



TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

第17期（2022年8月期）

決算説明資料

2022年10月13日

証券コード 3295

ヒューリックリート投資法人

NEXT⁺
GENERATION ASSETS PLUS



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17期実績の概要	7
3. 第18期・第19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	14
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	30

V. 今後の戦略

1. 戦略の骨子	32
2. 内部成長戦略	34
3. 外部成長戦略	35
4. スポンサーの主な開発物件・保有物件	36

VI. 決算概要及び業績予想

1. 損益計算書	38
2. 貸借対照表	41

Appendix

1. 新型コロナウイルスの影響	43
2. 各種指標の推移	44
3. ポートフォリオマップ	45
4. 物件写真	46
5. ポートフォリオ一覧（決算発表日時点）	50
6. 物件別鑑定評価の状況（第17期末時点）	53
7. 物件別鑑定評価の状況（第16期末対比）	55
8. 賃貸面積上位エンドテナント（決算発表時点）	57
9. 財務の状況	58
10. 投資主の状況	59
11. 各種報酬・手数料の概要	60
12. 本投資法人の基本理念とポートフォリオ構築方針	61
13. 東京コマーシャル・プロパティへの重点投資	62
14. オフィスポートフォリオについて	63
15. 銀行店舗物件について	64
16. 次世代アセット・プラスへの投資	65
17. 有料老人ホームについて	67
18. ヒューリックについて	69
19. ヒューリックグループとのコラボレーション	70
20. TCFD提言に基づく情報開示	71
21. 本投資法人の仕組み	73
22. 資産運用会社の概要	74
23. 投資口価格・時価総額の推移	75
24. 用語の定義	76



I エグゼクティブサマリー

外部成長

収益安定性に着目した資産入替えを含む外部成長戦略を継続

- 第17期資産入替^{*1}に続き、第18期初に都市型商業施設「横浜山下町ビル」を譲渡し、銀行店舗物件「ヒューリック五反田ビル」を取得

	第17期 決算発表時点		第12期末	第17期 決算発表時点
資産規模 ^{*2}	3,803億円	銀行店舗物件 への投資比率 ^{*2}	0.0%	14.2%

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

財務戦略

投資主価値向上に資する安定的な運営を継続

- 第17期はグリーンボンドによる低利調達（年限5年・利率0.33%）を実行
期末時点の長期負債比率を100%、固定金利比率を99%に引き上げ
- LTVは、当面は40%台半ばを目安としつつ、40～50%程度のレンジでの運営を想定

第17期決算発表時点の財務の状況

LTV (簿価ベース)	44.8%	JCR ^{*3} 長期発行体格付 (格付の見通し)	AA (安定的)
----------------	-------	---------------------------------------	-------------

内部成長

オフィス入退去動向は改善トレンド、稼働率の底打ちを見込む

- オフィス稼働率は、2022年2月に発生したまとまった解約申出の影響により第18期に低下を見込むものの、第17期の空室在庫（※）の約半分の埋戻しにより、第19期には契約稼働率・賃料稼働率いずれも回復を見込む

オフィス稼働率の推移

	第17期 (実績)	第18期 (想定)	第19期 (想定)
契約稼働率（期中平均）	96.8%	95.4%	97.0%
賃料稼働率（期中平均）	95.8%	94.1%	96.3%

（※）第17期初時点の空室（見込）面積と第17期中の解約申出面積の合計

ESG

温室効果ガス（GHG）排出削減に向けた取組みを推進

- 2050年カーボンニュートラル^{*4}を長期目標として新規設定
- 引き続き、エネルギー消費量の削減等の取組みとグリーンビルディング認証の取得比率向上に注力

GRESB		MSCI ESG評価	
GRESBレーティング (2021年)	5 Star (2年連続)	MSCIジャパンESG セレクト・リーダーズ 指数	継続組入れ
GRESB開示評価 (2021年)	A (3年連続)	MSCI ESG格付	A

*1 第17期資産入替は、「ヒューリック新宿三丁目ビル（50%）」の譲渡及び「グランダ学芸大学」の取得をいいます。

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

*3 株式会社日本格付研究所をいいます。以下同じです。

*4 本資産運用会社がエネルギー管理権限を有さない一棟貸し、住宅部分、非幹事共有物件等を除きます。

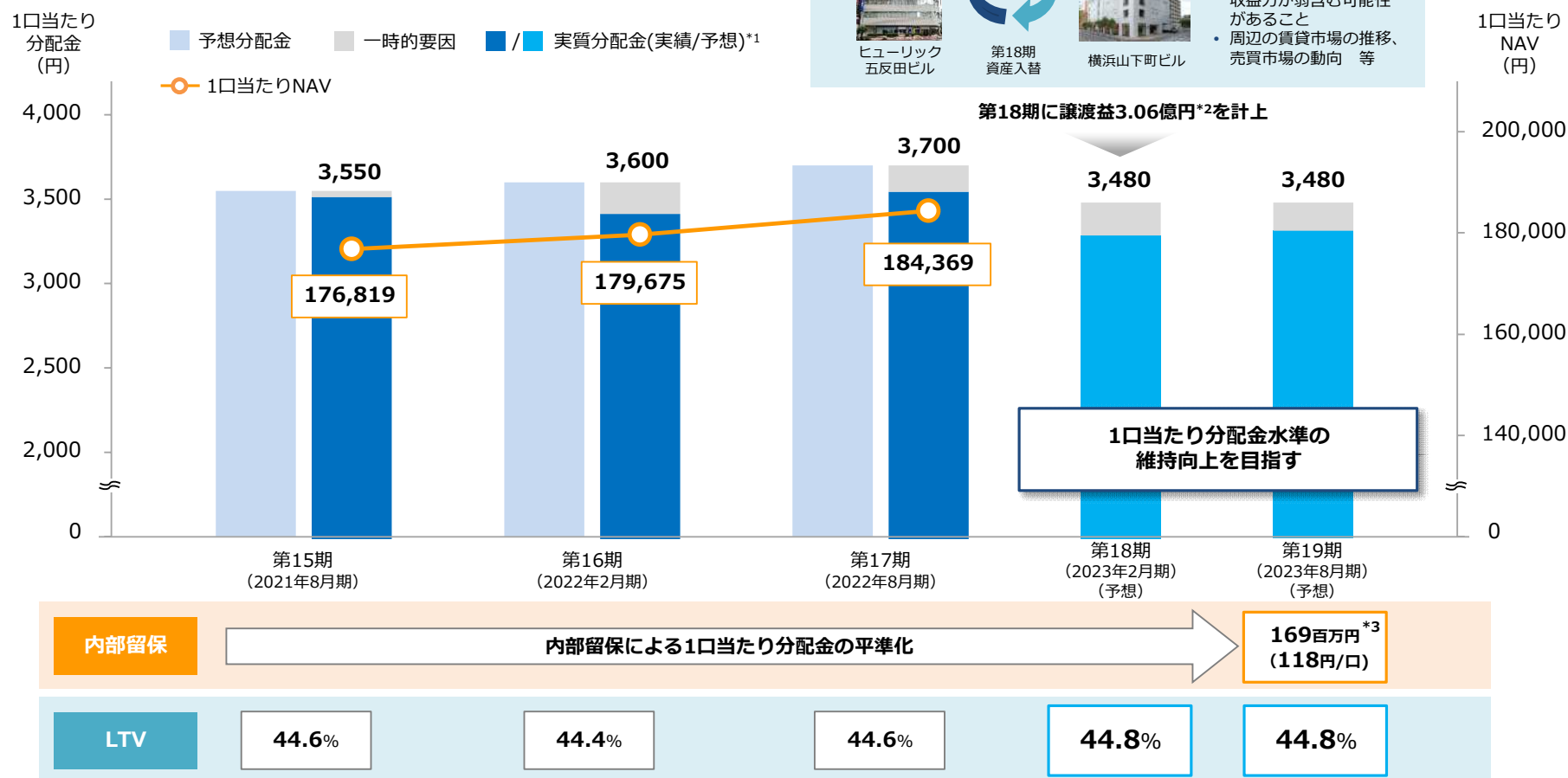


Ⅱ 決算ハイライト

1口当たり分配金及びNAVは安定的に推移

- 第18期（2023年2月期）及び第19期（2023年8月期）は内部留保の一部取崩しを想定。第19期末（2023年8月末）時点の内部留保額は169百万円（1口当たり内部留保額：118円/口）を見込む

1口当たり分配金及びNAVの推移

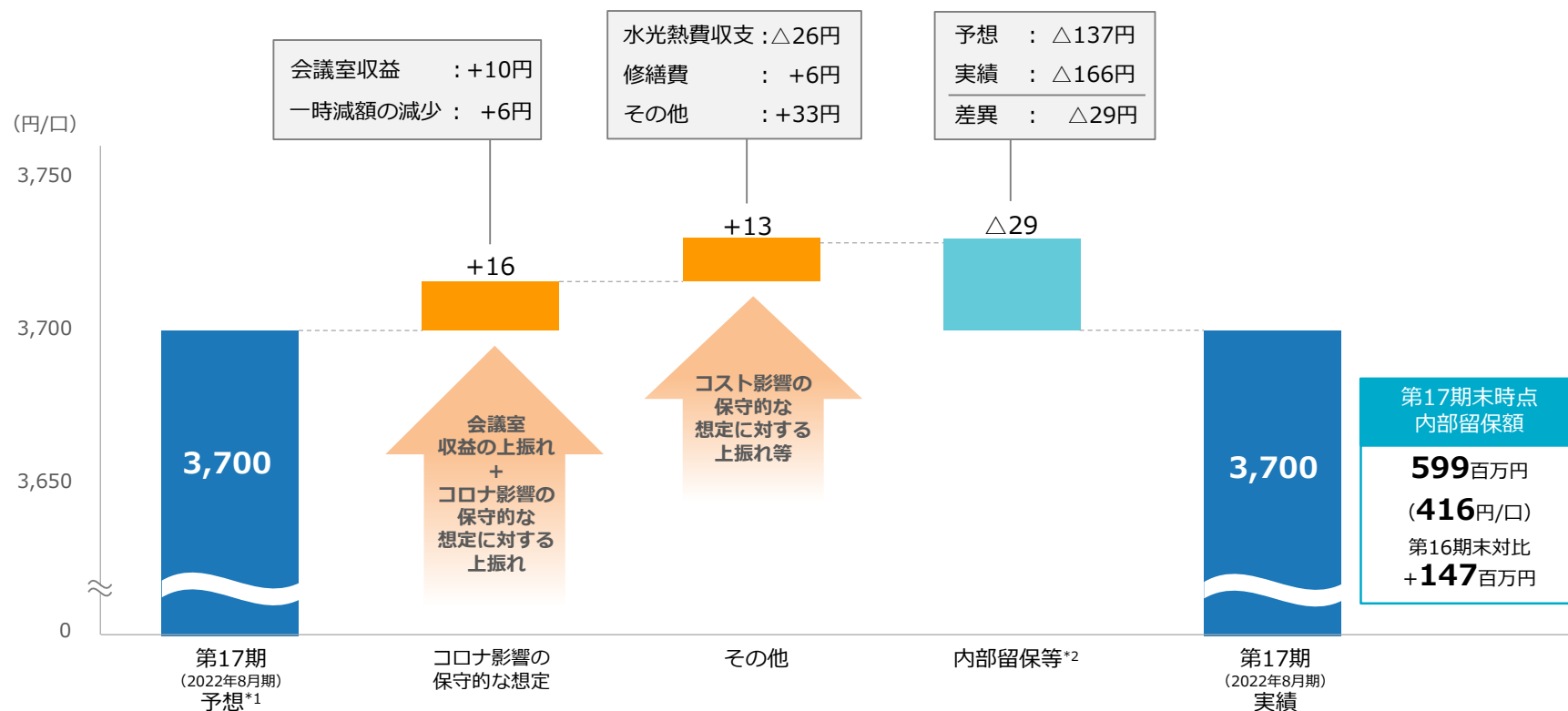


*1 1口当たり分配金のうち、一時的要因（物件譲渡時に生じる譲渡益及び控除対象外消費税（試算値）、物件取得後における固定資産税の未費用化分、借地権の更新に伴い生じる支払地代の増加額、これらにかかる資産運用報酬Ⅱ、内部留保及び内部留保に伴い生じる法人税の増加額（試算値））の調整を行った後の金額をいいます。

*2 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、百万円未満を切り捨てて記載しています。

*3 第19期末（2023年8月末）に想定している利益留保額及び当該利益留保額を第19期末（2023年8月末）に想定している発行済投資口数（1,440,000口）で除した金額を記載しています。実際の内部留保の金額は変動する可能性があります。

1口当たり分配金の比較（予想対比）



期中平均稼働率^{*3}
(オフィス) 96.7%
(当初想定)

96.8%

期中平均稼働率^{*3}
(ポートフォリオ) 98.5%
(当初想定)

98.6%

LTV 44.7%
(当初想定)

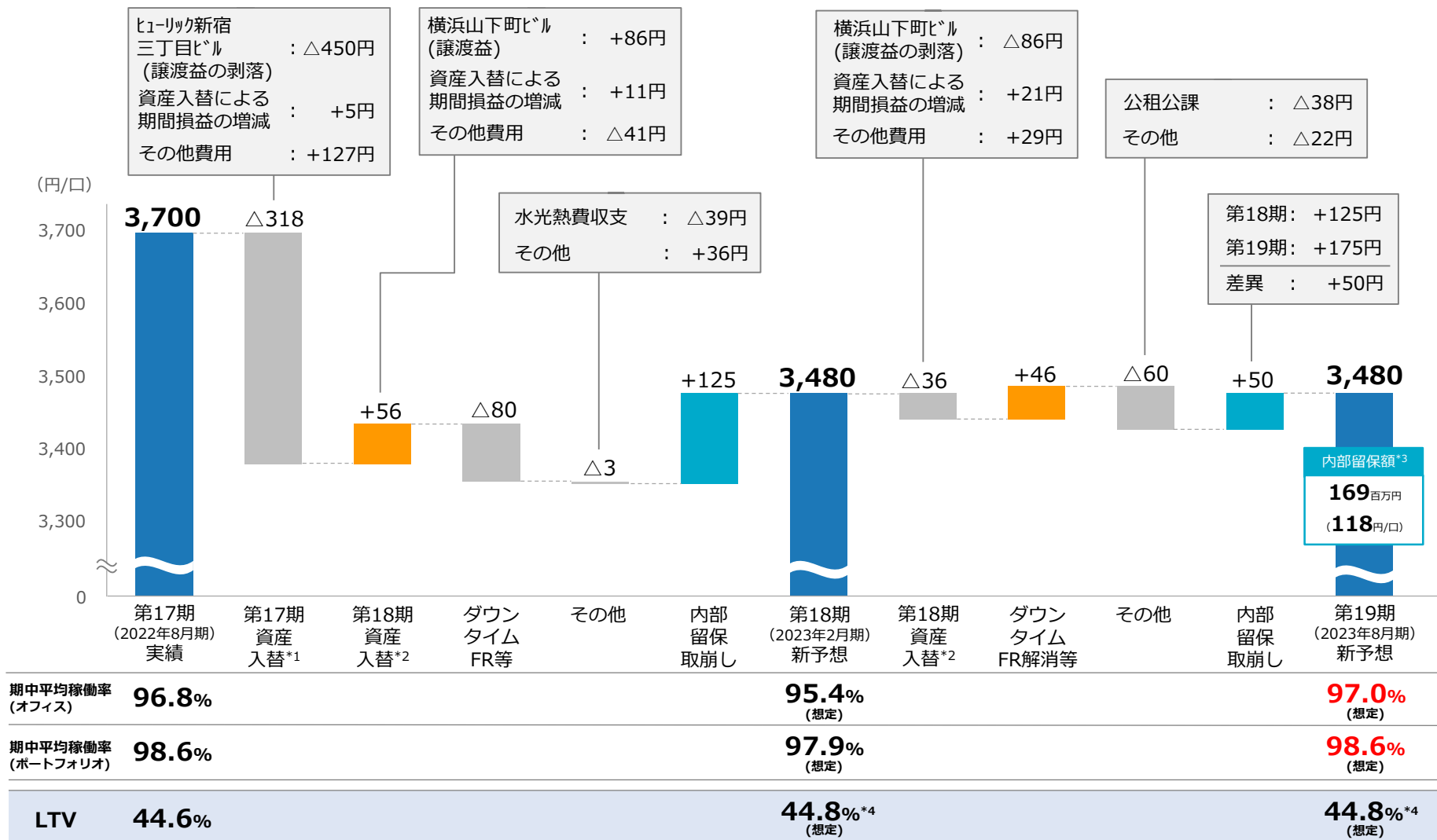
44.6%

^{*1} 2022年4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、2022年4月14日公表の「2022年2月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

^{*2} 第17期 (2022年8月期) は、内部留保を147百万円行い、法人税等を92百万円支払いました。

^{*3} 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

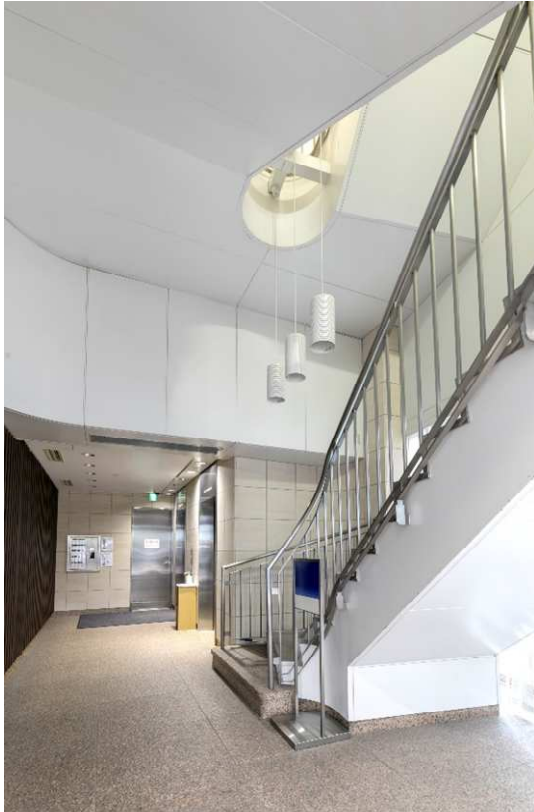


*1 第17期資産入替は、「ヒューリック新宿三丁目ビル (50%)」の譲渡及び「グランダ学芸大学」の取得をいいます。

*2 第18期資産入替は、「横浜山下町ビル」の譲渡及び「ヒューリック五反田ビル」の取得をいいます。

*3 第19期末 (2023年8月末) に想定している利益留保額及び当該利益留保額を第19期末 (2023年8月末) に想定している発行済投資口数 (1,440,000口) で除した金額を記載しています。実際の内部留保の金額は変動する可能性があります。

*4 2022年10月13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、2022年10月13日公表の「2022年8月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。



Ⅲ 運用実績

資産規模・LTVの推移

資産規模 **62**物件 **3,803**億円

平均NOI利回り **4.3%**
稼働率 **98.7%^{*1}**

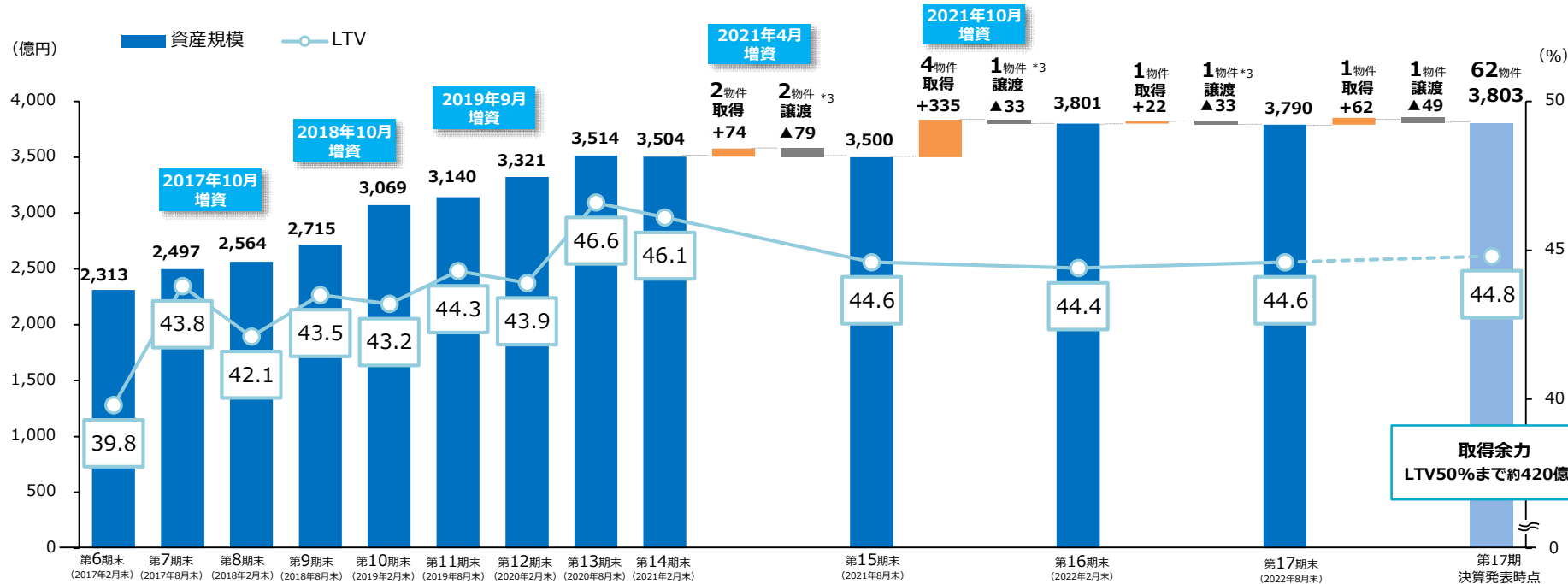
平均償却後利回り **3.6%**
含み損益 **702億円^{*2}**

東京コマーシャル・プロパティ **40**物件 **2,975**億円 (78.2%)

次世代アセット・プラス **22**物件 **828**億円 (21.8%)

環境に適応した外部成長戦略の展開

コロナ禍における安定性に軸足を置いた資産入替え



取得余力
LTV50%まで約420億円

長期発行体 格付 (JCR)	2019年4月 見直し変更 AA-(ポジティブ) 2021年5月 格上げ AA(安定的)												
時価ベース LTV(%)	35.2	38.6	37.0	37.9	37.5	38.2	37.8	40.5	39.8	38.5	38.3	38.0	38.2

^{*1} 第17期 (2022年8月) 決算発表時点の保有資産 (第18期 (2023年2月) 取得 (予定) 資産を含みます。) について、第17期末 (2022年8月) 時点 (第18期 (2023年2月) 取得 (予定) 資産は取得時点) の稼働率を基に算出しています。

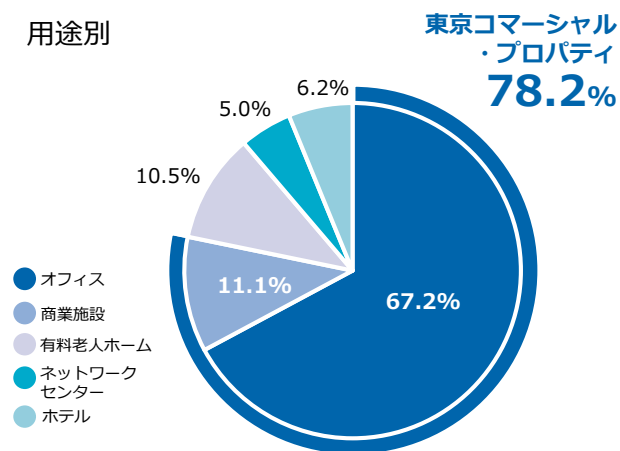
^{*2} 第17期 (2022年8月) 決算発表時点の保有資産 (第18期 (2023年2月) 取得 (予定) 資産を含みます。) について、第17期末 (2022年8月) 時点の鑑定評価額と帳簿価額の差額 (第18期 (2023年2月) 取得 (予定) 資産は鑑定評価額と取得 (予定) 価格の差額) を含み損益として算出しています。

^{*3} 「オーキッドスクエア」については2分割で譲渡を行っており、第1回は2020年10月16日付で信託受益権の準共有持分50.0%を、第2回は2021年3月1日付で同準共有持分50.0%をそれぞれ譲渡しており、第14期 (2021年2月) 及び第15期 (2021年8月) の譲渡物件数にそれぞれ含めています。
「ヒューリック新宿三丁目ビル」についても2分割で譲渡を行っており、第1回は2021年11月1日付で信託受益権の準共有持分50.0%を、第2回は2022年3月1日付で同準共有持分50.0%をそれぞれ譲渡しており、第16期 (2022年2月) 及び第17期 (2022年8月) の譲渡物件数にそれぞれ含めています。

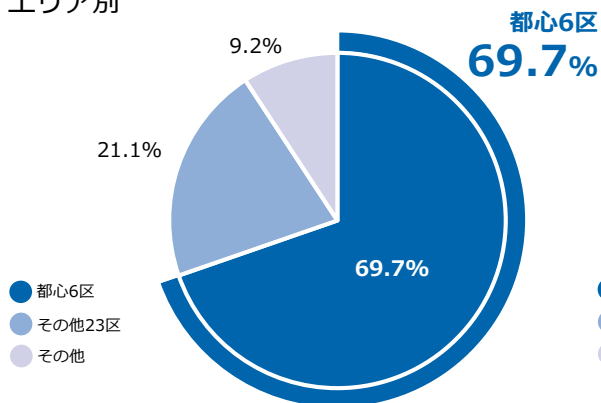
第17期（2022年8月期）決算発表時点のポートフォリオ^{*1}

ポートフォリオ全体

用途別

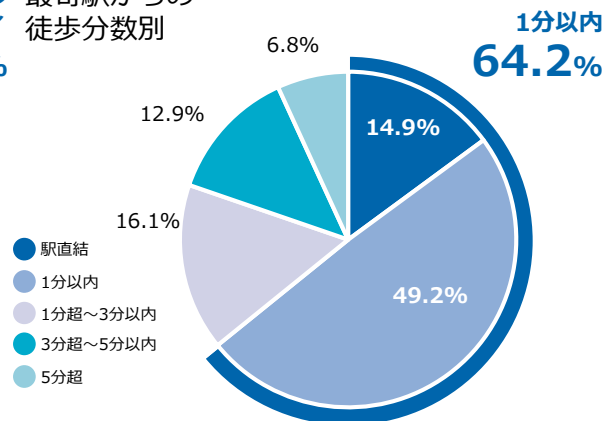


エリア別

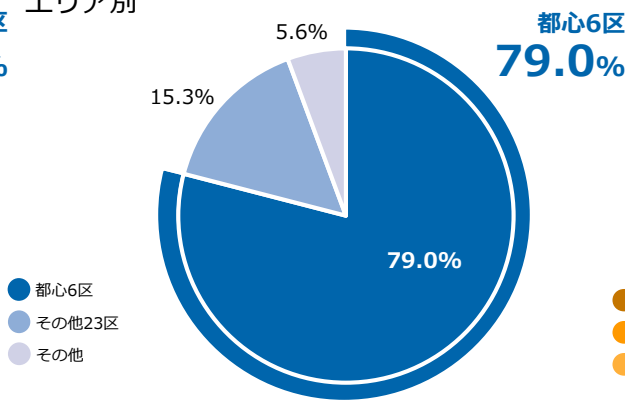


東京コマーシャル・プロパティ

最寄駅からの 徒歩分数別

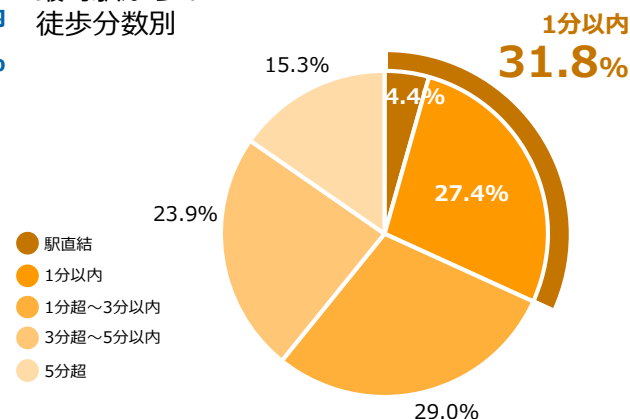


エリア別

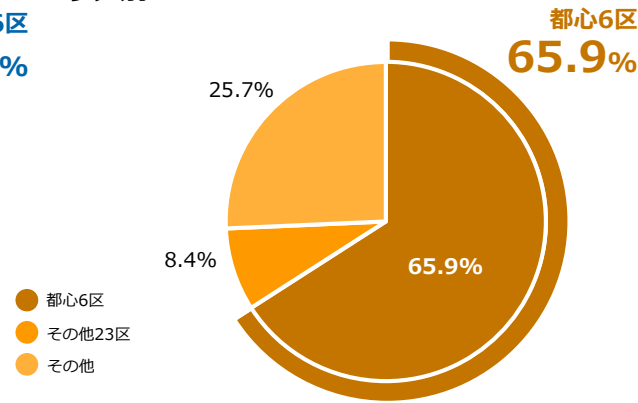


（参考）J-REIT全体（オフィス用途のみ）^{*2}

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

97.4%

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

^{*2} 各グラフの割合は、2022年8月末時点におけるJ-REIT各社の保有するオフィス用途の資産の取得価格に基づくものです（情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成。）。

