



TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

ヒューリックリート投資法人

第15期 (2021年8月期) **決算説明資料**

NEXT⁺
GENERATION ASSETS PLUS

証券コード **3295**

2021年11月16日

I. エグゼクティブサマリー

1. 運用ハイライト	4
2. 第8回公募増資の概要	5

II. 決算ハイライト

1. 分配金・NAVの推移	7
2. 新型コロナウイルスの影響	8
3. オフィスの運営状況	9
4. 現状認識と今後の見通し	11
5. 第15期実績の概要	12
6. 第16期・第17期予想の概要	13
7. 一時的要因調整後1口当たり分配金の試算値の概要	14

III. 運用実績

1. ポートフォリオ・サマリー	16
2. 外部成長の実績	18
3. 内部成長の実績	21
4. 財務の状況	23
5. 鑑定評価の状況	24

IV. ESGへの取り組み

1. ESGへの継続的な取り組み	26
------------------	----

V. 今後の戦略

1. オフィスのマーケット環境	32
2. 本投資法人のポートフォリオ構成	33
3. 今後の成長戦略	34

VI. 決算概要及び業績予想

1. 損益計算書	36
2. 貸借対照表	38

Appendix

1. 各種指標の推移	40
2. 第16期取得資産	41
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15期末時点）	53
7. 物件別鑑定評価の状況（第14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. スポンサーの主な開発物件・保有物件	66
18. ヒューリックグループとのコラボレーション	67
19. 本投資法人の仕組み	68
20. 資産運用会社の概要	69
21. 投資口価格・時価総額の推移	70
22. 用語の定義	71



I エグゼクティブサマリー

外部成長

マーケット環境に適応した資産入替を継続

銀行店舗物件を主軸とした厳選投資の継続により、ポートフォリオの収益安定性を向上

- 第13期（2020年8月期）以降、収益回復に時間を要する可能性が高い商業施設や大規模オフィスのマイナー持分を中心に譲渡する一方、収益安定性が見込まれる銀行店舗物件と有料老人ホームを中心にスポンサーから取得
- 資産入替えにより、ポートフォリオの収益安定性を向上させるとともに、資産譲渡により含み益を実現

ポートフォリオに占める比率

	第12期末 時点	第15期 決算発表 時点 ^{*1}
商業施設への投資比率 (ヒューリックへの固定賃料での マスターリース物件 ^{*2} を除く)	11.8% ➡	8.4%
銀行店舗物件への 投資比率	0.0% ➡	12.7%

内部成長

オフィスの賃料乖離率マイナス区画の賃料増額改定は継続

「都心・駅近」の好立地中規模オフィスでは、市況回復を見据えたテナント需要も確認

- 増額幅・件数は鈍化しているものの、既存テナントの賃料増額改定は継続的に実現
- 本投資法人が主に保有する好立地の中規模オフィスでは、2021年6月以降、入居面積が解約申出面積を上回るなど、テナント動向に改善も見られる

賃料改定の実績（オフィス区画）

賃料増額率 (第15期)	賃料乖離率マイナス区画における 増額改定応諾率（第15期）
4.1%	10.8%
第1回緊急事態宣言以降における オフィス区画の賃料改定の状況 減額改定事例なし	

財務戦略・ESG

資産入替え及び2021年4月・10月増資を通じたLTVコントロールと 長期発行体格付の格上げ

- 収益安定性の向上を企図した資産入替えと適切なLTVコントロールを通じたコロナ禍における安定した運営を背景に、長期発行体格付が「AA（安定的）」に格上げ
- 2021年GRESBリアルエステイト評価において2年連続となる「5スター」の獲得、MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への継続採用とともに、TCFD提言への賛同を表明

財務の状況

	第14期末 時点	第15期 決算発表時点
LTV (簿価ベース)	46.1% ➡	44.6% ^{*3}
株式会社日本格付研究所 長期発行体格付（格付の見直し）	AA (安定的)	

^{*1} 「第15期決算発表時点」とは、2021年11月16日時点で公表済の資産の譲渡及び借入金の返済等が完了した時点をいいます。以下同じです。

^{*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。

^{*3} 2021年10月14日提出の有価証券届出書に記載の見込みの数値です。前提条件等の詳細な内容は、2021年10月14日提出の有価証券届出書を参照してください。

オファリング概要

オファリング形式	国内オファリング
発行決議日	2021年10月14日
条件決定日	2021年10月21日
調達額（第三者割当を含む）	14,315百万円*1
募集口数（OAによる売出しを含む）	87,000口
募集後発行済投資口総数	1,440,000口*1
需要倍率	13.2倍

投資口価格の推移

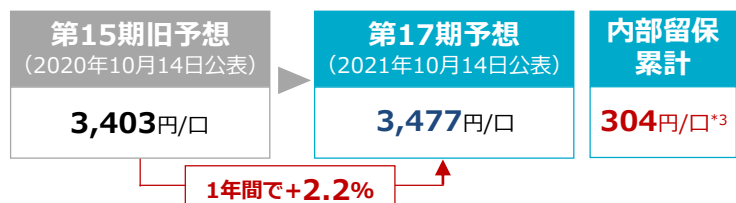


各種指標の推移

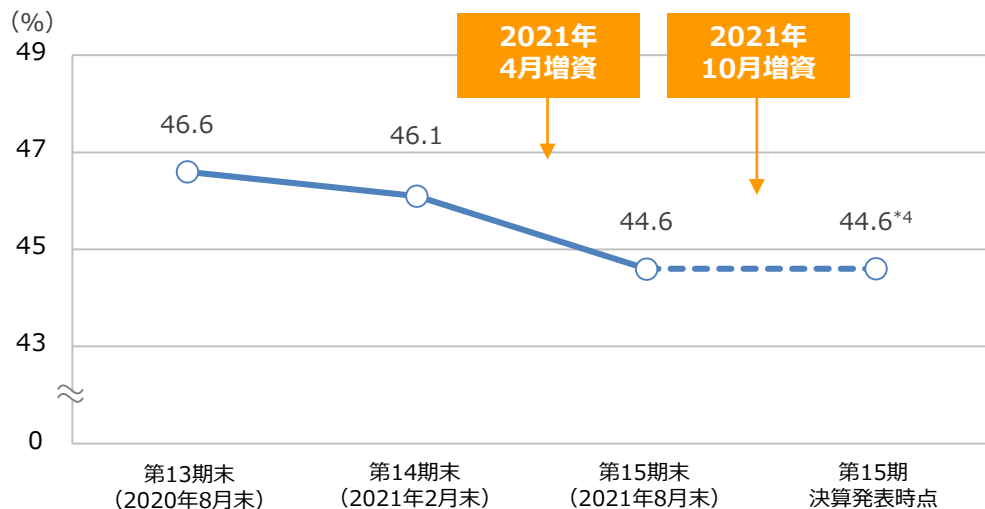
■ 資産規模



■ 一時的要因調整後1口当たり分配金試算値*2



■ LTVの推移



*1 2021年11月22日払込予定の第三者割当増資が全口行使されることを前提とした調達額または口数を記載しています。

*2 各時点において公表した2期先の1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）から、一時的要因（不動産等譲渡益、借地権の更新に伴い生じる支払地代の増加見込額、費用計上されていない固定資産税及び都市計画税等並びにこれらが生じることに伴い変動する資産運用報酬及び控除対象外消費税の増減見込額）を調整した試算値をいいます。本試算値は将来の分配金の有無及びその金額を何ら保証するものではなく、変動する可能性があります。

*3 第17期末（2022年8月末）に想定している利益留保額を第17期末（2022年8月末）の予想発行済投資口数で除した金額を記載しています。

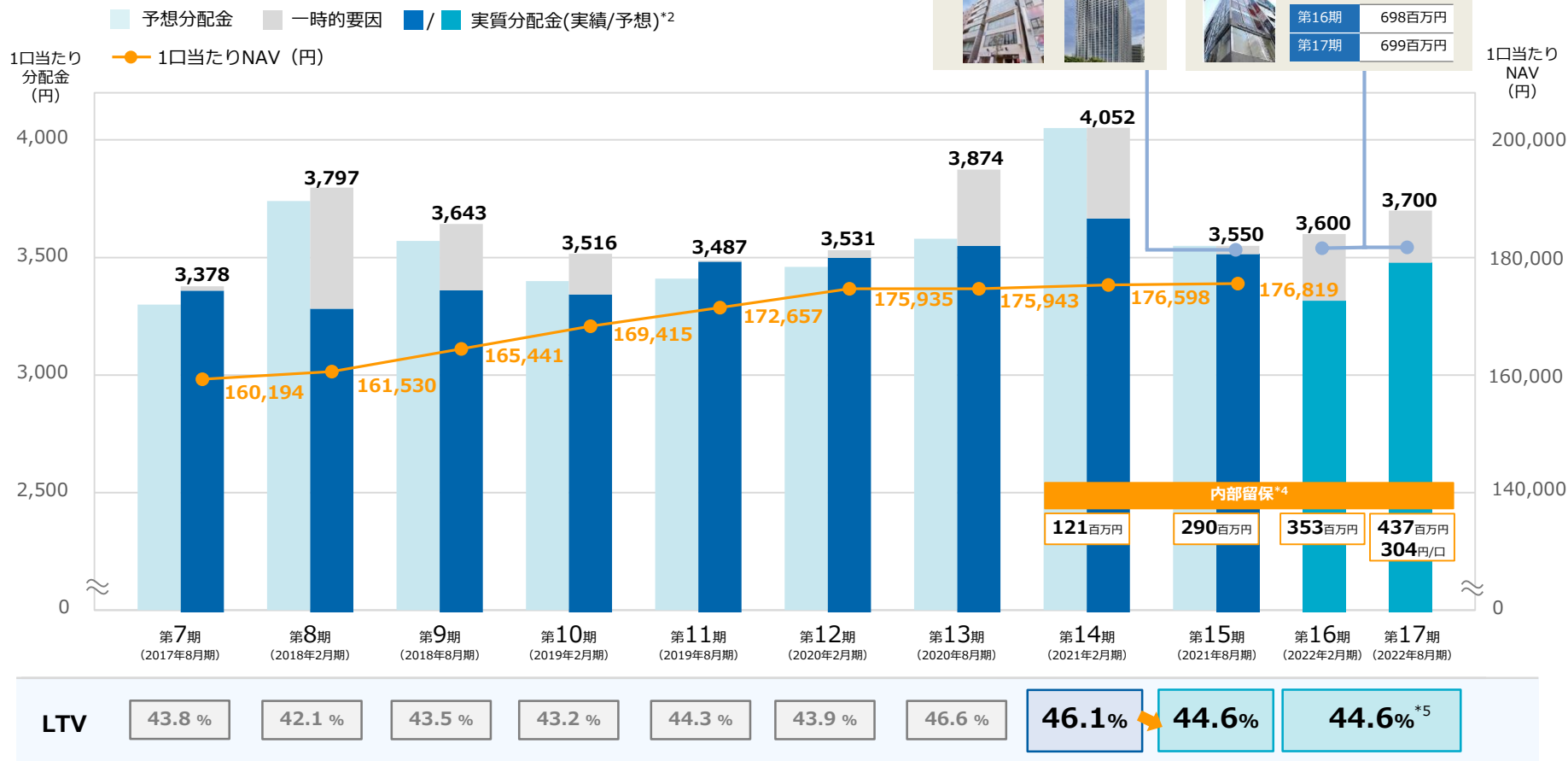
*4 2021年10月14日提出の有価証券届出書に記載の見込みの数値です。前提条件等の詳細な内容は、2021年10月14日提出の有価証券届出書を参照してください。



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15期（2021年8月期）は2物件（オーキッドスクエア、品川シーズンテラス）を譲渡し、合計約6億円の譲渡益を計上
- 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予定
- 継続的に内部留保を行い、第17期末（2022年8月末）時点の内部留保額は、437百万円（1口当たり内部留保額：304円/口）を見込む



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

*2 1口当たり分配金のうち、一時的要因（物件譲渡時に生じる譲渡益及び控除対象外消費税（試算値）、物件取得後における固定資産税の未費用化分、償却地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。

*3 「オーキッドスクエア」は第14期（2021年2月期）及び第15期（2021年8月期）に、「ヒューリック新宿三丁目ビル」は第16期（2022年2月期）及び第17期（2022年8月期）にそれぞれ準共有持分50%を分割譲渡し又は譲渡する予定です。

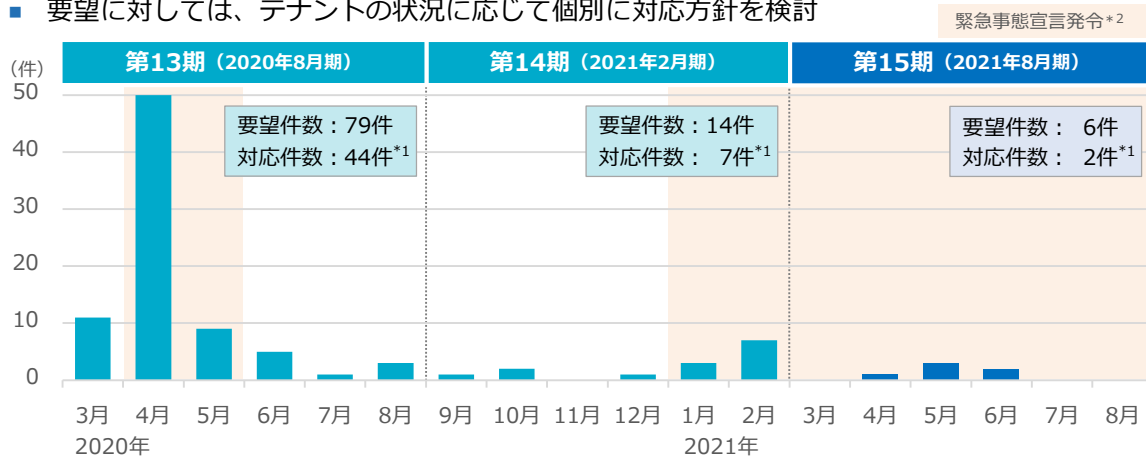
*4 第16期及び第17期は、第16期末（2022年2月末）及び第17期末（2022年8月末）に想定している利益留保額を記載しており、また、第17期は、第17期末（2022年8月末）に想定している利益留保額を第17期末（2022年8月末）の予想発行済投資口数で除した金額を記載しています。

*5 2021年10月14日提出の有価証券届出書に記載の見込みの数値です。前提条件等の詳細な内容は、2021年10月14日提出の有価証券届出書を参照してください。

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

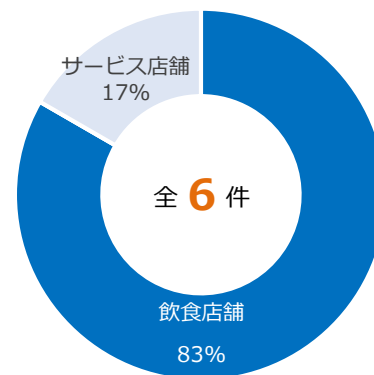
- 賃料の一時減額・支払猶予等の要望は一巡
- 要望に対しては、テナントの状況に応じて個別に対応方針を検討



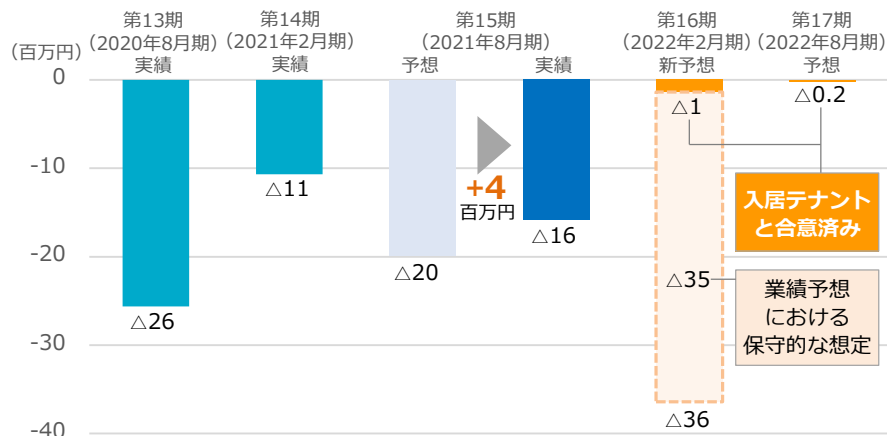
要望実施テナントの業種の状況 (件数ベース)

- 第15期 (2021年8月期) は全て店舗用途区画の入居テナントから要望を受領

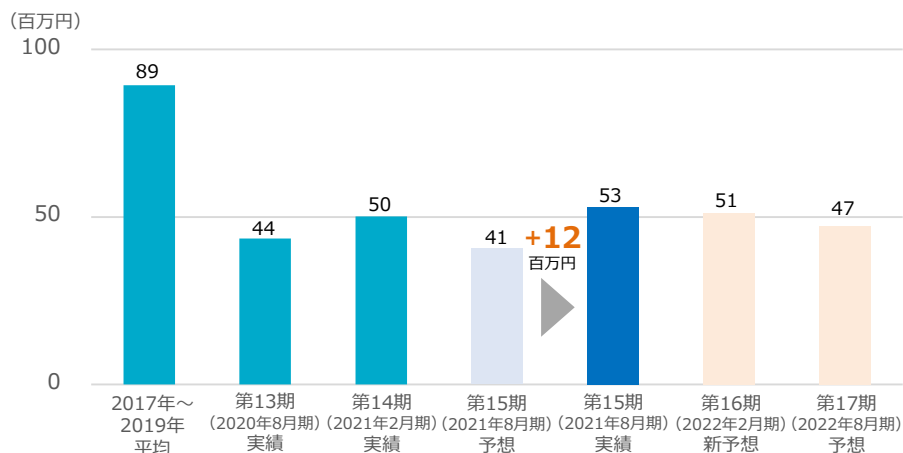
<第15期 (2021年8月期)>



一時減額の想定及び実績



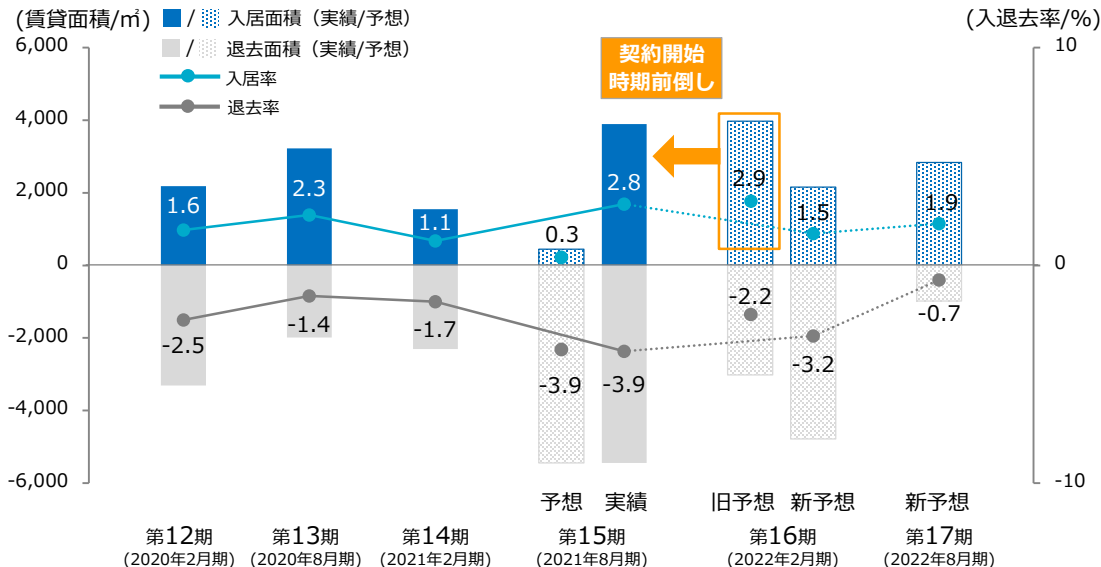
会議室の運営状況 (会議室収益)



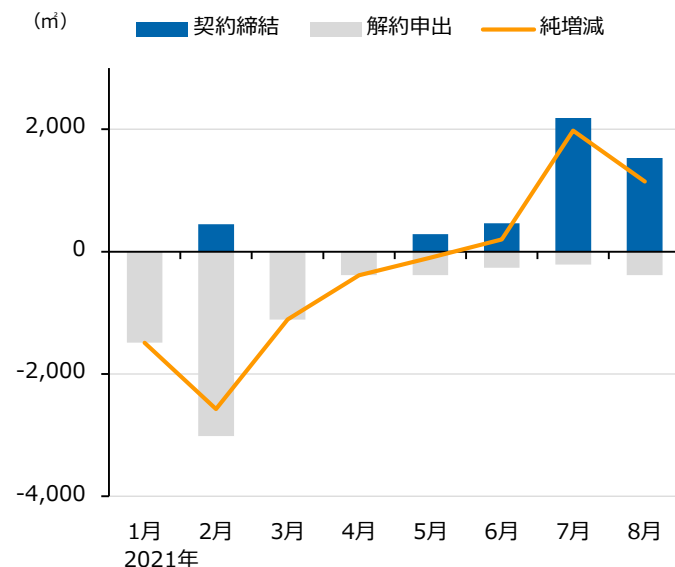
*1 各期に受領した要望に対する一時減額、支払猶予、退去及び敷金相殺の対応件数の合計を記載しています。対応を行った期は要望を受領した期と一致しない場合があります。

*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。

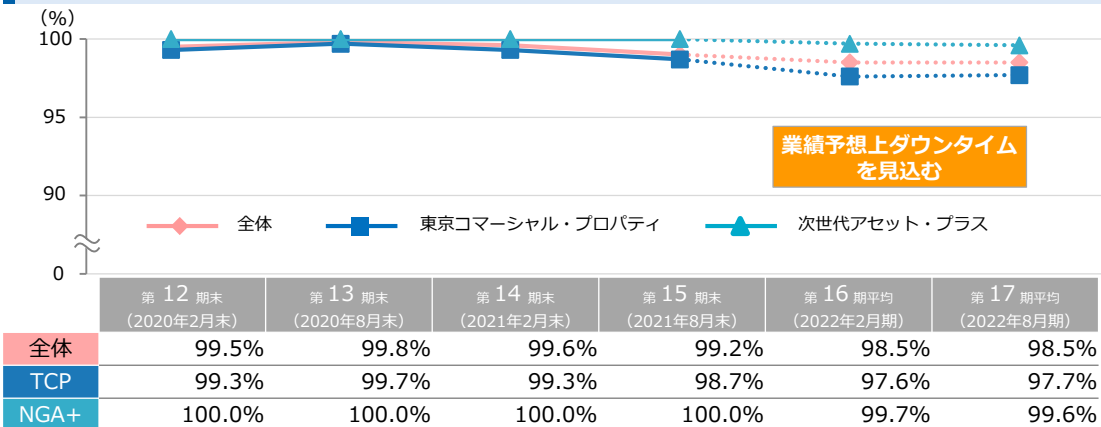
入退去面積（オフィス） 予想・実績 ^{*1}



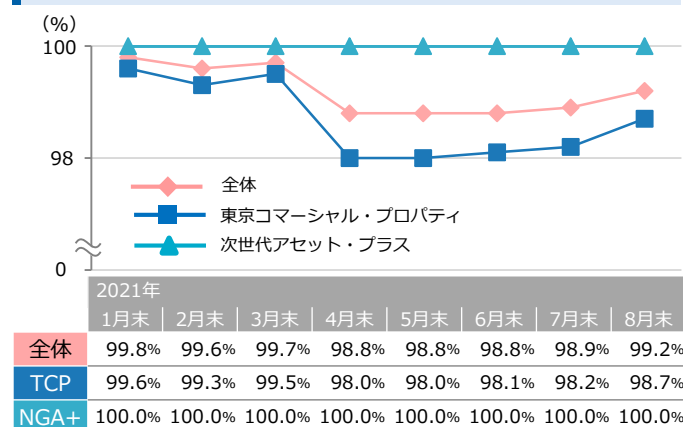
入退去の推移（契約面積ベース）^{*2}



稼働率の推移^{*3}



稼働率の推移（2021年月次ベース）^{*3}

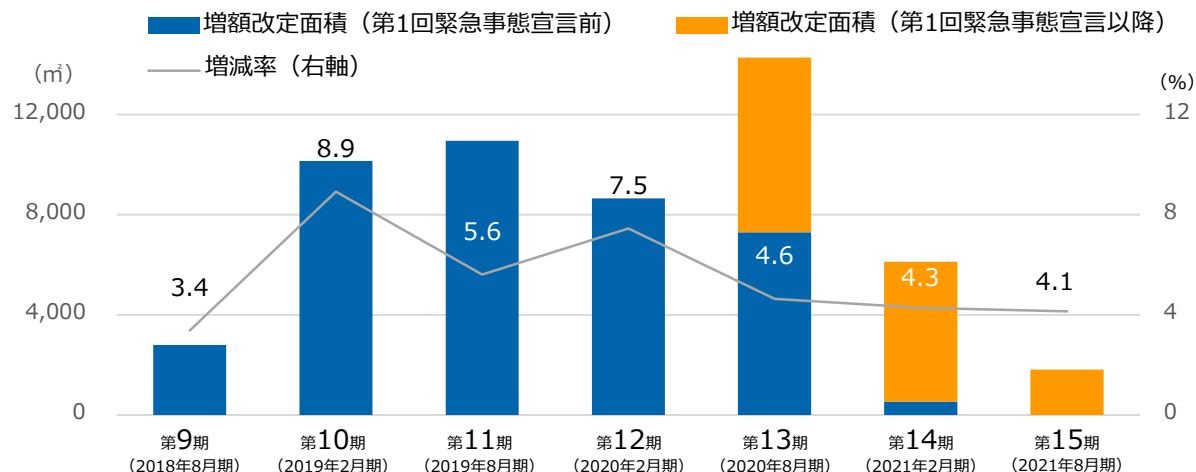


*1 退去面積及び退去率の数値についてはマイナス表記としています。

*2 解約申出についてはマイナス表記としています。

*3 各期末・月末時点における保有資産の賃貸面積を同時点の賃貸可能面積で除して算出してあり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

