ヒューリックリート投資法人

TOKYO COMMERCIAL PROPERTIES

NEXT+ GENERATION ASSETS PLUS

第19期 (2023年8月期)

決算説明資料

2023年10月17日

証券コード 3295

目次

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19期実績の概要 7
3. 第20期・第21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 20
5. 鑑定評価の状況 21

Ⅳ. ESGへの取組み

1. 外部評価及びトピックス 23
2. 環境への取組み 24
3. 社会及びガバナンスへの取組み 25

Ⅴ. 今後の戦略

1. 分配金戦略 27
2. ポートフォリオ戦略 28

Ⅵ. 決算概要及び業績予想

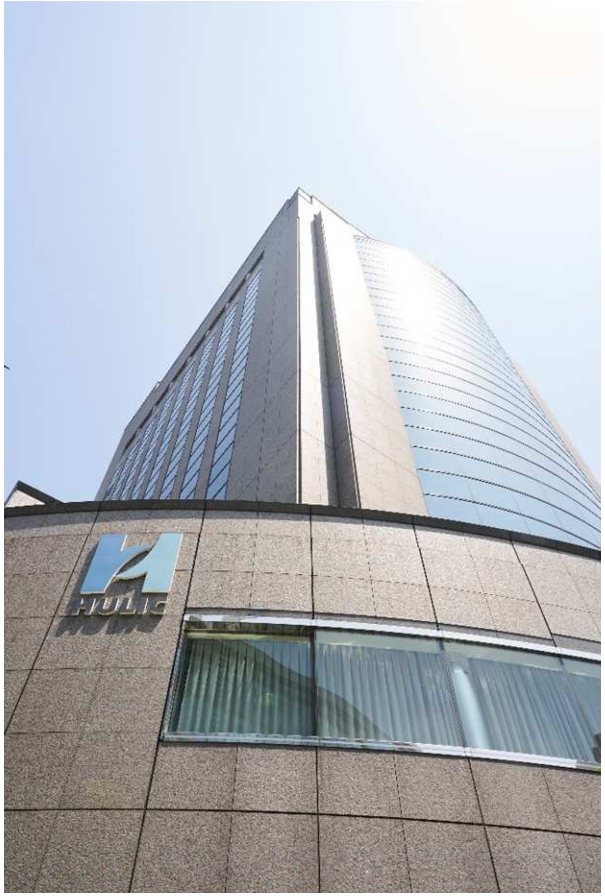
1. 損益計算書 30
2. 貸借対照表 33

Appendix

1. 電気料金の状況 35
2. 各種指標の推移 36
3. ポートフォリオマップ 37
4. 物件写真 38
5. ポートフォリオ一覧（決算発表日時点） 42
6. 物件別鑑定評価の状況（第19期末時点） 45
7. 物件別鑑定評価の状況（第18期末対比） 48
8. 賃貸面積上位エンドテナント（決算発表時点） 51
9. 投資主の状況 52
10. 各種報酬・手数料の概要 53
11. 本投資法人のポートフォリオ構築方針 54
12. オフィスポートフォリオについて 55
13. 銀行店舗物件について 57
14. 次世代アセット・プラスへの投資 58
15. 有料老人ホームについて 59
16. ヒューリックについて 61
17. ヒューリックグループとのコラボレーション 62
18. スポンサーの主な開発・保有物件 63
19. ESGへの取組み 64
20. 本投資法人及び資産運用会社の概要 66
21. 投資口価格・時価総額の推移 67
22. 用語の定義 68

本書で使用している用語の定義につきましては、68～71ページの「用語の定義」をご参照ください。

HULIC



Ⅰ エグゼクティブサマリー

外部成長

資産入替えを中心とした外部成長戦略を継続

- 第19期以降も資産入替えを推進。2023年3月以降、4物件・212億円の物件取得を行う一方、1物件・219億円を分割譲渡し、**取得が先行した2023年3月以降の資産入替え施策が完了**

第19期・第20期の資産入替え

物件取得	銀行店舗物件2物件 有料老人ホーム2物件	合計212億円
物件譲渡	オフィス1物件	合計219億円

第19期決算発表時点

資産規模*1	3,804億円

- ヒューリック銀座7丁目ビルの譲渡により、**現時点で潜在的リスクを有すると考えられる物件の譲渡は完了**。**ポートフォリオのクオリティや成長性向上等を企図した資産入替え戦略を推進**

内部成長

オフィス稼働は改善継続、契約稼働と賃料稼働の乖離も縮小傾向

- 第20期末のオフィス契約稼働率は、**旧予想対比＋1.3pt・98.7%の着地を見込む**

	旧予想（23.4公表）	新予想（23.10公表）	旧予想対比
第20期末契約稼働率（オフィス）	97.4% ↗	98.7%	+1.3pt

- **オフィスの契約稼働率・賃料稼働率いずれも改善基調継続、両者の乖離も縮小傾向**

	第19期（実績）	第20期（想定）	第21期（想定）
契約稼働率（オフィス）（期中平均）	97.5% ↗	98.1% ↗	98.5%
賃料稼働率（オフィス）（期中平均）	95.7% ↗	97.2% ↗	98.1%
契約稼働率と賃料稼働率の乖離	1.8% ↘	0.9% ↘	0.4%

財務戦略・ESG

安定的な財務運営と温室効果ガス（GHG）排出削減に向けた取組みを推進

- 第19期末の**長期有利子負債比率及び固定金利比率は100%**、財務安定性を確保
- **エネルギー消費量及びGHG排出量削減に係る目標（KPI）を引き上げ**
- 2023年6月公表のスポンサーによる投資口追加取得が完了。**スポンサー保有割合は10.58%から12.50%に上昇**

第19期決算発表時点の財務の状況

LTV（簿価ベース）	44.8%	㈱日本格付研究所（JCR）長期発行体格付（格付の見通し）	AA（安定的）
LTV（時価ベース）	38.1%		

ESG関連の外部評価

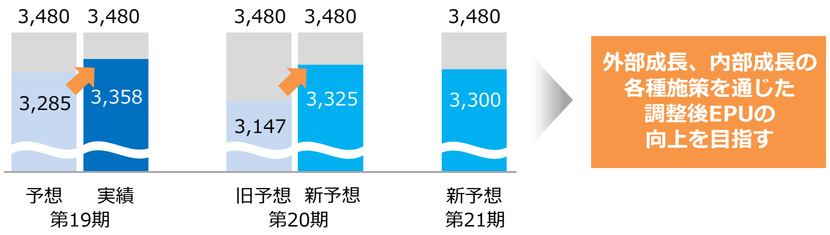
GRESBレーティング（2023年）	5 Star（4年連続）
MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数	継続組入れ

分配金戦略

調整後1口当たり当期純利益（EPU）の維持向上に向けた取組み

- 資産入替えにより第19期・第20期に譲渡益を計上し、1口当たり分配金の安定化を図るとともに、2023年7月の**ヒューリック小舟町ビル取得により旧予想対比で調整後EPU*2を引き上げ**

1口当たり分配金の推移　（単位：円）



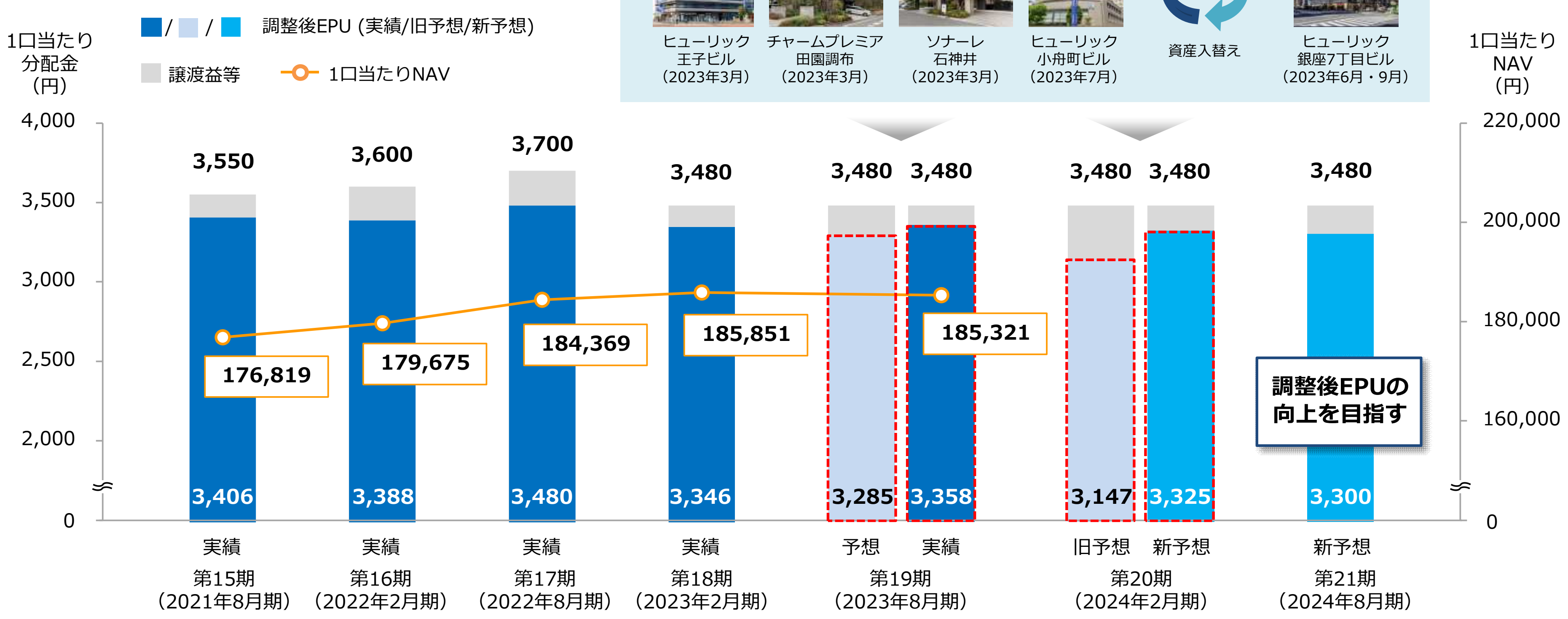
*1　第19期（2023年8月期）決算発表時点の保有資産の取得価格に基づくものです。
*2　1口当たり当期純利益のうち、譲渡益等（物件譲渡時に生じる譲渡益、譲渡益にかかる資産運用報酬Ⅱ及び控除対象外消費税（試算値））の調整を行った金額をいいます（次ページ以降も同じです。）。

Ⅱ 決算ハイライト

1. 分配金・NAVの推移

■ 資産入替えにより第19期に約4.1億円、第20期に約4.1億円の譲渡益[*1]を計上するとともに、ヒューリック小舟町ビル取得により旧予想対比で調整後EPUを引き上げ

1口当たり分配金及びNAVの推移

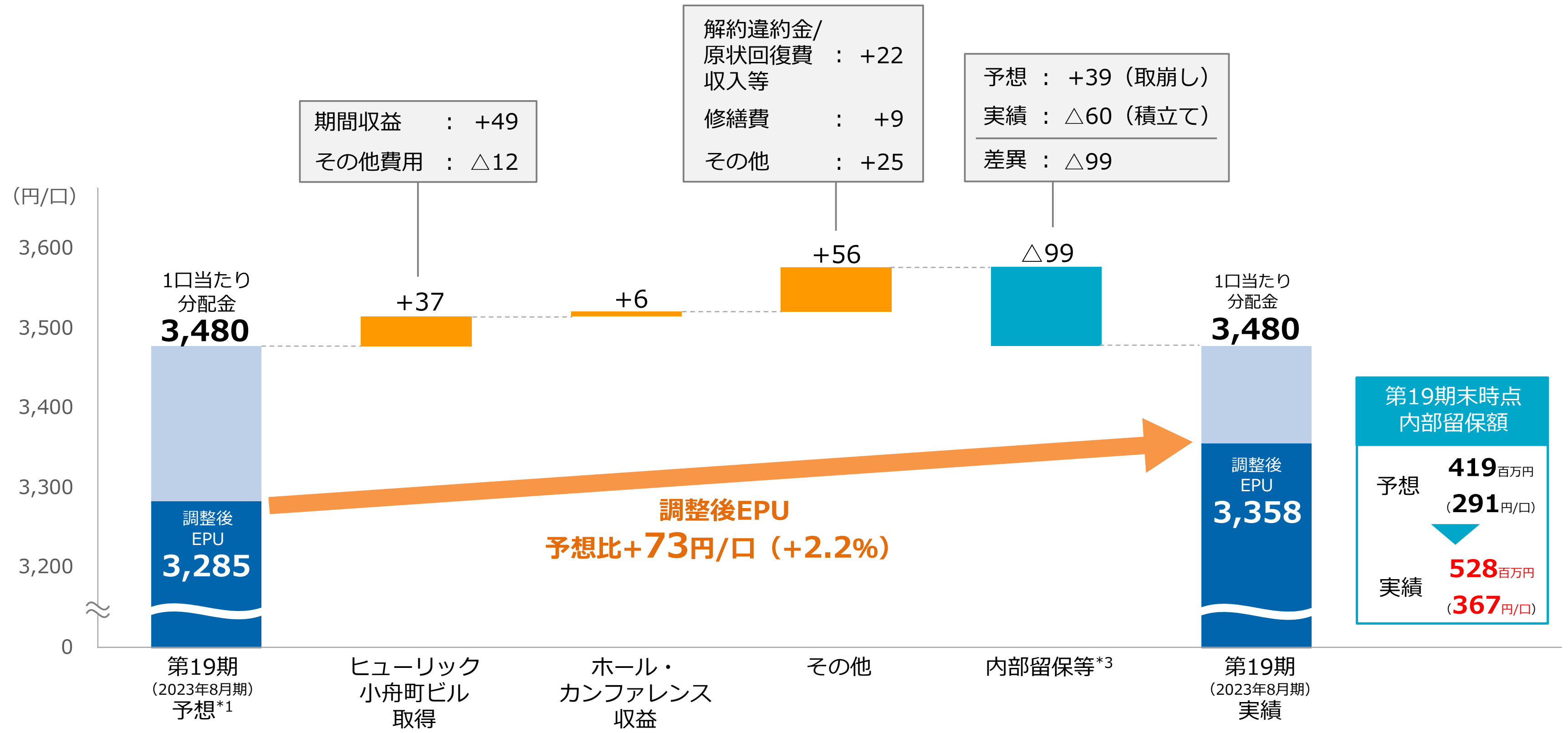


内部留保	内部留保による1口当たり分配金の平準化	269百万円[*2]（187円/口）

LTV	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
LTV	44.6%	44.4%	44.6%	45.0%	44.8%	44.8%	44.8%

*1 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。
*2 第21期末（2024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21期末（2024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）

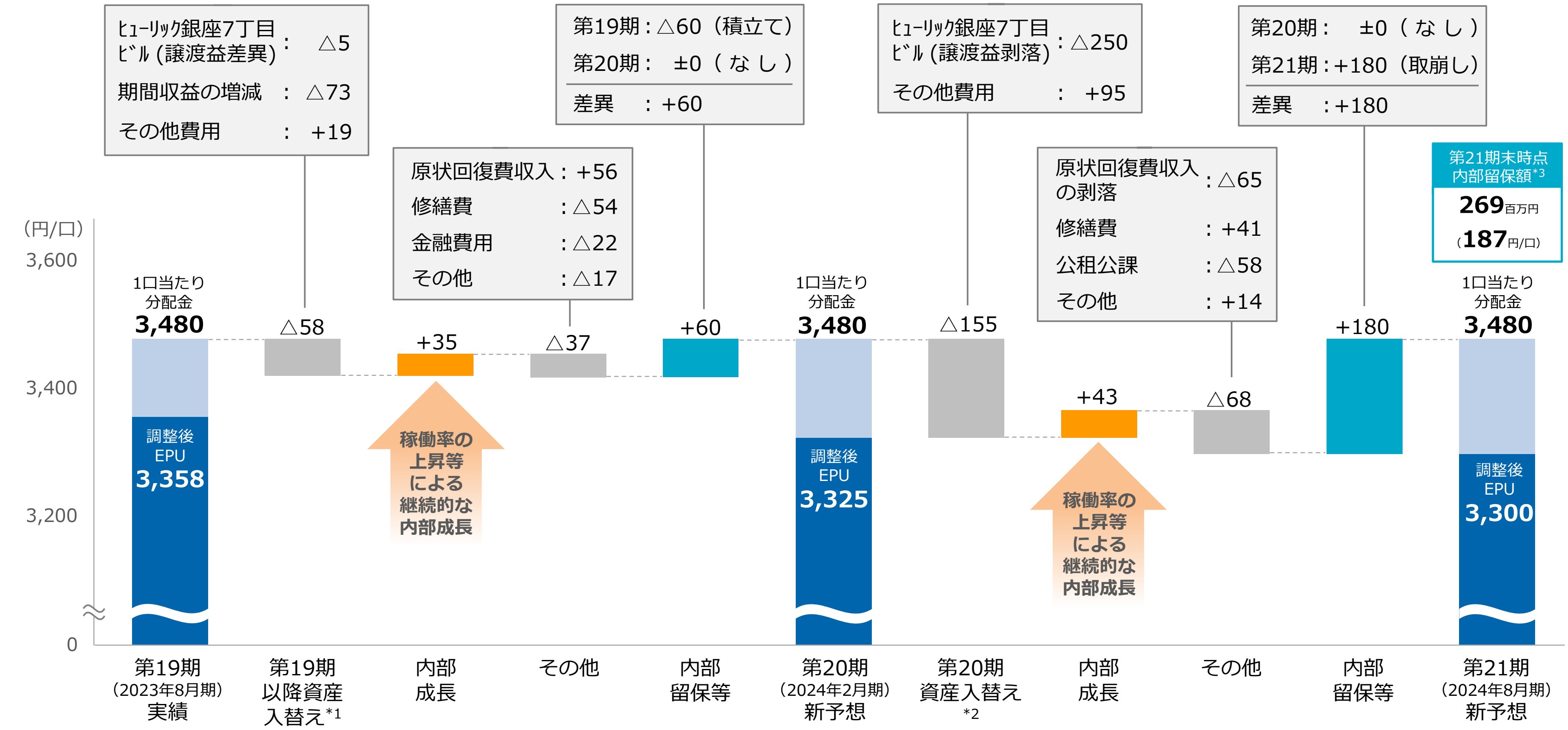


	予想	実績
期中平均稼働率*2（オフィス）	**97.3%**（当初想定）	**97.5%**
期中平均稼働率*2（ポートフォリオ）	**98.8%**（当初想定）	**98.8%**
LTV	**45.0%**（当初想定）	**44.8%**

*1 2023年4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、2023年4月13日公表の「2023年2月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。
*2 期中平均稼働率は、月次ベースの期中平均稼働率を、小数第2位を四捨五入して記載しています（次ページ以降も同じです。）。
*3 第19期（2023年8月期）は、内部留保を52百万円行い、法人税等を35百万円支払いました。

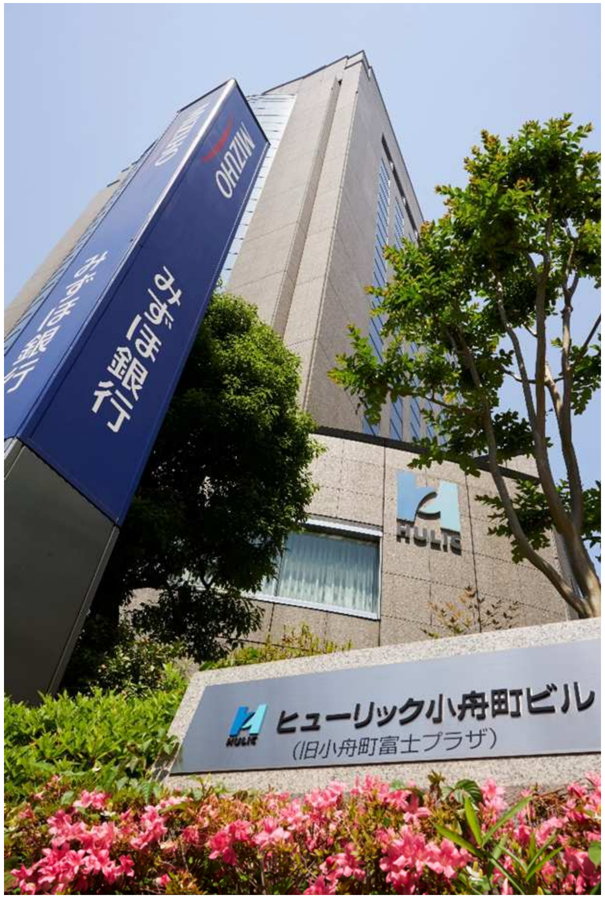
3. 第20期・第21期予想の概要

1口当たり分配金の推移



	第19期 (2023年8月期) 実績	第20期 (2024年2月期) 新予想	第21期 (2024年8月期) 新予想
期中平均稼働率 (オフィス)	97.5%	98.1% (想定)	98.5% (想定)
期中平均稼働率 (ポートフォリオ)	98.8%	99.1% (想定)	99.3% (想定)
LTV	44.8%	44.8%*4 (想定)	44.8%*4 (想定)

*1 第19期以降資産入替えは、「ヒューリック銀座7丁目ビル」の譲渡並びに「ヒューリック王子ビル」、「ヒューリック小舟町ビル」、「チャームプレミア田園調布」及び「ソナーレ石神井」の取得をいいます。
*2 第20期資産入替えは、「ヒューリック銀座7丁目ビル」の譲渡をいいます。
*3 第21期末（2024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21期末（2024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 2023年10月17日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2023年10月17日公表の「2023年8月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。



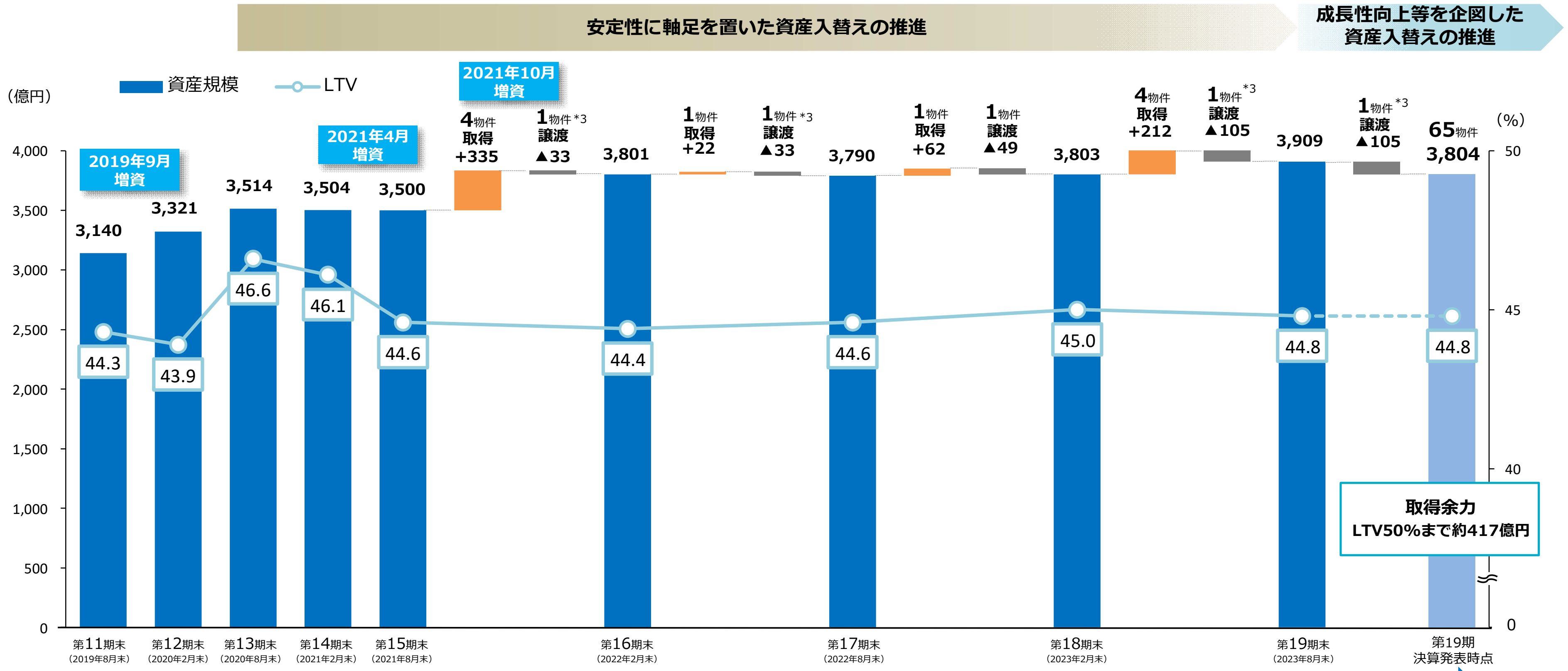
Ⅲ 運用実績

1. ポートフォリオ・サマリー

資産規模・LTVの推移

資産規模	65物件	3,804億円	
平均NOI利回り	4.3%	平均償却後利回り	3.6%
稼働率	99.0%[*1]	含み損益	712億円[*2]