継続的な資産入替えによるリスクマネジメントと1口当たり分配金の安定化

コロナ禍における安定性に軸足を置いた資産入替え

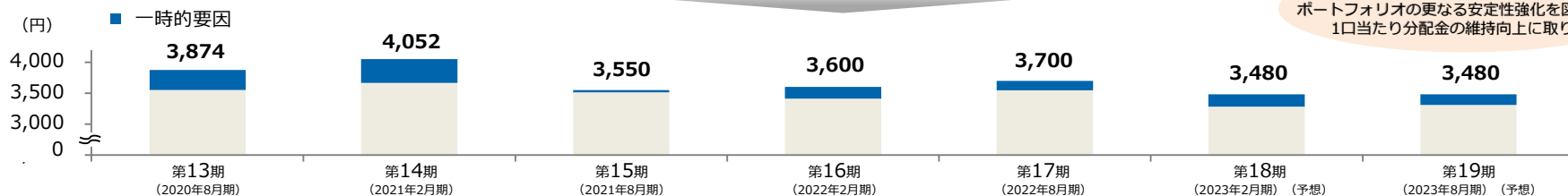
先行き不透明な環境下、都市型商業施設を中心に譲渡する一方、安定的な収益が見込まれる銀行店舗物件と有料老人ホームを中心に取得

運用上のリスク（コスト、リーシング等）の低減を企図した資産入替えの推進

	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
物件取得	銀行店舗 銀行店舗  ヒューリック 両国ビル ヒューリック 浅草橋江戸通 4物件・23,672百万円取得	銀行店舗 銀行店舗  ヒューリック 中野ビル ヒューリック 八王子ビル 2物件・8,100百万円取得	銀行店舗 有料老人ホーム  ヒューリック 上野ビル ヒューリック 調布 2物件・7,440百万円取得	銀行店舗 有料老人ホーム  ヒューリック 麹町ビル アリスタージュ 経堂 4物件・33,460百万円取得	有料老人ホーム  グランダ 学芸大学 1物件・2,200百万円取得	銀行店舗  ヒューリック 五反田ビル 1物件・6,162百万円取得
物件譲渡 ^{*1}	マイナー持分  ゲートシティ 大崎 1物件・4,800百万円譲渡 譲渡益 353百万円	都市型商業  ヒューリック 大森ビル 3物件・10,100百万円譲渡 譲渡益 1,002百万円	2分割譲渡 都市型商業  オーキッド スクエア 2物件・8,225百万円譲渡 譲渡益 570百万円	マイナー持分  品川 シーズンテラス 2物件・8,225百万円譲渡 譲渡益 570百万円	2分割譲渡 都市型商業  ヒューリック 新宿三丁目ビル 1物件・4,100百万円譲渡 譲渡益 698百万円	2分割譲渡 都市型商業  横濱山下町ビル 1物件・4,100百万円譲渡 譲渡益 699百万円
内部留保	継続的な内部留保の実施（第14期～第17期）					第19期末想定 ^{*2} 169百万円（118円/口）

1口当たり分配金の推移

譲渡益の還元・内部留保の活用による1口当たり分配金の安定化



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

^{*1} 「各期の譲渡価格」は、各期における各譲渡資産の譲渡価格の合計を記載しており、また、「各期の譲渡益」は、各期における各譲渡資産の譲渡価格の合計から譲渡時点の（想定）帳簿価額の合計を控除した参考値であり、実際の不動産等売却益とは異なります。また、百万円未満を切り捨てて記載しています。

^{*2} 第19期末（2023年8月末）に想定している利益留保額及び当該利益留保額を第19期末（2023年8月末）に想定している発行済投資口数（1,440,000口）で除した金額を記載しています。実際の内部留保の金額は変動する可能性があります。

ヒューリック五反田ビル（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*1

みずほ銀行五反田支店・大崎支店をはじめ、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（予定）価格	6,162 百万円
鑑定評価額	6,410 百万円
NOI利回り*2	4.1 %
所在地	東京都品川区
最寄駅	JR山手線他 「五反田」駅徒歩2分
稼働率	100.0%


立地特性 最寄駅より徒歩2分、ソニー通り沿いの角地に立地

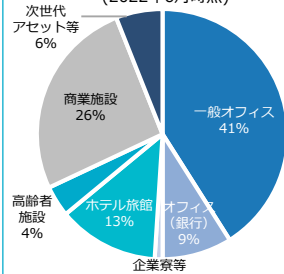
- 最寄駅のほか、都営浅草線「五反田」駅からも徒歩2分であり、駅近接性・交通便利性に優れたロケーション
- 繁華性の高いソニー通り沿いの角地に所在し、視認性も非常に良好
- 「五反田」エリアでは、旧ゆづぽうと跡地の「五反田計画（仮称）」（2023年竣工予定）を含め複数の再開発事業が計画されており、今後エリアのポテンシャル向上が期待される

物件特性 エリア内で概ねボリュームゾーンの規模を有するオフィスビル

- 1階及び2階の一部並びに3階をみずほ銀行が店舗として利用し、2階の一部をみずほ証券が来店型営業所、4階をみずほ不動産販売が来店型営業所として利用し、5～8階はオフィスフロアとして利用
- みずほ銀行五反田支店は、1938年に富士銀行の前身の安田銀行によって開設され、80年超の店歴を有する店舗
- 基準階床面積約587㎡（約178坪）の中規模オフィスで、中小規模のビルが多い「五反田」エリアにおいて概ね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

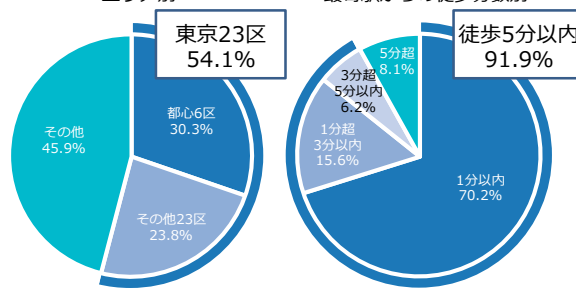
スポンサー保有物件*3

アセットタイプ別（賃料ベース）
（2022年6月時点）

出所：スポンサー保有物件につきヒューリック「2022年12月期第2四半期決算説明資料」
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

スポンサー保有の銀行店舗物件*4

エリア別

最寄駅からの徒歩分数別



*1 千秋商事株式会社が開発した物件であり、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、本物件はスポンサー開発物件に該当します。

*2 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（予定）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 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、2022年6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。

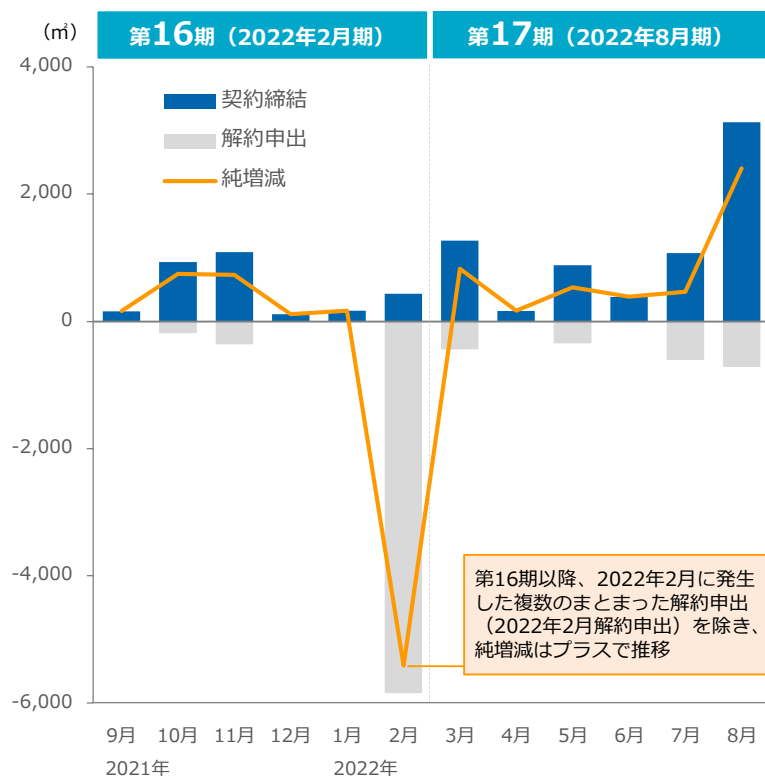
*4 各グラフに記載の割合は、2022年8月末時点でスポンサーのホームページに掲載されている銀行店舗物件（開発中の銀行店舗物件を含みます。）の延床面積に基づいて算出しています。

オフィス*1

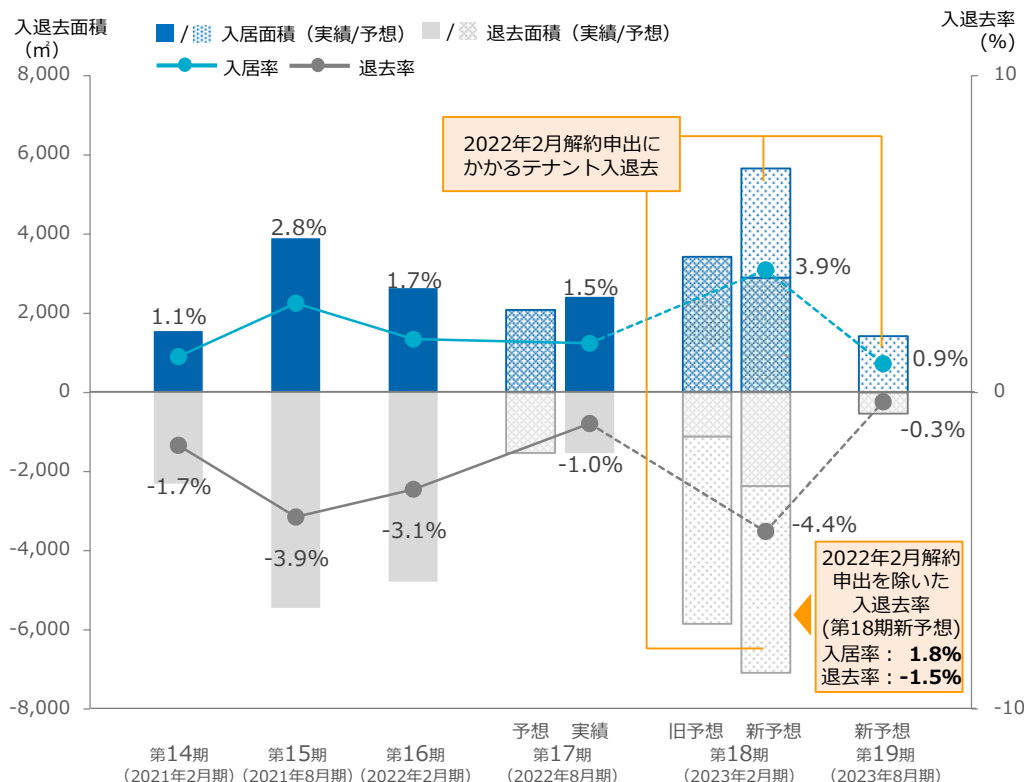
物件数合計	取得（予定）価格合計	投資比率	稼働率（2022年8月末）	平均NOI利回り
31物件	255,357百万円	67.2%	97.2%	4.1%

- 第17期（2022年8月期）は、第17期の空室在庫（※）の約半分について、後継テナントの入居にかかる契約締結が完了
（※）第17期初時点の空室（見込）面積と第17期中の解約申出面積の合計

入退去の推移（契約面積ベース）*2

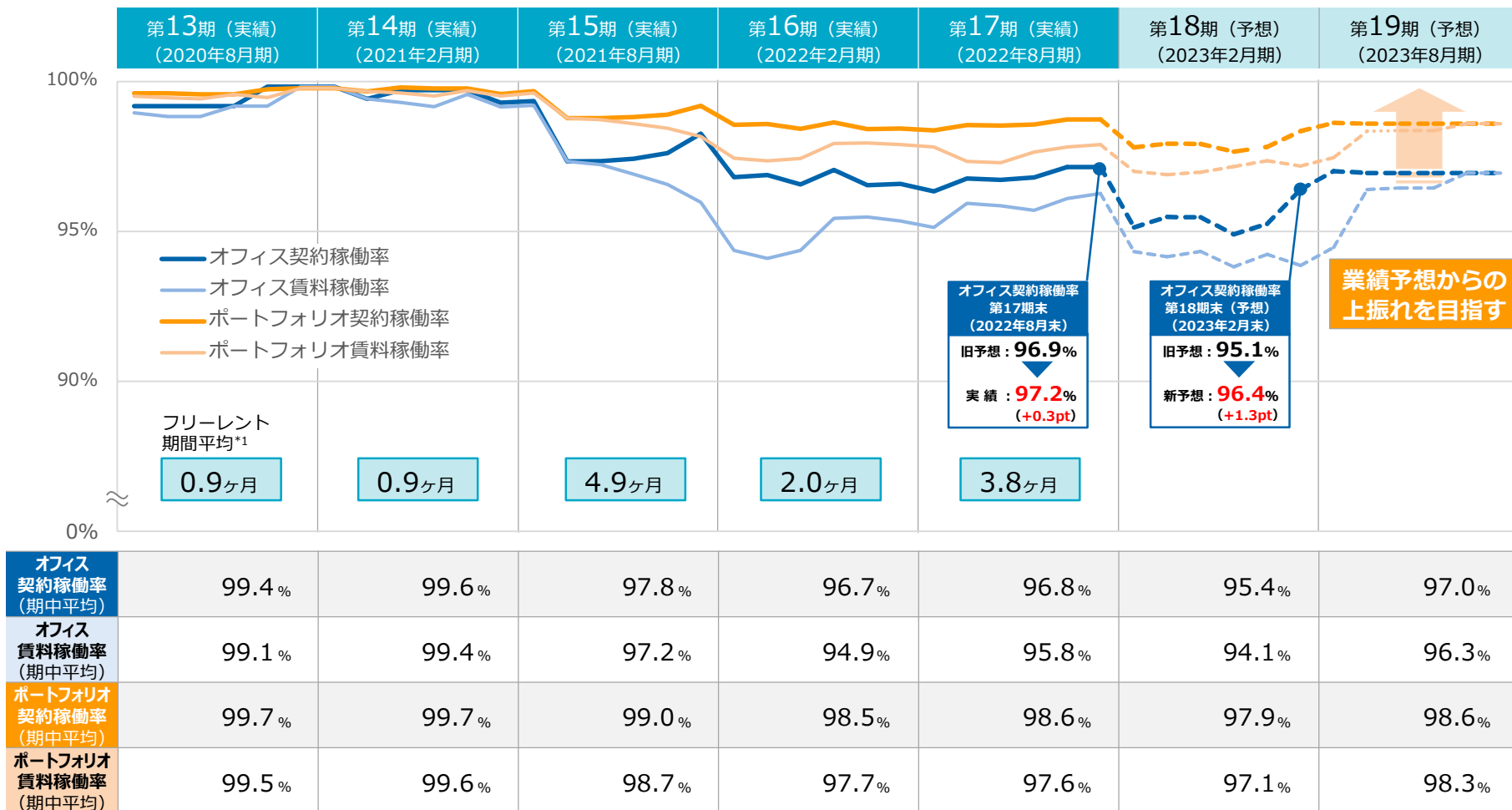


入退去面積予想・実績*3



*1 第18期（2023年2月期）取得（予定）資産を含みます。
*2 解約申出の面積についてはマイナス表記としています。
*3 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。

稼働率の推移

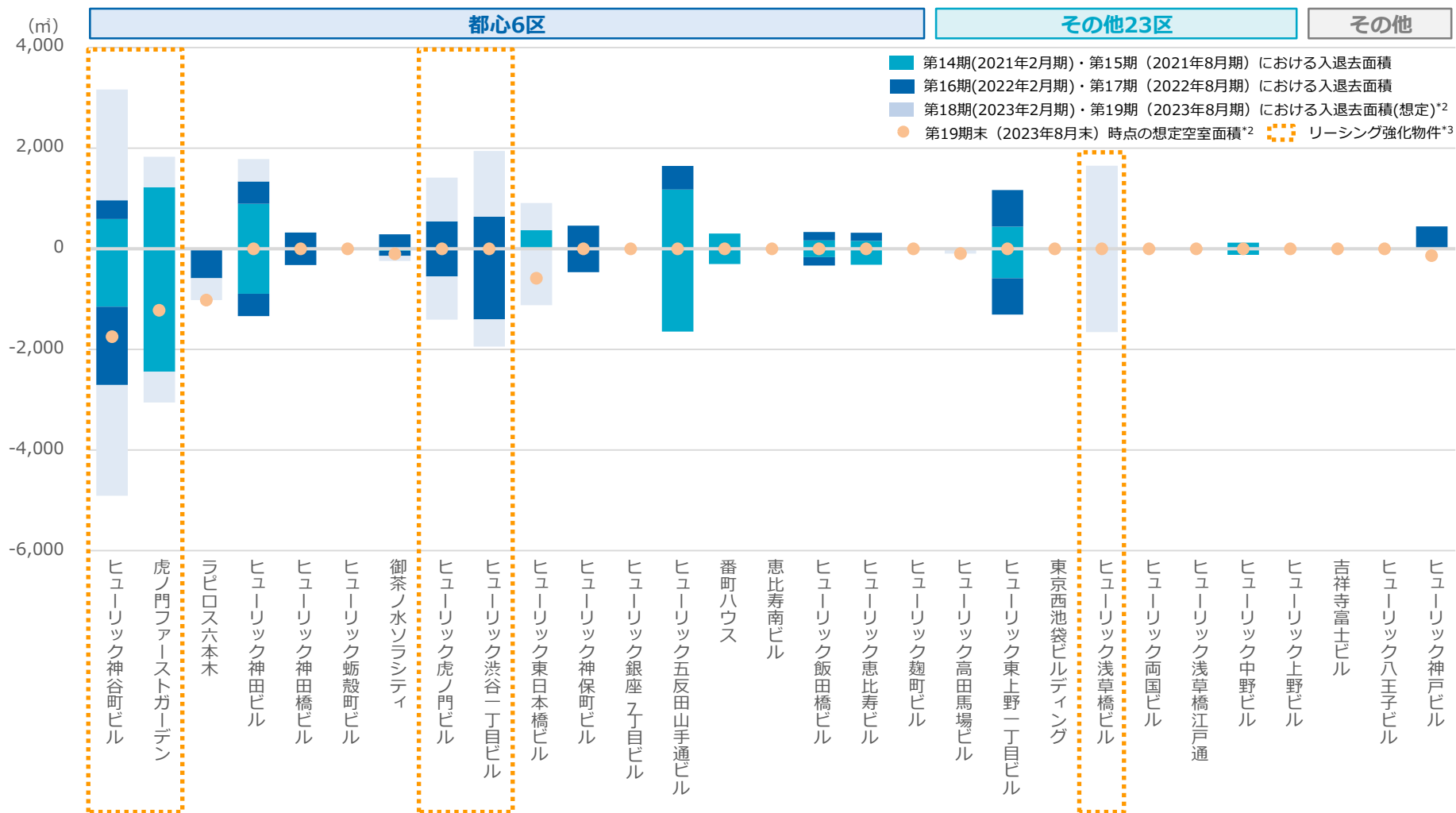


*1 フリーレント期間平均は、各期に賃貸借契約を開始したテナントに付与したフリーレント期間を、賃貸面積（持分）に基づいて加重平均した数値（小数第2位を四捨五入）を記載しています。

*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。

物件別入退去面積の状況^{*1}

- オフィスで生じたテナント退去に対して早期埋戻しを推進。引き続きリーシング強化物件に注力（状況の詳細は次ページ）



^{*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19期末（2023年8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、2022年10月13日公表の業績予想における想定を記載しており、今後の運営状況等により変動する可能性があります。

^{*3} リーシング強化物件は、第17期末（2022年8月末）時点の空室面積若しくは第18期（2023年2月期）以降の退去想定面積が200坪を超えている物件のうち、リーシング活動におけるテナント候補の引き合いの状況、周辺のオフィスマーケットの動向、リーシングの進捗が本投資法人の収益に与える影響等を総合的に勘案して、本資産運用会社が特に注力するべきと判断した物件を指定しています。

リーシング強化物件の状況

ヒューリック神谷町ビル

「神谷町」駅
徒歩1分

賃貸可能面積

32,487.06 m²

ポートフォリオ全体に占める割合
(賃貸可能面積ベース)

9.3 %

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

2021年7月末

100.0%

2022年9月末

87.9%

2023年2月末*2
(想定)

94.6%



ヒューリック渋谷一丁目ビル

「渋谷」駅
徒歩5分

賃貸可能面積

2,817.65 m²

ポートフォリオ全体に占める割合
(賃貸可能面積ベース)

0.8 %

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

2021年9月末

100.0%

2022年8月末

72.7%

2023年2月末*2
(想定)

100.0%



ヒューリック浅草橋ビル

「浅草橋」駅
徒歩1分

賃貸可能面積

5,280.72 m²

ポートフォリオ全体に占める割合
(賃貸可能面積ベース)

1.5 %

- エリア内で希少性のある築浅の中規模ビル
- 複数フロア利用テナントの解約により稼働率は68.6%に低下する見込みであったものの、複数テナントによる埋戻しにより当該テナントの退去後3ヶ月で満室稼働を見込むとともに、テナント分散が進展

2022年8月末

100.0%

2022年12月末*2
(想定)

79.1%

2023年3月末*2
(想定)

100.0%



ヒューリック虎ノ門ビル

「虎ノ門」駅
徒歩1分

賃貸可能面積

8,574.65 m²

ポートフォリオ全体に占める割合
(賃貸可能面積ベース)

2.4 %

- 免震構造や省エネ設備等、高いスペックを備えた中規模ビル
- 2021年9月に店舗区画で解約が発生したものの、2022年4月に埋戻しが完了
- 2022年9月に事務所区画の解約が発生。テナント候補が検討中で、2023年3月に埋戻しを想定

2022年8月末

100.0%

2022年9月末

89.9%

2023年3月末*2
(想定)

100.0%



虎ノ門ファーストガーデン

「虎ノ門」駅
徒歩1分

賃貸可能面積

5,689.97 m²

ポートフォリオ全体に占める割合
(賃貸可能面積ベース)

1.6 %

- 複数フロア利用テナントの解約により稼働率は57.1%に低下したものの、複数テナントによる埋戻しにより稼働率が向上するとともに、テナント分散が進展
- 追加の解約も見込まれているものの、立地とビルグレードの高さを訴求し早期埋戻しを目指す

2021年4月末

57.1%

2022年10月末*2
(想定)

89.3%

2023年2月末*2
(想定)

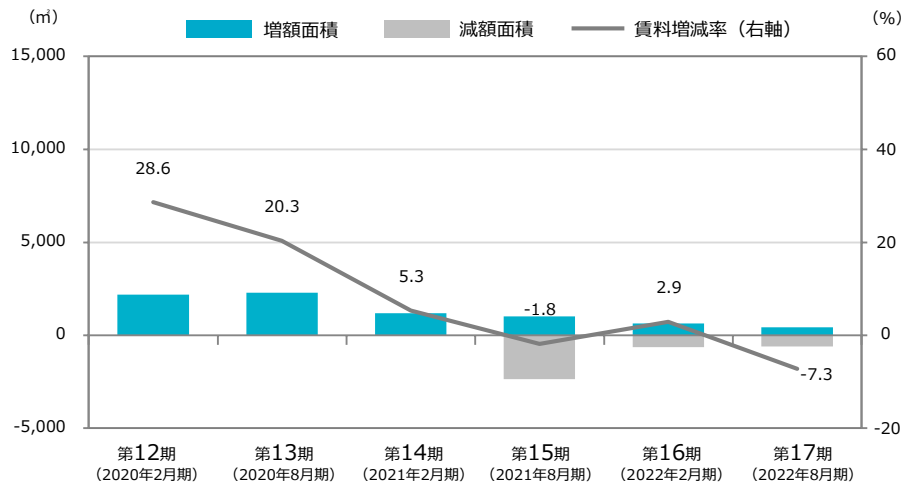
78.5%



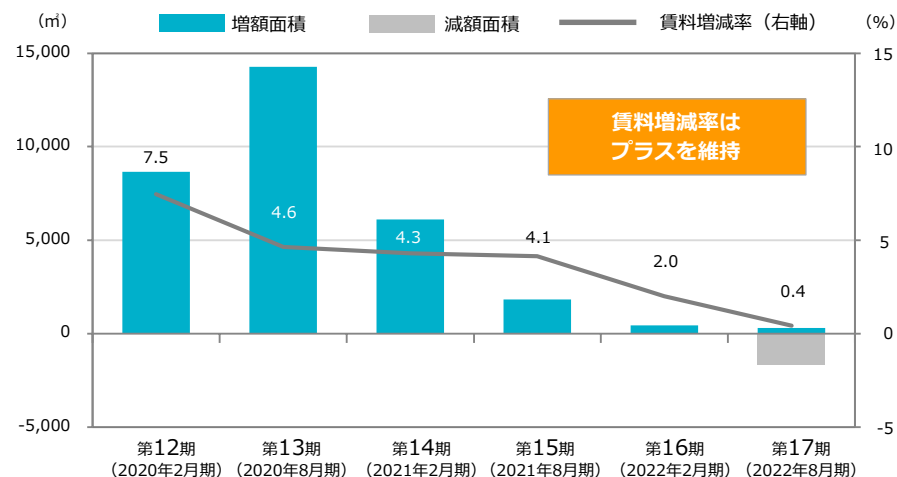
*1 記載の比較元時点と第17期末(2022年8月末)時点の平均賃料坪単価(第17期末(2022年8月末)時点で、新規テナントの入居及び賃料改定について締結済みの賃貸借契約がある場合は、当該賃貸借契約が開始又は改定した後の賃料をもとに算定)の比較を記載しています。

