



TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES
NEXT+
GENERATION ASSETS

第10期（2019年2月期）

決算説明資料

ヒューリックリート投資法人

2019年4月15日
証券コード **3295**

I. 決算ハイライト

1. アップデート・サマリー	4
2. ポートフォリオサマリー	5

II. 運用実績

1. 分配金・NAVの推移	8
2. 外部成長の実績	9
3. 内部成長の実績	10
4. 財務の状況	14

III. 決算概要 及び 業績予想

1. 損益計算書	16
2. 貸借対照表	19
3. 鑑定評価の状況	20

IV. ESGへの取組み

1. ESGへの継続的な取組み	22
-----------------	----

V. 今後の戦略

1. 運用ガイドラインの変更について	25
2. 戦略の骨子	26
3. 内部成長戦略	27
4. 外部成長戦略	28
5. スポンサー開発物件	29

VI. Appendix

1. 損益計算書	32
2. 貸借対照表	34
3. 各種指標の推移	35
4. 各種報酬・手数料の概要	36
5. 新規取得資産	37
6. ポートフォリオマップ	43
7. 物件写真	44
8. 第10期末ポートフォリオ一覧	47
9. 物件別鑑定評価の状況	50
10. 物件別鑑定評価額一覧(対第9期末比)	52
11. 財務の状況	54
12. 投資主の状況	55
13. 本投資法人の基本理念とポートフォリオ構築方針	56
14. 東京コマーシャル・プロパティへの重点投資	57
15. 次世代アセット・プラスへの投資	58
16. ヒューリックについて	59
17. ヒューリックグループの主な実績及び計画	60
18. ヒューリックグループとのコラボレーション	64
19. 本投資法人の仕組み	65
20. 資産運用会社の概要	66
21. 投資口価格・時価総額の推移	67
22. 用語の定義	68



I . 決算ハイライト

内部成長

- オフィスを中心に、賃料更改及びテナント入替の機を捉え、着実な賃料引上げに取組み、収益向上を実現

稼働率 (2019年2月末時点)	賃料更改及びテナント入替 による増額面積(TCP)	第10期NOIの第9期 実績比増加率(TCP)*1	賃料乖離率マイナス区画 の乖離率平均(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)
99.9% (空室面積:4.30㎡)	第9期 (2018年8月期) 約5,600㎡ 第10期 (2019年2月期) 約11,500㎡ 約2倍	予想 実績 +0.8% +1.2pt +2.0%	第5回公募増資後 (2018年11月1日) ▲6.7% 第10期末 (2019年2月末) ▲0.5pt ▲7.2%	第9期 (2018年8月期) 43.2% 第10期 (2019年2月期) +16.8pt 60.0%

外部成長

- 公募増資に伴う物件取得等によって資産規模3,000億円、時価総額2,000億円に到達、含み益も順調に拡大

取得物件概要(第10期(2019年2月期)取得物件)			第10期末(2019年2月28日)時点の状況		
オフィス 6物件	取得価格合計 372億円	都心6区比率 100.0%	賃料乖離率マイナス区画 の乖離率平均*2 ▲9.2%	取得価格合計 約 3,069億円	保有物件 含み損益合計 約 491億円
				投資口 時価総額 約 2,213億円	

ESG

環境

- 保有物件の外部認証において高い評価を取得



ヒューリック神谷町ビル

最高ランク(Sランク)取得



HULIC & New SHIBUYA

最高ランク(★5)取得

DBJ Green
Building認証



品川シーズンテラス

最高ランク2018取得

ガバナンス

- 資産運用会社の主要な役員について投資口価格相対パフォーマンス連動報酬を導入
- 持投資口会の買付開始

関決連算

1 分口 配当 金た り

第10期 (2019年2月期)	第11期 (2019年8月期)	第12期 (2020年2月期)	第9期末 (2018年8月期)	第10期末 (2019年2月期)
(予想) 3,450円/口 (実績) 3,516円/口 +1.9%	(旧予想) 3,350円/口 (新予想) 3,410円/口 +1.8%	(予想) 3,410円/口	165,441円/口	+2.4% 169,415円/口

1 N口 A当 Vた り

*1 第9期初(2018年3月1日)時点保有物件(リーフみなとみらい(底地)を除く)及びヒューリック銀座7丁目ビルについて各期のNOIの比較をしています。ヒューリック銀座7丁目ビルは第9期実績を日数按分し、費用化されていない固定税を調整をした上で比較をしています。

*2 第10期末(2019年2月末)時点の状況を記載しています。

上場来の資産規模及びLTVの推移

- 第10期(2019年2月期)に第5回公募増資及び借入金による物件取得を行い、上場来目指してきた資産規模3,000億円を達成

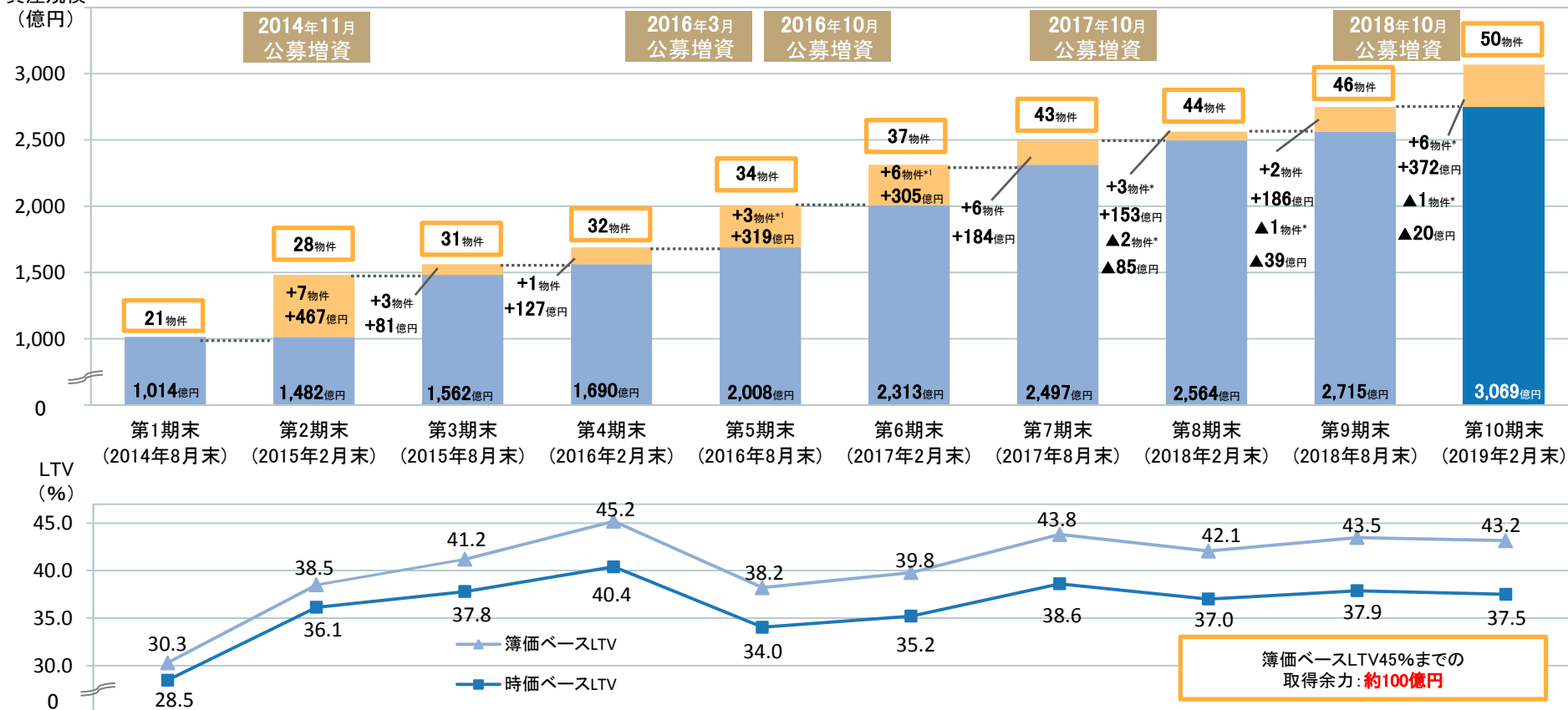
資産規模 **50物件** **3,069億円**

平均NOI利回り **4.5%** 償却後平均NOI利回り **3.9%**

東京コマーシャル・プロパティ **34物件** **2,522億円 (82.2%)**

次世代アセット・プラス **16物件** **547億円 (17.8%)**

資産規模
(億円)



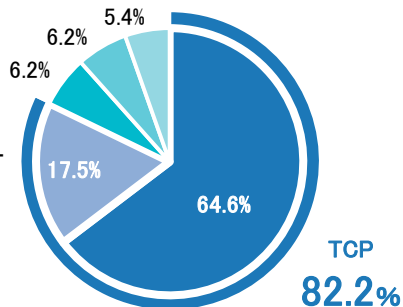
* 追加取得または一部譲渡した物件を含みます。

第10期末時点のポートフォリオ

ポートフォリオ全体*1

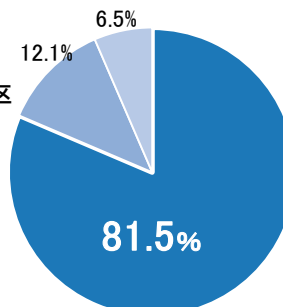
用途別

- オフィス
- 商業施設
- 有料老人ホーム
- ネットワークセンター
- ホテル



エリア別

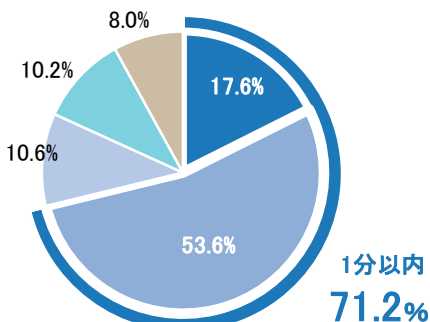
- 都心6区
- その他23区
- その他



東京コマーシャル・プロパティ*1

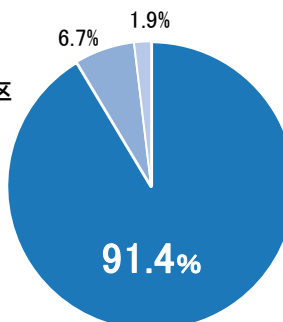
最寄駅からの 徒歩分数別

- 駅直結
- 1分以内
- 1分超～3分以内
- 3分超～5分以内
- 5分超



エリア別

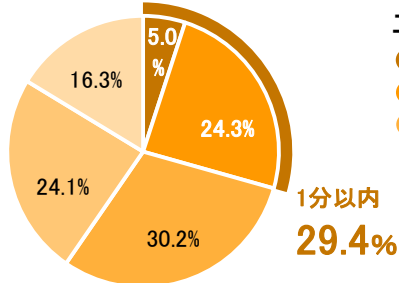
- 都心6区
- その他23区
- その他



(参考) J-REIT 全体 (オフィス用途のみ)*2

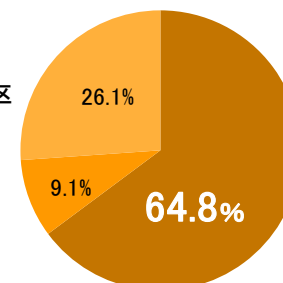
最寄駅からの 徒歩分数別

- 駅直結
- 1分以内
- 1分超～3分以内
- 3分超～5分以内
- 5分超



エリア別

- 都心6区
- その他23区
- その他



都心・駅近にこだわった
ポートフォリオ

都心6区中心

都心6区の比率: 91.4%*3



駅近物件中心

駅徒歩1分以内の比率: 71.2%*3

高い物件競争力を
活かして
安定成長を目指す

*1 各グラフの割合は、第10期末(2019年2月末)時点の保有資産の取得価格に基づくものです。

*2 各グラフの割合は、2019年2月末時点におけるJ-REIT各社の保有するオフィス用途の資産の取得価格に基づくものです(情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成。)

*3 東京コマーシャル・プロパティに占める比率を記載しています。



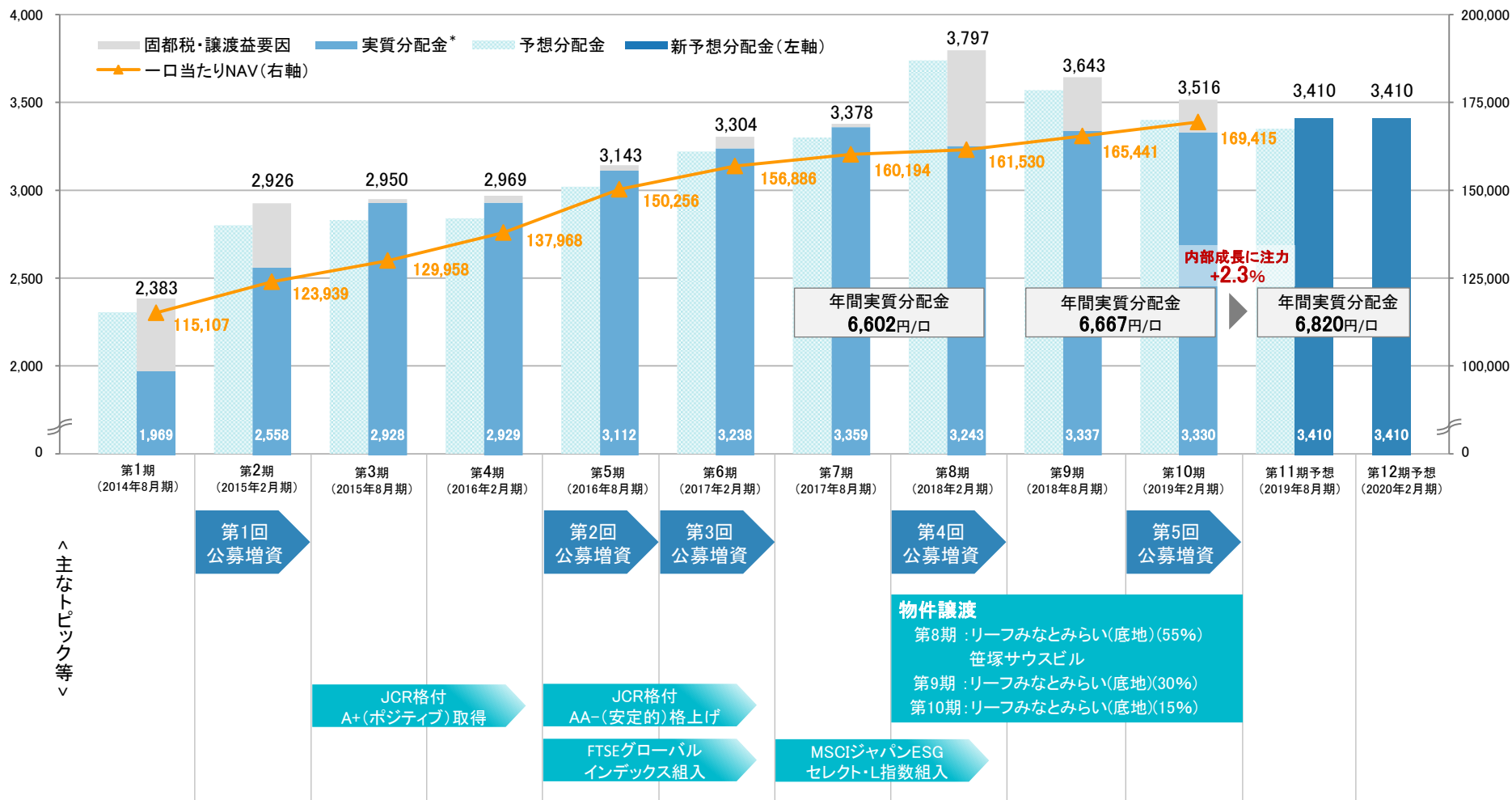
Ⅱ．運用実績

1口当たりの分配金及びNAVの着実な成長

- 保有物件の高い競争力に裏付けられた内部成長及びスポンサーサポートを主軸とした外部成長により、年間分配金及びNAVの着実な成長を目指す

1口当たり分配金(円)

1口当たりNAV(円)



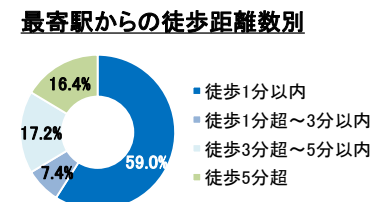
* 1口当たり分配金のうち、物件取得後における固都税の未費用化分及び物件譲渡時における譲渡益、並びにこれらにかかる資産運用報酬Ⅱに調整を行った後の金額をいいます。詳細については、68ページ以降の用語の定義をご参照ください。

第10期(2019年2月期)においては都心6区のオフィスを6物件取得し、ポートフォリオの規模拡大と質の向上

物件数	取得価格合計	不動産鑑定評価額合計	含み損益*1	稼働率	NOI利回り*2
6 物件	37,200 百万円	37,740 百万円	540 百万円	99.9 % 第10期末(2019年2月末)時点	3.9 %



物件名	品川シーズンテラス*3	KSS五反田ビル	ヒューリック神谷町ビル*3	ヒューリック日本橋本町一丁目ビル*3	番町ハウス	恵比寿南ビル
用途	オフィス					
	スポンサー開発	独自ルート	スポンサー保有	スポンサー保有	スポンサー保有	スポンサー保有
						
所在地	東京都港区	東京都品川区	東京都港区	東京都中央区	東京都千代田区	東京都渋谷区
駅徒歩	「品川」駅徒歩6分	「大崎広小路」駅徒歩1分	「神谷町」駅徒歩1分	「三越前」駅徒歩5分	「半蔵門」駅徒歩3分	「恵比寿」駅徒歩4分
取得価格	6,100百万円	3,450百万円	18,500百万円	3,980百万円	2,750百万円	2,420百万円
取得時鑑定評価額	6,150百万円	3,490百万円	18,700百万円	4,120百万円	2,800百万円	2,480百万円
NOI利回り*2	3.6%	4.5%	3.7%	4.5%	4.2%	4.3%
稼働率	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



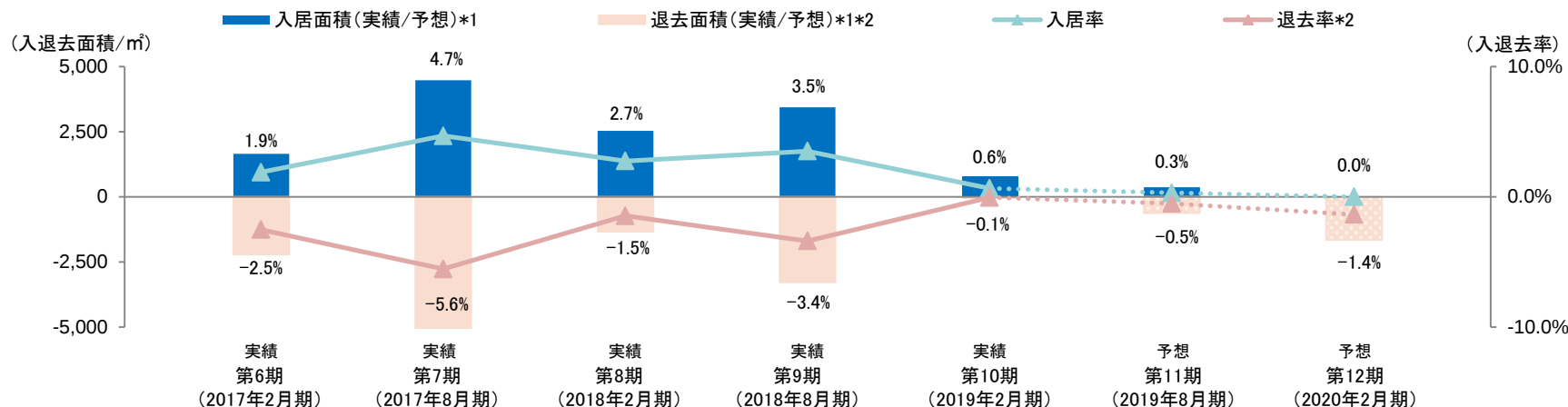
*1 含み損益は、取得時における鑑定評価額と取得価格の差額を記載しています。

*2 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点第2位を四捨五入して記載しています。

*3 品川シーズンテラスは信託受益権の準共有持分25.0%、ヒューリック神谷町ビルは信託受益権の準共有持分30.0%、ヒューリック日本橋本町一丁目ビル信託受益権の準共有持分50.0%を取得しています。詳細な内容については、P.37～P.42の新規取得資産(第10期)を参照してください。