東京コマーシャル・プロパティ	41物件	2,927億円 (76.9%)
次世代アセット・プラス	24物件	877億円 (23.1%)



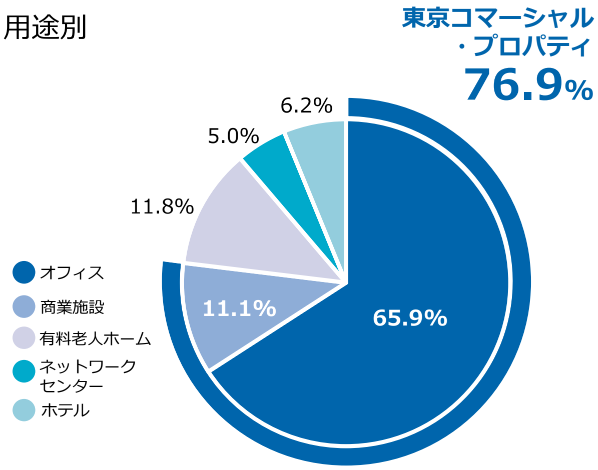
長期発行体格付(JCR)	2021年5月格上げ AA(安定的)									
時価ベースLTV(%)	38.2	37.8	40.5	39.8	38.5	38.3	38.0	38.1	38.0	38.1

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

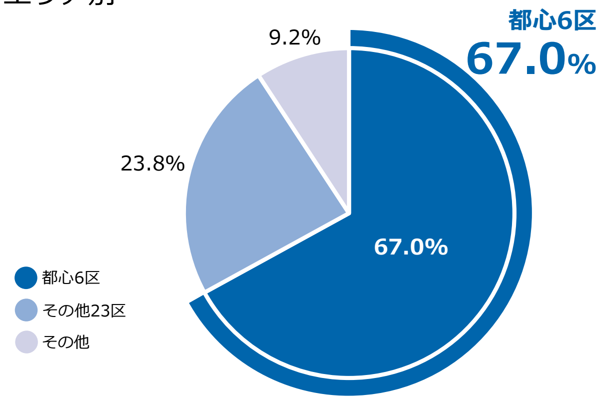
第19期（2023年8月期）決算発表時点のポートフォリオ*1

ポートフォリオ全体

用途別

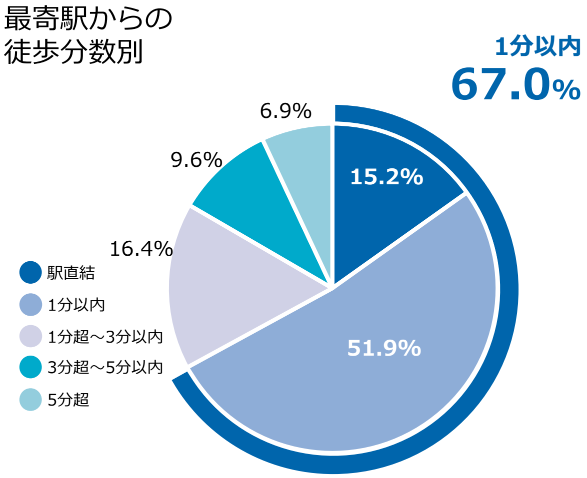


エリア別

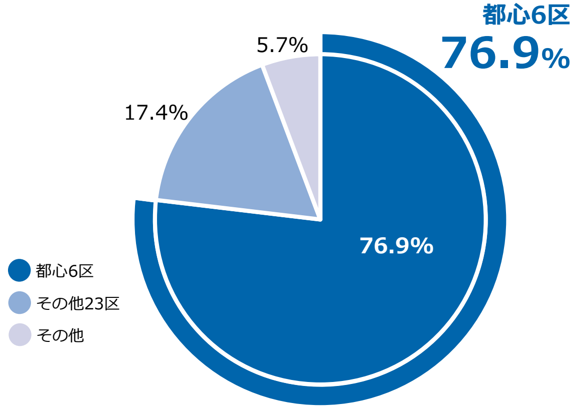


東京コマーシャル・プロパティ

最寄駅からの
徒歩分数別



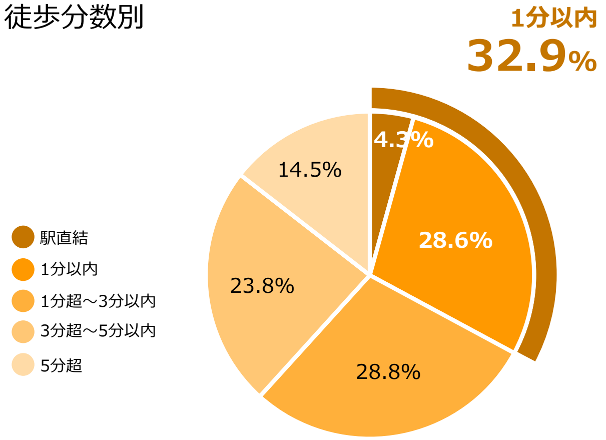
エリア別



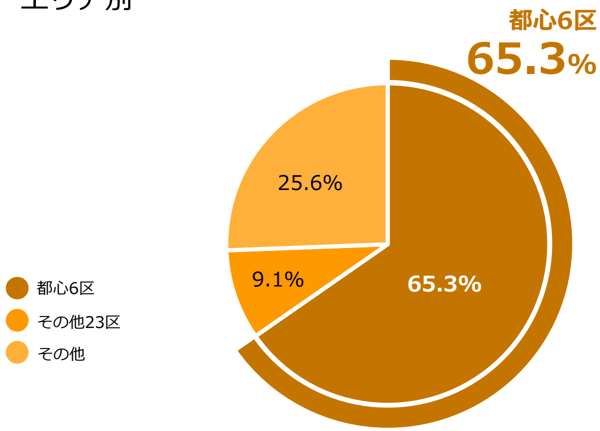
オフィスにおける東京圏への投資比率	97.3%

（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19期（2023年8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、2023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。）。

2. 外部成長の実績

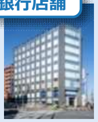
第13期（2020年8月期）以降の継続的な資産入替えによるリスクマネジメントの実践

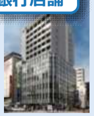
コロナ禍における安定性に軸足を置いた資産入替え（第13期～第17期）

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18期～第20期）

物件取得（18物件 1,023億円）

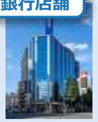
第13期

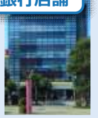
銀行店舗

ヒューリック両国ビル

銀行店舗

ヒューリック浅草橋江戸通

4物件・23,672百万円取得

第14期

銀行店舗

ヒューリック中野ビル

銀行店舗

ヒューリック八王子ビル

2物件・8,100百万円取得

第15期

銀行店舗

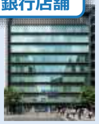
ヒューリック上野ビル

有料老人ホーム

ヒューリック調布

2物件・7,440百万円取得

第16期

銀行店舗

ヒューリック麹町ビル

有料老人ホーム

アリスタージュ経堂

4物件・33,460百万円取得

第17期

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

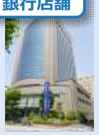
第18期

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

第19期

銀行店舗

ヒューリック小舟町ビル

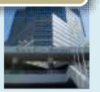
有料老人ホーム

チャームプレミア田園調布

4物件・21,220百万円取得

物件譲渡[*1]（9物件 580億円）

第13期

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

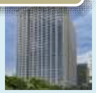
第14期

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

第15期

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

第16期・第17期

2分割譲渡　都市型商業

ヒューリック新宿三丁目ビル

第16期：1物件・4,100百万円譲渡
譲渡益 698百万円

第17期：1物件・4,100百万円譲渡
譲渡益 699百万円

第18期

都市型商業

横浜山下町ビル

1物件・4,830百万円譲渡
譲渡益 306百万円

第19期・第20期

2分割譲渡　テナント集中

ヒューリック銀座7丁目ビル

第19期：1物件・10,935百万円譲渡
譲渡益 410百万円

第20期：1物件・10,935百万円譲渡
譲渡益 414百万円

譲渡益合計 44億円

資産入替えの効果

第13期（2020年8月期）以降

安定性向上

投資比率	第12期末（2020年2月末）	入替え後
銀行店舗物件	0.0%	18.4%
有料老人ホーム	7.7%	11.8%

テナント分散進展

オフィスの上位10テナント比率（賃料ベース）[*2]

第12期末（2020年2月末） 33.2% → 入替え後 25.9%

築年数の良化

保有物件（資産入替え後）の平均築年数

第12期末（2020年2月末） 21.5年 → 入替え後 20.9年

収益力の向上

入替え資産のNOI利回り

譲渡資産[*3]：銀座7丁目 3.3%

取得資産[*4]：

王子	4.1%
小舟町	4.0%
田園調布	4.0%
石神井	4.1%

平均NOI利回り 4.0%

- 現時点で潜在的なリスクを有すると判断される物件の譲渡は完了
- クオリティや成長性向上等を企図した資産入替え戦略を推進

*1 各期の「譲渡益」は、各譲渡資産の譲渡価格の合計から譲渡時点の（想定）帳簿価額の合計を控除した参考値であり、実際の不動産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 各時点において保有するオフィス物件（底地は除きます。）の月額賃料（共益費を含みます。）合計に占める上位10テナント（物件毎テナント名寄せベース）の月額賃料（共益費を含みます。）の合計の比率を示しています。
*3 譲渡資産の「NOI利回り」は、第19期（2023年8月期）以降の譲渡資産について、第19期末（2023年8月末）時点の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOI（持分ベース）を取得価格で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。
*4 取得資産の「NOI利回り」は、第19期（2023年8月期）以降の取得資産について、取得時の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOI（持分ベース）を取得価格で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しており、「平均NOI利回り」は取得資産の取得時の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOI（持分ベース）の合計を取得価格の合計で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。

ヒューリック小舟町ビル（準共有持分90%）

オフィス | 最寄駅から徒歩4分 | スポンサー開発

合本安田銀行（富士銀行の前身の一つ）の開業の地で、約100年の店歴を有するみずほ銀行小舟町支店が入居するオフィスビルをスポンサーと共有

取得価格	10,970 百万円
鑑定評価額*1	11,500 百万円
NOI利回り*2	4.0 %
所在地	東京都中央区
最寄駅	東京メトロ日比谷線他「人形町」駅徒歩4分
稼働率*1	100.0%

「ヒューリック小舟町ビル」について

- 本物件が所在する立地は、1880年（明治13年）に富士銀行（現みずほ銀行）の前身の一つである合本安田銀行が開業した地であり、それを記念する石碑が敷地内に設置されている
- 小舟町支店としての歴史は、1923年に安田銀行小舟町支店が開設され、その後富士銀行小舟町支店を経て、現在はみずほ銀行小舟町支店として存続安田銀行小舟町支店開設より約100年の店歴を有する歴史ある店舗となっている
- 小舟町支店は蛎殻町支店を統合

立地特性　最寄駅より徒歩4分、三方路地に立地し、高い視認性を有する

- 最寄駅だけでなく、東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線「三越前」駅からも徒歩5分にあり、複数路線が利用可能で交通利便性に優れた立地
- 周辺エリアには東京証券取引所や日本銀行等のランドマークが所在し、近隣地域には金融機関が多く所在
- 本物件は、幹線道路沿いの三方路地に立地し、高い視認性を有する

物件特性　みずほ銀行小舟町支店が入居する中規模オフィスビル

- 地下3階付地上12階建のオフィスビルであり、1～3階にみずほ銀行小舟町支店の店舗が所在し、4～12階はオフィスフロアとして使用
- 基準階床面積約621㎡（約188坪）の中規模オフィスビルであり、基準階面積100～150坪の中小型ビルが多い当該ゾーンにおいてはやや高い優位性を有する
- 貸室形状は概ね整形で、スペースの利用効率、レイアウトの自由度は高く、また、駐車場は地下に自走式駐車場を設けていることから、一定の優位性と訴求力を有するオフィスビル

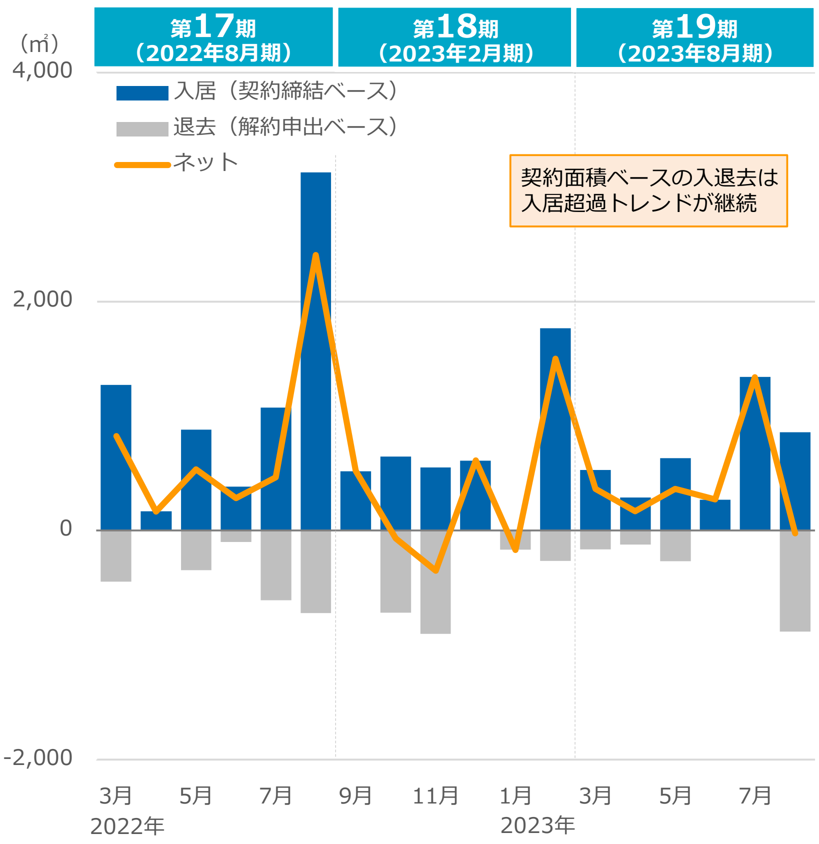
*1　取得時点の数値を記載しています。
*2　NOI利回りは取得時の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOI（持分ベース）を取得価格で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。

3. 内部成長の実績

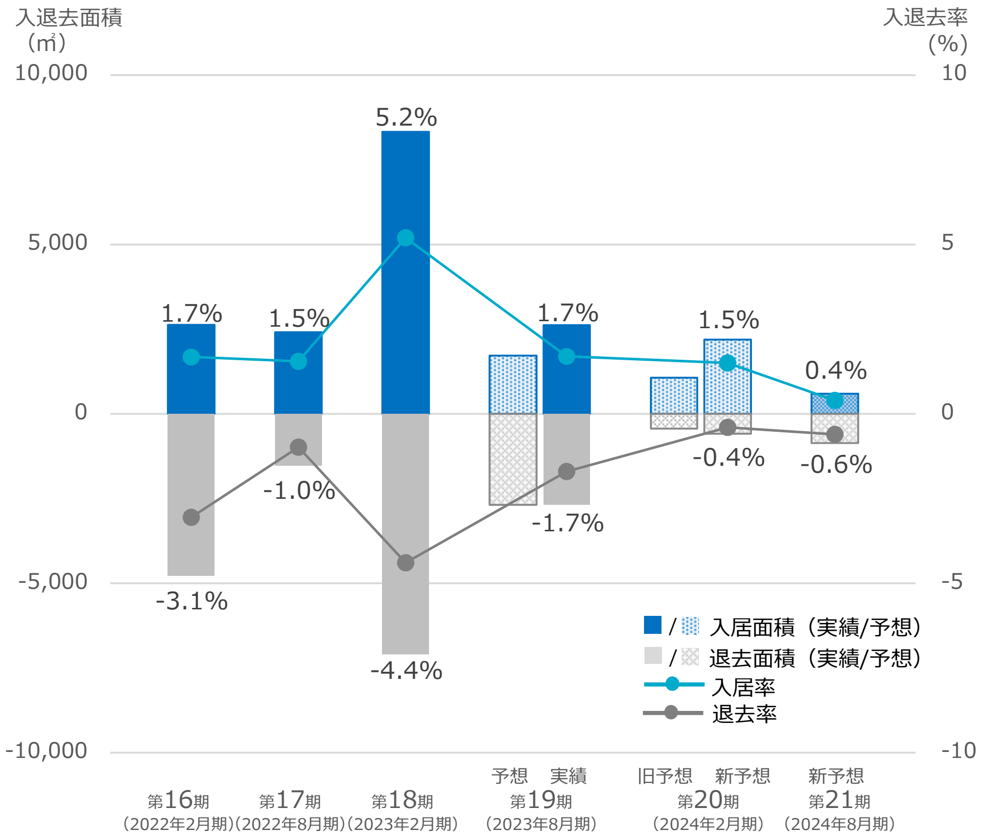
オフィス*1	物件数合計	取得価格合計	投資比率	稼働率（第19期末（2023年8月末）時点）	平均NOI利回り
	32物件	250,547百万円	65.9%	97.8%	4.1%

- 第17期（2022年8月期）以降、契約面積ベースの入退去は入居超過トレンドが継続
- 業績予想（2023年10月公表）においては、高稼働率の維持を想定

入退去の推移（契約面積ベース） *2

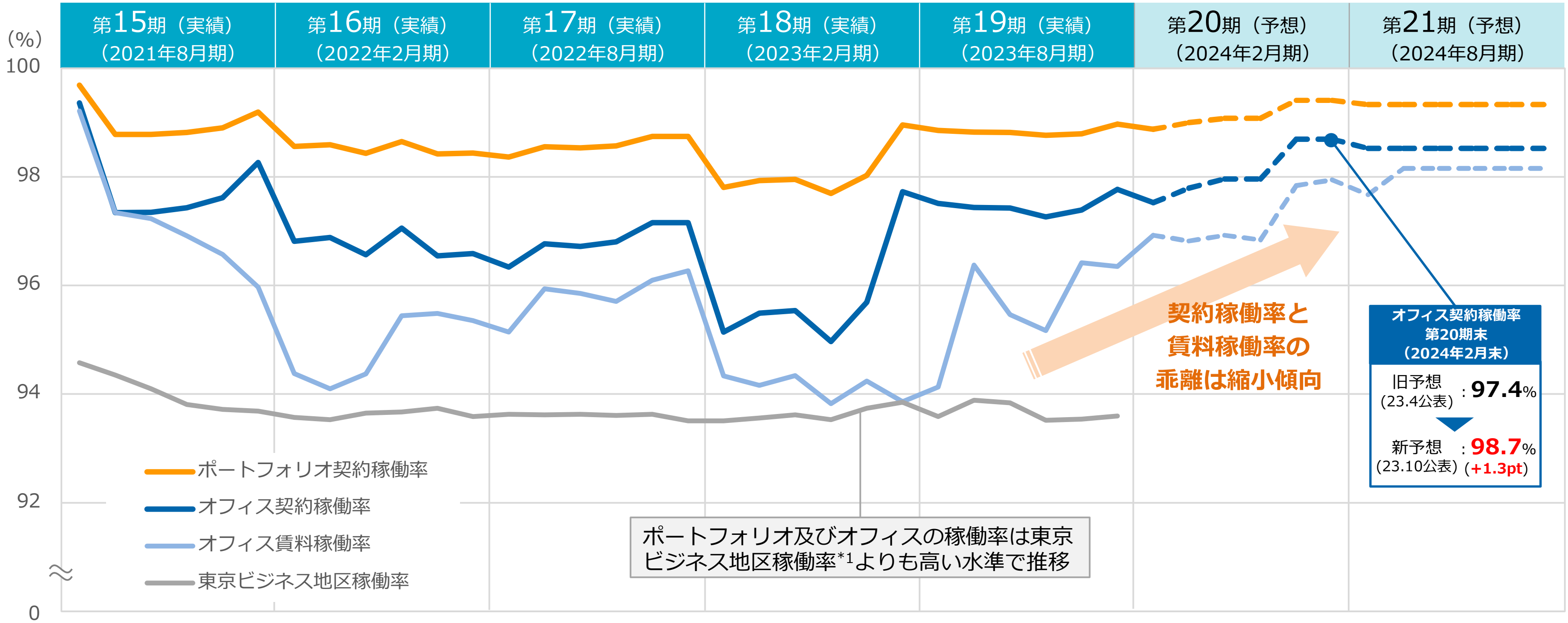


入退去面積予想・実績 *3



*1 第19期（2023年8月期）決算発表時点の保有資産に基づいています。
*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



■ オフィスの期中平均稼働率*2及びフリーレント期間*3平均

	第15期（実績）（2021年8月期）	第16期（実績）（2022年2月期）	第17期（実績）（2022年8月期）	第18期（実績）（2023年2月期）	第19期（実績）（2023年8月期）	第20期（予想）（2024年2月期）	第21期（予想）（2024年8月期）
契約稼働率	97.8 %	96.7 %	96.8 %	95.8 %	97.5 %	98.1 %	98.5 %
賃料稼働率	97.2 %	94.9 %	95.8 %	94.1 %	95.7 %	97.2 %	98.1 %
ﾌﾘｰﾚﾝﾄ期間	4.9ヶ月	2.0ヶ月	3.8ヶ月	3.2ヶ月	3.7ヶ月	–	–

■ ポートフォリオ全体の期中平均稼働率*2

	第15期（実績）（2021年8月期）	第16期（実績）（2022年2月期）	第17期（実績）（2022年8月期）	第18期（実績）（2023年2月期）	第19期（実績）（2023年8月期）	第20期（予想）（2024年2月期）	第21期（予想）（2024年8月期）
契約稼働率	99.0 %	98.5 %	98.6 %	98.1 %	98.8 %	99.1 %	99.3 %
賃料稼働率	98.7 %	97.7 %	97.6 %	97.1 %	98.0 %	98.6 %	99.1 %

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

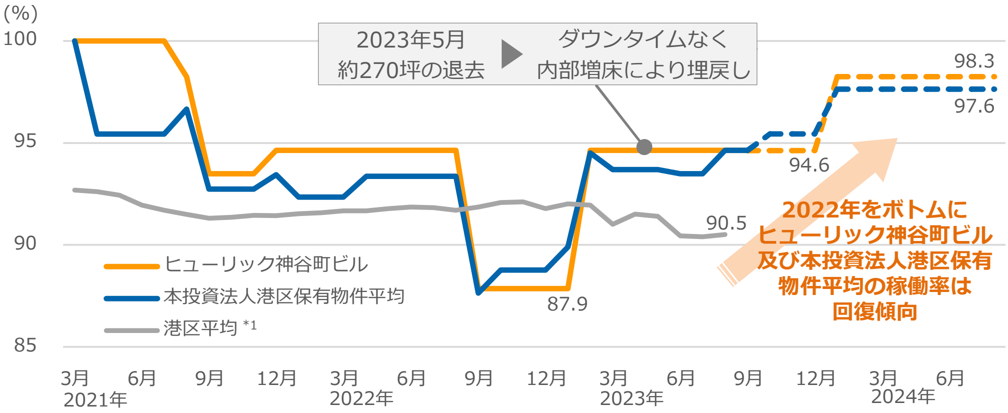
オフィスのリーシング状況

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 ㎡
ポートフォリオ全体に占める割合（賃貸可能面積ベース）	9.2 %

- 複数の区画で解約が発生し、2022年9月末時点の稼働率は87.9%まで低下したものの、柔軟かつ機動的なリーシング活動を展開し900坪を超える区画の埋戻しを行い、第19期末（2023年8月末）時点の稼働率は94.6%まで回復
- 残りの空室区画（2区画・約530坪）についても、うち1区画・約360坪において後継テナントと契約を締結済みであり、稼働率は98.3%（2024年1月末）までの回復を見込む

