

ヒューリックリート投資法人

第14期 (2021年2月期)

決算説明資料

2021年4月14日

(訂正：2021年5月25日)



TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

NEXT+
GENERATION ASSETS PLUS

証券コード **3295**



I. 運用ハイライト

1. 第13期決算発表以降の運用ハイライト	4
2. 第7回公募増資の概要	5
3. 分配金・NAVの推移	6

II. 新型コロナウイルスの影響と業績予想

1. 新型コロナウイルスの影響	8
2. オフィスの運営状況	9
3. 現状認識と今後の見通し	11
4. 第14期実績の概要	12
5. 第15期・第16期予想の概要	13
6. 一時的要因調整後1口当たり分配金の試算値の概要	14

III. 運用実績

1. ポートフォリオ・サマリー	16
2. 外部成長の実績	18
3. 内部成長の実績	20
4. 財務の状況	22
5. 鑑定評価の状況	23

IV. ESGへの取り組み

1. ESGへの継続的な取り組み	25
------------------	----

V. 今後の戦略

1. オフィスのマーケット環境	29
2. 本投資法人のポートフォリオ構成	30
3. 今後の成長戦略	31

VI. 決算概要及び業績予想

1. 損益計算書	33
2. 貸借対照表	35

Appendix

1. 各種指標の推移	37
2. 新規取得資産	38
3. ポートフォリオマップ	41
4. 物件写真	42
5. ポートフォリオ一覧（決算発表日時点）	46
6. 物件別鑑定評価の状況（第14期末時点）	49
7. 物件別鑑定評価の状況（第13期末対比）	51
8. 財務の状況	53
9. 投資主の状況	54
10. 各種報酬・手数料の概要	55
11. 本投資法人の基本理念とポートフォリオ構築方針	56
12. 東京コマーシャル・プロパティへの重点投資	57
13. 次世代アセット・プラスへの投資	58
14. 有料老人ホームの概要	59
15. ヒューリックについて	60
16. スポンサーの主な開発物件・保有物件	61
17. ヒューリックグループとのコラボレーション	62
18. 本投資法人の仕組み	63
19. 資産運用会社の概要	64
20. 投資口価格・時価総額の推移	65
21. 用語の定義	66



I 運用ハイライト

外部成長

マーケット環境に適応した機動的な資産入替えを推進
銀行店舗物件を主軸とした厳選投資により、ポートフォリオの収益安定性を向上

- 収益回復に時間を要する可能性が高い商業施設や、マイナー持分であり今後マーケットが弱含む可能性のある大規模オフィス等を譲渡する一方、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
- 資産入替えにより、ポートフォリオの収益安定性と収益性を向上させるとともに、資産譲渡により含み益を実現

ポートフォリオに占める比率

	第13期末 時点	第14期 決算発表時点
商業施設への 投資比率	17.2%	15.3%
銀行店舗物件への 投資比率	0.0%	6.6%

内部成長

新型コロナウイルスを起因とした賃料の一時減額・支払猶予等の要望は一巡
オフィスの賃料改定における増額幅・件数は鈍化しているものの、増額基調は継続

- 第14期（2021年2月期）における新型コロナウイルスを起因とした賃料の一時減額・支払猶予等の要望は、全て店舗用途区画のテナントから受領
- 第14期（2021年2月期）においては、オフィス区画における賃料減額事例はなく、賃料乖離率マイナス区画においては、入居テナントと丁寧な対話を行いつつ、賃料増額改定が可能なトレンドは継続

新型コロナウイルスの影響

	第13期	第14期
賃料の一時減額・ 支払猶予等の要望件数	79件	14件

賃料改定の実績（オフィス区画）（第14期）

賃料増額率	賃料乖離率マイナス区画 における増額改定応諾率
4.3%	40%

財務戦略・ESG

資産入替え及び2021年4月実施の公募増資を通じたLTVコントロール

- 2020年10月に公表した資産入替え及び2021年4月に実施した公募増資による調達資金の一部を活用し、借入金の一部期限前返済を行うことで、LTVを46.6%から44.6%*に引き下げ
- 2020年GRESBリアルエステイト評価における「5スター」の獲得と、MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への継続採用（両方を満たすJ-REITは3銘柄のみ）

財務の状況

	第13期末 時点	第14期 決算発表時点
LTV (簿価ベース)	46.6%	44.6%*
株式会社日本格付研究所 長期発行体格付（格付の見直し）	AA- (ポジティブ)	

* 2021年3月26日提出の有価証券届出書に記載の見込みの数値です。前提条件等の詳細な内容は、2021年3月26日提出の有価証券届出書を参照してください。

オフリング概要

オフリング形式	国内オフリング
発行決議日	2021年3月26日
条件決定日	2021年4月1日
調達額 (第三者割当を含む)	6,661百万円*1
募集口数 (OAによる売出しを含む)	41,000口*1
募集後発行済投資口総数	1,353,000口*1
需要倍率	24.0倍

投資口価格の推移



各種指標の推移

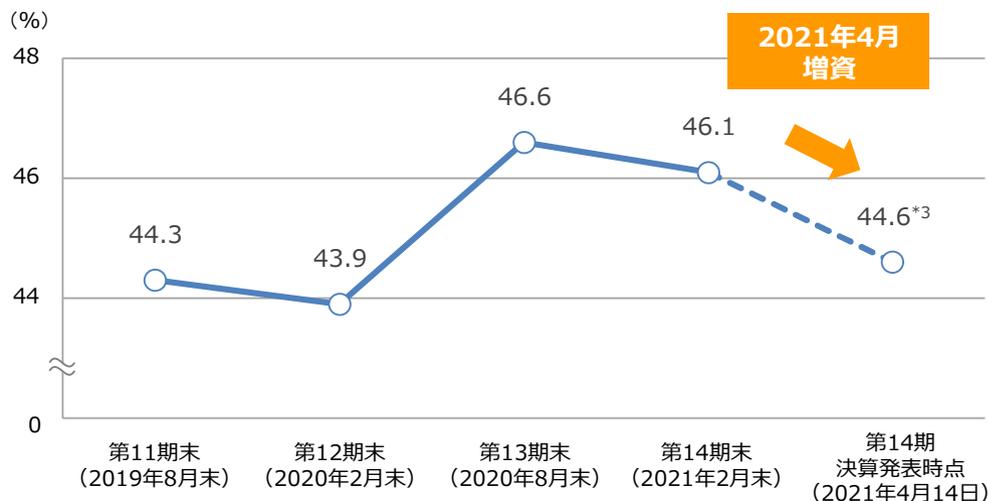
■ 資産規模



■ 一時的要因調整後1口当たり分配金試算値*2



■ LTVの推移



*1 2021年4月27日払込予定の第三者割当増資が全口行使されることを前提とした調達額または口数を記載しています。

*2 各時点において公表した2期先の1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)から、不動産等譲渡益、借地権の更新に伴い生じる支払地代の増加見込額、費用計上されていない固定資産税及び都市計画税等並びにこれらが生じることに伴い変動する資産運用報酬及び空除対象外消費税の増減見込額を調整した試算値をいいます。本試算値は将来の分配金の有無及びその金額を何ら保証するものではなく、変動する可能性があります。

*3 2021年3月26日提出の有価証券届出書に記載の見込みの数値です。前提条件等の詳細な内容は、2021年3月26日提出の有価証券届出書を参照してください。

1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）及びNAVの着実な成長

- 第14期から第15期にかけて4物件（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（第14期及び第15期において分割譲渡）、ヒューリック大森ビル、品川シーズンテラス）を譲渡し、合計約16億円の譲渡益を計上予定
- 第14期及び第15期にかけて累計約2億円の内部留保を行う予定



*1 本ページに記載の1口当たり分配金は、一時差異等調整引当額の計上に伴う利益超過分配金を除いた数値を記載しています。

*2 1口当たり分配金のうち、物件譲渡時における譲渡益、物件取得後における固定資産税の未費用化分及び借地権の更新に伴い生じる支払地代の増加額並びにこれらにかかる資産運用報酬Ⅱの調整（一時的要因の調整）を行った後の金額をいいます。

*3 オーキッドスクエアは、第14期（2021年2月期）及び第15期（2021年8月期）にそれぞれ準共有持分50%を分割譲渡しています。

*4 2021年3月26日提出の有価証券届出書に記載の見込みの数値です。前提条件等の詳細な内容は、2021年3月26日提出の有価証券届出書を参照してください。

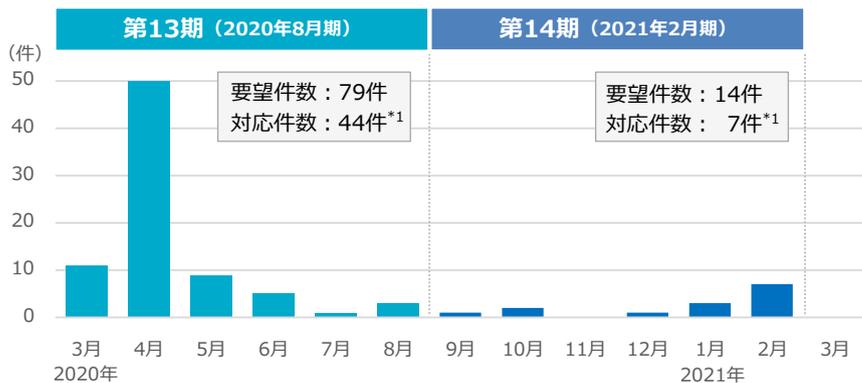


Ⅱ 新型コロナウイルスの影響と業績予想

賃料の一時減額・支払猶予等の状況

賃料の一時減額・支払猶予等の要望件数の推移

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

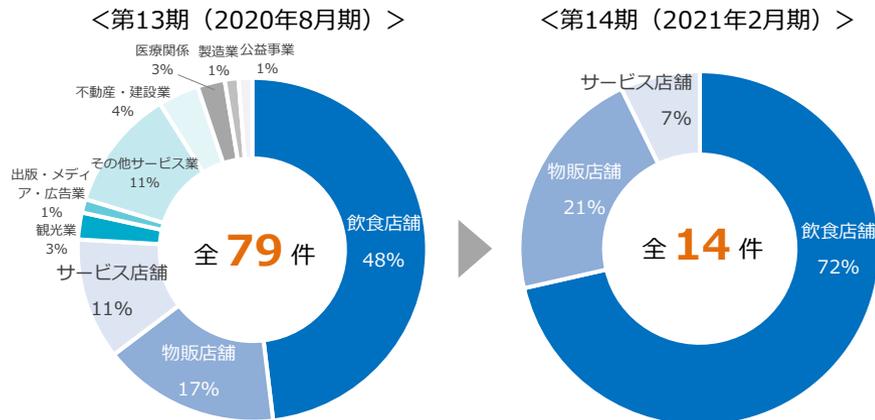


一時減額の想定及び実績



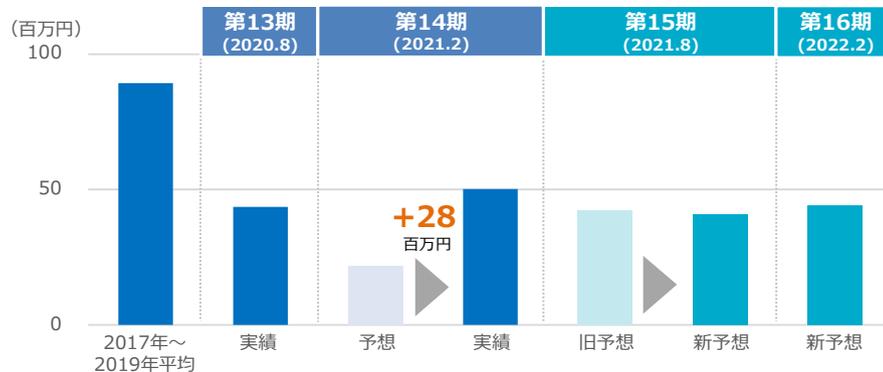
要望実施テナントの業種の状況 (件数ベース)

- 第14期 (2021年2月期) における賃料の一時減額・支払猶予等の要望は全て店舗用途区画の入居テナントから受領



会議室の運営状況 (会議室収益)

- 会議室収益は第14期 (2021年2月期) において保守的な想定に対して約28百万円上振れ

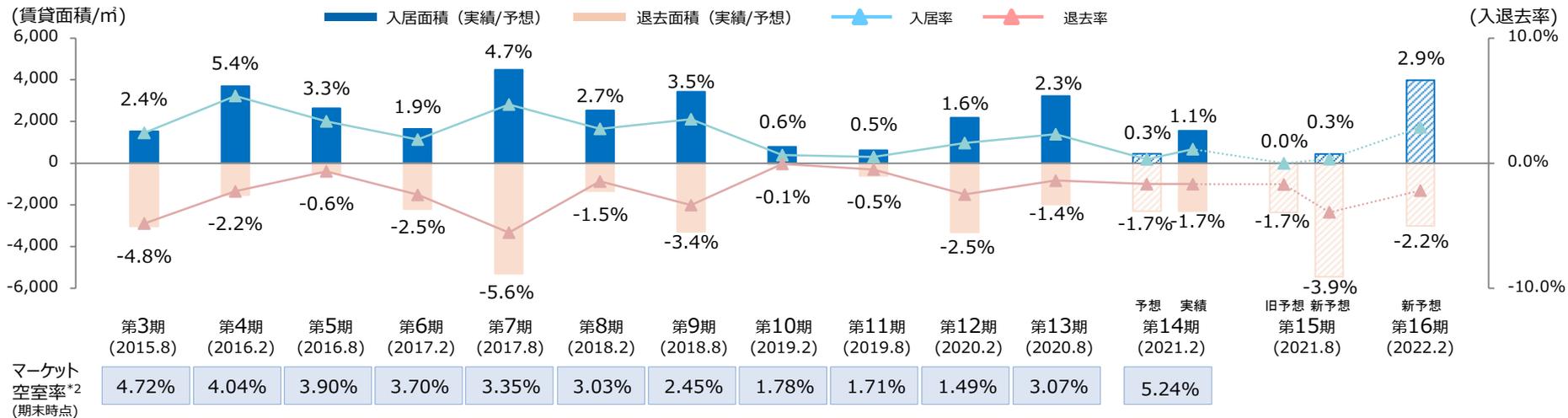


*1 各期に受領した要望に対する一時減額、支払猶予、退去及び敷金相殺の対応件数の合計を記載しています。対応を行った期は要望を受領した期と一致しない場合があります。

*2 第14期 (2021年2月期) 予想公表時 (2020年10月14日) に保守的に見込んでいた一時減額の想定に対する実績 (第14期 (2021年2月期) 予想公表後に確定した一時減額の総額) を記載しており、第14期 (2021年2月期) 予想公表時 (2020年4月14日) に確定していた一時減額の金額 (約2百万円) は除いています。したがって、第14期 (2021年2月期) に実施した一時減額の総額は約11百万円となります。

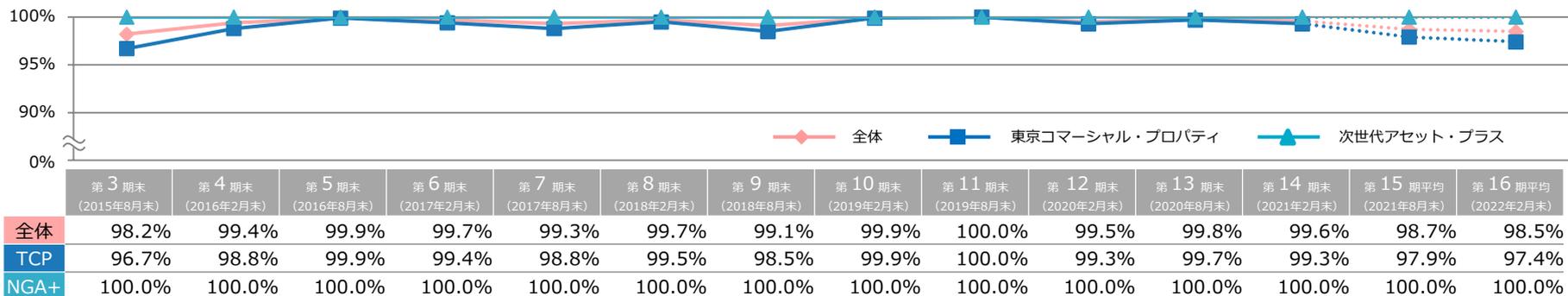
テナント入退去（オフィス） 予想・実績 *1

- 第14期（2021年2月期）は、テナント退去が生じたものの、退去区画の早期埋戻しを実現し、安定した稼働を維持
- 第15期（2021年8月期）及び第16期（2022年2月期）の退去予定区画は、適正賃料での早期埋戻しを目指す



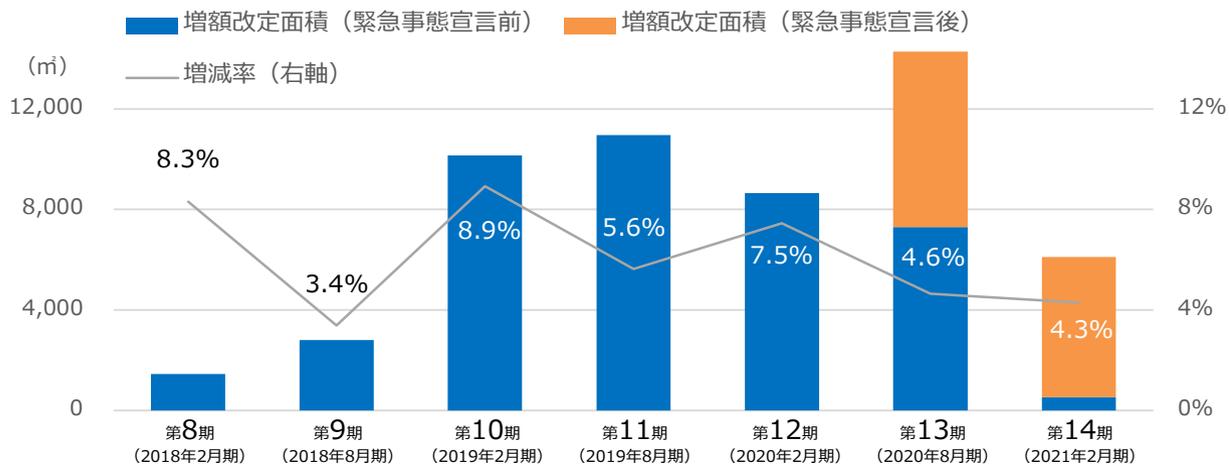
稼働率の推移*3

- 第14期末（2021年2月末）時点のポートフォリオ全体の稼働率は99.6%と高稼働率を維持



*1 退去面積及び退去率の数値についてはマイナス表記としています。
 *2 マーケット空室率は、三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」の東京ビジネス地区の空室率を記載しています。
 *3 各期末時点における保有資産の賃貸面積を同時点の賃貸可能面積で除して算出してあり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

賃料改定の実績（オフィス区画）

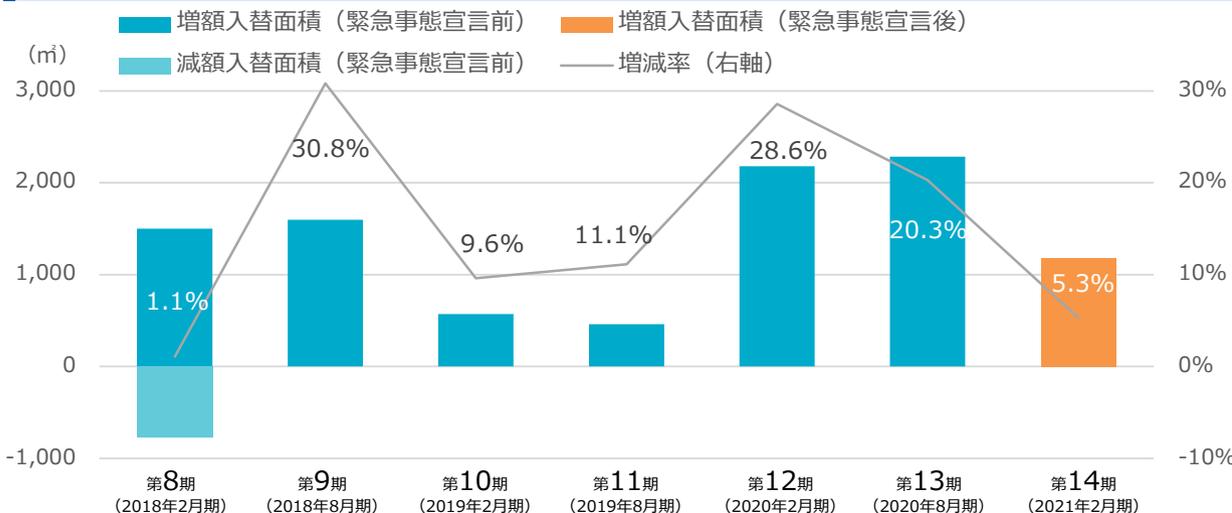


第14期の賃料乖離率マイナス区画における増額改定応諾率

40%

オフィス区画における賃料減額事例はなく、賃料乖離率マイナス区画においては、入居テナントと丁寧な対話を行いつつ、賃料増額改定が可能なトレンドは継続

テナント入替の実績（オフィス区画）



入居テナントの入居理由（第14期以降）*3



退去テナントの退去理由（第14期以降）*3



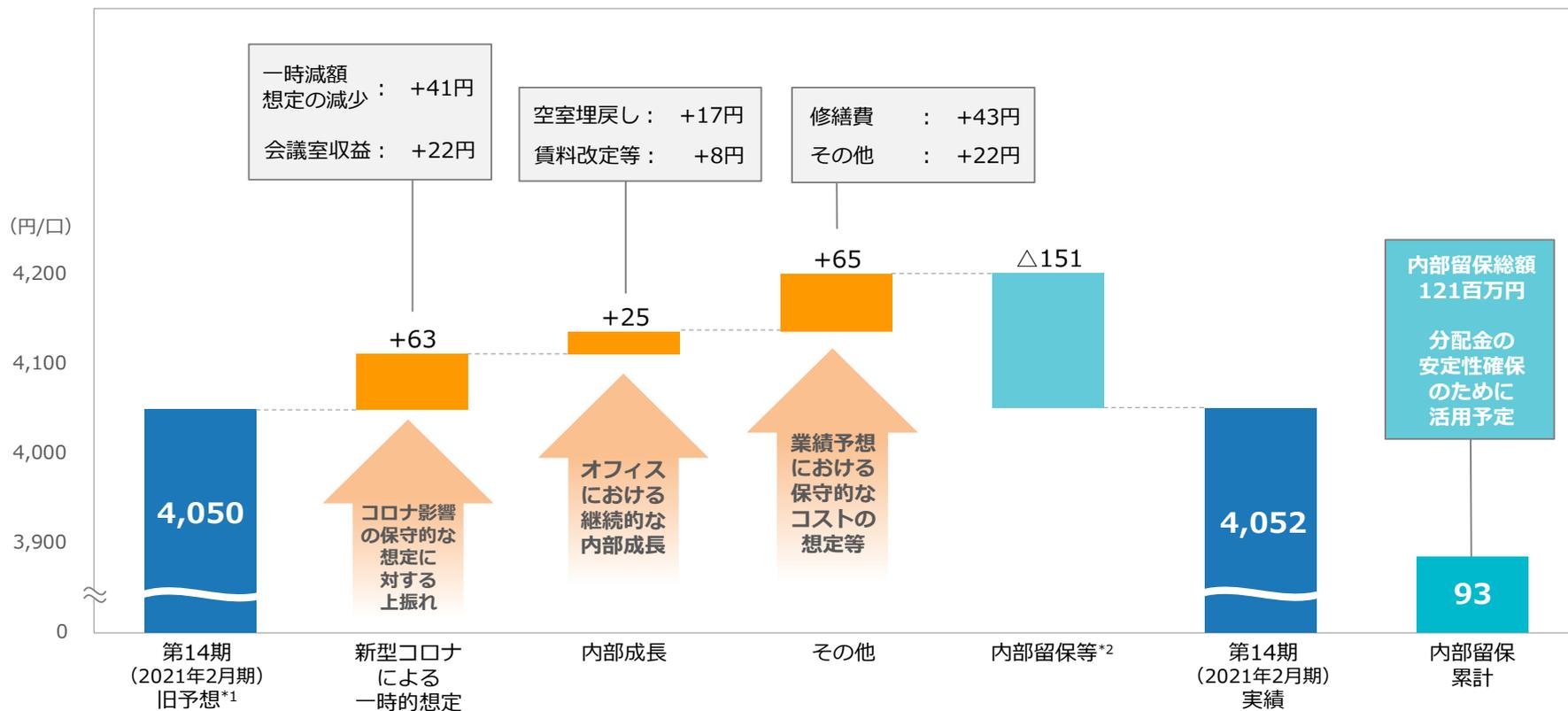
*1 グラフの数値は、賃料の一時減額・支払猶予等の要望に対する一時減額を除いて算出しています。

*2 各グラフの第13期（2020年8月期）以降の数値は、賃料改定及びテナント入替における新規入居に係る契約締結日を基準として、東京都等において最初に緊急事態宣言が発令された2020年4月7日よりも前に締結された契約は「緊急事態宣言前」、2020年4月7日以降に締結された契約は「緊急事態宣言後」として分けて算出しています。