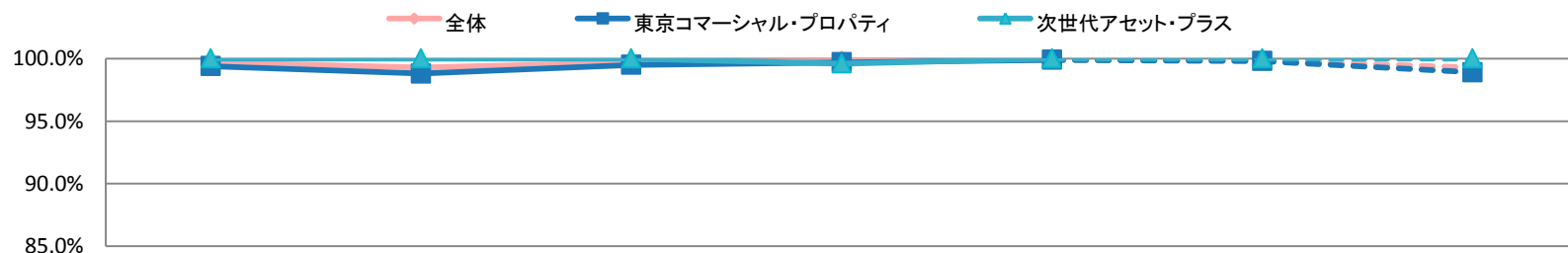
テナント入退去(オフィス)予想・実績

- 第10期は退去面積が小さく、安定した稼働を維持。第11期及び第12期の退去予定区画はマーケット賃料での早期埋戻しを目指す



期末稼働率

- 第10期末時点のポートフォリオ全体の稼働率は99.9%(空室面積:4.30㎡)となり、上場以来高水準を維持



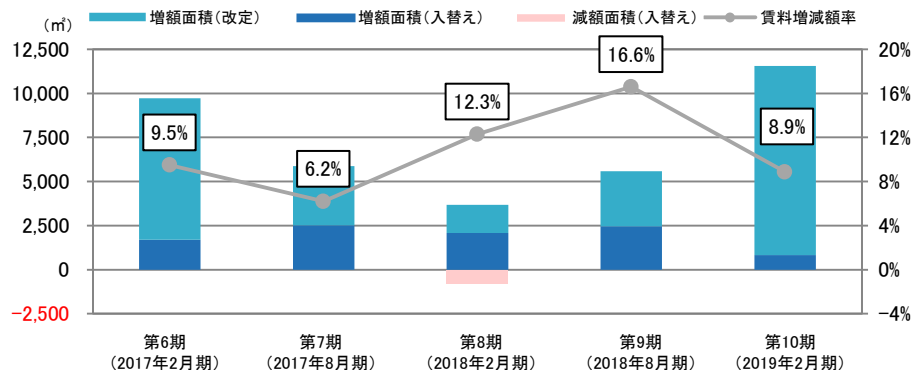
	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末	第10期末	第11期末(予想)	第12期末(予想)
全体	99.7%	99.3%	99.7%	99.8%	99.9%	99.9%	99.3%
東京コマーシャル・プロパティ	99.4%	98.8%	99.5%	99.7%	99.9%	99.8%	98.9%
次世代アセット・プラス	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

*1 入退去面積の予想は第10期末(2019年2月末)時点の保有資産を対象としています。

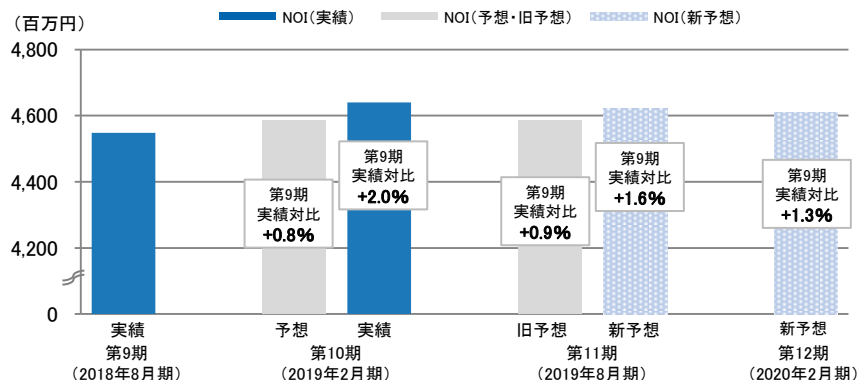
*2 退去面積及び退去率の数値についてはマイナス表記としています。

賃料更改及びテナント入替え実績・NOIの推移(東京コマーシャル・プロパティ)

賃料更改及びテナント入替えの実績

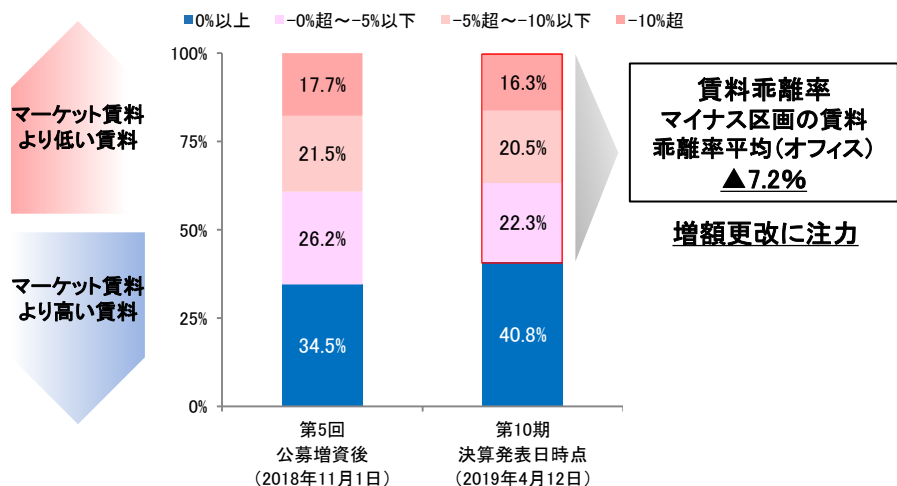


NOIの推移*1

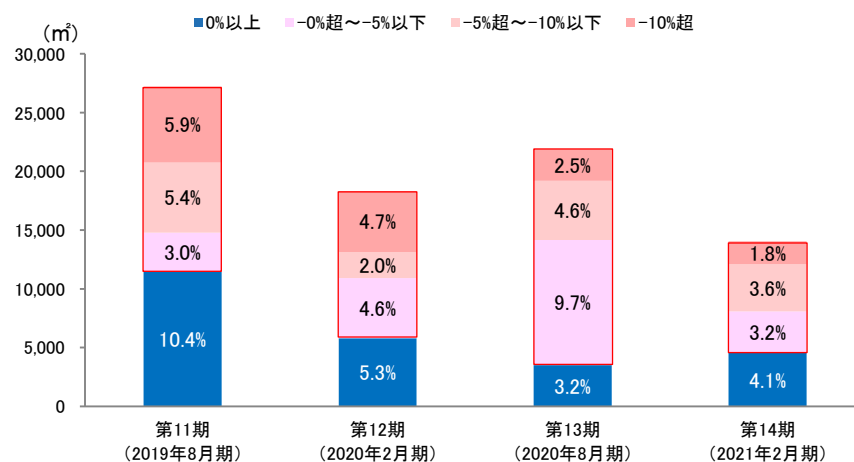


適正な賃料水準への是正(オフィス)

マーケット賃料水準との乖離状況*2



賃貸借契約更改スケジュール*3



*1 第9期初(2018年3月1日)時点保有物件(リーフみなとみらい(底地)を除く)及びヒューリック銀座7丁目ビルについて各期のNOIの比較をしています。ヒューリック銀座7丁目ビルは第9期実績を日数按分し、費用化されていない固定費を調整をした上で比較をしています。なお、予想の数値は業績予想の前提となるNOIであり、状況の変化により変動する可能性があります。

*2 各比率は、本投資法人が各期末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。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。

*3 各比率は、第10期末(2019年2月末)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15期(2021年8月期)以降に更改期日が到来する賃貸借契約は省略しています。

テナント入替及び賃料増額更改の実績

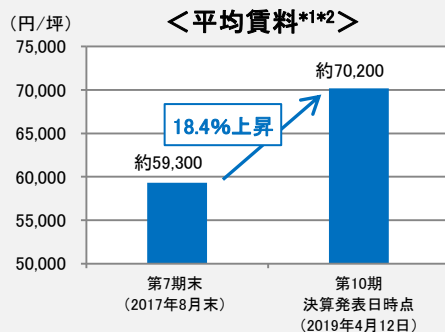
■ ヒューリック新宿三丁目ビル



所在地	東京都 新宿区
最寄駅	東京メトロ丸ノ内線他 「新宿三丁目」駅
駅徒歩	徒歩 1分
取得価格	5,550百万円
延床面積	1,493.90㎡



- ・テナントリレーションを通して、テナントニーズを把握し、入替、増床及び賃料増額更改を実施
- ・上記によりビル全体の平均賃料は第7期末(2017年8月末)対比で18.4%上昇*2



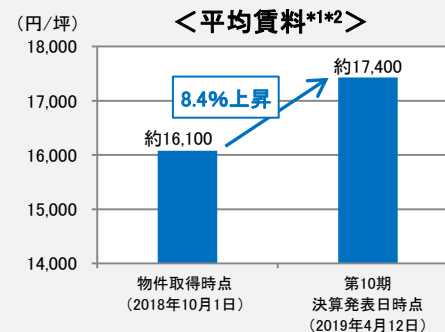
■ KSS五反田ビル



所在地	東京都 品川区
最寄駅	東急池上線 「大崎広小路」駅
駅徒歩	徒歩 1分
取得価格	3,450百万円
延床面積	4,495.35㎡



- ・取得後の収益性の向上へ向けて、取得前の期間においても、売主に対して賃料増額交渉の開始を依頼
- ・上記取組み及びテナント入替を通して、ビル全体の平均賃料は物件取得時点(2018年10月1日)対比で8.4%上昇*2



*1 平均賃料は、百円未満を四捨五入して記載しています。

*2 平均賃料の上昇率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

収益向上への取組み

駐車場空き区画の有効活用

オフィス3物件にて駐車場空き区画の有効活用及びリース会社の変更を実施

Case1 駐車場の空区画の有効活用を検討した結果、リース会社への新規賃貸を実施し、収益を向上

Case2 リース会社の変更を実施し、収益を向上

→年間約14百万円の収益増を実現



ヒューリック
神谷町ビル



ヒューリック
銀座7丁目ビル



ヒューリック
渋谷一丁目ビル

ランチワゴンの設置

オフィス5物件にて余剰スペースを利用したランチワゴンを設置し、収益及びテナントの満足度を向上



虎ノ門ファーストガーデン



ヒューリック虎ノ門ビル

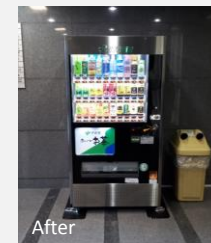
コスト削減のための取組み

電気供給会社の変更による電気料金の削減

オフィス10物件にて電力供給会社の変更を行い、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17百万円(約10.8%)の電気料金の削減が見込まれる

自販機交換による電気料金の削減

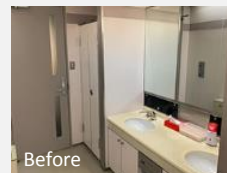
保有物件で省エネルギー性能の高い自動販売機への交換を行い、電気料金を削減



テナント満足度向上への取組み

トイレのリニューアル工事

ヒューリック渋谷一丁目ビルにてトイレのリニューアル工事を実施し、快適な空間を提供

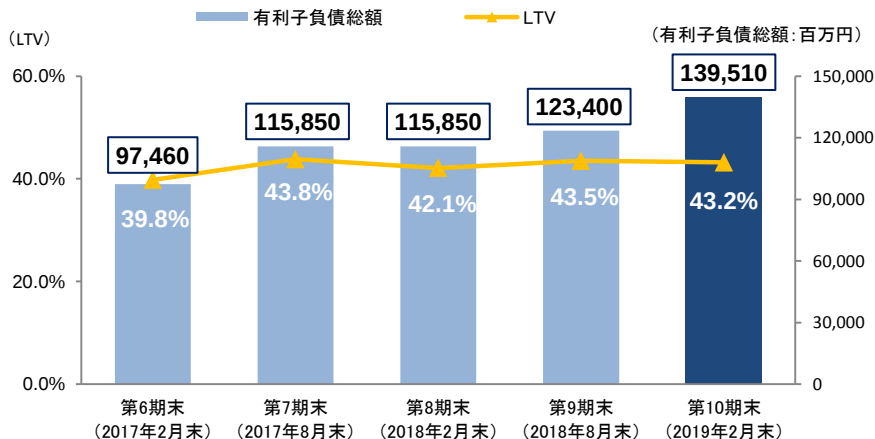


女子トイレ洗面台

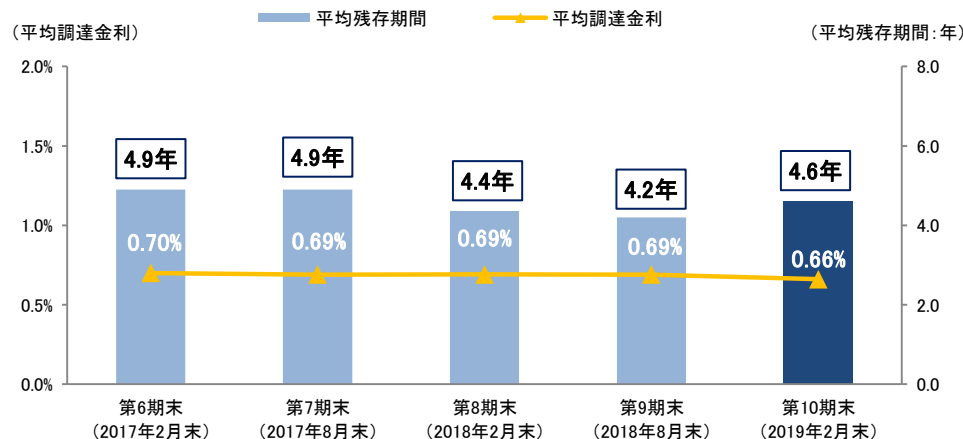


安定的かつ健全な財務運営の維持

LTV・有利子負債総額の推移



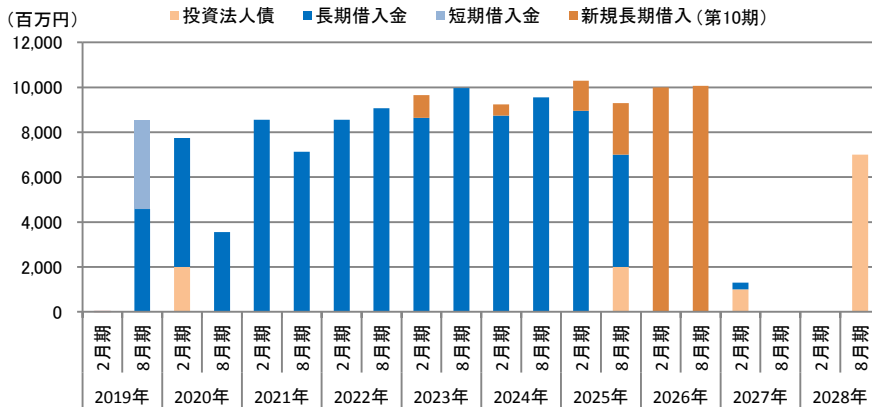
有利子負債の平均調達金利及び平均残存期間の推移



既存借入金のリファイナンスによる金利の削減

	リファイナンス前		リファイナンス後 ^{*1}
借入額	85.5億円		85.5億円
金利 ^{*2}	0.92% (固定)	△0.25%	0.67% (固定)
借入期間	5年	+2年	約7年

返済期限の分散状況 第10期末(2019年2月末)



^{*1} 2019年2月7日に返済期日が到来した85.5億円及び、2018年6月29日以降の物件取得時に借入れたブリッジローン残額166.6億円の合計252.1億円が対象となります。金利については、リファイナンス後の各借入金に係る利率(融資手数料等を含む)を各借入金額に応じて加重平均して算出し、小数第3位を切り捨てています。

^{*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。また、記載の金利には融資手数料等を含み、小数第3位を切り捨てています。



Ⅲ. 決算概要 及び 業績予想

第10期実績の第9期実績対比・予想対比

(単位:百万円)

	第9期実績 (2018年8月期) (A)	第10期 (2019年2月期)		増減 (C-A)	差異 (C-B)
		予想(B)*2	実績(C)		
営業収益					
賃貸事業収益	7,712	8,647	8,750	+1,037	+102
不動産等売却益	389	193	194	△195	+1
営業収益合計	8,101	8,840	8,944	+842	+103
営業費用					
賃貸事業費用	△2,519	△2,902	△2,924	△405	△22
資産運用報酬	△812	△816	△836	△23	△20
その他営業費用	△193	△195	△187	+5	+8
営業費用合計	△3,525	△3,914	△3,948	△423	△34
営業利益	4,576	4,926	4,995	+419	+69
営業外収益	0	0	12	+11	+12
営業外費用					
支払利息・融資関連費用	△505	△570	△570	△65	△0
投資口交付費償却	△23	△33	△31	△8	+1
投資法人債発行費償却	△3	△5	△5	△2	△0
営業外費用合計	△532	△609	△608	△75	+0
経常利益	4,044	4,317	4,399	+355	+82
当期純利益	4,043	4,316	4,398	+355	+82
期末時点発行済投資口数(口)	1,110,000	1,251,000	1,251,000	+141,000	0
1口当たり分配金(円)	3,643	3,450	3,516	△127	+66

■ 第10期(実績)-第9期(実績)増減 (C-A)

➢ 賃貸事業収益 (+1,037)

- ・第8期決算発表以降取得物件収益寄与 : +972
- ・HLC銀座7丁目ビル通期寄与 : +43
- ・リーフみなとみらい売却 : △59
- ・ラピロス六本木賃貸事業収入増 : +32
- ・HLC渋谷一丁目ビル賃貸事業収入増 : +16
- ・HLC神谷町ビル(既存保有分)賃貸事業収入増 : +16
- ・相鉄フレッサイン銀座七丁目変動賃料 : △15

➢ 不動産等売却益 (△195)

- ・リーフみなとみらい : △195

➢ 賃貸事業費用 (△405)

- ・第8期決算発表以降取得物件 : △369

■ 第10期(実績)-第10期(予想)差異 (C-B)

➢ 賃貸事業収益 (+102)

- ・恵比寿南ビル取得 : +18
- ・HLC神谷町ビル賃貸事業収入増
(既存保有分・追加取得分合計) : +16
- ・水光熱費収入増(恵比寿南ビルを除く) : +33

➢ 賃貸事業費用 (△22)

- ・水光熱費増(恵比寿南ビルを除く) : △12

*1 百万円未満を切捨てて記載しています。

*2 2018年10月12日公表の業績予想に基づき記載しています。詳細な内容については、2018年10月12日公表の2018年8月期決算短信を参照してください。

第11期予想の第10期実績対比、第12期予想の第11期予想対比

(単位:百万円)