■ ヒューリック神谷町ビル、本投資法人港区保有物件平均及び港区平均の稼働率*1の推移*2



第19期（2023年8月期）以降のテナント埋戻し事例

ヒューリック神田橋ビル

「大手町」駅　徒歩3分

埋戻し区画面積	265.07㎡ (80.18坪)
入居(予定)時期	2023年11月
賃料増減*3	10%以下の増加

ヒューリック東上野一丁目ビル

「新御徒町」駅　徒歩2分

埋戻し区画面積	166.85㎡ (50.47坪)
入居(予定)時期	2023年8月
賃料増減*3	10%超の増加

ヒューリック東日本橋ビル

「東日本橋」駅　徒歩2分

埋戻し区画面積	122.50㎡ (37.06坪)
入居(予定)時期	2023年5月
賃料増減*3	10%以下の増加

ヒューリック飯田橋ビル

「飯田橋」駅　徒歩4分

埋戻し区画面積	165.36㎡ (50.02坪)
入居(予定)時期	2023年10月
賃料増減*3	10%以下の増加

ヒューリック恵比寿ビル

「恵比寿」駅　徒歩6分

埋戻し区画面積	159.03㎡ (48.11坪)
入居(予定)時期	2023年12月
賃料増減*3	10%超の増加

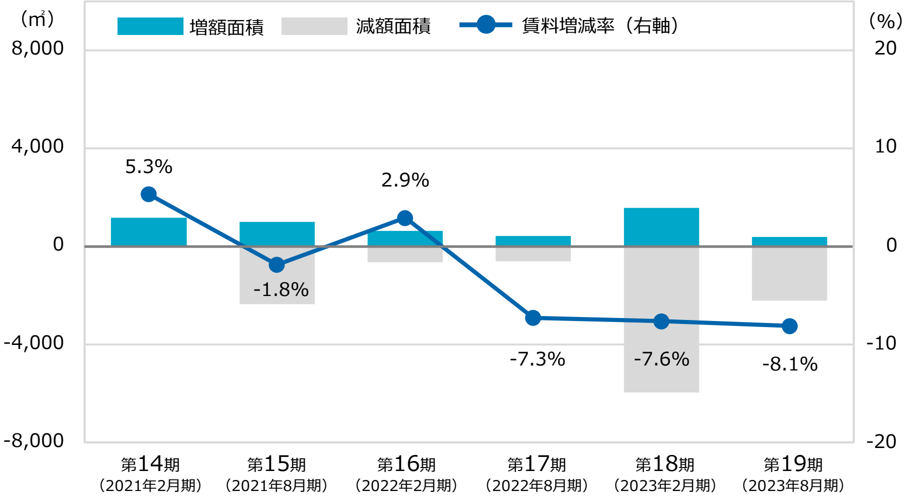
ヒューリック神戸ビル

「三宮・花時計前」駅　徒歩2分

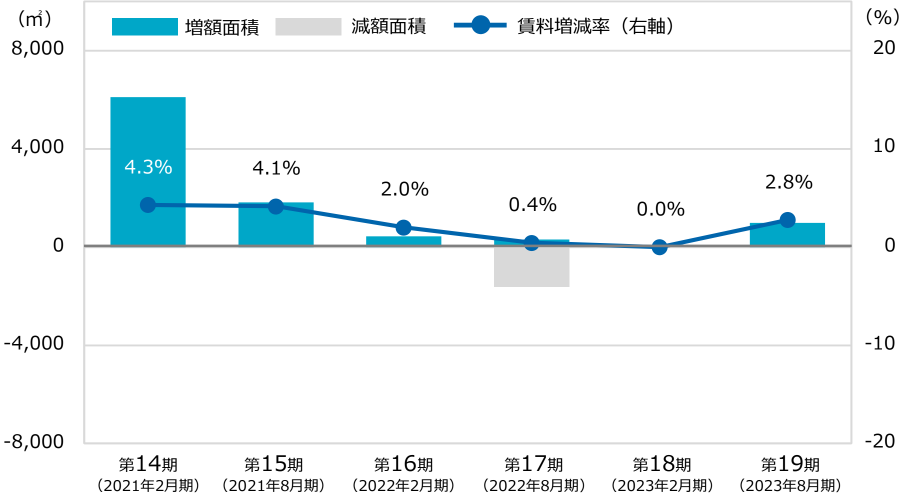
埋戻し区画面積	101.48㎡ (30.70坪)
入居(予定)時期	2023年6月
賃料増減*3	10%超の増加

*1　三鬼商事株式会社が公表する港区の平均空室率を基に本資産運用会社にて作成しています。
*2　将来における稼働率の想定は、2023年10月17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　埋戻し区画において、退去テナントの契約賃料と比較した入居テナントの契約賃料の増加率を「10%以下の増加」、「10%超の増加」に分類して記載しています。

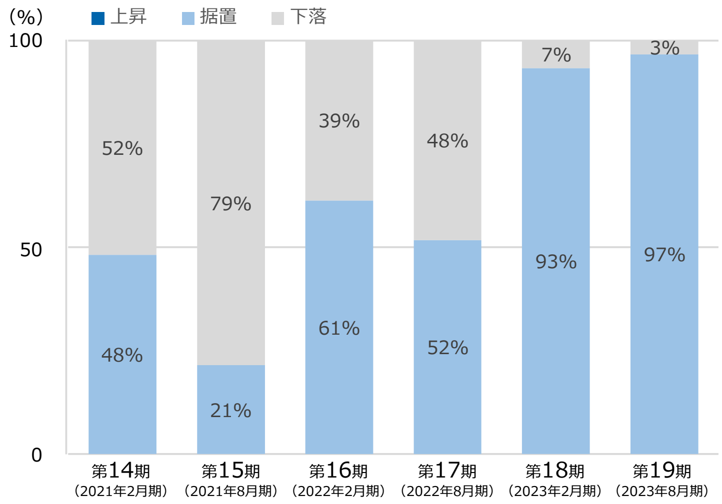
テナント入替えの実績（オフィス区画） *1



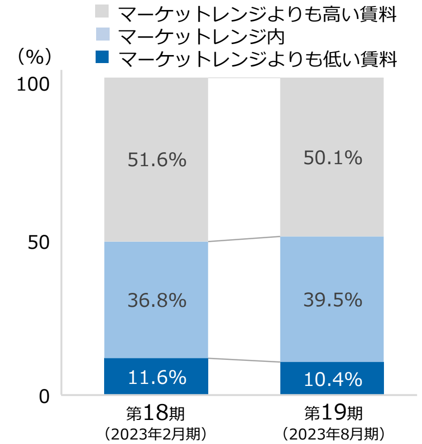
賃料改定の実績（オフィス区画）



マーケット賃料の推移（物件数ベース） *2

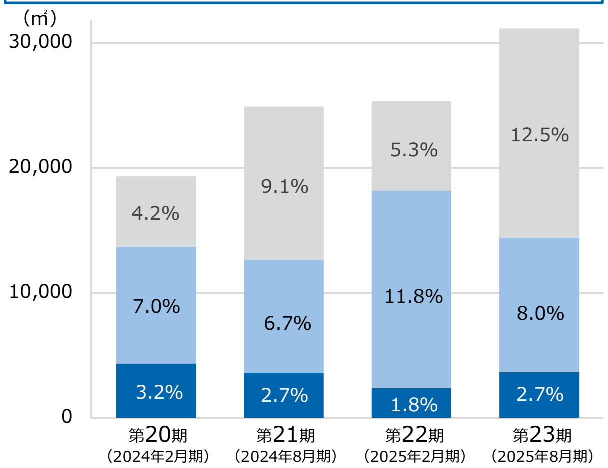


マーケット賃料との乖離状況（賃貸面積ベース） *3



賃料乖離率平均 6.8% ▶ 6.6%

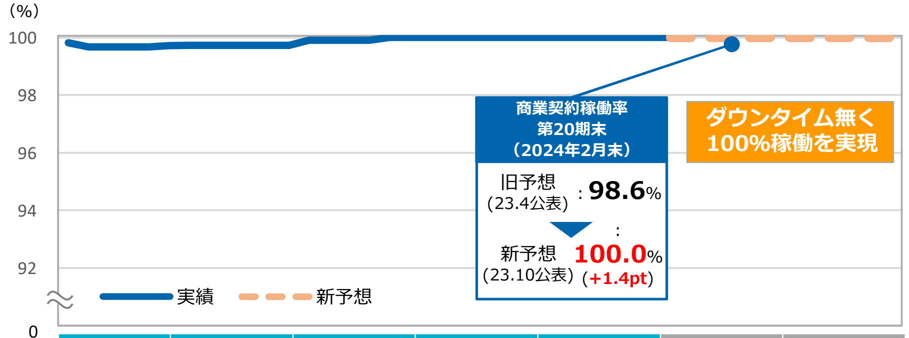
賃貸借契約更改スケジュール *4



*1 入退去テナント双方ともにオフィス区画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19期（2023年8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24期（2026年2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。

商業施設	物件数合計	取得価格合計	投資比率	稼働率（第19期末（2023年8月末）時点）	平均NOI利回り
	9物件	42,158百万円	11.1%	100.0%	4.7%

稼働率の推移*1



	第15期平均（2021年8月期）	第16期平均（2022年2月期）	第17期平均（2022年8月期）	第18期平均（2023年2月期）	第19期平均（2023年8月期）	第20期平均（2024年2月期）（予想）	第21期平均（2024年8月期）（予想）
業績予想	99.7%	99.7%	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
実績	99.7%	99.7%	99.9%	100.0%	100.0%	-	-

立地競争力を活かしたテナント埋戻し

ヒューリック神宮前ビル

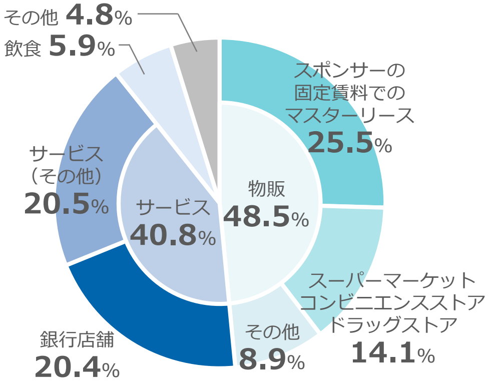
「明治神宮前」駅
徒歩7分

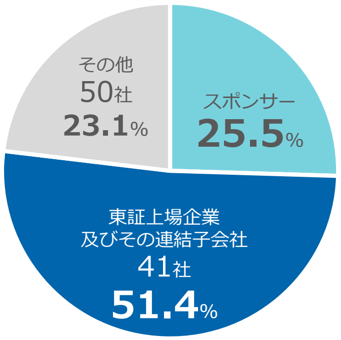
- 2023年9月30日付で当該物件の4割強を占める主要テナントの退去が発生したものの、国内ブランドやセレクトショップ、スポーツ・アウトドアブランド、ユーズドウェアなどの路面店が建ち並ぶ「キャットストリート」沿いという立地競争力を活かしたリーシング活動により、後継テナントの誘致に成功。ダウンタイム無く埋戻しを完了

2023年9月末	ダウンタイム無し	2023年10月1日
100.0%	→	100.0%

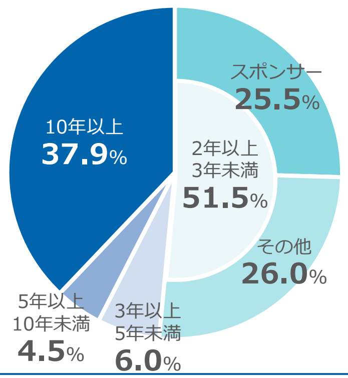
商業施設（オフィスの店舗区画を含む）の分散状況

テナント構成（契約賃料ベース）

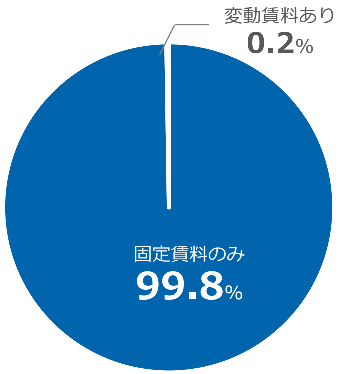




契約期間（契約賃料ベース）



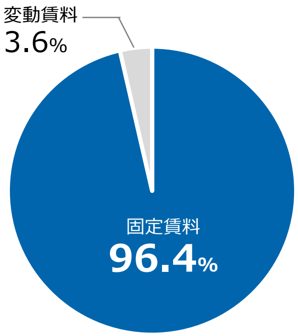
賃料形態（賃貸面積ベース）*2



*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。

ホテルの運営状況

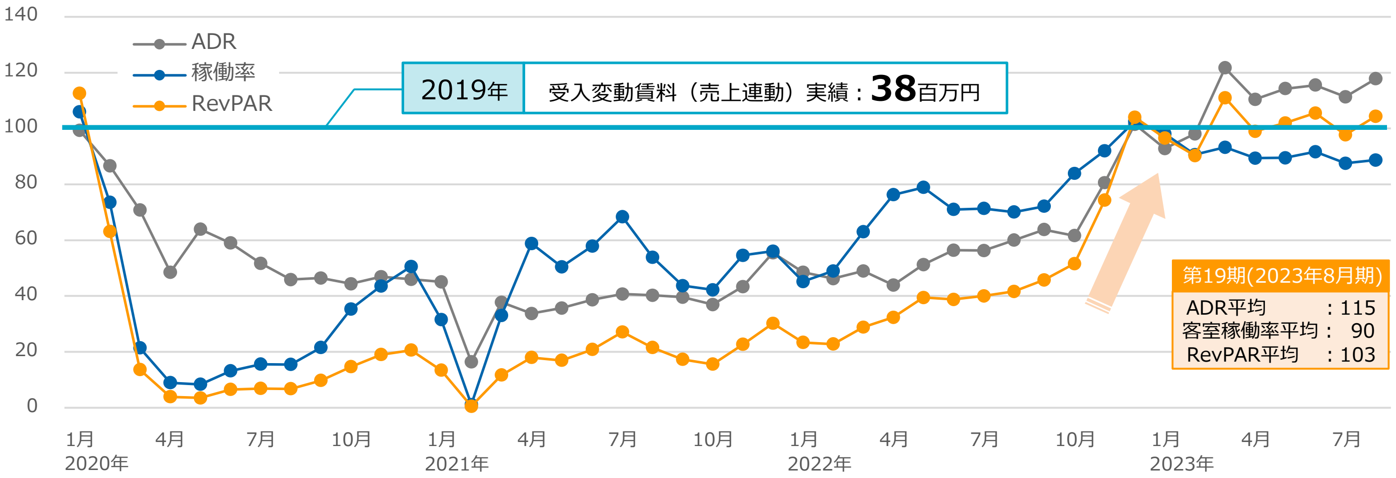
賃料構成（コロナ前想定）*1



本投資法人保有期間

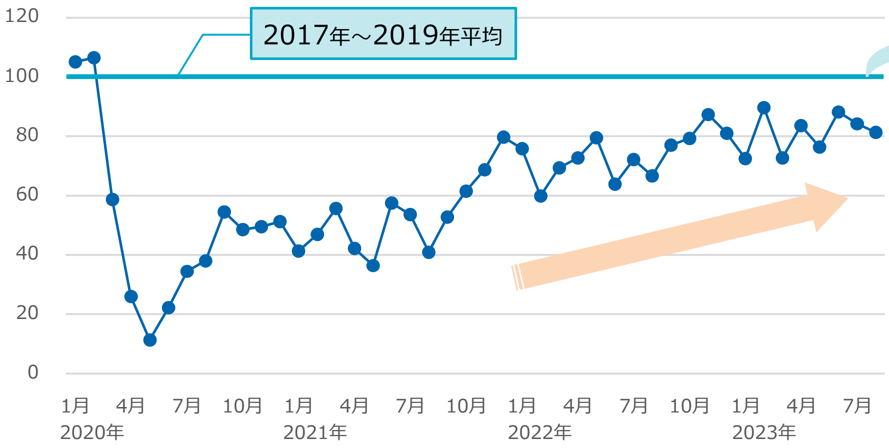
減額改定・一時減額事例なし

ADR・客室稼働率・RevPARの推移（2019年同月比指数）*2

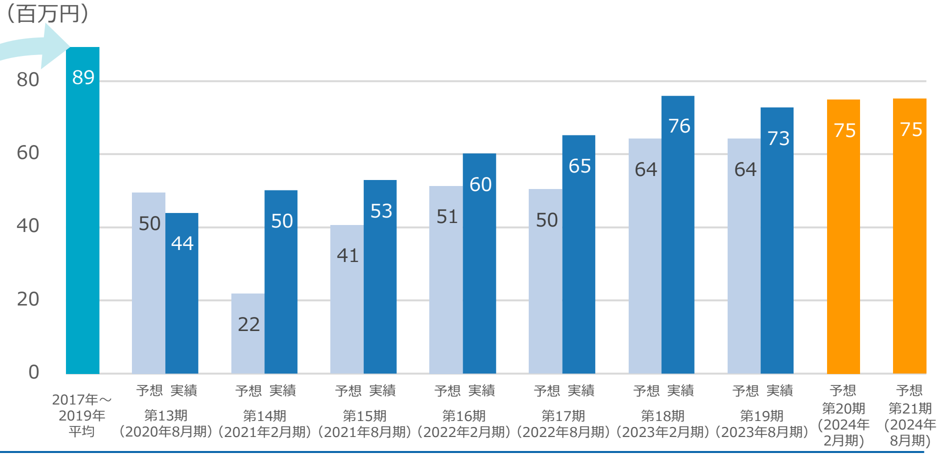


ホール・カンファレンス（売上連動型）の運営状況

エンド稼働率の推移（2017年～2019年同月平均比指数）*3



ホール・カンファレンス収益の推移



*1 2019年1月～2019年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年分の想定受入賃料）を基に算出しています。
*2 2020年1月～2023年8月における各月の実績（相鉄フレッサイン銀座七丁目、相鉄フレッサイン東京六本木及びヒューリック築地三丁目ビルの実績の単純平均）について、2019年同月の実績を100として指数化した数値を記載しています。なお、本グラフは変動賃料の発生を保証するものではなく、ADR・客室稼働率・RevPARが2019年の実績を超過した場合でも変動賃料が発生するとは限りません。
*3 2020年1月～2023年8月における各月の実績（御茶ノ水ソラシティ及びヒューリック浅草橋ビルの実績の単純平均）について、2017年～2019年の同月平均の実績を100として指数化した数値を記載しています。

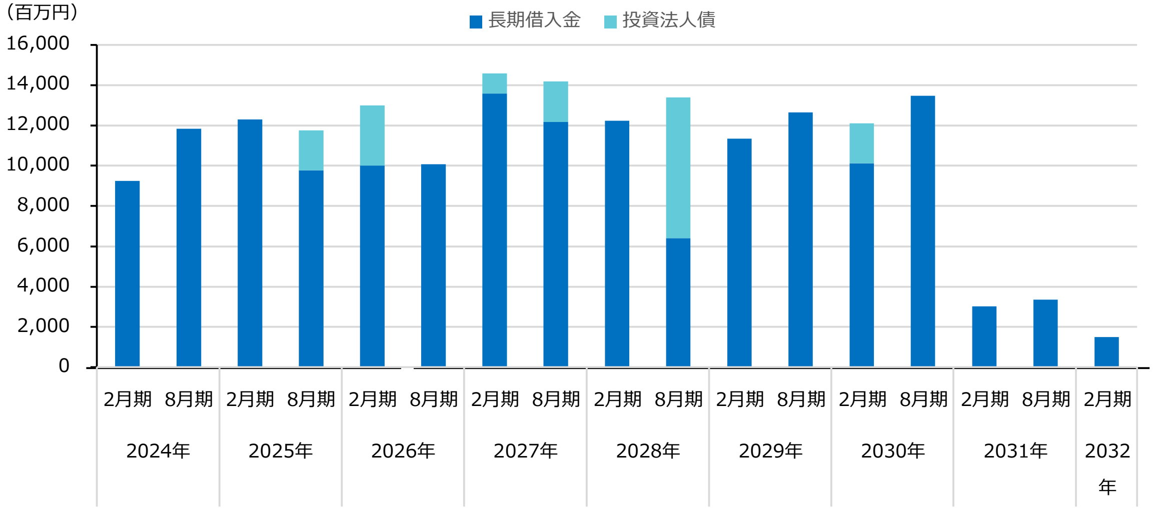
4. 財務の状況

■ 金融環境や既存投資主への影響等を考慮して、固定金利を中心としつつ、一部変動金利も検討

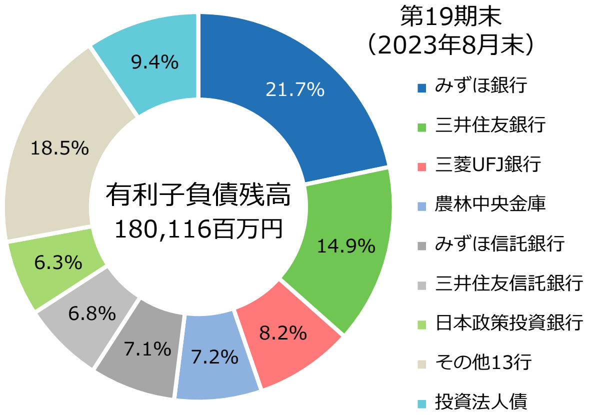
有利子負債の状況*1

	第13期末（2020年8月末）	第14期末（2021年2月末）	第15期末（2021年8月末）	第16期末（2022年2月末）	第17期末（2022年8月末）	第18期末（2023年2月末）	第19期末（2023年8月末）
有利子負債総額 （百万円）	172,776	169,776	164,616	176,416	178,616	180,116	180,116
（内、ｻｽﾃﾅﾋﾞﾘﾃｨﾌｧｲﾅﾝｽ残高）	(0)	(3,000)	(3,000)	(4,500)	(6,500)	(6,500)	(8,690)
平均残存期間 （年）	4.2	4.4	4.2	4.2	4.2	4.0	4.0
平均調達金利 （%）	0.64	0.60	0.60	0.60	0.60	0.61	0.65
長期有利子負債比率 （%）	97.5	97.7	100	98.9	100	100	100
固定金利比率*2 （%）	97.5	97.7	99.6	97.9	99.0	99.4	100
長期発行体格付（見通し）	AA－（ポジティブ）	AA－（ポジティブ）	AA（安定的）	AA（安定的）	AA（安定的）	AA（安定的）	AA（安定的）

返済期限の分散状況　第19期末（2023年8月末）



レンダーフォーメーション



調達先	調達残高（百万円）	シェア
みずほ銀行	39,134	21.7%
三井住友銀行	26,785	14.9%
三菱ＵＦＪ銀行	14,699	8.2%
農林中央金庫	13,053	7.2%
みずほ信託銀行	12,780	7.1%
三井住友信託銀行	12,163	6.8%
日本政策投資銀行	11,262	6.3%
りそな銀行	6,598	3.7%
SBI新生銀行	5,280	2.9%
あおぞら銀行	5,081	2.8%
信金中央金庫	4,921	2.7%
三井住友海上火災保険	3,500	1.9%
日本生命保険	2,230	1.2%
七十七銀行	1,500	0.8%
西日本シティ銀行	1,000	0.6%
肥後銀行	900	0.5%
明治安田生命保険	730	0.4%
群馬銀行	500	0.3%
損害保険ジャパン	500	0.3%
福岡銀行	500	0.3%
投資法人債	17,000	9.4%

*1　第13期末（2020年8月末）の「平均残存期間」、「平均調達金利」、「長期有利子負債比率」及び「固定金利比率」については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、第16期末（2022年2月末）の「平均残存期間」及び「平均調達金利」については2021年11月1日付で借入れた借入金の第16期末（2022年2月末）において未返済の借入残高を除いて算出しています。
*2　固定金利借入れは金利スワップ契約締結による金利の固定化を含みます。

5. 鑑定評価の状況

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19期末（2023年8月末）の含み損益は+716億円（第18期末（2023年2月末）比 △8億円）
- 第19期末（2023年8月末）の含み損益率は+18.6% （第18期末（2023年2月末）比 △0.7%pt）