*3 入居理由及び退去理由は、第14期（2021年2月期）決算発表時点において保有する資産において第14期（2021年2月期）以降で確定（契約締結済み又は解約予告書受領済み）している入退去について、資産運用会社が確認した入退去の理由を件数ベースでまとめています。

	現時点での影響 (実績)	短期的見通し (業績予想の想定)	中長期的見通し
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第14期においては、空室発生区画の早期の空室埋戻し等により高稼働率を維持 ■ 賃料乖離率マイナス区画における賃料増額基調は鈍化するも継続 <p>第14期のオフィス稼働率 (期中平均) : 99.6%</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ リモートワークの普及に伴い、意思決定の早い中小規模の企業から先行して解約が発生 ■ 新型コロナウイルスの影響による業績悪化を受けたテナントの解約が発生 <p>業績予想上、マーケットの空室増加に伴うダウンタイムの長期化を想定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新型コロナウイルス感染拡大からの時間の経過に伴い、中規模オフィスにおけるリモートワークの普及に伴う解約も一巡 ■ 大企業を中心とする大口テナントの解約の顕在化及び大規模オフィスの大量供給に伴うマーケット全体の空室率の上昇を注視 ■ 需給環境の良好な好立地の中規模オフィスは、安定的な運用が見込まれる
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ■ 飲食店舗等への減額対応は限定的 ■ 一部区画で退去が発生したものの、好立地の商業施設への需要は底堅く、空室埋戻し等によって高稼働率を維持 <p>第14期の商業施設稼働率 (期中平均) : 99.5%</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 業種等により営業状況は二極化 ■ 飲食店舗を中心にテナント入替が発生 ■ インバウンド需要の回復には時間を要する見込み <p>業績予想上、マーケットの空室増加に伴うダウンタイムの長期化を想定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ECの進展等に伴い、物販は業種毎・エリア毎の影響度に濃淡 ■ サービス需要の回復及び拡大 ■ 好立地の繁華性の高いエリアに対する店舗の需要は継続
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ■ 客室稼働率・ADRは低位で推移 ■ 変動賃料の消失 ■ 固定賃料の受入に変化なし 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 国内需要から緩やかに回復 <p>業績予想において、変動賃料の受入は想定せず</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ インバウンド需要の回復 ■ 変動賃料の発生

1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）の比較（予想対比）



期中平均稼働率 (オフィス) **99.1%** (想定)

99.6%

期中平均稼働率 (ポートフォリオ) **99.5%** (想定)

99.7%

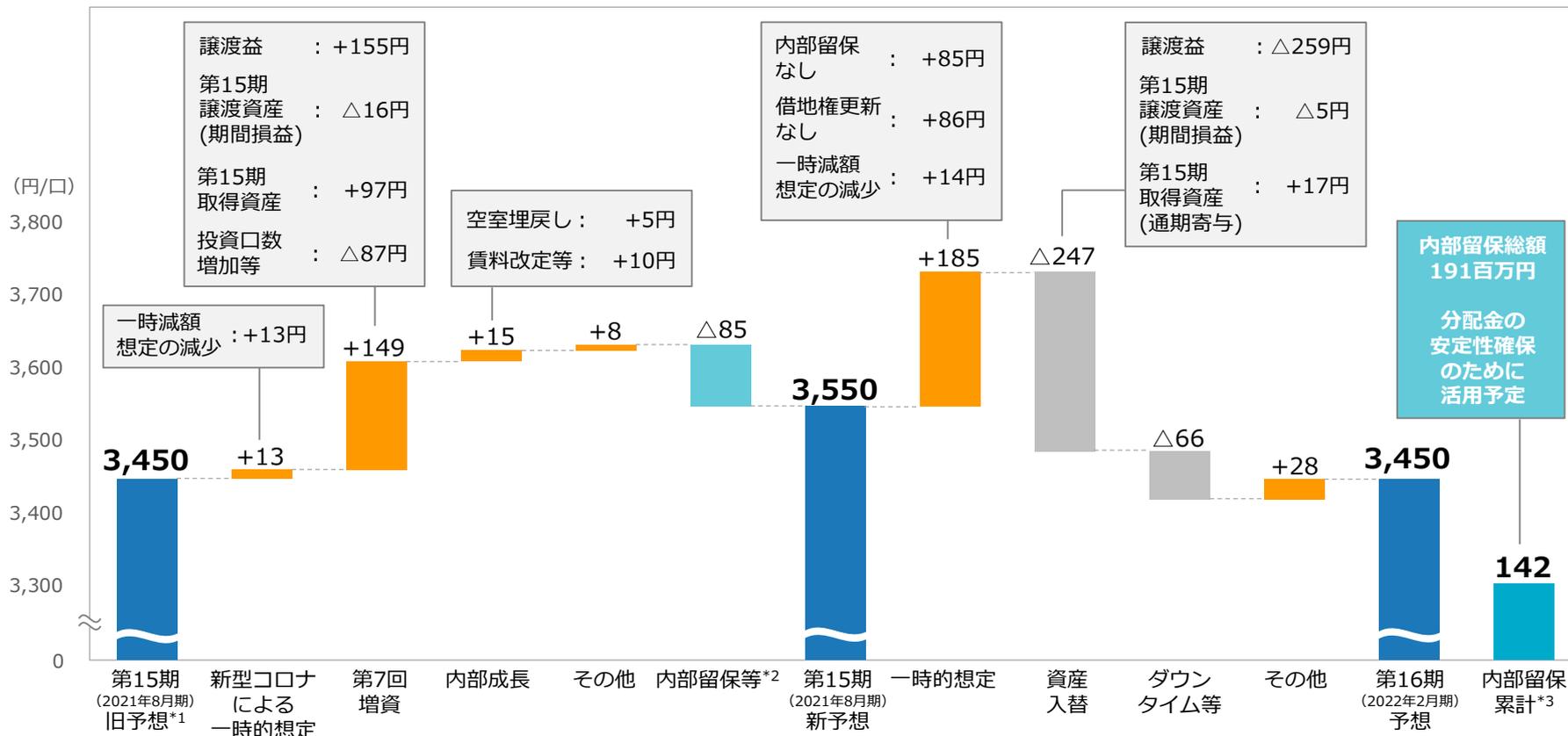
LTV **46.2%** (想定)

46.1%

*1 2020年10月14日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2020年10月14日公表の「2020年8月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

*2 第14期 (2021年2月期) に行った内部留保 (121百万円) 及び内部留保に伴い増加した法人税 (77百万円) が1口当たり分配金に与える影響を記載しています。

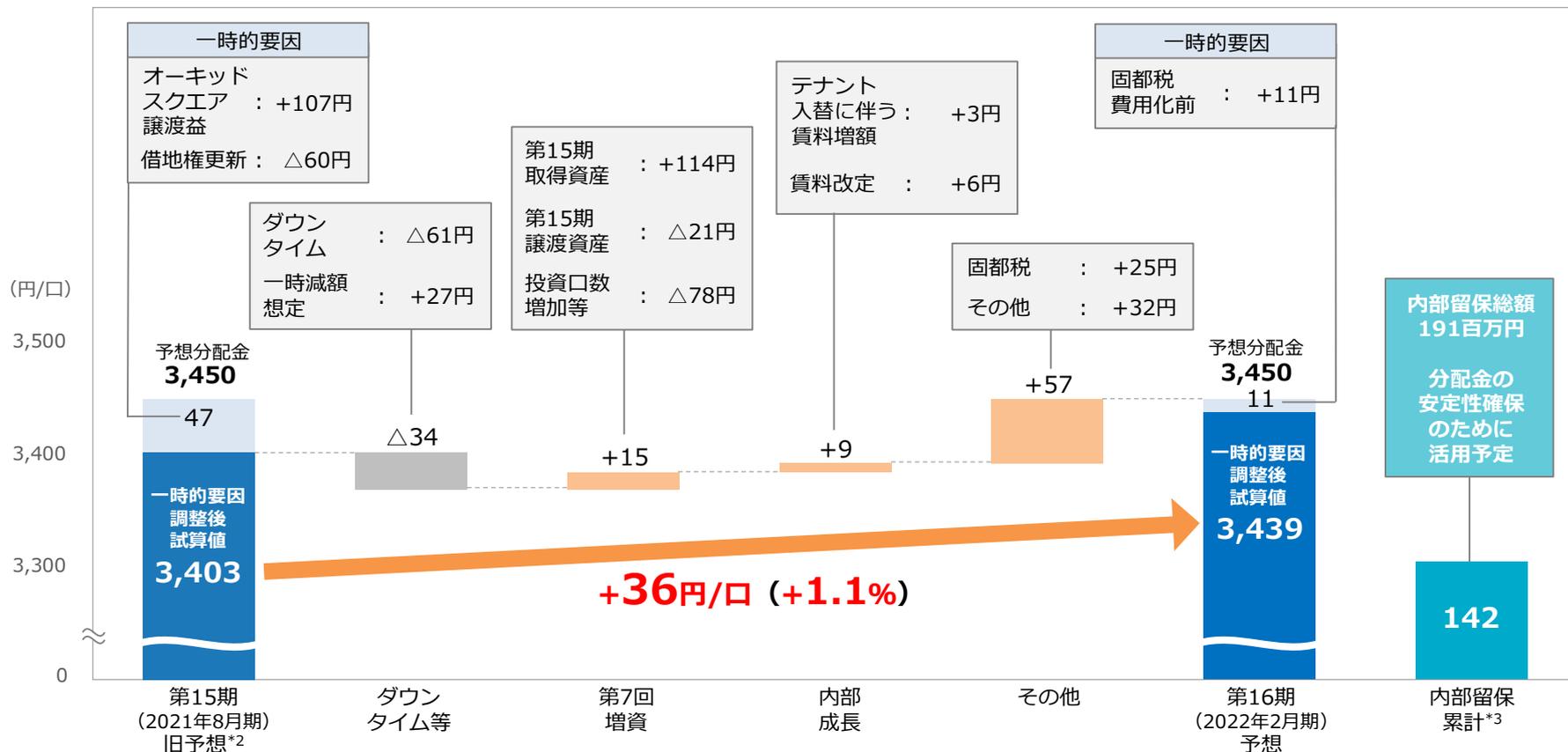
1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）の推移



期中平均稼働率 想定(オフィス)	97.1%	97.2%	96.5%
期中平均稼働率 想定(ポートフォリオ)	98.6%	98.7%	98.5%
LTV (想定)	46.2%	44.6%* ⁴	44.6%* ⁴

*1 2020年10月14日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2020年10月14日公表の「2020年8月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。
 *2 第15期 (2021年8月期) に行う予定の内部留保 (70百万円) 及び内部留保に伴い増加することが見込まれる法人税 (46百万円) が1口当たり分配金に与える影響を記載しています。
 *3 第14期 (2021年2月期) 及び第15期 (2021年8月期) に実施 (予定) の内部留保の累計額 (191百万円) を第16期末 (2022年2月末) 時点の想定投資口数 (1,353,000口) で除した数値を記載しています。なお、実際の内部留保の金額は変動する可能性があります。
 *4 新予想におけるLTV (想定) は、2021年3月26日提出の有価証券届出書に記載の見込みの数値です。前提条件等の詳細な内容は、2021年3月26日提出の有価証券届出書を参照してください (次ページも同じです。)

一時的要因調整後1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）の試算値^{*1}の推移



期中平均稼働率 想定(オフィス)	97.1%	96.5%
期中平均稼働率 想定(ポートフォリオ)	98.6%	98.5%
LTV (想定)	46.2%	44.6%

△1.6pt

^{*1} 各時点において公表した2期先の1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）から、不動産等譲渡益、借地権の更新に伴い生じる支払地代の増加見込額、費用計上されていない固定資産税及び都市計画税等並びにこれらが生じることに伴い変動する資産運用報酬及び控除対象外消費税の増減見込額を調整した試算値をいいます。本試算値は将来の分配金の有無及びその金額を何ら保証するものではなく、変動する可能性があります。

^{*2} 2020年10月14日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2020年10月14日公表の「2020年8月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

^{*3} 第14期（2021年2月期）及び第15期（2021年8月期）に実施（予定）の内部留保の累計額（191百万円）を第16期末（2022年2月末）時点の想定投資口数（1,353,000口）で除した数値を記載しています。なお、実際の内部留保の金額は変動する可能性があります。

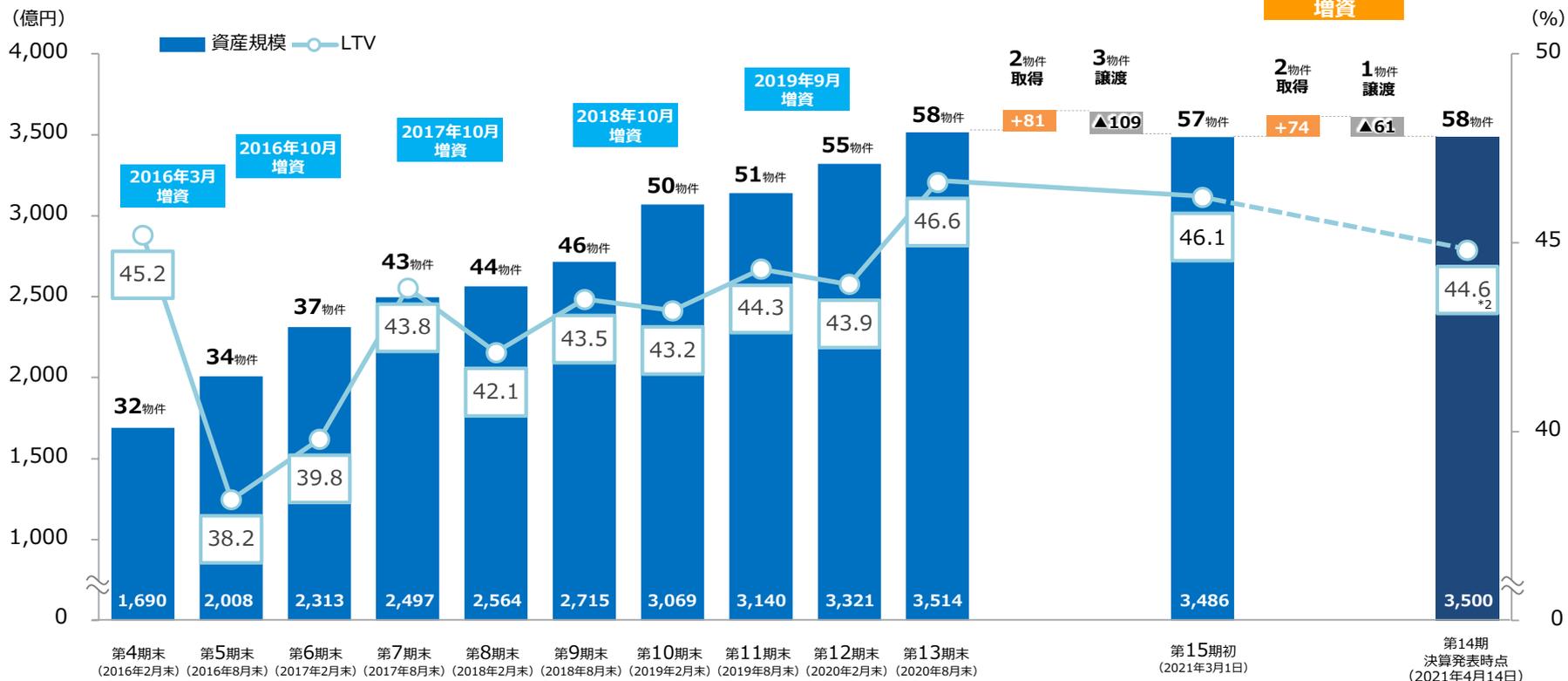


Ⅲ 運用実績

資産規模及びLTVの推移

資産規模	58物件	3,500億円	東京コマーシャル・プロパティ	37物件	2,735億円 (78.2%)
平均NOI利回り	4.4%	稼働率	99.7%	含み損益	576億円*1
			次世代アセット・プラス	21物件	765億円 (21.8%)

資産規模及びLTVの推移



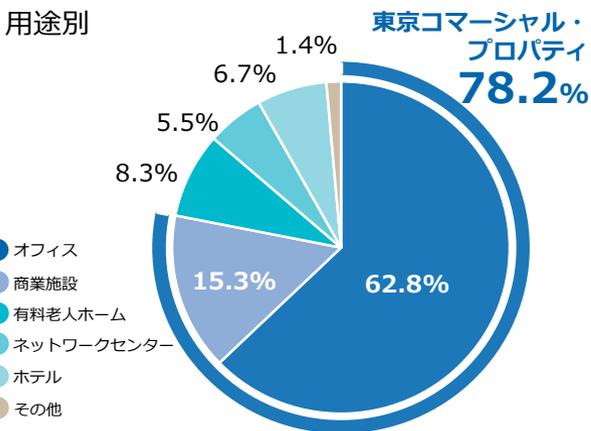
時価ベース LTV %	40.4	34.0	35.2	38.6	37.0	37.9	37.5	38.2	37.8	40.5	40.0	38.5
-------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

*1 第15期 (2021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。

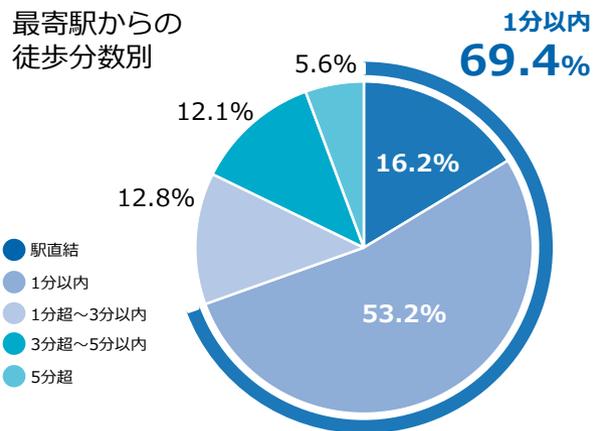
*2 第14期 (2021年2月期) 決算発表時点のLTVは、2021年3月26日提出の有価証券届出書に記載の見込みの数値です。前提条件等の詳細な内容は、2021年3月26日提出の有価証券届出書を参照してください。

第14期（2021年2月期）決算発表時点のポートフォリオ

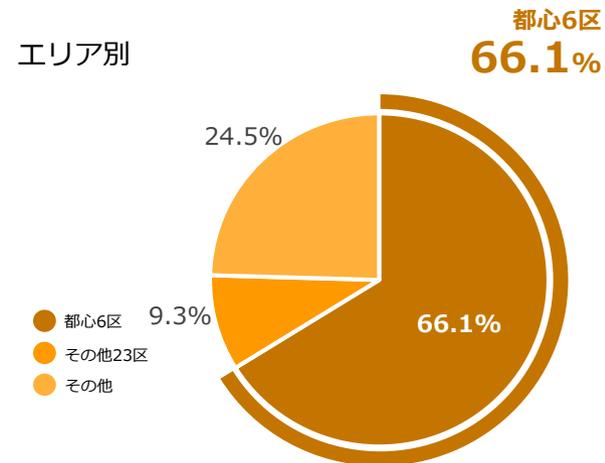
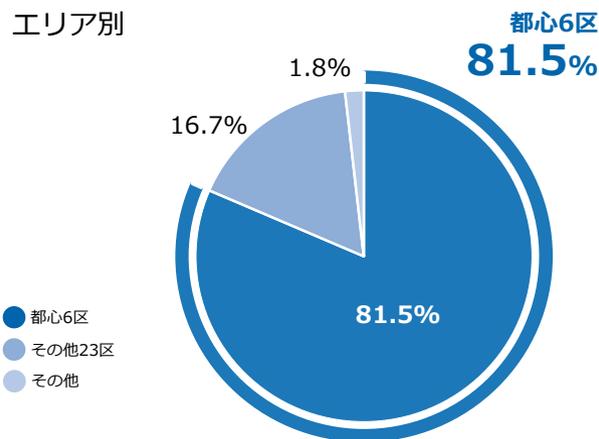
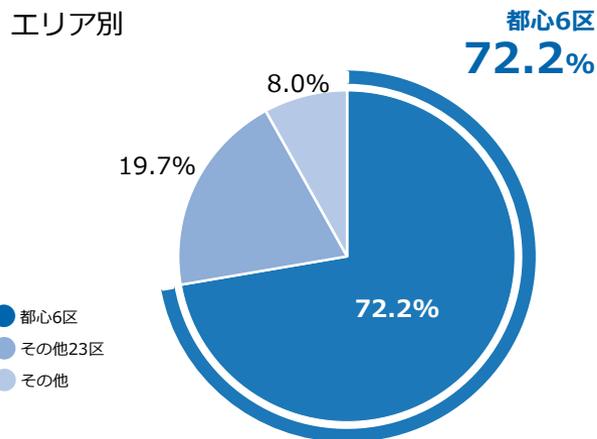
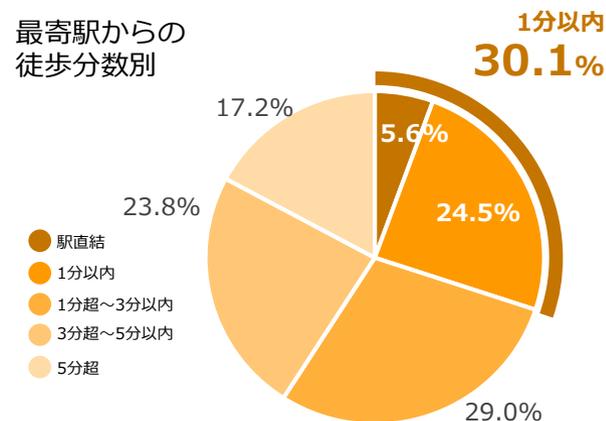
ポートフォリオ全体



東京コマーシャル・プロパティ



(参考) J-REIT全体（オフィス用途のみ）*2



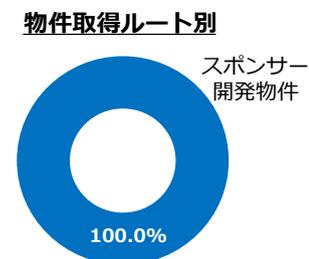
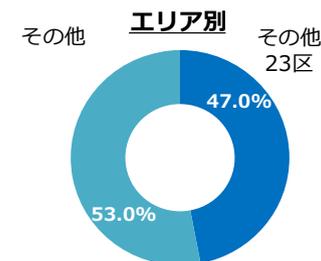
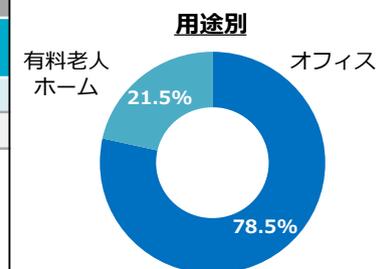
*1 各グラフの割合は、第14期（2021年2月期）決算発表時点の保有資産の取得価格に基づくものです。

*2 各グラフの割合は、2021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。）。

第14期（2021年2月期）・第15期（2021年8月期）取得資産の概要

物件数	取得価格合計	鑑定評価額合計*1	稼働率	平均NOI利回り*2
4 物件	15,540 百万円	16,309 百万円	100.0 %	4.5 %

区分	新規取得資産			
	第14期取得資産		第15期取得資産	
	東京コマース・プロパティ	次世代アセット・プラス	東京コマース・プロパティ	次世代アセット・プラス
用途	オフィス	その他	オフィス	有料老人ホーム
物件名	ヒューリック中野ビル	ヒューリック八王子ビル	ヒューリック上野ビル	ヒューリック調布
物件写真	スポンサー開発*3 銀行店舗建替	スポンサー開発 銀行店舗建替	スポンサー開発*3 銀行店舗建替	スポンサー開発 旧銀行店舗建替
				
所在地	東京都中野区	東京都八王子市	東京都台東区	東京都調布市
最寄駅からの徒歩分数	東京メトロ丸ノ内線「新中野」駅徒歩1分	JR中央線他「八王子」駅徒歩8分	東京メトロ銀座線「上野広小路」駅徒歩3分	京王電鉄京王線「調布」駅徒歩5分
取得価格	3,200百万円	4,900百万円	4,100百万円	3,340百万円
鑑定評価額*1	3,366百万円	5,229百万円	4,284百万円	3,430百万円
NOI利回り*2	4.3%	5.1%	4.0%	4.5%
売主	ヒューリック			
取得年月日	2020年10月16日		2021年3月31日	
竣工年月	1994年10月	2009年2月	1986年4月	2017年3月
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



*1 各新規取得資産に係る取得時の鑑定評価額又はその合計を記載しています。

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

*3 ヒューリック中野ビルは株式会社富士銀ビルディングが開発した物件であり、ヒューリック上野ビルは千秋商事株式会社が開発した物件です。株式会社富士銀ビルディングは株式会社フワードビルディングへ商号変更後、2000年11月に日本橋興業株式会社（現ヒューリック）と合併し、千秋商事株式会社は2010年7月にヒューリックと合併しているため、ヒューリック中野ビル及びヒューリック上野ビルはいずれもスポンサー開発物件に該当します。