	第10期実績 (2019年2月期) (A)	第11期予想 (2019年8月期) (B)*2	増減 (B-A)	第12期予想 (2020年2月期) (C)*2	増減 (C-B)
営業収益					
賃貸事業収益	8,750	9,019	+268	8,969	△49
不動産等売却益	194	0	△194	0	0
営業収益合計	8,944	9,019	+74	8,969	△49
営業費用					
賃貸事業費用	△2,924	△3,099	△174	△3,097	+2
資産運用報酬	△836	△843	△6	△838	+4
その他営業費用	△187	△201	△14	△171	+29
営業費用合計	△3,948	△4,144	△195	△4,107	+36
営業利益	4,995	4,874	△120	4,862	△12
営業外収益	12	0	△12	0	0
営業外費用					
支払利息・融資関連費用	△570	△578	△8	△573	+5
投資口交付費償却	△31	△22	+8	△17	+5
投資法人債発行費償却	△5	△5	+0	△4	+1
営業外費用合計	△608	△607	+0	△595	+12
経常利益	4,399	4,267	△132	4,267	+0
当期純利益	4,398	4,266	△132	4,266	+0
期末時点発行済投資口数(口)	1,251,000	1,251,000	0	1,251,000	0
1口当たり分配金(円)	3,516	3,410	△106	3,410	+0

■ 第11期(予想)-第10期(実績)増減 (B-A)

➢ 賃貸事業収益 (+268)

- ・第8期決算発表以降取得物件通期寄与 : +247
- ・リーフみなとみらい売却 : △5
- ・HLC神谷町ビル(既存保有分)賃貸事業収入増 : +14
- ・相鉄フレッサイン銀座七丁目変動賃料 : +32
- ・水光熱費収入減
(第8期決算発表以降取得物件を除く) : △21

➢ 不動産等売却益 (△194)

- ・リーフみなとみらい : △194

➢ 賃貸事業費用 (△174)

- ・2018年取得物件固都税費用化 : △112
- ・第8期決算発表以降取得物件(固都税除く) : △68
- ・修繕費減(第8期決算発表以降取得物件を除く) : +18
- ・水光熱費増
(第8期決算発表以降取得物件を除く) : △13

■ 第12期(予想)-第11期(予想)増減 (C-B)

➢ 賃貸事業収益 (△49)

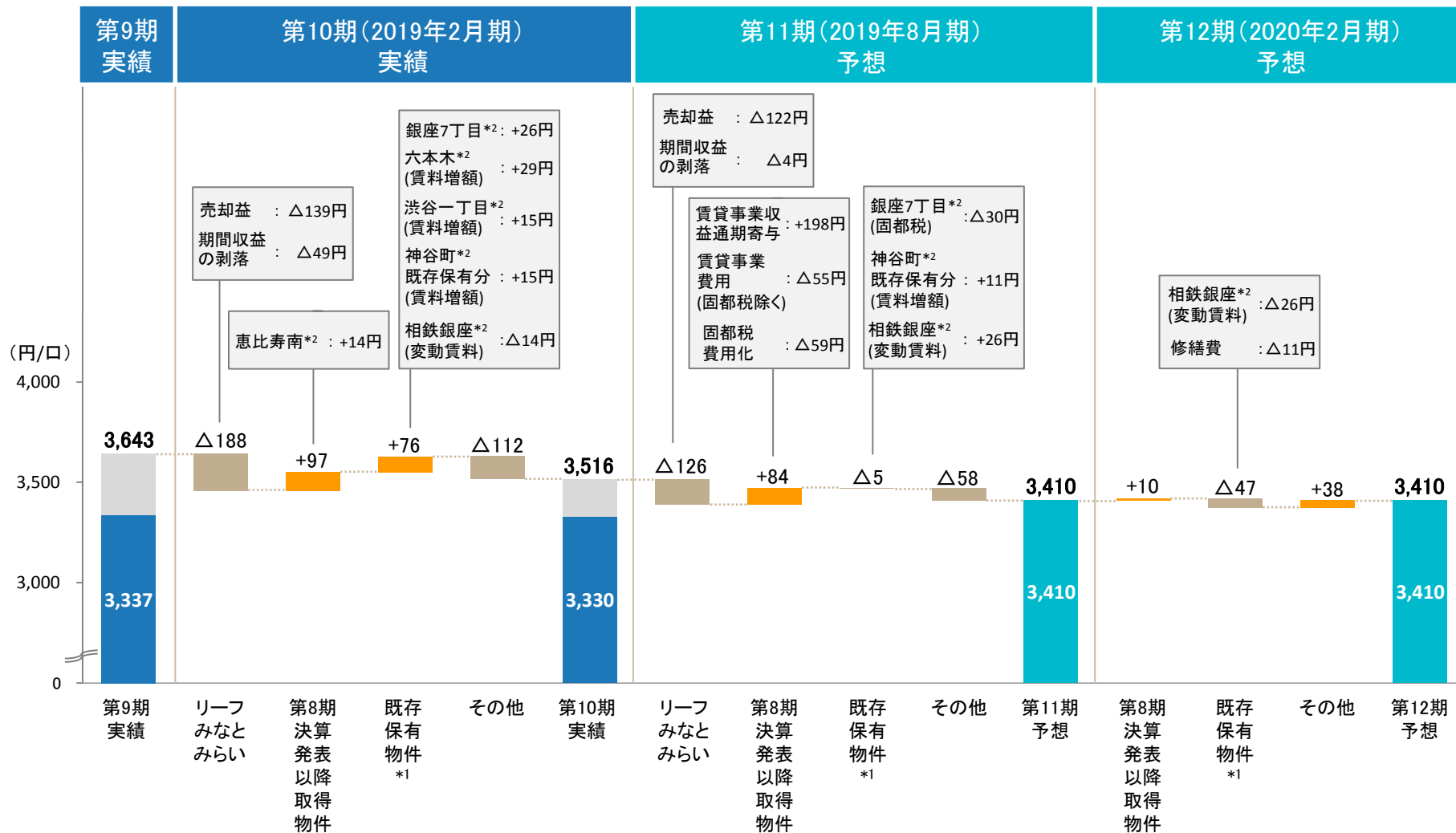
- ・相鉄フレッサイン銀座七丁目変動賃料 : : △32

*1 百万円未満を切捨てて記載しています。

*2 2019年4月12日公表の業績予想に基づき記載しています。詳細な内容については、2019年4月12日公表の2019年2月期決算短信を参照してください。

1口当たり分配金の推移

— 固都税・譲渡益要因 — 実質分配金*3 — 予想分配金



*1 各期において個別に差異を記載している取得・売却物件を除いた保有物件を対象としています。

*2 本ページにおいて、恵比寿南は恵比寿南ビル、銀座7丁目はヒューリック銀座7丁目ビル、六本木はラビロス六本木、渋谷一丁目はヒューリック渋谷一丁目ビル、神谷町はヒューリック神谷町ビル、相鉄銀座は相鉄プレッサイン銀座七丁目をいいます。

*3 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に調整を行った後の金額をいいます。

第10期末(2019年2月末)実績(第9期末(2018年8月末)対比)

- 2018年10月に実施した公募増資に伴う物件取得等によって、総資産額は約3,226億円(第9期末比: +約388億円)まで拡大
- 第10期末(2019年2月末)時点のLTVは43.2%であり、第9期末(2018年8月末)時点と比較し0.3pt低下

(単位: 百万円)

	第9期 (2018年8月期) (A)	第10期 (2019年2月期) (B)	増減 (B-A)	第10期の動き
資産の部				
流動資産	11,890	15,561	+3,670	■ 第10期取得資産(取得価格合計: 37,200) ・品川シーズンテラス(取得価格: 6,100) ・KSS五反田ビル(取得価格: 3,450) ・ヒューリック神谷町ビル(追加取得)(取得価格: 18,500) ・ヒューリック日本橋本町一丁目ビル(取得価格: 3,980) ・番町ハウス(取得価格: 2,750) ・恵比寿南ビル(取得価格: 2,420) ■ 第9期譲渡資産(取得時価格: 1,755) ・リーフみなとみらい(底地)(譲渡)(譲渡部分の取得時価格: 1,755)
現金及び預金	11,827	15,305	+3,478	
その他	63	255	+192	
固定資産	271,801	306,953	+35,152	
有形固定資産	262,670	291,462	+28,791	
その他	9,130	15,491	+6,361	
繰延資産	125	146	+20	
資産合計	283,817	322,661	+38,843	
負債の部				
流動負債	20,662	19,143	△1,518	第9期末時点LTV: 43.5% ↓ 第10期末時点LTV: 43.2%
短期借入金	4,510	3,960	△550	
1年内償還予定の投資法人債	0	2,000	+2,000	
1年内返済予定の長期借入金	13,130	10,320	△2,810	
その他	3,022	2,863	△158	
固定負債	117,393	136,315	+18,921	
投資法人債	12,000	10,000	△2,000	
長期借入金	93,760	113,230	+19,470	
信託預り敷金及び保証金	11,633	13,085	+1,451	
負債合計	138,055	155,458	+17,402	
純資産の部				
投資主資本	145,761	167,202	+21,440	公募増資(2018年10月)による出資総額の増加
出資総額	141,717	162,803	+21,085	
剰余金	4,044	4,399	+355	
純資産合計	145,761	167,202	+21,440	
負債純資産合計	283,817	322,661	+38,843	

* 百万円未満を切捨てて記載しています。

■ 期末鑑定評価及び含み損益の状況

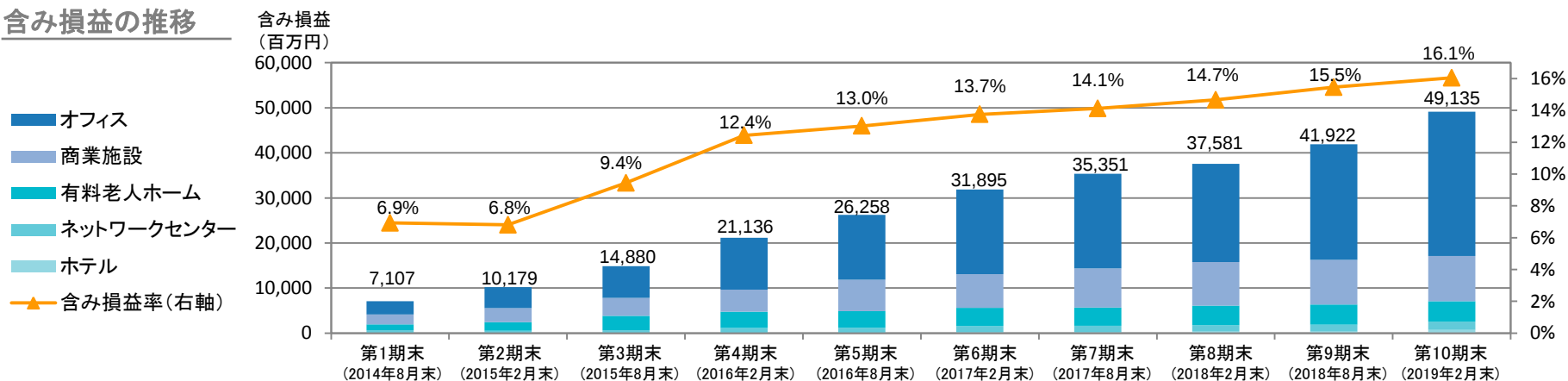
- 含み益は上場来順調に増加し、第10期末(2019年2月末)の含み損益は+491億円(第9期末比 +72億円)
- 第10期末(2019年2月末)の含み益率は+16.1%

(単位:百万円)

		第9期末		第10期末		差異	
		鑑定評価額 (還元利回り)		鑑定評価額 (還元利回り)		鑑定評価額 (還元利回り)	
オフィス	物件数	17件		22件		+5件	
	帳簿価格*1	160,836	186,513	197,977	230,015	+37,140	+43,502
	含み損益*1	+25,676	(3.5%)	+32,037	(3.4%)	+6,360	(△0.1%)
商業施設	物件数	13件		12件		△1件	
	帳簿価格*1	55,732	65,630	53,798	63,825	△1,933	△1,805
	含み損益*1	+9,897	(4.0%)	+10,026	(4.0%)	+128	(△0.1%)
有料老人ホーム	物件数	6件		6件		+0件	
	帳簿価格*1	19,046	23,490	18,939	23,470	△107	△20
	含み損益*1	+4,443	(4.6%)	+4,530	(4.6%)	+86	(+0.0%)
ネットワークセンター	物件数	8件		8件		+0件	
	帳簿価格*1	18,996	20,582	18,909	20,732	△86	+150
	含み損益*1	+1,585	(5.1%)	+1,822	(5.0%)	+236	(△0.0%)
ホテル	物件数	2件		2件		+0件	
	帳簿価格*1	16,530	16,850	16,482	17,200	△48	+350
	含み損益*1	+319	(3.8%)	+717	(3.7%)	+397	(△0.1%)
合計	物件数	46件		50件		+4件	
	帳簿価格*1	271,142	313,065	306,106	355,242	+34,964	+42,177
	含み損益*1	+41,922	(3.8%)	+49,135	(3.7%)	+7,212	(△0.1%)

直接還元利回りの推移 (第9期末対比*2)	
	物件数
上昇	0件
維持	6件
低下	16件
上昇	0件
維持	7件
低下	5件
上昇	1件
維持	5件
低下	0件
上昇	0件
維持	7件
低下	1件
上昇	0件
維持	0件
低下	2件
上昇	1件
維持	25件
低下	24件

含み損益の推移



*1 帳簿価格及び含み損益は百万円未満を切捨てて表示しています。

*2 第10期(2019年2月期)中に取得した物件については、取得時の鑑定評価と比較しています。



IV. ESGへの取組み

環境 (Environment)

環境配慮ビルの保有

■ DBJ GreenBuilding認証

保有する6物件において、環境・社会へ配慮がなされた不動産を評価する「DBJ GreenBuilding認証」を取得しています。



DBJ Green Building



品川シーズンテラス
2018 〇〇〇〇〇



御茶ノ水ソランシティ
2017 〇〇〇〇〇



ヒューリック虎ノ門ビル
2017 〇〇〇〇〇

■ BELS評価

ヒューリック虎ノ門ビル、HULIC & New SHIBUYA、相鉄フレッサイン東京六本木、トラストガーデン常磐松の合計4物件で、非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度である「BELS評価」を取得しています。



■ CASBEE建築評価認証

ヒューリック神谷町ビル、ゲートシティ大崎で、国土交通省が推奨する建築物の環境性能で評価し格付けする手法のCASBEEにて最高ランクのSランクを取得しています。



ヒューリック神谷町ビル

エネルギー効率の改善

エネルギー効率改善のために、空調機器の更新を促進しています。また、保有物件の約82%において共用部等の照明をLEDへ切替えを実施しています。



ヒューリック神田橋ビル
空調機器更新



ヒューリック高田馬場ビル
共用部のLED化

社会 (Social)

安心・安全の提供、お客様の満足度向上

■ テナント満足度調査

テナント企業様に対して、ビルを快適に利用していただくために、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。

■ 災害対策

大規模災害時に備え、非常用発電、防災備蓄倉庫等を一部の物件に備えています。

ワークライフバランス

ヒューリックグループの全従業員が能力を最大限に発揮できる職場環境づくりを推進するために、2014年にヒューリック本社ビル内に事業所内保育園を設置しました。



人材育成 (教育研修制度)

資格取得に伴う費用(受験費用、予備校代等)の全額負担などの研修支援制度を設立し、個人の専門性の向上を支援しています。

ヒューリックグループの社会貢献活動

■ 日本障がい者バドミントン連盟への支援

大会への協賛及び社員による応援等に取り組んでいます。また、練習場所である体育館の提供を行っています。更なる障がい者支援の拡大と、パラバドミントン選手の活躍を応援していきます。

■ 夏祭りの開催

地域の方々との交流を図ることを目的とし、ヒューリック本社ビルにおいて夏祭りを実施しています。



ガバナンス (Governance)

利益相反対策と第三者性を確保した運営体制の採用

本資産運用会社は、投資委員会とコンプライアンス委員会の双方に外部専門家を委員として選任しています。資産の取得等について決議する場合、投資委員会においては、外部委員を含む過半数の委員の賛成が、コンプライアンス委員会においては外部委員及びコンプライアンス・オフィサーを含む出席した委員の過半数の賛成が、必要とされています。

資産運用会社の運用報酬体系

本資産運用会社は、総資産額に連動する運用報酬のほかに、1口当たり分配金に連動する運用報酬を導入しています。

資産運用会社の役員・従業員の報酬体系

本資産運用会社は、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。

利益相反取引防止に係る自主ルールを採用

本投資法人は、利害関係者との取引に関して、「物件の取得」「物件の譲渡」「物件の賃貸」「不動産管理業務等委託」「物件売買及び賃貸の媒介の委託」「工事等の発生」において、自主ルールを採用しており、利益相反取引防止に努めています。

役員報酬 ～投資口価格相対パフォーマンス連動報酬の導入～

本資産運用会社の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ました。

役員持投資口会・従業員持投資口会の導入

本投資法人の業績向上及び継続的な成長への意識を高め、中長期的な投資主価値の向上を図ることを目的とし、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、買付を開始しました。

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(2018年12月末時点) ～



2018 Constituent
MSCI ESG
Leaders Indexes

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、2018年12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、2018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」の両面で共に高い評価を受け、2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、2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。



V. 今後の戦略

Quality

東京コマーシャル・プロパティ(TCP)に重点を置く運用方針の堅持

Flexibility

投資対象エリア等について、運用における柔軟性を向上

変更前後の比較

変更前

東京コマーシャル・プロパティ

ポートフォリオの80～90%程度
オフィス
 ・東京23区
 ・原則として「最寄駅から徒歩5分以内」
商業施設
 ・東京都及び東京都近郊の主要都市
 ・原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「繁華性のあるエリア」

次世代アセット・プラス

NEXT 次世代アセット
 GENERATION ASSETS ポートフォリオの10～20%程度
 ・将来的な社会的ニーズの高まりと、将来にわたって堅実な需要が見込まれると本投資法人が判断する賃貸不動産
 ・原則として単一のテナントとの間で長期賃貸借契約を締結する施設
 ・投資対象は有料老人ホーム(高価格帯)、ネットワークセンター及びホテル

その他

・運用ガイドラインにおいて自己投資口の取得及び消却に関する記述なし

変更後

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

NEXT+ 次世代アセット・プラス
 GENERATION ASSETS 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

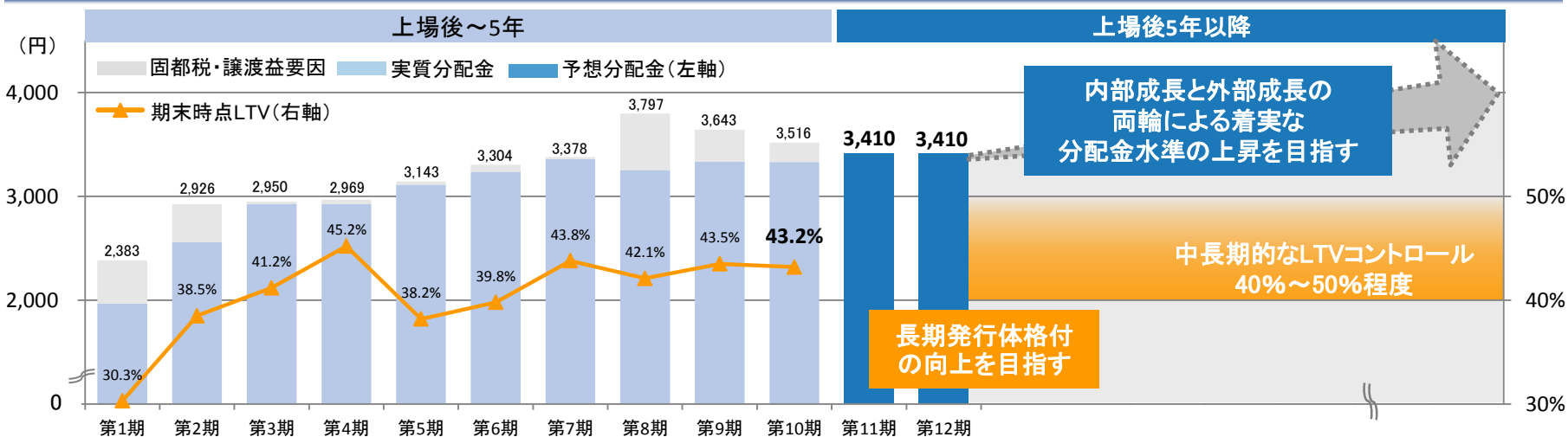
・運用ガイドラインにおいても**自己投資口の取得及び消却を行うことがある旨を明記**

