



証券コード 3295

ヒューリックリート投資法人

第16期 (2022年2月期) **決算説明資料**

2022年4月14日 (訂正 : 2022年6月28日)

TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

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
2. 運用ガイドラインの変更	5

II. 決算ハイライト

1. 分配金・NAVの推移	7
2. 第16期実績の概要	8
3. 第17期・第18期予想の概要	9

III. 運用実績

1. ポートフォリオ・サマリー	11
2. 外部成長の実績	13
3. 内部成長の実績	15
4. 財務の状況	23
5. 鑑定評価の状況	24

IV. ESGへの取組み

1. 外部評価及びトピックス	26
2. TCFD提言に即した情報開示	27
3. 環境への取組み	28
4. 社会及びガバナンスへの取組み	32

V. 今後の戦略

1. 戦略の骨子	34
2. 内部成長戦略	35
3. 外部成長戦略	36
4. スポンサーの主な開発物件・保有物件	37

VI. 決算概要及び業績予想

1. 損益計算書	39
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16期末時点）	53
7. 物件別鑑定評価の状況（第15期末対比）	55
8. 賃貸面積上位エンドテナント	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. 次世代アセット・プラスへの投資	63
15. 有料老人ホームの概要	64
16. ヒューリックについて	65
17. ヒューリックグループとのコラボレーション	66
18. TCFD提言に即した情報開示	67
19. 本投資法人の仕組み	69
20. 資産運用会社の概要	70
21. 投資口価格・時価総額の推移	71
22. 用語の定義	72



I エグゼクティブサマリー

2022年4月14日付で運用ガイドラインの一部変更を行っており、本資料に記載の資産区分は、特段の記載の無い限り、変更後の運用ガイドラインに基づいています。以下各章において同様です。

実績

今後の戦略

外部成長戦略

- ・収益安定性に着目した物件取得を継続し、2021年10月増資時公表の4物件取得・1物件譲渡^{*1}に加えて、2022年3月に高価格帯の有料老人ホーム「グランド学芸大学」を取得

	第16期 決算発表時点	第15期末比
資産規模	3,790億円	+290億円
物件数	62物件	+4物件

- ・マーケット環境を見極めながら、厳選投資により、投資主価値向上に資する資産規模拡大フェーズへの回帰を展望
- ・当面は銀行店舗物件と有料老人ホームを中心とした収益安定性の高い物件の取得を推進し、成長が期待される物件の取得機会がある場合には、機会を逃さず検討
- ・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

内部成長戦略

- ・第16期末の稼働率は、各用途とも業績予想の前提通りとなり、「グランド学芸大学」取得後の全体稼働率は98.5%^{*2}
- ・オフィスの賃料改定及びテナント入替えでは、いずれも賃料増減率プラスを実現
- ・第11期以降、オフィスの賃料改定では減額改定事例無し

	第16期	第15期
賃料増減率（賃料改定）（オフィス）	+2.0%	+4.1%
賃料増減率（テナント入替え）（オフィス）	+2.9%	-1.8%

- ・大規模オフィスは大企業の在宅勤務の進展や大量供給に伴う空室増加に注視が必要な一方、テナント層が厚く、需給環境良好な中規模オフィスは、オフィス需要の回復期に相対的な優位性が期待される
- ・中規模オフィスの強みを活かし、マーケット環境の変化やテナントニーズを捉えた柔軟なリーシング活動を推進
- ・退去区画の早期埋戻しによる稼働率の維持向上に努めるとともに、物件・テナントに応じて既存テナントの賃料増額にも取り組む

財務戦略

- ・ESGファイナンスを通じた資金調達手段の多様化を推進

	第16期決算発表時点
LTV（簿価ベース）	44.7%
LTV（簿価ベース）50%までの取得余力	420億円
JCR ^{*3} 長期発行体格付（見通し）	AA（安定的）

- ・LTVは、当面は45%程度での運営を目指し、中長期的には40～50%程度での運営を検討
- ・エクイティファイナンスは、J-REITマーケットの状況を踏まえ、投資主価値向上に資すると判断される場合に検討

ESG

- ・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
- ・MSCI ESG格付け：A（2022年3月格上げ）
- ・TCFD：賛同表明（2021年）・定性開示開始（2022年）

- ・TCFD提言に即したシナリオ分析結果を踏まえ、温室効果ガス（GHG）排出削減に向けた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
- ・GHG排出削減に向けて、再生可能エネルギー由来電力への切替えやLED化を着実に推進

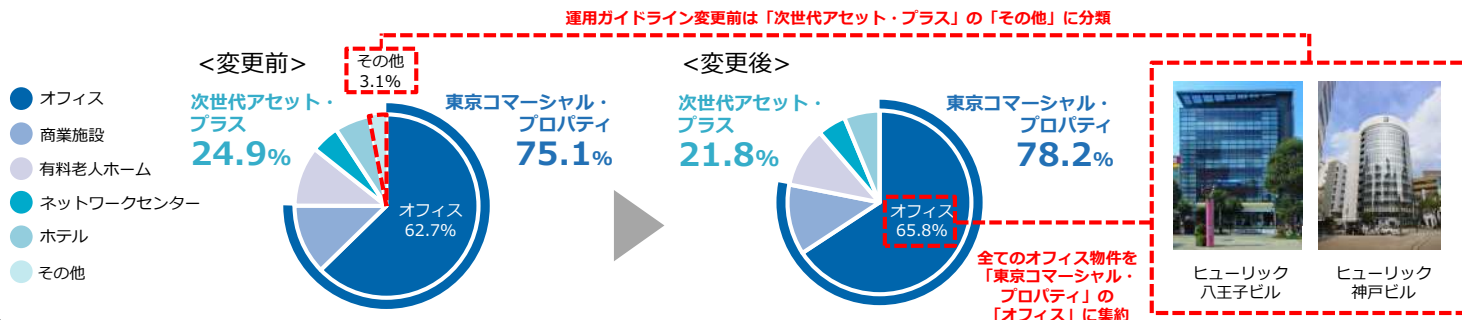
^{*1} 2021年10月14日付で公表の「ヒューリック麹町ビル」、「吉祥寺富士ビル」、「ヒューリック神戸ビル」及び「アリスタージュ経堂」の取得、「ヒューリック新宿三丁目ビル」の譲渡をいいます。

^{*2} 第16期（2022年2月期）決算発表時点の保有資産について、第16期末（2022年2月末）時点（第17期（2022年8月期）取得資産は取得時点）の稼働率を基に算出しています。

^{*3} 株式会社日本格付研究所をいいます。以下同じです。

- 「次世代アセット・プラス」の「その他」に分類されていたオフィス（銀行店舗物件）を「東京コマーシャル・プロパティ」の「オフィス」に集約することで、本投資法人のポートフォリオ構成・特徴をより簡潔かつ明瞭に示すこと等を企図

運用ガイドライン 変更前後の ポートフォリオ構成*1



変更前後の内容の比較

変更前

オフィス

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

商業施設

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

投資対象

- ・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（オフィス及び商業施設のうち東京コマーシャル・プロパティに該当しない施設）

変更後

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**^{*3}

商業施設（変更なし）

- ・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」

投資対象

- ・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（**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**）

*1 各グラフの割合は、第16期（2022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 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、これらの比率と異なる投資比率（変動幅は最大約10ポイント）となる場合があります。

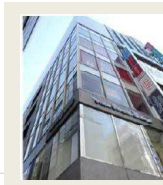
*3 取得価格ベースとし、取得時の消費税・地方消費税及び手数料等を含みません。なお、本投資法人が個別具体的な資産の取得を行った場合等に、これらの比率と異なる投資比率となる場合があります。



Ⅱ 決算ハイライト

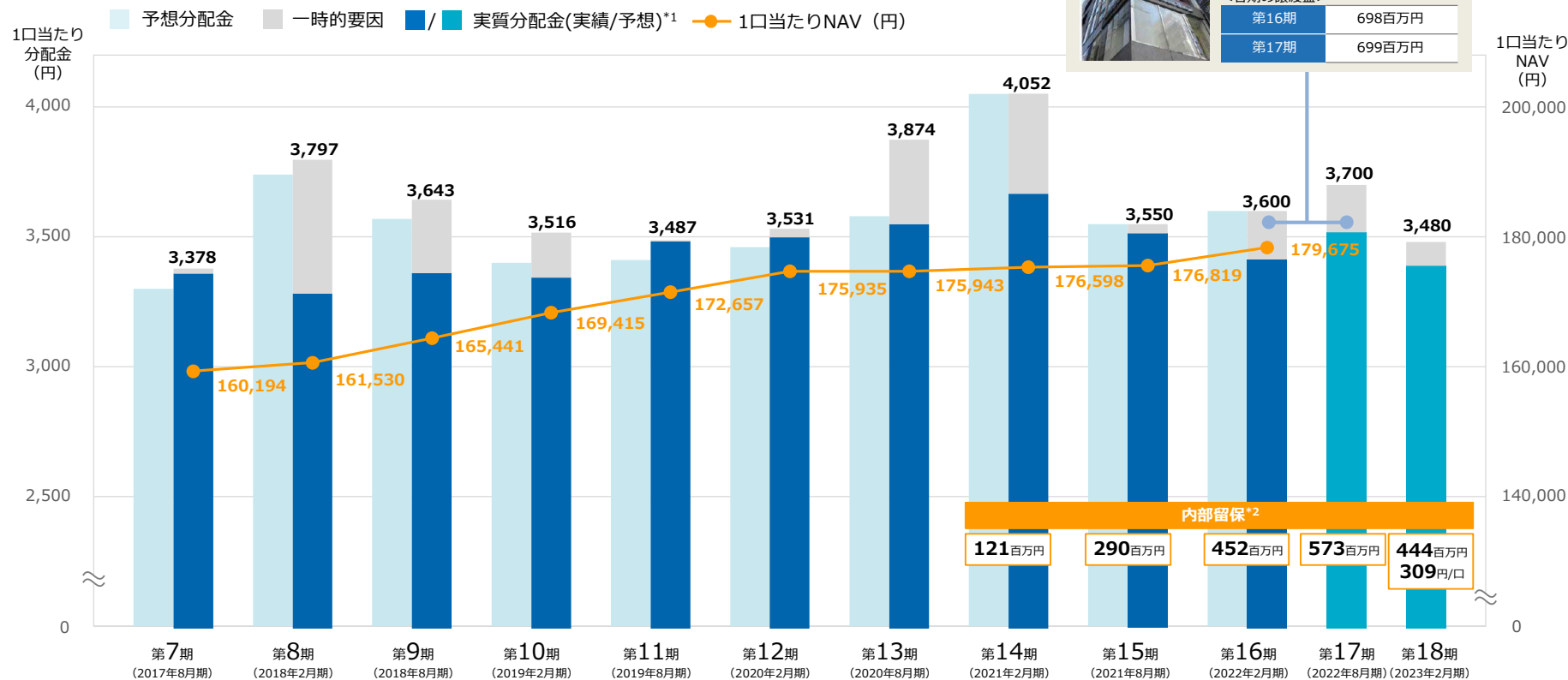
1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）及びNAVは安定的に推移

- 第16期（2022年2月期）から第17期（2022年8月期）にかけてヒューリック新宿三丁目ビルの分割譲渡を行い、合計約14億円の譲渡益を計上
- 第17期（2022年8月期）は追加の内部留保を行い、第18期（2023年2月期）は内部留保の一部を取崩す想定であり、第18期末（2023年2月末）時点の内部留保額は、444百万円（1口当たり内部留保額：309円/口）を見込む



第16期・第17期：ヒューリック新宿三丁目ビルの2分割譲渡（準共有持分50%ずつ譲渡）に伴い合計約14億円の譲渡益を計上
<各期の譲渡益>

第16期	698百万円
第17期	699百万円



LTV

43.8 %

42.1 %

43.5 %

43.2 %

44.3 %

43.9 %

46.6 %

46.1 %

44.6 %

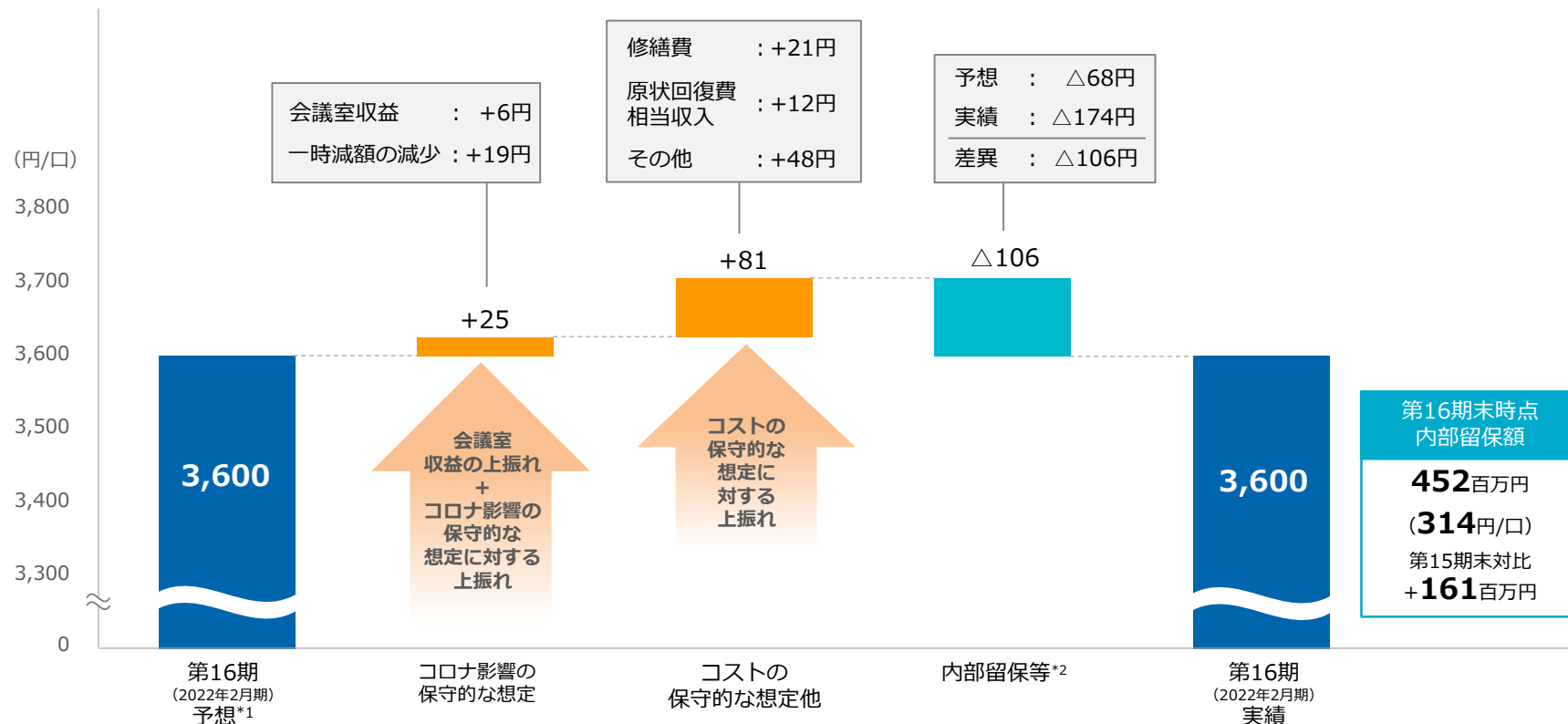
44.4 %

44.7 %
(想定)

*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税の未費用化分、借地権の更新に伴い生じる支払地代の増加額、これらにかかる資産運用報酬Ⅱ、内部留保及び内部留保に伴い生じる法人税の増加額（試算値））の調整を行った後の金額をいいます。

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

1口当たり分配金の比較（予想対比）



期中平均稼働率
(オフィス) 96.7%^{*3}
(想定)

96.7%

期中平均稼働率
(ポートフォリオ) 98.5%
(想定)

98.5%

LTV 44.6%
(想定)

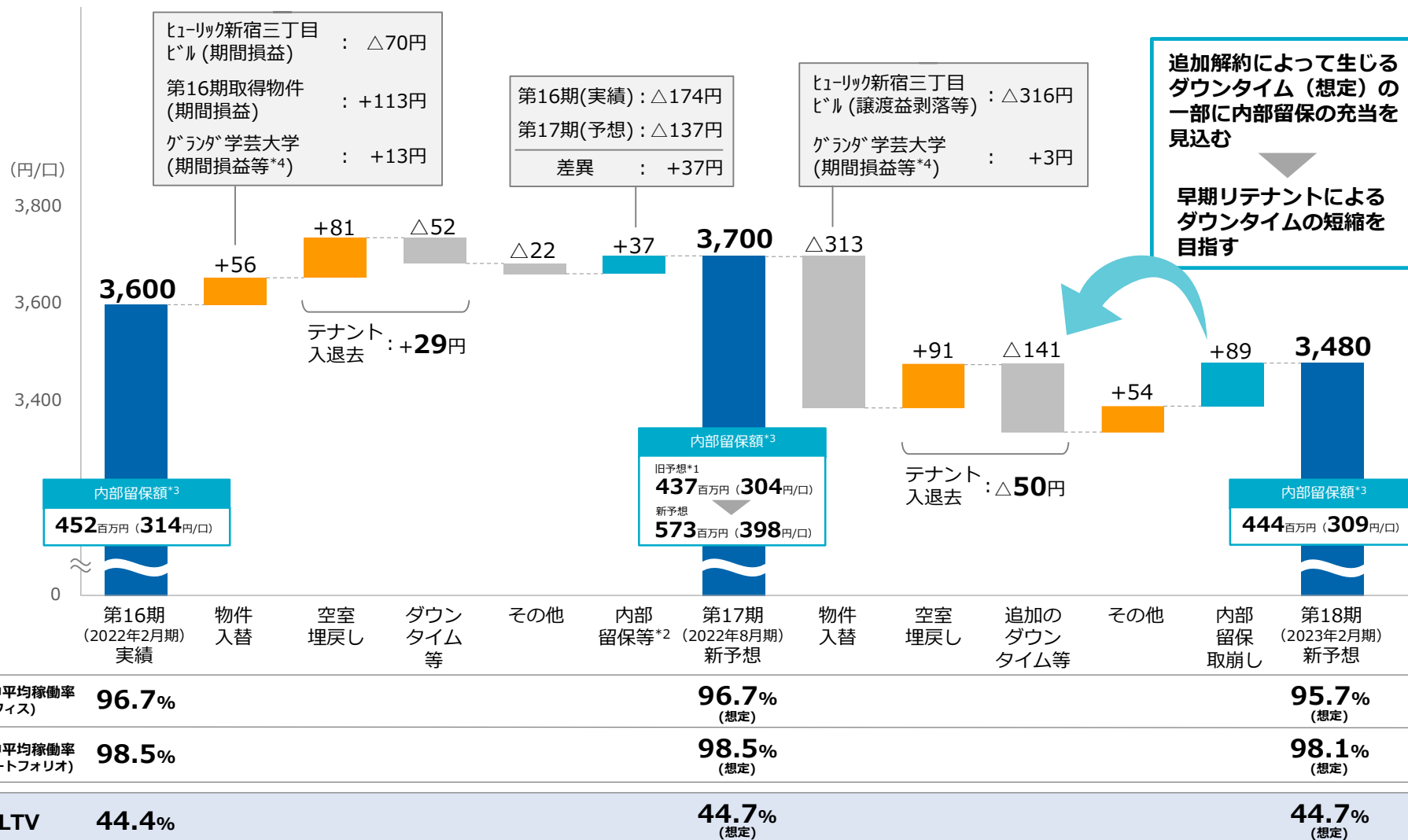
44.4%

^{*1} 2021年10月14日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2021年10月14日公表の「2021年8月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

^{*2} 第16期（2022年2月期）は、内部留保を161百万円行い、法人税等を88百万円支払いました。

^{*3} 比較をしやすくするために、第16期（2022年2月期）予想の期中平均稼働率（オフィス）は、公表時点（2021年4月14日）においては次世代アセット・プラスに含めていたヒューリック八王子ビル及びヒューリック神戸ビルをオフィスに含めて算出し直しているため、2021年4月14日の公表数値（96.8%）とは異なります。

1口当たり分配金の推移



^{*1} 2021年10月14日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2021年10月14日公表の「2021年8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120百万円行い、法人税等を76百万円支払うことを見込んでいます。実際の内部留保等の金額は変動する可能性があります。

^{*3} 第16期末 (2022年2月末)、第17期末 (2022年8月末) 及び第18期末 (2023年2月末) に想定している利益留保額及び当該利益留保額を発行済投資口数 (1,440,000口) で除した金額を併記しています。

^{*4} グランダ学芸大学の「期間損益等」については、グランダ学芸大学の取得に伴う1口当たり分配金への影響額を、資産運用報酬、融資関連費用等の変動も含めて試算しています。



