



TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

NEXT⁺
GENERATION ASSETS PLUS

ヒューリックリート投資法人

第13期（2020年8月期）

決算説明資料

2020年10月14日



I. 運用ハイライト

1. 第12期決算発表以降の運用ハイライト 4

II. 新型コロナウイルスの影響と業績予想

1. 分配金・NAVの推移 6
2. 新型コロナウイルスの影響 7
3. 入居テナントの特徴 10
4. 第13期実績の概要 12
5. 第14期・第15期予想の概要 13
6. 第14期・第15期予想におけるリスク等の想定 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 24
5. 鑑定評価の状況 25

IV. 今後の戦略

1. 今後の成長戦略 27
2. 内部成長戦略 28

V. ESGへの取り組み

1. ESGへの取り組み 31

VI. 決算概要及び業績予想

1. 損益計算書 35
2. 貸借対照表 37

Appendix

1. 各種指標の推移 39
2. ポートフォリオ・マップ 40
3. 物件写真 41
4. ポートフォリオ一覧（決算発表日時点） 45
5. 物件別鑑定評価の状況（第13期末時点） 48
6. 物件別鑑定評価の状況（第12期末対比） 50
7. 財務の状況 52
8. 投資主の状況 53
9. 各種報酬・手数料の概要 54
10. 本投資法人の基本理念とポートフォリオ構築方針 55
11. 東京コマーシャル・プロパティへの重点投資 56
12. 次世代アセット・プラスへの投資 57
13. 有料老人ホームの概要 58
14. マーケットデータ 59
15. ヒューリックについて 62
16. スポンサーの主な開発物件・保有物件 63
17. ヒューリックグループとのコラボレーション 65
18. 本投資法人の仕組み 66
19. 資産運用会社の概要 67
20. 投資口価格・時価総額の推移 68
21. 用語の定義 69



I 運用ハイライト

新型コロナウイルス

主に商業施設で一時減額・支払猶予等の対応を行ったものの、ポートフォリオ全体への影響は軽微
次世代アセット・プラスでは、特段の対応は無し

- 2020年9月末時点で、オフィス（店舗区画含む）では9.3%^{*1}（うちオフィス区画：2.4%^{*1}）、商業施設では10.3%^{*1}（いずれも件数ベース）のテナントに対して、一時減額・支払猶予等の対応を実施
- オフィスで一時減額・支払猶予等の対応を行ったテナントは、大半がオフィス物件に付随する店舗区画に入居するテナント
- 一時減額による第13期（2020年8月期）の賃貸事業収入の減少額は26百万円であり、東京コマーシャル・プロパティの賃貸事業収入（第13期（2020年8月期）実績）合計に占める比率は0.3%^{*2}

一時減額の状況

一時減額を行った
テナント数
（件数ベース）^{*1}

25件

東京コマーシャル・
プロパティに占める比率^{*1}

7.6%

一時減額による
賃貸事業収入の
減少額

26百万円

東京コマーシャル・
プロパティに占める比率^{*2}

0.3%

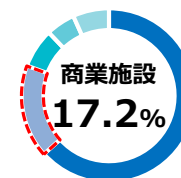
資産入替え

主にリスクマネジメントの観点から、第8期以降、継続的に資産譲渡・入替えを実施
第14期以降の資産入替えでは、主に商業施設を譲渡する一方、収益安定性の高い銀行店舗物件を取得

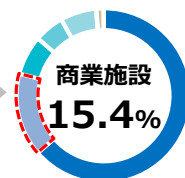
- 収益回復に時間を要する可能性が高い商業施設2物件をスポンサーに譲渡するとともに、取得後に内部成長を実現したオフィス1物件をスポンサー保有分と一体で第三者へ譲渡
- 収益安定性の高い銀行店舗物件2物件をスポンサーから取得し、ポートフォリオの収益安定性を向上
- 譲渡する商業施設のうち1物件は、第14期（2021年2月期）・第15期（2021年8月期）に2分割譲渡することで、譲渡益分配を平準化

商業施設への投資比率

資産入替え前



資産入替え後^{*3}



財務戦略

LTVの引き下げによる安定的かつ健全な財務運営の推進と、本投資法人投資口の発行登録書の取下げ

- 譲渡代金の一部を活用し、借入金の一部期限前返済を行うことで、LTVを46.6%から46.2%^{*3}に引き下げ
- 現在のJ-REITマーケット及び本投資法人の投資口価格の水準等、現在の株式市場の市況等に鑑み、2020年3月に提出した本投資法人投資口の発行登録書を取下げ

LTVの推移

資産入替え前

46.6%

資産入替え後^{*3}

46.2%

^{*1} 本ページ記載のテナント数及びテナント数に基づいて算出した比率は、第13期末（2020年8月末）時点のテナント数（複数物件に入居する同一テナントは物件ごとに1テナントとして計算しています。）に一時減額等の打診後に退去したテナント数を加算した数値をもとに2020年9月30日時点の交渉の状況を記載しています。詳細は、7～8ページをご参照ください。

^{*2} 賃料の一時減額にて合意した東京コマーシャル・プロパティのテナントに係る第13期（2020年8月期）の賃貸事業収入の減少額の合計を、第13期（2020年8月期）の東京コマーシャル・プロパティの賃貸事業収入の合計で除した比率を記載しています。

^{*3} 資産入替え後の投資比率及びLTVは、第14期（2021年2月期）取得資産の取得、第14期（2021年2月期）・第15期（2021年8月期）譲渡資産の譲渡及び資産入替えに伴う借入金の返済を考慮した数値を記載しています。

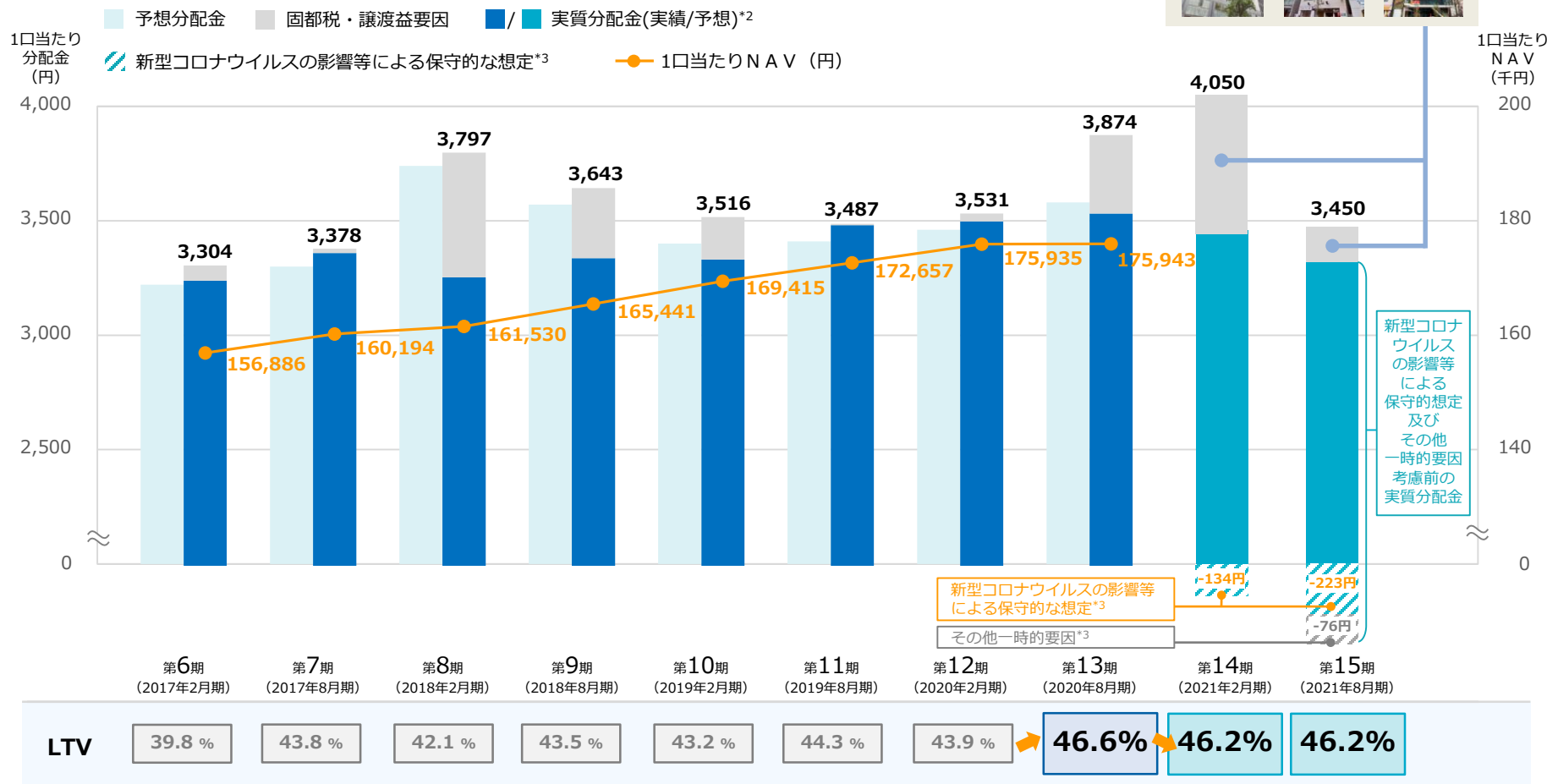


Ⅱ 新型コロナウイルスの影響と業績予想

1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）及びNAVの着実な成長

- 第14期から第15期にかけて3物件（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、ヒューリック大森ビル）を譲渡し（一部分割譲渡）、合計約12億円の譲渡益を計上

3物件譲渡に伴い2期合計約12億円の譲渡益を第14期・第15期に計上



*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、物件取得後における固都税の未費用化分及び物件譲渡時における譲渡益並びにこれらにかかる資産運用報酬Ⅱの調整を行った後の金額をいいます。

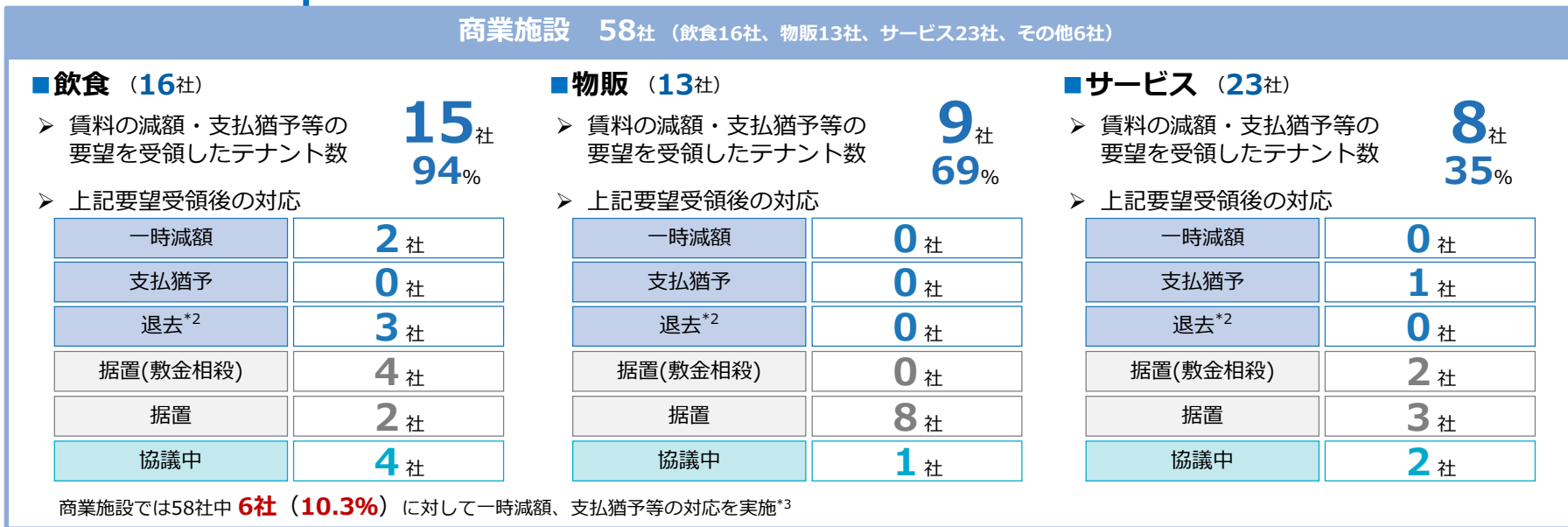
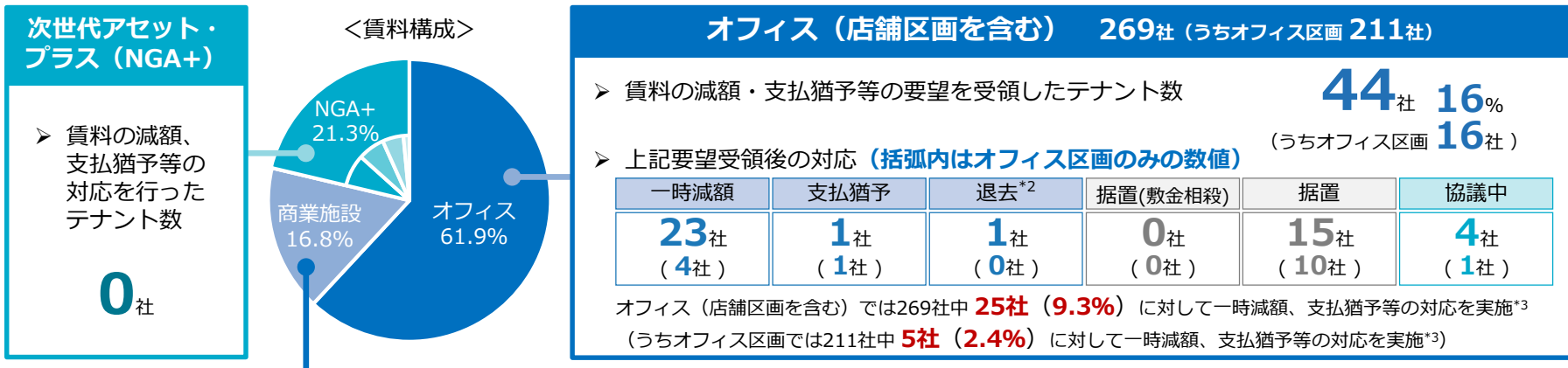
*3 「新型コロナウイルスの影響等による保守的な想定」及び「その他一時的要因」については、資産運用会社が一定の前提条件のもとに試算した数値を記載しています。詳細は、14ページをご参照ください。

用途ごとの影響と今後の見通し

	現時点での影響	短期的見通し (業績予想の想定)	中長期的見通し
オフィス	■ オフィステナントへの影響は軽微 ■ 一部の新型コロナウイルスの影響を受けやすい業種、店舗区画の入居テナントから減額等の要望を受領 2.4%のテナント（店舗区画除く）に対して、一時減額、支払猶予等の対応を実施*	■ 入居テナントの業績悪化に伴う追加の減額要望や退去を注視 ■ 新型コロナウイルスの実体経済への影響がオフィス需要を低下させるリスクを注視 業績予想において、一時減額及び空室損失等を想定(14ページ参照)	■ 在宅勤務の普及等がオフィス需要に与える影響を注視 ■ オフィス需要の多様化は想定されるものの、従業員の働く環境、利便性の確保に対する需要は不変 ■ 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	■ 飲食店舗を中心に減額等の要望を受領 ■ 一部テナントの退去 10.3%のテナントに対して、一時減額、支払猶予等の対応を実施*	■ 業種等により営業状況は二極化 ■ 飲食店舗を中心にテナント入替が発生 業績予想において、一時減額及び空室損失等を想定(14ページ参照)	■ 飲食店舗の需要の回復 ■ コト消費サービスの需要の回復及び拡大 ■ ECの進展が物販等の業種に与える影響には注視するものの、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
有料老人ホーム	■ 施設の入館制限等により入居率が若干低下するものの、固定賃料に影響なし	■ 施設の入館制限等の緩和により入居率が改善	■ 安定的な運用が継続
ネットワークセンター	■ 特に影響なし	■ 安定的な運用が継続	■ 安定的な運用が継続
ホテル	■ 客室稼働率・ADRの低下 ■ 変動賃料の消失 ■ 固定賃料の受入に変化なし	■ 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

* 賃料の一時減額・支払猶予等の要望を受領したテナントのうち、一時減額、支払猶予、退去を行ったテナント数が、各用途の総テナント数に占める比率を記載しています。詳細は、次ページをご参照ください。

- 東京コマーシャル・プロパティに入居する327社のうち、賃料の一時減額又は支払い猶予等の要望の打診を受けたテナントは、**76社 (23.2%)**
- 一時減額による第13期（2020年8月期）の賃貸事業収入の減少額は**26百万円**であり、東京コマーシャル・プロパティの賃貸事業収入合計（第13期（2020年8月期）実績）に占める比率は**0.3%**

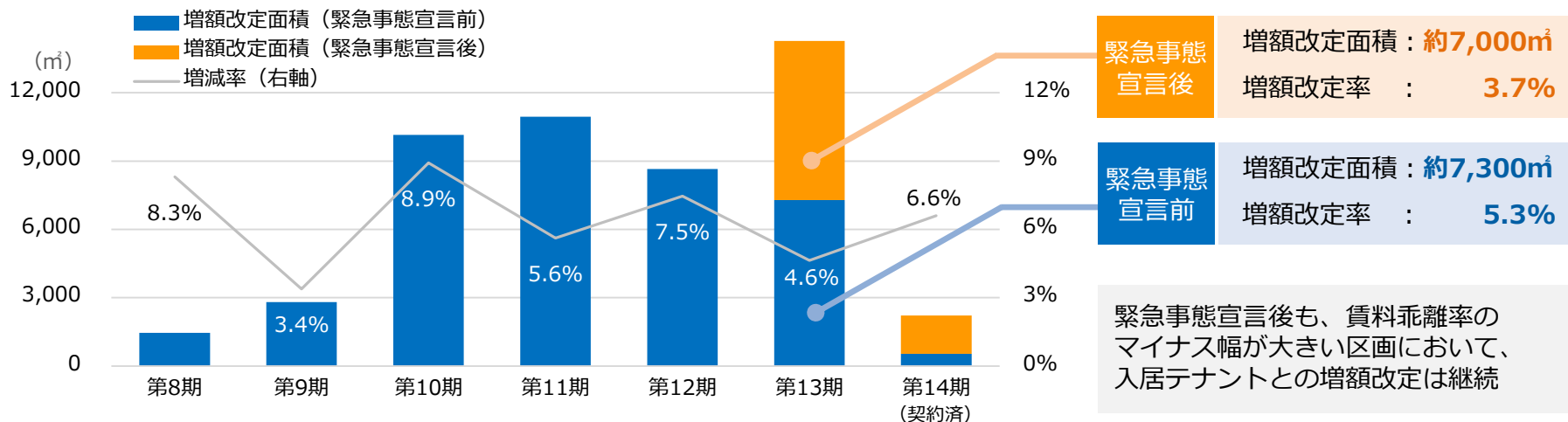


*1 本ページ記載のテナント数及びテナント数に基づいて算出した比率は、第13期末（2020年8月末）時点のテナント数（複数物件に入居する同一テナントは物件ごとに1テナントとして計算しています。）に一時減額等の打診後に退去したテナント数を加算した数値をもとに2020年9月30日時点の交渉の状況を記載しています。

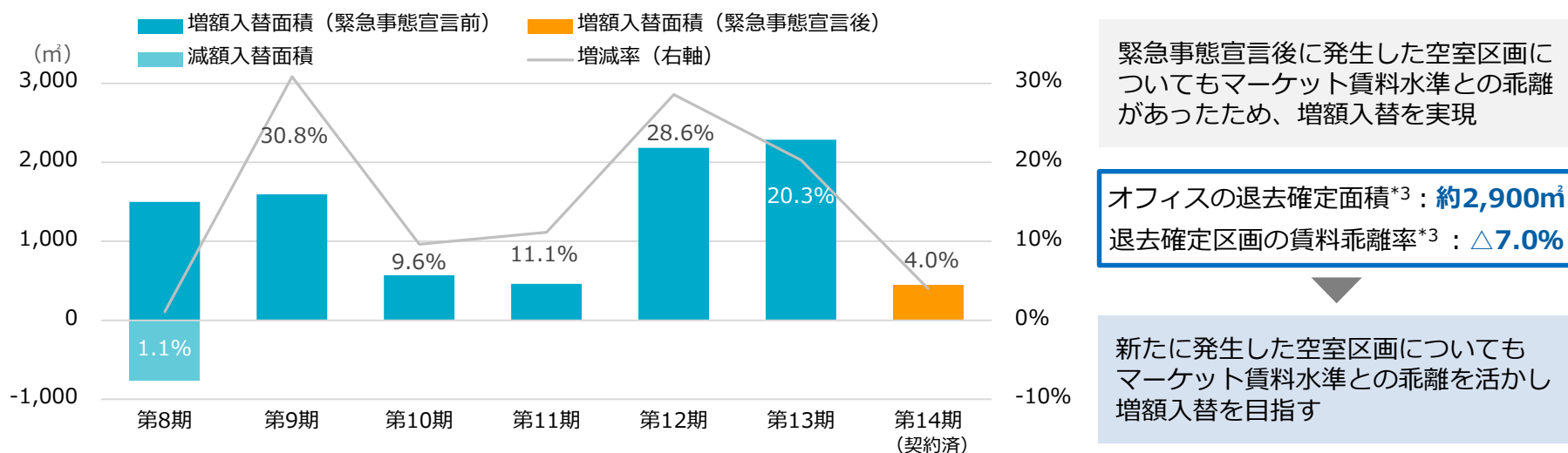
*2 本ページにおける退去の件数及びその比率は、賃料の減額・支払猶予等の要望を受領したテナントについて、要望受領後に退去したテナント数をもとに算出しており、賃料の減額・支払猶予等の要望を行うことなく退去したテナントは除きます。

*3 賃料の一時減額・支払猶予等の要望を受領したテナントのうち、一時減額、支払猶予、退去を行ったテナントについて記載しています。

賃料改定の実績（オフィス区画）



テナント入替の実績（オフィス区画）

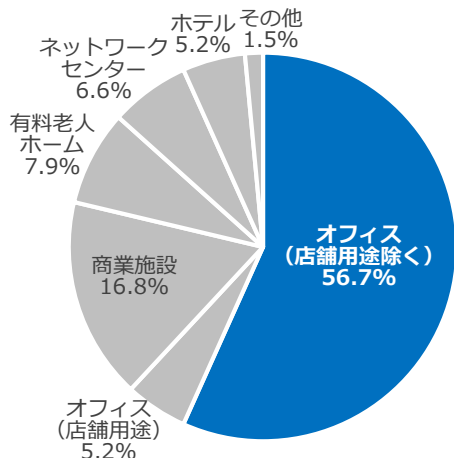


*1 グラフの数値は、前ページに記載の賃料の一時減額、支払猶予等の要望に対する一時減額を除いて算出しています。

*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「緊急事態宣言前」、2020年4月7日以降に締結された契約は「緊急事態宣言後」として分けて算出をしています。

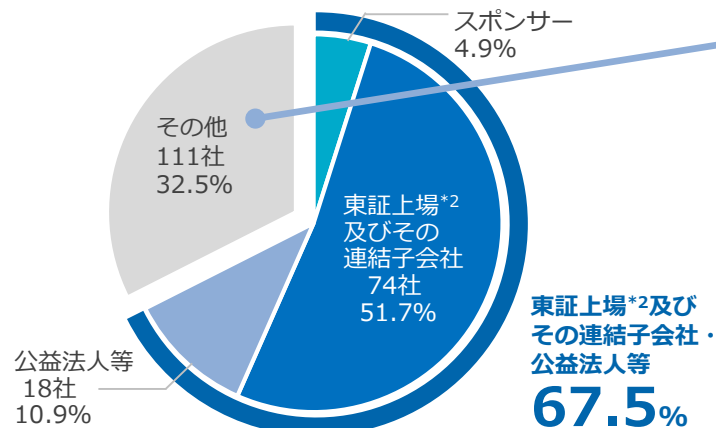
*3 解約予告の受領等によって退去が確定したオフィス区画の面積（退去確定面積）及び当該区画における賃料乖離率の平均を記載しています。