賃料改定の実績（オフィス区画）



第15期の賃料乖離率
マイナス区画に
おける増額改定応諾率

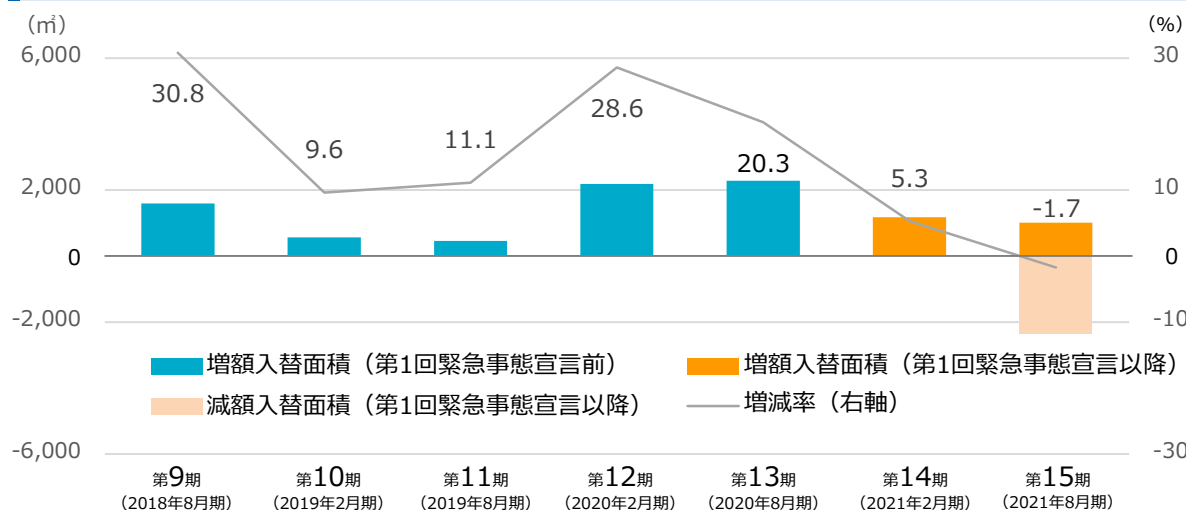
10.8%

第1回緊急事態宣言以降
におけるオフィス区画
の賃料改定の状況

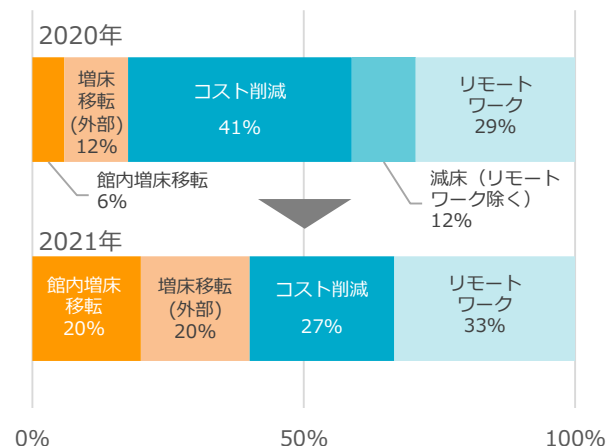
減額改定
事例なし

賃料増額基調は鈍化するも継続しており、引き続き、賃料乖離率がマイナスの区画においては、入居テナントと丁寧な対話を行いつつ、増額改定を目指す

テナント入替の実績（オフィス区画）



退去テナントの退去理由*3



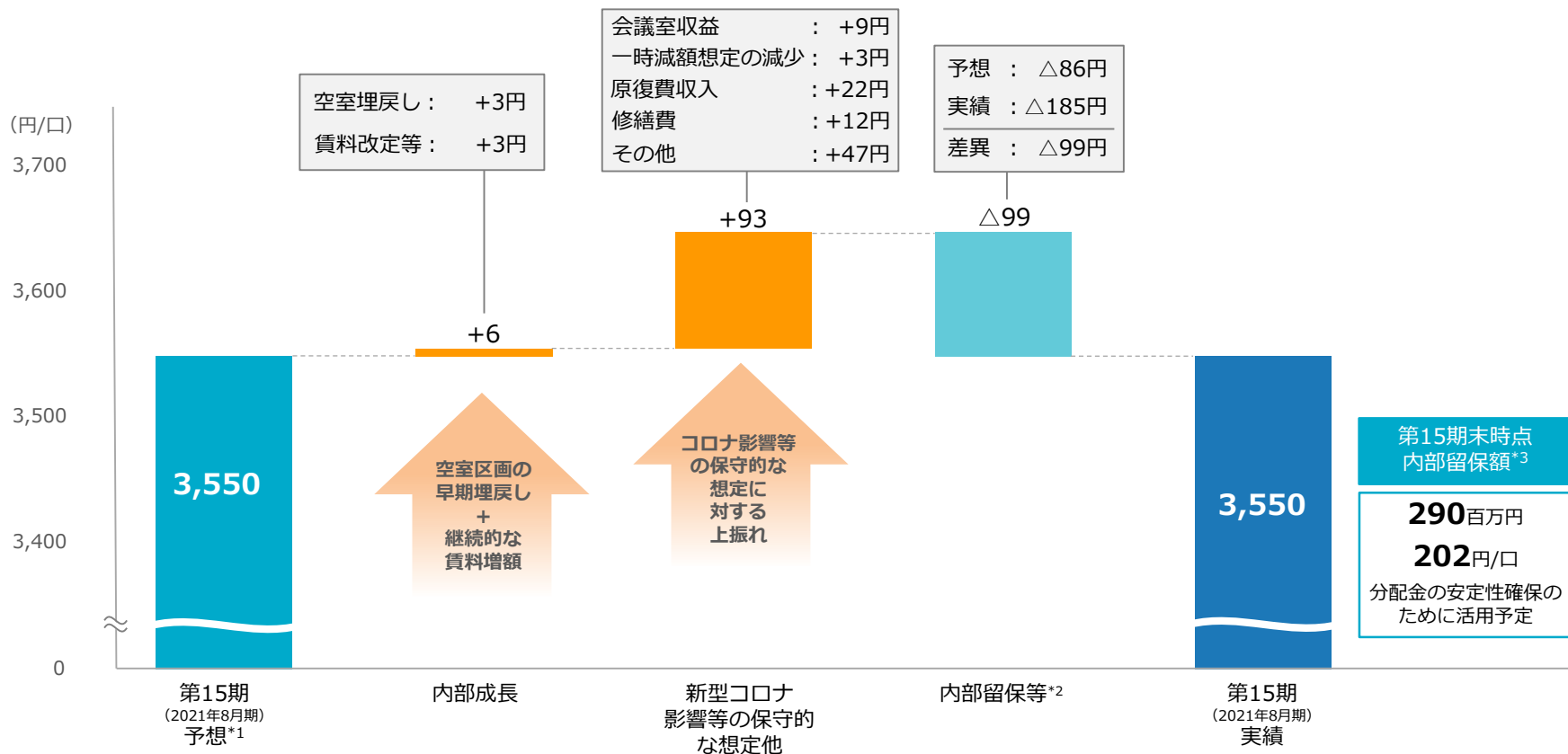
*1 グラフの数値は、賃料の一時減額・支払猶予等の要望に対する一時減額を除いて算出しています。

*2 各グラフの第13期（2020年8月期）以降の数値は、賃料改定及びテナント入替における新規入居に係る契約締結日を基準として、東京都等において最初に緊急事態宣言が発令された2020年4月7日より前に締結された契約は「第1回緊急事態宣言前」、2020年4月7日以降に締結された契約は「第1回緊急事態宣言以降」として分けて算出しています。

*3 退去テナントの退去理由は、2020年3月以降に本投資法人が受領した解約申出に関して、資産運用会社が確認した退去理由について件数ベース比率を算出し、解約申出を受けた日を基準に2020年と2021年に分けて比較しています。

	現時点での影響 (実績)	短期的見通し (業績予想の想定)	中長期的見通し
オフィス	■ テナント入替時は賃料減額するケースが発生するも、空室期間の短縮に軸足を置いたリーシング活動を実践し、業績予想の想定より前倒してテナントを埋め戻し、高稼働率を維持 ■ 賃料乖離率マイナス区画における改定時の賃料増額基調は鈍化するも継続 第15期末（2021年8月末）時点のオフィス稼働率：98.2%	■ リモートワークに伴う解約は継続的に生じてはいるものの、解約の申し出のペースは鈍化の一方、中小区画を中心に入居成約事例は増加の兆し ■ マーケットの空室率の上昇も鈍化傾向にあるものの、空室の解消には一定の時間を要する見込み 業績予想上、マーケットの空室増加に伴うダウンタイムの長期化を想定	■ 大企業を中心に一定程度リモートワークの定着化が見込まれ、オフィス需要に下押し圧力がある中で、大量供給に伴う大規模オフィスの空室率の動向を注視 ■ ワクチン接種等の拡充に伴う経済活動の再開により、テナント層の厚い中規模オフィスはオフィス需要の回復拡大に相対的な優位性が期待される ■ 需給環境の良好な好立地の中規模オフィスは、安定的な運用が見込まれる
商業施設	■ 飲食店舗等への減額対応は限定的 ■ 一部区画で退去が発生したものの、好立地の商業施設への需要は底堅く、空室埋戻し等によって高稼働率を維持 ■ 収益回復に時間を要すると見込まれる物件は売却 第15期末（2021年8月末）時点の商業施設稼働率：99.7%	■ 飲食店舗を中心としたテナント入替は減少傾向にあるものの、継続 ■ インバウンド需要の回復には時間を要する見込み 足元の感染者数は減少傾向にあるものの、業績予想上、マーケットの空室増加に伴うダウンタイムの長期化を想定	■ ECの進展等に伴い、物販は業種毎・エリア毎の影響度に濃淡 ■ サービス需要の回復及び拡大 ■ 好立地の繁華性の高いエリアに対する店舗の需要は継続
ホテル	■ 客室稼働率・ADRは低位で推移 ■ 変動賃料の消失 ■ 固定賃料の受入に変化なし	■ 緊急事態宣言の解除に伴い、国内需要から緩やかに回復 業績予想において、変動賃料の受入は想定せず	■ インバウンド需要の回復 ■ 変動賃料の発生

1口当たり分配金の比較（予想対比）



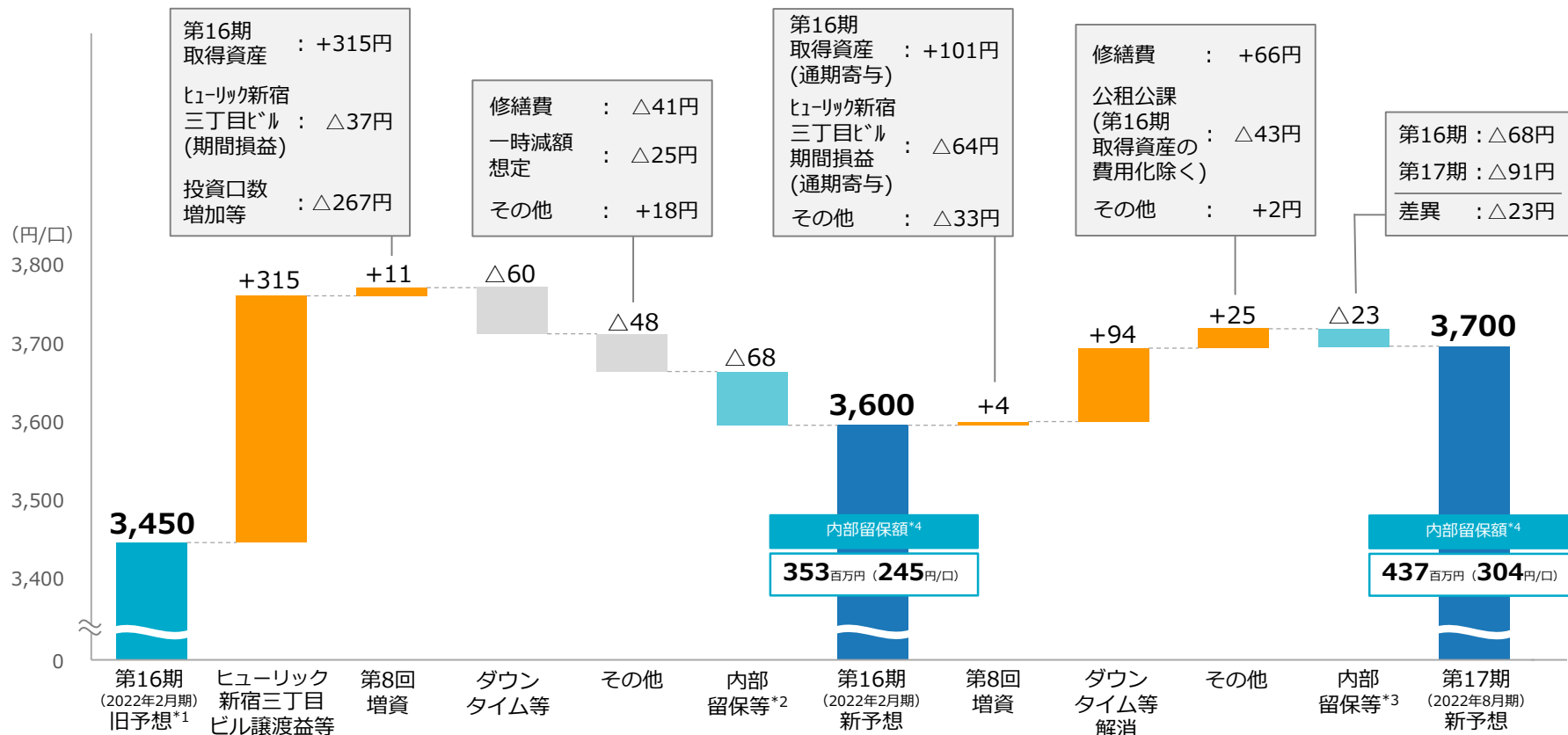
期中平均稼働率 (オフィス)	97.2% (想定)	+ 0.6pt	97.8%
期中平均稼働率 (ポートフォリオ)	98.7% (想定)	+ 0.3pt	99.0%
LTV	44.6% (想定)		44.6%

*1 2021年4月14日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2021年4月14日公表の「2021年2月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

*2 第15期（2021年8月期）は、内部留保を169百万円行い、法人税等を81百万円支払いました。

*3 第15期末（2021年8月末）における利益留保額及び当該利益留保額を第17期末（2022年8月末）の予想発行済投資口数で除した金額を記載しています。

1口当たり分配金の推移



期中平均稼働率
想定(オフィス) 96.5%

96.8%

97.8%

期中平均稼働率
想定(ポートフォリオ) 98.5%

98.5%

98.5%

LTV
(想定) 44.6%

44.6%^{*5}

44.6%^{*5}

^{*1} 2021年4月14日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2021年4月14日公表の「2021年2月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

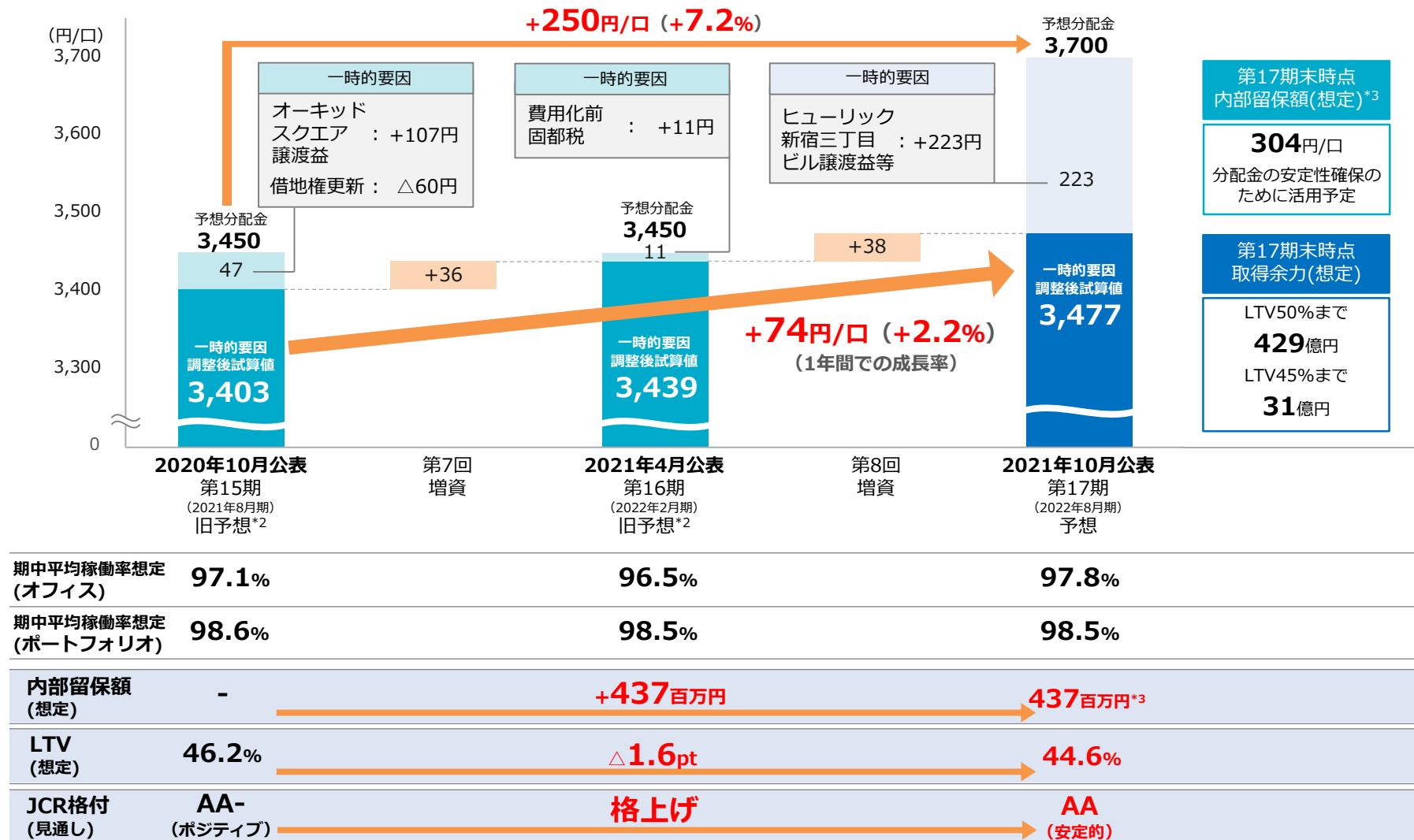
^{*2} 第16期 (2022年2月期) は、内部留保を62百万円行い、法人税等を36百万円支払うことを見込んでいます。実際の内部留保等の金額は変動する可能性があります (次ページも同じです。)。

^{*3} 第17期 (2022年8月期) は、内部留保を83百万円行い、法人税等を48百万円支払うことを見込んでいます。

^{*4} 第16期末 (2022年2月末) 及び第17期末 (2022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17期末 (2022年8月末) の予想発行済投資口数で除した金額を併記しています。

^{*5} 新予想におけるLTV (想定) は、2021年10月14日提出の有価証券届出書に記載の見込みの数値です。前提条件等の詳細な内容は、2021年10月14日提出の有価証券届出書を参照してください (次ページも同じです。)。

一時的要因調整後1口当たり分配金の試算値*1の推移



*1 各時点において公表した2期先の1口当たり分配金から、一時的要因（不動産等譲渡益、借地権の更新に伴い生じる支払地地の増加見込額、費用計上されていない固定資産税及び都市計画税等並びにこれらが生じることに伴い変動する資産運用報酬及び控除対象外消費税の増減見込額）を調整した試算値をいいます。本試算値は将来の分配金の有無及びその金額を何ら保証するものではなく、変動する可能性があります。

*2 各時点において公表した決算短信に記載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、各時点において公表した「決算短信（REIT）」をご参照ください。

*3 第17期末（2022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17期末（2022年8月末）の予想発行済投資口数で除した金額を記載しています。