*1 取得価格をベースとします。なお、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。

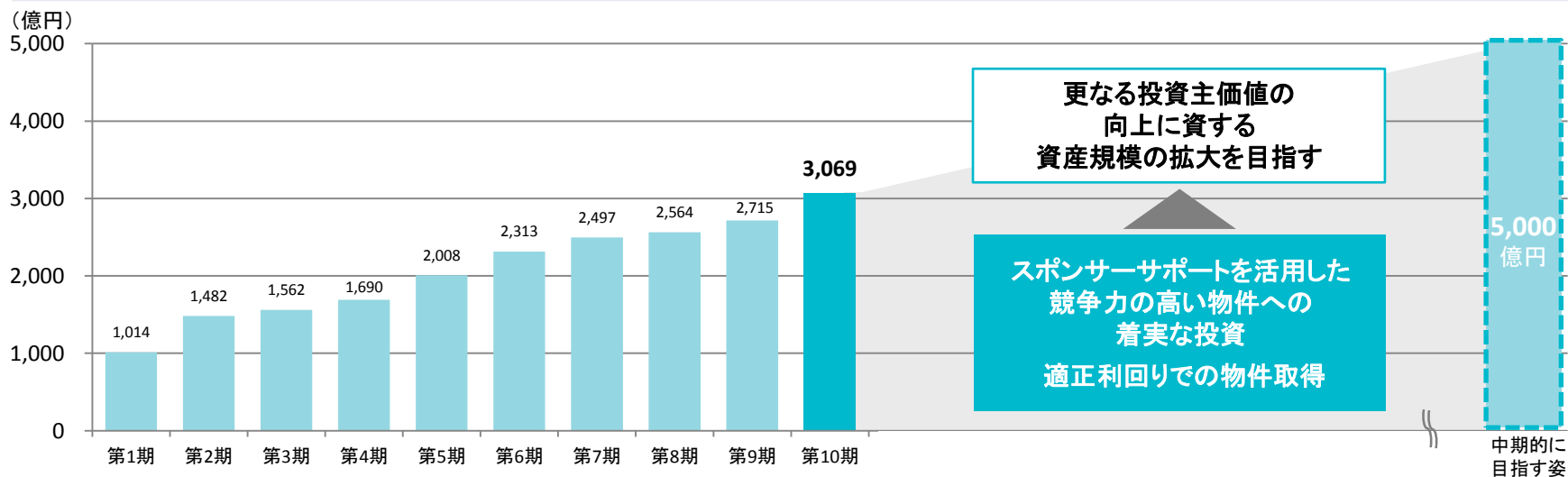
*2 「その他次世代アセット・プラスの投資対象資産」とは、オフィス及び商業施設のうち東京コマーシャル・プロパティに該当しないものをいいます。

*3 運用ガイドラインの一部変更により拡大した投資対象のスポンサーサポート契約に基づく優先交渉権は第二順位となります。詳細は2019年4月12日に公表した「資産運用会社の社内規定(運用ガイドライン)の一部変更に関するお知らせ」をご参照ください。

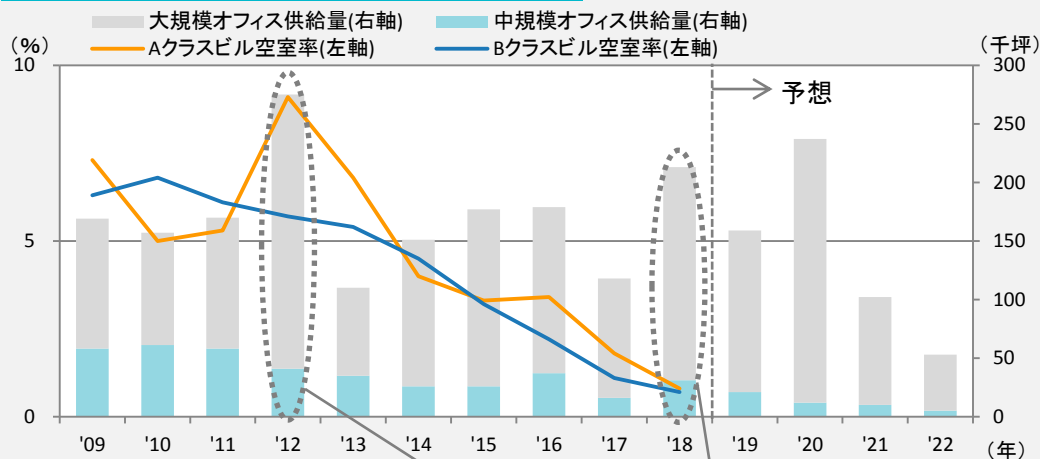
1口当たり分配金・LTV



資産規模



オフィスの供給量と空室率の推移*1



	2012年(①)	2018年(②)	差異(②-①)
大規模オフィス供給量	234千坪	182千坪	▲52千坪
中規模オフィス供給量	41千坪	31千坪	▲10千坪
Aクラスビル空室率	9.1%	0.8%	▲8.3%
Bクラスビル空室率	5.7%	0.7%	▲5.0%

- ・2018年は大規模オフィスを中心に大量供給があったものの、堅調な賃貸需要を受けて、空室率は更に低下

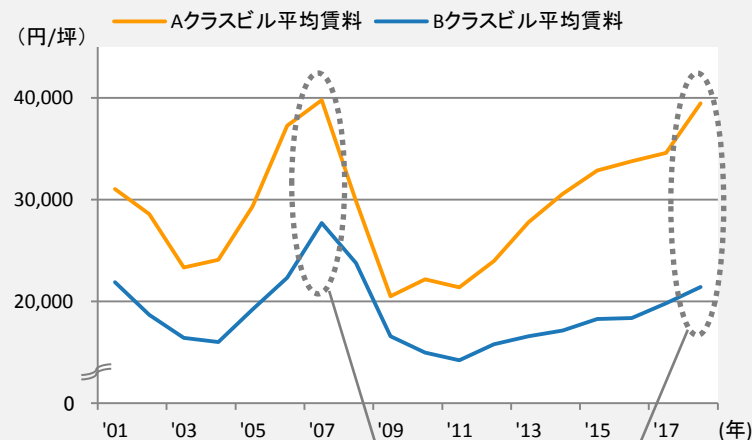
<オフィス供給量*2の推移>

2009年～2018年 供給量平均(実績)	172 千坪/年	2019年～2022年 供給量平均(予想)	138 千坪/年
--------------------------	----------	--------------------------	----------

現状認識と内部成長戦略

- ・2020年の大規模オフィスの大量供給の影響については注視が必要であるものの、本投資法人の保有する**好立地の中規模オフィスについては、当面は賃料上昇傾向が継続する見込み**
- ・現行賃料水準がマーケット賃料水準対比でマイナスの区画は、入居テナントの入替・更改時において**積極的に賃料水準の上昇を狙う**

オフィスの平均賃料の推移*3



	2007年	2018年
Aクラスビル 平均賃料	39,796円/坪 ①	39,468円/坪 ②
Bクラスビル 平均賃料	27,707円/坪 ③	21,429円/坪 ④

<2018年平均賃料の2007年との比較>

Aクラスビル ② - ①	▲328 円/坪	Bクラスビル ④ - ③	▲6,278 円/坪
-----------------	----------	-----------------	------------

- ・2018年のBクラスビルの平均賃料は2007年と比較してまだ低い水準にある

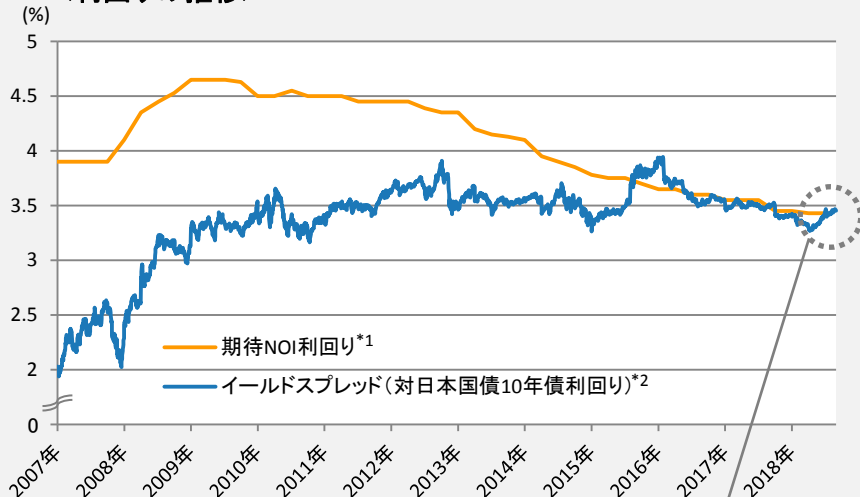
*1 オフィスビル供給量は株式会社ザイマックス不動産総合研究所の「【東京23区】オフィス新規供給量2019」における延床10,000坪以上のオフィスを大規模オフィス、延床3,000坪以上10,000坪未満のオフィスを中規模オフィスとして新規供給される賃貸面積、空室率は三幸エステート株式会社のオフィスレント・インデックスにおける東京都心部の空室率を基に本資産運用会社にて作成しています。

*2 大規模オフィス供給量と中規模オフィス供給量の合計をいいます。

*3 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平均賃料を基に資産運用会社にて作成しています。

Asset

<利回りの推移>



期待NOI利回り(2019年1月時点) : **3.43 %**

イールドスプレッド(2019年2月28日時点) : **3.45 %**

- ・ 期待利回りは**前期(2018年7月時点)**よりも**0.02pt低下**
- ・ 好立地の物件は更に低い水準であるため、**慎重な投資判断を要する**

- ・ 保有物件の**入替を伴う物件取得についても検討**を行う

<保有物件の状況>

鑑定直接還元利回り
(オフィス平均) **3.4 %**

平均NOI利回り
(オフィス平均) **4.2 %**

Debt

- ・ 低金利の資金調達マーケットを受け、第10期(2019年2月期)における**新規借入の平均調達金利は0.67%**
- ・ 取得余力を活用した外部成長も検討

簿価ベースLTV
(第10期末時点) **43.2 %**

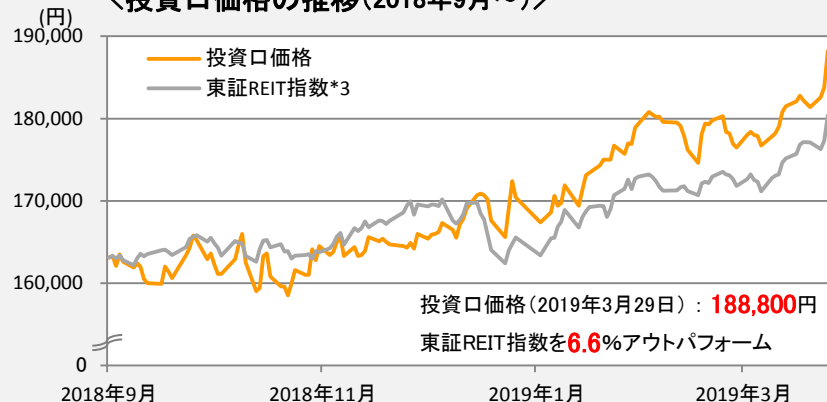
時価ベースLTV
(第10期末時点) **37.5 %**

LTV45%までの
取得余力 約**100**億円

LTV50%までの
取得余力 約**440**億円

Equity

<投資口価格の推移(2018年9月~)>



インプライド
キャップレート
(2019年3月末時点) **3.5 %**

P/NAV倍率
(2019年3月末時点) **1.11 倍**

*1 シービーアールイー株式会社の「不動産投資家調査」に基づく、「オフィス東京(大手町)」の期待NOI利回りです。

*2 期待NOI利回りから日本国債10年債利回りを差し引いた数値を記載しています。なお、情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成しています。

*3 第10期初(2018年9月3日)の終値を本投資法人の投資口価格の終値と同数値と仮定して指数化しています。

スポンサー開発物件の着実な取得を通じた資産規模の拡大

■ 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10期末)

50物件 **3,069**億円

スポンサー開発物件

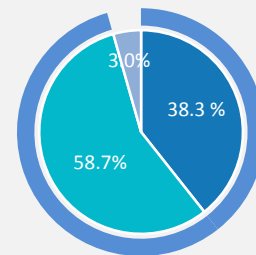
15物件 1,177億円

スポンサー保有・スポンサールート物件

31物件 1,801億円

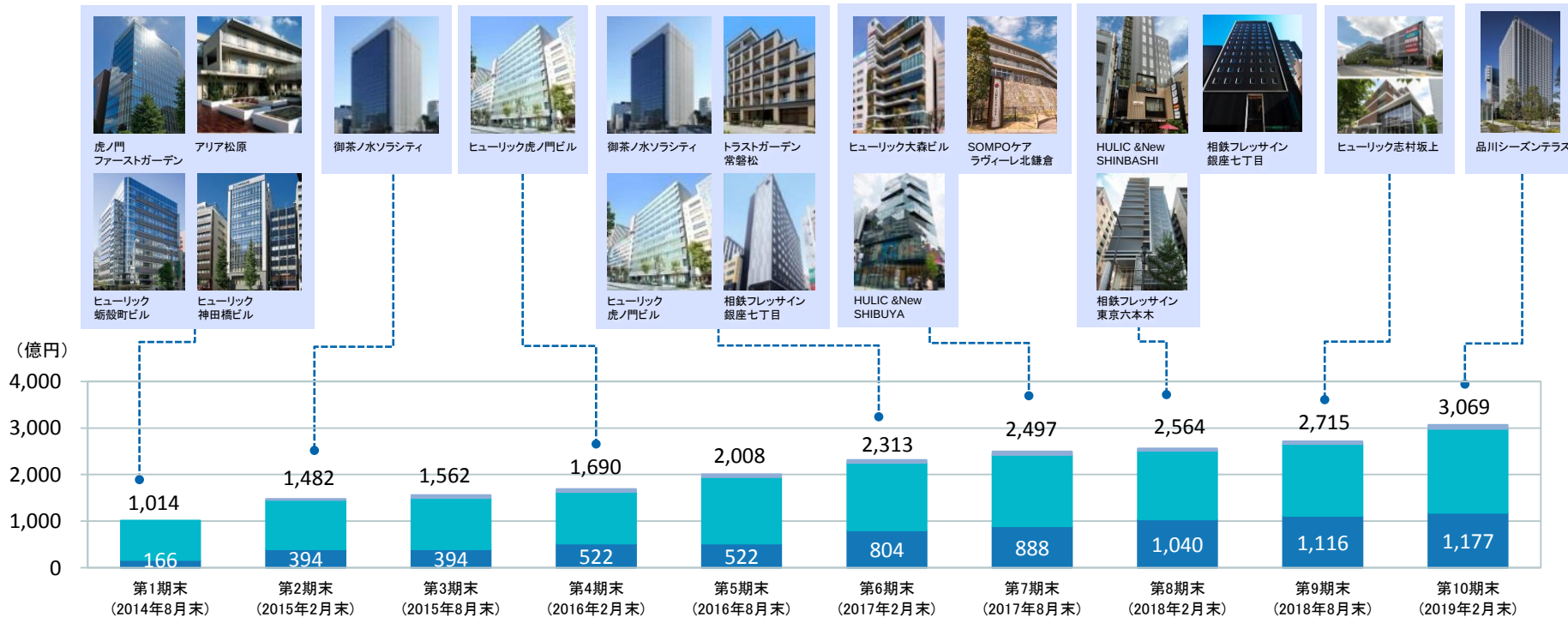
第三者からの取得(独自ルート)物件

4物件 92億円


スポンサーサポート
97.0%

スポンサー開発物件
38.3%

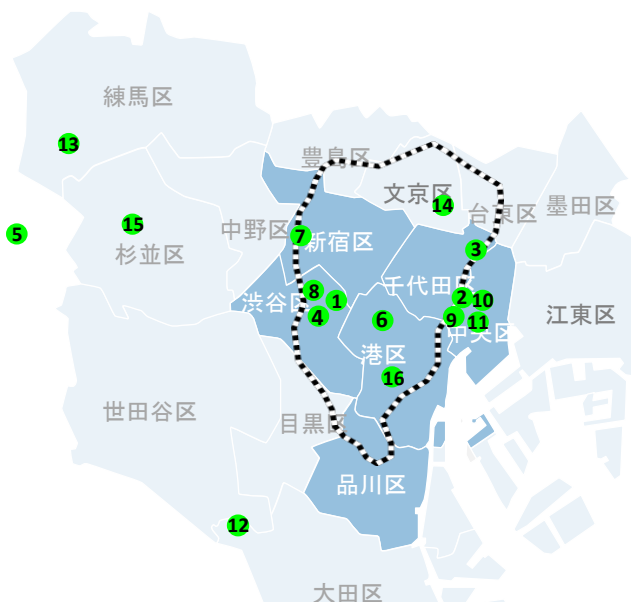
■ スポンサー開発物件 ■ スポンサー保有物件及びスポンサールート物件 ■ 第三者からの取得(独自ルート)物件



スポンサーの主な開発実績・開発計画

■ 都心6区を中心にスポンサーの開発物件が竣工予定

～2018年	2019年	2020年	2021年～
TCP ①ヒューリック渋谷公園通りビル ②ヒューリックスクエア東京 NGA+ ⑫チャームプレミア田園調布 ⑬ソナーレ石神井 ヒューリック築地三丁目ビル	TCP ③外神田4丁目開発計画 ④宇田川町14.15番地区第一種市街地開発事業 ⑤吉祥寺南町1丁目開発計画 NGA+ ⑭文京弥生開発計画 ⑮荻窪開発計画	TCP ⑥赤坂二丁目開発計画 ⑦新宿3-17開発計画 NGA+ ⑮南麻布開発計画 両国リバーセンター開発計画	TCP ⑧宇田川町32開発計画 ⑨銀座6丁目開発計画 ⑩銀座8丁目開発計画 ⑪銀座6丁目開発計画2 NGA+ 心斎橋PJ



①ヒューリック渋谷公園通りビル



渋谷駅徒歩5分
2017年12月竣工
延床面積: 5,294㎡

商業 ホテル

③外神田4丁目開発計画



秋葉原駅徒歩5分
2019年4月竣工予定
延床面積：約1,200㎡

商業

④宇田川町14.15番地区第一種市街地開発事業（一部持分）

渋谷駅徒歩6分
2019年10月竣工予定
延床面積：約63,930㎡

パース

オフィス

⑤吉祥寺南町1丁目開発計画



吉祥寺駅徒歩圏内
2019年8月竣工予定
延床面積：約2,100㎡

商業

⑥赤坂二丁目開発計画



赤坂駅徒歩圏内
2020年竣工予定
延床面積：約7,800m²

パス

オフィス

⑦新宿3-17開発計画



新宿駅徒歩1分
2020年竣工予定
延床面積：約3,000㎡

商業

⑧宇田川町32開発計画



渋谷駅徒歩4分
2021年竣工予定
延床面積：約3,500㎡

パース

商業

⑨銀座6丁目開発計画

銀座駅徒歩圏内
2021年竣工予定
延床面積：約2,100㎡

商業

⑩銀座8丁目開発計画

作成中

銀座駅徒歩圏内
2021年竣工予定
延床面積：約2,500㎡

商業

⑫チャームプレミア田園調布

田園調布駅 徒歩5分
 2018年3月竣工
 延床面積：1,984㎡

有料老人ホーム

⑬ソナーレ石神井

上石神井駅徒歩10分
2018年10月竣工
延床面積：2,295㎡

有料老人ホーム

⑭文京弥生開発計画

根津駅徒歩7分
2019年3月竣工予定
延床面積：約2,100㎡

有料老人ホーム

⑮ 荻窪開発計画



荻窪駅徒歩12分
2019年7月竣工予定
延床面積：約2,500㎡

バス

有料老人ホーム

⑮南麻布開発計画



広尾駅徒歩10分
2020年竣工予定
延床面積：約1,700㎡

パース

有料老人ホーム

*2 上記の物件について、本書作成日現在、本投資法人が取得を決定しているものではありません。



VI. Appendix

第9期実績、第10期予想・実績、第11期予想の対比

(単位: 百万円)