Ⅲ 運用実績

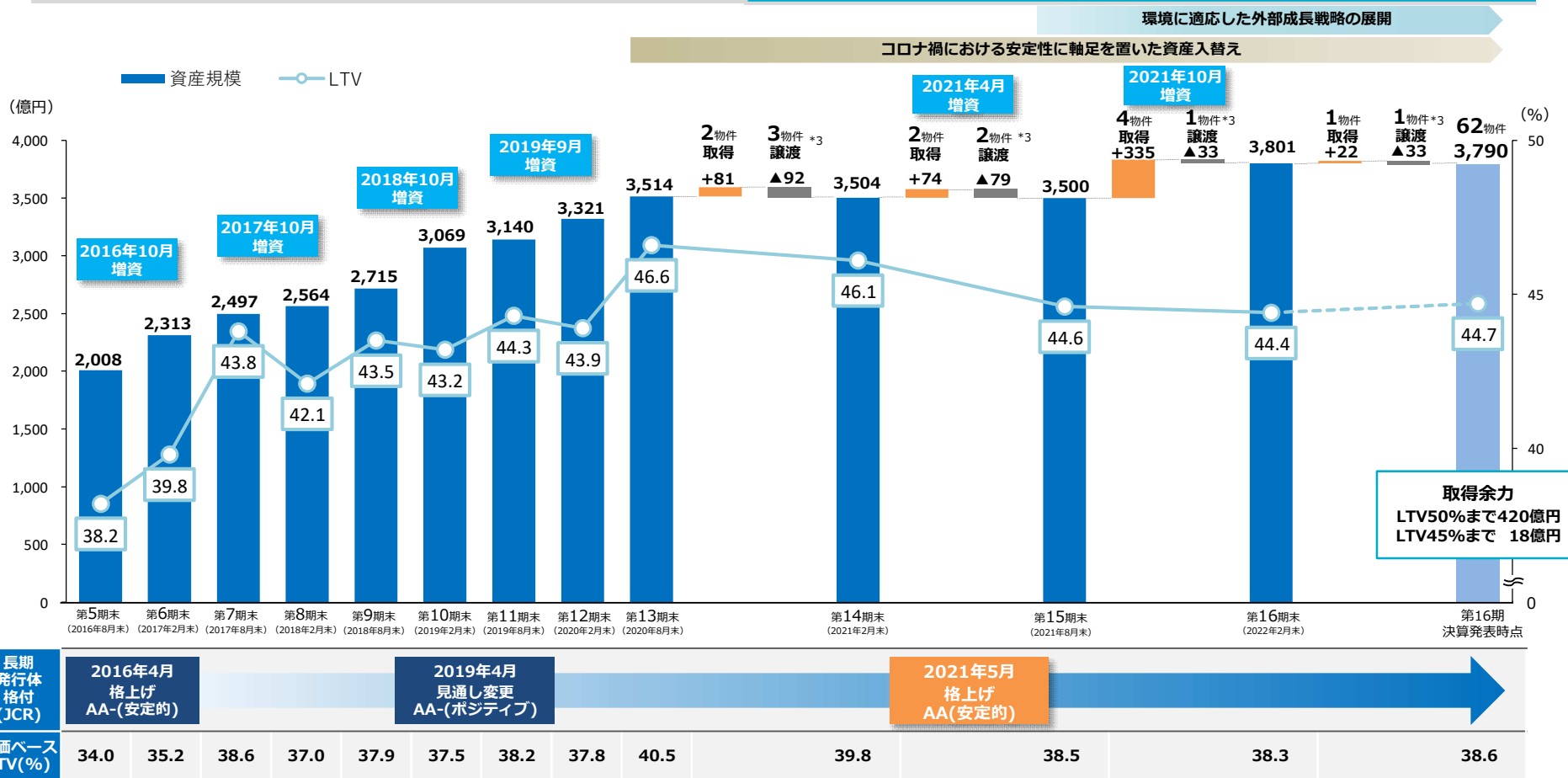
資産規模・LTVの推移

資産規模 **62物件** **3,790億円**

平均NOI利回り **4.4%** 平均償却後利回り **3.7%**
稼働率 **98.5%^{*1}** 含み損益 **630億円^{*2}**

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

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



^{*1} 第16期（2022年2月期）決算発表時点の保有資産について、第16期末（2022年2月末）時点（第17期（2022年8月期）取得資産は取得時点）の稼働率を基に算出しています。

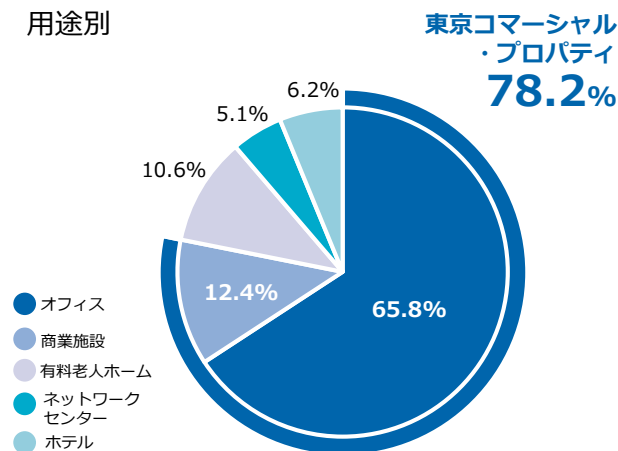
^{*2} 第17期（2022年8月期）取得資産は鑑定評価額と取得価格の差額を含み損益として算出しています。

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

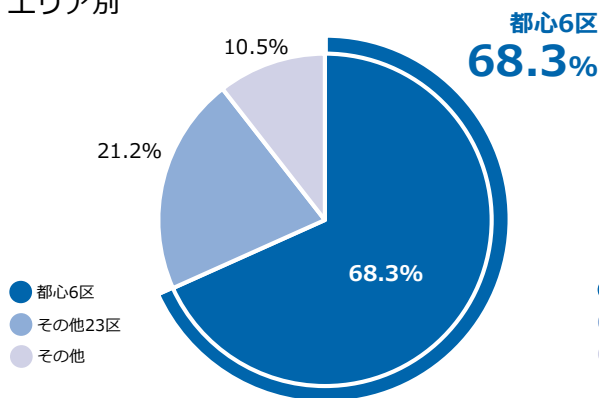
第16期（2022年2月期）決算発表時点のポートフォリオ^{*1}

ポートフォリオ全体

用途別

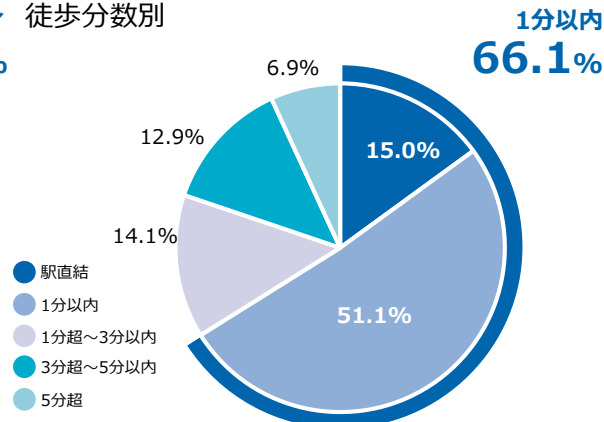


エリア別

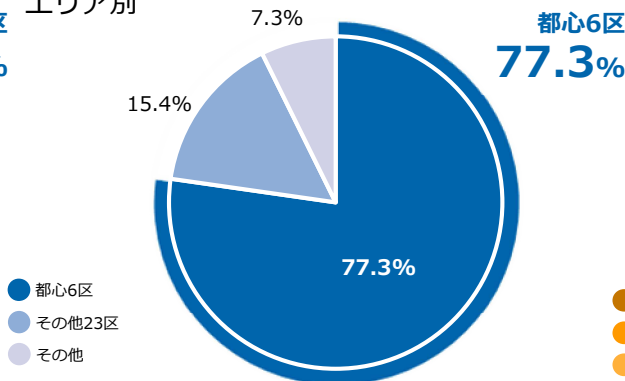


東京コマーシャル・プロパティ

最寄駅からの徒歩分数別



エリア別

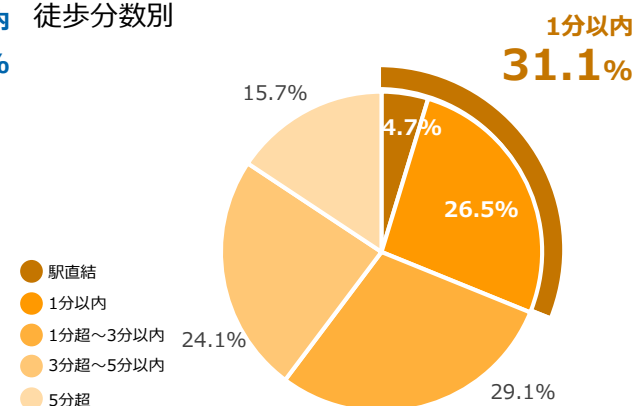


オフィスにおける
東京圏への投資比率

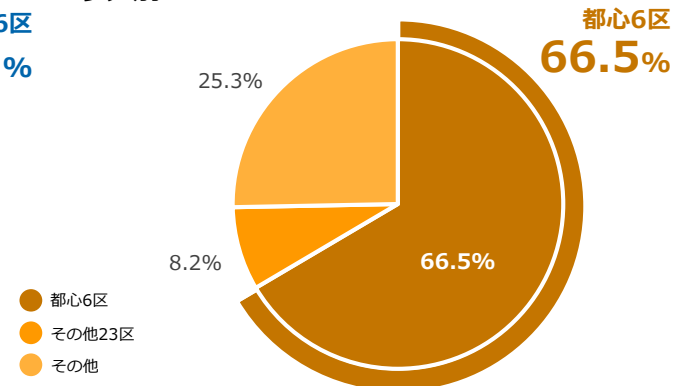
97.3%

（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



^{*1} 各グラフの割合は、第16期（2022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、2022年2月末時点におけるJ-REIT各社の保有するオフィス用途の資産の取得価格に基づくものです（情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成。）。

グランダ学芸大学

有料老人ホーム

スポンサー開発
(銀行社宅建替)

環境配慮型

閑静な住宅街に立地する、環境に配慮した高価格帯の有料老人ホームをスポンサーより取得



取得価格	2,200百万円
鑑定評価額	2,300百万円
NOI利回り*1	4.1%
所在地	東京都目黒区
最寄駅	東急東横線 「学芸大学」駅徒歩6分
稼働率	100.0%

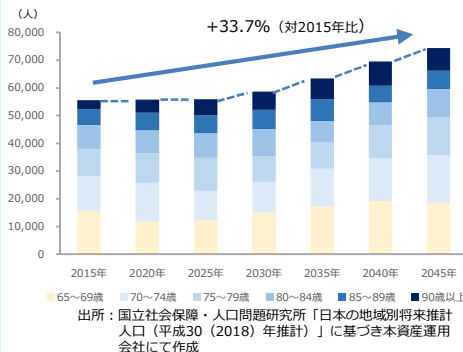


オペレーター	(株)ベネッセスタイルケア
契約期間	30年
入居一時金	1,950万円～3,900万円
月額利用料	(一時金方式) 約27.6万円～約53.2万円 (月払い方式) 約65.3万円～約128.8万円

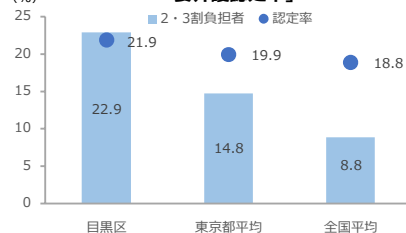
(株)ベネッセスタイルケアについて
(株)ベネッセホールディングスが100%出資するオペレーターであり、本物件を含め全国で339カ所の高齢者向けホームを運営(2021年4月時点)

有料老人ホームを取り巻く環境について

目黒区における65歳以上人口推移



「要支援・要介護認定者に占める介護保険2・3割負担者*2の割合」と「第1号被保険者*3数に占める要支援・要介護認定率」



立地特性 緑豊かな公園等が所在する落ち着いた住環境を有するエリア

- 近隣に「碑文谷公園」や「林試の森公園」といった緑豊かな公園や、複数の教育施設が所在する閑静な住宅街の一角に所在
- 都心に近接した交通利便性と多数の生活関連施設が所在する生活利便性を兼ね備えた成熟した住宅街が形成

物件特性 周辺環境にふさわしいグレード感を備えた環境配慮型物件

- 外観やエントランスは落ち着いた色合いで周辺の街並みにふさわしいグレード感を醸成。また、三面開放で自然光や緑を取り入れられる開放的なダイニングや各階にテラスルームを備える等、入居者が周囲の自然を感じることができる憩いの場を提供
- 全館LED照明器具の採用や、太陽光パネルの設置等、環境配慮設計と長寿命化設計が取り入れられ、植栽の樹種の選定には地域の在来種を多く取り入れることでJHEP認証(Aランク)を取得

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

*2 介護保険2・3割負担者は、第1号被保険者のうち相対的に負担能力のある一定以上の所得の方をいいます。

*3 第1号被保険者は、介護保険における65歳以上の方が対象です。

コロナ禍における安定性に軸足を置いた資産入替えの実践

第13期（2020年8月期）以降取得資産 13物件

うち銀行店舗物件 8物件



うち有料老人ホーム 3物件



第13期（2020年8月期）以降譲渡資産 6物件

収益安定性向上を企図した
スポンサーとの資産入替え



収益力低下の可能性・
所有形態等の
個別的要因による譲渡



スポンサーと
一体での
第三者への譲渡



資産入替えによる効果

1. スポンサーと連携したポートフォリオの安定性強化

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

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

2. 資産譲渡による含み益の実現

- 戦略的に譲渡益を投資主に分配することにより、投資主利益の最大化を図る

譲渡益合計*2	3,323百万円	(第13期～第17期合計)
---------	----------	---------------

3. スポンサーサポートの活用

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

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

*1 「大井町再開発ビル2号棟」及び「大井町再開発ビル1号棟」をいいます。

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

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

オフィス

物件数合計

30物件

取得価格合計

249,195百万円

投資比率

65.8%

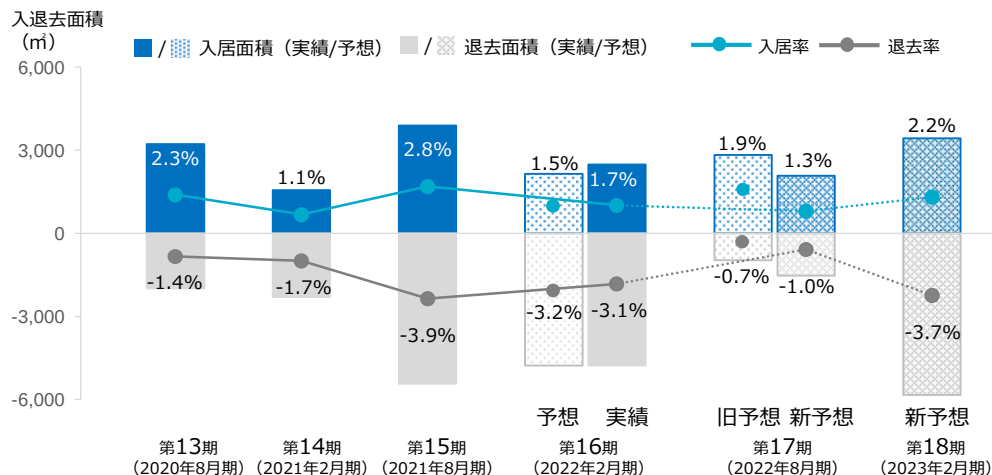
稼働率（2022年3月末）

96.3%

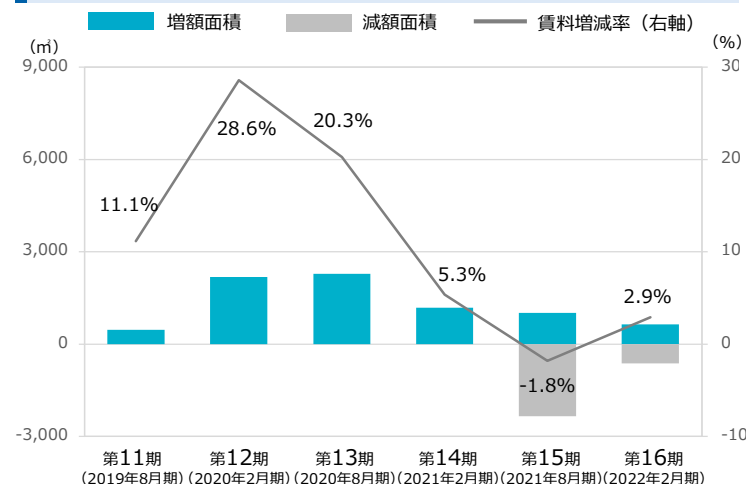
平均NOI利回り

4.1%

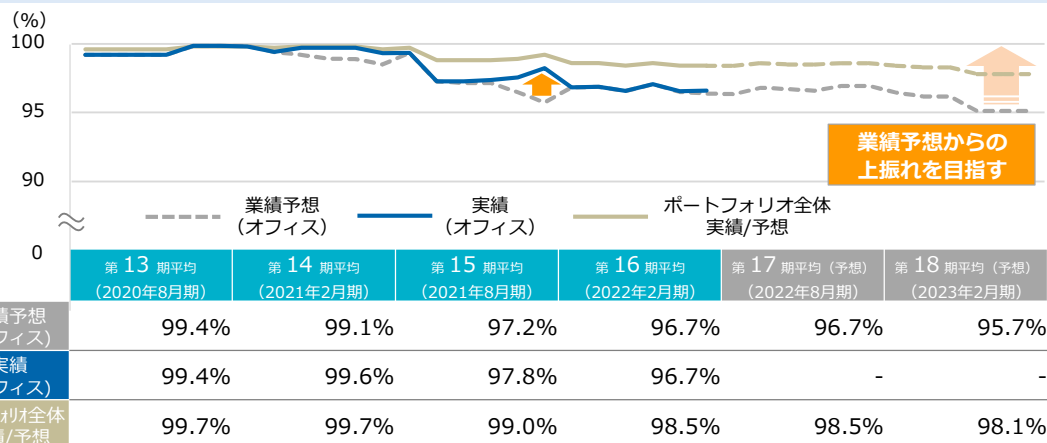
入退去面積予想・実績^{*1}



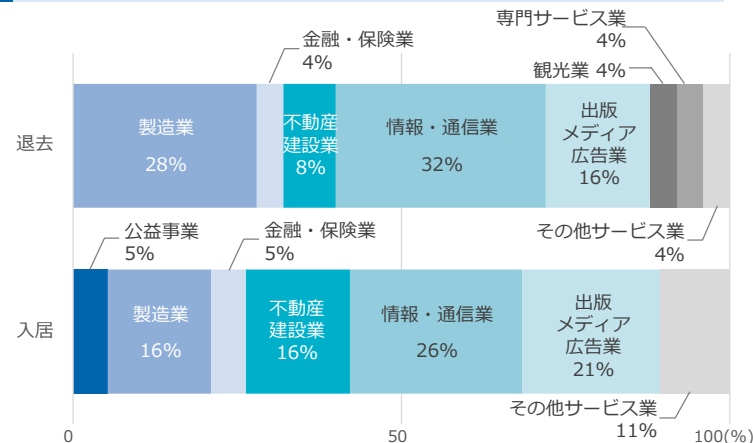
テナント入替時の賃料増減（オフィス区画）



稼働率の推移^{*2}



入居/退去テナントの業種（2021年以降）^{*3}

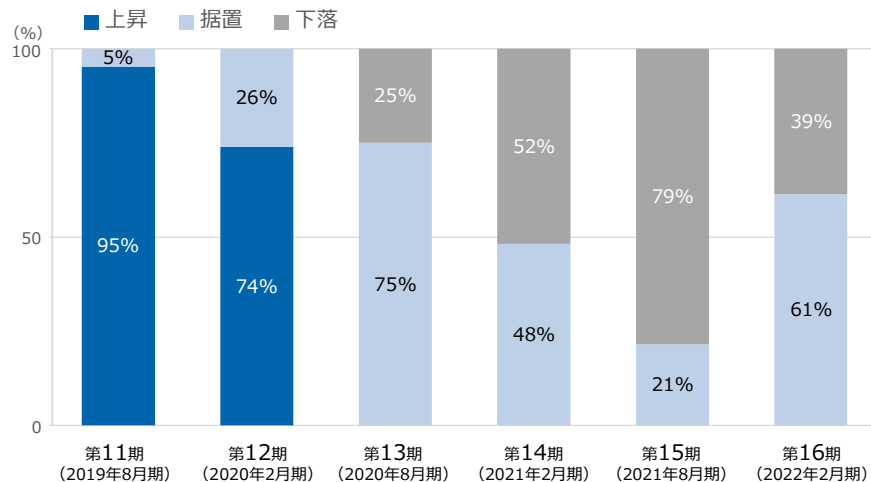


*1 退去面積及び退去率の数値についてはマイナス表記としています。

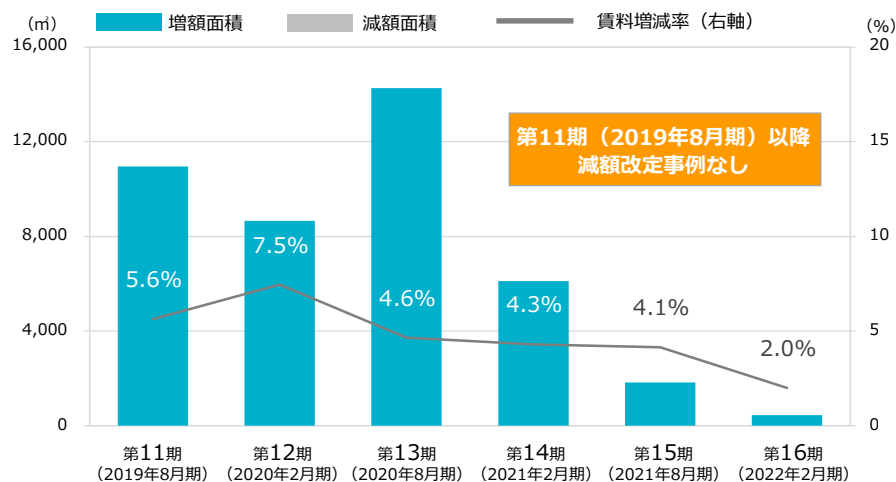
*2 各期の平均稼働率は、月次ベースの期中平均稼働率を小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、第16期（2022年2月期）以降の業績予想及び実績の数値はいずれも、ヒューリック八王子ビル及びヒューリック神戸ビルを含めて算出しています。

