



# 第20期 (2024年2月期) 決算説明資料



2024年4月18日

証券コード 3295

**TOKYO**  
COMMERCIAL PROPERTIES

**NEXT+**  
GENERATION ASSETS PLUS



ヒューリックリート投資法人

## I. エグゼクティブサマリー

1. エグゼクティブサマリー 4

## II. 決算ハイライト

1. 分配金・NAVの推移 6  
 2. 第20期実績の概要 7  
 3. 第21期・第22期予想の概要 8

## III. 運用実績

1. ポートフォリオ・サマリー 10  
 2. 外部成長の実績 12  
 3. 内部成長の実績 16  
 4. 財務の状況 22  
 5. 鑑定評価の状況 23

## IV. ESGへの取組み

1. 外部評価及びトピックス 25  
 2. 環境への取組み 26  
 3. 社会及びガバナンスへの取組み 27

## V. 今後の戦略

1. 分配金戦略 29  
 2. ポートフォリオ戦略 30

## VI. 決算概要及び業績予想

1. 損益計算書 32  
 2. 貸借対照表 35

## Appendix

1. 電気料金の状況 37  
 2. 各種指標の推移 38  
 3. ポートフォリオマップ 39  
 4. 物件写真 40  
 5. ポートフォリオ一覧（決算発表日時点） 44  
 6. 物件別鑑定評価の状況（第20期末時点） 47  
 7. 物件別鑑定評価の状況（第19期末対比） 50  
 8. 賃貸面積上位エンドテナント（決算発表時点） 53  
 9. 投資主の状況 54  
 10. 各種報酬・手数料の概要 55  
 11. 本投資法人のポートフォリオ構築方針 56  
 12. オフィスポートフォリオについて 57  
 13. 銀行店舗物件について 59  
 14. 次世代アセット・プラスへの投資 60  
 15. 有料老人ホームについて 61  
 16. ヒューリックについて 63  
 17. ヒューリックグループとのコラボレーション 64  
 18. スポンサーの主な開発・保有物件 65  
 19. ESGへの取組み 66  
 20. 本投資法人及び資産運用会社の概要 68  
 21. 投資口価格・時価総額の推移 69  
 22. 用語の定義 70



## I エグゼクティブサマリー

## 外部成長

### 資産入替えを中心とした外部成長戦略を継続

- 第20期以降も資産入替えを推進。第19期決算発表以降、3物件・128億円の物件取得を行う一方、1物件・41億円を譲渡

第19期決算発表 (2023年10月) 以降の資産入替え

物件取得	ホテル2物件 銀行店舗物件1物件	合計128億円
物件譲渡	オフィス1物件	合計 41億円

第20期決算発表時点\*1

資産規模	3,897億円
------	---------

- ホテル2物件の取得を行う等、**ポートフォリオのクオリティや成長性向上等を企図した資産入替え戦略を推進**
- 第19期末時点と比較し、ポートフォリオに占めるホテルの割合は6.0%から8.8%に上昇。**マーケット環境に適応したポートフォリオを構築**

## 内部成長

### オフィス稼働率は高水準で安定、マーケット賃料も反転の兆し

- 第21期中平均のオフィス契約稼働率は、**旧予想対比+0.6pt・99.1%を見込む**

	旧予想 (23.10公表)	新予想 (24.4公表)	旧予想対比
第21期中平均契約稼働率 (オフィス)	98.5%	99.1%	+0.6pt

- テナント入替えによる賃料増減率は第21期は契約ベースで**プラス推移**、既存テナントの賃料改定も**減額改定はなく、増額改定継続**

テナント入替えの実績 (オフィス区画)

賃料改定の実績 (オフィス区画)

第19期	第20期	第21期*2 (契約済)	第19期	第20期	第21期*2 (契約済)
-8.1%	-7.9%	+8.3%	+2.8%	+4.4%	+1.6%

- マーケット賃料は反転の兆しを見せ、第20期は対前期比上昇物件が2割を占める**

## 財務戦略・ESG

### 安定的な財務運営の継続

- 昨今の金融環境を踏まえて一部変動金利による借換えを実施。第20期末時点の**固定金利比率は96.2%**、第20期決算発表時点の**LTVは45.4%**とし、引き続き財務安定性を確保
- 2024年2月に**グリーンローン**として30億円の借入れを実施

第20期決算発表時点\*1の財務の状況

LTV (簿価ベース)	45.4%
LTV (時価ベース)	38.6%

株日本格付研究所 (JCR) 長期発行体格付 (格付の見直し)	AA (安定的)
---------------------------------------	-------------

### 温室効果ガス (GHG) 排出削減に向けた取組みの継続

- CDP気候変動プログラムに2023年初参加
- 再生可能エネルギー由来電力の導入を進め、第20期決算発表時点で合計21物件で導入

ESG関連の外部評価

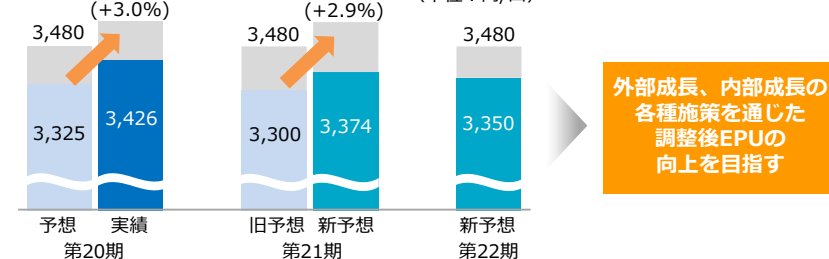
GRESBレーティング (2023年)	5 Star (4年連続)
------------------------	------------------

## 分配金戦略

### 調整後EPU\*3及び1口当たり分配金の向上に向けた取組み

- 調整後EPU向上に向けた外部成長・内部成長施策により、第20期は**3,426円/口 (予想比+3.0%)**を実現し、第21期も**3,374円/口 (旧予想比+2.2%)**を見込む
- この結果、第20期の1口当たり分配金は**3,583円/口 (予想比+3.0%)**を実現し、第21期も**3,580円/口 (旧予想比+2.9%)**を見込む

1口当たり分配金・調整後EPUの推移 (単位: 円/口)



外部成長、内部成長の各種施策を通じた調整後EPUの向上を目指す

\*1 第20期 (2024年2月期) 決算発表時点における各種数値は、第21期 (2024年8月期) における「ヒューリック東日本橋ビル」の譲渡及び2024年4月18日付で公表した借入金の返済を加味した見込みの数値です (次ページ以降も同じです。)

\*2 第21期 (2024年8月期) については、2024年4月18日時点において、契約締結済みのテナント入替及び賃料改定の状況を記載していますが、今後の締結する契約の状況に応じて数値が変動する可能性があります。

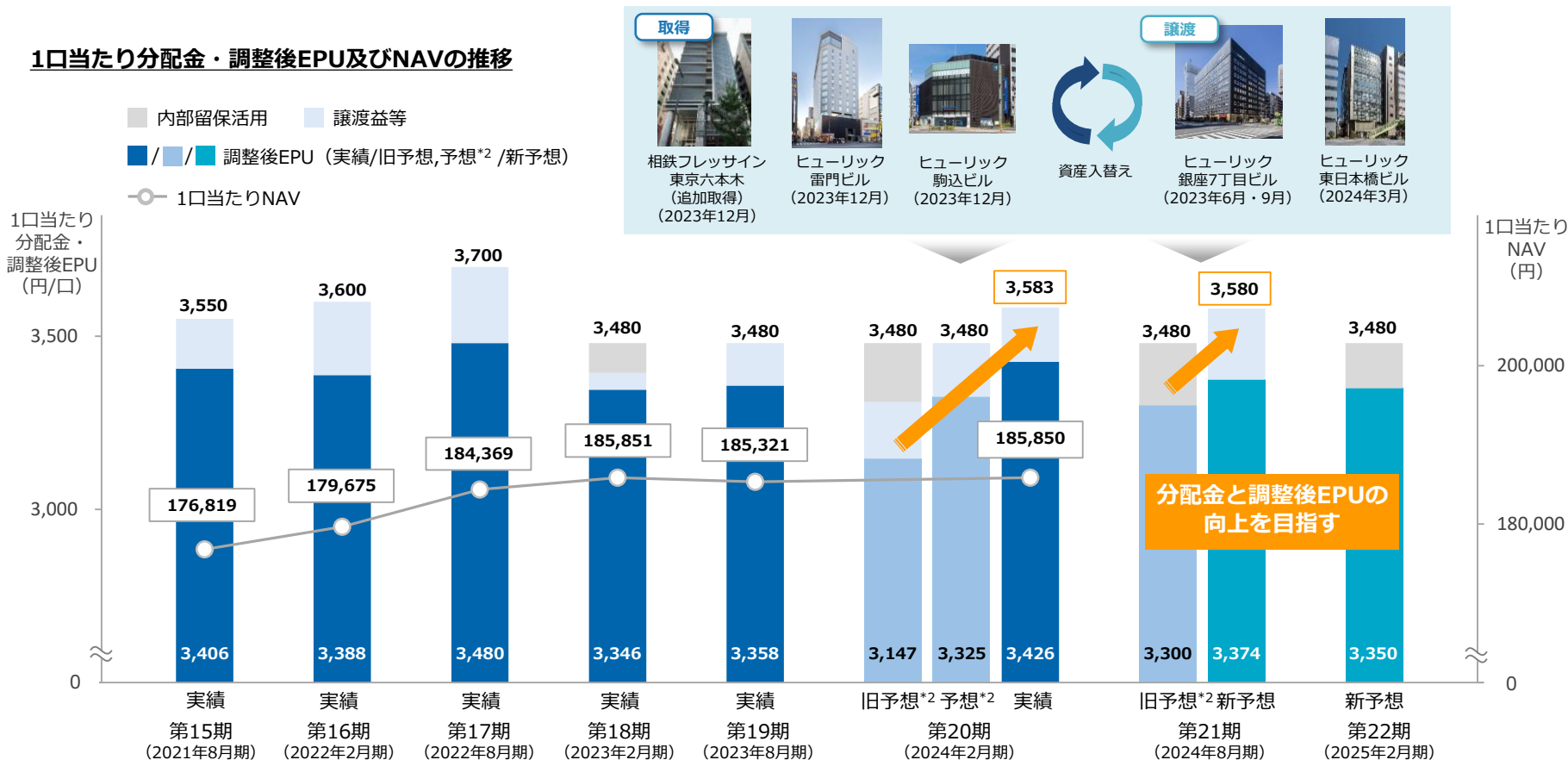
\*3 1口当たり当期純利益のうち、譲渡益等 (物件譲渡時に生じる譲渡益、譲渡益にかかる資産運用報酬Ⅱ及び控除対象外消費税 (試算値)) の調整を行った金額をいいます (次ページ以降も同じです。)



## II 決算ハイライト

- 資産入替えにより第20期に約4.1億円、第21期に約5.8億円の譲渡益<sup>\*1</sup>を計上するとともに、ヒューリック駒込ビル・相鉄フレッサイン東京六本木（追加取得）・ヒューリック雷門ビルの取得等により旧予想対比で調整後EPUとともに1口当たり分配金を引き上げ

## 1口当たり分配金・調整後EPU及びNAVの推移



内部留保

内部留保を活用した1口当たり分配金の安定化

344百万円<sup>\*3</sup>  
(239円/口)

LTV

44.6%

44.4%

44.6%

45.0%

44.8%

45.9%

45.4%<sup>\*4</sup>

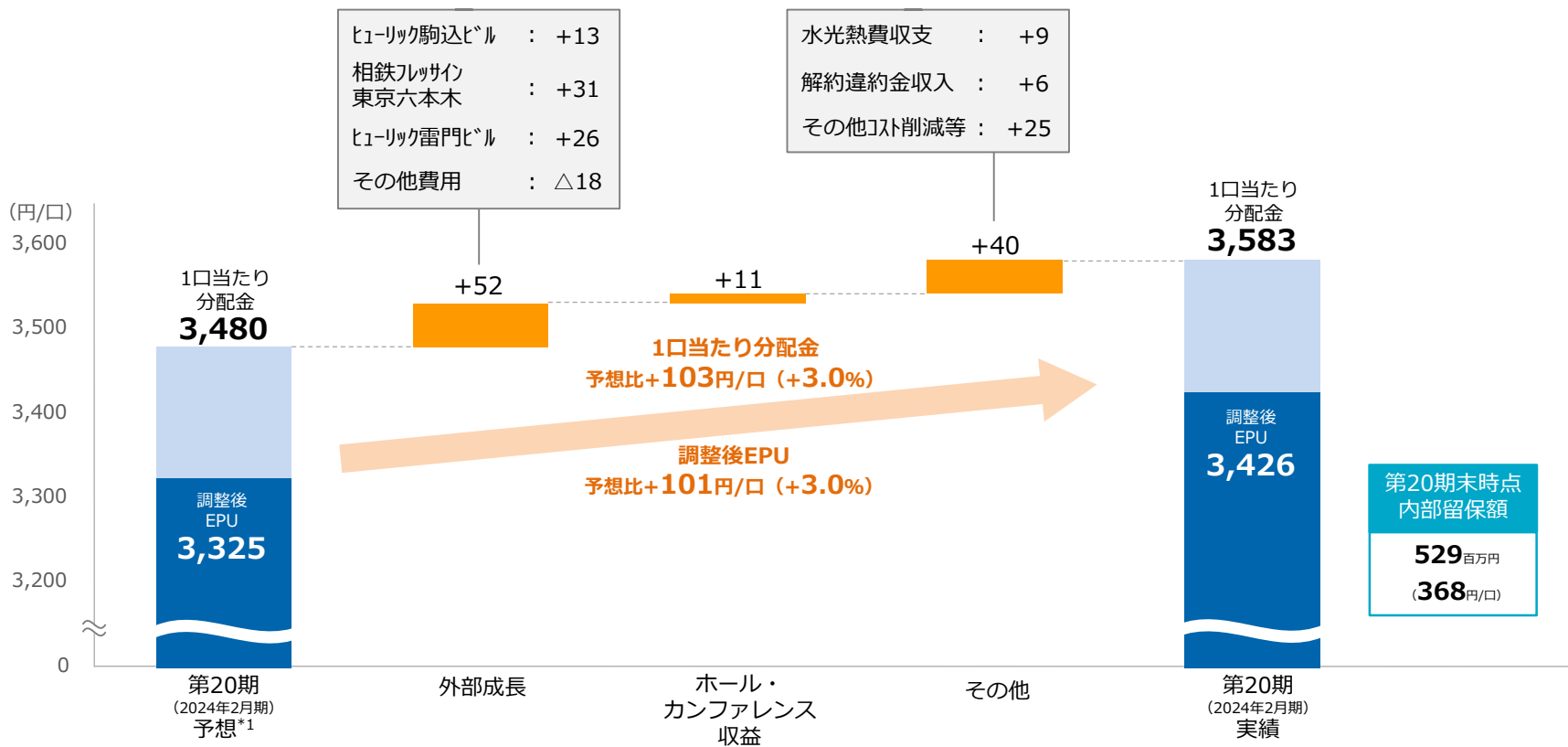
<sup>\*1</sup> 譲渡資産の譲渡価格から譲渡時点の(想定)帳簿価額を控除した参考値で、実際の不動産等売却益とは異なります。また、千万円未満を切り捨てて記載しています。

<sup>\*2</sup> 第20期(2024年2月期)の「旧予想」は2023年4月13日公表の業績予想をいい、第20期(2024年2月期)の「予想」及び第21期(2024年8月期)の「旧予想」は2023年10月17日公表の業績予想をいいます。

<sup>\*3</sup> 第22期末(2025年2月末)に想定している利益留保額及び当該利益留保額を第22期末(2025年2月末)に想定している発行済投資口数(1,440,000口)で除した金額を記載しています。実際の内部留保の金額は変動する可能性があります。

<sup>\*4</sup> 2024年4月18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、2024年4月18日公表の「2024年2月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。

### 1口当たり分配金の比較（予想対比）

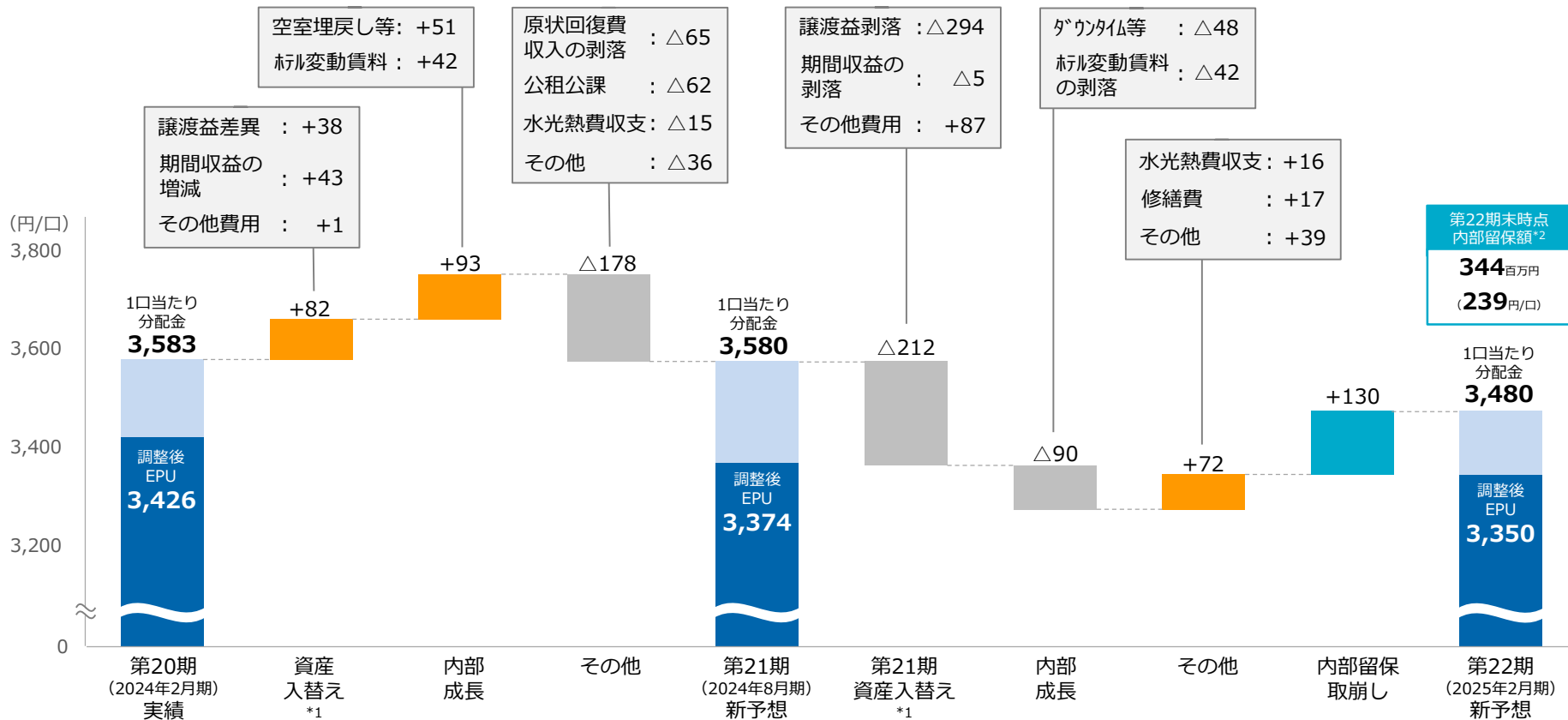


期中平均稼働率*2 (オフィス)	98.1% (当初想定)	98.3%
期中平均稼働率*2 (ポートフォリオ)	99.1% (当初想定)	99.2%
LTV	44.8% (当初想定)	45.9%

\*1 2023年10月17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、2023年10月17日公表の「2023年8月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

\*2 期中平均稼働率は、月次ベースの期中平均稼働率を、小数第2位を四捨五入して記載しています（次ページ以降も同じです。）。

## 1口当たり分配金の推移



期中平均稼働率 (オフィス)	98.3%	99.1% (想定)	98.2% (想定)
期中平均稼働率 (ポートフォリオ)	99.2%	99.6% (想定)	99.2% (想定)
LTV	45.9%	45.4% <sup>*3</sup> (想定)	45.4% <sup>*3</sup> (想定)

\*1 「資産入替え」は「ヒューリック東日本橋ビル」の譲渡並びに「ヒューリック駒込ビル」、「相鉄フレッサイン東京六本木」及び「ヒューリック雷門ビル」の取得をいい、「第21期資産入替え」は、「ヒューリック東日本橋ビル」の譲渡をいいます。  
 \*2 第22期末 (2025年2月末) に想定している利益留保額及び当該利益留保額を第22期末 (2025年2月末) に想定している発行済投資口数 (1,440,000口) で除した金額を記載しています。実際の内部留保の金額は変動する可能性があります。  
 \*3 2024年4月18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、2024年4月18日公表の「2024年2月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。





### Ⅲ 運用実績

## 資産規模・LTVの推移

資産規模 **66**物件 **3,897**億円  
 平均NOI利回り **4.3%** 平均償却後利回り **3.6%**  
 稼働率 **99.7%\*1** 含み損益 **722億円\*2**

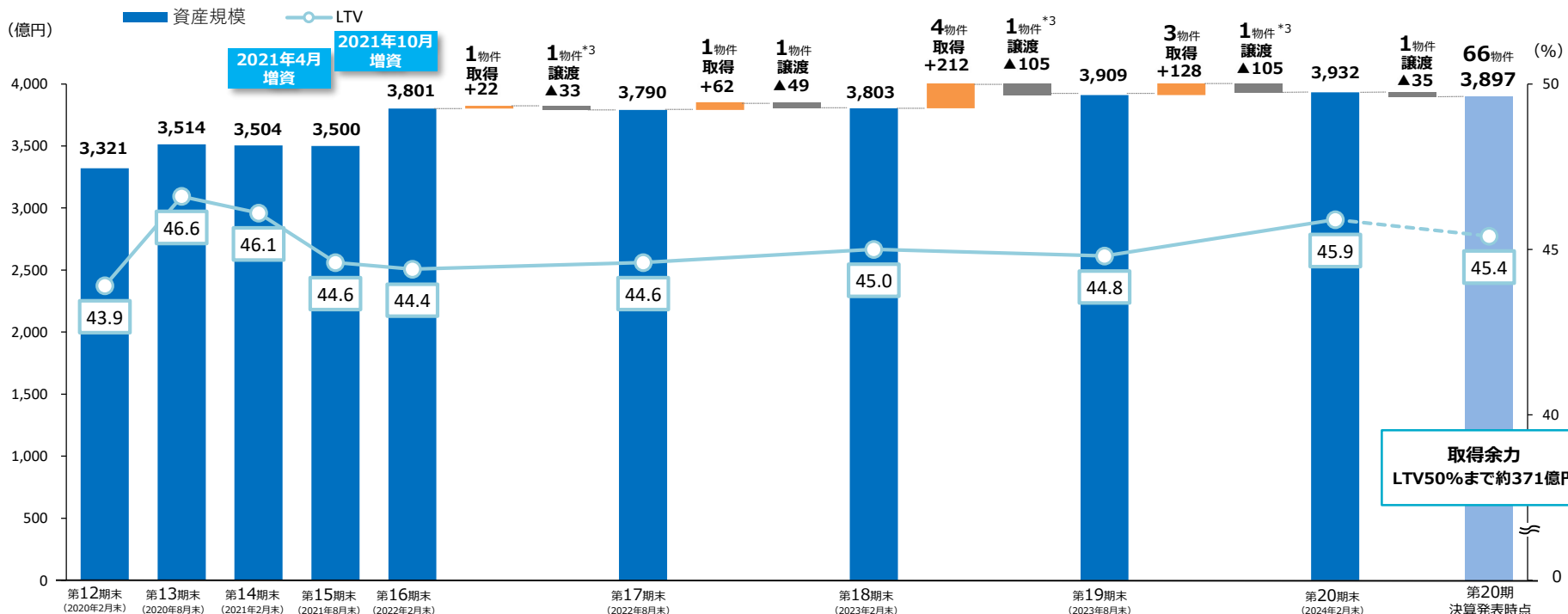
東京コマーシャル・プロパティ **41**物件 **2,912**億円 (74.7%)

次世代アセット・プラス **25**物件 **986**億円 (25.3%)

コロナ禍における安定性に軸足を置いた資産入替え

運用上のリスク（コスト、リーシング等）の低減を企図した資産入替え

クオリティや成長性向上等を企図した資産入替え



取得余力  
LTV50%まで約371億円

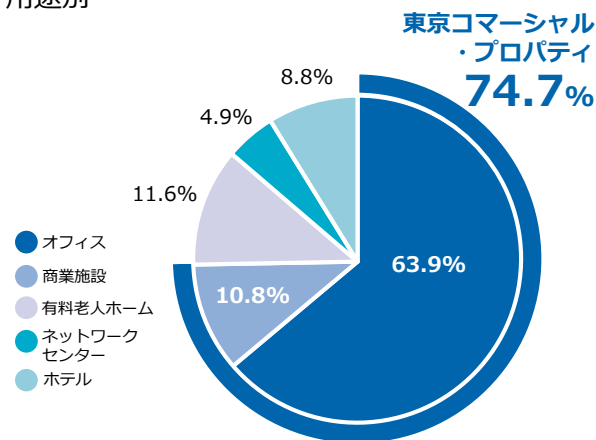
長期発行体格付 (JCR)	2021年5月格上げ AA(安定的)									
時価ベースLTV(%)	37.8	40.5	39.8	38.5	38.3	38.0	38.1	38.0	39.0	38.6

\*1 第20期 (2024年2月期) 決算発表時点の保有資産について、第20期末 (2024年2月末) 時点の稼働率を基に算出しています。  
 \*2 第20期 (2024年2月期) 決算発表時点の保有資産について、第20期末 (2024年2月末) 時点の鑑定評価額と帳簿価額の差額を含み損益として算出しています。  
 \*3 「ヒューリック新宿三丁目ビル」について2分割で譲渡を行っており、第1回は2021年11月1日付で信託受益権の準共有持分50.0%を、第2回は2022年3月1日付で同準共有持分50.0%をそれぞれ譲渡しており、第17期 (2022年8月期) の譲渡物件数にそれぞれ含めています。「ヒューリック銀座7丁目ビル」についても2分割で譲渡を行っており、第1回は2023年6月30日付で信託受益権の準共有持分47.5%を、第2回は2023年9月1日付で同準共有持分47.5%をそれぞれ譲渡しており、第19期 (2023年8月期) 及び第20期 (2024年2月期) の譲渡物件数にそれぞれ含めています。