*2 将来における稼働率の想定は、2022年10月13日公表の業績予想における想定を記載しており、今後の運営状況等により変動する可能性があります。

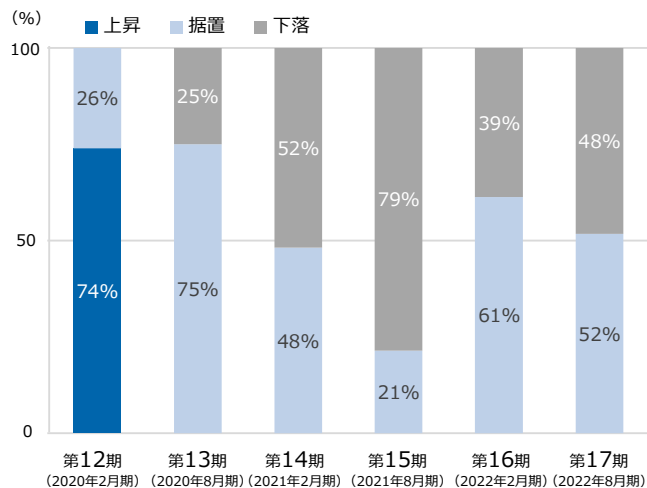
テナント入替えの実績（オフィス区画）*1



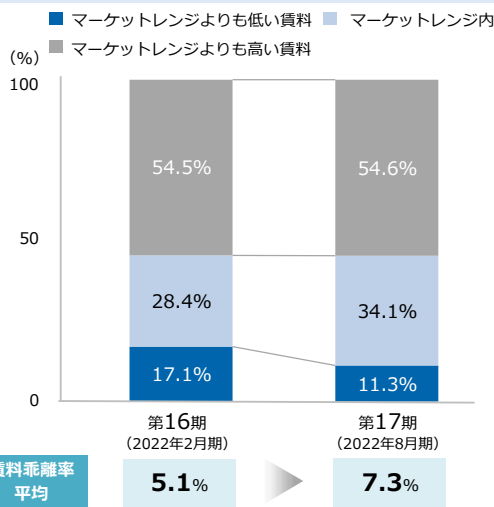
賃料改定の実績（オフィス区画）



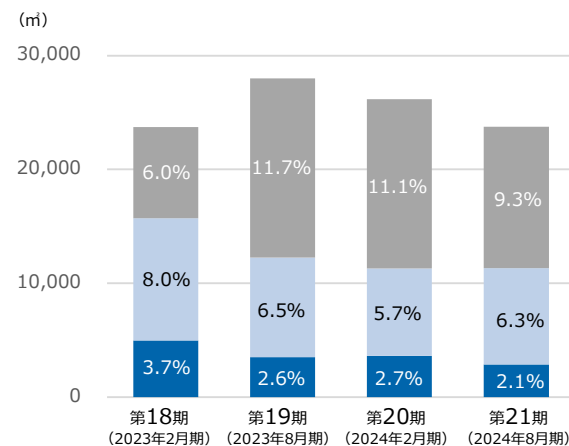
マーケット賃料の推移（物件数ベース）*2



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 入退去テナント双方ともに事務用途のテナント入替えを対象にしています。

*2 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・維持・下落の比率）を物件数ベースで記載しています。

*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17期（2022年8月期）決算発表時点で保有するオフィス物件（第18期（2023年2月期）取得（予定）資産を含みます。）の賃貸面積合計に対する比率を示しており、第22期（2025年2月期）以降に更新期日が到来する賃貸借契約は省略しています。

商業施設*1

物件数合計

9物件

取得価格合計

42,158百万円

投資比率

11.1%

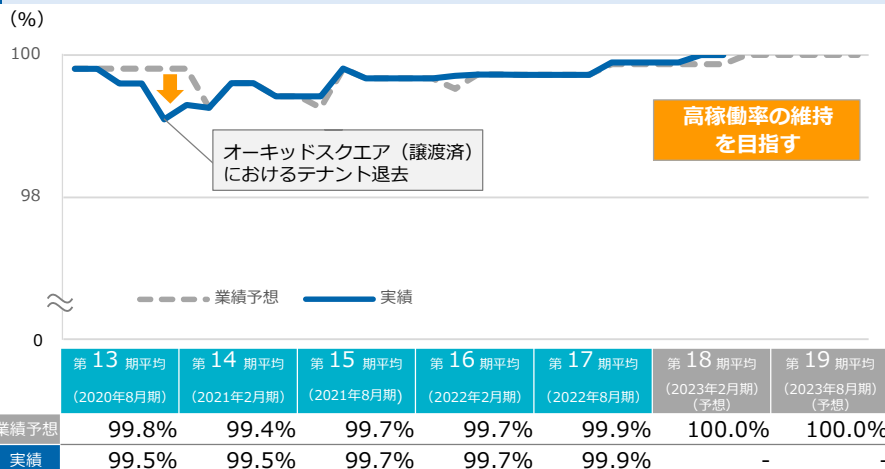
稼働率（2022年8月末）

100.0%

平均NOI利回り

4.8%

稼働率の推移*2



立地競争力を活かしたテナント埋戻し事例

HULIC & New SHIBUYA

「渋谷」駅
徒歩5分

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



<2020年2月末時点>

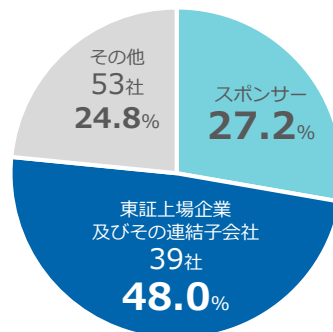
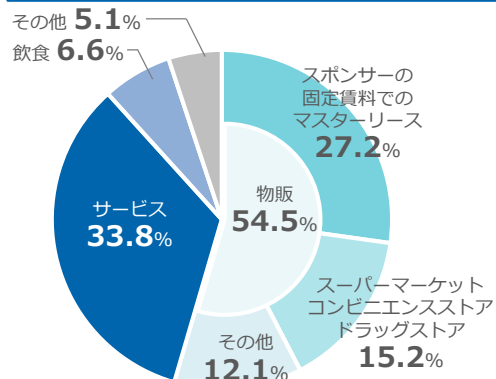
10階	飲食
9階	飲食
8階	飲食
7階	飲食
6階	飲食
5階	飲食
4階	飲食
3階	飲食
2階	物販
1階	物販
B1階	物販
B2階	サービス

<2022年8月末時点>

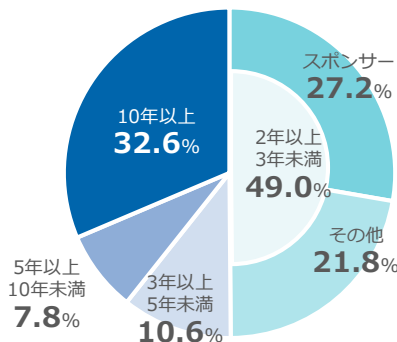
10階	飲食	稼働率 100.0%
9階	飲食	
8階	飲食	
7階	飲食	
6階	飲食	
5階	飲食	
4階	サービス	
3階	飲食	
2階	物販	
1階	物販	
B1階	物販	
B2階	サービス	

商業施設（オフィスの店舗区画を含む）の分散状況

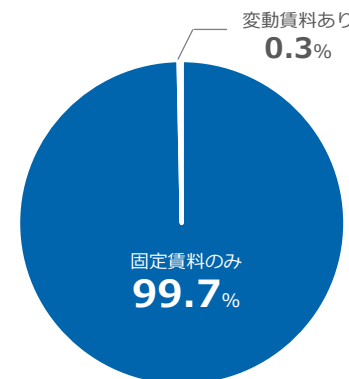
テナント構成（契約賃料ベース）



契約期間（契約賃料ベース）



賃料形態（賃貸面積ベース）*3



*1 第18期（2023年2月期）譲渡資産を除きます。

*2 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点第2位を四捨五入して記載しています。

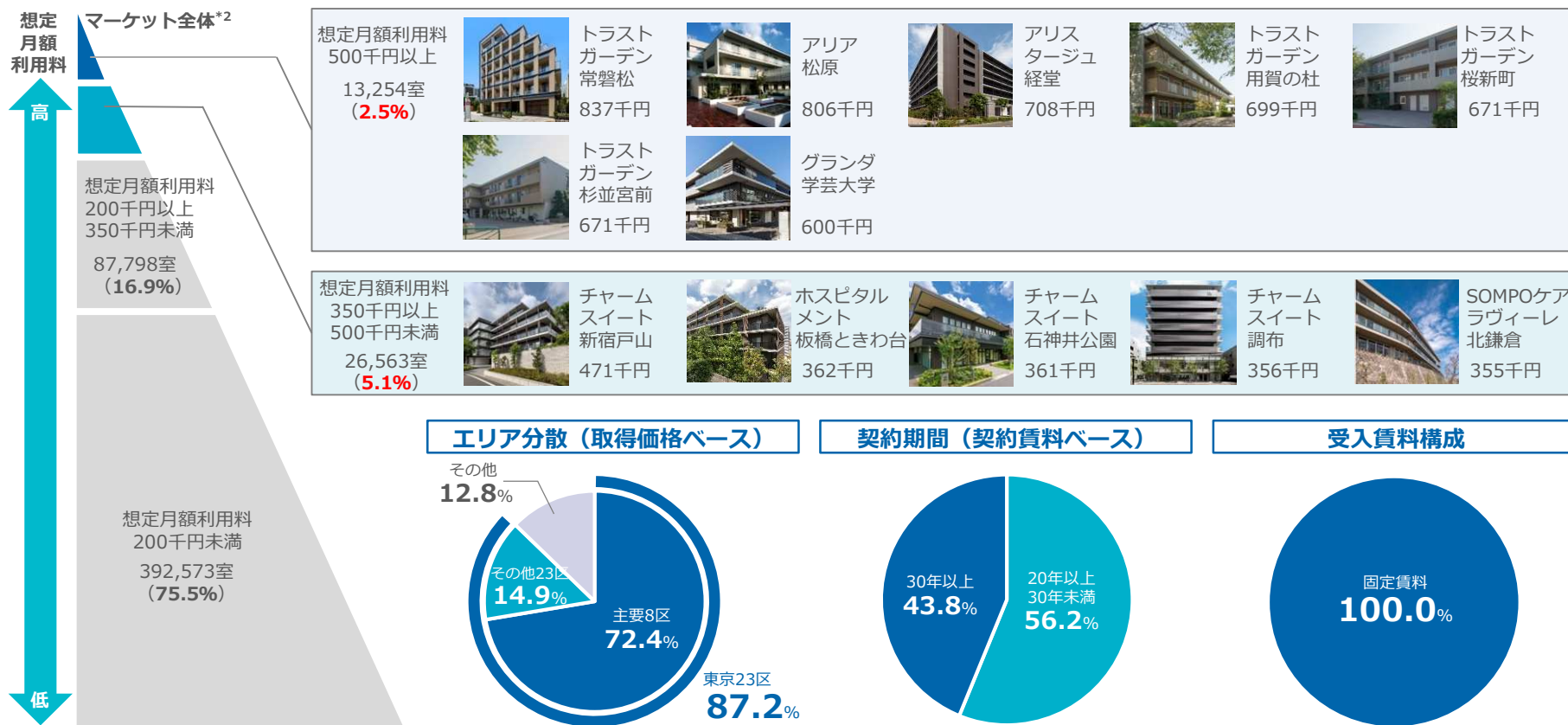
*3 商業施設（オフィスの店舗区画を含む。）について、固定賃料のみの契約・変動賃料を含む契約が占める比率を持分換算後の賃貸面積を基に算出しています。

有料老人ホーム

有料老人ホーム	物件数合計	取得価格合計	投資比率	稼働率(2022年8月末)	平均NOI利回り	平均契約期間	固定賃料比率
	11物件	40,117百万円	10.5%	100.0%	5.0%	25.6年 (面積ベースの平均)	100.0%

- 各物件、オペレーターともに安定した運用を継続
- 入居率についても安定的に推移

要介護者向け施設の価格帯別分散状況及び保有物件の想定月額利用料*1



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

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

ネットワークセンター

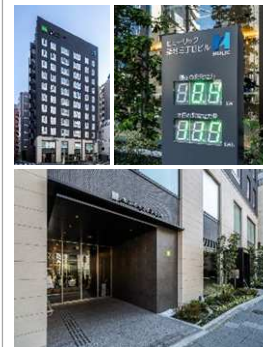
ネットワークセンター	物件数合計	取得価格合計	投資比率	稼働率(2022年8月末)	平均NOI利回り	平均契約期間	固定賃料比率
	8物件	19,145百万円	5.0%	100.0%	5.5%	11.9年 (面積ベースの平均)	100.0%

- オペレーターはソフトバンク株式会社であり、運営状況に関し、特段の変更はなし

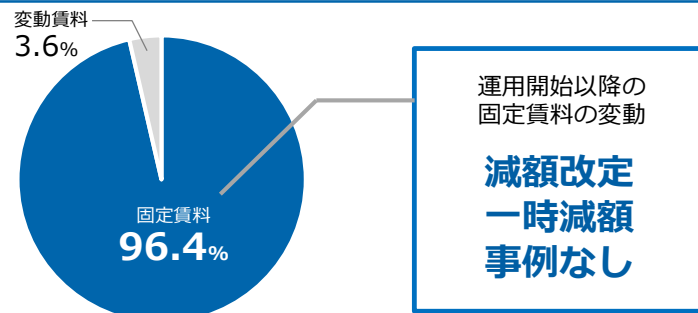
ホテル

ホテル	物件数合計	取得価格合計	投資比率	稼働率(2022年8月末)	平均NOI利回り	契約期間	固定賃料比率
	3物件	23,492百万円	6.2%	100.0%	3.8%	全物件 30年超	96.4% (コロナ前想定)

- 変動賃料は引き続き見込めないものの、固定賃料については契約通り収受
- オペレーターの信用状況も現状懸念は特になし

物件写真			
物件名	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	ヒューリック 築地三丁目ビル
立地	東京メトロ銀座線ほか「銀座」駅 徒歩 5分	東京メトロ日比谷線ほか「六本木」駅 徒歩 1分	東京メトロ日比谷線「築地」駅 徒歩 1分
客室数	286室	201室	136室
オペレーター	株式会社相鉄ホテルマネジメント		株式会社はとバス

賃料構成 (コロナ前想定) *



エリア分散



賃貸借契約期間



* 2019年1月～12月に受領した賃料（2020年以降に取得した物件については、賃貸借契約に基づき算定された1年間の想定受入賃料）を基に算出しています。

長期発行体格付(見通し)

JCR
AA
(安定的)

有利子負債の状況

第17期末(2022年8月末)

有利子負債総額

178,616
百万円

長期負債比率

100.0 %

固定金利比率*1

99.0 %

グリーンボンドの発行

第7回無担保投資法人債

(グリーンボンド)

JCRグリーンボンド評価 Green1 (最上位評価)

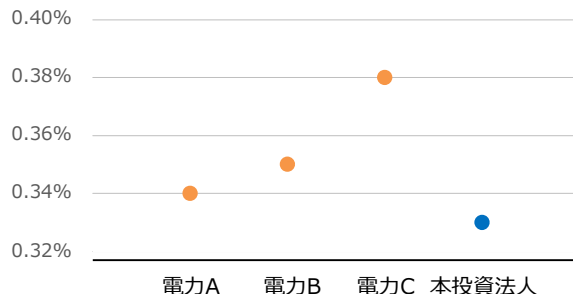
発行日 2022年5月24日

発行総額 2,000百万円

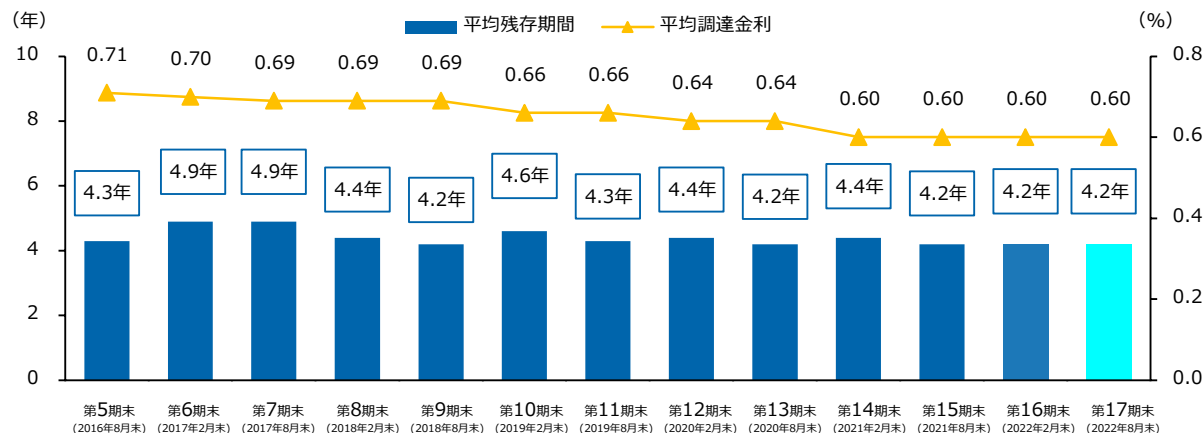
発行年限 5年

利率 0.33%

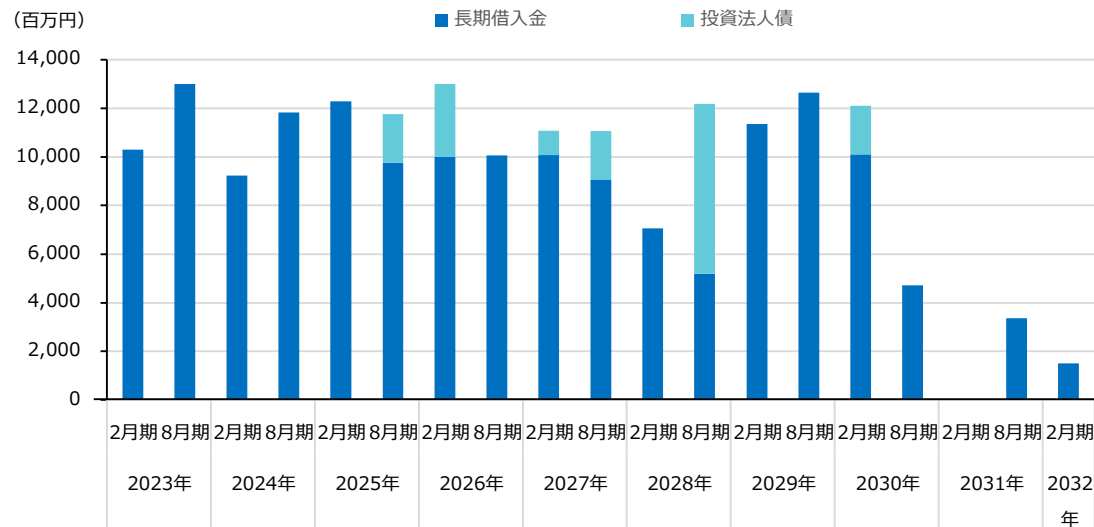
2022年5月発行・同年限の電力債との比較*3



有利子負債の平均残存期間及び平均調達金利の推移*2



返済期限の分散状況 第17期末(2022年8月末)



*1 固定金利借入れは金利スワップ契約締結による金利の固定化を含みます。

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

*3 第7回無担保投資法人債(グリーンボンド)の発行日である2022年5月24日から2営業日以内に発行された電力債との比較を掲載しています。

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17期末（2022年8月末）の含み損益は+701億円（第16期末（2022年2月末）比 +66億円）
- 第17期末（2022年8月末）の含み損益率は+18.8%（第16期末（2022年2月末）比 +1.9%pt）

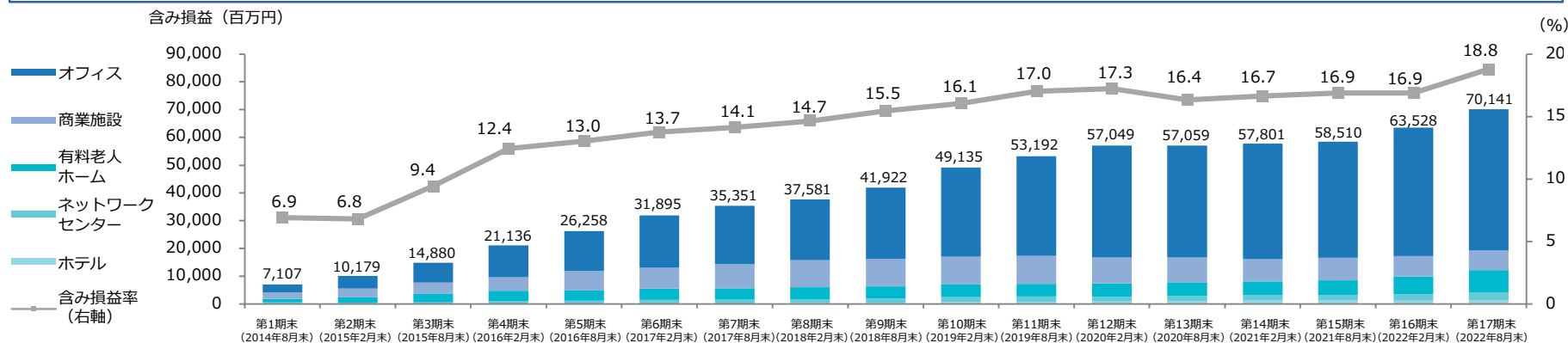
期末鑑定評価サマリー

	第17期末（2022年8月末）					前期末との差異				
	物件数	鑑定評価額 ^{*1} (百万円)	含み損益 ^{*1} (百万円)	含み損益率	直接還元 利回り	物件数	鑑定評価額 ^{*1} (百万円)	含み損益 ^{*1} (百万円)	含み損益率	直接還元 利回り
オフィス	30件	297,012	50,898	20.7%	3.3%	0件	+4,037	+4,617	+1.9%	△0.1%
商業施設	10件	53,270	7,010	15.2%	3.9%	△1件	△3,815	△270	+0.5%	△0.0%
有料老人ホーム	11件	47,655	8,009	20.2%	4.2%	+1件	+3,742	+1,656	+3.3%	△0.1%
ネットワーク センター	8件	21,234	2,785	15.1%	4.9%	0件	+351	+426	+2.4%	△0.1%
ホテル	3件	24,460	1,437	6.2%	3.6%	0件	+110	+183	+0.8%	△0.0%
合計	62件	443,631	70,141	18.8%	3.5%	0件	+4,425	+6,612	+1.9%	△0.1%

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	5件	25件
商業施設	0件	8件	2件
有料老人ホーム	0件	0件	11件
ネットワーク センター	0件	4件	4件
ホテル	0件	3件	0件
合計	0件	20件	42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17期（2022年8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

GRESBリアルエステイト評価（2021年）



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

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数

2022 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

2017年7月より**構成銘柄に選定**
(J-REIT61銘柄中**14銘柄**が選定)
(2022年6月末時点)

MSCI ESG格付け

A
(2022年3月に
BBBから格上げ)

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

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

第17期以降のESGトピックス

GHG排出削減に向けた長期目標の設定

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

（※）本資産運用会社がエネルギー管理権限を有さない一棟貸し、住宅部分、
非幹事共有物件等を除きます。

環境データの第三者保証の取得

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



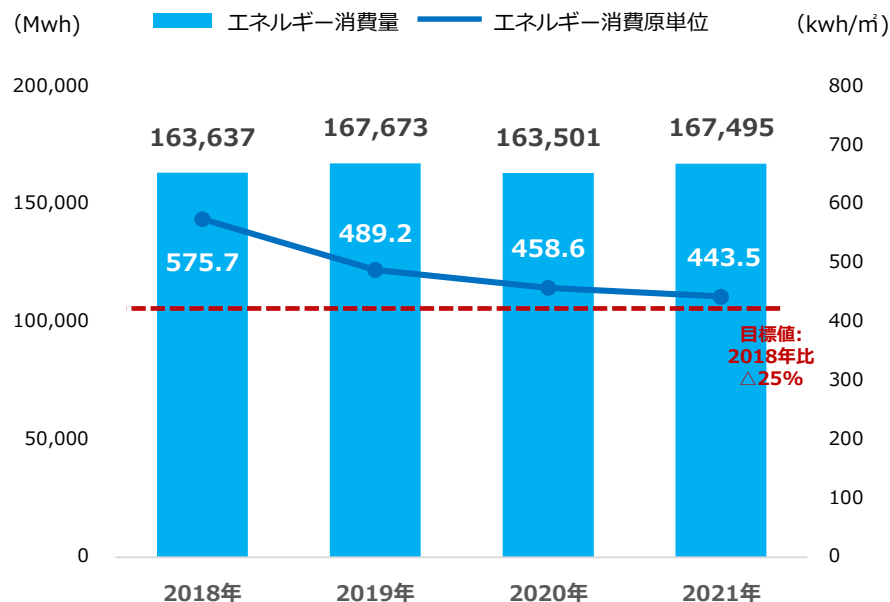
GHG排出削減に向けた目標（KPI）の進捗

エネルギー消費量

目標（KPI）

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

実績（ポートフォリオ全体）*2



2018年対比
原単位削減率

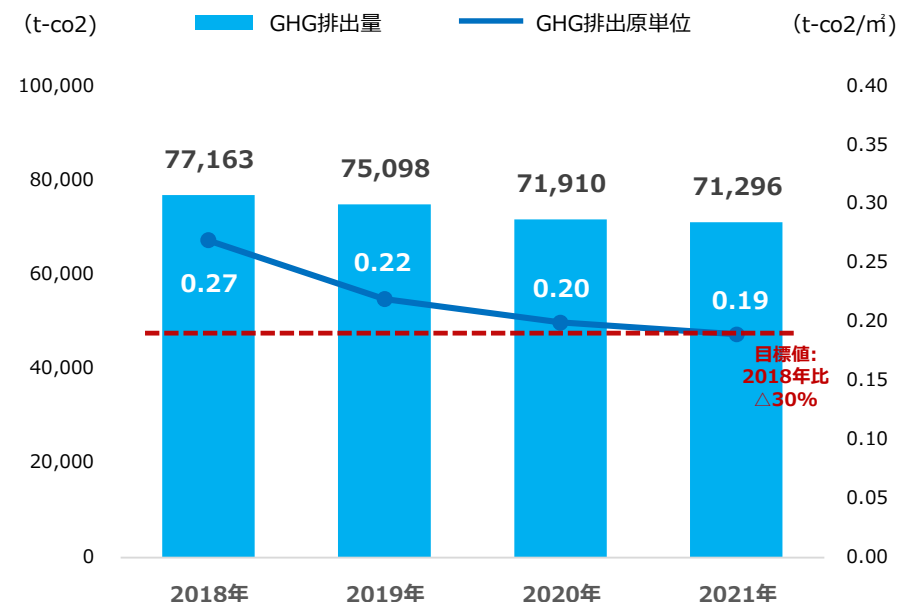
-23.0%

GHG排出量

目標（KPI）

- 2030年末までに、ポートフォリオ全体において、2018年の実績値対比で**30%のGHG排出原単位の削減**
- 2050年カーボンニュートラル*1

実績（ポートフォリオ全体）*2



2018年対比
原単位削減率

-30.5%

*1 本資産運用会社がエネルギー管理権限を有さない一棟貸し、住宅部分、非幹事共有物件等を除きます。

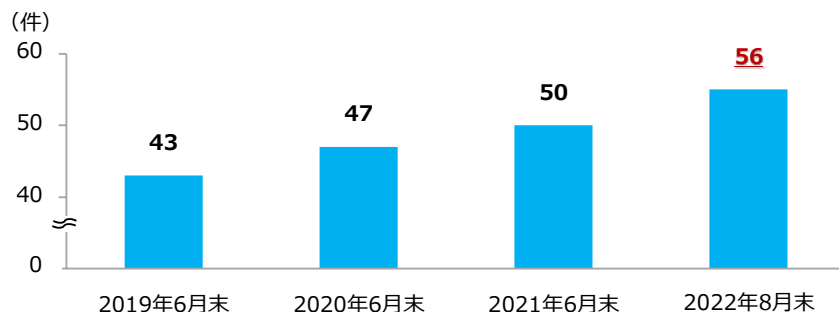
*2 実績値の算出に当たり、各年の対象物件の範囲は、次のとおりです。①年間を通して保有している物件を対象としています（データの入手が可能な物件に限ります。）。②本投資法人が共有持分を保有する物件については、各年の年初時点において本投資法人が保有する共有持分に相当する数値をもとに算出しています。