*3 2021年以降に解約申出・契約締結を行ったテナントについて、件数ベースでの比率を記載しています。なお、業種の分類は本資産運用会社で設定しています。

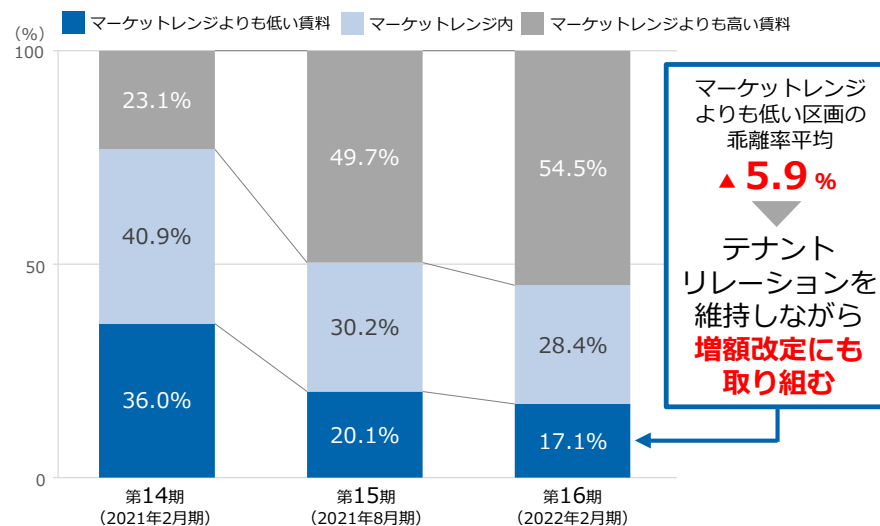
マーケット賃料の推移（物件数ベース）^{*1}



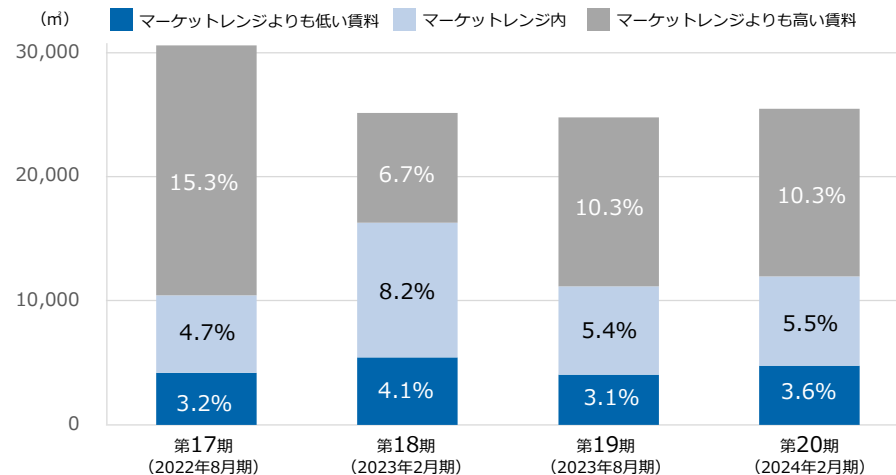
賃料改定の実績（オフィス区画）



マーケット賃料との乖離状況（オフィス区画）（賃貸面積ベース）^{*2}



賃貸借契約更改スケジュール^{*3}



^{*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・維持・下落の比率）を物件数ベースで記載しています。

^{*2} 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。

^{*3} 各比率は、第16期（2022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21期（2024年8月期）以降に更改期日が到来する賃貸借契約は省略しています。

立地競争力を活かした早期埋戻し事例

ヒューリック神田橋ビル

「大手町」駅
徒歩3分



- 一部区画で解約が発生したものの、館内テナントニーズの迅速な把握による内部増床と立地の優位性を活かした外部リーシングにより、解約が発生した全ての区画の埋戻しが完了し、第17期（2022年8月期）に100%に稼働が回復する想定
- 外部リーシングにあたり、マーケット賃料を意識した粘り強い交渉の結果、一部増額入替えに成功
- 埋戻し完了後のビル全体の平均賃料坪単価は、第15期末（2021年8月末）対比で約0.5%上昇*

ヒューリック東上野一丁目ビル

「新御徒町」駅
徒歩1分



- 1,2階を含む複数区画で解約が発生したものの、本物件の立地の優位性を活かした外部リーシングにより解約が発生した全ての区画の埋戻しが完了
- 上野・御徒町ゾーンにおける2021年第4四半期空室率（延床面積1~3千坪）が**4.1%**（※）と上昇傾向にある中、（2021年第3四半期は3.0%（※））稼働率は第16期末時点で**100%**を維持し、第17期末時点及び第18期期末時点の業績予想においても稼働率は**100%**を維持する想定

ヒューリック
東上野一丁目ビル
空室率

第16期末時点

0.0%

第17期末時点及び
第18期末時点
（業績予想想定）

0.0%

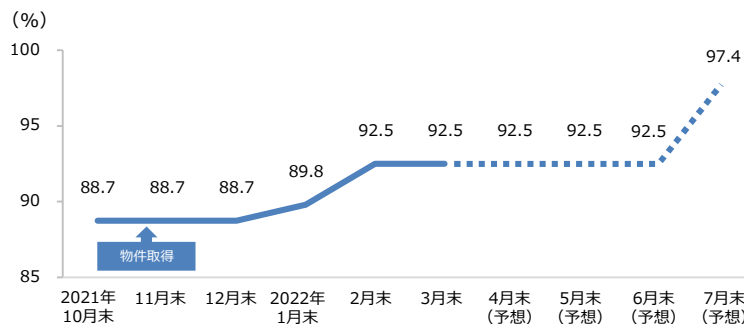
（※）出所：シービーアールイー株式会社「資産運用対象不動産における定期オフィスマーケットレポート～マーケット動向調査編～（2022年2月報告分）」

ヒューリック神戸ビル

「三宮・花時計前」駅
徒歩2分



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



収益増加に向けた取組み

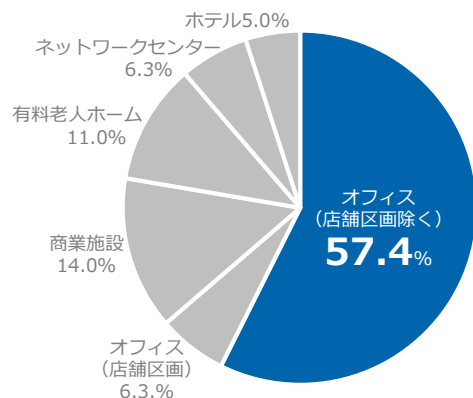
駐車場サブリース業者の変更による駐車場収入の増加

- 2022年2月より、虎ノ門ファーストガーデンにおける駐車場サブリース業者を変更。好立地物件の駐車場ニーズを的確に把握し、好条件での賃貸を実現
- 虎ノ門ファーストガーデンにおける駐車場収入は2020年度（2020年4月～2021年3月）実績対比で約83%の増加を見込む

今後もNOIの維持向上に資する収益増加策に取り組む

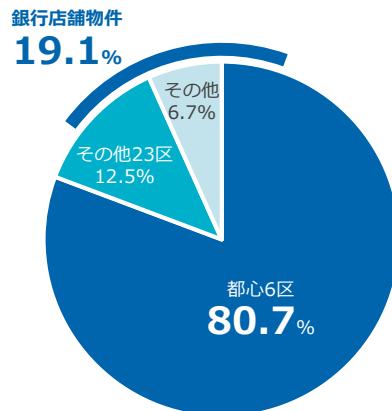
* 記載の比較元時点と第16期末（2022年2月末）時点の平均賃料坪単価の合計（但し、第16期末（2022年2月末）時点で、新規テナントの入居及び賃料改定について締結済みの賃貸借契約がある場合については、当該賃貸借契約が開始又は改定した後の賃料をもとに算定しています。）との比較を記載しています。

<ポートフォリオの分散状況>
(契約賃料ベース)

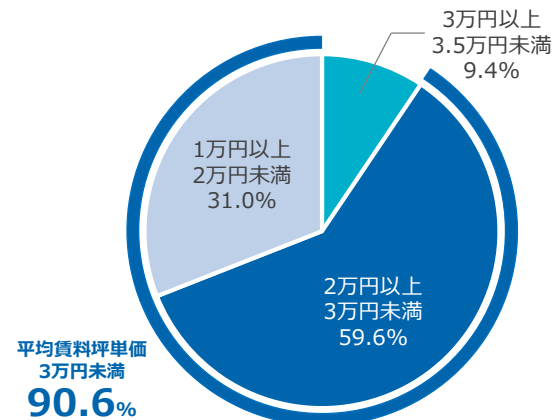


オフィスの物件別分散状況

エリア分散 (取得価格ベース)

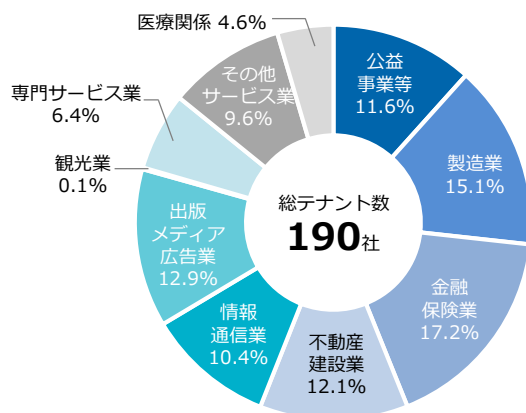


平均賃料の分散 (賃貸可能面積ベース) *1



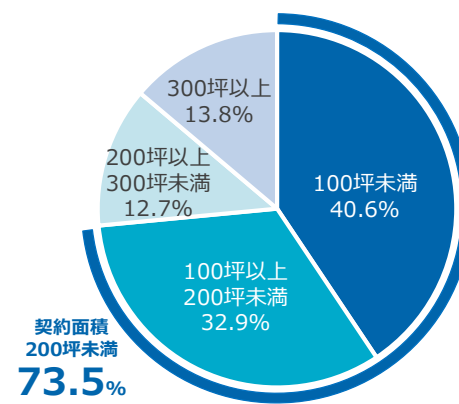
オフィスの契約別分散状況

入居テナントの業種 (契約賃料ベース) *2



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

契約面積の分散 (区画件数ベース) *3



*1 第16期末 (2022年2月末) 時点のオフィスの物件毎の平均賃料について、賃貸可能面積に基づいてオフィス全体に占める比率を算出しています。

*2 業種の分類は本資産運用会社で設定しています。

*3 入居テナントの契約面積 (持分換算しない面積) に基づいて、区画件数ベースでの比率を算出しています。なお、複数の区画を賃貸しているテナントについて、契約において賃貸面積を分けて記載している場合には、区画を分けた上でそれぞれの契約面積に基づいて算出しています。

商業施設

物件数合計

10物件

取得価格合計

47,008百万円

投資比率

12.4%

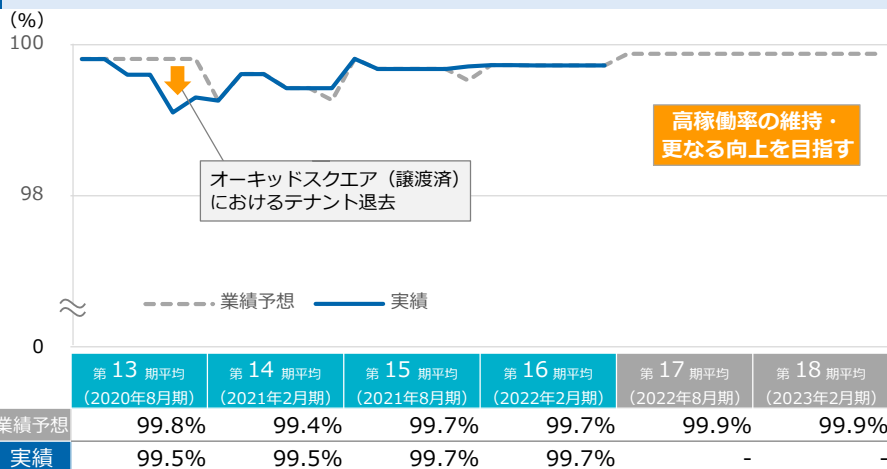
稼働率（2022年3月末）

99.9%

平均NOI利回り

4.8%

稼働率の推移*1



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

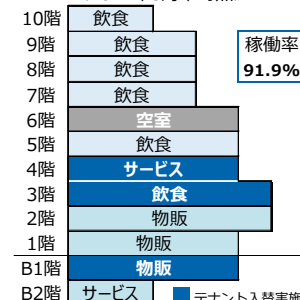
- 第12期末（2020年2月末）以降4フロアでテナント退去が発生したものの、立地競争力を活かしたリーシング活動により、3フロアのテナント埋戻しが完了



<2020年2月末時点>

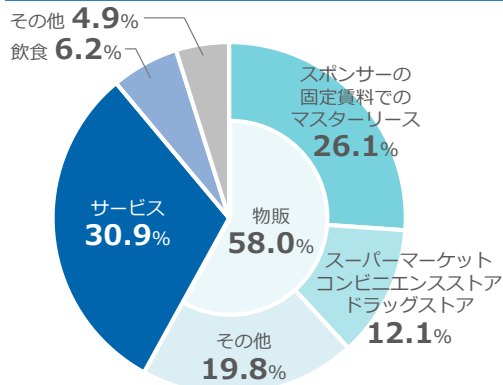


<2022年3月末時点>

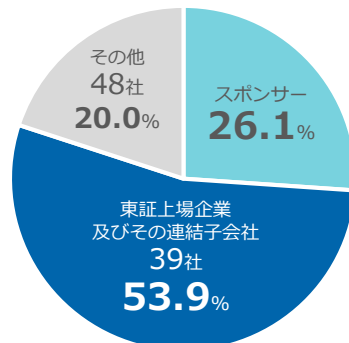


商業施設（オフィスの店舗区画を含む）の分散状況

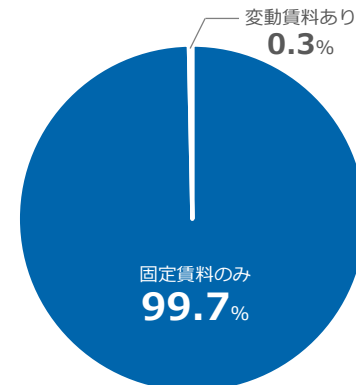
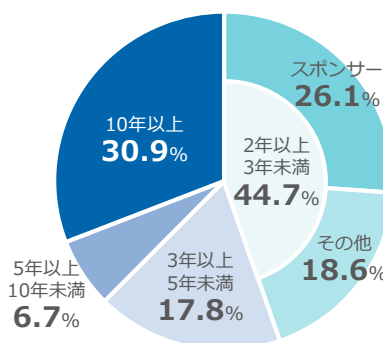
テナント構成（契約賃料ベース）



契約期間（契約賃料ベース）



賃料形態（賃貸面積ベース）*2

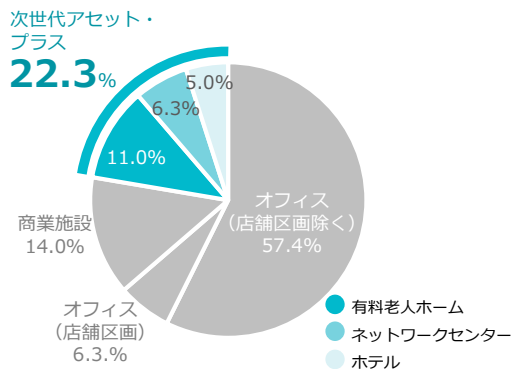


*1 各期の平均稼働率は、月次ベースの期中平均稼働率を小数点第2位を四捨五入して記載しています。

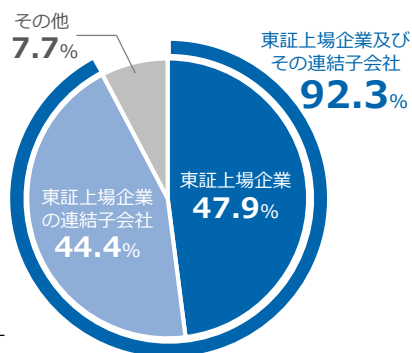
*2 商業施設（オフィスの店舗区画を含む。）について、固定賃料のみの契約・変動賃料を含む契約が占める比率を持分換算後の賃貸面積を基に算出しています。

次世代アセット・プラスの特徴

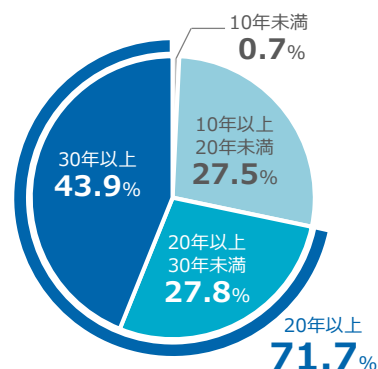
ポートフォリオの賃料構成



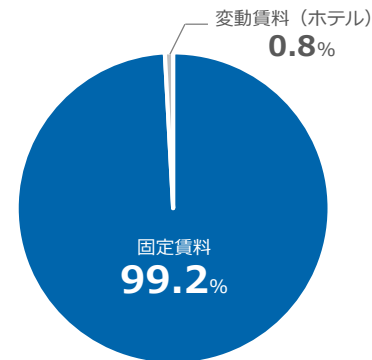
テナント構成 (契約賃料ベース)



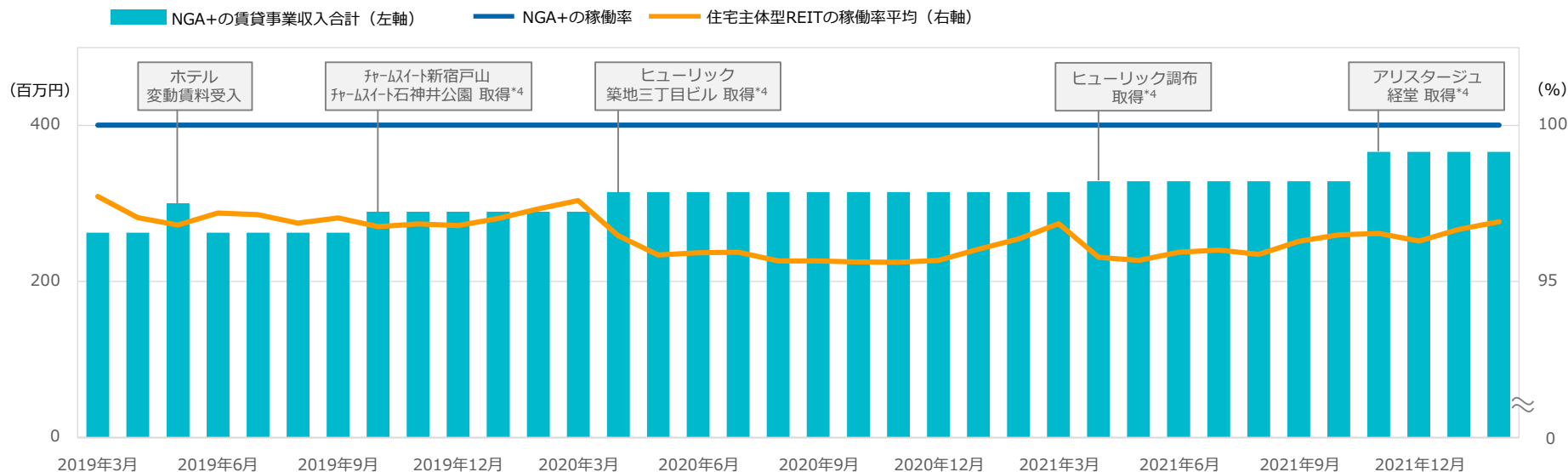
契約期間 (契約賃料ベース)