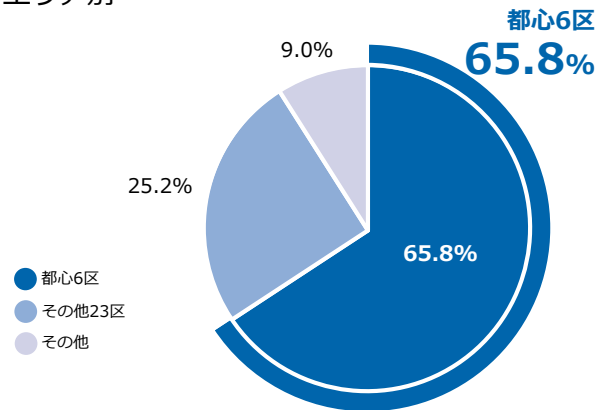
## 第20期（2024年2月期）決算発表時点のポートフォリオ\*1

### ポートフォリオ全体

用途別

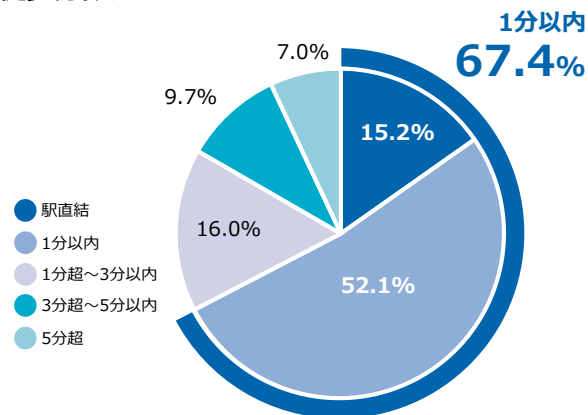


エリア別

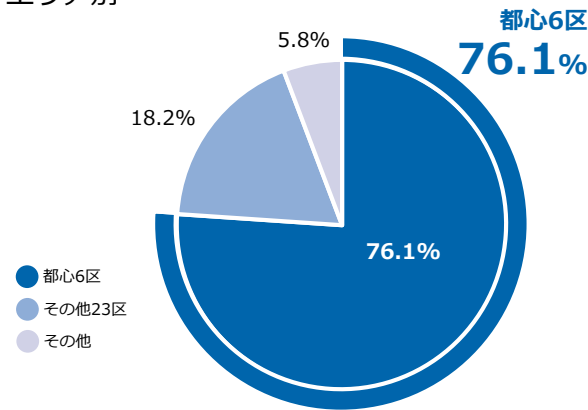


### 東京商業・プロパティ

最寄駅からの  
徒歩分数別

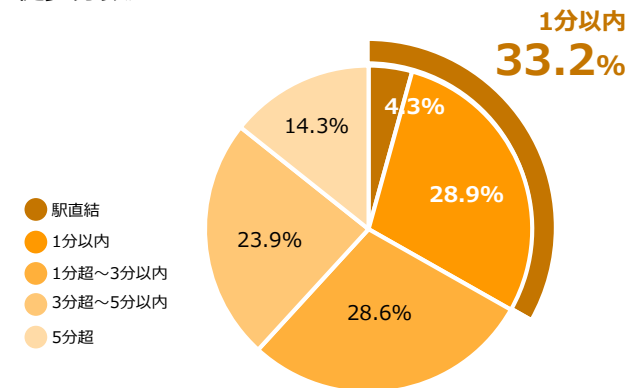


エリア別

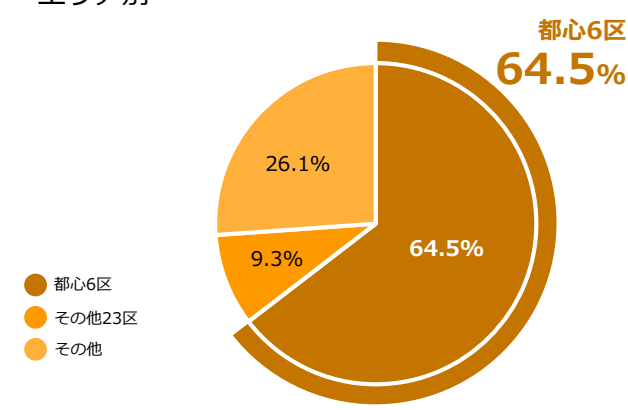


### (参考) J-REIT全体（オフィス用途のみ）\*2

最寄駅からの  
徒歩分数別



エリア別



オフィスにおける  
東京圏への投資比率 **97.3%**

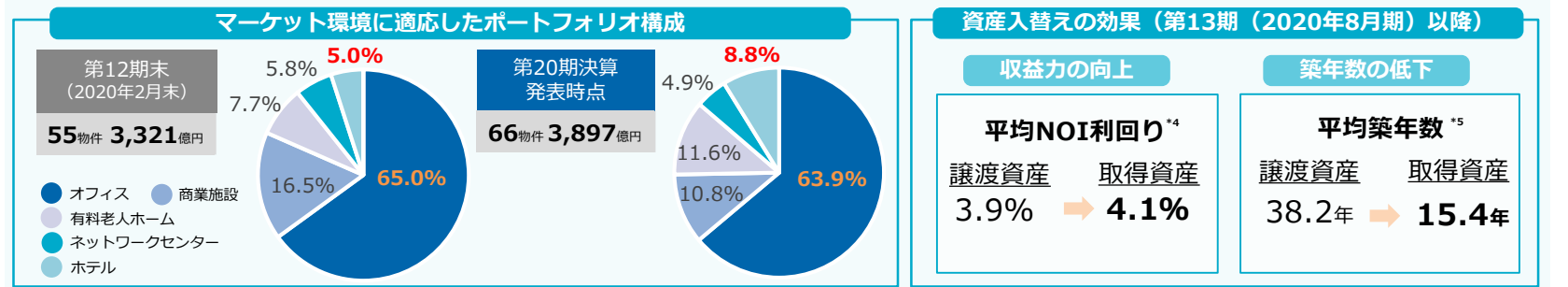
\*1 各グラフの割合は、第20期（2024年2月期）決算発表時点の保有資産の取得価格に基づくものです。

\*2 各グラフの割合は、2024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。）。

## マーケット環境に適応した資産入替え戦略の推進

	コロナ禍における安定性に軸足を置いた資産入替え			運用上のリスク（コスト、リーシング等）の低減を企図した資産入替え		クオリティや成長性向上等を企図した資産入替え	
	第13期～第17期	第18期	第19期	第20期	第21期		
<b>21物件</b> <b>1,150億円</b>  <b>物件取得</b> <small>*1</small>	<b>銀行店舗</b>  ヒューリック中野ビル <b>有料老人ホーム</b>  ヒューリック調布 <b>銀行店舗</b>  ヒューリック上野ビル <b>有料老人ホーム</b>  アリスタージュ経堂 <b>銀行店舗</b>  ヒューリック麹町ビル <b>有料老人ホーム</b>  グランダ学芸大学 <b>13物件・74,872百万円取得</b>	<b>銀行店舗</b>  ヒューリック五反田ビル <b>1物件・6,162百万円取得</b>	<b>銀行店舗</b>  ヒューリック小舟町ビル <b>有料老人ホーム</b>  チャームプレミア田園調布 <b>4物件・21,220百万円取得</b>	<b>ホテル</b>  相鉄フレックスイン東京六本木 (追加取得) <b>ホテル</b>  ヒューリック雷門ビル <b>3物件・12,780百万円取得</b>	<b>譲渡理由</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 競争力維持のために必要となる資本的支出の増加が見込まれる</li> <li>■ テナント退去が発生した場合に収益力が弱含む可能性あり</li> </ul>		
<b>9物件</b> <b>621億円</b>  <b>物件譲渡</b> <small>*1,2</small>	<b>都市型商業</b>  ヒューリック大森ビル <b>マイナー持分</b>  品川シーズンテラス <b>都市型商業</b>  ヒューリック新宿三丁目ビル <b>6物件・31,325百万円譲渡</b> <b>譲渡益 3,324百万円</b>	<b>都市型商業</b>  横浜山下町ビル <b>1物件・4,830百万円譲渡</b> <b>譲渡益 306百万円</b>	<b>2分割譲渡</b>  ヒューリック銀座7丁目ビル <b>1物件・10,935百万円譲渡</b> <b>譲渡益 410百万円</b>	<b>テナント集中</b>  ヒューリック東日本橋ビル <b>1物件・4,080百万円譲渡</b> <b>譲渡益 585百万円</b>			
<b>譲渡益合計</b> <b>50億円</b>							

### 資産入替え戦略の推進



\*1 取得価額は各取得資産の取得価格、譲渡価額は各譲渡資産の譲渡価格に基づくものです。  
 \*2 各期の「譲渡益」は、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、実際の不動産売却益とは異なります。また、百万円未満を切り捨てて記載しています。  
 \*3 各時点における保有資産の取得価格に基づくものです。  
 \*4 平均NOI利回りは、不動産鑑定評価書（譲渡資産は譲渡直前期末時点、取得資産は取得時点）に記載された直接還元法によるNOI（持分ベース）の合計を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。  
 \*5 各資産の築年数に取得価格を乗じた数値の合計額で除して算出しています。なお、各資産の築年数は、譲渡資産は譲渡時点の築年数（分割譲渡の場合は2回目の譲渡完了日を譲渡日）、取得資産は取得時点の築年数を基に算出しています。

### 相鉄フレッサイн東京六本木（準共有持分50%追加取得）

ホテル

最寄駅から徒歩1分

スポンサー開発

環境配慮型

スポンサーが保有する準共有持分50%を追加取得し、完全保有に



取得価格	4,950 百万円
鑑定評価額	4,950 百万円
NOI利回り*1	3.8 %
所在地	東京都港区
最寄駅	東京メトロ日比谷線他「六本木」駅徒歩1分
稼働率	100.0%



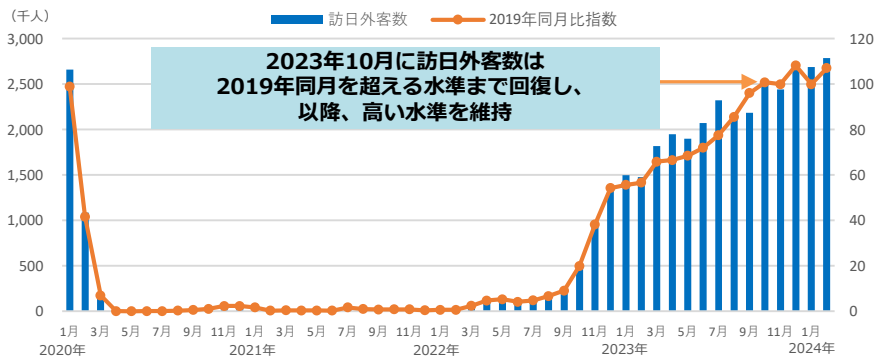
**立地特性** 最寄駅より徒歩1分、「六本木通り」に面し、六本木交差点至近に立地

- 東京メトロ日比谷線及び都営地下鉄大江戸線「六本木」駅より徒歩1分、「六本木通り」に面し、六本木交差点至近に立地
- 「六本木ヒルズ」や「東京ミッドタウン」等の大規模再開発の竣工以降は、多くの外資系企業やIT関連企業等が拠点を構え、高度なビジネス街としての一面も見える六本木エリアに所在

**物件特性** 「相鉄フレッサイн」ブランドの宿泊特化型ホテル

- 固定賃料と年間客室売上が一定額を超えた場合に発生する比例賃料で構成
- 2017年8月竣工の宿泊特化型のホテルであり、「相鉄フレッサイн」ブランドのホテルとして営業
- ダブルルームを主軸とし、その他にもシングルルームやツインルーム等全201室を構成、幅広い利用シーンにも対応
- 全館LED照明、太陽光発電等の導入により、エネルギー使用量及び温室効果ガス排出量の抑制に寄与

### 訪日外客数及び2019年同月比指数\*2



\*1 NOI利回りは取得時の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOI（持分ベース）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 日本政府観光局（JNTO）の「訪日外客数・出国日本人数」より、訪日外客数及び2020年1月～2024年2月における各月の人数について、2019年同月の人数を100として指数化した数値を記載しています。

### ヒューリック雷門ビル (THE GATE HOTEL 雷門 by HULIC)

ホテル

最寄駅から徒歩2分

スポンサー開発

環境配慮型

スポンサーが開発した「THE GATE HOTEL」ブランドの第1号ホテルを取得



取得価格	5,900 百万円
鑑定評価額	5,970 百万円
NOI利回り*	3.7 %
所在地	東京都台東区
最寄駅	東京メトロ銀座線 「浅草」駅徒歩2分
稼働率	100.0%



**立地特性** 最寄駅より徒歩2分、観光名所である浅草寺雷門からも近い立地に所在

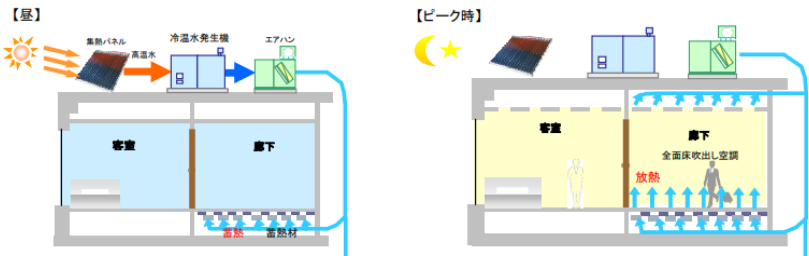
- 東京メトロ銀座線「浅草」駅より徒歩2分、「雷門通り」沿いに所在し、最寄り駅との近接性に優れるだけでなく、浅草の観光名所でもある浅草寺雷門からも近く、浅草エリアの中心部に立地
- 浅草は江戸時代より繁華街として栄え、高度成長期以降は上野と共に東京都が制定する副都心を形成。現在は下町情緒を感じさせる東京を代表する世界的な観光地として人気が高く、コロナ禍収束で海外客は再び増加

**物件特性** 「THE GATE HOTEL」ブランドの第1号ホテル

- 2012年7月に竣工し、1～2階には食品スーパー、3階以上に「THE GATE HOTEL」ブランドのホテルが入居する地上15階建の複合ビル
- ホテル客室全134室のうち、24㎡のダブルルームまたはツインルームが全体の7割を占めており、観光客及びビジネス客双方の宿泊需要に対応可能な客室構成
- ロビー及びレストラン&バーが13階、バー及び屋上テラスが14階に設置され、13階からは東京スカイツリーをはじめ浅草のまちを一望することが可能
- 固定賃料による長期安定的な収益を確保

### サステナビリティへの取組み

●環境配慮対応の特徴的な取り組みとして、昼間に屋上に設置した太陽熱パネルで集熱し、客室階の共用廊下に配した潜熱蓄熱材を通じて、宿泊客を迎える夕方から夜間の空調に活用するシステムを採用



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

### ヒューリック駒込ビル（準共有持分90%）

オフィス

最寄駅から徒歩2分

スポンサー開発

環境配慮型

スポンサーが建替事業により開発した、みずほ銀行駒込支店が入居する環境配慮型オフィスビルをスポンサーと共有



取得価格	1,930 百万円	所在地	東京都文京区
鑑定評価額	1,998 百万円	最寄駅	都営地下鉄三田線「千石」駅徒歩2分
NOI利回り*	3.8 %	稼働率	100.0%

#### 立地特性 最寄駅より徒歩2分、三方路地に立地し、高い視認性を有する

- 最寄駅より徒歩2分、「白山通り（国道17号）」と「不忍通り」沿いの三方角地に所在。幹線通りが交わる角地に位置しているため、視認性は良好であり、駅近接性にも優れていることから、集客性の観点から優位性を有する立地
- 周辺には特別名勝の六義園や小石川植物園といった公園・緑地も所在。古くは武家屋敷が建ち並び、近代に入ると多くの要人が居住した、「大和郷（やまとむら）」とも呼ばれる由緒ある閑静な住宅街の一角に所在
- 人気のある居住エリアともなっていることから、居住者密度が高く、通勤・通学者も相応に多いため、昼間人口は流入超過であり、周辺住民向けの来店型事務所や店舗等の需要が見込まれるエリア

#### 物件特性 みずほ銀行及びみずほ証券が入居する小規模オフィスビル

- 地上4階建のオフィスビルであり、みずほ銀行駒込支店及びみずほ証券プラネットブース駒込が所在
- 基準階床面積約373㎡（約113坪）の小規模オフィスビルであるものの、周囲も小規模のビルが多く、また、良好な視認性と、築古ビルが多い周辺マーケットにおいて2012年1月竣工であること等から一定の競争力・優位性を有する

### サステナビリティへの取組み

- 環境配慮対応として外壁のガラスに日射抑制型の Low-e ガラスを採用し、縦型ルーバーとの相乗効果により空調負荷を軽減
- 長寿命化対応として、設計時より建築基準法で定める地震力（震度6強程度）の1.25倍の保有水平耐力（地震等の水平力に対し建物が耐える限界の力）を確保できるよう設計



【ヒューリック駒込ビル西側ファサード】

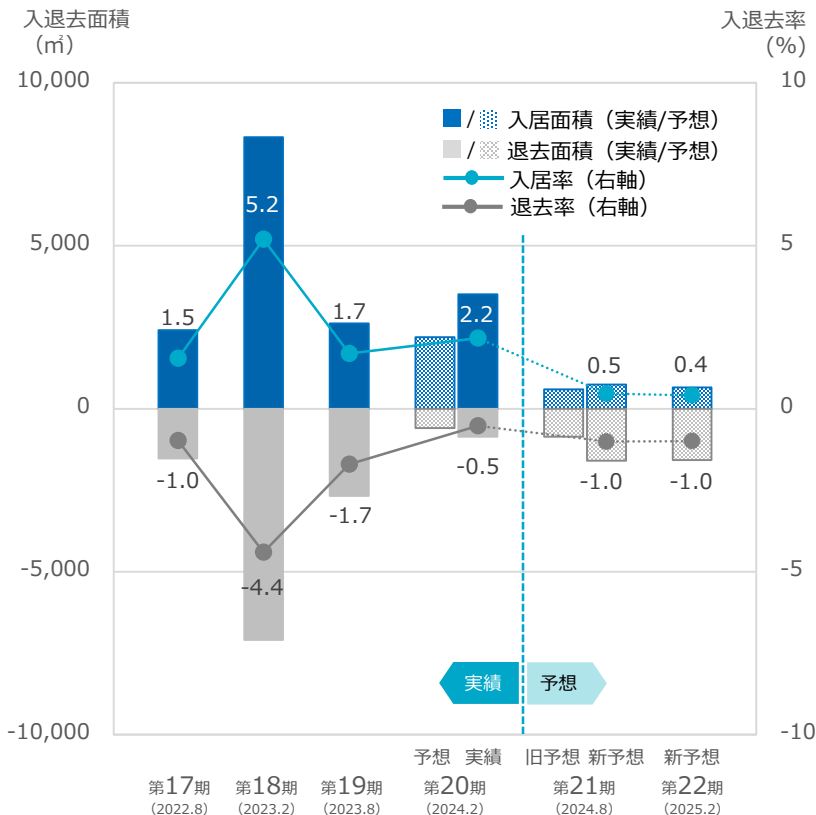
\* NOI利回りは取得時の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOI（持分ベース）を取得価格で除した数値を小数点第2位を四捨五入して記載しています。

### オフィス\*1

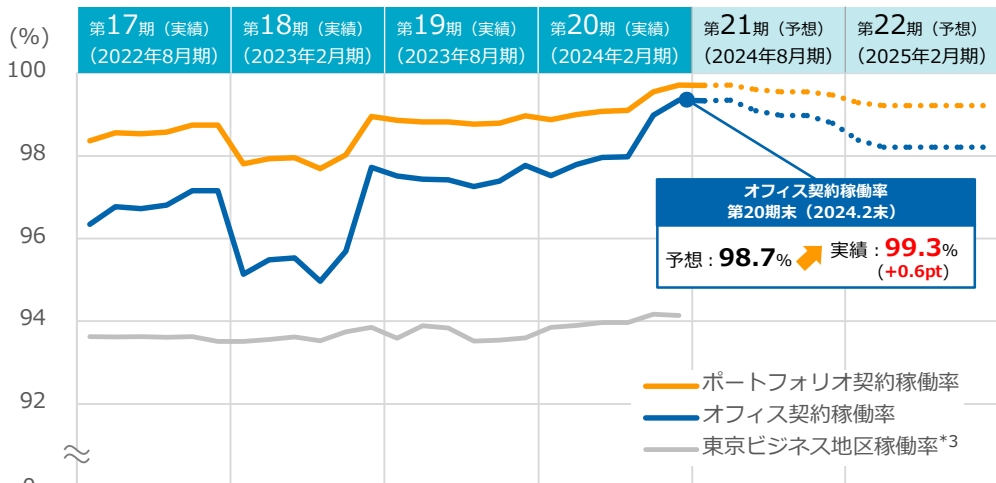
物件数合計	取得価格合計	投資比率	稼働率 (第20期末(2024年2月末)時点)	平均NOI利回り
32物件	248,997百万円	63.9%	99.3%	4.1%

- 稼働率は着実に回復し、第20期末(2024年2月末)時点のオフィス稼働率は99.3%(予想比+0.6pt)まで上昇
- 業績予想(2024年4月公表)において一定のテナント退去は見込まれるものの、早期リテナントにより高稼働率の維持を想定

### 入退去面積の推移\*2



### 稼働率の推移



#### ■ オフィスの期中平均稼働率\*4及びフリーレント期間平均

	第17期 (2022.8)	第18期 (2023.2)	第19期 (2023.8)	第20期 (2024.2)	第21期 (2024.8)	第22期 (2025.2)
契約稼働率	96.8%	95.8%	97.5%	98.3%	99.1%	98.2%
賃料稼働率	95.8%	94.1%	95.7%	97.2%	98.4%	97.8%
フリーレント期間	3.8ヶ月	3.2ヶ月	3.7ヶ月	3.0ヶ月	-	-

#### ■ ポートフォリオ全体の期中平均稼働率\*4

	第17期 (2022.8)	第18期 (2023.2)	第19期 (2023.8)	第20期 (2024.2)	第21期 (2024.8)	第22期 (2025.2)
契約稼働率	98.6%	98.1%	98.8%	99.2%	99.6%	99.2%
賃料稼働率	97.6%	97.1%	98.0%	98.6%	99.3%	99.0%

\*1 第20期(2024年2月期)決算発表時点の保有資産に基づいています。

\*2 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。

\*3 三鬼商事株式会社が公表する東京ビジネス地区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。)の平均空室率を基に本資産運用会社にて作成しています。

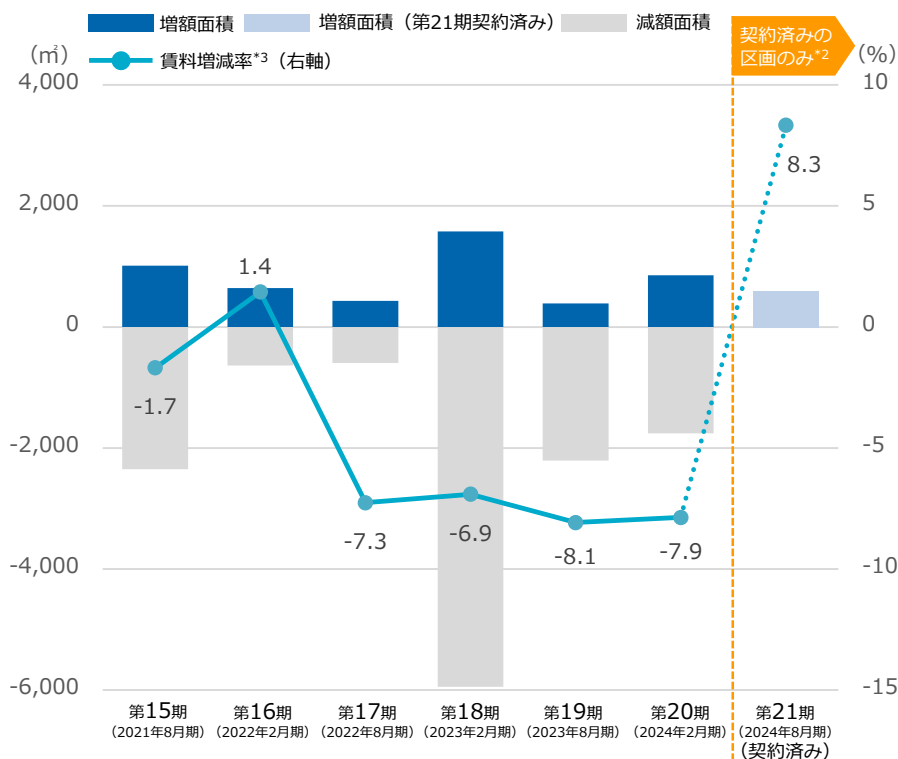
\*4 期中平均稼働率は、月次ベースの期中平均稼働率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。



### オフィスの賃料動向

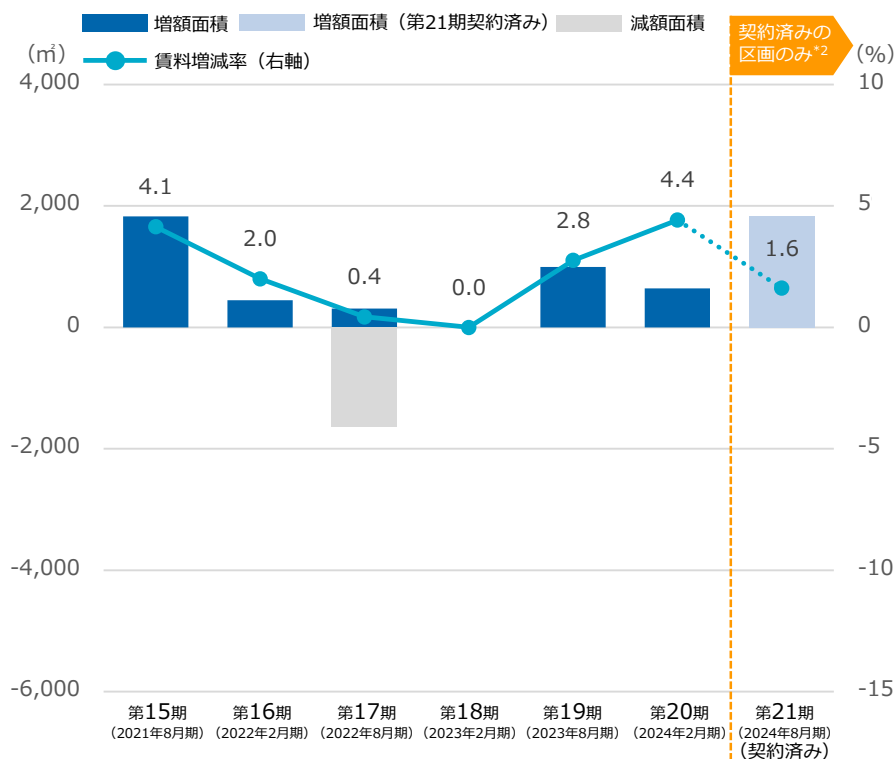
- テナント入替時における賃料増減率はマイナスが継続していたが、マーケット賃料の改善等を背景に増額入替事例も増加傾向にあり、第21期（2024年8月期）の契約済区画における賃料増減率はプラスで推移
- 賃料改定時における賃料増減率はプラスが継続しており、第18期（2023年2月期）以降賃料減額の実績はなし

#### テナント入替の実績（オフィス区画）\*1



減額入替面積比率*4	64%	28%	58%	71%	85%	57%	0%
------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----

#### 賃料改定の実績（オフィス区画）



減額改定面積比率*5	0%	0%	84%	0%	0%	0%	0%
------------	----	----	-----	----	----	----	----

\*1 入退去テナント双方ともにオフィス区画のテナント入替を対象としています。

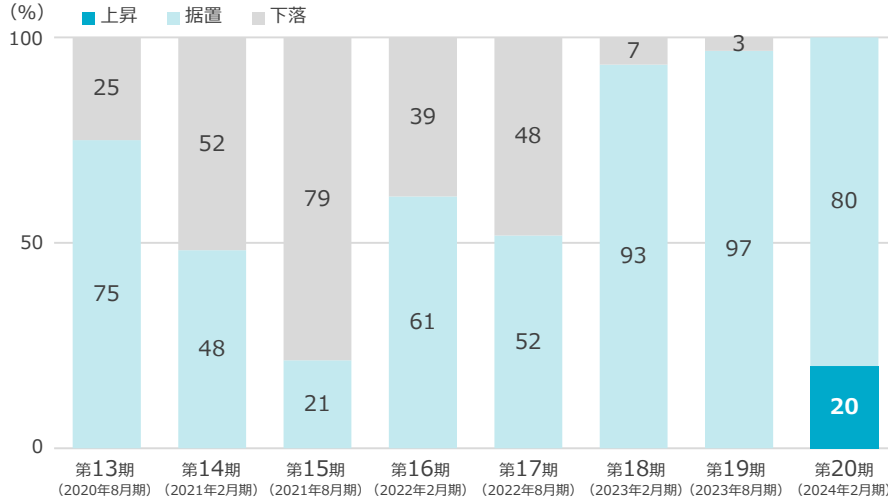
\*2 第21期（2024年8月期）については、2024年4月18日時点において、契約締結済みのテナント入替及び賃料改定の状況を記載していますが、今後の締結する契約の状況に応じて数値が変動する可能性があります。

\*3 テナント入替実績における賃料増減率は、第20期（2024年2月期）決算説明資料より賃料据置の区画も含めて賃料増減率を算出しているため、賃料据置の区画を除いて賃料増減率を算出した第19期（2023年8月期）決算説明資料の数値と異なる場合があります。

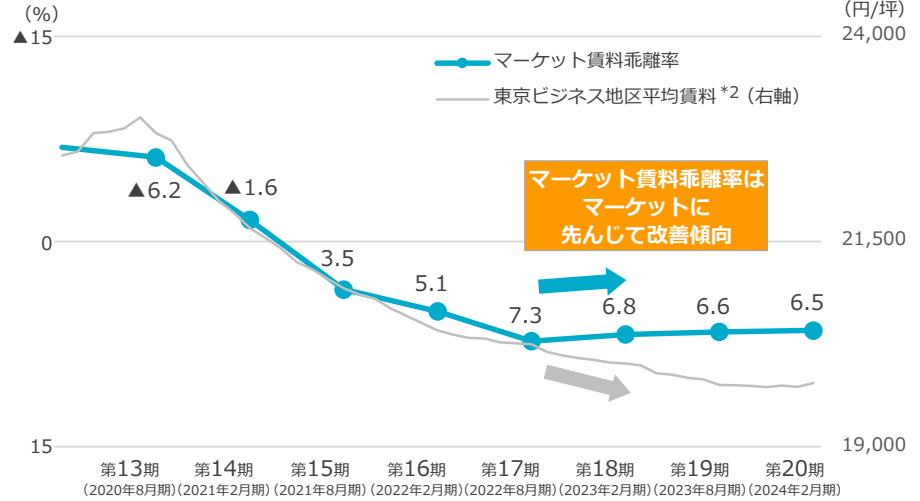
\*4 テナント入替の発生した区画（賃料据置の区画を含みます。）における減額入替をした区画の面積の比率を記載しています。

