

ヒューリックリート投資法人 第12期（2020年2月期） 決算説明資料

2020年4月14日



証券コード 3295



TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

NEXT⁺
GENERATION ASSETS



I. 運用ハイライト

1. 第11期決算発表以降の運用ハイライト	4
2. 発行登録の概要と各種指標	5
3. ポートフォリオ・サマリー	6

II. 運用実績

1. 分配金・NAVの推移	10
2. 外部成長の実績	11
3. 内部成長の実績	14
4. 財務の状況	18

III. 決算概要 及び 業績予想

1. 第12期実績の概要	20
2. 第13期予想の概要	21
3. 第14期予想の概要	22
4. 貸借対照表	23
5. 鑑定評価の状況	24

IV. 今後の戦略

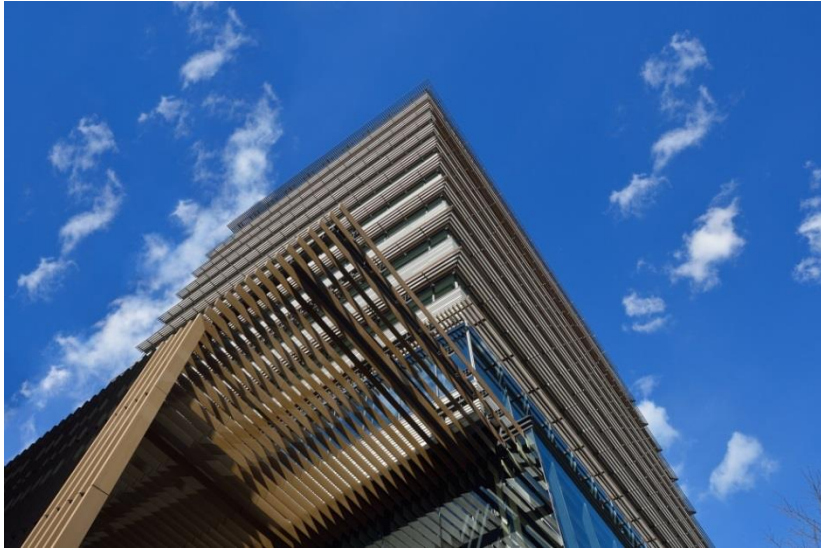
1. 戦略の骨子	27
2. 業績予想の概要	28
3. 内部成長戦略	29
4. スポンサーの主な開発物件・保有物件	30

V. ESGへの取り組み

1. ESGへの取り組み	33
--------------	----

Appendix

1. 損益計算書	39
2. 貸借対照表	42
3. 各種指標の推移	43
4. 各種報酬・手数料の概要	44
5. 新規取得資産	45
6. ポートフォリオマップ	51
7. 物件写真	52
8. ポートフォリオ一覧（決算発表日時点）	56
9. 物件別鑑定評価の状況（第12期末時点）	59
10. 物件別鑑定評価の状況（第11期末対比）	61
11. 財務の状況	63
12. 投資主の状況	64
13. 本投資法人の基本理念とポートフォリオ構築方針	65
14. 東京コマーシャル・プロパティへの重点投資	66
15. 次世代アセット・プラスへの投資	67
16. 有料老人ホームの概要	68
17. ヒューリックについて	69
18. ヒューリックグループの主な実績及び計画	70
19. ヒューリックグループとのコラボレーション	73
20. 本投資法人の仕組み	74
21. 資産運用会社の概要	75
22. 投資口価格・時価総額の推移	76
23. 用語の定義	77



I 運用ハイライト

外部成長

- 初の銀行店舗物件を含むスポンサー開発・保有物件に厳選投資
 - ・2019年9月の前回増資以降、オフィス4物件、商業施設1物件、ホテル1物件、合計6物件・297億円^{*1}を取得し、**資産規模は3,514億円に拡大**
 - ・将来的な物件競争力を勘案し、ゲートシティ大崎を譲渡

資産規模の推移

	第11期 決算発表時点	第12期 決算発表時点
資産規模	3,250億円	3,514億円

東京コマーシャル・プロパティの主要指標

都心6区比率	84.7%
駅徒歩5分以内比率	92.4%

■ NAVの成長に資する含み損益率の拡大

- ・「都心・駅近」物件への厳選投資により、**含み損益率は+17.3%に拡大**

含み損益率の推移

	第11期末 (2019年8月末)	第12期末 (2020年2月末)
含み損益率	17.0%	17.3%

内部成長

■ 継続的な賃料増額の実現

- ・第12期（2020年2月期）は、オフィスの賃料乖離率マイナス区画の賃料改定・テナント入替えて、**約58%の増額を実現**（面積ベース）
- ・賃料改定・テナント入替えによる賃料増額面積は、**3期連続で合計10,000㎡超と高い水準を維持**
- ・オフィスの賃料乖離率マイナス区画の乖離率平均は**△10.2%^{*2}**であり、テナントリレーションを図りながら継続的な収益向上を目指す