	第9期 実績(A)	第10期 (2019年2月期)		増減 (C-A)	差異 (C-B)	第11期 新予想(D)	増減 (D-C)
		予想*2(B)	実績(C)				
営業収益							
賃貸事業収益	7,712	8,647	8,750	+1,037	+102	9,019	+268
不動産等売却益	389	193	194	△195	+1	0	△194
営業収益合計	8,101	8,840	8,944	+842	+103	9,019	+74
営業費用							
賃貸事業費用	△2,519	△2,902	△2,924	△405	△22	△3,099	△174
(内訳)							
公租公課	△603	△596	△597	+5	△0	△726	△128
減価償却費	△854	△952	△950	△96	+1	△961	△11
修繕費	△91	△125	△115	△24	+9	△115	+0
リーシング関連費用	△16	△11	△22	△6	△11	△17	+5
その他賃貸関連費用	△954	△1,215	△1,237	△283	△21	△1,278	△40
資産運用報酬	△812	△816	△836	△23	△20	△843	△6
その他営業費用	△193	△195	△187	+5	+8	△201	△14
営業費用合計	△3,525	△3,914	△3,948	△423	△34	△4,144	△195
営業利益	4,576	4,926	4,995	+419	+69	4,874	△120
営業外収益	0	0	12	+11	+12	0	△12
営業外費用							
支払利息・融資関連費用	△505	△570	△570	△65	△0	△578	△8
投資口交付費償却	△23	△33	△31	△8	+1	△22	+8
投資法人債発行費償却	△3	△5	△5	△2	△0	△5	+0
営業外費用合計	△532	△609	△608	△75	+0	△607	+0
経常利益	4,044	4,317	4,399	+355	+82	4,267	△132
当期純利益	4,043	4,316	4,398	+355	+82	4,266	△132
1口当たり分配金(円)	3,643	3,450	3,516	△127	+66	3,410	△106

*1 百万円未満を切捨てて記載しています。

*2 2018年10月12日公表の業績予想に基づき記載しています。詳細な内容については、2018年10月12日公表の2018年8月期決算短信を参照してください。

第11期新旧予想、第12期予想対比

				(単位: 百万円)		
	第11期 (2019年8月期)		差異 (B-A)	主な要因	第12期 予想(C)	増減 (C-B)
	旧予想(A)	新予想(B)				
営業収益						
賃貸事業収益	8,872	9,019	+146	■ 賃貸事業収益(+146) ・ 恵比寿南ビル取得: +54 ・ HLC神谷町ビル(一棟全体) 賃貸事業収入増: +34 (賃料の増加等) ・ KSS五反田ビル 賃貸事業収入増: +13 (賃料の増加等) ・ 水光熱費収入増: +17 (恵比寿南ビルを除く)	8,969	△49
不動産等売却益	0	0	0		0	0
営業収益合計	8,872	9,019	+146		8,969	△49
営業費用						
賃貸事業費用	△3,069	△3,099	△30	■ 賃貸事業費用(△30) ・ 水光熱費増: △20 (恵比寿南ビルを除く)	△3,097	+2
(内訳)						
公租公課	△721	△726	△4		△726	+0
減価償却費	△964	△961	+2		△967	△5
修繕費	△107	△115	△8		△119	△3
リーシング関連費用	△20	△17	+2		△17	△0
その他賃貸関連費用	△1,255	△1,278	△22		△1,266	+11
資産運用報酬	△820	△843	△22		△838	+4
その他営業費用	△182	△201	△18		△171	+29
営業費用合計	△4,072	△4,144	△71		△4,107	+36
営業利益	4,800	4,874	+74		4,862	△12
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	△577	△578	△1		△573	+5
投資口交付費償却	△24	△22	+1		△17	+5
投資法人債発行費償却	△5	△5	0		△4	+1
営業外費用合計	△608	△607	+0		△595	+12
経常利益	4,192	4,267	+75		4,267	+0
当期純利益	4,191	4,266	+75		4,266	+0
1口当たり分配金(円)	3,350	3,410	+60		3,410	+0

* 百万円未満を切捨てて記載しています。

(単位: 百万円)

	第9期末 (2018年8月末) (A)	第10期末 (2019年2月末) (B)	増減 (B-A)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	5,514	8,150	+2,636
信託現金及び信託預金	6,313	7,155	+841
営業未収入金	30	122	+91
前払費用	28	46	+17
繰延税金資産	0	0	△0
未収消費税等	0	87	+87
その他	3	0	△3
流動資産合計	11,890	15,561	+3,670
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	56,489	60,329	+3,839
減価償却累計額	△5,148	△6,059	△910
信託建物(純額)	51,340	54,269	+2,928
信託構築物	345	363	+17
減価償却累計額	△92	△106	△13
信託構築物(純額)	252	256	+4
信託機械及び装置	281	283	+1
減価償却累計額	△106	△124	△17
信託機械及び装置(純額)	174	159	△15
信託工具、器具及び備品	38	43	+5
減価償却累計額	△11	△14	△3
信託工具、器具及び備品(純額)	27	29	+2
信託土地	210,875	235,498	+24,623
信託建設仮勘定	0	0	0
有形固定資産合計	262,670	291,462	+28,791
無形固定資産			
借地権	0	2,343	+2,343
信託借地権	8,471	12,301	+3,830
その他	1	0	△0
無形固定資産合計	8,472	14,644	+6,172
投資その他の資産			
差入敷金及び保証金	20	20	0
長期前払費用	637	826	+188
繰延税金資産	0	0	+0
投資その他の資産合計	657	846	+188
固定資産合計	271,801	306,953	+35,152
繰延資産			
投資口交付費	51	78	+26
投資法人債発行費	73	67	△5
繰延資産合計	125	146	+20
資産合計	283,817	322,661	+38,843

(単位: 百万円)

	第9期末 (2018年8月末) (A)	第10期末 (2019年2月末) (B)	増減 (B-A)
負債の部			
流動負債			
営業未払金	513	323	△189
短期借入金	4,510	3,960	△550
1年内償還予定の投資法人債	0	2,000	+2,000
1年内返済予定の長期借入金	13,130	10,320	△2,810
未払金	958	981	+23
未払費用	45	31	△13
未払法人税等	0	1	+0
未払消費税等	115	32	△82
前受金	1,362	1,489	+126
預り金及び仮受金	26	2	△24
流動負債合計	20,662	19,143	△1,518
固定負債			
投資法人債	12,000	10,000	△2,000
長期借入金	93,760	113,230	+19,470
信託預り敷金及び保証金	11,633	12,944	+1,310
固定負債合計	117,393	136,315	+18,921
負債合計	138,055	155,458	+17,402
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	141,717	162,803	+21,085
剰余金			
当期未処分利益又は未処理損失(△)	4,044	4,399	+355
剰余金合計	4,044	4,399	+355
投資主資本合計	145,761	167,202	+21,440
純資産合計	145,761	167,202	+21,440
負債純資産合計	283,817	322,661	+38,843

* 百万円未満を切捨てて記載しています。

		第1期末 (2014年8月末)	第2期末 (2015年2月末)	第3期末 (2015年8月末)	第4期末 (2016年2月末)	第5期末 (2016年8月末)	第6期末 (2017年2月末)	第7期末 (2017年8月末)	第8期末 (2018年2月末)	第9期末 (2018年8月末)	第10期末 (2019年2月末)
物件数	ポートフォリオ全体	21件	28件	31件	32件	34件	37件	43件	44件	46件	50件
	東京コマーシャル・プロパティ	12件	16件	19件	20件	22件	23件	28件	28件	30件	34件
	次世代アセット・プラス	9件	12件	12件	12件	12件	14件	15件	16件	16件	16件
資産規模	ポートフォリオ全体	1,014億円	1,482億円	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
	東京コマーシャル・プロパティ	789億円	1,148億円	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
	次世代アセット・プラス	226億円	334億円	334億円	334億円	334億円	408億円	426億円	547億円	547億円	547億円
含み損益	ポートフォリオ全体	71億円	102億円	149億円	211億円	263億円	319億円	354億円	376億円	419億円	491億円
	東京コマーシャル・プロパティ	52億円	77億円	110億円	164億円	214億円	263億円	297億円	315億円	356億円	420億円
	次世代アセット・プラス	19億円	24億円	39億円	47億円	49億円	56億円	57億円	61億円	63億円	70億円
平均NOI利回り		5.1%	4.9%	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	4.6%	4.6%	4.5%	4.5%
平均償却後NOI利回り		4.5%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	3.9%	3.9%
鑑定直接還元利回り		4.5%	4.4%	4.3%	4.1%	4.0%	3.9%	3.9%	3.8%	3.8%	3.9%
1口当たりNAV		115,107円	123,939円	129,958円	137,968円	150,256円	156,886円	160,194円	161,530円	165,441円	169,415円
平均築年数		18.2年	16.7年	17.3年	16.5年	18.1年	16.9年	17.1年	16.2年	17.9年	19.8年
稼働率		99.1%	99.0%	98.2%	99.4%	99.9%	99.7%	99.3%	99.7%	99.8%	99.9%
PML		5.95	3.34	3.17	2.99	3.04	2.88	2.99	2.95	4.34	4.20

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1～4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)

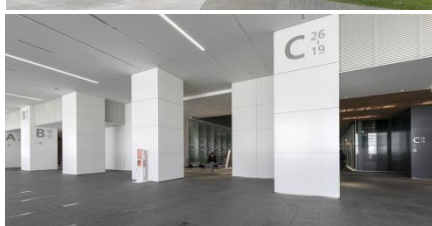
■ 投資主数に以下の金額を乗じる

投資主数	基本料 (1名あたり) (6ヶ月)	分配金 支払管理料 (1名あたり)
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。詳細な内容については、第9期(2018年8月期)有価証券報告書における手数料等に関する記載を参照してください。

*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。

品川シーズンテラス



所在地	東京都港区
最寄駅	JR線他「品川」駅
駅徒歩	6分
延床面積	202,666.94㎡
賃貸可能面積 ^{*3}	3,196.54㎡
竣工年月	2015年1月

取得価格

6,100百万円

鑑定評価額^{*2}

6,150百万円

NOI利回り

3.6%

取得年月日

2018年9月10日

ハイライト

- 更なる発展が期待される「品川」エリアに所在する、大規模オフィスビルをスポンサーから取得
 - ・JR各線及び京浜急行本線「品川」駅より徒歩6分に位置し、羽田空港から京浜急行空港線で約13～16分、また東海道新幹線の停車駅であり、国内外への高いアクセス性を有する

立地特性

- 新駅開発、リニア敷設などエリア開発が期待される立地
 - ・JR山手線他「品川」駅～「田町」駅間における新駅(2020年暫定開業)の開発や、リニア中央新幹線の敷設等、鉄道交通のアクセス性の向上及びエリア開発の進展が期待できるエリアに立地

物件特性

- 1フロア1,500坪を有する、環境に配慮したオフィスビル
 - ・オフィスフロアは、1フロア1,500坪を有し、光、風、水など自然エネルギーを効率よく活用する省エネルギーシステムも積極的に導入されたオフィスビル
 - ・CASBEE(建築物総合環境性能評価システム)認証制度における最高ランクである「Sランク」(CASBEE-建築(新築))の評価を獲得

*1 本投資法人に帰属する建物は、1階から3階の店舗、集会所、診療所並びに6階から10階及び18階から26階の事務所の区分所有権の共有持分(18.0%)並びに5階の事務所の区分所有権の共有持分(約3.4%)を主たる信託財産とする信託受益権の準共有持分25.0%です。

*2 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

*3 本投資法人が保有する準共有持分(25%)に相当するエンドテナントの数値を記載しています。

KSS五反田ビル



所在地	東京都品川区
最寄駅	東急池上線 「大崎広小路」駅
駅徒歩	1分
延床面積	4,495.35㎡
賃貸可能面積	3,296.01㎡
竣工年月	1996年3月

取得価格

3,450百万円

鑑定評価額 *1

3,490百万円

NOI利回り

4.5%

取得年月日

2018年10月1日

ハイライト

□ IT系企業のオフィスエリアとして認知度が高まる「五反田」エリアの中規模オフィスビルを取得

- ・IT系企業が集積している渋谷・新宿エリアなどへの交通利便性が高いことが注目され、同業種のオフィスエリアとしてのニーズが堅調である「五反田」エリアの中規模オフィスビル

立地特性

□ 最寄駅から徒歩1分、3駅6路線が利用可能な立地

- ・東急池上線「大崎広小路」駅より徒歩1分、JR山手線「五反田」駅より徒歩6分のほか、JR各線「大崎」駅からも徒歩圏に立地
- ・広域交通利便性の高い「品川」駅へのアクセスにも優れるエリア

物件特性

□ オフィスが集積する山手通り沿いの中規模オフィス

- ・「五反田」エリアの中でもオフィスが広範囲に集積する山手通り沿いに立地
- ・延床面積約1,360坪、基準階床面積約144坪を有する中規模オフィスビル
- ・小規模オフィスビルがボリュームゾーンである「五反田」エリアにおいて、規模の面において優位性を有する

* 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

ヒューリック神谷町ビル(追加取得)



取得価格	鑑定評価額 *1	NOI利回り	取得年月日
18,500百万円	18,700百万円	3.7%	2018年10月16日

ハイライト

- スポンサー保有持分30%を追加取得し、完全保有化(100%)
 - ・堅調なトラックレコードを踏まえ、本投資法人の資産規模拡大に合わせた2度目の追加取得を実施。完全保有となることにより、本投資法人の運営の自由度向上が期待できる

立地特性

- 大規模再開発の進展する「神谷町」エリア
 - ・大規模再開発の進展によりエリアのポテンシャルが向上し、幅広いテナント層の取り込みが期待されるエリアに立地



所在地	東京都港区
最寄駅	東京メトロ日比谷線 「神谷町」駅
駅徒歩	1分
延床面積	39,854.52㎡
賃貸可能面積	32,487.06㎡
竣工年月	1985年4月

物件特性

- レイアウト効率の高い大規模オフィスビル
 - ・基準階床面積約940坪のエリア有数の大規模オフィスビルであり、センターコアかつ整形でレイアウト効率に優れたフロア設計。本社利用等の大規模区画から小規模区画まで幅広いテナントニーズに対応可能

* 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

ヒューリック日本橋本町一丁目ビル



所在地	東京都中央区
最寄駅	東京メトロ銀座線他「三越前」駅
駅徒歩	5分
延床面積	9,869.38㎡
賃貸可能面積 ^{*2}	3,702.25㎡
竣工年月	1964年1月

取得価格

3,980百万円

鑑定評価額^{*1}

4,120百万円

NOI利回り

4.5%

取得年月日

2018年11月1日

ハイライト

□ オフィス需給が良好な「日本橋室町・日本橋本町」エリアに所在するオフィスビルを取得

- ・2017年以降空室率が1%を下回る水準で推移し、今後も建替え・再開発によるオフィスポテンシャルの向上により、当面が良好な需給関係が続くと見込まれるエリアのオフィスビル

立地特性

□ 3駅5路線が利用可能な交通利便性の高い立地

- ・東京メトロ銀座線他「三越前」駅から徒歩5分に所在し、JR総武線快速「新日本橋」駅、東京メトロ東西線他「日本橋」駅からも徒歩圏に立地

物件特性

□ 本投資法人(50%)とスポンサー(50%)の共有

- ・本物件の準共有持分50%をスポンサーが保有しており、本投資法人とスポンサーが本物件を共有。スポンサーとの利害を一致させた運営が期待できる

*1 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

*2 本投資法人が保有する準共有持分(50%)に相当する数値を記載しています。

番町ハウス



所在地	東京都千代田区
最寄駅	東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅
駅徒歩	3分
延床面積	2,758.04㎡
賃貸可能面積	1,916.19㎡
竣工年月	1989年8月

取得価格

2,750百万円

鑑定評価額 *

2,800百万円

NOI利回り

4.2%

取得年月日

2018年11月1日

ハイライト

- 英国大使館を借景とする良質な職場環境を有するオフィスビルをスポンサーから取得
- ・英国大使館の道路を挟んだ向かいに立地し、千鳥ヶ淵や皇居等を近隣に有し、良質な職場環境を有するエリアに所在するオフィスビル

立地特性

- 交通利便性の高い立地
- ・東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅から徒歩3分のほか、東京メトロ有楽町線「麹町」駅からも徒歩圏に立地
- ・「東京」、「霞が関」、「渋谷」といった、オフィス及び行政機関の集積地や主要ターミナル駅への高いアクセス性を有するエリア

物件特性

- 特徴的なファサードを有するオフィスビル
- ・御影石で造られたグレードの高い外観やエントランスが重厚感のある仕様となっており、当該エリアを志向するテナントに対して高い訴求力を有するオフィスビル

* 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

恵比寿南ビル



所在地	東京都渋谷区
最寄駅	東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅
駅徒歩	4分
延床面積*2	1,617.79㎡
賃貸可能面積*2	1,629.09㎡
竣工年月	1992年9月

取得価格

2,420百万円

鑑定評価額 *1

2,480百万円

NOI利回り

4.3%

取得年月日

2018年12月27日

ハイライト

□ 当該エリアを志向する需要層の特性を活かす一棟賃貸型オフィスビル

- ・自社ビルのような使い勝手の良さから一棟で使用するテナントへ訴求しやすく、当該エリアを志向するIT系、アパレル企業及び学校等の需要が見込まれる

立地特性

□ 交通利便性の高い立地

- ・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅から徒歩約4分のほか、JR山手線他「恵比寿」駅からも徒歩約7分に立地
- ・小規模なオフィスビルやマンション、戸建て住宅などが所在するエリアであり、閑静な就業環境を好むテナントからの一定の需要が見込まれる

物件特性

□ 外壁やエントランスに自然石を使用したオフィスビル

- ・外壁及びエントランスに自然石を使用した比較的グレードの高い造りとなっており、同一需給圏内において一定の競争力を有す

*1 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

*2 延床面積は、登記簿の面積を記載しています。賃貸可能面積は、賃貸借契約書の面積を記載しております。

用途	物件No	物件名
オフィス	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-13	ゲートシティ大崎
	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	KSS五反田ビル
	OF-21	ヒューリック日本橋本町一丁目ビル
	OF-22	番町ハウス
	OF-23	恵比寿南ビル
商業施設	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-08	オーキッドスクエア
	RE-09	ヒューリック等々力ビル
	RE-10	ヒューリック大森ビル
	RE-11	HULIC &New SHIBUYA
	RE-12	HULIC &New SHINBASHI





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-13 オフィス 駅徒歩1分

ゲートシティ大崎



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

* 第10期末(2019年2月末)時点に保有している物件を掲載しています。



OF-20 オフィス 駅徒歩1分

KSS五反田ビル



OF-21 オフィス 駅徒歩5分

ヒューリック
日本橋本町一丁目ビル



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



RE-01
RE-02 商業施設 駅徒歩1分

大井町再開発ビル2号棟
大井町再開発ビル1号棟



RE-03 商業施設 駅徒歩1分

ダイニングスクエア秋葉原ビル



RE-04 商業施設 駅徒歩7分

ヒューリック神宮前ビル



RE-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-08 商業施設 駅徒歩3分

オーキッドスクエア



RE-09 商業施設 駅徒歩1分

ヒューリック等々力ビル



RE-10 商業施設 駅徒歩2分

ヒューリック大森ビル



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



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



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

* 第10期末(2019年2月末)時点に保有している物件を掲載しています。

物件No	物件名	エリア	所在地	取得価格 (百万円)	竣工年月	賃貸可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率* (%)
東京商業・プロパティ(34物件)/小計				252,210	-	180,549.66	4.3	99.9
オフィス(22物件)/小計				198,400	-	121,486.10	4.2	99.9
OF-01	ヒューリック神谷町ビル	都心6区	東京都港区	55,250	1985年04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	-	3,351.07	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	2010年08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	1997年08月	6,730.52	6.1	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	1993年11月	5,369.71	5.3	100.0
OF-06	ヒューリック神田ビル	都心6区	東京都千代田区	3,780	2008年09月	3,728.36	4.5	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	2001年06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	1993年03月	2,858.48	5.7	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	2013年02月	13,923.42	3.8	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	1988年07月	3,137.09	5.0	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	1990年10月	1,429.74	5.4	100.0
OF-13	ゲートシティ大崎	都心6区	東京都品川区	4,370	(業務商業棟) 1999年01月 (住宅棟) 1998年12月	3,835.78	4.5	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	2015年05月	8,574.65	3.7	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	1993年08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	1996年11月	3,681.20	4.6	100.0
OF-17	ヒューリック神保町ビル	都心6区	東京都千代田区	1,460	1989年09月	1,561.38	4.3	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	11,000	1962年09月	6,002.99	3.6	100.0
OF-19	品川シーズンテラス	都心6区	東京都港区	6,100	2015年01月	3,196.54	3.6	99.9
OF-20	KSS五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,450	1996年3月	3,296.01	4.5	100.0
OF-21	ヒューリック日本橋本町一丁目ビル	都心6区	東京都中央区	3,980	1964年01月	3,702.25	4.5	100.0
OF-22	番町ハウス	都心6区	東京都千代田区	2,750	1989年08月	1,916.19	4.2	100.0
OF-23	恵比寿南ビル	都心6区	東京都渋谷区	2,420	1992年09月	1,629.09	4.3	100.0