\*5 賃料改定を実施した区画における減額改定をした区画の面積の比率を記載しています。

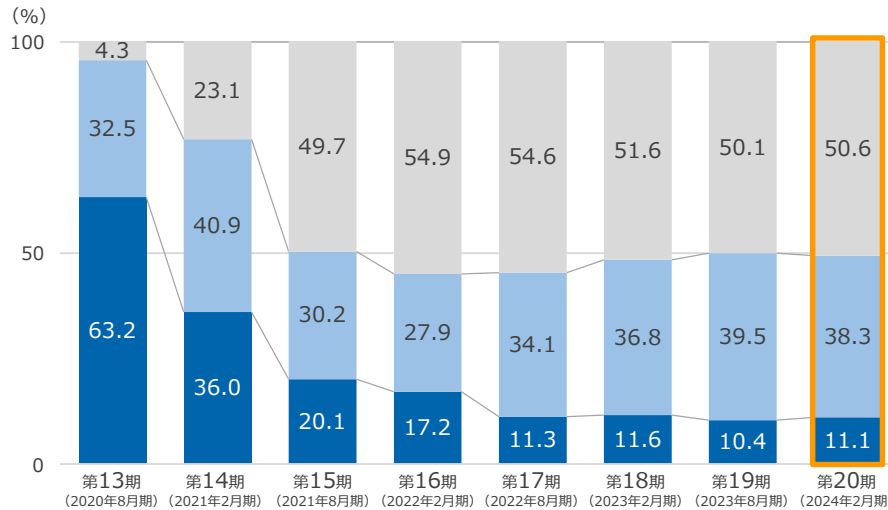
### マーケット賃料の推移（物件数ベース）\*1



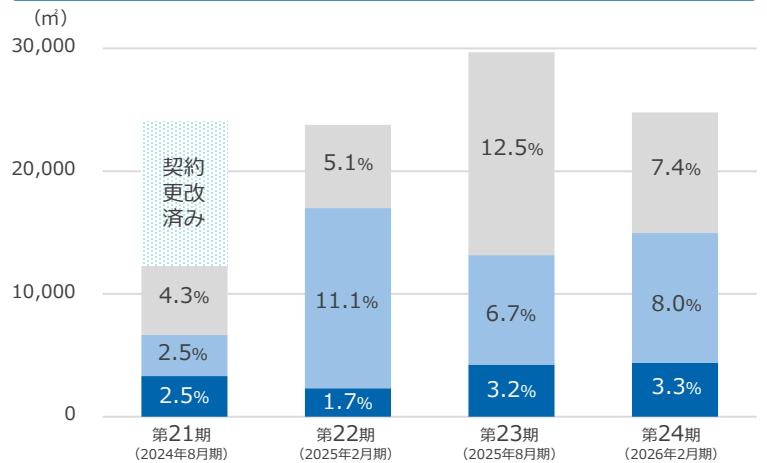
### マーケット賃料乖離率の推移



### マーケット賃料との乖離状況（賃貸面積ベース）\*3



### 賃貸借契約更改スケジュール\*4



\*1 シービーアールイー株式会社が、本投資法人のオフィス物件（底地、店舗区画、住居等は除きます。以下同じです。）を対象として査定した想定新規賃料について、前期との比較（上昇・据置・下落の比率）を物件数ベースで記載しています。  
 \*2 三鬼商事株式会社が公表する東京ビジネス地区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。）の平均賃料を基に本資産運用会社にて作成しています。  
 \*3 本投資法人が各時点で保有するオフィス物件について、入居テナントの賃料水準と「マーケットレンジ」との比較を賃貸面積ベースで記載しています。なお、「マーケットレンジ」とは、原則として、シービーアールイー株式会社が査定した想定新規賃料の上限と下限の間の賃料水準をいいます。  
 \*4 各比率は、第20期（2024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25期（2026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。

### オフィスの収益力向上に向けた取組み

#### ヒューリック麹町ビル

「麹町」駅  
徒歩1分

銀行店舗  
物件



- 第21期（2024年8月期）において一部区画の解約が発生したものの、館内テナントの内部増床ニーズを着実に捉えることで、ダウンタイムなく速やかな空室埋戻しに成功
- 立地の優位性やマーケット賃料の回復を活かした賃料交渉を行い、5%を超える賃料増額を実現

テナント入替区画面積	約600㎡(約180坪)
入居時期	2024年3月
賃料増減率*	5%超の増額

#### ヒューリック神田橋ビル

「大手町」駅  
徒歩3分



- 第20期（2024年2月期）において一部区画の解約が発生したものの、外部リーシングにおいて、退去テナントの内装承継を行う等柔軟なリーシング活動を推進し、ダウンタイムなく速やかな空室埋戻しに成功
- 立地の優位性やマーケット賃料の回復を活かした賃料交渉を行い、5%を超える賃料増額を実現

テナント入替区画面積	約270㎡(約80坪)
入居時期	2024年1月
賃料増減率*	5%超の増額

#### ヒューリック神谷町ビル

「神谷町」駅  
徒歩1分



- 入居テナントとの賃料増額交渉時に、テナント専有部におけるLED照明への切替えを併せて実施することで、賃料増額改定を実現

<LED照明>



賃料増額区画面積	約1,130㎡(約340坪)
賃料改定時期	2024年4月
賃料増減率*	5%以下の増額

### テナント満足度向上への取組み

#### ヒューリック蛸殻町ビル

- エントランスやトイレのリニューアルを実施



<エントランス>



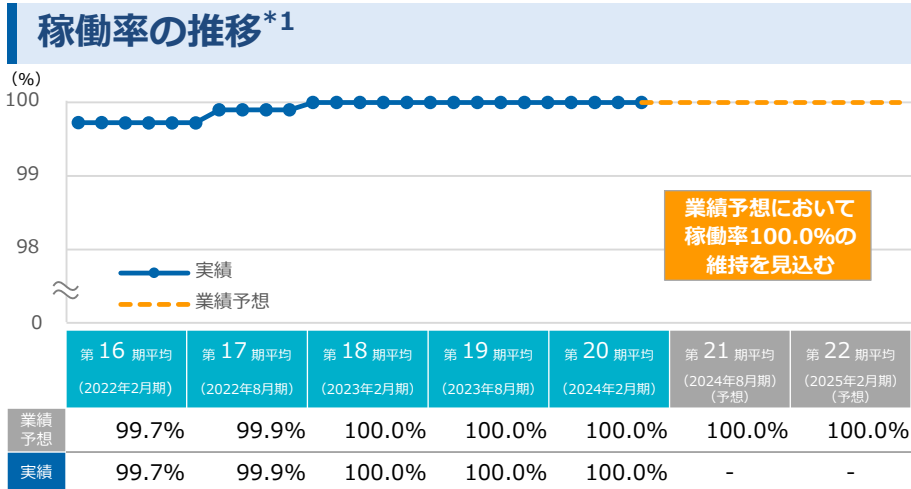
Before



After

\* 埋戻し・賃料改定前の契約賃料と比較した埋戻し・賃料改定後の契約賃料の増加率を「5%以下の増加」、「5%超の増加」に分類して記載しています。

商業施設	物件数合計	取得価格合計	投資比率	稼働率 (第20期末 (2024年2月末) 時点)	平均NOI利回り
	9物件	42,158百万円	10.8%	100.0%	4.7%



### HULIC &Newの売上推移

#### HULIC &New SHIBUYA

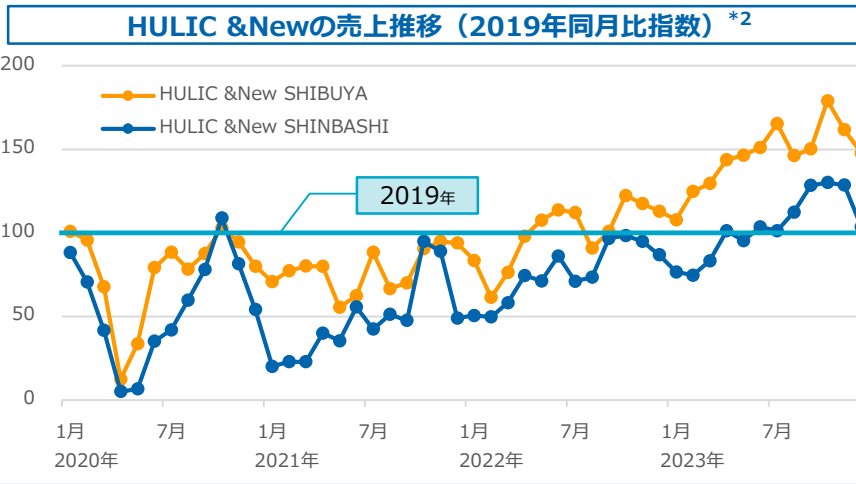
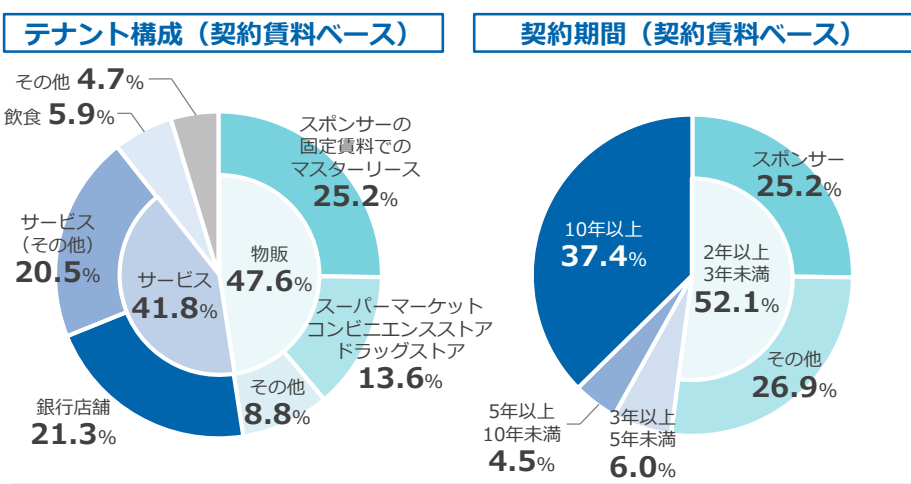
取得価格	3,150百万円
第20期末 (2024年2月末) 時点稼働率	100.0%
最寄駅	「渋谷」駅 徒歩5分

#### HULIC &New SHINBASHI

取得価格	3,100百万円
第20期末 (2024年2月末) 時点稼働率	100.0%
最寄駅	「内幸町」駅 徒歩3分

- 2物件いずれにおいてもコロナ以降の売上は2019年同月実績を下回る水準が続いてきたが、2023年以降は2019年同月実績を上回る傾向
- 高い売上の水準を活かして、HULIC &New SHIBUYAでは第21期（2024年8月期）に**一部テナントとの間で賃料増額を実現**

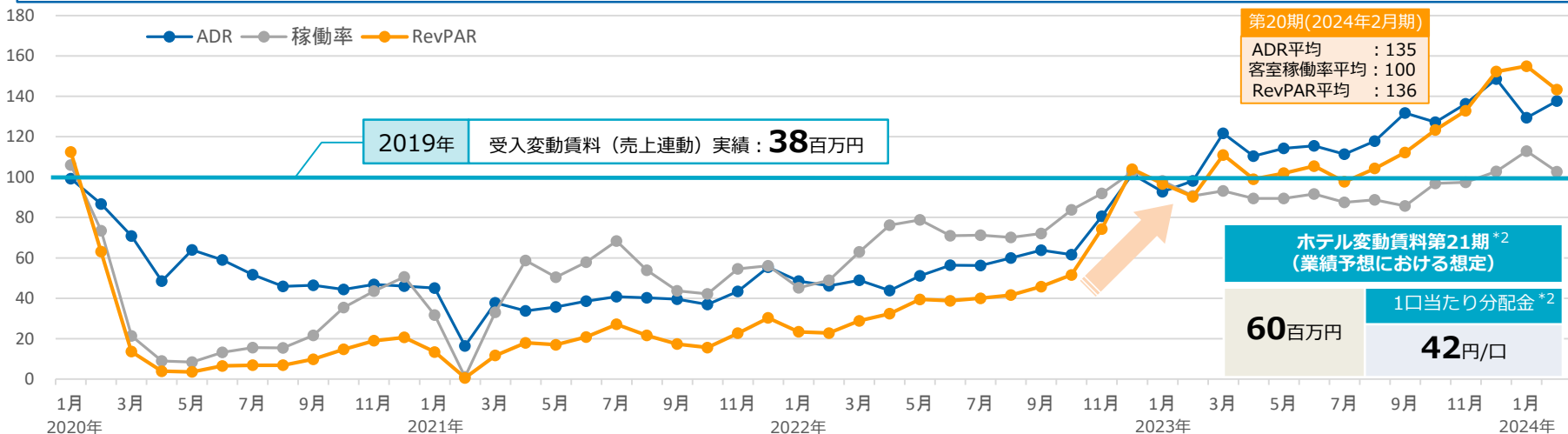
### 商業施設（オフィスの店舗区画を含む）の分散状況



\*1 各期の平均稼働率は、月次ベースの期中平均稼働率を小数第2位を四捨五入して記載しています。  
 \*2 2019年1月～2023年12月の期間においてテナント入替の生じていない区画を対象に、入居テナントから受領した各月の売上を基に、2020年1月以降の各月の実績について、2019年同月の実績を100として指数化した数値を記載しています。

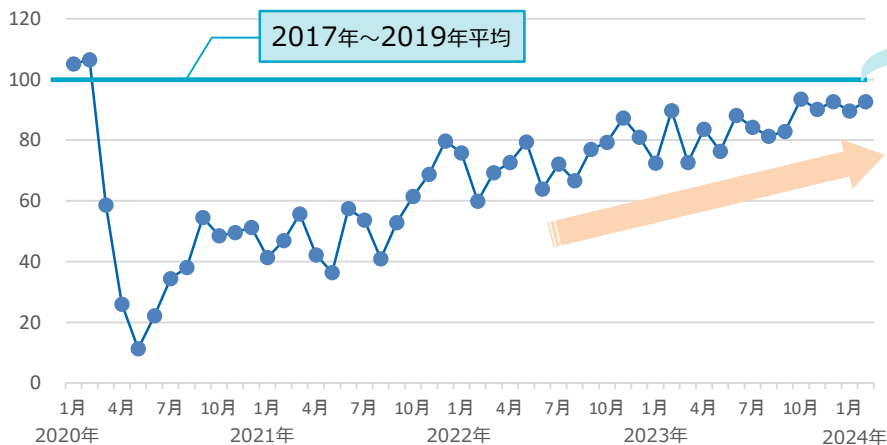
### ホテルの運営状況

ADR・客室稼働率・RevPARの推移 (2019年同月比指数) \*1

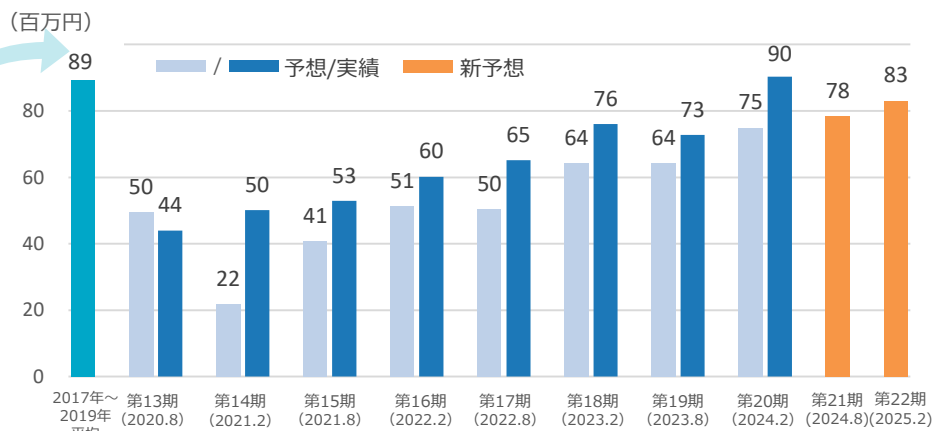


### ホール・カンファレンス (売上連動型) の運営状況

エンド稼働率の推移 (2017年~2019年同月平均比指数) \*3



ホール・カンファレンス収益の推移



\*1 2020年1月~2024年2月における各月の実績 (相鉄フレッサイン銀座七丁目、相鉄フレッサイン東京六本木及びヒューリック築地三丁目ビルの実績の単純平均) について、2019年同月の実績を100として指数化した数値を記載しています。なお、本グラフは変動賃料の発生を保証するものではありません。ADR・客室稼働率・RevPARが2019年の実績を超過した場合でも変動賃料が発生するとは限りません。

\*2 ホテルの変動賃料は年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生し、変動賃料が発生した場合は奇数月(8月期)の収入に計上されます。なお、1口当たり分配金については業績予想における想定の変動賃料を発行済投資口数(1,440,000口)で除した数値となります。なお、想定の数値であり、変動賃料の額及び分配金額等について保証するものではありません。

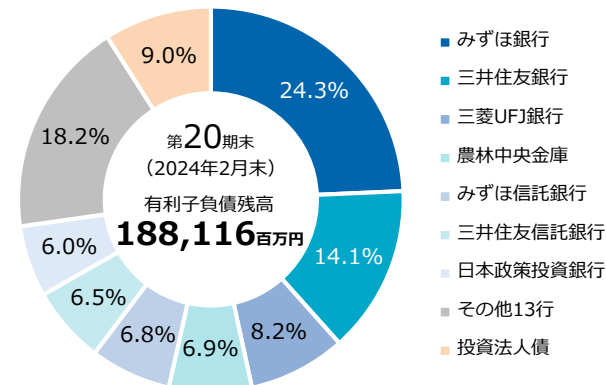
\*3 2017年1月~2024年2月における各月の実績 (御茶ノ水ソラシティ及びヒューリック浅草橋ビルの実績の単純平均) について、2017年~2019年の同月平均の実績を100として指数化した数値を記載しています。

- 金融環境や既存投資主への影響等を考慮して、固定金利を中心としつつ、一部変動金利での借換えも実施

## 有利子負債の状況\*1

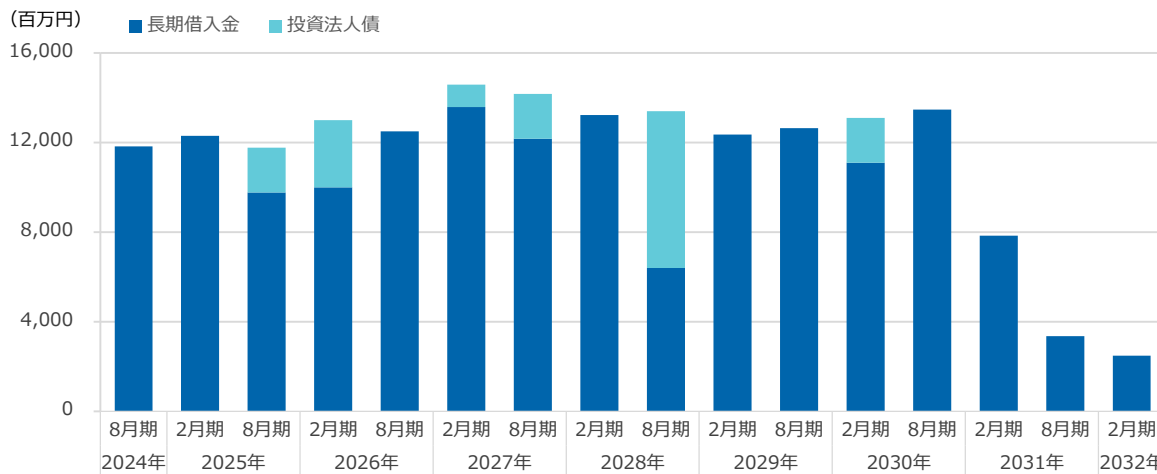
	第14期末 (2021年2月末)	第15期末 (2021年8月末)	第16期末 (2022年2月末)	第17期末 (2022年8月末)	第18期末 (2023年2月末)	第19期末 (2023年8月末)	第20期末 (2024年2月末)
有利子負債総額 (百万円) (内、オフレパレティア付残高)	169,776 (3,000)	164,616 (3,000)	176,416 (4,500)	178,616 (6,500)	180,116 (6,500)	180,116 (8,690)	188,116 (11,690)
平均残存期間 (年)	4.4	4.2	4.2	4.2	4.0	4.0	3.8
平均調達金利 (%)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.61	0.65	0.65
長期有利子負債比率 (%)	97.7	100.0	98.9	100.0	100.0	100.0	100.0
固定金利比率*2 (%)	97.7	99.6	97.9	99.0	99.4	100.0	96.2
長期発行体格付 (見通し)	AA- (ポジティブ)	AA (安定的)	AA (安定的)	AA (安定的)	AA (安定的)	AA (安定的)	AA (安定的)

## レンダーフォーメーション



調達先	調達残高 (百万円)	シェア
みずほ銀行	45,734	24.3%
三井住友銀行	26,485	14.1%
三菱UFJ銀行	15,399	8.2%
農林中央金庫	13,053	6.9%
みずほ信託銀行	12,780	6.8%
三井住友信託銀行	12,163	6.5%
日本政策投資銀行	11,262	6.0%
りそな銀行	7,598	4.0%
SBI新生銀行	5,280	2.8%
あおぞら銀行	5,081	2.7%
信金中央金庫	4,921	2.6%
三井住友海上火災保険	3,500	1.9%
日本生命保険	2,230	1.2%
七十七銀行	1,500	0.8%
西日本シティ銀行	1,000	0.5%
肥後銀行	900	0.5%
明治安田生命保険	730	0.4%
群馬銀行	500	0.3%
損害保険ジャパン	500	0.3%
福岡銀行	500	0.3%
投資法人債	17,000	9.0%

## 返済期限の分散状況 第20期末 (2024年2月末) \*3



\*1 第16期末 (2022年2月末) の「平均残存期間」及び「平均調達金利」については2021年11月1日付で借入れた借入金の第16期末 (2022年2月末) において未返済の借入残高を除いて算出しています。第20期末 (2024年2月末) の「平均残存期間」、「平均調達金利」、「長期有利子負債比率」及び「固定金利比率」については2023年12月1日付及び2023年12月22日付で借入れた借入金の第20期末 (2024年2月末) において未返済の借入残高を除いて算出しています。

\*2 固定金利借入れは金利スワップ契約締結による金利の固定化を含みます。

\*3 2023年12月1日付及び2023年12月22日付で借入れた借入金の第20期末 (2024年2月末) において未返済の借入残高を除いて記載しています。

## 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20期末（2024年2月末）の含み損益は+723億円（第19期末（2023年8月末）比 +7億円）
- 第20期末（2024年2月末）の含み損益率は+18.8%（第19期末（2023年8月末）比 +0.1pt）

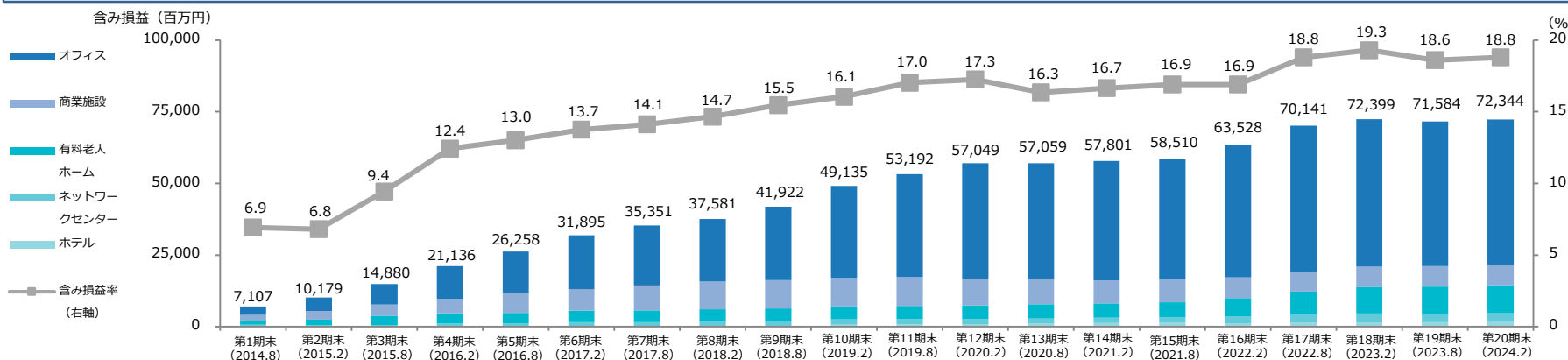
### 期末鑑定評価サマリー

	第20期末（2024年2月末）					前期末との差異				
	物件数	鑑定評価額 <sup>*1</sup> (百万円)	含み損益 <sup>*1</sup> (百万円)	含み損益率	直接還元 利回り	物件数	鑑定評価額 <sup>*1</sup> (百万円)	含み損益 <sup>*1</sup> (百万円)	含み損益率	直接還元 利回り
オフィス	33件	298,611	50,687	20.4%	3.3%	0件	△8,833	+266	+0.8pt	△0.0pt
商業施設	9件	48,810	7,167	17.2%	3.8%	0件	△10	△19	△0.0pt	△0.0pt
有料老人ホーム	13件	54,070	9,791	22.1%	4.0%	0件	△10	+140	+0.4pt	△0.0pt
ネットワーク センター	8件	20,997	2,771	15.2%	4.8%	0件	△51	+10	+0.1pt	△0.0pt
ホテル	4件	35,600	1,925	5.7%	3.6%	+1件	+11,170	+362	△1.1pt	+0.0pt
合計	67件	458,088	72,344	18.8%	3.5%	+1件	+2,266	+760	+0.1pt	△0.0pt

### 直接還元利回りの推移<sup>\*2</sup>

	前期末との比較		
	上昇	維持	低下
オフィス	0件	25件	8件
商業施設	0件	9件	0件
有料老人ホーム	0件	13件	0件
ネットワーク センター	0件	7件	1件
ホテル	0件	4件	0件
合計	0件	58件	9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20期（2024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・賛同するイニシアチブ

### GRESBリアルエステイト評価 (2023年)



GRESB レーティング
<b>5 Star</b> (最高位・4年連続)
GRESB 開示評価
<b>A</b> (最高位・5年連続)

### MSCI ESG格付\*



(2022年3月にBBB  
から格上げ)

### 気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)

- 2021年7月にTCFD提言への賛同を表明
- 2022年4月より、シナリオ分析及び財務インパクトを開示



(※) TCFD提言に基づくシナリオ分析及び財務インパクトの詳細は、本投資法人のホームページに掲載のESGレポートをご参照ください。

## 直近のESGトピック

### 資産運用会社における地方創生応援税制 (企業版ふるさと納税) の活用

- 本資産運用会社は、宮崎県の企業版ふるさと納税を活用したプロジェクトのうち、「2050年のゼロカーボン社会や持続可能な社会の実現に向けて、恵まれた自然環境や県土の76%を占める森林などの地域資源を生かした再生可能エネルギーの導入拡大や豊かな森林づくり等の取り組み」に対し寄附を行いました。



### グリーンローンの実施

- 2024年2月にグリーンローンとして30億円の借入れを実施
- ヒューリック虎ノ門ビル (DBJグリーンビルディング認証：★★★★)等の取得のために調達した既存借入金の借換え資金の一部に充当

### CDP気候変動プログラムへの参加

- CDP気候変動プログラム2023に初参加。  
2024年以降も継続参加方針

### SBT認定取得に向けた対応

- SBT認定の申請に向けた準備を実施中



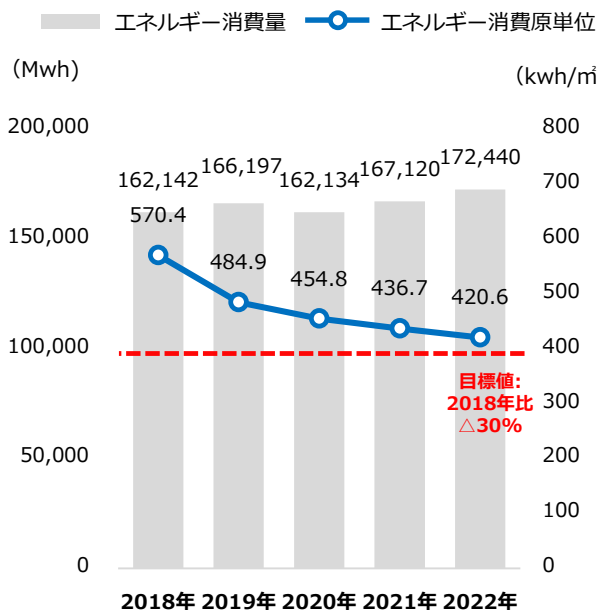
## 環境関連の目標 (KPI) と進捗

### エネルギー消費量

#### 目標 (KPI)

2030年末までに、ポートフォリオ全体において  
2018年の実績値対比で  
**30%のエネルギー消費原単位の削減**

#### 実績\*4



2018年対比  
原単位削減率

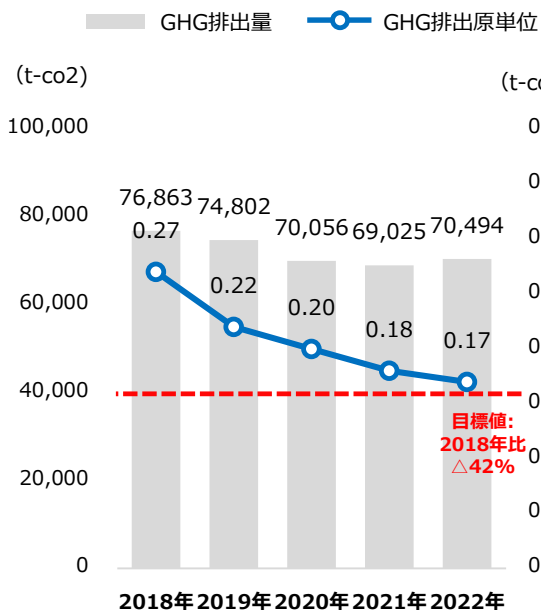
**-26.3%**

### GHG排出量

#### 目標 (KPI)

2030年末までに、ポートフォリオ全体において  
2018年の実績値対比で  
**42%のGHG排出原単位の削減**  
・2050年**ネットゼロ**\*3