＜賃料構成＞

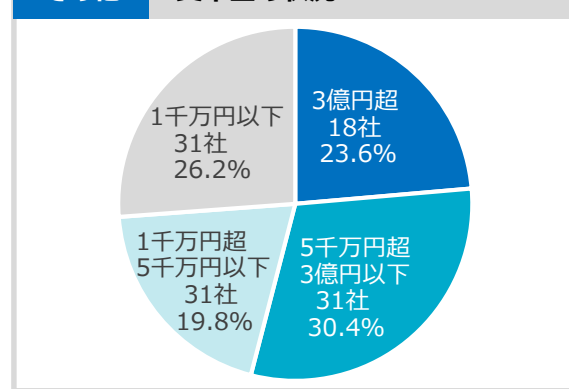


テナント種別の分散状況

■ 東証上場^{*2}及びその連結子会社・公益法人等が67.5%を占め、その他は分散の進んだテナント構成

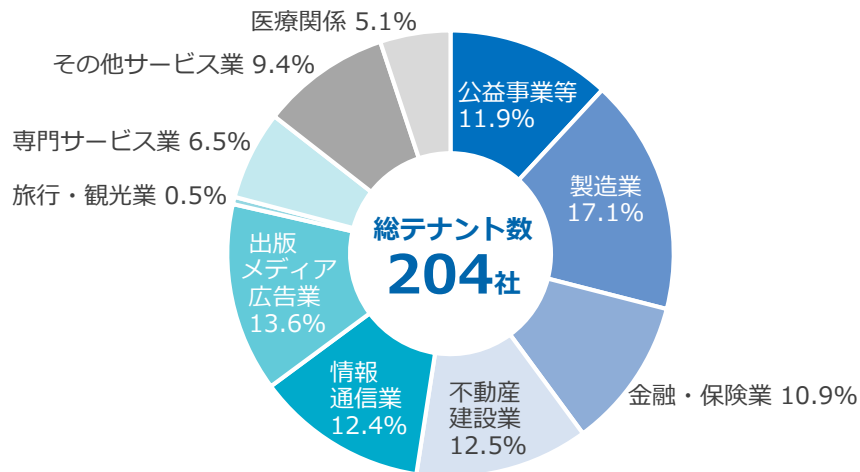


その他 資本金の状況^{*3}



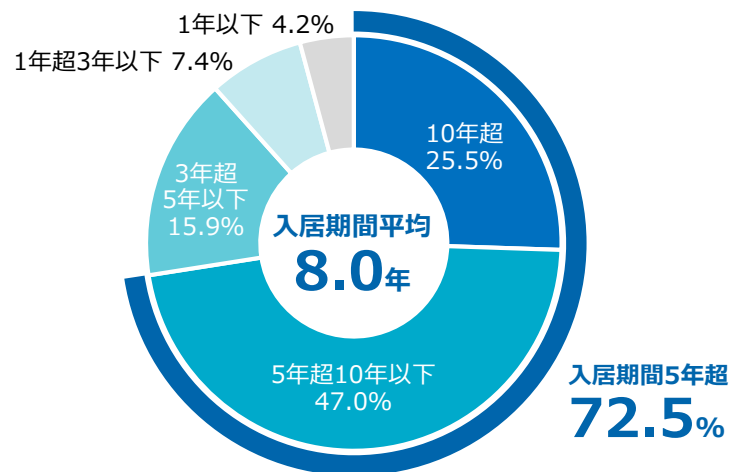
業種の分散状況

■ 業種分散の進んだテナント構成



入居期間の分散状況^{*4}

■ 長期間にわたって定着している入居テナントが多い



^{*1} 各グラフの割合及びテナント数は、2020年9月30日時点の保有物件の入居テナント（店舗区画の入居テナントを除きます。）に、第14期（2021年2月期）取得資産の取得（次世代アセット・プラスに含まれる「ヒューリック八王子ビル」の取得を除きます。）、第14期（2021年2月期）譲渡資産の譲渡を反映させたテナントをもとに、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。以下同じです。

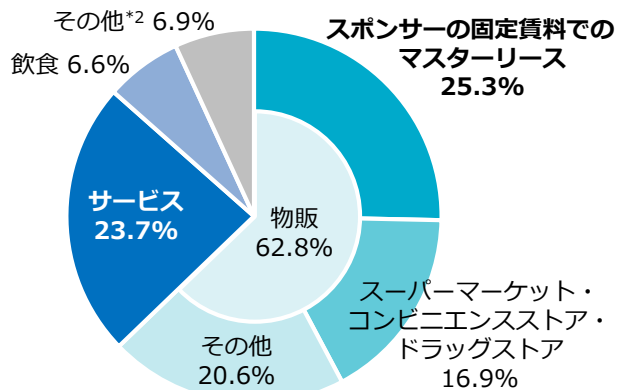
^{*2} 東京証券取引所市場第一部、同市場第二部、マザーズ、JASDAQに上場していることをいいます。以下同じです。

^{*3} 資本金の金額が不明のテナントは、「1千万円以下」に含めて算出しています。

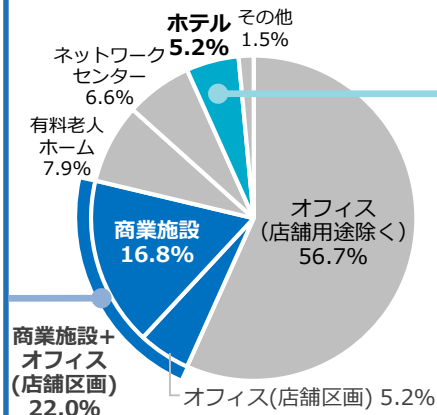
^{*4} 各テナントの原契約開始日から2020年9月30日までの期間を入居期間として、入居期間の分散状況を算出しています。

商業施設 + オフィス(店舗区画)

テナント構成

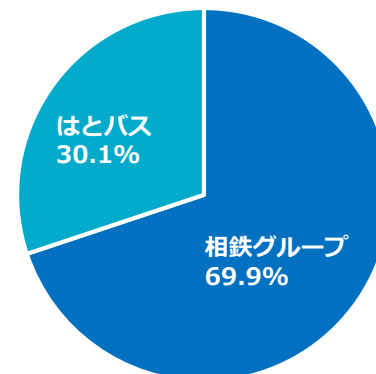


<賃料構成>

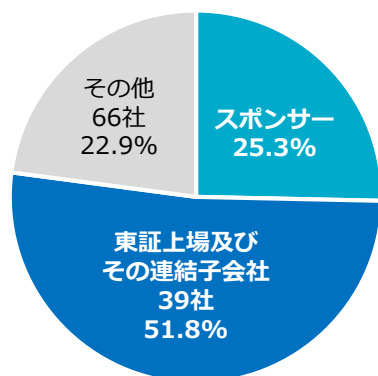


ホテル

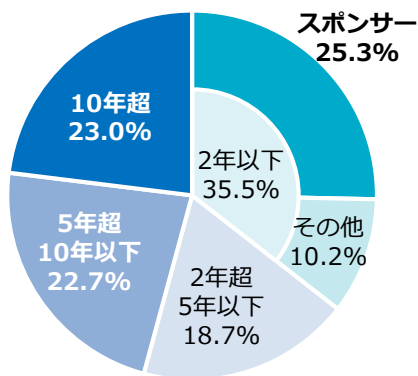
オペレーター構成



テナント種別

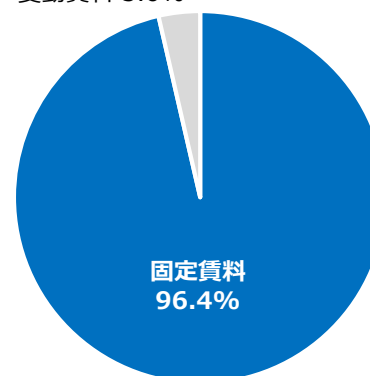


契約期間構成

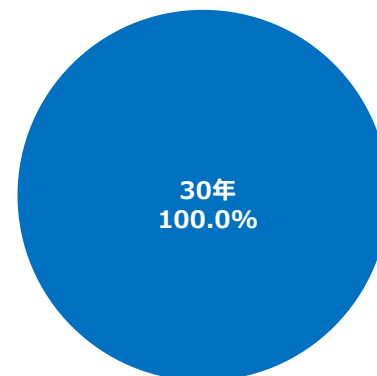


賃料構成 (新型コロナウイルス前)^{*3}

変動賃料 3.6%



契約期間構成

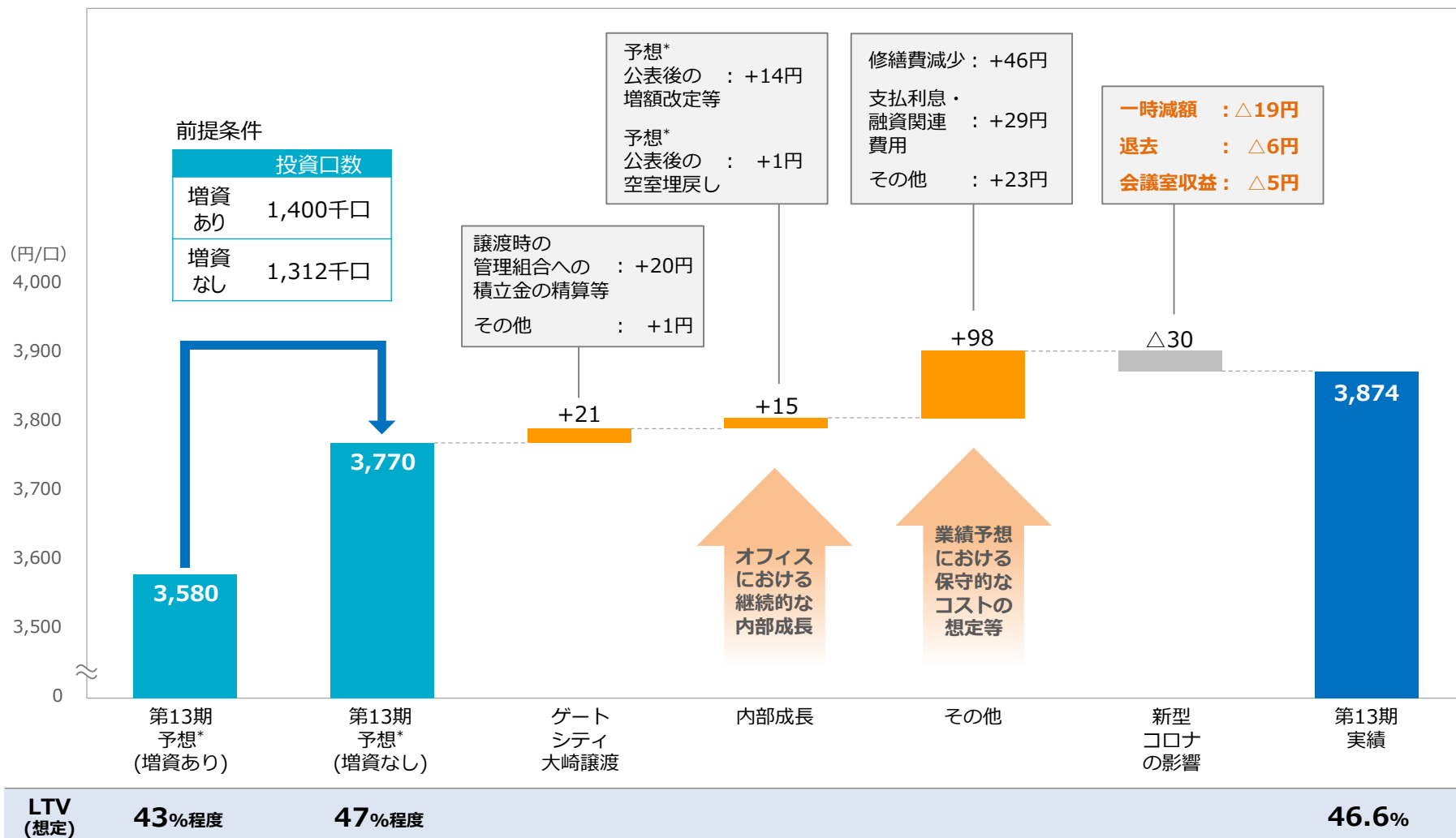


*1 各グラフの割合及びテナント数は、2020年9月30日時点の保有物件の入居テナントに、第14期（2021年2月期）取得資産の取得、第14期（2021年2月期）・第15期（2021年8月期）譲渡資産の譲渡を反映させたテナントをもとに、月額賃料（共益費を含みます。）をベースにして算出しています。

*2 商業施設に分類される物件のうち、商業用途以外の用途に供されている区画をい、商業施設に付随する有料老人ホーム棟や住宅区画等が該当します。

*3 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」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。

1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）の比較（予想対比）

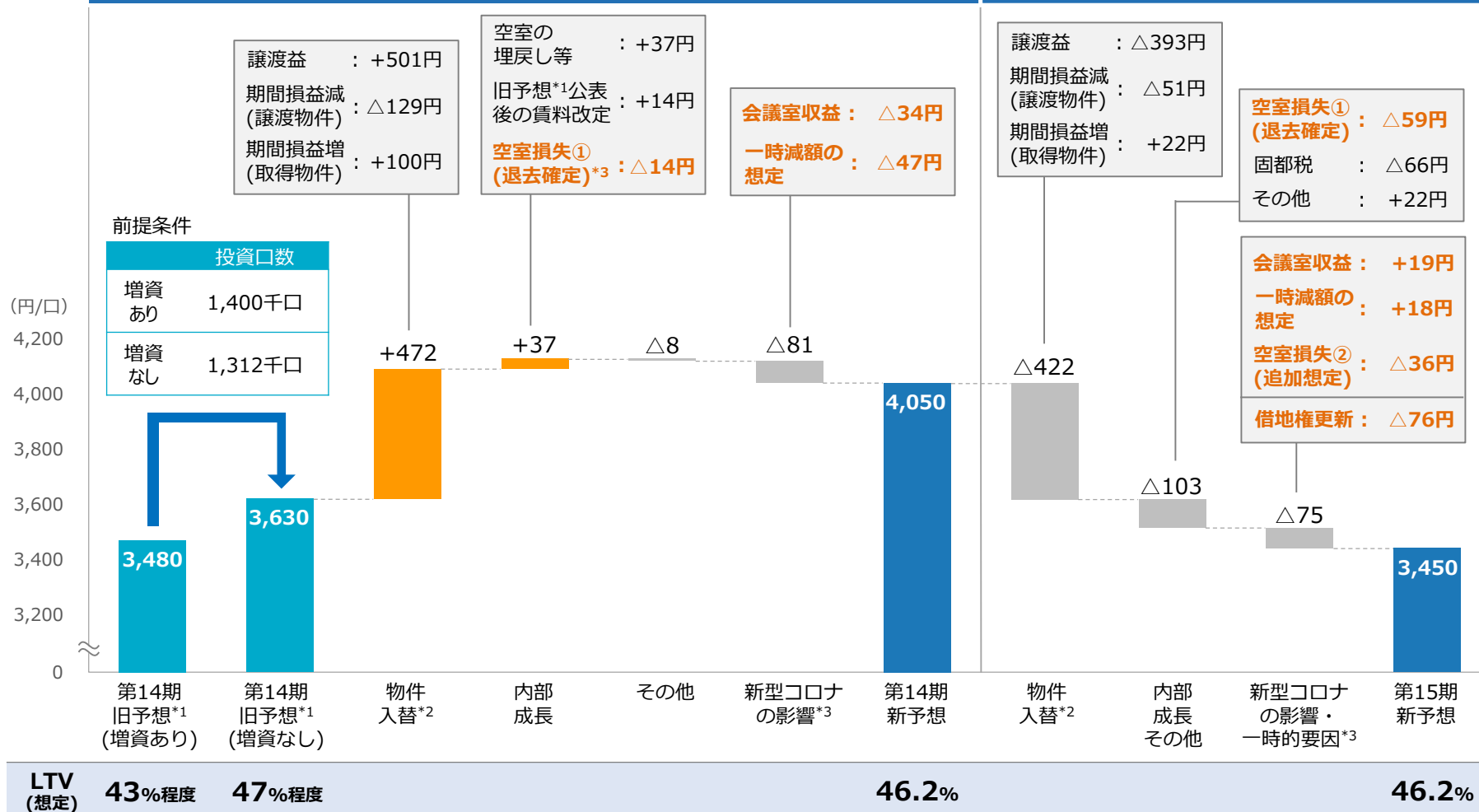


* 2020年4月14日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2020年4月14日付公表の「2020年2月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）の推移

第14期（2021年2月期）新予想

第15期（2021年8月期）新予想



*1 2020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、2020年4月14日付公表の「2020年2月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

*2 第14期（2021年2月期）取得資産の取得、第14期（2021年2月期）・第15期（2021年8月期）譲渡資産の譲渡による影響を記載しています。

*3 「空室損失①（退去確定）」、「新型コロナウイルスの影響」及び「一時的要因」の前提条件等の詳細は、次ページをご参照ください。

	第13期(2020年8月期)実績	第14期(2021年2月期)新予想	第15期(2021年8月期)新予想	
空室退去 *1,2	空室損失①(退去確定) 期末時点 空室面積 : 約 690 ㎡ 分配金 : △ 12 円/口	 空室損失①(退去確定) : 約 2,300 ㎡ 分配金 : △ 34 円/口	 空室損失①(退去確定) : 約 3,400 ㎡ 分配金 : △ 95 円/口 空室損失②(追加想定) 空室損失② : 約 1,400 ㎡ (追加想定) 分配金 : △ 36 円/口	業績予想上、 空室区画 (想定含む)の 埋戻しは想定せず
一時減額 *3	一時減額実績 : 26 百万円 分配金 : △ 19 円/口	 追加の一時減額想定 : 62 百万円 分配金 : △ 47 円/口	 追加の一時減額想定 : 38 百万円 分配金 : △ 29 円/口	第14期及び 第15期の各期に おいて一時減額 を想定
ホテル *4	変動賃料実績 : 0 円 (新型コロナ前対比 : △ 38 百万円) 分配金 : △ 29 円/口	 変動賃料想定 : 0 円 (新型コロナ前対比 : △ 38 百万円) 分配金 : △ 29 円/口		ホテルの変動賃料 は見込まず
会議室 *4	新型コロナ前対比 : △ 43 百万円 分配金 : △ 33 円/口	 新型コロナ前対比 : △ 70 百万円 分配金 : △ 53 円/口	 収益減少額 : △ 45 百万円 分配金 : △ 34 円/口	第14期及び 第15期の各期に て会議室収益 の減少を想定
新型コロナの 影響等による 保守的な想定合計	△ 93 円/口	△ 134 円/口	△ 223 円/口	
その他 一時的要因			 借地権更新 : 100 百万円 分配金 : △ 76 円/口	第15期に 借地権更新の 物件あり
分配金への 影響額 総計	△ 93 円/口	△ 134 円/口	△ 299 円/口	

本ページに記載の数値は、各項目における業績への影響額を本資産運用会社が一定の前提条件をもとに試算した数値であり、収益や1口当たり分配金の増加の見通し、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、本ページに記載の数値は、資産運用報酬等のコストは控除しておらず、1口当たり分配金への影響額は、各項目における影響額の試算値を第13期末(2020年8月末)時点の発行済投資口数(1,312,000口)で除した数値であり、変動する可能性があります。なお、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。

*1 「空室・退去」の第14期、第15期に記載の数値は、各期末において空室を想定している面積(100㎡未満を四捨五入)を退去が確定した「空室損失①」と、解約予告等を受領していない「空室損失②」に分けて記載しています。
*2 「空室・退去」の「分配金」に記載の数値は、想定を含む退去テナントの現行賃料(共益費を含みます。)をもとに、各期において空室が発生することによって見込まれる賃貸事業収入の減少額の試算値をもとに算出しています。
*3 「一時減額」の第14期、第15期に記載の数値は、入居テナントと合意済みの一時減額以外で現在協議中または本資産運用会社が保守的に想定する追加の一時減額によって見込まれる賃貸事業収入の減少額の試算値をもとに算出しています。
*4 比較対象となる基準値は、ホテルは、第11期(2019年8月期)に計上した受入変動賃料(38百万円)であり、会議室は、2017年～2019年(新型コロナウイルスの影響発生前)の同期における会議室収益実績の平均値です。



Ⅲ 運用実績

上場来の資産規模及びLTVの推移^{*1,2}

資産規模 **57物件 3,486億円**

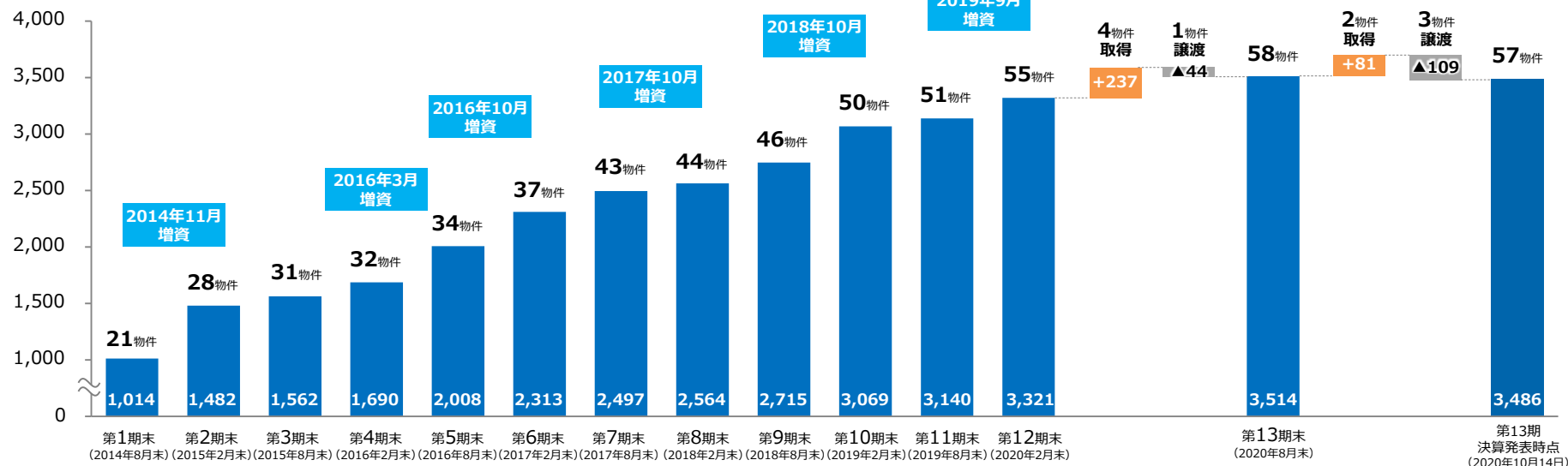
平均NOI利回り **4.4%** 稼働率 **99.9%** 含み損益 **571億円**

東京コマーシャル・プロパティ **37物件 2,755億円 (79.0%)**

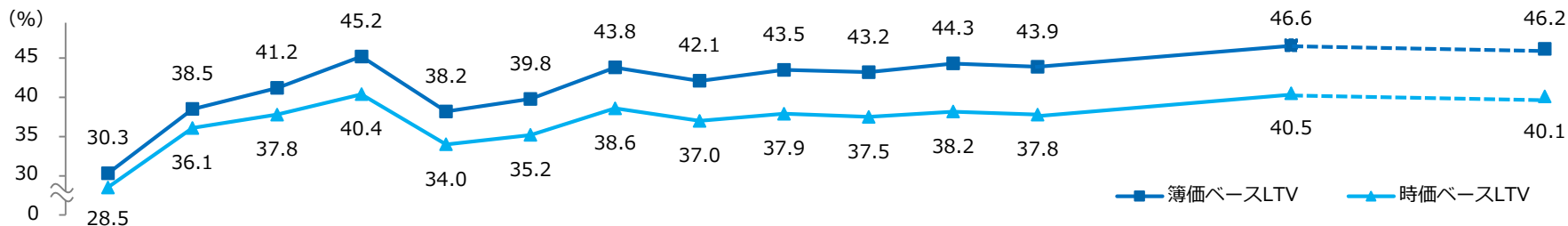
次世代アセット・プラス **20物件 731億円 (21.0%)**

資産規模の推移

(億円)



LTVの推移



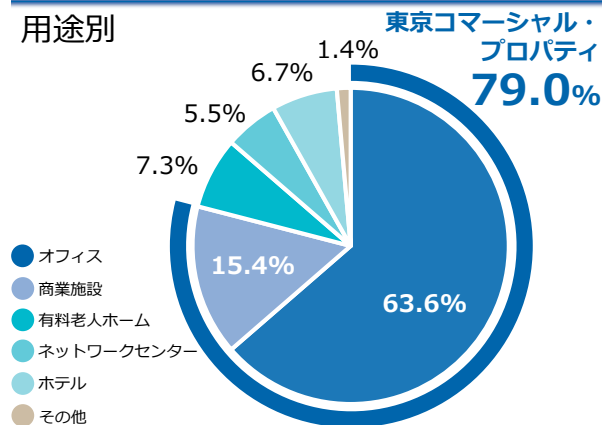
*1 第14期 (2021年2月期) 取得資産は鑑定評価額と取得価格の差額を含み益として算出しています。