* 第10期末(2019年2月末)時点の数値を記載しています。

物件No	物件名	エリア	所在地	取得価格 (百万円)	竣工年月	賃貸可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率* (%)
商業施設(12物件)/小計				53,810	-	59,063.56	5.0	100.0
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	1989年09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	1989年09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	1993年06月	2,169.41	4.8	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	2000年09月	1,656.24	4.6	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	5,550	1983年06月	1,351.15	5.0	100.0
RE-06	横浜山下町ビル	その他	神奈川県横浜市	4,850	1993年07月	8,958.70	5.3	100.0
RE-08	オーキッドスクエア	都心6区	東京都千代田区	3,502	2009年01月	1,334.88	4.2	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	1990年08月	1,676.02	5.7	100.0
RE-10	ヒューリック大森ビル	都心6区	東京都品川区	3,420	2017年01月	2,666.52	4.7	100.0
RE-11	HULIC &New SHIBUYA	都心6区	東京都渋谷区	3,150	2017年04月	898.62	3.4	100.0
RE-12	HULIC &New SHINBASHI	都心6区	東京都港区	3,100	2017年04月	1,725.35	4.1	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	(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

* 第10期末(2019年2月末)時点の数値を記載しています。

物件No	物件名	エリア	所在地	取得価格 (百万円)	竣工年月	賃貸可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率* (%)
次世代アセット・プラス(16物件)/小計				54,719	-	107,681.30	5.1	100.0
有料老人ホーム(6物件)/小計				19,054	-	26,914.87	5.8	100.0
NH-01	アリア松原	その他23区	東京都世田谷区	3,244	2005年09月	5,454.48	6.0	100.0
NH-02	トラストガーデン用賀の杜	その他23区	東京都世田谷区	5,390	2005年09月	5,977.75	6.1	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	2005年08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	2005年04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	2016年01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	2009年03月	4,912.57	5.7	100.0
ネットワークセンター(8物件)/小計				19,145	-	71,373.66	5.6	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	2001年01月	12,773.04	5.2	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	1998年04月	3,832.73	5.8	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	2001年10月	5,208.54	6.7	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	1997年05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	1994年09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	1995年06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	2002年01月	9,793.57	5.5	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	2001年05月	9,273.44	5.9	100.0
ホテル(2物件)/小計				16,520	-	9,392.77	3.9	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	2016年08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	2017年08月	2,408.45	4.0	100.0
全物件(50物件)/合計				306,929	-	288,230.96	4.5	99.9

* 第10期末(2019年2月末)時点の数値を記載しています。

9.物件別鑑定評価の状況

(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(2019年2月末)								含み損益
	(※1)	(2019年2月末) (※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		
東京コマーシャル・プロパティ(34物件)ノ小計	252,210	251,775	293,840	298,994	3.5%	290,356	3.3%	3.7%		42,064	
オフィス(22物件)ノ小計	198,400	197,977	230,015	234,094	3.4%	227,401	3.2%	3.6%		32,037	
OF-01 ヒューリック神谷町ビル	55,250	55,495	62,600	64,300	3.4%	61,800	3.2%	3.6%	大和不動産鑑定	7,104	
OF-02 ヒューリック九段ビル(底地)	11,100	11,191	13,200	13,200	3.5%	13,100	3.1%	3.6%	日本不動産研究所	2,008	
OF-03 虎ノ門ファーストガーデン	8,623	8,278	11,900	12,000	3.3%	11,900	3.0%	3.4%	シービーアールイー	3,621	
OF-04 ラピロス六本木	6,210	6,771	9,650	9,810	3.5%	9,490	3.2%	3.7%	日本不動産研究所	2,878	
OF-05 ヒューリック高田馬場ビル	3,900	3,806	4,740	4,670	4.1%	4,770	3.9%	4.3%	大和不動産鑑定	933	
OF-06 ヒューリック神田ビル	3,780	3,610	4,180	4,420	3.8%	4,070	3.9%	4.0%	谷澤総合鑑定所	569	
OF-07 ヒューリック神田橋ビル	2,500	2,488	2,970	3,000	3.7%	2,960	3.5%	3.9%	大和不動産鑑定	481	
OF-08 ヒューリック蛸殻町ビル	2,210	2,173	2,920	2,890	4.1%	2,930	4.2%	4.3%	谷澤総合鑑定所	746	
OF-09 御茶ノ水ソラシティ	38,149	37,138	44,485	44,919	3.2%	44,051	2.9%	3.3%	日本不動産研究所	7,346	
OF-10 ヒューリック東上野一丁目ビル	2,678	2,742	3,180	3,230	3.9%	3,130	3.7%	4.1%	日本不動産研究所	437	
OF-12 東京西池袋ビルディング	1,580	1,610	1,990	2,020	4.1%	1,960	3.9%	4.3%	日本不動産研究所	379	
OF-13 ゲートシティ大崎	4,370	4,473	4,780	4,800	3.5%	4,760	3.1%	3.6%	日本不動産研究所	306	
OF-14 ヒューリック虎ノ門ビル	18,310	18,085	21,700	21,900	3.1%	21,500	2.8%	3.2%	日本不動産研究所	3,614	
OF-15 ヒューリック渋谷一丁目ビル	5,100	5,113	5,670	5,940	3.4%	5,550	3.5%	3.6%	谷澤総合鑑定所	556	
OF-16 ヒューリック東日本橋ビル	3,480	3,482	3,690	3,810	4.1%	3,640	4.2%	4.3%	谷澤総合鑑定所	207	
OF-17 ヒューリック神保町ビル	1,460	1,538	1,530	1,560	3.9%	1,500	3.7%	4.1%	日本不動産研究所	△8	
OF-18 ヒューリック銀座7丁目ビル	11,000	11,090	11,650	11,850	3.3%	11,400	3.1%	3.4%	日本不動産研究所	559	
OF-19 品川シーズンテラス	6,100	6,089	6,200	6,225	3.5%	6,150	3.2%	3.6%	日本不動産研究所	110	
OF-20 KSS五反田ビル	3,450	3,591	3,500	3,770	3.9%	3,380	3.6%	4.0%	大和不動産鑑定	△91	
OF-21 ヒューリック日本橋本町一丁目ビル	3,980	4,007	4,140	4,280	4.1%	4,080	3.9%	4.3%	大和不動産鑑定	132	
OF-22 番町ハウス	2,750	2,766	2,800	2,860	3.8%	2,780	3.6%	4.0%	大和不動産鑑定	33	
OF-23 恵比寿南ビル	2,420	2,432	2,540	2,640	3.8%	2,500	3.8%	3.9%	谷澤総合鑑定所	107	
商業施設(12物件)ノ小計	53,810	53,798	63,825	64,900	4.0%	62,955	3.8%	4.1%		10,026	
RE-01 大井町再開発ビル2号棟	9,456	9,530	12,100	12,300	4.0%	12,000	4.1%	4.2%	谷澤総合鑑定所	2,569	
RE-02 大井町再開発ビル1号棟	6,166	6,244	7,360	7,430	4.2%	7,330	4.3%	4.4%	谷澤総合鑑定所	1,115	
RE-03 ダイニングスクエア秋葉原ビル	3,200	3,182	3,930	4,000	3.8%	3,860	3.6%	4.0%	日本不動産研究所	747	
RE-04 ヒューリック神宮前ビル	2,660	2,641	3,600	3,680	3.3%	3,560	3.4%	3.5%	谷澤総合鑑定所	958	
RE-05 ヒューリック新宿三丁目ビル	5,550	5,556	7,760	7,970	3.5%	7,540	3.0%	3.6%	日本不動産研究所	2,203	
RE-06 横浜山下町ビル	4,850	4,692	5,780	5,870	4.3%	5,690	4.1%	4.5%	日本不動産研究所	1,087	
RE-08 オーキッドスクエア	3,502	3,490	3,820	3,900	3.7%	3,790	3.5%	3.9%	大和不動産鑑定	329	
RE-09 ヒューリック等々力ビル	1,200	1,212	1,350	1,360	4.5%	1,340	4.6%	4.7%	谷澤総合鑑定所	137	
RE-10 ヒューリック大森ビル	3,420	3,395	3,720	3,720	4.3%	3,720	4.1%	4.4%	シービーアールイー	324	
RE-11 HULIC &New SHIBUYA	3,150	3,138	3,415	3,490	3.1%	3,335	2.9%	3.3%	日本不動産研究所	276	
RE-12 HULIC &New SHINBASHI	3,100	3,082	3,360	3,410	3.7%	3,300	3.5%	3.9%	日本不動産研究所	277	
RE-13 ヒューリック志村坂上	7,556	7,630	7,630	7,770	4.6%	7,490	4.4%	4.9%	日本不動産研究所		

*1 取得価格は百万円未満を四捨五入、帳簿価格は百万円未満を切捨てて表示しています。

*2 各利回りの小計及び合計は、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～3年度は3.6%、4年度～9年度は3.7%、10年度～11年度は3.8%となっていますが、表中では10年度～11年度の数値(3.8%)を記載しています。

(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(2019年2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	
次世代アセット・プラス(16物件)／小計	54,719	54,331	61,402	62,013	4.5%	60,711	4.2%	4.6%		7,070	
有 料 老 人 ホ ム (6物件)／小計	19,054	18,939	23,470	23,630	4.6%	23,270	4.2%	4.8%		4,530	
NH-01 アリア松原	3,244	3,160	4,300	4,320	4.4%	4,270	4.0%	4.6%	日本不動産研究所	1,139	
NH-02 トラストガーデン用賀の杜	5,390	5,335	6,880	6,920	4.7%	6,830	4.3%	4.9%	日本不動産研究所	1,544	
NH-03 トラストガーデン桜新町	2,850	2,848	3,670	3,690	4.6%	3,640	4.2%	4.8%	日本不動産研究所	821	
NH-04 トラストガーデン杉並宮前	2,760	2,752	3,550	3,570	4.6%	3,530	4.2%	4.8%	日本不動産研究所	797	
NH-05 トラストガーデン常磐松	3,030	3,035	3,300	3,350	4.2%	3,250	4.0%	4.4%	日本不動産研究所	264	
NH-06 SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	1,780	1,807	1,770	1,780	5.5%	1,750	5.3%	5.7%	日本不動産研究所	△37	
ネットワークセンター(8物件)／小計	19,145	18,909	20,732	20,883	5.0%	20,541	4.7%	5.1%		1,822	
NW-01 池袋ネットワークセンター	4,570	4,508	5,280	5,330	4.4%	5,220	4.1%	4.5%	日本不動産研究所	771	
NW-02 田端ネットワークセンター	1,355	1,359	1,550	1,560	4.9%	1,530	4.6%	5.0%	日本不動産研究所	190	
NW-03 広島ネットワークセンター	1,080	1,041	1,220	1,230	5.7%	1,210	5.4%	5.8%	日本不動産研究所	178	
NW-04 熱田ネットワークセンター	1,015	986	1,070	1,080	5.4%	1,060	5.1%	5.5%	日本不動産研究所	83	
NW-05 長野ネットワークセンター	305	303	362	363	6.9%	361	6.7%	7.1%	日本不動産研究所	58	
NW-06 千葉ネットワークセンター	7,060	6,980	7,330	7,380	5.1%	7,270	4.8%	5.2%	日本不動産研究所	349	
NW-07 札幌ネットワークセンター	2,510	2,531	2,600	2,620	5.2%	2,580	4.9%	5.3%	日本不動産研究所	68	
NW-08 京阪奈ネットワークセンター	1,250	1,199	1,320	1,320	5.5%	1,310	5.2%	5.6%	日本不動産研究所	120	
ホテル(2物件)／小計	16,520	16,482	17,200	17,500	3.7%	16,900	3.5%	3.9%		717	
HT-01 相鉄フレッサイン銀座七丁目	11,520	11,511	12,100	12,300	3.6%	11,900	3.4%	3.8%	日本不動産研究所	588	
HT-02 相鉄フレッサイン東京六本木	5,000	4,970	5,100	5,200	3.8%	5,000	3.6%	4.0%	日本不動産研究所	129	
全物件(50物件)合計	306,929	306,106	355,242	361,007	3.7%	351,067	3.5%	3.9%		49,135	

*1 取得価格は百万円未満を四捨五入、帳簿価格は百万円未満を切捨てて表示しています。

*2 各利回りの小計及び合計は、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。

10.物件別鑑定評価の状況(第9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 第9期末 2018年8月末	② 第10期末 2019年2月末	③ 差異 ②-①	④ 第9期末 2018年8月末	⑤ 第10期末 2019年2月末	⑥ 差異 ⑤-④	
東京商業・プロパティ(34物件)ノ小計	287,923	293,840	+5,917	3.6%	3.5%	△0.1%	
オフィス(22物件)ノ小計	224,253	230,015	+5,762	3.5%	3.4%	△0.1%	
OF-01 ヒューリック神谷町ビル(*2)	61,300	62,600	+1,300	3.5%	3.4%	△0.1%	大和不動産鑑定
OF-02 ヒューリック九段ビル(底地)	12,900	13,200	+300	3.6%	3.5%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-03 虎ノ門ファーストガーデン	11,500	11,900	+400	3.3%	3.3%	0.0%	シービーアールイー
OF-04 ラピロス六本木	9,300	9,650	+350	3.6%	3.5%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-05 ヒューリック高田馬場ビル	4,790	4,740	△50	4.1%	4.1%	0.0%	大和不動産鑑定
OF-06 ヒューリック神田ビル	4,050	4,180	+130	3.9%	3.8%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
OF-07 ヒューリック神田橋ビル	2,970	2,970	0	3.7%	3.7%	0.0%	大和不動産鑑定
OF-08 ヒューリック蛸殻町ビル	2,840	2,920	+80	4.2%	4.1%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
OF-09 御茶ノ水ソラシティ	43,183	44,485	+1,302	3.3%	3.2%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-10 ヒューリック東上野一丁目ビル	3,020	3,180	+160	4.0%	3.9%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-12 東京西池袋ビルディング	1,950	1,990	+40	4.2%	4.1%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-13 ゲートシティ大崎	4,620	4,780	+160	3.6%	3.5%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-14 ヒューリック虎ノ門ビル	21,000	21,700	+700	3.2%	3.1%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-15 ヒューリック渋谷一丁目ビル	5,450	5,670	+220	3.5%	3.4%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
OF-16 ヒューリック東日本橋ビル	3,590	3,690	+100	4.2%	4.1%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
OF-17 ヒューリック神保町ビル	1,500	1,530	+30	4.0%	3.9%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-18 ヒューリック銀座7丁目ビル	11,250	11,650	+400	3.4%	3.3%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-19 品川シーズンテラス(*2)	6,150	6,200	+50	3.6%	3.5%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-20 KSS五反田ビル(*2)	3,490	3,500	+10	3.9%	3.9%	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(*2)	4,120	4,140	+20	4.1%	4.1%	0.0%	大和不動産鑑定
OF-22 番町ハウス(*2)	2,800	2,800	0	3.8%	3.8%	0.0%	大和不動産鑑定
OF-23 恵比寿南ビル(*2)	2,480	2,540	+60	3.9%	3.8%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
商業施設(12物件)ノ小計	63,670	63,825	+155	4.0%	4.0%	△0.1%	
RE-01 大井町再開発ビル2号棟	12,300	12,100	△200	4.1%	4.0%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
RE-02 大井町再開発ビル1号棟	7,420	7,360	△60	4.3%	4.2%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
RE-03 ダイニングスクエア秋葉原ビル	3,930	3,930	0	3.8%	3.8%	0.0%	日本不動産研究所
RE-04 ヒューリック神宮前ビル	3,500	3,600	+100	3.4%	3.3%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
RE-05 ヒューリック新宿三丁目ビル	7,510	7,760	+250	3.6%	3.5%	△0.1%	日本不動産研究所
RE-06 横浜山下町ビル	5,780	5,780	0	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	3,820	3,820	0	3.7%	3.7%	0.0%	大和不動産鑑定
RE-09 ヒューリック等々力ビル	1,320	1,350	+30	4.6%	4.5%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
RE-10 ヒューリック大森ビル	3,720	3,720	0	4.3%	4.3%	0.0%	シービーアールイー
RE-11 HULIC &New SHIBUYA	3,410	3,415	+5	3.1%	3.1%	0.0%	日本不動産研究所
RE-12 HULIC &New SHINBASHI	3,330	3,360	+30	3.7%	3.7%	0.0%	日本不動産研究所
RE-13 ヒューリック志村坂上	7,630	7,630	0	4.6%	4.6%	0.0%	日本不動産研究所

*1 各利回りの小計及び合計は、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10期(2019年2月期)の取得資産について、第9期末(2018年8月末)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。なお、OF-01の第9期末(2018年8月末)欄には、既存保有分の第9期末(2018年8月末)時点の数値及び追加取得分の取得時点の数値の合計・平均を記載しています。

10.物件別鑑定評価の状況(第9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 第9期末 2018年8月末	② 第10期末 2019年2月末	③ 差異 ②-①	④ 第9期末 2018年8月末	⑤ 第10期末 2019年2月末	⑥ 差異 ⑤-④	
次世代アセット・プラス(10物件)ノ小計	60,922	61,402	+480	4.5%	4.5%	△0.0%	
有料老人ホーム(6物件)ノ小計	23,490	23,470	△20	4.6%	4.6%	+0.0%	
NH-01 アリア松原	4,290	4,300	+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	6,880	6,880	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	3,670	3,670	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 SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	1,800	1,770	△30	5.4%	5.5%	+0.1%	日本不動産研究所
ネットワークセンター(8物件)ノ小計	20,582	20,732	+150	5.1%	5.0%	△0.0%	
NW-01 池袋ネットワークセンター	5,280	5,280	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	1,550	1,550	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	1,220	1,220	0	5.7%	5.7%	0.0%	日本不動産研究所
NW-04 熱田ネットワークセンター	1,070	1,070	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	362	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	7,180	7,330	+150	5.2%	5.1%	△0.1%	日本不動産研究所
NW-07 札幌ネットワークセンター	2,600	2,600	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	1,320	1,320	0	5.5%	5.5%	0.0%	日本不動産研究所
ホテル(2物件)ノ小計	16,850	17,200	+350	3.8%	3.7%	△0.1%	
HT-01 相鉄フレッサイン銀座七丁目	11,800	12,100	+300	3.7%	3.6%	△0.1%	日本不動産研究所
HT-02 相鉄フレッサイン東京六本木	5,050	5,100	+50	3.9%	3.8%	△0.1%	日本不動産研究所
全物件(50物件)合計	348,845	355,242	+6,397	3.8%	3.7%	△0.1%	

*1 各利回りの小計及び合計は、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10期(2019年2月期)の取得資産について、第9期末(2018年8月末)欄には取得時点の数値を記載のうえ、各種数値を記載しています。

主要な財務指標の推移

	第8期末 (2018年2月末)	第9期末 (2018年8月末)	第10期末 (2019年2月末)
有利子負債総額*1	1,158億円	1,234億円	1,395億円
固定金利比率*2 (金利スワップによる固定化含む)	96.6%	96.3%	97.2%
平均利率*2	0.69%	0.69%	0.66%
平均利率*2 (アップフロントフィー含む)	0.84%	0.83%	0.80%