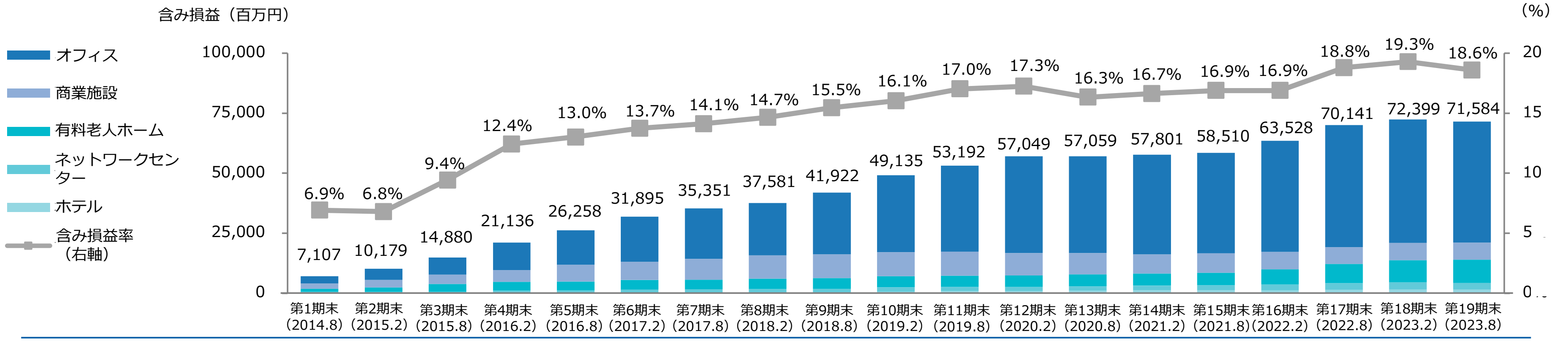
期末鑑定評価サマリー

	第19期末（2023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	33件	307,444	50,421	19.6%	3.3%	+2件	+4,233	△1,009	△0.8%	0.0%
商業施設	9件	48,820	7,186	17.3%	3.8%	0件	+10	+47	+0.1%	0.0%
有料老人ホーム	13件	54,080	9,651	21.7%	4.0%	+2件	+5,320	+421	△1.6%	△0.1%
ネットワークセンター	8件	21,048	2,761	15.1%	4.8%	0件	△407	△321	△1.7%	0.0%
ホテル	3件	24,430	1,563	6.8%	3.6%	0件	△30	+48	+0.2%	0.0%
合計	66件	455,822	71,584	18.6%	3.5%	+4件	+9,126	△815	△0.7%	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	32件	1件
商業施設	0件	6件	3件
有料老人ホーム	0件	12件	1件
ネットワークセンター	0件	8件	0件
ホテル	0件	3件	0件
合計	0件	61件	5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19期（2023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・賛同するイニシアチブ

GRESBリアルエステイト評価（2023年）

GRESB ★★★★★ 2023

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

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数

2023 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-REIT60銘柄中10銘柄が選定）
（2023年9月末時点）

MSCI ESG格付け
A （2022年3月に BBBから格上げ）

気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）

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

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

TCFD Consortium

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

直近のESGトピック

環境関連の目標（KPI）の引き上げ

- エネルギー消費量及びGHG排出量削減に係る2030年末までの目標（KPI）を達成したことから、数値目標をともに引き上げ

エネルギー消費量

2030年末までの原単位削減率目標
（2018年実績値対比）

変更前	変更後
25%	30%

GHG排出量

2030年末までの原単位削減率目標
（2018年実績値対比）

変更前	変更後
30%	42%

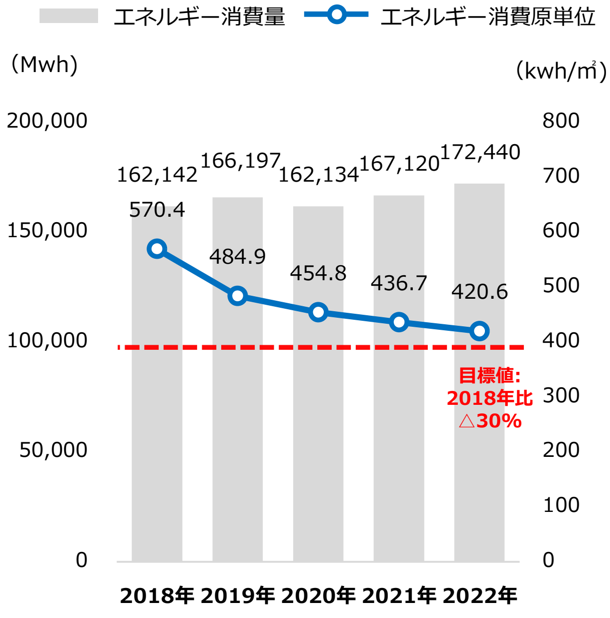
環境関連の目標（KPI）と進捗

エネルギー消費量

目標（KPI）

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

実績*4



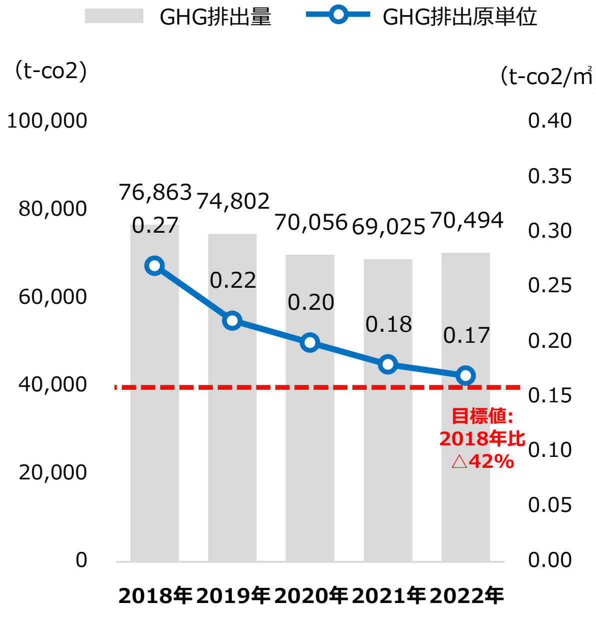
2018年対比原単位削減率 **-26.3%**

GHG排出量

目標（KPI）

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

実績*4



2018年対比原単位削減率 **-36.4%**

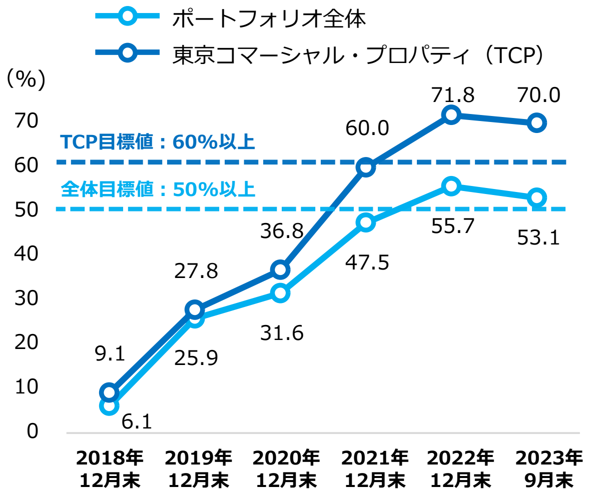
グリーンビルディング認証*1取得比率*2

目標（KPI）

- **ポートフォリオ全体：50%以上の維持**
- **東京コマーシャル・プロパティ：60%以上の維持**

※いずれも物件数ベース

実績（物件数ベース）



実績（延床面積ベース）*5

（2023年9月末時点）

ポートフォリオ全体	58.8%
東京コマーシャル・プロパティ	78.5%

*1 DBJ Green Building認証、CASBEE、BELS、JHEP認証等の第三者認証機関の認証をいいます。
*2 グリーンビルディング認証の取得比率の算出に当たり、底地のみを保有している物件については算出対象から除くものとし、また、同一物件で複数のグリーンビルディング認証を取得している場合でも1物件として扱います。
*3 エネルギー管理権限を有さない一棟貸し、住宅部分、非幹事共有物件等を除きます。
*4 実績値の算出に当たり、各年の対象物件の範囲は、次のとおりです。①年間を通して保有している物件を対象としています（データの入手が可能な物件に限ります。）。②本投資法人が共有持分を保有する物件については、各年の年初時点において本投資法人が保有する共有持分に相当する数値をもとに算出しています。
*5 本投資法人が区分所有権又は共有持分を保有する物件については、本投資法人が保有する区分所有権又は共有持分に相当する面積に基づき算出しています。

3. 社会（Society）及びガバナンス（Governance）への取組み

社会（Society）における取組み

テナント・利用者の満足度向上

テナント満足度調査の実施

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

働きがいのある職場環境（人材確保、DEI等）

オフィス環境整備

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

コラボレーションエリア
（共用の多目的スペース）

防音設備を施した
Web会議用スペース

DEI・人的資本強化

- **役員に占める女性比率：本投資法人50%**、本資産運用会社14%*1
- **育児休業取得率（2023年）：男性100%**、女性100%
- こども休暇・介護両立支援規程等、働きやすい職場環境の実現に向けた人事制度充実
- 従業員満足度調査（社長アンケート）の実施（2022年度：回答率100%）

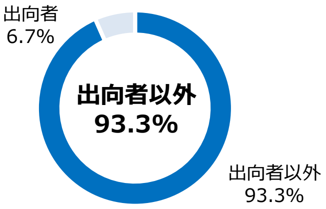
ガバナンス（Governance）における取組み

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（2023年9月末時点）

常勤取締役

従業員*2



1口当たり分配金に一部連動させるインセンティブ賞与の導入

役員報酬への投資口価格相対パフォーマンス連動報酬の導入

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

投資主との利益一体化

ヒューリックによるセームボート出資と
スポンサーも含めた役員持投資口会・従業員持投資口会の導入

投資主とのセームボート性確保

ヒューリック	役員持投資口会・従業員持投資口会	ヒューリックリート投資法人投資主
スポンサー保有割合 追加取得前 10.58% → 追加取得後 12.50%	**スポンサー役職員・本資産運用会社役職員**が持投資口会に参加	

↓

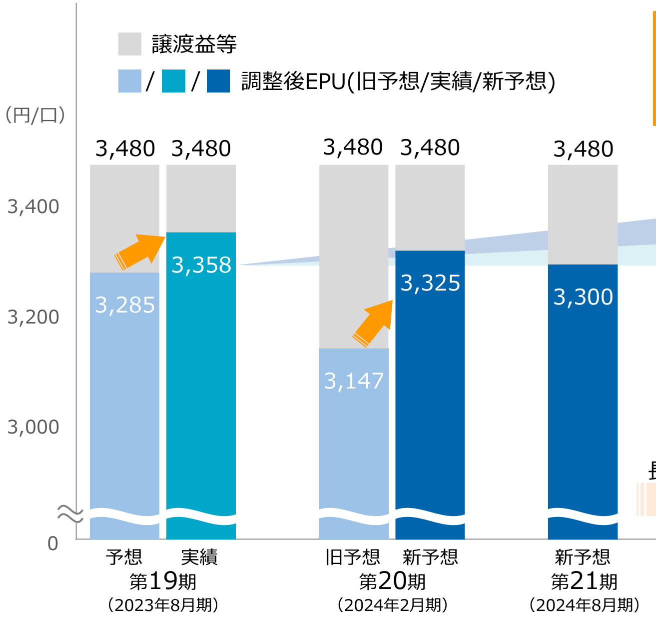
ヒューリックリート投資法人

*1　監査役を含む数値を記載しています。
*2　従業員総数には、従業員兼務役員3名を含み、派遣社員を除いています。

HULIC

Ⅴ 今後の戦略

1口当たり分配金及び調整後EPUの維持向上に向けた取組み



資産譲渡 ポートフォリオのクオリティや成長性向上等を企図した資産入替えに伴う**譲渡益の計上**

内部留保 第21期末（2024年8月末）**内部留保想定（累計）** **269百万円 187 円/口**

長期保有資産の買換による圧縮の特例**要件充足**
2025年1月以降

外部成長

内部成長

外部成長	内部成長
■ **手元資金及び借入金の活用**によるポートフォリオのクオリティや成長性向上等を企図した**物件取得**	■ **オフィス**における稼働率の維持向上及び高稼働を活かした賃貸条件の向上 ■ **ホテル及びホール・カンファレンス**収益の向上

下記の各種施策の調整後EPU成長イメージの合算（単純合計）[*1] **+200円/口程度**

各種取組みが調整後EPUに与える影響のイメージ

手元資金の活用による物件取得

第19期（2023年8月期）決算発表時点 手元資金（試算値）
約131億円（想定）

手元資金による **60億円** の物件取得で **+60円/口程度**[*1]

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

借入金の活用による物件取得

第19期（2023年8月期）決算発表時点 LTV（試算値）
44.8%（想定）

LTVの上昇 **2%** 毎に **+90円/口程度**[*1]

- LTV50%までの借入余力（試算値） 約**417**億円
- LTVを2%上昇させる借入額（試算値） 約**151**億円

オフィス稼働率の上昇

オフィス期中平均賃料稼働率 第21期（2024年8月期）
98.1%（想定）

オフィスの賃料稼働率の上昇 **1%** 毎に **+30円/口程度**[*1]

- 第21期末時点想定空室面積（賃料稼働ベース） 約**2,965**㎡（うち**596**㎡は申込受領済）
- オフィスの稼働率1%相当の空室面積 約**1,607**㎡

ホテル及びホール・カンファレンス

ホテル変動賃料 第20期・第21期合計
0円（想定）

ホール・カンファレンス 収益 第21期（2024年8月期）
75百万円（想定）

コロナ前の収益を想定した場合 **+20円/口程度**[*1]

- ホテル変動賃料の想定 約**19**百万円/期[*2]（2019年平均）
- ホール・カンファレンス収益の想定 約**89**百万円/期（2017年～2019年平均）

*1 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。
*2 ホテル変動賃料は、第10期（2019年2月期・ホテル変動賃料非受入期）は0円・第11期（2019年8月期・ホテル変動賃料受入期）は38百万円となりましたが、便宜的に2期（第10期・第11期）の平均値を記載しています。

マーケット環境に適応した資産入替え戦略の推進

資産規模及びポートフォリオ構成の推移

収益力の向上を追求した資産規模の拡大

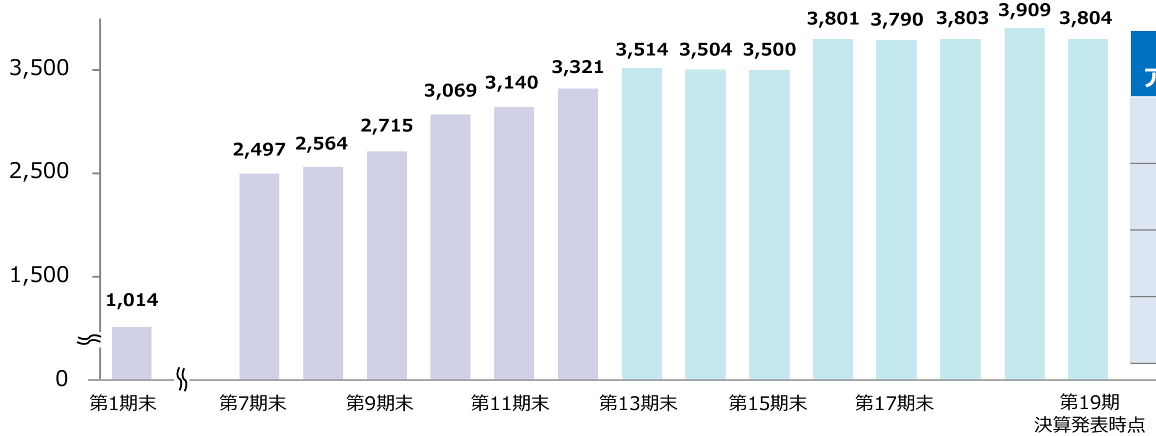
好調な不動産賃貸マーケットを背景に、
オフィス・商業施設を中心とした物件取得を行い、
資産規模を拡大

安定性に軸足を置いた資産入替えの推進

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

クオリティや成長性向上等を企図した資産入替え戦略の推進

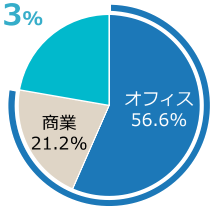
**ポストコロナの社会経済活動の正常化に伴い、
安定性に加え、成長性の見込まれる資産入替えを推進**



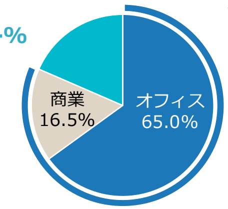
主なアセットタイプ	当面のスタンス
オフィス	• 基本的に抑制的なスタンス • スポンサーの複合開発物件等も視野に厳選投資
商業施設	• 基本的に抑制的なスタンス継続 • 収益性やテナント特性等を勘案し、個別検討
有料老人ホーム	• 取得に際しウェアハウジングを活用する等、収益性の確保を図りつつ厳選投資
ホテル	• 当面最も成長性が期待できるアセットとして運用実績等を踏まえつつ、取組みに注力

2025年1月：長期所有資産の買換による圧縮の特例 要件充足

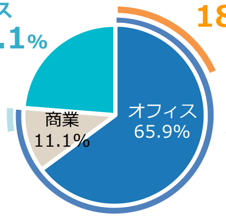
新規上場時 → 約6年 → 第12期末（2020年2月末） → 約3.5年 → 第19期 決算発表時点*1



21物件　1,014億円



55物件　3,321億円



65物件　3,804億円

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

*1　第19期（2023年8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　「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。

Ⅵ 決算概要及び業績予想

第19期（2023年8月期）実績について

（単位：百万円）

	第18期（2023年2月期）実績（A）	第19期（2023年8月期）予想[*2]（B）	第19期（2023年8月期）実績（C）	増減（C-A）	主な要因（C-A）	差異（C-B）
営業収益						
賃貸事業収益	10,552	10,764	10,856	+304		+91
不動産等譲渡益	126	351	365	+239		+14
営業収益合計	10,678	11,115	11,222	+543		+106
営業費用						
賃貸事業費用	△3,828	△4,043	△3,990	△162		+53
（内訳）						
公租公課	△923	△967	△969	△45		△1
減価償却費	△1,305	△1,358	△1,364	△59		△5
修繕費	△109	△116	△103	+5		+12
リーシング関連費用	△27	△52	△43	△16		+8
その他賃貸関連費用	△1,463	△1,548	△1,509	△46		+39
資産運用報酬	△1,001	△1,039	△1,078	△76		△39
その他営業費用	△223	△290	△270	△47		+20
営業費用合計	△5,053	△5,373	△5,339	△286		+34
営業利益	5,625	5,741	5,882	+256		+141
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	△719	△768	△765	△45		+2
投資口交付費償却	△9	△9	△9	0		+0
投資法人債発行費償却	△8	△8	△8	△0		△0
営業外費用合計	△737	△786	△783	△45		+2
経常利益	4,888	4,955	5,099	+210		+144
当期純利益	4,887	4,954	5,063	+175		+109
一口当たり分配金（円）	3,480	3,480	3,480	+0		+0

主な要因（C-A）

■賃貸事業収益（+304）
- 第18期・第19期取得資産の寄与：+374
- 第18期・第19期譲渡資産の期間収益の減少：△119
- 既存保有物件[*3]のダウンタイム解消等による賃貸事業収入の増加：+28
- 既存保有物件[*3]の解約違約金/原状回復費収入等の増加：+18
- その他賃貸事業収入の増加：+3

■不動産等譲渡益（+239）
- 第18期譲渡資産：横浜山下町ビル（△126）
- 第19期譲渡資産：ヒューリック銀座七丁目ビル（47.5%）（365）

■賃貸事業費用（△162）
- 第18期・第19期取得資産にかかる賃貸事業費用の増加：△123
- 第18期・第19期譲渡資産にかかる賃貸事業費用の減少：+39
- 既存保有物件[*3]の公租公課の増加：△43
- 既存保有物件[*3]の減価償却費の増加：△13
- 既存保有物件[*3]の修繕費の減少：+6
- 既存保有物件[*3]の水光熱費の増加：△12
- 既存保有物件*3のリーシング関連費用の増加：△9
- その他賃貸関連費用の増加：△7

■その他営業費用（△47）
- 控除対象外消費税の増加：△30
- 投資主総会関連費用の増加（△7）等その他営業費用の増加：△17

*1　百万円未満を切り捨てて記載しています。
*2　2023年4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、 2023年4月13日公表の「2023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19期（2023年8月期）決算発表時点で本投資法人が保有する物件から、第18期(2023年2月期）取得資産（ヒューリック五反田ビル）及び第19期(2023年8月期）取得資産（ヒューリック王子ビル、ヒューリック小舟町ビル、チャームプレミア田園調布、ソナーレ石神井）を除いた物件を対象としています。

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

（単位：百万円）

	第19期（2023年8月期）実績（A）	第20期（2024年2月期）旧予想[*2]（B）	第20期（2024年2月期）新予想（C）	増減（C-B）	第21期（2024年8月期）予想（D）	増減（D-C）
営業収益						
賃貸事業収益	10,856	10,382	10,773	+391	10,722	△51
不動産等譲渡益	365	364	359	△5	0	△359
営業収益合計	11,222	10,746	11,132	+386	10,722	△410
営業費用						
賃貸事業費用	△3,990	△3,908	△3,953	△45	△3,983	△29
（内訳）						
公租公課	△969	△899	△897	+2	△980	△83
減価償却費	△1,364	△1,347	△1,372	△24	△1,373	△1
修繕費	△103	△139	△176	△37	△117	+58
リーシング関連費	△43	△24	△22	+2	△26	△4
その他賃貸関連費	△1,509	△1,497	△1,485	+12	△1,484	+0
資産運用報酬	△1,078	△988	△1,056	△68	△974	+81
その他営業費用	△270	△285	△296	△11	△217	+79
営業費用合計	△5,339	△5,181	△5,306	△124	△5,175	+131
営業利益	5,882	5,564	5,825	+261	5,546	△278
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	△765	△777	△793	△16	△778	+15
投資口交付費償却	△9	△9	△9	0	△6	+3
投資法人債発行費償却	△8	△8	△8	0	△8	△0
営業外費用合計	△783	△795	△811	△16	△793	+18
経常利益	5,099	4,768	5,013	+244	4,753	△260
当期純利益	5,063	4,767	5,012	+244	4,752	△260
一口当たり分配金（円）	3,480	3,480	3,480	+0	3,480	+0

主な要因（C-B）

■賃貸事業収益（+391）
- 旧予想[*2]公表後取得資産の寄与：+321
- 既存保有物件[*3]のダウンタイム解消等による賃貸事業収入の増加：+42
- 既存保有物件[*3]の水光熱収入の減少：△82
- 既存保有物件[*3]の原状回復費収入の増加：+93
- 既存保有物件[*3]のホール・カンファレンス収入の増加：+11
- その他賃貸事業収入の増加：+6

■不動産等譲渡益（△5）
- 第20期譲渡資産：ヒューリック銀座7丁目ビル (47.5%)（旧予想[*2]：364、実績：359）

■賃貸事業費用（△45）
- 旧予想[*2]公表後取得資産にかかる賃貸事業費用の増加：△81
- 既存保有物件[*3]の公租公課の減少：+2
- 既存保有物件[*3]の修繕費の増加：△33
- 既存保有物件[*3]のリーシング関連費の減少：+2
- 既存保有物件[*3]の水光熱費の減少：+93
- 既存保有物件[*3]の信託報酬（更新料）の増加：△16
- その他賃貸関連費の増加：△12

*1　百万円未満を切り捨てて記載しています。
*2　2023年4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、 2023年4月13日公表の「2023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19期（2023年8月期）決算発表時点で本投資法人が保有する物件から、旧予想公表後取得資産（ヒューリック小舟町ビル）を除いた物件を対象としています。

第19期（2023年8月期）実績、第20期（2024年2月期）新予想について

（単位：百万円）

	第19期（2023年8月期）実績（A）	第20期（2024年2月期）旧予想[*2]（B）	第20期（2024年2月期）新予想（C）	増減（C-A）	第21期（2024年8月期）予想（D）	増減（D-C）
営業収益						
賃貸事業収益	10,856	10,382	10,773	△83	10,722	△51
不動産等譲渡益	365	364	359	△6	0	△359
営業収益合計	11,222	10,746	11,132	△90	10,722	△410
営業費用						
賃貸事業費用	△3,990	△3,908	△3,953	+36	△3,983	△29
（内訳）						
公租公課	△969	△899	△897	+72	△980	△83
減価償却費	△1,364	△1,347	△1,372	△7	△1,373	△1
修繕費	△103	△139	△176	△72	△117	+58
リーシング関連費	△43	△24	△22	+21	△26	△4
その他賃貸関連費	△1,509	△1,497	△1,485	+24	△1,484	+0
資産運用報酬	△1,078	△988	△1,056	+22	△974	+81
その他営業費用	△270	△285	△296	△26	△217	+79
営業費用合計	△5,339	△5,181	△5,306	+32	△5,175	+131
営業利益	5,882	5,564	5,825	△57	5,546	△278
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	△765	△777	△793	△28	△778	+15
投資口交付費償却	△9	△9	△9	△0	△6	+3
投資法人債発行費償却	△8	△8	△8	+0	△8	△0
営業外費用合計	△783	△795	△811	△28	△793	+18
経常利益	5,099	4,768	5,013	△85	4,753	△260
当期純利益	5,063	4,767	5,012	△50	4,752	△260
一口当たり分配金（円）	3,480	3,480	3,480	+0	3,480	+0