受入賃料構成 (コロナ前想定)^{*1}



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)^{*2,3}



^{*1} 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。

^{*2} 「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。

^{*3} 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。

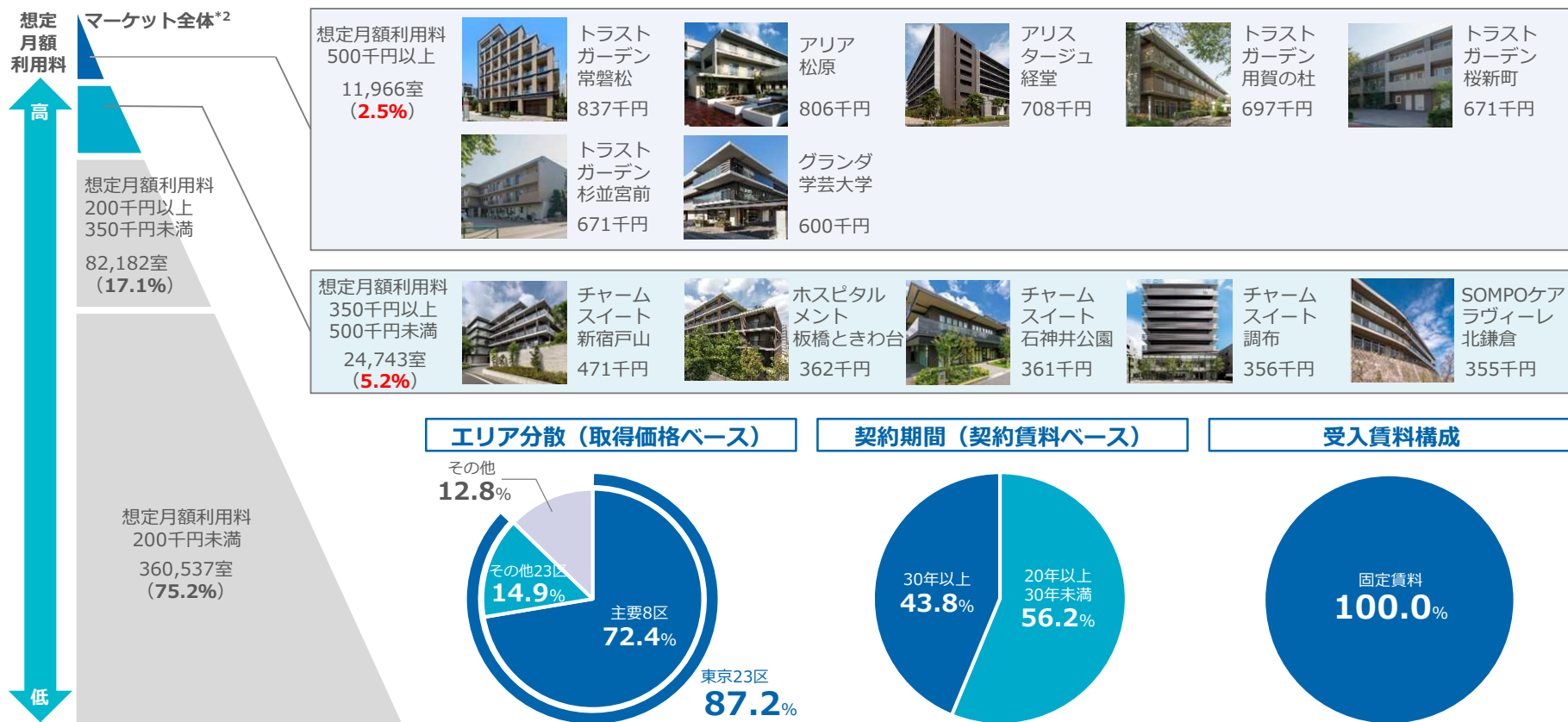
^{*4} 各物件の取得時期は、取得した物件が通期で寄与する月を指しています。

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3月末)	平均NOI利回り	平均契約期間	固定賃料比率
	11物件	40,117百万円	10.6%	100.0%	5.0%	25.6年 (面積ベースの平均)	100.0%

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

要介護者向け施設の価格帯別分散状況及び保有物件の想定月額利用料^{*1}



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

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

ネットワークセンター

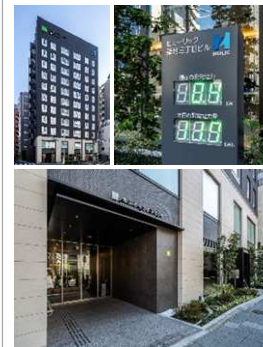
ネットワークセンター	物件数合計	取得価格合計	投資比率	稼働率(2022年3月末)	平均NOI利回り	平均契約期間	固定賃料比率
	8物件	19,145百万円	5.1%	100.0%	5.5%	11.9年 (面積ベースの平均)	100.0%

- 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

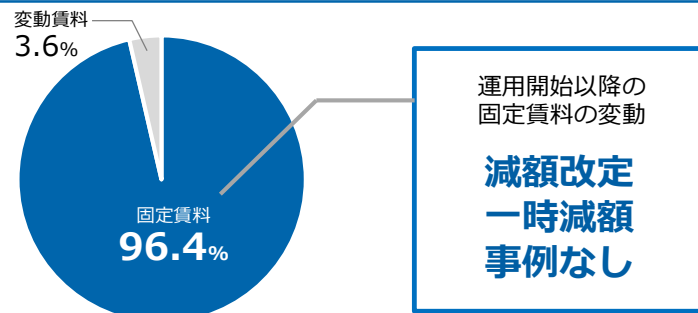
ホテル

ホテル	物件数合計	取得価格合計	投資比率	稼働率(2022年3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)

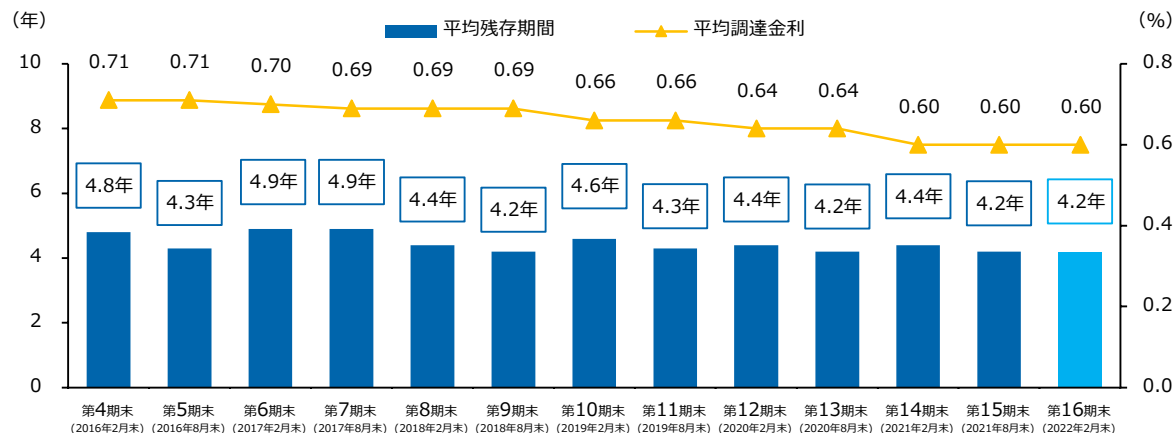
JCR
AA
(安定的)

有利子負債の状況

第16期末(2022年2月末)

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

有利子負債の平均残存期間及び平均調達金利の推移^{*2}



サステナビリティファイナンスの取組み

ポジティブ・インパクト・ファイナンス

- ✓ 2022年2月に、**ポジティブ・インパクト・ファイナンス**として合計40億円の借入れを実施

借入先	みずほ銀行	三井住友信託銀行
借入総額	20億円	20億円
借入期間	8.5年	8年
利率 ^{*3}	0.829%	0.763%

ポジティブ・インパクト・ファイナンスとは

- 企業活動が環境・社会・経済に及ぼすインパクトを金融機関等が包括的に分析・評価し、当該活動の継続的な支援を目的とした融資
- KPIを設定の上、開示情報に基づきモニタリングを受ける

グリーンローン

- ✓ 2022年2月に、**グリーンローン**として15億円の借入れを実施
- ✓ ヒューリック麹町ビル(CASBEE不動産評価認証：Sランク)の取得のために調達した既存借入金の借換え資金の一部に充当

借入先	農林中央金庫、りそな銀行、新生銀行、あおぞら銀行
借入総額	15億円
借入期間	8.0年
利率 ^{*3}	0.763%

JCRサステナビリティ
ファイナンス・
フレームワーク評価
SU 1(F)
(最上位評価)

^{*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} 金利スワップ契約の締結による固定化後の金利です。

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16期末（2022年2月期末）の含み損益は+635億円（第15期末（2021年8月期末）比 +50億円）
- 第16期末（2022年2月期末）の含み損益率は+16.9%

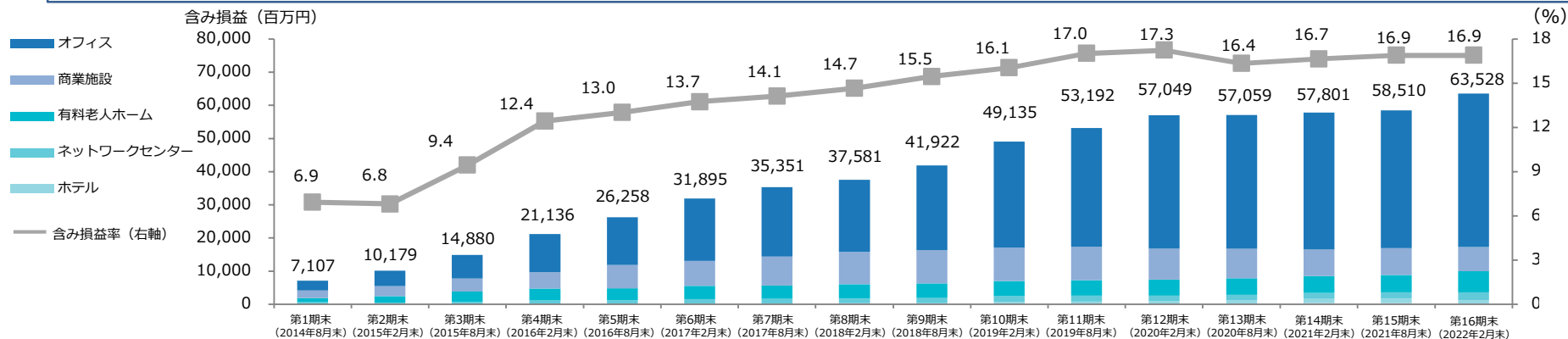
期末鑑定評価サマリー

	第16期末（2022年2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	292,975	46,281	18.8%	3.4%	+3件	+28,505	+4,385	△0.1%	△0.1%
商業施設	11件	57,085	7,280	14.6%	3.9%	0件	△4,370	△809	△0.5%	△0.0%
有料老人ホーム	10件	43,913	6,353	16.9%	4.3%	+1件	+10,223	+1,139	△1.4%	△0.1%
ネットワーク センター	8件	20,883	2,358	12.7%	4.9%	0件	+370	+437	+2.4%	△0.1%
ホテル	3件	24,350	1,254	5.4%	3.6%	0件	△210	△133	△0.6%	+0.0%
合計	62件	439,206	63,528	16.9%	3.6%	+4件	+34,518	+5,018	+0.0%	+0.0%

直接還元利回りの推移^{*2}

	前期末との比較		
	上昇	維持	低下
オフィス	0件	8件	22件
商業施設	1件	8件	2件
有料老人ホーム	0件	0件	10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	1件	23件	38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16期（2022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

GRESBリアルエステイト評価（2021年）



GRESB
レーティング

5 Star
(最高位・2年連続)

GRESB
開示評価

A
(最高位・3年連続)

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数

2021 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

2017年7月より**構成銘柄に選定**
(J-REIT61銘柄中**10銘柄**が選定)
(2021年12月末時点)

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7銘柄のみ**
(2021年12月末時点)

第16期以降のESGトピックス

TCFD提言に即した情報開示の実施

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



（※）TCFD提言に即した情報開示の詳細は、本資料の27ページ、67～68ページ又は本投資法人のホームページに掲載のESGレポートをご参照ください。

サステナビリティファイナンス・フレームワークの策定

- 2022年2月に、既存のグリーンファイナンス・フレームワークの範囲を見直して策定
- グリーンファイナンスだけでなく、ソーシャルファイナンスやサステナビリティファイナンスも実施可能な体制を構築
- 2022年2月に、ポジティブ・インパクト・ファイナンス、グリーンローンの借入れを実施（本資料23ページご参照）
- 第16期（2022年2月期）決算発表時点のサステナビリティファイナンスの残高は、合計85億円*

* ポジティブ・インパクト・ファイナンス及びグリーンローンの借入金額、グリーンボンドの発行額を合計しています。

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

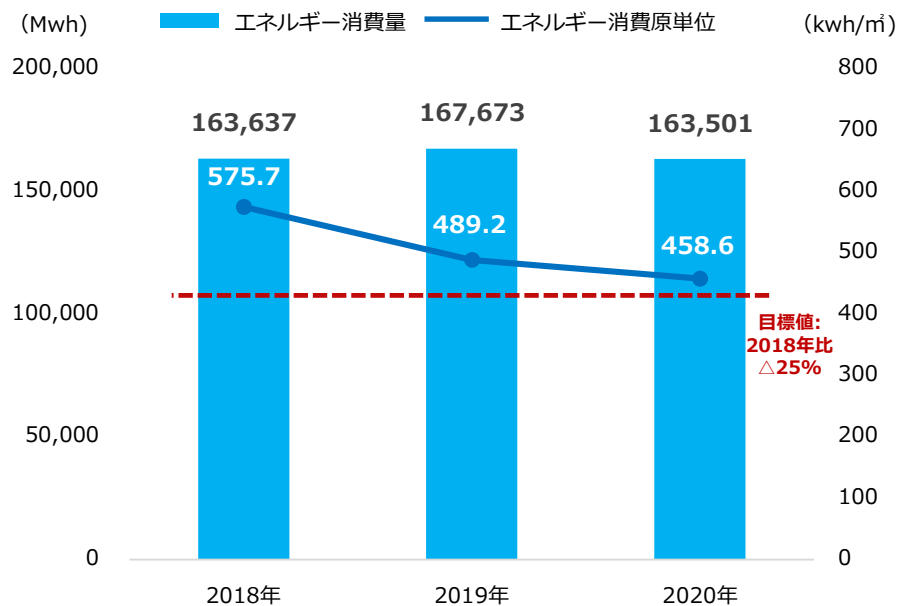
GHG排出削減に向けた目標（KPI）の進捗

エネルギー消費量

目標（KPI）

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

実績（ポートフォリオ全体）*



2018年対比
原単位削減率

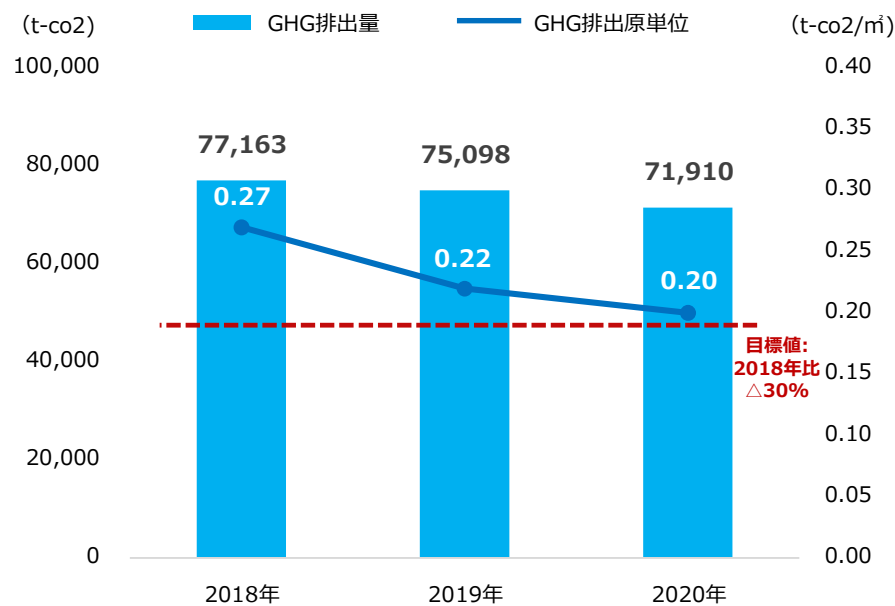
-20.3%

GHG排出量

目標（KPI）

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

実績（ポートフォリオ全体）*



2018年対比
原単位削減率

-25.7%

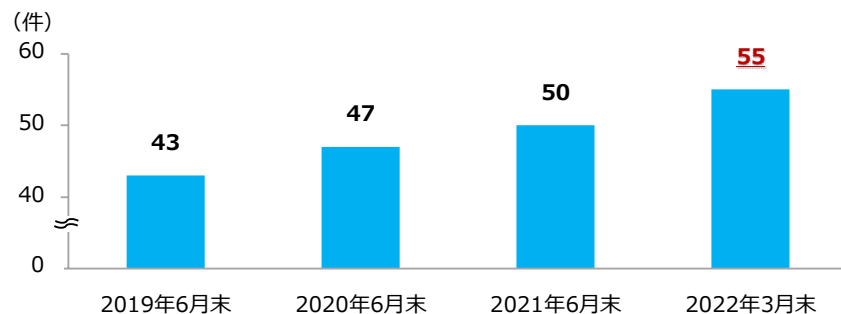
* 実績値の算出に当たり、各年の対象物件の範囲は、次のとおりです。①年間を通して保有している物件を対象としています（データの入手が可能な物件に限ります。）。②本投資法人が共有持分を保有する物件については、各年の年初時点において本投資法人が保有する共有持分に相当する数値をもとに算出しています。

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

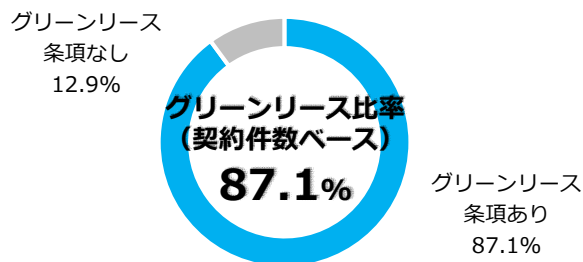
太陽光発電設備の導入物件数 **11** 物件

2020年の発電実績 **35,523.02kWh^{*1}**
(CO2排出量で年間約**15.8t**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15期・第16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り替えを推進

電力会社の変更によるRE100達成物件数

2022年3月末時点で
「御茶ノ水ソラシティ」を含む
合計**4**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 2020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。

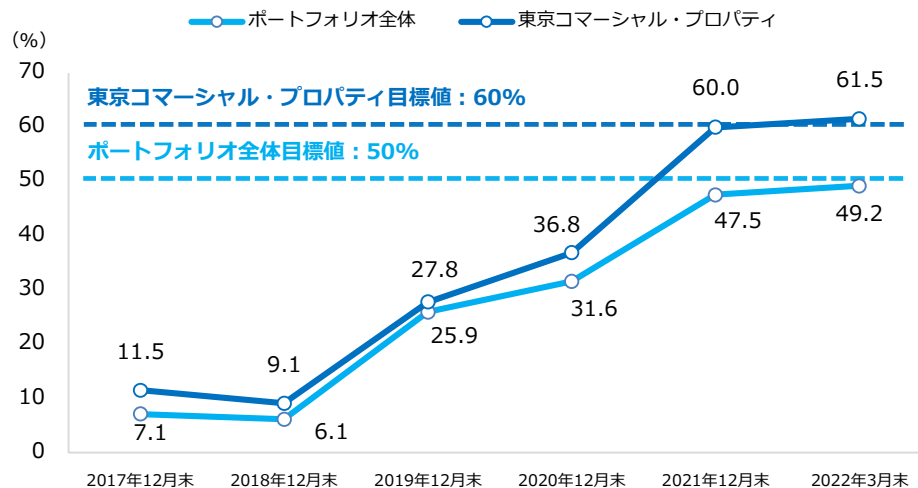
グリーンビルディング認証^{*1}の取得比率^{*2}の維持向上

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）

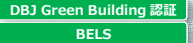
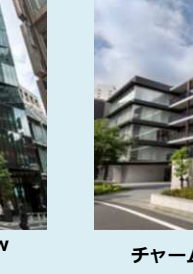


グリーンビルディング認証の取得比率（延床面積ベース）^{*3}

(2022年3月末時点)

ポートフォリオ全体	60.0%
東京コマーシャル・プロパティ	79.2%

本投資法人保有の代表的なスポンサー開発物件

  虎ノ門ファーストガーデン	  御茶ノ水ソラシティ	  ヒューリック 虎ノ門ビル	  ヒューリック 浅草橋ビル
  ヒューリック 麹町ビル	  HULIC & New SHIBUYA	  チャームスイート新宿戸山	
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3月末時点、物件数ベース） ^{*2}			ポートフォリオ全体 グリーンビルディング認証の取得比率（2022年3月末時点、物件数ベース） ^{*2}
79.2%			49.2%

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

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

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

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

DBJグリーンビルディング認証

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

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）

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

*1 B1～4Fテナント部を除きます。
 *2 1F～5Fテナント部を除きます。
 *3 2・3F、B1・1Fテナント部を除きます。

CASBEE不動産評価認証

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

CASBEEウェルネスオフィス評価認証

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

JHEP認証（ハビタット評価認証制度）

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

社会（Society）における取り組み

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）
- ・表彰制度の創設（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