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 8物件

うち銀行店舗物件 5物件



うち旧銀行店舗建替 2物件



第13期（2020年8月期）以降譲渡資産 5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

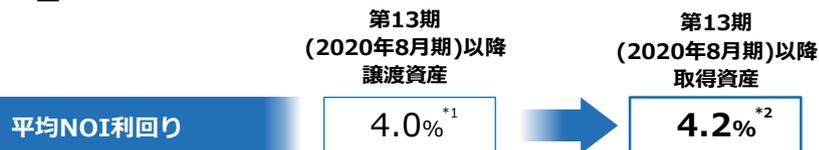
1. スポンサーと連携したポートフォリオの安定性強化

- 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



2. ポートフォリオの収益性向上

- 第13期（2020年8月期）以降取得資産の収益性は、第13期（2020年8月期）以降譲渡資産と比較し高い水準であり、ポートフォリオの収益性を向上



3. 資産譲渡による含み益の実現

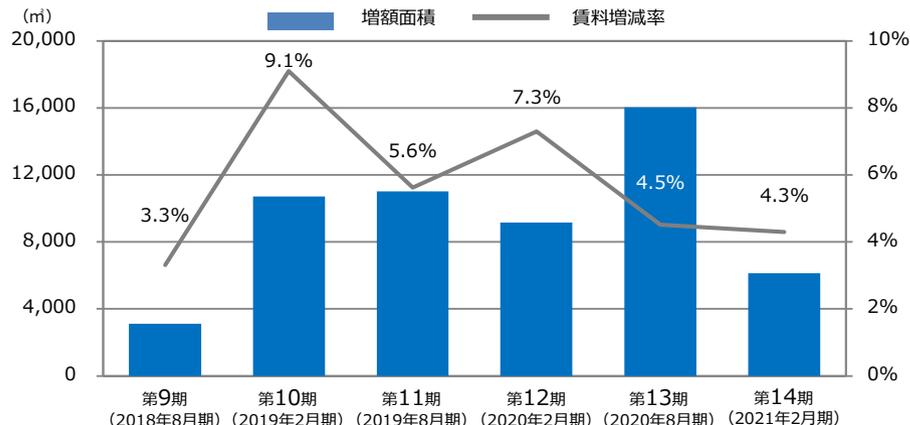
- 戦略的に譲渡益を投資主に分配することにより、投資主利益の最大化を図る



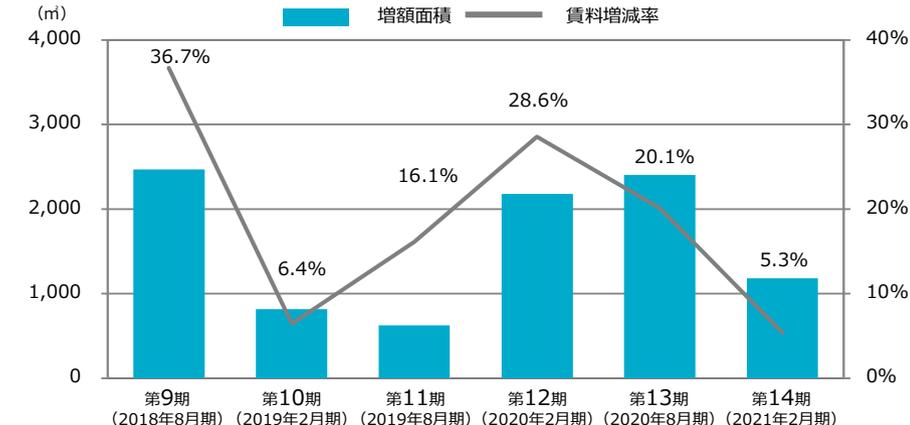
*1 ゲートシティ大崎については第12期（2020年2月期）、ゲートシティ大崎以外の第13期（2020年8月期）以降譲渡資産については第13期（2020年8月期）におけるNOIを年換算した金額の合計を、各第13期（2020年8月期）以降譲渡資産の取得価格の合計で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 *2 各第13期（2020年8月期）以降取得資産の取得時の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の合計を、各第13期（2020年8月期）以降取得資産の取得価格の合計で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 *3 各期における各譲渡資産の譲渡価格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。

賃料改定及びテナント入替えの実績 (東京コマーシャル・プロパティ) *1

■ 賃料改定の実績

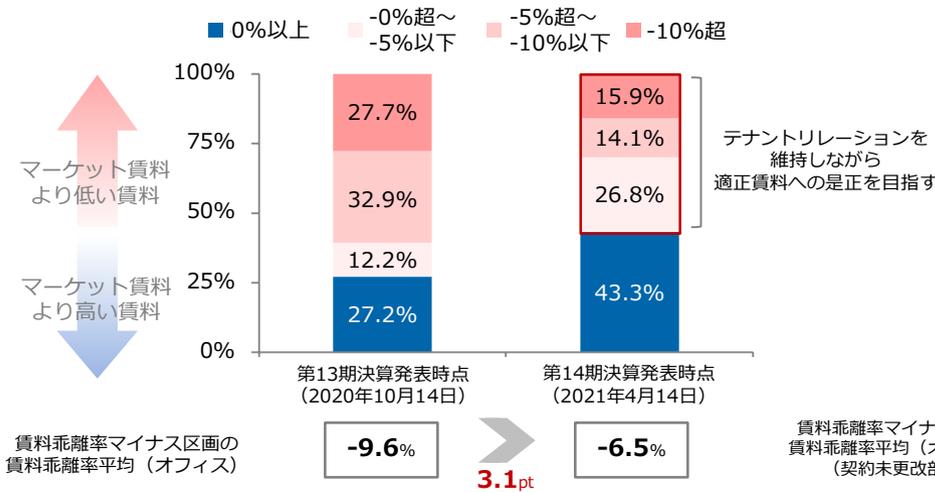


■ テナント入替えの実績

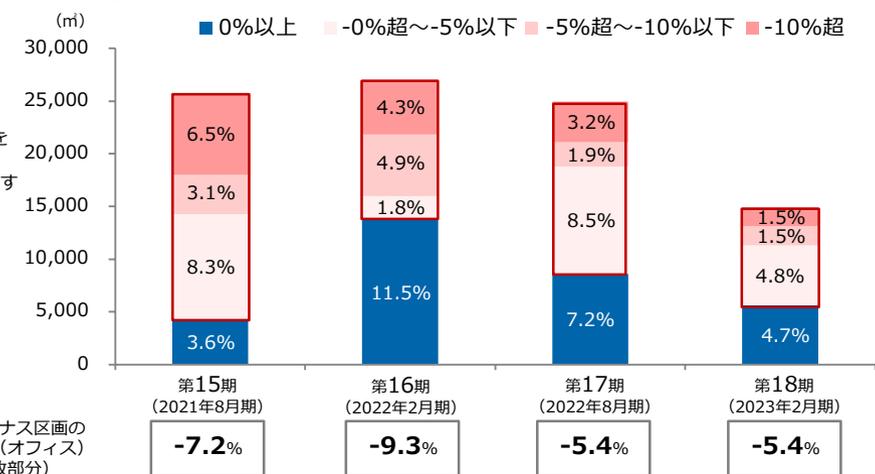


適正な賃料水準への是正 (オフィス)

■ マーケット賃料との乖離状況 *2



■ 賃貸借契約更改スケジュール *3



*1 各増額面積及び各賃料増減率は、本投資法人が各時点で保有するオフィス物件（底地を除きます。）及びマルチテナントの商業施設における賃料改定及びテナント入替えを対象に算出しています。

*2 各比率は、本投資法人が各時点で保有するオフィス物件（底地、店舗区画、住居等は除きます。以下同じです。）の賃貸面積合計に対する比率を記載しています。

*3 各比率は、第14期（2021年2月期）決算発表時点で保有するオフィス物件の賃貸面積合計に対する比率を示しており、第19期（2023年8月期）以降に更改期日が到来する賃貸借契約は省略しています。

立地競争力を活かした早期の空室埋戻し

ヒューリック東上野一丁目ビル

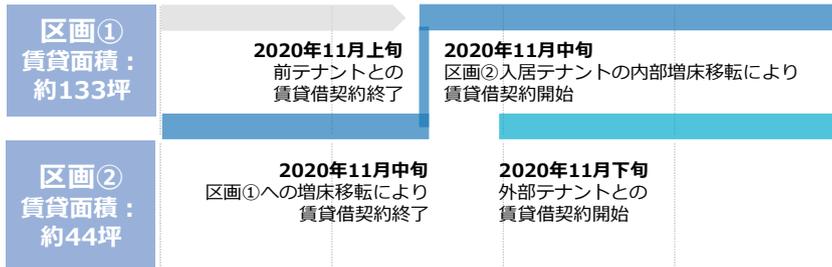
「新御徒町」駅
徒歩2分



- 一部区画の解約が発生したものの、館内テナントの増床移転と本物件の立地の優位性を活かした外部リーシングにより増額入替えに成功
- その他の区画においても賃料増額改定を行い、ビル全体の平均賃料坪単価は第12期末（2020年2月末）対比で3.1%上昇

平均賃料坪単価増額率*
第12期末(2020年2月末)対比
+3.1%

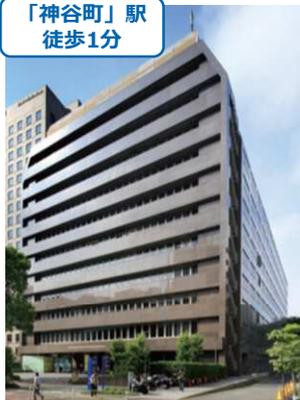
2020年 10月 11月 12月 2021年 1月



新型コロナウイルス感染拡大防止への取組み

ヒューリック神谷町ビル

「神谷町」駅
徒歩1分



- 第14期（2021年2月期）において 一部区画の解約が発生したものの、館内テナントのソーシャルディスタンスの確保も企図した内部増床ニーズを着実に捉えることで、ダウンタイム無く速やかな空室埋戻しに成功
- その他の区画においても増額入替え及び賃料増額改定を行い、ビル全体の平均賃料坪単価は第12期末（2020年2月末）対比で1.3%上昇

平均賃料坪単価増額率*
第12期末(2020年2月末)対比
+1.3%



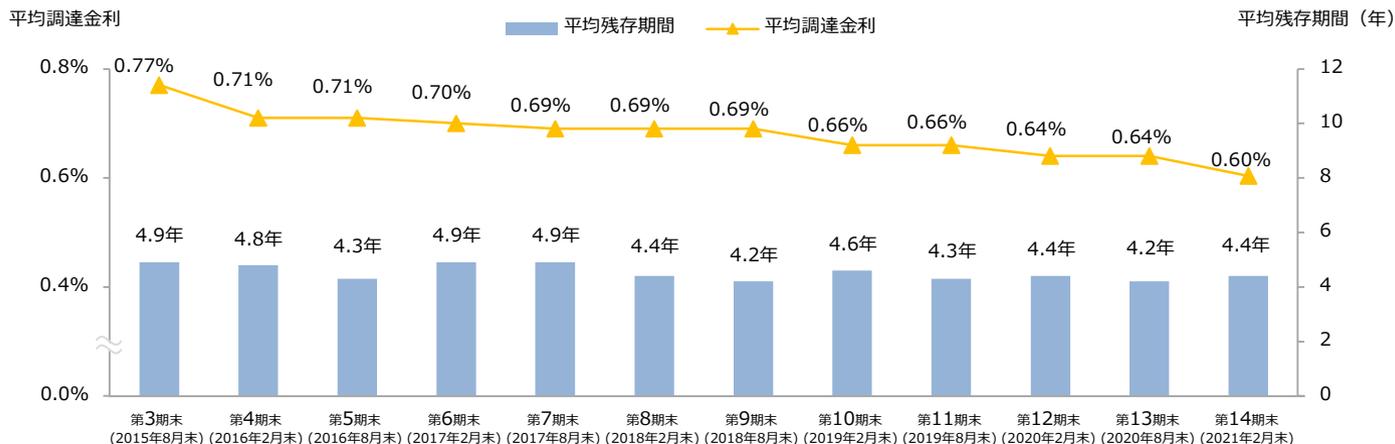
検温装置と
アルコールスタンド消毒液



エレベーターホールのテレビモニタに
感染症対策の広告を掲載

* 記載の比較元時点と第14期末（2021年2月末）時点の平均賃料坪単価の合計（但し、第14期末（2021年2月）時点で、新規テナントの入居及び賃料改定について締結済みの賃貸借契約がある場合については、当該賃貸借契約が開始又は改定した後の賃料をもとに算定しています。）との比較を記載しています。

有利子負債の平均残存期間及び平均調達金利の推移*1



長期発行体格付 (見通し)

日本格付研究所 (JCR)
AA-
(ポジティブ)

有利子負債の状況

第14期末 (2021年2月末)

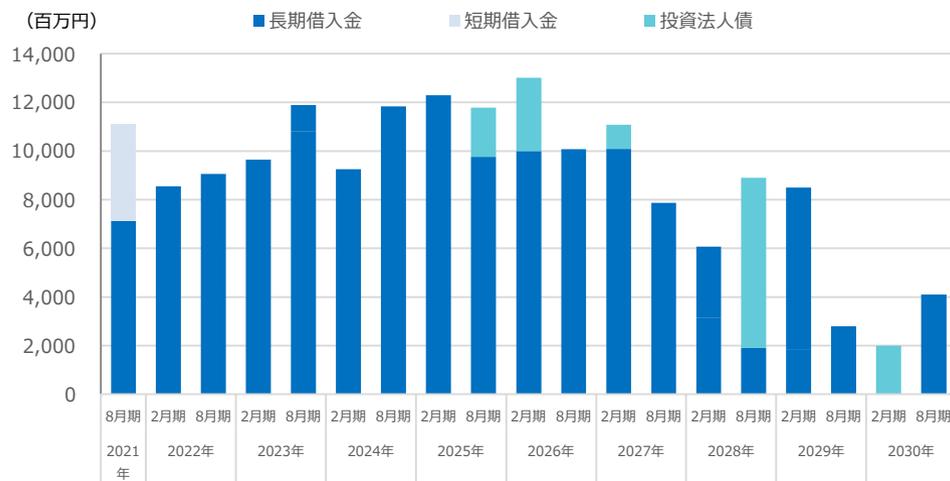
長期負債比率

97.7 %

固定金利比率*2

97.7 %

返済期限の分散状況 第14期末 (2021年2月末)



グリーンファイナンスへの取組み



ヒューリック浅草橋ビル

第6回 無担保投資法人債 (グリーンボンド)

発行総額	3,000百万円
発行日	2020年10月29日
発行年限	5年
利率	0.270%
資金用途	「ヒューリック浅草橋ビル」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)

*1 第11期末 (2019年8月末) の「平均残存期間」及び「平均調達金利」については2019年6月28日付で借入れた借入金を、第12期末 (2020年2月末) の「平均残存期間」及び「平均調達金利」については2019年12月20日付で借入れた借入金の第12期末 (2020年2月末) において未返済の借入残高を、第13期末 (2020年8月末) の「平均残存期間」及び「平均調達金利」については2019年12月20日付及び2020年3月26日付で借入れた借入金の第13期末 (2020年8月末) において未返済の借入残高を除いて算出しています。

*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。

期末鑑定評価及び含み損益の状況

- 含み益は上場以来増加基調で推移し、第14期末（2021年2月期末）の含み損益は+578億円（第13期末（2020年8月期末）比 +7億円）
- 第14期末（2021年2月期末）の含み損益率は+16.7%

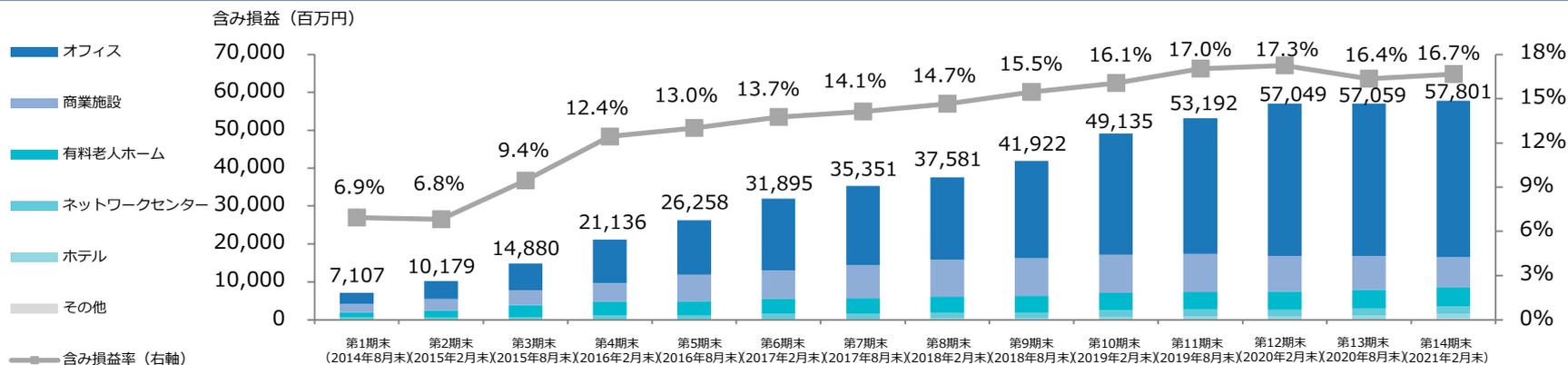
期末鑑定評価サマリー

	第14期末（2021年2月末）					前期末との差異				
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	含み損益率	直接還元 利回り	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	含み損益率	直接還元 利回り
オフィス	26件	261,194	41,283	18.8%	3.4%	0件	△400	+1,011	+0.6%	0.0%
商業施設	12件	63,240	8,014	14.5%	3.9%	△1件	△6,030	△901	△0.3%	0.0%
有料老人ホーム	8件	30,200	5,018	19.9%	4.5%	0件	△20	+57	+0.3%	0.0%
ネットワーク センター	8件	20,492	1,828	9.8%	5.0%	0件	△1	+59	+0.3%	0.0%
ホテル	3件	24,590	1,340	5.8%	3.6%	0件	+120	+198	+0.9%	0.0%
その他	1件	5,229	322	6.6%	4.6%	+1件	+5,229	+322	+6.6%	0.0%
合計	58件	404,945	57,801	16.7%	3.6%	0件	△1,102	+742	+0.3%	0.0%

直接還元利回りの推移*2

	前期末との比較		
	上昇	維持	低下
オフィス	0件	25件	1件
商業施設	1件	11件	0件
有料老人ホーム	0件	8件	0件
ネットワーク センター	0件	8件	0件
ホテル	0件	3件	0件
その他	0件	1件	0件
合計	1件	56件	1件

含み損益額と含み損益率の推移



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

*2 第14期（2021年2月期）中に取得した物件については、取得時の鑑定評価と比較しています。



Ⅳ ESGへの取組み

外部機関による評価

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への継続採用 ～J-REIT62銘柄中8銘柄が選定（2020年12月末時点）～

2020 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

本投資法人は、2017年7月に、MSCI社が提供する「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」の構成銘柄に採用され、2020年12月の構成銘柄の見直し後も継続して選定されています。

GRESBリアルエステイト評価における「5スター」の取得



本投資法人は、2020年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、「GRESBレーティング」において最上位となる「5スター」を取得し、同時に4年連続で「Green Star」を取得しました。また、2017年度より導入されたGRESB開示評価において2年連続で5段階のうち最高水準となる「A」の評価を取得しました。

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数の構成銘柄で、

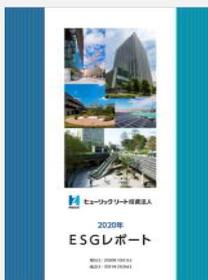
2020年のGRESBリアルエステイト評価で最上位の「5スター」を獲得したJ-REITは、**本投資法人を含め3銘柄のみ**

ESGへの継続的な取組み

ESGに関する情報開示

本投資法人及び本資産運用会社は、本資産運用会社のサステナビリティ方針や特定したマテリアリティに従い、基本方針及び目標（KPI）等を定め、各種施策を推進しています。

2020年10月には、本投資法人として初めてとなるESGレポートを発行する等、ESGに関する情報開示の充実化にも努めています。



ESGレポート



GRI
スタンダード対照表

定量的な目標（KPI）の設定

以下の主要な指標について目標（KPI）を設定し、実績を管理しています。

エネルギー消費量

温室効果ガス排出量

グリーンビルディング認証^{*1}の取得比率^{*2}

*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。次ページも同様です。

*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。次ページも同様です。

環境 (Environment)

本投資法人及び本資産運用会社のマテリアリティ (重要課題)

省エネルギー・地球温暖化防止対策の推進

循環型経済への対応
(水資源の有効活用、廃棄物削減など)



注: SDGsの各アイコンの詳細は、70ページをご参照ください。次ページも同様です。

目標 (KPI) の設定対象

- エネルギー消費量
- 温室効果ガス (GHG) 排出量
- グリーンビルディング認証の取得比率

エネルギー消費量

GHG排出量

グリーンビルディング認証の取得比率

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

目標 (KPI)

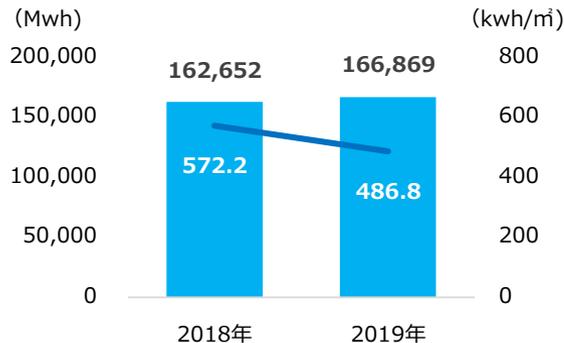
2030年末までに、ポートフォリオ全体において、
2018年の実績値対比で30%のGHG排出原単位
の削減を目標 (KPI) とする

目標 (KPI)

- ポートフォリオ全体: 50%以上
- 東京コマーシャル・プロパティ: 60%以上
- 目標年: 2025年末 ※物件数ベース

実績 (ポートフォリオ全体) *

■ エネルギー消費量 ■ エネルギー消費原単位



2018年対比
原単位削減率

-14.9%

実績 (ポートフォリオ全体) *

■ GHG排出量 ■ GHG排出原単位

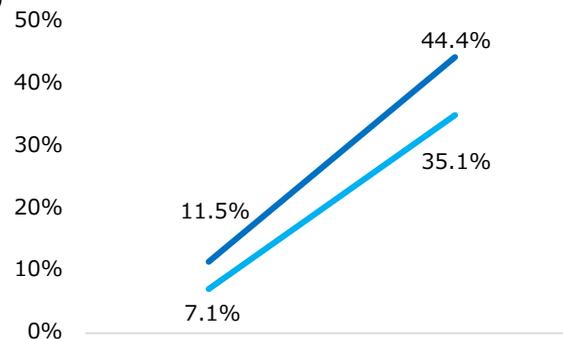


2018年対比
原単位削減率

-19.2%

実績

■ ポートフォリオ全体 ■ 東京コマーシャル・プロパティ



2017年12月末

第14期決算発表時点
(2021年4月14日)

* 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。

社会 (Society)

本投資法人及び本資産運用会社のマテリアリティ (重要課題)

お客様 (テナント・利用者) の満足度向上



ステークホルダーへの情報開示と対話



働きがいのある職場環境
(人材育成・ダイバーシティ等)



地域社会への貢献



テナント満足度調査

本投資法人及び本資産運用会社は、テナント企業がビルを快適に利用できるよう、満足度調査を実施し、潜在的なニーズを含め、運用改善に活かしています。テナント企業200社程度を対象に2017年から継続的にテナント満足度調査を実施しており、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得ています。

本資産運用会社における新型コロナウイルス感染拡大防止への取り組み

本資産運用会社では、新型コロナウイルスの感染拡大防止策の一環として、従業員に対して下記の様な取り組みを実施しています。

【本資産運用会社における新型コロナウイルス感染拡大防止策の一例】

- ・在宅勤務制度の導入
- ・時差出勤の活用
- ・オフィス内の飛沫防止パネルの設置
- ・オフィス内外での手指消毒・マスク着用の徹底

ダイバーシティ

本資産運用会社では、女性従業員が安心して働ける人事制度 (こども休暇等) も早くから充実させており、人材のダイバーシティを図っています。

【第14期 (2021年2月期) 決算発表時点の役員及び従業員の状況】

- ・役員及び従業員に占める比率：男性75.9%、女性24.1%

ガバナンス (Governance)

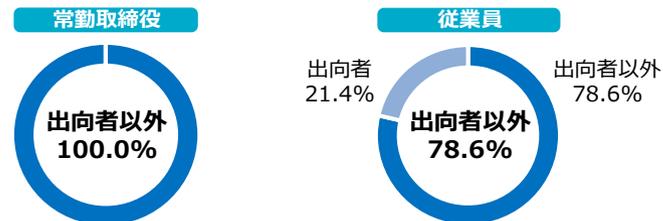
本投資法人及び本資産運用会社のマテリアリティ (重要課題)