*2 第13期 (2020年8月期) 決算発表時点 (2020年10月14日) の資産規模及びLTVは、第14期 (2021年2月期) 取得資産の取得、第15期 (2021年8月期) 譲渡資産の譲渡及び資産入替えに伴う借入金の返済を考慮した数値 (想定) を記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2020年10月14日付公表の「2020年8月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。以下同じです。

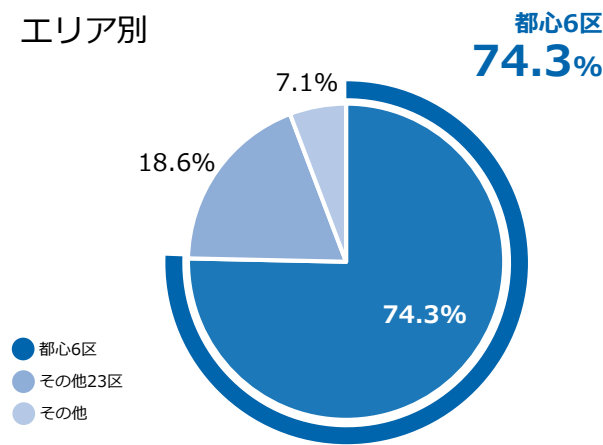
第13期（2020年8月期）決算発表時点のポートフォリオ

ポートフォリオ全体*1

用途別

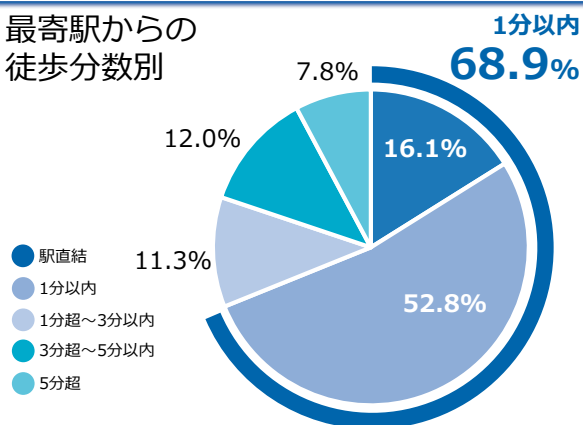


エリア別

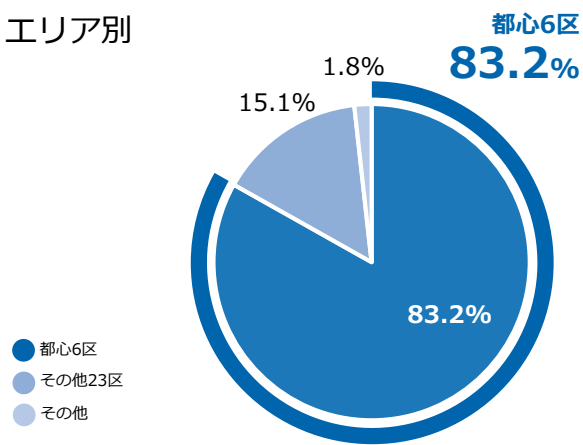


東京コマーシャル・プロパティ*1

最寄駅からの
徒歩分数別

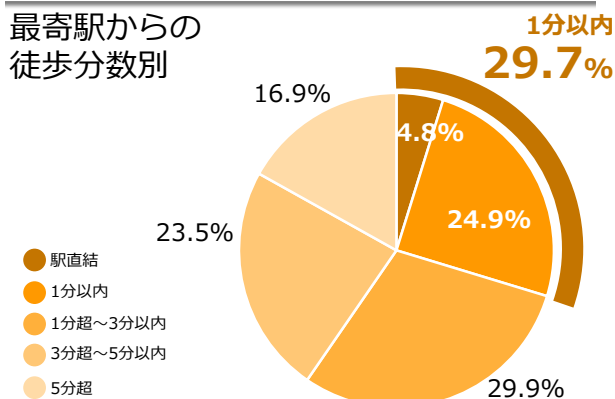


エリア別

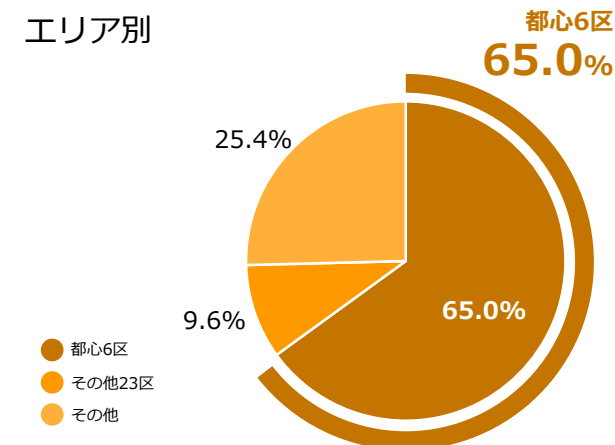


(参考) J-REIT全体 (オフィス用途のみ)*2

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13期（2020年8月期）決算発表時点の保有資産（第14期（2021年2月期）取得資産は含み、第14期（2021年2月期）・第15期（2021年8月期）譲渡資産は除きます。）の取得価格に基づくものです。

*2 各グラフの割合は、2020年9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。）。

スポンサーサポートを活用した継続的な資産入替によるポートフォリオの安定性の向上^{*1}

- リスクマネジメントと収益性強化の観点から、第8期（2018年2月期）以降、合計6物件の資産譲渡（資産入替え含む）を実施

収益安定性向上を企図した スポンサーとの資産入替え

スポンサーと 一体での譲渡

第14期・第15期譲渡資産

オーキッド
スクエア

ヒューリック
大森ビル


商業施設

帳簿価額 ^{*2}	3,470百万円	3,357百万円
鑑定評価額	3,870百万円	3,700百万円
譲渡価格	3,890百万円	3,705百万円
NOI利回り ^{*3}	4.0%	4.9%

ヒューリック
日本橋本町一丁目ビル（50%）


オフィス

帳簿価額 ^{*2}	4,003百万円
鑑定評価額	4,310百万円
譲渡価格	4,450百万円
NOI利回り ^{*3}	4.2%


ヒューリック
中野ビル

ヒューリック
八王子ビル


NGA+

オフィス

スポンサー開発（銀行店舗物件）

取得価格	3,200百万円	4,900百万円
鑑定評価額	3,366百万円	5,229百万円
NOI利回り ^{*4}	4.3%	5.1%

持分50%を保有する
スポンサーと一体で
第三者へ譲渡することで、
一体増分価値を享受できる
価格での譲渡を実現

第14期取得資産

資産入替による効果

1. スポンサーと連携したポートフォリオの安定性強化

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

	第13期末時点	資産入替後
商業施設への投資比率	17.2%	15.4%

2. スポンサーへの分割譲渡による分配金の平準化

- オーキッドスクエアは、第14期（2021年2月期）・第15期（2021年8月期）に2分割譲渡をすることで、分配金の平準化を図る

	第14期	第15期
ヒューリック日本橋本町一丁目ビル ヒューリック大森ビル	793百万円	-
オーキッドスクエア	208百万円	210百万円
譲渡益合計	1,002百万円	210百万円

3. LTVの引き下げによる安定的かつ健全な財務運営の推進

- 譲渡代金の一部を活用し、借入金の（期限前）返済を行うことで、LTVコントロールを実施

	第13期末時点	資産入替後
LTV（簿価ベース）	46.6%	46.2%

4. ポートフォリオの収益性向上

	譲渡資産	取得資産
NOI利回り	4.4%	4.8%

^{*1} 第12期（2020年2月期）決算発表日（2020年4月14日）以降に取得または譲渡した物件を記載しています。

^{*2} 譲渡時点の想定帳簿価額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

^{*3} 第14期（2021年2月期）・第15期（2021年8月期）譲渡資産のNOI利回りは、各譲渡資産の第13期（2020年8月期）におけるNOI（当該期における賃貸事業利益に減価償却費を加算した金額）を年換算した金額を取得価格で除した数値を小数第2位で四捨五入して記載しています。

^{*4} 第14期（2021年2月期）取得資産のNOI利回りは、取得時における鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOIを取得価格で除した数値を小数第2位で四捨五入して記載しています。

ヒューリック中野ビル（準共有持分90%）

東京コマーシャル・プロパティ
（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）

スポンサー共有

スポンサー*1が建替により開発した、みずほ銀行中野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	3,200百万円
鑑定評価額	3,366百万円
NOI利回り	4.3%
所在地	東京都中野区
最寄駅	東京メトロ丸ノ内線 「新中野」駅徒歩1分
稼働率	100.0%



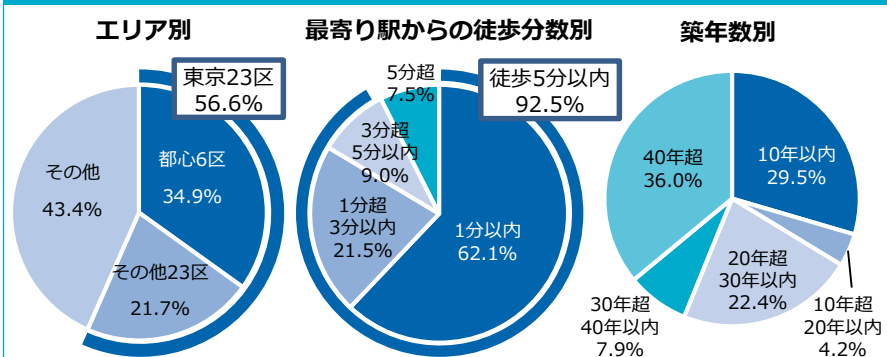
立地特性 最寄駅より徒歩1分の青梅街道沿いに立地

- 東京メトロ丸ノ内線「新中野」駅至近に位置する利便性に加えて、「青梅街道」と「鍋屋横丁」通りの交差点角地に所在する良好な視認性を有する立地
- ビジネスラインとして評価の高い東京メトロ丸ノ内線は、「新宿」駅・「大手町」駅・「東京」駅等ターミナル性の高い駅を停車駅とし、交通利便性は比較的评价され易い立地
- 現状用途に加えて、近隣住民をターゲットとしたサービス店舗（金融店舗、スクール、クリニック、住宅系企業窓口等）等の業種から高く評価される立地

物件特性 多様なテナントニーズに対応可能なオフィスビル

- 1～4階はみずほ銀行が店舗として利用し、5～8階のオフィスフロアは無柱かつレイアウトのし易い設計
- みずほ銀行中野支店は、1943年に富士銀行の前身である安田銀行によって開設され、開設以来75年超の店歴を有する店舗
- 基準階床面積約346㎡（約105坪）の中規模オフィスであり、当該エリア内においてはボリュームゾーンの規模を有する

スポンサー保有の銀行店舗物件の特徴（2020年6月末時点）*2



*1 本物件を開発した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（現ヒューリック株式会社）と合併しています。

*2 各グラフの割合は、2020年6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各銀行店舗物件（みずほ銀行がテナントの一部として入居する物件）（開発中の銀行店舗物件を含みます。）の延床面積に基づくものです。

ヒューリック八王子ビル（準共有持分90%）

次世代アセット・プラス
（その他（オフィス））

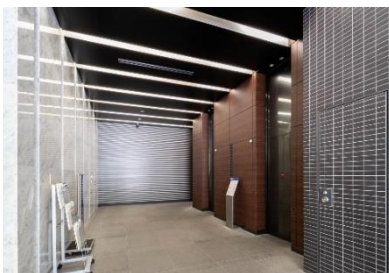
スポンサー開発
（銀行店舗建替）

スポンサー共有

スポンサーが建替事業により開発した、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	4,900百万円
鑑定評価額	5,229百万円
NOI利回り	5.1%
所在地	東京都八王子市
最寄駅	JR中央線他 「八王子」駅徒歩8分
稼働率	100.0%



立地特性 最寄り駅から徒歩8分の甲州街道沿いに立地

- 最寄駅のほか、京王線「京王八王子」駅より徒歩11分と、合計6路線が利用可能
- 「八王子」エリアは、東京都下の中では拠点地域の一つとしてオフィス需要の受け皿となっており、オフィスニーズの中心は、銀行、生損保、スクール、介護関連、人材派遣等の地域住民に対するサービス関連の業種が多い
- 本物件は甲州街道沿いに所在していることから、良好な視認性ととも、車利用等によるアクセスの利便性を備える

物件特性 環境やBCPにも配慮されたハイスペックビル

- 1～3階は主にみずほ銀行が店舗として利用し、4階はみずほ信託銀行が店舗及びみずほ不動産販売が来店型営業所、5階はみずほ証券が店舗、6階はみずほグループ各社がオフィス等として利用
- みずほ銀行八王子支店は、富士銀行の前身の一つである第三十六国立銀行の本店として開設され、開設以来140年以上の店歴を有する店舗
- 環境配慮設備や、新耐震基準の1.3倍以上の耐震性能、非常用発電機の設置スペースが設けられ、環境やBCP面への意識が高いオフィスニーズにも訴求可能

環境への取組み

- 太陽光発電モジュールが埋め込まれたパネルが南面ファサード（建物の正面）に設置されており、共用部の照明電力をおおよそまかなうことが可能
- 2019年の発電実績は約6,000kWhで、CO₂排出量で年間約2,800kg*の削減量に相当

建材一体型太陽光発電モジュール



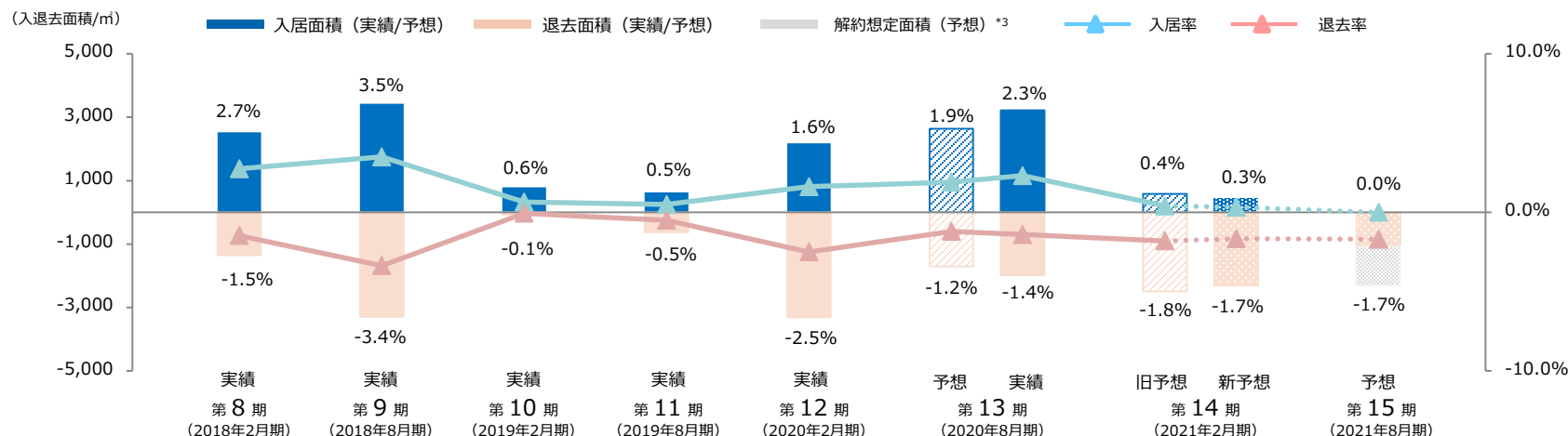
太陽光発電電量表示装置



* 本物件の2019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。

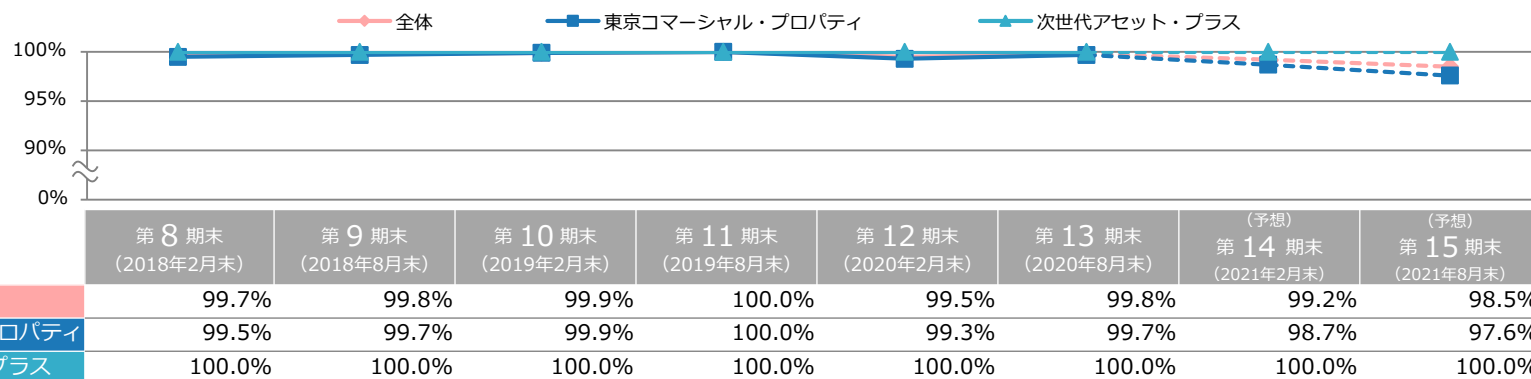
テナント入退去（オフィス） 予想・実績^{*1,2}

- 第13期（2020年8月期）は、テナント退去が生じたものの、退去区画の早期埋戻しを実現し、安定した稼働を維持
- 第14期（2021年2月期）及び第15期（2021年8月期）の退去予定区画は、適正賃料での早期埋戻しを目指す



期末稼働率の推移^{*4}

- 第13期末（2020年8月末）時点のポートフォリオ全体の稼働率は99.8%と高稼働率を維持



^{*1} 入退去面積の予想は第13期（2020年8月期）決算発表時点の保有資産（第14期（2021年2月期）取得資産は含み、第14期（2021年2月期）・第15期（2021年8月期）譲渡資産は除きます。）を対象としています。

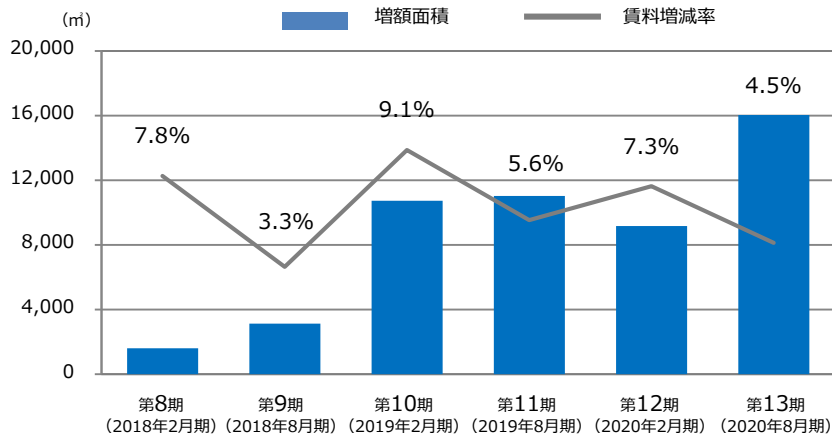
^{*2} 退去面積及び退去率の数値についてはマイナス表記としています。

^{*3} 解約想定区画の面積を記載しています。詳細な内容は、14ページをご参照ください。

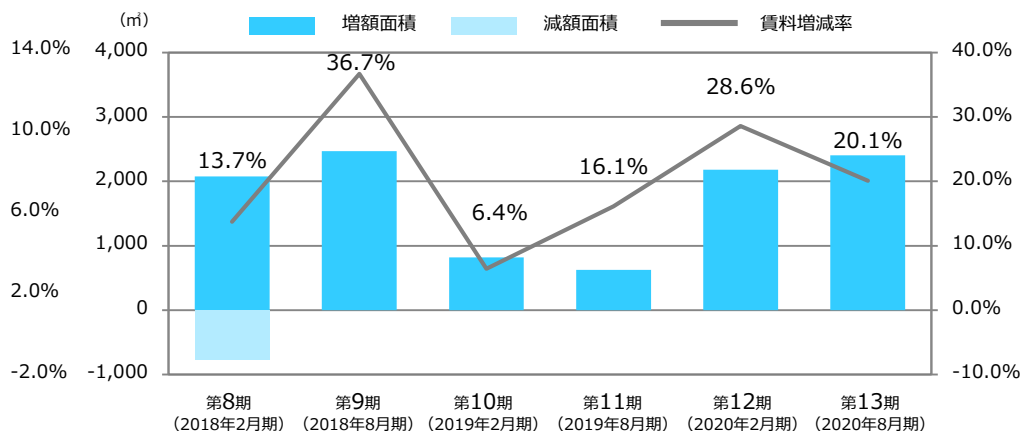
^{*4} 各期末時点における保有資産の賃貸面積を同時点の賃貸可能面積で除して算出してあり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

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）

賃料改定の実績

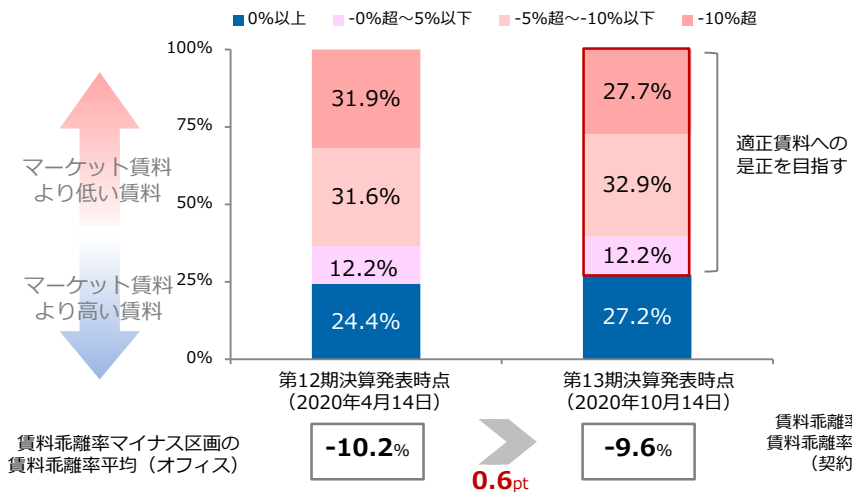


テナント入替えの実績

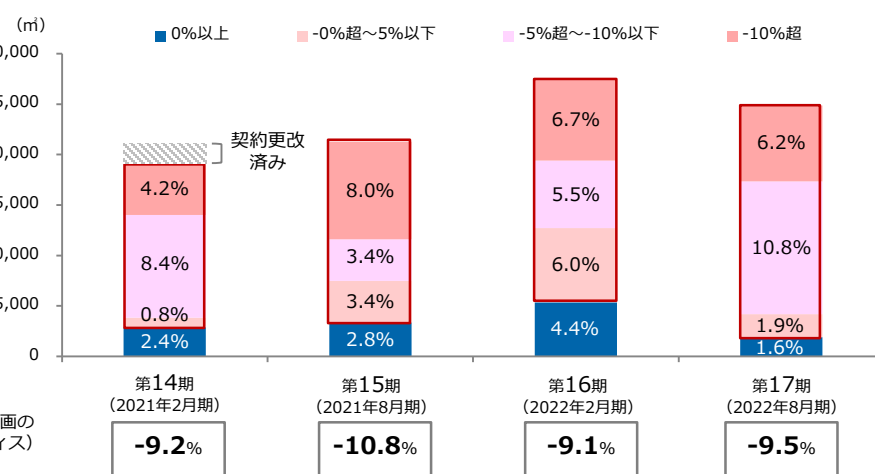


適正な賃料水準への是正（オフィス）

マーケット賃料との乖離状況 *1



賃貸借契約更改スケジュール *2



*1 各比率は、本投資法人が各時点で保有するオフィス物件（第14期（2021年2月期）取得資産は含み、第14期（2021年2月期）譲渡資産は除きます。）（底地、店舗区画、住居等は除きます。以下同じです。）の賃貸面積合計に対する比率を記載しています。

*2 各比率は、第13期（2020年8月期）決算発表時点で保有するオフィス物件（第14期（2021年2月期）取得資産は含み、第14期（2021年2月期）譲渡資産は除きます。）の賃貸面積合計に対する比率を示しており、第18期（2023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。