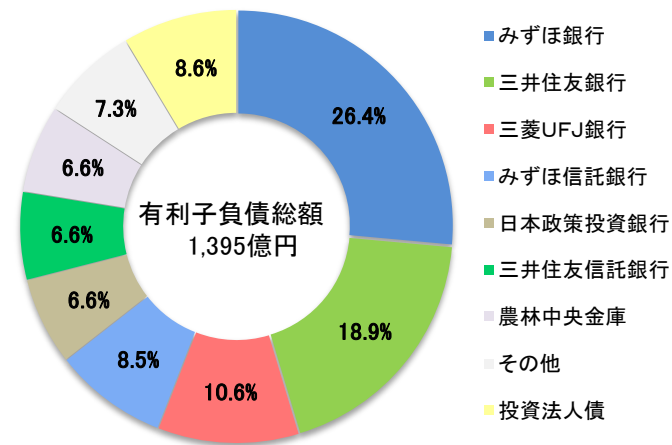
格付け

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-(安定的)

投資法人債の発行状況

	第1回 無担保投資法人債	第2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
発行総額	20億円	20億円	10億円	70億円
発行日	2015年8月31日	2016年12月13日	2016年12月13日	2018年8月30日
発行期間	10年	3年	10年	10年
利率	0.95%	0.04%	0.49%	0.77%

レンダーフォーメーション*3



コミットメントラインの状況

金融機関	設定額	期限
みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行	100億円	2020年2月7日

*1 1億円未満を切り捨てています。

*2 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 第10期末(2019年2月末)時点の有利子負債残高(総額)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9期末 (2018年8月末)		第10期末 (2019年2月末)		増減	
	投資口数 (口)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)
個人	57,171	5.2	56,452	4.5	-719	-0.7
金融機関	669,881	60.3	725,797	58.0	+55,916	-2.3
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	80,112	7.2	85,775	6.9	+5,663	-0.3
信託銀行	533,338	48.0	578,011	46.2	+44,673	-1.8
生命保険会社	13,710	1.2	14,158	1.1	+448	-0.1
損害保険会社	0	0.0	0	0.0	0	0.0
信用金庫	27,363	2.5	29,236	2.3	+1,873	-0.2
その他	15,358	1.4	18,617	1.5	+3,259	+0.1
その他国内法人	150,611	13.6	161,596	12.9	+10,985	-0.7
外国人	215,993	19.5	269,802	21.6	+53,809	+2.1
証券会社	16,344	1.5	37,353	3.0	+21,009	+1.5
合計	1,110,000	100.0	1,251,000	100.0	+141,000	-

所有者別投資主数*1*2

	第9期末 (2018年8月末)		第10期末 (2019年2月末)		増減	
	投資主数 (人)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)	人数 (人)	比率 (%)
個人	7,357	93.2	7,609	93.1	+252	-0.1
金融機関	131	1.7	139	1.7	+8	0.0
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	35	0.4	35	0.4	0	0.0
信託銀行	14	0.2	14	0.2	0	0.0
生命保険会社	6	0.1	6	0.1	0	0.0
損害保険会社	0	0.0	0	0.0	0	0.0
信用金庫	44	0.6	47	0.6	+3	0.0
その他	32	0.4	37	0.5	+5	+0.1
その他国内法人	205	2.6	208	2.5	+3	-0.1
外国人	183	2.3	202	2.5	+19	+0.2
証券会社	17	0.2	16	0.2	-1	0.0
合計	7,893	100.0	8,174	100.0	+281	-

主要投資主 第10期末(2019年2月末)時点*2

	投資主名	保有投資口数 (口)	保有比率*3 (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	277,495	22.18
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	181,861	14.53
3	ヒューリック株式会社	140,720	11.24
4	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	45,218	3.61
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	42,313	3.38
6	NOMURA BANK(LUXEMBOURG)S.A.	40,151	3.20
7	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	20,823	1.66
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	15,110	1.20
9	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	13,133	1.04
10	株式会社中京銀行	11,895	0.95
	合計	788,719	63.04

*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。

本投資法人の基本理念

1. 中長期的な投資主価値の最大化

- ・全てのステイクホルダーの利益に貢献
- ・中長期的な収益の維持・向上
- ・運用資産の規模と価値の成長を実現

2. スポンサーとの企業理念の共有

- ・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

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

オフィス

商業施設



- ・スポンサーが豊富な運用実績とノウハウを有する東京コマーシャル・プロパティに重点投資
- ・オフィスと商業施設に全体の**80%程度**を投資
- ・立地の選定を最も重視

次世代アセット・プラス

有料老人
ホーム

ネットワーク
センター

ホテル

その他*



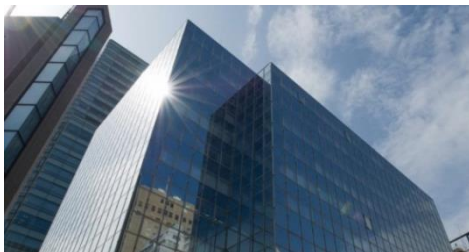
- ・将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得や、中長期的な投資主価値の最大化に資すると本投資法人が判断する賃貸不動産
- ・有料老人ホーム、ネットワークセンター、ホテル、その他*に全体の**20%程度**を投資
- ・個別物件の収益性、立地特性及び当該立地における競争力等を見極めた上で厳選投資を行う

* 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 ～

TOKYO オフィス OFFICE PROPERTIES

- (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)



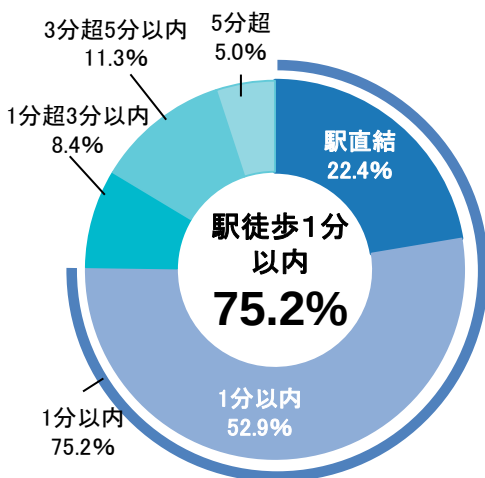
TOKYO 商業施設 RETAIL PROPERTIES

- (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)

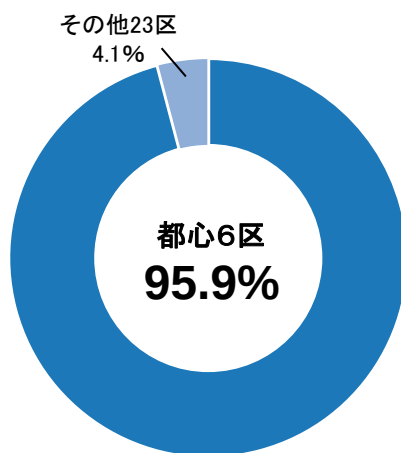


ポートフォリオ(オフィス)の状況

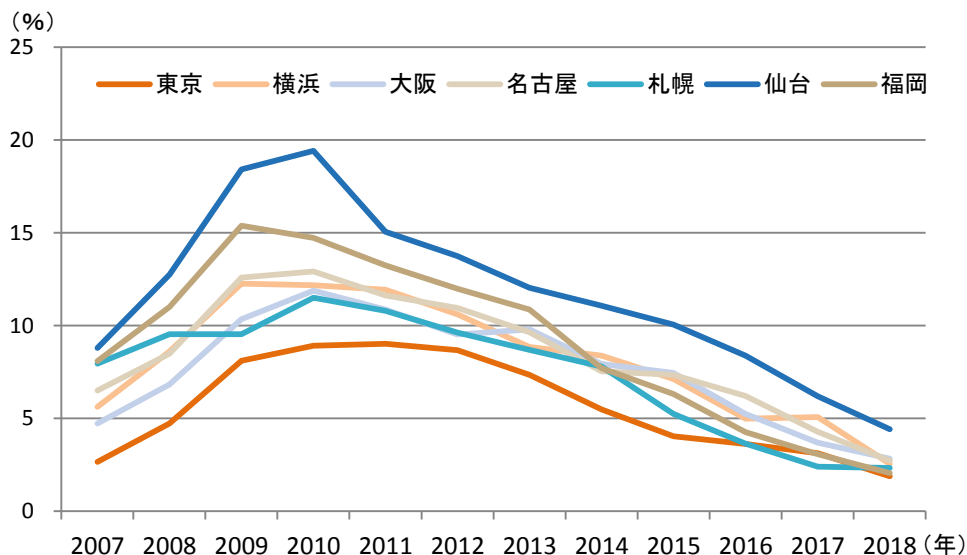
最寄駅からの徒歩分数別*1



エリア別*1



エリア別空室率の推移*2



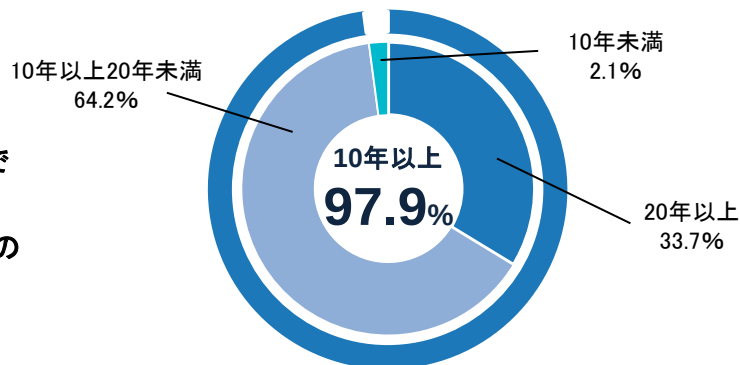
*1 各グラフの割合は、本投資法人の第10期末(2019年2月末)時点の保有資産の取得価格に基づくものです。

*2 三鬼商事株式会社のオフィスデータにおける各エリアのビジネス地区の空室率を基に本資産運用会社が作成したものです。なお、使用している用語は当該オフィスデータより引用したものであり、当該オフィスデータにおける定義に合わせています。

次世代アセット・プラスへの投資

- 将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得や、中長期的な投資主価値の最大化に資するアセットに投資
- 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・プラスの投資対象資産*1に投資

賃貸借期間(賃貸面積ベース)

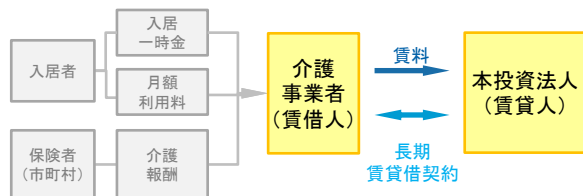


有料老人ホーム



- 主に介護を必要とする高齢者を対象とする介護付有料老人ホームのうち、利用権方式の施設
- 厚生労働省のガイドライン*2により、当初賃貸借契約期間は20年以上
- 介護報酬の変動リスクを軽減する観点から、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

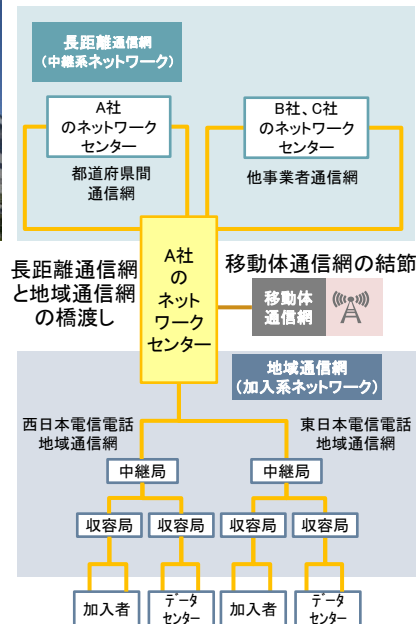
(ご参考) 有料老人ホームのキャッシュフロー構造



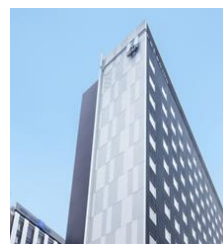
ネットワークセンター



- 入居テナントグループが保有する通信網をつなぐ中継基地
- 他の通信事業者のネットワークセンターとの結節機能を担う施設
- テナントはソフトバンク・グループ



ホテル



- 交通利便性が良好又は国内有数の観光地等に立地し、観光利用又はビジネス利用等の需要が見込まれる施設

- 2020年の東京オリンピックや、政府の各種施策等を背景として、観光やビジネス等の安定的な利用に加え、インバウンドによる訪日外国人の増加等により、更なる需要の拡大が見込まれる投資対象
- スポンサーのヒューリックが取り組んでいる3K(高齢化・観光・環境)ビジネスのうち、観光の一環として「ホテル」に注力し、蓄積したテナント管理等のノウハウや経験の活用が可能

*1 「その他次世代アセット・プラスの投資対象資産」とは、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。

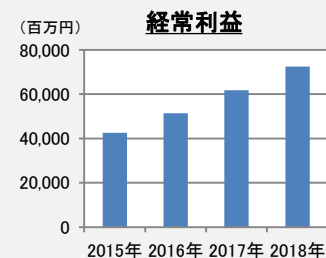
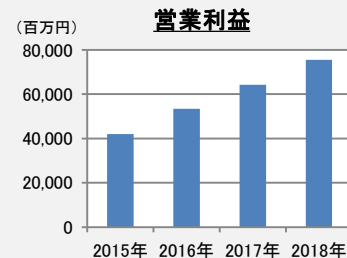
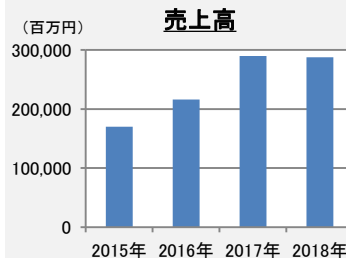
*2 厚生労働省「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について」

*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。

- 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*1

業績ハイライト（連結ベース）



ヒューリック本社ビル


ヒューリック本社ビル
屋上自然換気システム

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

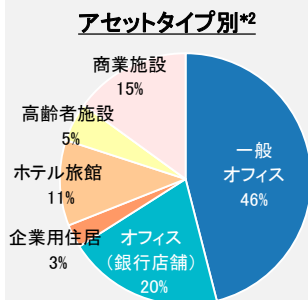
2007年1月
商号をヒューリック株に変更

2008年11月
東京証券取引所市場第一部へ上場

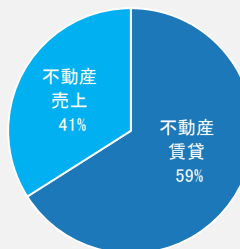
2014年2月
REIT事業本投資法人上場

2018年1月
新たな成長基盤である「リート」を活用、3K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

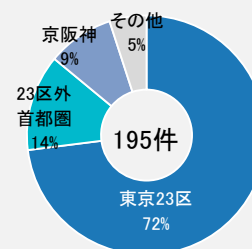
主要指数



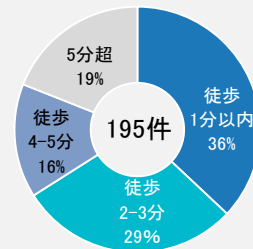
不動産事業の内訳*2



物件数*2



最寄駅からの距離*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



グランダ大森山王

*1 2018年12月末時点のものです。

*2 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。不動産事業の内訳については、営業利益ベースで算出しています。物件数及び最寄駅からの距離については住宅物件等を除いて算出しています。

建替・開発*1 *2

■ 実績

主要用途	区分	竣工年	物件名
オフィス	建替	2009年	ヒューリック八王子ビル
		2010年	ヒューリック両国ビル 虎ノ門ファーストガーデン 取得済
			ヒューリック麴町ビル
			ヒューリック荏原ビル
		2011年	ヒューリック銀座数寄屋橋ビル
			ヒューリック荏窪ビル
		2012年	ヒューリック駒込ビル
			ヒューリック本社ビル
		2014年	ヒューリック新宿ビル
			ヒューリック世田谷ビル
		2015年	ヒューリック浅草橋江戸通
		2017年	ヒューリック蒲田ビル
		2018年	ヒューリック板橋 ヒューリック府中ビル 日本橋高島屋三井ビルディング(一部持分)
	開発	2013年	ヒューリック浅草橋ビル 御茶ノ水ソラシティ 取得済 永田町ほっかいどうスクエア
		2015年	品川シーズンテラス 取得済 ヒューリック虎ノ門ビル 取得済
商業施設	建替	2009年	仙台ファーストタワー(商業棟・アトリウム)
		2010年	木更津ホームセンター
		2012年	ヒューリック渋谷第二ビル
		2015年	グレースシア調布 ヒューリック志村坂上 取得済
		2018年	ヒューリック目白 ヒューリックレジデンス新御茶ノ水
	開発	2017年	ヒューリック大森ビル 取得済 HULIC & New SHIBUYA 取得済 HULIC & New SHINBASHI 取得済

主要用途	区分	竣工年	物件名		
商業施設	開発	2017年	京都四条高倉セントラルビル(共有) ヒューリック渋谷公園通りビル		
		2018年	ヒューリックスクエア東京		
		2012年	ヒューリック雷門ビル		
ホテル	開発	2016年	相鉄フレッサイン銀座七丁目取得済		
		2017年	相鉄フレッサイン東京六本木取得済		
		2018年	ザ・ゲートホテル東京(ヒューリックスクエア東京) ヒューリック築地三丁目ビル		
		2018年	ふふ河口湖		
旅館	建替	2018年	ふふ河口湖		
高齢者施設	建替	2005年	アリア松原取得済		
		2010年	アイリスガーデン北浦和		
		2011年	グランダ大森山王		
		2012年	アリスタージュ経堂		
		2013年	サニーライフ船橋 グランダ学芸大学 アリア代々木上原 ホスピタルメント武蔵野		
		2014年	チャームスイート石神井公園 サニーライフ東京新宿		
		2015年	チャームスイート新宿戸山		
		2016年	ホスピタルメント板橋ときわ台取得済		
		2017年	ヒューリック調布		
		2009年	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉取得済		
		2016年	トラストガーデン常磐松取得済		
		2017年	ヒューリック深沢		
		2018年	チャームプレミア田園調布 グランダ稲村ヶ崎 鎌倉碧邸 ソナーレ石神井		
		その他	開発	2018年	一行院 千日谷会堂

*1 上記の物件(取得済のものを除きます)について、本書作成日現在、本投資法人が取得を決定しているものではありません。

*2 主要用途が住居のみの場合は除きます。

建替・開発*1 *2

計画

主要用途	区分	竣工予定	物件名
オフィス	建替	2020年	新設王子PJ
	開発	2019年	宇田川町14・15番地区第一種市街地開発事業 (一部持分)
		2020年	赤坂二丁目開発計画
オフィス・商業施設	開発	2019年	外神田4丁目開発計画
商業施設	開発	2019年	吉祥寺南町1丁目開発計画
		2020年	東京地下鉄六本木7丁目計画 新宿3-17開発計画
		2021年	銀座6丁目開発計画
			宇田川町32開発計画
			銀座8丁目開発計画
			銀座6丁目開発計画2
	建替	2024年	心斎橋PJ 自由が丘再開発PJ
		2020年	立誠小跡地開発計画(PPP) 両国リバーセンター開発計画(PPP)
商業施設・ホテル	建替	2023年	ヒューリック札幌ビル・ヒューリック札幌NORTH33ビル
		2024年	ヒューリック福岡ビル
商業施設・賃貸マンション	建替	2020年	新設成増PJ
旅館	開発	2020年	奈良ふふ開発計画(PPP) 京都南禅寺計画 日光ふふ開発計画
		2021年	箱根強羅ふふ開発計画

主要用途	区分	竣工予定	物件名
高齢者施設	開発	2019年	文京弥生開発計画 横浜山手町開発計画 荻窪開発計画
		2020年	南麻布開発計画
		2022年	扇町医誠会病院開発計画(PPP)
その他	開発		

*1 上記の物件(取得済のものを除きます)について、本書作成日現在、本投資法人が取得を決定しているものではありません。

*2 主要用途が住居のみの場合は除きます。

新規投資*1 *2

■ 実績(2012年以降)