#### 実績\*4



2018年対比  
原単位削減率

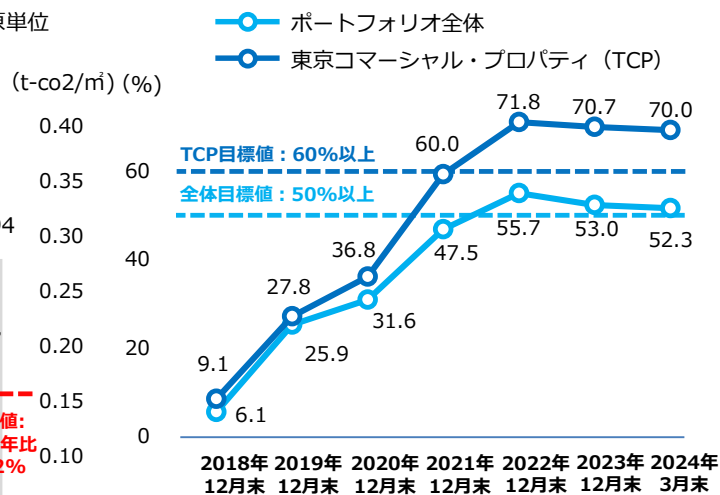
**-36.4%**

### グリーンビルディング認証\*1取得比率\*2

#### 目標 (KPI)

ポートフォリオ全体：**50%以上の維持**  
東京コマースナル・プロパティ：  
**60%以上の維持**  
※いずれも物件数ベース

#### 実績



	物件数ベース	延床面積*5ベース
ポートフォリオ全体	52.3%	60.9%
東京コマースナル・プロパティ	70.0%	83.2%

(2024年3月末時点)

\*1 DBJ Green Building認証、CASBEE、BELS、JHEP認証等の第三者認証機関の認証をいいます。  
 \*2 グリーンビルディング認証の取得比率の算出に当たり、底地のみを保有している物件については算出対象から除くものとし、また、同一物件で複数のグリーンビルディング認証を取得している場合でも1物件として扱います。  
 \*3 エネルギー管理権限を有さない一棟貸し、住宅部分、非幹事共有物件等を除きます。  
 \*4 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。  
 \*5 本投資法人が区分所有権又は共有持分を保有する物件については、本投資法人が保有する区分所有権又は共有持分に相当する面積に基づき算出しています。

## 社会 (Society) における取り組み

### テナント・利用者の満足度向上

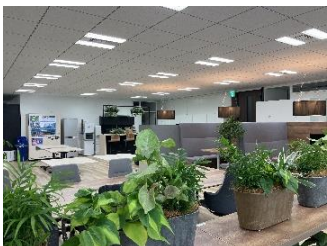
#### テナント満足度調査の実施

- 約300社を対象に2017年から継続的にテナント満足度調査を実施
- 回答を得た大半のテナント企業から総合的に満足との評価を取得

### 働きがいのある職場環境 (人材確保、DEI等)

#### オフィス環境整備・社員懇親会 (投資法人上場10周年記念) の実施

- オフィス移転を機に、**より従業員の快適性に配慮した職場環境を整備**
- オフィス中央に多目的スペースを設置し、**コミュニケーションを促進**
- 防音設備のWeb会議用スペース、一人集中作業用個室の設置など、**多様な働き方をサポート**
- 本投資法人の上場10周年**を記念し社員懇親会を実施



コラボレーションエリア  
(共用の多目的スペース)



投資法人上場10周年記念 社員懇親会

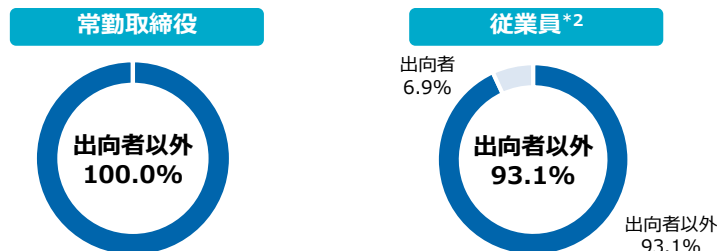
#### DEI・人的資本強化

- 役員に占める女性比率**：本投資法人50%、本資産運用会社14%\*1
- 育児休業取得率 (2023年)**：男性100%、女性100%
- こども休暇、育児休業、介護休業や介護短期時間勤務、次世代サポート休暇 (従業員本人の不妊治療) 等、働きやすい職場環境の実現に向けた人事制度を充実
- 従業員満足度調査 (社長アンケート) の実施 (2023年度：回答率100%)

## ガバナンス (Governance) における取り組み

### 本資産運用会社のコーポレート・ガバナンス

#### 本資産運用会社の常勤取締役・従業員の構成 (2024年3月末時点)



#### 1口当たり分配金に一部連動させるインセンティブ賞与の導入

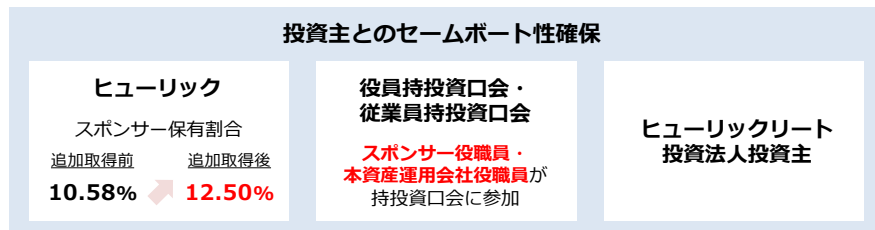
#### 役員報酬への投資口価格相対パフォーマンス連動報酬の導入

- 主要な役員の報酬総額の約50%相当部分が本投資法人の投資口価格の相対パフォーマンスに連動

### 投資主との利益一体化

#### ヒューリックによるセムポート出資と

#### 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



\*1 非常勤役員を含む数値を記載しています。

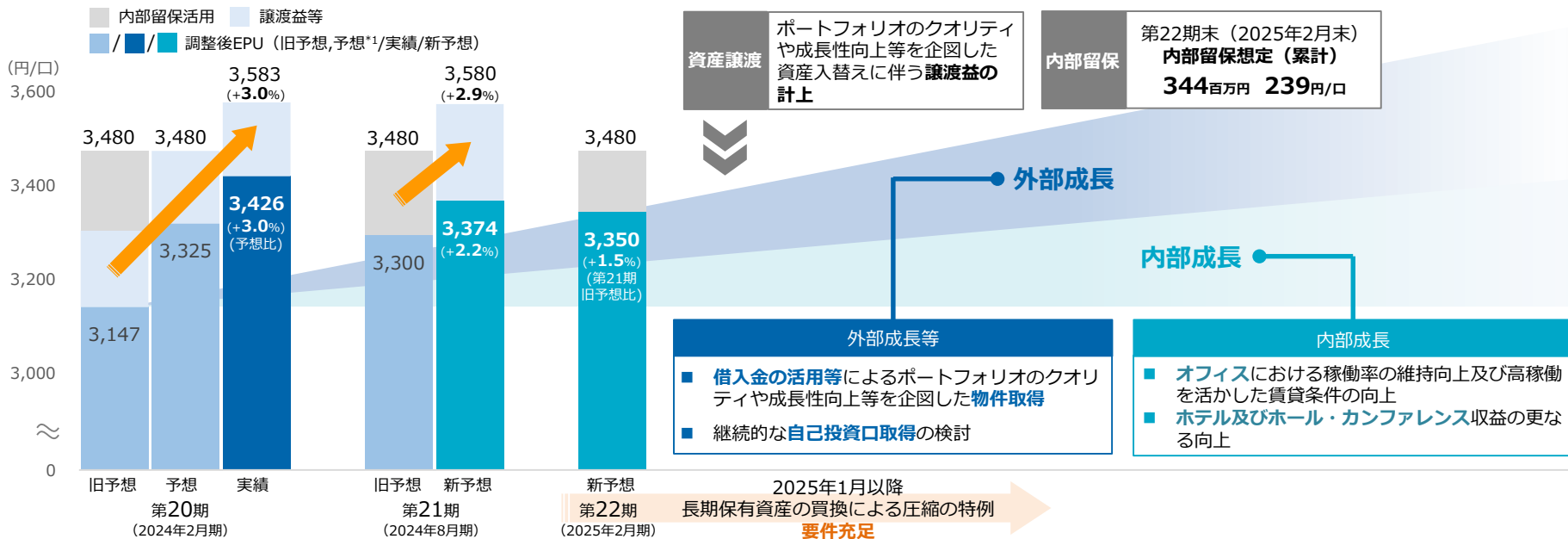
\*2 従業員総数には、従業員兼務役員3名を含み、派遣社員を除いています。



## V 今後の戦略

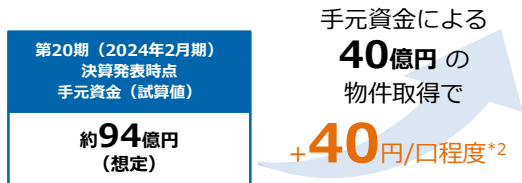
---

## 1口当たり分配金及び調整後EPUの維持向上に向けた取組み



## 各種取組みが調整後EPUに与える影響のイメージ\*2

### 手元資金の活用



- 取得物件の償却後NOI利回り (想定) : 3.5% (借入金の活用による物件取得も同じ)
- 自己投資口の取得・消却効果との比較検討を継続

### 借入金の活用による物件取得



- LTV50%までの借入余力 (試算値) : 約**371億円**
- LTVを1%上昇させる借入額 (試算値) : 約**76億円**

### オフィス稼働率の上昇



- 第22期末時点想定空室面積 (賃料稼働ベース) 約**3,485㎡**
- オフィスの稼働率1%相当の空室面積 : 約**1,583㎡**

\*1 第20期 (2024年2月期) の「旧予想」は2023年4月13日公表の業績予想をいい、第20期 (2024年2月期) の「予想」及び第21期 (2024年8月期) の「旧予想」は2023年10月17日公表の業績予想をいいます。

\*2 各数値は各施策による業績上の影響を本資産運用会社が一定の前提条件を基に試算し、発行済投資口数 (1,440,000口) で除した数値をイメージとして示したものであり、その実現性、金額、時期等について何ら保証するものではありません。また、実際の1口当たり分配金は、上記以外の要因によっても変動する可能性があります。

## マーケット環境に適応した資産入替え戦略の推進

### 資産規模及びポートフォリオ構成の推移

#### 収益力向上を追求した資産規模拡大

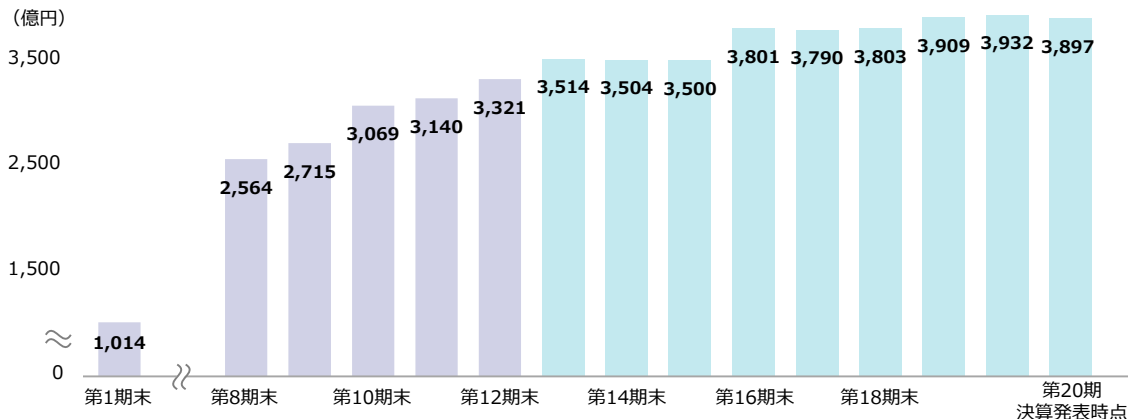
好調な不動産賃貸マーケットを背景に、オフィス・商業施設を中心とした物件取得を行い、資産規模を拡大

#### 安定性に軸足を置いた資産入替えの推進

先行き不透明な環境下において、安定的な収益が見込まれる銀行店舗物件を中心に取得する資産入替えを実践

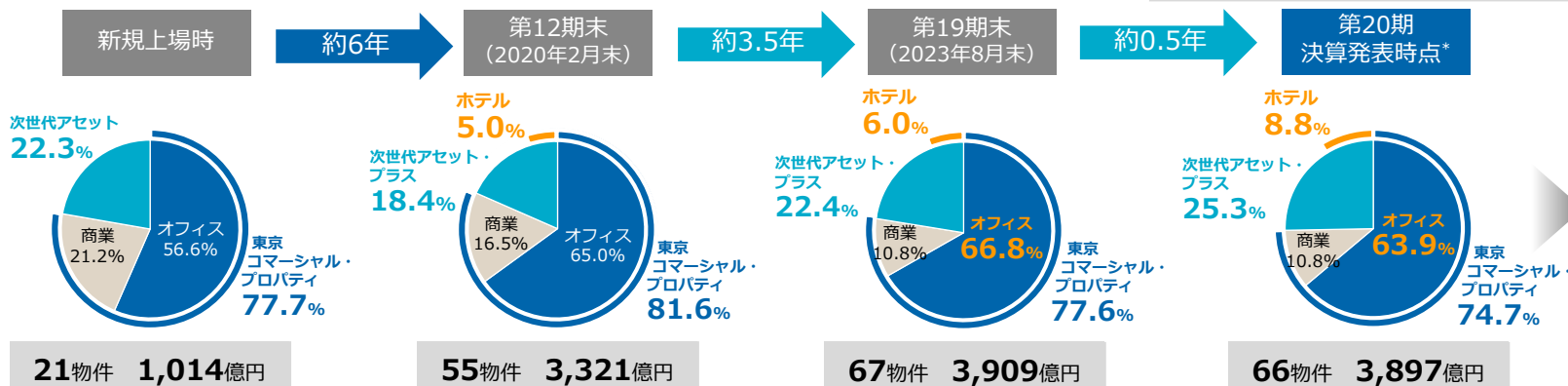
#### クオリティや成長性向上等を企図した資産入替え戦略の推進

ポストコロナの社会経済活動の正常化に伴い、安定性に加え、成長性の向上を企図した資産入替えを推進



	取得方針
東京 コマーシャル・ プロパティ	<ul style="list-style-type: none"> <li>物件特性やテナントの賃貸ニーズ、将来の成長性等を勘案した上で検討</li> <li>スポンサーの複合開発物件等も視野に厳選投資</li> </ul>
次世代 アセット・ プラス	<ul style="list-style-type: none"> <li>ホテルは、成長性が期待できるアセットとして運用実績等を踏まえつつ取組みに注力</li> <li>有料老人ホームは、ウェアハウジングの活用等により収益性を確保しつつ、オペレーターの運営状況等も見極めた上で厳選投資</li> </ul>

2025年1月：長期所有資産の買換による圧縮の特例 要件充足



今後もマーケット環境に適応した資産入替えを通じて機動的なポートフォリオ運営を継続

\* 第20期（2024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。



## VI 決算概要及び業績予想

## 第20期（2024年2月期）実績について

(単位：百万円)

	第19期 (2023年8月期)		第20期 (2024年2月期)		増減 (C-A)	主な要因 (C-A)	差異 (C-B)
	実績 (A)	予想*2 (B)	実績 (C)				
営業収益							
賃貸事業収益	10,856	10,773	10,955	+99	■ 賃貸事業収益 (+99)	+182	
不動産等譲渡益	365	359	368	+2	・ 第19期・第20期取得資産の寄与：+384 ・ 第19期・第20期譲渡資産の期間収益の減少：△464	+8	
営業収益合計	11,222	11,132	11,323	+101	・ 既存保有物件*3のダウンタイム解消等による賃貸事業収入の増加：+47 ・ 既存保有物件*3の原状回復費収入等の増加：+80 ・ 既存保有物件*3のホール・カンファレンス収入の増加：+30	+191	
営業費用							
賃貸事業費用	△3,990	△3,953	△3,981	+9	・ 既存保有物件*3の水光熱費収入の増加：+30 ・ 既存保有物件*3のその他賃貸事業収入の減少：△8	△27	
(内訳)							
公租公課	△969	△897	△898	+71		△0	
減価償却費	△1,364	△1,372	△1,388	△24	■ 不動産等譲渡益 (+2)	△16	
修繕費	△103	△176	△174	△70	・ 第19期・第20期譲渡資産：ヒューリック銀座七丁目ビル (2分割譲渡) (+2)	+2	
リーシング関連費用	△43	△22	△15	+28		+6	
その他賃貸関連費用	△1,509	△1,485	△1,504	+4	■ 賃貸事業費用 (+9)	△19	
資産運用報酬	△1,078	△1,056	△1,095	△17	・ 第19期・第20期取得資産にかかる賃貸事業費用の増加：△97	△39	
その他営業費用	△270	△296	△285	△15	・ 第19期・第20期譲渡資産にかかる賃貸事業費用の減少：+172	+10	
営業費用合計	△5,339	△5,306	△5,363	△23	・ 既存保有物件*3の公租公課の増加：△1 ・ 既存保有物件*3の減価償却費の増加：△7 ・ 既存保有物件*3の修繕費の増加：△73	△56	
営業利益	5,882	5,825	5,960	+77	・ 既存保有物件*3の水光熱費の減少：+30	+135	
営業外収益	0	0	5	+5	・ 既存保有物件*3のリーシング関連費用の減少：+23 ・ 既存保有物件*3の信託報酬(更新料)の増加：△12 ・ 既存保有物件*3のその他賃貸関連費用の増加：△26	+5	
営業外費用							
支払利息・融資関連費用	△765	△793	△786	△21		+6	
投資口交付費償却	△9	△9	△9	0		+0	
投資法人債発行費償却	△8	△8	△8	+0		△0	
営業外費用合計	△783	△811	△804	△21		+6	
経常利益	5,099	5,013	5,160	+61		+147	
当期純利益	5,063	5,012	5,160	+97		+147	
一口当たり分配金(円)	3,480	3,480	3,583	+103		+103	

\*1 百万円未満を切り捨てて記載しています。

\*2 2023年10月17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、2023年10月17日公表の「2023年8月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。

\*3 既存保有物件は、第20期(2024年2月期)決算発表時点で本投資法人が保有する物件から、第19期(2023年8月期)取得資産(ヒューリック王子ビル、ヒューリック小舟町ビル、チャームプレミア田園調布、ソナレ石神井)、第20期(2024年2月期)取得資産(ヒューリック駒込ビル、相鉄フレッサイン東京六本木、ヒューリック雷門ビル)及び第19期(2023年8月期)、第20期(2024年2月期)譲渡資産(ヒューリック銀座七丁目ビル)を除いた物件を対象としています。



## 第21期（2024年8月期）新予想、第22期（2025年2月期）予想について

（単位：百万円）

	第20期 (2024年2月期)	第21期 (2024年8月期)		差異	主な要因	第22期 (2025年2月期)	増減
	実績 (A)	旧予想 <sup>*2</sup> (B)	新予想 (C)	(C-B)	(C-B)	予想 (D)	(D-C)
<b>営業収益</b>							
賃貸事業収益	10,955	10,722	11,016	+294	■ 賃貸事業収益 (+294)	10,892	△123
不動産等譲渡益	368	0	423	+423	・ 旧予想 <sup>*2</sup> 公表後取得資産の寄与：+328	0	△423
<b>営業収益合計</b>	<b>11,323</b>	<b>10,722</b>	<b>11,439</b>	<b>+717</b>	・ 旧予想 <sup>*2</sup> 公表後譲渡資産の期間収益の減少：△84	<b>10,892</b>	<b>△546</b>
					・ 既存保有物件 <sup>*3</sup> のダウンタイム解消等による 賃貸事業収入の増加：+8		
<b>営業費用</b>							
賃貸事業費用	△3,981	△3,983	△4,082	△99	・ ホテル変動賃料の受入：+60	△4,018	+64
(内訳)					・ 既存保有物件 <sup>*3</sup> の水光熱費収入の減少：△42		
公租公課	△898	△980	△1,014	△33	・ 既存保有物件 <sup>*3</sup> のホール・カンファレンス収入の増加：+16	△1,014	+0
減価償却費	△1,388	△1,373	△1,376	△2	・ 既存保有物件 <sup>*3</sup> のその他賃貸事業収入の増加：+8	△1,380	△4
修繕費	△174	△117	△158	△41	■ 不動産等譲渡益 (+423)	△133	+25
リーシング関連費用	△15	△26	△60	△33	・ 第21期譲渡資産：ヒューリック東日本橋ビル (423)	△29	+30
その他賃貸関連費用	△1,504	△1,484	△1,473	+11		△1,460	+12
資産運用報酬	△1,095	△974	△1,103	△128	■ 賃貸事業費用 (△99)	△996	+106
その他営業費用	△285	△217	△268	△51	・ 旧予想 <sup>*2</sup> 公表後取得資産にかかる賃貸事業費用の増加：△130	△212	+55
<b>営業費用合計</b>	<b>△5,363</b>	<b>△5,175</b>	<b>△5,454</b>	<b>△279</b>	・ 旧予想 <sup>*2</sup> 公表後取得資産にかかる賃貸事業費用の減少：+43	<b>△5,227</b>	<b>+227</b>
					・ 既存保有物件 <sup>*3</sup> の公租公課の増加：△8		
<b>営業利益</b>	<b>5,960</b>	<b>5,546</b>	<b>5,984</b>	<b>+437</b>	・ 既存保有物件 <sup>*3</sup> の修繕費の増加：△40	<b>5,665</b>	<b>△319</b>
					・ 既存保有物件 <sup>*3</sup> のリーシング関連費の増加：△34		
<b>営業外収益</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	・ 既存保有物件 <sup>*3</sup> の水光熱費の減少：+57	<b>0</b>	<b>0</b>
					・ 既存保有物件 <sup>*3</sup> の減価償却費の減少：+23		
<b>営業外費用</b>					・ 既存保有物件 <sup>*3</sup> のその他賃貸関連費の増加：△10		
支払利息・融資関連費用	△786	△778	△812	△33		△830	△17
投資口交付費償却	△9	△6	△6	0		0	+5
投資法人債発行費償却	△8	△8	△8	0		△8	+0
<b>営業外費用合計</b>	<b>△804</b>	<b>△793</b>	<b>△827</b>	<b>△33</b>		<b>△839</b>	<b>△12</b>
<b>経常利益</b>	<b>5,160</b>	<b>4,753</b>	<b>5,157</b>	<b>+404</b>		<b>4,825</b>	<b>△331</b>
<b>当期純利益</b>	<b>5,160</b>	<b>4,752</b>	<b>5,156</b>	<b>+404</b>		<b>4,824</b>	<b>△331</b>
<b>一口当たり分配金 (円)</b>	<b>3,583</b>	<b>3,480</b>	<b>3,580</b>	<b>+100</b>		<b>3,480</b>	<b>△100</b>

\*1 百万円未満を切り捨てて記載しています。

\*2 2023年10月17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、2023年10月17日公表の「2023年8月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

\*3 既存保有物件は、第20期（2024年2月期）決算発表時点で本投資法人が保有する物件から、旧予想公表後取得資産（ヒューリック駒込ビル、相鉄フレッサイン東京六本木、ヒューリック雷門ビル）及び旧予想公表後譲渡資産（ヒューリック東日本橋ビル）を除いた物件を対象としています。

## 第20期（2024年2月期）実績、第21期（2024年8月期）新予想について

（単位：百万円）

	第20期 (2024年2月期)	第21期 (2024年8月期)		増減 (C-A)	主な要因 (C-A)	第22期 (2025年2月期)	増減 (D-C)
	実績 (A)	旧予想 <sup>*2</sup> (B)	新予想 (C)			予想 (D)	
<b>営業収益</b>							
貸貸事業収益	10,955	10,722	11,016	+60	■ 貸貸事業収益 (+60) ・ 第20期取得資産の寄与: +192	10,892	△123
不動産等譲渡益	368	0	423	+54	・ 第20期・第21期譲渡資産の期間収益の減少: △82	0	△423
営業収益合計	11,323	10,722	11,439	+115	・ 既存保有物件 <sup>*3</sup> のダウンタイム解消等による 貸貸事業収入の増加: +72	10,892	△546
<b>営業費用</b>							
貸貸事業費用	△3,981	△3,983	△4,082	△101	・ ホテル変動賃料の受入: +60 ・ 既存保有物件 <sup>*3</sup> の水光熱費収入の減少: △59	△4,018	+64
(内訳)					・ 既存保有物件 <sup>*3</sup> の原状回復費収入の減少: △93		
公租公課	△898	△980	△1,014	△115	・ 既存保有物件 <sup>*3</sup> のホール・カンファレンス収入の減少: △21	△1,014	+0
減価償却費	△1,388	△1,373	△1,376	+12	・ 既存保有物件 <sup>*3</sup> のその他貸貸事業収入の減少: △9	△1,380	△4
修繕費	△174	△117	△158	+15	■ 不動産等譲渡益 (+54)	△133	+25
リーシング関連費用	△15	△26	△60	△44	・ 第20期譲渡資産: ヒューリック銀座7丁目ビル (47.5%) (△368)	△29	+30
その他貸貸関連費用	△1,504	△1,484	△1,473	+31	・ 第21期譲渡資産: ヒューリック東日本橋ビル (+423)	△1,460	+12
資産運用報酬	△1,095	△974	△1,103	△7		△996	+106
その他営業費用	△285	△217	△268	+17	■ 貸貸事業費用 (△101)	△212	+55
営業費用合計	△5,363	△5,175	△5,454	△91	・ 第20期取得資産にかかる貸貸事業費用の増加: △96	△5,227	+227
<b>営業利益</b>	5,960	5,546	5,984	+24	・ 第21期譲渡資産にかかる貸貸事業費用の減少: +47	5,665	△319
営業外収益	5	0	0	△5	・ 既存保有物件 <sup>*3</sup> の公租公課の増加: △89	0	0
営業外費用					・ 既存保有物件 <sup>*3</sup> の減価償却費の減少: +18		
支払利息・融資関連費用	△786	△778	△812	△25	・ 既存保有物件 <sup>*3</sup> の修繕費の減少: +13	△830	△17
投資口交付費償却	△9	△6	△6	+3	・ 既存保有物件 <sup>*3</sup> のリーシング関連費の増加: △47	0	+5
投資法人債発行費償却	△8	△8	△8	△0	・ 既存保有物件 <sup>*3</sup> の水光熱費の減少: +38	△8	+0
営業外費用合計	△804	△793	△827	△22	・ 既存保有物件 <sup>*3</sup> の信託報酬(更新料)の減少: +12	△839	△12
					・ 既存保有物件 <sup>*3</sup> のその他貸貸関連費の減少: +3		
<b>経常利益</b>	5,160	4,753	5,157	△3		4,825	△331
<b>当期純利益</b>	5,160	4,752	5,156	△4		4,824	△331
一口当たり分配金(円)	3,583	3,480	3,580	△3		3,480	△100

\*1 百万円未満を切り捨てて記載しています。

\*2 2023年10月17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、2023年10月17日公表の「2023年8月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。

\*3 既存保有物件は、第20期(2024年2月期)決算発表時点で本投資法人が保有する物件から、旧予想公表後取得資産(ヒューリック駒込ビル、相鉄フレッサイン東京六本木、ヒューリック雷門ビル)及び旧予想公表後譲渡資産(ヒューリック銀座七丁目ビル、ヒューリック東日本橋ビル)を除いた物件を対象としています。

(単位：百万円)

	第19期末 (2023年8月末) (A)	第20期末 (2024年2月末) (B)	増減 (B-A)
<b>資産の部</b>			
<b>流動資産</b>			
現金及び預金	7,585	14,603	+7,018
信託現金及び信託預金	8,347	7,974	△372
営業未収入金	14	16	+1
前払費用	51	43	△8
未収消費税等	208	0	△208
その他	0	4	+4
流動資産合計	16,207	22,643	+6,435
<b>固定資産</b>			
<b>有形固定資産</b>			
建物（純額）	621	617	△3
土地	589	589	0
信託建物（純額）	65,966	67,220	+1,253
信託構築物（純額）	226	222	△4
信託機械及び装置（純額）	236	218	△17
信託工具、器具及び備品（純額）	57	58	+0
信託土地	310,673	310,955	+282
信託建設仮勘定	4	4	0
有形固定資産合計	378,377	379,888	+1,511
<b>無形固定資産</b>			
借地権	2,345	2,345	0
信託借地権	3,514	3,509	△5
その他	4	3	△0
無形固定資産合計	5,864	5,858	△6
<b>投資その他の資産</b>			
差入敷金及び保証金	360	360	0
長期前払費用	1,051	1,010	△40
繰延税金資産	0	0	0
投資その他の資産合計	1,411	1,371	△40
固定資産合計	385,653	387,117	+1,464
<b>繰延資産</b>			
投資口交付費	17	7	△9
投資法人債発行費	63	55	△8
繰延資産合計	80	62	△18
<b>資産合計</b>	<b>401,942</b>	<b>409,823</b>	<b>+7,881</b>

(単位：百万円)