ガバナンス強化



資産運用会社の常勤取締役・従業員の構成

第14期 (2021年2月期) 決算発表時点における、本資産運用会社の常勤取締役3名は、いずれもスポンサーからの出向者に該当せず、スポンサーからの出向者は従業員6名 (従業員総数*に占める割合は21.4%) のみです。



投資口価格相対パフォーマンス連動の役員報酬の導入

本資産運用会社は、主要な役員について、投資主との利益の一体化等、一層のガバナンス強化を目的として、本投資法人の投資口価格の東証REIT指数に対する相対パフォーマンスに連動した報酬制度を導入しています。

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します。

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

本投資法人の中長期的な投資主価値の向上を図ること等を目的とし、本資産運用会社及びヒューリックの役員及び従業員を対象とする持投資口制度を導入し、買付けを行っています。

1口当たり分配金に連動する資産運用会社と役職員の報酬体系

資産運用報酬体系に本投資法人の総資産額に連動する運用報酬のほか、1口当たり分配金に連動する運用報酬を、役員及び従業員の報酬体系に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を導入しています。

* 従業員総数には、従業員兼務役員2名を含みます。

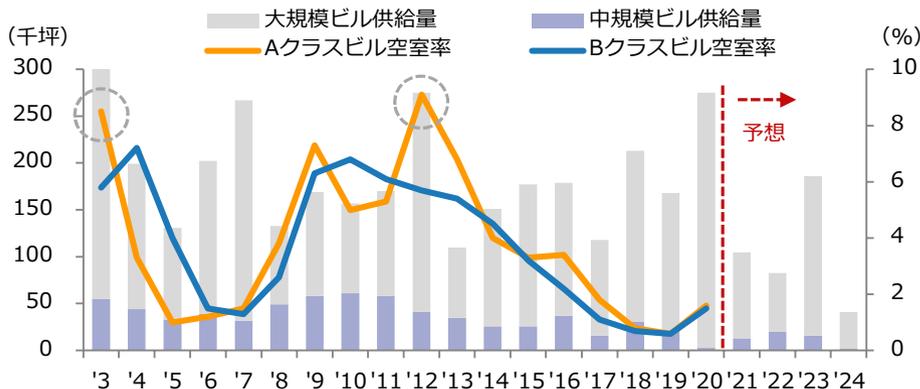


V 今後の戦略

中規模オフィスのマーケット環境

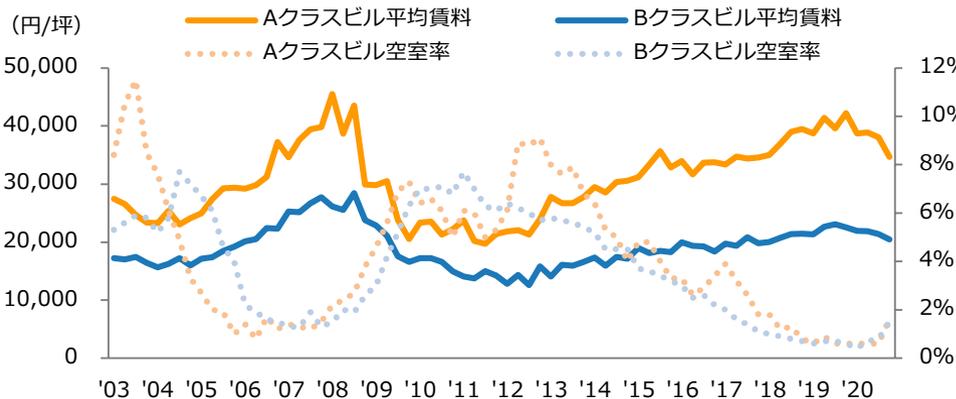
- 景気に不透明感が認められる時期においては、大規模オフィスの空室率は、新規供給量と相関して推移する傾向

規模別のオフィス供給量*と空室率の推移



出所：株式会社ザイマックス不動産総合研究所「オフィス新規供給」の東京23区のオフィス供給量、三幸エステート株式会社「オフィスレント・インデックス」の東京都心部の空室率をもとに本資産運用会社作成

規模別の賃料・空室率の推移

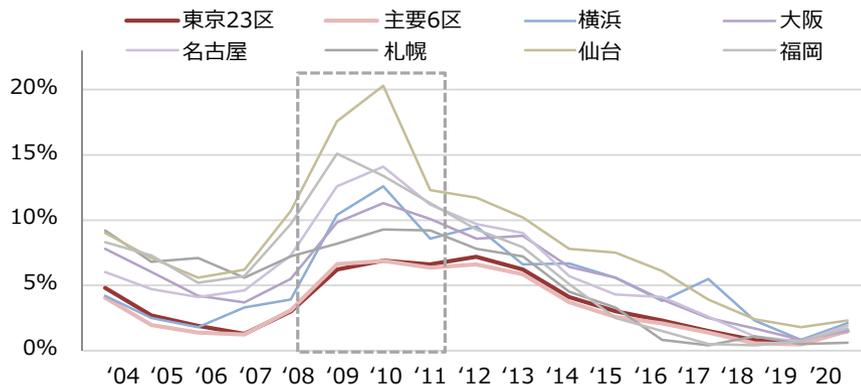


出所：三幸エステート株式会社「オフィスレント・インデックス」

都心・駅近オフィスのマーケット環境

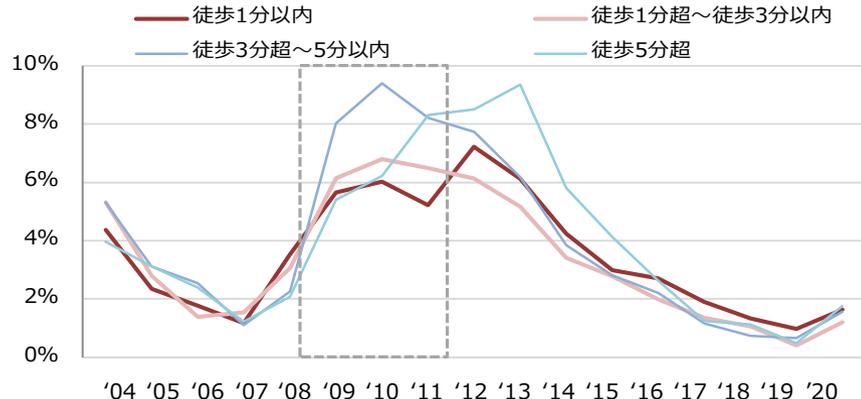
- 都心・駅近オフィスの空室率は、過去の空室率上昇局面においても、相対的に低水準で安定的に推移

都市別空室率の推移



出所：シービーアールイー株式会社「東京オフィスマーケットの優位性確認に係るマーケット基礎調査」（調査時点：2020年12月）

駅距離別空室率の推移（東京23区）

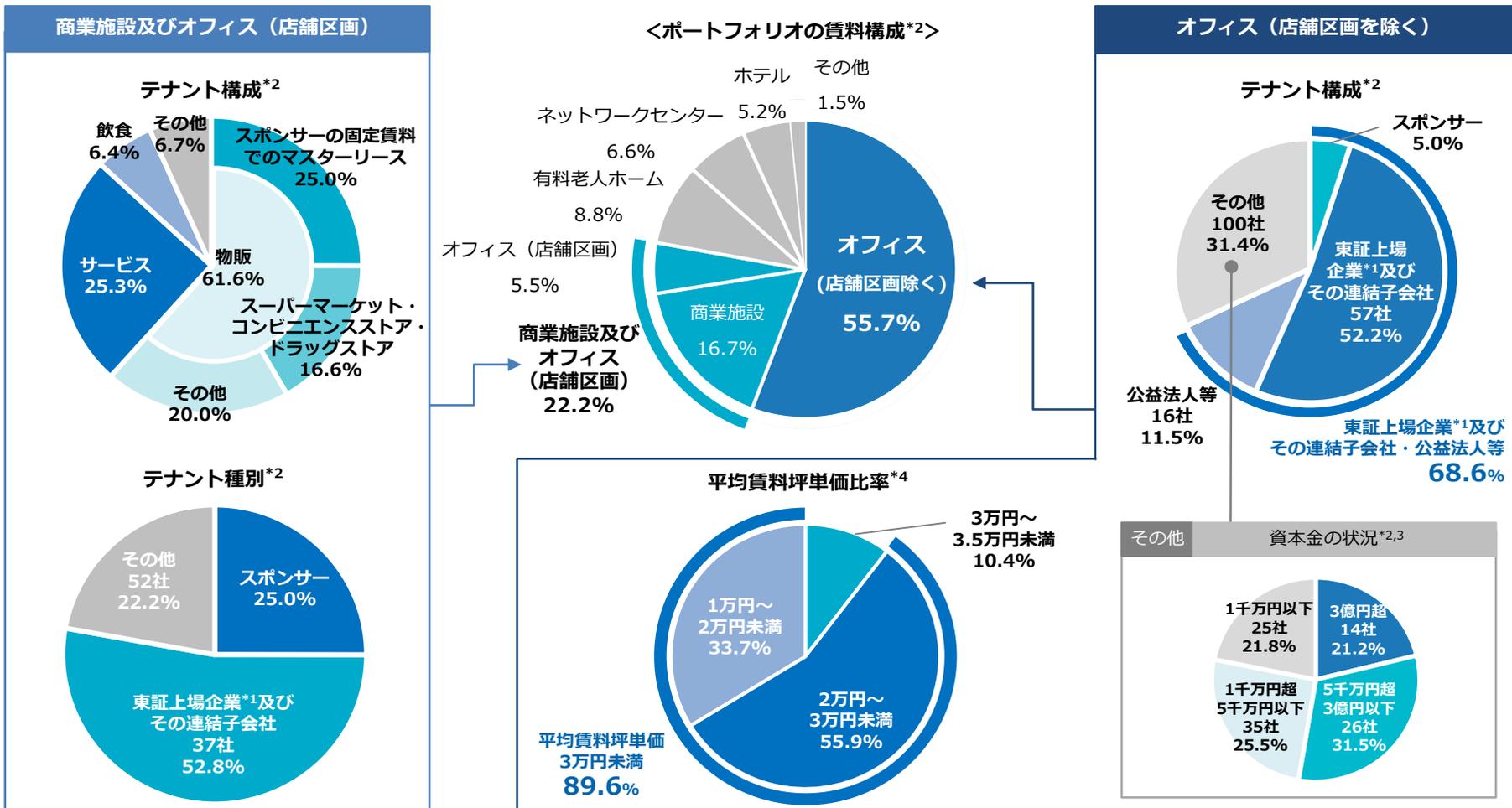


出所：シービーアールイー株式会社「東京オフィスマーケットの優位性確認に係るマーケット基礎調査」（調査時点：2020年12月）

* 供給量は、延床面積10,000坪以上のオフィスを大規模ビル、延床面積3,000坪以上10,000坪未満のオフィスを中規模ビルとして分類しています。

重点投資対象である東京コマーシャル・プロパティの特徴

- 東京コマーシャル・プロパティの入居テナントは、スポンサーをはじめ、東証上場企業*1等を主体としており、その他は分散の進んだテナント構成
- 本投資法人の保有するオフィスの大半は、平均賃料坪単価3万円未満で構成



*1 東京証券取引所市場第一部、同市場第二部、同JASDAQスタンダード市場、同JASDAQグロス市場又は同マザーズ市場に上場している事業会社をいいます。

*2 各グラフの割合及びテナント数は、第14期（2021年2月期）決算発表時点における東京コマーシャル・プロパティに係る保有物件の入居テナントをもとに、月額賃料（共益費を含みます。）をベースにして算出しています。

*3 2021年3月時点において、各テナントのホームページ又は登記事項証明書に記載されている資本金をもとに算出しています。

*4 第14期末（2021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。

	外部成長戦略	内部成長戦略	財務戦略
現状認識	<p>都心の優良物件は高値圏が継続</p> <ul style="list-style-type: none"> - 都心物件の取得競争は引き続き激しい一方、新型コロナウイルスの影響が不動産価格に及ぼす影響を注視 - 用途・エリアによっては、不動産価格が調整局面に入る可能性 	<p>第14期においては賃料乖離率マイナス区画の増額基調は継続</p> <ul style="list-style-type: none"> - 増額幅・件数は鈍化しているものの、賃料増額改定及び増額入替は継続的に実現 <p>空室増加に伴うマーケットのダウタイム長期化</p> <ul style="list-style-type: none"> - 意思決定の早い中小規模の企業が先行して解約に動き空室が増加したことで、マーケットにおけるリーシングは長期化傾向 - 今後は大企業主体の大規模ビルの解約が表面化し、オフィスマーケット全体の空室率に影響する可能性 	<p>J-REITマーケットの回復が見られるものの、ボラタイルな環境が継続</p> <ul style="list-style-type: none"> - リバーサル進展により、回復が遅れていたオフィス主体のREITの投資口価格もP/NAV1倍近辺まで回復 - 一方、マーケットのボラティリティは高く、不安定な環境が継続
当面の戦略	<p>「立地」に拘ったポートフォリオ戦略の継続</p> <p>継続的な資産入替えを通じた安定性の高いポートフォリオの構築</p> <ul style="list-style-type: none"> - 譲渡物件の選定に当たっては、中長期的な物件競争力、新型コロナウイルスの影響からの回復に要する期間を見極めて検討 - 当面は、銀行店舗物件も含めた安定性の高いオフィスと有料老人ホームが、スポンサーからの主なパイプライン 	<p>ポートフォリオの優位性を活かした早期の空室埋戻し・賃料増額の取組み</p> <ul style="list-style-type: none"> - 強みである「都心・駅近」の立地競争力を活かし、早期の空室埋戻しにより、ダウタイムの短縮化に注力 - テナントの業績を注視しつつ、既存テナントの賃料増額交渉も継続 - NOIの維持向上に向けたコスト削減への継続的な取組み <p>コロナ禍収束後も見据えた商業テナントとのリレーション維持</p>	<p>投資主価値に配慮した安定的かつ健全な財務戦略の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> - LTVは、当面は40～45%程度での運営を目指し、中長期的には40～50%程度での運営も検討 - エクイティファイナンスは、J-REITマーケットの状況を踏まえ、投資主価値向上に資すると判断する場合に検討

中長期的な投資主価値の最大化を目指すESGへの取組み

マーケット環境の変化を見据えながら、安定性を確保しつつ成長機会を追求し、中長期的な投資主価値の維持向上を目指す



VI 決算概要及び業績予想

第14期（2021年2月期）実績について

（単位：百万円）

	第13期 実績 (A)	第14期 (2021年2月期)		増減 (C-A)	主な要因 (C-A)	差異 (C-B)
		旧予想*2 (B)	実績 (C)			
営業収益						
賃貸事業収益	10,060	10,083	10,225	+164	■賃貸事業収益 (+164)	+141
不動産等譲渡益	530	933	945	+414	・第13期・第14期取得資産の寄与：+270	+11
営業収益合計	10,591	11,017	11,170	+579	・第13期・第14期譲渡資産の期間収益の減少：△220	+153
・既存保有物件*3の空室埋戻し：+33						
営業費用						
賃貸事業費用	△3,515	△3,519	△3,421	+94	・既存保有物件*3のダウンタイム：△13	+97
(内訳)					・増額改定等による賃料収入の増加：+30	
公租公課	△791	△778	△776	+14	・一時減額の減少(新型コロナ関連)：+14	+2
減価償却費	△1,216	△1,237	△1,239	△23	・会議室収入の増加：+12	△2
修繕費	△222	△183	△126	+95	・既存保有物件*3の水光熱費収入の増加(+23)等その他賃貸	+56
リーシング関連費用	△17	△21	△13	+4	事業収入の増加：+38	+8
その他賃貸関連費用	△1,268	△1,297	△1,265	+2		+32
資産運用報酬	△1,083	△1,190	△1,256	△173	■不動産等譲渡益 (+414)	△66
その他営業費用	△209	△261	△260	△50	・第13期譲渡資産にかかる譲渡益の減少：△530	+0
営業費用合計	△4,809	△4,970	△4,938	△129	・第14期譲渡資産にかかる譲渡益：+945	+31
営業利益	5,782	6,047	6,232	+449	■賃貸事業費用 (+94)	+185
営業外収益	1	0	0	△1	・第13期・第14期取得資産にかかる賃貸事業費用の増加：△38	+0
営業外費用					・第13期・第14期譲渡資産にかかる賃貸事業費用の減少：+42	
支払利息・融資関連費用	△674	△710	△694	△20	・既存保有物件*3の修繕費の減少：+85	+16
投資口交付費償却	△21	△16	△16	+5	・既存保有物件*3の水光熱費の減少(+19)等その他賃貸事業費用	+0
投資法人債発行費償却	△4	△4	△6	△1	の減少：+5	△1
営業外費用合計	△700	△731	△717	△16		+14
経常利益	5,083	5,315	5,515	+432		+199
当期純利益	5,082	5,314	5,437	+355		+123
一口当たり分配金 (円)	3,874	4,050	4,052	+178		+2
(利益超過分配は含まない)						
一口当たり分配金 (円)	3,876	4,052	4,052	+176		±0
(利益超過分配を含む)						

*1 百万円未満を切り捨てて記載しています。

*2 2020年10月14日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2020年10月14日公表の「2020年2月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

*3 「既存保有物件」は、第14期末（2021年2月末）時点で本投資法人が保有する物件から第13期・第14期取得資産を除いた物件を対象としています。

第15期（2021年8月期）予想、第16期（2022年2月期）予想について

(単位：百万円)

	第14期	第15期 (2021年8月期)		増減 (B-A)	主な要因 (B-A)	第16期	増減 (C-B)
	実績 (A)	旧予想*2	新予想 (B)			予想 (C)	
営業収益							
賃貸事業収益	10,225	9,923	9,931	△293	■賃貸事業収益 (△293)	9,865	△65
不動産等譲渡益	945	199	512	△433	・第14期・第15期取得資産の寄与：+231	0	△512
営業収益合計	11,170	10,123	10,443	△726	・第14期・第15期譲渡資産の期間収益の減少：△328	9,865	△578
既存有物件*3のダウンタイム等：△129							
一時減額(新型コロナ関連)：△7							
会議室収入の減少：△19							
既存有物件*3の水光熱費収入の増加 (△20) 等その他賃貸事業収入の増加：△41							
営業費用							
賃貸事業費用	△3,421	△3,684	△3,519	△97	■賃貸事業費用 (△97)	△3,373	+145
(内訳)							
公租公課	△776	△876	△836	△59	・第14期・第15期取得資産にかかる賃貸事業費用の増加：△71	△836	0
減価償却費	△1,239	△1,246	△1,237	+1	・第14期・第15期譲渡資産にかかる賃貸事業費用の減少：+192	△1,235	+2
修繕費	△126	△124	△126	+0	・既存有物件*3の支払地代の増加：△116	△134	△7
リーシング関連費	△13	△30	△50	△36	・第14期譲渡資産にかかる譲渡益の剥落：△746	△29	+20
その他賃貸関連費	△1,265	△1,406	△1,269	△3	・第15期譲渡資産にかかる譲渡益：+313	△1,138	+130
資産運用報酬	△1,256	△946	△1,034	+222	■賃貸事業費用 (△97)	△945	+89
その他営業費用	△260	△225	△255	+4	・第14期・第15期取得資産にかかる賃貸事業費用の増加：△71	△200	+54
営業費用合計	△4,938	△4,856	△4,809	+128	・第14期・第15期譲渡資産にかかる賃貸事業費用の減少：+192	△4,519	+289
既存有物件*3の支払地代の増加：△116							
既存有物件*3の公租公課の増加 (第13期取得資産の公租公課の費用化等)：△53							
既存有物件*3の水光熱費の増加 (△18) 等その他賃貸事業費用の増加：△49							
営業利益	6,232	5,266	5,634	△598		5,346	△288
営業外収益	0	0	0	△0		0	0
営業外費用							
支払利息・融資関連費	△694	△718	△689	+5		△658	+30
投資口交付費償却	△16	△15	△18	△2		△10	+7
投資法人債発行費償却	△6	△4	△6	△0		△6	+0
営業外費用合計	△717	△738	△714	+2		△676	+38
経常利益	5,515	4,528	4,919	△595		4,669	△249
当期純利益	5,437	4,527	4,873	△564		4,668	△204
一口当たり分配金 (円)							
(利益超過分配は含まない)	4,052	3,450	3,550	△502		3,450	△100
一口当たり分配金 (円)							
(利益超過分配を含む)	4,052	3,452	3,550	△502		3,450	△100

*1 百万円未満を切り捨てて記載しています。

*2 2020年10月14日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2020年10月14日公表の「2020年8月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

*3 「既存有物件」は、第14期末 (2021年2月末) 時点で本投資法人が保有する物件から第14期取得資産及び第14期・第15期譲渡資産を除いた物件を対象としています。

	(単位：百万円)		
	第13期末 (2020年8月末) (A)	第14期末 (2021年2月末) (B)	増減 (B-A)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	12,245	11,543	△702
信託現金及び信託預金	7,701	7,955	+253
営業未収入金	171	134	△36
前払費用	43	47	+4
未収消費税等	0	0	0
その他	0	0	0
流動資産合計	20,161	19,680	△481
固定資産			
有形固定資産			
建物（純額）	639	645	+5
土地	1,831	1,849	+18
信託建物（純額）	64,120	63,994	△125
信託構築物（純額）	261	260	△1
信託機械及び装置（純額）	184	175	△8
信託工具、器具及び備品（純額）	62	55	△6
信託土地	270,737	269,041	△1,696
信託建設仮勘定	22	0	△22
有形固定資産合計	337,859	336,021	△1,837
無形固定資産			
借地権	2,343	2,343	0
信託借地権	8,784	8,779	△5
その他	0	8	+8
無形固定資産合計	11,128	11,131	+3
投資その他の資産			
差入敷金及び保証金	360	419	+59
長期前払費用	864	1,032	+168
繰延税金資産	0	0	△0
投資その他の資産合計	1,224	1,452	+227
固定資産合計	350,211	348,605	△1,606
繰延資産			
投資口交付費	43	27	△16
投資法人債発行費	70	87	+17
繰延資産合計	113	115	+1
資産合計	370,487	368,400	△2,086

	(単位：百万円)		
	第13期末 (2020年8月末) (A)	第14期末 (2021年2月末) (B)	増減 (B-A)
負債の部			
流動負債			
営業未払金	686	610	△76
短期借入金	18,960	3,960	△15,000
1年内返済予定の長期借入金	15,680	15,680	0
未払金	1,287	1,481	+193
未払費用	37	25	△12
未払法人税等	1	77	+76
未払消費税等	228	446	+218
前受金	1,713	1,653	△59
預り金及び仮受金	0	5	+5
流動負債合計	38,594	23,941	△14,653
固定負債			
投資法人債	12,000	15,000	+3,000
長期借入金	126,136	135,136	+9,000
（信託）預り敷金及び保証金	14,613	14,827	+213
資産除去債務	282	283	+0
固定負債合計	153,032	165,246	+12,214
負債合計	191,627	189,188	△2,439
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	173,778	173,778	0
出資総額控除額			
一時差異等調整引当額	△1	△3	△2
出資総額控除額合計	△1	△3	△2
出資総額（純額）	173,777	173,774	△2
剰余金			
当期末処分利益又は未処理損失（△）	5,082	5,437	+354
剰余金合計	5,082	5,437	+354
投資主資本合計	178,860	179,212	+352
純資産合計	178,860	179,212	+352
負債純資産合計	370,487	368,400	△2,086

第14期の動き

- 第14期取得資産（取得価格合計：8,100）
 - ・ ヒューリック中野ビル（準共有持分90%取得）（取得価格：3,200）
 - ・ ヒューリック八王子ビル（準共有持分90%取得）（取得価格：4,900）
 - 第14期譲渡資産（譲渡価格合計：9,891）
 - ・ ヒューリック日本橋本町一丁目ビル（準共有持分50%譲渡）（譲渡価格：4,450）
 - ・ オークッドスクエア（準共有持分50%譲渡）（譲渡価格：1,945）
 - ・ ヒューリック大森ビル（譲渡価格：3,705）
- 第13期末時点LTV：46.6% → 第14期末時点LTV：46.1%



Appendix

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)

物件数	ポートフォリオ全体	32件	34件	37件	43件	44件	46件	50件	51件	55件	58件	58件
	東京コマースナル・プロパティ	20件	22件	23件	28件	28件	30件	34件	35件	37件	39件	38件
	次世代アセット・プラス	12件	12件	14件	15件	16件	16件	16件	16件	18件	19件	20件
資産規模	ポートフォリオ全体	1,690億円	2,008億円	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
	東京コマースナル・プロパティ	1,356億円	1,674億円	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
	次世代アセット・プラス	334億円	334億円	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
含み損益	ポートフォリオ全体	211億円	263億円	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
	東京コマースナル・プロパティ	164億円	214億円	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
	次世代アセット・プラス	47億円	49億円	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
平均NOI利回り	4.8%	4.7%	4.6%	4.6%	4.6%	4.5%	4.5%	4.5%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%
償却後平均NOI利回り	4.2%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.9%	3.9%	3.8%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%
鑑定直接還元利回り	4.1%	4.0%	3.9%	3.9%	3.8%	3.8%	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%
1口当たりNAV	137,968円	150,256円	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	176,598円
平均築年数	16.5年	18.1年	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	21.1年
稼働率	99.4%	99.9%	99.7%	99.3%	99.7%	99.8%	99.9%	100.0%	99.5%	99.8%	99.8%	99.6%
PML値	2.99	3.04	2.88	2.99	2.95	4.34	4.20	4.84	5.14	4.98	4.87	4.87