Ⅲ 運用実績

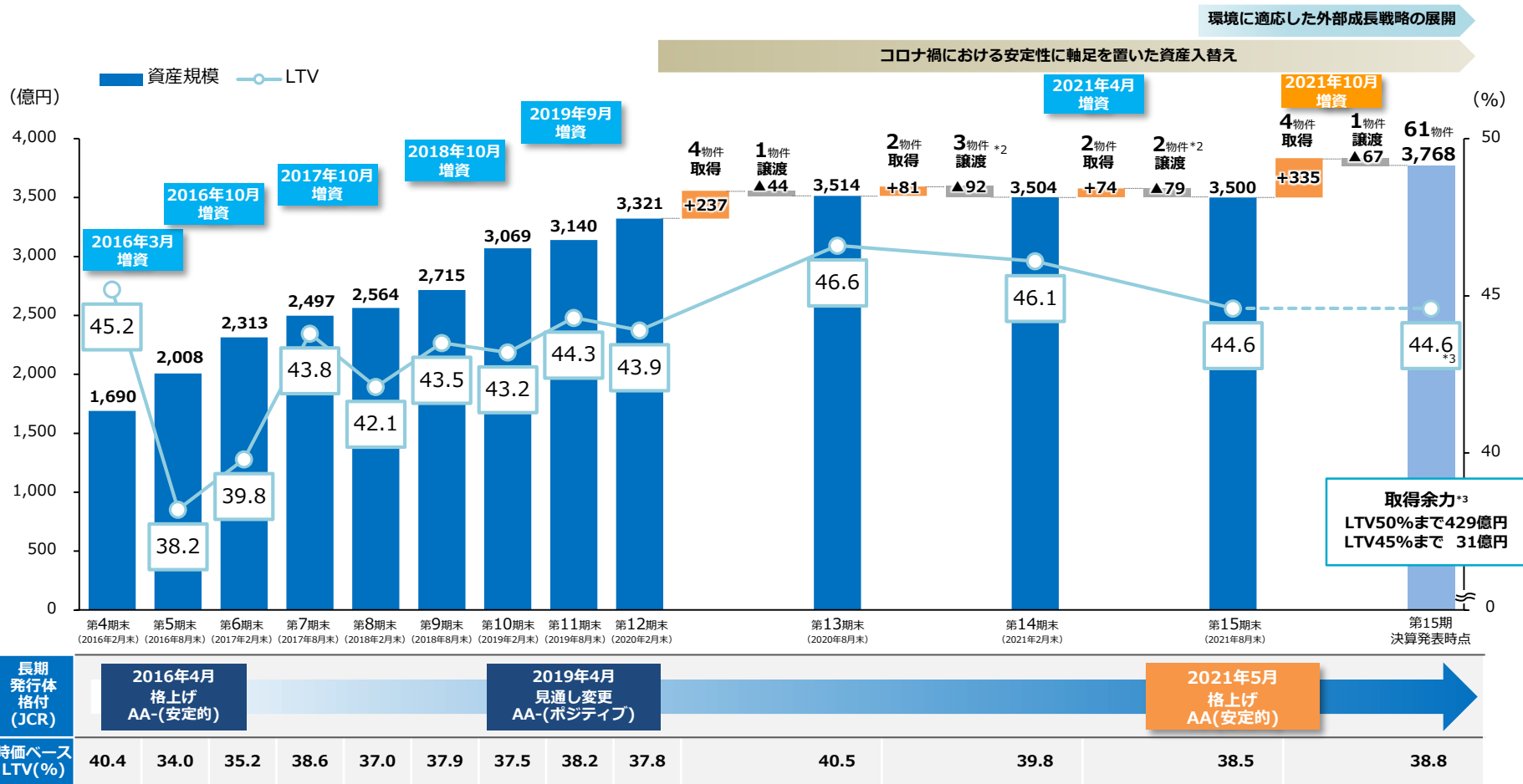
資産規模・LTVの推移

資産規模 **61**物件 **3,768**億円

平均NOI利回り 4.4% 稼働率 99.1% 含み損益 591億円^{*1}

東京コマーシャル・プロパティ **38**物件 **2,846**億円 (75.5%)

次世代アセット・プラス **23**物件 **922**億円 (24.5%)



^{*1} 第16期（2022年2月期）取得資産は鑑定評価額と取得価格の差額を含み損益として算出しています。

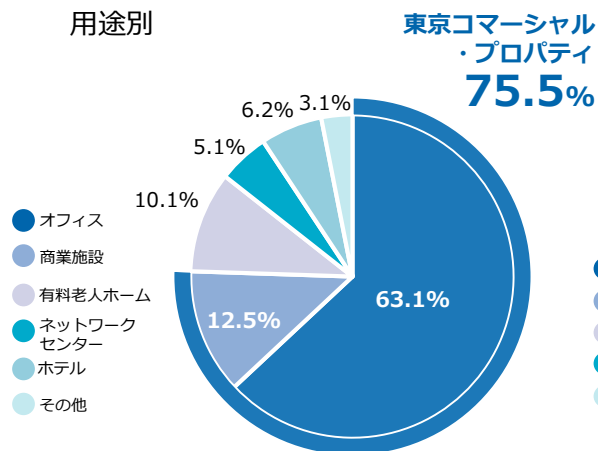
^{*2} 「オーキッドスクエア」については2分割で譲渡を行っており、第1回は2020年10月16日付で信託受益権の準共有持分50.0%を、第2回は2021年3月1日付で同準共有持分50.0%をそれぞれ譲渡しており、第14期（2021年2月期）及び第15期（2021年8月期）の譲渡物件数にそれぞれ含めています。

^{*3} 第15期（2021年8月期）決算発表時点のLTV及び取得余力は、2021年10月14日提出の有価証券届出書に記載の見込みの数値です。前提条件等の詳細な内容は、2021年10月14日提出の有価証券届出書を参照してください。

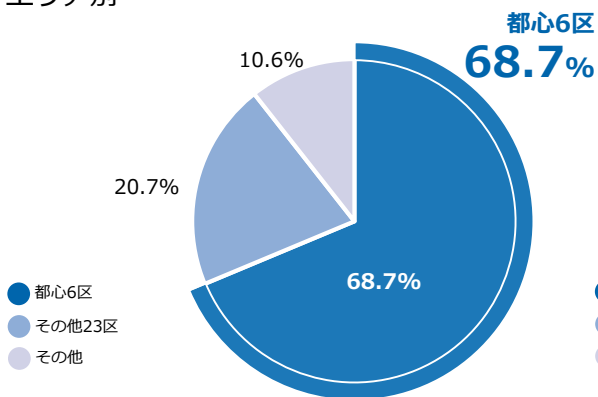
第15期（2021年8月期）決算発表時点のポートフォリオ^{*1}

ポートフォリオ全体

用途別

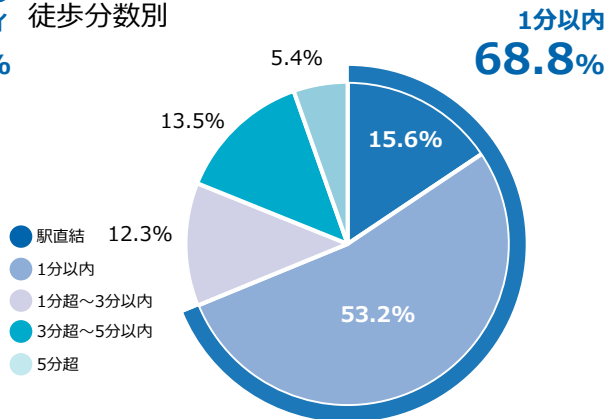


エリア別

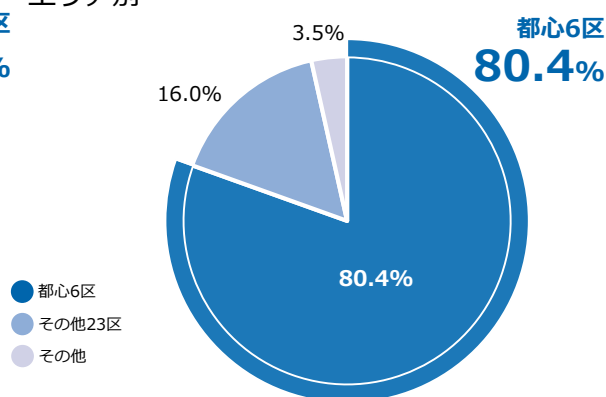


東京コマーシャル・プロパティ

最寄駅からの徒歩分数別

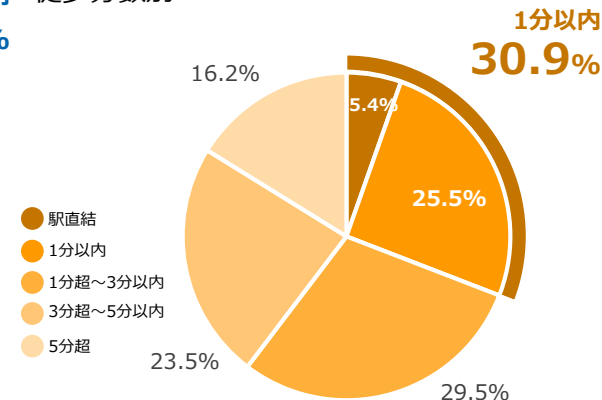


エリア別

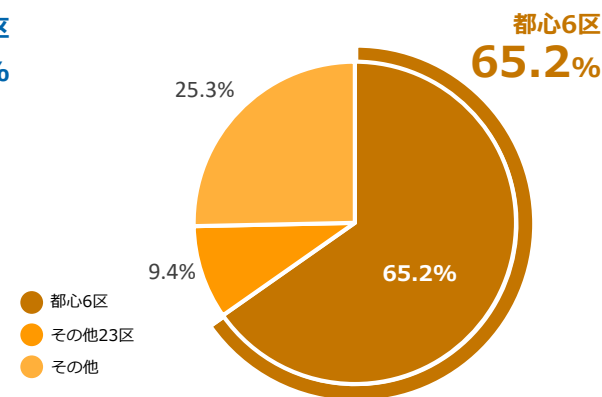


（参考）J-REIT全体（オフィス用途のみ）^{*2}

最寄駅からの徒歩分数別



エリア別



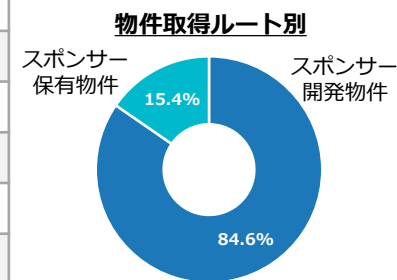
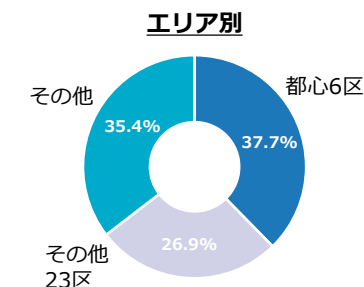
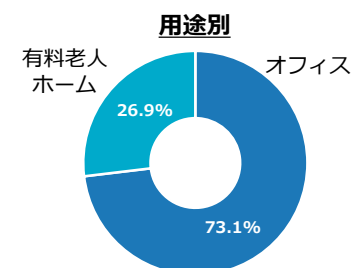
^{*1} 各グラフの割合は、第15期（2021年8月期）決算発表時点の保有資産（第16期（2022年2月期）取得資産は含み、第16期（2022年2月期）及び第17期（2022年8月期）譲渡（予定）資産は除きます。）の取得価格に基づくものです。

^{*2} 各グラフの割合は、2021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。）。

第16期（2022年2月期）取得資産の概要

物件数	取得価格合計	鑑定評価額合計*1	平均NOI利回り*2	稼働率*3
4 物件	33,460 百万円	35,397 百万円	4.1 %	97.9 %

区分	第16期（2022年2月期）取得資産			
	東京コマーシャル・プロパティ		次世代アセット・プラス	
用途	オフィス	オフィス	その他（オフィス）	有料老人ホーム
物件名	ヒューリック麹町ビル	吉祥寺富士ビル	ヒューリック神戸ビル	アリストージュ経堂
物件写真	スポンサー開発	スポンサー保有	スポンサー開発*4	スポンサー開発
				
所在地	東京都千代田区	東京都武蔵野市	兵庫県神戸市	東京都世田谷区
最寄駅からの徒歩分数	東京メトロ有楽町線「麹町」駅徒歩1分	JR中央線他「吉祥寺」駅徒歩4分	神戸市営地下鉄海岸線「三宮・花時計前」駅徒歩2分	小田急小田原線「経堂」駅徒歩11分
取得価格	12,600百万円	5,150百万円	6,710百万円	9,000百万円
鑑定評価額*1	13,100百万円	6,180百万円	6,930百万円	9,187百万円
NOI利回り*2	3.4%	5.1%	4.6%	4.2%
売主	ヒューリック			
取得年月日	2021年11月1日			
竣工年月	2010年10月	1980年10月	1990年10月	2012年5月
稼働率*3	100.0%	100.0%	88.7%	100.0%



*1 各第16期（2022年2月期）取得資産に係る取得時の鑑定評価額又はその合計を百万円未満を四捨五入して記載しています。

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

*3 第16期（2022年2月期）取得資産の取得時点の数値を記載しています。

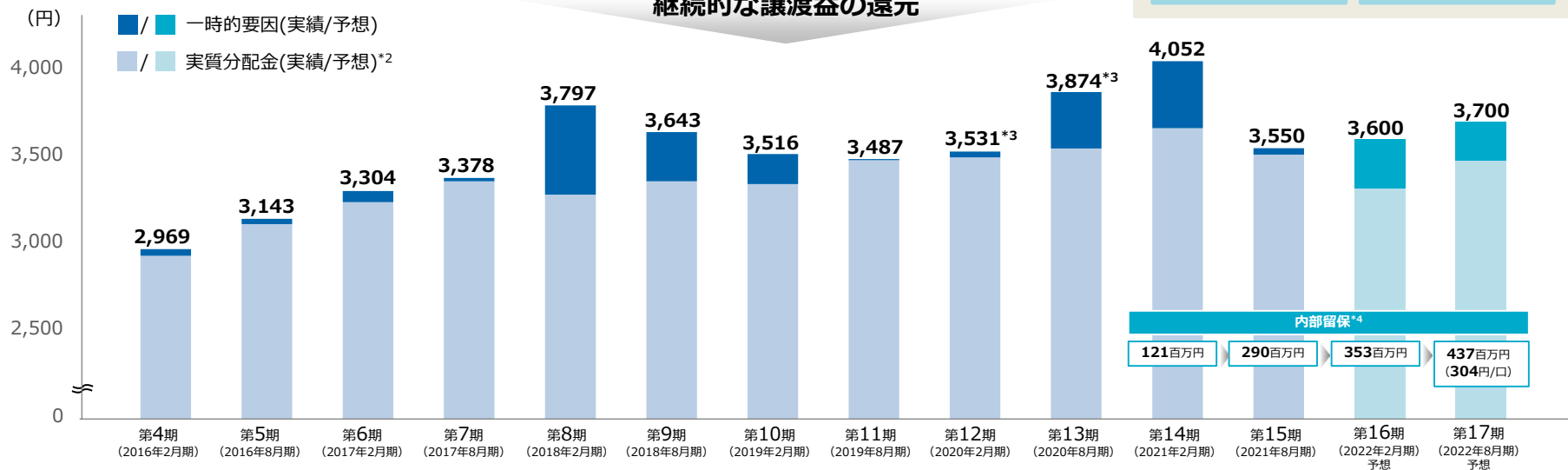
*4 「ヒューリック神戸ビル」は株式会社富士銀ビルディングが開発した物件であり、株式会社富士銀ビルディングは株式会社フォワードビルディングへ商号変更後、2000年11月に日本橋興業株式会社（現ヒューリック）と合併しているため、ヒューリック神戸ビルはスポンサー開発物件に該当します。

譲渡益の還元による投資主利益の最大化

継続的な譲渡益^{*1}の創出



1口当たり分配金の推移



^{*1} 各期における各譲渡(予定)資産の譲渡(予定)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。以下同じです。

^{*2} 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。

^{*3} 第12期(2020年2月期)及び第13期(2020年8月期)においては、一時差異等調整引当額の計上に伴い、それぞれ1口当たり1円及び2円の利益超過分配を実施していますが、当該1口当たり利益超過分配金を除いた金額を記載しています。

^{*4} 第16期及び第17期は、第16期末(2022年2月末)及び第17期末(2022年8月末)に想定している利益留保額を記載しており、また、第17期は、第17期末(2022年8月末)に想定している利益留保額を第17期末(2022年8月末)の予想発行済投資口数で除した金額を記載しています。

マーケット環境に適応したポートフォリオ構成の実現

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、主にスポンサーからオフィス・商業施設を中心とした物件取得を行い、資産規模を拡大

オフィス



商業施設



ホテル



コロナ禍における安定性に軸足を置いた資産入替え

環境に適応した外部成長戦略の展開

先行き不透明な環境下において、主にスポンサーとの間で安定的な収益が見込まれる銀行店舗物件を中心とした資産入替えを実践

第13期以降取得資産：12物件



第13期以降譲渡（予定）資産：6物件



ポートフォリオの再構築

第12期末時点

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%

銀行店舗物件への投資比率

0.0%

第15期決算発表時点

8.4%

12.7%

資産譲渡による含み益の実現

譲渡益合計 3,323 百万円（第13期～第17期合計）

スポンサーサポートの活用

スポンサーからの取得

100.0%

スポンサーへの譲渡
（第三者への一括譲渡を含む）^{*2}

64.6%

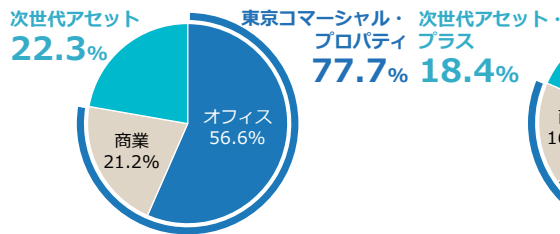
新規上場時

約6年

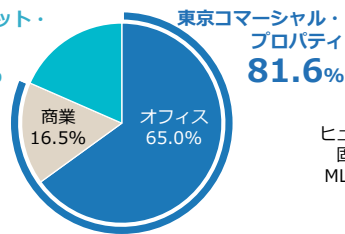
第12期末
（2020年2月末）

約2年

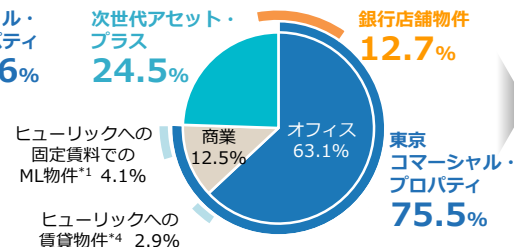
第15期
決算発表時点^{*3}



資産規模 21物件 1,014億円



資産規模 55物件 3,321億円



資産規模 61物件 3,768億円

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

^{*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。

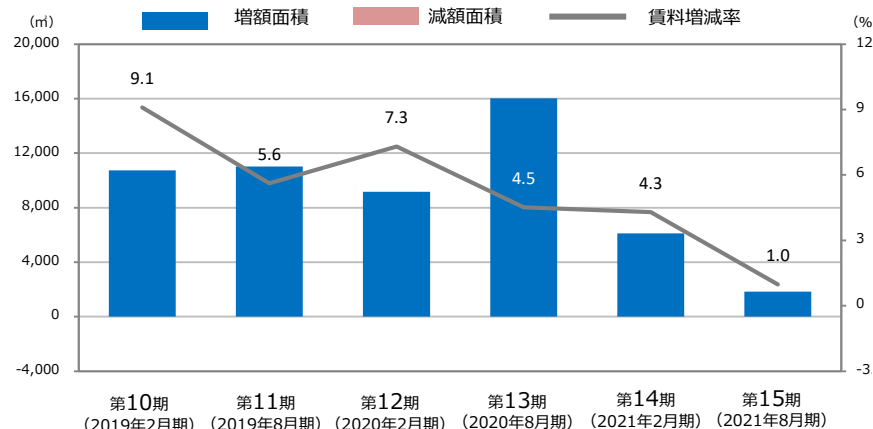
^{*2} 第13期（2020年8月期）以降譲渡（予定）資産の譲渡（予定）価格に基づいて算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

^{*3} 第15期（2021年8月期）決算発表時点で保有している資産（第16期（2022年2月期）取得資産は含み、第16期（2022年2月期）・第17期（2022年8月期）譲渡（予定）資産は除きます。）をもとに算出しています。

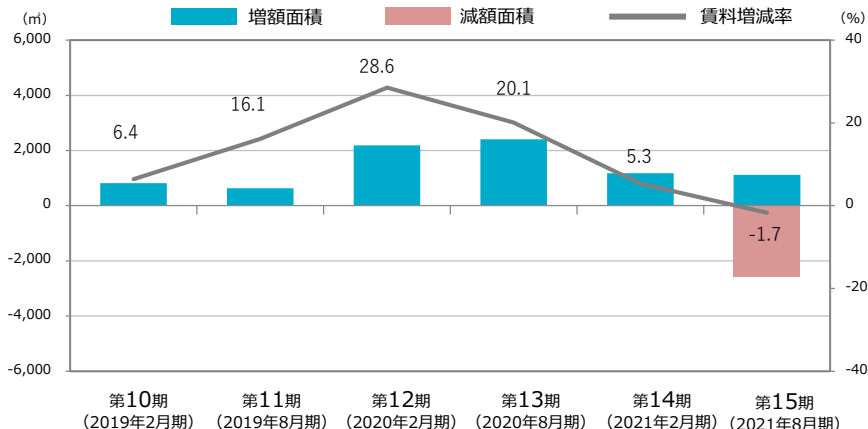
^{*4} 「ヒューリック九段ビル（底地）」をいいます。

賃料改定及びテナント入替えの実績（東京コマーシャル・プロパティ）*1

■ 賃料改定の実績

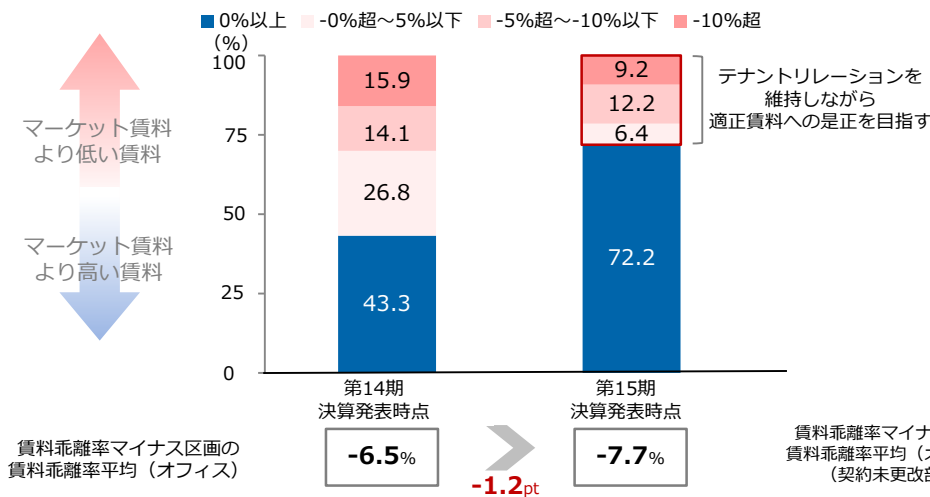


■ テナント入替えの実績

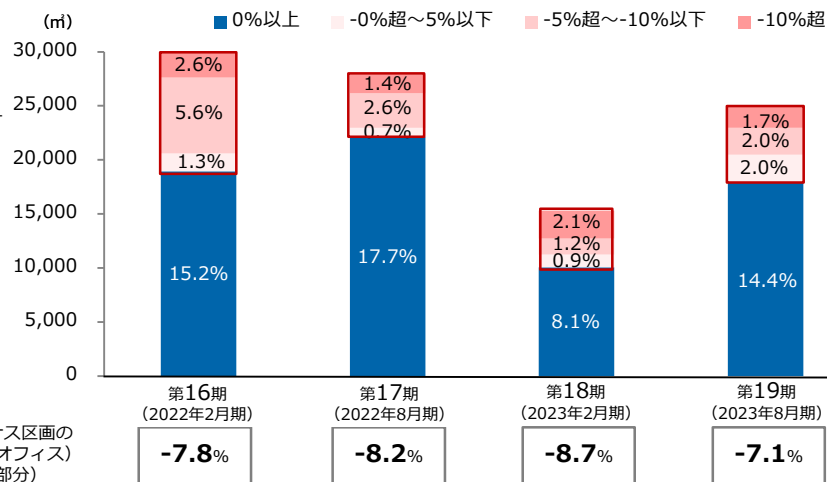


適正な賃料水準への是正（オフィス）

■ マーケット賃料との乖離状況 *2,3



■ 賃貸借契約更改スケジュール *4



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

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

*3 マーケット賃料は、原則として、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の上限と下限のおおよそ中間の賃料水準をいいます。

*4 各比率は、第15期（2021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20期（2024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。

立地競争力を活かした早期埋戻し事例

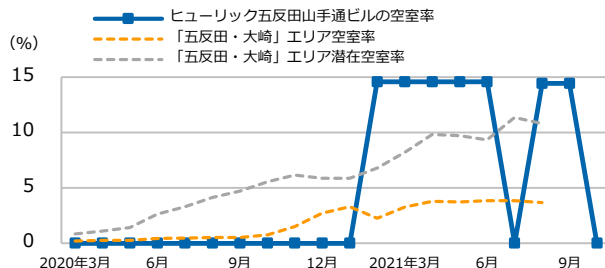
ヒューリック五反田山手通ビル

「大崎広小路」駅
徒歩1分



- 一部区画で解約が発生したものの、マーケット潜在空室率の上昇等を勘案し、空室期間の短縮に軸足を置いたリーシング活動を実践したことで、解約が発生した全ての区画の埋戻しが完了