主な要因（C-A）

■賃貸事業収益（△83）
- 第19期取得資産の寄与：+247
- 第19期・第20期譲渡資産の期間収益の減少：△466
- 既存保有物件[*3]のダウンタイム解消等による賃貸事業収入の増加：+50
- 既存保有物件[*3]の水光熱費収入の増加：+26
- 既存保有物件[*3]の原状回復費収入の増加：+81
- その他賃貸事業収入の減少：△21

■不動産等譲渡益（△6）
- 第19期譲渡資産：ヒューリック銀座7丁目ビル（47.5%）（△365）
- 第20期譲渡資産：ヒューリック銀座7丁目ビル（47.5%）（359）

■賃貸事業費用（+36）
- 第19期取得資産にかかる賃貸事業費用の増加：△57
- 第19期・第20期譲渡資産にかかる賃貸事業費用の減少：+172
- 既存保有物件[*3]の減価償却費の増加：△13
- 既存保有物件[*3]の修繕費の増加：△77
- 既存保有物件[*3]のリーシング関連費の減少：+16
- 既存保有物件[*3]の水光熱費の減少：+20
- 既存保有物件[*3]の信託報酬（更新料）の増加：△16
- その他賃貸関連費の増加：△9

*1　百万円未満を切り捨てて記載しています。
*2　2023年4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、 2023年4月13日公表の「2023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19期（2023年8月期）決算発表時点で本投資法人が保有する物件から、第19期(2023年8月期）取得資産（ヒューリック王子ビル、ヒューリック小舟町ビル、チャームプレミア田園調布、ソナーレ石神井）を除いた物件を対象としています。

2. 貸借対照表

（単位：百万円）

	第18期末（2023年2月末）(A)	第19期末（2023年8月末）(B)	増減 (B-A)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	17,057	7,585	▲9,471
信託現金及び信託預金	7,600	8,347	+746
営業未収入金	15	14	▲1
前払費用	42	51	+9
未収消費税等	0	208	+208
その他	5	0	▲5
流動資産合計	24,721	16,207	▲8,514
固定資産			
有形固定資産			
建物（純額）	622	621	▲1
土地	589	589	0
信託建物（純額）	62,827	65,966	3,139
信託構築物（純額）	227	226	▲0
信託機械及び装置（純額）	259	236	▲23
信託工具、器具及び備品（純額）	61	57	▲3
信託土地	303,839	310,673	+6,834
信託建設仮勘定	2	4	+1
有形固定資産合計	368,430	378,377	+9,946
無形固定資産			
借地権	2,345	2,345	0
信託借地権	3,520	3,514	▲5
その他	5	4	▲0
無形固定資産合計	5,870	5,864	▲6
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	1,042	1,051	+9
繰延税金資産	0	0	0
投資その他の資産合計	1,402	1,411	+9
固定資産合計	375,703	385,653	+9,949
繰延資産			
投資口交付費	26	17	▲9
投資法人債発行費	72	63	▲8
繰延資産合計	99	80	▲18
資産合計	400,524	401,942	+1,417

（単位：百万円）

	第18期末（2023年2月末）(A)	第19期末（2023年8月末）(B)	増減 (B-A)
負債の部			
流動負債			
営業未払金	505	833	328
短期借入金	0	0	0
1年内返済予定の長期借入金	22,253	21,077	▲1,176
未払金	1,197	1,288	+91
未払費用	15	19	+3
未払法人税等	0	35	+34
未払消費税等	275	116	▲159
前受金	1,787	1,837	+50
預り金及び仮受金	0	51	+51
流動負債合計	26,034	25,259	▲775
固定負債			
投資法人債	17,000	17,000	0
長期借入金	140,863	142,039	+1,176
（信託）預り敷金及び保証金	16,102	17,066	+963
資産除去債務	286	287	+0
固定負債合計	174,252	176,392	+2,139
負債合計	200,286	201,651	+1,364
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			
当期未処分利益又は未処理損失（△）	5,487	5,540	+52
剰余金合計	5,487	5,540	+52
投資主資本合計	200,238	200,290	+52
純資産合計	200,238	200,290	+52
負債純資産合計	400,524	401,942	+1,417

第19期（2023年8月期）の動き

■第19期（2023年8月期）取得資産（取得価格合計：21,220）
・ヒューリック小舟町ビル (準共有持分90%取得)（取得価格：10,970）
・ヒューリック王子ビル (準共有持分90%取得)　（取得価格：　5,300）
・チャームプレミア田園調布　（取得価格：　2,550）
・ソナーレ石神井　（取得価格：　2,400）
■第19期（2023年8月期）譲渡資産（譲渡価格合計：10,935）
・ヒューリック銀座7丁目ビル (準共有持分47.5%譲渡)（譲渡価格：10,935）
■第18期末（2023年2月末）時点LTV：45.0%　→　第19期末（2023年8月末）時点LTV：44.8%

＊　百万円未満を切り捨てて記載しています。

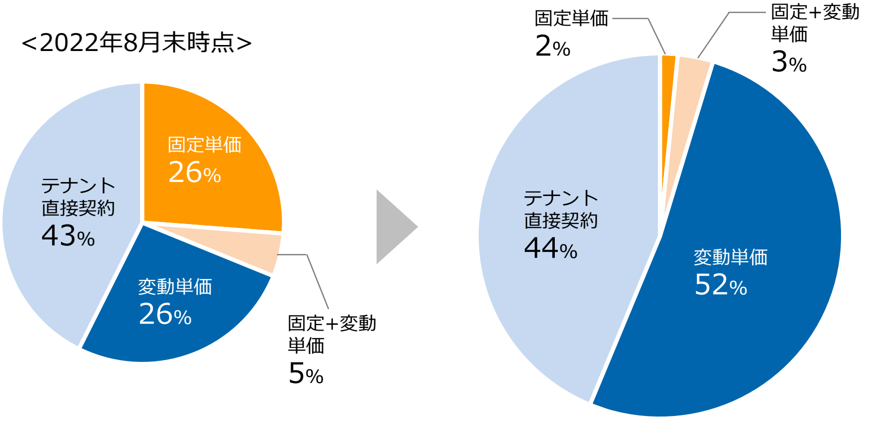
Appendix

1. 電気料金の状況

専有部における収支改善に向けた取組み

テナントへの請求方法の状況（物件数ベース）*1

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



専有部における電気料金収支の変動要因（イメージ）*2

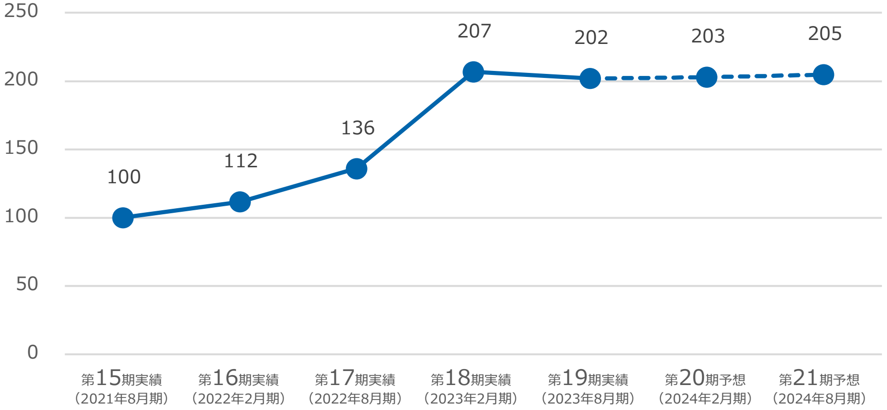
<第20期(2024年2月期)における電気料金の計上対象となる使用期間>

	2023年9月	10月	11月	12月	2024年1月	2月
受入	8月使用分	9月使用分	10月使用分	11月使用分	12月使用分	1月使用分
支払	9月使用分	10月使用分	11月使用分	12月使用分	1月使用分	2月使用分

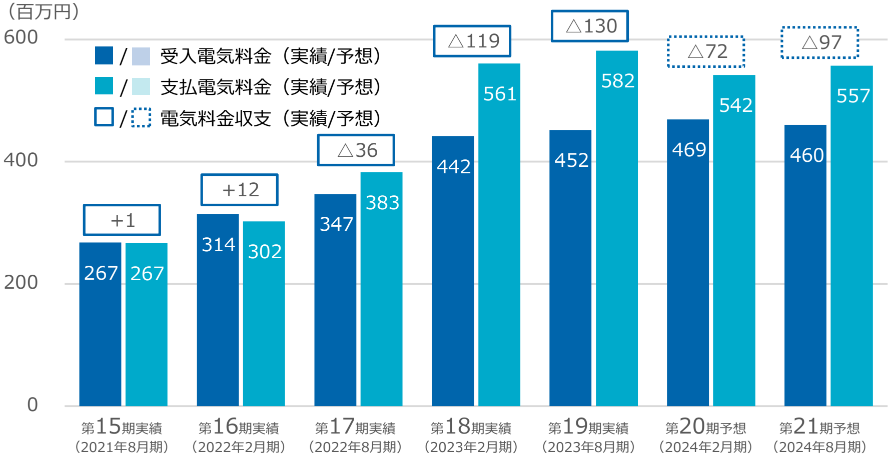
専有部における電気料金収支は、対象となる使用期間が異なるため、テナントの電気使用量や電気料金単価の変動に伴い、収支連動にずれが生じる場合がある

電気料金の実績及び業績予想における想定

支払電気料金単価（指数）の推移*3



電気料金の推移



<1口当たり分配金影響*4>

+0円/口	+8円/口	△25円/口	△83円/口	△90円/口	△50円/口	△67円/口

*1 物件毎に入居テナントへの請求方法に関する基本方針についてまとめていますが、個別の入居テナントとの合意によって、当該基本方針と異なる請求を行っている場合があります。
*2 本投資法人の保有する物件の電気料金の計上対象となる使用期間のイメージを記載したものであり、実際は検針日等の影響によってずれが生じる場合があります。
*3 各期における支払電気料金を電気使用量合計で除した数値を第15期（2021年8月期）を100として指数化しています。第20期（2024年2月期）以降は業績予想における想定であり、実際は異なる場合があります。
*4 電気料金収支を各期末時点における発行済投資口数（第20期（2024年2月期）以降は1,440,000口の想定）で除した数値を記載しています。

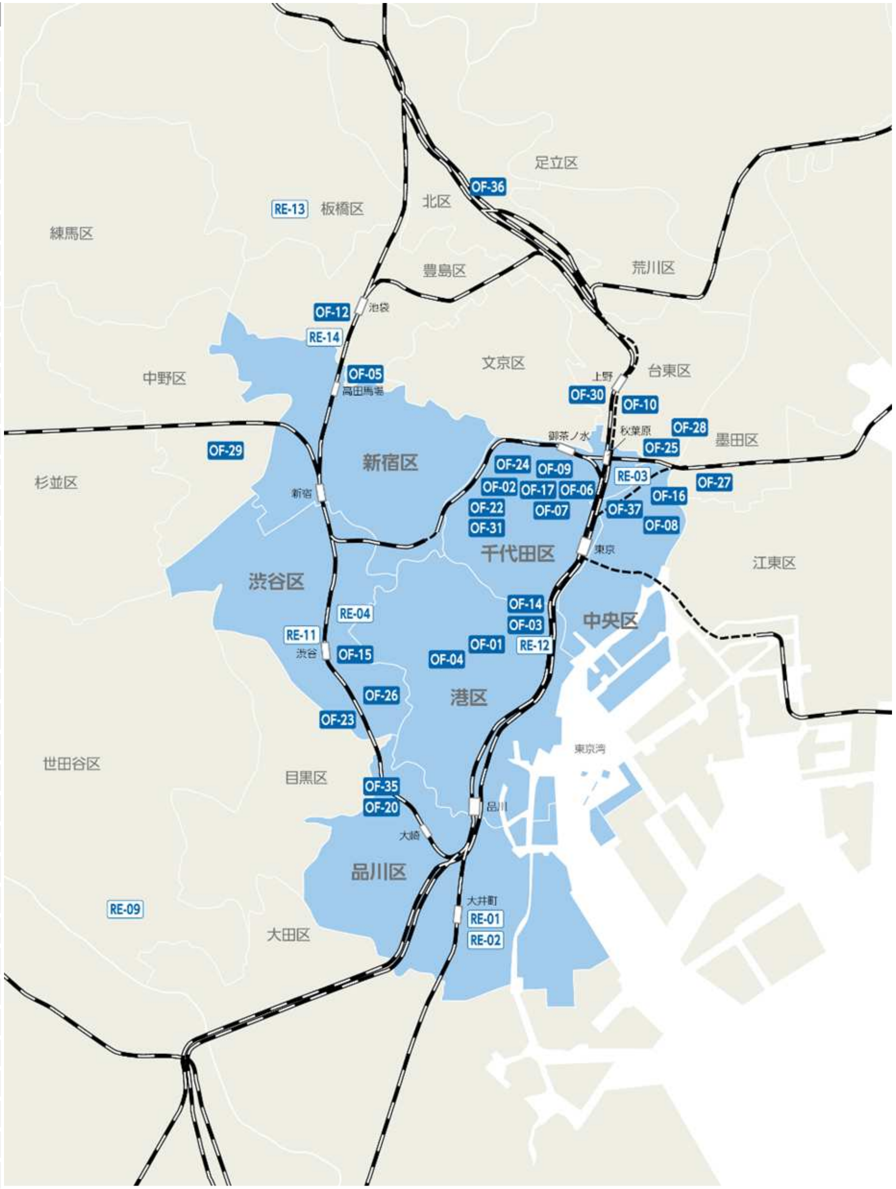
2. 各種指標の推移

		第9期末 (2018年8月末)	第10期末 (2019年2月末)	第11期末 (2019年8月末)	第12期末 (2020年2月末)	第13期末 (2020年8月末)	第14期末 (2021年2月末)	第15期末 (2021年8月末)	第16期末 (2022年2月末)	第17期末 (2022年8月末)	第18期末 (2023年2月末)	第19期末 (2023年8月末)
物件数	ポートフォリオ全体	46件	50件	51件	55件	58件	58件	58件	62件	62件	62件	66件
	東京コマーシャル・プロパティ	30件	34件	35件	37件	39件	38件	37件	39件	40件	40件	42件
	次世代アセット・プラス	16件	16件	16件	18件	19件	20件	21件	23件	22件	22件	24件
資産規模	ポートフォリオ全体	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	3,803億円	3,909億円
	東京コマーシャル・プロパティ	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	2,975億円	3,032億円
	次世代アセット・プラス	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	828億円	877億円
含み損益	ポートフォリオ全体	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	724億円	716億円
	東京コマーシャル・プロパティ	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	586億円	576億円
	次世代アセット・プラス	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	138億円	140億円
平均NOI利回り		4.5%	4.5%	4.5%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.3%	4.3%	4.3%
償却後平均NOI利回り		3.9%	3.9%	3.8%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%
鑑定直接還元利回り		3.8%	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%
1口当たり分配金		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	3,480円	3,480円
1口当たりNAV		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	185,851円	185,321円
平均築年数		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	22.9年	22.0年
稼働率		99.8%	99.9%	100.0%	99.5%	99.8%	99.6%	99.2%	98.4%	98.7%	99.0%	99.0%
PML値*2		4.34	4.20	4.84	5.14	4.98	4.87	4.73	3.60	3.60	3.60	3.50

*1 資産区分は、各時点における運用ガイドラインに基づいています。
*2 PML評価者において、地震PML評価の高精度化及び地震危険度評価の変更を目的とした地震PML評価システムの更新がなされたため、第16期末（2022年2月末）のPML値より当該システムの更新に基づき算定した値を記載しています。

3. ポートフォリオマップ (東京コマーシャル・プロパティ)

物件No	物件名
OF-01	ヒューリック神谷町ビル
OF-02	ヒューリック九段ビル（底地）
OF-03	虎ノ門ファーストガーデン
OF-04	ラピロス六本木
OF-05	ヒューリック高田馬場ビル
OF-06	ヒューリック神田ビル
OF-07	ヒューリック神田橋ビル
OF-08	ヒューリック蛎殻町ビル
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-20	ヒューリック五反田山手通ビル
OF-22	番町ハウス
OF-23	恵比寿南ビル
OF-24	ヒューリック飯田橋ビル
OF-25	ヒューリック浅草橋ビル
OF-26	ヒューリック恵比寿ビル
OF-27	ヒューリック両国ビル
OF-28	ヒューリック浅草橋江戸通
OF-29	ヒューリック中野ビル
OF-30	ヒューリック上野ビル
OF-31	ヒューリック麹町ビル
OF-35	ヒューリック五反田ビル
OF-36	ヒューリック王子ビル New
OF-37	ヒューリック小舟町ビル 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19期（2023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

ラピロス六本木

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

ヒューリック蛎殻町ビル

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-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

＊ 第19期（2023年8月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

4. 物件写真

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

OF-36 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック王子ビル

OF-37 オフィス 駅徒歩4分

ヒューリック小舟町ビル

* 第19期（2023年8月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

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

＊ 第19期（2023年8月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

4. 物件写真

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

NH-12 有料老人ホーム
チャームプレミア田園調布

NH-13 有料老人ホーム
ソナーレ石神井

NW-01 ネットワークセンター
池袋ネットワークセンター

NW-02 ネットワークセンター
田端ネットワークセンター

NW-03 ネットワークセンター
広島ネットワークセンター

NW-04 ネットワークセンター
熱田ネットワークセンター

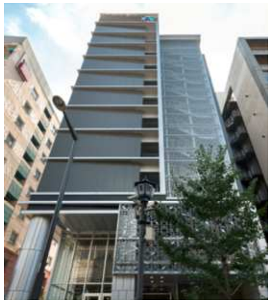
NW-05 ネットワークセンター
長野ネットワークセンター

NW-06 ネットワークセンター
千葉ネットワークセンター

NW-07 ネットワークセンター
札幌ネットワークセンター

NW-08 ネットワークセンター
京阪奈ネットワークセンター

HT-01 ホテル
相鉄フレッサイン銀座七丁目


HT-02 ホテル
相鉄フレッサイン東京六本木

HT-03 ホテル
ヒューリック築地三丁目ビル

＊ 第19期（2023年8月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

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	14.5	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	4.0	100.0
OF-03	虎ノ門ファーストガーデン	都心6区	東京都港区	8,623	2.3	2010年8月	5,689.97	4.4	100.0
OF-04	ラピロス六本木	都心6区	東京都港区	6,210	1.6	1997年8月	6,730.52	6.1	84.9
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	5.3	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	ヒューリック蛎殻町ビル	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	99.1
OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル	その他23区	東京都台東区	2,678	0.7	1988年7月	3,137.09	4.5	100.0
OF-12	東京西池袋ビルディング	その他23区	東京都豊島区	1,580	0.4	1990年10月	1,429.74	5.3	100.0
OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル	都心6区	東京都港区	18,310	4.8	2015年5月	8,574.65	3.3	98.7
OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル	都心6区	東京都渋谷区	5,100	1.3	1993年8月	2,817.65	4.0	100.0
OF-16	ヒューリック東日本橋ビル	都心6区	東京都中央区	3,480	0.9	1996年11月	3,681.20	4.5	87.4
OF-17	ヒューリック神保町ビル	都心6区	東京都千代田区	1,460	0.4	1989年9月	1,561.38	4.5	100.0
OF-20	ヒューリック五反田山手通ビル	都心6区	東京都品川区	3,450	0.9	1996年3月	3,276.05	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	6.0	97.7
OF-26	ヒューリック恵比寿ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,275	0.3	1992年2月	1,059.22	4.5	100.0
OF-27	ヒューリック両国ビル	その他23区	東京都墨田区	5,610	1.5	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	4.2	100.0
OF-29	ヒューリック中野ビル	その他23区	東京都中野区	3,200	0.8	1994年10月	2,616.83	4.4	100.0
OF-30	ヒューリック上野ビル	その他23区	東京都台東区	4,100	1.1	(銀行店舗棟)[*3] 1986年4月	3,031.85	3.9	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	5.0	100.0
OF-33	ヒューリック八王子ビル	その他	東京都八王子市	4,900	1.3	(銀行店舗棟)[*3] 2009年2月	3,768.00	5.1	100.0
OF-34	ヒューリック神戸ビル	その他	兵庫県神戸市	6,710	1.8	1990年10月	5,126.08	4.5	97.4
OF-35	ヒューリック五反田ビル	都心6区	東京都品川区	6,162	1.6	1986年5月	4,246.19	4.1	100.0
OF-36	ヒューリック王子ビル New	その他23区	東京都北区	5,300	1.4	(銀行店舗棟)[*3] 2020年1月	3,695.59	4.1	100.0
OF-37	ヒューリック小舟町ビル New	都心6区	東京都中央区	10,970	2.9	1994年5月	7,781.30	4.0	100.0
オフィス（32物件）/小計				**250,547**	**65.9**	**-**	**160,696.55**	**4.1**	**97.7**

*1　第19期（2023年8月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。
*2　総賃貸可能面積及び稼働率は、第19期末（2023年8月末）時点の数値を記載しています。
*3　別途駐車場がありますが、駐車場の竣工年月の記載は省略しています。

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（%）
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	5.6	100.0
RE-03	ダイニングスクエア秋葉原ビル	都心6区	東京都千代田区	3,200	0.8	1993年6月	2,169.41	4.7	100.0
RE-04	ヒューリック神宮前ビル	都心6区	東京都渋谷区	2,660	0.7	2000年9月	1,656.24	4.6	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	3.2	100.0
RE-12	HULIC &New SHINBASHI	都心6区	東京都港区	3,100	0.8	2017年4月	1,725.35	3.9	100.0
RE-13	ヒューリック志村坂上	その他23区	東京都板橋区	7,556	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**	**4.7**	**100.0**
東京コマーシャル・プロパティ（41件）/中計				**292,705**	**76.9**	**-**	**209,254.58**	**4.2**	**98.3**

*1　第19期（2023年8月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。
*2　総賃貸可能面積及び稼働率は、第19期末（2023年8月末）時点の数値を記載しています。

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（%）
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	6.0	100.0
NH-02	トラストガーデン用賀の杜	その他23区	東京都世田谷区	5,390	1.4	2005年9月	5,977.75	6.0	100.0
NH-03	トラストガーデン桜新町	その他23区	東京都世田谷区	2,850	0.7	2005年8月	3,700.26	6.0	100.0
NH-04	トラストガーデン杉並宮前	その他23区	東京都杉並区	2,760	0.7	2005年4月	3,975.99	6.0	100.0
NH-05	トラストガーデン常磐松	都心6区	東京都渋谷区	3,030	0.8	2016年1月	2,893.82	4.7	100.0
NH-06	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
NH-12	チャームプレミア田園調布 New	その他23区	東京都世田谷区	2,550	0.7	2018年2月	1,983.71	4.0	100.0
NH-13	ソナーレ石神井 New	その他23区	東京都練馬区	2,400	0.6	2018年10月	2,295.79	4.1	100.0
有料老人ホーム（13物件）/小計				**45,067**	**11.8**	**-**	**59,942.16**	**4.9**	**100.0**
NW-01	池袋ネットワークセンター	その他23区	東京都豊島区	4,570	1.2	2001年1月	12,773.04	5.0	100.0
NW-02	田端ネットワークセンター	その他23区	東京都北区	1,355	0.4	1998年4月	3,832.73	5.6	100.0
NW-03	広島ネットワークセンター	その他	広島県広島市	1,080	0.3	2001年10月	5,208.54	6.5	100.0
NW-04	熱田ネットワークセンター	その他	愛知県名古屋市	1,015	0.3	1997年5月	4,943.10	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	8.5	100.0
NW-06	千葉ネットワークセンター	その他	千葉県印西市	7,060	1.9	1995年6月	23,338.00	5.3	100.0
NW-07	札幌ネットワークセンター	その他	北海道札幌市	2,510	0.7	2002年1月	9,793.57	5.3	100.0
NW-08	京阪奈ネットワークセンター	その他	京都府木津川市	1,250	0.3	2001年5月	9,273.44	5.9	100.0
ネットワークセンター（8物件）/小計				**19,145**	**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（24物件）/中計				**87,704**	**23.1**	**-**	**145.448.90**	**4.7**	**100.0**
全物件（65物件）/合計				**380,409**	**100.0**	**-**	**354,703.48**	**4.3**	**99.0**