ヒューリック中野ビル（準共有持分90%）

オフィス

最寄駅から
徒歩1分

スポンサー開発
(銀行店舗建替)

スポンサー共有

スポンサーが建替により開発した、みずほ銀行中野支店が入居するオフィスビルをスポンサーと共有



取得価格	3,200百万円
鑑定評価額	3,366百万円
NOI利回り*	4.3%
所在地	東京都中野区
最寄駅	東京メトロ丸ノ内線 「新中野」駅徒歩1分
稼働率	100.0%



立地特性 最寄駅より徒歩1分の青梅街道沿いに立地

- ビジネスラインとして評価の高い東京メトロ丸ノ内線は、「新宿」駅・「大手町」駅・「東京」駅等ターミナル性の高い駅を停車駅とし、交通利便性は比較的評価され易い立地
- 現状用途に加えて、近隣住民をターゲットとしたサービス店舗（金融店舗、スクール、クリニック、住宅系企業窓口等）等の業種から高く評価される立地

物件特性 多様なテナントニーズに対応可能なオフィスビル

- 1～4階はみずほ銀行が店舗として利用し、5～8階のオフィスフロアは無柱かつレイアウトのし易い設計
- みずほ銀行中野支店は、1943年に富士銀行の前身である安田銀行によって開設され、開設以来75年超の店歴を有する店舗

ヒューリック八王子ビル（準共有持分90%）

その他（オフィス）

スポンサー開発
(銀行店舗建替)

スポンサー共有

スポンサーが建替事業により開発した、みずほグループ各社が入居するオフィスビルをスポンサーと共有



取得価格	4,900百万円
鑑定評価額	5,229百万円
NOI利回り*	5.1%
所在地	東京都八王子市
最寄駅	JR中央線他 「八王子」駅徒歩8分
稼働率	100.0%



立地特性 最寄り駅から徒歩8分の甲州街道沿いに立地

- 「八王子」エリアは、東京都下の中では拠点地域の一つとしてオフィス需要の受け皿となっており、オフィスニーズの中心は、銀行、生損保、スクール、介護関連、人材派遣等の地域住民に対するサービス関連の業種が多い
- 本物件は甲州街道沿いに所在していることから、良好な視認性ととも、車利用等によるアクセスの利便性を備える

物件特性 環境やBCPにも配慮されたハイスペックビル

- 1～3階は主にみずほ銀行が店舗、4階はみずほ信託銀行が店舗及びみずほ不動産販売が来店型営業所、5階はみずほ証券が店舗、6階はみずほグループ各社がオフィス等として利用
- みずほ銀行八王子支店は、富士銀行の前身の一つである第三十六国立銀行の本店として開設され、開設以来140年以上の店歴を有する店舗

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

ヒューリック上野ビル（準共有持分90%）

オフィス

最寄駅から徒歩3分

スポンサー開発
（銀行店舗建替）

スポンサー共有

みずほ銀行上野支店をはじめ、みずほグループ各社が入居するオフィスビルをスポンサーと共有



取得価格	4,100百万円
鑑定評価額	4,284百万円
NOI利回り*1	4.0%
所在地	東京都台東区
最寄駅	東京メトロ銀座線 「上野広小路」駅 徒歩3分
稼働率	100.0%



立地特性 最寄駅徒歩3分の中央通り沿いに立地

- 最寄駅のほか、JR山手線ほか「御徒町」駅、東京メトロ千代田線「湯島」駅をはじめ、多数の鉄道駅から徒歩圏内に所在し、都心への接近性や交通利便性に優れた立地
- 「上野・御徒町」エリアは、東京の中でも城東及び城北地区を統括する機能として拠点を構える企業が多いエリア
- 大通り沿いに立地し優れた視認性を有しているほか、間口も十分に確保

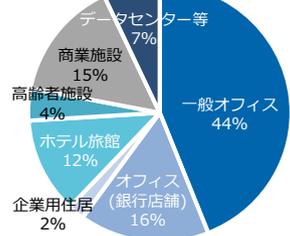
物件特性 エリア内でボリュームゾーンの規模を有するオフィスビル

- 1～4階及び5階の一部並びに6階のみずほ銀行が店舗として利用し、5階の一部及び7階の一部のみずほ証券が来店型営業所、7階の一部のみずほ不動産販売が来店型営業所として利用し、8階はオフィスフロアとして利用
- みずほ銀行上野支店は、1924年に富士銀行の前身である安田銀行によって開設され、開設以来95年超の店歴を有する店舗
- 基準階床面積約450㎡（約136坪）の中小規模のオフィスビルであり、貸室形状は概ね整形形でスペース利用効率が高く、当該エリア及び近隣のエリアにおいてボリュームゾーンの規模を有する

スポンサー保有物件及びスポンサー保有の銀行店舗物件の特徴

スポンサー保有物件*2

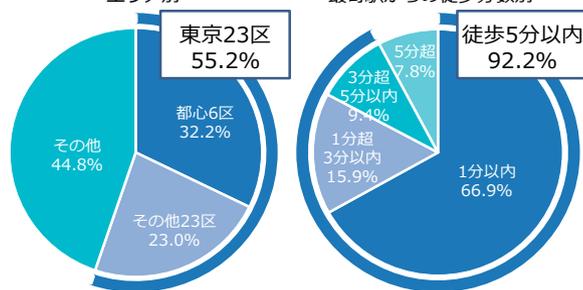
アセットタイプ別（賃料ベース）
（2020年12月時点）



スポンサー保有の銀行店舗物件*3

エリア別

最寄駅からの徒歩分数別



出所：（スポンサー保有物件につき）ヒューリック「2020年12月決算説明資料」
（スポンサー保有の銀行店舗物件につき）ヒューリックホームページ

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

*2 本グラフに記載の割合は、スポンサーが保有する物件（スポンサーが販売用不動産として保有する物件は除きます。）について、2020年12月（単月）における賃料収入に基づく構成比を示しています。

*3 各グラフに記載の割合は、2021年2月末時点でスポンサーのホームページに掲載されている銀行店舗物件（開発中の銀行店舗物件を含みます。）の延床面積に基づいて算出しています。

ヒューリック調布

有料老人ホーム

スポンサー開発
(旧銀行店舗建替)

駅前立地でアクティブシニアのニーズを満たす、高価格帯の有料老人ホーム



取得価格	3,340百万円
鑑定評価額	3,430百万円
NOI利回り ^{*1}	4.5%
所在地	東京都調布市
最寄駅	京王電鉄京王線 「調布」駅徒歩5分
稼働率	100.0%



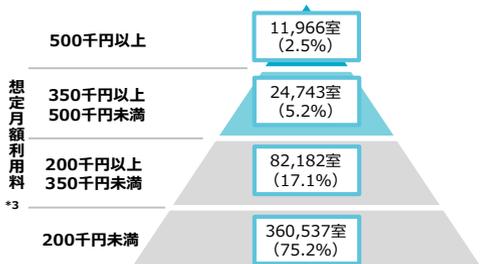
オペレーター	(株)チャーム・ケア・コーポレーション
契約期間	30年
入居一時金	420万円～840万円
月額利用料	(一時金方式) 約21.6万円～28.6万円 (月払い方式) 約35.6万円

(株)チャーム・ケア・コーポレーションについて^{*2}

東京証券取引所市場第一部に上場し、首都圏及び近畿圏で62ホーム、4,191室(有料老人ホームとサービス付き高齢者向け住宅)を運営(2020年12月末時点)

有料老人ホームについて

要介護者向け施設の価格帯別分散状況



主なスポンサー開発物件 (有料老人ホーム)^{*4}



出所：KPMGヘルスケアジャパン株式会社「価格セグメント別市場規模・成長率 (有料老人ホーム、サ高住)」に基づき本資産運用会社にて作成

立地特性 利便性と良質な住環境を兼ね備えた立地

- 最寄駅徒歩5分に所在し、駅周辺は商業施設が多数あるほか、最寄駅から「新宿」駅まで京王電鉄京王線特急利用で15分と利便性が高く、近年増加傾向にあるアクティブシニアへの訴求力の高い立地
- 一方、周辺には深大寺や多摩川など自然にも恵まれた周辺環境を有しており、良質な住環境を兼ね備えたエリア

物件特性 高級感を感じさせるハイスペックな施設

- 1～2階が調剤薬局やクリニック等、3～8階が有料老人ホームの福祉・サービス系複合ビル
- モノトーンを基調としたファサードで、内装も木目調のドアや落ち着いた色合いのカーペット等により高級感を醸成
- 太陽光発電システムや全館LED照明、防災備蓄倉庫の設置等、環境・BCP対策を取り入れた物件

^{*1} NOI利回りは取得時の不動産鑑定評価額に記載された直接還元法によるNOIを取得価格で除した数値を小数点第2位を四捨五入して記載しています。

^{*2} 株式会社チャーム・ケア・コーポレーションの運営施設数及び運営居室数は、介護事業者の開示資料に基づき記載しています。

^{*3} 想定月額利用料の算定に当たり、①入居一時金を60か月で除して月額利用料に加算し、②介護保険サービス(介護保険の自己負担分、介護保険給付額)は含みず算出しています。

^{*4} 2021年3月時点においてスポンサーが公表している主なスポンサー開発物件及び主なスポンサー開発計画の名称を記載しています。本頁に記載の物件及び開発計画について、本投資法人が取得を決定した物件はありません。物件について、本投資法人が今後取得できるの保証はありません。

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
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-05	ヒューリック新宿三丁目ビル
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

New
New



* 本投資法人が第14期(2021年2月期)決算発表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、上記資産のほかに、東京コマーシャル・プロパティとして「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



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



RE-01 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-05 商業施設 駅徒歩1分

ヒューリック新宿三丁目ビル



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



NW-01 ネットワークセンター
池袋ネットワークセンター



NW-02 ネットワークセンター
田端ネットワークセンター



NW-03 ネットワークセンター
広島ネットワークセンター



NW-04 ネットワークセンター
熱田ネットワークセンター



NW-05 ネットワークセンター
長野ネットワークセンター



NW-06 ネットワークセンター
千葉ネットワークセンター



NW-07 ネットワークセンター
札幌ネットワークセンター



NW-08 ネットワークセンター
京阪奈ネットワークセンター



HT-01 ホテル
相鉄フレッサイン銀座七丁目



HT-02 ホテル
相鉄フレッサイン東京六本木



HT-03 ホテル
ヒューリック築地三丁目ビル



OT-01 その他
ヒューリック八王子ビル

物件No.	物件名	エリア	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	竣工年月	総賃貸 可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率 (%)
OF-01	ヒューリック神谷町ビル	都心6区	東京都港区	55,250	15.8	1985年4月	32,487.06	4.1	100.0
OF-02	ヒューリック九段ビル（底地）	都心6区	東京都千代田区	11,100	3.2	-	3,351.07	4.0	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	2.5	2010年8月	5,689.97	4.7	100.0
OF-04	ラピロス六本木	都心6区	東京都港区	6,210	1.8	1997年8月	6,730.52	6.4	100.0
OF-05	ヒューリック高田馬場ビル	その他23区	東京都豊島区	3,900	1.1	1993年11月	5,369.71	5.5	100.0
OF-06	ヒューリック神田ビル	都心6区	東京都千代田区	3,780	1.1	2008年9月	3,728.36	4.7	100.0
OF-07	ヒューリック神田橋ビル	都心6区	東京都千代田区	2,500	0.7	2001年6月	2,566.95	4.6	100.0
OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル	都心6区	東京都中央区	2,210	0.6	1993年3月	2,858.48	6.0	100.0
OF-09	御茶ノ水ソラシティ	都心6区	東京都千代田区	38,149	10.9	2013年2月	13,923.42	3.7	99.7
OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル	その他23区	東京都台東区	2,678	0.8	1988年7月	3,137.09	4.9	100.0
OF-12	東京西池袋ビルディング	その他23区	東京都豊島区	1,580	0.5	1990年10月	1,429.74	5.4	100.0
OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル	都心6区	東京都港区	18,310	5.2	2015年5月	8,574.65	3.7	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	1.5	1993年8月	2,817.65	4.1	100.0
OF-16	ヒューリック東日本橋ビル	都心6区	東京都中央区	3,480	1.0	1996年11月	3,681.20	4.8	93.9
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	6.0	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	1.0	1996年3月	3,296.01	4.3	85.4
OF-22	番町ハウス	都心6区	東京都千代田区	2,750	0.8	1989年8月	1,949.01	4.6	100.0
OF-23	恵比寿南ビル	都心6区	東京都渋谷区	2,420	0.7	1992年9月	1,629.09	4.3	100.0
OF-24	ヒューリック飯田橋ビル	都心6区	東京都千代田区	1,450	0.4	1991年2月	1,431.94	4.4	88.5
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	1.4	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	0.4	1992年2月	1,059.22	4.7	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	1.6	2010年1月	4,569.34	4.1	100.0
OF-28	ヒューリック浅草橋江戸通	その他23区	東京都台東区	5,420	1.5	2015年9月	3,956.73	4.2	100.0
OF-29	ヒューリック中野ビル New	その他23区	東京都中野区	3,200	0.9	1994年10月	2,616.83	4.4	100.0
OF-30	ヒューリック上野ビル New	その他23区	東京都台東区	4,100	1.2	(銀行店舗棟) 1986年4月 (駐車場) 1986年3月	3,031.85	4.0	100.0
オフィス（26物件）/小計				219,835	62.8	-	138,133.67	4.2	99.3

*1 第14期（2021年2月期）決算発表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14期末（2021年2月末）時点（第15期（2021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 (㎡)	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	2.7	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	1.8	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	0.9	1993年6月	2,169.41	4.7	100.0
RE-04	ヒューリック神宮前ビル	都心6区	東京都渋谷区	2,660	0.8	2000年9月	1,656.24	4.7	93.4
RE-05	ヒューリック新宿三丁目ビル	都心6区	東京都新宿区	6,690	1.9	1983年6月	1,351.15	4.1	100.0
RE-06	横浜山下町ビル	その他	神奈川県横浜市	4,850	1.4	1993年7月	8,958.70	4.7	100.0
RE-09	ヒューリック等々カビル	その他23区	東京都世田谷区	1,200	0.3	1990年8月	1,676.02	5.8	100.0
RE-11	HULIC & New SHIBUYA	都心6区	東京都渋谷区	3,150	0.9	2017年4月	898.62	3.3	100.0
RE-12	HULIC & New SHINBASHI	都心6区	東京都港区	3,100	0.9	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	2.2	(商業施設棟) 2015年11月 (有料老人 ホーム棟) 2016年2月	11,528.34	4.7	100.0
RE-14	ヒューリック目白	その他23区	東京都豊島区	5,670	1.6	2018年10月	3,805.72	4.0	100.0
商業施設（11物件）/小計				53,698	15.3	-	58,867.88	4.8	99.8
東京コマースナル・プロパティ（37物件）/中計				273,533	78.2	-	197,001.55	4.3	99.5

*1 第14期（2021年2月期）決算発表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14期末（2021年2月末）時点（第15期（2021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 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率 (%)
NH-01	アリア松原	その他23区	東京都世田谷区	3,244	0.9	2005年9月	5,454.48	5.9	100.0
NH-02	トラストガーデン用賀の杜	その他23区	東京都世田谷区	5,390	1.5	2005年9月	5,977.75	6.0	100.0
NH-03	トラストガーデン桜新町	その他23区	東京都世田谷区	2,850	0.8	2005年8月	3,700.26	6.0	100.0
NH-04	トラストガーデン杉並宮前	その他23区	東京都杉並区	2,760	0.8	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	0.9	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	4.4	100.0
NH-08	チャームスイート石神井公園	その他23区	東京都練馬区	3,200	0.9	2014年6月	4,241.68	4.6	100.0
NH-09	ヒューリック調布 New	その他	東京都調布市	3,340	1.0	2017年3月	4,357.58	4.5	100.0
有料老人ホーム（9物件）/小計				28,917	8.3	-	39,579.75	5.3	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	1.3	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	5.9	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	8.6	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	2.0	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	0.4	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	5.5	-	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	3.3	2016年8月	6,984.32	3.8	100.0
HT-02	相鉄フレッサイン東京六本木	都心6区	東京都港区	5,000	1.4	2017年8月	2,408.45	3.8	100.0
HT-03	ヒューリック築地三丁目ビル	都心6区	東京都中央区	6,972	2.0	2018年11月	4,740.31	3.9	100.0
ホテル（3物件）/小計				23,492	6.7	-	14,133.08	3.8	100.0
OT-01	ヒューリック八王子ビル New	その他	東京都八王子市	4,900	1.4	(銀行店舗棟) 2009年2月 (駐車場) 2009年11月	3,768.00	5.1	100.0
その他（1物件）/小計				4,900	1.4	-	3,768.00	5.1	100.0
次世代アセット・プラス（21物件）/中計				76,454	21.8	-	128,854.49	4.9	100.0
全物件（58物件）/合計				349,987	100.0	-	325,856.04	4.4	99.7

*1 第14期（2021年2月期）決算発表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14期末（2021年2月末）時点（第15期（2021年8月期）取得資産は取得時点）の数値を記載しています。

(単位: 百万円)

物件名	①		②		③ 鑑定評価額 (2021年2月末)							④
	取得価格 (*1)	帳簿価格 (2021年2月末) (*1)	取得価格 (直接還元法)	還元利回り (*2)	収益価格 (DCF法)	割引率 (*2)	最終還元利回り (*2)	鑑定機関	含み損益 ③-②			
										収益価格 (DCF法)	割引率 (*2)	最終還元利回り (*2)
OF-01 ヒューリック神谷町ビル	55,250	55,508	66,300	68,000	3.2%	65,500	3.0%	3.4%	大和不動産鑑定	10,792		
OF-02 ヒューリック九段ビル (底地)	11,100	11,191	13,200	13,200	3.4%	13,100	3.0%	3.5%	日本不動産研究所	2,009		
OF-03 虎ノ門ファーストガーデン	8,623	8,106	12,400	12,400	3.2%	12,400	2.9%	3.3%	シービーアールイー	4,294		
OF-04 ラビロス六本木	6,210	6,701	10,400	10,500	3.4%	10,200	3.1%	3.6%	日本不動産研究所	3,699		
OF-05 ヒューリック高田馬場ビル	3,900	3,731	5,130	5,090	3.9%	5,140	3.7%	4.1%	大和不動産鑑定	1,399		
OF-06 ヒューリック神田ビル	3,780	3,538	4,370	4,630	3.8%	4,260	3.9%	4.0%	谷澤総合鑑定所	832		
OF-07 ヒューリック神田橋ビル	2,500	2,464	3,070	3,110	3.6%	3,050	3.4%	3.8%	大和不動産鑑定	606		
OF-08 ヒューリック蛸殻町ビル	2,210	2,164	3,030	3,040	4.1%	3,030	4.2%	4.3%	谷澤総合鑑定所	866		
OF-09 御茶ノ水ソラシティ	38,149	36,505	45,136	45,570	3.1%	44,702	2.8%	3.2%	日本不動産研究所	8,631		
OF-10 ヒューリック東上野一丁目ビル	2,678	2,736	3,220	3,260	3.8%	3,170	3.6%	4.0%	日本不動産研究所	484		
OF-12 東京西池袋ビルディング	1,580	1,592	2,030	2,060	4.0%	1,990	3.8%	4.2%	日本不動産研究所	438		
OF-14 ヒューリック虎ノ門ビル	18,310	17,875	22,000	22,200	3.0%	21,800	2.7%	3.1%	日本不動産研究所	4,125		
OF-15 ヒューリック渋谷一丁目ビル	5,100	5,083	5,680	5,920	3.4%	5,570	3.5%	3.6%	谷澤総合鑑定所	597		
OF-16 ヒューリック東日本橋ビル	3,480	3,445	3,750	3,930	4.1%	3,670	4.2%	4.3%	谷澤総合鑑定所	305		
OF-17 ヒューリック神保町ビル	1,460	1,548	1,710	1,740	3.8%	1,680	3.6%	4.0%	日本不動産研究所	162		
OF-18 ヒューリック銀座7丁目ビル	21,080	21,166	21,755	22,040	3.2%	21,375	3.0%	3.3%	日本不動産研究所	589		
OF-19 品川シーズンテラス	6,100	5,927	6,225	6,300	3.4%	6,125	3.1%	3.5%	日本不動産研究所	298		
OF-20 ヒューリック五反田山手通ビル	3,450	3,577	3,520	3,780	3.7%	3,410	3.4%	3.8%	大和不動産鑑定	△57		
OF-22 番町ハウス	2,750	2,755	3,160	3,220	3.7%	3,130	3.5%	3.9%	大和不動産鑑定	405		
OF-23 恵比寿南ビル(*3)	2,420	2,433	2,550	2,650	3.8%	2,500	3.8%	3.9%	谷澤総合鑑定所	117		
OF-24 ヒューリック飯田橋ビル	1,450	1,457	1,490	1,550	3.9%	1,460	4.0%	4.1%	谷澤総合鑑定所	33		
OF-25 ヒューリック浅草橋ビル(*4)	4,750	4,844	4,940	4,880	4.9%	4,970	4.9%	-	谷澤総合鑑定所	96		
OF-26 ヒューリック恵比寿ビル	1,275	1,282	1,350	1,400	3.8%	1,350	3.6%	3.9%	シービーアールイー	68		
OF-27 ヒューリック両国ビル	5,610	5,582	5,796	5,895	3.8%	5,688	3.6%	4.0%	日本不動産研究所	214		
OF-28 ヒューリック浅草橋江戸通	5,420	5,474	5,598	5,724	3.9%	5,472	3.6%	4.0%	日本不動産研究所	124		
OF-29 ヒューリック中野ビル	3,200	3,216	3,384	3,447	3.9%	3,312	3.7%	4.1%	日本不動産研究所	168		
オフィス (26物件) /小計	221,835	219,911	261,194	265,536	3.4%	258,054	3.1%	3.5%		41,283		
RE-01 大井町再開発ビル2号棟	9,456	9,477	11,900	12,100	4.0%	11,800	4.1%	4.2%	谷澤総合鑑定所	2,423		
RE-02 大井町再開発ビル1号棟	6,166	6,273	7,210	7,340	4.2%	7,150	4.3%	4.4%	谷澤総合鑑定所	937		
RE-03 ダイニングスクエア秋葉原ビル	3,200	3,186	3,980	4,060	3.7%	3,900	3.5%	3.9%	日本不動産研究所	794		
RE-04 ヒューリック神宮前ビル	2,660	2,647	3,600	3,700	3.3%	3,550	3.4%	3.5%	谷澤総合鑑定所	953		
RE-05 ヒューリック新宿三丁目ビル	6,690	6,806	8,130	8,340	3.3%	7,920	3.0%	3.5%	日本不動産研究所	1,324		
RE-06 横浜山下町ビル	4,850	4,604	4,750	4,810	4.3%	4,680	4.1%	4.5%	日本不動産研究所	146		
RE-08 オーキッドスクエア	1,751	1,735	1,880	1,940	3.6%	1,860	3.4%	3.8%	大和不動産鑑定	145		
RE-09 ヒューリック等々カビル	1,200	1,222	1,380	1,400	4.5%	1,370	4.6%	4.7%	谷澤総合鑑定所	158		
RE-11 HULIC &New SHIBUYA	3,150	3,104	3,380	3,470	3.0%	3,290	2.8%	3.2%	日本不動産研究所	276		
RE-12 HULIC &New SHINBASHI	3,100	3,031	3,400	3,450	3.6%	3,340	3.4%	3.8%	日本不動産研究所	369		
RE-13 ヒューリック志村坂上	7,556	7,422	7,760	7,910	4.5%	7,610	4.3%	4.8%	日本不動産研究所	338		
RE-14 ヒューリック目白	5,670	5,714	5,870	5,960	3.8%	5,770	3.6%	4.0%	日本不動産研究所	156		
商業施設 (12物件) /小計	55,449	55,226	63,240	64,480	3.9%	62,240	3.8%	4.1%		8,014		
東京コマース・プロパティ (38物件) /中計	277,284	275,138	324,434	330,016	3.5%	320,294	3.3%	3.6%		49,296		