	第19期末 (2023年8月末) (A)	第20期末 (2024年2月末) (B)	増減 (B-A)
<b>負債の部</b>			
<b>流動負債</b>			
営業未払金	833	552	△280
短期借入金	0	6,000	+6,000
1年内返済予定の長期借入金	21,077	24,133	+3,056
未払金	1,288	1,319	+30
未払費用	19	13	△5
未払法人税等	35	0	△34
未払消費税等	116	198	+81
前受金	1,837	1,835	△2
預り金及び仮受金	51	4	△47
流動負債合計	25,259	34,056	+8,797
<b>固定負債</b>			
投資法人債	17,000	17,000	0
長期借入金	142,039	140,983	△1,056
（信託）預り敷金及び保証金	17,066	17,056	△9
資産除去債務	287	287	+0
固定負債合計	176,392	175,327	△1,064
<b>負債合計</b>	<b>201,651</b>	<b>209,383</b>	<b>+7,732</b>
<b>純資産の部</b>			
<b>投資主資本</b>			
出資総額	194,754	194,754	0
出資総額控除額			
一時差異等調整引当金	△3	△3	0
出資総額控除額合計	△3	△3	0
出資総額（純額）	194,750	194,750	0
剰余金			
当期未処分利益又は未処理損失（△）	5,540	5,689	+149
剰余金合計	5,540	5,689	+149
投資主資本合計	200,290	200,440	+149
<b>純資産合計</b>	<b>200,290</b>	<b>200,440</b>	<b>+149</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>401,942</b>	<b>409,823</b>	<b>+7,881</b>

### 第20期（2024年2月期）の動き

- 第20期（2024年2月期）取得資産（取得価格合計：12,780）
  - ・ヒューリック駒込ビル（準共有持分90%取得）（取得価格：1,930）
  - ・相鉄フレッサイン東京六本木（準共有持分50%取得）（取得価格：4,950）
  - ・ヒューリック雷門ビル（取得価格：5,900）
- 第20期（2024年2月期）譲渡資産（譲渡価格合計：10,935）
  - ・ヒューリック銀座七丁目ビル（準共有持分47.5%譲渡）（譲渡価格：10,935）
- 第19期末（2023年8月末）時点LTV：44.8% → 第20期末（2024年2月末）時点LTV：45.9%



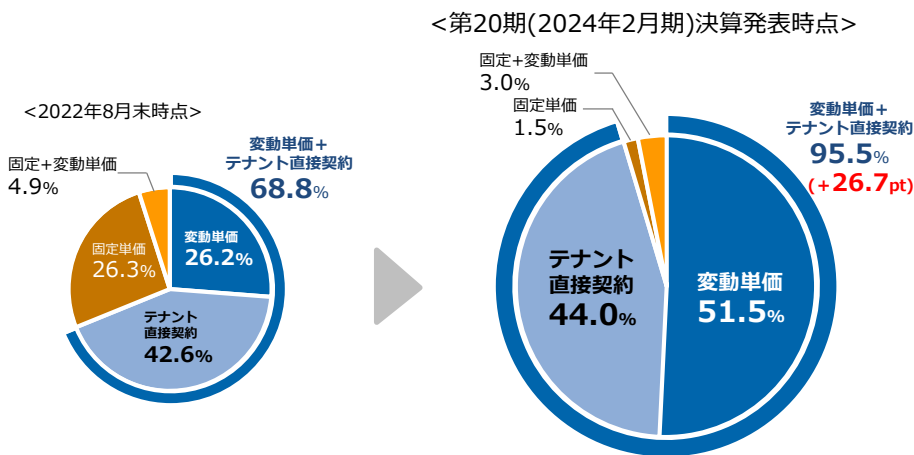
## Appendix

---

## 専有部における収支改善に向けた取組み

### テナントへの請求方法の状況（物件数ベース）\*1

テナントからの受入電気料金について請求方法の見直しを行い、専有部の支払電気料金が受入電気料金を上回る可能性がある「固定単価」及び「固定+変動単価」の割合（物件数ベース）は低下



### 専有部における電気料金収支の変動要因（イメージ）\*2

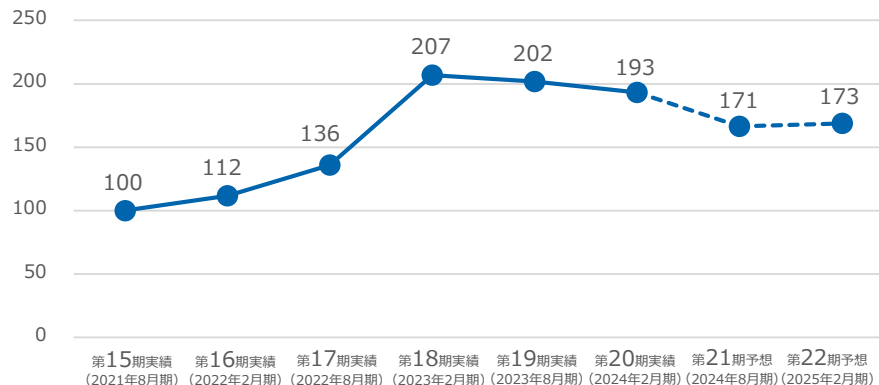
<第21期(2024年8月期)における電気料金の計上対象となる使用期間>

	2024年 3月	4月	5月	6月	7月	8月
受入	2月 使用分	3月 使用分	4月 使用分	5月 使用分	6月 使用分	7月 使用分
支払	3月 使用分	4月 使用分	5月 使用分	6月 使用分	7月 使用分	8月 使用分

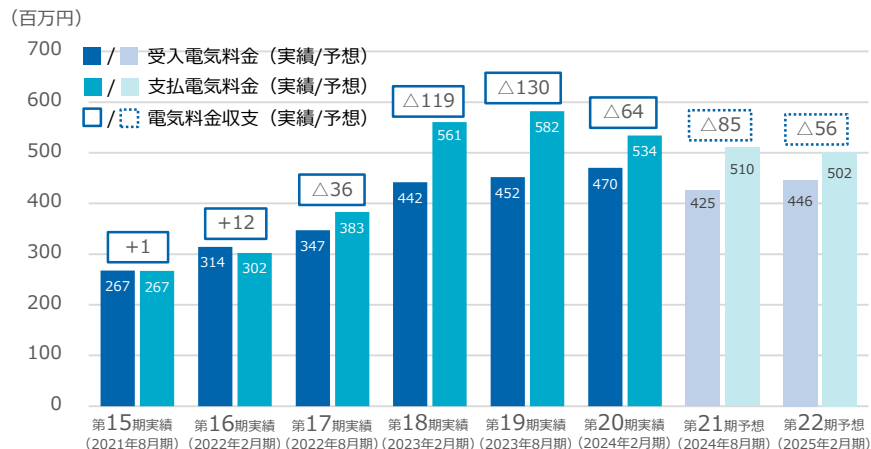
専有部における電気料金収支は、対象となる使用期間が異なるため、テナントの電気使用量や電気料金単価の変動に伴い、収支連動にずれが生じる場合がある

## 電気料金の実績及び業績予想における想定

### 支払電気料金単価（指数）の推移\*3



### 電気料金の推移



<1口当たり分配金影響\*4>



\*1 物件毎に入居テナントへの請求方法に関する基本方針についてまとめていますが、個別の入居テナントとの合意によって、当該基本方針と異なる請求を行っている場合があります。

\*2 本投資法人の保有する物件の電気料金の計上対象となる使用期間のイメージを記載したものであり、実際は検針日等の影響によってずれが生じる場合があります。

\*3 各期における支払電気料金を電気使用量合計で除した数値を第15期（2021年8月期）を100として指数化しています。第21期（2024年8月期）以降は業績予想における想定であり、実際は異なる場合があります。

\*4 電気料金収支を各期末時点における発行済投資口数（第21期（2024年8月期）以降は1,440,000口の想定）で除した数値を記載しています。

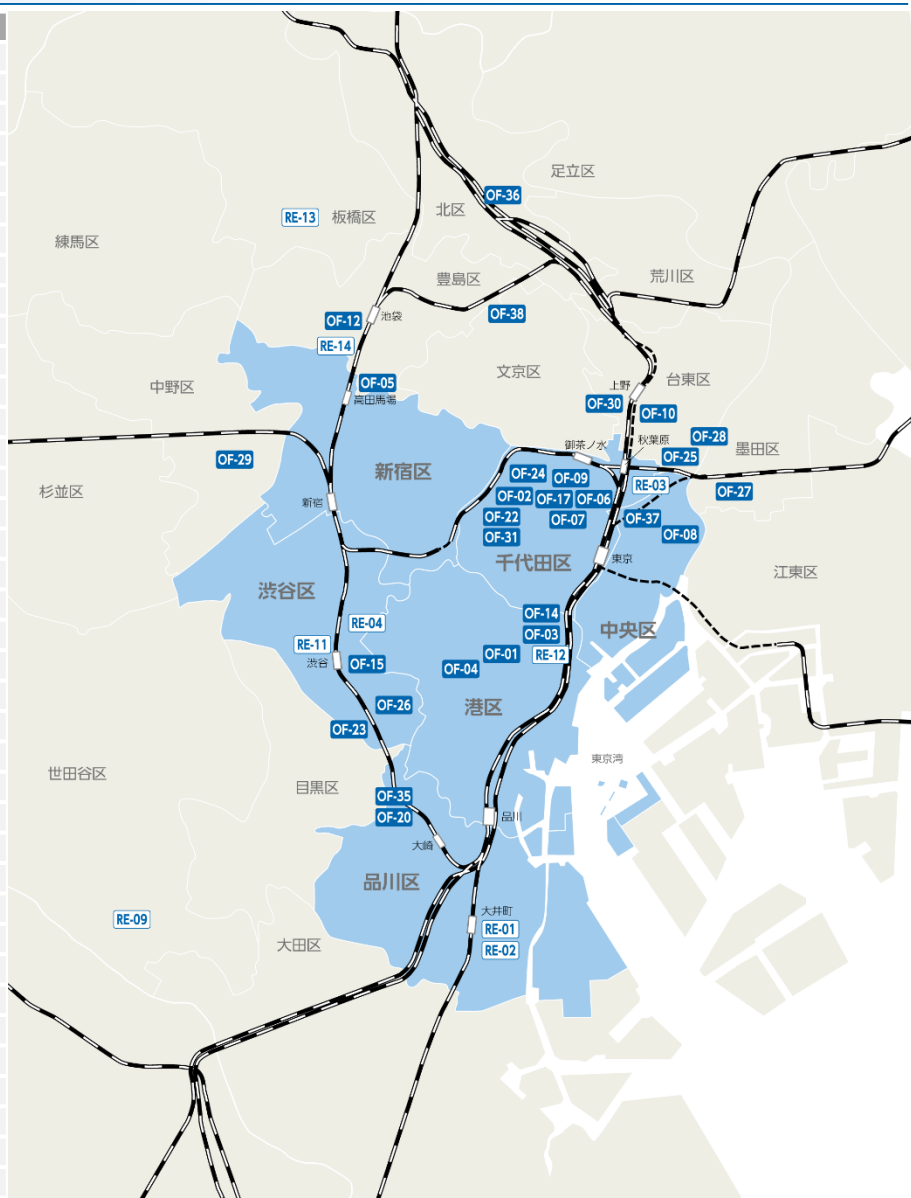
	第10期末 (2019年2月末)	第11期末 (2019年8月末)	第12期末 (2020年2月末)	第13期末 (2020年8月末)	第14期末 (2021年2月末)	第15期末 (2021年8月末)	第16期末 (2022年2月末)	第17期末 (2022年8月末)	第18期末 (2023年2月末)	第19期末 (2023年8月末)	第20期末 (2024年2月末)	
物件数	ポートフォリオ全体	50件	51件	55件	58件	58件	58件	62件	62件	62件	66件	67件
	東京コマーシャル・プロパティ	34件	35件	37件	39件	38件	37件	39件	40件	40件	42件	42件
	次世代アセット・プラス	16件	16件	18件	19件	20件	21件	23件	22件	22件	24件	25件
資産規模	ポートフォリオ全体	3,069億円	3,140億円	3,321億円	3,514億円	3,504億円	3,500億円	3,801億円	3,790億円	3,803億円	3,909億円	3,932億円
	東京コマーシャル・プロパティ	2,522億円	2,593億円	2,709億円	2,832億円	2,773億円	2,735億円	2,879億円	2,962億円	2,975億円	3,032億円	2,946億円
	次世代アセット・プラス	547億円	547億円	612億円	682億円	731億円	765億円	922億円	828億円	828億円	877億円	986億円
含み損益	ポートフォリオ全体	491億円	532億円	570億円	571億円	578億円	585億円	635億円	701億円	724億円	716億円	723億円
	東京コマーシャル・プロパティ	420億円	459億円	496億円	492億円	493億円	496億円	535億円	579億円	586億円	576億円	579億円
	次世代アセット・プラス	70億円	73億円	75億円	79億円	85億円	89億円	100億円	122億円	138億円	140億円	145億円
平均NOI利回り	4.5%	4.5%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%
償却後平均NOI利回り	3.9%	3.8%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%
鑑定直接還元利回り	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
1口当たり分配金	3,516円	3,487円	3,531円	3,874円	4,052円	3,550円	3,600円	3,700円	3,480円	3,480円	3,583円	
1口当たりNAV	169,415円	172,657円	175,935円	175,943円	176,598円	176,819円	179,675円	184,369円	185,851円	185,321円	185,850円	
平均築年数	19.8年	21.1年	21.3年	20.9年	21.1年	21.9年	22.0年	22.3年	22.9年	22.0年	21.0年	
稼働率	99.9%	100.0%	99.5%	99.8%	99.6%	99.2%	98.4%	98.7%	99.0%	99.0%	99.7%	
PML値*2	4.20	4.84	5.14	4.98	4.87	4.73	3.60	3.60	3.60	3.50	3.50	

\*1 資産区分は、各時点における運用ガイドラインに基づいています。

\*2 PML評価者において、地震PML評価の高精度化及び地震危険度評価の変更を目的とした地震PML評価システムの更新がなされたため、第16期末（2022年2月末）のPML値より当該システムの更新に基づき算定した値を記載しています。

# 3. ポートフォリオマップ (東京コマーシャル・プロパティ)

物件No	物件名
OF-01	ヒューリック神谷町ビル
OF-02	ヒューリック九段ビル (底地)
OF-03	虎ノ門ファーストガーデン
OF-04	ラピロス六本木
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-17	ヒューリック神保町ビル
OF-20	ヒューリック五反田山手通ビル
OF-22	番町ハウス
OF-23	恵比寿南ビル
OF-24	ヒューリック飯田橋ビル
OF-25	ヒューリック浅草橋ビル
OF-26	ヒューリック恵比寿ビル
OF-27	ヒューリック両国ビル
OF-28	ヒューリック浅草橋江戸通
OF-29	ヒューリック中野ビル
OF-30	ヒューリック上野ビル
OF-31	ヒューリック麹町ビル
OF-35	ヒューリック五反田ビル
OF-36	ヒューリック王子ビル
OF-37	ヒューリック小舟町ビル
OF-38	ヒューリック駒込ビル
RE-01	大井町再開発ビル2号棟 <span style="background-color: #00A0C0; color: white; padding: 2px;">New</span>
RE-02	大井町再開発ビル1号棟
RE-03	ダイニングスクエア秋葉原ビル
RE-04	ヒューリック神宮前ビル
RE-09	ヒューリック等々力ビル
RE-11	HULIC &New SHIBUYA
RE-12	HULIC &New SHINBASHI
RE-13	ヒューリック志村坂上
RE-14	ヒューリック目白



\* 第20期 (2024年2月期) 決算発表時点に保有する東京コマーシャル・プロパティのうち、上記地図上に位置する資産をプロットしています。  
本投資法人は、上記資産のほかに、東京コマーシャル・プロパティとして「吉祥寺富士ビル」、「ヒューリック八王子ビル」及び「ヒューリック神戸ビル」を保有しています。



OF-01 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック神谷町ビル



OF-02 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック九段ビル（底地）



OF-03 オフィス 駅徒歩1分

虎ノ門ファーストガーデン



OF-04 オフィス 駅直結

ラビロス六本木



OF-05 オフィス 駅徒歩6分

ヒューリック高田馬場ビル



OF-06 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック神田ビル



OF-07 オフィス 駅徒歩3分

ヒューリック神田橋ビル



OF-08 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック蛸殻町ビル



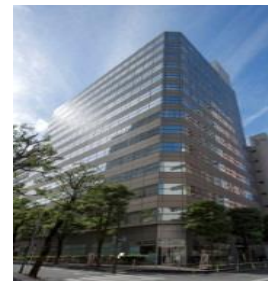
OF-09 オフィス 駅直結

御茶ノ水ソラシティ



OF-10 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック東上野一丁目ビル



OF-12 オフィス 駅徒歩3分

東京西池袋ビルディング



OF-14 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック虎ノ門ビル



OF-15 オフィス 駅徒歩5分

ヒューリック渋谷一丁目ビル



OF-17 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック神保町ビル



OF-20 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック  
五反田山手通ビル



OF-22 オフィス 駅徒歩3分

番町ハウス



OF-23 オフィス 駅徒歩4分

恵比寿南ビル



OF-24 オフィス 駅徒歩4分

ヒューリック飯田橋ビル





OF-25 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック浅草橋ビル



OF-26 オフィス 駅徒歩6分

ヒューリック恵比寿ビル



OF-27 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック両国ビル



OF-28 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック浅草橋江戸通



OF-29 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック中野ビル



OF-30 オフィス 駅徒歩3分

ヒューリック上野ビル



OF-31 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック麴町ビル



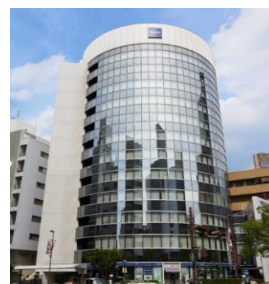
OF-32 オフィス 駅徒歩4分

吉祥寺富士ビル



OF-33 オフィス 駅徒歩8分

ヒューリック八王子ビル



OF-34 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック神戸ビル



OF-35 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック五反田ビル



OF-36 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック王子ビル



OF-37 オフィス 駅徒歩4分

ヒューリック小舟町ビル



OF-38 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック駒込ビル



RE-01 商業施設 駅徒歩1分  
RE-02

大井町再開発ビル2号棟  
大井町再開発ビル1号棟



RE-03 商業施設 駅徒歩1分

ダイニングスクエア秋葉原ビル



RE-04 商業施設 駅徒歩7分

ヒューリック神宮前ビル



RE-09 商業施設 駅徒歩1分

ヒューリック等々カビル



RE-11 商業施設 駅徒歩5分

HULIC & New SHIBUYA



RE-12 商業施設 駅徒歩3分

HULIC & New SHINBASHI



RE-13 商業施設 駅徒歩12分

ヒューリック志村坂上



RE-14 商業施設 駅徒歩2分

ヒューリック目白



NH-01 有料老人ホーム

アリア松原



NH-02 有料老人ホーム

トラストガーデン用賀の杜



NH-03 有料老人ホーム

トラストガーデン桜新町



NH-04 有料老人ホーム

トラストガーデン杉並宮前



NH-05 有料老人ホーム

トラストガーデン常盤松



NH-06 有料老人ホーム

SOMPOケア  
ラヴィーレ北鎌倉



NH-07 有料老人ホーム

チャームスイート新宿戸山



NH-08 有料老人ホーム

チャームスイート石神井公園



NH-09 有料老人ホーム

ヒューリック調布



NH-10 有料老人ホーム

アリストージュ経堂



NH-11 有料老人ホーム

グラнда学芸大学



NH-12 有料老人ホーム

チャームプレミア田園調布



NH-13 有料老人ホーム

ソナーレ石神井



NW-01 ネットワークセンター

池袋ネットワークセンター



NW-02 ネットワークセンター

田端ネットワークセンター



NW-03 ネットワークセンター

広島ネットワークセンター



NW-04 ネットワークセンター

熱田ネットワークセンター



NW-05 ネットワークセンター

長野ネットワークセンター



NW-06 ネットワークセンター

千葉ネットワークセンター



NW-07 ネットワークセンター

札幌ネットワークセンター



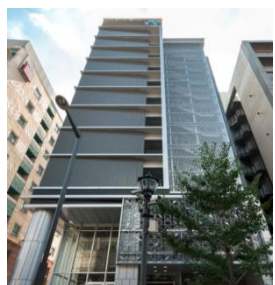
NW-08 ネットワークセンター

京阪奈ネットワークセンター



HT-01 ホテル

相鉄フレッサイン銀座七丁目



HT-02 ホテル

相鉄フレッサイン東京六本木



HT-03 ホテル

ヒューリック築地三丁目ビル



HT-04 ホテル

ヒューリック雷門ビル

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	14.2	1985年4月	32,487.06	4.0	98.3
OF-02	ヒューリック九段ビル（底地）	都心6区	東京都千代田区	11,100	2.8	-	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	2.2	2010年8月	5,689.97	4.3	100.0
OF-04	ラピロス六本木	都心6区	東京都港区	6,210	1.6	1997年8月	6,730.52	6.2	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	1.0	1993年11月	5,369.71	5.2	100.0
OF-06	ヒューリック神田ビル	都心6区	東京都千代田区	3,780	1.0	2008年9月	3,728.36	4.6	100.0
OF-07	ヒューリック神田橋ビル	都心6区	東京都千代田区	2,500	0.6	2001年6月	2,566.95	4.7	100.0
OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル	都心6区	東京都中央区	2,210	0.6	1993年3月	2,858.48	5.8	100.0
OF-09	御茶ノ水ソラシティ	都心6区	東京都千代田区	38,149	9.8	2013年2月	13,923.42	3.6	99.1
OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル	その他23区	東京都台東区	2,678	0.7	1988年7月	3,137.09	4.5	100.0
OF-12	東京西池袋ビルディング	その他23区	東京都豊島区	1,580	0.4	1990年10月	1,429.74	5.3	100.0
OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル	都心6区	東京都港区	18,310	4.7	2015年5月	8,574.65	3.3	98.7
OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル	都心6区	東京都渋谷区	5,100	1.3	1993年8月	2,817.65	3.9	100.0
OF-17	ヒューリック神保町ビル	都心6区	東京都千代田区	1,460	0.4	1989年9月	1,561.38	4.5	100.0
OF-20	ヒューリック五反田山手通ビル	都心6区	東京都品川区	3,450	0.9	1996年3月	3,276.05	3.9	100.0
OF-22	番町ハウス	都心6区	東京都千代田区	2,750	0.7	1989年8月	1,981.83	4.7	100.0
OF-23	恵比寿南ビル	都心6区	東京都渋谷区	2,420	0.6	1992年9月	1,629.09	4.3	100.0
OF-24	ヒューリック飯田橋ビル	都心6区	東京都千代田区	1,450	0.4	1991年2月	1,431.94	4.1	100.0
OF-25	ヒューリック浅草橋ビル	その他23区	東京都台東区	4,750	1.2	2013年2月	5,280.72	6.0	97.7
OF-26	ヒューリック恵比寿ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,275	0.3	1992年2月	1,059.22	4.5	100.0
OF-27	ヒューリック両国ビル	その他23区	東京都墨田区	5,610	1.4	2010年1月	4,569.34	4.0	100.0
OF-28	ヒューリック浅草橋江戸通	その他23区	東京都台東区	5,420	1.4	2015年9月	3,956.73	4.2	100.0
OF-29	ヒューリック中野ビル	その他23区	東京都中野区	3,200	0.8	1994年10月	2,616.83	4.4	100.0
OF-30	ヒューリック上野ビル	その他23区	東京都台東区	4,100	1.1	(銀行店舗棟) <sup>*3</sup> 1986年4月	3,031.85	4.0	100.0
OF-31	ヒューリック麹町ビル	都心6区	東京都千代田区	12,600	3.2	2010年10月	5,380.17	3.3	100.0
OF-32	吉祥寺富士ビル	その他	東京都武蔵野市	5,150	1.3	1980年10月	3,958.37	5.0	100.0
OF-33	ヒューリック八王子ビル	その他	東京都八王子市	4,900	1.3	(銀行店舗棟) <sup>*3</sup> 2009年2月	3,768.00	5.1	100.0
OF-34	ヒューリック神戸ビル	その他	兵庫県神戸市	6,710	1.7	1990年10月	5,126.08	4.4	97.4
OF-35	ヒューリック五反田ビル	都心6区	東京都品川区	6,162	1.6	1986年5月	4,246.19	4.1	100.0
OF-36	ヒューリック王子ビル	その他23区	東京都北区	5,300	1.4	(銀行店舗棟) <sup>*3</sup> 2020年1月	3,695.59	4.1	100.0
OF-37	ヒューリック小舟町ビル	都心6区	東京都中央区	10,970	2.8	1994年5月	7,781.30	4.0	100.0
OF-38	ヒューリック駒込ビル	New その他23区	東京都文京区	1,930	0.5	2012年1月	1,310.40	3.8	100.0
オフィス（32物件）／小計				248,997	63.9		158,325.75	4.1	99.3

\*1 第20期（2024年2月期）決算発表時点の保有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20期末（2024年2月末）時点の数値を記載しています。  
 \*3 別途駐車場がありますが、駐車場の竣工年月の記載は省略しています。

物件No	物件名	エリア	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	竣工年月	総賃貸 可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率 (%)
RE-01	大井町再開発ビル2号棟	都心6区	東京都品川区	9,456	2.4	1989年9月	14,485.66	5.7	100.0
RE-02	大井町再開発ビル1号棟	都心6区	東京都品川区	6,166	1.6	1989年9月	10,612.67	5.6	100.0
RE-03	ダイニングスクエア秋葉原ビル	都心6区	東京都千代田区	3,200	0.8	1993年6月	2,169.41	4.7	100.0
RE-04	ヒューリック神宮前ビル	都心6区	東京都渋谷区	2,660	0.7	2000年9月	1,660.60	4.6	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	5.6	100.0
RE-11	HULIC &New SHIBUYA	都心6区	東京都渋谷区	3,150	0.8	2017年4月	898.62	3.2	100.0
RE-12	HULIC &New SHINBASHI	都心6区	東京都港区	3,100	0.8	2017年4月	1,725.35	3.9	100.0
RE-13	ヒューリック志村坂上	その他23区	東京都板橋区	7,556	1.9	(商業施設棟) 2015年11月 (有料老人 ホーム棟) 2016年2月	11,528.34	4.3	100.0
RE-14	ヒューリック目白	その他23区	東京都豊島区	5,670	1.5	2018年10月	3,805.72	4.0	100.0
商業施設（9物件）／小計				42,158	10.8		48,562.39	4.7	100.0
東京コマーシャル・プロパティ（41物件）／中計				291,155	74.7		206,888.14	4.2	99.5

\*1 第20期（2024年2月期）決算発表時点の保有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20期末（2024年2月末）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	0.8	2005年9月	5,454.48	6.0	100.0
NH-02	トラストガーデン用賀の杜	その他23区	東京都世田谷区	5,390	1.4	2005年9月	5,977.75	6.0	100.0
NH-03	トラストガーデン桜新町	その他23区	東京都世田谷区	2,850	0.7	2005年8月	3,700.26	6.0	100.0
NH-04	トラストガーデン杉並宮前	その他23区	東京都杉並区	2,760	0.7	2005年4月	3,975.99	6.0	100.0
NH-05	トラストガーデン常磐松	都心6区	東京都渋谷区	3,030	0.8	2016年1月	2,893.82	4.7	100.0
NH-06	SOMOOケアラヴィーレ北鎌倉	その他	神奈川県鎌倉市	1,780	0.5	2009年3月	4,912.57	5.7	100.0
NH-07	チャームスイート新宿戸山	都心6区	東京都新宿区	3,323	0.9	2015年6月	4,065.62	4.5	100.0
NH-08	チャームスイート石神井公園	その他23区	東京都練馬区	3,200	0.8	2014年6月	4,241.68	4.6	100.0
NH-09	ヒューリック調布	その他	東京都調布市	3,340	0.9	2017年3月	4,357.58	4.6	100.0
NH-10	アリスタージュ経堂	その他23区	東京都世田谷区	9,000	2.3	2012年5月	13,279.12	4.3	100.0
NH-11	グランダ学芸大学	その他23区	東京都目黒区	2,200	0.6	2013年4月	2,803.79	4.1	100.0
NH-12	チャームプレミア田園調布	その他23区	東京都世田谷区	2,550	0.7	2018年2月	1,983.71	4.0	100.0
NH-13	ソナーレ石神井	その他23区	東京都練馬区	2,400	0.6	2018年10月	2,295.79	4.1	100.0
有料老人ホーム（13物件）／小計				45,067	11.6		59,942.16	4.9	100.0
NW-01	池袋ネットワークセンター	その他23区	東京都豊島区	4,570	1.2	2001年1月	12,773.04	5.0	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	0.3	1998年4月	3,832.73	5.6	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	6.5	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	8.5	100.0
NW-06	千葉ネットワークセンター	その他	千葉県印西市	7,060	1.8	1995年6月	23,338.00	5.3	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	0.6	2002年1月	9,793.57	5.3	100.0
NW-08	京阪奈ネットワークセンター	その他	京都府木津川市	1,250	0.3	2001年5月	9,273.44	5.9	100.0
ネットワークセンター（8物件）／小計				19,145	4.9		71,373.66	5.5	100.0
HT-01	相鉄フレッサイン銀座七丁目	都心6区	東京都中央区	11,520	3.0	2016年8月	6,984.32	3.8	100.0
HT-02	相鉄フレッサイン東京六本木	都心6区	東京都港区	9,950	2.6	2017年8月	4,816.89	3.8	100.0
HT-03	ヒューリック築地三丁目ビル	都心6区	東京都中央区	6,972	1.8	2018年11月	4,740.31	3.9	100.0
HT-04	ヒューリック雷門ビル <span style="background-color: #d3d3d3; padding: 2px;">New</span>	その他23区	東京都台東区	5,900	1.5	2012年7月	6,493.82	3.7	100.0
ホテル（4物件）／小計				34,342	8.8		23,035.34	3.8	100.0
次世代アセット・プラス（25物件）／中計				98,554	25.3		154,351.16	4.6	100.0
全物件（66物件）合計				389,709	100.0		361,239.30	4.3	99.7