GHG排出削減に向けた各種取り組み

LED化の推進

- テナント入替え等のタイミングにおいて、LED照明への切替えを着実に推進

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



太陽光発電設備の活用

- 再生可能エネルギーの使用により建物の照明負荷を低減

太陽光発電設備の導入物件数及びCO2排出量削減効果の試算

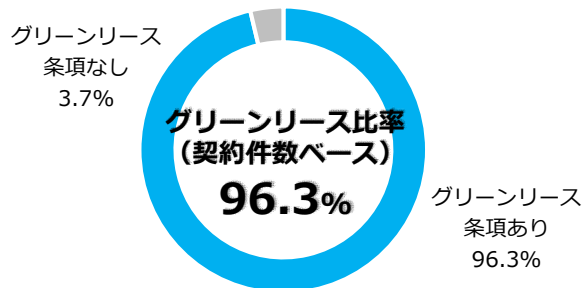
太陽光発電設備の導入物件数 **12物件**

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

グリーンリースの導入推進

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

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



再生可能エネルギー由来電力の導入

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

電力会社の変更によるRE100達成物件数

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



御茶ノ水ソラシティ

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

^{*2} 2021年の実績値に環境省「温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度」における係数を乗じて算出しています。

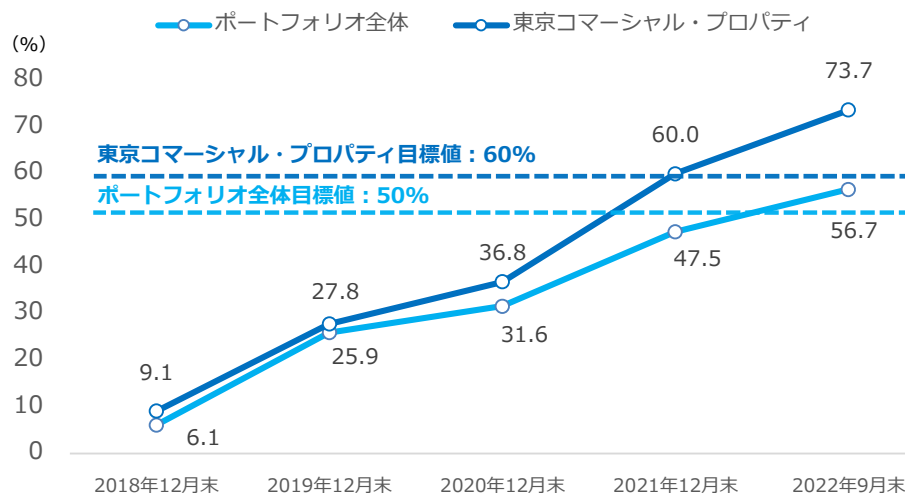
グリーンビルディング認証^{*1}の取得比率^{*2}の維持向上

グリーンビルディング認証の取得比率

目標（KPI）

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

グリーンビルディング認証の取得比率の推移（物件数ベース）



グリーンビルディング認証の取得比率（延床面積ベース）^{*3}

(2022年9月末時点)

ポートフォリオ全体	63.8%
東京コマーシャル・プロパティ	85.4%

本投資法人保有の代表的なスポンサー開発物件

 DBJ Green Building 認証 CASBEE 不動産評価認証 虎ノ門 ファーストガーデン	 DBJ Green Building 認証 御茶ノ水ソラシティ	 DBJ Green Building 認証 BELS CASBEEウェルネスオフィス認証 ヒューリック 虎ノ門ビル	 DBJ Green Building 認証 BELS ヒューリック 浅草橋ビル
 BELS CASBEE 不動産評価認証 ヒューリック麹町ビル	 BELS CASBEE 不動産評価認証 HULIC & New SHIBUYA	 BELS JHEP 認証 チャームスイート新宿戸山	
スポンサー開発物件 グリーンビルディング認証の取得比率 (2022年9月末時点、物件数ベース) ^{*2}		ポートフォリオ全体	
79.2%		56.7%	

スポンサー開発物件を取得することでも、
グリーンビルディング認証の取得比率の維持向上を目指す

^{*1} DBJ Green Building認証、CASBEE、BELS、JHEP認証等の第三者認証機関の認証をいいます。

^{*2} グリーンビルディング認証の取得比率の算出に当たり、底地のみを保有している物件については算出対象から除くものとし、また、同一物件で複数のグリーンビルディング認証を取得している場合でも1物件として扱います。

^{*3} 本投資法人が区分所有権又は共有持分を保有する物件については、本投資法人が保有する区分所有権又は共有持分に相当する面積に基づき算出しています。

DBJグリーンビルディング認証

取得年	評価	物件名	スポンサー 開発
2020	★★★★★	ヒューリック浅草橋ビル	○
2020	★★★★★	御茶ノ水ソラシティ	○
2020	★★★★★	ヒューリック虎ノ門ビル	○
2022	★★★	虎ノ門ファーストガーデン	○
2022	★★★	大井町再開発ビル1号棟	
2022	★★★	大井町再開発ビル2号棟	

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）

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

*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。

CASBEE不動産評価認証

取得年	評価	物件名	スポンサー 開発
2019	★★★★★	ヒューリック神谷町ビル	
2019	★★★★★	ヒューリック高田馬場ビル	
2020	★★★★★	虎ノ門ファーストガーデン	○
2020	★★★★★	ヒューリック渋谷一丁目ビル	
2020	★★★★★	HULIC & New SHIBUYA	○
2021	★★★★★	ヒューリック神田橋ビル	○
2021	★★★★★	ヒューリック蛸殻町ビル	○
2021	★★★★★	ヒューリック東日本橋ビル	
2021	★★★★★	ヒューリック麹町ビル	○
2021	★★★★★	ヒューリック目白	○
2021	★★★★★	ヒューリック神田ビル	
2021	★★★★★	ヒューリック銀座7丁目ビル	
2021	★★★★★	ヒューリック両国ビル	○
2021	★★★★★	ヒューリック浅草橋江戸通	○
2021	★★★★★	ヒューリック中野ビル	○
2021	★★★★★	ヒューリック八王子ビル	○
2022	★★★★★	大井町再開発ビル2号棟・1号棟 ^{*4}	
2022	★★★★★	ヒューリック神宮前ビル	

CASBEEウェルネスオフィス評価認証

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

JHEP認証（ハビタット評価認証制度）

取得年	評価	物件名	スポンサー 開発
2018	A	グラнда学芸大学	○
2019	A	チャームスイート新宿戸山	○
2019	A	チャームスイート石神井公園	○
2022	A	アリスタージュ経堂	○

社会（Society）における取り組み

お客様（テナント・利用者）の満足度向上

テナント満足度調査の実施

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

新型コロナウイルス感染症感染拡大防止への取り組み



日々の清掃の徹底



検温装置とアルコールスタンド消毒液の設置



エレベーターホールテレビモニターへの感染症対策広告の掲載

働きがいのある職場環境（人材育成、ダイバーシティ等）

人材開発

- ・従業員の外部研修への参加費用の全額負担等の研修支援制度の整備
- ・従業員の専門資格（不動産証券化協会認定マスター等）の取得支援（費用の負担等）
- ・表彰制度の導入（サステナビリティに関して特に優れた取り組みを行った役職員がいた場合に表彰する制度）

ワークライフバランス

- ・従業員満足度調査（社長アンケート）の実施（2021年度：回答率100.0%）
- ・新型コロナウイルス感染症感染拡大防止への取り組み（在宅勤務制度の導入、時差出勤の活用、ワクチン接種の提供等）

ダイバーシティ

- ・働きやすい職場環境の実現に向けた人事制度の充実（こども休暇・介護両立支援規程等）によりダイバーシティの推進を図る

地域社会への貢献

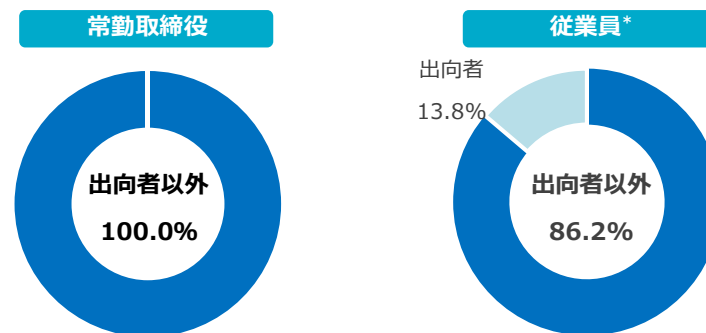
保有物件における地域・コミュニティの活性化への貢献

- ・ヒューリック浅草橋ビル：地域イベントを開催できる大規模の多目的ホールの設置

ガバナンス（Governance）における取り組み

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（2022年9月末時点）



役職員の報酬体系への1口当たり分配金に一部連動させるインセンティブ賞与の導入

役員報酬への投資口価格相対パフォーマンス連動報酬の導入

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

スポンサーも含めた役員持投資口会・従業員持投資口会の導入

投資主の利益とヒューリックグループの利益の一体化への取り組み

スポンサーによるセイムポート出資（2022年8月末時点）

スポンサーのセイムポート出資

152,470口
（保有比率10.58%）

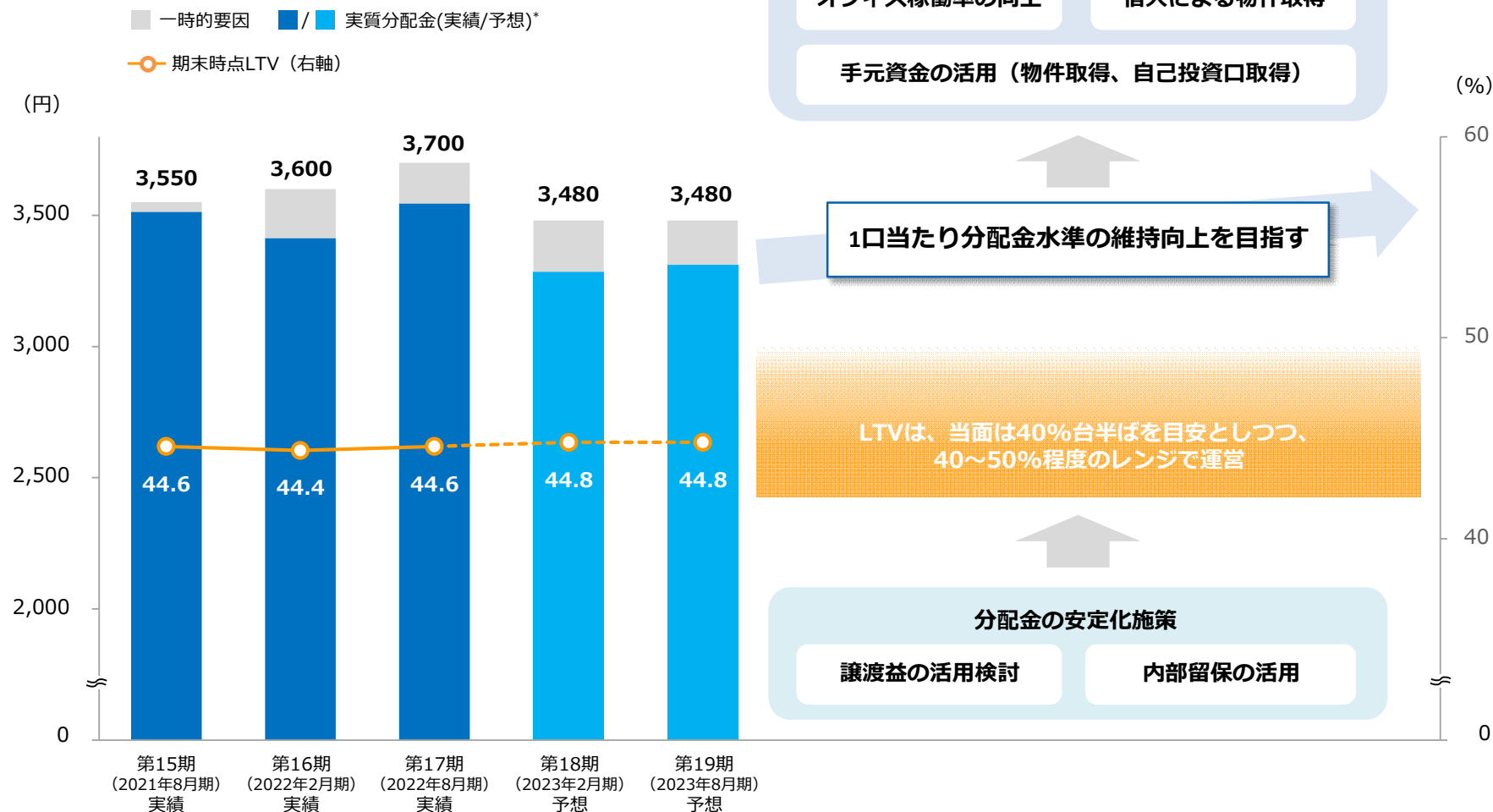
* 従業員総数には、従業員兼務役員2名を含みます。



V 今後の戦略

1口当たり分配金の維持向上に向けた取組み

1口当たり分配金及びLTVの推移



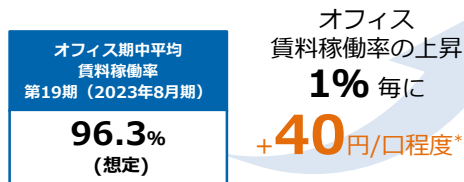
* 1口当たり分配金のうち、一時的要因 (物件譲渡時に生じる譲渡益及び控除対象外消費税 (試算値)、物件取得後における固定税の未費用化分、借地権の更新に伴い生じる支払地代の増加額、これらにかかる資産運用報酬Ⅱ、内部留保 (取崩しを含む) 及び内部留保に伴い生じる法人税の増加額 (試算値)) の調整を行った後の金額をいいます。

1口当たり分配金の維持向上に向けた施策

保有物件の内部成長・資産入替

オフィス稼働率の向上

オフィスの空室区画について、早期リースアップを行い、賃料稼働率の上昇による分配金水準の向上を目指す



<試算の前提条件>

第19期末（2023年8月末） 時点の想定空室面積	約 4,900 ㎡
うちオフィス稼働率1%相当の 空室面積	約 1,600 ㎡

空室区画のマーケット賃料の加重平均値で埋戻し通期寄与した場合を想定して試算
(資産運用報酬等のコストは考慮しない)

資産入替

保有物件の収益やコストの見通しについて継続的に確認を行い、リスクを認識した物件は顕在化前に譲渡を検討

ポートフォリオの
収益安定性の強化

譲渡益の活用による
分配金水準の安定化

手元資金の活用

第17期末（2022年8月末）時点の現金及び預金から第17期の分配総額を減算し、第18期（2023年2月期）の物件入替による手元資金の変動を考慮して決算発表時点の手元資金を試算

決算発表時点の手元資金 (試算値)	約 110 億円
----------------------	----------

物件取得

ポートフォリオの全体
取得価格合計
第17期決算発表時点

3,803億円

手元資金による
30億円の
物件取得で
+30円/口程度*

<試算の前提条件>

試算における取得物件の 償却後NOI利回りの想定	約 3.5 %
-----------------------------	---------

自己投資口の取得・消却

エクイティマーケットや不動産マーケットの動向を踏まえて各種施策と比較しつつ検討

<自己投資口の取得・消却の影響>

手元資金の減少	手元資金の活用による物件取得と比較して検討
LTVの上昇	借入金の活用による物件取得と比較して検討

借入金の活用

LTVは、当面は40%台半ばを目安としつつ、40%から50%程度のレンジで運営することを目指す

・LTV50%までの借入余力：約420億円



<試算の前提条件>

LTVを1%上昇させる 借入額の想定	約 74 億円
試算における取得物件の 償却後NOI利回りの想定	約 3.5 %

内部留保の活用

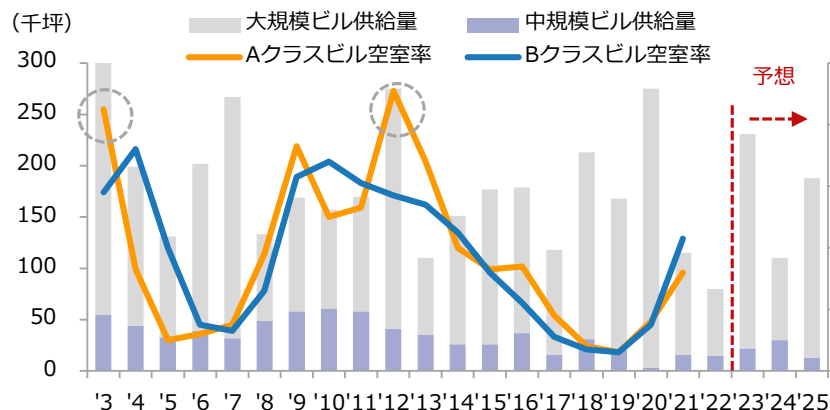
今後の収益の見通しを踏まえて、安定的な分配金水準の維持のために活用予定



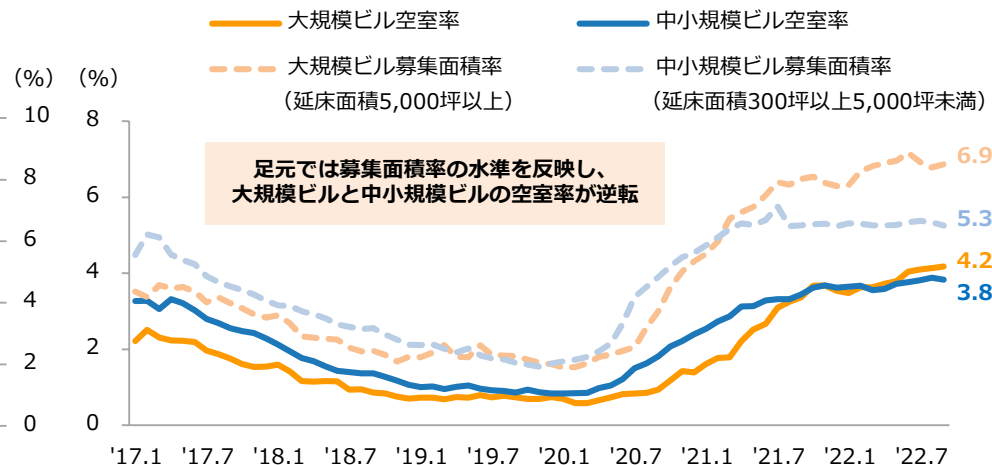
マーケット環境 の見通し	×	ポートフォリオの 運用状況
それぞれの動向を見極めながら 内部留保の活用方法等を検討		

規模別のオフィス賃貸マーケット推移（2003年～）

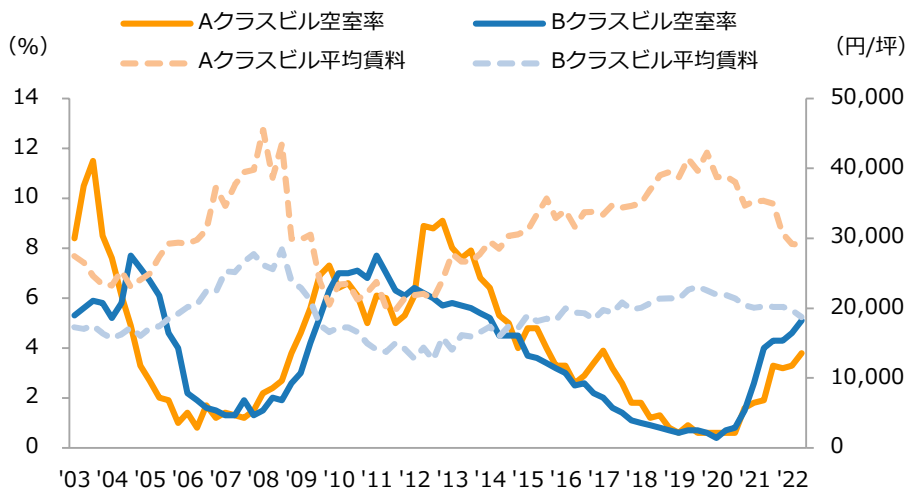
規模別のオフィス供給量と空室率の推移*1



規模別の空室率・募集面積率推移（2017年～）*2

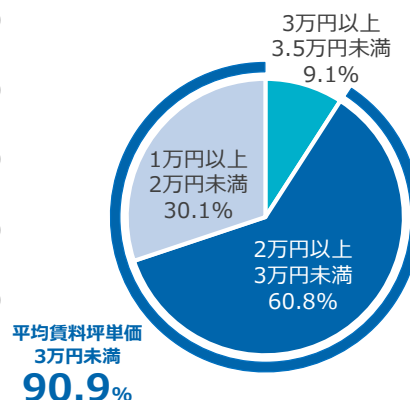


規模別のオフィス空室率と賃料の推移*1

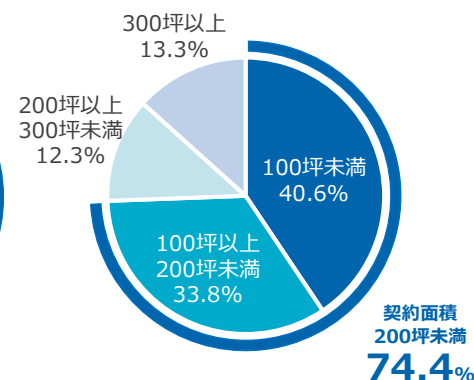


本投資法人保有のオフィス物件の状況

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2022」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、三幸エステート株式会社の「オフィスレント・インデックス」における東京都市部の賃料・空室率をもとに資産運用会社にて作成しています。

*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区の空室率・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17期（2022年8月期）決算発表時点で保有するオフィス物件（第18期（2023年2月期）取得（予定）資産を含みます。）を対象に、第17期末（2022年8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17期（2022年8月期）決算発表時点で保有するオフィス物件（第18期（2023年2月期）取得（予定）資産を含みます。）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。

マーケット環境に適応した外部成長戦略の推進による資産規模の拡大

資産規模及びポートフォリオ構成の推移

マーケット環境に適応した外部成長戦略の展開

収益力の向上を追求した資産規模の拡大

コロナ禍における安定性に軸足を置いた資産入替え

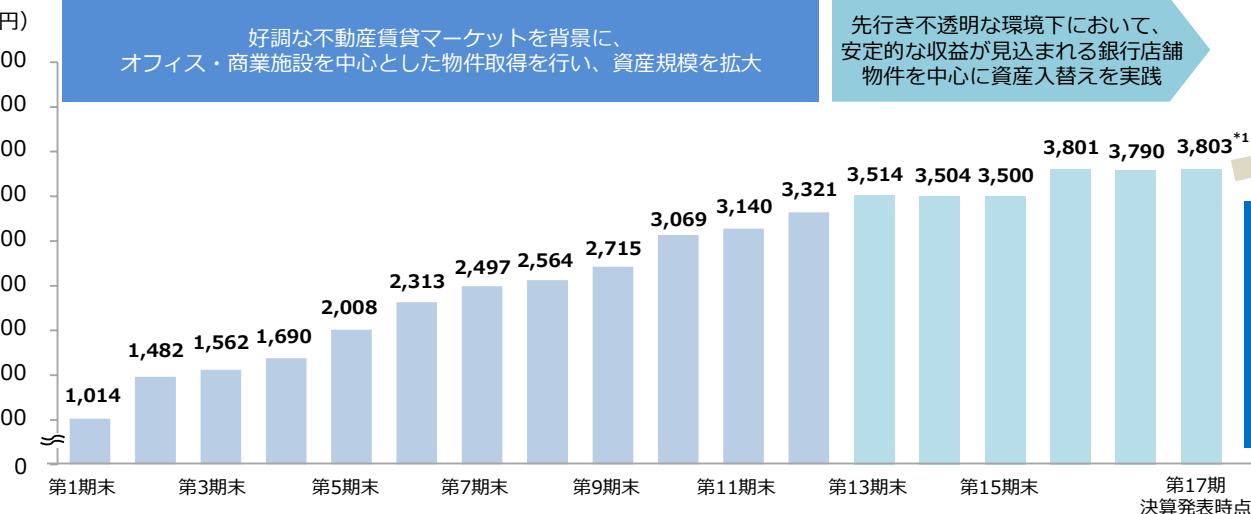
好調な不動産賃貸マーケットを背景に、オフィス・商業施設を中心とした物件取得を行い、資産規模を拡大

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資産入替えを実践

厳選投資により、投資主価値の向上に資する資産規模拡大フェーズへの回帰を展望

- ・当面は収益安定性の高い銀行店舗物件と有料老人ホームを中心に個別厳選投資
- ・潜在的なリスクを有する物件は、リスク顕在化前に先んじて入替えを検討
- ・資産入替えを通じて運用上のリスク（コスト、リーシング等）の低減を図る

中期的な姿



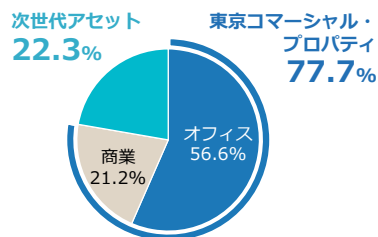
新規上場時

約6年

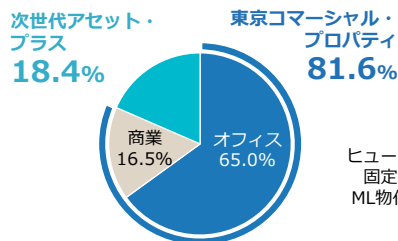
第12期末
(2020年2月末)

約2.5年

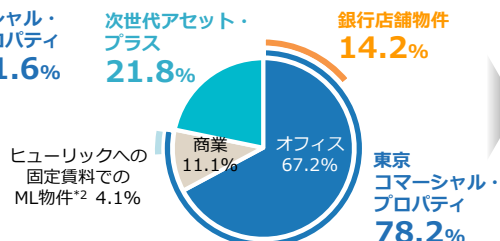
第17期
決算発表時点*



21物件 1,014億円



55物件 3,321億円



62物件 3,803億円

資産入替えも含めた外部成長を通じて、マーケット環境に適応したポートフォリオ運営を継続

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

*2 「大井町再開発ビル2号棟」及び「大井町再開発ビル1号棟」をいいます。

主なスポンサー開発・保有物件

銀行店舗物件



- | | |
|---------------------|-------------------------------|
| 1 ヒューリック麹町ビル (※) | 22 亀有富士ビル |
| 2 ヒューリック銀座数寄屋橋ビル | 23 小松川富士ビル |
| 3 ヒューリック小舟町ビル | 24 ヒューリック中野ビル (※) |
| 4 ヒューリック青山ビル | 25 中野北口富士ビル |
| 5 麻布Fビル | 26 ヒューリック蒲田ビル |
| 6 ヒューリック新橋ビル | 27 吉祥寺富士ビル (※) |
| 7 ヒューリック新宿ビル | 28 N・E・O CITY MITAKA (三鷹富士ビル) |
| 8 ヒューリック荏原 | 29 グレーシア調布 |
| 9 ヒューリック五反田ビル (※) | 30 小金井富士ビル |
| 10 ヒューリック世田谷 | 31 ヒューリック府中ビル |
| 11 自由が丘富士ビル | 32 ヒューリック八王子ビル (※) |
| 12 ヒューリック王子ビル | 33 ヒューリックスクエア札幌 (I期) |
| 13 赤羽富士ビル | 34 ヒューリック札幌ビル |
| 14 ヒューリック板橋 | 35 前橋富士ビル |
| 15 ヒューリック駒込ビル | 36 川越富士ビル |
| 16 江戸川橋富士ビル | 37 本八幡富士ビル |
| 17 ヒューリック池袋駅前ビル | 38 ヒューリック川崎ビル |
| 18 ヒューリック浅草橋江戸通 (※) | 39 ヒューリック大阪ビル |
| 19 ヒューリック上野ビル (※) | 40 ヒューリック神戸ビル (※) |
| 20 ヒューリック両国ビル (※) | 41 北九州富士ビル |
| 21 亀戸富士ビル | |