*1　第19期（2023年8月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。
*2　総賃貸可能面積及び稼働率は、第19期末（2023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19期末時点）

（単位：百万円）

物件名	① 取得価格 (*1)	② 帳簿価格 （2023年8月末） (*1)	③ 鑑定評価額（2023年8月末）	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	④ 含み損益 ③－②
OF-01 ヒューリック神谷町ビル	55,250	55,369	66,400	68,700	3.1%	65,400	2.9%	3.3%	大和不動産鑑定	11,030
OF-02 ヒューリック九段ビル（底地）	11,100	11,191	14,100	14,100	3.2%	14,000	2.8%	3.3%	日本不動産研究所	2,908
OF-03 虎ノ門ファーストガーデン	8,623	7,918	12,100	12,200	3.0%	12,100	2.7%	3.1%	シービーアールイー	4,181
OF-04 ラピロス六本木	6,210	6,620	10,500	10,700	3.2%	10,300	2.9%	3.4%	日本不動産研究所	3,879
OF-05 ヒューリック高田馬場ビル	3,900	3,694	4,820	4,760	3.8%	4,840	3.6%	4.0%	大和不動産鑑定	1,125
OF-06 ヒューリック神田ビル	3,780	3,461	4,510	4,640	3.6%	4,460	3.7%	3.8%	谷澤総合鑑定所	1,048
OF-07 ヒューリック神田橋ビル	2,500	2,422	2,970	3,030	3.5%	2,950	3.3%	3.7%	大和不動産鑑定	547
OF-08 ヒューリック蛎殻町ビル	2,210	2,131	2,820	2,830	3.9%	2,820	4.0%	4.1%	谷澤総合鑑定所	688
OF-09 御茶ノ水ソラシティ	38,149	35,760	46,655	47,306	2.9%	46,004	2.7%	3.0%	日本不動産研究所	10,894
OF-10 ヒューリック東上野一丁目ビル	2,678	2,748	3,120	3,130	3.6%	3,100	3.4%	3.7%	日本不動産研究所	371
OF-12 東京西池袋ビルディング	1,580	1,568	2,090	2,130	3.8%	2,050	3.6%	4.0%	日本不動産研究所	521
OF-14 ヒューリック虎ノ門ビル	18,310	17,621	22,000	22,300	2.7%	21,600	2.5%	2.8%	日本不動産研究所	4,378
OF-15 ヒューリック渋谷一丁目ビル	5,100	5,074	5,950	6,080	3.2%	5,900	3.3%	3.4%	谷澤総合鑑定所	875
OF-16 ヒューリック東日本橋ビル	3,480	3,499	3,630	3,760	3.9%	3,570	4.0%	4.1%	谷澤総合鑑定所	130
OF-17 ヒューリック神保町ビル	1,460	1,536	1,720	1,730	3.6%	1,700	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	10,540	10,520	10,925	11,068	3.1%	10,735	2.9%	3.1%	日本不動産研究所	404
OF-20 ヒューリック五反田山手通ビル	3,450	3,557	3,460	3,710	3.5%	3,350	3.3%	3.7%	大和不動産鑑定	△97
OF-22 番町ハウス	2,750	2,772	3,460	3,460	3.6%	3,460	3.4%	3.8%	大和不動産鑑定	687
OF-23 恵比寿南ビル(*3)	2,420	2,427	2,650	2,750	3.6%	2,600	3.6%	3.7%	谷澤総合鑑定所	222
OF-24 ヒューリック飯田橋ビル	1,450	1,444	1,530	1,580	3.7%	1,510	3.8%	3.9%	谷澤総合鑑定所	85
OF-25 ヒューリック浅草橋ビル(*4)	4,750	4,412	4,870	4,830	4.7%	4,890	4.7%	－	谷澤総合鑑定所	457
OF-26 ヒューリック恵比寿ビル	1,275	1,280	1,420	1,460	3.5%	1,420	3.3%	3.6%	シービーアールイー	139
OF-27 ヒューリック両国ビル	5,610	5,429	6,057	6,102	3.6%	6,003	3.4%	3.7%	日本不動産研究所	627
OF-28 ヒューリック浅草橋江戸通	5,420	5,336	5,949	5,958	3.8%	5,931	3.4%	3.7%	日本不動産研究所	612
OF-29 ヒューリック中野ビル	3,200	3,219	3,591	3,627	3.7%	3,555	3.5%	3.8%	日本不動産研究所	371
OF-30 ヒューリック上野ビル	4,100	4,121	4,572	4,617	3.4%	4,518	3.2%	3.5%	日本不動産研究所	450
OF-31 ヒューリック麹町ビル	12,600	12,567	13,500	14,000	3.0%	13,300	2.8%	3.2%	大和不動産鑑定	932
OF-32 吉祥寺富士ビル	5,150	5,161	6,440	6,530	4.0%	6,400	4.1%	4.2%	谷澤総合鑑定所	1,278
OF-33 ヒューリック八王子ビル	4,900	4,798	5,265	5,301	4.6%	5,229	4.4%	4.7%	日本不動産研究所	466
OF-34 ヒューリック神戸ビル	6,710	6,813	6,980	7,030	4.1%	6,960	3.9%	4.3%	大和不動産鑑定	166
OF-35 ヒューリック五反田ビル	6,162	6,180	6,340	6,500	3.8%	6,270	3.9%	4.0%	谷澤総合鑑定所	159
OF-36 ヒューリック王子ビル(*5)	5,300	5,324	5,450	5,550	3.9%	5,410	4.0%	4.1%	谷澤総合鑑定所	125
OF-37 ヒューリック小舟町ビル	10,970	11,033	11,600	11,700	3.4%	11,600	3.2%	3.5%	シービーアールイー	566
オフィス（33物件）／小計	**261,087**	**257,022**	**307,444**	**313,169**	**3.3%**	**303,935**	**3.1%**	**3.4%**		**50,421**

*1　取得価格は百万円未満を四捨五入し、帳簿価格及び含み損益は百万円未満を切り捨てて表示しています。*2　各利回りの小計、中計及び合計は、各物件の各利回りを鑑定評価額で加重平均した数値を記載しています。
*3　OF-23の割引率は、初年度～5年度は3.5%、6年度～11年度は3.6%となっていますが、表中では6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転借地権であることに鑑み、直接還元法として有限の収益期間を基礎とした算定方式（有期還元法（修正インウッド式））が採用されているため、還元利回りは有期還元法（修正インウッド式）における割引率を記載しています。また、DCF法において最終還元利回りが適用されていないため、記載していません。比較の便宜上、DCF法上の最終還元利回りの小計及び中計並びに合計には、DCF法上の割引率を代用して算出しています。
*5　OF-36の割引率は、初年度～10年度は3.9%、11年度は4.0%となっていますが、表中では11年度の数値（4.0%）を記載しています。

6. 物件別鑑定評価の状況（第19期末時点）

（単位：百万円）

物件名	① 取得価格（*1）	② 帳簿価格（2023年8月末）（*1）	③ 鑑定評価額（2023年8月末）	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	④ 含み損益 ③－②
RE-01 大井町再開発ビル2号棟	9,456	9,396	11,800	12,000	4.0%	11,700	4.1%	4.2%	谷澤総合鑑定所	2,403
RE-02 大井町再開発ビル1号棟	6,166	6,443	7,110	7,170	4.2%	7,080	4.3%	4.4%	谷澤総合鑑定所	666
RE-03 ダイニングスクエア秋葉原ビル	3,200	3,174	4,000	4,040	3.7%	3,960	3.5%	3.8%	日本不動産研究所	825
RE-04 ヒューリック神宮前ビル(*3)	2,660	2,627	3,560	3,670	3.3%	3,510	3.4%	3.5%	谷澤総合鑑定所	932
RE-09 ヒューリック等々力ビル	1,200	1,195	1,450	1,460	4.3%	1,450	4.4%	4.5%	谷澤総合鑑定所	254
RE-11 HULIC &New SHIBUYA	3,150	3,061	3,570	3,620	2.8%	3,515	2.6%	2.9%	日本不動産研究所	508
RE-12 HULIC &New SHINBASHI	3,100	2,966	3,390	3,420	3.5%	3,360	3.3%	3.6%	日本不動産研究所	423
RE-13 ヒューリック志村坂上	7,556	7,170	7,350	7,430	4.3%	7,260	4.1%	4.5%	日本不動産研究所	179
RE-14 ヒューリック目白	5,670	5,597	6,590	6,650	3.4%	6,530	3.2%	3.5%	日本不動産研究所	992
商業施設（9物件）／小計	**42,158**	**41,633**	**48,820**	**49,460**	**3.8%**	**48,365**	**3.8%**	**4.0%**		**7,186**
東京コマーシャル・プロパティ（42物件）／中計	**303,245**	**298,656**	**356,264**	**362,629**	**3.4%**	**352,300**	**3.2%**	**3.4%**		**57,607**

*1　取得価格は百万円未満を四捨五入し、帳簿価格及び含み損益は百万円未満を切り捨てて表示しています。
*2　各利回りの小計、中計及び合計は、各物件の各利回りを鑑定評価額で加重平均した数値を記載しています。
*3　RE-04の割引率は、初年度～４年度は3.3%、５年度は3.4%となっていますが、表中では５年度の数値（3.4%）を記載しています。

6. 物件別鑑定評価の状況（第19期末時点）

（単位：百万円）

物件名	① 取得価格 (*1)	② 帳簿価格 （2023年8月末） (*1)	③ 鑑定評価額（2023年8月末）	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	④ 含み損益 ③－②
NH-01 アリア松原	3,244	3,041	4,660	4,680	4.1%	4,640	3.8%	4.2%	日本不動産研究所	1,618
NH-02 トラストガーデン用賀の杜	5,390	5,213	7,330	7,360	4.4%	7,300	4.1%	4.5%	日本不動産研究所	2,116
NH-03 トラストガーデン桜新町	2,850	2,776	3,930	3,940	4.3%	3,910	4.0%	4.4%	日本不動産研究所	1,153
NH-04 トラストガーデン杉並宮前	2,760	2,672	3,790	3,800	4.3%	3,770	4.0%	4.4%	日本不動産研究所	1,117
NH-05 トラストガーデン常磐松	3,030	2,872	3,580	3,610	3.9%	3,540	3.7%	4.0%	日本不動産研究所	707
NH-06 SOMPOケアアラヴィーレ北鎌倉	1,780	1,625	1,900	1,920	5.0%	1,880	4.8%	5.2%	日本不動産研究所	274
NH-07 チャームスイート新宿戸山	3,323	3,298	3,830	3,860	3.8%	3,800	3.6%	3.9%	日本不動産研究所	531
NH-08 チャームスイート石神井公園	3,200	3,145	3,540	3,570	4.1%	3,510	3.9%	4.2%	日本不動産研究所	394
NH-09 ヒューリック調布	3,340	3,355	3,740	3,770	4.0%	3,710	3.8%	4.1%	日本不動産研究所	384
NH-10 アリスタージュ経堂	9,000	9,105	10,070	10,165	3.7%	9,975	3.5%	3.8%	日本不動産研究所	964
NH-11 グランダ学芸大学	2,200	2,236	2,430	2,450	3.6%	2,410	3.4%	3.7%	日本不動産研究所	193
NH-12 チャームプレミア田園調布	2,550	2,614	2,710	2,730	3.7%	2,680	3.5%	3.8%	日本不動産研究所	95
NH-13 ソナーレ石神井	2,400	2,470	2,570	2,590	3.8%	2,540	3.6%	3.9%	日本不動産研究所	99
有料老人ホーム（13物件）／小計	**45,067**	**44,428**	**54,080**	**54,445**	**4.0%**	**53,665**	**3.8%**	**4.1%**		**9,651**
NW-01 池袋ネットワークセンター	4,570	4,411	5,310	5,340	4.2%	5,280	3.9%	4.3%	日本不動産研究所	898
NW-02 田端ネットワークセンター	1,355	1,332	1,580	1,580	4.7%	1,570	4.4%	4.8%	日本不動産研究所	247
NW-03 広島ネットワークセンター	1,080	993	1,150	1,150	5.7%	1,150	5.4%	5.8%	日本不動産研究所	156
NW-04 熱田ネットワークセンター	1,015	946	1,070	1,070	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	281	338	338	6.9%	337	6.7%	7.1%	日本不動産研究所	56
NW-06 千葉ネットワークセンター	7,060	6,716	7,720	7,740	4.8%	7,700	4.5%	4.9%	日本不動産研究所	1,003
NW-07 札幌ネットワークセンター	2,510	2,458	2,500	2,500	5.2%	2,490	4.9%	5.3%	日本不動産研究所	41
NW-08 京阪奈ネットワークセンター	1,250	1,144	1,380	1,380	5.2%	1,380	4.9%	5.3%	日本不動産研究所	235
ネットワークセンター（8物件）／小計	**19,145**	**18,286**	**21,048**	**21,098**	**4.8%**	**20,977**	**4.5%**	**4.9%**		**2,761**
HT-01 相鉄フレッサイン銀座七丁目	11,520	11,265	12,200	12,400	3.5%	11,900	3.3%	3.7%	日本不動産研究所	934
HT-02 相鉄フレッサイン東京六本木	5,000	4,789	4,950	5,050	3.7%	4,845	3.5%	3.9%	日本不動産研究所	160
HT-03 ヒューリック築地三丁目ビル	6,972	6,812	7,280	7,420	3.6%	7,140	3.4%	3.8%	日本不動産研究所	467
ホテル（3物件）／小計	**23,492**	**22,866**	**24,430**	**24,870**	**3.6%**	**23,885**	**3.4%**	**3.8%**		**1,563**
次世代アセット・プラス（24物件）／中計	**87,704**	**85,581**	**99,558**	**100,413**	**4.1%**	**98,527**	**3.8%**	**4.2%**		**13,976**
全物件（66物件）合計	**390,949**	**384,237**	**455,822**	**463,042**	**3.5%**	**450,827**	**3.3%**	**3.6%**		**71,584**

*1　取得価格は百万円未満を四捨五入し、帳簿価格及び含み損益は百万円未満を切り捨てて表示しています。
*2　各利回りの小計、中計及び合計は、各物件の各利回りを鑑定評価額で加重平均した数値を記載しています。

7. 物件別鑑定評価の状況（第18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18期末 2023年2月末	第19期末 2023年8月末	差異 ②－①	第18期末 2023年2月末	第19期末 2023年8月末	差異 ⑤－④	
OF-01　ヒューリック神谷町ビル	66,800	66,400	△400	3.1%	3.1%	0.0%	大和不動産鑑定
OF-02　ヒューリック九段ビル（底地）	14,100	14,100	0	3.2%	3.2%	0.0%	日本不動産研究所
OF-03　虎ノ門ファーストガーデン	12,200	12,100	△100	3.0%	3.0%	0.0%	シービーアールイー
OF-04　ラピロス六本木	10,900	10,500	△400	3.2%	3.2%	0.0%	日本不動産研究所
OF-05　ヒューリック高田馬場ビル	4,980	4,820	△160	3.8%	3.8%	0.0%	大和不動産鑑定
OF-06　ヒューリック神田ビル	4,510	4,510	0	3.6%	3.6%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-07　ヒューリック神田橋ビル	2,970	2,970	0	3.5%	3.5%	0.0%	大和不動産鑑定
OF-08　ヒューリック蛎殻町ビル	2,840	2,820	△20	3.9%	3.9%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-09　御茶ノ水ソラシティ	46,655	46,655	0	2.9%	2.9%	0.0%	日本不動産研究所
OF-10　ヒューリック東上野一丁目ビル	3,120	3,120	0	3.6%	3.6%	0.0%	日本不動産研究所
OF-12　東京西池袋ビルディング	2,100	2,090	△10	3.8%	3.8%	0.0%	日本不動産研究所
OF-14　ヒューリック虎ノ門ビル	22,500	22,000	△500	2.7%	2.7%	0.0%	日本不動産研究所
OF-15　ヒューリック渋谷一丁目ビル	5,950	5,950	0	3.2%	3.2%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-16　ヒューリック東日本橋ビル	3,660	3,630	△30	3.9%	3.9%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-17　ヒューリック神保町ビル	1,730	1,720	△10	3.6%	3.6%	0.0%	日本不動産研究所
OF-18　ヒューリック銀座7丁目ビル（*2）	10,925	10,925	0	3.1%	3.1%	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	3,460	△60	3.5%	3.5%	0.0%	大和不動産鑑定
OF-22　番町ハウス	3,460	3,460	0	3.6%	3.6%	0.0%	大和不動産鑑定
OF-23　恵比寿南ビル	2,660	2,650	△10	3.6%	3.6%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-24　ヒューリック飯田橋ビル	1,550	1,530	△20	3.7%	3.7%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-25　ヒューリック浅草橋ビル（*3）	4,970	4,870	△100	4.7%	4.7%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-26　ヒューリック恵比寿ビル	1,380	1,420	+40	3.6%	3.5%	△0.1%	シービーアールイー
OF-27　ヒューリック両国ビル	6,102	6,057	△45	3.6%	3.6%	0.0%	日本不動産研究所
OF-28　ヒューリック浅草橋江戸通	5,976	5,949	△27	3.8%	3.8%	0.0%	日本不動産研究所
OF-29　ヒューリック中野ビル	3,609	3,591	△18	3.7%	3.7%	0.0%	日本不動産研究所
OF-30　ヒューリック上野ビル	4,617	4,572	△45	3.4%	3.4%	0.0%	日本不動産研究所
OF-31　ヒューリック麹町ビル	13,500	13,500	0	3.0%	3.0%	0.0%	大和不動産鑑定
OF-32　吉祥寺富士ビル	6,440	6,440	0	4.0%	4.0%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-33　ヒューリック八王子ビル	5,292	5,265	△27	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	6,980	+50	4.1%	4.1%	0.0%	大和不動産鑑定
OF-35　ヒューリック五反田ビル	6,340	6,340	0	3.8%	3.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-36　ヒューリック王子ビル（*4）	5,480	5,450	△30	3.9%	3.9%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-37　ヒューリック小舟町ビル（*4）	11,500	11,600	+100	3.4%	3.4%	0.0%	シービーアールイー
オフィス（33物件）／小計	**309,266**	**307,444**	**△1,822**	**3.3%**	**3.3%**	**△0.0%**	

*1　各利回りの小計、中計及び合計は、各物件の各利回りを鑑定評価額で加重平均した数値を記載しています。
*2　2023年6月30日付で、準共有持分47.5%を譲渡しており、鑑定評価額の第18期（2023年2月期）欄には準共有持分47.5%の数値を記載しています。
*3　OF-25は、取得した借地権が事業用定期転借地権であることに鑑み、直接還元法として有限の収益期間を基礎とした算定方式（有期還元法（修正インウッド式））が採用されているため、還元利回りは有期還元法（修正インウッド式）における割引率を記載しています。
*4　第19期（2023年8月期）取得資産は、第18期（2023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。

7. 物件別鑑定評価の状況（第18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18期末 2023年2月末	第19期末 2023年8月末	差異 ②－①	第18期末 2023年2月末	第19期末 2023年8月末	差異 ⑤－④	
RE-01　大井町再開発ビル2号棟	11,800	11,800	0	4.0%	4.0%	0.0%	谷澤総合鑑定所
RE-02　大井町再開発ビル1号棟	7,110	7,110	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	4,000	4,000	0	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	3,550	3,560	+10	3.3%	3.3%	0.0%	谷澤総合鑑定所
RE-09　ヒューリック等々力ビル	1,440	1,450	+10	4.4%	4.3%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
RE-11　HULIC &New SHIBUYA	3,560	3,570	+10	2.9%	2.8%	△0.1%	日本不動産研究所
RE-12　HULIC &New SHINBASHI	3,400	3,390	△10	3.5%	3.5%	0.0%	日本不動産研究所
RE-13　ヒューリック志村坂上	7,500	7,350	△150	4.3%	4.3%	0.0%	日本不動産研究所
RE-14　ヒューリック目白	6,450	6,590	140	3.5%	3.4%	△0.1%	日本不動産研究所
商業施設（9物件）／小計	**48,810**	**48,820**	**+10**	**3.8%**	**3.8%**	**△0.0%**	
東京コマーシャル・プロパティ（42物件）／中計	**358,076**	**356,264**	**△1,812**	**3.4%**	**3.4%**	**△0.0%**	

＊　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18期末対比）

（単位：百万円）

物件名	鑑定評価額 ① 第18期末 2023年2月末	鑑定評価額 ② 第19期末 2023年8月末	鑑定評価額 ③ 差異 ②－①	還元利回り（直接還元法） ④ 第18期末 2023年2月末	還元利回り（直接還元法） ⑤ 第19期末 2023年8月末	還元利回り（直接還元法） ⑥ 差異 ⑤－④	鑑定機関
NH-01　アリア松原	4,610	4,660	＋50	4.1%	4.1%	0.0%	日本不動産研究所
NH-02　トラストガーデン用賀の杜	7,340	7,330	△10	4.4%	4.4%	0.0%	日本不動産研究所
NH-03　トラストガーデン桜新町	3,930	3,930	0	4.3%	4.3%	0.0%	日本不動産研究所
NH-04　トラストガーデン杉並宮前	3,790	3,790	0	4.3%	4.3%	0.0%	日本不動産研究所
NH-05　トラストガーデン常磐松	3,580	3,580	0	3.9%	3.9%	0.0%	日本不動産研究所
NH-06　SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	1,870	1,900	＋30	5.1%	5.0%	△0.1%	日本不動産研究所
NH-07　チャームスイート新宿戸山	3,840	3,830	△10	3.8%	3.8%	0.0%	日本不動産研究所
NH-08　チャームスイート石神井公園	3,540	3,540	0	4.1%	4.1%	0.0%	日本不動産研究所
NH-09　ヒューリック調布	3,750	3,740	△10	4.0%	4.0%	0.0%	日本不動産研究所
NH-10　アリスタージュ経堂	10,070	10,070	0	3.7%	3.7%	0.0%	日本不動産研究所
NH-11　グランダ学芸大学	2,440	2,430	△10	3.6%	3.6%	0.0%	日本不動産研究所
NH-12　チャームプレミア田園調布（*2）	2,700	2,710	＋10	3.7%	3.7%	0.0%	日本不動産研究所
NH-13　ソナーレ石神井（*2）	2,560	2,570	＋10	3.8%	3.8%	0.0%	日本不動産研究所
有料老人ホーム（13物件）／小計	**54,020**	**54,080**	**＋60**	**4.0%**	**4.0%**	**△0.0%**	
NW-01　池袋ネットワークセンター	5,510	5,310	△200	4.2%	4.2%	0.0%	日本不動産研究所
NW-02　田端ネットワークセンター	1,600	1,580	△20	4.7%	4.7%	0.0%	日本不動産研究所
NW-03　広島ネットワークセンター	1,220	1,150	△70	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	1,080	1,070	△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	365	338	△27	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	7,730	7,720	△10	4.8%	4.8%	0.0%	日本不動産研究所
NW-07　札幌ネットワークセンター	2,570	2,500	△70	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	1,380	1,380	0	5.2%	5.2%	0.0%	日本不動産研究所
ネットワークセンター（8物件）／小計	**21,455**	**21,048**	**△407**	**4.8%**	**4.8%**	**0.0%**	
HT-01　相鉄フレッサイン銀座七丁目	12,200	12,200	0	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	7,310	7,280	△30	3.6%	3.6%	0.0%	日本不動産研究所
ホテル（3物件）／小計	**24,460**	**24,430**	**△30**	**3.6%**	**3.6%**	**0.0%**	
次世代アセット・プラス（24物件）／中計	**99,935**	**99,558**	**△377**	**4.1%**	**4.1%**	**△0.0%**	
全物件（66物件）合計	**458,011**	**455,822**	**△2,189**	**3.5%**	**3.5%**	**△0.0%**	

*1　各利回りの小計、中計及び合計は、各物件の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19期（2023年8月期）取得資産は、第18期（2023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。