*1 取得価格は百万円未満を四捨五入し、帳簿価格は百万円未満を切り捨てて表示しています。

*2 各利回りの小計、中計及び合計は、各物件の各利回りを鑑定評価額で加重平均した数値を記載しています。

*3 OF-23の割引率は、2年度は3.6%、3年度は3.7%、4年度は3.8%、5年度は3.8%、6年度は3.8%、7年度は3.8%、8年度は3.8%、9年度は3.8%、10年度は3.8%、11年度は3.8%、12年度は3.8%、13年度は3.8%、14年度は3.8%、15年度は3.8%、16年度は3.8%、17年度は3.8%、18年度は3.8%、19年度は3.8%、20年度は3.8%、21年度は3.8%、22年度は3.8%、23年度は3.8%、24年度は3.8%、25年度は3.8%、26年度は3.8%、27年度は3.8%、28年度は3.8%、29年度は3.8%、30年度は3.8%、31年度は3.8%、32年度は3.8%、33年度は3.8%、34年度は3.8%、35年度は3.8%、36年度は3.8%、37年度は3.8%、38年度は3.8%、39年度は3.8%、40年度は3.8%、41年度は3.8%、42年度は3.8%、43年度は3.8%、44年度は3.8%、45年度は3.8%、46年度は3.8%、47年度は3.8%、48年度は3.8%、49年度は3.8%、50年度は3.8%、51年度は3.8%、52年度は3.8%、53年度は3.8%、54年度は3.8%、55年度は3.8%、56年度は3.8%、57年度は3.8%、58年度は3.8%、59年度は3.8%、60年度は3.8%、61年度は3.8%、62年度は3.8%、63年度は3.8%、64年度は3.8%、65年度は3.8%、66年度は3.8%、67年度は3.8%、68年度は3.8%、69年度は3.8%、70年度は3.8%、71年度は3.8%、72年度は3.8%、73年度は3.8%、74年度は3.8%、75年度は3.8%、76年度は3.8%、77年度は3.8%、78年度は3.8%、79年度は3.8%、80年度は3.8%、81年度は3.8%、82年度は3.8%、83年度は3.8%、84年度は3.8%、85年度は3.8%、86年度は3.8%、87年度は3.8%、88年度は3.8%、89年度は3.8%、90年度は3.8%、91年度は3.8%、92年度は3.8%、93年度は3.8%、94年度は3.8%、95年度は3.8%、96年度は3.8%、97年度は3.8%、98年度は3.8%、99年度は3.8%、100年度は3.8%、101年度は3.8%、102年度は3.8%、103年度は3.8%、104年度は3.8%、105年度は3.8%、106年度は3.8%、107年度は3.8%、108年度は3.8%、109年度は3.8%、110年度は3.8%、111年度は3.8%、112年度は3.8%、113年度は3.8%、114年度は3.8%、115年度は3.8%、116年度は3.8%、117年度は3.8%、118年度は3.8%、119年度は3.8%、120年度は3.8%、121年度は3.8%、122年度は3.8%、123年度は3.8%、124年度は3.8%、125年度は3.8%、126年度は3.8%、127年度は3.8%、128年度は3.8%、129年度は3.8%、130年度は3.8%、131年度は3.8%、132年度は3.8%、133年度は3.8%、134年度は3.8%、135年度は3.8%、136年度は3.8%、137年度は3.8%、138年度は3.8%、139年度は3.8%、140年度は3.8%、141年度は3.8%、142年度は3.8%、143年度は3.8%、144年度は3.8%、145年度は3.8%、146年度は3.8%、147年度は3.8%、148年度は3.8%、149年度は3.8%、150年度は3.8%、151年度は3.8%、152年度は3.8%、153年度は3.8%、154年度は3.8%、155年度は3.8%、156年度は3.8%、157年度は3.8%、158年度は3.8%、159年度は3.8%、160年度は3.8%、161年度は3.8%、162年度は3.8%、163年度は3.8%、164年度は3.8%、165年度は3.8%、166年度は3.8%、167年度は3.8%、168年度は3.8%、169年度は3.8%、170年度は3.8%、171年度は3.8%、172年度は3.8%、173年度は3.8%、174年度は3.8%、175年度は3.8%、176年度は3.8%、177年度は3.8%、178年度は3.8%、179年度は3.8%、180年度は3.8%、181年度は3.8%、182年度は3.8%、183年度は3.8%、184年度は3.8%、185年度は3.8%、186年度は3.8%、187年度は3.8%、188年度は3.8%、189年度は3.8%、190年度は3.8%、191年度は3.8%、192年度は3.8%、193年度は3.8%、194年度は3.8%、195年度は3.8%、196年度は3.8%、197年度は3.8%、198年度は3.8%、199年度は3.8%、200年度は3.8%、201年度は3.8%、202年度は3.8%、203年度は3.8%、204年度は3.8%、205年度は3.8%、206年度は3.8%、207年度は3.8%、208年度は3.8%、209年度は3.8%、210年度は3.8%、211年度は3.8%、212年度は3.8%、213年度は3.8%、214年度は3.8%、215年度は3.8%、216年度は3.8%、217年度は3.8%、218年度は3.8%、219年度は3.8%、220年度は3.8%、221年度は3.8%、222年度は3.8%、223年度は3.8%、224年度は3.8%、225年度は3.8%、226年度は3.8%、227年度は3.8%、228年度は3.8%、229年度は3.8%、230年度は3.8%、231年度は3.8%、232年度は3.8%、233年度は3.8%、234年度は3.8%、235年度は3.8%、236年度は3.8%、237年度は3.8%、238年度は3.8%、239年度は3.8%、240年度は3.8%、241年度は3.8%、242年度は3.8%、243年度は3.8%、244年度は3.8%、245年度は3.8%、246年度は3.8%、247年度は3.8%、248年度は3.8%、249年度は3.8%、250年度は3.8%、251年度は3.8%、252年度は3.8%、253年度は3.8%、254年度は3.8%、255年度は3.8%、256年度は3.8%、257年度は3.8%、258年度は3.8%、259年度は3.8%、260年度は3.8%、261年度は3.8%、262年度は3.8%、263年度は3.8%、264年度は3.8%、265年度は3.8%、266年度は3.8%、267年度は3.8%、268年度は3.8%、269年度は3.8%、270年度は3.8%、271年度は3.8%、272年度は3.8%、273年度は3.8%、274年度は3.8%、275年度は3.8%、276年度は3.8%、277年度は3.8%、278年度は3.8%、279年度は3.8%、280年度は3.8%、281年度は3.8%、282年度は3.8%、283年度は3.8%、284年度は3.8%、285年度は3.8%、286年度は3.8%、287年度は3.8%、288年度は3.8%、289年度は3.8%、290年度は3.8%、291年度は3.8%、292年度は3.8%、293年度は3.8%、294年度は3.8%、295年度は3.8%、296年度は3.8%、297年度は3.8%、298年度は3.8%、299年度は3.8%、300年度は3.8%、301年度は3.8%、302年度は3.8%、303年度は3.8%、304年度は3.8%、305年度は3.8%、306年度は3.8%、307年度は3.8%、308年度は3.8%、309年度は3.8%、310年度は3.8%、311年度は3.8%、312年度は3.8%、313年度は3.8%、314年度は3.8%、315年度は3.8%、316年度は3.8%、317年度は3.8%、318年度は3.8%、319年度は3.8%、320年度は3.8%、321年度は3.8%、322年度は3.8%、323年度は3.8%、324年度は3.8%、325年度は3.8%、326年度は3.8%、327年度は3.8%、328年度は3.8%、329年度は3.8%、330年度は3.8%、331年度は3.8%、332年度は3.8%、333年度は3.8%、334年度は3.8%、335年度は3.8%、336年度は3.8%、337年度は3.8%、338年度は3.8%、339年度は3.8%、340年度は3.8%、341年度は3.8%、342年度は3.8%、343年度は3.8%、344年度は3.8%、345年度は3.8%、346年度は3.8%、347年度は3.8%、348年度は3.8%、349年度は3.8%、350年度は3.8%、351年度は3.8%、352年度は3.8%、353年度は3.8%、354年度は3.8%、355年度は3.8%、356年度は3.8%、357年度は3.8%、358年度は3.8%、359年度は3.8%、360年度は3.8%、361年度は3.8%、362年度は3.8%、363年度は3.8%、364年度は3.8%、365年度は3.8%、366年度は3.8%、367年度は3.8%、368年度は3.8%、369年度は3.8%、370年度は3.8%、371年度は3.8%、372年度は3.8%、373年度は3.8%、374年度は3.8%、375年度は3.8%、376年度は3.8%、377年度は3.8%、378年度は3.8%、379年度は3.8%、380年度は3.8%、381年度は3.8%、382年度は3.8%、383年度は3.8%、384年度は3.8%、385年度は3.8%、386年度は3.8%、387年度は3.8%、388年度は3.8%、389年度は3.8%、390年度は3.8%、391年度は3.8%、392年度は3.8%、393年度は3.8%、394年度は3.8%、395年度は3.8%、396年度は3.8%、397年度は3.8%、398年度は3.8%、399年度は3.8%、400年度は3.8%、401年度は3.8%、402年度は3.8%、403年度は3.8%、404年度は3.8%、405年度は3.8%、406年度は3.8%、407年度は3.8%、408年度は3.8%、409年度は3.8%、410年度は3.8%、411年度は3.8%、412年度は3.8%、413年度は3.8%、414年度は3.8%、415年度は3.8%、416年度は3.8%、417年度は3.8%、418年度は3.8%、419年度は3.8%、420年度は3.8%、421年度は3.8%、422年度は3.8%、423年度は3.8%、424年度は3.8%、425年度は3.8%、426年度は3.8%、427年度は3.8%、428年度は3.8%、429年度は3.8%、430年度は3.8%、431年度は3.8%、432年度は3.8%、433年度は3.8%、434年度は3.8%、435年度は3.8%、436年度は3.8%、437年度は3.8%、438年度は3.8%、439年度は3.8%、440年度は3.8%、441年度は3.8%、442年度は3.8%、443年度は3.8%、444年度は3.8%、445年度は3.8%、446年度は3.8%、447年度は3.8%、448年度は3.8%、449年度は3.8%、450年度は3.8%、451年度は3.8%、452年度は3.8%、453年度は3.8%、454年度は3.8%、455年度は3.8%、456年度は3.8%、457年度は3.8%、458年度は3.8%、459年度は3.8%、460年度は3.8%、461年度は3.8%、462年度は3.8%、463年度は3.8%、464年度は3.8%、465年度は3.8%、466年度は3.8%、467年度は3.8%、468年度は3.8%、469年度は3.8%、470年度は3.8%、471年度は3.8%、472年度は3.8%、473年度は3.8%、474年度は3.8%、475年度は3.8%、476年度は3.8%、477年度は3.8%、478年度は3.8%、479年度は3.8%、480年度は3.8%、481年度は3.8%、482年度は3.8%、483年度は3.8%、484年度は3.8%、485年度は3.8%、486年度は3.8%、487年度は3.8%、488年度は3.8%、489年度は3.8%、490年度は3.8%、491年度は3.8%、492年度は3.8%、493年度は3.8%、494年度は3.8%、495年度は3.8%、496年度は3.8%、497年度は3.8%、498年度は3.8%、499年度は3.8%、500年度は3.8%、501年度は3.8%、502年度は3.8%、503年度は3.8%、504年度は3.8%、505年度は3.8%、506年度は3.8%、507年度は3.8%、508年度は3.8%、509年度は3.8%、510年度は3.8%、511年度は3.8%、512年度は3.8%、513年度は3.8%、514年度は3.8%、515年度は3.8%、516年度は3.8%、517年度は3.8%、518年度は3.8%、519年度は3.8%、520年度は3.8%、521年度は3.8%、522年度は3.8%、523年度は3.8%、524年度は3.8%、525年度は3.8%、526年度は3.8%、527年度は3.8%、528年度は3.8%、529年度は3.8%、530年度は3.8%、531年度は3.8%、532年度は3.8%、533年度は3.8%、534年度は3.8%、535年度は3.8%、536年度は3.8%、537年度は3.8%、538年度は3.8%、539年度は3.8%、540年度は3.8%、541年度は3.8%、542年度は3.8%、543年度は3.8%、544年度は3.8%、545年度は3.8%、546年度は3.8%、547年度は3.8%、548年度は3.8%、549年度は3.8%、550年度は3.8%、551年度は3.8%、552年度は3.8%、553年度は3.8%、554年度は3.8%、555年度は3.8%、556年度は3.8%、557年度は3.8%、558年度は3.8%、559年度は3.8%、560年度は3.8%、561年度は3.8%、562年度は3.8%、563年度は3.8%、564年度は3.8%、565年度は3.8%、566年度は3.8%、567年度は3.8%、568年度は3.8%、569年度は3.8%、570年度は3.8%、571年度は3.8%、572年度は3.8%、573年度は3.8%、574年度は3.8%、575年度は3.8%、576年度は3.8%、577年度は3.8%、578年度は3.8%、579年度は3.8%、580年度は3.8%、581年度は3.8%、582年度は3.8%、583年度は3.8%、584年度は3.8%、585年度は3.8%、586年度は3.8%、587年度は3.8%、588年度は3.8%、589年度は3.8%、590年度は3.8%、591年度は3.8%、592年度は3.8%、593年度は3.8%、594年度は3.8%、595年度は3.8%、596年度は3.8%、597年度は3.8%、598年度は3.8%、599年度は3.8%、600年度は3.8%、601年度は3.8%、602年度は3.8%、603年度は3.8%、604年度は3.8%、605年度は3.8%、606年度は3.8%、607年度は3.8%、608年度は3.8%、609年度は3.8%、610年度は3.8%、611年度は3.8%、612年度は3.8%、613年度は3.8%、614年度は3.8%、615年度は3.8%、616年度は3.8%、617年度は3.8%、618年度は3.8%、619年度は3.8%、620年度は3.8%、621年度は3.8%、622年度は3.8%、623年度は3.8%、624年度は3.8%、625年度は3.8%、626年度は3.8%、627年度は3.8%、628年度は3.8%、629年度は3.8%、630年度は3.8%、631年度は3.8%、632年度は3.8%、633年度は3.8%、634年度は3.8%、635年度は3.8%、636年度は3.8%、637年度は3.8%、638年度は3.8%、639年度は3.8%、640年度は3.8%、641年度は3.8%、642年度は3.8%、643年度は3.8%、644年度は3.8%、645年度は3.8%、646年度は3.8%、647年度は3.8%、648年度は3.8%、649年度は3.8%、650年度は3.8%、651年度は3.8%、652年度は3.8%、653年度は3.8%、654年度は3.8%、655年度は3.8%、656年度は3.8%、657年度は3.8%、658年度は3.8%、659年度は3.8%、660年度は3.8%、661年度は3.8%、662年度は3.8%、663年度は3.8%、664年度は3.8%、665年度は3.8%、666年度は3.8%、667年度は3.8%、668年度は3.8%、669年度は3.8%、670年度は3.8%、671年度は3.8%、672年度は3.8%、673年度は3.8%、674年度は3.8%、675年度は3.8%、676年度は3.8%、677年度は3.8%、678年度は3.8%、679年度は3.8%、680年度は3.8%、681年度は3.8%、682年度は3.8%、683年度は3.8%、684年度は3.8%、685年度は3.8%、686年度は3.8%、687年度は3.8%、688年度は3.8%、689年度は3.8%、690年度は3.8%、691年度は3.8%、692年度は3.8%、693年度は3.8%、694年度は3.8%、695年度は3.8%、696年度は3.8%、697年度は3.8%、698年度は3.8%、699年度は3.8%、700年度は3.8%、701年度は3.8%、702年度は3.8%、7

（単位：百万円）

物件名	①	②	③						④		
	取得価格 (*1)	帳簿価格 (2021年2月末) (*1)	鑑定評価額（2021年2月末）						含み損益 ③－②		
			収益価格 (直接還元法)	還元利回り (*2)	収益価格 (DCF法)	割引率 (*2)	最終還元利回り (*2)	鑑定機関			
NH-01 アリア松原	3,244	3,102	4,280	4.3%	4,310	4.4%	4,250	4.0%	4.6%	日本不動産研究所	1,178
NH-02 トラストガーデン用賀の杜	5,390	5,278	6,860	6.9%	6,900	4.7%	6,810	4.3%	4.9%	日本不動産研究所	1,582
NH-03 トラストガーデン桜新町	2,850	2,810	3,660	3.7%	3,680	4.6%	3,630	4.2%	4.8%	日本不動産研究所	850
NH-04 トラストガーデン杉並宮前	2,760	2,712	3,550	3.5%	3,570	4.6%	3,520	4.2%	4.8%	日本不動産研究所	838
NH-05 トラストガーデン常磐松	3,030	2,963	3,290	3.3%	3,340	4.2%	3,240	4.0%	4.4%	日本不動産研究所	327
NH-06 SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	1,780	1,721	1,770	1.7%	1,780	5.5%	1,750	5.3%	5.7%	日本不動産研究所	49
NH-07 チャームスイート新宿戸山	3,323	3,356	3,520	3.5%	3,580	4.1%	3,460	3.9%	4.3%	日本不動産研究所	164
NH-08 チャームスイート石神井公園	3,200	3,235	3,270	3.3%	3,320	4.4%	3,220	4.2%	4.6%	日本不動産研究所	35
有料老人ホーム（8物件）／小計	25,577	25,182	30,200	3.0%	30,480	4.5%	29,880	4.2%	4.7%		5,018
NW-01 池袋ネットワークセンター	4,570	4,464	5,230	5.2%	5,270	4.4%	5,180	4.1%	4.5%	日本不動産研究所	766
NW-02 田端ネットワークセンター	1,355	1,347	1,530	1.5%	1,540	4.9%	1,520	4.6%	5.0%	日本不動産研究所	183
NW-03 広島ネットワークセンター	1,080	1,019	1,200	1.2%	1,210	5.7%	1,190	5.4%	5.8%	日本不動産研究所	181
NW-04 熱田ネットワークセンター	1,015	967	1,070	1.1%	1,070	5.4%	1,060	5.1%	5.5%	日本不動産研究所	103
NW-05 長野ネットワークセンター	305	293	362	3.6%	363	6.9%	360	6.7%	7.1%	日本不動産研究所	69
NW-06 千葉ネットワークセンター	7,060	6,896	7,250	7.3%	7,290	5.1%	7,200	4.8%	5.2%	日本不動産研究所	354
NW-07 札幌ネットワークセンター	2,510	2,502	2,550	2.6%	2,560	5.2%	2,530	4.9%	5.3%	日本不動産研究所	48
NW-08 京阪奈ネットワークセンター	1,250	1,172	1,300	1.3%	1,300	5.5%	1,290	5.2%	5.6%	日本不動産研究所	128
ネットワークセンター（8物件）／小計	19,145	18,664	20,492	2.0%	20,603	5.0%	20,330	4.7%	5.1%		1,828
HT-01 相鉄プレッサイン銀座七丁目	11,520	11,400	12,300	12.3%	12,500	3.5%	12,000	3.3%	3.7%	日本不動産研究所	900
HT-02 相鉄プレッサイン東京六本木	5,000	4,890	5,000	5.0%	5,100	3.7%	4,925	3.5%	3.9%	日本不動産研究所	110
HT-03 ヒューリック築地三丁目ビル	6,972	6,960	7,290	7.3%	7,430	3.6%	7,150	3.4%	3.8%	日本不動産研究所	330
ホテル（3物件）／小計	23,492	23,250	24,590	2.4%	25,030	3.6%	24,075	3.4%	3.8%		1,340
OT-01 ヒューリック八王子ビル	4,900	4,907	5,229	5.2%	5,301	4.6%	5,157	4.4%	4.8%	日本不動産研究所	322
その他（1物件）／小計	4,900	4,907	5,229	5.2%	5,301	4.6%	5,157	4.4%	4.8%		322
次世代アセット・プラス（20物件）／中計	73,114	72,005	80,511	8.0%	81,414	4.4%	79,442	4.1%	4.5%		8,506
全物件（58物件）合計	350,398	347,144	404,945	4.0%	411,430	3.6%	399,736	3.4%	3.8%		57,801

*1 取得価格は百万円未満を四捨五入し、帳簿価格は百万円未満を切り捨てて表示しています。

*2 各利回りの小計、中計及び合計は、各物件の各利回りを鑑定評価額で加重平均した数値を記載しています。

(単位: 百万円)

物件名	鑑定評価額			還元利回り (直接還元法)			鑑定機関
	①	②	③	④	⑤	⑥	
	第13期末 2020年8月末	第14期末 2021年2月末	差異 ②-①	第13期末 2020年8月末	第14期末 2021年2月末	差異 ⑤-④	
OF-01 ヒューリック神谷町ビル	66,100	66,300	+200	3.2%	3.2%	0.0%	大和不動産鑑定
OF-02 ヒューリック九段ビル (底地)	13,100	13,200	+100	3.4%	3.4%	0.0%	日本不動産研究所
OF-03 虎ノ門ファーストガーデン	12,400	12,400	0	3.2%	3.2%	0.0%	シービーアールイー
OF-04 ラピロス六本木	10,400	10,400	0	3.4%	3.4%	0.0%	日本不動産研究所
OF-05 ヒューリック高田馬場ビル	5,120	5,130	+10	3.9%	3.9%	0.0%	大和不動産鑑定
OF-06 ヒューリック神田ビル	4,380	4,370	△10	3.8%	3.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-07 ヒューリック神田橋ビル	3,060	3,070	+10	3.6%	3.6%	0.0%	大和不動産鑑定
OF-08 ヒューリック蛸殻町ビル	3,030	3,030	0	4.1%	4.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-09 御茶ノ水ソラシティ	45,353	45,136	△217	3.1%	3.1%	0.0%	日本不動産研究所
OF-10 ヒューリック東上野一丁目ビル	3,200	3,220	+20	3.8%	3.8%	0.0%	日本不動産研究所
OF-12 東京西池袋ビルディング	2,020	2,030	+10	4.0%	4.0%	0.0%	日本不動産研究所
OF-14 ヒューリック虎ノ門ビル	22,000	22,000	0	3.0%	3.0%	0.0%	日本不動産研究所
OF-15 ヒューリック渋谷一丁目ビル	5,700	5,680	△20	3.4%	3.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-16 ヒューリック東日本橋ビル	3,760	3,750	△10	4.1%	4.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-17 ヒューリック神保町ビル	1,710	1,710	0	3.8%	3.8%	0.0%	日本不動産研究所
OF-18 ヒューリック銀座7丁目ビル	21,280	21,755	+475	3.2%	3.2%	0.0%	日本不動産研究所
OF-19 品川シーズンテラス	6,225	6,225	0	3.5%	3.4%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-20 ヒューリック五反田山手通ビル	3,530	3,520	△10	3.7%	3.7%	0.0%	大和不動産鑑定
OF-22 番町ハウス	3,180	3,160	△20	3.7%	3.7%	0.0%	大和不動産鑑定
OF-23 恵比寿南ビル	2,550	2,550	0	3.8%	3.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-24 ヒューリック飯田橋ビル	1,490	1,490	0	3.9%	3.9%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-25 ヒューリック浅草橋ビル (*2)	4,970	4,940	△30	4.9%	4.9%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-26 ヒューリック恵比寿ビル	1,350	1,350	0	3.8%	3.8%	0.0%	シービーアールイー
OF-27 ヒューリック両国ビル	5,778	5,796	+18	3.8%	3.8%	0.0%	日本不動産研究所
OF-28 ヒューリック浅草橋江戸通	5,598	5,598	0	3.9%	3.9%	0.0%	日本不動産研究所
OF-29 ヒューリック中野ビル (*3)	3,366	3,384	+18	3.9%	3.9%	0.0%	日本不動産研究所
オフィス (26物件) / 小計	260,650	261,194	+544	3.4%	3.4%	△0.0%	
RE-01 大井町再開発ビル2号棟	11,900	11,900	0	4.0%	4.0%	0.0%	谷澤総合鑑定所
RE-02 大井町再開発ビル1号棟	7,230	7,210	△20	4.2%	4.2%	0.0%	谷澤総合鑑定所
RE-03 ダイニングスクエア秋葉原ビル	3,990	3,980	△10	3.7%	3.7%	0.0%	日本不動産研究所
RE-04 ヒューリック神宮前ビル	3,600	3,600	0	3.3%	3.3%	0.0%	谷澤総合鑑定所
RE-05 ヒューリック新宿三丁目ビル	8,040	8,130	+90	3.3%	3.3%	0.0%	日本不動産研究所
RE-06 横浜山下町ビル	5,160	4,750	△410	4.3%	4.3%	0.0%	日本不動産研究所
RE-08 オーキッドスクエア	3,870	1,880	△1,990	3.5%	3.6%	+0.1%	大和不動産鑑定
RE-09 ヒューリック等々力ビル	1,380	1,380	0	4.5%	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
RE-11 HULIC & New SHIBUYA	3,410	3,380	△30	3.0%	3.0%	0.0%	日本不動産研究所
RE-12 HULIC & New SHINBASHI	3,390	3,400	+10	3.6%	3.6%	0.0%	日本不動産研究所
RE-13 ヒューリック志村坂上	7,770	7,760	△10	4.5%	4.5%	0.0%	日本不動産研究所
RE-13 ヒューリック目白	5,830	5,870	+40	3.8%	3.8%	0.0%	日本不動産研究所
商業施設 (12物件) / 小計	65,570	63,240	△2,330	4.2%	4.3%	+0.0%	
東京コマーシャル・プロパティ (38物件) / 中計	326,220	324,434	△1,786	3.5%	3.5%	0.0%	

*1 各利回りの小計、中計及び合計は、各物件の各利回りを鑑定評価額で加重平均した数値を記載しています。

*2 OF-25は、取得した借地権が事業用定期転借借地権であることに鑑み、直接還元法として有限の収益期間を基礎とした算定方式(有期還元法(修正インウッド式))が採用されているため、還元利回りは有期還元法(修正インウッド式)における割引率を記載しています。