\*1 第20期（2024年2月期）決算発表時点の保有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20期末（2024年2月末）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 (2024年2月末)						④		
	取得価格 (*1)	帳簿価格 (2024年2月末) (*1)	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	含み損益 ③-②		
OF-01	ヒューリック神谷町ビル	55,250	55,330	66,300	68,700	3.0%	65,300	2.8%	3.2%	大和不動産鑑定	10,969
OF-02	ヒューリック九段ビル (底地)	11,100	11,191	14,100	14,100	3.2%	14,000	2.8%	3.3%	日本不動産研究所	2,908
OF-03	虎ノ門ファーストガーデン	8,623	7,877	12,000	12,100	3.0%	12,000	2.7%	3.1%	シービーアールイー	4,122
OF-04	ラピロス六本木	6,210	6,606	10,500	10,700	3.2%	10,300	2.9%	3.4%	日本不動産研究所	3,893
OF-05	ヒューリック高田馬場ビル	3,900	3,672	4,900	4,860	3.7%	4,910	3.5%	3.9%	大和不動産鑑定	1,227
OF-06	ヒューリック神田ビル	3,780	3,444	4,510	4,640	3.6%	4,450	3.7%	3.8%	谷澤総合鑑定所	1,065
OF-07	ヒューリック神田橋ビル	2,500	2,413	2,970	3,030	3.4%	2,950	3.2%	3.6%	大和不動産鑑定	556
OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル	2,210	2,125	2,820	2,830	3.9%	2,820	4.0%	4.1%	谷澤総合鑑定所	694
OF-09	御茶ノ水ソラシティ	38,149	35,673	46,655	47,306	2.9%	46,004	2.7%	3.0%	日本不動産研究所	10,981
OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル	2,678	2,732	3,120	3,140	3.6%	3,100	3.4%	3.7%	日本不動産研究所	387
OF-12	東京西池袋ビルディング	1,580	1,563	2,090	2,130	3.8%	2,050	3.6%	4.0%	日本不動産研究所	526
OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル	18,310	17,569	22,000	22,300	2.7%	21,600	2.5%	2.8%	日本不動産研究所	4,430
OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル	5,100	5,078	5,900	6,030	3.2%	5,840	3.3%	3.4%	谷澤総合鑑定所	821
OF-16	ヒューリック東日本橋ビル	3,480	3,497	3,630	3,770	3.9%	3,570	4.0%	4.1%	谷澤総合鑑定所	132
OF-17	ヒューリック神保町ビル	1,460	1,541	1,720	1,730	3.6%	1,700	3.4%	3.7%	日本不動産研究所	178
OF-20	ヒューリック五反田山手通ビル	3,450	3,553	3,480	3,770	3.4%	3,360	3.2%	3.6%	大和不動産鑑定	△73
OF-22	番町ハウス	2,750	2,768	3,600	3,610	3.5%	3,600	3.3%	3.7%	大和不動産鑑定	831
OF-23	恵比寿南ビル(*3)	2,420	2,423	2,640	2,740	3.6%	2,590	3.6%	3.7%	谷澤総合鑑定所	216
OF-24	ヒューリック飯田橋ビル	1,450	1,470	1,520	1,560	3.7%	1,500	3.8%	3.9%	谷澤総合鑑定所	49
OF-25	ヒューリック浅草橋ビル(*4)	4,750	4,325	4,800	4,740	4.7%	4,820	4.7%	-	谷澤総合鑑定所	474
OF-26	ヒューリック恵比寿ビル	1,275	1,283	1,420	1,460	3.5%	1,420	3.3%	3.6%	シービーアールイー	136
OF-27	ヒューリック両国ビル	5,610	5,400	6,057	6,111	3.6%	5,994	3.4%	3.7%	日本不動産研究所	656
OF-28	ヒューリック浅草橋江戸通	5,420	5,309	6,075	6,093	3.7%	6,048	3.3%	3.6%	日本不動産研究所	765
OF-29	ヒューリック中野ビル	3,200	3,212	3,591	3,627	3.7%	3,546	3.5%	3.8%	日本不動産研究所	378
OF-30	ヒューリック上野ビル	4,100	4,118	4,590	4,644	3.4%	4,536	3.2%	3.5%	日本不動産研究所	471
OF-31	ヒューリック麹町ビル	12,600	12,544	13,600	14,200	2.9%	13,400	2.7%	3.1%	大和不動産鑑定	1,055
OF-32	吉祥寺富士ビル	5,150	5,155	6,430	6,520	4.0%	6,390	4.1%	4.2%	谷澤総合鑑定所	1,274
OF-33	ヒューリック八王子ビル	4,900	4,778	5,265	5,301	4.6%	5,220	4.4%	4.7%	日本不動産研究所	486
OF-34	ヒューリック神戸ビル	6,710	6,830	7,000	7,070	4.0%	6,970	3.8%	4.2%	大和不動産鑑定	169
OF-35	ヒューリック五反田ビル	6,162	6,176	6,350	6,480	3.8%	6,300	3.9%	4.0%	谷澤総合鑑定所	173
OF-36	ヒューリック王子ビル(*5)	5,300	5,303	5,480	5,570	3.9%	5,440	4.0%	4.1%	谷澤総合鑑定所	176
OF-37	ヒューリック小舟町ビル	10,970	11,010	11,500	11,700	3.4%	11,500	3.2%	3.5%	シービーアールイー	489
OF-38	ヒューリック駒込ビル	1,930	1,942	1,998	2,016	3.6%	1,971	3.4%	3.7%	日本不動産研究所	55
オフィス (33物件) / 小計		252,477	247,923	298,611	304,578	3.3%	295,199	3.1%	3.3%		50,687

\*1 取得価格は百万円未満を四捨五入し、帳簿価格及び含み損益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、初年度～4年度は3.5%、5年度以降は3.6%となっていますが、表中では5年度以降の数値 (3.6%) を記載しています。

\*4 OF-25は、取得した借地権が事業用定期借地権であることに鑑み、直接還元法として有期の収益期間を基礎とした算定方式 (有期還元方式 (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。また、DCF法において最終還元利回りが適用されていないため、記載していません。比較の便宜上、DCF法上の最終還元利回りの小計及び中計並びに合計には、DCF法上の割引率を代用して算出しています。

\*5 OF-36の割引率は、初年度～10年度は3.9%、11年度は4.0%となっていますが、表中では11年度の数値 (4.0%) を記載しています。

(単位：百万円)

物件名	①	②	③						④	
	取得価格 (*1)	帳簿価格 (2024年2月末) (*1)	鑑定評価額 (2024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		
RE-01 大井町再開発ビル2号棟	9,456	9,444	11,800	12,000	4.0%	11,700	4.1%	4.2%	谷澤総合鑑定所	2,355
RE-02 大井町再開発ビル1号棟	6,166	6,429	7,070	7,120	4.2%	7,050	4.3%	4.4%	谷澤総合鑑定所	640
RE-03 ダイニングスクエア秋葉原ビル	3,200	3,171	4,000	4,040	3.7%	3,960	3.5%	3.8%	日本不動産研究所	828
RE-04 ヒューリック神宮前ビル(*3)	2,660	2,689	3,600	3,660	3.3%	3,570	3.4%	3.5%	谷澤総合鑑定所	910
RE-09 ヒューリック等々カビル	1,200	1,198	1,440	1,450	4.3%	1,430	4.4%	4.5%	谷澤総合鑑定所	241
RE-11 HULIC &New SHIBUYA	3,150	3,053	3,570	3,620	2.8%	3,515	2.6%	2.9%	日本不動産研究所	516
RE-12 HULIC &New SHINBASHI	3,100	2,954	3,390	3,420	3.5%	3,350	3.3%	3.6%	日本不動産研究所	435
RE-13 ヒューリック志村坂上	7,556	7,127	7,350	7,440	4.3%	7,250	4.1%	4.5%	日本不動産研究所	222
RE-14 ヒューリック目白	5,670	5,574	6,590	6,650	3.4%	6,520	3.2%	3.5%	日本不動産研究所	1,015
<b>商業施設 (9物件) / 小計</b>	<b>42,158</b>	<b>41,642</b>	<b>48,810</b>	<b>49,400</b>	<b>3.8%</b>	<b>48,345</b>	<b>3.8%</b>	<b>4.0%</b>		<b>7,167</b>
<b>東京コマーシャル・プロパティ (42物件) / 中計</b>	<b>294,635</b>	<b>289,566</b>	<b>347,421</b>	<b>353,978</b>	<b>3.3%</b>	<b>343,544</b>	<b>3.2%</b>	<b>3.4%</b>		<b>57,854</b>

\*1 取得価格は百万円未満を四捨五入し、帳簿価格及び含み損益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 RE-04の割引率は、初年度～4年度は3.3%、5年度以降は3.4%となっていますが、表中では5年度以降の数値（3.4%）を記載しています。



(単位：百万円)

物件名	①	②	③						④	
	取得価格 (*1)	帳簿価格 (2024年2月末) (*1)	鑑定評価額 (2024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	3,077	4,660	4,680	4.1%	4,640	3.8%	4.2%	日本不動産研究所	1,582
NH-02 トラストガーデン用賀の杜	5,390	5,199	7,330	7,360	4.4%	7,300	4.1%	4.5%	日本不動産研究所	2,130
NH-03 トラストガーデン桜新町	2,850	2,768	3,920	3,940	4.3%	3,900	4.0%	4.4%	日本不動産研究所	1,151
NH-04 トラストガーデン杉並宮前	2,760	2,661	3,790	3,800	4.3%	3,770	4.0%	4.4%	日本不動産研究所	1,128
NH-05 トラストガーデン常磐松	3,030	2,863	3,580	3,610	3.9%	3,540	3.7%	4.0%	日本不動産研究所	716
NH-06 SOMOOケアラヴィーレ北鎌倉	1,780	1,606	1,900	1,920	5.0%	1,880	4.8%	5.2%	日本不動産研究所	293
NH-07 チャームスイート新宿戸山	3,323	3,284	3,830	3,860	3.8%	3,790	3.6%	3.9%	日本不動産研究所	545
NH-08 チャームスイート石神井公園	3,200	3,126	3,540	3,570	4.1%	3,510	3.9%	4.2%	日本不動産研究所	413
NH-09 ヒューリック調布	3,340	3,335	3,740	3,770	4.0%	3,710	3.8%	4.1%	日本不動産研究所	404
NH-10 アリスタージュ経堂	9,000	9,060	10,070	10,165	3.7%	9,975	3.5%	3.8%	日本不動産研究所	1,009
NH-11 グランダ学芸大学	2,200	2,228	2,430	2,450	3.6%	2,400	3.4%	3.7%	日本不動産研究所	201
NH-12 チャームプレミア田園調布	2,550	2,605	2,710	2,730	3.7%	2,680	3.5%	3.8%	日本不動産研究所	104
NH-13 ソナーレ石神井	2,400	2,458	2,570	2,590	3.8%	2,540	3.6%	3.9%	日本不動産研究所	111
<b>有料老人ホーム (13物件) / 小計</b>	<b>45,067</b>	<b>44,278</b>	<b>54,070</b>	<b>54,445</b>	<b>4.0%</b>	<b>53,635</b>	<b>3.8%</b>	<b>4.1%</b>		<b>9,791</b>
NW-01 池袋ネットワークセンター	4,570	4,424	5,310	5,340	4.2%	5,270	3.9%	4.3%	日本不動産研究所	885
NW-02 田端ネットワークセンター	1,355	1,329	1,550	1,560	4.7%	1,540	4.4%	4.8%	日本不動産研究所	220
NW-03 広島ネットワークセンター	1,080	993	1,150	1,150	5.7%	1,140	5.4%	5.8%	日本不動産研究所	156
NW-04 熱田ネットワークセンター	1,015	941	1,020	1,020	5.4%	1,010	5.1%	5.5%	日本不動産研究所	78
NW-05 長野ネットワークセンター	305	279	337	338	6.9%	336	6.7%	7.1%	日本不動産研究所	57
NW-06 千葉ネットワークセンター	7,060	6,668	7,710	7,740	4.8%	7,680	4.5%	4.9%	日本不動産研究所	1,041
NW-07 札幌ネットワークセンター	2,510	2,450	2,540	2,550	5.1%	2,530	4.8%	5.2%	日本不動産研究所	89
NW-08 京阪奈ネットワークセンター	1,250	1,138	1,380	1,380	5.2%	1,370	4.9%	5.3%	日本不動産研究所	241
<b>ネットワークセンター (8物件) / 小計</b>	<b>19,145</b>	<b>18,225</b>	<b>20,997</b>	<b>21,078</b>	<b>4.8%</b>	<b>20,876</b>	<b>4.5%</b>	<b>4.9%</b>		<b>2,771</b>
HT-01 相鉄フレッサイン銀座七丁目	11,520	11,237	12,300	12,400	3.5%	12,100	3.3%	3.6%	日本不動産研究所	1,062
HT-02 相鉄フレッサイン東京六本木	9,950	9,730	9,980	10,100	3.7%	9,860	3.5%	3.8%	日本不動産研究所	249
HT-03 ヒューリック築地三丁目ビル	6,972	6,782	7,350	7,420	3.6%	7,270	3.4%	3.7%	日本不動産研究所	567
HT-04 ヒューリック雷門ビル	5,900	5,924	5,970	6,020	3.5%	5,910	3.3%	3.6%	日本不動産研究所	45
<b>ホテル (4物件) / 小計</b>	<b>34,342</b>	<b>33,674</b>	<b>35,600</b>	<b>35,940</b>	<b>3.6%</b>	<b>35,140</b>	<b>3.4%</b>	<b>3.7%</b>		<b>1,925</b>
<b>次世代アセット・プラス (25物件) / 中計</b>	<b>98,554</b>	<b>96,177</b>	<b>110,667</b>	<b>111,463</b>	<b>4.0%</b>	<b>109,651</b>	<b>3.8%</b>	<b>4.1%</b>		<b>14,489</b>
<b>全物件 (67物件) 合計</b>	<b>393,189</b>	<b>385,743</b>	<b>458,088</b>	<b>465,441</b>	<b>3.5%</b>	<b>453,195</b>	<b>3.3%</b>	<b>3.6%</b>		<b>72,344</b>

\*1 取得価格は百万円未満を四捨五入し、帳簿価格及び含み損益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19期末 2023年8月末	第20期末 2024年2月末	差異 ②－①	第19期末 2023年8月末	第20期末 2024年2月末	差異 ⑤－④	
OF-01 ヒューリック神谷町ビル	66,400	66,300	△100	3.1%	3.0%	△0.1pt	大和不動産鑑定
OF-02 ヒューリック九段ビル（底地）	14,100	14,100	0	3.2%	3.2%	0.0pt	日本不動産研究所
OF-03 虎ノ門ファーストガーデン	12,100	12,000	△100	3.0%	3.0%	0.0pt	シービーアールイー
OF-04 ラピロス六本木	10,500	10,500	0	3.2%	3.2%	0.0pt	日本不動産研究所
OF-05 ヒューリック高田馬場ビル	4,820	4,900	+80	3.8%	3.7%	△0.1pt	大和不動産鑑定
OF-06 ヒューリック神田ビル	4,510	4,510	0	3.6%	3.6%	0.0pt	谷澤総合鑑定所
OF-07 ヒューリック神田橋ビル	2,970	2,970	0	3.5%	3.4%	△0.1pt	大和不動産鑑定
OF-08 ヒューリック蛸殻町ビル	2,820	2,820	0	3.9%	3.9%	0.0pt	谷澤総合鑑定所
OF-09 御茶ノ水ソラシティ	46,655	46,655	0	2.9%	2.9%	0.0pt	日本不動産研究所
OF-10 ヒューリック東上野一丁目ビル	3,120	3,120	0	3.6%	3.6%	0.0pt	日本不動産研究所
OF-12 東京西池袋ビルディング	2,090	2,090	0	3.8%	3.8%	0.0pt	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	2.7%	2.7%	0.0pt	日本不動産研究所
OF-15 ヒューリック渋谷一丁目ビル	5,950	5,900	△50	3.2%	3.2%	0.0pt	谷澤総合鑑定所
OF-16 ヒューリック東日本橋ビル	3,630	3,630	0	3.9%	3.9%	0.0pt	谷澤総合鑑定所
OF-17 ヒューリック神保町ビル	1,720	1,720	0	3.6%	3.6%	0.0pt	日本不動産研究所
OF-20 ヒューリック五反田山手通ビル	3,460	3,480	+20	3.5%	3.4%	△0.1pt	大和不動産鑑定
OF-22 番町ハウス	3,460	3,600	+140	3.6%	3.5%	△0.1pt	大和不動産鑑定
OF-23 恵比寿南ビル	2,650	2,640	△10	3.6%	3.6%	0.0pt	谷澤総合鑑定所
OF-24 ヒューリック飯田橋ビル	1,530	1,520	△10	3.7%	3.7%	0.0pt	谷澤総合鑑定所
OF-25 ヒューリック浅草橋ビル（*2）	4,870	4,800	△70	4.7%	4.7%	0.0pt	谷澤総合鑑定所
OF-26 ヒューリック恵比寿ビル	1,420	1,420	0	3.5%	3.5%	0.0pt	シービーアールイー
OF-27 ヒューリック両国ビル	6,057	6,057	0	3.6%	3.6%	0.0pt	日本不動産研究所
OF-28 ヒューリック浅草橋江戸通	5,949	6,075	+126	3.8%	3.7%	△0.1pt	日本不動産研究所
OF-29 ヒューリック中野ビル	3,591	3,591	0	3.7%	3.7%	0.0pt	日本不動産研究所
OF-30 ヒューリック上野ビル	4,572	4,590	+18	3.4%	3.4%	0.0pt	日本不動産研究所
OF-31 ヒューリック麴町ビル	13,500	13,600	+100	3.0%	2.9%	△0.1pt	大和不動産鑑定
OF-32 吉祥寺富士ビル	6,440	6,430	△10	4.0%	4.0%	0.0pt	谷澤総合鑑定所
OF-33 ヒューリック八王子ビル	5,265	5,265	0	4.6%	4.6%	0.0pt	日本不動産研究所
OF-34 ヒューリック神戸ビル	6,980	7,000	+20	4.1%	4.0%	△0.1pt	大和不動産鑑定
OF-35 ヒューリック五反田ビル	6,340	6,350	+10	3.8%	3.8%	0.0pt	谷澤総合鑑定所
OF-36 ヒューリック王子ビル	5,450	5,480	+30	3.9%	3.9%	0.0pt	谷澤総合鑑定所
OF-37 ヒューリック小舟町ビル	11,600	11,500	△100	3.4%	3.4%	0.0pt	シービーアールイー
OF-38 ヒューリック駒込ビル（*3）	1,998	1,998	0	3.6%	3.6%	0.0pt	日本不動産研究所
<b>オフィス（33物件）／小計</b>	<b>298,517</b>	<b>298,611</b>	<b>+94</b>	<b>3.3%</b>	<b>3.3%</b>	<b>△0.0pt</b>	

\*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20期（2024年2月期）取得資産は、第19期（2023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19期末 2023年8月末	第20期末 2024年2月末	差異 ②－①	第19期末 2023年8月末	第20期末 2024年2月末	差異 ⑤－④	
RE-01 大井町再開発ビル2号棟	11,800	11,800	0	4.0%	4.0%	0.0pt	谷澤総合鑑定所
RE-02 大井町再開発ビル1号棟	7,110	7,070	△40	4.2%	4.2%	0.0pt	谷澤総合鑑定所
RE-03 ダイニングスクエア秋葉原ビル	4,000	4,000	0	3.7%	3.7%	0.0pt	日本不動産研究所
RE-04 ヒューリック神宮前ビル	3,560	3,600	+40	3.3%	3.3%	0.0pt	谷澤総合鑑定所
RE-09 ヒューリック等々力ビル	1,450	1,440	△10	4.3%	4.3%	0.0pt	谷澤総合鑑定所
RE-11 HULIC &New SHIBUYA	3,570	3,570	0	2.8%	2.8%	0.0pt	日本不動産研究所
RE-12 HULIC &New SHINBASHI	3,390	3,390	0	3.5%	3.5%	0.0pt	日本不動産研究所
RE-13 ヒューリック志村坂上	7,350	7,350	0	4.3%	4.3%	0.0pt	日本不動産研究所
RE-14 ヒューリック目白	6,590	6,590	0	3.4%	3.4%	0.0pt	日本不動産研究所
<b>商業施設（9物件）／小計</b>	<b>48,820</b>	<b>48,810</b>	<b>△10</b>	<b>3.8%</b>	<b>3.8%</b>	<b>△0.0pt</b>	
<b>東京コマーシャル・プロパティ（42物件）／中計</b>	<b>347,337</b>	<b>347,421</b>	<b>+84</b>	<b>3.4%</b>	<b>3.3%</b>	<b>△0.0pt</b>	

\* 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19期末 2023年8月末	第20期末 2024年2月末	差異 ②－①	第19期末 2023年8月末	第20期末 2024年2月末	差異 ⑤－④	
NH-01 アリア松原	4,660	4,660	0	4.1%	4.1%	0.0pt	日本不動産研究所
NH-02 トラストガーデン用賀の杜	7,330	7,330	0	4.4%	4.4%	0.0pt	日本不動産研究所
NH-03 トラストガーデン桜新町	3,930	3,920	△10	4.3%	4.3%	0.0pt	日本不動産研究所
NH-04 トラストガーデン杉並宮前	3,790	3,790	0	4.3%	4.3%	0.0pt	日本不動産研究所
NH-05 トラストガーデン常磐松	3,580	3,580	0	3.9%	3.9%	0.0pt	日本不動産研究所
NH-06 SOMOOケアラヴィーレ北鎌倉	1,900	1,900	0	5.0%	5.0%	0.0pt	日本不動産研究所
NH-07 チャームスイート新宿戸山	3,830	3,830	0	3.8%	3.8%	0.0pt	日本不動産研究所
NH-08 チャームスイート石神井公園	3,540	3,540	0	4.1%	4.1%	0.0pt	日本不動産研究所
NH-09 ヒューリック調布	3,740	3,740	0	4.0%	4.0%	0.0pt	日本不動産研究所
NH-10 アリスタージュ経堂	10,070	10,070	0	3.7%	3.7%	0.0pt	日本不動産研究所
NH-11 グランダ学芸大学	2,430	2,430	0	3.6%	3.6%	0.0pt	日本不動産研究所
NH-12 チャームプレミア田園調布	2,710	2,710	0	3.7%	3.7%	0.0pt	日本不動産研究所
NH-13 ソナーレ石神井	2,570	2,570	0	3.8%	3.8%	0.0pt	日本不動産研究所
<b>有料老人ホーム（13物件）／小計</b>	<b>54,080</b>	<b>54,070</b>	<b>△10</b>	<b>4.0%</b>	<b>4.0%</b>	<b>△0.0pt</b>	
NW-01 池袋ネットワークセンター	5,310	5,310	0	4.2%	4.2%	0.0pt	日本不動産研究所
NW-02 田端ネットワークセンター	1,580	1,550	△30	4.7%	4.7%	0.0pt	日本不動産研究所
NW-03 広島ネットワークセンター	1,150	1,150	0	5.7%	5.7%	0.0pt	日本不動産研究所
NW-04 熱田ネットワークセンター	1,070	1,020	△50	5.4%	5.4%	0.0pt	日本不動産研究所
NW-05 長野ネットワークセンター	338	337	△1	6.9%	6.9%	0.0pt	日本不動産研究所
NW-06 千葉ネットワークセンター	7,720	7,710	△10	4.8%	4.8%	0.0pt	日本不動産研究所
NW-07 札幌ネットワークセンター	2,500	2,540	+40	5.2%	5.1%	△0.1pt	日本不動産研究所
NW-08 京阪奈ネットワークセンター	1,380	1,380	0	5.2%	5.2%	0.0pt	日本不動産研究所
<b>ネットワークセンター（8物件）／小計</b>	<b>21,048</b>	<b>20,997</b>	<b>△51</b>	<b>4.8%</b>	<b>4.8%</b>	<b>△0.0pt</b>	
HT-01 相鉄フレッサイン銀座七丁目	12,200	12,300	+100	3.5%	3.5%	0.0pt	日本不動産研究所
HT-02 相鉄フレッサイン東京六本木	9,900	9,980	+80	3.7%	3.7%	0.0pt	日本不動産研究所
HT-03 ヒューリック築地三丁目ビル	7,280	7,350	+70	3.6%	3.6%	0.0pt	日本不動産研究所
HT-04 ヒューリック雷門ビル（*2）	5,970	5,970	0	3.5%	3.5%	0.0pt	日本不動産研究所
<b>ホテル（4物件）／小計</b>	<b>35,350</b>	<b>35,600</b>	<b>+250</b>	<b>3.6%</b>	<b>3.6%</b>	<b>+0.0pt</b>	
<b>次世代アセット・プラス（25物件）／中計</b>	<b>110,478</b>	<b>110,667</b>	<b>+189</b>	<b>4.0%</b>	<b>4.0%</b>	<b>△0.0pt</b>	
<b>全物件（67物件）合計</b>	<b>457,815</b>	<b>458,088</b>	<b>+273</b>	<b>3.5%</b>	<b>3.5%</b>	<b>△0.0pt</b>	

\*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20期（2024年2月期）取得資産は、第19期（2023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。

No.	エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) *1	面積比率 (%) *2	契約満了日*1	契約形態*1
1	ソフトバンク株式会社	池袋ネットワークセンター 田端ネットワークセンター 広島ネットワークセンター 熱田ネットワークセンター 長野ネットワークセンター 千葉ネットワークセンター 札幌ネットワークセンター 京阪奈ネットワークセンター	71,373.66	19.8	2030年9月30日 2030年9月30日 2030年9月30日 2030年9月30日 2024年11月5日 2030年9月30日 2030年9月30日 2030年9月30日	定期建物賃貸借契約
2	ヒューリック株式会社	ヒューリック九段ビル（底地） 大井町再開発ビル2号棟 大井町再開発ビル1号棟	28,449.40	7.9	2063年2月6日 2025年2月6日 -*3	事業用定期借地契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
3	株式会社みずほ銀行	ヒューリック両国ビル ヒューリック浅草橋江戸通 ヒューリック中野ビル ヒューリック上野ビル ヒューリック麴町ビル 吉祥寺富士ビル ヒューリック八王子ビル ヒューリック神戸ビル ヒューリック五反田ビル ヒューリック王子ビル ヒューリック小舟町ビル ヒューリック駒込ビル	25,940.97	7.2	-*4	普通建物賃貸借契約
4	株式会社ハイメディック	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	16,547.82	4.6	2028年1月24日 2028年1月24日 2028年1月24日 2036年2月29日	普通建物賃貸借契約
5	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	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 チャームプレミア田園調布	13,792.86	3.8	2045年10月31日 2044年10月31日 2047年7月20日 2048年3月31日	普通建物賃貸借契約
6	京王電鉄株式会社	アリスタージュ経堂	13,279.12	3.7	2042年5月7日	普通建物賃貸借契約
7	株式会社相鉄ホテル開発	相鉄フレッサイン銀座七丁目 相鉄フレッサイン東京六本木	11,801.21	3.3	2046年9月30日 2047年10月9日	定期建物賃貸借契約
8	株式会社ベネッセスタイルケア	アリア松原 グランダ学芸大学	8,258.27	2.3	2030年9月30日 2043年4月30日	普通建物賃貸借契約
9	ヒューリックホテルマネジメント株式会社	ヒューリック雷門ビル	5,620.93	1.6	2032年7月1日	普通建物賃貸借契約
10	みずほ証券株式会社	御茶ノ水ソラシティ ヒューリック上野ビル ヒューリック八王子ビル ヒューリック神戸ビル	5,522.25	1.5	-*4	定期建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約

\*1 総賃貸面積、契約満了日、契約形態は、第20期（2024年2月期）決算発表時点におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されたものを記載しています。

\*2 第20期（2024年2月期）決算発表時点の保有資産について、第20期末（2024年2月末）時点の賃貸面積を基に算出しています。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。

\*3 「大井町再開発ビル1号棟」に係る賃貸借契約は、前回更新時に期間の定めのない賃貸借契約になっています。

\*4 エンドテナント又は関係者等の承諾が得られていないため、非開示としています。

## 所有者別投資口数\*1,2

	第19期末 (2023年8月末)		第20期末 (2024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	64,505	4.5	68,031	4.7	+3,526	+0.2
金融機関	934,101	64.9	929,936	64.6	△4,165	△0.3
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	79,884	5.5	78,610	5.5	△1,274	△0.1
信託銀行	732,473	50.9	725,182	50.4	△7,291	△0.5
生命保険会社	34,300	2.4	36,105	2.5	+1,805	+0.1
損害保険会社	0	0.0	0	0.0	0	0.0
信用金庫	30,491	2.1	32,554	2.3	+2,063	+0.1
その他	56,953	4.0	57,485	4.0	+532	+0.0
その他国内法人	181,412	12.6	206,690	14.4	+25,278	+1.8
外国人	205,603	14.3	202,077	14.0	△3,526	△0.2
証券会社	54,379	3.8	33,266	2.3	△21,113	△1.5
合計	1,440,000	100.0	1,440,000	100.0	-	-