有料老人ホーム



- | | |
|------------------|--------------------------|
| 9 ソナーレ目黒不動前 | 11 チャームプレミア田園調布 |
| 1 チャームプレミアグラン南麻布 | 12 アリスタージュ経堂 (※) |
| 2 ホスピタルメント四谷大京町 | 13 チャームプレミア深沢 (ヒューリック深沢) |
| 3 ホスピタルメント青山 | 14 ツクイ・サンシャイン成城 |
| 4 チャームプレミアグラン松濤 | 15 ソナーレ石神井 |
| 5 チャームプレミア代々木初台 | 16 アリア哲学堂 |
| 6 アリア代々木上原 | 17 アズハイム大泉学園 |
| 7 ホスピタルメント本郷 | 18 トラストガーデン荻窪 |
| 8 チャームプレミア目黒柿の木坂 | 19 チャームプレミア永福 |
| 9 ソナーレ目黒不動前 | 20 深川やすらぎの園 |
| 10 リアンレーヴ八雲 | 21 ライフコミュニケーションつづじヶ丘 |
| | 22 そんぽの家狛江 |
| | 23 グッドケア・西東京 |

(※) 本投資法人との共有物件

*1 2022年8月31日時点においてスポンサーが公表している主な開発・保有物件を記載しています。

*2 第17期(2022年8月期)決算発表時点の保有資産(第18期(2023年2月期)取得(予定)資産を含みます。)を除き、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。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。



VI 決算概要及び業績予想

第17期（2022年8月期）実績について

(単位：百万円)

	第16期 (2022年2月期)	第17期 (2022年8月期)		増減	主な要因	差異
	実績 (A)	予想 ^{*2} (B)	実績 (C)	(C-A)	(C-A)	(C-B)
営業収益						
賃貸事業収益	10,361	10,772	10,854	+492	■賃貸事業収益 (+492)	+82
不動産等譲渡益	644	641	647	+3	・第16期・第17期取得資産の寄与：+328	+6
営業収益合計	11,006	11,414	11,502	+496	・第16期・第17期譲渡資産の期間収益の減少：△119	+88
営業費用					・既存保有物件 ^{*3} の埋戻し等による賃貸事業収入の増加：+16	
賃貸事業費用	△3,490	△3,706	△3,753	△263	・一時的要因(解約違約金収入等(+319)、一時的減額(△34))：+285	△47
(内訳)					・既存保有物件 ^{*3} の水光熱費収入の増加：+24	
公租公課	△826	△934	△932	△105	・既存保有物件 ^{*3} の原状回復費収入の剥落(△50)等その他賃貸事業収入の減少：△43	+2
減価償却費	△1,287	△1,313	△1,313	△26		+0
修繕費	△170	△177	△168	+2	■不動産等譲渡益 (+3)	+9
リーシング関連費用	△16	△76	△54	△37	・第16期譲渡資産：ヒューリック新宿三丁目ビル (50%) (644)	+22
その他賃貸関連費用	△1,188	△1,204	△1,285	△96	・第17期譲渡資産：ヒューリック新宿三丁目ビル (50%) (647)	△80
資産運用報酬	△1,121	△1,186	△1,198	△77		△12
その他営業費用	△244	△265	△251	△7	■賃貸事業費用 (△263)	+14
営業費用合計	△4,855	△5,158	△5,203	△348	・第16期・第17期取得資産にかかる賃貸事業費用の増加：△135	△45
営業利益	6,150	6,255	6,298	+148	・第16期・第17期譲渡資産にかかる賃貸事業費用の減少：+22	+43
営業外収益	0	0	0	+0	・既存保有物件 ^{*3} の公租公課の増加：△46	+0
営業外費用					・既存保有物件 ^{*3} の減価償却費の減少：+10	
支払利息・融資関連費用	△693	△708	△709	△15	・既存保有物件 ^{*3} の水光熱費の増加：△75	△0
投資口交付費償却	△15	△15	△15	+0	・既存保有物件 ^{*3} のリーシング関連費用の増加(△37)等その他賃貸関連費用の増加：△38	△0
投資法人債発行費償却	△7	△6	△8	△0		△1
営業外費用合計	△716	△730	△732	△15		△1
経常利益	5,434	5,524	5,567	+132		+42
当期純利益	5,345	5,448	5,475	+129		+26
一口当たり分配金 (円)	3,600	3,700	3,700	+100		+0

*1 百万円未満を切り捨てて記載しています。

*2 2022年4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、2022年4月14日公表の「2022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17期末 (2022年8月末) 時点で本投資法人が保有する物件から、第18期譲渡資産 (横浜山下町ビル) を除いた物件を対象としています。

第18期（2023年2月期）予想、第19期（2023年8月期）予想について

（単位：百万円）

	第17期 (2022年8月期) 実績 (A)	第18期 (2023年2月期)		増減 (C-B)	主な要因 (C-B)	第19期 (2023年8月期) 予想 (D)	増減 (D-C)
		旧予想*2 (B)	新予想 (C)				
営業収益							
賃貸事業収益	10,854	10,460	10,459	△0		10,545	+85
不動産等譲渡益	647	0	123	+123		0	△123
営業収益合計	11,502	10,460	10,583	+123		10,545	△37
営業費用							
賃貸事業費用	△3,753	△3,624	△3,772	△147	■賃貸事業収益（△0） ・第18期取得資産の寄与：+105 ・第18期譲渡資産の期間収益の減少：△132 ・既存保有物件*3のダウンタイム等による賃貸事業収入の減少：△45	△3,815	△42
(内訳)							
公租公課	△932	△934	△927	+7	・既存保有物件*3の水光熱費収入の増加：+54	△983	△56
減価償却費	△1,313	△1,324	△1,302	+22	・既存保有物件*3のその他賃貸事業収入の増加：+16	△1,318	△16
修繕費	△168	△113	△117	△3		△108	+8
リーシング関連費	△54	△25	△46	△21	■不動産等譲渡益（+123） ・第18期譲渡資産：横浜山下町ビル（123）	△25	+21
その他賃貸関連費	△1,285	△1,226	△1,378	△152		△1,379	△0
資産運用報酬	△1,198	△991	△987	+4	■賃貸事業費用（△147） ・第18期取得資産にかかる賃貸事業費用の増加：△13	△974	+13
その他営業費用	△251	△218	△247	△28	・第18期譲渡資産にかかる賃貸事業費用の減少：+50	△218	+29
営業費用合計	△5,203	△4,835	△5,007	△172	・既存保有物件*3のリーシング関連費の増加：△21 ・既存保有物件*3の水光熱費の増加：△155 ・既存保有物件*3の修繕費の増加（△3）等その他賃貸関連費の増加：△8	△5,007	△0
営業利益	6,298	5,625	5,576	△48		5,537	△38
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	△709	△724	△724	△0		△757	△33
投資口交付費償却	△15	△9	△9	0		△9	0
投資法人債発行費償却	△8	△6	△8	△1		△8	△0
営業外費用合計	△732	△741	△743	△1		△776	△33
経常利益	5,567	4,883	4,833	△50		4,761	△71
当期純利益	5,475	4,882	4,832	△50		4,760	△71
一口当たり分配金（円）	3,700	3,480	3,480	+0		3,480	+0

*1 百万円未満を切り捨てて記載しています。

*2 2022年4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、2022年4月14日公表の「2022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17期末（2022年8月末）時点で本投資法人が保有する物件から、第18期譲渡資産（横浜山下町ビル）を除いた物件を対象としています。

第17期（2022年8月期）実績、第18期（2023年2月期）新予想について

（単位：百万円）

	第17期 (2022年8月期) 実績 (A)	第18期 (2023年2月期)		増減 (C-A)	主な要因 (C-A)	第19期 (2023年8月期) 予想 (D)	増減 (D-C)
		旧予想*2 (B)	新予想 (C)				
営業収益							
賃貸事業収益	10,854	10,460	10,459	△394	■賃貸事業収益（△394）	10,545	+85
不動産等譲渡益	647	0	123	△524	・第17期・第18期取得資産の寄与：+113	0	△123
営業収益合計	11,502	10,460	10,583	△919	・第18期譲渡資産の期間収益の減少：△132	10,545	△37
営業費用					・既存保有物件*3のダウンタイム等による賃貸事業収入の減少：△114		
賃貸事業費用	△3,753	△3,624	△3,772	△18	・一時的要因(解約違約金収入の剥落(△346)、一時減額等(+43))：△303	△3,815	△42
(内訳)							
公租公課	△932	△934	△927	+5	・既存保有物件*3の水光熱費収入の増加：+56	△983	△56
減価償却費	△1,313	△1,324	△1,302	+11	・既存保有物件*3のその他賃貸事業収入の減少：△15	△1,318	△16
修繕費	△168	△113	△117	+51	■不動産等譲渡益（△524）	△108	+8
リーシング関連費	△54	△25	△46	+7	・第17期譲渡資産：ヒューリック新宿三丁目ビル（50%）（647）	△25	+21
その他賃貸関連費	△1,285	△1,226	△1,378	△93	・第18期譲渡資産：横浜山下町ビル（123）	△1,379	△0
資産運用報酬	△1,198	△991	△987	+211	■賃貸事業費用（△18）	△974	+13
その他営業費用	△251	△218	△247	+3	・第17期・第18期取得資産にかかる賃貸事業費用の増加：△15	△218	+29
営業費用合計	△5,203	△4,835	△5,007	+196	・第18期譲渡資産にかかる賃貸事業費用の減少：+55	△5,007	△0
営業利益	6,298	5,625	5,576	△722	・既存保有物件*3の修繕費の減少：+46	5,537	△38
営業外収益	0	0	0	△0	・既存保有物件*3のリーシング関連費の減少：+7	0	0
営業外費用					・既存保有物件*3の水光熱費の増加：△112		
支払利息・融資関連費	△709	△724	△724	△15	・既存保有物件*3の減価償却費の増加（△5）等その他賃貸関連費の増加：△0	△757	△33
投資口交付費償却	△15	△9	△9	+5		△9	0
投資法人債発行費償却	△8	△6	△8	△0		△8	△0
営業外費用合計	△732	△741	△743	△10		△776	△33
経常利益	5,567	4,883	4,833	△734		4,761	△71
当期純利益	5,475	4,882	4,832	△642		4,760	△71
一口当たり分配金（円）	3,700	3,480	3,480	△220		3,480	+0

*1 百万円未満を切り捨てて記載しています。

*2 2022年4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、2022年4月14日公表の「2022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17期末（2022年8月末）時点で本投資法人が保有する物件から、第18期譲渡資産（横浜山下町ビル）を除いた物件を対象としています。

(単位：百万円)			
	第16期末 (2022年2月末) (A)	第17期末 (2022年8月末) (B)	増減 (B-A)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	11,713	16,841	+5,128
信託現金及び信託預金	7,666	8,274	+607
営業未収入金	28	17	▲11
前払費用	43	51	+8
未収消費税等	243	0	▲243
その他	42	0	▲42
流動資産合計	19,738	25,185	+5,446
固定資産			
有形固定資産			
建物（純額）	639	630	▲8
土地	1,219	589	▲630
信託建物（純額）	65,556	64,907	▲648
信託構築物（純額）	243	234	▲8
信託機械及び装置（純額）	282	275	▲6
信託工具、器具及び備品（純額）	53	57	+4
信託土地	301,037	300,916	▲121
信託建設仮勘定	54	4	▲49
有形固定資産合計	369,085	367,618	▲1,467
無形固定資産			
借地権	2,345	2,345	0
信託借地権	4,246	3,525	▲720
その他	7	6	▲0
無形固定資産合計	6,599	5,877	▲721
投資その他の資産			
差入敷金及び保証金	360	360	0
長期前払費用	1,067	1,072	+4
繰延税金資産	7	0	▲7
投資その他の資産合計	1,435	1,432	▲3
固定資産合計	377,119	374,927	▲2,192
繰延資産			
投資口交付費	51	36	▲15
投資法人債発行費	73	81	+7
繰延資産合計	125	117	▲7
資産合計	396,983	400,230	+3,247

(単位：百万円)			
	第16期末 (2022年2月末) (A)	第17期末 (2022年8月末) (B)	増減 (B-A)
負債の部			
流動負債			
営業未払金	454	729	+275
短期借入金	2,000	0	▲2,000
1年内返済予定の長期借入金	19,365	23,315	+3,950
未払金	1,334	1,430	+95
未払費用	20	20	+0
未払法人税等	88	84	▲4
未払消費税等	131	354	+223
前受金	1,796	1,865	+69
預り金及び仮受金	15	0	▲15
流動負債合計	25,206	27,800	+2,593
固定負債			
投資法人債	15,000	17,000	+2,000
長期借入金	140,051	138,301	▲1,750
（信託）預り敷金及び保証金	16,053	16,165	+111
資産除去債務	284	285	+0
固定負債合計	171,389	171,751	+362
負債合計	196,596	199,552	+2,956
純資産の部			
投資主資本			
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額	△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			
当期末処分利益又は未処理損失（△）	5,636	5,927	+291
剰余金合計	5,636	5,927	+291
投資主資本合計	200,387	200,678	+291
純資産合計	200,387	200,678	+291
負債純資産合計	396,983	400,230	+3,247

第17期（2022年8月期）の動き

- 第17期（2022年8月期）取得資産（取得価格合計：2,200）
 - ・グランダ学芸大学（取得価格：2,200）

- 第17期（2022年8月期）譲渡資産（譲渡価格合計：4,100）
 - ・ヒューリック新宿三丁目ビル（準共有持分50%譲渡）（譲渡価格：4,100）

- 第16期末（2022年2月末）時点LTV：44.4% → 第17期末（2022年8月末）時点LTV：44.6%

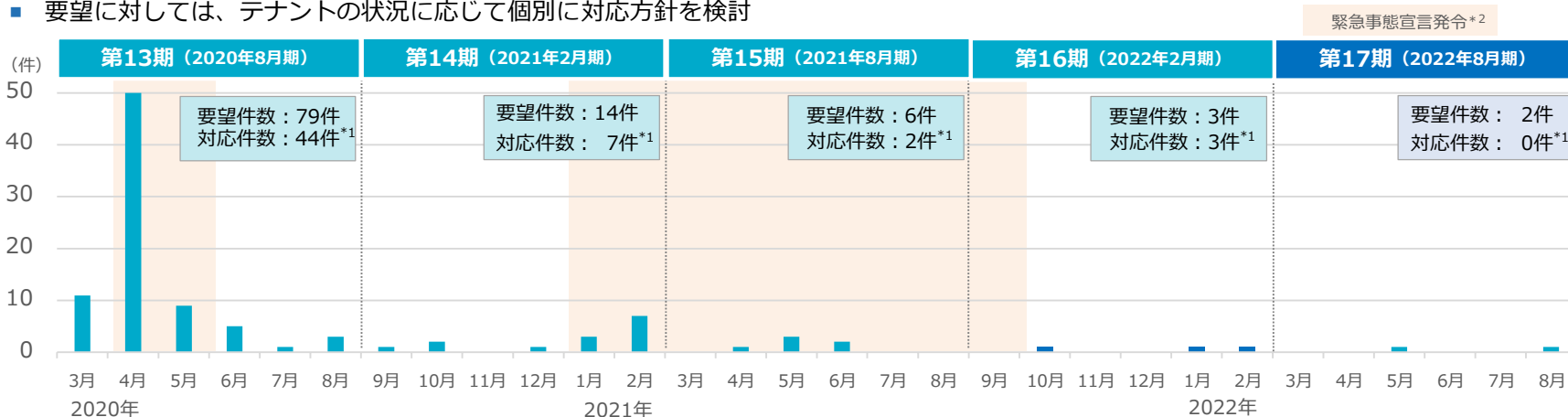


Appendix

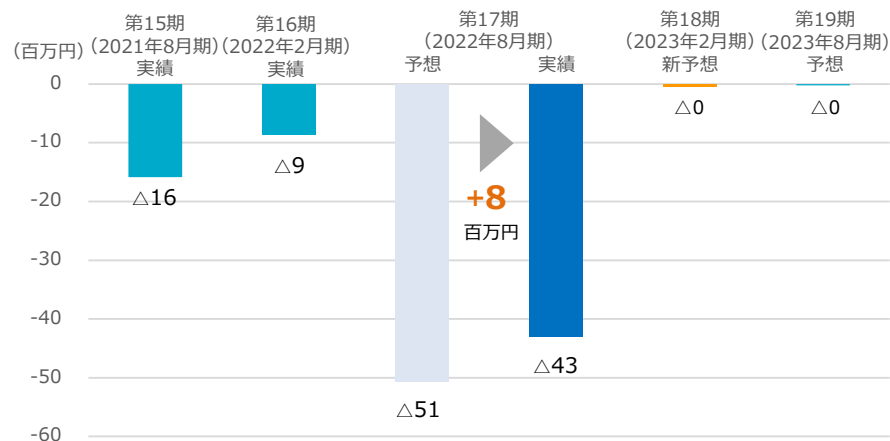
賃料の一時減額・支払猶予等の状況

賃料の一時減額・支払猶予等の要望件数の推移

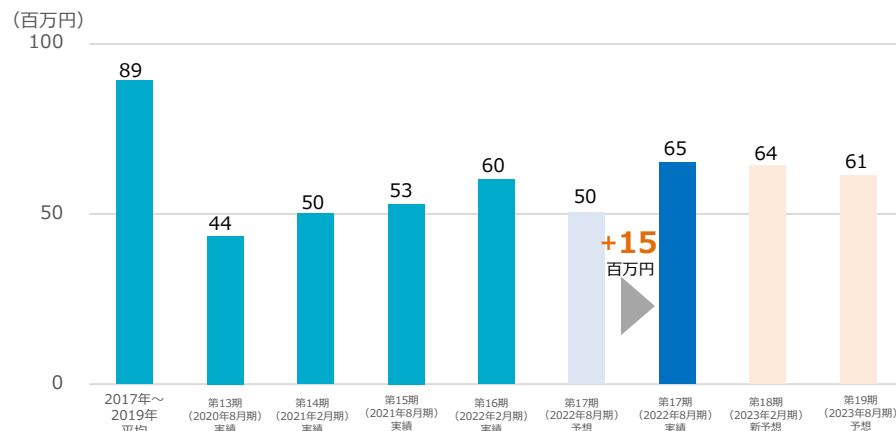
- 賃料の一時減額・支払猶予等の要望は一巡
- 要望に対しては、テナントの状況に応じて個別に対応方針を検討



一時減額の想定及び実績



会議室の運営状況（会議室収益）



*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 東京都において緊急事態宣言が発令された日を含む月をハイライトをしています。

第7期末 第8期末 第9期末 第10期末 第11期末 第12期末 第13期末 第14期末 第15期末 第16期末 第17期末
(2017年8月末) (2018年2月末) (2018年8月末) (2019年2月末) (2019年8月末) (2020年2月末) (2020年8月末) (2021年2月末) (2021年8月末) (2022年2月末) (2022年8月末)

物件数	ポートフォリオ全体	43件	44件	46件	50件	51件	55件	58件	58件	58件	62件	62件
	東京コマーシャル・プロパティ	28件	28件	30件	34件	35件	37件	39件	38件	37件	39件	40件
	次世代アセット・プラス	15件	16件	16件	16件	16件	18件	19件	20件	21件	23件	22件

資産規模	ポートフォリオ全体	2,497億円	2,564億円	2,715億円	3,069億円	3,140億円	3,321億円	3,514億円	3,504億円	3,500億円	3,801億円	3,790億円
	東京コマーシャル・プロパティ	2,071億円	2,017億円	2,168億円	2,522億円	2,593億円	2,709億円	2,832億円	2,773億円	2,735億円	2,879億円	2,962億円
	次世代アセット・プラス	426億円	547億円	547億円	547億円	547億円	612億円	682億円	731億円	765億円	922億円	828億円

含み損益	ポートフォリオ全体	354億円	376億円	419億円	491億円	532億円	570億円	571億円	578億円	585億円	635億円	701億円
	東京コマーシャル・プロパティ	297億円	315億円	356億円	420億円	459億円	496億円	492億円	493億円	496億円	535億円	579億円
	次世代アセット・プラス	57億円	61億円	63億円	70億円	73億円	75億円	79億円	85億円	89億円	100億円	122億円

平均NOI利回り	4.6%	4.6%	4.5%	4.5%	4.5%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.3%
償却後平均NOI利回り	4.0%	3.9%	3.9%	3.9%	3.8%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.6%
鑑定直接還元利回り	3.9%	3.8%	3.8%	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.5%

1口当たり分配金	3,378円	3,797円	3,643円	3,516円	3,487円	3,531円	3,874円	4,052円	3,550円	3,600円	3,700円
1口当たりNAV	160,194円	161,530円	165,441円	169,415円	172,657円	175,935円	175,943円	176,598円	176,819円	179,675円	184,369円

平均築年数	17.1年	16.2年	17.9年	19.8年	21.1年	21.3年	20.9年	21.1年	21.9年	22.0年	22.3年
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

稼働率	99.3%	99.7%	99.8%	99.9%	100.0%	99.5%	99.8%	99.6%	99.2%	98.4%	98.7%
-----	-------	-------	-------	-------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

PML値 ^{*2}	2.99	2.95	4.34	4.20	4.84	5.14	4.98	4.87	4.73	3.60	3.60
--------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

*1 資産区分は、各時点における運用ガイドラインに基づいています。

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

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-16	ヒューリック東日本橋ビル
OF-17	ヒューリック神保町ビル
OF-18	ヒューリック銀座7丁目ビル
OF-20	ヒューリック五反田山手通ビル
OF-22	番町ハウス
OF-23	恵比寿南ビル
OF-24	ヒューリック飯田橋ビル
OF-25	ヒューリック浅草橋ビル
OF-26	ヒューリック恵比寿ビル
OF-27	ヒューリック両国ビル
OF-28	ヒューリック浅草橋江戸通
OF-29	ヒューリック中野ビル
OF-30	ヒューリック上野ビル
OF-31	ヒューリック麹町ビル
OF-35	ヒューリック五反田ビル New
RE-01	大井町再開発ビル2号棟
RE-02	大井町再開発ビル1号棟
RE-03	ダイニングスクエア秋葉原ビル
RE-04	ヒューリック神宮前ビル
RE-09	ヒューリック等々力ビル
RE-11	HULIC & New SHIBUYA
RE-12	HULIC & New SHINBASHI
RE-13	ヒューリック志村坂上
RE-14	ヒューリック目白



* 第17期 (2022年8月期) 決算発表時点に保有する東京コマーシャル・プロパティ (第18期 (2023年2月期) 取得 (予定) 資産を含みます。) のうち、上記地図上に位置する資産をプロットしています。本投資法人は、上記資産のほかに、東京コマーシャル・プロパティとして「吉祥寺富士ビル」、「ヒューリック八王子ビル」及び「ヒューリック神戸ビル」を保有しています。



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



OF-31 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック麹町ビル



OF-32 オフィス 駅徒歩4分

吉祥寺富士ビル



OF-33 オフィス 駅徒歩8分

ヒューリック八王子ビル



OF-34 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック神戸ビル



OF-35 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック五反田ビル



RE-01
RE-02 商業施設 駅徒歩1分

大井町再開発ビル2号棟
大井町再開発ビル1号棟



RE-03 商業施設 駅徒歩1分

ダイニングスクエア秋葉原ビル



RE-04 商業施設 駅徒歩7分

ヒューリック神宮前ビル



RE-09 商業施設 駅徒歩1分

ヒューリック等々カビル



RE-11 商業施設 駅徒歩5分

HULIC & New SHIBUYA



RE-12 商業施設 駅徒歩3分

HULIC & New SHINBASHI



RE-13 商業施設 駅徒歩12分

ヒューリック志村坂上



RE-14 商業施設 駅徒歩2分

ヒューリック目白



NH-01 有料老人ホーム

アリア松原



NH-02 有料老人ホーム

トラストガーデン用賀の杜



NH-03 有料老人ホーム

トラストガーデン桜新町



NH-04 有料老人ホーム

トラストガーデン杉並宮前



NH-05 有料老人ホーム

トラストガーデン常磐松



NH-06 有料老人ホーム

SOMPOケア
ラヴィーレ北鎌倉



NH-07 有料老人ホーム

チャームスイート新宿戸山



NH-08 有料老人ホーム

チャームスイート石神井公園



NH-09 有料老人ホーム

ヒューリック調布



NH-10 有料老人ホーム

アリスタージュ経堂



NH-11 有料老人ホーム

グランダ学芸大学



NW-01 ネットワークセンター

池袋ネットワークセンター



NW-02 ネットワークセンター

田端ネットワークセンター



NW-03 ネットワークセンター

広島ネットワークセンター



NW-04 ネットワークセンター

熱田ネットワークセンター



NW-05 ネットワークセンター

長野ネットワークセンター



NW-06 ネットワークセンター

千葉ネットワークセンター



NW-07 ネットワークセンター

札幌ネットワークセンター



NW-08 ネットワークセンター

京阪奈ネットワークセンター



HT-01 ホテル

相鉄フレッサイン銀座七丁目



HT-02 ホテル

相鉄フレッサイン東京六本木



HT-03 ホテル

ヒューリック築地三丁目ビル

物件No.	物件名	エリア	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	竣工年月	総賃貸 可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率 (%)
OF-01	ヒューリック神谷町ビル	都心6区	東京都港区	55,250	14.5	1985年4月	32,487.06	4.0	94.6
OF-02	ヒューリック九段ビル（底地）	都心6区	東京都千代田区	11,100	2.9	-	3,351.07	4.1	100.0
OF-03	虎ノ門ファーストガーデン	都心6区	東京都港区	8,623	2.3	2010年8月	5,689.97	4.6	78.5
OF-04	ラピロス六本木	都心6区	東京都港区	6,210	1.6	1997年8月	6,730.52	6.4	91.3
OF-05	ヒューリック高田馬場ビル	その他23区	東京都豊島区	3,900	1.0	1993年11月	5,369.71	5.4	100.0
OF-06	ヒューリック神田ビル	都心6区	東京都千代田区	3,780	1.0	2008年9月	3,728.36	4.6	100.0
OF-07	ヒューリック神田橋ビル	都心6区	東京都千代田区	2,500	0.7	2001年6月	2,566.95	4.8	100.0
OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル	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	10.0	2013年2月	13,923.42	3.6	100.0
OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル	その他23区	東京都台東区	2,678	0.7	1988年7月	3,137.09	4.5	100.0
OF-12	東京西池袋ビルディング	その他23区	東京都豊島区	1,580	0.4	1990年10月	1,429.74	5.3	100.0
OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル	都心6区	東京都港区	18,310	4.8	2015年5月	8,574.65	3.4	100.0
OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル	都心6区	東京都渋谷区	5,100	1.3	1993年8月	2,817.65	4.0	72.7
OF-16	ヒューリック東日本橋ビル	都心6区	東京都中央区	3,480	0.9	1996年11月	3,681.20	4.6	100.0
OF-17	ヒューリック神保町ビル	都心6区	東京都千代田区	1,460	0.4	1989年9月	1,561.38	4.6	100.0
OF-18	ヒューリック銀座7丁目ビル	都心6区	東京都中央区	21,080	5.5	1962年9月	11,405.68	3.4	100.0
OF-20	ヒューリック五反田山手通ビル	都心6区	東京都品川区	3,450	0.9	1996年3月	3,276.05	4.0	100.0
OF-22	番町ハウス	都心6区	東京都千代田区	2,750	0.7	1989年8月	1,981.83	4.8	100.0
OF-23	恵比寿南ビル	都心6区	東京都渋谷区	2,420	0.6	1992年9月	1,629.09	4.3	100.0
OF-24	ヒューリック飯田橋ビル	都心6区	東京都千代田区	1,450	0.4	1991年2月	1,431.94	4.2	100.0
OF-25	ヒューリック浅草橋ビル	その他23区	東京都台東区	4,750	1.2	2013年2月	5,280.72	6.1	100.0
OF-26	ヒューリック恵比寿ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,275	0.3	1992年2月	1,059.22	4.5	100.0
OF-27	ヒューリック両国ビル	その他23区	東京都墨田区	5,610	1.5	2010年1月	4,569.34	4.0	100.0
OF-28	ヒューリック浅草橋江戸通	その他23区	東京都台東区	5,420	1.4	2015年9月	3,956.73	4.3	100.0
OF-29	ヒューリック中野ビル	その他23区	東京都中野区	3,200	0.8	1994年10月	2,616.83	4.4	100.0
OF-30	ヒューリック上野ビル	その他23区	東京都台東区	4,100	1.1	(銀行店舗棟) 1986年4月 (駐車場) 1986年3月	3,031.85	4.0	100.0
OF-31	ヒューリック麴町ビル	都心6区	東京都千代田区	12,600	3.3	2010年10月	5,380.17	3.4	100.0
OF-32	吉祥寺富士ビル	その他	東京都武蔵野市	5,150	1.4	1980年10月	3,958.37	5.1	100.0
OF-33	ヒューリック八王子ビル	その他	東京都八王子市	4,900	1.3	(銀行店舗棟) 2009年2月 (駐車場) 2009年11月	3,768.00	5.1	100.0
OF-34	ヒューリック神戸ビル	その他	兵庫県神戸市	6,710	1.8	1990年10月	5,126.04	4.4	97.4
OF-35	ヒューリック五反田ビル	New 都心6区	東京都品川区	6,162	1.6	1986年5月	4,246.19	4.1	100.0
オフィス（31物件）/小計				255,357	67.2	-	160,625.30	4.1	97.2