＜本物件の空室率・「五反田・大崎」エリアの空室率・潜在空室率の推移＞



出所：三幸エステート株式会社「五反田・大崎エリア 空室率及び潜在空室率（大型ビル）」

ヒューリック神田ビル

「神田」駅
徒歩1分



- 一部区画の解約が発生したものの、館内テナントの増床移転と本物件の立地の優位性を活かした外部リーシングにより増額入替えに成功
- その他の区画においても賃料増額改定を行い、ビル全体の平均賃料坪単価は第12期末（2020年2月末）対比で6.5%上昇

平均賃料坪単価増額率*1
第12期末(2020年2月末)対比
+6.5%

コスト削減に向けた取組み

HULIC & New SHIBUYA

「渋谷」駅
徒歩5分



- 一部区画で解約が発生したものの、飲食店舗であった区画に美容院を受け入れる等、マーケットニーズを捉えた的確なリーシング活動を行うことで、月額契約賃料を減額することなく埋戻しを実現
- 残りの空室区画についても、立地競争力を活かしたリーシング活動を継続し、早期の埋戻しを目指す

立地の優位性を活かした柔軟なリーシング

飲食店舗の
退去区画



サービス系店舗
(美容院)を誘致

電気供給会社の変更による電気料金の削減

- 2021年7月以降、ヒューリック浅草橋ビルなどオフィス9物件、ヒューリック目白など商業施設2物件について、電気供給会社の変更を実施
- 直近1年間の利用実績を前提とした比較において、年間約24百万円（約16.7%）*2の電気料金の削減を見込む

合計11物件の電気供給会社の変更により、
年間約24百万円（約16.7%）*2の電気料金の削減を見込む

今後もNOIの維持向上に資するコスト削減策に取り組む

*1 記載の比較元時点と第15期末（2021年8月末）時点の平均賃料坪単価の合計（但し、第15期末（2021年8月末）時点で、新規テナントの入居及び賃料改定について締結済みの賃貸借契約がある場合については、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。なお、解約が確定しており、後継テナントが未定の1区画については、各平均賃料坪単価の算出に当たり除外しています。

*2 電気供給会社を変更した11物件において、変更前の約1年間の電気使用量を使用したと仮定した場合に、変更後の電気供給会社の料金体系に基づいて削減額を試算し、削減率を算出しています。

長期発行体格付(見通し)

JCR
AA
(安定的)

有利子負債の状況

第15期末(2021年8月末)

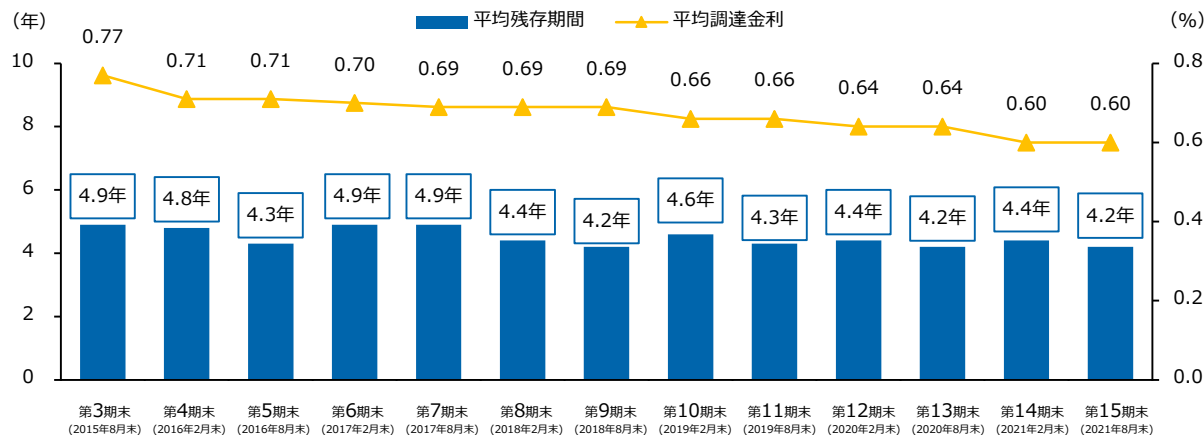
長期負債比率

100.0 %

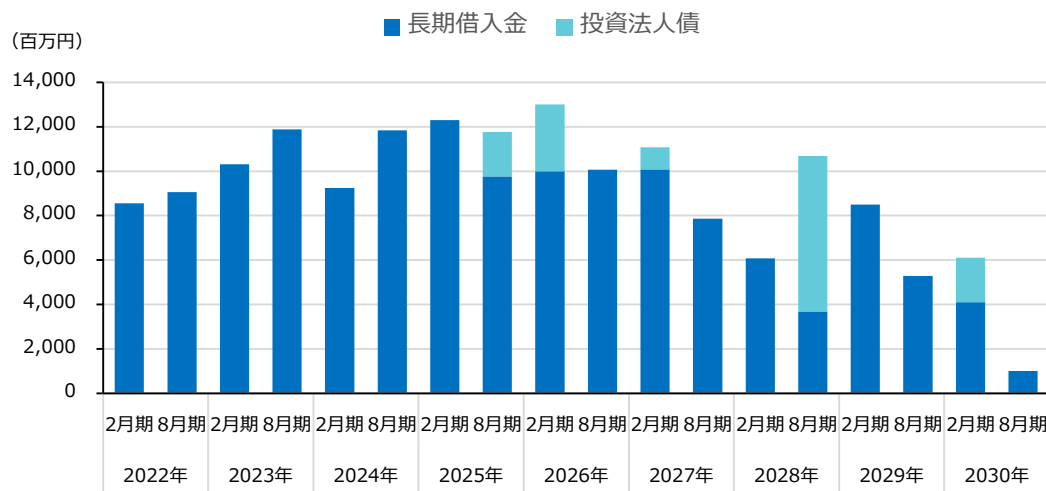
固定金利比率^{*1}

99.6 %

有利子負債の平均残存期間及び平均調達金利の推移^{*2}



返済期限の分散状況 第15期末(2021年8月末)



コスト低減・借入期間の長期化を実現

(2021年8月末リファイナンス)

	リファイナンス前	リファイナンス後
借入額	71.3億円	59.3億円
金利	0.68% ^{*3}	0.49%
借入期間	6.5年	7.1年

➡
▲0.19pt

➡
+0.6年

^{*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15期末（2021年8月期末）の含み損益は+585億円（第14期末（2021年2月期末）比 +7億円）
- 第15期末（2021年8月期末）の含み損益率は+16.9%

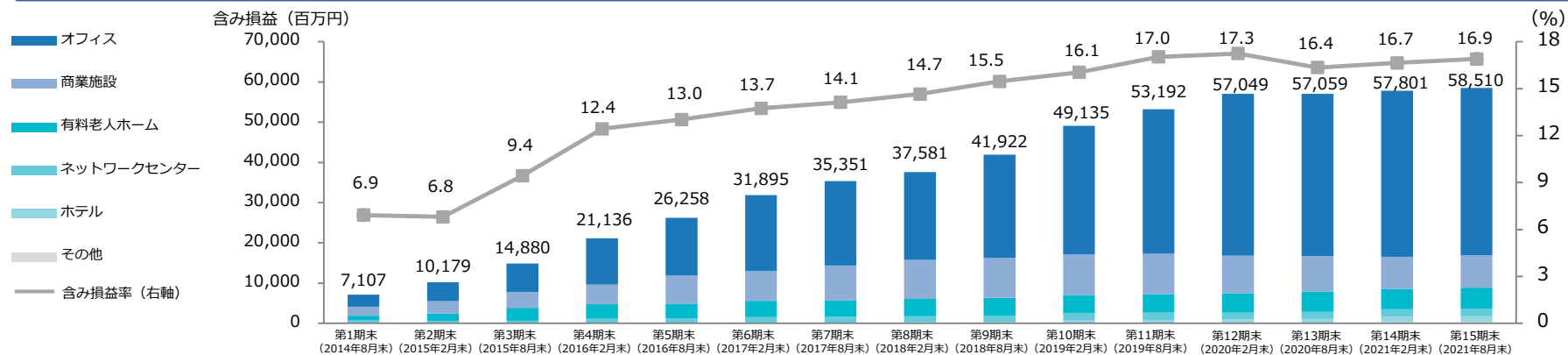
期末鑑定評価サマリー

	第15期末（2021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	26件	259,241	41,552	19.1%	3.4%	0件	△1,953	+269	+0.3%	0.0%
商業施設	11件	61,455	8,089	15.2%	3.9%	△1件	△1,785	+75	+0.6%	0.0%
有料老人ホーム	9件	33,690	5,214	18.3%	4.5%	+1件	3,490	+196	△1.6%	0.0%
ネットワーク センター	8件	20,513	1,921	10.3%	5.0%	0件	21	+93	+0.5%	0.0%
ホテル	3件	24,560	1,387	6.0%	3.6%	0件	△30	+47	+0.2%	0.0%
その他	1件	5,229	344	7.0%	4.6%	0件	0	+22	+0.5%	0.0%
合計	58件	404,688	58,510	16.9%	3.6%	0件	△257	+709	+0.3%	0.0%

直接還元利回りの推移*2

	前期末との比較		
	上昇	維持	低下
オフィス	0件	25件	1件
商業施設	0件	11件	0件
有料老人ホーム	0件	9件	0件
ネットワーク センター	0件	8件	0件
ホテル	0件	3件	0件
その他	0件	1件	0件
合計	0件	57件	1件

含み損益額と含み損益率の推移



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

*2 第15期（2021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

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への継続採用 ～J-REIT62銘柄中10銘柄が選定（2021年8月末時点）～

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

本投資法人は、2017年7月に、MSCI社が提供する「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」の構成銘柄に採用され、2021年6月の構成銘柄の見直し後も継続して選定されています。

GRESBリアルエステイット評価における2年連続の「5スター」取得



本投資法人は、2021年に実施されたGRESBリアルエステイット評価において、「GRESBレーティング」において2年連続で最上位となる「5スター」を取得し、同時に5年連続で「Green Star」を取得しました。また、2017年度より導入されたGRESB開示評価において3年連続で5段階のうち最高水準となる「A」の評価を取得しました。

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数の構成銘柄で、

2021年のGRESBリアルエステイット評価で最上位の「5スター」を獲得したJ-REITは、本投資法人含め7銘柄のみ

ESGへの継続的な取り組み

気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)提言への賛同

本資産運用会社は、気候関連財務情報開示の重要性を認識し、2021年7月にTCFD提言に賛同し、気候変動がもたらす事業リスクと事業機会の取込みに関する議論を開始しました。



保有物件への再生可能エネルギー由来電力の導入

本投資法人及び本資産運用会社は、省エネルギー・気候変動対策の推進に向けて、ポートフォリオの低炭素化に取り組んでおり、その一環として、本日現在、本投資法人の保有物件のうち「御茶ノ水ソラシティ」を含む合計4物件において全電力を再生可能エネルギー由来電力へ切り替えています。



御茶ノ水ソラシティ

省エネルギー・気候変動対策の推進

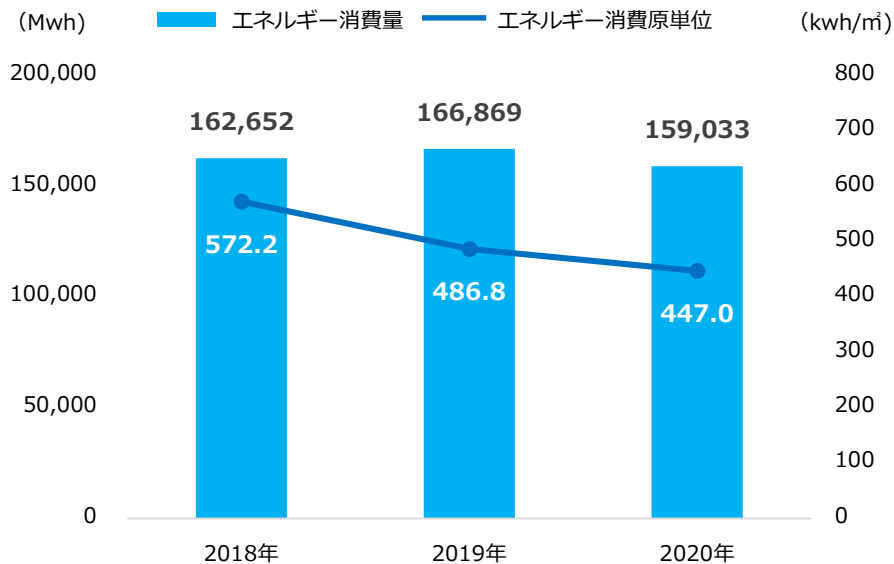
- ポートフォリオの低炭素化に向け、保有物件のエネルギー効率の向上、省エネルギーの推進により、エネルギー消費量と温室効果ガス（GHG）排出量の削減に努めています。

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

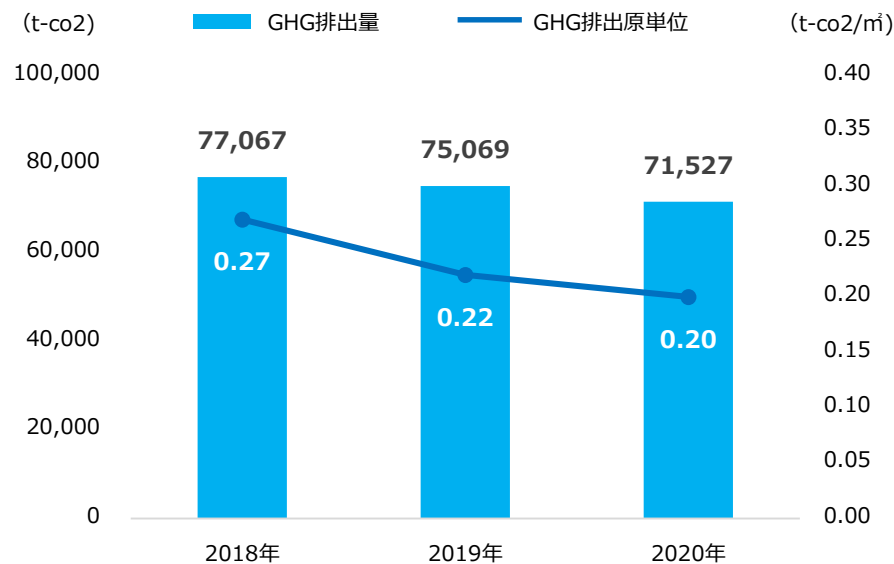
-21.9%

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

-25.8%

* 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。

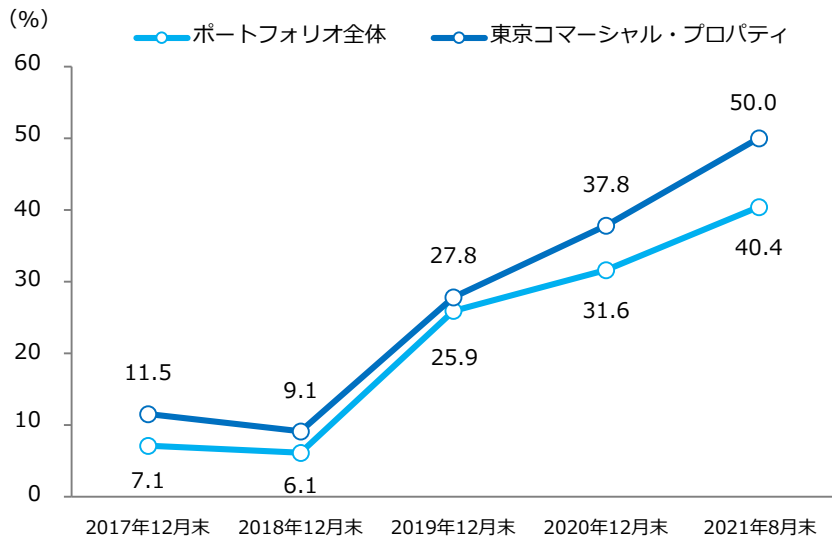
グリーンビルディング認証^{*1}の取得比率^{*2}の維持向上

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}

（2021年8月末時点）

ポートフォリオ全体	52.1%
東京コマーシャル・プロパティ	70.7%

本投資法人保有の代表的なスポンサー開発物件

 DBJ Green Building 認証 BELS 御茶ノ水ソラシティ	 DBJ Green Building 認証 BELS ヒューリック浅草橋ビル	 DBJ Green Building 認証 BELS CASBEEウェルネスオフィス認証 ヒューリック虎ノ門ビル	 DBJ Green Building 認証 CASBEE 不動産評価認証 虎ノ門ファーストガーデン
 BELS CASBEE 不動産評価認証 HULIC & New SHIBUYA	 BELS CASBEE 不動産評価認証 ヒューリック目白	 BELS JHEP 認証 チャームスイート新宿戸山	
スポンサー開発物件 グリーンビルディング認証の取得比率 （2021年8月末時点、物件数ベース） ^{*2}		62.5%	ポートフォリオ全体 40.4%

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
2019	★★★★	虎ノ門ファーストガーデン
2019	★★★	大井町再開発ビル1号棟
2019	★★	大井町再開発ビル2号棟
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

スポンサー
開発

スポンサー
開発

スポンサー
開発

スポンサー
開発

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）



取得年	評価	物件名
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	★★★	ヒューリック両国ビル
2021	★★★	ヒューリック八王子ビル
2021	★★	ヒューリック中野ビル

スポンサー
開発

スポンサー
開発

スポンサー
開発

スポンサー
開発

スポンサー
開発

スポンサー
開発

スポンサー
開発

スポンサー
開発

スポンサー
開発

スポンサー
開発

スポンサー
開発

スポンサー
開発

CASBEE不動産評価認証



取得年	評価	物件名
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	★★★★★	ヒューリック東日本橋ビル
2021	★★★★★	ヒューリック目白
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

スポンサー
開発

スポンサー
開発

スポンサー
開発

スポンサー
開発

スポンサー
開発

スポンサー
開発

スポンサー
開発

スポンサー
開発

CASBEEウェルネスオフィス評価認証



取得年	評価	物件名
2019	★★★★	ヒューリック虎ノ門ビル

スポンサー
開発

JHEP認証（ハビタット評価認証制度）



取得年	評価	物件名
2017	A	アリスタージュ経堂
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

スポンサー
開発

スポンサー
開発

スポンサー
開発

*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。

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
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）

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（2020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

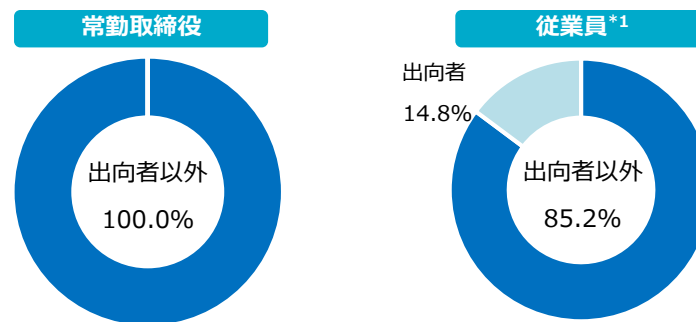
保有物件における地域・コミュニティの活性化への貢献

- ・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（2021年9月末時点）



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

役員報酬への投資口価格相対パフォーマンス連動報酬の導入

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

スポンサーも含めた役員持投資口会・従業員持投資口会の導入

投資主の利益とヒューリックグループの利益の一体化への取り組み

スポンサーによるセიმボート出資

スポンサーのセიმボート出資

152,470口
(保有比率10.58%*2)

*1 従業員総数には、従業員兼務役員2名を含みます。

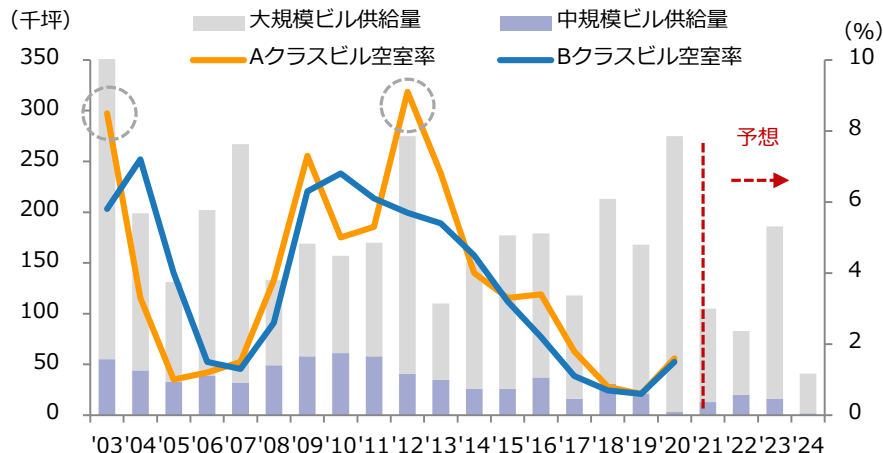
*2 2021年11月22日払込予定の第三者割当による発行投資口の全部が発行された前提の数値です。