*3 第14期(2021年2月期)取得資産は、第13期(2020年8月期)欄には取得時点の数値を記載し、各種数値を算出しています。

（単位：百万円）

物件名	鑑定評価額			還元利回り（直接還元法）			鑑定機関
	①	②	③	④	⑤	⑥	
	第13期末 2020年8月末	第14期末 2021年2月末	差異 ②－①	第13期末 2020年8月末	第14期末 2021年2月末	差異 ⑤－④	
NH-01 アリア松原	4,280	4,280	0	4.4%	4.4%	0.0%	日本不動産研究所
NH-02 トラストガーデン用賀の杜	6,850	6,860	+10	4.7%	4.7%	0.0%	日本不動産研究所
NH-03 トラストガーデン桜新町	3,660	3,660	0	4.6%	4.6%	0.0%	日本不動産研究所
NH-04 トラストガーデン杉並宮前	3,550	3,550	0	4.6%	4.6%	0.0%	日本不動産研究所
NH-05 トラストガーデン常磐松	3,300	3,290	△10	4.2%	4.2%	0.0%	日本不動産研究所
NH-06 SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	1,770	1,770	0	5.5%	5.5%	0.0%	日本不動産研究所
NH-07 チャームスイート新宿戸山	3,530	3,520	△10	4.1%	4.1%	0.0%	日本不動産研究所
NH-08 チャームスイート石神井公園	3,280	3,270	△10	4.4%	4.4%	0.0%	日本不動産研究所
有料老人ホーム（8物件）／小計	30,220	30,200	△20	4.5%	4.5%	0.0%	
NW-01 池袋ネットワークセンター	5,220	5,230	+10	4.4%	4.4%	0.0%	日本不動産研究所
NW-02 田端ネットワークセンター	1,520	1,530	+10	4.9%	4.9%	0.0%	日本不動産研究所
NW-03 広島ネットワークセンター	1,210	1,200	△10	5.7%	5.7%	0.0%	日本不動産研究所
NW-04 熱田ネットワークセンター	1,070	1,070	0	5.4%	5.4%	0.0%	日本不動産研究所
NW-05 長野ネットワークセンター	363	362	△1	6.9%	6.9%	0.0%	日本不動産研究所
NW-06 千葉ネットワークセンター	7,270	7,250	△20	5.1%	5.1%	0.0%	日本不動産研究所
NW-07 札幌ネットワークセンター	2,540	2,550	+10	5.2%	5.2%	0.0%	日本不動産研究所
NW-08 京阪奈ネットワークセンター	1,300	1,300	0	5.5%	5.5%	0.0%	日本不動産研究所
ネットワークセンター（8物件）／小計	20,493	20,492	△1	5.0%	5.0%	0.0%	
HT-01 相鉄フレッサイン銀座七丁目	12,200	12,300	+100	3.5%	3.5%	0.0%	日本不動産研究所
HT-02 相鉄フレッサイン東京六本木	5,000	5,000	0	3.7%	3.7%	0.0%	日本不動産研究所
HT-03 ヒューリック築地三丁目ビル	7,270	7,290	+20	3.6%	3.6%	0.0%	日本不動産研究所
ホテル（3物件）／小計	24,470	24,590	+120	3.6%	3.6%	0.0%	
OT-01 ヒューリック八王子ビル（*2）	5,229	5,229	0	4.6%	4.6%	0.0%	日本不動産研究所
その他（1物件）／小計	5,229	5,229	0	4.6%	4.6%	0.0%	
次世代アセット・プラス（20物件）／中計	80,412	80,511	+99	4.4%	4.4%	0.0%	
全物件（58物件）合計	406,632	404,945	△1,687	3.6%	3.6%	0.0%	

*1 各利回りの小計、中計及び合計は、各物件の利回りを鑑定評価額で加重平均した数値を記載しています。

*2 第14期（2021年2月期）取得資産は、第13期（2020年8月期）欄には取得時点の数値を記載し、各種数値を算出しています。

主要な財務指標の推移

	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)
有利子負債総額*1	1,535億円	1,727億円	1,697億円
固定金利比率*2 (金利スワップによる固定化含む)	97.4%	97.5%	97.7%
平均利率*2	0.64%	0.64%	0.60%
平均利率*2 (アップフロントフィー含む)	0.78%	0.78%	0.74%

投資法人債の発行状況

	第1回 無担保 投資法人債	第3回 無担保 投資法人債	第4回 無担保 投資法人債	第5回 無担保 投資法人債	第6回 無担保 投資法人債
発行総額	20億円	10億円	70億円	20億円	30億円
発行日	2015年 8月31日	2016年 12月13日	2018年 8月30日	2019年 12月11日	2020年 10月29日
発行期間	10年	10年	10年	10年	5年
利率	0.95%	0.49%	0.77%	0.57%	0.27%

コミットメントラインの状況

金融機関	設定額	期限
みずほ銀行	130億円	2022年2月4日
三井住友銀行		
三菱UFJ銀行		
みずほ信託銀行		
新生銀行		
あおぞら銀行		

レンダーフォーメーション

借入先	借入金残高*3 (単位:百万円)	シェア*4
みずほ銀行	41,584	26.9%
三井住友銀行	28,491	18.4%
三菱UFJ銀行	15,458	10.0%
みずほ信託銀行	12,943	8.4%
農林中央金庫	12,053	7.8%
日本政策投資銀行	10,762	7.0%
三井住友信託銀行	10,162	6.6%
りそな銀行	4,400	2.8%
信金中央金庫	3,921	2.5%
新生銀行	3,621	2.3%
あおぞら銀行	3,421	2.2%
三井住友海上火災保険	2,500	1.6%
日本生命保険	1,230	0.8%
七十七銀行	1,000	0.6%
西日本シティ銀行	1,000	0.6%
明治安田生命	730	0.5%
群馬銀行	500	0.3%
損害保険ジャパン	500	0.3%
肥後銀行	500	0.3%

*1 1億円未満を切り捨てています。

*2 第12期末(2020年2月末)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金残高を、第13期末(2020年8月末)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金残高を除いて算出しています。また固定金利比率は小数第2位、平均利率は小数第3位を四捨五入しています。

*3 百万円未満を切り捨てています。

*4 第14期末(2021年2月末)時点の借入金残高の合計(投資法人債は除きます。)に対する比率で、小数第2位を四捨五入しています。

所有者別投資口数*1,2

	第13期末 (2020年8月末)		第14期末 (2021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	63,148	4.8	59,952	4.6	△3,196	△0.2
金融機関	790,207	60.2	833,630	63.5	+43,423	+3.3
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	71,138	5.4	81,752	6.2	+10,614	+0.8
信託銀行	624,199	47.6	645,724	49.2	+21,525	+1.6
生命保険会社	28,723	2.2	32,013	2.4	+3,290	+0.3
損害保険会社	845	0.1	736	0.1	△109	△0.0
信用金庫	32,079	2.4	28,760	2.2	△3,319	△0.3
その他	33,223	2.5	44,645	3.4	+11,422	+0.9
その他国内法人	165,924	12.6	167,185	12.7	+1,261	+0.1
外国人	233,515	17.8	207,580	15.8	△25,935	△2.0
証券会社	59,206	4.5	43,653	3.3	△15,553	△1.2
合計	1,312,000	100.0	1,312,000	100.0	0	-

所有者別投資主数*1,2

	第13期末 (2020年8月末)		第14期末 (2021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	7,829	92.7	8,185	92.9	+356	+0.2
金融機関	146	1.7	145	1.6	△1	△0.1
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	27	0.3	29	0.3	+2	+0.0
信託銀行	13	0.2	11	0.1	△2	△0.0
生命保険会社	7	0.1	7	0.1	0	△0.0
損害保険会社	1	0.0	1	0.0	0	△0.0
信用金庫	48	0.6	48	0.5	0	△0.0
その他	50	0.6	49	0.6	△1	△0.0
その他国内法人	218	2.6	233	2.6	+15	+0.1
外国人	227	2.7	223	2.5	△4	△0.2
証券会社	23	0.3	22	0.2	△1	△0.0
合計	8,443	100.0	8,808	100.0	+365	-

主要投資主 第14期末（2021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)	317,113	24.17
2	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社 (信託口)	217,385	16.56
3	ヒューリック株式会社	143,770	10.95
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	50,109	3.81
5	株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	35,180	2.68
6	全国信用協同組合連合会	19,433	1.48
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	18,580	1.41
8	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	16,596	1.26
9	明治安田生命保険相互会社	13,150	1.00
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	11,518	0.87
	合計	842,834	64.24

*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。

資産運用報酬（上限）

運用報酬Ⅰ

総資産額 × 100分の0.5（年率）

運用報酬Ⅱ

運用報酬Ⅱ控除前1口当たり分配金
× 運用報酬Ⅱ控除前営業利益 × 100分の0.004

取得報酬

取得価格 × 100分の1.0
（利害関係者からの取得は100分の0.5）

譲渡報酬（譲渡益が発生する場合に限り発生）

譲渡価格 × 100分の1.0
（利害関係者への譲渡は100分の0.5）

合併報酬

合併の相手方の不動産関連資産の評価額 × 100分の1.0

財務代理事務委託手数料（第1回、第3回～6回投資法人債）

元金支払い時

支払元金の10,000分の0.075

利金支払い時

未償還元金の10,000分の0.075

資産保管業務・機関運営に関する一般事務委託手数料（上限）

- 資産総額に以下の料率を乗じる（200億円以下の部分は定額）

資産総額	資産保管業務委託手数料 (6ヶ月)	機関運営一般事務委託手数料 (6ヶ月)
200億円以下の部分	1,500,000円	4,500,000円
200億円超1,000億円以下の部分	0.007500%	0.022500%
1,000億円超1,500億円以下の部分	0.006300%	0.018900%
1,500億円超2,000億円以下の部分	0.005400%	0.016200%
2,000億円超2,500億円以下の部分	0.003600%	0.010800%
2,500億円超3,000億円以下の部分	0.003000%	0.009000%
3,000億円超4,000億円以下の部分	0.002850%	0.008550%
4,000億円超5,000億円以下の部分	0.002700%	0.008100%
5,000億円超の部分	0.002550%	0.007650%

投資口事務委託手数料（上限）

- 投資主数に以下の金額を乗じる

投資主数	基本料 (1名当たり) (6ヶ月)	分配金 支払管理料 (1名当たり)
5,000名以下の部分	480円	120円
5,000名超10,000名以下の部分	420円	110円
10,000名超30,000名以下の部分	360円	100円
30,000名超50,000名以下の部分	300円	80円
50,000名超100,000名以下の部分	260円	60円
100,000名超の部分	225円	50円

*1 各種報酬手数料の主要な内容についてのみ記載しているため、記載されていない項目があります。詳細な内容は、第13期（2020年8月期）有価証券報告書における手数料等に関する記載をご参照ください。

*2 「財務代理事務委託報酬」を除く各種報酬・手数料は、記載の算定式を上限として、本投資法人と委託先との間で別途合意した金額を支払っています。

本投資法人の基本理念

基本理念

中長期的な投資主価値の最大化

1

本投資法人は、投資主やテナントをはじめとする全てのステークホルダーの利益に貢献することを目的とし、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を実現することで、投資主価値を最大化していくことを目指します。

基本理念

スポンサーとの企業理念の共有

2

本投資法人は、スポンサーであるヒューリック株式会社との間で、「お客さまの社会活動の基盤となる商品・サービスを提供することにより、永く『安心と信頼に満ちた社会の実現』に貢献します」という企業理念を共有しています。

本投資法人のポートフォリオ構築方針

東京コマーシャル・プロパティ

ポートフォリオの80%程度^{*1}

オフィス

- ・ 東京都及び東京都近郊の政令指定都市
- ・ 原則として「最寄駅から徒歩5分以内」

商業施設

- ・ 東京都及び東京都近郊の主要都市
- ・ 原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「繁華性のあるエリア」



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^{*2}

ポートフォリオの

20% 程度



*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 オフィス及び商業施設のうち東京コマーシャル・プロパティに該当しないものをいいます。

“立地”への徹底的なこだわり ~ 立地の優位性 ~

オフィス

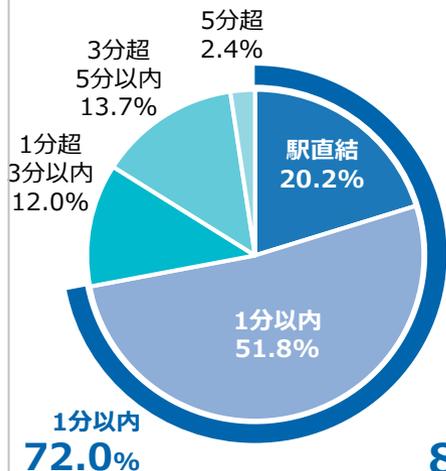
■東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）の投資対象

- (1) 東京都及び東京都近郊の政令指定都市
- (2) 最寄駅から徒歩5分以内（原則）

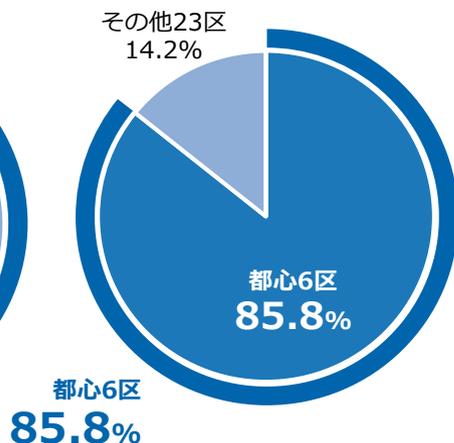


■オフィスポートフォリオの状況

<最寄駅からの徒歩分数別*1>



<エリア別*1>



商業施設

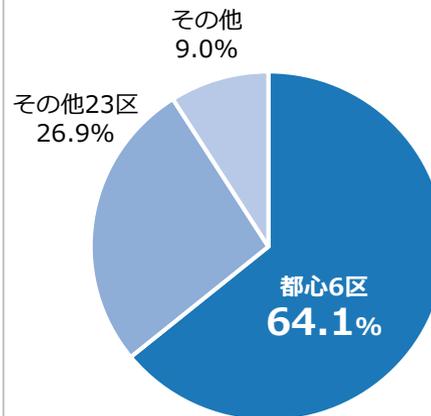
■東京コマーシャル・プロパティ（商業施設）の投資対象

- (1) 東京都及び東京都近郊の主要都市
- (2) 最寄駅から徒歩5分以内または繁华性のあるエリア（原則）

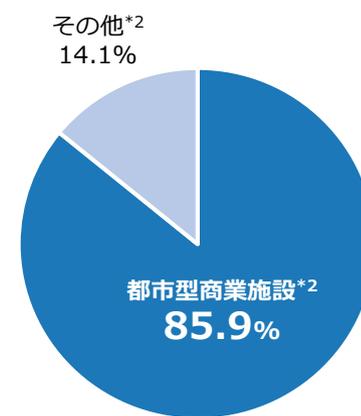


■商業施設ポートフォリオの状況

<エリア別*1>



<施設別*1>

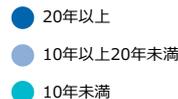


*1 各グラフの割合は、第14期（2021年2月期）決算発表時点の保有資産の取得価格に基づくものです。

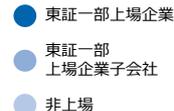
*2 都市型商業施設とは、都市の繁华性の高いエリアに位置し、広い商圈を有する商業施設をいい、その他は、都市型商業施設以外の商業施設をいいます。

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

<賃貸借期間別*1>
(賃貸面積ベース)

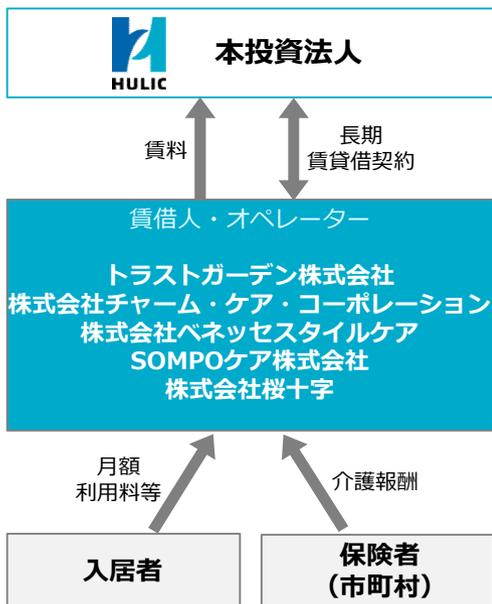


<テナント別*1>
(賃貸面積ベース)



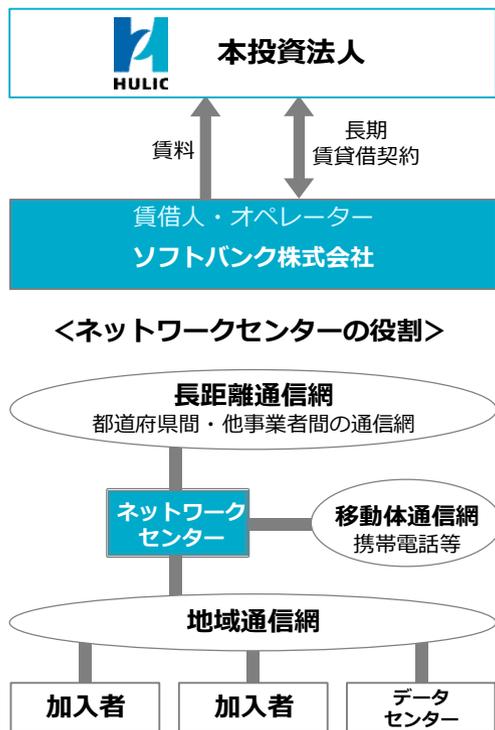
東証一部上場企業又はその子会社
95.6%

有料老人ホーム



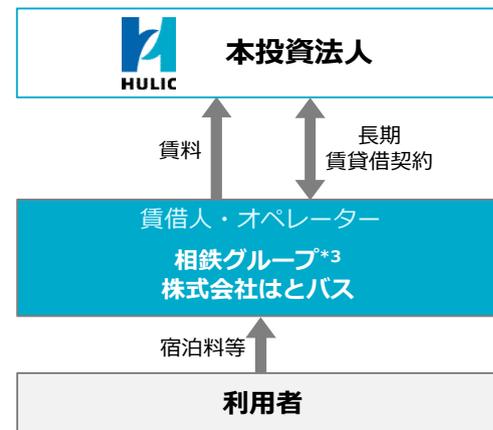
- 介護付有料老人ホームのうち、想定月額利用料*2が中価格帯以上に属する施設が投資対象

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*3
相鉄フレッサイン 東京六本木	東京都港区六本木	
ヒューリック 築地三丁目ビル	東京都中央区築地	株式会社はとバス

- 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 次世代アセット・プラスのうち有料老人ホーム、ネットワークセンター、ホテルに分類される物件を指し、次世代アセット・プラスのうちその他に分類される「ヒューリック八王子ビル」及び東京コマース・プロパティに分類される「ヒューリック志村坂上」の有料老人ホーム棟は含みません。第14期（2021年2月期）決算発表時点で保有している資産を掲載しています。

*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。

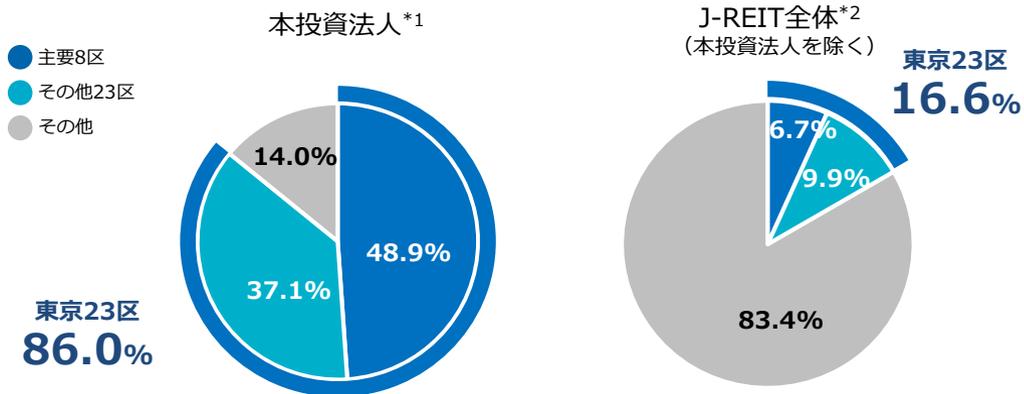
*3 ホテルは賃貸借契約を株式会社相鉄ホテル開発と締結しており、運営はオペレーターである株式会社相鉄ホテルマネジメントが行っています。

*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」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。

首都圏を中心とした「立地」に拘ったポートフォリオ

- 「次世代アセット・プラス」の投資対象の一つである「有料老人ホーム」においては、東京23区中心の立地競争力に優れ、資産性の高いポートフォリオを構築
- 本投資法人保有の有料老人ホームは、86.0%が東京23区に所在（「その他」に該当するのは、神奈川県鎌倉市に所在する「SOMPOケア ラヴィーレ 北鎌倉」及び東京都調布市に所在する「ヒューリック調布」の2物件）
- J-REIT全体（本投資法人を除く）の東京23区比率は、16.6%と本投資法人と比較し限定的

ヘルスケア施設のポートフォリオの状況



厳選された優良オペレーターとの長期固定契約

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

本投資法人保有物件のオペレーター

オペレーター名	概要	当初賃貸借契約期間	本投資法人保有物件	想定月額利用料*3
株式会社ベネッセスタイルケア	東証一部上場の株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社	25年	アリア松原	780,000円
トラストガーデン株式会社	東証一部上場のリゾートトラスト株式会社の連結子会社	20年	トラストガーデン用賀の杜 トラストガーデン桜新町 トラストガーデン杉並宮前 トラストガーデン常盤松	697,000円 671,000円 671,000円 837,000円
SOMPOケア株式会社	東証一部上場のSOMPOホールディングス株式会社の連結子会社	20年	SOMPOケア ラヴィーレ 北鎌倉	355,000円
株式会社桜十字	医療法人桜十字を中心とする桜十字グループの一員	20年	ヒューリック志村坂上	333,000円
株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	東証一部上場会社	30年	チャームスイート新宿戸山 チャームスイート石神井公園 ヒューリック調布	471,000円 361,000円 356,000円

*1 第14期（2021年2月期）決算発表日時点で、本投資法人が保有する有料老人ホームの取得価格に基づくものです（ヒューリック志村坂上は、商業施設棟を含む物件全体の取得価格に基づき作成）。

*2 2021年2月末時点におけるJ-REIT各社の保有するシニア施設用途の資産の取得価格に基づくものです（情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成）。

*3 各オペレーターが公表している重要事項説明書に記載されている入居一時金を60ヶ月（想定入居期間）で除して得た金額を、一般的なプランの月額利用料に加算した金額をいい、入居者の実感的な負担感を簡易的に想定した金額になります。また、千円未満を切り捨てて記載しています。

- ヒューリック株式会社は、1957年に株式会社富士銀行（現：株式会社みずほ銀行）の銀行店舗・企業寮等の所有及び管理受託からスタートし、銀行店舗・企業寮の築年数経過への対応として建替事業を展開しています。
- 建替事業において培ったノウハウを活用し、開発事業にも参入しており、都心6区を中心に、好立地かつクオリティの高い物件の開発を進めています。

会社名	ヒューリック株式会社
事業内容	不動産の所有・賃貸・売買ならびに仲介業務
設立	1957年3月
市場	東証一部（証券コード3003）
資本金	627億18百万円（2020年12月末時点）



ヒューリック本社ビル



ヒューリック本社ビル
屋上自然換気システム

1957年3月

日本橋興業株式会社として設立
株式会社富士銀行（現：株式会
社みずほ銀行）の店舗ビル管理
事業から出発。銀行から多数の
店舗ビル、社宅等を取得

2007年1月

商号をヒューリック(株)に変更

2008年11月

東京証券取引所市場第一部へ上
場

2014年2月

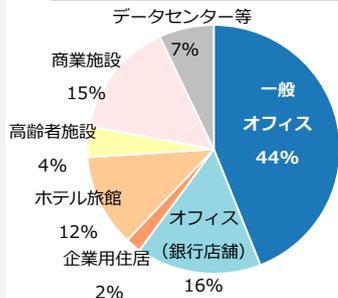
REIT事業本投資法人上場

業績ハイライト（連結ベース）

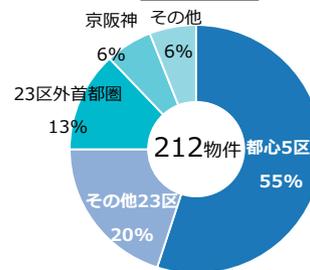


主要指数

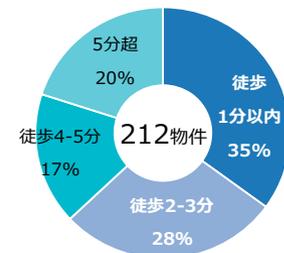
アセットタイプ別（賃貸収入）*1



エリア別*2



最寄駅からの徒歩分数別*2



主要物件

オフィス



ヒューリック
銀座数寄屋橋ビル

オフィス



ヒューリック
新宿ビル

オフィス



ヒューリック
青山ビル

THE GATE HOTEL



ヒューリック
雷門ビル
HULIC
SQUARE TOKYO

有料老人ホーム



チャームプレミア
山手町

*1 ヒューリックの2020年12月期決算説明資料に基づき記載しており、アセットタイプ別の割合については、賃貸収入をベースに算出しています。

*2 エリア別及び最寄駅からの徒歩分数別の割合については、高齢者施設及び住宅を除く物件数（212物件）のうち対象となる物件数をベースに算出しています。なお、都心5区は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を指します。