*1 第17期（2022年8月期）決算発表時点の保有資産（第18期（2023年2月期）取得（予定）資産を含みます。）を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積及び稼働率は、第17期末（2022年8月末）時点（第18期（2023年2月期）取得（予定）資産は取得時点）の数値を記載しています。

物件No.	物件名	エリア	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	竣工年月	総賃貸 可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率 (%)
RE-01	大井町再開発ビル2号棟	都心6区	東京都品川区	9,456	2.5	1989年9月	14,485.66	5.7	100.0
RE-02	大井町再開発ビル1号棟	都心6区	東京都品川区	6,166	1.6	1989年9月	10,612.67	5.7	100.0
RE-03	ダイニングスクエア秋葉原ビル	都心6区	東京都千代田区	3,200	0.8	1993年6月	2,169.41	4.7	100.0
RE-04	ヒューリック神宮前ビル	都心6区	東京都渋谷区	2,660	0.7	2000年9月	1,656.24	4.7	100.0
RE-09	ヒューリック等々力ビル	その他23区	東京都世田谷区	1,200	0.3	1990年8月	1,676.02	5.7	100.0
RE-11	HULIC & New SHIBUYA	都心6区	東京都渋谷区	3,150	0.8	2017年4月	898.62	3.3	100.0
RE-12	HULIC & New SHINBASHI	都心6区	東京都港区	3,100	0.8	2017年4月	1,725.35	4.0	100.0
RE-13	ヒューリック志村坂上	その他23区	東京都板橋区	7,556	2.0	(商業施設棟) 2015年11月 (有料老人 ホーム棟) 2016年2月	11,528.34	4.3	100.0
RE-14	ヒューリック目白	その他23区	東京都豊島区	5,670	1.5	2018年10月	3,805.72	4.0	100.0
商業施設（9物件）/小計				42,158	11.1	-	48,558.03	4.8	100.0
東京コマーシャル・プロパティ（40件）/中計				297,515	78.2	-	209,183.33	4.2	97.9

*1 第17期（2022年8月期）決算発表時点の保有資産（第18期（2023年2月期）取得（予定）資産を含みます。）を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積及び稼働率は、第17期末（2022年8月末）時点の数値を記載しています。

物件No.	物件名	エリア	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	竣工年月	総賃貸 可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率 (%)
NH-01	アリア松原	その他23区	東京都世田谷区	3,244	0.9	2005年9月	5,454.48	5.9	100.0
NH-02	トラストガーデン用賀の杜	その他23区	東京都世田谷区	5,390	1.4	2005年9月	5,977.75	6.0	100.0
NH-03	トラストガーデン桜新町	その他23区	東京都世田谷区	2,850	0.7	2005年8月	3,700.26	6.0	100.0
NH-04	トラストガーデン杉並宮前	その他23区	東京都杉並区	2,760	0.7	2005年4月	3,975.99	6.0	100.0
NH-05	トラストガーデン常磐松	都心6区	東京都渋谷区	3,030	0.8	2016年1月	2,893.82	4.7	100.0
NH-06	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	その他	神奈川県鎌倉市	1,780	0.5	2009年3月	4,912.57	5.7	100.0
NH-07	チャームスイート新宿戸山	都心6区	東京都新宿区	3,323	0.9	2015年6月	4,065.62	4.5	100.0
NH-08	チャームスイート石神井公園	その他23区	東京都練馬区	3,200	0.8	2014年6月	4,241.68	4.6	100.0
NH-09	ヒューリック調布	その他	東京都調布市	3,340	0.9	2017年3月	4,357.58	4.6	100.0
NH-10	アリスタージュ経堂	その他23区	東京都世田谷区	9,000	2.4	2012年5月	13,279.12	4.3	100.0
NH-11	グランダ学芸大学	その他23区	東京都目黒区	2,200	0.6	2013年4月	2,803.79	4.1	100.0
有料老人ホーム（11物件）/小計				40,117	10.5	-	55,662.66	5.0	100.0
NW-01	池袋ネットワークセンター	その他23区	東京都豊島区	4,570	1.2	2001年1月	12,773.04	5.1	100.0
NW-02	田端ネットワークセンター	その他23区	東京都北区	1,355	0.4	1998年4月	3,832.73	5.7	100.0
NW-03	広島ネットワークセンター	その他	広島県広島市	1,080	0.3	2001年10月	5,208.54	6.6	100.0
NW-04	熱田ネットワークセンター	その他	愛知県名古屋市中区	1,015	0.3	1997年5月	4,943.10	6.0	100.0
NW-05	長野ネットワークセンター	その他	長野県長野市	305	0.1	1994年9月	2,211.24	8.7	100.0
NW-06	千葉ネットワークセンター	その他	千葉県印西市	7,060	1.9	1995年6月	23,338.00	5.4	100.0
NW-07	札幌ネットワークセンター	その他	北海道札幌市	2,510	0.7	2002年1月	9,793.57	5.4	100.0
NW-08	京阪奈ネットワークセンター	その他	京都府木津川市	1,250	0.3	2001年5月	9,273.44	5.9	100.0
ネットワークセンター（8物件）/小計				19,145	5.0	-	71,373.66	5.5	100.0
HT-01	相鉄フレッサイン銀座七丁目	都心6区	東京都中央区	11,520	3.0	2016年8月	6,984.32	3.8	100.0
HT-02	相鉄フレッサイン東京六本木	都心6区	東京都港区	5,000	1.3	2017年8月	2,408.45	3.8	100.0
HT-03	ヒューリック築地三丁目ビル	都心6区	東京都中央区	6,972	1.8	2018年11月	4,740.31	3.9	100.0
ホテル（3物件）/小計				23,492	6.2	-	14,133.08	3.8	100.0
次世代アセット・プラス（22物件）/中計				82,754	21.8	-	141,169.40	4.8	100.0
全物件（62物件）/合計				380,269	100.0	-	350,352.73	4.3	98.7

*1 第17期（2022年8月期）決算発表時点の保有資産（第18期（2023年2月期）取得（予定）資産を含みます。）を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積及び稼働率は、第17期末（2022年8月末）時点の数値を記載しています。

6. 物件別鑑定評価の状況（第17期末時点）

(単位：百万円)											
物件名	①	②	③							④	
	取得価格 (*1)	帳簿価格 (2022年8月末) (*1)	鑑定評価額（2022年8月末）					鑑定機関		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)			
OF-01	ヒューリック神谷町ビル	55,250	55,434	66,900	68,900	3.1%	66,100	2.9%	3.3%	大和不動産鑑定	11,465
OF-02	ヒューリック九段ビル（底地）	11,100	11,191	14,100	14,200	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	7,987	12,200	12,400	3.1%	12,200	2.8%	3.2%	シービーアールイー	4,212
OF-04	ラピロス六本木	6,210	6,656	11,000	11,200	3.2%	10,800	2.9%	3.4%	日本不動産研究所	4,343
OF-05	ヒューリック高田馬場ビル	3,900	3,739	4,980	4,940	3.8%	4,990	3.6%	4.0%	大和不動産鑑定	1,240
OF-06	ヒューリック神田ビル	3,780	3,485	4,530	4,680	3.6%	4,470	3.7%	3.8%	谷澤総合鑑定所	1,044
OF-07	ヒューリック神田橋ビル	2,500	2,437	2,960	3,020	3.5%	2,940	3.3%	3.7%	大和不動産鑑定	522
OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル	2,210	2,138	2,870	2,860	3.9%	2,880	4.0%	4.1%	谷澤総合鑑定所	731
OF-09	御茶ノ水ソラシティ	38,149	36,047	46,655	47,306	2.9%	46,004	2.7%	3.0%	日本不動産研究所	10,607
OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル	2,678	2,756	3,120	3,130	3.6%	3,100	3.4%	3.7%	日本不動産研究所	363
OF-12	東京西池袋ビルディング	1,580	1,577	2,100	2,130	3.8%	2,060	3.6%	4.0%	日本不動産研究所	522
OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル	18,310	17,726	22,500	22,900	2.7%	22,100	2.5%	2.8%	日本不動産研究所	4,773
OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル	5,100	5,088	5,920	6,090	3.2%	5,850	3.3%	3.4%	谷澤総合鑑定所	831
OF-16	ヒューリック東日本橋ビル	3,480	3,522	3,670	3,820	3.9%	3,600	4.0%	4.1%	谷澤総合鑑定所	147
OF-17	ヒューリック神保町ビル	1,460	1,546	1,730	1,750	3.6%	1,710	3.4%	3.7%	日本不動産研究所	183
OF-18	ヒューリック銀座7丁目ビル	21,080	21,090	21,850	22,040	3.2%	21,565	3.0%	3.3%	日本不動産研究所	759
OF-20	ヒューリック五反田山手通ビル	3,450	3,567	3,520	3,780	3.5%	3,410	3.3%	3.7%	大和不動産鑑定	△47
OF-22	番町ハウス	2,750	2,760	3,380	3,370	3.7%	3,390	3.5%	3.9%	大和不動産鑑定	619
OF-23	恵比寿南ビル(*3)	2,420	2,430	2,680	2,780	3.6%	2,630	3.6%	3.7%	谷澤総合鑑定所	249
OF-24	ヒューリック飯田橋ビル	1,450	1,449	1,550	1,600	3.7%	1,530	3.8%	3.9%	谷澤総合鑑定所	100
OF-25	ヒューリック浅草橋ビル(*4)	4,750	4,583	4,960	4,950	4.7%	4,960	4.7%	-	谷澤総合鑑定所	376
OF-26	ヒューリック恵比寿ビル	1,275	1,282	1,340	1,380	3.7%	1,340	3.5%	3.8%	シービーアールイー	57
OF-27	ヒューリック両国ビル	5,610	5,487	6,102	6,156	3.6%	6,039	3.4%	3.7%	日本不動産研究所	614
OF-28	ヒューリック浅草橋江戸通	5,420	5,392	5,976	5,985	3.8%	5,958	3.4%	3.7%	日本不動産研究所	583
OF-29	ヒューリック中野ビル	3,200	3,204	3,609	3,645	3.7%	3,564	3.5%	3.8%	日本不動産研究所	404
OF-30	ヒューリック上野ビル	4,100	4,126	4,608	4,662	3.4%	4,554	3.2%	3.5%	日本不動産研究所	481
OF-31	ヒューリック麹町ビル	12,600	12,617	13,500	14,000	3.0%	13,300	2.8%	3.2%	大和不動産鑑定	882
OF-32	吉祥寺富士ビル	5,150	5,172	6,480	6,580	4.0%	6,440	4.1%	4.2%	谷澤総合鑑定所	1,307
OF-33	ヒューリック八王子ビル	4,900	4,842	5,292	5,328	4.6%	5,256	4.4%	4.7%	日本不動産研究所	449
OF-34	ヒューリック神戸ビル	6,710	6,767	6,930	6,980	4.1%	6,910	3.9%	4.3%	大和不動産鑑定	162
オフィス（30物件）／小計		249,195	246,113	297,012	302,562	3.3%	293,650	3.1%	3.4%		50,898
RE-01	大井町再開発ビル2号棟	9,456	9,388	11,900	12,100	4.0%	11,800	4.1%	4.2%	谷澤総合鑑定所	2,511
RE-02	大井町再開発ビル1号棟	6,166	6,319	7,220	7,280	4.2%	7,190	4.3%	4.4%	谷澤総合鑑定所	900
RE-03	ダイニングスクエア秋葉原ビル	3,200	3,193	4,000	4,070	3.7%	3,920	3.5%	3.9%	日本不動産研究所	806
RE-04	ヒューリック神宮前ビル	2,660	2,635	3,630	3,710	3.3%	3,590	3.4%	3.5%	谷澤総合鑑定所	994
RE-06	横浜山下町ビル	4,850	4,528	4,750	4,820	4.3%	4,680	4.1%	4.5%	日本不動産研究所	221
RE-09	ヒューリック等々力ビル	1,200	1,206	1,440	1,450	4.4%	1,430	4.5%	4.6%	谷澤総合鑑定所	233
RE-11	HULIC &New SHIBUYA	3,150	3,078	3,400	3,485	3.0%	3,315	2.8%	3.2%	日本不動産研究所	321
RE-12	HULIC &New SHINBASHI	3,100	2,992	3,310	3,360	3.6%	3,250	3.4%	3.8%	日本不動産研究所	317
RE-13	ヒューリック志村坂上	7,556	7,272	7,330	7,480	4.4%	7,180	4.2%	4.7%	日本不動産研究所	57
RE-14	ヒューリック目白	5,670	5,644	6,290	6,340	3.6%	6,230	3.4%	3.7%	日本不動産研究所	645
商業施設（10物件）／小計		47,008	46,259	53,270	54,095	3.9%	52,585	3.8%	4.1%		7,010
東京コマース・プロパティ（40物件）／中計		296,203	292,372	350,282	356,657	3.4%	346,235	3.2%	3.5%		57,909

*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、初年度～6年度は3.5%、7年度～11年度は3.6%となっていますが、表中では7年度～11年度の数値（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。また、DCF法において最終還元利回り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。

6. 物件別鑑定評価の状況（第17期末時点）

（単位：百万円）

物件名		①	②	③							④
		取得価格 (※1)	帳簿価格 (2022年8月末) (※1)	鑑定評価額（2022年8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	NH-01 アリア松原	3,244	3,057	4,520	4,520	4.2%	4,510	3.8%	4.3%	日本不動産研究所	1,462
	NH-02 トラストガーデン用賀の杜	5,390	5,217	7,200	7,200	4.5%	7,200	4.1%	4.6%	日本不動産研究所	1,982
	NH-03 トラストガーデン桜新町	2,850	2,775	3,850	3,850	4.4%	3,840	4.0%	4.5%	日本不動産研究所	1,074
	NH-04 トラストガーデン杉並宮前	2,760	2,683	3,730	3,730	4.4%	3,730	4.0%	4.5%	日本不動産研究所	1,046
	NH-05 トラストガーデン常磐松	3,030	2,908	3,490	3,520	4.0%	3,460	3.8%	4.1%	日本不動産研究所	581
	NH-06 SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	1,780	1,666	1,860	1,880	5.2%	1,840	5.0%	5.4%	日本不動産研究所	193
	NH-07 チャームスイート新宿戸山	3,323	3,317	3,740	3,770	3.9%	3,700	3.7%	4.0%	日本不動産研究所	422
	NH-08 チャームスイート石神井公園	3,200	3,180	3,460	3,490	4.2%	3,430	4.0%	4.3%	日本不動産研究所	279
	NH-09 ヒューリック調布	3,340	3,393	3,650	3,680	4.1%	3,620	3.9%	4.2%	日本不動産研究所	256
	NH-10 アリスタージュ経堂	9,000	9,192	9,785	9,880	3.8%	9,690	3.6%	3.9%	日本不動産研究所	592
	NH-11 グランダ学芸大学	2,200	2,252	2,370	2,390	3.7%	2,340	3.5%	3.8%	日本不動産研究所	117
有料老人ホーム（11物件）／小計		40,117	39,645	47,655	47,910	4.2%	47,360	3.9%	4.3%		8,009
NW	NW-01 池袋ネットワークセンター	4,570	4,433	5,500	5,540	4.2%	5,460	3.9%	4.3%	日本不動産研究所	1,066
	NW-02 田端ネットワークセンター	1,355	1,338	1,600	1,610	4.7%	1,590	4.4%	4.8%	日本不動産研究所	261
	NW-03 広島ネットワークセンター	1,080	1,004	1,220	1,220	5.7%	1,210	5.4%	5.8%	日本不動産研究所	215
	NW-04 熱田ネットワークセンター	1,015	956	1,080	1,080	5.4%	1,070	5.1%	5.5%	日本不動産研究所	123
	NW-05 長野ネットワークセンター	305	286	364	365	6.9%	362	6.7%	7.1%	日本不動産研究所	77
	NW-06 千葉ネットワークセンター	7,060	6,800	7,560	7,590	4.9%	7,520	4.6%	5.0%	日本不動産研究所	759
	NW-07 札幌ネットワークセンター	2,510	2,476	2,560	2,570	5.2%	2,550	4.9%	5.3%	日本不動産研究所	83
	NW-08 京阪奈ネットワークセンター	1,250	1,153	1,350	1,350	5.3%	1,340	5.0%	5.4%	日本不動産研究所	196
ネットワークセンター（8物件）／小計		19,145	18,448	21,234	21,325	4.9%	21,102	4.6%	5.0%		2,785
HT	HT-01 相鉄フレッサイン銀座七丁目	11,520	11,321	12,200	12,400	3.5%	11,900	3.3%	3.7%	日本不動産研究所	878
	HT-02 相鉄フレッサイン東京六本木	5,000	4,829	4,950	5,050	3.7%	4,850	3.5%	3.9%	日本不動産研究所	120
	HT-03 ヒューリック築地三丁目ビル	6,972	6,871	7,310	7,450	3.6%	7,170	3.4%	3.8%	日本不動産研究所	438
ホテル（3物件）／小計		23,492	23,022	24,460	24,900	3.6%	23,920	3.4%	3.8%		1,437
次世代アセット・プラス（22物件）／中計		82,754	81,116	93,349	94,135	4.2%	92,382	3.9%	4.3%		12,232
全物件（62物件）合計		378,957	373,489	443,631	450,792	3.5%	438,617	3.3%	3.7%		70,141

*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。

7. 物件別鑑定評価の状況（第16期末対比）

(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16期末 2022年2月末	第17期末 2022年8月末	差異 ②－①	第16期末 2022年2月末	第17期末 2022年8月末	差異 ⑤－④	
OF-01 ヒューリック神谷町ビル	66,300	66,900	+600	3.2%	3.1%	△0.1%	大和不動産鑑定
OF-02 ヒューリック九段ビル（底地）	13,700	14,100	+400	3.3%	3.2%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-03 虎ノ門ファーストガーデン	12,400	12,200	△200	3.1%	3.1%	0.0%	シービーアールイー
OF-04 ラピロス六本木	10,700	11,000	+300	3.3%	3.2%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-05 ヒューリック高田馬場ビル	5,140	4,980	△160	3.9%	3.8%	△0.1%	大和不動産鑑定
OF-06 ヒューリック神田ビル	4,560	4,530	△30	3.7%	3.6%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
OF-07 ヒューリック神田橋ビル	3,070	2,960	△110	3.6%	3.5%	△0.1%	大和不動産鑑定
OF-08 ヒューリック蛸殻町ビル	3,110	2,870	△240	4.0%	3.9%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
OF-09 御茶ノ水ソラシティ	45,353	46,655	+1,302	3.0%	2.9%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-10 ヒューリック東上野一丁目ビル	3,040	3,120	+80	3.7%	3.6%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-12 東京西池袋ビルディング	2,050	2,100	+50	3.9%	3.8%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-14 ヒューリック虎ノ門ビル	22,000	22,500	+500	2.9%	2.7%	△0.2%	日本不動産研究所
OF-15 ヒューリック渋谷一丁目ビル	5,820	5,920	+100	3.3%	3.2%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
OF-16 ヒューリック東日本橋ビル	3,660	3,670	+10	4.0%	3.9%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
OF-17 ヒューリック神保町ビル	1,680	1,730	+50	3.7%	3.6%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-18 ヒューリック銀座7丁目ビル	21,850	21,850	0	3.2%	3.2%	0.0%	日本不動産研究所
OF-20 ヒューリック五反田山手通ビル	3,520	3,520	0	3.6%	3.5%	△0.1%	大和不動産鑑定
OF-22 番町ハウス	3,390	3,380	△10	3.7%	3.7%	0.0%	大和不動産鑑定
OF-23 恵比寿南ビル	2,610	2,680	+70	3.7%	3.6%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
OF-24 ヒューリック飯田橋ビル	1,530	1,550	+20	3.8%	3.7%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
OF-25 ヒューリック浅草橋ビル（*2）	4,970	4,960	△10	4.8%	4.7%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
OF-26 ヒューリック恵比寿ビル	1,340	1,340	0	3.7%	3.7%	0.0%	シービーアールイー
OF-27 ヒューリック両国ビル	5,877	6,102	+225	3.7%	3.6%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-28 ヒューリック浅草橋江戸通	5,769	5,976	+207	3.9%	3.8%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-29 ヒューリック中野ビル	3,510	3,609	+99	3.8%	3.7%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-30 ヒューリック上野ビル	4,437	4,608	+171	3.5%	3.4%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-31 ヒューリック麹町ビル	13,100	13,500	+400	3.1%	3.0%	△0.1%	大和不動産鑑定
OF-32 吉祥寺富士ビル	6,330	6,480	+150	4.1%	4.0%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
OF-33 ヒューリック八王子ビル	5,229	5,292	+63	4.6%	4.6%	0.0%	日本不動産研究所
OF-34 ヒューリック神戸ビル	6,930	6,930	0	4.2%	4.1%	△0.1%	大和不動産鑑定
オフィス（30物件）／小計	292,975	297,012	+4,037	3.4%	3.3%	△0.1%	
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	7,220	7,220	0	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	3,980	4,000	+20	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	3,630	3,630	0	3.3%	3.3%	0.0%	谷澤総合鑑定所
RE-06 横浜山下町ビル	4,750	4,750	0	4.3%	4.3%	0.0%	日本不動産研究所
RE-09 ヒューリック等々力ビル	1,410	1,440	+30	4.5%	4.4%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
RE-11 HULIC &New SHIBUYA	3,380	3,400	+20	3.0%	3.0%	0.0%	日本不動産研究所
RE-12 HULIC &New SHINBASHI	3,310	3,310	0	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	7,470	7,330	△140	4.4%	4.4%	0.0%	日本不動産研究所
RE-14 ヒューリック目白	6,060	6,290	+230	3.7%	3.6%	△0.1%	日本不動産研究所
商業施設（10物件）／小計	53,110	53,270	+160	3.9%	3.9%	△0.0%	
東京コマーシャル・プロパティ（40物件）／中計	346,085	350,282	+4,197	3.4%	3.4%	△0.1%	

*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。

7. 物件別鑑定評価の状況（第16期末対比）

（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16期末 2022年2月末	第17期末 2022年8月末	差異 ②－①	第16期末 2022年2月末	第17期末 2022年8月末	差異 ⑤－④	
NH-01 アリア松原	4,380	4,520	+140	4.3%	4.2%	△0.1%	日本不動産研究所
NH-02 トラストガーデン用賀の杜	7,010	7,200	+190	4.6%	4.5%	△0.1%	日本不動産研究所
NH-03 トラストガーデン桜新町	3,740	3,850	+110	4.5%	4.4%	△0.1%	日本不動産研究所
NH-04 トラストガーデン杉並宮前	3,630	3,730	+100	4.5%	4.4%	△0.1%	日本不動産研究所
NH-05 トラストガーデン常磐松	3,380	3,490	+110	4.1%	4.0%	△0.1%	日本不動産研究所
NH-06 SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	1,830	1,860	+30	5.3%	5.2%	△0.1%	日本不動産研究所
NH-07 チャームスイート新宿戸山	3,610	3,740	+130	4.0%	3.9%	△0.1%	日本不動産研究所
NH-08 チャームスイート石神井公園	3,350	3,460	+110	4.3%	4.2%	△0.1%	日本不動産研究所
NH-09 ヒューリック調布	3,540	3,650	+110	4.2%	4.1%	△0.1%	日本不動産研究所
NH-10 アリスタージュ経堂（*2）	9,443	9,785	+342	3.9%	3.8%	△0.1%	日本不動産研究所
NH-11 グランダ学芸大学（*3）	2,300	2,370	+70	3.8%	3.7%	△0.1%	日本不動産研究所
有料老人ホーム（11物件）／小計	46,213	47,655	+1,442	4.3%	4.2%	△0.1%	
NW-01 池袋ネットワークセンター	5,370	5,500	+130	4.3%	4.2%	△0.1%	日本不動産研究所
NW-02 田端ネットワークセンター	1,570	1,600	+30	4.8%	4.7%	△0.1%	日本不動産研究所
NW-03 広島ネットワークセンター	1,220	1,220	0	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	1,080	+10	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	364	+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	7,400	7,560	+160	5.0%	4.9%	△0.1%	日本不動産研究所
NW-07 札幌ネットワークセンター	2,560	2,560	0	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	1,330	1,350	+20	5.4%	5.3%	△0.1%	日本不動産研究所
ネットワークセンター（8物件）／小計	20,883	21,234	+351	4.9%	4.9%	△0.1%	
HT-01 相鉄フレッサイン銀座七丁目	12,100	12,200	+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	4,950	4,950	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	7,300	7,310	+10	3.6%	3.6%	0.0%	日本不動産研究所
ホテル（3物件）／小計	24,350	24,460	+110	3.6%	3.6%	△0.0%	
次世代アセット・プラス（22物件）／中計	91,446	93,349	+1,903	4.2%	4.2%	△0.1%	
全物件（62物件）合計	437,531	443,631	+6,100	3.6%	3.5%	△0.1%	