8. 賃貸面積上位エンドテナント（決算発表時点）

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	20.3	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 2025年2月6日 -*3	事業用定期借地契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
3	株式会社みずほ銀行	ヒューリック両国ビル ヒューリック浅草橋江戸通 ヒューリック中野ビル ヒューリック上野ビル ヒューリック麹町ビル 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 ヒューリック五反田ビル ヒューリック王子ビル ヒューリック小舟町ビル	24,630.57	7.0	-*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	4.7	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	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	チャームスイート新宿戸山 チャームスイート石神井公園 ヒューリック調布 チャームプレミア田園調布	13,792.86	3.9	2045年10月31日 2044年10月31日 2047年7月20日 2048年3月31日	普通建物賃貸借契約
6	京王電鉄株式会社	アリスタージュ経堂	13,279.12	3.8	2042年5月7日	普通建物賃貸借契約
7	株式会社相鉄ホテル開発	相鉄フレッサイン銀座七丁目 相鉄フレッサイン東京六本木	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	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
9	みずほ証券株式会社	御茶ノ水ソラシティ ヒューリック上野ビル ヒューリック八王子ビル ヒューリック神戸ビル	5,522.25	1.6	-*4	定期建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
10	SOMPOケア株式会社	SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	4,912.57	1.4	2029年3月31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19期（2023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。

9. 投資主の状況

所有者別投資口数*1,2

	第18期末（2023年2月末）		第19期末（2023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	64,925	4.5	64,505	4.5	△420	0.0
金融機関	907,878	63.0	934,101	64.9	+26,223	+1.9
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	72,342	5.0	79,884	5.5	+7,542	+0.5
信託銀行	714,090	49.6	732,473	50.9	+18,383	+1.3
生命保険会社	32,915	2.3	34,300	2.4	+1,385	+0.1
損害保険会社	0	0.0	0	0.0	0	0.0
信用金庫	29,425	2.0	30,491	2.1	+1,066	+0.1
その他	59,106	4.1	56,953	4.0	△2,153	△0.1
その他国内法人	178,091	12.4	181,412	12.6	+3,321	+0.2
外国人	235,576	16.4	205,603	14.3	△29,973	△2.1
証券会社	53,530	3.7	54,379	3.8	+849	+0.1
合計	1,440,000	100.0	1,440,000	100.0	-	-

所有者別投資主数*1,2

	第18期末（2023年2月末）		第19期末（2023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	9,182	92.8	9,027	92.9	△155	0.1
金融機関	157	1.6	158	1.6	+1	0.0
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	25	0.3	28	0.3	+3	0.0
信託銀行	7	0.1	7	0.1	0	0.0
生命保険会社	6	0.1	6	0.1	0	0.0
損害保険会社	0	0.0	0	0.0	0	0.0
信用金庫	57	0.6	55	0.6	△2	0.0
その他	62	0.6	62	0.6	0	0.0
その他国内法人	285	2.9	280	2.9	△5	0.0
外国人	253	2.6	236	2.4	△17	△0.2
証券会社	21	0.2	17	0.2	△4	0.0
合計	9,898	100.0	9,718	100.0	△180	-

主要投資主 第19期末（2023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）	430,322	29.88
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	230,481	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）	61,501	4.27
5	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	22,334	1.55
6	全国信用協同組合連合会	21,149	1.46
7	明治安田生命保険相互会社	20,637	1.43
8	みずほ証券株式会社	18,393	1.27
9	SMBC日興証券株式会社	18,265	1.26
10	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	15,925	1.10
	合計	991,477	68.85

*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。

10. 各種報酬・手数料の概要

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18期（2023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。

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

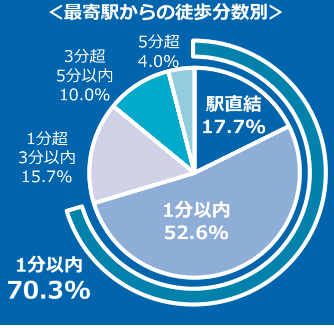
オフィス

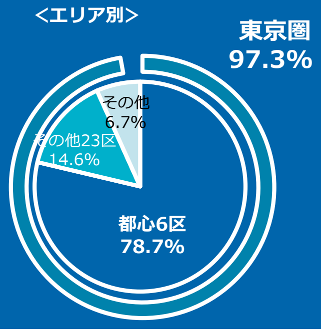
- 東京圏（東京都及び東京都近郊の政令指定都市）及び東京圏に準ずる経済圏を有する地域
- 原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「地域において競争力や優位性のあるエリア」
- 東京圏への投資比率は、原則としてオフィス全体の投資額の90%以上 *2

商業施設

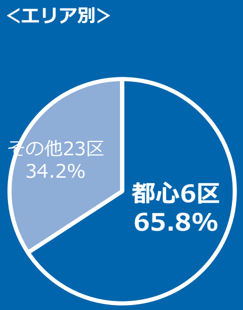
- 東京都及び東京都近郊の主要都市
- 原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「繁華性のあるエリア」

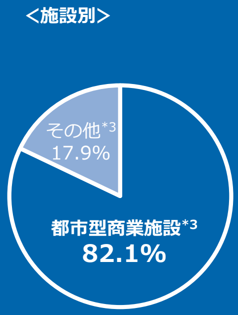
■ オフィスポートフォリオの状況（取得価格ベース）





■ 商業施設ポートフォリオの状況（取得価格ベース）





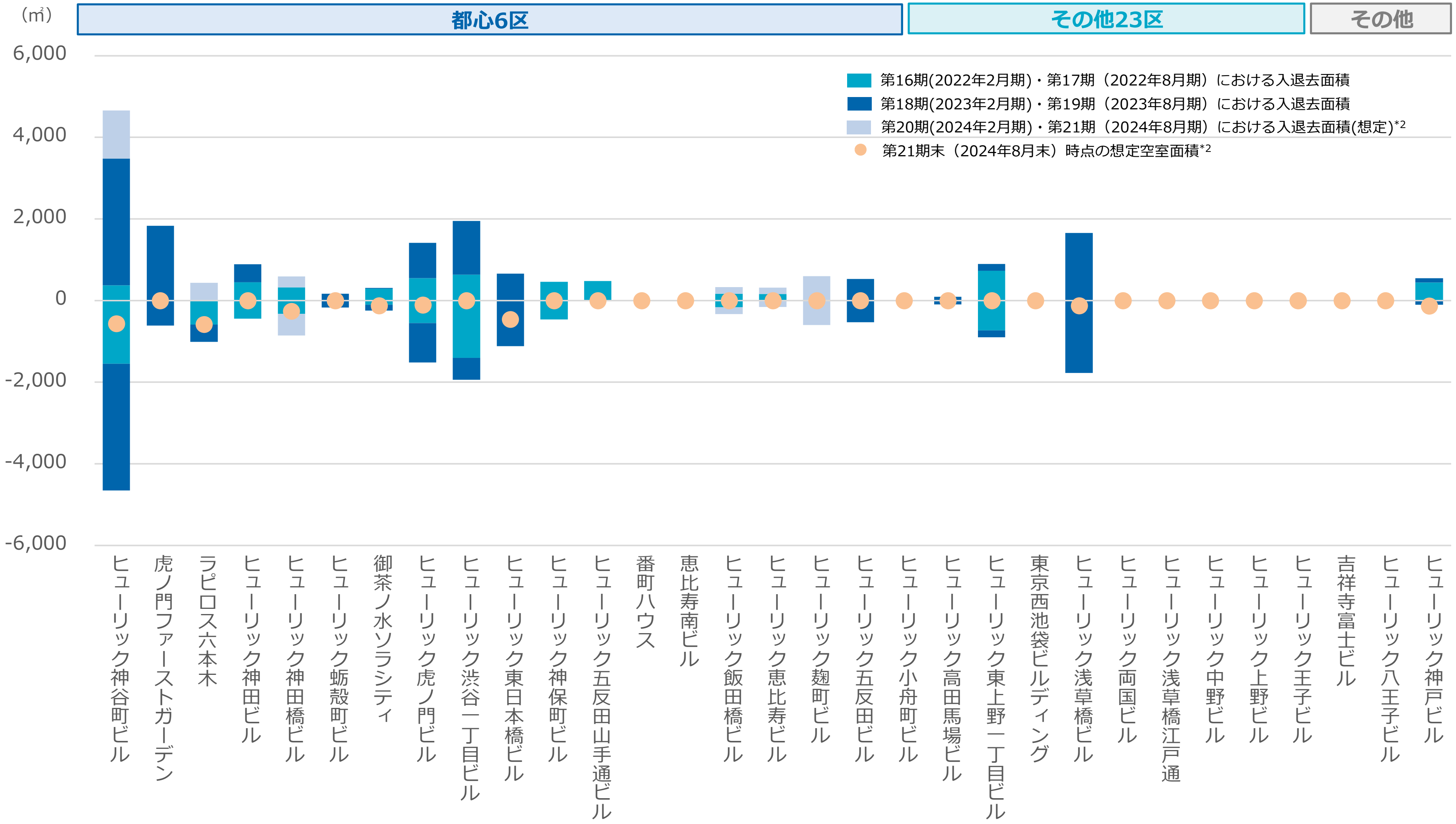
次世代アセット・プラス

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 *4

*1 取得価格ベースとし、取得時の消費税・地方消費税及び手数料等を含みません。なお、本投資法人が個別具体的な資産の取得を行った場合等に、これらの比率とは異なる投資比率（変動幅は最大約10ポイント）となることがあります。
*2 取得価格ベースとし、取得時の消費税・地方消費税及び手数料等を含みません。なお、本投資法人が個別具体的な資産の取得を行った場合等に、これらの比率とは異なる投資比率となることがあります。
*3 都市型商業施設とは、都市の繁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。
*4 オフィス、商業施設、有料老人ホーム、ネットワークセンター及びホテル以外で、将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得や、中長期的な投資主価値の最大化に資すると本投資法人が判断する資産をいいます。

物件別入退去面積の状況*1

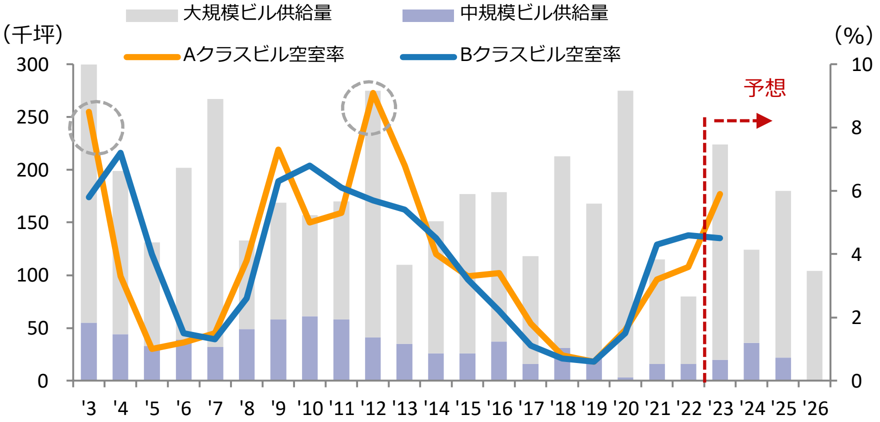


*1　対象となる期間において、入居または退去したテナントの賃貸面積（持分）に基づいて記載しています。なお、退去面積及び第21期末（2024年8月末）時点の想定空室面積はマイナス表記としています。
*2　入退去面積（想定）及び想定空室面積は、2023年10月17日公表の業績予想における想定を記載しており、今後の運営状況等により変動する可能性があります。

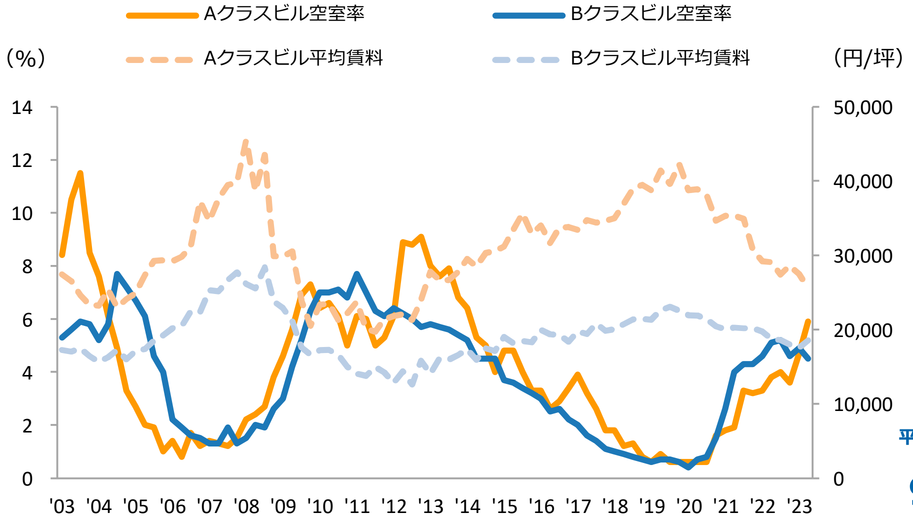
12. オフィスポートフォリオについて

規模別のオフィス賃貸マーケット推移（2003年～）

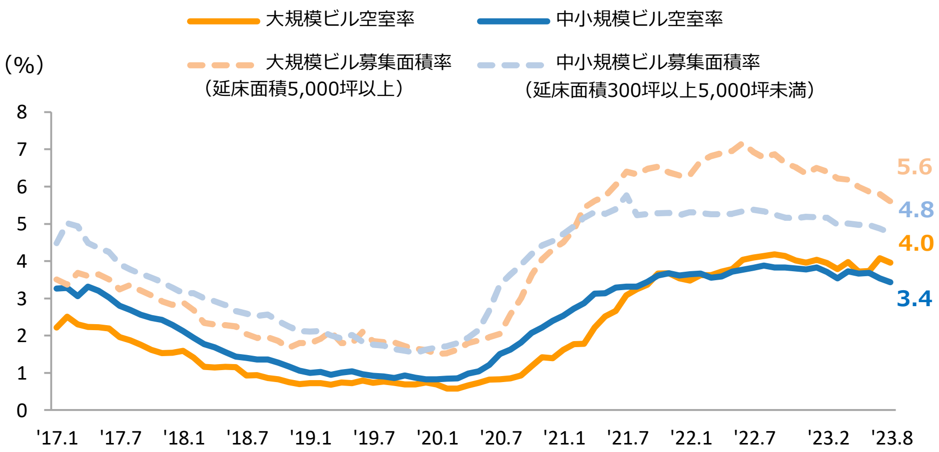
規模別のオフィス供給量と空室率の推移*1



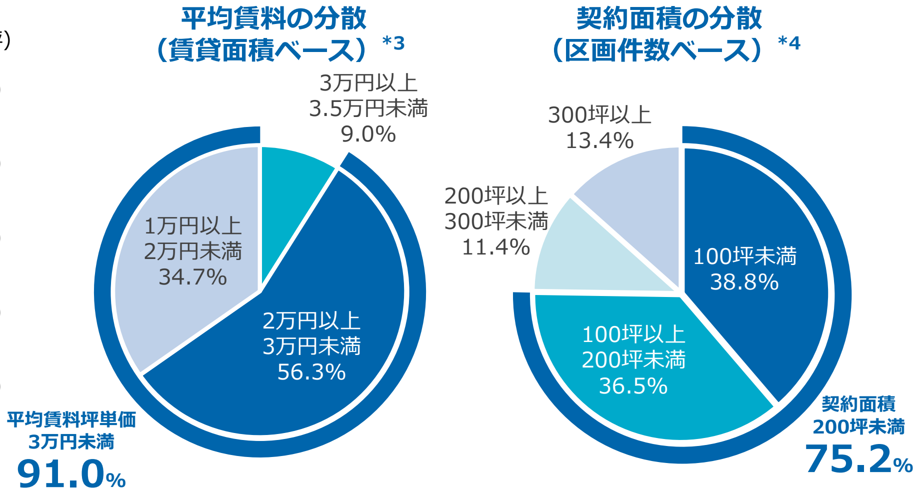
規模別のオフィス空室率と賃料の推移*1



規模別の空室率・募集面積率推移（2017年～）*2



本投資法人保有のオフィス物件の状況



*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2023」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。なお、空室率については各年末の数値を記載していますが、2023年については第２Qの数値を記載しています。
*2　オフィス空室率・募集面積率は、株式会社ザイマックス不動産総合研究所の「オフィス空室マンスリーレポート」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19期（2023年8月期）決算発表時点で保有するオフィス物件を対象に、第19期末（2023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19期（2023年8月期）決算発表時点で保有するオフィス物件を対象に、入居テナントの契約面積（持分換算しない面積）に基づいて、区画件数ベースでの比率を算出しています。なお、複数の区画を賃貸しているテナントについて、契約において賃貸面積を分けて記載している場合には、区画を分けた上でそれぞれの契約面積に基づいて算出しています。

ヒューリックにおける銀行店舗物件の位置づけ

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

↓

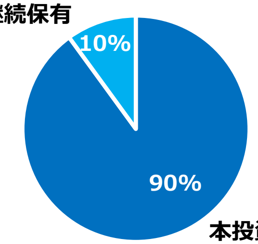
銀行店舗等の建替事業において培ったノウハウ等を活用し、様々な開発事業を展開

銀行店舗物件の保有・賃貸は
ヒューリックの主力事業

ヒューリックとの物件共有

銀行店舗物件取得時の持分構成

ヒューリックが継続保有



本投資法人が取得

↓

譲渡後もヒューリックが
持分10%を継続保有

銀行店舗物件を共有する意義

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

1 銀行テナントとのリレーション

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

2 物件運営におけるセームボート

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

3 再開発サポート

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

銀行店舗物件の特徴

銀行店舗物件の取得意義

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

×

テナントクレジット ／ 継続使用の蓋然性

↓

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

本投資法人が保有する銀行店舗物件の状況

物件数	取得価格合計	ポートフォリオに占める比率
11物件	70,122百万円	18.4%
平均NOI利回り*1	平均駅徒歩分数*2	平均稼働率*3
4.1%	3分	99.7%

銀行テナント入居ビルの早期埋戻し事例

「新御徒町」駅
徒歩2分

ヒューリック
東上野一丁目ビル

空室区画の埋戻しの概要

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

*1 第19期末（2023年8月末）時点の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOI（持分ベース）の合計を取得価格の合計で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。
*2 各銀行店舗物件に係る最寄駅からの徒歩分数を単純平均した数値を小数第1位を四捨五入して記載しています。
*3 第19期末（2023年8月末）時点の各銀行店舗物件に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

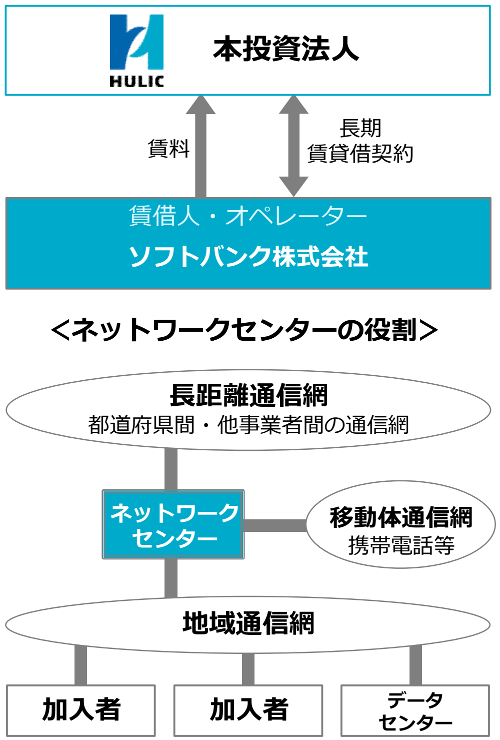
14. 次世代アセット・プラスへの投資

- 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

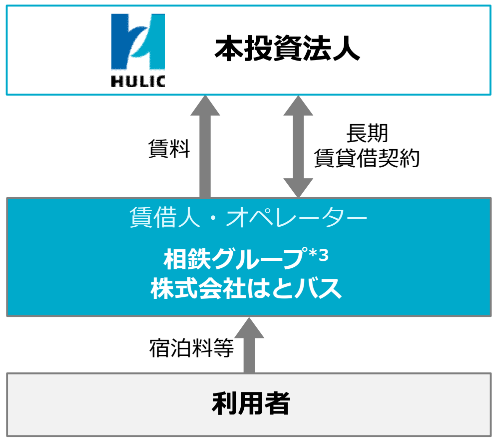
有料老人ホーム

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

ネットワークセンター



ホテル



<本投資法人保有ホテルのオペレーター>

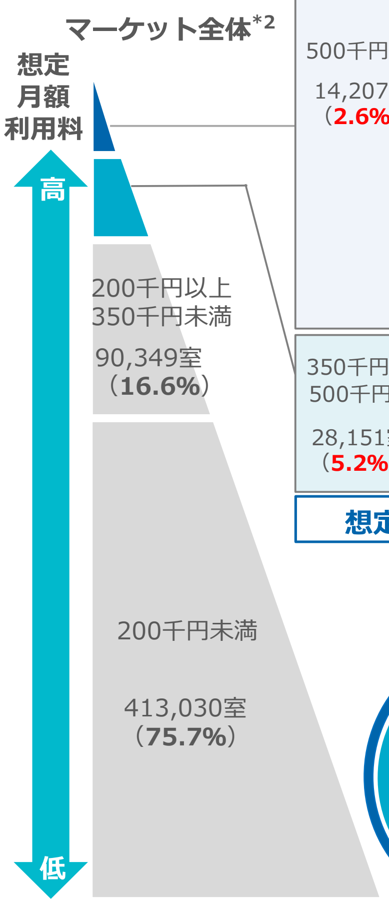
物件名	所在	オペレーター
相鉄フレッサイン銀座七丁目	東京都中央区銀座	相鉄グループ[3]
相鉄フレッサイン東京六本木	東京都港区六本木	
ヒューリック築地三丁目ビル	東京都中央区築地	株式会社はとバス

■ 保有ホテルの受入賃料のうち、**96.4%が固定賃料で構成**[4]

*1 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ィ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。

要介護者向け施設の価格帯別分散状況及び保有物件の想定月額利用料*1

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



500千円以上
14,207室
（2.6%）

トラスト ガーデン 常磐松 844千円

アリア 松原 841千円

アリス タージュ 経堂 708千円

トラスト ガーデン 用賀の杜 706千円

トラスト ガーデン 桜新町 677千円

トラスト ガーデン 杉並宮前 677千円

チャーム プレミア 田園調布 659千円

グランダ 学芸大学 635千円

ソナーレ 石神井 515千円

350千円以上
500千円未満
28,151室
（5.2%）

チャーム スイート 新宿戸山 473千円

SOMPOケア ラヴィーレ 北鎌倉 397千円

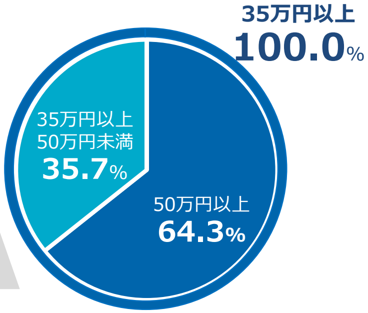
ホスピタル メント 板橋 ときわ台 362千円

チャーム スイート 石神井公園 366千円

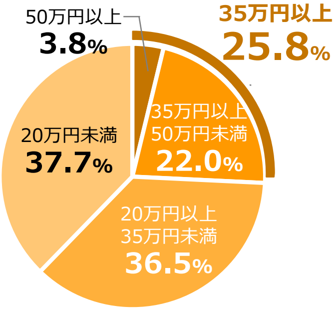
チャーム スイート 調布 361千円

想定月額利用料の価格帯別シェア（物件数ベース）*3

本投資法人*4

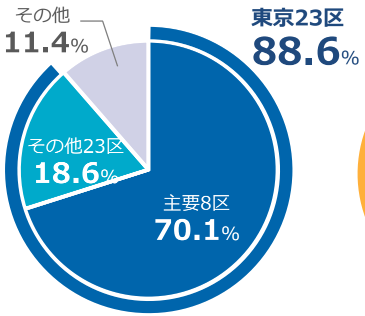


J-REIT全体*5
（本投資法人を除く）

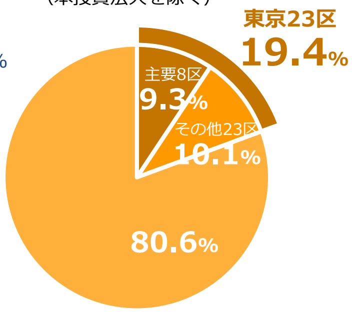


エリア分散（取得価格ベース）

本投資法人*4



J-REIT全体*6
（本投資法人を除く）



*1 本投資法人保有物件の想定月額利用料は、各介護事業者が公表している重要事項説明書に記載されている入居一時金を原則60ヶ月（想定入居期間）で除して得た金額を、一般的なプランの月額利用料に加算した金額をいい、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。
*3 各グラフは、2023年8月末時点で各介護事業者が公表している重要事項説明書に基づき算出した想定月額利用料を基に算出しています。*4 第19期末（2023年8月末）時点の保有資産に基づいています。
*5 2014年から2023年にJ-REITが取得した有料老人ホームを対象に算出しており、投資法人の合併に伴い承継した取得物件は除外しています（情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成）。
*6 2023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）。