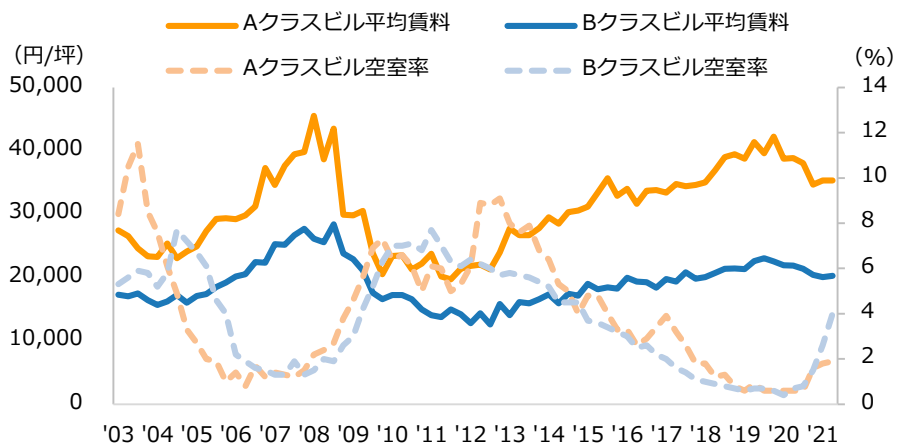
V 今後の戦略

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

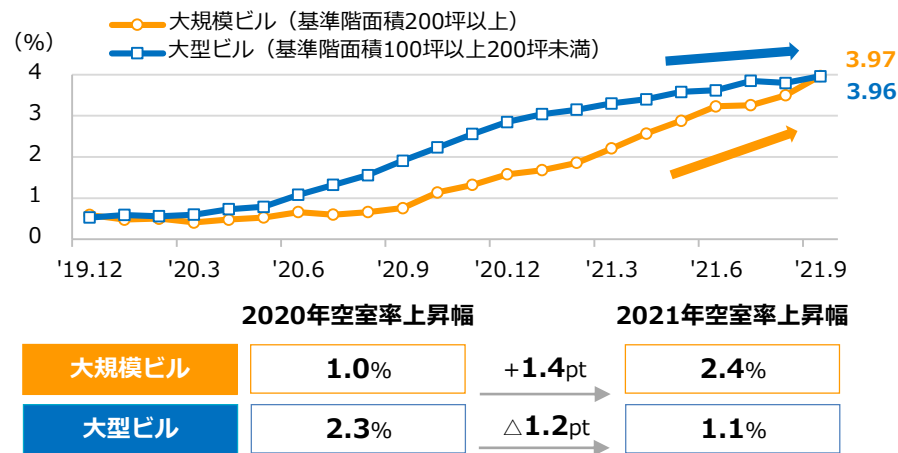


規模別のオフィス賃料と空室率の推移*1

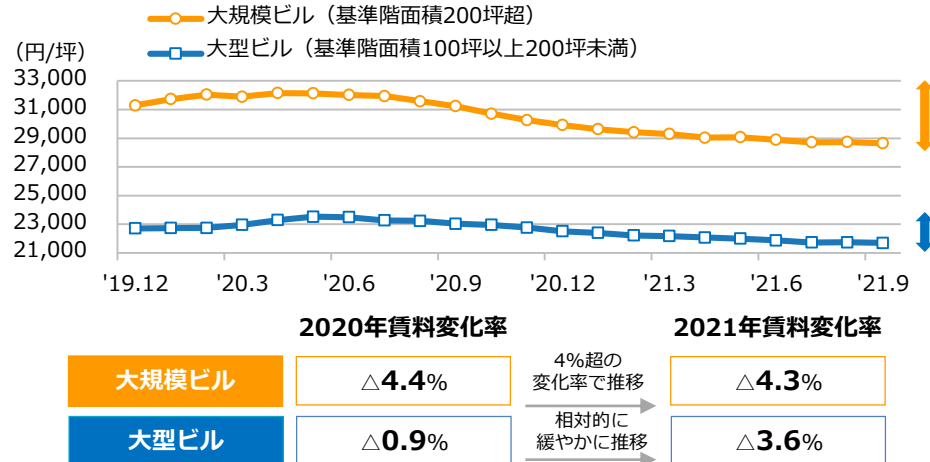


規模別のオフィス賃貸マーケット推移（2019年12月～）

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

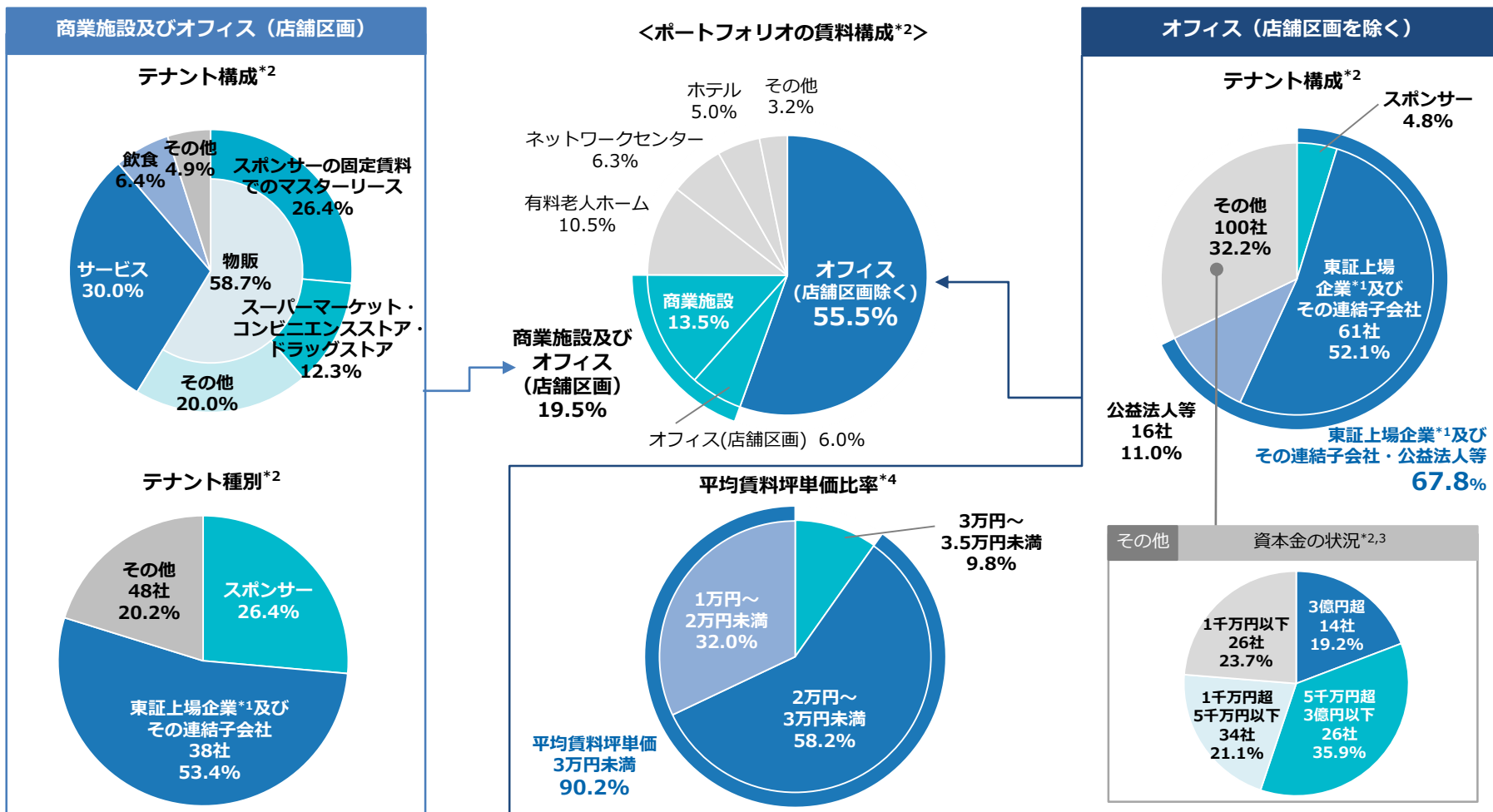


*1 オフィス供給量は、株式会社ザイマックス不動産総合研究所の「【東京23区】オフィス新規供給量2021」における延床面積10,000坪以上のオフィスを大規模ビル、延床面積3,000坪以上10,000坪未満のオフィスを中規模ビルとして新規供給される賃貸面積、オフィス賃料・空室率は、三幸エステート株式会社の「オフィスレント・インデックス」における東京都心部の賃料・空室率をもとに資産運用会社にて作成しています。

*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。

重点投資対象である東京コマーシャル・プロパティの特徴

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



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

^{*2} 各グラフの割合及びテナント数は、第15期（2021年8月期）決算発表時点における保有物件の入居テナントをもとに、月額賃料（共益費を含みます。）をベースにして算出しています。

^{*3} 2021年9月時点において、各テナントのホームページ又は登記事項証明書に記載されている資本金をもとに算出しています。

^{*4} 第15期末（2021年8月末）時点（第16期（2022年2月期）取得資産は取得時点）のオフィスの物件毎の平均賃料について、賃貸可能面積に基づいてオフィス全体に占める比率を算出しています。

	外部成長戦略	内部成長戦略	財務戦略
現状認識	都心の優良物件は高値圏が継続 - 都心物件の取得競争は引き続き激しい - 用途・エリアによって不動産価格が調整局面に入る可能性は引き続き認識	第15期においても賃料乖離率マイナス区画の賃料増額は継続 - 増額幅・件数は鈍化しているものの、既存テナントの賃料増額改定は継続的に実現 「都心・駅近」の中規模オフィスでは市況回復を見据えた需要も確認 - 本投資法人が主に保有する好立地の中規模オフィスでは、足元は入居面積が解約申出面積を上回り、テナント動向に改善も見られる - 現在は、大規模オフィスの大口テナントの集約・コスト削減に伴う移転が顕在化し、オフィスマーケット全体に影響する可能性	J-REITマーケットはボラティリティを伴いながら緩やかな回復期待 - オフィス主体のREITの投資口価格はレンジ相場で推移し、バリュエーションは概ねP/NAV1倍前後で推移 - ワクチン接種等の拡充に伴う経済活動の再開期待の一方、グローバルな不透明要因によりマーケットのボラティリティは引き続き高く、不安定な環境が継続
当面の戦略	「立地」に拘ったポートフォリオ戦略の継続 環境に適応した外部成長戦略の推進 - 安定性に軸足を置いた運営は継続し、引き続き<u>銀行店舗物件と有料老人ホームが主なパイプライン</u> - 併せて、豊富なスポンサーパイプラインを背景に、<u>成長が期待される物件の取得機会がある場合には取得を検討</u> - 個別物件の中長期的なリスクを見極めた上で、潜在的なリスクを有する物件は、<u>リスク顕在化前に先んじて入替えを検討</u>	ポートフォリオの優位性を活かした内部成長戦略の推進 - 「都心・駅近」「中規模オフィス」の強みを活かし、<u>早期の空室埋戻しにより、高稼働の維持に努める</u> - テナントの業績を注視しつつ、既存テナントとの賃料増額交渉を継続 - NOIの維持向上に向けたコスト削減には継続的に取り組む アフターコロナを見据えた商業テナントとのリレーション維持	投資主価値に配慮した安定的かつ健全な財務戦略の推進 - LTVは、当面は40～45%程度での運営を目指し、中長期的には40～50%程度での運営も検討 - エクイティファイナンスは、J-REITマーケットの状況を踏まえ、投資主価値向上に資すると判断する場合に検討

中長期的な投資主価値の最大化を目指すESGへの取り組み

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



VI 決算概要及び業績予想

第15期（2021年8月期）実績について

（単位：百万円）

	第14期 (2021年2月期)	第15期 (2021年8月期)		増減	主な要因	差異
	実績 (A)	予想 ^{*2} (B)	実績 (C)	(C-A)	(C-A)	(C-B)
営業収益						
賃貸事業収益	10,225	9,931	9,986	△239	■賃貸事業収益（△239） ・第14期・第15期取得資産の寄与：+232	+54
不動産等売却益	945	512	519	△426	・第14期・第15期譲渡資産の期間収益の減少：△326	+6
営業収益合計	11,170	10,443	10,505	△665	・既存保有物件 ^{*3} の空室埋戻し：+8 ・既存保有物件 ^{*3} のダウンタイム等による賃料収入の減少：△130 ・一時減額の増加(新型コロナ関連)：△5 ・既存保有物件 ^{*3} の水光熱費収入の減少（△39）等その他賃貸事業収入の減少：△19	+61
営業費用						
賃貸事業費用	△3,421	△3,519	△3,434	△12	■不動産等売却益（△426） ・第14期譲渡資産：ヒューリック日本橋本町一丁目ビル（416）、ヒューリック大森ビル（330）、オーキッドスクエア（50%）（197） ・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）	+85
(内訳)						
公租公課	△776	△836	△832	△56		+3
減価償却費	△1,239	△1,237	△1,233	+5		+3
修繕費	△126	△126	△108	+18		+18
リーシング関連費用	△13	△50	△28	△15		+21
その他賃貸関連費用	△1,265	△1,269	△1,230	+34		+38
資産運用報酬	△1,256	△1,034	△1,072	+184		△37
その他営業費用	△260	△255	△235	+24		+19
営業費用合計	△4,938	△4,809	△4,741	+196	■賃貸事業費用（△12） ・第14期・第15期取得資産にかかる賃貸事業費用の増加：△73 ・第14期・第15期譲渡資産にかかる賃貸事業費用の減少：+193 ・既存保有物件 ^{*3} の公租公課の増加：△50 ・既存保有物件 ^{*3} の減価償却費の増加：△8 ・既存保有物件 ^{*3} の修繕費の減少：+18 ・既存保有物件 ^{*3} の借地権更新にかかる費用：△95 ・その他賃貸関連費用の減少：+3	+67
営業利益	6,232	5,634	5,763	△468		+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	△694	△689	△684	+10		+4
投資口交付費償却	△16	△18	△18	△2		+0
投資法人債発行費償却	△6	△6	△7	△0		△0
営業外費用合計	△717	△714	△709	+7		+4
経常利益	5,515	4,919	5,053	△461		+134
当期純利益	5,437	4,873	4,972	△465		+98
一口当たり分配金（円）	4,052	3,550	3,550	△502		+0

*1 百万円未満を切り捨てて記載しています。

*2 2021年4月14日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2021年4月14日公表の「2021年2月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

*3 既存保有物件は、第15期末（2021年8月末）時点で本投資法人が保有する物件から第14期（2021年2月期）・第15期（2021年8月期）取得資産を除いた物件を対象としています。

第16期（2022年2月期）予想、第17期（2022年8月期）予想について

（単位：百万円）

	第15期 (2021年8月期) 実績 (A)	第16期 (2022年2月期)		増減 (B-A)	主な要因 (B-A)	第17期 (2022年8月期) 予想 (C)	増減 (C-B)
		旧予想*2	新予想 (B)				
営業収益							
賃貸事業収益	9,986	9,865	10,282	+ 296	■ 賃貸事業収益 (+296)	10,554	+ 271
不動産等売却益	519	0	637	+ 117	・ 第15期・第16期取得資産の寄与：+595	641	+ 4
営業収益合計	10,505	9,865	10,919	+ 414	・ 第15期・第16期譲渡資産の期間収益の減少：△106	11,196	+ 276
営業費用					・ 既存保有物件*3のダウNTA等による賃料収入の減少：△188		
賃貸事業費用	△3,434	△3,373	△3,541	△107	・ 一時減額(新型コロナ関連)の想定：△20	△3,564	△23
(内訳)					・ 既存保有物件*3の水光熱費収入の増加(+29)等その他賃貸事業収入の増加：+15		
公租公課	△832	△836	△837	△4		△956	△119
減価償却費	△1,233	△1,235	△1,286	△52	■ 不動産等売却益 (+117)	△1,304	△18
修繕費	△108	△134	△196	△87	・ 第15期譲渡資産：オーキッドスクエア (50%) (203)	△105	+ 90
リーシング関連費	△28	△29	△59	△30	品川シーゾントラス (315)	△23	+ 35
その他賃貸関連費	△1,230	△1,138	△1,162	+ 68	・ 第16期譲渡資産：ヒューリック新宿三丁目ビル (50%) (637)	△1,173	△11
資産運用報酬	△1,072	△945	△1,083	△11	■ 賃貸事業費用 (△107)	△1,170	△87
その他営業費用	△235	△200	△273	△37	・ 第15期・第16期取得資産にかかる賃貸事業費用の増加：△114	△262	+ 10
営業費用合計	△4,741	△4,519	△4,898	△156	・ 第15期・第16期譲渡資産にかかる賃貸事業費用の減少：+45	△4,998	△99
営業利益	5,763	5,346	6,021	+ 258	・ 既存保有物件*3の修繕費の増加：△86	6,198	+ 176
営業外収益	0	0	0	△0	・ 既存保有物件*3のリーシング関連費の増加：△30	0	0
営業外費用					・ 既存保有物件*3の借地権更新にかかる費用なし：+95		
支払利息・融資関連費	△684	△658	△716	△31	・ 既存保有物件*3の水光熱費の増加(△14)等その他賃貸関連費の増加：△17	△715	+ 0
投資口交付費償却	△18	△10	△16	+ 2		△15	+ 0
投資法人債発行費償却	△7	△6	△6	+ 0		△6	△0
営業外費用合計	△709	△676	△738	△29		△738	+ 0
経常利益	5,053	4,669	5,282	+ 228		5,459	+ 177
当期純利益	4,972	4,668	5,246	+ 274		5,411	+ 165
一口当たり分配金 (円)	3,550	3,450	3,600	+ 50		3,700	+ 100

*1 百万円未満を切り捨てて記載しています。

*2 2021年4月14日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2021年4月14日公表の「2021年2月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

*3 既存保有物件は、第15期末（2021年8月末）時点で本投資法人が保有する物件から第15期（2021年8月期）取得資産及び第16期（2022年2月期）譲渡資産を除いた物件を対象としています。

(単位：百万円)			
	第14期末 (2021年2月末) (A)	第15期末 (2021年8月末) (B)	増減 (B-A)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	11,543	13,731	+2,188
信託現金及び信託預金	7,955	7,884	△70
営業未収入金	134	33	△100
前払費用	47	64	+16
未収消費税等	-	0	0
その他	-	0	0
流動資産合計	19,680	21,715	+2,034
固定資産			
有形固定資産			
建物（純額）	645	644	△0
土地	1,849	1,849	-
信託建物（純額）	63,994	62,024	△1,970
信託構築物（純額）	260	234	△25
信託機械及び装置（純額）	175	297	+121
信託工具、器具及び備品（純額）	55	55	+0
信託土地	269,041	273,732	+4,691
信託建設仮勘定	0	26	+26
有形固定資産合計	336,021	338,864	+2,843
無形固定資産			
借地権	2,343	2,345	+2
信託借地権	8,779	4,966	△3,812
その他	8	8	△0
無形固定資産合計	11,131	7,320	△3,810
投資その他の資産			
差入敷金及び保証金	419	360	△59
長期前払費用	1,032	977	△54
繰延税金資産	-	8	+8
投資その他の資産合計	1,452	1,345	△106
固定資産合計	348,605	347,531	△1,074
繰延資産			
投資口交付費	27	31	+4
投資法人債発行費	87	80	△7
繰延資産合計	115	112	△2
資産合計	368,400	369,358	+957

(単位：百万円)			
	第14期末 (2021年2月末) (A)	第15期末 (2021年8月末) (B)	増減 (B-A)
負債の部			
流動負債			
営業未払金	610	810	+199
短期借入金	3,960	-	△3,960
1年内返済予定の長期借入金	15,680	17,610	+1,930
未払金	1,481	1,275	△205
未払費用	25	23	△2
未払法人税等	77	89	+11
未払消費税等	446	373	△73
前受金	1,653	1,734	+80
預り金及び仮受金	5	1	△4
流動負債合計	23,941	21,917	△2,023
固定負債			
投資法人債	15,000	15,000	-
長期借入金	135,136	132,006	△3,130
（信託）預り敷金及び保証金	14,827	14,620	△206
資産除去債務	283	284	+0
固定負債合計	165,246	161,910	△3,336
負債合計	189,188	183,828	△5,359
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	173,778	180,440	+6,661
出資総額控除額			
一時差異等調整引当額	△3	△3	-
出資総額控除額合計	△3	△3	-
出資総額（純額）	173,774	180,436	+6,661
剰余金			
当期末処分利益又は未処理損失（△）	5,437	5,093	△343
剰余金合計	5,437	5,093	△343
投資主資本合計	179,212	185,529	+6,317
純資産合計	179,212	185,529	+6,317
負債純資産合計	368,400	369,358	+957

第15期（2021年8月期）の動き

- 第15期（2021年8月期）取得資産（取得価格合計：7,440）
 - ・ヒューリック上野ビル（準共有持分90%取得）（取得価格：4,100）
 - ・ヒューリック調布（取得価格：3,340）
- 第15期（2021年8月期）譲渡資産（譲渡価格合計：8,225）
 - ・オーキッドスクエア（準共有持分50%譲渡）（譲渡価格：1,945）
 - ・品川シーズンテラス（譲渡価格：6,280）
- 第14期末（2021年2月末）時点LTV：46.1% → 第15期末（2021年8月末）時点LTV：44.6%



Appendix

第5期末 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
(2016年8月末) (2017年2月末) (2017年8月末) (2018年2月末) (2018年8月末) (2019年2月末) (2019年8月末) (2020年2月末) (2020年8月末) (2021年2月末) (2021年8月末)

物件数	ポートフォリオ全体	34件	37件	43件	44件	46件	50件	51件	55件	58件	58件	58件
	東京コマーシャル・プロパティ	22件	23件	28件	28件	30件	34件	35件	37件	39件	38件	37件
	次世代アセット・プラス	12件	14件	15件	16件	16件	16件	16件	18件	19件	20件	21件
資産規模	ポートフォリオ全体	2,008億円	2,313億円	2,497億円	2,564億円	2,715億円	3,069億円	3,140億円	3,321億円	3,514億円	3,504億円	3,500億円
	東京コマーシャル・プロパティ	1,674億円	1,905億円	2,071億円	2,017億円	2,168億円	2,522億円	2,593億円	2,709億円	2,832億円	2,773億円	2,735億円
	次世代アセット・プラス	334億円	408億円	426億円	547億円	547億円	547億円	547億円	612億円	682億円	731億円	765億円
含み損益	ポートフォリオ全体	263億円	319億円	354億円	376億円	419億円	491億円	532億円	570億円	571億円	578億円	585億円
	東京コマーシャル・プロパティ	214億円	263億円	297億円	315億円	356億円	420億円	459億円	496億円	492億円	493億円	496億円
	次世代アセット・プラス	49億円	56億円	57億円	61億円	63億円	70億円	73億円	75億円	79億円	85億円	89億円
平均NOI利回り		4.7%	4.6%	4.6%	4.6%	4.5%	4.5%	4.5%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%
償却後平均NOI利回り		4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.9%	3.9%	3.8%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%
鑑定直接還元利回り		4.0%	3.9%	3.9%	3.8%	3.8%	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%
1口当たりNAV		150,256円	156,886円	160,194円	161,530円	165,441円	169,415円	172,657円	175,935円	175,943円	176,598円	176,819円
平均築年数		18.1年	16.9年	17.1年	16.2年	17.9年	19.8年	21.1年	21.3年	20.9年	21.1年	21.9年
稼働率		99.9%	99.7%	99.3%	99.7%	99.8%	99.9%	100.0%	99.5%	99.8%	99.6%	99.2%
P M L 値		3.04	2.88	2.99	2.95	4.34	4.20	4.84	5.14	4.98	4.87	4.73

ヒューリック麹町ビル（準共有持分90%）

オフィス

最寄駅から徒歩1分

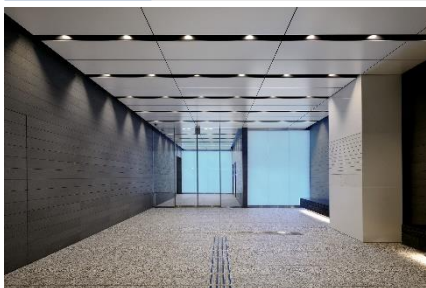
スポンサー開発
（銀行店舗建替）

環境配慮型

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



取得価格	12,600百万円
鑑定評価額	13,100百万円
NOI利回り*1	3.4%
所在地	東京都千代田区
最寄駅	東京メトロ有楽町線「麹町」駅徒歩1分
稼働率	100.0%



立地特性 「麹町」駅徒歩1分、新宿通り沿いの視認性の高い立地

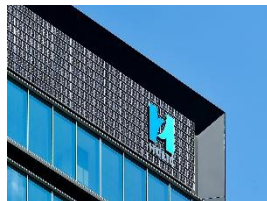
- 最寄駅のほか、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅からも徒歩5分に所在し、複数路線が利用可能な交通利便性に優れたロケーション
- 「麹町・平河町・紀尾井町」エリアは、一定の業務集積がありながら大使館や教育機関等が存在し、都心中心部に位置しながら比較的閑静で落ち着いた雰囲気商業・ビジネスエリアを形成
- 本物件は、間口が広く、大通りである新宿通り沿いに立地することから良好な視認性を有しており、高い競争力を有する

物件特性 幅広いテナントニーズに対応可能な中規模オフィスビル

- 1～3階をみずほ銀行が店舗等として利用し、4～9階はオフィスフロアとして利用
- みずほ銀行麹町支店は、1966年にみずほ銀行の前身の一つである富士銀行により開設され、開設以来50年超の店歴を有する店舗
- 貸室形状は整形でスペースの利用効率・レイアウトの自由度は高く、区画分割も対応可能で小規模～中規模の幅広いテナントニーズに対応可能

サステナビリティへの取り組み

- 免震構造に加え、太陽光発電システムや高遮熱断熱複層ガラス、雨水利用システム等、各種環境配慮技術を導入
- 太陽光発電システムによる2020年の発電実績は6,519kWhで、CO2排出量で年間約2.9tの削減量*2に相当



太陽光発電パネル



太陽光発電計測システム

*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 CO2排出削減量は、2020年の発電実績に環境省「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。

吉祥寺富士ビル（準共有持分90%）

オフィス

最寄駅から徒歩4分

スポンサー保有

みずほ銀行吉祥寺支店をはじめ、みずほグループ各社が入居する銀行店舗ビルをスポンサーと共有



取得価格	5,150百万円
鑑定評価額	6,180百万円
NOI利回り*1	5.1%
所在地	東京都武蔵野市
最寄駅	JR中央線他 「吉祥寺」駅徒歩4分
稼働率	100.0%



立地特性 「吉祥寺」駅徒歩4分の吉祥寺通り沿いの角地に立地

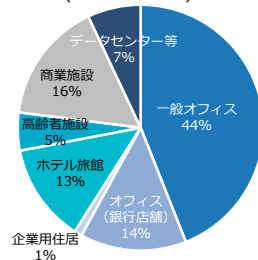
- 本物件は、東急百貨店やパルコ等の大型店舗のほか、金融機関等の店舗が集積するメインストリート沿いの角地に位置し、視認性良好なロケーション
- 「吉祥寺」エリアは、商業メインのエリアでありながら、後背地に都内有数の住宅街を有していることから、オフィスニーズについては金融機関、不動産仲介、クリニック等の顧客来店型のテナントが中心のエリア