## 所有者別投資主数\*1,2

	第19期末 (2023年8月末)		第20期末 (2024年2月末)		増減	
	投資主数 (人)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)	人数 (人)	比率 (%)
個人	9,027	92.9	9,429	93.1	+402	+0.2
金融機関	158	1.6	158	1.6	0	△0.1
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	28	0.3	29	0.3	+1	△0.0
信託銀行	7	0.1	8	0.1	+1	+0.0
生命保険会社	6	0.1	6	0.1	0	△0.0
損害保険会社	0	0.0	0	0.0	0	0.0
信用金庫	55	0.6	56	0.6	+1	△0.0
その他	62	0.6	59	0.6	△3	△0.1
その他国内法人	280	2.9	287	2.8	+7	△0.0
外国人	236	2.4	234	2.3	△2	△0.1
証券会社	17	0.2	20	0.2	+3	+0.0
合計	9,718	100.0	10,128	100.0	+410	-

## 主要投資主 第20期末 (2024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)	429,887	29.85
2	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社 (信託口)	218,919	15.20
3	ヒューリック株式会社	180,000	12.50
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	65,146	4.52
5	明治安田生命保険相互会社	22,203	1.54
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	22,097	1.53
7	全国信用協同組合連合会	21,149	1.46
8	JP MORGAN CHASE BANK 385781	19,125	1.32
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	12,666	0.87
10	株式会社千葉銀行	10,643	0.73
	合計	1,001,835	69.57

\*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～7回投資法人債）

### 元金支払い時

支払元金の10,000分の0.075

### 利金支払い時

未償還元金の10,000分の0.075

## 資産保管業務・機関運営に関する一般事務委託手数料（上限）

- 資産総額に以下の料率を乗じる（200億円以下の部分は定額）

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

## 投資口事務委託手数料（上限）

- 投資主数に以下の金額を乗じる

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

\*1 各種報酬手数料の主要な内容についてのみ記載しているため、記載されていない項目があります。詳細な内容は、第19期（2023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。

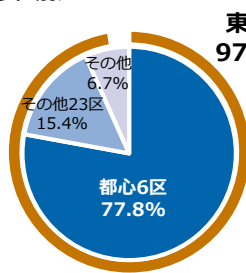
## 東京コマーシャル・プロパティ

### オフィス

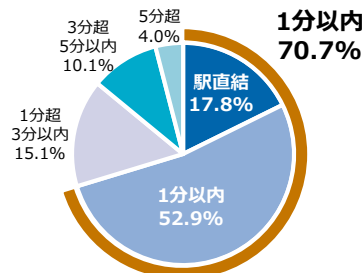
- ・東京圏（東京都及び東京都近郊の政令指定都市）及び東京圏に準ずる経済圏を有する地域
- ・原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「地域において競争力や優位性のあるエリア」
- ・東京圏への投資比率は、原則としてオフィス全体の投資額の90%以上\*2

オフィスポートフォリオの状況（取得価格ベース）

<エリア別>



<最寄駅からの徒歩分数別>

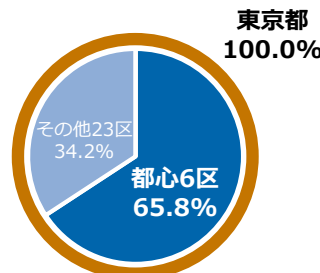


### 商業施設

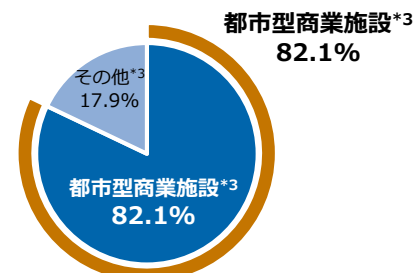
- ・東京都及び東京都近郊の主要都市
- ・原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「繁华性のあるエリア」

商業施設ポートフォリオの状況（取得価格ベース）

<エリア別>



<施設別>



## 次世代アセット・プラス

- ・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\*4

ポートフォリオの

20%\*1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。

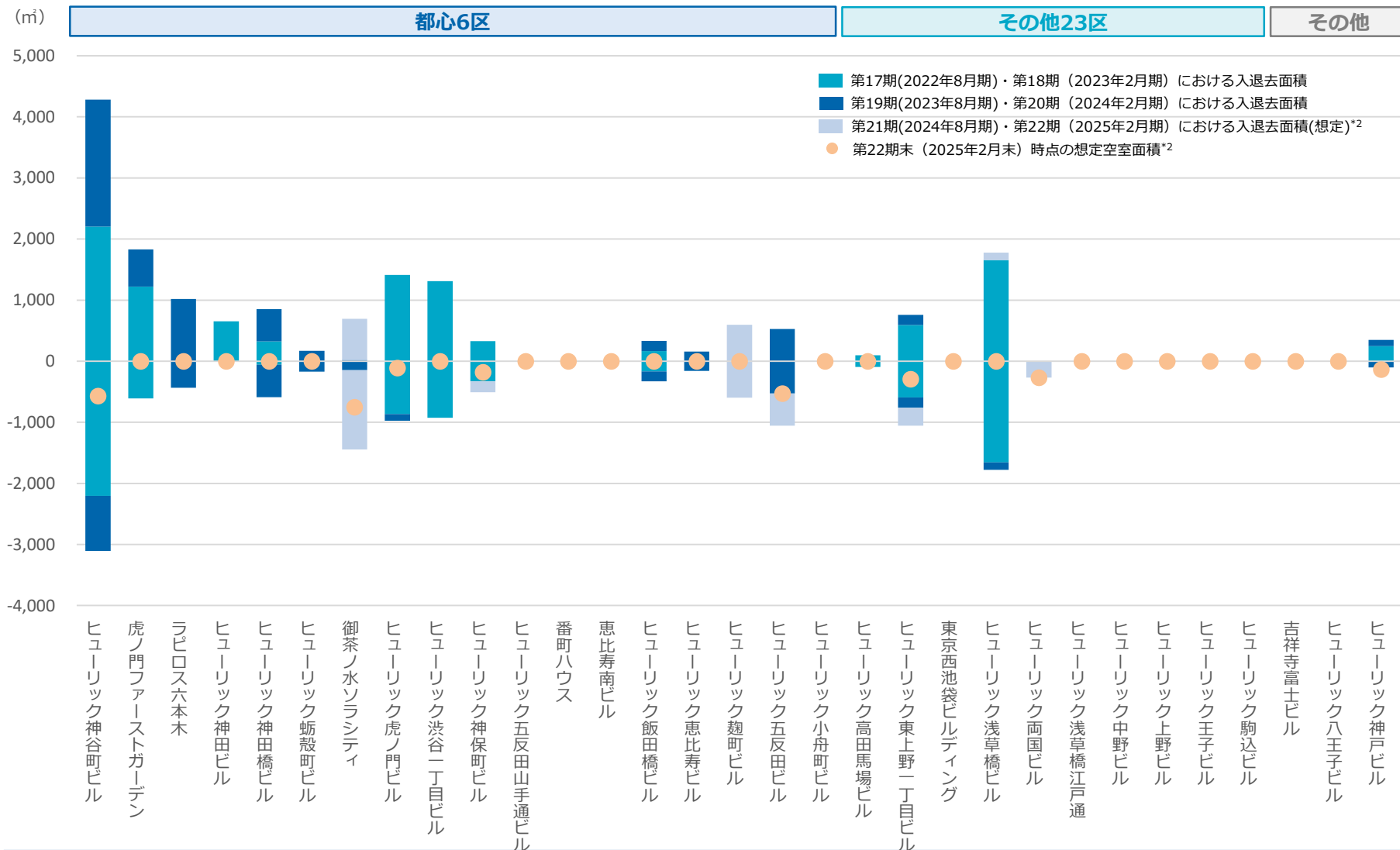
\*2 取得価格ベースとし、取得時の消費税・地方消費税及び手数料等を含みません。なお、本投資法人が個別具体的な資産の取得を行った場合等に、これらの比率とは異なる投資比率となることがあります。

\*3 都市型商業施設とは、都市の繁华性の高いエリアに位置し、広い商圏を有する商業施設をいい、その他は、都市型商業施設以外の商業施設をいいます。

\*4 オフィス、商業施設、有料老人ホーム、ネットワークセンター及びホテル以外で、将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得や、中長期的な投資主価値の最大化に資すると本投資法人が判断する資産をいいます。



## 物件別入退去面積の状況\*1

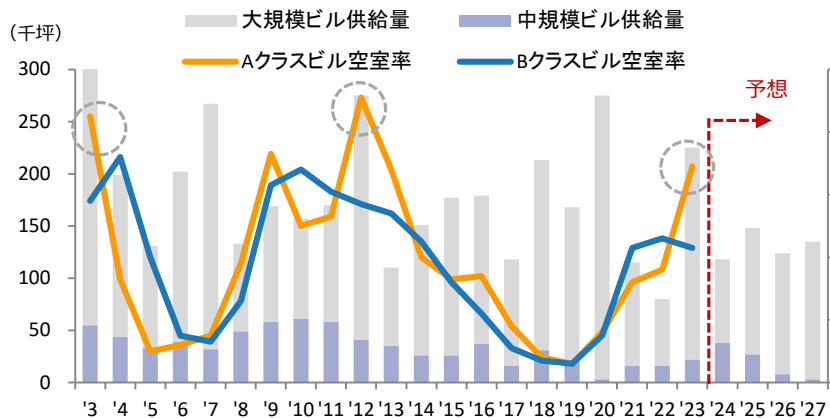


\*1 対象となる期間において、入居または退去したテナントの賃貸面積（持分）に基づいて記載しています。なお、退去面積及び第22期末（2025年2月末）時点の想定空室面積はマイナス表記としています。

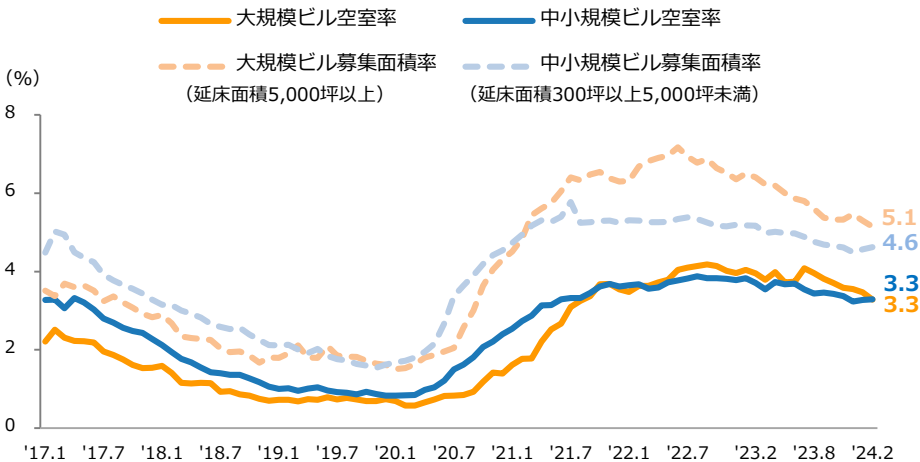
\*2 入退去面積（想定）及び想定空室面積は、2024年4月18日公表の業績予想における想定を記載しており、今後の運営状況等により変動する可能性があります。

## 規模別のオフィス賃貸マーケット推移 (2003年～)

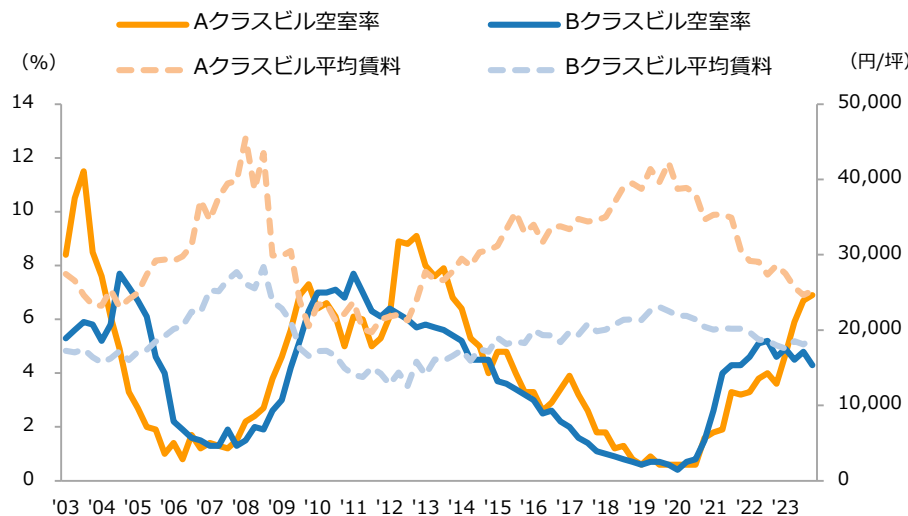
### 規模別のオフィス供給量と空室率の推移\*1



## 規模別の空室率・募集面積率推移 (2017年～)\*2

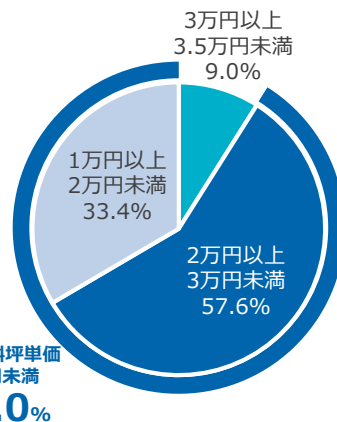


### 規模別のオフィス空室率と賃料の推移\*1

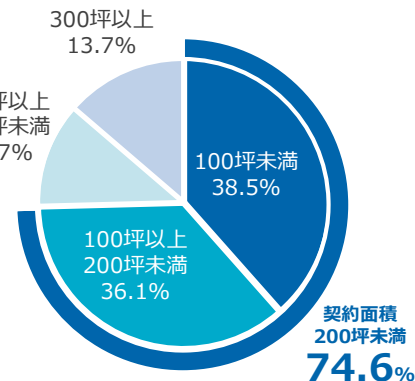


## 本投資法人保有のオフィス物件の状況

### 平均賃料の分散 (賃貸面積ベース)\*3



### 契約面積の分散 (区画件数ベース)\*4



\*1 オフィス供給量は、株式会社ザイマックス不動産総合研究所の「【東京23区】オフィス新規供給量2024」における延床面積10,000坪以上のオフィスを大規模ビル、延床面積3,000坪以上10,000坪未満のオフィスを中規模ビルとして新規供給される賃貸面積、オフィス賃料・空室率は、三章エステート株式会社の「オフィスレント・インデックス」における東京都心部の賃料・空室率をもとに資産運用会社にて作成しています。なお、空室率については各年末の数値を記載しています。  
 \*2 オフィス空室率・募集面積率は、株式会社ザイマックス不動産総合研究所の「オフィス空室率・募集面積率レポート」における東京23区空室率・募集面積率をもとに資産運用会社にて作成しています。  
 \*3 第20期(2024年2月期)決算発表時点で保有するオフィス物件を対象に、第20期末(2024年2月末)時点のオフィスの物件毎の平均賃料について、賃貸可能面積に基づいてオフィス全体に占める比率を算出しています。  
 \*4 第20期(2024年2月期)決算発表時点で保有するオフィス物件を対象に、入居テナントの契約面積(持分換算しない面積)に基づいて、区画件数ベースでの比率を算出しています。なお、複数の区画を賃貸しているテナントについて、契約において賃貸面積を分けて記載している場合には、区画を分けた上でそれぞれの契約面積に基づいて算出しています。

## ヒューリックにおける銀行店舗物件の位置づけ

ヒューリック（旧日本橋興業）は、1957年にみずほ銀行（旧富士銀行）の店舗ビル管理事業からスタート

銀行店舗等の建替事業において培ったノウハウ等を活用し、様々な開発事業を展開

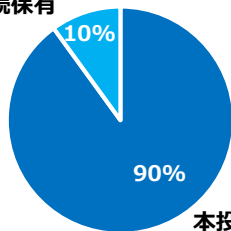
銀行店舗物件の保有・賃貸は  
ヒューリックの主力事業

## ヒューリックとの物件共有

### 銀行店舗物件取得時の持分構成

### 銀行店舗物件を共有する意義

ヒューリック  
が継続保有



本投資法人  
が取得

譲渡後もヒューリックが  
持分10%を継続保有

本投資法人だけでなく、ヒューリックにも所有者として継続関与する意義のある物件

#### 1 銀行テナントとのリレーション

- みずほ銀行と強固なリレーションを有するヒューリックが所有者の立場で運営に継続関与

#### 2 物件運営におけるセームポート

- 外部テナントのリーシング等も含め、利害関係を一致させた物件運営が期待できる

#### 3 再開発サポート

- 築年数が経過した物件やテナント退去時は、必要に応じてヒューリックによる再開発サポートも検討
- 準共有者であるヒューリックに優先交渉権あり

## 銀行店舗物件の特徴

### 銀行店舗物件の取得意義

エリアにおける立地競争力  
(駅近・幹線道路沿い・角地立地等による利便性・視認性の高さ)

テナントクレジット

継続使用の蓋然性

- 立地競争力の高さから、テナント退去時も埋戻しの蓋然性が高い
- 現行テナントの安定性が高く、収益安定性も見込まれる

### 本投資法人が保有する銀行店舗物件の状況

物件数	取得価格合計	ポートフォリオに占める比率
12物件	72,052百万円	18.5%
平均NOI利回り*1	平均駅徒歩分数*2	平均稼働率*3
4.1%	3分	99.7%

### 銀行テナント入居ビルの早期埋戻し事例

「新御徒町」駅  
徒歩2分



ヒューリック  
東上野一丁目ビル

#### 空室区画の埋戻しの概要

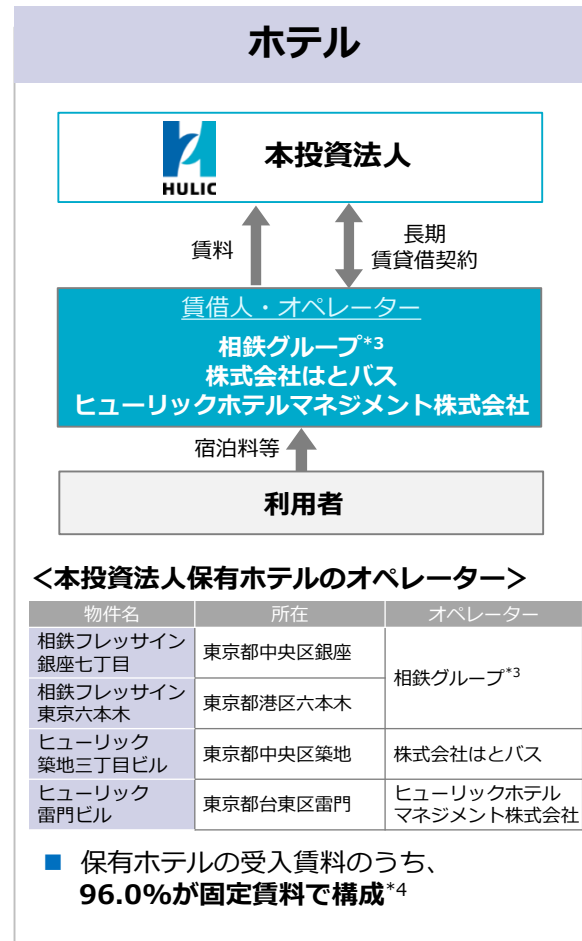
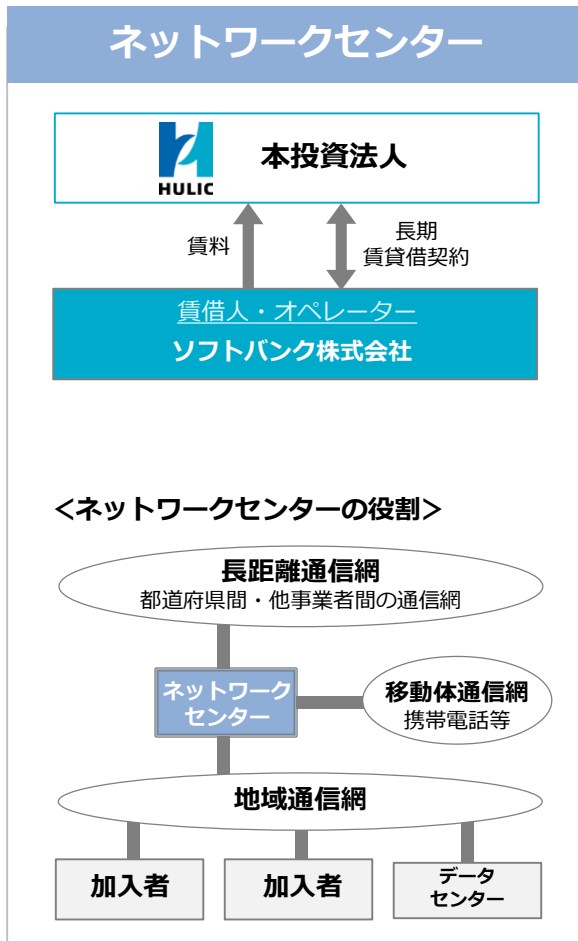
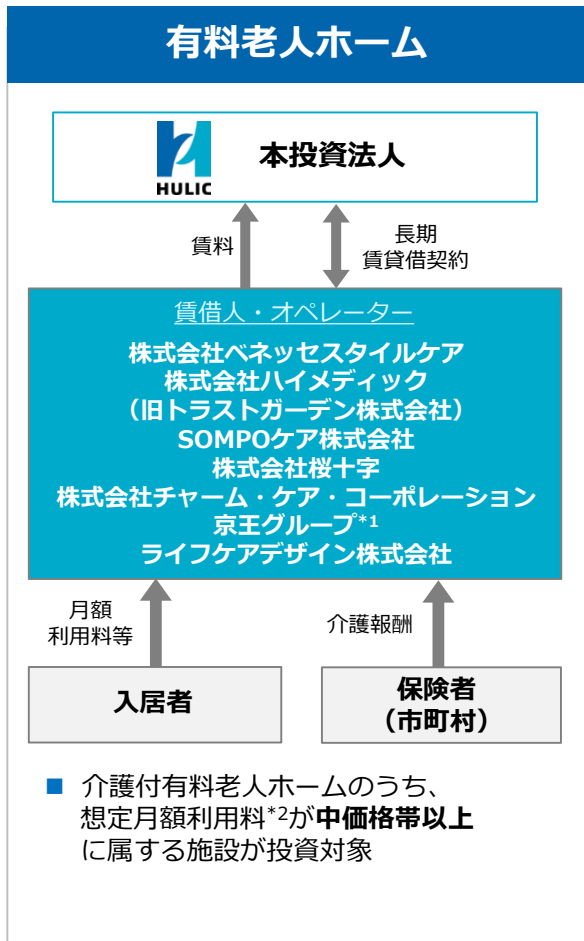
- 1・2階で店舗を営業していた地方銀行との賃貸借契約が2022年3月31日付で終了
- 本物件の立地競争力を背景に、地方銀行退去部分について、速やかに後継テナントのリーシングに成功
- 1階部分はダウンタイム無しで後継テナントを誘致

\*1 第20期末（2024年2月末）時点の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOI（持分ベース）の合計を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 各銀行店舗物件に係る最寄駅からの徒歩分数を単純平均した数値を小数第1位を四捨五入して記載しています。

\*3 第20期末（2024年2月末）時点の各銀行店舗物件に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

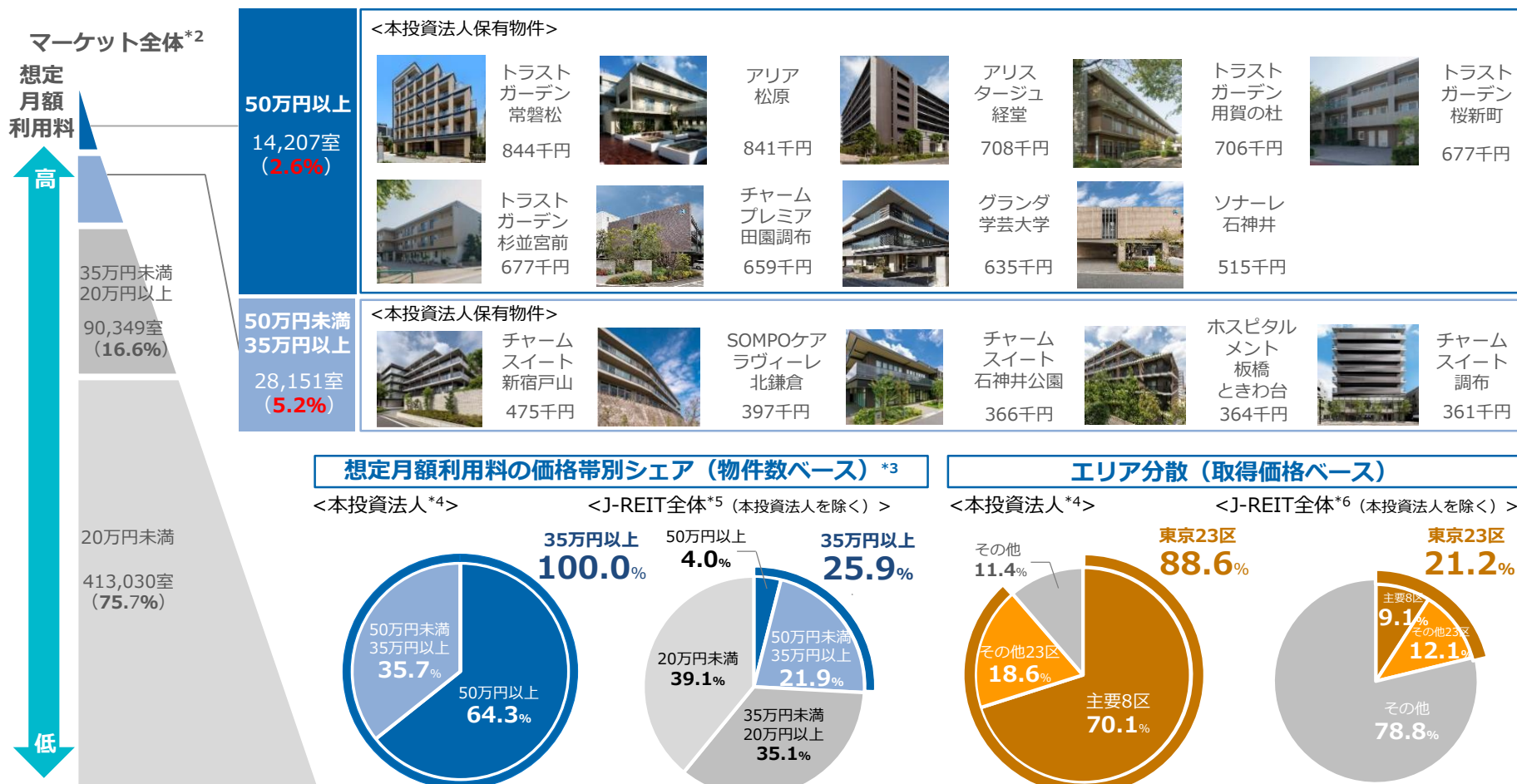
- 将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得や、中長期的な投資主価値の最大化に資するアセット
- 個別物件の収益性、立地特性及び当該立地における競争力等を見極めた上で厳選して投資
- 有料老人ホーム、ネットワークセンター、ホテル、その他次世代アセット・プラス投資対象資産に投資



\*1 賃貸借契約を京王電鉄株式会社と締結しており、運営はオペレーターである京王ウェルシステージ株式会社が行っています。  
 \*2 入居一時金（存在しない場合あり）を60ヶ月（想定入居期間）で除して得た金額を、月額利用料に加算した金額をいい、入居者の実感的な負担感を簡易的に想定した金額になります。  
 \*3 賃貸借契約を株式会社相鉄ホテル開発と締結しており、運営はオペレーターである株式会社相鉄ホテルマネジメントが行っています。  
 \*4 「ホテル」に分類される物件について、2024年4月18日公表の業績予想における第21期（2024年8月期）及び、第22期（2025年2月期）の想定受入賃料に基づいた試算値です。

## 要介護者向け施設の価格帯別分散状況及び保有物件の想定月額利用料\*1

- 各物件、介護事業者ともに安定した運用を継続しており、入居率についても安定的に推移
- 原則として、水光熱費、維持管理費は、テナントが負担



\*1 本投資法人保有物件の想定月額利用料は、各介護事業者が公表している重要事項説明書に記載されている入居一時金を原則60ヶ月（想定入居期間）で除して得た金額を、一般的なプランの月額利用料に加算した金額をい、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。

\*2 KPMGヘルスケアジャパン株式会社「価格セグメント別市場規模・成長率（有料老人ホーム、サ高住）」に基づき本資産運用会社にて作成しています。

\*3 各グラフは、2024年2月末時点で各介護事業者が公表している重要事項説明書に基づき算出した想定月額利用料を基に算出しています。\*4 第20期末（2024年2月末）時点の保有資産に基づいています。