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*1	入居率*2	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	841,000円 635,000円	83.8% 87.5%	2023.4.1 2023.4.1
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磐松	706,000円 677,000円 677,000円 844,000円	82.0% 81.0% 75.0% 100.0%	2023.5.1 2023.5.1 2023.7.1 2023.5.1
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	397,000円	81.0%	2023.4.1
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	93.0%	2022.10.1
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 チャームプレミア田園調布	473,000円 366,000円 361,000円 659,000円	99.0% 94.0% 96.0% 88.0%	2023.5.1 2023.5.1 2023.5.1 2023.7.1
京王ウェルシィステージ株式会社	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%	2023.7.1
ライフケアデザイン株式会社	ソニーフィナンシャルグループの介護事業を統括する持株会社ソニー・ライフケア株式会社の連結子会社	30年	ソナーレ石神井	515,000円	92.0%	2023.7.1

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

- 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（2023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

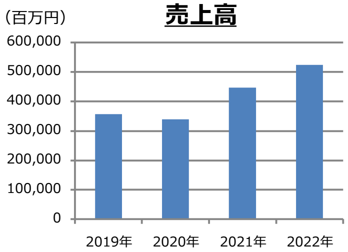
1957年3月
日本橋興業株式会社として設立株式会社富士銀行（現：株式会社みずほ銀行）の店舗ビル管理事業から出発。銀行から多数の店舗ビル、社宅等を取得

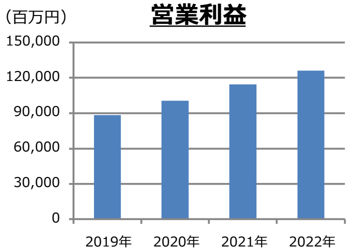
2007年1月
商号をヒューリック株式会社に変更

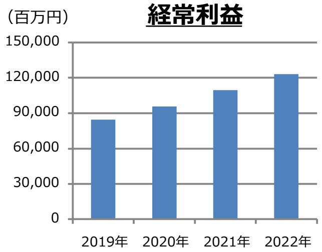
2008年11月
東京証券取引所市場第一部に株式を上場

2014年2月
REIT事業本投資法人上場

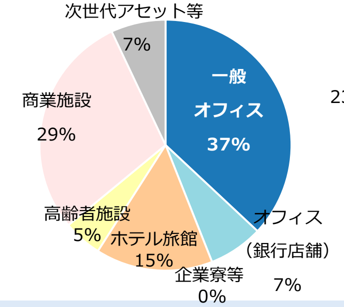
業績ハイライト（連結ベース）

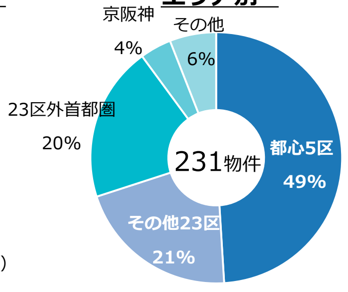


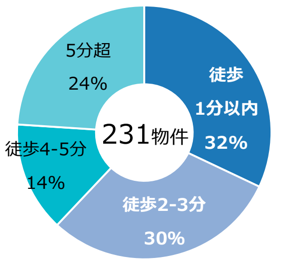




主要指数







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

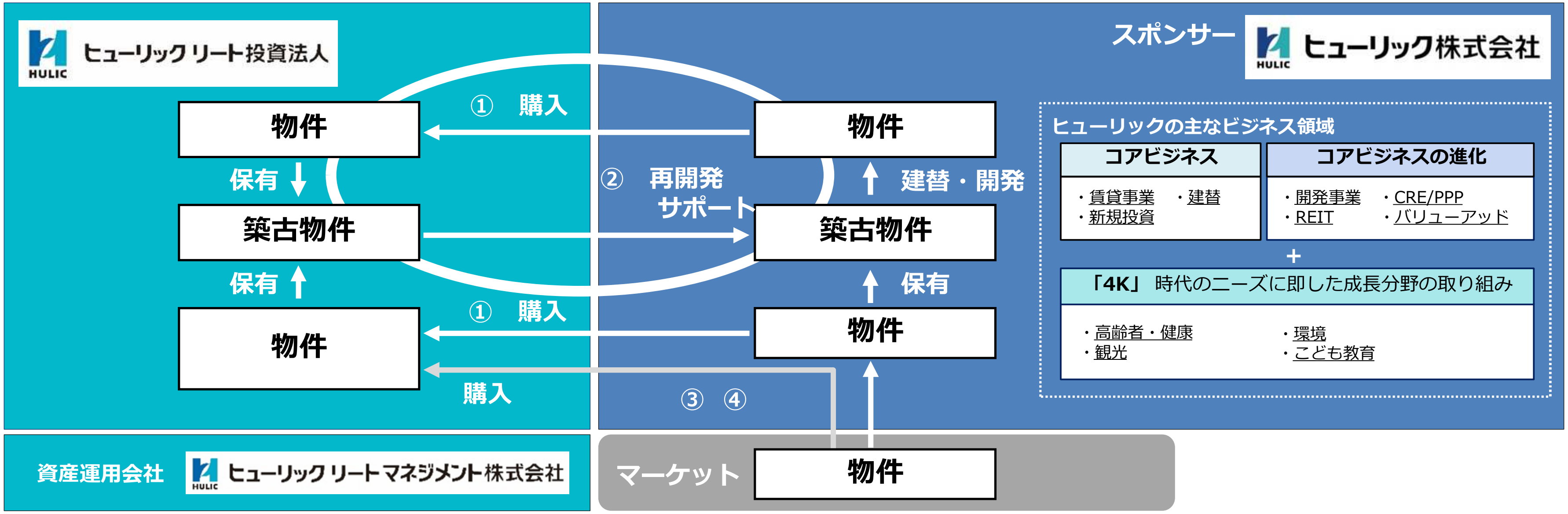
有料老人ホーム

チャームプレミア
山手町

*1　ヒューリックの2023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（231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。

17. ヒューリックグループとのコラボレーション

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

HULIC

18. スポンサーの主な開発・保有物件

主な開発・保有物件

オフィス

ヒューリック
銀座数寄屋橋ビル

ヒューリック
新宿ビル

ヒューリック
青山ビル

ヒューリック
新橋ビル

ヒューリック
銀座一丁目ビル

有料老人ホーム

アリア代々木上原

ソナーレ目黒不動前

チャームプレミアグラン南麻布

ホスピタルメント四谷大京町

ホテル

ヒューリック雷門ビル
（ザ・ゲートホテル
雷門 by HULIC）

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

相鉄フレッサイン
東京六本木
（本投資法人と共有）

東京ベイ
舞浜ホテル

MIMARU京都
堀川六角

主な開発計画（竣工予定年）

ヒューリック福岡ビル
建替計画（2024年）

千駄ヶ谷センタービル
建替計画（2024年）

横浜山下町
開発計画（2024年）

銀座ビル建替計画
（2025年）

ヒューリックスクエア札幌
（札幌建替計画）（2025年）

心斎橋プロジェクト
（2026年）

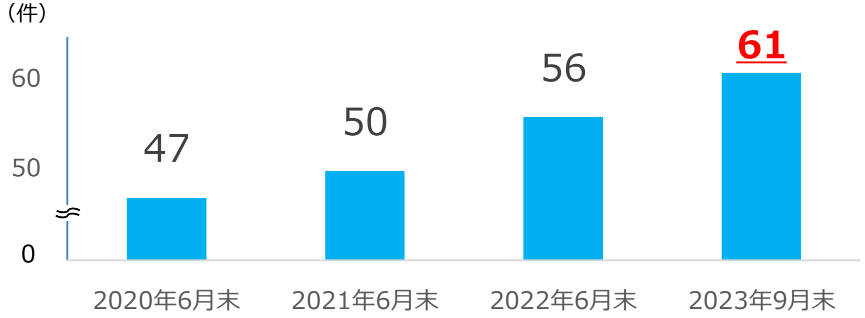
*1 2023年8月30日時点でスポンサーが公表している主な開発・保有物件を記載しています。
*2 第19期（2023年8月期）決算発表時点の保有資産を除き、本ページに記載の物件について、本投資法人が取得を決定した物件はありません。物件について、本投資法人が今後取得できるとの保証はありません。

GHG排出削減に向けた各種取組み

LED化の推進

■ テナント入替え等のタイミングにおいて、LED照明への切替えを着実に推進

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

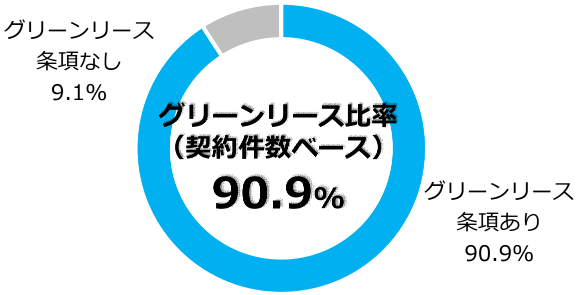
太陽光発電設備の導入物件数　12物件

2022年の発電実績　54,574kWh*1
（CO2排出量で年間約23.7t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18期・第19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

2023年9月末時点で
「御茶ノ水ソラシティ」を含む
合計8物件で
再生可能エネルギー由来電力を導入

御茶ノ水ソラシティ

*1　実績値の算出に当たり、対象物件の範囲は、次のとおりです。①本投資法人が保有している期間を対象としています（データの入手が可能な物件に限ります。）。②本投資法人が共有持分を保有する物件については、本投資法人が保有する共有持分に相当する数値をもとに算出しています。
*2　2022年の実績値に環境省「温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度」における係数を乗じて算出しています。

DBJグリーンビルディング認証

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

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）

取得年	評価	物件名	スポンサー開発
2018	★★★	ヒューリック虎ノ門ビル	○
2019	★★★★★	HULIC &New SHIBUYA	○
2019	★★	トラストガーデン常磐松	○
2019	★★	相鉄フレッサイン東京六本木	○
2020	★★★★	ヒューリック目白*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	○

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	★★★★★	ヒューリック蛎殻町ビル	○
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	★★★★	ヒューリック両国ビル	○
2021	★★★★	ヒューリック浅草橋江戸通	○
2021	★★★★	ヒューリック中野ビル	○
2021	★★★★	ヒューリック八王子ビル	○
2022	★★★★★	ヒューリック東上野一丁目ビル	
2022	★★★★★	ヒューリック神保町ビル	
2022	★★★★★	大井町再開発ビル2号棟・１号棟*4	
2022	★★★★★	ヒューリック神宮前ビル	
2022	★★★★	番町ハウス	
2023	★★★★	ヒューリック王子ビル	○

CASBEEウェルネスオフィス評価認証

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

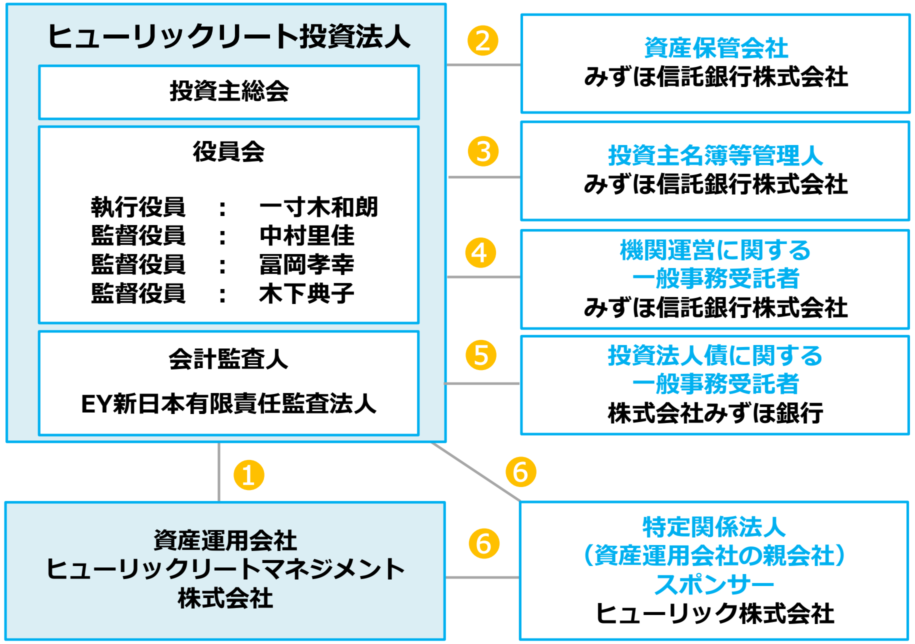
JHEP認証（ハビタット評価認証制度）

取得年	評価	物件名	スポンサー開発
2019	A	チャームスイート新宿戸山	○
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	○
2023	A	グランダ学芸大学	○

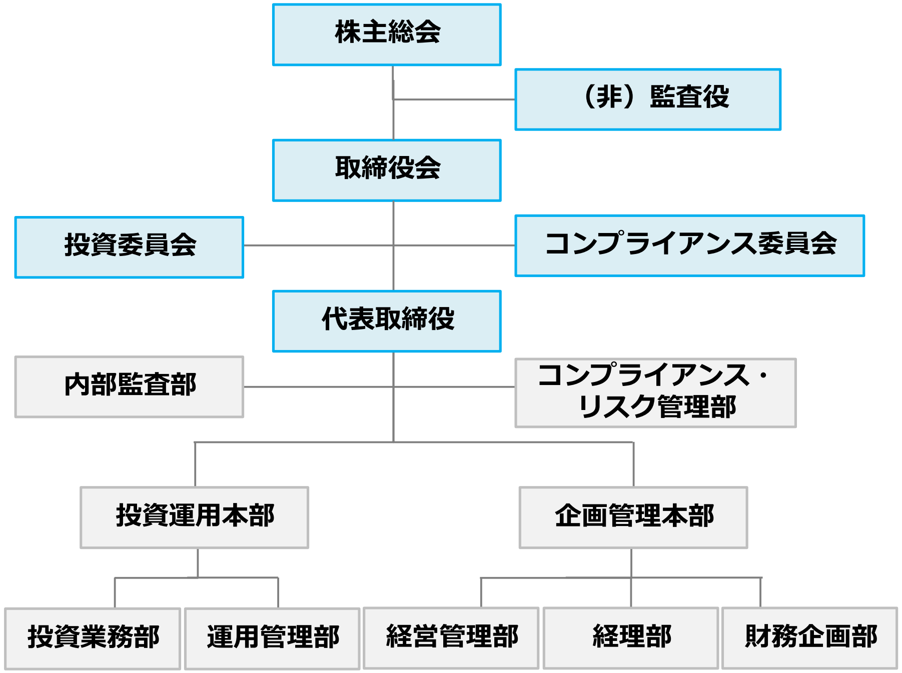
*1　B1～4Fテナント部を除きます。*2　1F～5Fテナント部を除きます。
*3　2･3F、B1･1Fテナント部を除きます。
*4　大井町再開発ビル2号棟・1号棟を一体の建物として認証を取得しています。
*5　第19期（2023年8月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

20. 本投資法人及び資産運用会社の概要

投資法人の仕組み図



資産運用会社の組織図



各種契約と手数料

契約名	第19期（2023年8月期）手数料*1
① 資産運用委託契約	1,078,408千円*2
② 資産保管契約	15,011千円
③ 投資口事務代行委託契約 ④ 一般事務委託契約	47,934千円*3

契約名	第19期（2023年8月期）手数料*1
⑤ 財務代理契約	127千円
⑥ スポンサーサポート契約	-

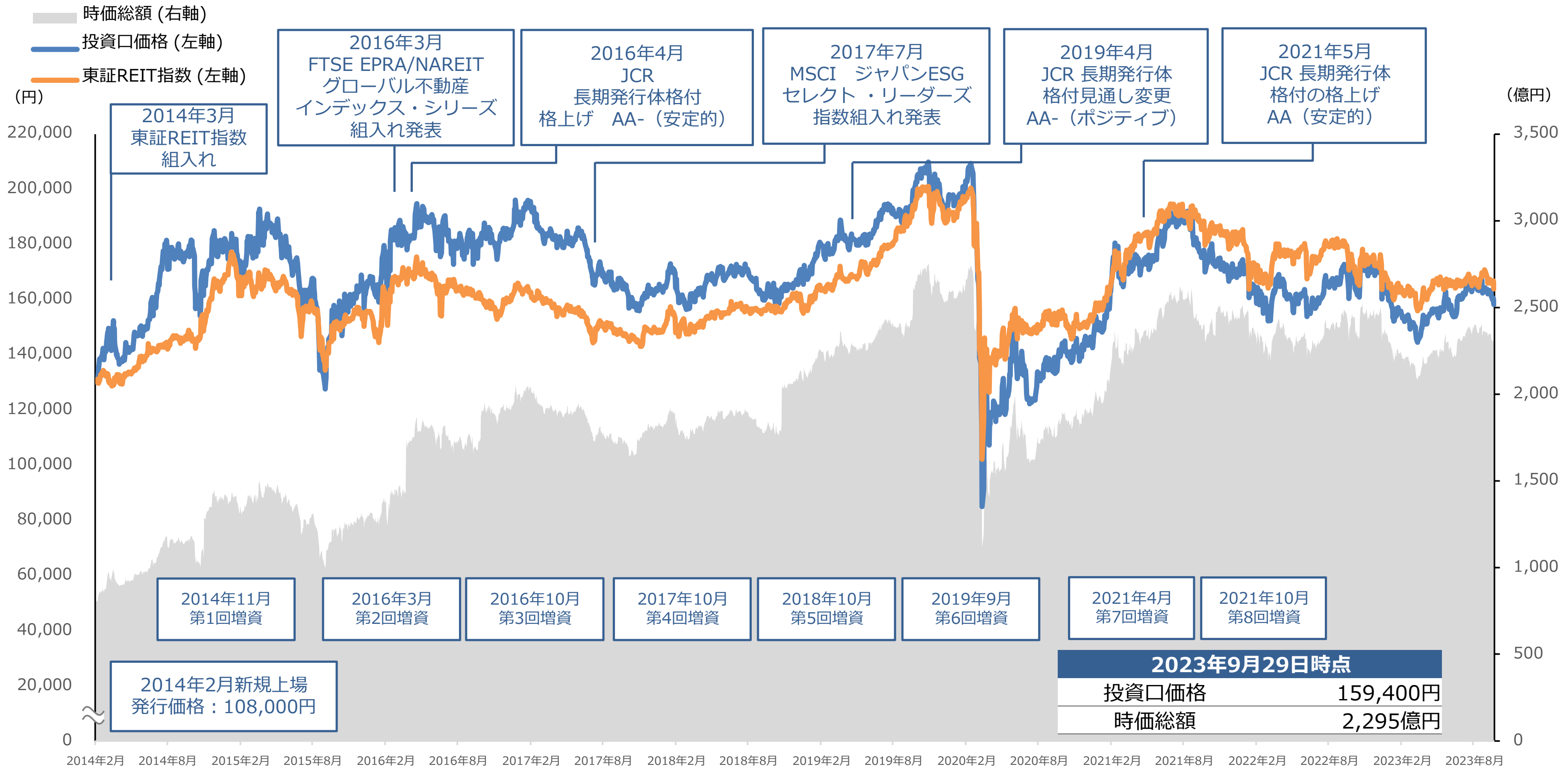
*1 千円未満を切捨てて記載しています。
*2 記載金額の他に、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬（53,050千円）、個々の不動産等の不動産等売却益が発生したことに伴う物件譲渡に係る報酬（27,337千円）があります。
*3 投資口事務代行委託契約に基づく手数料と機関運営に関する一般事務委託契約に基づく報酬の合計額を記載しています。

21. 投資口価格・時価総額の推移

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



2023年9月29日時点	
投資口価格	159,400円
時価総額	2,295億円

＊ （出所）公開情報をもとに資産運用会社にて作成しています。

22. 用語の定義

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、54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、54ページ及び58ページをご参照ください。
都心6区	千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。
主要8区	千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区、目黒区及び世田谷区を指します。
第13期取得資産	第13期（2020年8月期）に取得したヒューリック両国ビル、ヒューリック浅草橋江戸通、ヒューリック目白、ヒューリック築地三丁目ビルを対象としています。
第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期取得資産	第18期（2023年2月期）に取得したヒューリック五反田ビルを対象としています。
第19期取得資産	第19期（2023年8月期）に取得したヒューリック王子ビル、チャームプレミア田園調布、ソナーレ石神井、ヒューリック小舟町ビルを対象としています。
第13期譲渡資産	第13期（2020年8月期）に譲渡したゲートシティ大崎を対象としています。
第14期譲渡資産	第14期（2021年2月期）に譲渡したヒューリック日本橋本町一丁目ビル、オーキッドスクエア（共有持分50%）、ヒューリック大森ビルを対象としています。
第15期譲渡資産	第15期（2021年8月期）に譲渡したオーキッドスクエア（共有持分50%）、品川シーズンテラスを対象としています。
第16期譲渡資産	第16期（2022年2月期）に譲渡したヒューリック新宿三丁目ビル（共有持分50%）を対象としています。
第17期譲渡資産	第17期（2022年8月期）に譲渡したヒューリック新宿三丁目ビル（共有持分50%）を対象としています。
第18期譲渡資産	第18期（2023年2月期）に譲渡した横浜山下町ビルを対象としています。
第19期譲渡資産	第19期（2023年8月期）に譲渡したヒューリック銀座7丁目ビル（共有持分47.5%）を対象としています。
第20期譲渡資産	第20期（2024年2月期）に譲渡したヒューリック銀座7丁目ビル（共有持分47.5%）を対象としています。
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。

22. 用語の定義

用語	定義
資産規模	対象時点における本投資法人の保有資産の取得価格の合計額をいいます。
含み損益	以下の計算式によって算出しています。 A－B　（A:各期末時点の保有資産の鑑定評価額、B：各期末時点の保有資産の帳簿価格）
1口当たりNAV	以下の計算式によって算出しています。 （A＋B）÷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÷B×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÷（B+C)×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19期決算発表時点）	第19期末（2023年8月末）時点のLTVに、第20期（2024年2月期）譲渡資産の譲渡を勘案した見込の数値です。
時価ベースLTV （第19期決算発表時点）	第19期（2023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19期（2023年8月期）決算発表時点の保有資産の含み損益合計を加味した見込の数値です。
旧予想	2023年4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、2023年4月13日公表の「2023年2月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。
新予想	2023年10月17日公表の業績予想に基づき記載しています。詳細な内容は、2023年10月17日公表の「2023年8月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。
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÷B×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）÷C×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。

22. 用語の定義

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÷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÷B×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・テナント入替えによる賃料増減率	以下の計算式によって算出しています。 （A－B）÷B×100%　（各決算期において賃料改定もしくはテナント入替えのなされた区画について、A：改定・入替え後の月額賃料（共益費を含みます。）の合計額、B：改定・入替え前の月額賃料（共益費を含みます。）の合計額）
契約稼働率	賃貸面積（契約ベース）を賃貸可能面積で除して得られた数値をいいます。
賃料稼働率	フリーレント対象面積を控除した賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値をいいます。
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）÷B×100%　（A：オフィス物件（底地、店舗区画、住居等は除きます。）の現行賃料、B：マーケットレンジの下限値（現行賃料がマーケットレンジよりも低い場合）又はマーケットレンジの上限値（現行賃料がマーケットレンジよりも高い場合）（オフィス））
ホール・カンファレンス収益	御茶ノ水ソラシティ及びヒューリック浅草橋ビルについて、ホール・カンファレンスにおける収入から費用を差し引いた後の利益をいいます。
平均調達金利	各期末時点における各有利子負債に係る利率を、当該時点の有利子負債総額残高に応じて加重平均して算出しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップ取引の効果を勘案した利率を使用しています。
平均残存期間	各期末時点における各有利子負債の残存年数を、当該時点の有利子負債総額残高に応じて加重平均して算出しています。

22. 用語の定義

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。

ヒューリックリート投資法人