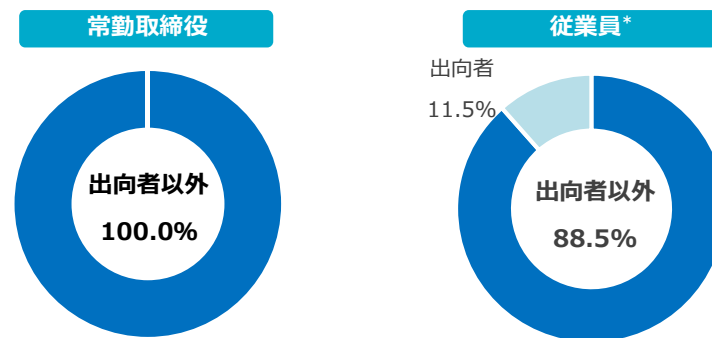
保有物件における地域・コミュニティの活性化への貢献

- ・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3月末時点）



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

役員報酬への投資口価格相対パフォーマンス連動報酬の導入

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

スポンサーも含めた役員持投資口会・従業員持投資口会の導入

投資主の利益とヒューリックグループの利益の一体化への取り組み

スポンサーによるセイムボート出資

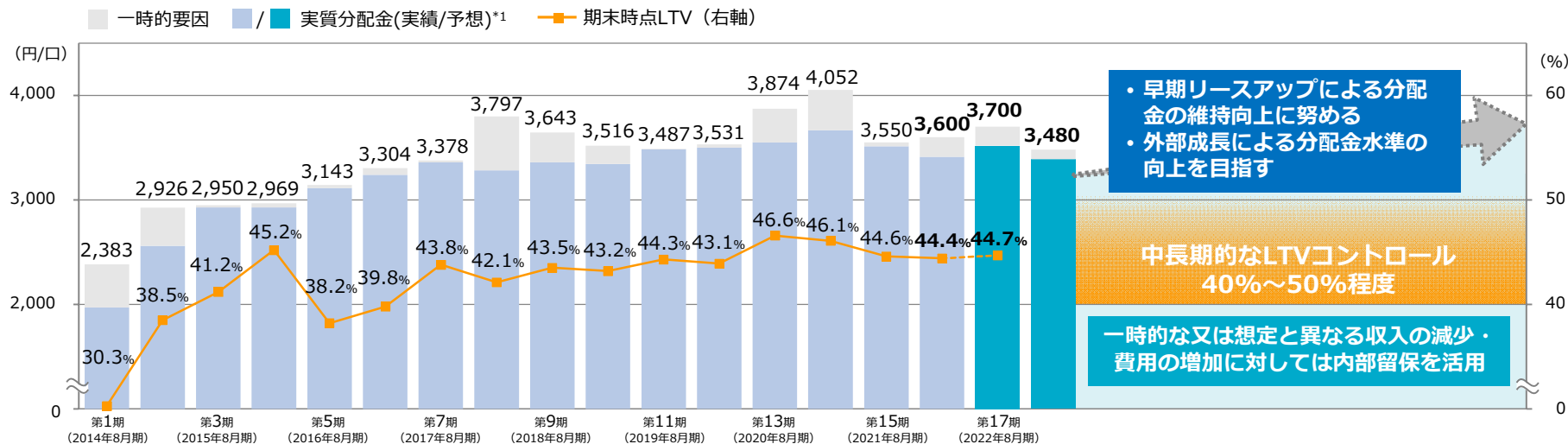
スポンサーのセイムボート出資

152,470口
(保有比率10.58%)



V 今後の戦略

1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）・LTV



1口当たり分配金の維持向上に向けたイメージ

オフィス稼働率の上昇（内部成長）

オフィス稼働率の上昇
1% 毎に
+40円/口
程度*2

オフィス期中平均稼働率
第18期（2023年2月期）
95.7%（想定）

<試算の前提条件>

第17期末時点の想定空室区画（約7,600㎡）について、オフィス稼働率1%相当（約1,600㎡）を空室区画のマーケット賃料の加重平均値で埋戻し、通期で寄与した場合に想定される賃貸事業収入の増加による期当たりの分配金の上昇額を試算（資産運用報酬等のコストは考慮しない）

借入による物件取得（外部成長）

LTVの上昇
1% 毎に
+50円/口
程度*2

LTV
第16期決算発表時点
44.7%（想定）

<試算の前提条件>

LTVを1%上昇させる借入額（約74億円）を活用して償却後NOI利回り3.5%の物件を取得し、通期で寄与した場合に想定される運用収益の増加（資産運用報酬及び借入に係る金利の想定値を控除したもの）による期当たりの分配金の上昇額を試算

内部留保の活用

内部留保額（想定）
第18期末（2023年2月末）
444百万円
309円/口

一時的な又は想定と異なる収入の減少や費用の増加時に分配金の安定性確保のために活用予定

*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引当金控除対象外消費税（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（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。

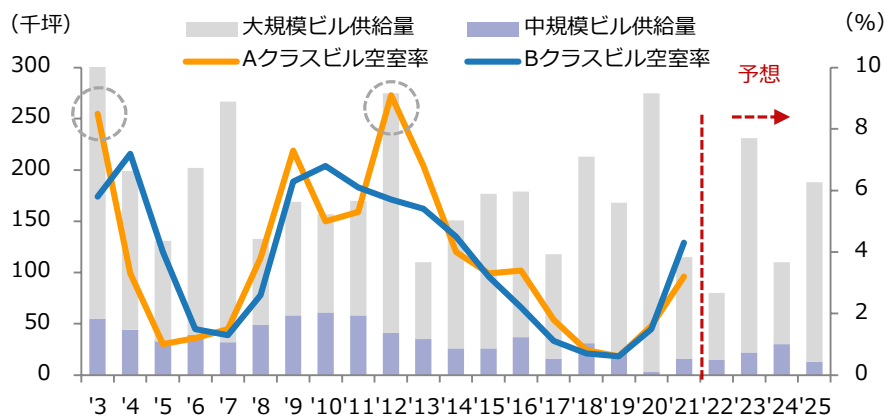
*2 各数値は各施策による業績上の影響を本資産運用会社が一定の前提条件を基に試算し、発行済投資口数（1,440,000口）で除した数値をイメージとして示したものであり、その実現性、金額、時期等について何ら保証するものではありません。また、実際の1口当たり分配金は、上記以外の要因によっても変動する可能性があります。

今後の戦略

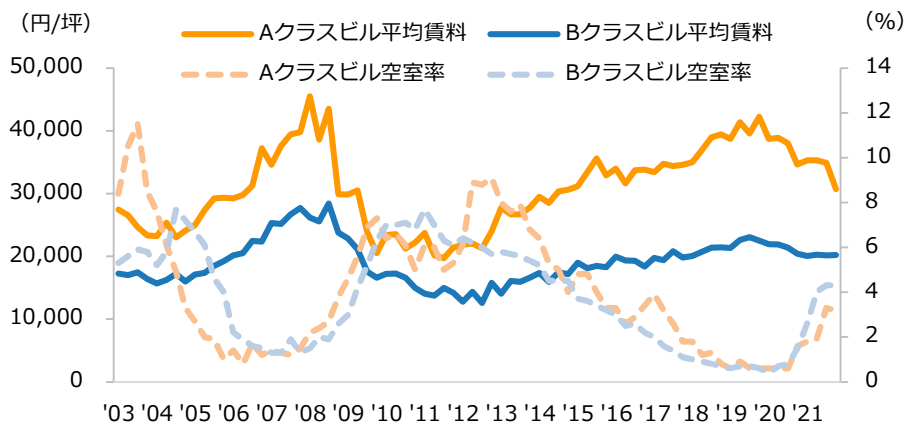
- 相対的に需給環境良好な中規模オフィスの強みを活かし、**マーケット環境の変化やテナントニーズを捉えた柔軟なリーシング活動**を推進
- **退去区画の早期埋戻しによる稼働率の維持向上**に努めるとともに、物件・テナントに応じて**既存テナントの賃料増額にも取り組む**

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

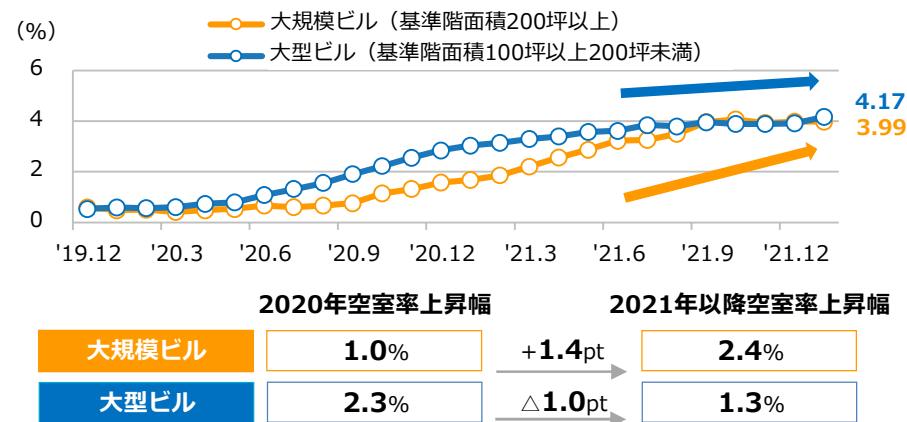


規模別のオフィス賃料と空室率の推移*1

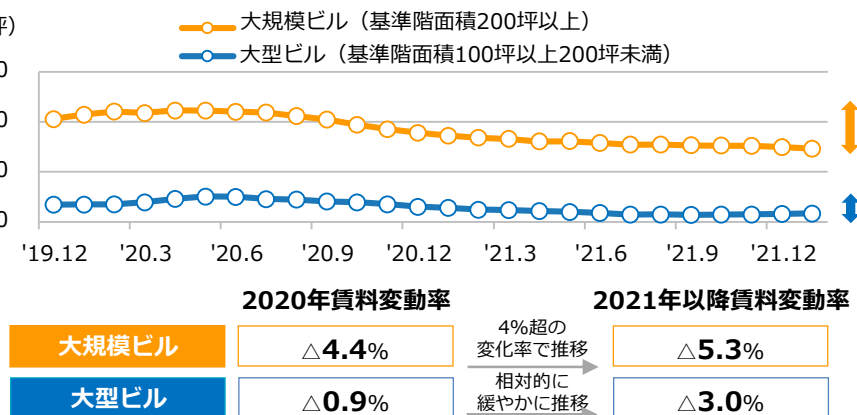


規模別のオフィス賃貸マーケット推移（2019年12月～）

規模別のオフィス空室率の推移*2



規模別のオフィス賃料の推移*2



*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。

*2 オフィス賃料・空室率は、三幸エステート株式会社の「エリア別時系列データ」における都心5区の賃料・空室率をもとに資産運用会社にて作成しています。

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

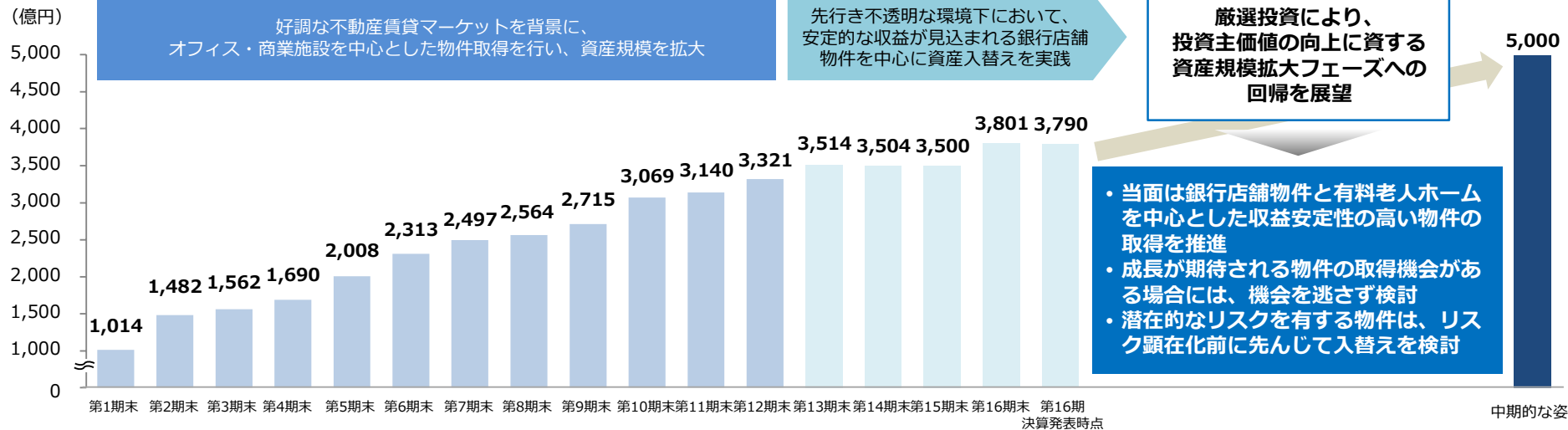
好調な不動産賃貸マーケットを背景に、
オフィス・商業施設を中心とした物件取得を行い、資産規模を拡大

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

- ・当面は銀行店舗物件と有料老人ホームを中心とした収益安定性の高い物件の取得を推進
- ・成長が期待される物件の取得機会がある場合には、機会を逃さず検討
- ・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



新規上場時

約6年

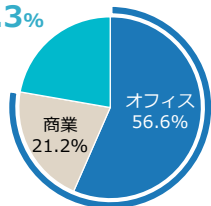
第12期末
(2020年2月末)

約2年

第16期
決算発表時点

次世代アセット
22.3%

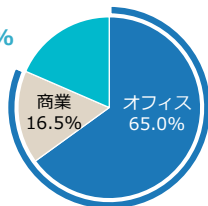
東京コマーシャル・
プロパティ
77.7%



21物件 1,014億円

次世代アセット・
プラス
18.4%

東京コマーシャル・
プロパティ
81.6%

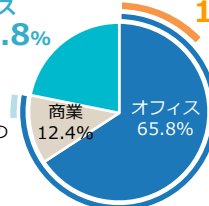


55物件 3,321億円

次世代アセット・
プラス
21.8%

ヒューリックへの
固定賃料での
ML物件* 4.1%

銀行店舗物件
12.6%



62物件 3,790億円

東京
コマーシャル・
プロパティ
78.2%

外部成長による
マーケット環境に適応した
ポートフォリオ運営の継続

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

有料老人ホーム



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

(※) 本投資法人との共有物件

*1 2022年3月28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 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16期（2022年2月期）実績について

（単位：百万円）

	第15期 (2021年8月期)	第16期 (2022年2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	9,986	10,282	10,361	+ 375	■ 賃貸事業収益 (+375) ・ 第15期・第16期取得資産の寄与：+596 ・ 第15期・第16期譲渡資産の期間収益の減少：△106 ・ 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：△187 ・ 一時的要因(会議室収入、一時減額等)：+23 ・ 水光熱費収入の増加 (+31) 等その他賃貸事業収入の増加：+49	+79
不動産等譲渡益	519	637	644	+ 125		+7
営業収益合計	10,505	10,919	11,006	+ 501		+86
営業費用						
賃貸事業費用	△3,434	△3,541	△3,490	△56	■ 不動産等譲渡益 (+125) ・ 第15期譲渡資産：オーキッドスクエア (50%) (203)、 品川シーズンテラス (315) ・ 第16期譲渡資産：ヒューリック新宿三丁目ビル (50%) (644)	+51
(内訳)						
公租公課	△832	△837	△826	+ 5		+10
減価償却費	△1,233	△1,286	△1,287	△54	■ 賃貸事業費用 (△56) ・ 第15期・第16期取得資産にかかる賃貸事業費用の増加：△126 ・ 第15期・第16期譲渡資産にかかる賃貸事業費用の減少：+50 ・ 公租公課の減少：+1 ・ 減価償却費の増加：△4 ・ 修繕費の増加：△57 ・ その他賃貸関連費用の減少：+80	△1
修繕費	△108	△196	△170	△62		+25
リーシング関連費用	△28	△59	△16	+ 12		+42
その他賃貸関連費用	△1,230	△1,162	△1,188	+42		△25
資産運用報酬	△1,072	△1,083	△1,121	△49		△37
その他営業費用	△235	△273	△244	△8		+29
営業費用合計	△4,741	△4,898	△4,855	△113		+42
営業利益	5,763	6,021	6,150	+ 387		+129
営業外収益	0	0	0	+0		+0
営業外費用						
支払利息・融資関連費用	△684	△716	△693	△9		+22
投資口交付費償却	△18	△16	△15	+2		+0
投資法人債発行費償却	△7	△6	△7	+0		△0
営業外費用合計	△709	△738	△716	△6		+22
経常利益	5,053	5,282	5,434	+ 380		+151
当期純利益	4,972	5,246	5,345	+ 373		+99
一口当たり分配金 (円)	3,550	3,600	3,600	+ 50		+0

*1 百万円未満を切り捨てて記載しています。

*2 2021年10月14日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2021年10月14日公表の「2021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16期末（2022年2月末）時点で本投資法人が保有する物件を対象としています。

第17期（2022年8月期）予想、第18期（2023年2月期）予想について

(単位：百万円)

	第16期 (2022年2月期) 実績	第17期 (2022年8月期)		増減 (B-A)	主な要因 (B-A)	第18期 (2023年2月期) 予想 (C)	増減 (C-B)
		旧予想 ^{*2} (A)	新予想 (B)				
営業収益							
賃貸事業収益	10,361	10,554	10,772	+ 217		10,460	△ 312
不動産等譲渡益	644	641	641	0		0	△ 641
営業収益合計	11,006	11,196	11,414	+ 217		10,460	△ 953
営業費用							
賃貸事業費用	△ 3,490	△ 3,564	△ 3,706	△ 141	■ 賃貸事業収益 (+217) ・ 第17期取得資産の寄与：+42	△ 3,624	+ 81
(内訳)					・ 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：△ 117	△ 934	△ 0
公租公課	△ 826	△ 956	△ 934	+ 21	・ 一時的要因（解約違約金収入等 (+318)、一時的減額 (△ 51)、 会議室収入 (+3))：+270	△ 1,324	△ 10
減価償却費	△ 1,287	△ 1,304	△ 1,313	△ 9	・ 既存保有物件 ^{*3} の水光熱費収入の増加 (+24) 等その他賃貸事業 収入の増加：+22	△ 113	+ 63
修繕費	△ 170	△ 105	△ 177	△ 71		△ 25	+ 50
リーシング関連費	△ 16	△ 23	△ 76	△ 52		△ 1,226	△ 22
その他賃貸関連費	△ 1,188	△ 1,173	△ 1,204	△ 30		△ 991	+ 194
資産運用報酬	△ 1,121	△ 1,170	△ 1,186	△ 15	■ 賃貸事業費用 (△ 141)	△ 218	+ 47
その他営業費用	△ 244	△ 262	△ 265	△ 3	・ 第17期取得資産にかかる賃貸事業費用の増加：△ 1	△ 4,835	+ 323
営業費用合計	△ 4,855	△ 4,998	△ 5,158	△ 160	・ 既存保有物件 ^{*3} の修繕費の増加：△ 71	5,625	△ 630
営業利益	6,150	6,198	6,255	+ 57	・ 既存保有物件 ^{*3} の仲介手数料の増加：△ 52	0	0
営業外収益	0	0	0	0	・ 既存保有物件 ^{*3} のその他賃貸関連費の増加：△ 17		
営業外費用							
支払利息・融資関連費	△ 693	△ 715	△ 708	+ 6		△ 724	△ 15
投資口交付費償却	△ 15	△ 15	△ 15	+ 0		△ 9	+ 5
投資法人債発行費償却	△ 7	△ 6	△ 6	△ 0		△ 6	+ 0
営業外費用合計	△ 716	△ 738	△ 730	+ 7		△ 741	△ 10
経常利益	5,434	5,459	5,524	+ 64		4,883	△ 640
当期純利益	5,345	5,411	5,448	+ 36		4,882	△ 565
一口当たり分配金 (円)	3,600	3,700	3,700	+ 0		3,480	△ 220

*1 百万円未満を切り捨てて記載しています。

*2 2021年10月14日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2021年10月14日公表の「2021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16期末（2022年2月末）時点で本投資法人が保有する物件を対象としています。

(単位：百万円)			
	第15期末 (2021年8月末) (A)	第16期末 (2022年2月末) (B)	増減 (B-A)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	13,731	11,713	▲2,018
信託現金及び信託預金	7,884	7,666	▲217
営業未収入金	33	28	▲4
前払費用	64	43	▲21
未収消費税等	0	243	+243
その他	0	42	+42
流動資産合計	21,715	19,738	▲1,976
固定資産			
有形固定資産			
建物（純額）	644	639	▲5
土地	1,849	1,219	▲630
信託建物（純額）	62,024	65,556	+3,531
信託構築物（純額）	234	243	+9
信託機械及び装置（純額）	297	282	▲15
信託工具、器具及び備品（純額）	55	53	▲2
信託土地	273,732	301,037	+27,305
信託建設仮勘定	26	54	+27
有形固定資産合計	338,864	369,085	+30,220
無形固定資産			
借地権	2,345	2,345	0
信託借地権	4,966	4,246	▲720
その他	8	7	▲0
無形固定資産合計	7,320	6,599	▲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	977	1,067	+89
繰延税金資産	8	7	▲0
投資その他の資産合計	1,345	1,435	+89
固定資産合計	347,531	377,119	+29,588
繰延資産			
投資口交付費	31	51	+19
投資法人債発行費	80	73	▲7
繰延資産合計	112	125	+12
資産合計	369,358	396,983	+27,625

(単位：百万円)			
	第15期末 (2021年8月末) (A)	第16期末 (2022年2月末) (B)	増減 (B-A)
負債の部			
流動負債			
営業未払金	810	454	▲355
短期借入金	-	2,000	+2,000
1年内返済予定の長期借入金	17,610	19,365	+1,755
未払金	1,275	1,334	+59
未払費用	23	20	▲3
未払法人税等	89	88	▲1
未払消費税等	373	131	▲242
前受金	1,734	1,796	+62
預り金及び仮受金	1	15	+14
流動負債合計	21,917	25,206	+3,288
固定負債			
投資法人債	15,000	15,000	0
長期借入金	132,006	140,051	+8,045
（信託）預り敷金及び保証金	14,620	16,053	+1,433
資産除去債務	284	284	0
固定負債合計	161,910	171,389	9,478
負債合計	183,828	196,596	+12,767
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	180,440	194,754	+14,314
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）	180,436	194,750	+14,314
剰余金			
当期末処分利益又は未処理損失（△）	5,093	5,636	+542
剰余金合計	5,093	5,636	+542
投資主資本合計	185,529	200,387	+14,857
純資産合計	185,529	200,387	+14,857
負債純資産合計	369,358	396,983	+27,625