物件特性 みずほグループ各社が入居する銀行店舗ビル

- 1～6階をみずほ銀行、みずほ信託銀行及びみずほ証券が利用するオフィスビル
- 2017年に改装を行い、みずほグループ初となるワンフロアに銀行、信託、証券の相談窓口を設置した店舗であり、当該エリア及び周辺エリアの企業・住民の総合窓口として機能
- みずほ銀行吉祥寺支店は、1947年に富士銀行によって開設され、開設以来70年超の店歴を有する店舗
- 2006年に耐震補強工事済みであり、新耐震基準と同等の耐震性能を有する

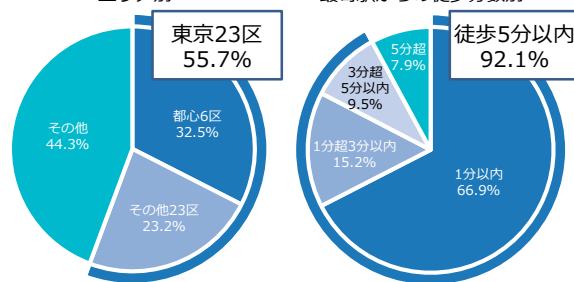
スポンサー保有物件及びスポンサー保有の銀行店舗物件の特徴

スポンサー保有物件*2

アセットタイプ別(賃料ベース)
(2021年6月時点)


スポンサー保有の銀行店舗物件*3

エリア別 最寄駅からの徒歩分数別



出所：スポンサー保有物件につきヒューリック「2021年12月期第2四半期決算説明資料」
スポンサー保有の銀行店舗物件につきヒューリックホームページ

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

*2 本グラフに記載の割合は、スポンサーが保有する物件（スポンサーが販売用不動産として保有する物件は除きます。）について、2021年6月（単月）における賃料収入に基づく構成比を示しています。

*3 各グラフに記載の割合は、2021年8月末時点でスポンサーのホームページに掲載されている銀行店舗物件（開発中の銀行店舗物件を含みます。）の延床面積に基づいて算出しています。

ヒューリック神戸ビル（準共有持分90%）

その他（オフィス）

スポンサー開発

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



取得価格	6,710百万円
鑑定評価額	6,930百万円
NOI利回り*1	4.6%
所在地	兵庫県神戸市
最寄駅	神戸市営地下鉄海岸線「三宮・花時計前」駅徒歩2分
稼働率	88.7%



立地特性 主要道路であるフラワーロード沿いの交差点角地に所在

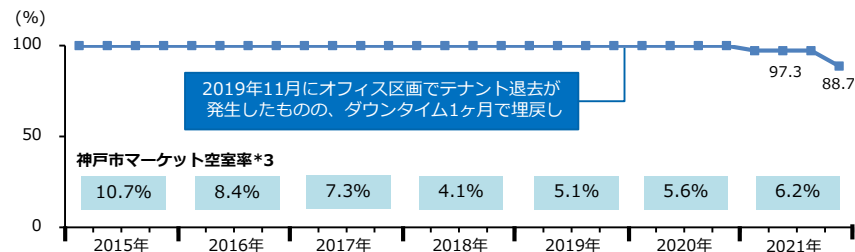
- 最寄駅のほか、JR神戸線「三ノ宮」駅、阪急神戸線「神戸三宮」駅及び阪神本線「神戸三宮」駅の各「三宮」駅から徒歩5分以内に位置し、多数の鉄道駅から徒歩圏内に所在する交通利便性に優れたロケーション
- 神戸随一の業務集積地「三宮」エリアにあって、本物件は、主要道路であるフラワーロードと三宮中央通りとの交差点角地に所在し、良好な視認性を有しており、来店型テナントを中心に高い評価を得られる立地

物件特性 円形・ガラス張りのランドマーク性の高い中規模オフィスビル

- 地下1階が店舗フロア、1～12階が銀行店舗及びオフィスフロアで、1～6階及び12階をみずほ銀行、7階及び9階をみずほ証券、10階をみずほ信託銀行、11階の一部をみずほ不動産販売が利用
- みずほ銀行神戸支店は、1900年に富士銀行の前身の一つである日本商業銀行の元町支店として開設され、開設以来120年超の店歴を有する店舗
- 基準階床面積約420㎡（約128坪）の中規模ビルで、駐車場台数46台を備えており、来店型テナントだけでなく、営業所として拠点を構えたいオフィスニーズに対しても訴求力を有する

本物件の稼働率推移（四半期ベース）*2

- マーケット空室率が悪化していた期間も、本物件の稼働率は概ね安定的に推移
- 2020年12月以降、オフィス及び店舗区画の一部でテナント退去が発生。立地競争力を活かした早期埋戻しに努める



出所：本物件の稼働率につき市主提供データ、神戸市マーケット空室率につき三幸エース株式会社「エリア別時系列データ」に基づき本資産運用会社にて作成

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

*2 本物件の稼働率は、各年1月末、4月末、7月末及び10月末時点の数値を掲載しています。

*3 神戸市マーケット空室率は、三幸エース株式会社独自に設定した「神戸市」エリアの地域内にある、大型ビル（基準階1フロアの面積が100坪以上200坪未満の賃貸オフィスビル）を対象とした空室率（貸付総面積に対する「現空面積」の割合です。現空面積は既存ビルにおいて現在テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。）に依拠しており、各年末時点（2021年については7月末時点）の数値を記載しています。

アリスタージュ経堂（準共有持分95%）

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と共有



取得価格	9,000百万円
鑑定評価額	9,187百万円
NOI利回り*1	4.2%
所在地	東京都世田谷区
最寄駅	小田急小田原線 「経堂」駅徒歩11分
稼働率	100.0%



テナント	京王電鉄(株)
オペレーター	京王ウェルシステージ(株)
契約期間	30年
入居一時金	1,980万円～19,065万円
月額利用料*2	(一時金方式) 約24.7万円～約43.9万円 (月払い方式) 約55.5万円～約163.3万円

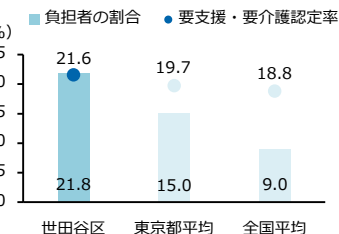
京王ウェルシステージ(株)について

京王電鉄(株)が100%出資するオペレーターであり、本物件のほかスマイラス聖蹟桜ヶ丘（サービス付き高齢者向け住宅）を運営(2021年8月末時点)

有料老人ホームを取り巻く環境について

要介護者向け施設の価格帯別分散状況*3

「要介護認定者に占める介護保険2・3割負担者*4の割合」と「第1号被保険者*5数に占める要支援・要介護認定率」



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

出所：厚生労働省「介護保険事業状況報告（暫定）（令和3年5月分）」及び東京都「令和3年度介護保険事業状況報告（令和3年5月分）」に基づき本資産運用会社にて作成

立地特性 緑豊かな周辺環境を有する閑静な住宅街に立地

- 烏山川緑道、北沢川緑道といった季節を感じさせる遊歩道や蘆花恒春園等があり、緑豊かな周辺環境を有する立地
- 経堂すずらん通り商店街や経堂農大通り商店街といった生活利便施設が充実し、成熟した住宅街が形成されたエリア

物件特性 環境に配慮し、高級施設としてのグレード感も備えた大規模施設

- 四季折々の植栽を楽しめる中庭を囲むように吹き抜けのロビーラウンジやメインダイニングが配され、快適な居住空間を創出
- 「ハイブリッド外灯設備」（風力を利用した外灯）や「クールチューブ」（安定した地熱を利用した外気を導入、空調負荷低減）等の環境配慮技術が導入された物件
- 生物多様性の向上に貢献する取組みとして、中庭に地域との環境調和を意識した植栽を行い、JHEP認証ランクA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 月額利用料（月払い方式）は、重要事項説明書記載の月額利用料に家賃相当分を加えた額を記載しています。

*3 要介護者向け施設の価格帯別分散状況は、想定月額利用料の算定に当たり、①入居一時金を60カ月で除して月額利用料に加算し、②介護保険サービス（介護保険の自己負担分、介護保険給付額）は含めず、算出しています。

*4 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。

*5 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。

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



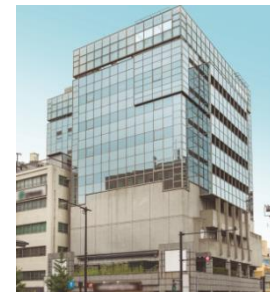
OF-16 オフィス 駅徒歩2分
ヒューリック東日本橋ビル



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



RE-01 商業施設 駅徒歩1分
大井町再開発ビル2号棟
大井町再開発ビル1号棟



RE-03 商業施設 駅徒歩1分
ダイニングスクエア秋葉原ビル



RE-04 商業施設 駅徒歩7分
ヒューリック神宮前ビル



RE-06 商業施設 駅徒歩1分
横浜山下町ビル



RE-09 商業施設 駅徒歩1分
ヒューリック等々カビル



RE-11 商業施設 駅徒歩5分
HULIC & New SHIBUYA



RE-12 商業施設 駅徒歩3分

HULIC & New SHINBASHI



RE-13 商業施設 駅徒歩12分

ヒューリック志村坂上



RE-14 商業施設 駅徒歩2分

ヒューリック目白



NH-01 有料老人ホーム

アリア松原



NH-02 有料老人ホーム

トラストガーデン用賀の杜



NH-03 有料老人ホーム

トラストガーデン桜新町



NH-04 有料老人ホーム

トラストガーデン杉並宮前



NH-05 有料老人ホーム

トラストガーデン常磐松



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



NW-01 ネットワークセンター
池袋ネットワークセンター



NW-02 ネットワークセンター
田端ネットワークセンター



NW-03 ネットワークセンター
広島ネットワークセンター



NW-04 ネットワークセンター
熱田ネットワークセンター



NW-05 ネットワークセンター
長野ネットワークセンター



NW-06 ネットワークセンター
千葉ネットワークセンター



NW-07 ネットワークセンター
札幌ネットワークセンター



NW-08 ネットワークセンター
京阪奈ネットワークセンター



HT-01 ホテル
相鉄フレッサイン銀座七丁目



HT-02 ホテル
相鉄フレッサイン東京六本木



HT-03 ホテル
ヒューリック築地三丁目ビル



OT-01 その他
ヒューリック八王子ビル



OT-02 その他
ヒューリック神戸ビル

物件No.		物件名	エリア	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	竣工年月	総賃貸 可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率 (%)	
オフィス（28物件）/小計	OF-01	ヒューリック神谷町ビル	都心6区	東京都港区	55,250	14.7	1985年4月	32,487.06	4.1	98.3	
	OF-02	ヒューリック九段ビル（底地）	都心6区	東京都千代田区	11,100	2.9	-	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	4.7	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	100.0	
	OF-05	ヒューリック高田馬場ビル	その他23区	東京都豊島区	3,900	1.0	1993年11月	5,369.71	5.5	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	100.0	
	OF-07	ヒューリック神田橋ビル	都心6区	東京都千代田区	2,500	0.7	2001年6月	2,566.95	4.6	100.0	
	OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル	都心6区	東京都中央区	2,210	0.6	1993年3月	2,858.48	6.0	100.0	
	OF-09	御茶ノ水ソラシティ	都心6区	東京都千代田区	38,149	10.1	2013年2月	13,923.42	3.7	99.7	
	OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル	その他23区	東京都台東区	2,678	0.7	1988年7月	3,137.09	4.9	100.0	
	OF-12	東京西池袋ビルディング	その他23区	東京都豊島区	1,580	0.4	1990年10月	1,429.74	5.4	100.0	
	OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル	都心6区	東京都港区	18,310	4.9	2015年5月	8,574.65	3.6	100.0	
	OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル	都心6区	東京都渋谷区	5,100	1.4	1993年8月	2,817.65	4.1	100.0	
	OF-16	ヒューリック東日本橋ビル	都心6区	東京都中央区	3,480	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	4.7	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	85.6	
	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	4.7	85.0	
	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	4.1	100.0	
	OF-28	ヒューリック浅草橋江戸通	その他23区	東京都台東区	5,420	1.4	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) 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	New	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	New	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
	オフィス（28物件）/小計					237,585	63.1	-	147,505.03	4.1	98.3

*1 第15期（2021年8月期）決算発表時点で保有している資産（第16期（2022年2月期）取得資産は含み、第16期（2022年2月期）・第17期（2022年8月期）譲渡（予定）資産は除きます。）掲載しています。

*2 総賃貸可能面積及び稼働率は、第15期末（2021年8月末）時点（第16期（2022年2月期）取得資産は取得時点）の数値を記載しています。

物件No.	物件名	エリア	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	竣工年月	総賃貸 可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率 (%)
RE-01	大井町再開発ビル2号棟	都心6区	東京都品川区	9,456	2.5	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	5.8	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	81.1
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	4.7	100.0
RE-14	ヒューリック目白	その他23区	東京都豊島区	5,670	1.5	2018年10月	3,805.72	4.0	100.0
商業施設（10物件）/小計				47,008	12.5	-	57,516.73	4.9	99.7
東京コマーシャル・プロパティ（38物件）/中計				284,593	75.5	-	205,021.76	4.3	98.7

*1 第15期（2021年8月期）決算発表時点で保有している資産（第16期（2022年2月期）取得資産は含み、第16期（2022年2月期）・第17期（2022年8月期）譲渡（予定）資産は除きます。）を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積及び稼働率は、第15期末（2021年8月末）時点（第16期（2022年2月期）取得資産は取得時点）の数値を記載しています。

物件No.	物件名	エリア	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	竣工年月	総賃貸 可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率 (%)
NH-01	アリア松原	その他23区	東京都世田谷区	3,244	0.9	2005年9月	5,454.48	5.9	100.0
NH-02	トラストガーデン用賀の杜	その他23区	東京都世田谷区	5,390	1.4	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 New	その他23区	東京都世田谷区	9,000	2.4	2012年5月	13,279.12	4.2	100.0
有料老人ホーム（10物件）/小計				37,917	10.1	-	52,858.87	5.1	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	3.1	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	1.9	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
OT-01	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
OT-02	ヒューリック神戸ビル New	その他	兵庫県神戸市	6,710	1.8	1990年10月	5,126.01	4.6	88.7
その他（2物件）/小計				11,610	3.1	-	8,894.01	4.8	93.5
次世代アセット・プラス（23物件）/中計				92,164	24.5	-	147,259.62	4.8	99.6
全物件（61物件）/合計				376,757	100.0	-	352,281.38	4.4	99.1

*1 第15期（2021年8月期）決算発表時点で保有している資産（第16期（2022年2月期）取得資産は含み、第16期（2022年2月期）・第17期（2022年8月期）譲渡（予定）資産は除きます。）を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積及び稼働率は、第15期末（2021年8月末）時点（第16期（2022年2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15期末時点）

(単位：百万円)

物件名	① 取得価格 (*1)	② 帳簿価格 (2021年8月末) (*1)	③ 鑑定評価額（2021年8月末）						④ 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	
OF-01 ヒューリック神谷町ビル	55,250	55,471	66,300	68,100	3.2%	65,500	3.0%	3.4%	大和不動産鑑定	10,828
OF-02 ヒューリック九段ビル（底地）	11,100	11,191	13,300	13,300	3.4%	13,200	3.0%	3.5%	日本不動産研究所	2,108
OF-03 虎ノ門ファーストガーデン	8,623	8,066	12,300	12,400	3.2%	12,300	2.9%	3.3%	シービーアールイー	4,233
OF-04 ラピロス六本木	6,210	6,690	10,400	10,500	3.4%	10,200	3.1%	3.6%	日本不動産研究所	3,709
OF-05 ヒューリック高田馬場ビル	3,900	3,730	5,130	5,090	3.9%	5,140	3.7%	4.1%	大和不動産鑑定	1,399
OF-06 ヒューリック神田ビル	3,780	3,520	4,410	4,630	3.8%	4,320	3.9%	4.0%	谷澤総合鑑定所	889
OF-07 ヒューリック神田橋ビル	2,500	2,457	3,070	3,110	3.6%	3,050	3.4%	3.8%	大和不動産鑑定	612
OF-08 ヒューリック蛸殻町ビル	2,210	2,155	3,030	3,040	4.1%	3,030	4.2%	4.3%	谷澤総合鑑定所	874
OF-09 御茶ノ水ソラシティ	38,149	36,346	45,136	45,570	3.1%	44,702	2.8%	3.2%	日本不動産研究所	8,789
OF-10 ヒューリック東上野一丁目ビル	2,678	2,724	3,220	3,270	3.8%	3,160	3.6%	4.0%	日本不動産研究所	495
OF-12 東京西池袋ビルディング	1,580	1,587	2,030	2,060	4.0%	1,990	3.8%	4.2%	日本不動産研究所	442
OF-14 ヒューリック虎ノ門ビル	18,310	17,825	21,900	22,100	3.0%	21,700	2.7%	3.1%	日本不動産研究所	4,074
OF-15 ヒューリック渋谷一丁目ビル	5,100	5,075	5,620	5,890	3.4%	5,500	3.5%	3.6%	谷澤総合鑑定所	544
OF-16 ヒューリック東日本橋ビル	3,480	3,556	3,580	3,730	4.1%	3,520	4.2%	4.3%	谷澤総合鑑定所	23
OF-17 ヒューリック神保町ビル	1,460	1,543	1,750	1,780	3.8%	1,710	3.6%	4.0%	日本不動産研究所	206
OF-18 ヒューリック銀座7丁目ビル	21,080	21,141	21,660	22,040	3.2%	21,280	3.0%	3.3%	日本不動産研究所	518
OF-20 ヒューリック五反田山手通ビル	3,450	3,580	3,520	3,810	3.6%	3,400	3.4%	3.8%	大和不動産鑑定	△60
OF-22 番町ハウス	2,750	2,750	3,370	3,360	3.7%	3,380	3.5%	3.9%	大和不動産鑑定	619
OF-23 恵比寿南ビル(*3)	2,420	2,432	2,550	2,650	3.8%	2,500	3.8%	3.9%	谷澤総合鑑定所	117
OF-24 ヒューリック飯田橋ビル	1,450	1,455	1,490	1,550	3.9%	1,470	4.0%	4.1%	谷澤総合鑑定所	34
OF-25 ヒューリック浅草橋ビル(*4)	4,750	4,757	4,920	4,860	4.9%	4,950	4.9%	-	谷澤総合鑑定所	162
OF-26 ヒューリック恵比寿ビル	1,275	1,281	1,340	1,380	3.8%	1,340	3.6%	3.9%	シービーアールイー	58
OF-27 ヒューリック両国ビル	5,610	5,552	5,796	5,895	3.8%	5,688	3.6%	4.0%	日本不動産研究所	243
OF-28 ヒューリック浅草橋江戸通	5,420	5,448	5,697	5,823	3.9%	5,562	3.6%	4.0%	日本不動産研究所	248
OF-29 ヒューリック中野ビル	3,200	3,209	3,420	3,483	3.9%	3,357	3.7%	4.1%	日本不動産研究所	210
OF-30 ヒューリック上野ビル	4,100	4,136	4,302	4,383	3.6%	4,221	3.4%	3.8%	日本不動産研究所	165
オフィス（26物件）／小計	219,835	217,688	259,241	263,804	3.4%	256,170	3.2%	3.6%		41,552
RE-01 大井町再開発ビル2号棟	9,456	9,458	11,900	12,100	4.0%	11,800	4.1%	4.2%	谷澤総合鑑定所	2,441
RE-02 大井町再開発ビル1号棟	6,166	6,282	7,210	7,340	4.2%	7,150	4.3%	4.4%	谷澤総合鑑定所	927
RE-03 ダイニングスクエア秋葉原ビル	3,200	3,201	3,990	4,060	3.7%	3,910	3.5%	3.9%	日本不動産研究所	788
RE-04 ヒューリック神宮前ビル	2,660	2,644	3,620	3,720	3.3%	3,570	3.4%	3.5%	谷澤総合鑑定所	975
RE-05 ヒューリック新宿三丁目ビル	6,690	6,804	8,130	8,340	3.3%	7,920	3.0%	3.5%	日本不動産研究所	1,325
RE-06 横浜山下町ビル	4,850	4,581	4,750	4,820	4.3%	4,680	4.1%	4.5%	日本不動産研究所	168
RE-09 ヒューリック等々力ビル	1,200	1,216	1,400	1,420	4.5%	1,390	4.6%	4.7%	谷澤総合鑑定所	183
RE-11 HULIC &New SHIBUYA	3,150	3,095	3,395	3,485	3.0%	3,305	2.8%	3.2%	日本不動産研究所	299
RE-12 HULIC &New SHINBASHI	3,100	3,018	3,400	3,460	3.6%	3,340	3.4%	3.8%	日本不動産研究所	381
RE-13 ヒューリック志村坂上	7,556	7,371	7,760	7,910	4.5%	7,610	4.3%	4.8%	日本不動産研究所	388
RE-14 ヒューリック目白	5,670	5,691	5,900	5,990	3.8%	5,800	3.6%	4.0%	日本不動産研究所	208
商業施設（11物件）／小計	53,698	53,365	61,455	62,645	3.9%	60,475	3.8%	4.1%		8,089
東京コマーシャル・プロパティ（37物件）／中計	273,533	271,053	320,696	326,449	3.5%	316,645	3.3%	3.6%		49,642

*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、初年度は3.6%、2年度～7年度は3.7%、8年度～11年度は3.8%となっていますが、表中では8年度～11年度の数値（3.8%）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15期末時点）

（単位：百万円）

物件名	①	②	③							④
	取得価格	帳簿価格	鑑定評価額（2021年8月末）							含み損益
	(*1)	(*1)		収益価格 (直接還元法)	還元利回り (*2)	収益価格 (DCF法)	割引率 (*2)	最終還元利回り (*2)	鑑定機関	③－②
NH-01 アリア松原	3,244	3,082	4,280	4,310	4.4%	4,250	4.0%	4.6%	日本不動産研究所	1,197
NH-02 トラストガーデン用賀の杜	5,390	5,256	6,860	6,900	4.7%	6,810	4.3%	4.9%	日本不動産研究所	1,603
NH-03 トラストガーデン桜新町	2,850	2,798	3,660	3,680	4.6%	3,630	4.2%	4.8%	日本不動産研究所	861
NH-04 トラストガーデン杉並宮前	2,760	2,697	3,550	3,570	4.6%	3,520	4.2%	4.8%	日本不動産研究所	852
NH-05 トラストガーデン常磐松	3,030	2,944	3,300	3,350	4.2%	3,250	4.0%	4.4%	日本不動産研究所	355
NH-06 SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	1,780	1,703	1,770	1,780	5.5%	1,750	5.3%	5.7%	日本不動産研究所	66
NH-07 チャームスイート新宿戸山	3,323	3,343	3,530	3,580	4.1%	3,470	3.9%	4.3%	日本不動産研究所	186
NH-08 チャームスイート石神井公園	3,200	3,217	3,280	3,320	4.4%	3,230	4.2%	4.6%	日本不動産研究所	62
NH-09 ヒューリック調布	3,340	3,431	3,460	3,510	4.3%	3,400	4.1%	4.5%	日本不動産研究所	28
有料老人ホーム（9物件）／小計	28,917	28,475	33,690	34,000	4.5%	33,310	4.7%	5.2%		5,214
NW-01 池袋ネットワークセンター	4,570	4,454	5,240	5,280	4.4%	5,190	4.1%	4.5%	日本不動産研究所	785
NW-02 田端ネットワークセンター	1,355	1,344	1,530	1,540	4.9%	1,520	4.6%	5.0%	日本不動産研究所	185
NW-03 広島ネットワークセンター	1,080	1,014	1,210	1,220	5.7%	1,200	5.4%	5.8%	日本不動産研究所	195
NW-04 熱田ネットワークセンター	1,015	962	1,070	1,080	5.4%	1,060	5.1%	5.5%	日本不動産研究所	107
NW-05 長野ネットワークセンター	305	291	363	364	6.9%	362	6.7%	7.1%	日本不動産研究所	71
NW-06 千葉ネットワークセンター	7,060	6,864	7,250	7,290	5.1%	7,210	4.8%	5.2%	日本不動産研究所	385
NW-07 札幌ネットワークセンター	2,510	2,493	2,550	2,560	5.2%	2,540	4.9%	5.3%	日本不動産研究所	56
NW-08 京阪奈ネットワークセンター	1,250	1,165	1,300	1,300	5.5%	1,290	5.2%	5.6%	日本不動産研究所	134
ネットワークセンター（8物件）／小計	19,145	18,591	20,513	20,634	5.0%	20,372	4.7%	5.1%		1,921
HT-01 相鉄フレッサイン銀座七丁目	11,520	11,372	12,300	12,500	3.5%	12,000	3.3%	3.7%	日本不動産研究所	927
HT-02 相鉄フレッサイン東京六本木	5,000	4,869	4,970	5,050	3.7%	4,890	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	6,930	7,290	7,430	3.6%	7,150	3.4%	3.8%	日本不動産研究所	359
ホテル（3物件）／小計	23,492	23,172	24,560	24,980	3.6%	24,040	3.4%	3.8%		1,387
OT-01 ヒューリック八王子ビル	4,900	4,884	5,229	5,301	4.6%	5,157	4.4%	4.8%	日本不動産研究所	344
その他（1物件）／小計	4,900	4,884	5,229	5,301	4.6%	5,157	4.4%	4.8%		344
次世代アセット・プラス（21物件）／中計	76,454	75,124	83,992	84,915	4.4%	82,879	4.1%	4.5%		8,867
全物件（58物件）合計	349,987	346,177	404,688	411,364	3.6%	399,524	3.4%	3.8%		58,510