\*5 2014年から2024年にJ-REITが取得した有料老人ホームを対象に算出しており、投資法人の合併に伴い承継した取得物件は除外しています（情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成）。

\*6 2024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）。

## 本投資法人保有物件のオペレーター

- 「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

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 <sup>*1</sup>	入居率 <sup>*2</sup>	入居率の重要事項説明書記載日
株式会社ベネッセスタイルケア	東証プライム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 30年	アリア松原 グランダ学芸大学	841,000円 635,000円	80.9% 87.5%	2023.7.1 2023.7.1
株式会社ハイメディック (旧トラストガーデン株式会社)	東証プライム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磐松	706,000円 677,000円 677,000円 844,000円	79.0% 84.0% 77.0% 82.0%	2023.12.1 2023.12.1 2023.10.1 2023.10.1
SOMPOケア株式会社	東証プライム上場の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	397,000円	82.0%	2023.7.1
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	364,000円	94.0%	2023.7.1
株式会社 チャーム・ケア・コーポレーション	東証プライム上場会社	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 チャームプレミア田園調布	475,000円 366,000円 361,000円 659,000円	99.0% 91.0% 96.0% 88.0%	2023.7.1 2023.7.1 2023.7.1 2023.7.1
京王ウェルシステージ株式会社	東証プライム上場の京王電鉄株式会社の連結子会社	30年	アリストージュ経堂	708,000円	90.0%	2023.7.1
ライフケアデザイン株式会社	ソニーフィナンシャルグループの介護事業を統括する持株会社ソニー・ライフケア株式会社の連結子会社	30年	ソナーレ石神井	515,000円	92.0%	2023.7.1

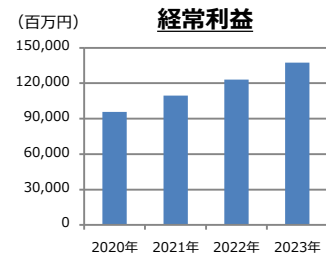
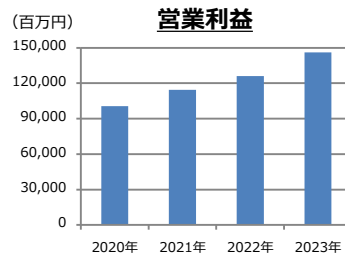
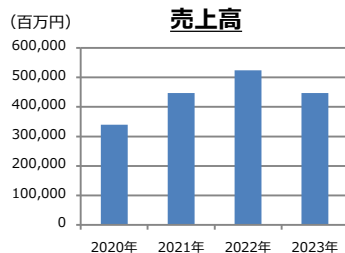
\*1 各オペレーターが公表している重要事項説明書に記載されている入居一時金を原則60ヶ月（想定入居期間）で除して得た金額を、一般的なプランの月額利用料に加算した金額をいい、入居者の実感的な負担感を簡易的に想定した金額になります。また、千円未満を切り捨てて記載しています。

\*2 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率（定員に対する入居者数）を記載しています。アリストージュ経堂については、定員1~2人の居室区分となっているため、重要事項説明書に記載されている入居率（居室に対する入居室数）を記載しています。

- 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。

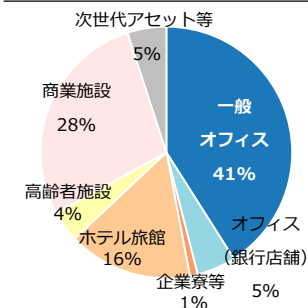
会社名	<b>ヒューリック株式会社</b>
事業内容	不動産の所有・賃貸・売買ならびに仲介業務
設立	1957年3月
市場	東証プライム（証券コード3003）
資本金	111,609百万円（2023年12月末時点）

## 業績ハイライト（連結ベース）

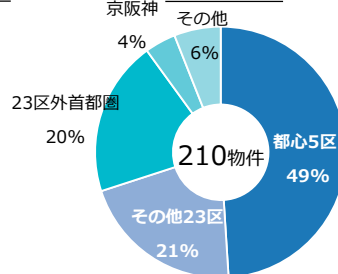


## 主要指数

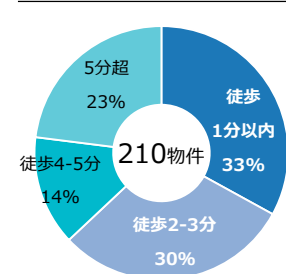
### アセットタイプ別（賃貸収入）\*1



### 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



HULIC SQUARE TOKYO 京都市高瀬川 by HULIC

有料老人ホーム



チャームプレミア山手町



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式会社に変更

### 2008年11月

東京証券取引所市場第一部に株式を上場

### 2014年2月

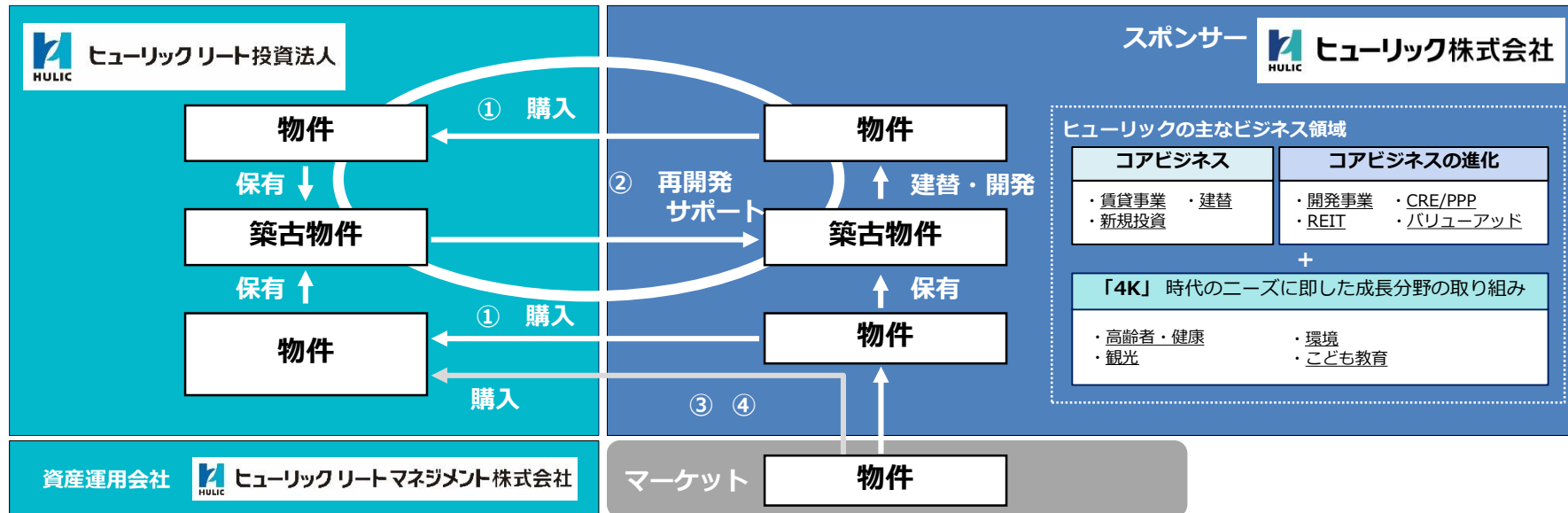
本投資法人上場

\*1 ヒューリックの2023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（210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。

## 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



## 主な開発・保有物件

### オフィス



ヒューリック  
銀座数寄屋橋ビル



ヒューリック  
新宿ビル



ヒューリック  
銀座一丁目ビル



ヒューリック  
新橋ビル

### 有料老人ホーム



ホスピタルメント  
青山



ソナーレ目黒不動産前



チャームプレミアグラン  
南麻布



ホスピタルメント  
四谷大京町

### ホテル



HULIC SQUARE TOKYO  
(ザ・ゲートホテル東京 by HULIC)



浅草ビューホテル



東京ベイ 舞浜ホテル



グランドニッコー東京ベイ 舞浜

## 主な開発計画（竣工予定年）



複合開発  
ヒューリック福岡ビル  
建替計画（2024年）



オフィス  
千駄ヶ谷センタービル  
建替計画（2024年）



ホテル  
横浜山下町  
開発計画（2024年）



複合開発  
銀座ビル建替計画  
（2025年）



複合開発  
ヒューリックスクエア札幌  
(札幌建替計画)（2025年）



複合開発  
心齋橋プロジェクト  
（2026年）

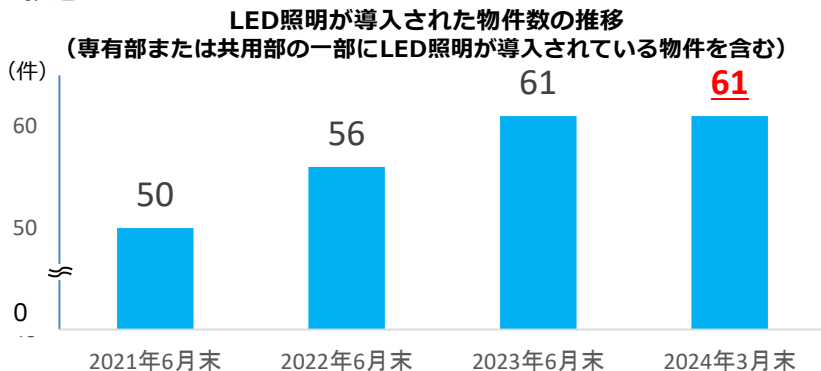
\*1 2023年12月31日時点でスポンサーが公表している主な開発・保有物件を記載しています。

\*2 第20期（2024年2月期）決算発表時点の保有資産を除き、本ページに記載の物件について、本投資法人が取得を決定した物件はありません。これらの物件について、本投資法人が今後取得できるとの保証はありません。

## GHG排出削減に向けた各種取組み

### LED化の推進

- テナント入替え等のタイミングにおいて、LED照明への切替えを着実に推進



### 太陽光発電設備の活用

- 再生可能エネルギーの使用により建物の照明負荷を低減

太陽光発電設備の導入物件数及びCO2排出量削減効果の試算

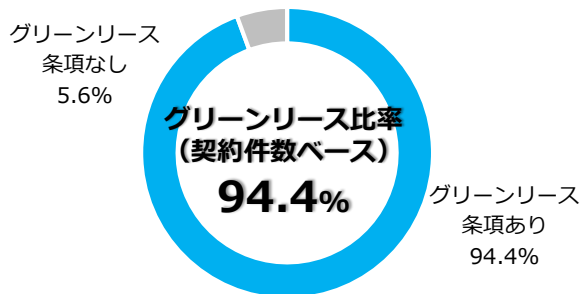
太陽光発電設備の導入物件数 **13物件**

2023年の発電実績 **56,854kWh<sup>\*1</sup>**  
(CO2排出量で年間約**24.9t**の削減量<sup>\*2</sup>に相当)

### グリーンリースの導入推進

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

オフィス（事務所区画）における  
第19期・第20期の新規契約時のグリーンリース比率



### 再生可能エネルギー由来電力の導入

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

第20期決算発表時点で  
「御茶ノ水ソラシティ」を含む  
合計**21**物件で  
再生可能エネルギー由来電力を導入



御茶ノ水ソラシティ

\*1 実績値の算出に当たり、対象物件の範囲は、次のとおりです。①本投資法人が保有している期間を対象としています（データの入手が可能な物件に限ります。）。②本投資法人が共有持分を保有する物件については、本投資法人が保有する共有持分に相当する数値をもとに算出しています。

\*2 2023年の実績値に環境省「温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度」における係数を乗じて算出しています。

## DBJグリーンビルディング認証

取得年	評価	物件名	スポンサー 開発
2022	★★★	虎ノ門ファーストガーデン	○
2022	★★★	大井町再開発ビル1号棟	
2022	★★★	大井町再開発ビル2号棟	
2023	★★★★★	ヒューリック浅草橋ビル	○
2023	★★★★★	御茶ノ水ソラシティ	○
2023	★★★★	ヒューリック虎ノ門ビル	○

## BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）

取得年	評価	物件名	スポンサー 開発
2018	★★★	ヒューリック虎ノ門ビル	○
2019	★★★★★	HULIC & New SHIBUYA	○
2019	★★	トラストガーデン常磐松	○
2019	★★	相鉄フレッサイン東京六本木	○
2020	★★★★★	ヒューリック目白 <sup>*1</sup>	○
2020	★★★	ヒューリック神田ビル	
2020	★★★	ヒューリック浅草橋ビル	○
2020	★★	ヒューリック浅草橋江戸通 <sup>*2</sup>	○
2020	★★	HULIC & New SHINBASHI <sup>*3</sup>	○
2020	★★	チャームスイート新宿戸山	○
2021	★★★★★	ヒューリック志村坂上	○
2021	★★★	ヒューリック神田橋ビル	○
2021	★★★	ヒューリック両国ビル	○
2021	★★★	ヒューリック八王子ビル	○
2021	★★	ヒューリック恵比寿ビル	
2021	★★	ヒューリック中野ビル	○
2022	★★	ヒューリック麴町ビル	○
2023	★★★	ヒューリック神保町ビル	

\*1 B1~4Fテナント部を除きます。\*2 1F~5Fテナント部を除きます。

\*3 2・3F、B1・1Fテナント部を除きます。

\*4 大井町再開発ビル2号棟・1号棟を一体の建物として認証を取得しています。

\*5 第20期（2024年2月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

## CASBEE不動産評価認証

取得年	評価	物件名	スポンサー 開発
2019	★★★★	ヒューリック高田馬場ビル	
2020	★★★★★	虎ノ門ファーストガーデン	○
2020	★★★★	ヒューリック渋谷一丁目ビル	
2020	★★★★	HULIC & New SHIBUYA	○
2021	★★★★★	ヒューリック神田橋ビル	○
2021	★★★★★	ヒューリック蛸殻町ビル	○
2021	★★★★★	ヒューリック麴町ビル	○
2021	★★★★★	ヒューリック目白	○
2021	★★★★	ヒューリック神田ビル	
2021	★★★★	ヒューリック両国ビル	○
2021	★★★★	ヒューリック浅草橋江戸通	○
2021	★★★★	ヒューリック中野ビル	○
2021	★★★★	ヒューリック八王子ビル	○
2022	★★★★★	ヒューリック東上野一丁目ビル	
2022	★★★★★	ヒューリック神保町ビル	
2022	★★★★★	大井町再開発ビル2号棟・1号棟 <sup>*4</sup>	
2022	★★★★★	ヒューリック神宮前ビル	
2022	★★★★	番町ハウス	
2023	★★★★	ヒューリック王子ビル	○
2023	★★★★★	ヒューリック小舟町ビル	○
2024	★★★★★	ヒューリック神谷町ビル	

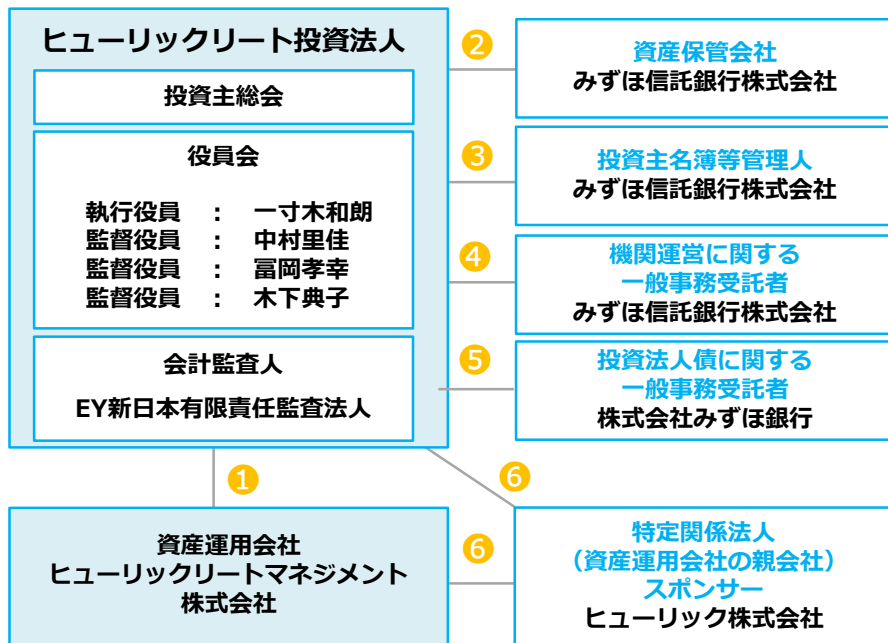
## CASBEEウェルネスオフィス評価認証

取得年	評価	物件名	スポンサー 開発
2019	★★★★	ヒューリック虎ノ門ビル	○

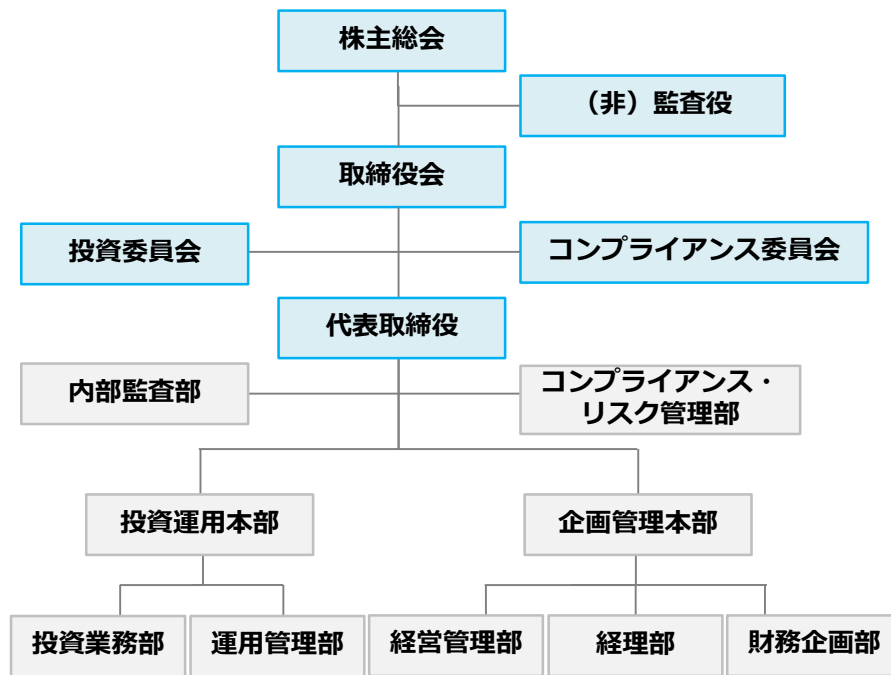
## JHEP認証（ハビタット評価認証制度）

取得年	評価	物件名	スポンサー 開発
2019	A	チャームスイート石神井公園	○
2022	A	アリスタージュ経堂	○
2023	A	グランダ学芸大学	○
2024	A	チャームスイート新宿戸山	○

## 投資法人の仕組み図



## 資産運用会社の組織図



## 各種契約と手数料

契約名	第20期 (2024年2月期) 手数料 <sup>*1</sup>
① 資産運用委託契約	1,095,934千円 <sup>*2</sup>
② 資産保管契約	15,043千円
③ 投資口事務代行委託契約	47,994千円 <sup>*3</sup>
④ 一般事務委託契約	

契約名	第20期 (2024年2月期) 手数料 <sup>*1</sup>
⑤ 財務代理契約	127千円
⑥ スポンサーサポート契約	-

\*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 (31,950千円)、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 (27,337千円) があります。

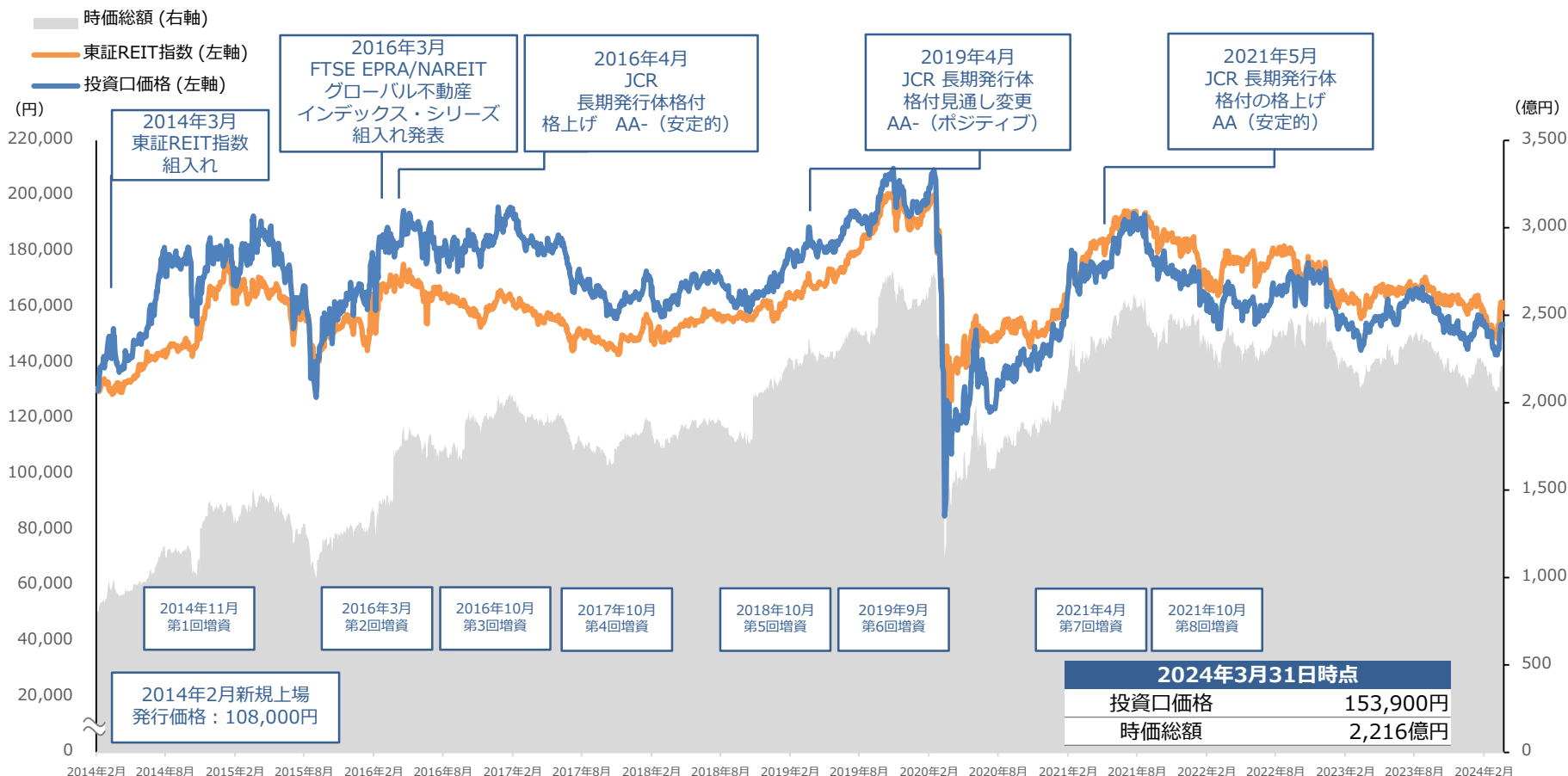
\*3 投資口事務代行委託契約に基づく手数料と機関運営に関する一般事務委託契約に基づく報酬の合計額を記載しています。

## 新規上場以来の推移

- 過去8回の公募増資を実施（時価総額の拡大）
- グローバル指数への継続的な組入れによる投資主層の広がり（流動性の向上）
- JCR長期発行体格付が「AA（安定的）」に格上げ（2021年5月）



更なる時価総額の拡大と流動性の向上を目指す



\* (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、56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、56ページ及び60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16期取得資産	第16期（2022年2月期）に取得したヒューリック麴町ビル、吉祥寺富士ビル、ヒューリック神戸ビル、アリストージュ経堂を対象としています。
第17期取得資産	第17期（2022年8月期）に取得したグランダ学芸大学を対象としています。
第18期取得資産	第18期（2023年2月期）に取得したヒューリック五反田ビルを対象としています。
第19期取得資産	第19期（2023年8月期）に取得したヒューリック王子ビル、チャームプレミア田園調布、ソナーレ石神井、ヒューリック小舟町ビルを対象としています。
第20期取得資産	第20期（2024年2月期）に取得したヒューリック駒込ビル、相鉄フレッサイン東京六本木、ヒューリック雷門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16期譲渡資産	第16期（2022年2月期）に譲渡したヒューリック新宿三丁目ビル（共有持分50%）を対象としています。
第17期譲渡資産	第17期（2022年8月期）に譲渡したヒューリック新宿三丁目ビル（共有持分50%）を対象としています。
第18期譲渡資産	第18期（2023年2月期）に譲渡した横浜山下町ビルを対象としています。
第19期譲渡資産	第19期（2023年8月期）に譲渡したヒューリック銀座7丁目ビル（共有持分47.5%）を対象としています。
第20期譲渡資産	第20期（2024年2月期）に譲渡したヒューリック銀座7丁目ビル（共有持分47.5%）を対象としています。
第21期譲渡資産	第21期（2024年8月期）に譲渡したヒューリック東日本橋ビルを対象としています。

用語	定義
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えます。
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(内部留保を実施した第14期(2021年2月期)以降は各期の分配金の総額)を除く純資産額、B:各期末時点の含み損益、C:各期末時点の発行済投資口数(1円未満切捨て))
(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20期決算発表時点)	第20期末(2024年2月末)時点のLTVに、第21期(2024年8月期)譲渡資産の譲渡及び借入金の返済(想定)を勘案した見込の数値です。
時価ベースLTV (第20期決算発表時点)	第20期(2024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20期(2024年2月期)決算発表時点の保有資産の含み損益合計を加味した見込の数値です。
旧予想	特に注記のない限り、2023年10月17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、2023年10月17日公表の「2023年8月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。
新予想	2024年4月18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、2024年4月18日公表の「2024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、実際の不動産等売却益とは異なります。
調整後EPU	1口当たり当期純利益のうち、譲渡益等(物件譲渡時に生じる譲渡益、譲渡益にかかる資産運用報酬Ⅱ及び控除対象外消費税(試算値))の調整を行った金額をいいます。
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:直近に取得した鑑定評価書に記載された直接還元法NOI、B:業績予想における減価償却費の想定(年換算値)、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。

用語	定義
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。
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。
賃料更改・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・入替え後の月額賃料（共益費を含みます。）の合計額、B：改定・入替え前の月額賃料（共益費を含みます。）の合計額）
契約稼働率	賃貸面積（契約ベース）を賃貸可能面積で除して得られた数値をいいます。
賃料稼働率	フリーレント対象面積を控除した賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値をいいます。
フリーレント期間平均	各期に賃貸借契約を開始したテナントに付与したフリーレント期間を、賃貸面積（持分）に基づいて加重平均した数値を記載しています。
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（同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：マーケットレンジの下限値（現行賃料がマーケットレンジよりも低い場合）又はマーケットレンジの上限値（現行賃料がマーケットレンジよりも高い場合）（オフィス））
ホール・カンファレンス収益	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、ホール・カンファレンス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。
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
MSCI ESG格付	MSCI ESG格付けは、機関投資家がESG(環境、社会、ガバナンス)のリスクと機会を特定するのに役立つように設計されています。企業は、業界固有のESGリスクに対するエクスポージャーと、同業他社と比較した当該リスクに対する管理能力に応じて、「AAA」から「CCC」の尺度で格付けされます。
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。
気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)	G20財務大臣・中央銀行総裁会議の要請を受け、金融セクターが取り組むべき気候関連課題を議論するために金融安定理事会 (FSB) が2015年に設立した国際イニシアチブのことを指します。TCFDでは、気候変動のリスクと機会をもたらすビジネスへの影響について、金融機関や企業が投資家を含むステークホルダーに対して、どのように情報開示していくかを議論し、提言を公表しています。
CDP	CDPIは、2000年に英国で設立された国際環境 NGOであり、世界中の 機関投資家・購買企業の要請を受けて、企業の環境情報開示を促進する活動を実施しています。なお、2021年度は13,000社を超える企業がCDPに情報を開示しています。
SBT	Science Based Targetsの略称であり、パリ協定が求める水準と整合した、企業が設定する温室効果ガス排出削減目標です。4.2%/年以上の削減を目安として、5年～10年先の目標を設定することとされています。
DBJ GreenBuilding認証	環境・社会への配慮がなされた不動産(「Green Building」)を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています。
BELS (建築物省エネルギー性能表示制度)	2013年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン (2013)」が国土交通省において制定されたことに伴い、当該ガイドラインに基づき第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された建築物省エネルギー性能表示制度をいいます。
CASBEE (建築環境総合性能評価システム)不動産評価認証	建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。一般財団法人建築環境・省エネルギー機構により普及促進や評価認証制度の運営等が行われています。
CASBEEウェルネスオフィス認証	建物利用者の健康性、快適性の維持及び増進を支援する建物の仕様、性能、取組みを評価するシステムをいいます。建物内で執務するワーカーの健康性、快適性に直接的に影響を与える要素だけでなく、知的生産性の向上に資する要因や、安全・安心に関する性能についても評価されます。一般財団法人建築環境・省エネルギー機構により普及促進や評価認証制度の運営等が行われています。
JHEP認証 (ハビタット評価認証制度)	1970～80年代に米国内務省が開発した、ハビタット (生きもののくらす環境) の観点から日本生態系協会が環境を定量的に評価、認証するシステムをいいます。

## ご注意

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

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

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