第16期（2022年2月期）の動き

- 第16期（2022年2月期）取得資産（取得価格合計：33,460）
 - ・ヒューリック麹町ビル（準共有持分90%取得）（取得価格：12,600）
 - ・吉祥寺富士ビル（準共有持分90%取得）（取得価格：5,150）
 - ・アリストージュ経堂（準共有持分95%取得）（取得価格：9,000）
 - ・ヒューリック神戸ビル（準共有持分90%取得）（取得価格：6,710）
- 第16期（2022年2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15期末（2021年8月末）時点LTV：44.6% → 第16期末（2022年2月末）時点LTV：44.4%



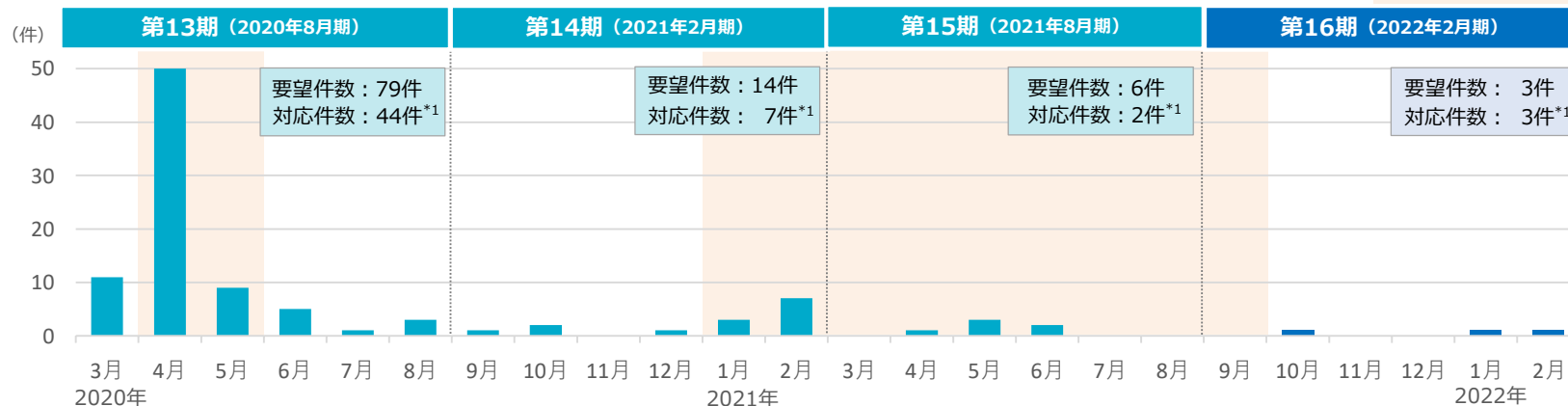
Appendix

賃料の一時減額・支払猶予等の状況

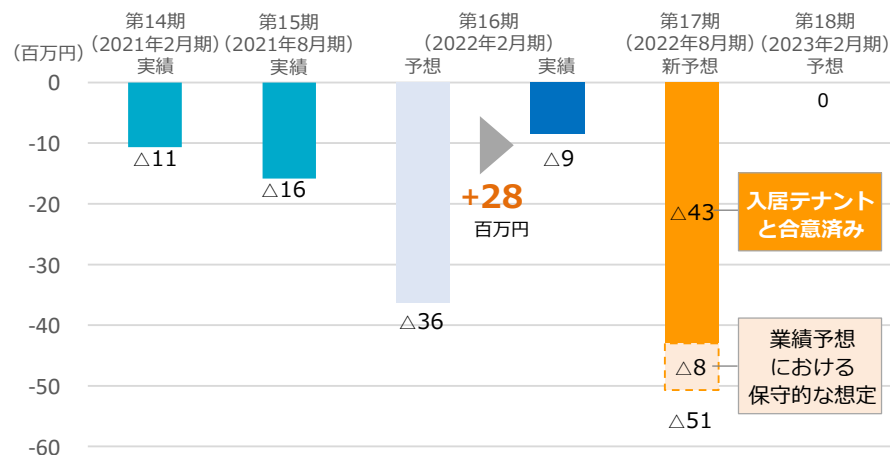
賃料の一時減額・支払猶予等の要望件数の推移

- 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

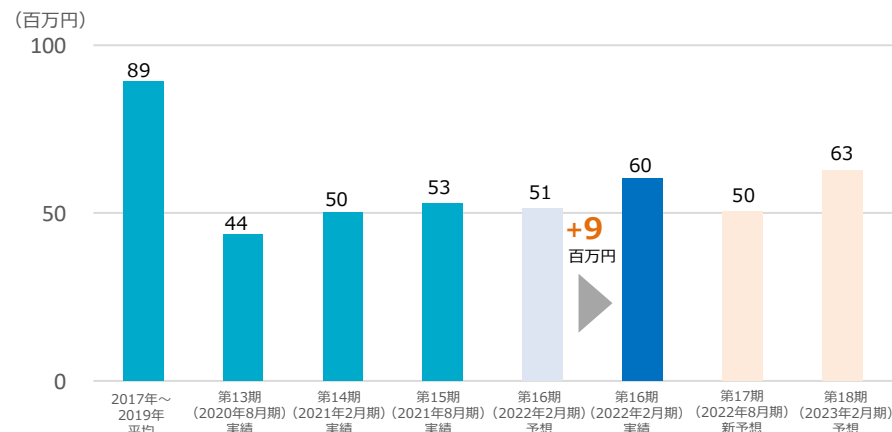
緊急事態宣言発令*2



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6期末 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
(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)

物件数	ポートフォリオ全体	37件	43件	44件	46件	50件	51件	55件	58件	58件	58件	62件
	東京コマーシャル・プロパティ	23件	28件	28件	30件	34件	35件	37件	39件	38件	37件	39件
	次世代アセット・プラス	14件	15件	16件	16件	16件	16件	18件	19件	20件	21件	23件

資産規模	ポートフォリオ全体	2,313億円	2,497億円	2,564億円	2,715億円	3,069億円	3,140億円	3,321億円	3,514億円	3,504億円	3,500億円	3,801億円
	東京コマーシャル・プロパティ	1,905億円	2,071億円	2,017億円	2,168億円	2,522億円	2,593億円	2,709億円	2,832億円	2,773億円	2,735億円	2,879億円
	次世代アセット・プラス	408億円	426億円	547億円	547億円	547億円	547億円	612億円	682億円	731億円	765億円	922億円

含み損益	ポートフォリオ全体	319億円	354億円	376億円	419億円	491億円	532億円	570億円	571億円	578億円	585億円	635億円
	東京コマーシャル・プロパティ	263億円	297億円	315億円	356億円	420億円	459億円	496億円	492億円	493億円	496億円	535億円
	次世代アセット・プラス	56億円	57億円	61億円	63億円	70億円	73億円	75億円	79億円	85億円	89億円	100億円

平均NOI利回り	4.6%	4.6%	4.6%	4.5%	4.5%	4.5%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%
償却後平均NOI利回り	4.1%	4.0%	3.9%	3.9%	3.9%	3.8%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%
鑑定直接還元利回り	3.9%	3.9%	3.8%	3.8%	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%

1口当たりNAV	156,886円	160,194円	161,530円	165,441円	169,415円	172,657円	175,935円	175,943円	176,598円	176,819円	179,675円
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

平均築年数	16.9年	17.1年	16.2年	17.9年	19.8年	21.1年	21.3年	20.9年	21.1年	21.9年	22.0年
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

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

PML値 ^{*2}	2.88	2.99	2.95	4.34	4.20	4.84	5.14	4.98	4.87	4.73	3.60
--------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

*1 資産区分は、各時点における運用ガイドラインに基づいています。

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

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
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





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



RE-01 商業施設 駅徒歩1分
RE-02

大井町再開発ビル2号棟
大井町再開発ビル1号棟



RE-03 商業施設 駅徒歩1分

ダイニングスクエア秋葉原ビル



RE-04 商業施設 駅徒歩7分

ヒューリック神宮前ビル



RE-06 商業施設 駅徒歩1分

横浜山下町ビル



RE-09 商業施設 駅徒歩1分

ヒューリック等々力ビル



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

5. ポートフォリオ一覧（決算発表日時点）

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	14.6	1985年4月	32,487.06	4.1	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	5.5	100.0
OF-06	ヒューリック神田ビル	都心6区	東京都千代田区	3,780	1.0	2008年9月	3,728.36	4.7	94.4
OF-07	ヒューリック神田橋ビル	都心6区	東京都千代田区	2,500	0.7	2001年6月	2,566.95	4.6	89.7
OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル	都心6区	東京都中央区	2,210	0.6	1993年3月	2,858.48	6.0	100.0
OF-09	御茶ノ水ソラシティ	都心6区	東京都千代田区	38,149	10.1	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	3.5	93.6
OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル	都心6区	東京都渋谷区	5,100	1.3	1993年8月	2,817.65	4.1	86.3
OF-16	ヒューリック東日本橋ビル	都心6区	東京都中央区	3,480	0.9	1996年11月	3,681.20	4.7	100.0
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	5.6	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	3,296.01	4.2	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	4.3	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	1.3	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	ヒューリック麹町ビル	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	5,126.01	4.6	92.5
オフィス（30物件）/小計				249,195	65.8	-	156,399.04	4.1	96.6

*1 第16期（2022年2月期）決算発表時点で保有している資産を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積及び稼働率は、第16期末（2022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 (%)
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-06	横浜山下町ビル	その他	神奈川県横浜市	4,850	1.3	1993年7月	8,958.70	4.7	100.0
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	82.1
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（10物件）/小計				47,008	12.4	-	57,516.73	4.8	99.7
東京コマーシャル・プロパティ（40物件）/中計				296,203	78.2	-	213,915.77	4.2	97.4

*1 第16期（2022年2月期）決算発表時点で保有している資産を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積及び稼働率は、第16期末（2022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	0.9	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	0.8	2005年8月	3,700.26	6.0	100.0
NH-04	トラストガーデン杉並宮前	その他23区	東京都杉並区	2,760	0.7	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 New	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	10.6	-	55,662.66	5.0	100.0
NW-01	池袋ネットワークセンター	その他23区	東京都豊島区	4,570	1.2	2001年1月	12,773.04	5.1	100.0
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	5.1	-	71,373.66	5.5	100.0
HT-01	相鉄フレッサイン銀座七丁目	都心6区	東京都中央区	11,520	3.0	2016年8月	6,984.32	3.8	100.0
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				378,957	100.0	-	355,085.17	4.4	98.5

*1 第16期（2022年2月期）決算発表時点で保有している資産を掲載しています。

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

6. 物件別鑑定評価の状況（第16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2月末) (※1)	鑑定評価額（2022年2月末）								含み損益
						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	③－②	
オフィス（30物件）	OF-01	ヒューリック神谷町ビル	55,250	55,514	66,300	68,200	3.2%	65,500	3.0%	3.4%	大和不動産鑑定	10,785	
	OF-02	ヒューリック九段ビル（底地）	11,100	11,191	13,700	13,700	3.3%	13,600	2.9%	3.4%	日本不動産研究所	2,508	
	OF-03	虎ノ門ファーストガーデン	8,623	8,025	12,400	12,500	3.1%	12,400	2.8%	3.2%	シービーアールイー	4,374	
	OF-04	ラピロス六本木	6,210	6,675	10,700	10,900	3.3%	10,500	3.0%	3.5%	日本不動産研究所	4,024	
	OF-05	ヒューリック高田馬場ビル	3,900	3,761	5,140	5,100	3.9%	5,150	3.7%	4.1%	大和不動産鑑定	1,378	
	OF-06	ヒューリック神田ビル	3,780	3,502	4,560	4,710	3.7%	4,500	3.8%	3.9%	谷澤総合鑑定所	1,057	
	OF-07	ヒューリック神田橋ビル	2,500	2,447	3,070	3,120	3.6%	3,050	3.4%	3.8%	大和不動産鑑定	622	
	OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル	2,210	2,146	3,110	3,100	4.0%	3,110	4.1%	4.2%	谷澤総合鑑定所	963	
	OF-09	御茶ノ水ソラシティ	38,149	36,203	45,353	45,787	3.0%	44,919	2.7%	3.1%	日本不動産研究所	9,149	
	OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル	2,678	2,712	3,040	3,080	3.7%	2,990	3.5%	3.9%	日本不動産研究所	327	
	OF-12	東京西池袋ビルディング	1,580	1,582	2,050	2,080	3.9%	2,010	3.7%	4.1%	日本不動産研究所	467	
	OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル	18,310	17,771	22,000	22,200	2.9%	21,700	2.6%	3.0%	日本不動産研究所	4,228	
	OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル	5,100	5,066	5,820	6,050	3.3%	5,720	3.4%	3.5%	谷澤総合鑑定所	753	
	OF-16	ヒューリック東日本橋ビル	3,480	3,539	3,660	3,800	4.0%	3,600	4.1%	4.2%	谷澤総合鑑定所	120	
	OF-17	ヒューリック神保町ビル	1,460	1,551	1,680	1,710	3.7%	1,640	3.5%	3.9%	日本不動産研究所	128	
	OF-18	ヒューリック銀座7丁目ビル	21,080	21,116	21,850	22,040	3.2%	21,565	3.0%	3.3%	日本不動産研究所	733	
	OF-20	ヒューリック五反田山手通ビル	3,450	3,574	3,520	3,790	3.6%	3,410	3.4%	3.8%	大和不動産鑑定	△54	
	OF-22	番町ハウス	2,750	2,759	3,390	3,370	3.7%	3,400	3.5%	3.9%	大和不動産鑑定	630	
	OF-23	恵比寿南ビル(※3)	2,420	2,433	2,610	2,710	3.7%	2,560	3.7%	3.8%	谷澤総合鑑定所	176	
	OF-24	ヒューリック飯田橋ビル	1,450	1,452	1,530	1,590	3.8%	1,510	3.9%	4.0%	谷澤総合鑑定所	77	
	OF-25	ヒューリック浅草橋ビル(※4)	4,750	4,672	4,970	4,910	4.8%	4,990	4.8%	-	谷澤総合鑑定所	297	
	OF-26	ヒューリック恵比寿ビル	1,275	1,283	1,340	1,380	3.7%	1,340	3.5%	3.8%	シービーアールイー	56	
	OF-27	ヒューリック両国ビル	5,610	5,519	5,877	5,985	3.7%	5,769	3.5%	3.9%	日本不動産研究所	357	
	OF-28	ヒューリック浅草橋江戸通	5,420	5,420	5,769	5,832	3.9%	5,706	3.5%	3.9%	日本不動産研究所	348	
	OF-29	ヒューリック中野ビル	3,200	3,203	3,510	3,582	3.8%	3,438	3.6%	4.0%	日本不動産研究所	306	
	OF-30	ヒューリック上野ビル	4,100	4,131	4,437	4,527	3.5%	4,347	3.3%	3.7%	日本不動産研究所	305	
	OF-31	ヒューリック麹町ビル	12,600	12,643	13,100	13,600	3.1%	12,900	2.9%	3.3%	大和不動産鑑定	456	
	OF-32	吉祥寺富士ビル	5,150	5,178	6,330	6,420	4.1%	6,290	4.2%	4.3%	谷澤総合鑑定所	1,151	
	OF-33	ヒューリック八王子ビル	4,900	4,866	5,229	5,301	4.6%	5,157	4.4%	4.8%	日本不動産研究所	362	
	OF-34	ヒューリック神戸ビル	6,710	6,746	6,930	6,990	4.2%	6,900	4.0%	4.4%	大和不動産鑑定	183	
	オフィス（30物件）／小計			249,195	246,693	292,975	298,064	3.4%	289,671	3.1%	3.5%		46,281
	商業施設（11物件）	RE-01	大井町再開発ビル2号棟	9,456	9,423	11,900	12,100	4.0%	11,800	4.1%	4.2%	谷澤総合鑑定所	2,476
		RE-02	大井町再開発ビル1号棟	6,166	6,297	7,220	7,280	4.2%	7,190	4.3%	4.4%	谷澤総合鑑定所	922
		RE-03	ダイニングスクエア秋葉原ビル	3,200	3,192	3,980	4,070	3.7%	3,880	3.5%	3.9%	日本不動産研究所	787
RE-04		ヒューリック神宮前ビル	2,660	2,640	3,630	3,710	3.3%	3,600	3.4%	3.5%	谷澤総合鑑定所	989	
RE-05		ヒューリック新宿三丁目ビル	3,345	3,400	3,975	4,060	3.4%	3,890	3.0%	3.6%	日本不動産研究所	574	
RE-06		横浜山下町ビル	4,850	4,553	4,750	4,820	4.3%	4,680	4.1%	4.5%	日本不動産研究所	196	
RE-09		ヒューリック等々力ビル	1,200	1,212	1,410	1,420	4.5%	1,410	4.6%	4.7%	谷澤総合鑑定所	197	
RE-11		HULIC &New SHIBUYA	3,150	3,087	3,380	3,465	3.0%	3,290	2.8%	3.2%	日本不動産研究所	292	
RE-12		HULIC &New SHINBASHI	3,100	3,005	3,310	3,360	3.6%	3,250	3.4%	3.8%	日本不動産研究所	304	
RE-13		ヒューリック志村坂上	7,556	7,323	7,470	7,470	4.4%	7,470	4.2%	4.7%	日本不動産研究所	146	
RE-14		ヒューリック目白	5,670	5,667	6,060	6,160	3.7%	5,950	3.5%	3.9%	日本不動産研究所	392	
商業施設（11物件）／小計			50,353	49,804	57,085	57,915	3.9%	56,410	3.8%	4.1%		7,280	
東京コマース・プロパティ（41物件）／中計			299,548	296,497	350,060	355,979	3.4%	346,081	3.3%	3.6%		53,562	

*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3.6%、7年度～11年度は3.7%となっていますが、表中では7年度～11年度の数値（3.7%）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がないため、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16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2月末) (※1)	鑑定評価額（2022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	NH-01 アリア松原	3,244	3,065	4,380	4,410	4.3%	4,340	3.9%	4.5%	日本不動産研究所	1,314
	NH-02 トラストガーデン用賀の杜	5,390	5,234	7,010	7,050	4.6%	6,960	4.2%	4.8%	日本不動産研究所	1,775
	NH-03 トラストガーデン桜新町	2,850	2,785	3,740	3,760	4.5%	3,710	4.1%	4.7%	日本不動産研究所	954
	NH-04 トラストガーデン杉並宮前	2,760	2,683	3,630	3,650	4.5%	3,600	4.1%	4.7%	日本不動産研究所	946
	NH-05 トラストガーデン常磐松	3,030	2,927	3,380	3,430	4.1%	3,320	3.9%	4.3%	日本不動産研究所	452
	NH-06 SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	1,780	1,685	1,830	1,850	5.3%	1,810	5.1%	5.5%	日本不動産研究所	144
	NH-07 チャームスイート新宿戸山	3,323	3,329	3,610	3,670	4.0%	3,550	3.8%	4.2%	日本不動産研究所	280
	NH-08 チャームスイート石神井公園	3,200	3,199	3,350	3,400	4.3%	3,300	4.1%	4.5%	日本不動産研究所	150
	NH-09 ヒューリック調布	3,340	3,412	3,540	3,590	4.2%	3,480	4.0%	4.4%	日本不動産研究所	127
	NH-10 アリスターージュ経堂	9,000	9,237	9,443	9,595	3.9%	9,291	3.7%	4.1%	日本不動産研究所	205
有料老人ホーム（10物件）／小計		37,917	37,559	43,913	44,405	4.3%	43,361	4.0%	4.5%		6,353
NW	NW-01 池袋ネットワークセンター	4,570	4,443	5,370	5,410	4.3%	5,330	4.0%	4.4%	日本不動産研究所	926
	NW-02 田端ネットワークセンター	1,355	1,341	1,570	1,580	4.8%	1,560	4.5%	4.9%	日本不動産研究所	228
	NW-03 広島ネットワークセンター	1,080	1,009	1,220	1,220	5.7%	1,210	5.4%	5.8%	日本不動産研究所	210
	NW-04 熱田ネットワークセンター	1,015	960	1,070	1,080	5.4%	1,060	5.1%	5.5%	日本不動産研究所	109
	NW-05 長野ネットワークセンター	305	288	363	364	6.9%	362	6.7%	7.1%	日本不動産研究所	74
	NW-06 千葉ネットワークセンター	7,060	6,835	7,400	7,440	5.0%	7,360	4.7%	5.1%	日本不動産研究所	564
	NW-07 札幌ネットワークセンター	2,510	2,485	2,560	2,570	5.2%	2,550	4.9%	5.3%	日本不動産研究所	74
	NW-08 京阪奈ネットワークセンター	1,250	1,159	1,330	1,330	5.4%	1,320	5.1%	5.5%	日本不動産研究所	170
ネットワークセンター（8物件）／小計		19,145	18,524	20,883	20,994	4.9%	20,752	4.7%	5.1%		2,358
HT	HT-01 相鉄フレッサイン銀座七丁目	11,520	11,345	12,100	12,400	3.5%	11,800	3.3%	3.7%	日本不動産研究所	754
	HT-02 相鉄フレッサイン東京六本木	5,000	4,849	4,950	5,050	3.7%	4,845	3.5%	3.9%	日本不動産研究所	100
	HT-03 ヒューリック築地三丁目ビル	6,972	6,900	7,300	7,440	3.6%	7,160	3.4%	3.8%	日本不動産研究所	399
ホテル（3物件）／小計		23,492	23,095	24,350	24,890	3.6%	23,805	3.4%	3.8%		1,254
次世代アセット・プラス（21物件）／中計		80,554	79,180	89,146	90,289	4.2%	87,918	4.0%	4.4%		9,965
全物件（62物件）合計		380,102	375,677	439,206	446,268	3.6%	433,999	3.4%	3.8%		63,528