新型コロナウイルス感染拡大防止への取組み

消毒・除菌

- 館内アルコール消毒液の設置
- アルコールスタンド消毒液の設置
- 日々の清掃（高頻度接触部位の除菌等を含む）の徹底



アルコールスタンド消毒液の設置



日々の清掃（高頻度接触部位の除菌等を含む）の徹底

室内空調改善・飛沫防止

- テナント等に対する手洗いや換気等による室内空調の改善等の励行
- テナント等へのマスクの配布
- 警備室等への飛沫防止パネルの設置

ソーシャルディスタンス確保

- 喫煙室の一時使用停止
- テナント・周辺オフィス勤務者向けキッチンカーの誘致



喫煙室の一時使用停止

コスト削減への取組み

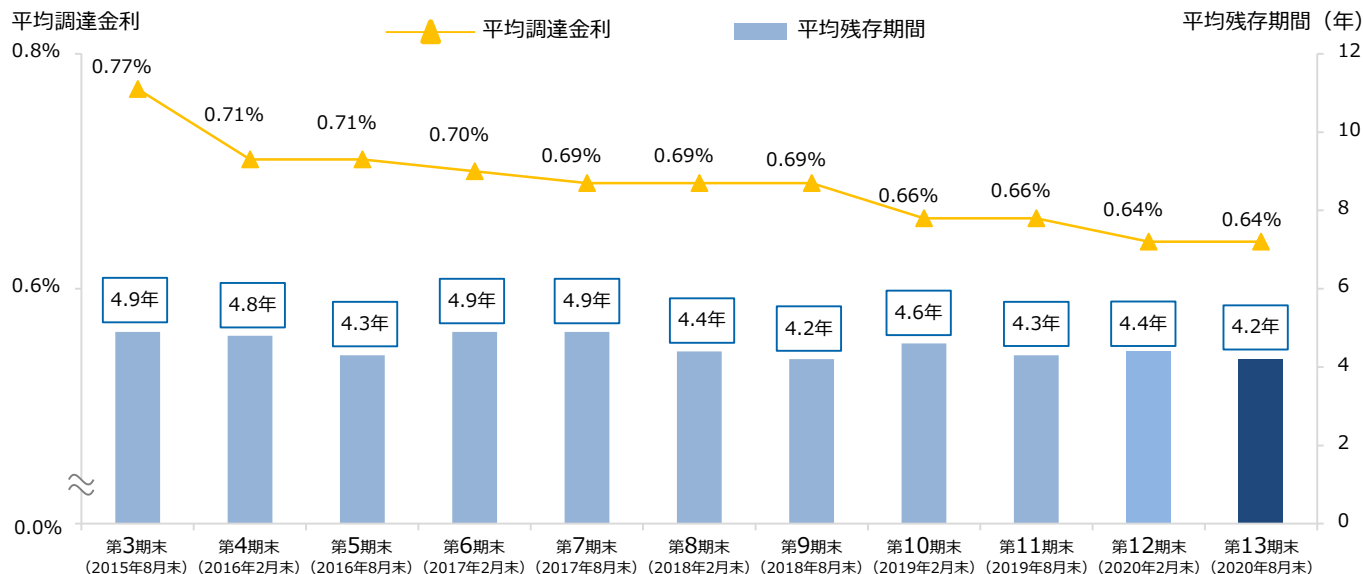
電力会社の切り替え

- 第13期末（2020年8月末）までに、虎ノ門ファーストガーデンなどオフィス10物件、HULIC & New SHIBUYAなど商業施設6物件について、電力小売事業者との間で電気受給契約を締結し、電力会社の切り替えを実施
- 上記により、電気料金が約12.6%*減少

今後もNOIの維持向上に資するコスト削減策に取り組む

* 電力供給会社を変更した16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、変更後の電力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。

有利子負債の平均調達金利及び平均残存期間の推移*1



発行体格付

株式会社日本格付研究所 (JCR)
長期発行体格付 (格付の見通し)

AA-
(ポジティブ)

有利子負債の状況

第13期末 (2020年8月末)

有利子負債総額

172,776百万円

長期負債比率*1

97.5%

固定金利比率*1,2

97.5%

グリーンボンドの訂正発行登録書の提出

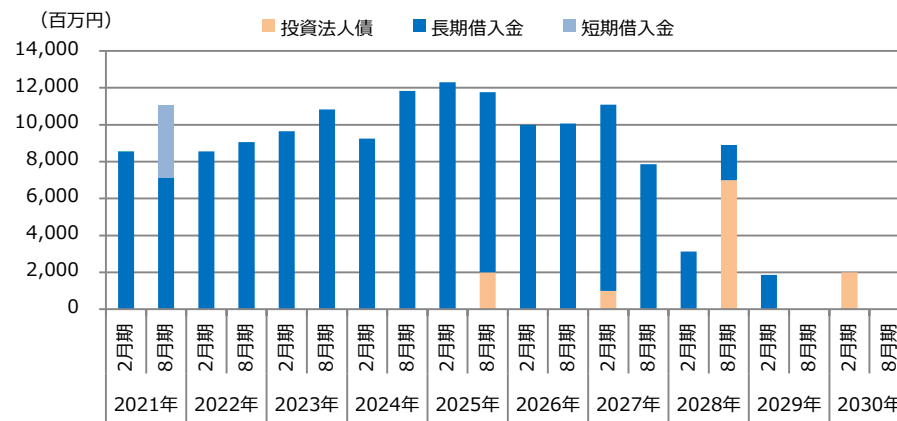
グリーンボンド 訂正発行登録書の提出

第6回無担保投資法人債
提出日：2020年10月14日
発行額：未定

JCRグリーンボンド 予備評価取得

Green1
(対象物件：
ヒューリック
浅草橋ビル)

返済期限の分散状況*1 第13期末 (2020年8月末)



*1 第13期末 (2020年8月末) の「平均調達金利」、「平均残存期間」、「長期負債比率」、「固定金利比率」及び「返済期限の分散状況」については、2019年12月20日付及び2020年3月26日付の物件取得に伴い借入れたブリッジローン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。

期末鑑定評価及び含み損益の状況

- 含み益は上場来増加基調で推移し、第13期末（2020年8月末）の含み損益は+571億円（第12期末（2020年2月期末）比 +10百万円）
- 第13期末（2020年8月末）の含み損益率は+16.4%

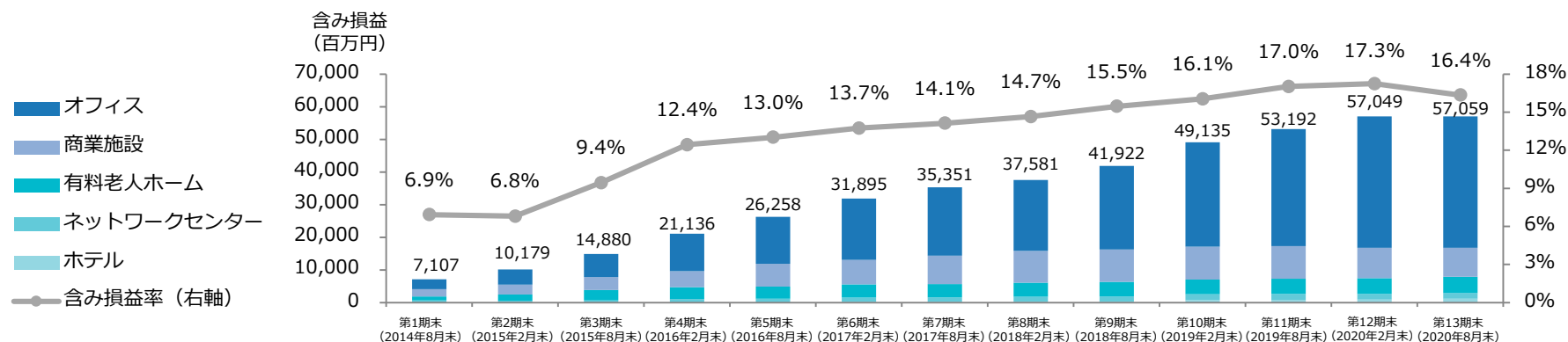
期末鑑定評価サマリー

	第13期末（2020年8月末）					前期末との差異				
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	含み損益率	直接還元 利回り	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	含み損益率	直接還元 利回り
オフィス	26件	261,594	40,272	18.2%	3.4%	+1件	+6,339	+16	△0.5%	0.0%
商業施設	13件	69,270	8,915	14.8%	3.9%	+1件	+5,225	△416	△2.3%	0.0%
有料老人ホーム	8件	30,220	4,961	19.6%	4.5%	0件	0	+135	+0.6%	0.0%
ネットワーク センター	8件	20,493	1,768	9.4%	5.0%	0件	+10	+96	+0.5%	0.0%
ホテル	3件	24,470	1,142	4.9%	3.6%	+1件	+7,120	+178	△1.0%	0.0%
合計	58件	406,047	57,059	16.4%	3.6%	+3件	+18,694	+10	△1.0%	0.0%

直接還元利回りの推移^{*2}

	前期末との比較		
	上昇	維持	低下
オフィス	0件	26件	0件
商業施設	0件	13件	0件
有料老人ホーム	0件	8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
合計	0件	58件	0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13期（2020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 今後の戦略

	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一方、新型コロナウイルスの影響が不動産価格に及ぼす影響を注視 - 用途・エリアによっては、不動産価格が調整局面に入る可能性	好立地の中規模オフィスの賃料増額基調は継続 - 好立地の中規模オフィスは、賃料増額ペースは緩やかになりつつも、増額基調は継続 - リーシングには時間を要するケースも散見 - 短期的には今後の企業業績の悪化、中長期的には在宅勤務の浸透等に伴うオフィスマーケットの構造変化の可能性に留意	オフィス主体のREITの投資口価格は相対的に低位に推移 - J-REITマーケットは、一定の回復基調にあるものの、物流施設特化型・住宅特化型REITと、総合型REITを含むその他のREITとの2極化が進展 - 本投資法人を含めたオフィス主体のREITのバリュエーションは、相対的に低位に推移
HLCの特徴・状況	「立地競争力」の高い物件への重点投資を通じた高い含み損益率 - 強力なスポンサーサポートにより、立地競争力の高い物件を適正価格で取得 「東京コマーシャル・プロパティ」の投資比率は79.0% - ポートフォリオの含み損益率は、第13期末（2020年8月末）時点で+16.4%	「都心・駅近」「中規模オフィス」中心のオフィスポートフォリオ オフィスポートフォリオの特徴 都心6区比率：87.8%^{*1} 駅徒歩1分以内比率：71.3%^{*1} 平均賃料坪単価3万円未満の比率：89.8%^{*2} 賃料乖離率マイナス区画の乖離率平均：△9.6%^{*3}	J-REITマーケットの状況等を踏まえ投資口の発行登録書を取下げ 現在のJ-REITマーケットと本投資法人の投資口価格の水準等、現在の株式市場の市況等に鑑み、本投資法人投資口の発行登録書を取下げ
当面の戦略	「立地」に拘ったポートフォリオ戦略の継続 資産入替えを通じた安定性の高いポートフォリオの構築 - 譲渡物件の選定に当たっては、中長期的な物件競争力、新型コロナウイルスの影響からの回復に要する期間を見極めて検討 - 当面は、銀行店舗物件も含めた安定性の高いオフィスと有料老人ホームが、スポンサーからの主なパイプライン	ポートフォリオの優位性を活かしたオフィスの賃料増額への取組み - 高稼働率を維持した安定的な運用を目指しつつ、マイナスの賃料乖離率を背景に、賃料増額に取り組む - 今後の企業業績を注視し、テナントとの緊密なコミュニケーションを継続 - NOIの維持向上に向けたコスト削減への継続的な取組み コロナ禍収束後も見据えた商業テナントとのリレーション維持	資産入替えを主軸としたLTVコントロール - LTVは40～45%程度を目指しつつ、今後のJ-REITマーケットの動向を踏まえながら、資産入替えでのLTVコントロールを主軸に検討 投資主価値に配慮した財務戦略の推進 - エクイティファイナンスは、投資主価値に配慮し、慎重に検討 - J-REITマーケットと本投資法人の投資口価格、LTV水準も勘案しながら、自己投資口取得も選択肢の一つとして検討

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

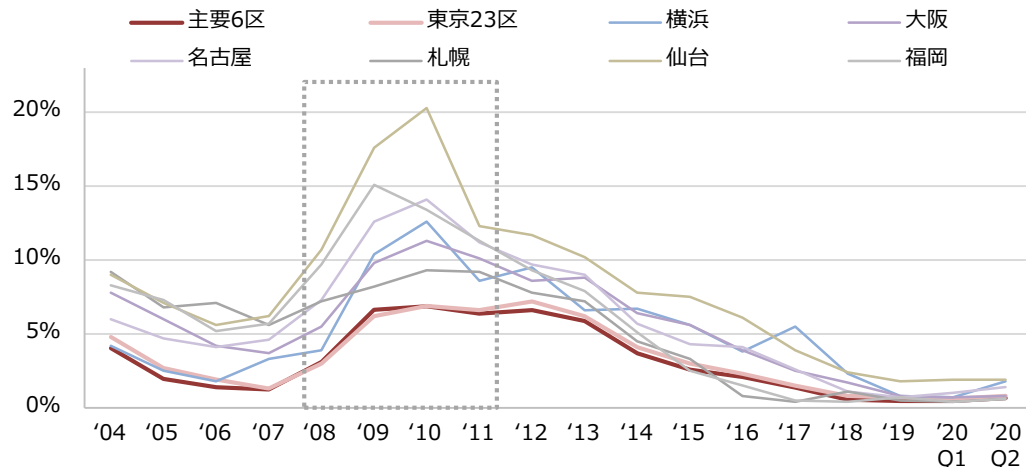
*1 第13期（2020年8月期）決算発表時点で保有する東京コマーシャル・プロパティに分類されるオフィス（第14期（2021年2月期）取得資産は含み、第14期（2021年2月期）譲渡資産は除きます。）の取得価格に基づき算出しています。

*2 第13期末（2020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。

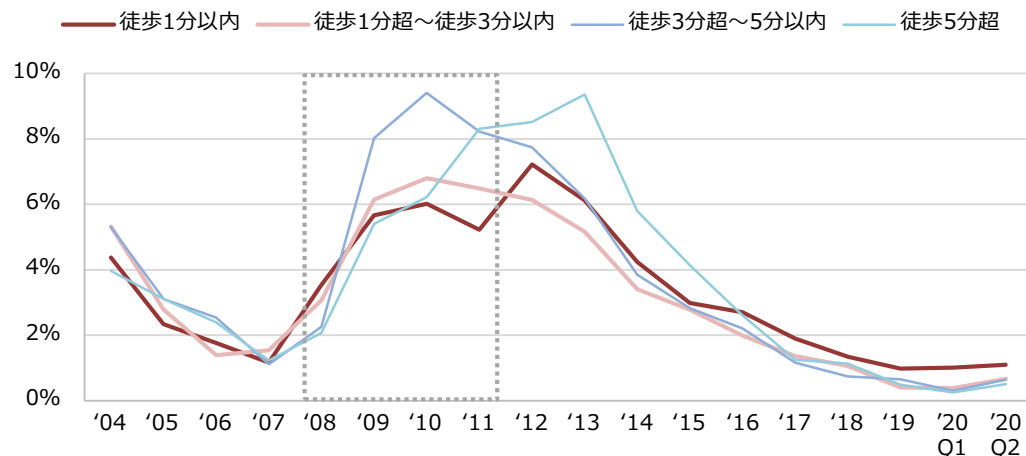
*3 第13期（2020年8月期）決算発表時点で保有するオフィス（第14期（2021年2月期）取得資産は含み、第14期（2021年2月期）譲渡資産は除きます。）に係る数値を記載しています。

オフィスマーケットの状況

都市別空室率の推移

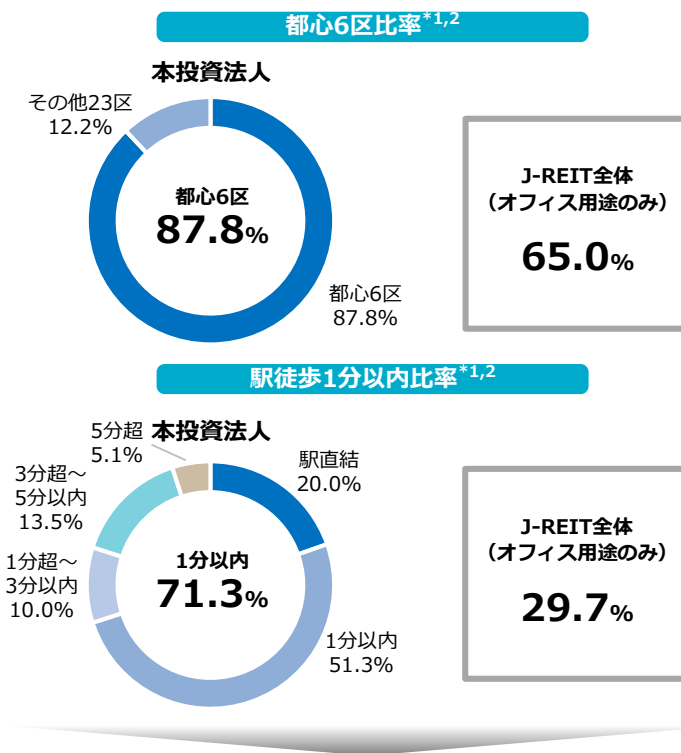


駅距離別空室率の推移（東京23区）



本投資法人のオフィスポートフォリオの特徴と戦略

東京コマーシャル・プロパティのオフィスの主要指標（取得価格ベース）

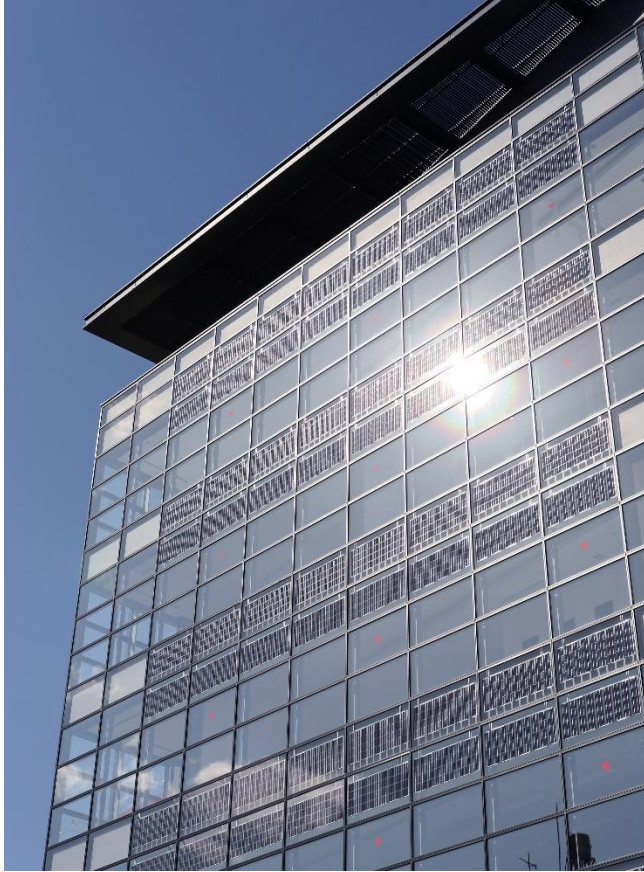


- 「都心・駅近」の立地競争力を活かし、**高稼働率を維持した安定的な運用**を目指しつつ、**マイナスの賃料乖離率を背景とした賃料増額**に取り組む
- テナント退去が発生した場合には、**潜在的な周辺部からの拠点集約・移転ニーズ**等も捉え、**速やかなリーシング**に努めるとともに、**増額入替え**を目指す

*1 各グラフの割合は、第13期（2020年8月期）決算発表時点で保有する東京コマーシャル・プロパティに分類されるオフィス（第14期（2021年2月期）取得資産は含み、第14期（2021年2月期）譲渡資産は除きます。）の取得価格に基づくものです。

*2 J-REIT全体（オフィス用途のみ）の数値は、2020年9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。）。

※4 データ数は、2020年9月30日時点のオフィスの入居テナント数に、2021年2月期に賃貸資産の譲渡を反映させたテナント数をともて記載しており、店舗種別のグラフは、かかるテナントの月額賃料（2021年2月期）の月額資料（2021年2月期）の取得資産の取得（次世代アセット・プラスに含まれる「ヒュリックハ王子ビル」の取得を除きます。）の取得を除きます。）をベースにして算出されています。



V 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-REIT63銘柄中8銘柄が選定（2020年6月末時点）～

2020 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、2020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。
なお、当該指数は、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リアルエステイト評価における「Green Star」の取得



本投資法人は、2019年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、環境配慮やサステナビリティに関する取り組みについて「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面でともに高い評価を受け、3年連続で「Green Star」を取得し、同時に「GRESBレーティング」においても、3年連続で上位から2番目の評価である「4スター」を取得しました。また、環境配慮やサステナビリティの取り組みに関する情報開示が優れていることが評価され、2017年度より導入されたGRESB開示評価において5段階のうち最高水準となる「A」の評価を取得しました。

第13期（2020年8月期）以降のESGトピック

マテリアリティ（重要課題）の特定及び目標（KPI）の設定

本投資法人及び本資産運用会社は、2020年10月に、ESGに関するさまざまな課題の中で、SDGs（持続可能な開発目標）の考え方にに基づき、不動産投資法人として検討すべき課題を抽出し、その中でも特に取り組みを強化すべき課題を「マテリアリティ（重要課題）」として特定しました。

本資産運用会社のサステナビリティ方針や特定したマテリアリティに従い、基本方針及び目標（KPI）等を定め、各種施策を推進しています。

（本投資法人及び本資産運用会社のマテリアリティ及び目標（KPI）の詳細は、次ページ以降をご参照ください。）



ESGレポートの発行

本投資法人及び本資産運用会社のESGに関する考え方と、本投資法人及び本資産運用会社がESGに対して取り組んできた内容についてステークホルダーの皆様にご報告すること、ESGに関する開示の充実を図ることを目的として、2020年10月に本投資法人として初めてとなるESGレポートを発行しました。



環境（Environment）

本投資法人及び本資産運用会社のマテリアリティ（重要課題）

省エネルギー・地球温暖化防止対策の推進

循環型経済への対応
（水資源の有効活用、廃棄物削減など）



注：SDGsの各アイコンの詳細は、73ページをご参照ください。次ページも同様です。

目標（KPI）の設定対象

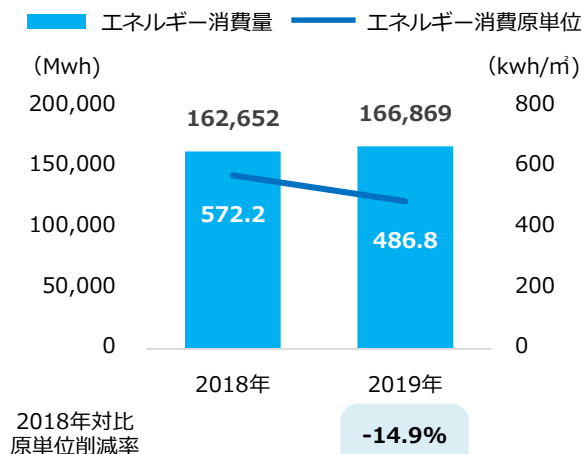
- エネルギー消費量
- 温室効果ガス（GHG）排出量
- グリーンビルディング認証^{*1}の取得比率^{*2}

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）^{*3}

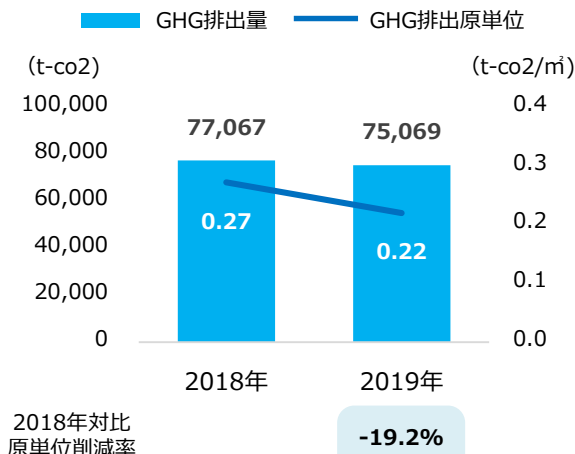


GHG排出量

目標（KPI）

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

実績（ポートフォリオ全体）^{*3}

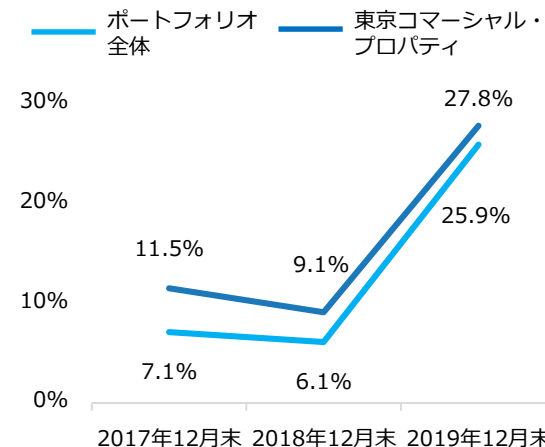


グリーンビルディング認証の取得比率

目標（KPI）

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

実績



^{*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} 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。

