監査法人 |        |
| 会計事務受託者 | みずほ信託銀行株式会社 | 投資主名簿等管理人  | みずほ信託銀行株式会社   |        |
| 納税事務受託者 | みずほ信託銀行株式会社 | 投資法人債事務受託者   | 株式会社みずほ銀行     |        |

|                     |  |                     |   |
|---------------------|--|---------------------|---|
| 2020年10月30日時点の投資口価格 | 137,200円/1口  | 2020年8月期(第13期)分配金※2 | 3,876円/1口   |
| 決算月                 | 1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月   |                     |   |
| 直近の決算期              | 第13期(2020年3月1日~2020年8月31日)   |                     |   |
| 所在地                 | 〒104-0032  | TEL                 | 03-6222-7250  |
|                     | 東京都中央区八丁堀二丁目26番9号  | URL                 | <a href="https://www.hulic-reit.co.jp/">https://www.hulic-reit.co.jp/</a> |
| 役員                  | 【執行役員】時田 榮治 【監督役員】島田 邦雄、杉本 茂   |                     |   |
| 設立年月日               | 2013年11月7日   | 登録年月日               | 2013年11月25日   |
| 上場年月日               | 2014年2月7日  |                     |   |
| 運用資産種別              | 「東京コマーシャル・プロパティ」79.1%のうち、オフィス63.3%、商業施設15.8%<br>「次世代アセット・プラス」20.9%のうち、有料老人ホーム7.3%、ネットワークセンター5.5%、ホテル6.7%、その他1.4%   |                     |   |
| 運用対象地域              | ポートフォリオ全体：東京23区92.9%、その他7.1%<br>(うち、重点投資対象の東京コマーシャル・プロパティにおける東京23区比率は98.3%)  |                     |   |
| 運用方針                | ◆「東京コマーシャル・プロパティ」を重点投資対象と位置付け、東京都及び東京都近郊の政令指定都市に所在し、最寄駅から徒歩5分以内(原則)のオフィス、東京都及び東京都近郊の主要都市に所在し、最寄駅から徒歩5分以内(原則)または繁華性のあるエリアの商業施設に、ポートフォリオの80%程度(注)を投資します。<br>◆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「次世代アセット・プラス」として、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ポートフォリオの20%程度(注)を投資します。<br>(注) 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。 |                     |   |
| 財務方針                | ◆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を目的として、安定的かつ健全な財務運営を行うことを基本方針とします。<br>◆LTVは、資金余力の確保に留意しつつ、原則として60%を上限とします。但し、新規投資や資産評価の変動等により、一時的に60%を超えることがあります。当面はポートフォリオ規模等を考慮して40%から45%程度の水準で保守的に運営し、中長期的には40%から50%の水準で運営することを目指します。   |                     |   |
| 上場時発行               | 617,500口   | 108,000円/口          | 主幹事   |
| 出資総額                | 173,778百万円   |                     | みずほ証券株式会社、野村証券株式会社、大和証券株式会社   |
| 発行済投資口数             | 1,312,000口   |                     |   |

|       | 2019年8月期(第11期) | 2020年2月期(第12期) | 2020年8月期(第13期)※3 | 2021年2月期(第14期[予想])※3 | 2021年8月期(第15期[予想])※3 |
|-------|----------------|----------------|------------------|----------------------|----------------------|
| 営業収益  | 9,137百万円       | 9,642百万円       | 10,591百万円        | 11,017百万円            | 10,123百万円            |
| 営業利益  | 4,983百万円       | 5,268百万円       | 5,782百万円         | 6,047百万円             | 5,266百万円             |
| 経常利益  | 4,362百万円       | 4,634百万円       | 5,083百万円         | 5,315百万円             | 4,528百万円             |
| 当期純利益 | 4,361百万円       | 4,633百万円       | 5,082百万円         | 5,314百万円             | 4,527百万円             |
| 短期借入金 | 20,309百万円      | 19,069百万円      | 34,640百万円        |                      |                      |
| 長期借入金 | 114,251百万円     | 122,516百万円     | 126,136百万円       |                      |                      |
| 投資法人債 | 12,000百万円      | 12,000百万円      | 12,000百万円        |                      |                      |
| 総資産額  | 330,710百万円     | 349,732百万円     | 370,487百万円       |                      |                      |
| 純資産額  | 167,165百万円     | 178,412百万円     | 178,860百万円       |                      |                      |
| 分配金   | 3,487円/1口      | 3,532円/1口※2    | 3,876円/1口※2      | 4,052円/1口※2          | 3,452円/1口※2          |

|                   |                                      |         |           |       |             |
|-------------------|--------------------------------------|---------|-----------|-------|-------------|
| 保有物件数             | 58                                   | テナント数   | 306       | 総賃貸面積 | 321,284.35㎡ |
| 主要テナント            | ソフトバンク株式会社、ヒューリック株式会社、トラストガーデン株式会社ほか |         |           |       |             |
| 主要物件<br>※投資額上位3物件 | 物件名称                                 | 所在地     | 取得価格      | 投資比率  |             |
|                   | ヒューリック神谷町ビル                          | 東京都港区   | 55,250百万円 | 15.8% |             |
|                   | 御茶ノ水ソラシティ                            | 東京都千代田区 | 38,149百万円 | 10.9% |             |
|                   | ヒューリック銀座7丁目ビル                        | 東京都中央区  | 21,080百万円 | 6.0%  |             |
| 格付                | 【JCR】長期発行体格付：AA- (格付の見直し：ポジティブ)      |         |           |       |             |

※1 注釈がない項目については、2020年10月31日時点のものを記載しています。出資総額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。  
 ※2 利益超過分配金を含みます。  
 ※3 2020年10月15日発表の決算短信に基づき記載しています。  
 ※4 決算数値につきましては、百万円未満を切り捨てて記載しています。短期借入金には1年内返済予定の長期借入金を含みます。  
 ※5 比率につきましては、小数第2位以下を四捨五入した数値を記載しています。