*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15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15期末 2021年8月末	第16期末 2022年2月末	差異 ②－①	第15期末 2021年8月末	第16期末 2022年2月末	差異 ⑤－④	
OF-01 ヒューリック神谷町ビル	66,300	66,300	0	3.2%	3.2%	0.0%	大和不動産鑑定
OF-02 ヒューリック九段ビル（底地）	13,300	13,700	+400	3.4%	3.3%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-03 虎ノ門ファーストガーデン	12,300	12,400	+100	3.2%	3.1%	△0.1%	シービーアールイー
OF-04 ラピロス六本木	10,400	10,700	+300	3.4%	3.3%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-05 ヒューリック高田馬場ビル	5,130	5,140	+10	3.9%	3.9%	0.0%	大和不動産鑑定
OF-06 ヒューリック神田ビル	4,410	4,560	+150	3.8%	3.7%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
OF-07 ヒューリック神田橋ビル	3,070	3,070	0	3.6%	3.6%	0.0%	大和不動産鑑定
OF-08 ヒューリック蛸殻町ビル	3,030	3,110	+80	4.1%	4.0%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
OF-09 御茶ノ水ソラシティ	45,136	45,353	+217	3.1%	3.0%	△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	3,220	3,040	△180	3.8%	3.7%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-12 東京西池袋ビルディング	2,030	2,050	+20	4.0%	3.9%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-14 ヒューリック虎ノ門ビル	21,900	22,000	+100	3.0%	2.9%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-15 ヒューリック渋谷一丁目ビル	5,620	5,820	+200	3.4%	3.3%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
OF-16 ヒューリック東日本橋ビル	3,580	3,660	+80	4.1%	4.0%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
OF-17 ヒューリック神保町ビル	1,750	1,680	△70	3.8%	3.7%	△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	21,660	21,850	+190	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%	3.6%	0.0%	大和不動産鑑定
OF-22 番町ハウス	3,370	3,390	+20	3.7%	3.7%	0.0%	大和不動産鑑定
OF-23 恵比寿南ビル	2,550	2,610	+60	3.8%	3.7%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
OF-24 ヒューリック飯田橋ビル	1,490	1,530	+40	3.9%	3.8%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
OF-25 ヒューリック浅草橋ビル（*2）	4,920	4,970	+50	4.9%	4.8%	△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	3.8%	3.7%	△0.1%	シービーアールイー
OF-27 ヒューリック両国ビル	5,796	5,877	+81	3.8%	3.7%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-28 ヒューリック浅草橋江戸通	5,697	5,769	+72	3.9%	3.9%	0.0%	日本不動産研究所
OF-29 ヒューリック中野ビル	3,420	3,510	+90	3.9%	3.8%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-30 ヒューリック上野ビル	4,302	4,437	+135	3.6%	3.5%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-31 ヒューリック麹町ビル（*3）	13,100	13,100	0	3.1%	3.1%	0.0%	大和不動産鑑定
OF-32 吉祥寺富士ビル（*3）	6,180	6,330	+150	4.2%	4.1%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
OF-33 ヒューリック八王子ビル	5,229	5,229	0	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（*3）	6,930	6,930	0	4.2%	4.2%	0.0%	大和不動産鑑定
オフィス（30物件）／小計	290,680	292,975	+2,295	3.4%	3.4%	△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	7,210	7,220	+10	4.2%	4.2%	0.0%	谷澤総合鑑定所
RE-03 ダイニングスクエア秋葉原ビル	3,990	3,980	△10	3.7%	3.7%	0.0%	日本不動産研究所
RE-04 ヒューリック神宮前ビル	3,620	3,630	+10	3.3%	3.3%	0.0%	谷澤総合鑑定所
RE-05 ヒューリック新宿三丁目ビル（*4）	4,065	3,975	△90	3.3%	3.4%	+0.1%	日本不動産研究所
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	1,400	1,410	+10	4.5%	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
RE-11 HULIC & New SHIBUYA	3,395	3,380	△15	3.0%	3.0%	0.0%	日本不動産研究所
RE-12 HULIC & New SHINBASHI	3,400	3,310	△90	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	7,760	7,470	△290	4.5%	4.4%	△0.1%	日本不動産研究所
RE-14 ヒューリック目白	5,900	6,060	+160	3.8%	3.7%	△0.1%	日本不動産研究所
商業施設（11物件）／小計	57,390	57,085	△305	3.9%	3.9%	△0.0%	
東京コマーシャル・プロパティ（41物件）／中計	348,070	350,060	+1,990	3.5%	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。

*3 第16期（2022年2月期）取得資産は、第15期（2021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。

*4 2021年11月1日付で、準共有持分50%を譲渡しており、鑑定評価額の第15期（2021年8月期）欄には準共有持分50%の数値を記載しています。

7. 物件別鑑定評価の状況（第15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15期末 2021年8月末	第16期末 2022年2月末	差異 ②－①	第15期末 2021年8月末	第16期末 2022年2月末	差異 ⑤－④	
NH-01 アリア松原	4,280	4,380	+100	4.4%	4.3%	△0.1%	日本不動産研究所
NH-02 トラストガーデン用賀の杜	6,860	7,010	+150	4.7%	4.6%	△0.1%	日本不動産研究所
NH-03 トラストガーデン桜新町	3,660	3,740	+80	4.6%	4.5%	△0.1%	日本不動産研究所
NH-04 トラストガーデン杉並宮前	3,550	3,630	+80	4.6%	4.5%	△0.1%	日本不動産研究所
NH-05 トラストガーデン常磐松	3,300	3,380	+80	4.2%	4.1%	△0.1%	日本不動産研究所
NH-06 SOMPOケアラヴィー北鎌倉	1,770	1,830	+60	5.5%	5.3%	△0.2%	日本不動産研究所
NH-07 チャームスイート新宿戸山	3,530	3,610	+80	4.1%	4.0%	△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	3,280	3,350	+70	4.4%	4.3%	△0.1%	日本不動産研究所
NH-09 ヒューリック調布	3,460	3,540	+80	4.3%	4.2%	△0.1%	日本不動産研究所
NH-10 アリスタージュ経堂（*2）（*3）	9,187	9,443	+256	4.0%	3.9%	△0.1%	日本不動産研究所
有料老人ホーム（10物件）／小計	42,877	43,913	+1,036	4.4%	4.3%	△0.1%	
NW-01 池袋ネットワークセンター	5,240	5,370	+130	4.4%	4.3%	△0.1%	日本不動産研究所
NW-02 田端ネットワークセンター	1,530	1,570	+40	4.9%	4.8%	△0.1%	日本不動産研究所
NW-03 広島ネットワークセンター	1,210	1,220	+10	5.7%	5.7%	0.0%	日本不動産研究所
NW-04 熱田ネットワークセンター	1,070	1,070	0	5.4%	5.4%	0.0%	日本不動産研究所
NW-05 長野ネットワークセンター	363	363	0	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	7,250	7,400	+150	5.1%	5.0%	△0.1%	日本不動産研究所
NW-07 札幌ネットワークセンター	2,550	2,560	+10	5.2%	5.2%	0.0%	日本不動産研究所
NW-08 京阪奈ネットワークセンター	1,300	1,330	+30	5.5%	5.4%	△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	20,513	20,883	+370	5.0%	4.9%	△0.1%	
HT-01 相鉄フレッサイン銀座七丁目	12,300	12,100	△200	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	4,970	4,950	△20	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	7,290	7,300	+10	3.6%	3.6%	0.0%	日本不動産研究所
ホテル（3物件）／小計	24,560	24,350	△210	3.6%	3.6%	+0.0%	
次世代アセット・プラス（21物件）／中計	87,950	89,146	+1,196	4.3%	4.2%	△0.1%	
全物件（62物件）合計	436,020	439,206	+3,186	3.7%	3.6%	△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 第16期（2022年2月期）取得資産は、第15期（2021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。

*3 鑑定評価額は、百万円未満を四捨五入しています。

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	20.4	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	8.1	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 ヒューリック麹町ビル 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	17,551.71	5.0	-*4	普通建物賃貸借契約
4	トラストガーデン株式会社	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	4.7	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	株式会社バーニーズジャパン	横浜山下町ビル	8,958.70	2.6	-*4	-*4
10	株式会社ベネッセスタイルケア	アリア松原 グランド学芸大学	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

*1 総賃貸面積、契約満了日、契約形態は、第16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。

レンダーフォーメーション

借入先	借入金残高*1 (単位：百万円)	シェア*2
みずほ銀行	41,134	25.5%
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%
信金中央金庫	4,921	3.0%
りそな銀行	4,900	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%
七十七銀行	1,500	0.9%
日本生命保険	1,230	0.8%
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%

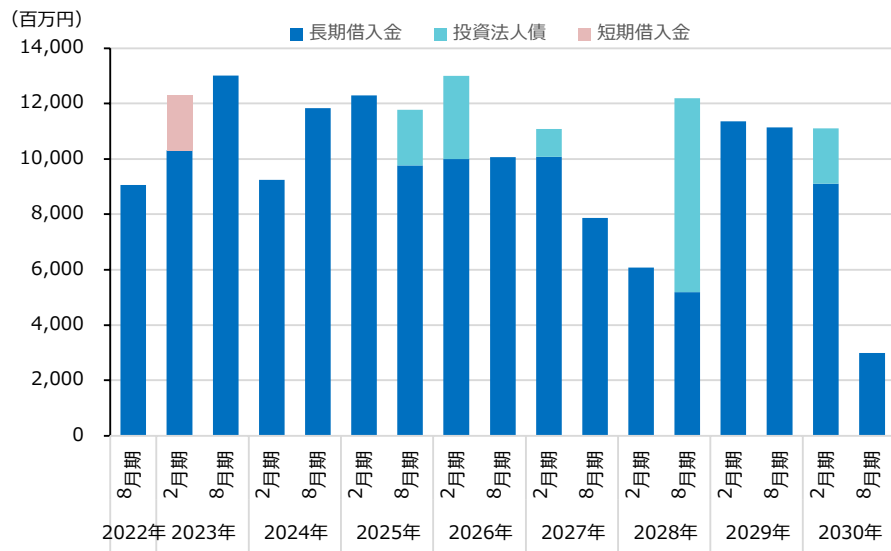
コミットメントラインの状況

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		

投資法人債の発行状況

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

返済期限の分散状況第16期末（2022年2月末）



*1 百万円未満を切り捨てています。

*2 第16期末（2022年2月末）時点の借入金残高の合計（投資法人債は除きます。）に対する比率で、小数第2位を四捨五入しています。

所有者別投資口数*1,2

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

所有者別投資主数*1,2

	第15期末 (2021年8月末)		第16期末 (2022年2月末)		増減	
	投資主数 (人)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)	人数 (人)	比率 (%)
個人	8,055	92.6	8,833	92.7	+778	+0.1
金融機関	153	1.8	167	1.8	+14	△0.0
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	31	0.4	31	0.3	0	△0.0
信託銀行	11	0.1	10	0.1	△1	△0.0
生命保険会社	6	0.1	7	0.1	+1	+0.0
損害保険会社	0	0.0	0	0.0	0	0.0
信用金庫	50	0.6	55	0.6	+5	+0.0
その他	55	0.6	64	0.7	+9	+0.0
その他国内法人	228	2.6	267	2.8	+39	+0.2
外国人	244	2.8	240	2.5	△4	△0.3
証券会社	21	0.2	21	0.2	0	△0.0
合計	8,701	100.0	9,528	100.0	+827	-

主要投資主 第16期末（2022年2月末）時点

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

*1 比率は小数第2位を四捨五入しています。

*2 各期末時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

*3 小数第3位を切り捨てています。

資産運用報酬（上限）

運用報酬Ⅰ

総資産額 × 100分の0.5（年率）

運用報酬Ⅱ

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

取得報酬

取得価格 × 100分の1.0
（利害関係者からの取得は100分の0.5）

譲渡報酬（譲渡益が発生する場合に限り発生）

譲渡価格 × 100分の1.0
（利害関係者への譲渡は100分の0.5）

合併報酬

合併の相手方の不動産関連資産の評価額 × 100分の1.0

財務代理事務委託手数料（第1回、第3回～6回投資法人債）

元金支払い時

支払元金の10,000分の0.075

利金支払い時

未償還元金の10,000分の0.075

資産保管業務・機関運営に関する一般事務委託手数料（上限）

- 資産総額に以下の料率を乗じる（200億円以下の部分は定額）

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

投資口事務委託手数料（上限）

- 投資主数に以下の金額を乗じる

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

*1 各種報酬手数料の主要な内容についてのみ記載しているため、記載されていない項目があります。詳細な内容は、第15期（2021年8月期）有価証券報告書における手数料等に関する記載をご参照ください。

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

本投資法人の基本理念

基本理念 中長期的な投資主価値の最大化

1

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

基本理念 スポンサーとの企業理念の共有

2

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

本投資法人のポートフォリオ構築方針

東京コマーシャル・プロパティ

ポートフォリオの80%程度 ^{*1}

オフィス

- ・東京圏（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

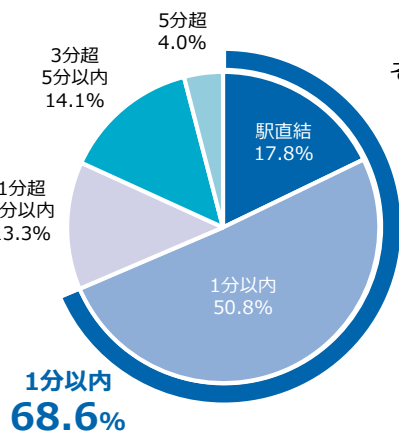
■ 東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）の投資対象

- (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）

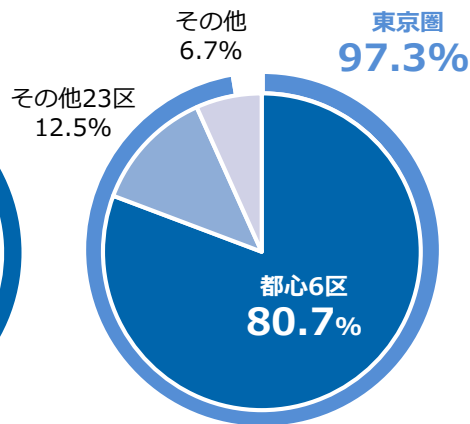


■ オフィスポートフォリオの状況

<最寄駅からの徒歩分数別*1>



<エリア別*1>



商業施設

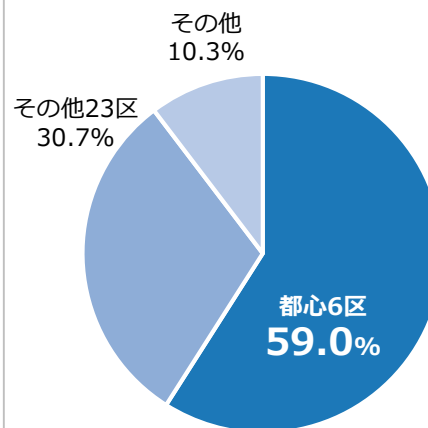
■ 東京コマーシャル・プロパティ（商業施設）の投資対象

- (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
または繁華性のあるエリア
(原則)

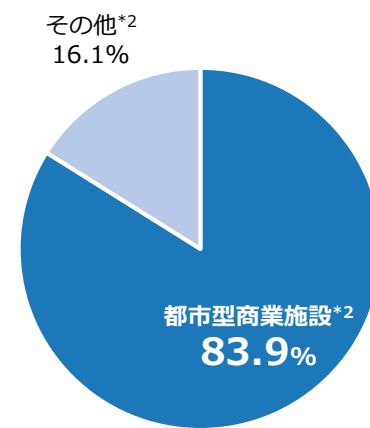


■ 商業施設ポートフォリオの状況

<エリア別*1>



<施設別*1>

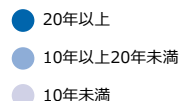


*1 各グラフの割合は、第16期（2022年2月期）決算発表時点の保有資産の取得価格に基づくものです。

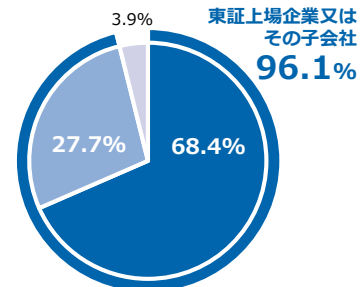
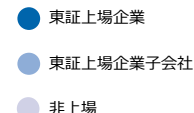
*2 都市型商業施設とは、都市の繁華性の高いエリアに位置し、広い商圏を有する商業施設をいい、その他は、都市型商業施設以外の商業施設をいいます。

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

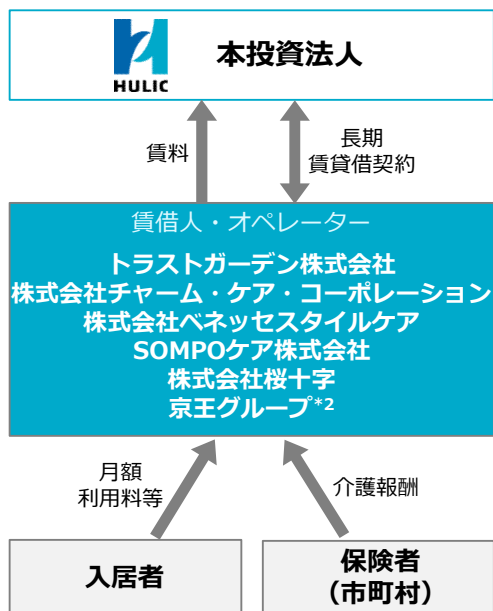
<賃貸借期間別*1>
(賃貸面積ベース)



<テナント別*1>
(賃貸面積ベース)

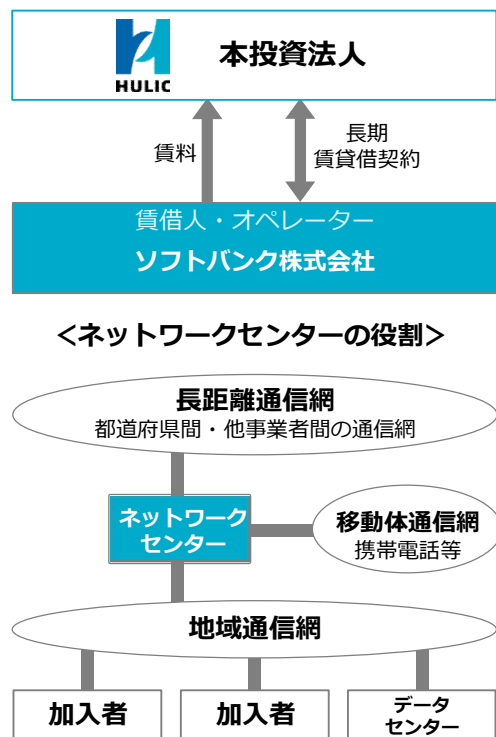


有料老人ホーム

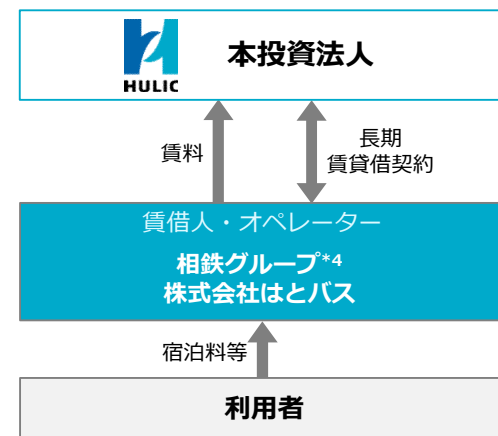


- 介護付有料老人ホームのうち、想定月額利用料*3が中価格帯以上に属する施設が投資対象

ネットワークセンター



ホテル



<本投資法人保有ホテルのオペレーター>

物件名	所在	オペレーター
相鉄フレッサイン 銀座七丁目	東京都中央区銀座	相鉄グループ*4
相鉄フレッサイン 東京六本木	東京都港区六本木	
ヒューリック 築地三丁目ビル	東京都中央区築地	株式会社はとバス

- 保有ホテルの受入賃料のうち、96.4%が固定賃料で構成*5

*1 東京コマーシャル・プロパティに分類される「ヒューリック志村坂上」の有料老人ホーム棟は含みません。第16期(2022年2月期)決算発表時点で保有している資産を掲載しています。

*2 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。

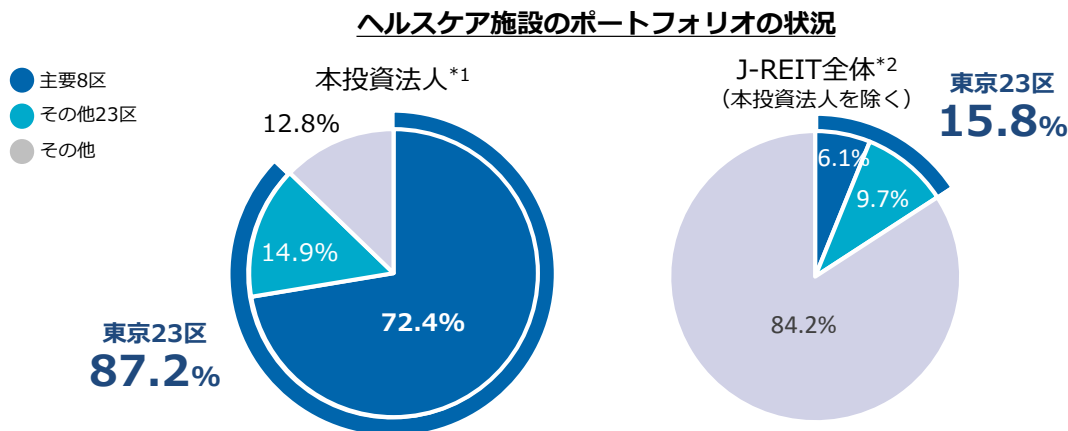
*3 入居一時金(存在しない場合あり)を60ヶ月(想定入居期間)で除して得た金額を、月額利用料に加算した金額をいい、入居者の実感的な負担感を簡易的に想定した金額になります。