銀行店舗物件



3 ヒューリック 銀座数寄屋橋ビル
 4 ヒューリック 新宿ビル
 6 ヒューリック 青山ビル
 7 ヒューリック 銀座ビル
 13 ヒューリック 蒲田ビル

- 1 ヒューリック小舟町ビル
- 2 ヒューリック新橋ビル
- 3 ヒューリック銀座数寄屋橋ビル
- 4 ヒューリック新宿ビル
- 5 ヒューリック麹町ビル
- 6 ヒューリック青山ビル
- 7 ヒューリック銀座ビル
- 8 ヒューリック世田谷
- 9 ヒューリック板橋
- 10 ヒューリック荏原
- 11 ヒューリック五反田ビル
- 12 ヒューリック王子ビル
- 13 ヒューリック蒲田ビル
- 14 ヒューリック駒込ビル
- 15 池袋富士ビル
- 16 江戸川橋富士ビル
- 17 亀戸富士ビル
- 18 赤羽富士ビル
- 19 自由が丘富士ビル
- 20 麻布Fビル
- 21 中野北口富士ビル
- 22 亀有富士ビル
- 23 N・E・O CITY MITAKA (三鷹富士ビル)
- 24 グレーシア調布
- 25 吉祥寺富士ビル
- 26 ヒューリック府中ビル
- 27 小金井富士ビル
- 28 ヒューリック川崎ビル
- 29 前橋富士ビル
- 30 本八幡富士ビル
- 31 川越富士ビル
- 32 ヒューリック大阪ビル
- 33 ヒューリック札幌ビル (建替計画)
- 34 ヒューリック神戸ビル
- 35 ヒューリック浜松ビル
- 36 北九州富士ビル
- 37 十三富士ビル
- 38 小松川富士ビル

有料老人ホーム



4 チャームプレミアグラン 南麻布
 5 チャームプレミア目黒柿の木坂
 6 トラストガーデン荻窪

- 1 アリア代々木上原
- 2 チャームプレミア代々木初台
- 3 チャームプレミアグラン松濤
- 4 チャームプレミアグラン南麻布
- 5 チャームプレミア目黒柿の木坂
- 6 トラストガーデン荻窪
- 7 ホスピタルメント文京弥生
- 8 ソナーレ石神井
- 9 チャームプレミア田園調布
- 10 チャームプレミア深沢 (ヒューリック深沢)
- 11 グランダ学芸大学
- 12 アリスタージュ経堂
- 13 グランダ大森山王
- 14 グッドタイムホーム多摩川
- 15 チャームプレミア永福
- 16 浅草ケアパークそよ風
- 17 アズハイム大泉学園
- 18 深川やすらぎの園
- 19 リアンレーヴ八雲

開発計画 (有料老人ホーム)

2021年竣工 (予定)

- ① 四谷大京町開発計画

2022年竣工 (予定)

- ② 渋谷四丁目開発計画
- ③ 下目黒五丁目開発計画



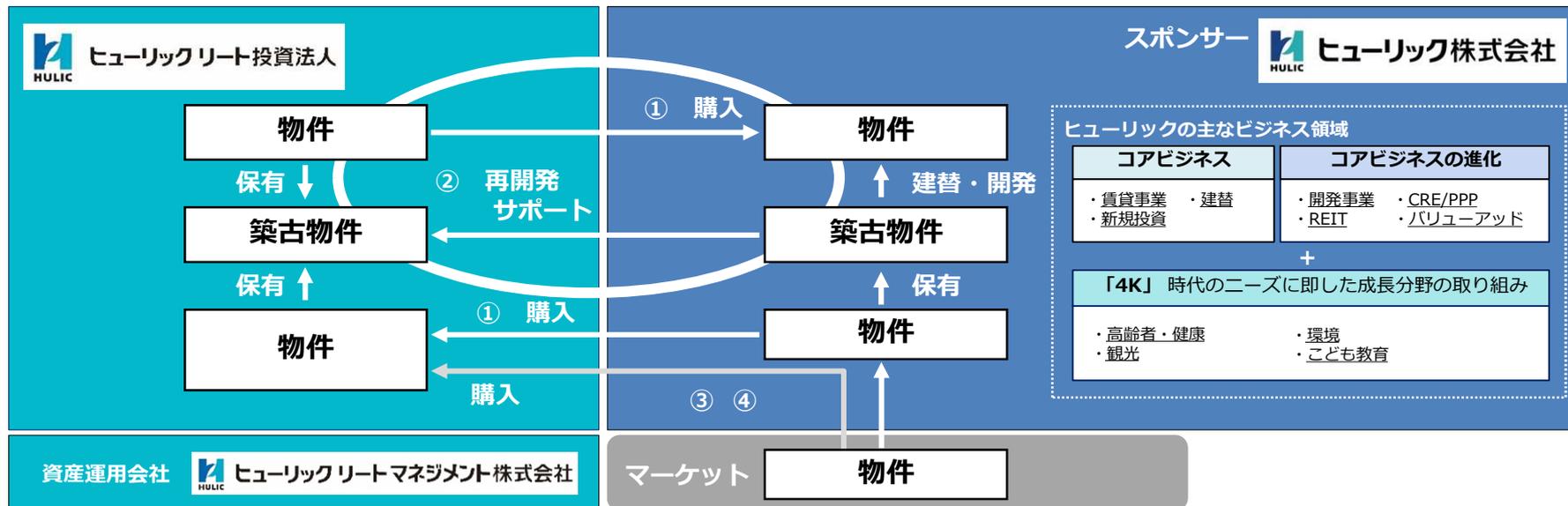
(仮称) 四谷大京町開発計画

四谷三丁目駅徒歩6分
 2021年竣工 (予定)
 延床面積：約2,708㎡

*1 2021年3月時点においてスポンサーが公表している主な開発・保有物件並びに開発計画を記載しています。
 *2 本ページに記載の物件及び開発計画について、本投資法人が取得を決定した物件はありません。物件について、本投資法人が今後取得できるとの保証はありません。
 *3 完成予想図(パース)は、実際の完成した建物と一部において仕様が相違することがあります。

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

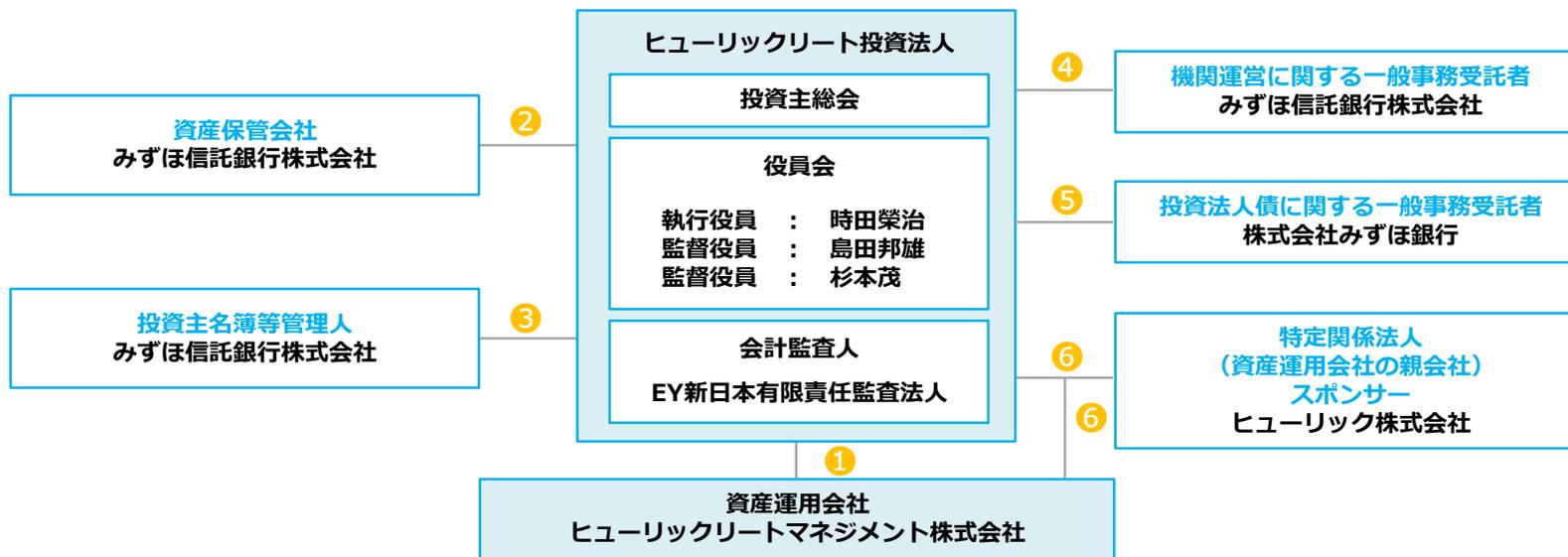
③ ウェアハウジング機能の提供

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

投資法人の仕組み図



各種契約と手数料

契約名	第14期（2021年2月期）手数料 ^{*1}	契約名	第14期（2021年2月期）手数料 ^{*1}
① 資産運用委託契約	1,256,800千円 ^{*2}	⑤ 財務代理契約	90千円
② 資産保管契約	15,549千円	⑥ スポンサーサポート契約	-
③ 投資口事務代行委託契約	49,329千円 ^{*3}		
④ 一般事務委託契約			

*1 千円未満を切捨てて記載しています。

*2 記載金額の他に、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬（20,250千円）、個々の不動産等の不動産等売却益が発生したことに伴う物件譲渡に係る報酬（36,375千円）があります。

*3 投資口事務代行委託契約に基づく手数料と機関運営に関する一般事務委託契約に基づく報酬の合計額を記載しています。

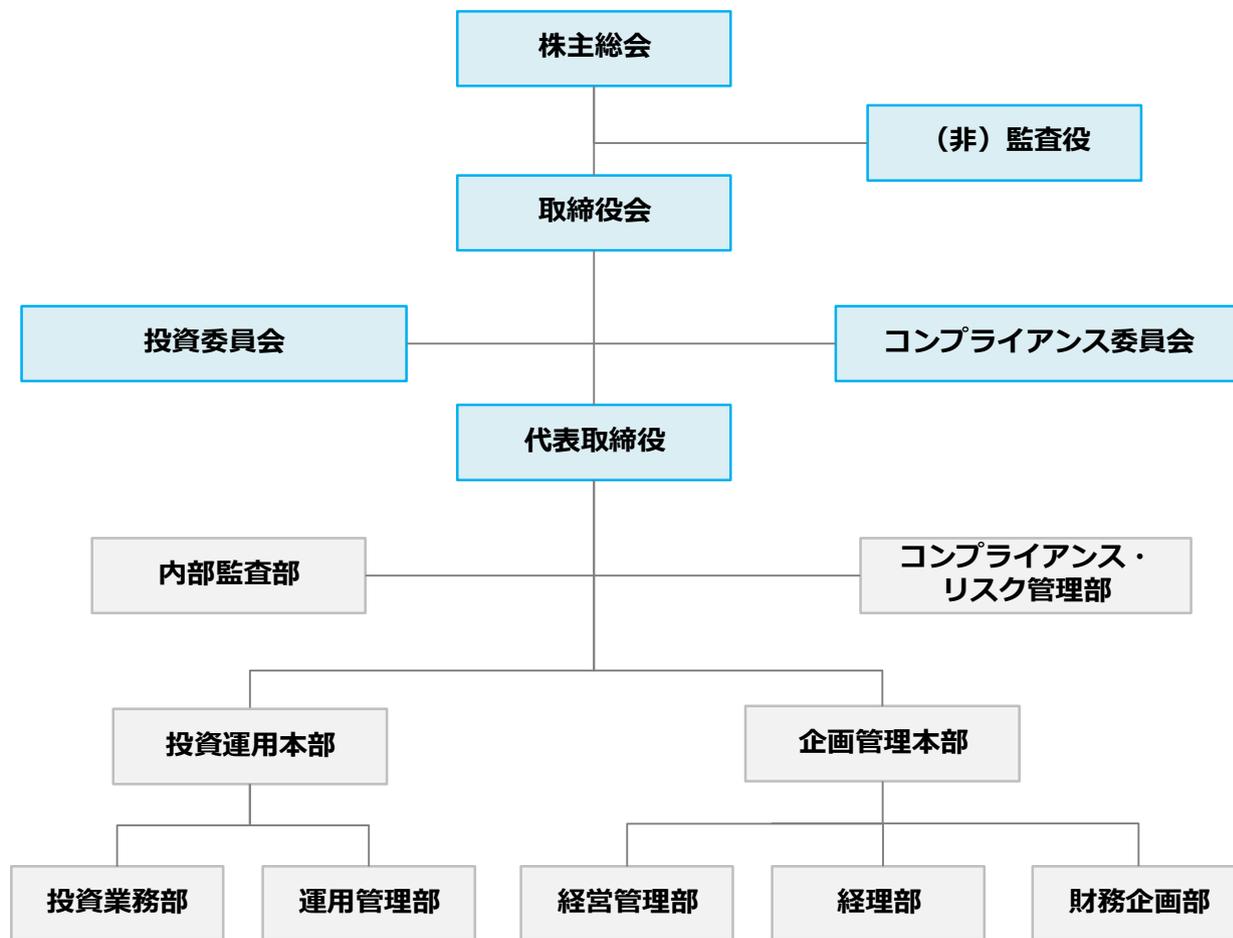
資産運用会社の概要

- **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

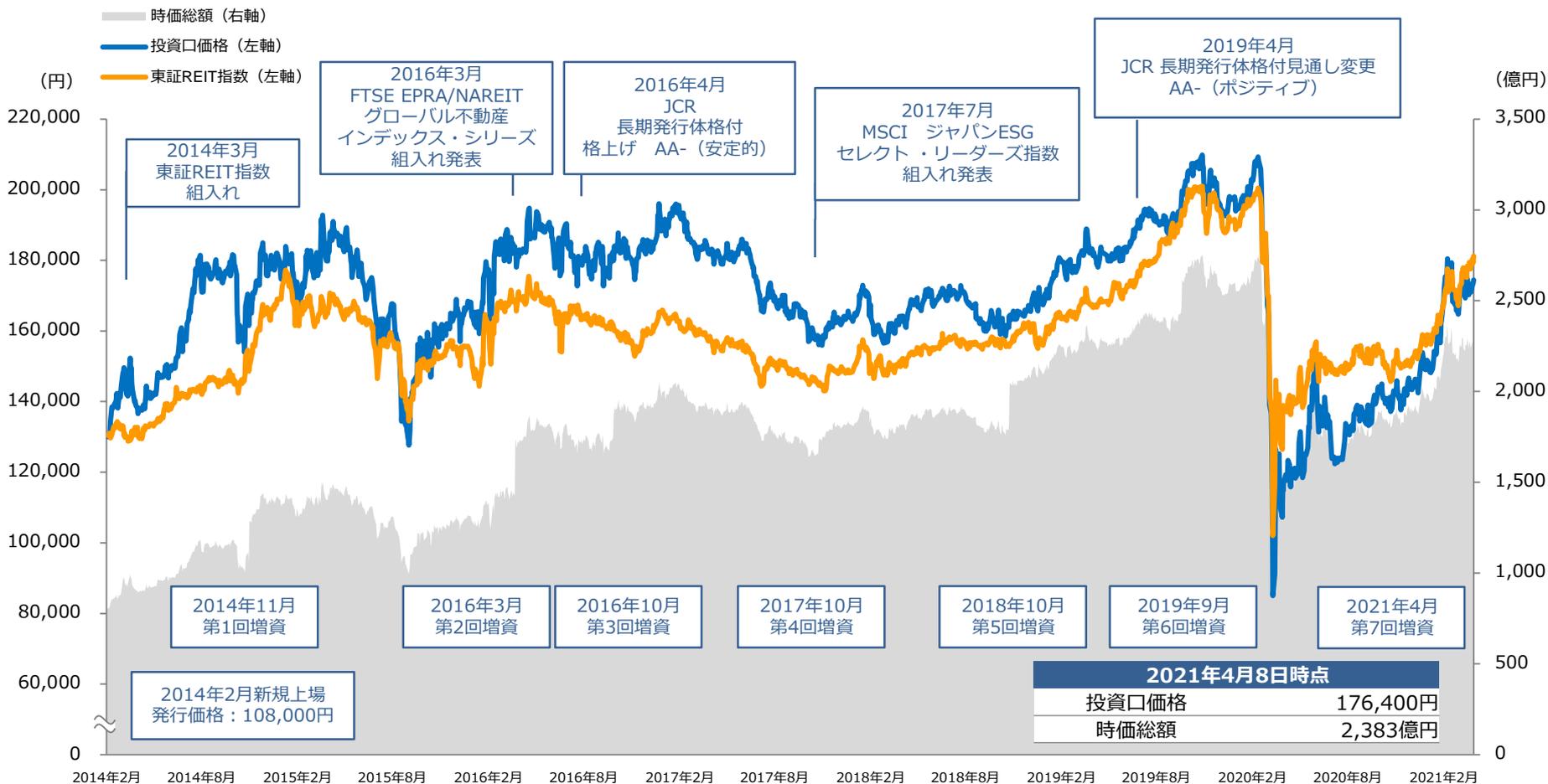


新規上場以来の推移

- 過去7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）
- 格付けの「AA-（ポジティブ）」への見直し変更（2019年4月）



更なる時価総額の拡大と
流動性の向上を目指す



* (出所) 公開情報をもとに資産運用会社にて作成しています。

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。詳細な内容は、57ページをご参照ください。
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。詳細な内容は、58ページをご参照ください。
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。
第13期取得資産	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を対象としています。
第13期譲渡資産	第13期（2020年8月期）に譲渡したゲートシティ大崎を対象としています。
第14期取得資産	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を対象としています。
第14期譲渡資産	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を対象としています。
第15期取得資産	第15期（2021年8月期）に取得したヒューリック上野ビル、ヒューリック調布を対象としています。
第15期譲渡資産	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を対象としています。
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を対象としています。
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、本決算説明資料においては、建替事業も含めて、スポンサー開発物件といっています。
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。
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。
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。
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。 $(A + B) \div C$ （A:各期末時点の剰余金を含む純資産額から配当総額を控除した金額、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））

用語	定義
(簿価ベース) LTV	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B \times 100\%$ (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)
時価ベースLTV	以下の計算式によって算出しています。 $A \div (B + C) \times 100\%$ (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、C:各期末時点の含み損益)
(簿価ベース) LTV (第14期決算発表時点)	第14期末(2021年2月末)時点のLTVに、第15期(2021年8月期)取得資産の取得、第15期(2021年8月期)譲渡資産の譲渡、2021年4月実施の公募増資による調達資金及び手元資金の活用による借入金の返済を勘案した見込の数値です。
時価ベースLTV (第14期決算発表時点)	第14期(2021年2月期)決算発表時点の簿価ベースLTVの見込を前提に、第14期(2021年2月期)決算発表時点の保有資産の含み損益合計(第15期(2021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)を加味した見込の数値です。
旧予想	2020年10月14日公表の業績予想に基づき記載しています。詳細な内容は、2020年10月14日公表の「2020年8月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。
新予想	2021年4月14日公表の業績予想に基づき記載しています。詳細な内容は、2021年4月14日公表の「2021年2月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。
譲渡益	譲渡資産の譲渡価格から譲渡時点の帳簿価額を控除した参考値で、実際の譲渡益とは異なります。
固都税・譲渡益要因	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。
実質分配金	1口当たり分配金のうち、固都税・譲渡益要因を考慮した後の金額をいいます。
NOI利回り	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B \times 100\%$ (A:各期末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)
償却後NOI利回り	以下の計算式によって算出しています。 $(A - B) \div C \times 100\%$ (A:各期末時点の鑑定評価書に記載された直接還元法NOI、B:対象期の年換算した減価償却費の実績、C:取得価格)
(鑑定直接)還元利回り	期末時点の鑑定評価書に記載の直接還元利回りをいいます。複数の物件が対象となる場合には、鑑定評価額で加重平均して算出しています。
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。
賃貸面積・空室面積	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実際に賃貸をしている面積及び空室となっている面積(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。
延床面積	登記簿上の記載に基づいて建物全体の面積を記載しています。
平均賃料坪単価	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B$ (A:各期末時点において有効な各賃貸借契約に表示された月額賃料(共益費を含みます。)の合計額、B:各期末時点における坪換算した総賃貸面積)

用語	定義
入退去率	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B \times 100\%$ (A: 当該期のオフィスにおけるテナントの入退去面積、B: 各期末時点におけるオフィスの賃貸可能面積) なお、退去面積及び退去率についてはマイナス表記としています。
賃料改定・テナント入替による賃料増減率	以下の計算式によって算出しています。 $(A - B) \div B \times 100\%$ (各決算期において賃料改定もしくはテナント入替えのなされた区画について、A: 改定・入替後の月額賃料(共益費を含みます。)、B: 改定・入替前の月額賃料(共益費を含みます。))の合計額
増額・減額面積(改定)	各決算期における賃料増額又は減額改定がなされた賃貸借契約の契約面積(共有物件等においてはその持分に相当する数値)の合計をいいます。
増額・減額面積(入替え)	各決算期におけるテナント入替え時(当該期に賃貸借を開始したテナントを対象としています。))の賃料増額又は減額入替えがなされた賃貸借契約の契約面積の合計をいいます。入替え前後で契約面積が異なる場合には入替え前のテナントの契約面積を基に算出しています。
マーケット賃料水準(オフィス)	シービーアールイー株式会社が、本投資法人のオフィス物件(底地、店舗区画、住居等は除きます。))を対象として、査定した想定新規賃料に基づき、本資産運用会社が試算した賃料水準をいいます。本投資法人は、原則として毎年2月末日及び8月末日時点においてマーケット賃料水準を試算しています。
賃料乖離率	以下の計算式によって算出しています。 $(A - B) \div B \times 100\%$ (A: オフィス物件(底地、店舗区画、住居等は除きます。))の現行賃料、B: マーケット賃料水準(オフィス))
賃料乖離率マイナス区画の増額改定応諾率(オフィス)	以下の計算式によって算出しています。 $B \div A \times 100\%$ (A: オフィス物件(底地、店舗区画、住居等は除きます。))において第14期(2021年2月期)に契約更改期日が到来する区画のうち、第13期(2020年8月期)の決算説明資料においてマーケット賃料水準との乖離率が0未満(マーケット賃料水準 > 現行賃料)の区画の面積(テナント退去区画を除く)、B: Aのうち、第14期(2021年2月期)に賃料更改によって賃料が増額した区画の面積)
会議室収益	御茶ノ水ソラシティ及びヒューリック浅草橋ビルについて、会議室における収入から費用を差し引いた後の利益をいいます。
賃料の一時減額	一定期間の賃料の減免、または賃料を一定期間減額した後に一定期間経過後に当該減額相当額を賃料に上乗せして回収することをいいます。
支払猶予	賃料の支払いを一定期間猶予した後、一定期間経過後に当該猶予相当額を賃料に上乗せして回収することをいいます。
平均調達金利	各期末時点における各有利子負債に係る利率を、当該時点の有利子負債総額残高に応じて加重平均して算出しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップ取引の効果を勘案した利率を使用しています。
平均残存期間	各期末時点における各有利子負債の残存年数を、当該時点の有利子負債総額残高に応じて加重平均して算出しています。

用語	定義
FTSE EPRA/NAREIT グローバル不動産 インデックス・シリーズ	FTSEグループが、欧州不動産協会（EPRA）及び全米不動産投資信託協会（NAREIT）との協力により開発した国際的な不動産投資指数であり、国際不動産投資のベンチマークとして世界中の多数の機関投資家等に採用されています。
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	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。
DBJ GreenBuilding認証	環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています。
BELS	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。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。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

<p>1 貧困をなくそう</p> 	<p>2 飢餓をゼロに</p> 	<p>3 すべての人に健康と福祉を</p> 	<p>4 質の高い教育をみんなに</p> 	<p>5 ジェンダー平等を実現しよう</p> 	<p>6 安全な水とトイレを世界中に</p> 
<p>7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに</p> 	<p>8 働きがいも経済成長も</p> 	<p>9 産業と技術革新の基盤をつくろう</p> 	<p>10 人や国の不平等をなくそう</p> 	<p>11 住み続けられるまちづくりを</p> 	<p>12 つくる責任つかう責任</p> 
<p>13 気候変動に具体的な対策を</p> 	<p>14 海の豊かさを守ろう</p> 	<p>15 陸の豊かさも守ろう</p> 	<p>16 平和と公正をすべての人に</p> 	<p>17 パートナーシップで目標を達成しよう</p> 	

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

ご注意

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

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

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