社会（Society）

本投資法人及び本資産運用会社のマテリアリティ（重要課題）

お客様（テナント・利用者）の満足度向上



ステークホルダーへの情報開示と対話



働きがいのある職場環境
（人材育成・ダイバーシティ等）



地域社会への貢献



テナント満足度調査

本投資法人及び本資産運用会社は、テナント企業がビルを快適に利用できるよう、満足度調査を実施し、潜在的なニーズを含め、運用改善に活かしています。テナント企業200社程度を対象に2017年から継続的にテナント満足度調査を実施しており、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得ています。

本資産運用会社における新型コロナウイルス感染拡大防止への取り組み

本資産運用会社では、新型コロナウイルスの感染拡大防止策の一環として、従業員に対して下記の様な取り組みを実施しています。

【本資産運用会社における新型コロナウイルス感染拡大防止策の一例】

- ・在宅勤務制度の導入
- ・オフィス内の飛沫防止パネルの設置
- ・時差出勤の活用
- ・オフィス内外での手指消毒・マスク着用の徹底

ダイバーシティ

本資産運用会社では、女性従業員が安心して働ける人事制度（こども休暇等）も早くから充実させており、人材のダイバーシティを図っています。

【2020年8月末時点の役員及び従業員の状況】

- ・役員及び従業員に占める比率：男性73.3%、女性26.7%
- ・管理職に占める比率：男性85.0%、女性15.0%

ガバナンス（Governance）

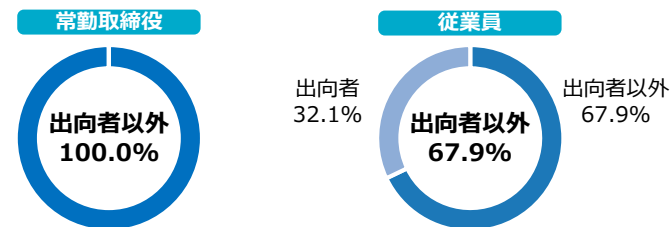
本投資法人及び本資産運用会社のマテリアリティ（重要課題）

ガバナンス強化



資産運用会社の常勤取締役・従業員の構成

第13期末（2020年8月末）時点における、本資産運用会社の常勤取締役3名は、いずれもスポンサーからの出向者に該当せず、スポンサーからの出向者は従業員9名（従業員総数*に占める割合は32.1%）のみです。



投資口価格相対パフォーマンス連動の役員報酬の導入

本資産運用会社は、主要な役員について、投資主との利益の一体化等、一層のガバナンス強化を目的として、本投資法人の投資口価格の東証REIT指数に対する相対パフォーマンスに連動した報酬制度を導入しています。

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します。

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

本投資法人の中長期的な投資主価値の向上を図ること等を目的とし、本資産運用会社及びヒューリックの役員及び従業員を対象とする持投資口制度を導入し、買付けを行っています。

1口当たり分配金に連動する資産運用会社と役職員の報酬体系

資産運用報酬体系に本投資法人の総資産額に連動する運用報酬のほか、1口当たり分配金に連動する運用報酬を、役員及び従業員の報酬体系に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を導入しています。

* 従業員総数には、従業員兼務役員1名を含みます。



VI 決算概要及び業績予想

第13期（2020年8月期）実績について

(単位：百万円)

	第12期 実績 (A)	第13期 (2020年8月期)		増減 (C-A)	主な要因 (C-A)	差異 (C-B)
		予想*2 (B)	実績 (C)			
営業収益						
賃貸事業収益	9,642	10,113	10,060	+418	■ 賃貸事業収益 (+418)	△52
不動産等譲渡益	0	504	530	+530	・ 第12期・第13期取得資産*3の寄与：+668	+26
営業収益合計	9,642	10,618	10,591	+949	・ ゲートシティ大崎の期間収益の減少：△158	△26
営業費用					・ 既存保有物件*4の空室損失：△24	
賃貸事業費用	△3,278	△3,631	△3,515	△237	・ 増額改定等による賃料収入の増加：+79	+115
(内訳)					・ 一時減額(新型コロナ関連)：△25	
公租公課	△726	△793	△791	△64	・ 会議室収入等の減少(御茶ノ水ソラシティ)：△37	+2
減価償却費	△1,057	△1,218	△1,216	△158	・ 既存保有物件*4の水光熱費収入の減少(△61)等その他賃貸	+2
修繕費	△121	△282	△222	△100	事業収入の減少：△85	+59
リーシング関連費用	△26	△13	△17	+9		
その他賃貸関連費用	△1,345	△1,324	△1,268	+77	■ 不動産等譲渡益 (+530)	△4
資産運用報酬	△915	△1,111	△1,083	△168	・ ゲートシティ大崎にかかる譲渡益：+530	+55
その他営業費用	△179	△143	△209	△29		+27
営業費用合計	△4,373	△4,885	△4,809	△435	■ 賃貸事業費用 (△237)	△66
営業利益	5,268	5,732	5,782	+513	・ 第12期・第13期取得資産*3にかかる賃貸事業費用の増加	+76
営業外収益	0	0	1	+0	：△325	+49
営業外費用					・ ゲートシティ大崎にかかる賃貸事業費用の減少：+96	+1
支払利息・融資関連費用	△606	△692	△674	△67	・ 既存保有物件*4の修繕費の増加：△83	
投資口交付費償却	△22	△22	△21	+1	・ 会議室運営費用等の減少(御茶ノ水ソラシティ)：+34	+17
投資法人債発行費償却	△5	△4	△4	+0	・ 既存保有物件*4の水光熱費の減少(+39)等その他賃貸事業	+1
営業外費用合計	△634	△719	△700	△66	費用の減少：+41	△0
経常利益	4,634	5,013	5,083	+448		+18
当期純利益	4,633	5,012	5,082	+449		+70
一口当たり分配金(円)	3,531	3,580	3,874	+343		+69
(利益超過分配は含まない)						+294
一口当たり分配金(円)	3,532	3,582	3,876	+344		
(利益超過分配を含む)						+294

*1 百万円未満を切り捨てて記載しています。

*2 2020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、2020年4月14日付公表の「2020年2月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。

*3 「第12期・第13期取得資産」のうち、「ヒューリック新宿三丁目ビル(一部底地追加取得)」は除外しています。

*4 「既存保有物件」は、第13期末(2020年8月末)時点で本投資法人が保有する物件から第12期・第13期取得資産を除いた物件を対象としています。

第14期（2021年2月期）予想、第15期（2021年8月期）予想について

	第13期 実績 (A)	第14期 (2021年2月期)		増減 (B-A)	主な要因 (B-A)	(単位：百万円)	
		旧予想*2	新予想 (B)			第15期 予想 (C)	増減 (C-B)
営業収益							
賃貸事業収益	10,060	10,205	10,083	+23	■賃貸事業収益(+23)	9,923	△160
不動産等譲渡益	530	0	933	+402	・第13期・第14期取得資産の寄与：+263	199	△734
営業収益合計	10,591	10,205	11,017	+425	・第13期・第14期譲渡資産の期間収益の減少：△221	10,123	△894
営業費用					・増額改定等による賃料収入の増加：+17		
賃貸事業費用	△3,515	△3,486	△3,519	△3	・一時減額(新型コロナ関連・追加の想定*3)：△36	△3,684	△165
(内訳)					・会議室収入等の減少(御茶ノ水ソラシティ・ヒューリック浅草橋ビル)：△38		
公租公課	△791	△793	△778	+12	・既存保有物件*4の水光熱費収入の増加(+43)等その他賃貸	△876	△97
減価償却費	△1,216	△1,229	△1,237	△21	事業収入の増加：+38	△1,246	△9
修繕費	△222	△111	△183	+38		△124	+58
リーシング関連費用	△17	△22	△21	△4	■不動産等譲渡益(+402)	△30	△9
その他賃貸関連費用	△1,268	△1,330	△1,297	△29	・ゲートシティ大崎にかかる譲渡益の剥落：△530	△1,406	△108
資産運用報酬	△1,083	△1,076	△1,190	△106	・第14期譲渡資産にかかる譲渡益：+933	△946	+243
その他営業費用	△209	△94	△261	△51		△225	+35
営業費用合計	△4,809	△4,657	△4,970	△161		△4,856	+114
営業利益	5,782	5,548	6,047	+264	■賃貸事業費用(△3)	5,266	△780
営業外収益	1	0	0	△1	・第13期・第14期取得資産にかかる賃貸事業費用の増加：△64	0	0
営業外費用					・第13期・第14期譲渡資産にかかる賃貸事業費用の減少：+63		
支払利息・融資関連費用	△674	△647	△710	△36	・既存保有物件*4の修繕費の減少：+34	△718	△7
投資口交付費償却	△21	△23	△16	+5	・既存保有物件*4の水光熱費の増加(△32)等その他賃貸事業	△15	+1
投資法人債発行費償却	△4	△4	△4	+0	費用の増加：△36	△4	△0
営業外費用合計	△700	△675	△731	△30		△738	△6
経常利益	5,083	4,873	5,315	+232		4,528	△787
当期純利益	5,082	4,872	5,314	+232		4,527	△787
一口当たり分配金(円)	3,874	3,480	4,050	+176		3,450	△600
(利益超過分配は含まない)							
一口当たり分配金(円)	3,876	3,482	4,052	+176		3,452	△600
(利益超過分配を含む)							

*1 百万円未満を切り捨てて記載しています。

*2 2020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、2020年4月14日公表の「2020年2月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。

*3 第13期(2020年8月期)の一時減額の実績(△25百万円)と第14期(2021年2月期)の追加の一時減額想定(△62百万円)の差異を記載しており、既に合意済みの第14期(2021年2月期)における一時減額及び一時減額に伴う増額については考慮していません。

*4 「既存保有物件」は、第13期末(2020年8月末)時点で本投資法人が保有する物件から第13期取得資産及び第13期・第14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12期末 (2020年2月末) (A)	第13期末 (2020年8月末) (B)	増減 (B-A)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	10,149	12,245	+2,096
信託現金及び信託預金	7,331	7,701	+370
営業未収入金	218	171	△47
前払費用	39	43	+4
未収消費税等	328	0	△328
その他	1	0	△1
流動資産合計	18,068	20,161	+2,093
固定資産			
有形固定資産			
建物（純額）	647	639	△8
土地	1,811	1,831	+20
信託建物（純額）	59,387	64,120	+4,732
信託構築物（純額）	258	261	+3
信託機械及び装置（純額）	163	184	+20
信託工具、器具及び備品（純額）	56	62	+6
信託土地	256,846	270,737	+13,891
信託建設仮勘定	0	22	+22
有形固定資産合計	319,170	337,859	+18,688
無形固定資産			
借地権	2,343	2,343	0
信託借地権	8,790	8,784	△5
その他	0	0	0
無形固定資産合計	11,133	11,128	△5
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	859	864	+4
繰延税金資産	0	0	△0
投資その他の資産合計	1,220	1,224	+4
固定資産合計	331,524	350,211	+18,687
繰延資産			
投資口交付費	65	43	△21
投資法人債発行費	75	70	△4
繰延資産合計	140	113	△26
資産合計	349,732	370,487	+20,755

(単位：百万円)			
	第12期末 (2020年2月末) (A)	第13期末 (2020年8月末) (B)	増減 (B-A)
負債の部			
流動負債			
営業未払金	518	686	+167
短期借入金	6,960	18,960	+12,000
1年内返済予定の長期借入金	12,109	15,680	+3,571
未払金	1,095	1,287	+191
未払費用	36	37	+1
未払法人税等	1	1	△0
未払消費税等	74	228	+153
前受金	1,641	1,713	+71
預り金及び仮受金	0	0	+0
流動負債合計	22,437	38,594	+16,157
固定負債			
投資法人債	12,000	12,000	0
長期借入金	122,516	126,136	+3,620
（信託）預り敷金及び保証金	14,085	14,613	+528
資産除去債務	282	282	+0
固定負債合計	148,883	153,032	+4,149
負債合計	171,320	191,627	+20,306
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	173,778	173,778	0
出資総額控除額			
一時差異等調整引当額	0	△1	△1
出資総額控除額合計	0	△1	△1
出資総額（純額）	173,778	173,777	△1
剰余金			
当期末処分利益又は未処理損失（△）	4,633	5,082	+449
剰余金合計	4,633	5,082	+449
投資主資本合計	178,412	178,860	+448
純資産合計	178,412	178,860	+448
負債純資産合計	349,732	370,487	+20,755

第13期の動き

- 第13期取得資産（取得価格合計：23,672）
 - ・ヒューリック両国ビル（準共有持分90%取得）（取得価格：5,610）
 - ・ヒューリック浅草橋江戸通（準共有持分90%取得）（取得価格：5,420）
 - ・ヒューリック目白（取得価格：5,670）
 - ・ヒューリック築地三丁目ビル（取得価格：6,972）
- 第13期譲渡資産（譲渡価格合計：4,800）
 - ・ゲートシティ大崎（譲渡価格：4,800）

第12期末時点LTV：43.9% → 第13期末時点LTV：46.6%



Appendix

第3期末 第4期末 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
(2015年8月末) (2016年2月末) (2016年8月末) (2017年2月末) (2017年8月末) (2018年2月末) (2018年8月末) (2019年2月末) (2019年8月末) (2020年2月末) (2020年8月末)

物件数	ポートフォリオ全体	31件	32件	34件	37件	43件	44件	46件	50件	51件	55件	58件
	東京コマーシャル・プロパティ	19件	20件	22件	23件	28件	28件	30件	34件	35件	37件	39件
	次世代アセット・プラス	12件	12件	12件	14件	15件	16件	16件	16件	16件	18件	19件
資産規模	ポートフォリオ全体	1,562億円	1,690億円	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
	東京コマーシャル・プロパティ	1,228億円	1,356億円	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
	次世代アセット・プラス	334億円	334億円	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
含み損益	ポートフォリオ全体	149億円	211億円	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
	東京コマーシャル・プロパティ	110億円	164億円	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
	次世代アセット・プラス	39億円	47億円	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
平均NOI利回り		4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	4.6%	4.6%	4.5%	4.5%	4.5%	4.4%	4.4%
償却後平均NOI利回り		4.2%	4.2%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.9%	3.9%	3.8%	3.7%	3.7%
鑑定直接還元利回り		4.3%	4.1%	4.0%	3.9%	3.9%	3.8%	3.8%	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%
1口当たりNAV		129,958円	137,968円	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
平均築年数		17.3年	16.5年	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
稼働率		98.2%	99.4%	99.9%	99.7%	99.3%	99.7%	99.8%	99.9%	100.0%	99.5%	99.8%
P M L 値		3.17	2.99	3.04	2.88	2.99	2.95	4.34	4.20	4.84	5.14	4.98

2. 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-19	品川シーズンテラス
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
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-05	ヒューリック新宿三丁目ビル
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

New





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



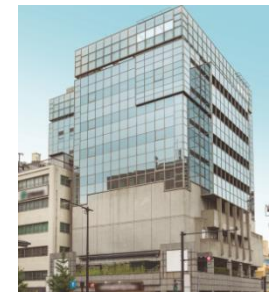
OF-17 オフィス 駅徒歩2分
ヒューリック神保町ビル



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-19 オフィス 駅徒歩6分
品川シーズンテラス



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



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-05 商業施設 駅徒歩1分

ヒューリック新宿三丁目ビル



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



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

4. 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	15.8	1985年4月	32,487.06	4.1	100.0
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	3.2	-	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	2.5	2010年8月	5,689.97	4.7	100.0
OF-04	ラピロス六本木	都心6区	東京都港区	6,210	1.8	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	1.1	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	1.1	2008年9月	3,728.36	4.8	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	10.9	2013年2月	13,923.42	3.7	100.0
OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル	その他23区	東京都台東区	2,678	0.8	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	0.5	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	5.3	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	1.5	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	1.0	1996年11月	3,681.20	4.8	93.9
OF-17	ヒューリック神保町ビル	都心6区	東京都千代田区	1,460	0.4	1989年9月	1,561.38	4.6	100.0
OF-18	ヒューリック銀座7丁目ビル	都心6区	東京都中央区	21,080	6.0	1962年9月	11,405.68	3.3	100.0
OF-19	品川シーズンテラス	都心6区	東京都港区	6,100	1.7	2015年1月	3,196.54	3.6	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	1.0	1996年3月	3,296.01	4.3	100.0
OF-22	番町ハウス	都心6区	東京都千代田区	2,750	0.8	1989年8月	1,949.01	4.6	100.0
OF-23	恵比寿南ビル	都心6区	東京都渋谷区	2,420	0.7	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	4.4	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	1.4	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	0.4	1992年2月	1,059.22	4.7	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	1.6	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	1.6	2015年9月	3,956.73	4.2	100.0
OF-29	ヒューリック中野ビル New	その他23区	東京都中野区	3,200	0.9	1994年10月	2,616.83	4.3	100.0
オフィス（26物件）/小計				221,835	63.6	-	138,298.36	4.1	99.8

*1 第13期（2020年8月期）決算発表時点で保有している資産（第14期（2021年2月期）取得資産は含み、第14期（2021年2月期）・第15期（2021年8月期）譲渡資産は除きます。）を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積及び稼働率は、第13期末（2020年8月末）時点（第14期（2021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	2.7	1989年9月	14,485.66	5.8	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	1.8	1989年9月	10,612.67	5.8	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	0.9	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	0.8	2000年9月	1,656.24	4.7	100.0
RE-05	ヒューリック新宿三丁目ビル	都心6区	東京都新宿区	6,690	1.9	1983年6月	1,351.15	4.1	100.0
RE-06	横浜山下町ビル	その他	神奈川県横浜市	4,850	1.4	1993年7月	8,958.70	4.9	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	0.9	2017年4月	898.62	3.3	100.0
RE-12	HULIC & New SHINBASHI	都心6区	東京都港区	3,100	0.9	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	2.2	(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	1.6	2018年10月	3,805.72	4.0	100.0
商業施設（11物件）/小計				53,698	15.4	-	58,867.88	4.8	100.0
東京コマーシャル・プロパティ（37物件）/中計				275,533	79.0	-	197,166.24	4.3	99.9

*1 第13期（2020年8月期）決算発表時点で保有している資産（第14期（2021年2月期）取得資産は含み、第14期（2021年2月期）・第15期（2021年8月期）譲渡資産は除きます。）を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積及び稼働率は、第13期末（2020年8月末）時点（第14期（2021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	1.5	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	0.8	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	0.9	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	1.0	2015年6月	4,065.62	4.4	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	0.9	2014年6月	4,241.68	4.6	100.0
有料老人ホーム（8物件）/小計				25,577	7.3	-	35,222.17	5.4	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	1.3	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	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	8.6	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	2.0	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	0.4	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	5.5	-	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	3.3	2016年8月	6,984.32	3.7	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	1.4	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	2.0	2018年11月	4,740.31	3.9	100.0
ホテル（3物件）/小計				23,492	6.7	-	14,133.08	3.8	100.0
OT-01	ヒューリック八王子ビル	New その他	東京都八王子市	4,900	1.4	2009年2月	3,768.00	5.1	100.0
その他（1物件）/小計				4,900	1.4	-	3,768.00	5.1	100.0
次世代アセット・プラス（20物件）/中計				73,114	21.0	-	124,496.91	4.9	100.0
全物件（57物件）/合計				348,647	100.0	-	321,663.15	4.4	99.9

*1 第13期（2020年8月期）決算発表時点で保有している資産（第14期（2021年2月期）取得資産は含み、第14期（2021年2月期）・第15期（2021年8月期）譲渡資産は除きます。）を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積及び稼働率は、第13期末（2020年8月末）時点（第14期（2021年2月期）取得資産は取得時点）の数値を記載しています。

5. 物件別鑑定評価の状況（第13期末時点）

(単位：百万円)

物件名			①	②	③						④		
			取得価格 (※1)	帳簿価格 (2020年8月末) (※1)	鑑定評価額（2020年8月末）						含み損益 ③－②		
					収益価格 (直接還元法)	還元利回り (※2)	収益価格 (DCF法)	割引率 (※2)	最終還元利回り (※2)	鑑定機関			
東京	OF-01	ヒューリック神谷町ビル	55,250	55,584	66,100	67,800	3.2%	65,300	3.0%	3.4%	大和不動産鑑定	10,515	
	OF-02	ヒューリック九段ビル（底地）	11,100	11,191	13,100	13,100	3.4%	13,000	3.0%	3.5%	日本不動産研究所	1,908	
	OF-03	虎ノ門ファーストガーデン	8,623	8,149	12,400	12,400	3.2%	12,400	2.9%	3.3%	シービーアールイー	4,250	
	OF-04	ラピロス六本木	6,210	6,720	10,400	10,500	3.4%	10,200	3.1%	3.6%	日本不動産研究所	3,679	
	OF-05	ヒューリック高田馬場ビル	3,900	3,750	5,120	5,070	3.9%	5,140	3.7%	4.1%	大和不動産鑑定	1,369	
	OF-06	ヒューリック神田ビル	3,780	3,557	4,380	4,750	3.8%	4,220	3.9%	4.0%	谷澤総合鑑定所	822	
	OF-07	ヒューリック神田橋ビル	2,500	2,465	3,060	3,090	3.6%	3,040	3.4%	3.8%	大和不動産鑑定	595	
	OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル	2,210	2,162	3,030	3,060	4.1%	3,020	4.2%	4.3%	谷澤総合鑑定所	868	
	OF-09	御茶ノ水ソラシティ	38,149	36,659	45,353	45,787	3.1%	44,919	2.8%	3.2%	日本不動産研究所	8,694	
	OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル	2,678	2,750	3,200	3,240	3.8%	3,150	3.6%	4.0%	日本不動産研究所	450	
	OF-12	東京西池袋ビルディング	1,580	1,597	2,020	2,050	4.0%	1,990	3.8%	4.2%	日本不動産研究所	423	
	OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル	18,310	17,929	22,000	22,200	3.0%	21,800	2.7%	3.1%	日本不動産研究所	4,071	
	OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル	5,100	5,084	5,700	5,960	3.4%	5,590	3.5%	3.6%	谷澤総合鑑定所	615	
	OF-16	ヒューリック東日本橋ビル	3,480	3,457	3,760	3,960	4.1%	3,680	4.2%	4.3%	谷澤総合鑑定所	303	
	OF-17	ヒューリック神保町ビル	1,460	1,553	1,710	1,740	3.8%	1,680	3.6%	4.0%	日本不動産研究所	157	
	OF-18	ヒューリック銀座7丁目ビル	21,080	21,191	21,280	21,565	3.2%	20,995	3.0%	3.3%	日本不動産研究所	88	
	OF-19	品川シーズンテラス	6,100	5,969	6,225	6,275	3.5%	6,150	3.2%	3.6%	日本不動産研究所	255	
	OF-20	ヒューリック五反田山手通ビル	3,450	3,572	3,530	3,780	3.7%	3,420	3.4%	3.8%	大和不動産鑑定	△41	
	OF-21	ヒューリック日本橋本町一丁目ビル	3,980	4,005	4,310	4,390	3.9%	4,280	3.7%	4.1%	大和不動産鑑定	305	
	OF-22	番町ハウス	2,750	2,760	3,180	3,220	3.7%	3,160	3.5%	3.9%	大和不動産鑑定	420	
	OF-23	恵比寿南ビル(※3)	2,420	2,424	2,550	2,660	3.8%	2,500	3.8%	3.9%	谷澤総合鑑定所	126	
	OF-24	ヒューリック飯田橋ビル	1,450	1,461	1,490	1,560	3.9%	1,460	4.0%	4.1%	谷澤総合鑑定所	29	
	OF-25	ヒューリック浅草橋ビル(※4)	4,750	4,931	4,970	4,900	4.9%	5,000	4.9%	-	谷澤総合鑑定所	38	
	OF-26	ヒューリック恵比寿ビル	1,275	1,284	1,350	1,400	3.8%	1,350	3.6%	3.9%	シービーアールイー	65	
	OF-27	ヒューリック両国ビル	5,610	5,616	5,778	5,877	3.8%	5,679	3.6%	4.0%	日本不動産研究所	161	
	OF-28	ヒューリック浅草橋江戸通	5,420	5,502	5,598	5,715	3.9%	5,472	3.6%	4.0%	日本不動産研究所	96	
	オフィス（26物件）／小計			222,615	221,322	261,594	266,049	3.4%	258,595	3.3%	3.5%		40,272
	商業施設	RE-01	大井町再開発ビル2号棟	9,456	9,451	11,900	12,200	4.0%	11,700	4.1%	4.2%	谷澤総合鑑定所	2,448
RE-02		大井町再開発ビル1号棟	6,166	6,248	7,230	7,420	4.2%	7,150	4.3%	4.4%	谷澤総合鑑定所	982	
RE-03		ダイニングスクエア秋葉原ビル	3,200	3,169	3,990	4,060	3.7%	3,920	3.5%	3.9%	日本不動産研究所	820	
RE-04		ヒューリック神宮前ビル	2,660	2,646	3,600	3,730	3.3%	3,550	3.4%	3.5%	谷澤総合鑑定所	953	
RE-05		ヒューリック新宿三丁目ビル	6,690	6,792	8,040	8,240	3.3%	7,830	3.0%	3.5%	日本不動産研究所	1,248	
RE-06		横浜山下町ビル	4,850	4,615	5,160	5,230	4.3%	5,090	4.1%	4.5%	日本不動産研究所	544	
RE-08		オーキッドスクエア	3,502	3,474	3,870	3,950	3.5%	3,830	3.3%	3.7%	大和不動産鑑定	395	
RE-09		ヒューリック等々力ビル	1,200	1,228	1,380	1,410	4.5%	1,370	4.6%	4.7%	谷澤総合鑑定所	152	
RE-10		ヒューリック大森ビル	3,420	3,362	3,700	3,700	4.2%	3,700	4.0%	4.3%	シービーアールイー	338	
RE-11		HULIC &New SHIBUYA	3,150	3,113	3,410	3,495	3.0%	3,320	2.8%	3.2%	日本不動産研究所	296	
RE-12		HULIC &New SHINBASHI	3,100	3,044	3,390	3,440	3.6%	3,330	3.4%	3.8%	日本不動産研究所	345	
RE-13		ヒューリック志村坂上	7,556	7,475	7,770	7,910	4.5%	7,630	4.3%	4.8%	日本不動産研究所	295	
RE-14		ヒューリック目白	5,670	5,738	5,830	5,920	3.8%	5,740	3.6%	4.0%	日本不動産研究所	92	
商業施設（13物件）／小計			60,620	60,355	69,270	70,705	3.9%	68,160	4.1%	4.1%		8,915	
東京コマース・プロパティ（39物件）／中計			283,235	281,677	330,864	336,754	3.5%	326,755	3.2%	3.5%		49,187	