*4 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。

*5 「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」(空動賃料なし)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。

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、15.8%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

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*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	81.9% 97.2%	2021.5.1
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	697,000円 671,000円 671,000円 837,000円	82.0% 79.0% 84.0% 87.0%	2021.10.1 2021.12.1 2022.2.1 2021.10.1
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	94.0% 93.0% 90.0%	2020.11.1 2021.4.1 2021.6.1
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	87.0%	2021.10.1

*1 第16期（2022年2月期）決算発表日時点で本投資法人が保有する有料老人ホームの取得価格に基づくものです（ヒューリック志村坂上は、商業施設棟を含む物件全体の取得価格に基づき作成）。

*2 2022年2月末時点におけるJ-REIT各社の保有するシニア施設用途の資産の取得価格に基づくものです（情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成）。

*3 各オペレーターが公表している重要事項説明書に記載されている入居一時金を原則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。

*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（居室に対する入居者数）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	 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	1,116億09百万円（2021年12月末時点）



ヒューリック本社ビル


ヒューリック本社ビル
屋上自然換気システム

1957年3月

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

2007年1月

商号をヒューリック㈱に変更

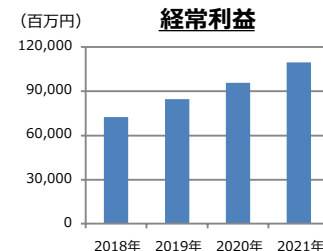
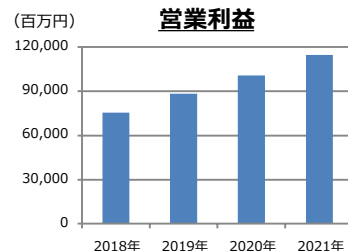
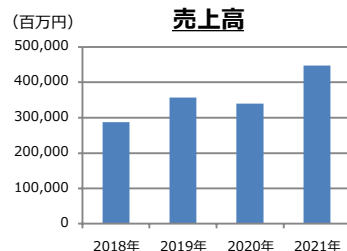
2008年11月

東京証券取引所市場第一部へ上
場

2014年2月

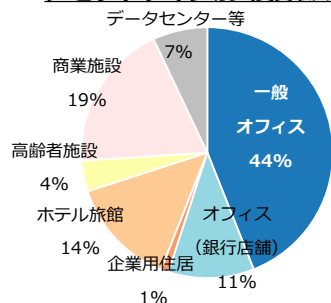
REIT事業本投資法人上場

業績ハイライト（連結ベース）

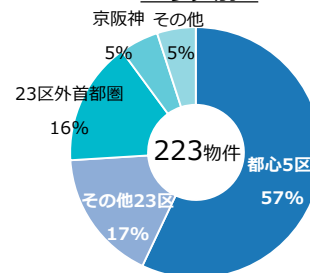


主要指数

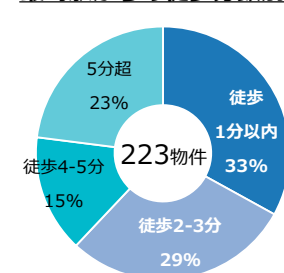
アセットタイプ別（賃貸収入）*1



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

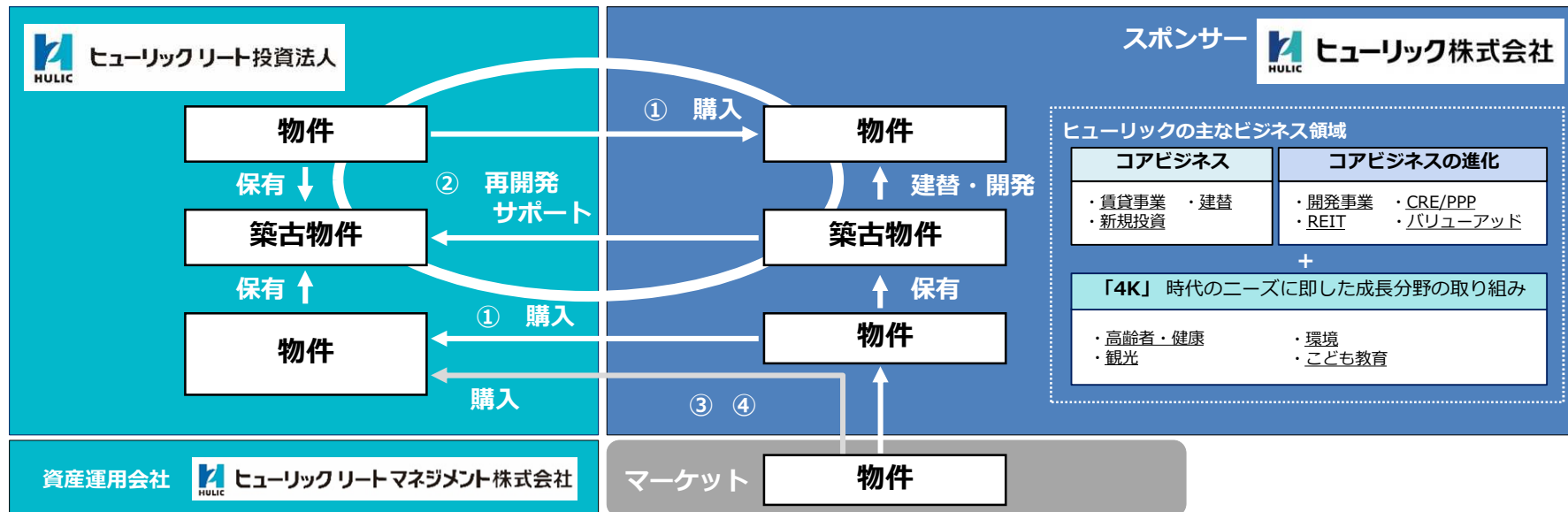

チャームプレミア
山手町

*1 ヒューリックの2021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（223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

気候関連の重要なリスク・機会の概要

重要なリスク・機会					事業への影響		時間軸
					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	自社のGHG排出量に応じた課税が生じ、運営コストが増加する	大	大	中長期
		2	ZEB/環境建築物規制導入による対応コストの増加	ZEBの導入時は高効率照明への切替え等による対応コストが増加する	中	小	中長期
		3	開示要件・規制強化による負担・罰金リスクの増大	規制強化により、開示対応のためのコスト、認証費用が増加する	小	小	中長期
	評判	4	顧客からの評判の低下による競争力の低下	環境性能の低いビルからテナントが撤退し賃料収入が減少する	大	小	短期 中長期
		5	投資家からの評判による競争力の低下	ESG投資が主流化するなかで自社の気候変動対応が遅れた場合、環境配慮を進める投資家からの投資回避を招く	大	小	短期 中長期
物理リスク	急性	6	風水害の激甚化による損害の増加	洪水リスクが高い地域の物件で水害が発生した場合、資産価値が減少し多額の修繕費が発生する	小	小	中長期
	慢性	7	平均気温の上昇による操業コストの増加	平均気温の上昇により、特に夏季は空調コストが増加する	小	小	中長期
		8	環境変化による保険料の増加	国内の気候変動関連の災害が増え続ける場合、保険料が上昇する	小	小	短期 中長期
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	環境認証ビルや環境性能の高いビルへの需要増加により、賃料収入が増加する	大	小	短期 中長期
	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	自社の省エネルギー活動が投資家に認められることにより資産価値の上昇、資金調達コストに好影響が生じる可能性がある	小	小	短期 中長期
		11	公的機関のインセンティブの使用機会の増加	ZEB化の推進により公的機関から補助金が支給される。またグリーンファイナンスの推進により、新たな投資家とのつながりが増加する	大	大	中長期
	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	高効率な照明や空調の導入により、中長期的にはランニングコストが低減する	大	大	短期 中長期

(※) 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

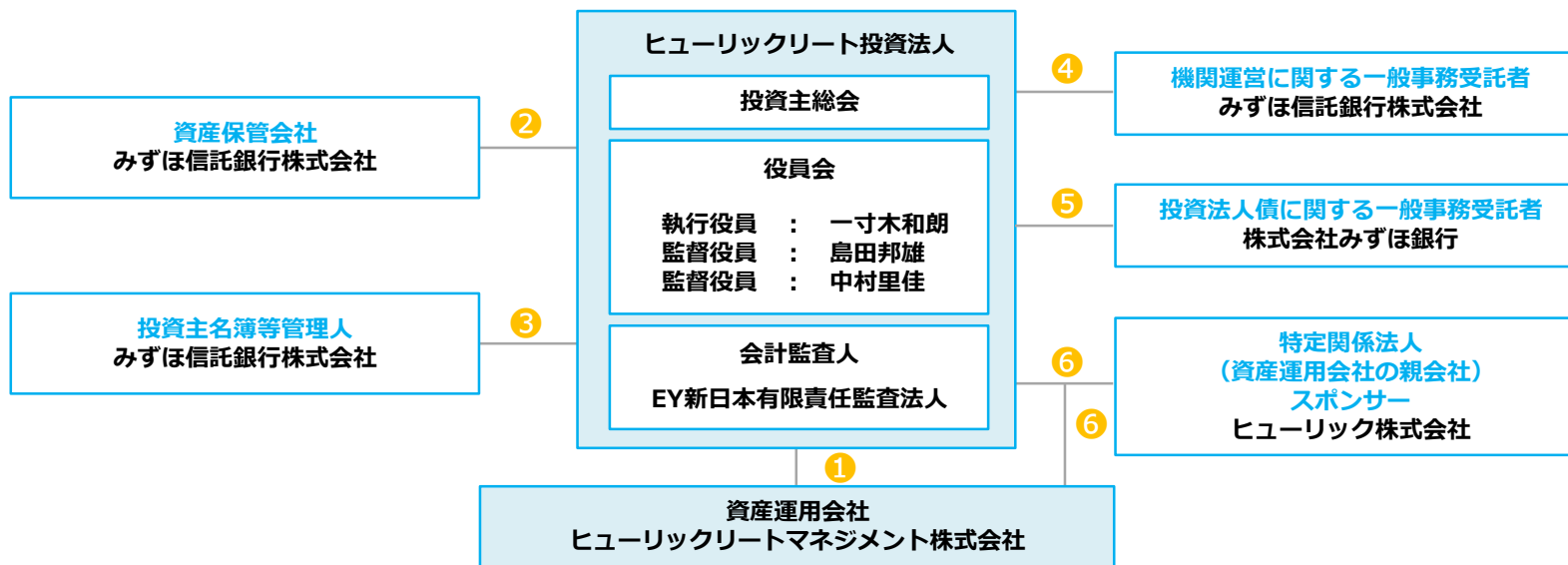
自然災害の激甚化による社会の適応の必要性の高まり

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16期（2022年2月期）手数料 ^{*1}
① 資産運用委託契約	1,121,174千円 ^{*2}
② 資産保管契約	15,522千円
③ 投資口事務代行委託契約	49,200千円 ^{*3}
④ 一般事務委託契約	

契約名	第16期（2022年2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（83,650千円）、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。

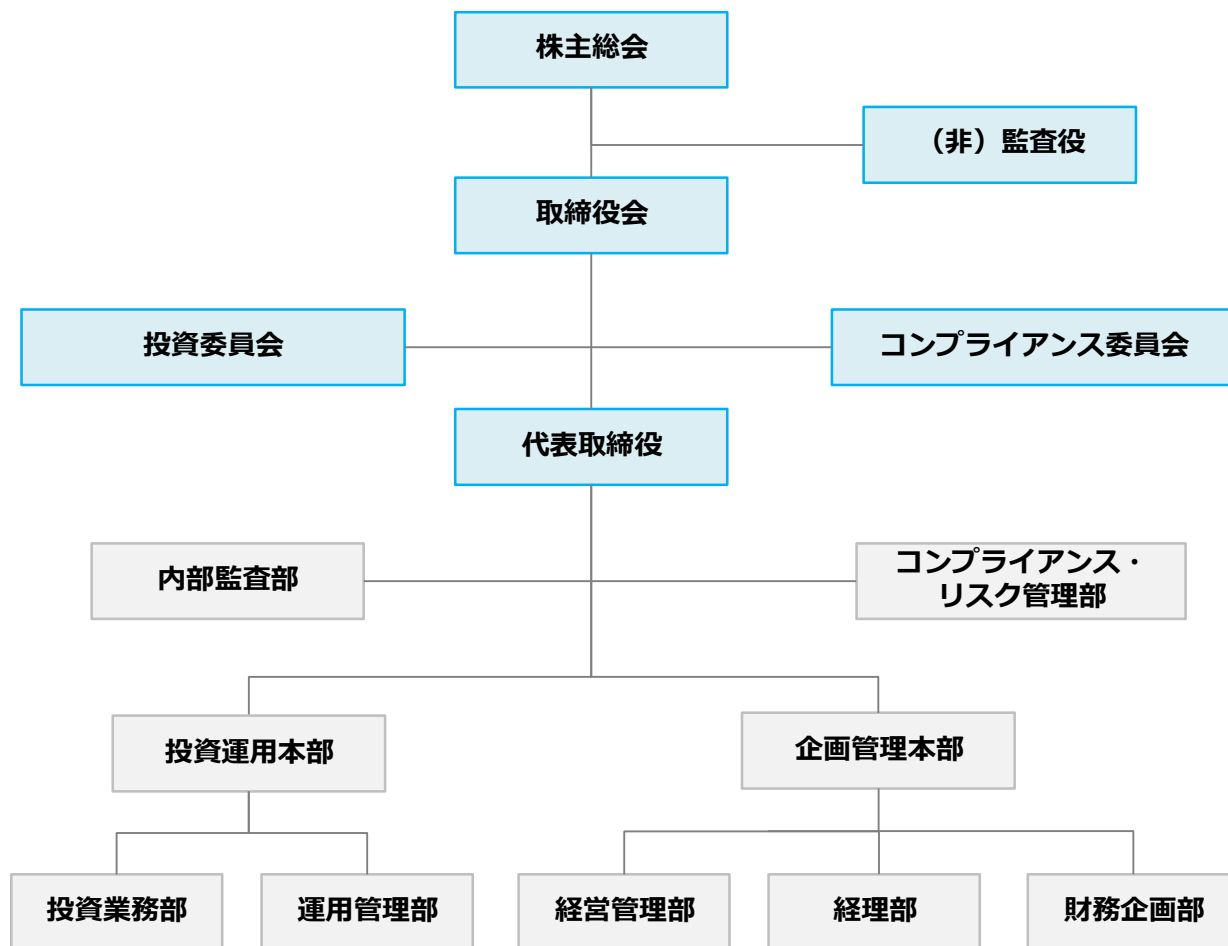
資産運用会社の概要

- **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

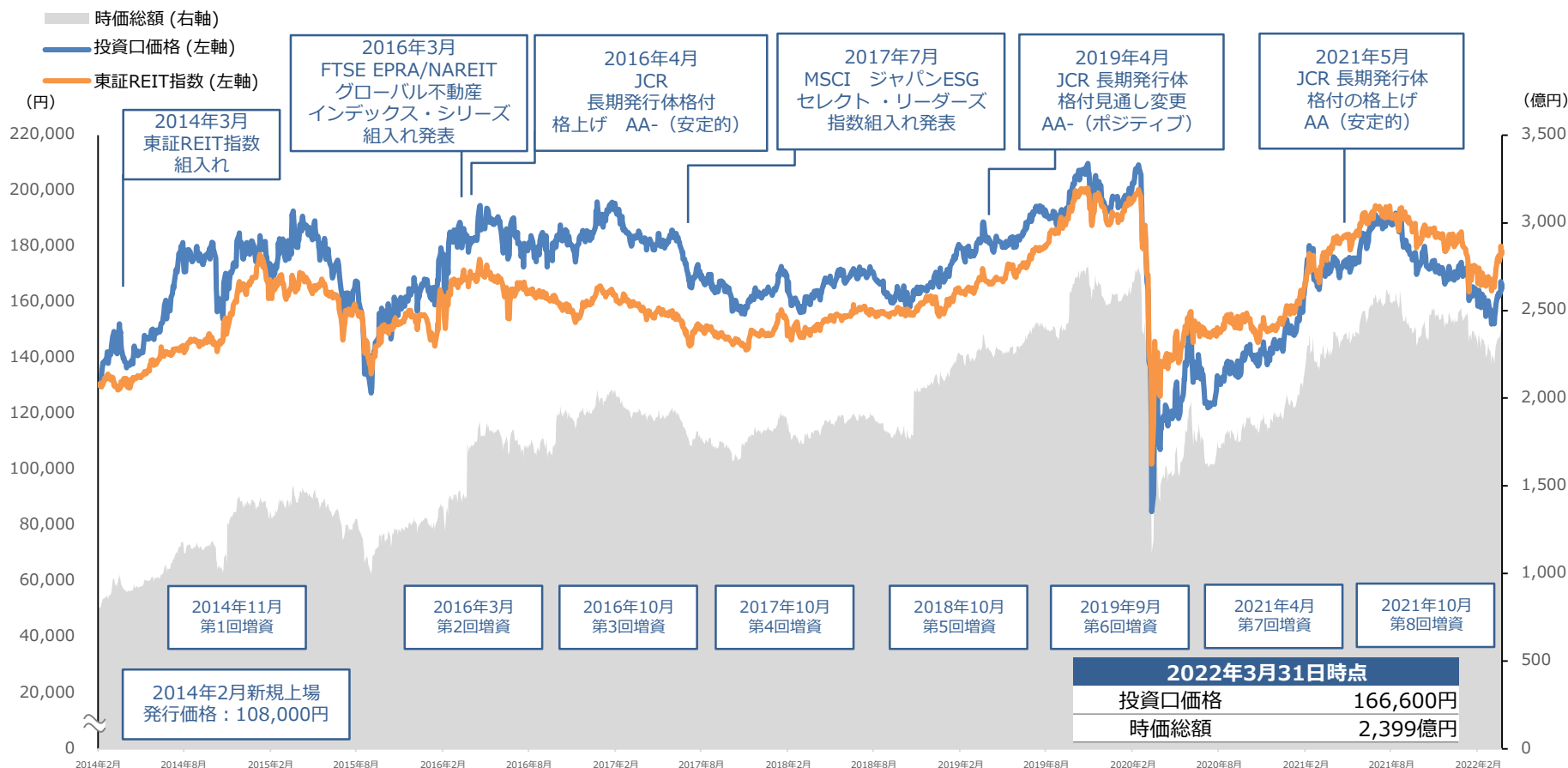


新規上場以来の推移

- 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、63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13期以降取得資産	第13期（2020年8月期）に取得したヒューリック両国ビル、ヒューリック浅草橋江戸通、ヒューリック目白、ヒューリック築地三丁目ビル、第14期（2021年2月期）に取得したヒューリック中野ビル、ヒューリック八王子ビル、第15期（2021年8月期）に取得したヒューリック上野ビル、ヒューリック調布、第16期（2022年2月期）に取得したヒューリック麹町ビル、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、第17期（2022年8月期）に取得したグランダ学芸大学を対象としています。
第13期以降譲渡資産	第13期（2020年8月期）に譲渡したゲートシティ大崎、第14期（2021年2月期）に譲渡したヒューリック日本橋本町一丁目ビル、オーキッドスクエア（共有持分50%）、ヒューリック大森ビル、第15期（2021年8月期）に譲渡したオーキッドスクエア（共有持分50%）、品川シーズンテラス、第16期（2022年2月期）に譲渡したヒューリック新宿三丁目ビル（共有持分50%）、第17期（2022年8月期）に譲渡したヒューリック新宿三丁目ビル（共有持分50%）を対象としています。
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16期決算発表時点）	第16期末（2022年2月末）時点のLTVに、第17期（2022年8月期）取得資産の取得、第17期（2022年8月期）譲渡資産の譲渡及び借入金の借入を勘案した見込の数値です。
時価ベースLTV （第16期決算発表時点）	第16期（2022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16期（2022年2月期）決算発表時点の保有資産の含み損益合計（第17期（2022年8月期）取得資産は鑑定評価額と取得価格の差額を含み損益として算出）を加味した見込の数値です。
旧予想	2021年10月14日公表の業績予想に基づき記載しています。詳細な内容は、2021年10月14日公表の「2021年8月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。
新予想	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。
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。

用語	定義
延床面積	登記簿上の記載に基づいて建物全体の面積を記載しています。
平均賃料坪単価	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B$ （A:各期末時点において有効な各賃貸借契約に表示された月額賃料（共益費を含みます。）の合計額、B：各期末時点における坪換算した総賃貸面積）
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）
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。
マーケットレンジよりも低い区画の（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值（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りません。したがって、本投資法人又は本資産運用会社作成の情報であるか又は第三者からの情報であるかを問わず、本資料に掲載の情報の正確性、完全性、適切性、妥当性等につき、何らの保証をするものではありません。また、本投資法人は、本資料に記載の情報を、常に最新のものに改定するとは限らず、またその義務も負いません。本資料の内容は、何らの予告なしに変更されることがあります。

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