*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 鑑定評価額は、百万円未満を四捨五入しています。

*3 第17期（2022年8月期）取得資産は、第16期（2022年2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	20.6	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	8.2	2063年2月6日 2023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	19,684.42	5.7	-*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磐松	16,547.82	4.8	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	京王電鉄株式会社	アリスタージュ経堂	13,279.12	3.8	2042年5月7日	普通建物賃貸借契約
6	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	11,809.15	3.4	2045年10月31日 2044年10月31日 2047年7月20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	9,392.77	2.7	2046年9月30日 2047年10月9日	定期建物賃貸借契約
8	-*4	ヒューリック銀座7丁目ビル	9,107.44	2.6	-*4	-*4
9	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	2.4	2030年9月30日 2043年4月30日	普通建物賃貸借契約
10	みずほ証券株式会社	ヒューリック上野ビル ヒューリック神戸ビル ヒューリック八王子ビル 御茶ノ水ソラシティ	5,522.25	1.6	-*4	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17期（2022年8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 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。

主要な財務指標の推移

	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)
有利子負債総額 ^{*1}	1,646億円	1,764億円	1,786億円
固定金利比率 ^{*2} (金利スワップによる固定化含む)	99.6%	97.9%	99.0%
平均利率 ^{*2}	0.60%	0.60%	0.60%

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	第7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	20億円
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	2022年 5月24日
発行期間	10年	10年	10年	10年	5年	5年
利率	0.95%	0.49%	0.77%	0.57%	0.27%	0.33%

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	135億円	2023年2月7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		
りそな銀行		

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	39,134	24.2%
三井住友銀行	26,785	16.6%
三菱UFJ銀行	14,694	9.1%
農林中央金庫	13,053	8.1%
みずほ信託銀行	12,783	7.9%
三井住友信託銀行	12,162	7.5%
日本政策投資銀行	11,262	7.0%
りそな銀行	6,100	3.8%
信金中央金庫	4,921	3.0%
新生銀行	4,781	3.0%
あおぞら銀行	4,581	2.8%
三井住友海上火災保険	3,500	2.2%
日本生命保険	2,230	1.4%
七十七銀行	1,500	0.9%
西日本シティ銀行	1,000	0.6%
肥後銀行	900	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%
福岡銀行	500	0.3%

*1 1億円未満を切り捨てています。

*2 第16期末(2022年2月末)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17期末(2022年8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16期末 (2022年2月末)		第17期末 (2022年8月末)		増減	
	投資口数 (口)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)
個人	64,803	4.5	67,153	4.7	+2,350	+0.2
金融機関	897,092	62.3	882,374	61.3	△14,718	△1.0
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	87,779	6.1	78,681	5.5	△9,098	△0.6
信託銀行	689,544	47.9	677,795	47.1	△11,749	△0.8
生命保険会社	30,233	2.1	33,347	2.3	+3,114	+0.2
損害保険会社	0	0.0	0	0.0	0	0.0
信用金庫	26,942	1.9	28,837	2.0	+1,895	+0.1
その他	62,594	4.3	63,714	4.4	+1,120	+0.1
その他国内法人	180,776	12.6	178,308	12.4	△2,468	△0.2
外国人	237,356	16.5	265,072	18.4	+27,716	+1.9
証券会社	59,973	4.2	47,093	3.3	△12,880	△0.9
合計	1,440,000	100.0	1,440,000	100.0	-	-

所有者別投資主数*1,2

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

主要投資主 第17期末（2022年8月末）時点

	投資主名	保有投資 口数 (口)	保有比率*3 (%)
1	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	376,568	26.15
2	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社（信託口）	230,478	16.00
3	ヒューリック株式会社	152,470	10.58
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	59,236	4.11
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	21,266	1.47
6	全国信用協同組合連合会	21,149	1.46
7	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	20,477	1.42
8	明治安田生命保険相互会社	19,134	1.32
9	日本証券金融株式会社	16,370	1.13
10	JP MORGAN CHASE BANK 385781	16,146	1.12
	合計	933,294	64.81

*1 比率は小数第2位を四捨五入しています。

*2 各期末時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

*3 小数第3位を切り捨てています。

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16期（2022年2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

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

商業施設

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



次世代アセット・プラス

ポートフォリオの20%程度 ^{*1}

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



^{*1} 取得価格ベースとし、取得時の消費税・地方消費税及び手数料等を含みません。なお、本投資法人が個別具体的な資産の取得を行った場合等に、これらの比率とは異なる投資比率（変動幅は最大約10ポイント）となることがあります。

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

^{*3} オフィス、商業施設、有料老人ホーム、ネットワークセンター及びホテル以外で、将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得や、中長期的な投資主価値の最大化に資すると本投資法人が判断する資産をいいます。

“立地”への徹底的なこだわり ～ 立地の優位性 ～

オフィス

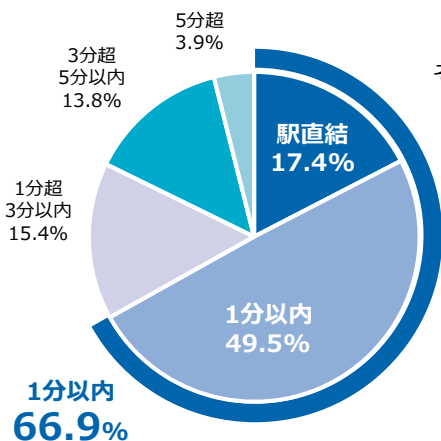
■ 東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）の投資対象

- (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
- (2) 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」
- (3) 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（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まない）

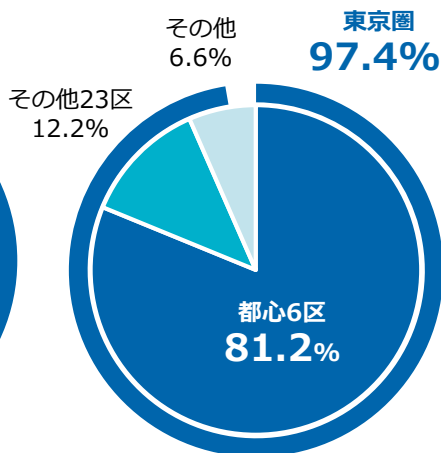


■ オフィスポートフォリオの状況

<最寄駅からの徒歩分数別*1>



<エリア別*1>



商業施設

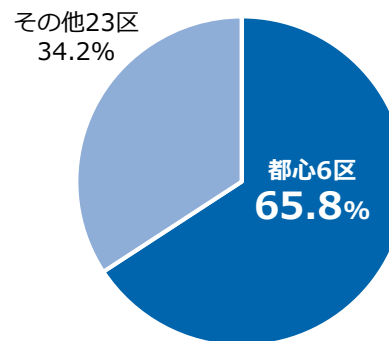
■ 東京コマーシャル・プロパティ（商業施設）の投資対象

- (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)

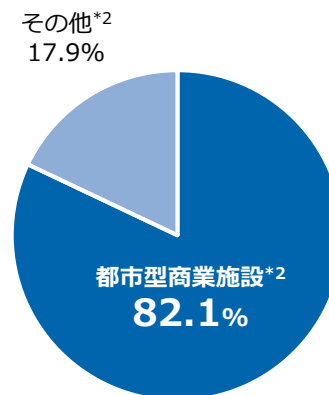


■ 商業施設ポートフォリオの状況

<エリア別*1>



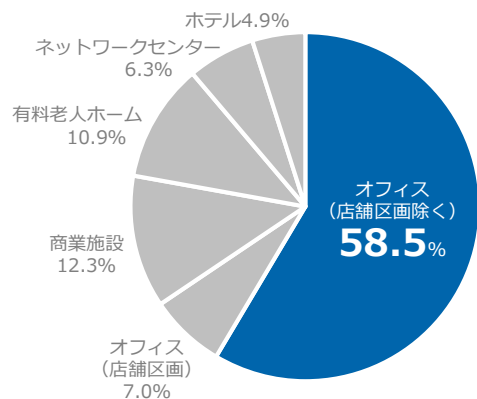
<施設別*1>



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

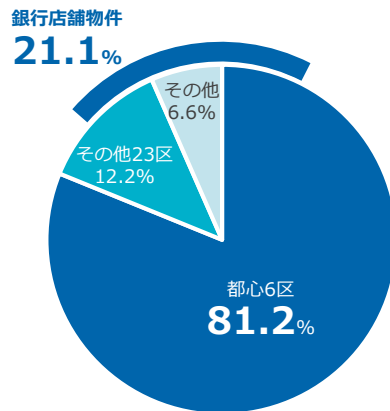
*2 都市型商業施設とは、都市の繁华性の高いエリアに位置し、広い商圏を有する商業施設をいい、その他は、都市型商業施設以外の商業施設をいいます。

<ポートフォリオの分散状況> *1
(契約賃料ベース)

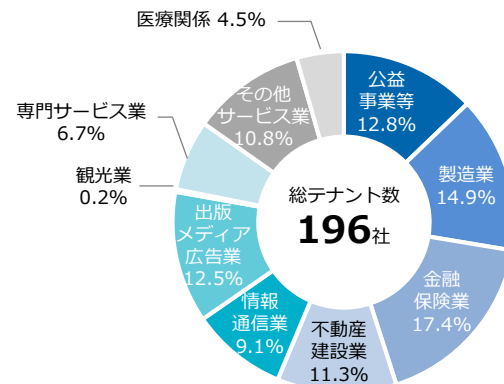


オフィスのエリア・業種分散の状況

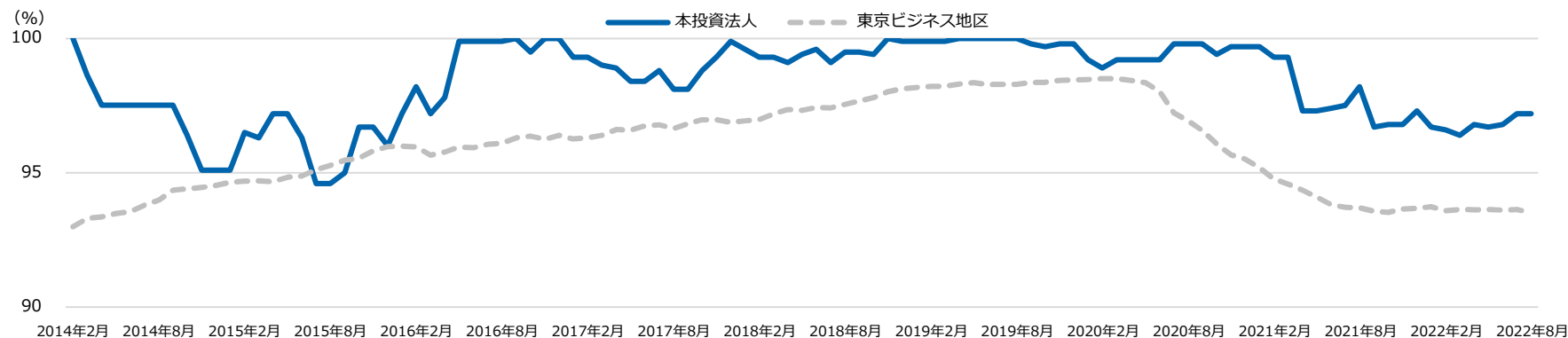
エリア分散 (取得価格ベース)



入居テナントの業種 (契約賃料ベース) *2



オフィスの稼働率の推移*3



オフィス稼働率	2014年2月末	2014年8月末	2015年2月末	2015年8月末	2016年2月末	2016年8月末	2017年2月末	2017年8月末	2018年2月末	2018年8月末	2019年2月末	2019年8月末	2020年2月末	2020年8月末	2021年2月末	2021年8月末	2022年2月末	2022年8月末
	100.0%	97.5%	96.5%	94.6%	98.2%	99.9%	99.3%	98.1%	99.3%	99.5%	99.9%	100.0%	98.9%	99.8%	99.3%	98.2%	96.6%	97.2%

*1 第17期 (2022年8月期) 決算発表時点の保有資産 (第18期 (2023年2月期) 取得 (予定) 資産を含みます。) の契約賃料に基づき算出しています。

*2 業種の分類は本資産運用会社で設定しています。

*3 東京ビジネス地区の稼働率は三鬼商事株式会社「最新のオフィスビル市況」の「月次データ」に基づき作成しています。

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

保有する銀行店舗物件*の立地競争力

物件名	最寄駅からの 徒歩分数	幹線道路 沿い	角地 立地
ヒューリック両国ビル	2分	■	■
ヒューリック浅草橋江戸通	1分	■	■
ヒューリック中野ビル	1分	■	■
ヒューリック上野ビル	3分	■	■
ヒューリック麴町ビル	1分	■	
吉祥寺富士ビル	4分	■	■
ヒューリック八王子ビル	8分	■	
ヒューリック神戸ビル	2分	■	■
ヒューリック五反田ビル	2分	■	■

銀行店舗物件の特徴

銀行店舗物件の特徴

テナントクレジット

継続使用の蓋然性



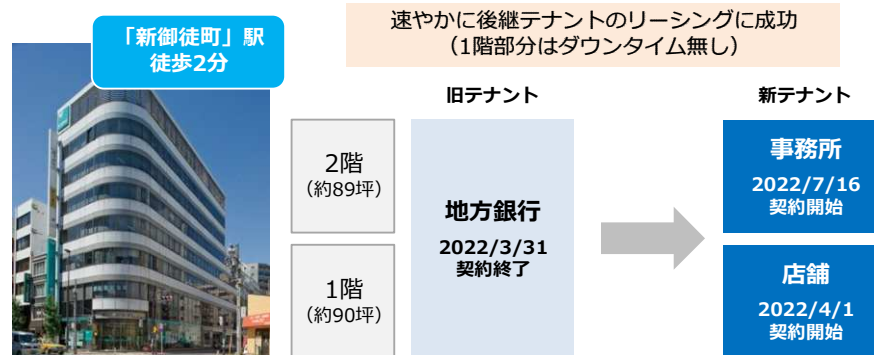
エリアにおける立地競争力
(駅近・幹線道路沿い・角地立地等による利便性・視認性の高さ)

現行テナントの安定性に加え、テナント退去時も埋戻しの蓋然性が認められると考えられるため、収益安定性が見込まれる

立地競争力の高さを活かした早期埋戻し事例

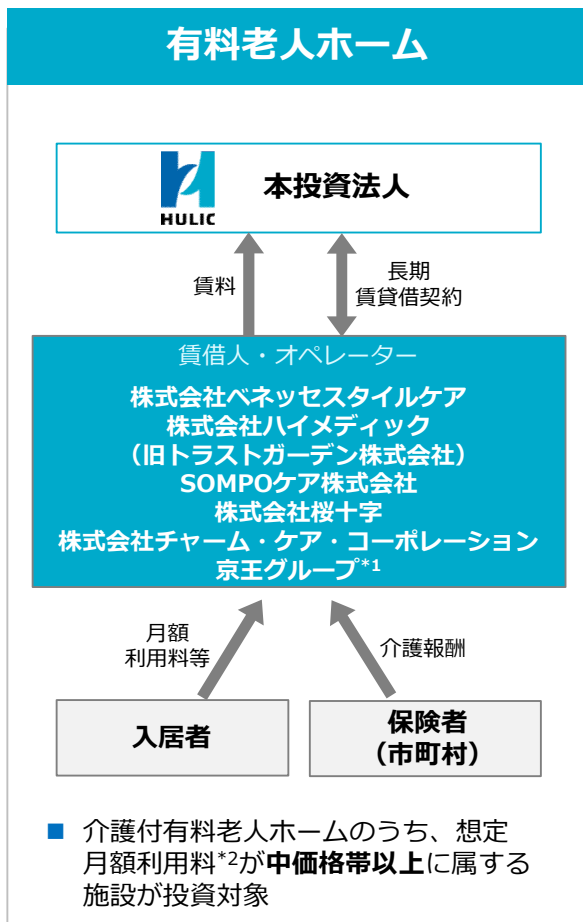
ヒューリック東上野一丁目ビル

- 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
- 最寄駅より2分、複数路線利用可能で、「春日通り」沿いの角地に所在する利便性・視認性の高さ等を背景に、速やかに複数の後継テナントのリーシングに成功

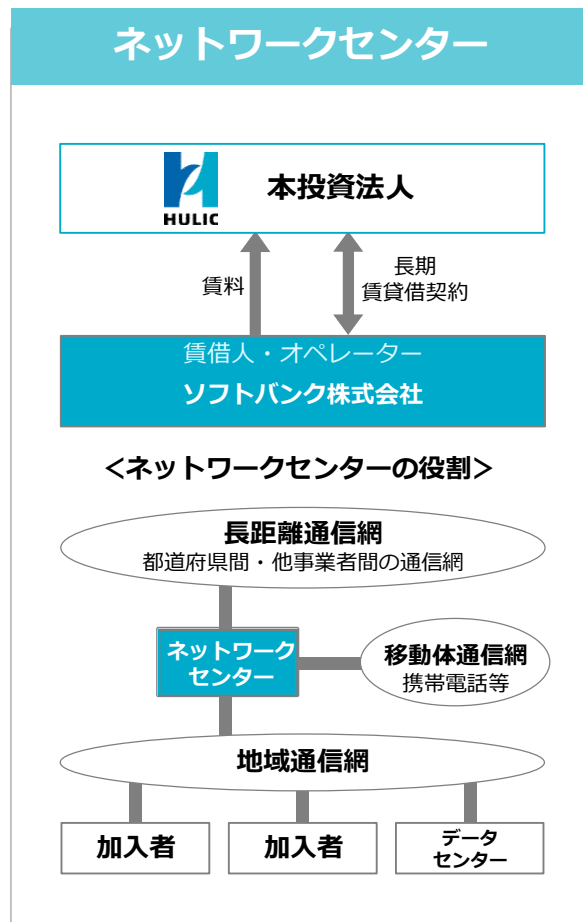


- 将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得や、中長期的な投資主価値の最大化に資するアセット
- 個別物件の収益性、立地特性及び当該立地における競争力等を見極めた上で厳選して投資
- 有料老人ホーム、ネットワークセンター、ホテル、その他次世代アセット・プラス投資対象資産に投資

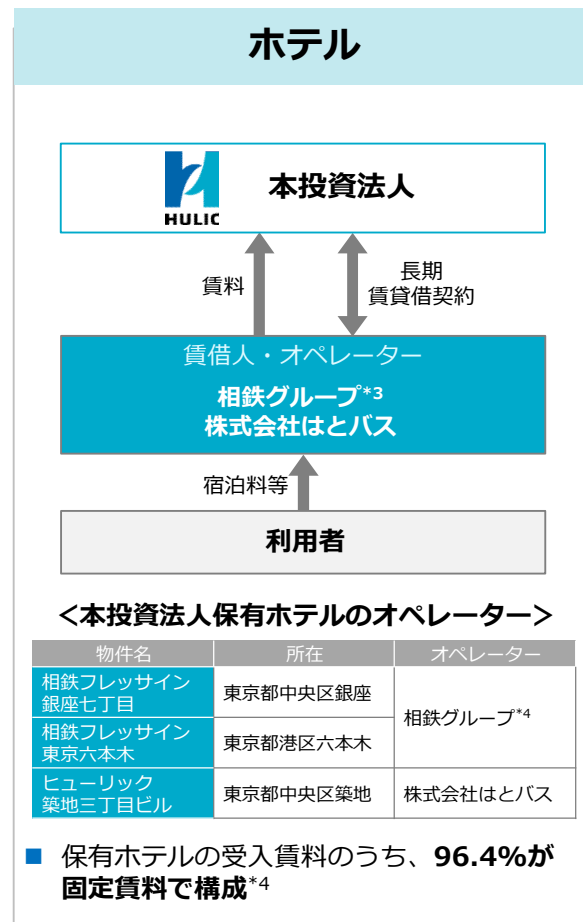
有料老人ホーム



ネットワークセンター



ホテル



*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。

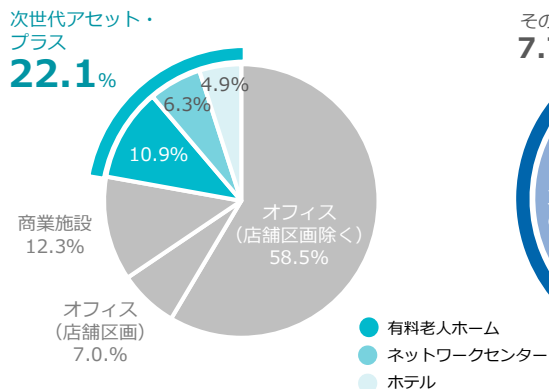
*2 入居一時金（存在しない場合あり）を60ヶ月（想定入居期間）で除して得た金額を、月額利用料に加算した金額をいい、入居者の実感的な負担感を簡易的に想定した金額になります。

*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。

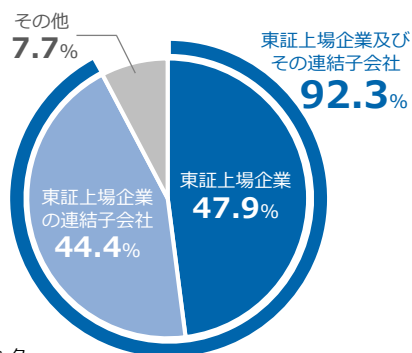
*4 「ホテル」に分類される物件について、2019年1月から12月に受領した賃料及び「ヒューリック築地三丁目ビル」（変動賃料なし）の賃貸借契約に基づき算定された1年間の想定受入賃料をもとに算出しています。

次世代アセット・プラスの特徴

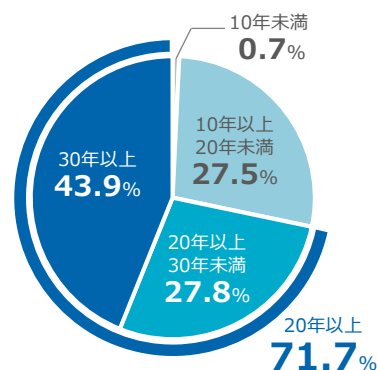
ポートフォリオの賃料構成^{*1}



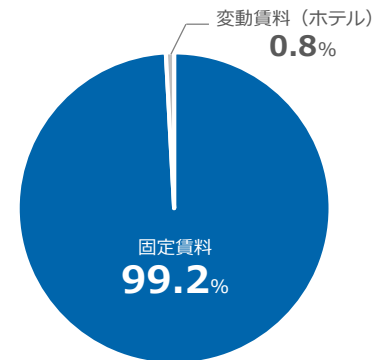
テナント構成 (契約賃料ベース)



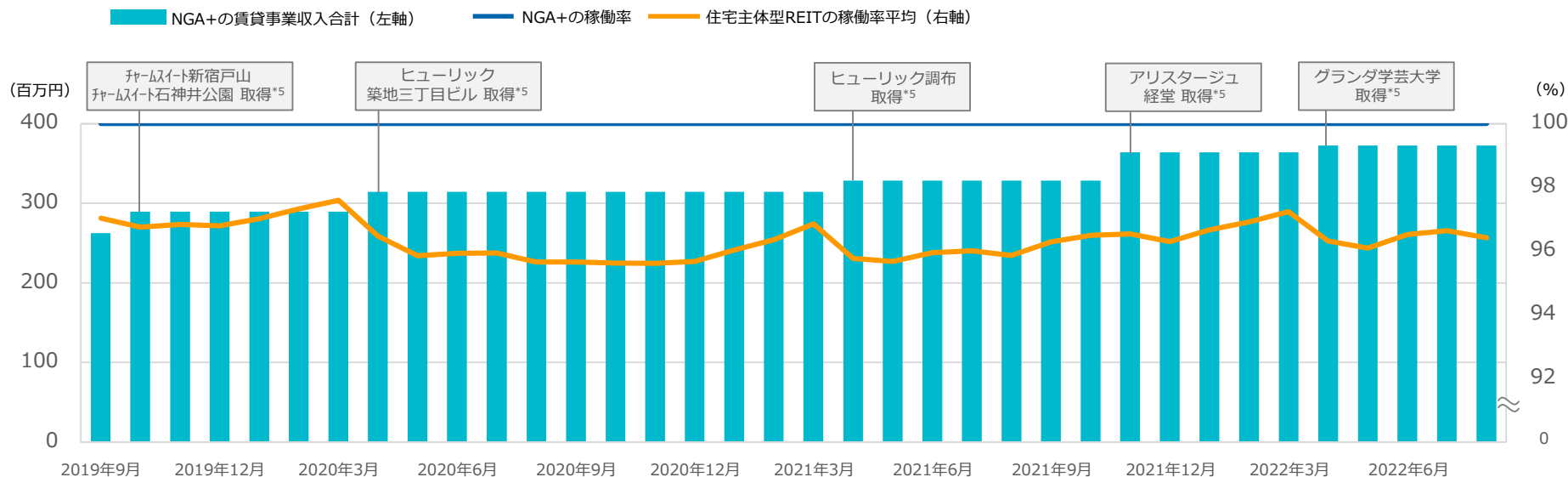
契約期間 (契約賃料ベース)



受入賃料構成 (コロナ前想定)^{*2}



次世代アセット・プラス (NGA+) の安定性 (賃貸事業収入・稼働率の推移) ^{*3,4}



^{*1} 第17期 (2022年8月期) 決算発表時点の保有資産 (第18期 (2023年2月期) 取得 (予定) 資産を含みます。) の契約賃料に基づき算出しています。

^{*2} 2019年1月～12月に受領した賃料 (2020年以降に取得した物件については、賃貸借契約に基づき算定された1年間の想定受入賃料) を基に算出しています。

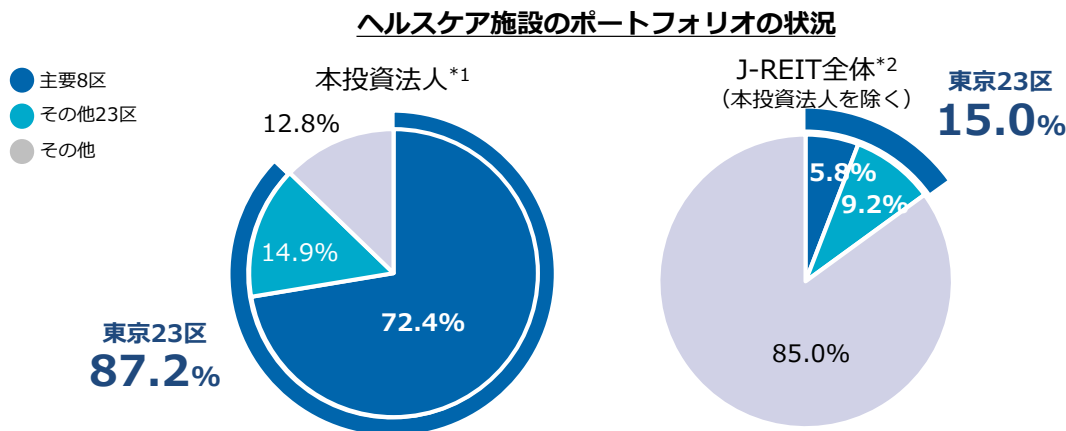
^{*3} 「住宅主体型REITの稼働率平均」は、住宅を主たる投資対象とするJ-REITがホームページにおいて公表している各月末時点のポートフォリオ全体 (住宅以外の用途を含む場合があります。) の稼働率の単純平均を記載しています。

^{*4} 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及びホテルのみを対象として算出しており、次世代アセット・プラスの「その他」に属する物件は除いています。

^{*5} 各物件の取得時期は、取得した物件が通期で寄与する月を指しています。

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、87.2%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、15.0 %と本投資法人と比較し限定的