*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～2年度は3.6%、3年度～8年度は3.7%、9年度～11年度は3.8%となっていますが、表中では9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。

5. 物件別鑑定評価の状況（第13期末時点）

（単位：百万円）

物件名		①	②	③						④		
		取得価格 (※1)	帳簿価格 (2020年8月末) (※1)	鑑定評価額（2020年8月末）						含み損益 ③－②		
				収益価格 (直接還元法)	還元利回り (※2)	収益価格 (DCF法)	割引率 (※2)	最終還元利回り (※2)	鑑定機関			
有料老人ホーム（8物件）／小計	NH-01 アリア松原	3,244	3,125	4,280	4,310	4.4%	4,250	4.0%	4.6%	日本不動産研究所	1,154	
	NH-02 トラストガーデン用賀の杜	5,390	5,270	6,850	6,890	4.7%	6,810	4.3%	4.9%	日本不動産研究所	1,580	
	NH-03 トラストガーデン桜新町	2,850	2,808	3,660	3,680	4.6%	3,630	4.2%	4.8%	日本不動産研究所	852	
	NH-04 トラストガーデン杉並宮前	2,760	2,707	3,550	3,570	4.6%	3,530	4.2%	4.8%	日本不動産研究所	842	
	NH-05 トラストガーデン常磐松	3,030	2,981	3,300	3,340	4.2%	3,250	4.0%	4.4%	日本不動産研究所	318	
	NH-06 SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	1,780	1,744	1,770	1,780	5.5%	1,750	5.3%	5.7%	日本不動産研究所	26	
	NH-07 チャームスイート新宿戸山	3,323	3,370	3,530	3,580	4.1%	3,470	3.9%	4.3%	日本不動産研究所	159	
	NH-08 チャームスイート石神井公園	3,200	3,254	3,280	3,320	4.4%	3,230	4.2%	4.6%	日本不動産研究所	25	
	有料老人ホーム（8物件）／小計	25,577	25,259	30,220	30,470	4.5%	29,920	4.2%	4.7%		4,961	
	ネットワークセンター（8物件）／小計	NW-01 池袋ネットワークセンター	4,570	4,476	5,220	5,260	4.4%	5,180	4.1%	4.5%	日本不動産研究所	744
		NW-02 田端ネットワークセンター	1,355	1,351	1,520	1,530	4.9%	1,510	4.6%	5.0%	日本不動産研究所	169
		NW-03 広島ネットワークセンター	1,080	1,025	1,210	1,210	5.7%	1,200	5.4%	5.8%	日本不動産研究所	184
		NW-04 熱田ネットワークセンター	1,015	972	1,070	1,080	5.4%	1,060	5.1%	5.5%	日本不動産研究所	97
		NW-05 長野ネットワークセンター	305	296	363	363	6.9%	362	6.7%	7.1%	日本不動産研究所	66
		NW-06 千葉ネットワークセンター	7,060	6,914	7,270	7,310	5.1%	7,230	4.8%	5.2%	日本不動産研究所	356
		NW-07 札幌ネットワークセンター	2,510	2,512	2,540	2,550	5.2%	2,530	4.9%	5.3%	日本不動産研究所	28
		NW-08 京阪奈ネットワークセンター	1,250	1,179	1,300	1,300	5.5%	1,300	5.2%	5.6%	日本不動産研究所	121
	ネットワークセンター（8物件）／小計	19,145	18,724	20,493	20,603	5.0%	20,372	4.7%	5.1%		1,768	
	ホテル（3物件）／小計	HT-01 相鉄フレッサイン銀座七丁目	11,520	11,428	12,200	12,400	3.5%	11,900	3.3%	3.7%	日本不動産研究所	772
		HT-02 相鉄フレッサイン東京六本木	5,000	4,910	5,000	5,100	3.7%	4,920	3.5%	3.9%	日本不動産研究所	89
		HT-03 ヒューリック築地三丁目ビル	6,972	6,990	7,270	7,400	3.6%	7,140	3.4%	3.8%	日本不動産研究所	280
	ホテル（3物件）／小計	23,492	23,328	24,470	24,900	3.6%	23,960	3.4%	3.8%		1,142	
	次世代アセット・プラス（19物件）／中計	68,214	67,311	75,183	75,973	4.4%	74,252	4.1%	4.5%		7,872	
	全物件（58物件）合計	351,449	348,987	406,047	412,727	3.6%	401,007	3.3%	3.7%		57,059	

*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。

6. 物件別鑑定評価の状況（第12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12期末 2020年2月末	第13期末 2020年8月末	差異 ②－①	第12期末 2020年2月末	第13期末 2020年8月末	差異 ⑤－④	
OF-01 ヒューリック神谷町ビル	65,800	66,100	+300	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）	13,100	13,100	0	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	12,700	12,400	△300	3.2%	3.2%	0.0%	シービーアールイー
OF-04 ラビロス六本木	10,300	10,400	+100	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	5,120	5,120	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	4,380	+10	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	3,060	3,060	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	2,950	3,030	+80	4.1%	4.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-09 御茶ノ水ソラシティ	45,570	45,353	△217	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	3,200	3,200	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	2,020	2,020	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	22,000	0	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	5,700	5,700	0	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	3,760	+10	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	1,700	1,710	+10	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	21,470	21,280	△190	3.2%	3.2%	0.0%	日本不動産研究所
OF-19 品川シーズンテラス	6,225	6,225	0	3.5%	3.5%	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	3,540	3,530	△10	3.7%	3.7%	0.0%	大和不動産鑑定
OF-21 ヒューリック日本橋本町一丁目ビル	4,310	4,310	0	3.9%	3.9%	0.0%	大和不動産鑑定
OF-22 番町ハウス	3,170	3,180	+10	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	1,500	1,490	△10	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）	5,020	4,970	△50	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	1,350	0	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（*3）	5,742	5,778	+36	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（*3）	5,544	5,598	+54	3.9%	3.9%	0.0%	日本不動産研究所
オフィス（26物件）／小計	261,761	261,594	△167	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	7,230	7,230	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	3,990	3,990	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	3,600	3,600	0	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	8,040	8,040	0	3.3%	3.3%	0.0%	日本不動産研究所
RE-06 横浜山下町ビル	5,550	5,160	△390	4.3%	4.3%	0.0%	日本不動産研究所
RE-08 オーキッドスクエア	3,970	3,870	△100	3.5%	3.5%	0.0%	大和不動産鑑定
RE-09 ヒューリック等々力ビル	1,370	1,380	+10	4.5%	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
RE-10 ヒューリック大森	3,740	3,700	△40	4.2%	4.2%	0.0%	シービーアールイー
RE-11 HULIC &New SHIBUYA	3,495	3,410	△85	3.0%	3.0%	0.0%	日本不動産研究所
RE-12 HULIC &New SHINBASHI	3,390	3,390	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	7,770	7,770	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（*3）	5,810	5,830	+20	3.8%	3.8%	0.0%	日本不動産研究所
商業施設（13物件）／小計	69,855	69,270	△585	3.9%	3.9%	0.0%	
東京コマーシャル・プロパティ（39物件）／中計	331,616	330,864	△752	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転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13期（2020年8月期）取得資産は、第12期（2020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。

6. 物件別鑑定評価の状況（第12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12期末 2020年2月末	第13期末 2020年8月末	差異 ②－①	第12期末 2020年2月末	第13期末 2020年8月末	差異 ⑤－④	
NH-01 アリア松原	4,290	4,280	△10	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	6,850	6,850	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	3,300	3,300	0	4.2%	4.2%	0.0%	日本不動産研究所
NH-06 SOMOOケアラヴィー北鎌倉	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	3,280	3,280	0	4.4%	4.4%	0.0%	日本不動産研究所
有料老人ホーム（8物件）／小計	30,220	30,220	0	4.5%	4.5%	0.0%	
NW-01 池袋ネットワークセンター	5,220	5,220	0	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	1,520	1,520	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	363	363	0	6.9%	6.9%	0.0%	日本不動産研究所
NW-06 千葉ネットワークセンター	7,270	7,270	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	2,540	2,540	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	20,483	20,493	+10	5.0%	5.0%	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	5,150	5,000	△150	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（*2）	7,250	7,270	+20	3.6%	3.6%	0.0%	日本不動産研究所
ホテル（3物件）／小計	24,600	24,470	△130	3.6%	3.6%	0.0%	
次世代アセット・プラス（19物件）／中計	75,303	75,183	△120	4.4%	4.4%	0.0%	
全物件（58物件）合計	406,919	406,047	△872	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13期（2020年8月期）取得資産は、第12期（2020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。

主要な財務指標の推移

	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)
有利子負債総額*1	1,465億円	1,535億円	1,727億円
固定金利比率*2 (金利スワップによる固定化含む)	97.2%	97.4%	97.5%
平均利率*2	0.66%	0.64%	0.64%
平均利率*2 (アップフロントフィー含む)	0.80%	0.78%	0.78%

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
発行総額	20億円	10億円	70億円	20億円
発行日	2015年 8月31日	2016年 12月13日	2018年 8月30日	2019年 12月11日
発行期間	10年	10年	10年	10年
利率	0.95%	0.49%	0.77%	0.57%

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	120億円	2021年2月5日
三井住友銀行		
三菱UFJ銀行		
みずほ信託銀行		
新生銀行		

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	54,084	33.6%
三井住友銀行	29,541	18.4%
三菱UFJ銀行	15,908	9.9%
みずほ信託銀行	12,943	8.1%
農林中央金庫	11,053	6.9%
日本政策投資銀行	10,162	6.3%
三井住友信託銀行	10,162	6.3%
りそな銀行	3,700	2.3%
新生銀行	3,121	1.9%
信金中央金庫	2,921	1.8%
あおぞら銀行	2,221	1.4%
三井住友海上火災保険	1,500	0.9%
日本生命保険	1,230	0.8%
明治安田生命保険	730	0.5%
七十七銀行	500	0.3%
損害保険ジャパン	500	0.3%
西日本シティ銀行	500	0.3%

*1 1億円未満を切り捨てています。

*2 2019年12月20日付及び2020年3月26日付の物件取得に伴い借入れたブリッジローン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13期末（2020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12期末 (2020年2月末)		第13期末 (2020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	48,564	3.7	63,148	4.8	+14,584	+1.1
金融機関	789,642	60.2	790,207	60.2	+565	+0.0
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	97,690	7.4	71,138	5.4	△26,552	△2.0
信託銀行	615,731	46.9	624,199	47.6	+8,468	+0.6
生命保険会社	17,738	1.4	28,723	2.2	+10,985	+0.8
損害保険会社	2,086	0.2	845	0.1	△1,241	△0.1
信用金庫	25,242	1.9	32,079	2.4	+6,837	+0.5
その他	31,155	2.4	33,223	2.5	+2,068	+0.2
その他国内法人	163,456	12.5	165,924	12.6	+2,468	+0.2
外国人	253,186	19.3	233,515	17.8	△19,671	△1.5
証券会社	57,152	4.4	59,206	4.5	+2,054	+0.2
合計	1,312,000	100.0	1,312,000	100.0	0	-

所有者別投資主数*1,2

	第12期末 (2020年2月末)		第13期末 (2020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	6,639	91.9	7,829	92.7	+1,190	+0.9
金融機関	164	2.3	146	1.7	△18	△0.5
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	37	0.5	27	0.3	△10	△0.2
信託銀行	14	0.2	13	0.2	△1	△0.0
生命保険会社	7	0.1	7	0.1	0	△0.0
損害保険会社	2	0.0	1	0.0	△1	△0.0
信用金庫	51	0.7	48	0.6	△3	△0.1
その他	53	0.7	50	0.6	△3	△0.1
その他国内法人	187	2.6	218	2.6	+31	△0.0
外国人	219	3.0	227	2.7	+8	△0.3
証券会社	19	0.3	23	0.3	+4	+0.0
合計	7,228	100.0	8,443	100.0	+1,215	-

主要投資主 第13期末（2020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)	314,155	23.94
2	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社 (信託口)	192,711	14.68
3	ヒューリック株式会社	143,770	10.95
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	59,531	4.53
5	株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	30,572	2.33
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG)S.A.	24,432	1.86
7	三菱UFJモルガン・スタンレー証券 株式会社	22,983	1.75
8	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	21,455	1.63
9	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	17,100	1.30
10	みずほ証券株式会社	11,227	0.85
	合計	837,936	63.86

*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～5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12期（2020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」



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}



^{*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。

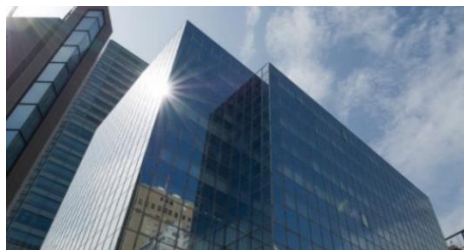
^{*2} オフィス及び商業施設のうち東京コマーシャル・プロパティに該当しないものをいいます。

“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

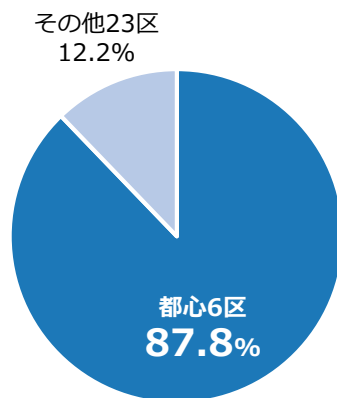
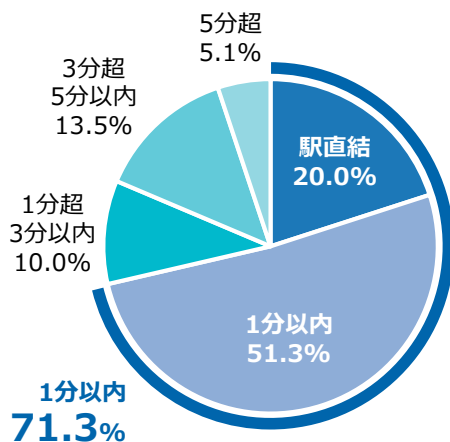
- (1) 東京都及び東京都近郊の
政令指定都市
- (2) 最寄駅から徒歩5分以内
(原則)



■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

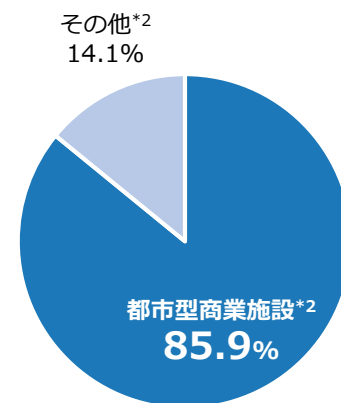
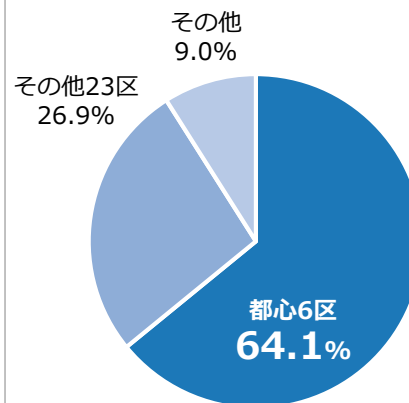
- (1) 東京都及び東京都近郊の
主要都市
- (2) 最寄駅から徒歩5分以内
または繁华性のあるエリア
(原則)



■商業施設ポートフォリオの状況

＜エリア別*1＞

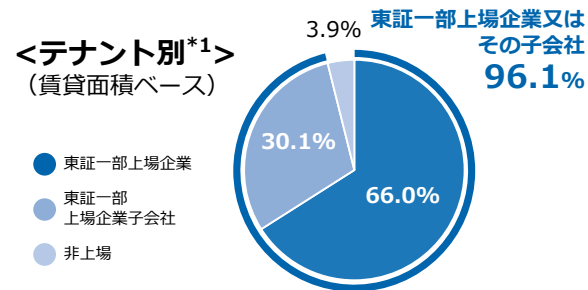
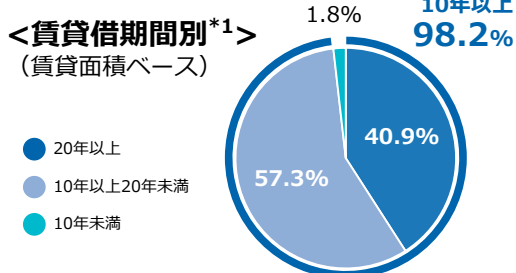
＜施設別*1＞



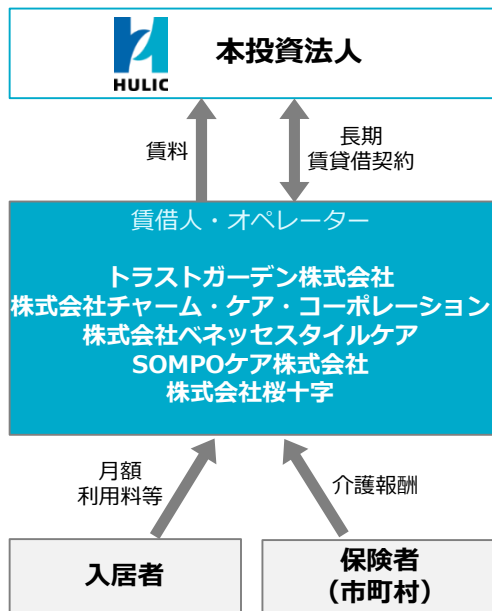
*1 各グラフの割合は、第13期（2020年8月期）決算発表時点の保有資産（第14期（2021年2月期）取得資産は含み、第14期（2021年2月期）・第15期（2021年8月期）譲渡資産は除きます。）の取得価格に基づくものです。

*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

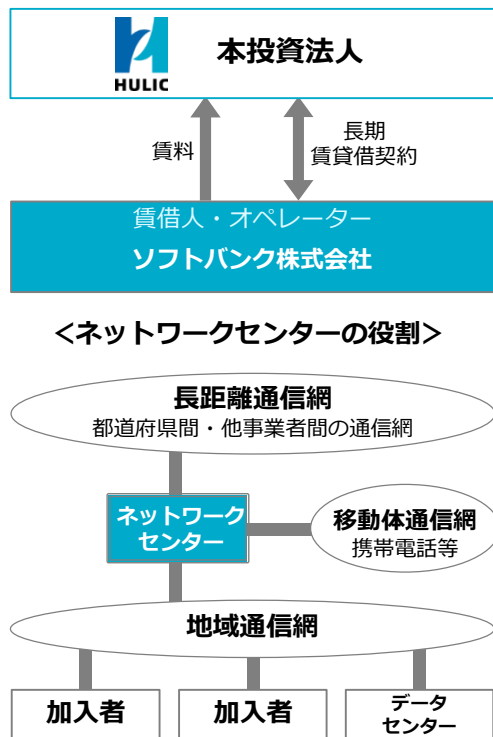


有料老人ホーム

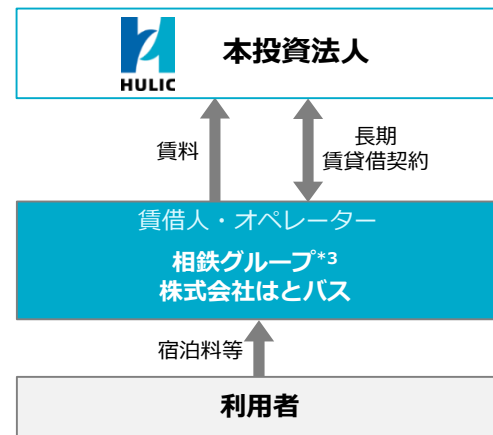


- 介護付有料老人ホームのうち、想定月額利用料*2が中価格帯以上に属する施設が投資対象

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（新型コロナウイルス前）*4

*1 次世代アセット・プラスのうち有料老人ホーム、ネットワークセンター、ホテルに分類される物件を指し、次世代アセット・プラスのうちその他に分類される「ヒューリック八王子ビル」及び東京コマース・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。

*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。

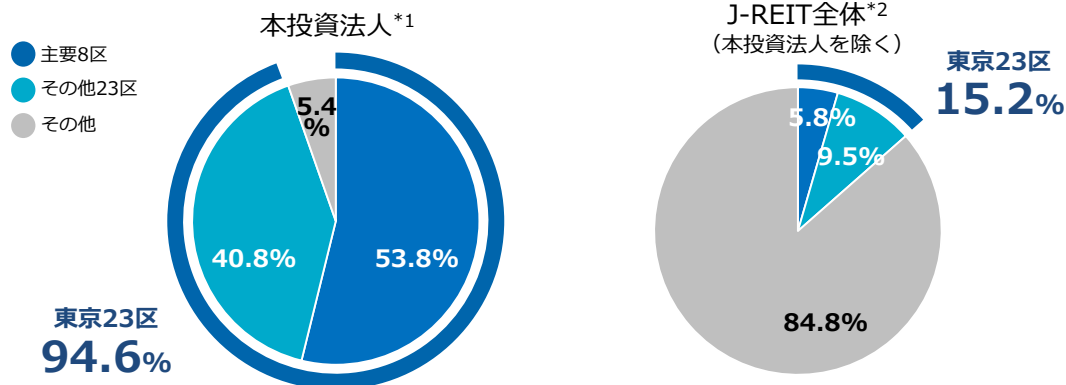
*3 ホテルは賃貸借契約を株式会社相鉄ホテル開発と締結しており、運営はオペレーターである株式会社相鉄ホテルマネジメントが行っています。

*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」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、94.6%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」の1物件）
- J-REIT全体（本投資法人を除く）の東京23区比率は、15.2%と本投資法人と比較し限定的