*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14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14期末 2021年2月末	第15期末 2021年8月末	差異 ②－①	第14期末 2021年2月末	第15期末 2021年8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）	13,200	13,300	+100	3.4%	3.4%	0.0%	日本不動産研究所
OF-03 虎ノ門ファーストガーデン	12,400	12,300	△100	3.2%	3.2%	0.0%	シービーアールイー
OF-04 ラピロス六本木	10,400	10,400	0	3.4%	3.4%	0.0%	日本不動産研究所
OF-05 ヒューリック高田馬場ビル	5,130	5,130	0	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	4,370	4,410	+40	3.8%	3.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-07 ヒューリック神田橋ビル	3,070	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	3,030	0	4.1%	4.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-09 御茶ノ水ソラシティ	45,136	45,136	0	3.1%	3.1%	0.0%	日本不動産研究所
OF-10 ヒューリック東上野一丁目ビル	3,220	3,220	0	3.8%	3.8%	0.0%	日本不動産研究所
OF-12 東京西池袋ビルディング	2,030	2,030	0	4.0%	4.0%	0.0%	日本不動産研究所
OF-14 ヒューリック虎ノ門ビル	22,000	21,900	△100	3.0%	3.0%	0.0%	日本不動産研究所
OF-15 ヒューリック渋谷一丁目ビル	5,680	5,620	△60	3.4%	3.4%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-16 ヒューリック東日本橋ビル	3,750	3,580	△170	4.1%	4.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-17 ヒューリック神保町ビル	1,710	1,750	+40	3.8%	3.8%	0.0%	日本不動産研究所
OF-18 ヒューリック銀座7丁目ビル	21,755	21,660	△95	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	3.7%	3.6%	△0.1%	大和不動産鑑定
OF-22 番町ハウス	3,160	3,370	+210	3.7%	3.7%	0.0%	大和不動産鑑定
OF-23 恵比寿南ビル	2,550	2,550	0	3.8%	3.8%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-24 ヒューリック飯田橋ビル	1,490	1,490	0	3.9%	3.9%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-25 ヒューリック浅草橋ビル（*2）	4,940	4,920	△20	4.9%	4.9%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-26 ヒューリック恵比寿ビル	1,350	1,340	△10	3.8%	3.8%	0.0%	シービーアールイー
OF-27 ヒューリック両国ビル	5,796	5,796	0	3.8%	3.8%	0.0%	日本不動産研究所
OF-28 ヒューリック浅草橋江戸通	5,598	5,697	+99	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	3,384	3,420	+36	3.9%	3.9%	0.0%	日本不動産研究所
OF-30 ヒューリック上野ビル（*3）	4,284	4,302	+18	3.6%	3.6%	0.0%	日本不動産研究所
オフィス（26物件）／小計	259,253	259,241	△12	3.4%	3.4%	△0.0%	
RE-01 大井町再開発ビル2号棟	11,900	11,900	0	4.0%	4.0%	0.0%	谷澤総合鑑定所
RE-02 大井町再開発ビル1号棟	7,210	7,210	0	4.2%	4.2%	0.0%	谷澤総合鑑定所
RE-03 ダイニングスクエア秋葉原ビル	3,980	3,990	+10	3.7%	3.7%	0.0%	日本不動産研究所
RE-04 ヒューリック神宮前ビル	3,600	3,620	+20	3.3%	3.3%	0.0%	谷澤総合鑑定所
RE-05 ヒューリック新宿三丁目ビル	8,130	8,130	0	3.3%	3.3%	0.0%	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	1,380	1,400	+20	4.5%	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
RE-11 HULIC &New SHIBUYA	3,380	3,395	+15	3.0%	3.0%	0.0%	日本不動産研究所
RE-12 HULIC &New SHINBASHI	3,400	3,400	0	3.6%	3.6%	0.0%	日本不動産研究所
RE-13 ヒューリック志村坂上	7,760	7,760	0	4.5%	4.5%	0.0%	日本不動産研究所
RE-13 ヒューリック目白	5,870	5,900	+30	3.8%	3.8%	0.0%	日本不動産研究所
商業施設（11物件）／小計	61,360	61,455	+95	3.9%	3.9%	+0.0%	
東京コマーシャル・プロパティ（37物件）／中計	320,613	320,696	+83	3.5%	3.5%	0.0%	

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

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

*3 第15期（2021年8月期）取得資産は、第14期（2021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14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14期末 2021年2月末	第15期末 2021年8月末	差異 ②－①	第14期末 2021年2月末	第15期末 2021年8月末	差異 ⑤－④	
NH-01 アリア松原	4,280	4,280	0	4.4%	4.4%	0.0%	日本不動産研究所
NH-02 トラストガーデン用賀の杜	6,860	6,860	0	4.7%	4.7%	0.0%	日本不動産研究所
NH-03 トラストガーデン桜新町	3,660	3,660	0	4.6%	4.6%	0.0%	日本不動産研究所
NH-04 トラストガーデン杉並宮前	3,550	3,550	0	4.6%	4.6%	0.0%	日本不動産研究所
NH-05 トラストガーデン常磐松	3,290	3,300	+10	4.2%	4.2%	0.0%	日本不動産研究所
NH-06 SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	1,770	1,770	0	5.5%	5.5%	0.0%	日本不動産研究所
NH-07 チャームスイート新宿戸山	3,520	3,530	+10	4.1%	4.1%	0.0%	日本不動産研究所
NH-08 チャームスイート石神井公園	3,270	3,280	+10	4.4%	4.4%	0.0%	日本不動産研究所
NH-09 ヒューリック調布（*2）	3,430	3,460	+30	4.3%	4.3%	0.0%	日本不動産研究所
有料老人ホーム（9物件）／小計	33,630	33,690	+60	4.5%	4.5%	0.0%	
NW-01 池袋ネットワークセンター	5,230	5,240	+10	4.4%	4.4%	0.0%	日本不動産研究所
NW-02 田端ネットワークセンター	1,530	1,530	0	4.9%	4.9%	0.0%	日本不動産研究所
NW-03 広島ネットワークセンター	1,200	1,210	+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	362	363	+1	6.9%	6.9%	0.0%	日本不動産研究所
NW-06 千葉ネットワークセンター	7,250	7,250	0	5.1%	5.1%	0.0%	日本不動産研究所
NW-07 札幌ネットワークセンター	2,550	2,550	0	5.2%	5.2%	0.0%	日本不動産研究所
NW-08 京阪奈ネットワークセンター	1,300	1,300	0	5.5%	5.5%	0.0%	日本不動産研究所
ネットワークセンター（8物件）／小計	20,492	20,513	+21	5.0%	5.0%	+0.0%	
HT-01 相鉄フレッサイン銀座七丁目	12,300	12,300	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	5,000	4,970	△30	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	7,290	0	3.6%	3.6%	0.0%	日本不動産研究所
ホテル（3物件）／小計	24,590	24,560	△30	3.6%	3.6%	△0.0%	
OT-01 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
その他（1物件）／小計	5,229	5,229	0	4.6%	4.6%	0.0%	
次世代アセット・プラス（21物件）／中計	83,941	83,992	+51	4.4%	4.4%	0.0%	
全物件（58物件）合計	404,554	404,688	+134	3.6%	3.6%	0.0%	

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

*2 第15期（2021年8月期）取得資産は、第14期（2021年2月期）欄には取得時点の数値を記載し、各種数値を算出しています。

No.	エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) *1	面積比率 (%) *2	契約満了日*1	契約形態*1
1	ソフトバンク株式会社	池袋ネットワークセンター 田端ネットワークセンター 広島ネットワークセンター 熱田ネットワークセンター 長野ネットワークセンター 千葉ネットワークセンター 札幌ネットワークセンター 京阪奈ネットワークセンター	71,373.66	20.4	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 ヒューリック麴町ビル 吉祥寺富士ビル ヒューリック八王子ビル ヒューリック神戸ビル	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	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	-*4

*1 総賃貸面積、契約満了日、契約形態は、第15期末（2021年8月末）（第16期（2022年2月期）取得資産は取得時点）におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されたものを記載しています。

*2 小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

主要な財務指標の推移

	第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)
有利子負債総額 ^{*1}	1,727億円	1,697億円	1,646億円
固定金利比率 ^{*2} (金利スワップによる固定化含む)	97.5%	97.7%	99.6%
平均利率 ^{*2}	0.64%	0.60%	0.60%
平均利率 ^{*2} (アップフロントフィー含む)	0.78%	0.74%	0.75%

投資法人債の発行状況

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

コミットメントラインの状況

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

レンダーフォーメーション

借入先	借入金残高 ^{*3} (単位: 百万円)	シェア ^{*4}
みずほ銀行	39,134	26.2%
三井住友銀行	26,785	17.9%
三菱UFJ銀行	14,694	9.8%
みずほ信託銀行	12,783	8.5%
農林中央金庫	12,053	8.1%
日本政策投資銀行	10,762	7.2%
三井住友信託銀行	10,162	6.8%
りそな銀行	4,400	2.9%
信金中央金庫	3,921	2.6%
新生銀行	3,581	2.4%
あおぞら銀行	3,381	2.3%
三井住友海上火災保険	2,500	1.7%
日本生命保険	1,230	0.8%
七十七銀行	1,000	0.7%
西日本シティ銀行	1,000	0.7%
明治安田生命	730	0.5%
群馬銀行	500	0.3%
損害保険ジャパン	500	0.3%
肥後銀行	500	0.3%

*1 1億円未満を切り捨てています。

*2 第13期末(2020年8月末)については2019年12月20日付及び2020年3月26日付で借入れた借入金の第13期末(2020年8月末)において未返済の借入金残高を除いて算出しています。また固定金利比率は小数第2位、平均利率は小数第3位を四捨五入しています。

*3 百万円未満を切り捨てています。

*4 第15期末(2021年8月末)時点の借入金残高の合計(投資法人債は除きます。)に対する比率で、小数第2位を四捨五入しています。

所有者別投資口数*1,2

	第14期末 (2021年2月末)		第15期末 (2021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	59,952	4.6	56,188	4.2	△3,764	△0.4
金融機関	833,630	63.5	849,891	62.8	+16,261	△0.7
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	81,752	6.2	85,605	6.3	+3,853	+0.1
信託銀行	645,724	49.2	672,607	49.7	+26,883	+0.5
生命保険会社	32,013	2.4	22,803	1.7	△9,210	△0.8
損害保険会社	736	0.1	0	0.0	△736	△0.1
信用金庫	28,760	2.2	24,177	1.8	△4,583	△0.4
その他	44,645	3.4	44,699	3.3	+54	△0.1
その他国内法人	167,185	12.7	166,858	12.3	△327	△0.4
外国人	207,580	15.8	227,869	16.8	+20,289	+1.0
証券会社	43,653	3.3	52,194	3.9	+8,541	+0.5
合計	1,312,000	100.0	1,353,000	100.0	+41,000	-

所有者別投資主数*1,2

	第14期末 (2021年2月末)		第15期末 (2021年8月末)		増減	
	投資主数 (人)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)	人数 (人)	比率 (%)
個人	8,185	92.9	8,055	92.6	△130	△0.4
金融機関	145	1.6	153	1.8	+8	+0.1
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	29	0.3	31	0.4	+2	+0.0
信託銀行	11	0.1	11	0.1	0	+0.0
生命保険会社	7	0.1	6	0.1	△1	△0.0
損害保険会社	1	0.0	0	0.0	△1	△0.0
信用金庫	48	0.5	50	0.6	+2	+0.0
その他	49	0.6	55	0.6	+6	+0.1
その他国内法人	233	2.6	228	2.6	△5	△0.0
外国人	223	2.5	244	2.8	+21	+0.3
証券会社	22	0.2	21	0.2	△1	△0.0
合計	8,808	100.0	8,701	100.0	△107	-

主要投資主 第15期末（2021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)	329,015	24.31
2	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社 (信託口)	227,774	16.83
3	ヒューリック株式会社	143,770	10.62
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	53,511	3.95
5	株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	27,804	2.05
6	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	20,569	1.52
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	20,068	1.48
8	株式会社日本カストディ銀行 (信託口7)	20,054	1.48
9	全国信用協同組合連合会	19,433	1.43
10	SMBC日興証券株式会社	15,719	1.16
	合計	877,717	64.87

*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14期（2021年2月期）有価証券報告書における手数料等に関する記載をご参照ください。

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

本投資法人の基本理念

基本理念

1

中長期的な投資主価値の最大化

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

2

スポンサーとの企業理念の共有

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

本投資法人のポートフォリオ構築方針

東京コマーシャル・プロパティ

ポートフォリオの80%程度^{*1}

オフィス

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

商業施設

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



ポートフォリオの80%程度

次世代アセット・プラス

ポートフォリオの20%程度^{*1}

- ・将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得や、中長期的な投資主価値の最大化に資すると本投資法人が判断する賃貸不動産
- ・個別物件の収益性、立地特性及び当該立地における競争力等を見極めた上で厳選投資を行う
- ・投資対象は有料老人ホーム（中価格帯以上）、ネットワークセンター、ホテル、その他次世代アセット・プラスの投資対象資産^{*2}



ポートフォリオの20%程度

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

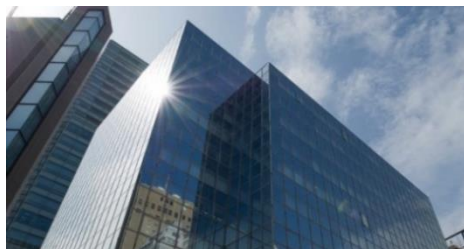
^{*2} オフィス及び商業施設のうち東京コマーシャル・プロパティに該当しないものをいいます。

“立地”への徹底的なこだわり ～ 立地の優位性 ～

オフィス

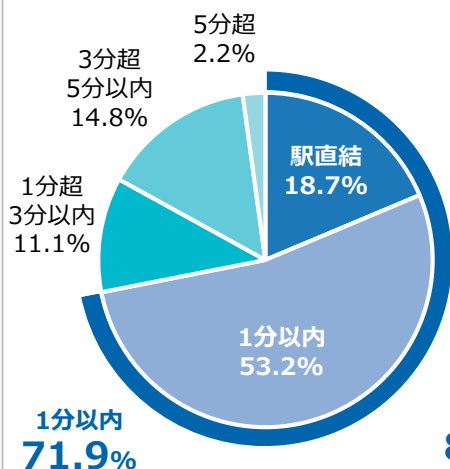
■東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）の投資対象

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

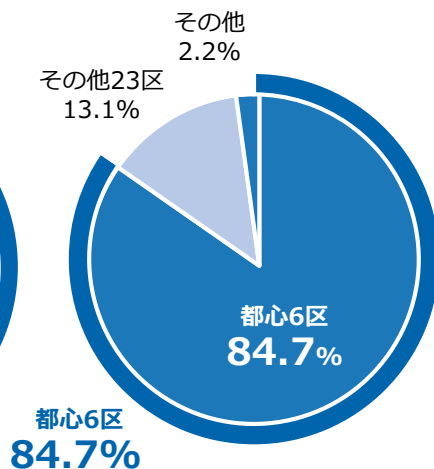


■オフィスポートフォリオの状況

<最寄駅からの徒歩分数別*1>



<エリア別*1>



商業施設

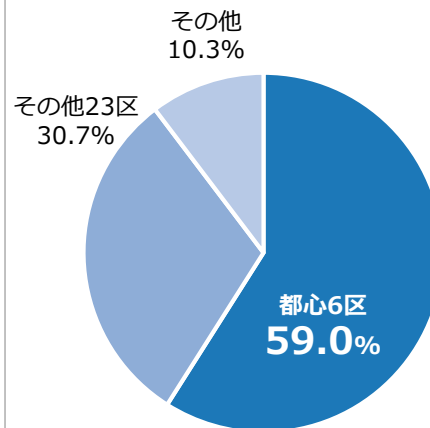
■東京コマーシャル・プロパティ（商業施設）の投資対象

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

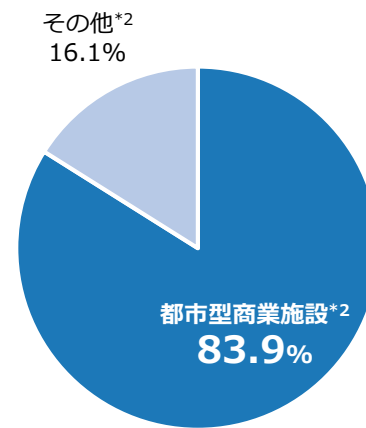


■商業施設ポートフォリオの状況

<エリア別*1>



<施設別*1>

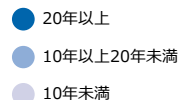


*1 各グラフの割合は、第15期（2021年8月期）決算発表時点の保有資産（第16期（2022年2月期）取得資産は含み、第16期（2022年2月期）・第17期（2022年8月期）譲渡（予定）資産は除きます。）の取得価格に基づくものです。

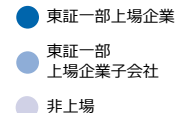
*2 都市型商業施設とは、都市の繁华性の高いエリアに位置し、広い商圏を有する商業施設をいい、その他は、都市型商業施設以外の商業施設をいいます。

- 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

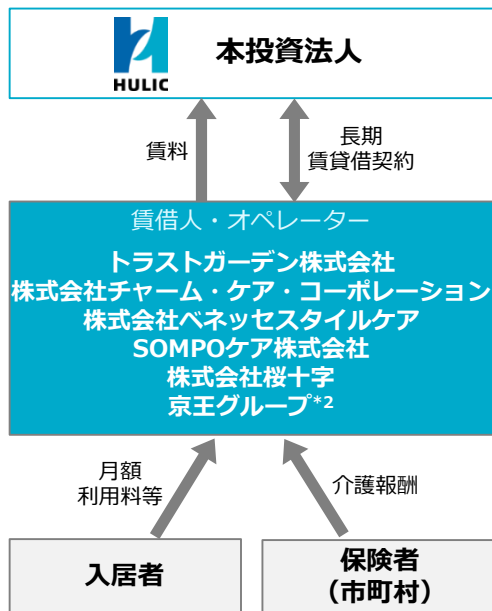
<賃貸借期間別*1>
(賃貸面積ベース)



<テナント別*1>
(賃貸面積ベース)

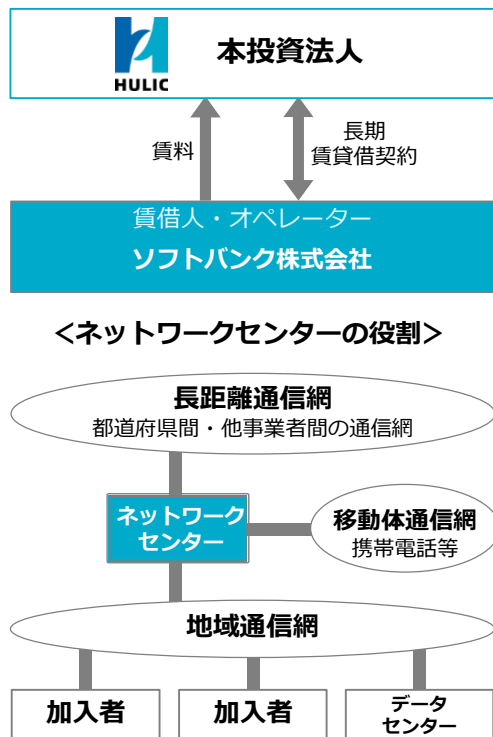


有料老人ホーム

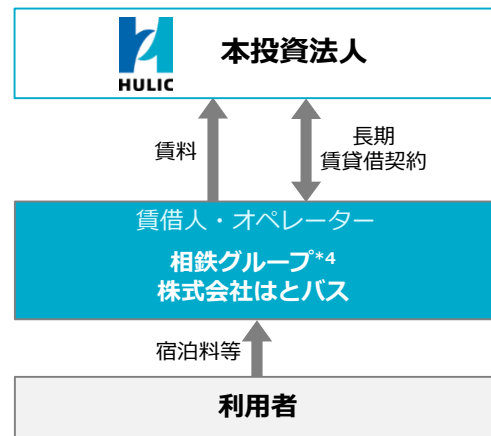


- 介護付有料老人ホームのうち、想定月額利用料*3が中価格帯以上に属する施設が投資対象

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>

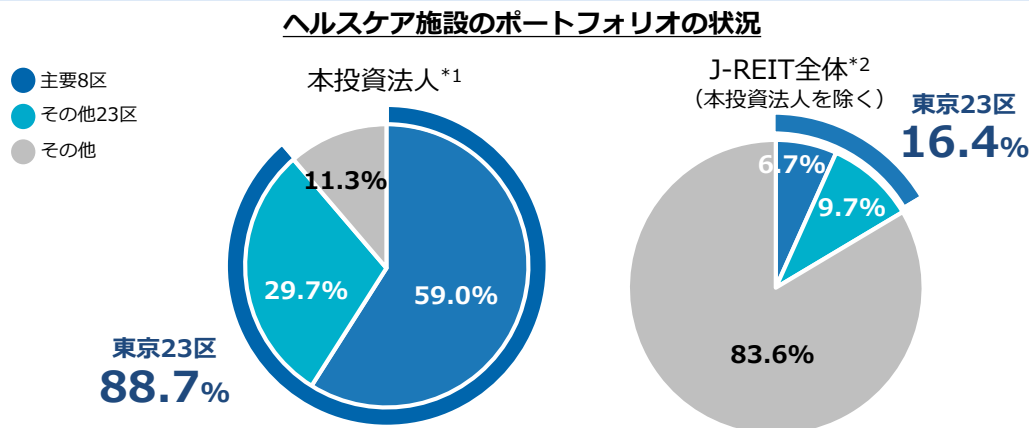
物件名	所在	オペレーター
相鉄フレッサイン 銀座七丁目	東京都中央区銀座	相鉄グループ*4
相鉄フレッサイン 東京六本木	東京都港区六本木	
ヒューリック 築地三丁目ビル	東京都中央区築地	株式会社はとバス

- 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15期（2021年8月期）決算発表時点で保有している資産（第16期（2022年2月期）取得資産は含み、第16期（2022年2月期）・第17期（2022年8月期）譲渡（予定）資産は除きます。）に掲載しています。
 *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」（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。