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	入居率*4	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	806,000円 600,000円	86.6% 80.5%	2022.4.1 2022.5.1
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	699,000円 671,000円 671,000円 837,000円	82.0% 79.0% 84.0% 87.0%	2022.7.1
SOMPOケア株式会社	東証上場の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	80.8%	2021.7.1
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	362,000円	88.0%	2021.10.1
株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	東証上場会社	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	89.0% 96.0% 100.0%	2022.4.1 2022.6.1 2022.4.1
京王ウェルシステージ株式会社	東証上場の京王電鉄株式会社の連結子会社	30年	アリスタージュ経堂	708,000円	90.0%	2022.7.1

*1 第17期（2022年8月期）決算発表日時点です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 2022年8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原則60ヶ月（想定入居期間）で除して得た金額を、一般的に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。

*4 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。アリスタ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。

有料老人ホームの含み損益の推移

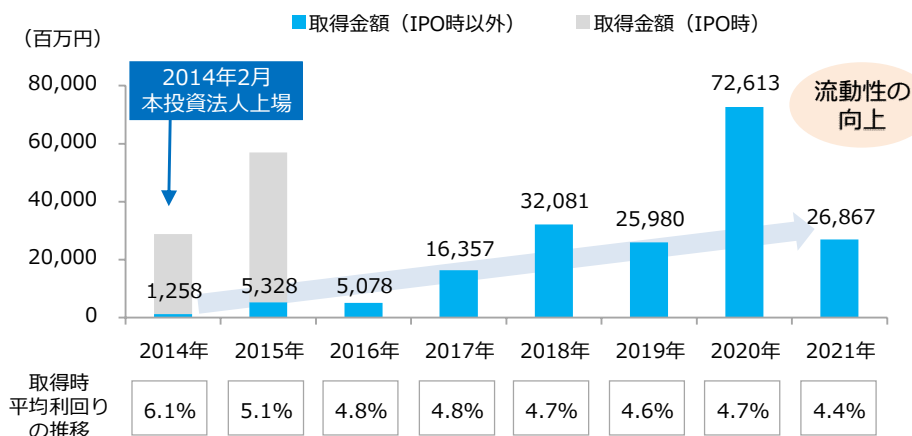
本投資法人保有の有料老人ホームの指標推移

	第1期末 (2014年8月末)		第17期末 (2022年8月末)
含み損益 ^{*1}	1,228 百万円	+ 6,781 百万円	8,009 百万円
含み損益率	8.4 %	約 2.4 倍	20.2 %
上場時取得4物件 の平均還元利回り ^{*2}	5.4 %	▲ 1.0 %	4.4 %

有料老人ホームの含み益の拡大は
1口当たりNAVの成長に寄与

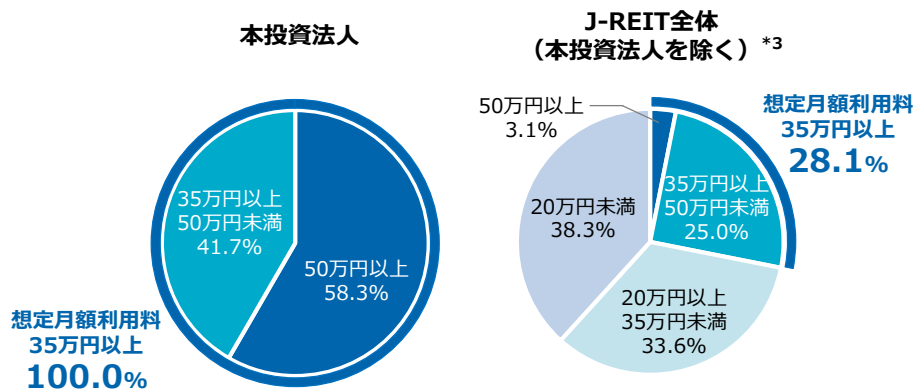
J-REITによる有料老人ホームの取得金額の推移

J-REITによる有料老人ホームの取得金額^{*3}と取得時平均利回り^{*4}の推移



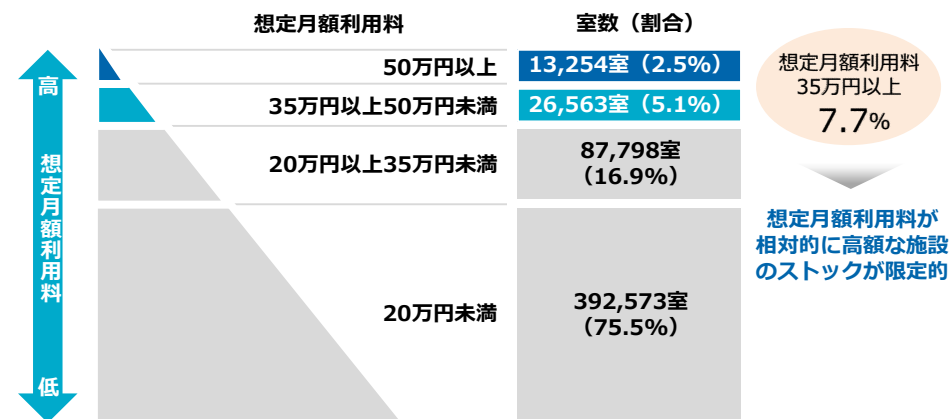
本投資法人取得の有料老人ホームの特徴

本投資法人とJ-REITが取得した有料老人ホームの 想定月額利用料の価格帯別シェア（物件数ベース）^{*5}



日本の有料老人ホーム市場の特徴

要介護者向け施設の価格帯別分散状況^{*6}



^{*1} 含み損益は百万円未満を切り捨てて表示しています。

^{*2} 上場時取得4物件は、「アリア松原」、「トラストガーデン南野」及び「トラストガーデン新町」をいい、上場時取得4物件の平均還元利回りは、上場時取得4物件の還元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} 2014年から2021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）。

^{*4} J-REITが各年で取得した有料老人ホームの取得時の鑑定評価における直接還元法の還元利回りを単純平均して算出しています（情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成）。

^{*5} 各グラフは、2022年8月末時点で各オペレーター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。

^{*6} 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（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。

- 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	東証プライム（証券コード3003）
資本金	111,609百万円（2022年6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、住宅等を取得

2007年1月

商号をヒューリック㈱に変更

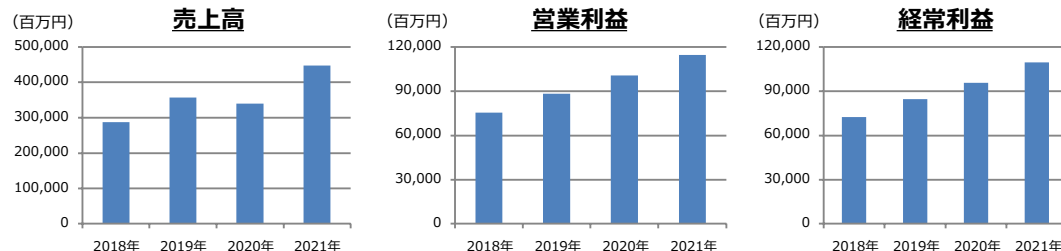
2008年11月

東京証券取引所市場第一部へ上
場

2014年2月

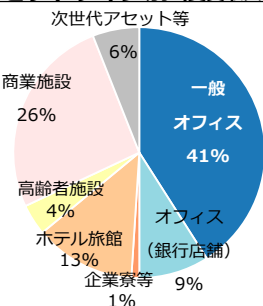
REIT事業本投資法人上場

業績ハイライト（連結ベース）

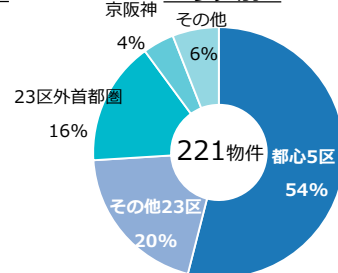


主要指数

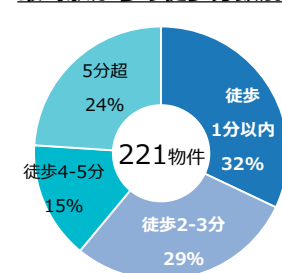
アセットタイプ別（賃貸収入）*1



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

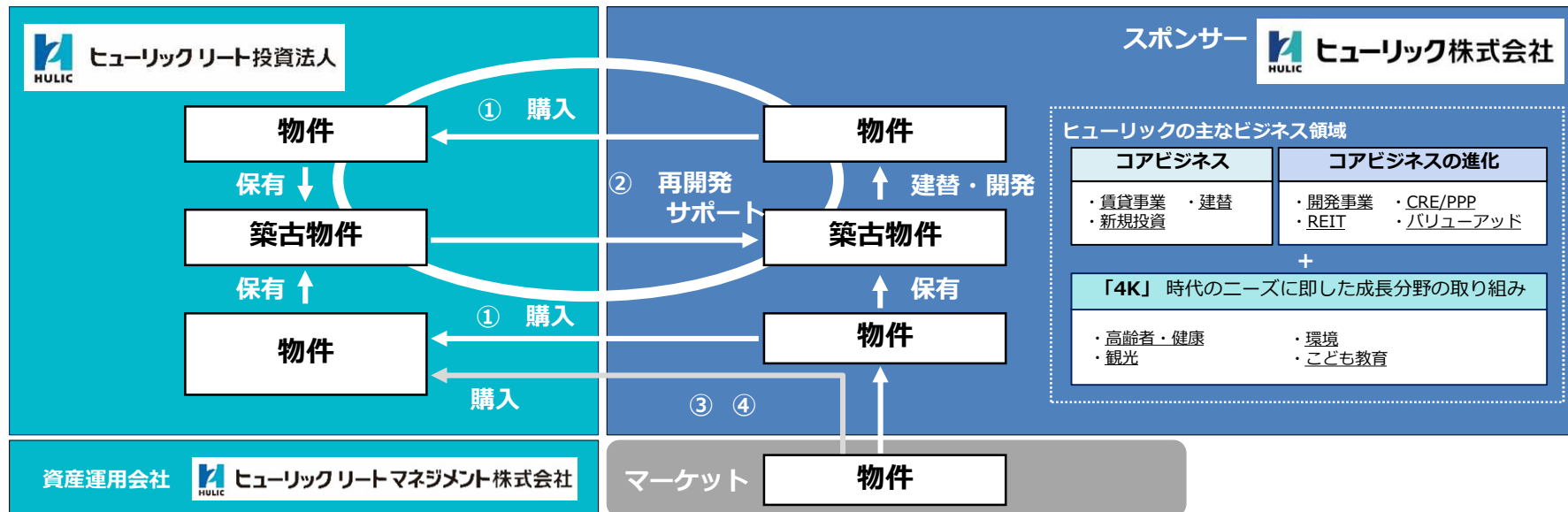

チャームプレミア
山手町

*1 ヒューリックの2022年12月期 第2四半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（221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

シナリオ分析に基づくリスク・機会の特定及び財務インパクト

- シナリオ分析結果を踏まえ、目標（KPI）の設定対象である、LED化の推進や再生可能エネルギー由来電力の導入等を通じた**GHG排出削減**と、**グリーンビルディング認証取得比率の向上**が、引き続き注力分野

重要なリスク・機会				事業への影響		時間軸	戦略（対応策）
				1.5℃/2℃シナリオ	4℃シナリオ		
移行リスク	政策・法規制	1	炭素税の導入による運用コストの増加	大	大	中長期	・ 太陽光発電設備、自然換気システム、自然採光システムの活用等による GHG排出削減に向けた取組みの推進
		2	ZEB/環境建築物規制導入による対応コストの増加	中	小	中長期	・ ZEB対応工事の推進 ・ 長期的な水光熱費の削減
		3	開示要件・規制強化による負担・罰金リスクの増大	小	小	中長期	・ 気候変動に関する規制への対応強化 ・ 投資家等のステークホルダーへの取組みに関する開示の強化
	評判	4	顧客からの評判の低下による競争力の低下	大	小	短期 中長期	・ グリーンビルディング認証取得比率の向上 ・ 再生可能エネルギー由来の電力への切替えの推進
		5	投資家からの評判による競争力の低下	大	小	短期 中長期	・ グリーンビルディング認証取得比率の向上 ・ GHG排出削減目標に向けた取組みの推進
物理リスク	急性	6	風水害の激甚化による損害の増加	小	小	中長期	・ BCP対応の強化 ・ 風水害リスクを考慮した物件の取得
	慢性	7	平均気温の上昇による操業コストの増加	小	小	中長期	・ 太陽光発電設備、自然換気システム、緑化システムの活用による水光熱費の削減
		8	環境変化による保険料の増加	小	小	短期 中長期	・ 定期的な災害リスク評価の実施 ・ BCP対応の強化
機会	製品とサービス	9	環境認証/低炭素ビル・不動産の需要の増加	大	小	短期 中長期	・ グリーンビルディング認証取得比率の向上 ・ 再生可能エネルギー由来の電力への切替えの推進
	市場	10	投資家の評判の獲得による資金調達コストの低下	小	小	短期 中長期	・ グリーンビルディング認証取得比率の向上 ・ グリーンファイナンスの推進
		11	公的機関のインセンティブの使用機会の増加	大	大	中長期	・ ZEB化、グリーンファイナンスについて同業他社より一歩進んだ取組み（時期、物件に占める割合、総額）の推進
	エネルギー源	12	再生可能エネルギー・省エネルギー技術導入によるランニングコストの減少	大	大	短期 中長期	・ LED照明設備の導入、太陽光発電設備、地下湧水等の導入等により、 長期的な水光熱費の削減

（※）短期：当面3年程度、中期：当面10年程度、長期：当面30年程度

各シナリオの概要

1.5℃/2℃シナリオ

脱炭素を旗印に社会が変革する中、ZEBへの転換や再生可能エネルギーの導入による保有物件の環境性能向上が求められる

脱炭素/低炭素社会の実現に向けた社会経済の発展

政府	投資家	技術	顧客	自然
企業に対して実行力を伴う低炭素化政策・規制の導入	企業のGHG排出削減が投融資の判断軸に	再生可能エネルギー及び脱炭素化技術が普及	野心的なGHG排出削減等を目標とし低炭素化ニーズが加速	依然として激甚化する災害

<本投資法人への影響・対策>

新規開発や保有物件の建替に当たり環境配慮技術の積極採用を推進するスポンサーとの間のスポンサーサポート契約、及び環境性能の高いオフィスビルに対する賃料上昇の許容傾向を背景として、グリーンビルディング認証取得物件の増加、再生可能エネルギー及び省エネルギーの取組み強化により、業界のなかで競争優位性の向上が期待できる

4℃シナリオ

風水害リスクが高まる中、防災・物理リスク対策を強化し物件の競争優位性が求められる

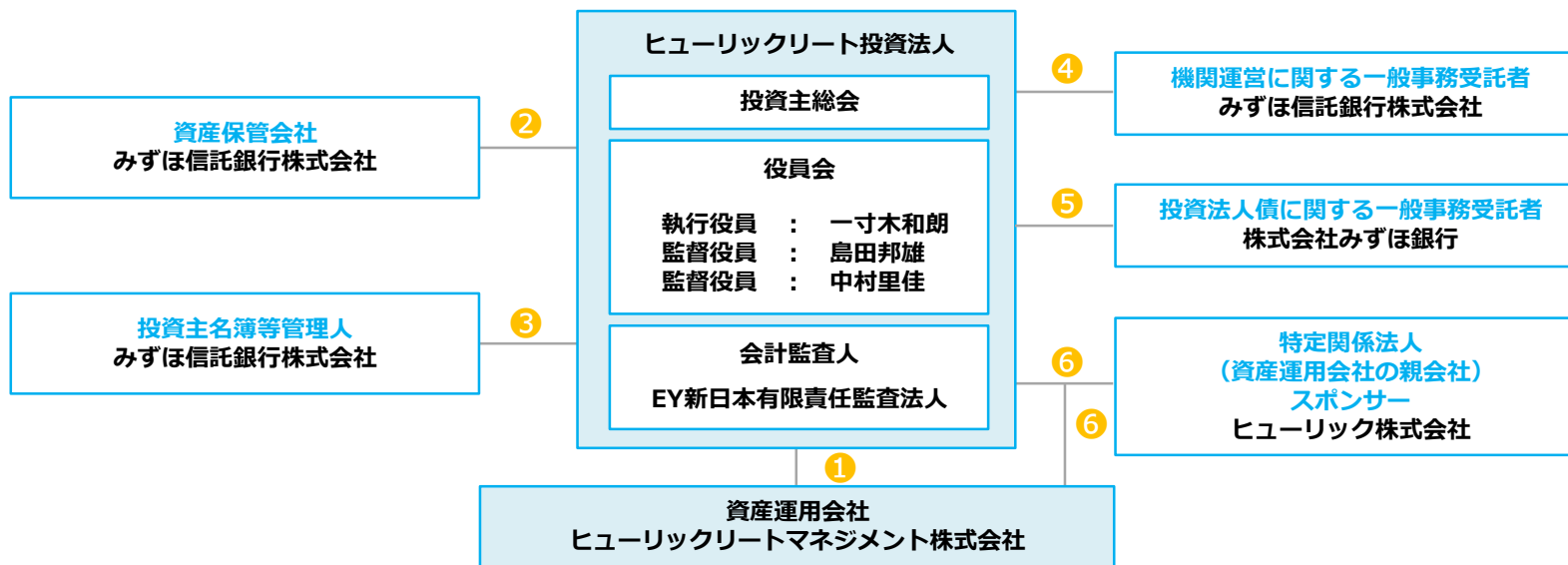
自然災害の激甚化による社会の適応の必要性の高まり

投資家	技術	顧客	自然
災害の物理リスクを懸念し、企業にBCP対応を要請	気候変動適応に向けたソリューションが躍進	BCP対応等の災害対策ニーズの拡大	風水害や気温上昇等の自然災害の激甚化による経済損失が増大

<本投資法人への影響・対策>

風水害リスクが高まる中、BCP対応等防災・物理リスクへの対策を強化することで、業界のなかで競争優位性の向上が期待できる

投資法人の仕組み図



各種契約と手数料

契約名	第17期（2022年8月期）手数料 ^{*1}
① 資産運用委託契約	1,198,641千円 ^{*2}
② 資産保管契約	16,178千円
③ 投資口事務代行委託契約	51,447千円 ^{*3}
④ 一般事務委託契約	

契約名	第17期（2022年8月期）手数料 ^{*1}
⑤ 財務代理契約	112千円
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（5,500千円）、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（10,250千円）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。

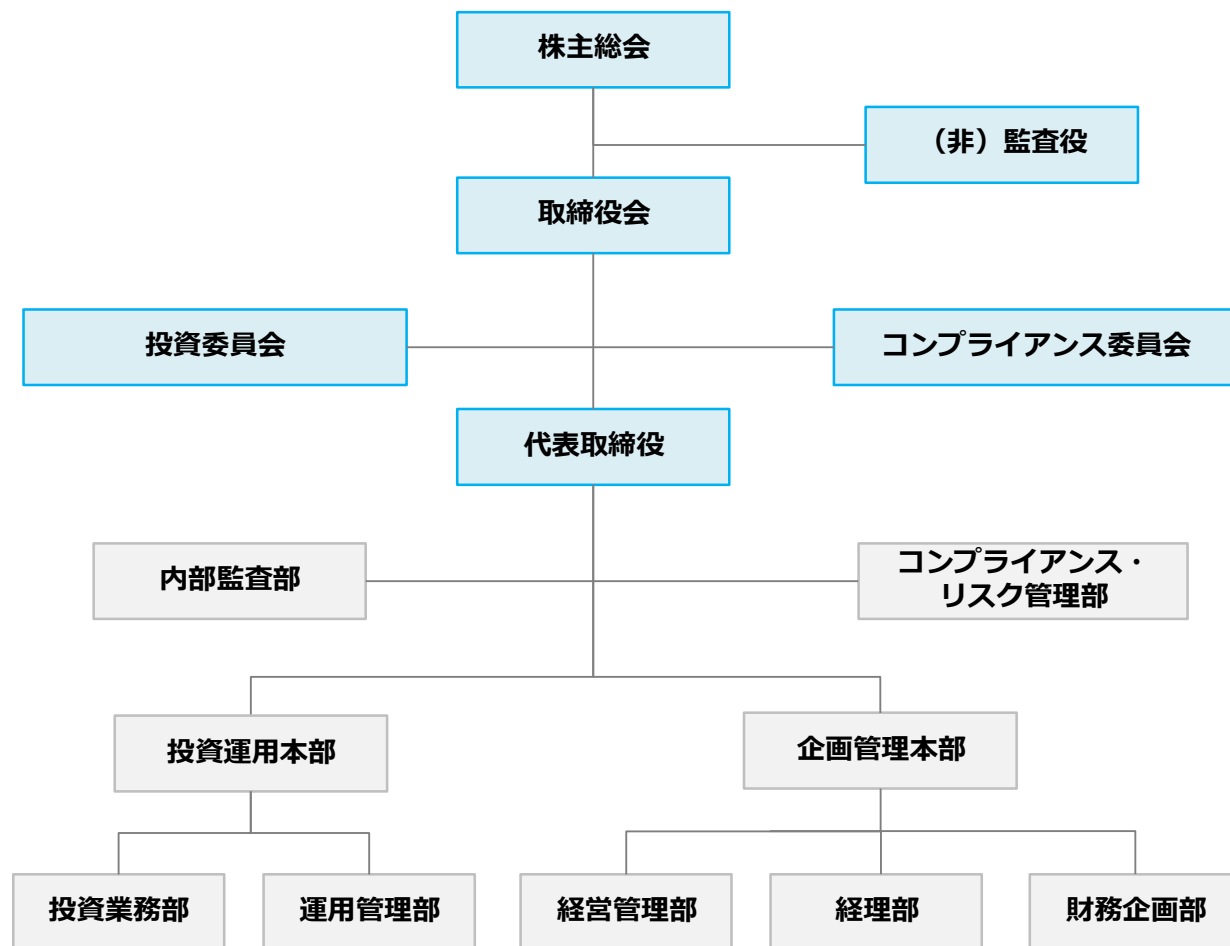
資産運用会社の概要

- **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

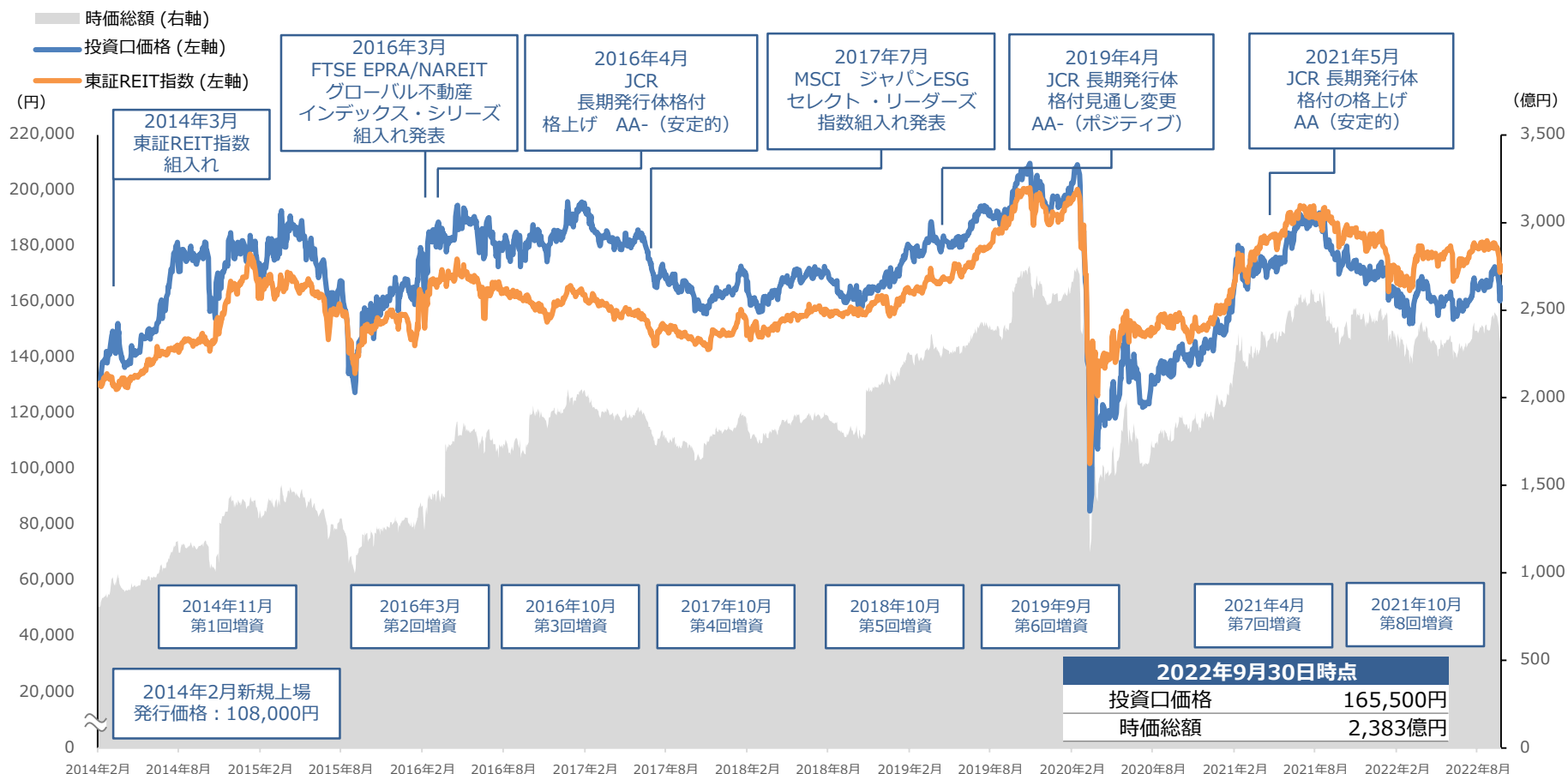


新規上場以来の推移

- 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



用語	定義
東京コマーシャル・プロパティ（TCP）	オフィス及び商業施設のうち、本投資法人の基本理念に合致する資産をいいます。詳細な内容は、62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、65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麹町ビル、吉祥寺富士ビル、ヒューリック神戸ビル、アリスタージュ経堂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（予定）資産	第18期（2023年2月期）に取得（予定）したヒューリック五反田ビルを対象としています。
第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。
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。 $A - B \quad (A: \text{各期末時点の保有資産の鑑定評価額、} B: \text{各期末時点の保有資産の帳簿価格})$

用語	定義
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17期決算発表時点）	第17期末（2022年8月末）時点のLTVに、第18期（2023年2月期）取得（予定）資産の取得、第18期（2023年2月期）譲渡資産の譲渡及び借入金の借入れを勘案した見込の数値です。
時価ベースLTV （第17期決算発表時点）	第17期（2022年8月期）決算発表時点の簿価ベースLTVの見込を前提に、第17期（2022年8月期）決算発表時点の保有資産の含み損益合計（第18期（2023年2月期）取得（予定）資産は鑑定評価額と取得（予定）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	2022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、2022年4月14日公表の「2022年2月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。
新予想	2022年10月13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、2022年10月13日公表の「2022年8月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。
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。
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。

用語	定義
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）
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・入替後の月額賃料（共益費を含みます。）の合計額、B：改定・入替前の月額賃料（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。
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））
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
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。
気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）	G20財務大臣・中央銀行総裁会議の要請を受け、金融セクターが取り組むべき気候関連課題を議論するために金融安定理事会（FSB）が2015年に設立した国際イニシアチブのことを指します。TCFDでは、気候変動のリスクと機会がもたらすビジネスへの影響について、金融機関や企業が投資家を含むステークホルダーに対して、どのように情報開示していくかを議論し、提言を公表しています。
DBJ GreenBuilding認証	環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取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。