ヘルスケア施設のポートフォリオの状況



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

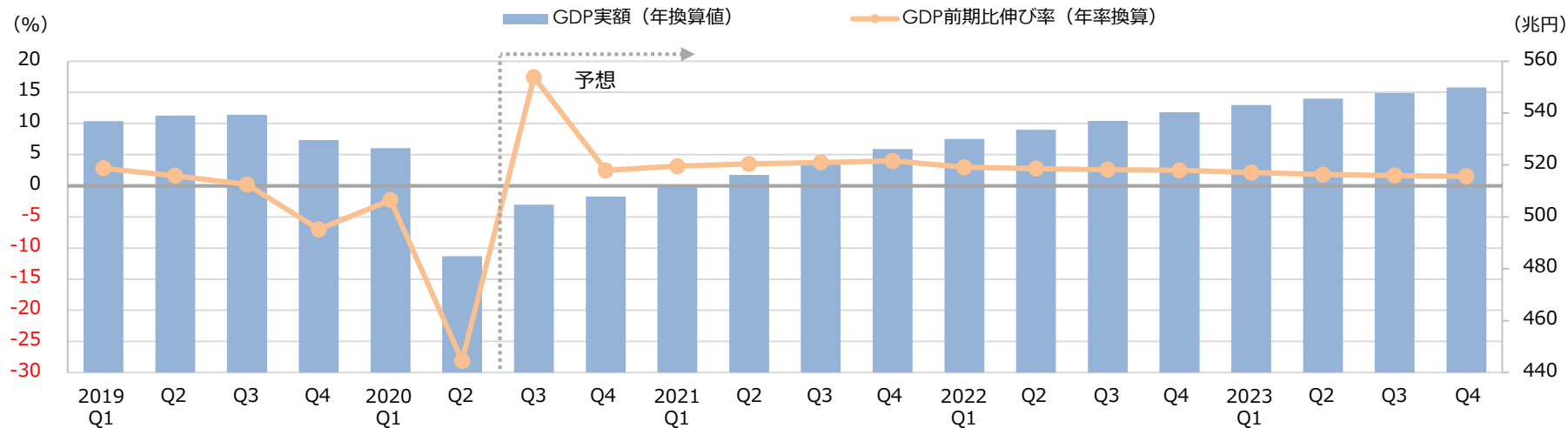
オペレーター名	概要	当初賃貸借契約期間	本投資法人保有物件	想定月額利用料*3
株式会社ベネッセスタイルケア	東証一部上場の株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社	25年	アリア松原	780,000円
トラストガーデン株式会社	東証一部上場のリゾートトラスト株式会社の連結子会社	20年	トラストガーデン用賀の杜 トラストガーデン桜新町 トラストガーデン杉並宮前 トラストガーデン常盤松	697,000円 671,000円 671,000円 837,000円
SOMPOケア株式会社	東証一部上場のSOMPOホールディングス株式会社の連結子会社	20年	SOMPOケア ラヴィーレ 北鎌倉	355,000円
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
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	471,000円 361,000円

*1 第13期（2020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 2020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）。

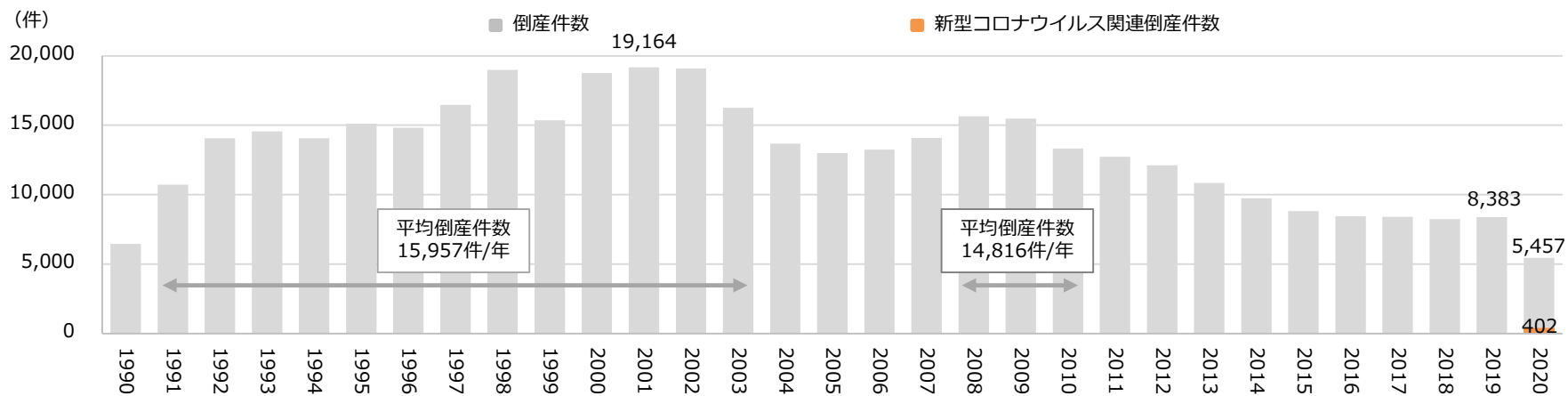
*3 各オペレーターが公表している重要事項説明書記載されている入居一時金を60ヶ月（想定入居期間）で除して得た金額を、一般的なプランの月額利用料に加算した金額をいい、入居者の実感的な負担感を簡易的に想定した金額になります。また、千円未満を切り捨てて記載しています。

GDP予想



出所：シービーアールイー株式会社「新型コロナウイルスの時代 市場概況と今後の見通し」をもとに本資産運用会社作成

企業倒産件数の推移*

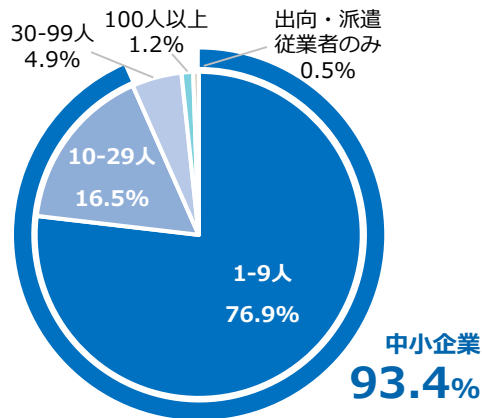


出所：株式会社東京商工リサーチ「全国企業倒産状況」をもとに本資産運用会社作成

* 2020年の倒産件数は、倒産件数の合計から新型コロナウイルス関連倒産件数を控除した数値を表示しています。

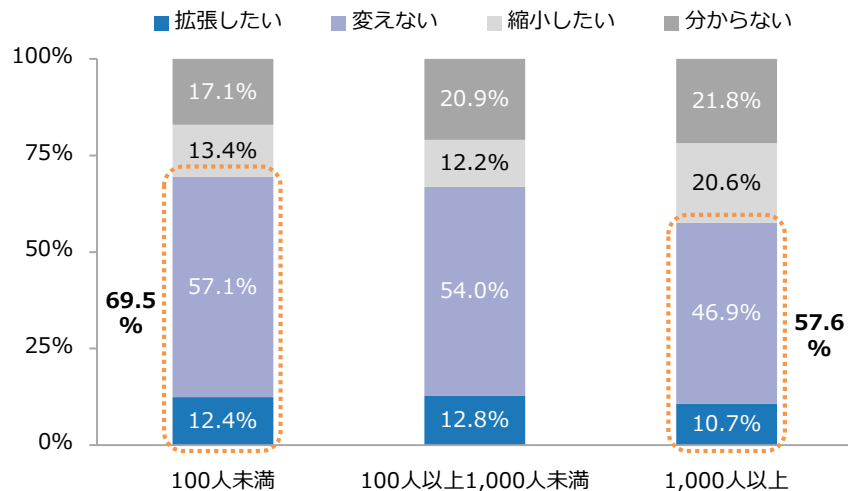
(1～8月)

従業者規模別事業所数の構成



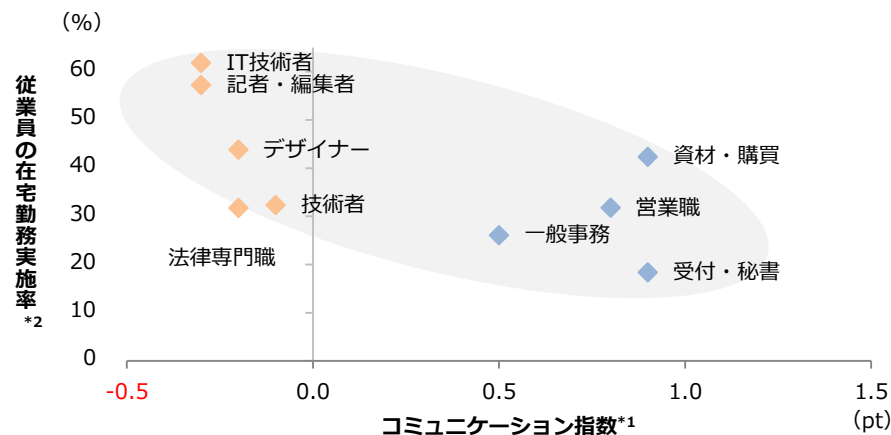
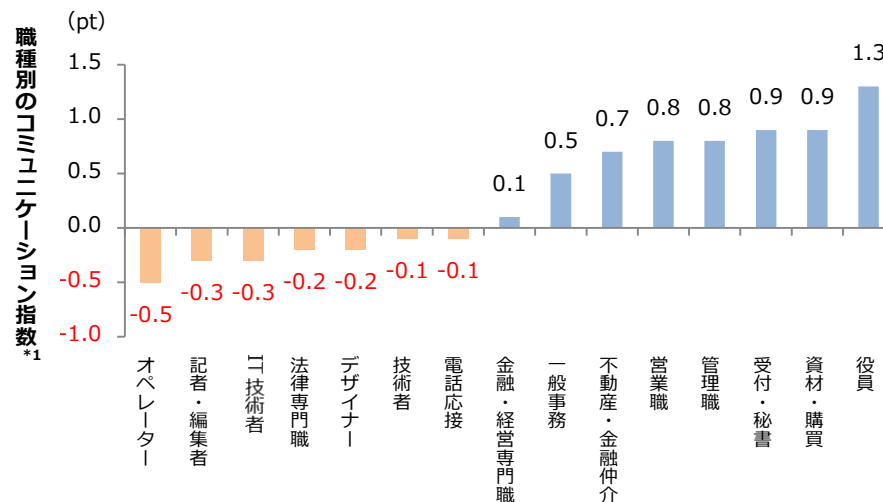
出所：総務省・経済産業省「平成28年経済センサス・活動調査」をもとに本資産運用会社作成

企業規模別 今後のオフィス面積意向



出所：株式会社ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2020春（6月実施）」をもとに本資産運用会社作成

職種別のコミュニケーション指数と在宅勤務実施率

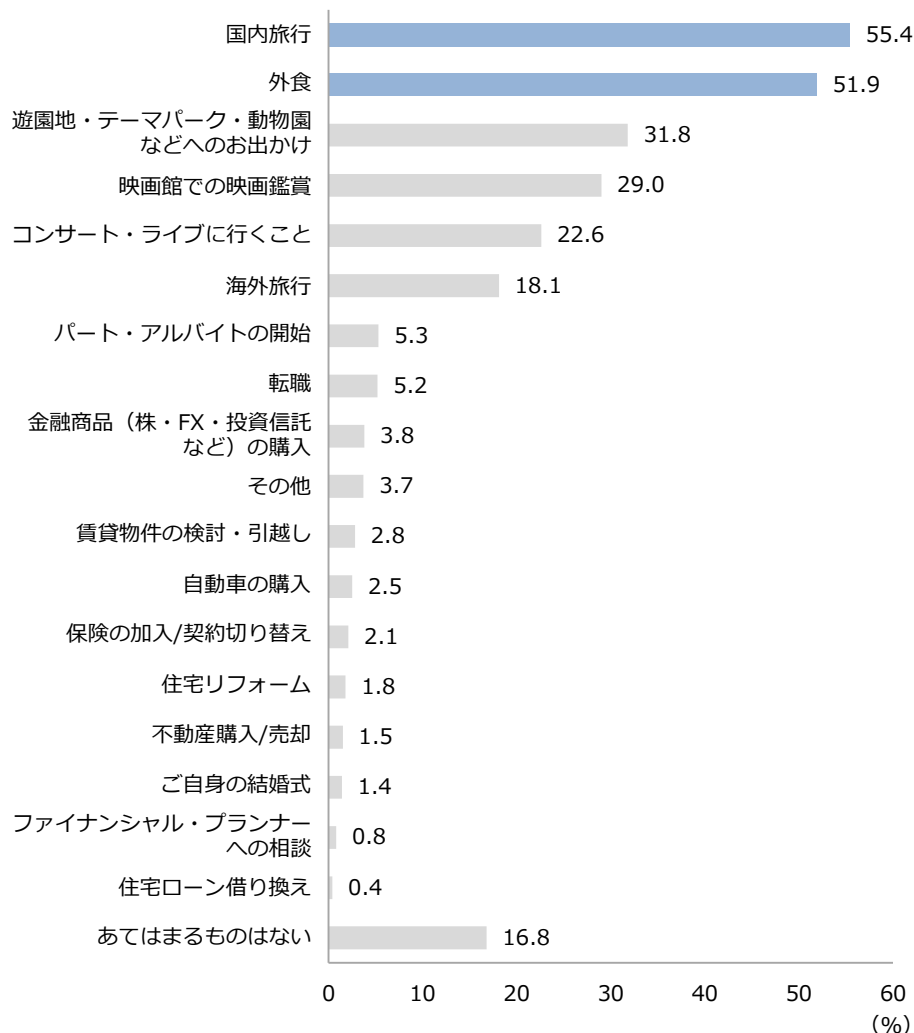


出所：(上段) 米国労働省「O*NET Online」をもとに本資産運用会社作成
(下段) 米国労働省「O*NET Online」及び株式会社パーソル総合研究所「第三回・新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」をもとに本資産運用会社作成

*1 コミュニケーション指数は、①他者とのコンタクト (Contact with Others)、②他者との調整または指導 (Coordinate or Lead Others)、③外部の顧客への対応 (Deal with External Customers)、④対面ディスカッション (Face-to-Face Discussions)、⑤グループやチームでの仕事 (Work with Work Group or Team) の数値の平均値で算出されています。

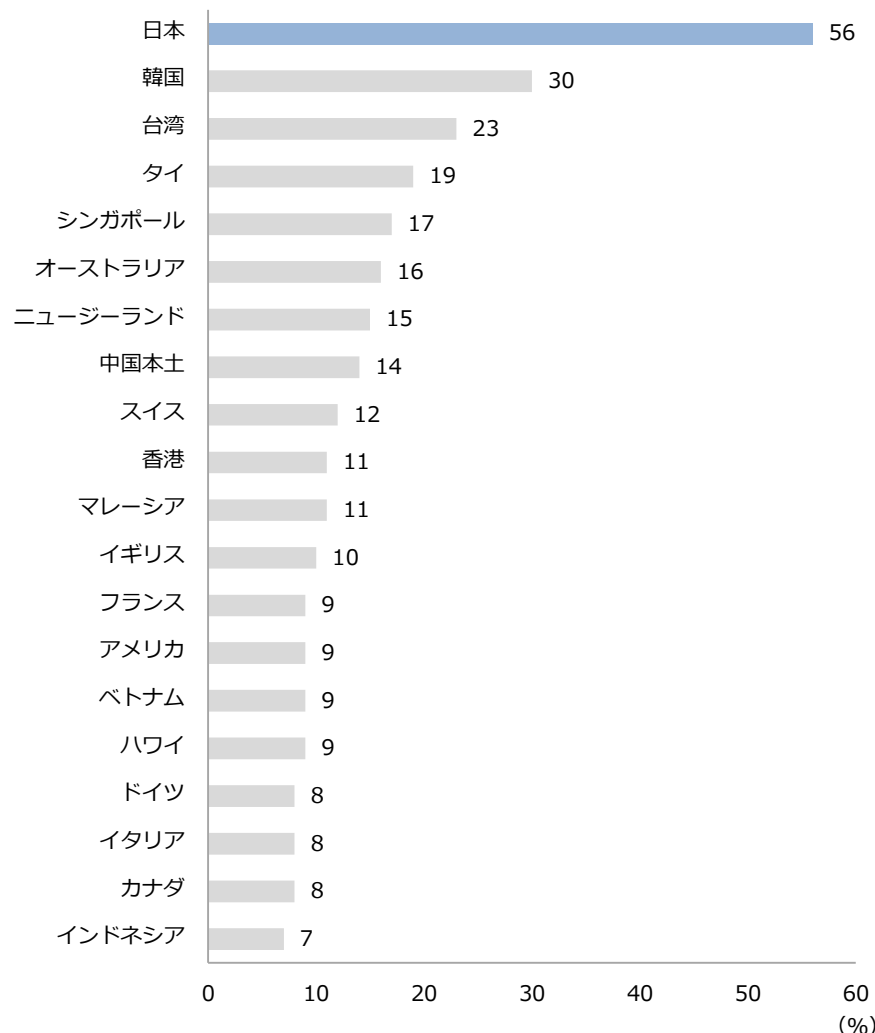
*2 下図の従業員の在宅勤務実施率の数値は、「IT技術者」は株式会社パーソル総合研究所「第三回・新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」における「IT系技術職」、「記者・編集者」は同「広報・宣伝・編集」、「営業職」は同「営業職（個人向け営業）」、「デザイナー」は同「クリエイティブ職（デザイン・ディレクターなど）」、「技術者」は同「建築・土木系技術職（施工管理・設計系）」、「法律専門職」は同「財務・会計・経理・法務」、「一般事務」は同「事務・アシスタント」の数値を用いています。

新型コロナウイルスの影響収束後にやりたいこと



出所：株式会社ヴァリユーズ「コロナ影響下での消費者動向、アフターコロナへの展望を調査」をもとに本資産運用会社作成

新型コロナウイルスの流行収束後に観光旅行したい国・地域 (アジア居住者)



出所：株式会社日本政策投資銀行、公益財団法人日本交通社「DBJ/JTBF アジア・欧米豪 訪日外国人旅行者の意向調査（2020年度 新型コロナ影響度 特別調査）」をもとに本資産運用会社作成

- 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（2020年6月末時点）



ヒューリック本社ビル


ヒューリック本社ビル
屋上自然換気システム

1957年3月

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

2007年1月

商号をヒューリック(株)に変更

2008年11月

東京証券取引所市場第一部へ上
場

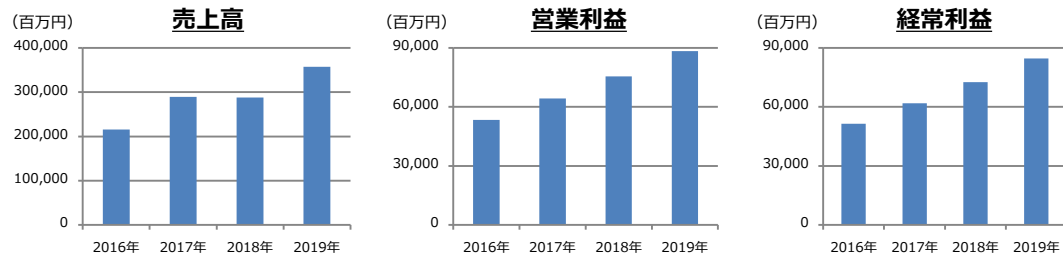
2014年2月

REIT事業本投資法人上場

2018年1月

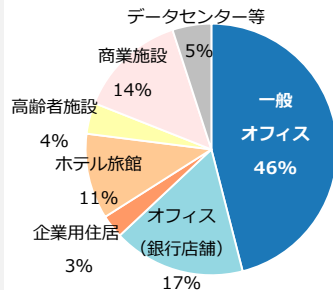
新たな成長基盤である「リー
ト」を活用、3 Kビジネス（高
齢者向け事業、観光ビジネス、
環境ビジネス）等で事業領域を
拡大し、さらなる成長を目指す

業績ハイライト（連結ベース）

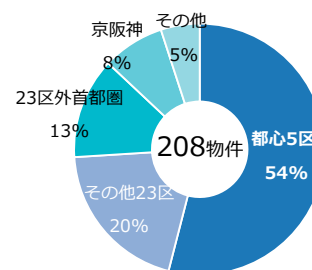


主要指数

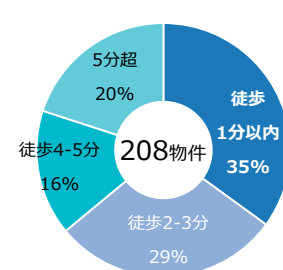
アセットタイプ別（賃貸収入）*1



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2020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（208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。

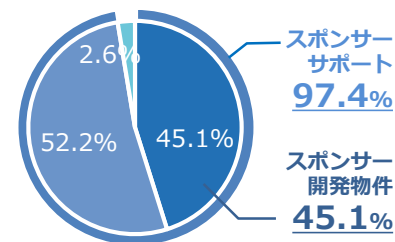
スポンサーサポートを活用した物件取得の実績

資産規模

(第13期決算発表日時点)

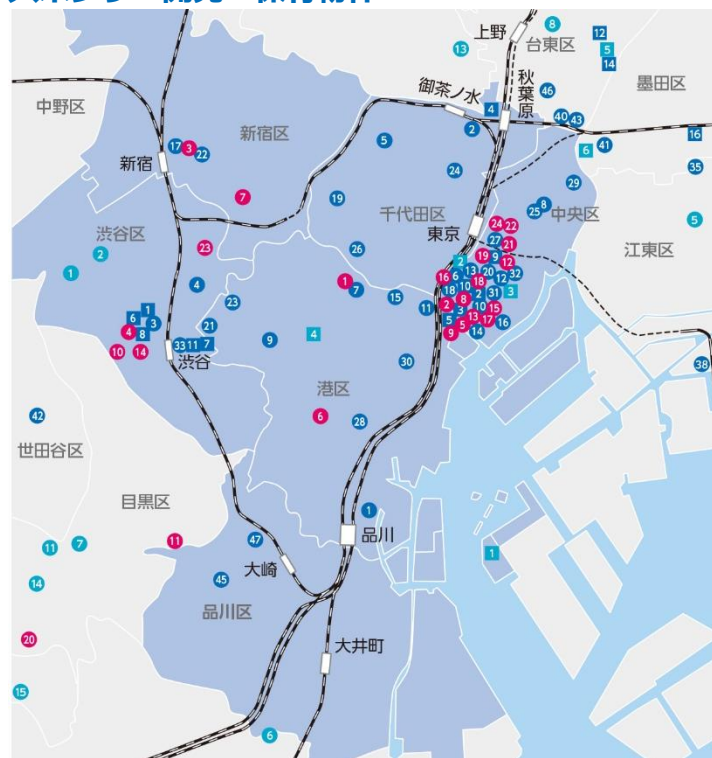
57 物件 **3,486** 億円

スポンサー開発物件	23物件	1,573億円
スポンサー保有・スポンサールート物件	30物件	1,822億円
第三者からの取得（独自ルート）物件	4物件	92億円



主なスポンサー開発・保有物件及び開発計画

スポンサー開発・保有物件



オフィス

 3 渋谷 パルコ・ヒューリックビル 2019年10月竣工	 11 ヒューリック新橋ビル	 20 ヒューリック銀座ビル	 21 ヒューリック青山ビル	 22 きらぼし銀行新宿本店 2020年3月取得	 35 日本ヒューレット・パッカート本社ビル 2020年1月取得
1 品川シーズンテラス 2 御茶ノ水ソラシティ 4 神宮前タワービルディング 5 ヒューリック九段ビル 6 ヒューリック銀座7丁目ビル 7 赤坂スターゲートプラザ 8 ヒューリック小舟町ビル 9 高樹町センタービル 10 ヒューリック銀座ウォールビル 11 ヒューリック新橋ビル 12 銀座ファーストビル 13 ヒューリック銀座数寄屋橋ビル 14 第2丸高ビル 15 虎ノ門ファーストガーデン 16 丸高ビル	17 ヒューリック新宿ビル 18 ヒューリック銀座七丁目昭和通ビル 19 ヒューリック麹町ビル 20 ヒューリック銀座ビル 21 ヒューリック青山ビル 22 きらぼし銀行新宿本店 23 ヒューリック南青山ビル 24 東大手ビル 25 小舟町記念会館ビル 26 永田町ほっかいどうスクエア 27 ヒューリック京橋ビル 28 ヒューリック三田ビル 29 日本橋浜町パークビル 30 ヒューリック芝公園大門通ビル 31 ヒューリック銀座三丁目ビル 32 ヒューリック銀座一丁目ビル	33 ヒューリック渋谷ビル 34 テクノポートカマタセンタービル 35 日本ヒューレット・パッカート本社ビル 36 ヒューリック葛西臨海ビル（IBBECビル） 37 ヤマト羽田ビル 38 D S Bグループ潮見ビル 39 西葛西センタービル 40 ヒューリック浅草橋ビル 41 ヒューリック両国ビル 42 ヒューリック世田谷 43 ヒューリック浅草橋江戸通 44 ヒューリック板橋 45 ヒューリック荏原 46 ヒューリック鳥越ビル 47 ヒューリック五反田ビル 48 ヒューリック八王子ビル			