主要用途	取得年	物件名	
オフィス	2012年	ヒューリック銀座7丁目ビル	取得済
	2013年	ラピロス六本木	取得済
		ヒューリック神谷町ビル	取得済
	2015年	ヒューリック銀座一丁目ビル	
		八丁堀オフィス3物件	
		ヒューリック銀座ウオールビル	
		大和代々木第二ビル	
		ヴァンセットビル	
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	取得済
		ヒューリック豊洲プライムスクエア等8物件	
	2016年	ヤマト羽田ビル	
		ヒューリック新川崎ビル	
		ヒューリック銀座三丁目ビル	
		ヒューリック渋谷宮下公園ビル	
		ヒューリック仲御徒町ビル	
	2017年	ヒューリック小石川ビル	
		ヒューリック芝4丁目ビル	
		ヒューリック南青山ビル	
		ヒューリック五番町ビル	
		神田三崎町ビル	
		ヒューリック六本木二丁目ビル	
		ヒューリック心斎橋ビル	
		ヒューリックみなとみらい(底地)	
		心斎橋プラザビル(3棟)	
		心斎橋フジビル	
		ヒューリック京橋イーストビル	
		DSBグループ潮見ビル	
	2018年	新日本実業銀座6丁目ビル	
		WeWork Shimbashi	

主要用途	取得年	物件名	
オフィス		EDGE渋谷2丁目	
		赤坂スターゲートプラザ	
		MASU no SQUARE	
商業施設	2013年	ヒューリック新宿三丁目ビル	取得済
		ヴィクトリアワードローブ神保町	
		ヒューリック神宮前ビル	取得済
		ヒューリック渋谷宇田川町ビル	
	2014年	横浜山下町ビル	取得済
		オーキッドスクエア	取得済
	2015年	G10	
		池袋東急ハンズ	
		池袋GIGO	
		宇田川町シグマ第5ビル	
		ウインズ浅草ビル	
		浅草パークホールビル	
		ヒューリック浅草一丁目	
	2016年	Bleu Cinq Point(一部)	
	2017年	ヒューリック銀座一丁目ガス灯通	
		ラウンドワン9物件	
	2018年	新宿武蔵野ビル(準共有持分)	
		CR-VITE	
		イトーヨーカドー川崎店	
		ラウンドワン吉祥寺店	
		イトーヨーカドー鶴見店	
物流・倉庫	2016年	ヒューリック加須物流センター	
	2018年	ヒューリック葛西臨海ビル(旧BECビル)	

*1 上記の物件(取得済のものを除きます)について、本書作成日現在、本投資法人が取得を決定しているものではありません。

*2 主要用途が住居のみの場合は除きます。

新規投資*1 *2

■ 実績(2012年以降)

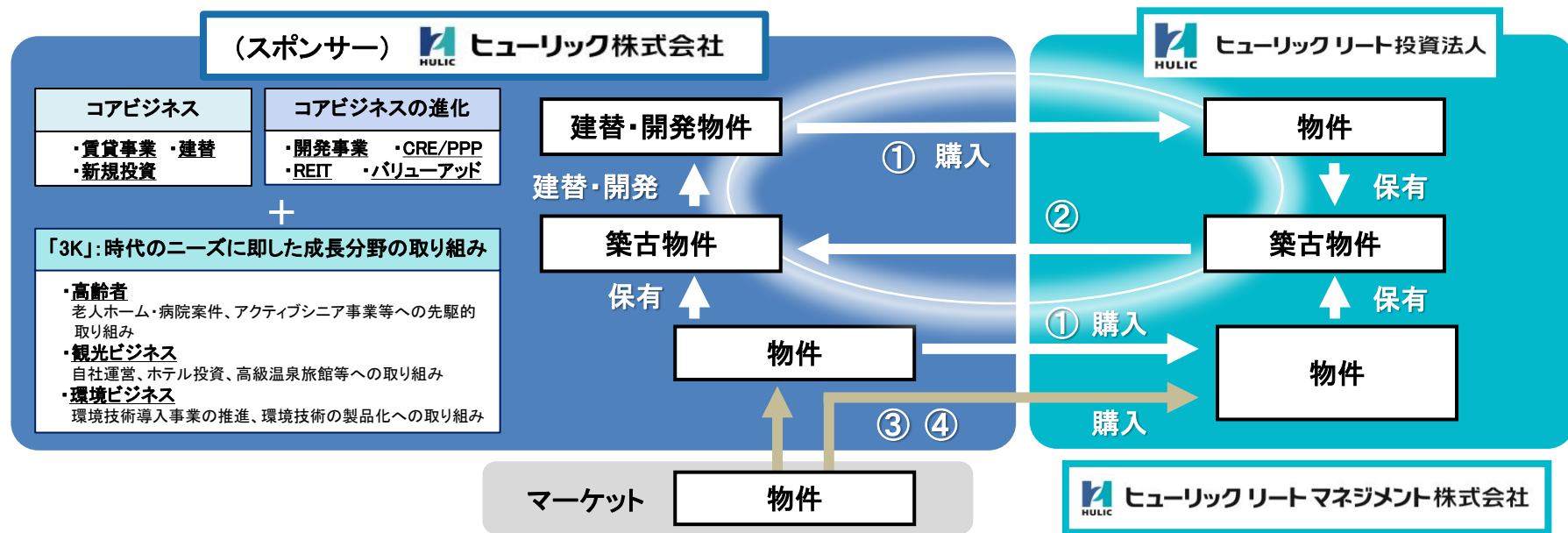
主要用途	取得年	物件名	
高齢者施設	2012年	トラストガーデン用賀の杜	取得済
		トラストガーデン桜新町	取得済
		トラストガーデン杉並宮前	取得済
	2013年	エスペラル城東	
	2014年	豊洲シニアレジデンス	
	2015年	チャームスイート西宮浜	
		リアンレーヴ八雲	
	2016年	浅草ケアパークそよ風	
		ライフコミュニン葉山	
	2017年	メディカルホームグランダ岡本	
ネットワークセンターほか	2012年	アズハイム大泉学園	
		そんぽの家狛江	
		グッドタイムホーム・多摩川	
		池袋ネットワークセンター	取得済
		田端ネットワークセンター	取得済
	2013年	広島ネットワークセンター	取得済
		熱田ネットワークセンター	取得済
		長野ネットワークセンター	取得済
	2014年	千葉ネットワークセンター	取得済
		札幌ネットワークセンター	取得済
	2018年	京阪奈ネットワークセンター	取得済
		住友商事千里ビル	

主要用途	取得年	物件名
ホテル	2014年	ヒューリック銀座二丁目ビル
		東京ベイ舞浜ホテルクラブリゾート
	2015年	東京ベイ舞浜ホテル
		サザンビーチホテル&リゾート沖縄
	2016年	グランドニッコー東京 台場(底地)
		葉山SCAPES THE SUITE
旅館	2018年	MIMARU京都 堀川六角
		ポルテ金沢(ホテル日航金沢)
	2019年	グランドニッコー東京 台場(建物)
	2015年	箱根翠松園
		熱海ふふ
	2016年	ATAMI海峯楼

*1 上記の物件(取得済のものを除きます)について、本書作成日現在、本投資法人が取得を決定しているものではありません。

*2 主要用途が住居のみの場合は除きます。

主要なスポンサーサポート ～資産循環モデル～



図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

図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

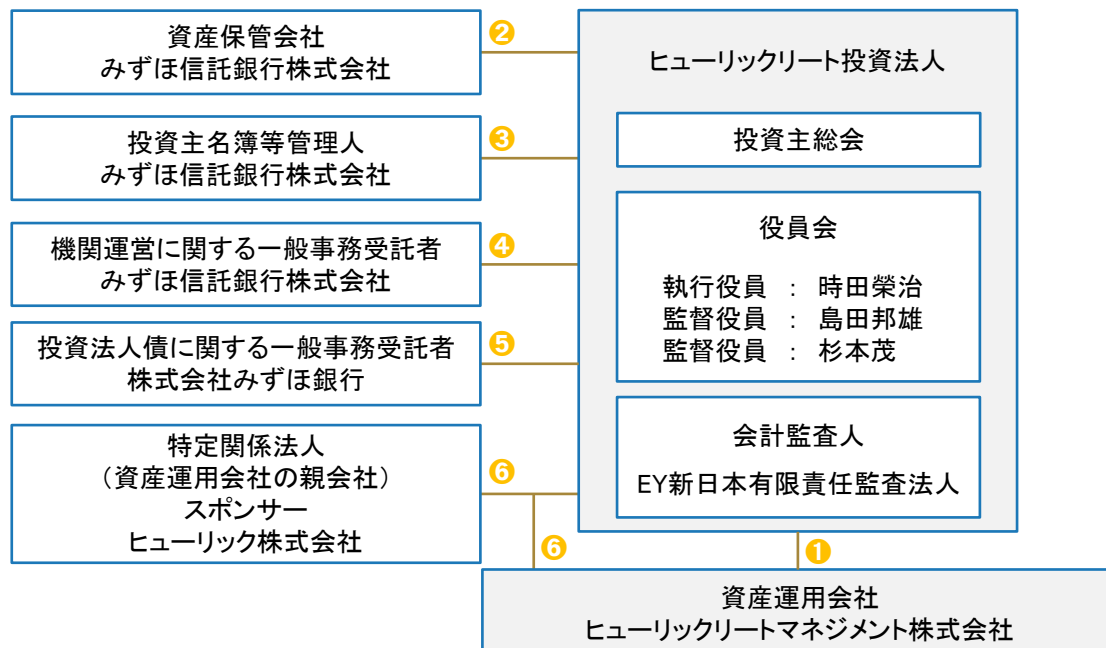
図③ : ウェアハウジング機能の提供

…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

図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



① 資産運用委託契約

第10期報酬額*1	836,463千円*2
-----------	-------------

② 資産保管委託契約

第10期手数料*1	13,470千円
-----------	----------

③ 投資口事務代行委託契約

④ 一般事務委託契約

第10期手数料*1	42,715千円*3
-----------	------------

⑤ 財務代理契約

第10期手数料*1	90千円
-----------	------

⑥ スポンサーサポート契約

資産運用会社の概要

会 社 名	ヒューリックリートマネジメント株式会社
資 本 金 の 額	200百万円
株 主	ヒューリック株式会社(100%)
代 表 取 締 役 社 長	時田 栄治
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

*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(111,575千円)、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(4,912千円)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。

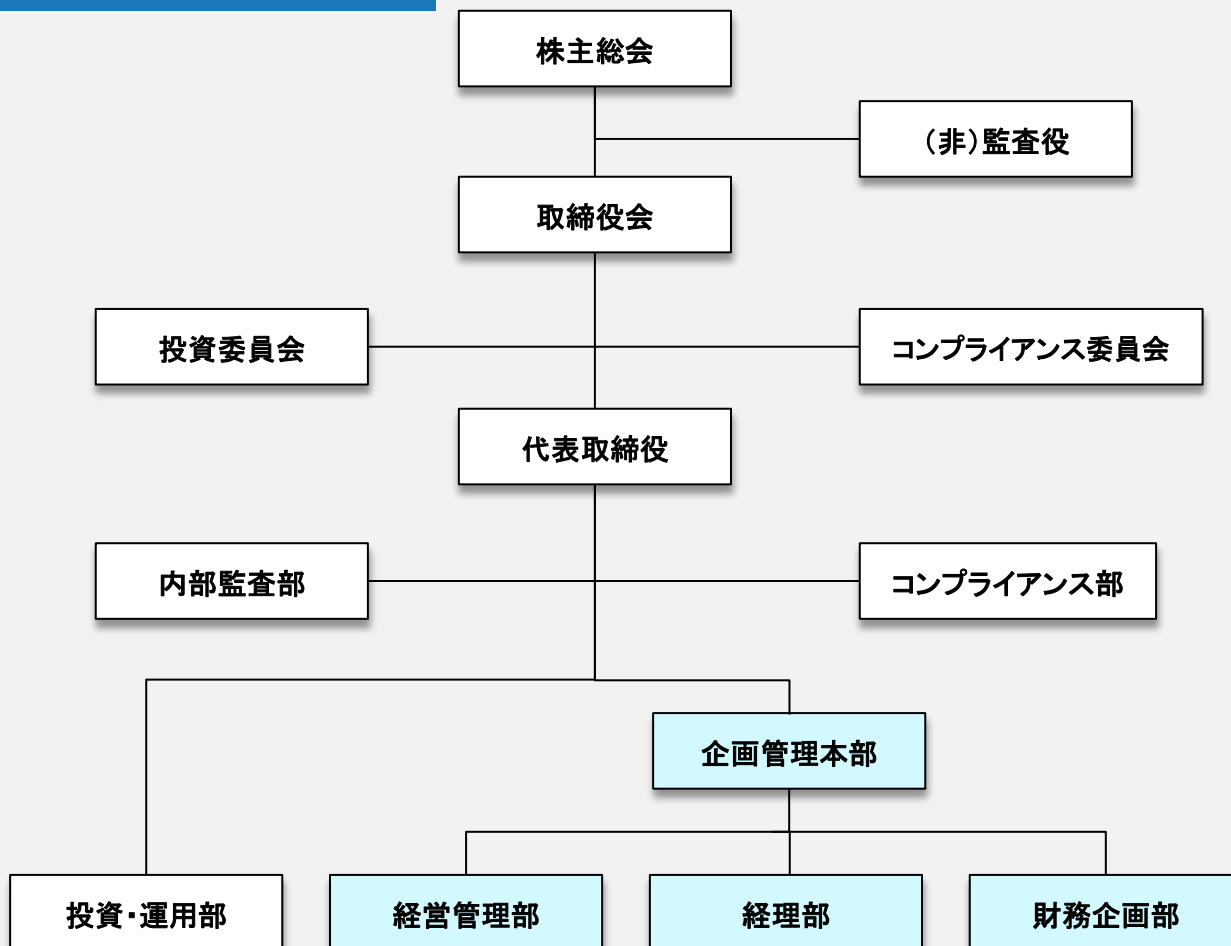
- 2019年3月に資産規模の拡大等にあわせ、内部運用体制の強化等を目的として、財務・経理部及び企画・管理部から経営管理部、経理部及び財務企画部への業務の移管並びに統括部署としての企画管理本部の新設を行いました。

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



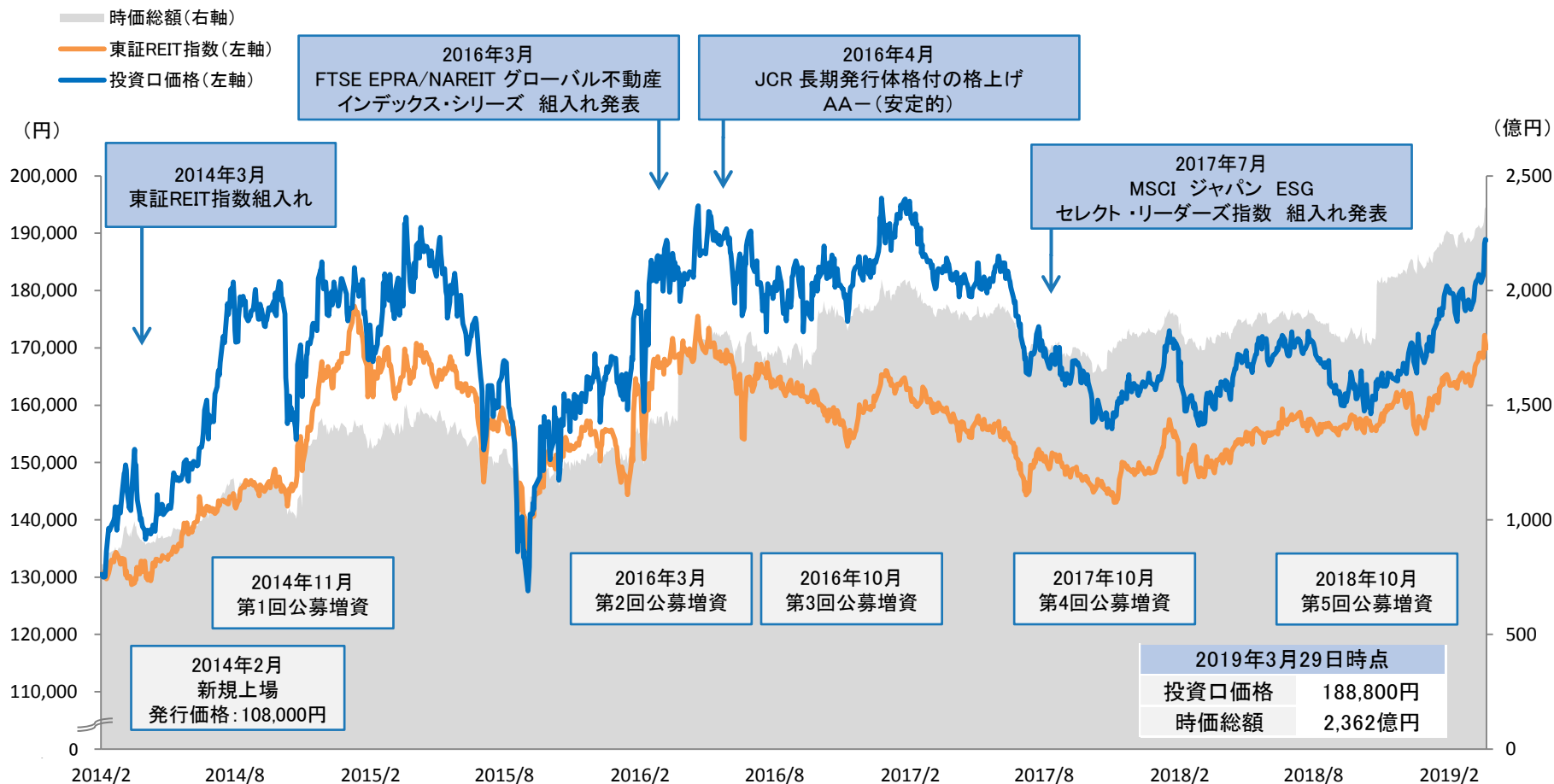
資産運用会社の組織図



新規上場以来の推移

- 過去5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-」への格上げによる信用力の向上

更なる時価総額の拡大と
流動性の向上を目指す



*1 (出所)公開情報を基に資産運用会社にて作成しています。

*2 東証REIT指数は本投資法人の上場日である2014年2月7日の終値を本投資法人の投資口価格の終値と同数値と仮定して指数化しています。

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。詳細な内容については、57ページを参照して下さい。
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。詳細な内容については、58ページを参照して下さい。
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。
第8期決算発表以降取得物件	2018年4月12日付の第8期決算発表以降に取得をした品川シーズンテラス、KSS五反田ビル、ヒューリック神谷町ビル(追加取得)、ヒューリック日本橋本町一丁目ビル、番町ハウス、恵比寿南ビル及びヒューリック志村坂上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、建替え事業も含めて、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。
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。
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)
旧予想	2018年10月12日公表の業績予想に基づき記載しています。詳細な内容については、2018年10月12日公表の2018年8月期決算短信をご参照ください。
新予想	2019年4月12日公表の業績予想に基づき記載しています。詳細な内容については、2019年4月12日公表の2019年2月期決算短信をご参照ください。
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に調整を行った分の金額をいいます。

用語	定義
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。
取得余力	物件取得に伴う有利子負債の調達余力(増加可能額)をいいます。簿価ベースLTVを基に算出しています。
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。
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	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。
賃料増減額率	以下の計算式によって算出しています。 $(A - B) \div B \times 100\%$ (各決算期において賃料改定もしくはテナント入替えのなされた区画について、A:改定・入替後の月額賃料(共益費を含みます。))の合計額、B:改定・入替前の月額賃料(共益費を含みます。))の合計額)
増額・減額面積(改定)	各決算期における賃料増額又は減額改定がなされた賃貸借契約の契約面積(共有物件等においてはその持分に相当する数値)の合計をいいます。

用語	定義
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。)において対象期に契約更改期日が到来する区画のうち、第9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9期に賃料更改によって賃料が増額した区画の面積)
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。
FTSE EPRA/NAREIT グローバル不動産 インデックス・シリーズ	FTSEグループが、欧州不動産協会(EPRA)及び全米不動産投資信託協会(NAREIT)との協力により開発した国際的な不動産投資指数であり、国際不動産投資のベンチマークとして世界中の多数の機関投資家等に採用されています。
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 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イ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評価	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)	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。

ご注意

本資料には、ヒューリック投資法人（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ください。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。