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、88.7%が東京23区に所在（「その他」に該当するのは、神奈川県鎌倉市に所在する「SOMPOケア ラヴィーレ 北鎌倉」及び東京都調布市に所在する「ヒューリック調布」の2物件）
- J-REIT全体（本投資法人を除く）の東京23区比率は、16.4%と本投資法人と比較し限定的



厳選された優良オペレーターとの長期固定契約

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

本投資法人保有物件のオペレーター

オペレーター名	概要	当初賃貸借契約期間	本投資法人保有物件	想定月額利用料*3	入居率*4	入居率の重要事項 説明書記載日
株式会社ベネッセスタイルケア	東証一部上場の株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社	25年	アリア松原	780,000円	81.9%	2021.5.1
トラストガーデン株式会社	東証一部上場のリゾートトラスト株式会社の連結子会社	20年	トラストガーデン用賀の杜 トラストガーデン桜新町 トラストガーデン杉並宮前 トラストガーデン常盤松	697,000円 671,000円 671,000円 837,000円	82.0% 73.0% 87.0% 89.0%	2021.8.1 2021.8.1 2021.4.1 2021.4.1
SOMPOケア株式会社	東証一部上場のSOMPOホールディングス株式会社の連結子会社	20年	SOMPOケア ラヴィーレ 北鎌倉	355,000円	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	333,000円	89.0%	2020.10.1
株式会社 チャーム・ケア・コーポレーション	東証一部上場会社	30年	チャームスイート新宿戸山 チャームスイート石神井公園 ヒューリック調布	471,000円 361,000円 356,000円	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	東証一部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	524,000円	89.0%	2021.7.1

*1 第15期（2021年8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（第16期（2022年2月期）取得資産は含みます。）の取得価格に基づくものです（ヒューリック志村坂上は、商業施設棟を含む物件全体の取得価格に基づき作成）。

*2 2021年8月末時点におけるJ-REIT各社の保有するシニア施設用途の資産の取得価格に基づくものです（情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成）。

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

*4 各オペレーターが公表している重要事項説明書に記載されている入居率（定員に対する入居者数）を記載しています。アリスタージュ経堂については、定員1~2人の居室区分となっているため、重要事項説明書に記載されている入居率（居室に対する入居者数）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	東証一部（証券コード3003）
資本金	627億18百万円（2021年9月末時点）



ヒューリック本社ビル


ヒューリック本社ビル
屋上自然換気システム

1957年3月

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

2007年1月

商号をヒューリック(株)に変更

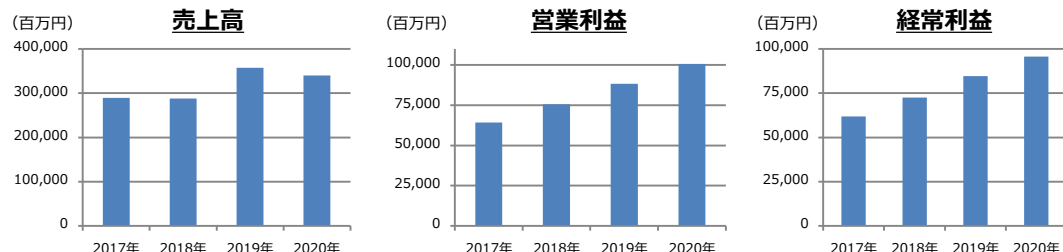
2008年11月

東京証券取引所市場第一部へ上
場

2014年2月

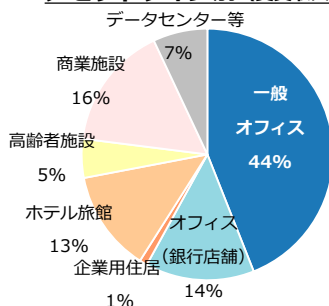
REIT事業本投資法人上場

業績ハイライト（連結ベース）

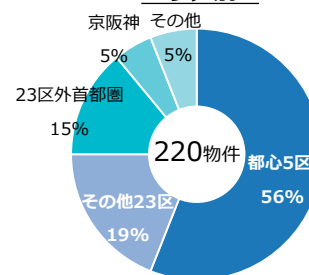


主要指数

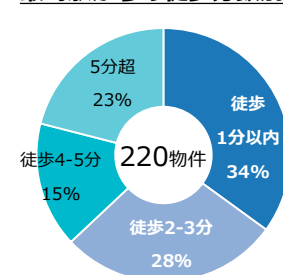
アセットタイプ別（賃貸収入）*1



エリア別*2



最寄駅からの徒歩分数別*2



主要物件

オフィス


ヒューリック
銀座数寄屋橋ビル

オフィス


ヒューリック
新宿ビル

オフィス


ヒューリック
青山ビル

THE GATE HOTEL


ヒューリック
雷門ビル
HULIC
SQUARE TOKYO

有料老人ホーム


チャームプレミア
山手町

*1 ヒューリックの2021年12月期第3四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（220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。

主なスポンサー開発・保有物件及び開発計画

銀行店舗物件



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

有料老人ホーム



- | | |
|------------------|--------------------------|
| 1 チャームプレミアグラン南麻布 | 10 チャームプレミア深沢 (ヒューリック深沢) |
| 2 ホスピタルメント四谷大京町 | 11 チャームプレミア田園調布 |
| 3 アリア代々木上原 | 12 グランダ大森山王 |
| 4 チャームプレミアグラン松濤 | 13 チャームプレミア永福 |
| 5 チャームプレミア代々木初台 | 14 トラストガーデン荻窪 |
| 6 ホスピタルメント本郷 | 15 ソナレ石神井 |
| 7 グランダ学芸大学 | 16 アズハイム大泉学園 |
| 8 チャームプレミア目黒柿の木坂 | 17 浅草ケアパークそよ風 |
| 9 リアンレーヴ八雲 | 18 深川やすらぎの園 |

開発計画 (有料老人ホーム)



(仮称) 渋谷四丁目開発計画

「表参道」駅徒歩7分 2022年竣工 (予定) 延床面積: 約2,323㎡



(仮称) 下目黒5丁目開発計画

「不動前」駅徒歩14分 2022年竣工 (予定) 延床面積: 約3,198㎡

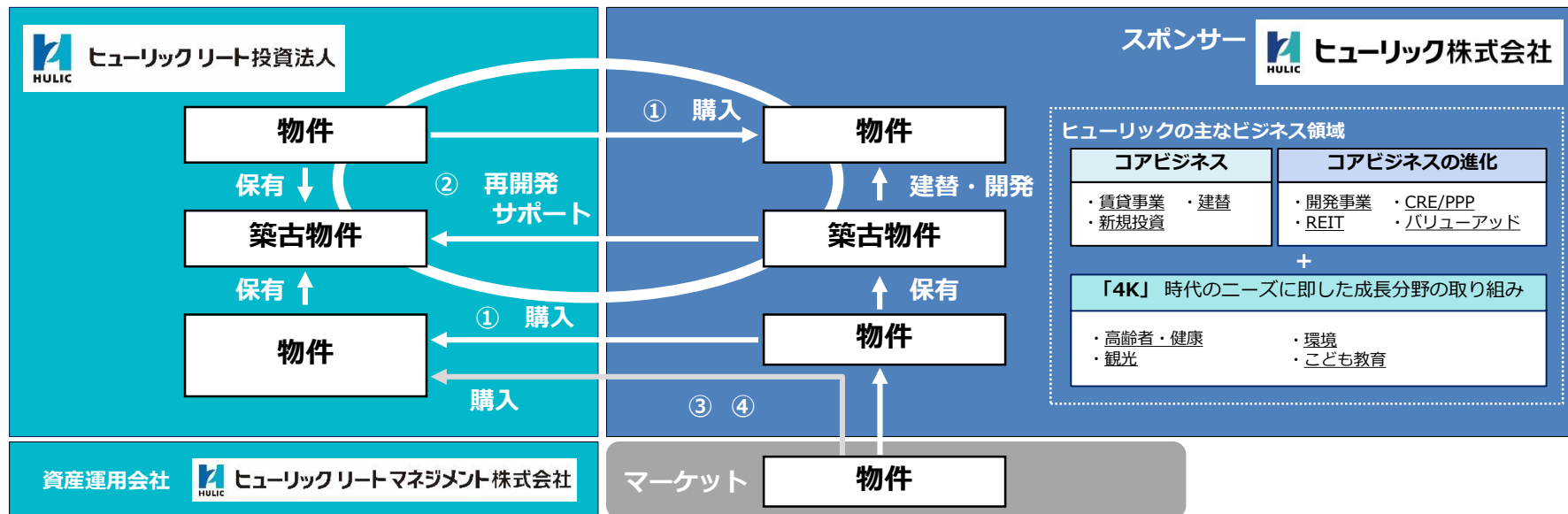
*1 2021年9月10日時点においてスポンサーが公表している主な開発・保有物件並びに開発計画を記載しています。

*2 本ページに記載の物件及び開発計画について、本投資法人が取得を決定した物件はありません。物件について、本投資法人が今後取得できるとの保証はありません。

*3 完成予想図 (パース) は、実際の完成した建物と一部において仕様が相違することがあります。

主要なスポンサーサポート

～資産循環モデル～



① 優先交渉権

スポンサーは、スポンサーグループ保有物件（一部の投資対象については除きます。）の売却に際しては、原則として、本資産運用会社に情報を提供し、第三者に優先して交渉する権利を付与

② 再開発サポート

本資産運用会社は、第三者に先立ちスポンサーに対して再開発計画の検討・提案を要請。スポンサーが再開発を担った場合、本資産運用会社は再開発物件に対する優先交渉権を有する

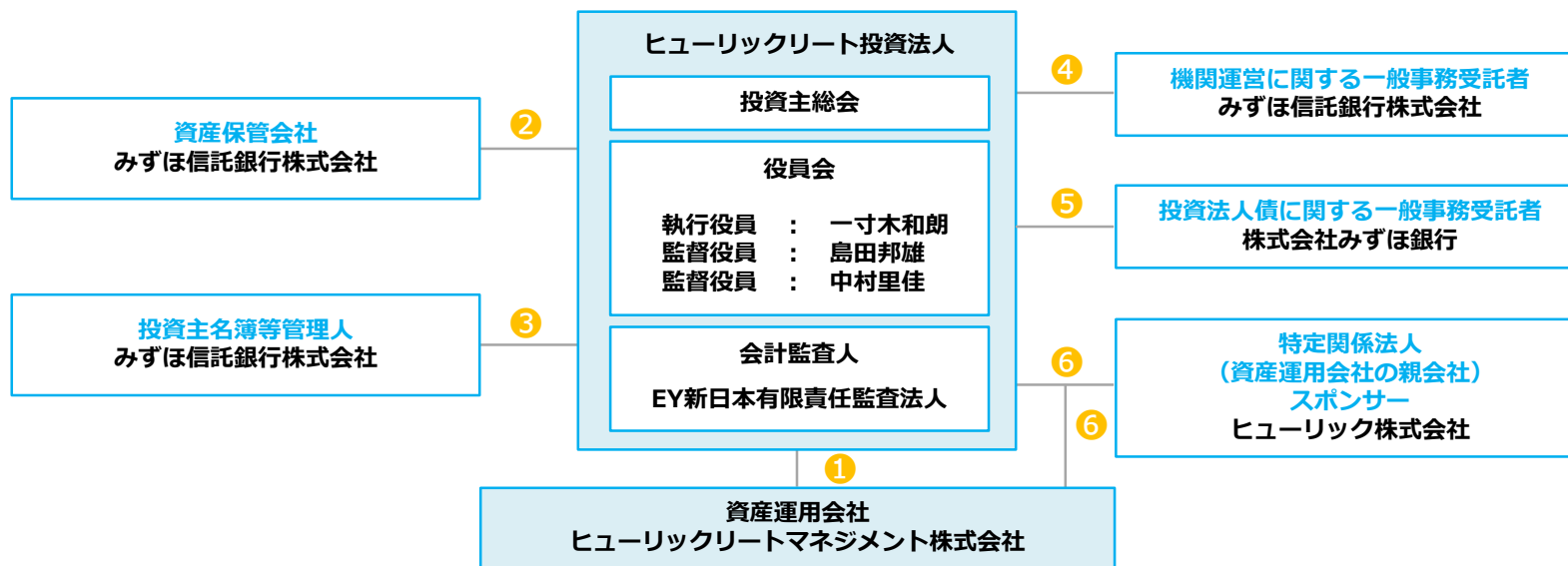
③ ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、スポンサーに本投資法人への当該不動産等の譲渡を前提として一時的に保有することを依頼することができる

④ 第三者保有物件の売却情報提供

スポンサーは、所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、原則として、本資産運用会社に対し、当該物件に関する情報を速やかに提供

投資法人の仕組み図



各種契約と手数料

契約名	第15期（2021年8月期）手数料 ^{*1}
① 資産運用委託契約	1,072,007千円 ^{*2}
② 資産保管契約	15,499千円
③ 投資口事務代行委託契約	
④ 一般事務委託契約	49,227千円 ^{*3}

契約名	第15期（2021年8月期）手数料 ^{*1}
⑤ 財務代理契約	112千円
⑥ スポンサーサポート契約	-

^{*1} 千円未満を切捨てて記載しています。

^{*2} 記載金額の他に、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬（18,600千円）、個々の不動産等の不動産等売却益が発生したことに伴う物件譲渡に係る報酬（36,262千円）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。

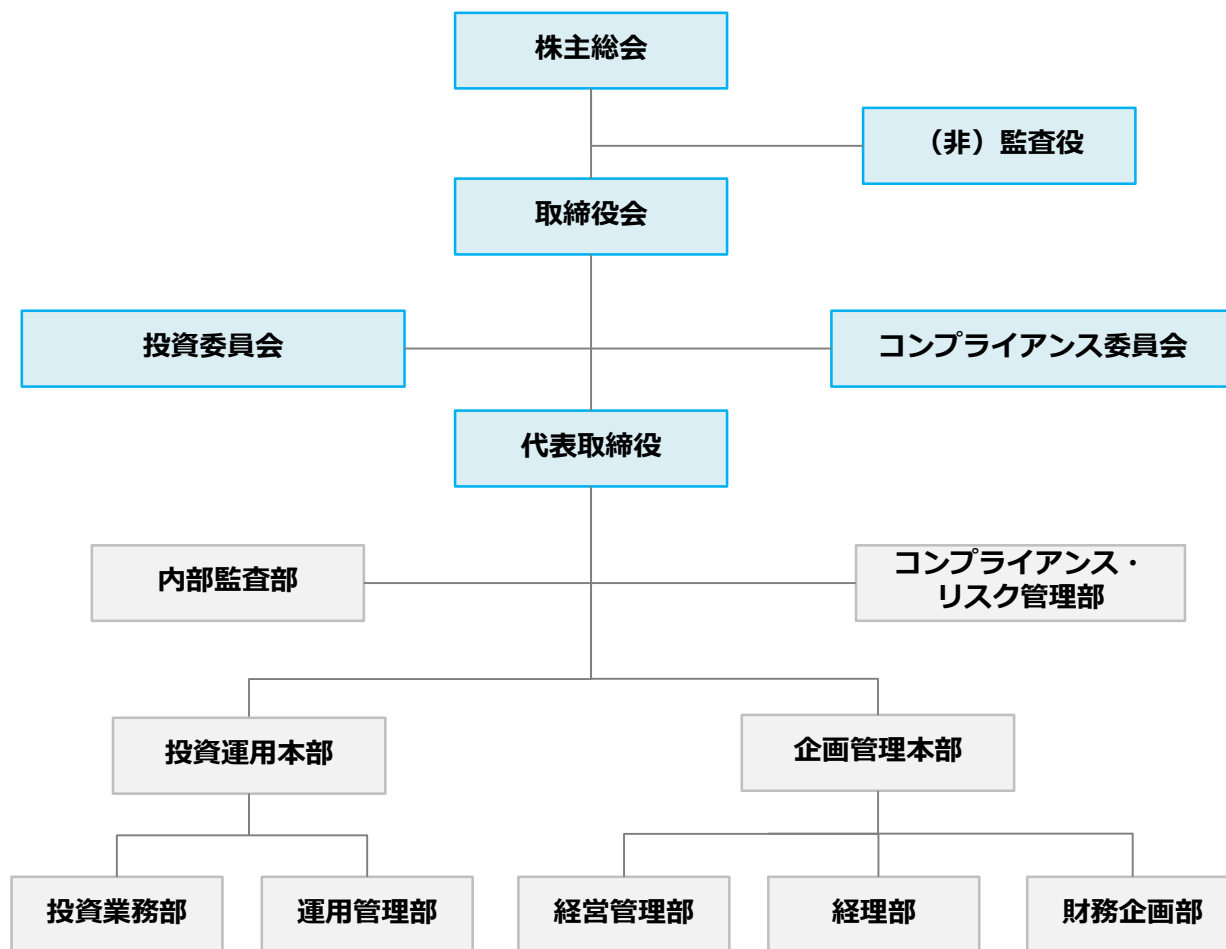
資産運用会社の概要

- **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

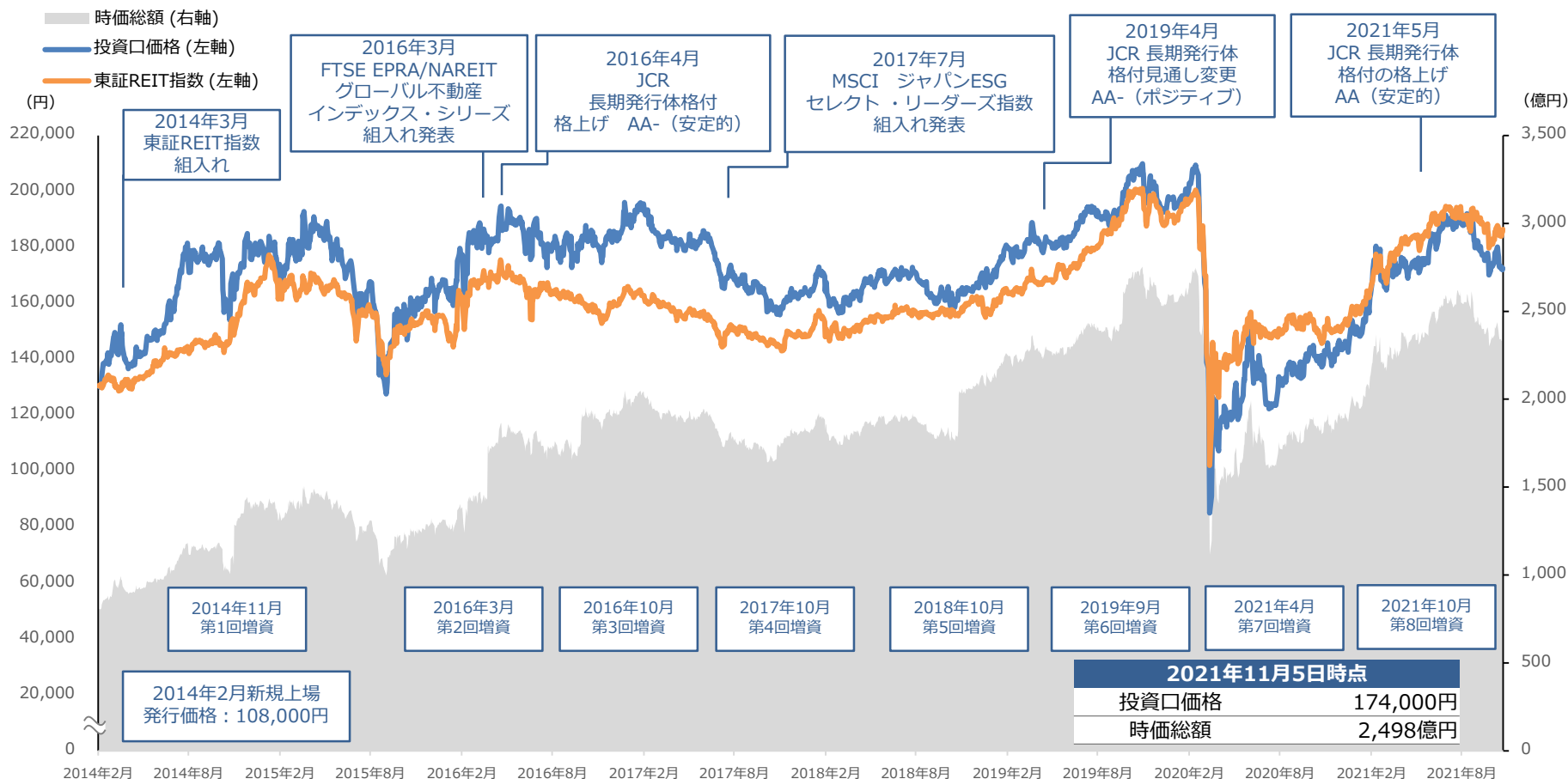
資産運用会社の組織図



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14期取得資産	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期譲渡予定資産	第17期（2022年8月期）に譲渡予定の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を対象としています。
第13期以降譲渡（予定）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）に譲渡予定の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。 $A - B \quad (A:各期末時点の保有資産の鑑定評価額、B:各期末時点の保有資産の帳簿価格)$

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15期決算発表時点）	第15期末（2021年8月末）時点のLTVに、第16期（2022年2月期）取得資産の取得、第16期（2022年2月期）・第17期（2022年8月期）譲渡（予定）資産の譲渡、2021年10月実施の公募増資及び予定している借入金の返済を勘案した見込の数値です。
時価ベースLTV （第15期決算発表時点）	第15期（2021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15期（2021年8月期）決算発表時点の保有資産の含み損益合計（第16期（2022年2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4月14日公表の業績予想に基づき記載しています。詳細な内容は、2021年4月14日公表の「2021年2月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。
新予想	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。
譲渡益	譲渡（予定）資産の譲渡（予定）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。
一時的要因	1口当たり分配金のうち、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都税の未費用化分、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）をいいます。
実質分配金	1口当たり分配金のうち、一時的要因を考慮した後の金額をいいます。
NOI利回り	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B \times 100\%$ （A:各期末時点の鑑定評価書に記載された直接還元法NOI、B:取得価格）
償却後NOI利回り	以下の計算式によって算出しています。 $(A-B) \div C \times 100\%$ （A:各期末時点の鑑定評価書に記載された直接還元法NOI、B:対象期の年換算した減価償却費の実績、C:取得価格）
（鑑定直接）還元利回り	期末時点の鑑定評価書に記載の直接還元利回りをいいます。複数の物件が対象となる場合には、鑑定評価額で加重平均して算出しています。
平均築年数	各期末時点において、底地を除く物件の築年数を取得価格で加重平均した数値をいいます。
賃貸可能面積	各期末時点における各物件に係る賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる数値（共有物件等においてはその持分に相当する数値）を記載しています。
賃貸面積・空室面積	各期末時点における各物件に係る賃貸借契約又は建物図面等に基づき実際に賃貸をしている面積及び空室となっている面積（共有物件等においてはその持分に相当する数値）を記載しています。

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。
賃料乖離率	以下の計算式によって算出しています。 $(A - B) \div B \times 100\%$ (A:オフィス物件(底地、店舗区画、住居等は除きます。)の現行賃料、B:マーケット賃料水準(オフィス))
賃料乖離率マイナス区画の増額改定実績(オフィス)	以下の計算式によって算出しています。 $B \div A \times 100\%$ (A:オフィス物件(底地、店舗区画、住居等は除きます。)において第15期(2021年8月期)に契約更改期日が到来する区画のうち、第14期(2021年2月期)の決算説明資料においてマーケット賃料水準との乖離率が0未満(マーケット賃料水準>現行賃料)の区画の面積(テナント退去区画を除く)、B:Aのうち、第15期(2021年8月期)に賃料更改によって賃料が増額した区画の面積)
会議室収益	御茶ノ水ソラシティ及びヒューリック浅草橋ビルについて、会議室における収入から費用を差し引いた後の利益をいいます。
賃料の一時減額	一定期間の賃料の減免、または賃料を一定期間減額した後に一定期間経過後に当該減額相当空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。

A large, empty rectangular area with rounded corners, outlined in a thin gray border, intended for writing a memo.

ご注意

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

本資料の作成については細心の注意を払っておりますが、公開情報等からの引用も含め、本投資法人はその細部にわたる検証までは行っておらず、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。