*1 ヒューリックが2020年8月3日時点において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 上記の物件及び開発計画について、第13期決算発表日時点において、保有資産を除き、本投資法人が取得を決定しているものではありません。

商業施設



1 ヒューリック
渋谷宇田川ビル



2 ヒューリック
銀座ワールド
タウンビル



3 銀座天國ビル



5 G10

- 1 ヒューリック渋谷宇田川町ビル
- 2 ヒューリック銀座ワールドタウンビル
- 3 銀座天國ビル
- 4 ヒューリック秋葉原中央通りビル
- 5 G10
- 6 HULIC & New SHIBUYA
- 7 CR-VITE
- 8 ヒューリック渋谷センター街
- 9 ヒューリック銀座一丁目ガス灯通
- 10 Max Mara ビルディング
- 11 ヒューリック渋谷第二ビル

- 12 ウィンズ浅草ビル
- 13 池袋東急ハンズ
- 14 いちごパゴダ浅草
- 15 パル西台
- 16 ヒューリック錦糸町駅前ビル

有料老人ホーム



10 トラストガーデン荻窪



24 チャームプレミア山手町



25 鎌倉碧邸

- 1 アリア代々木上原
- 2 チャームプレミア代々木初台
- 3 アリスタージュ経堂
- 4 チャームプレミア深沢
(ヒューリック深沢)
- 5 深川やすらぎの園
- 6 グランダ大森山王
- 7 グランダ学芸大学
- 8 浅草ケアパークそよ風
- 9 チャームプレミア永福
- 10 トラストガーデン荻窪
- 11 チャームプレミア目黒柿の木坂
- 12 ソナーレ石神井

- 13 ホスピタルメント文京弥生
- 14 リアンレーヴ八雲
- 15 チャームプレミア田園調布
- 16 アズハイム大泉学園
- 17 グッドタイムホーム多摩川
- 18 ヒューリック調布
- 19 ライフコミュニケーションつづけ丘
- 20 グッドケア・西東京
- 21 そんぼの家狛江
- 22 ニチイホーム元住吉
- 23 ライフコミュニケーション葉山
- 24 チャームプレミア山手町
- 25 鎌倉碧邸
- 26 アイリスガーデン北浦和

ホテル



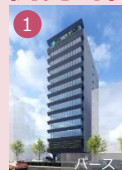
1 グランドニッコー東京
台場



5 ヒューリック
雷門ビル

- 1 グランドニッコー東京 台場
- 2 THE GATE HOTEL東京 by HULIC (HULIC SQUARE TOKYO)
- 3 メルキュールホテル銀座東京 (ヒューリック銀座二丁目ビル)
- 4 相鉄フレックスイン東京六本木 (ヒューリック六本木3丁目ビル)
- 5 THE GATE HOTEL雷門 by HULIC (ヒューリック雷門ビル)
- 6 THE GATE HOTEL両国 by HULIC
(ヒューリック両国リバーセンター)
- 7 グランドニッコー東京ベイ 舞浜
- 8 東京ベイ舞浜ホテル
- 9 ポルテ金沢
- 10 ホテルJALシティ関内横浜
- 11 スターホテル横浜
- 12 THE GATE HOTEL京都高瀬川 by HULIC
(立誠ガーデンヒューリック京都)
- 13 M I M A R U 京都 堀川六角

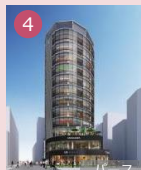
開発計画



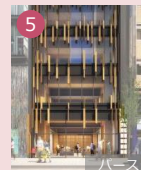
1 オフィス
赤坂二丁目開発計画



3 商業施設
新宿3-17開発計画



4 商業施設
宇田川町32開発計画



5 商業施設
銀座8丁目開発計画



6 有料老人ホーム
南麻布開発計画

- 2020年竣工予定
オフィス・商業
- 1 赤坂二丁目開発計画
 - 2 銀座6丁目開発計画

- 2021年竣工予定
オフィス・商業
- 3 新宿3-17開発計画
 - 4 宇田川町32開発計画
 - 5 銀座8丁目開発計画
- 観光・ヘルスケア
- 6 南麻布開発計画
 - 7 四谷大京町開発計画

- 2022年竣工予定
オフィス・商業
- 8 銀座6丁目並木通開発計画
 - 9 ヒューリック札幌NORTH33ビル建替計画
- 観光・ヘルスケア
- 10 汐留PJ
 - 11 渋谷四丁目開発計画
 - 12 下目黒五丁目開発計画

- 2023年竣工予定
オフィス・商業
- 13 ヒューリック銀座一丁目ビル
 - 14 銀座5丁目ゆき通り計画
 - 15 渋谷PJ
 - 16 丸高ビル
 - 17 ヒューリック銀座七丁目昭和通ビル
 - 18 第二丸高ビル

- 19 近畿建物銀座ビル
- 20 ヒューリック西銀座ビル
- 21 自由が丘再開発PJ
- 22 八重洲二丁目中地区再開発
- 23 八重洲一丁目開発計画
- 24 千駄ヶ谷センタービル

- 25 八重洲一丁目東再開発
- 観光・ヘルスケア
- 26 医誠会国際総合病院計画
 - 27 ヒューリック福岡ビル
 - 28 ヒューリック札幌ビル

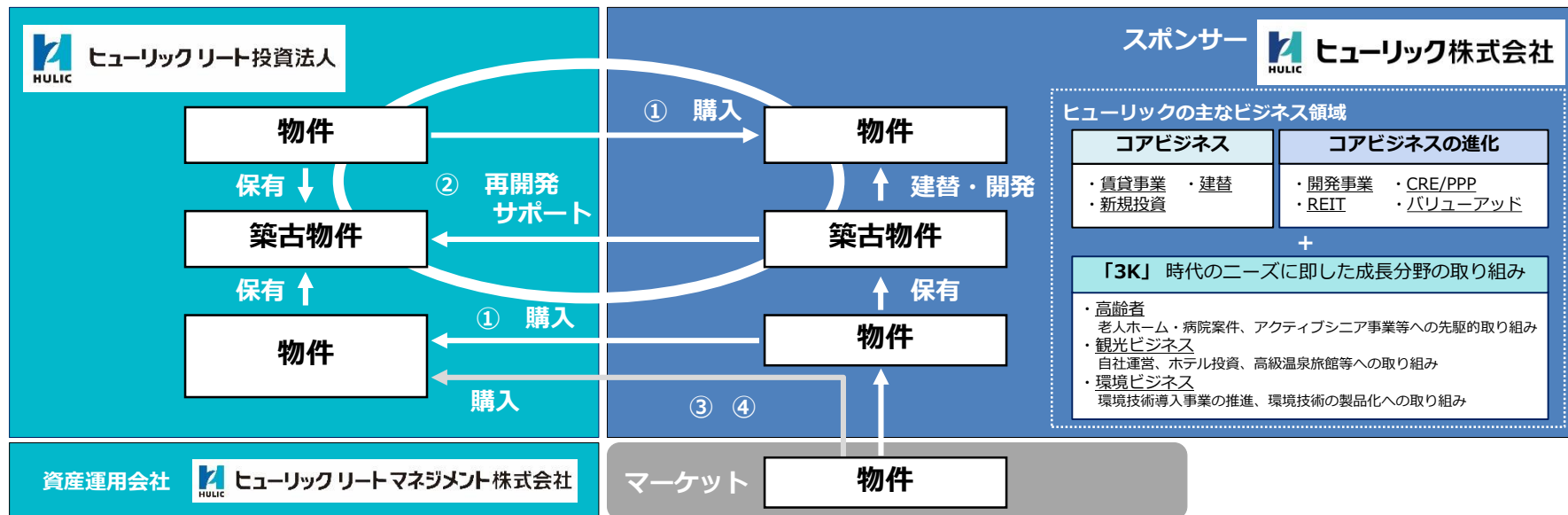
*1 ヒューリックが2020年8月3日時点において公表している主な開発・保有物件並びに開発計画を記載しています。

*2 上記の物件及び開発計画について、第13期決算発表日時点において、保有資産を除き、本投資法人が取得を決定しているものではありません。

*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

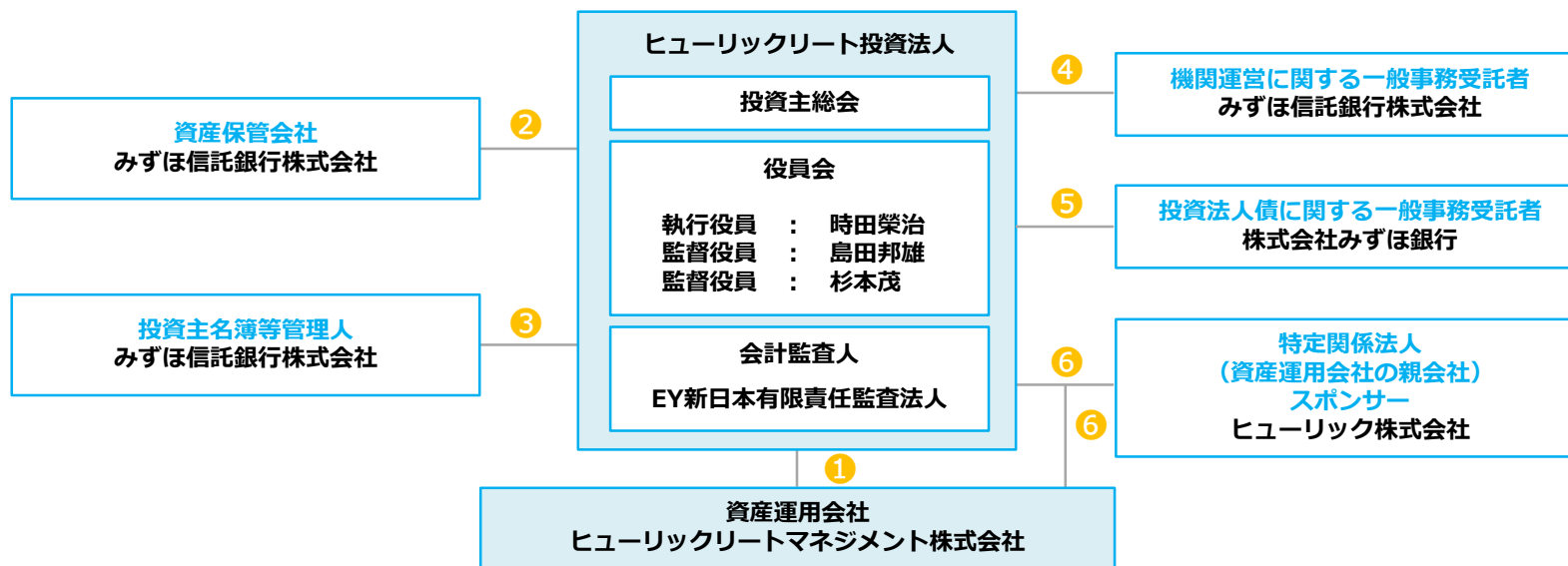
③ ウェアハウジング機能の提供

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13期（2020年8月期）手数料 ^{*1}
① 資産運用委託契約	1,081,861千円 ^{*2}
② 資産保管契約	15,056千円
③ 投資口事務代行委託契約	
④ 一般事務委託契約	47,342千円 ^{*3}

契約名	第13期（2020年8月期）手数料 ^{*1}
⑤ 財務代理契約	90千円
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（59,180千円）、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（24,000千円）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。

- 2020年7月に資産規模の拡大等にあわせ、本投資法人の外部成長力の強化及び資産の運用業務の効率化・専門性向上に向けた体制の強化等を目的として、投資・運用部から投資業務部及び運用管理部への業務の移管並びに統括部署としての投資運用本部の新設を行いました。

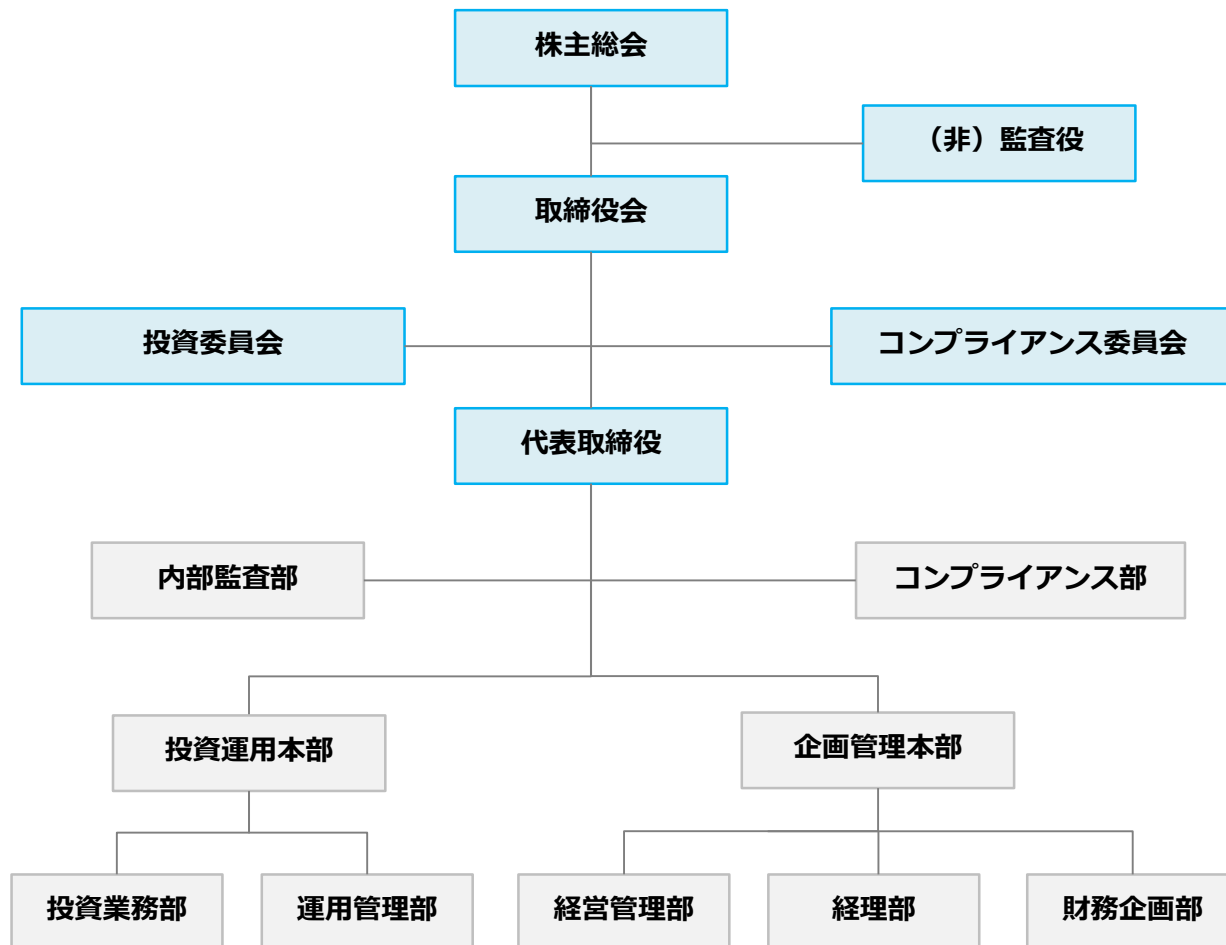
資産運用会社の概要

- 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**
時田 榮治
- 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

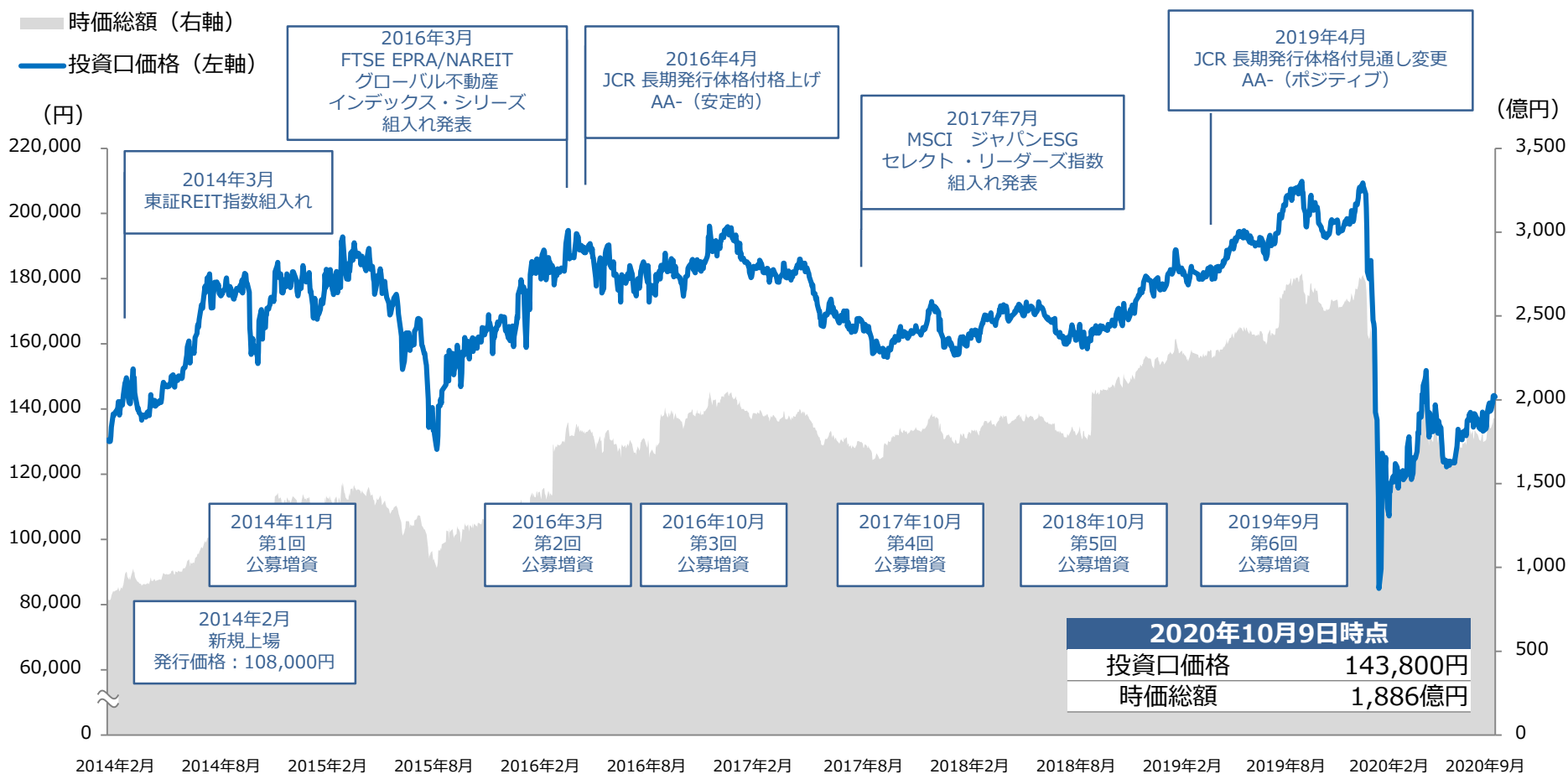


新規上場以来の推移

- 過去6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）
- 格付けの「AA-（ポジティブ）」への見直し変更（2019年4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、56ページをご参照ください。
次世代アセット・プラス（NGA+）	将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得や、中長期的な投資主価値の最大化に資すると本投資法人が判断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、57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12期取得資産	第12期（2020年2月期）に取得したヒューリック銀座7丁目ビル（追加取得20%）、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、ヒューリック浅草橋ビル、ヒューリック恵比寿ビル、ヒューリック新宿三丁目ビル（一部底地追加取得）を対象としています。
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）に譲渡予定のオーキッドスクエア（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たします。
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。
スポンサールート物件	スポンサーグループ等からの取得物件のうち、スポンサー開発物件及びスポンサー保有物件以外の物件をいいます。なお、スポンサーグループ等とは、スポンサーグループ及びスポンサーグループが出資している特別目的会社をいいます。
銀行店舗物件	みずほ銀行がテナントの一部として入居する物件をいいます。
資産規模	対象時点における本投資法人の保有資産の取得価格の合計額をいいます。
含み損益	以下の計算式によって算出しています。 $A - B$ （A:各期末時点の保有資産の鑑定評価額、B:各期末時点の保有資産の帳簿価格）
1口当たりNAV	以下の計算式によって算出しています。 $(A + B) \div C$ （A:各期末時点の剰余金を除く純資産額、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）

用語	定義
(簿価ベース) LTV (第13期決算発表時点)	第13期末(2020年8月末)時点のLTVに、第14期(2021年2月期)取得資産の取得、第14期(2021年2月期)・第15期(2021年8月期)譲渡資産の譲渡、資産入替えに伴う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13期決算発表時点)	第13期(2020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13期(2020年8月期)決算発表時点の保有資産の含み損益合計(第14期(2021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	2020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、2020年4月14日付公表の「2020年2月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。
新予想	2020年10月14日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2020年10月14日付公表の「2020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、実際の譲渡益とは異なります。
固都税・譲渡益要因	1口当たり分配金のうち、物件取得後における費用化されない固都税及び物件譲渡時における譲渡益、並びにこれらにかかる資産運用報酬Ⅱについて調整を行った分の金額をいいます。
実質分配金	1口当たり分配金のうち、固都税・譲渡益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。 $A \div B \times 100\% \quad (A: \text{各期末時点の鑑定評価書に記載された直接還元法NOI}, B: \text{取得価格})$
(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。
平均賃料坪単価	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B \quad (A: \text{各期末時点において有効な各賃貸借契約に表示された月額賃料(共益費を含みます。)}の合計額, B: \text{各期末時点における坪換算した総賃貸面積})$
入退去率	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B \times 100\% \quad (A: \text{当該期のオフィスにおけるテナントの入退去面積}, B: \text{各期末時点におけるオフィスの賃貸可能面積})$ 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。 $(A - B) \div B \times 100\% \quad (\text{各決算期において賃料改定もしくはテナント入替えのなされた区画について}, A: \text{改定・入替後の月額賃料(共益費を含みます。)}の合計額, B: \text{改定・入替前の月額賃料(共益費を含みます。)}の合計額)$
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。

用語	定義
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13期（2020年8月期）に契約更改期日が到来する区画のうち、第12期（2020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13期に賃料更改によって賃料が増額した区画の面積）
解約想定面積	入居テナントから解約予告を受領していないものの、2020年10月14日公表の業績予想において退去を想定している区画の面積の合計をいいます。
空室損失①（退去確定）	2020年10月14日公表の業績予想において、解約（予定）区画（入居テナントが退去済みの区画、及び入居テナントから解約予告を受領し退去予定の区画をいいます。）が空室であることに起因する1口当たり分配金の減少額をいいます。
空室損失②（追加想定）	2020年10月14日公表の業績予想において、解約想定区画が空室であることに起因する1口当たり分配金の減少額をいいます。
(賃料の) 一時減額	一定期間の賃料の一部または全部の減免、または賃料を一定期間減額した後に一定期間経過後に当該減額相当額を賃料に上乗せして回収することをいいます。
支払猶予	賃料の支払いを一定期間猶予した後、一定期間経過後に当該猶予相当額を賃料に上乗せして回収することをいいます。
据置（敷金相殺）	一定期間の賃料の一部または全部を敷金から充当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、当該時点の各有利子負債の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、当該時点の各有利子負債の残高に応じて加重平均して算出しています。
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 (Global Real Estate Sustainability Benchmark)	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。
DBJ Green Building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	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。

用語	定義
CASBEE（建築環境総合性能評価システム）	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。
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。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



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本資産運用会社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。

2020年10月に本投資法人のホームページをリニューアルしました。IR情報をはじめ詳しい情報を入手いただくことができますので、ぜひ一度ご覧ください。



不動産ポートフォリオ

保有する物件に関する情報を掲載しております。



財務情報

借入金、有利子負債の状況等、本投資法人の財務情報をご覧ください。



IR情報

最新の決算情報、投資主様向け情報等をご覧ください。



ESGへの取組み

ESGへの取組み方針及び取組み状況を掲載しております。