第12期（2020年2月期）の賃料増額の成果 （東京コマーシャル・プロパティ）

賃料改定による賃料増額率	7.3%
入替えによる賃料増額率	28.6%

■ 高稼働率の維持

- ・第12期（2020年2月期）中に複数のテナント退去が生じたものの、早期リースアップを実現
- ・第12期末（2020年2月末）のポートフォリオ稼働率は99.5%と、引き続き高水準を維持

稼働率の推移

	第11期末 (2019年8月末)	第12期末 (2020年2月末)
ポートフォリオ稼働率	100.0%	99.5%

財務戦略

■ 健全な財務運営の推進と発行登録書の提出

- ・JCR^{*3}の長期発行体格付は、**AA-（ポジティブ）**
- ・2020年3月に本投資法人投資口の発行登録書を提出（発行予定額：160億円（上限））
- ・今後のJ-REITマーケットの動向と投資主価値に配慮しつつ、新投資口発行を目指すことにより、**安定的かつ健全な財務運営を維持・推進していく方針**

JCR 長期発行体格付

長期発行体格付（格付の見通し）	AA-（ポジティブ）
-----------------	------------

ESG

■ 継続的な取組みに対する外部機関の評価

- ・MSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数への継続採用（J-REIT64銘柄中9銘柄が選定）
- ・2019年のGRESBリアルエステイト評価において、3年連続で「Green Star」の取得と、GRESBレーティング「4Stars」を取得
- ・**ZEB Readyの取得（品川シーズンテラス）や、CASBEEウェルネスオフィス認証の取得（ヒューリック虎ノ門ビル）など、外部機関からの評価を維持・向上**

投資主価値の継続的成長

1口当たり分配金の推移

第12期（2020年2月期）	第13期（2020年8月期）	第14期（2021年2月期）
（旧予想） 3,460円/口	（実績） 3,532円/口	（旧予想） 3,460円/口
	（新予想（注）） 3,582円/口	（予想（注）） 3,482円/口

1口当たりNAVの推移

第11期末（2019年8月末）	第12期末（2020年2月末）
172,657円/口	175,935円/口

（注）第13期（2020年8月期）に、2020年3月24日付で提出した発行登録書に記載の発行予定額の新投資口（発行予定口数：88,000口）を発行すること（以下「本新投資口発行」といいます。）を前提とした1口当たり予想分配金（一時差異等調整引当額の計上に伴う利益超過分配金を含みます。）を記載しています。なお、2020年8月期に本新投資口発行が行われるとの保証はありません。また、本新投資口発行が想定どおり行われる場合であっても、実際の発行口数は、その時点における本投資法人の投資口価格を踏まえて決定される予定であるため、発行予定口数から増加又は減少することがあり、そのため1口当たり分配金及び利益超過分配金は変動する可能性があります。本新投資口発行が行われない場合の1口当たり予想分配金については、5ページ及び41ページをご参照ください。

^{*1} 2020年2月13日付で「ヒューリック新宿三丁目ビル」の底地の一部を取得していますが、本投資法人が既に保有している物件の底地の一部を追加取得するものであるため、記載を省略しています。

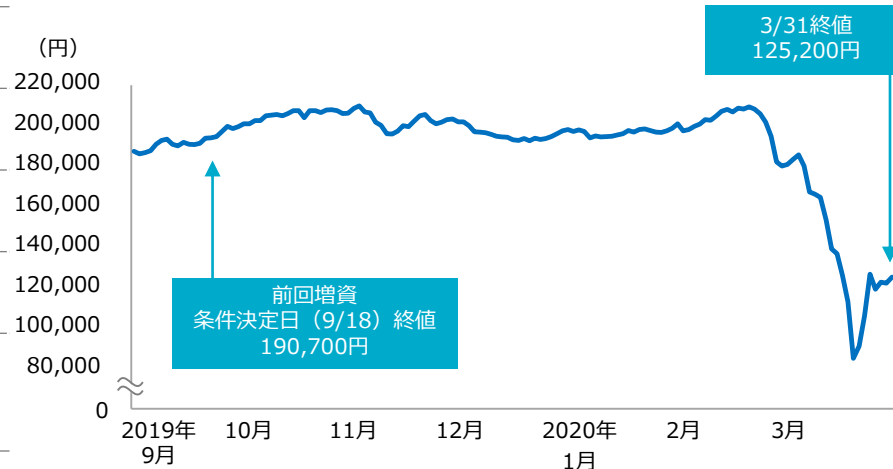
^{*2} 第12期（2020年2月期）決算発表時点の状況を記載しています。

^{*3} 株式会社日本格付研究所をいいます。以下同じです。

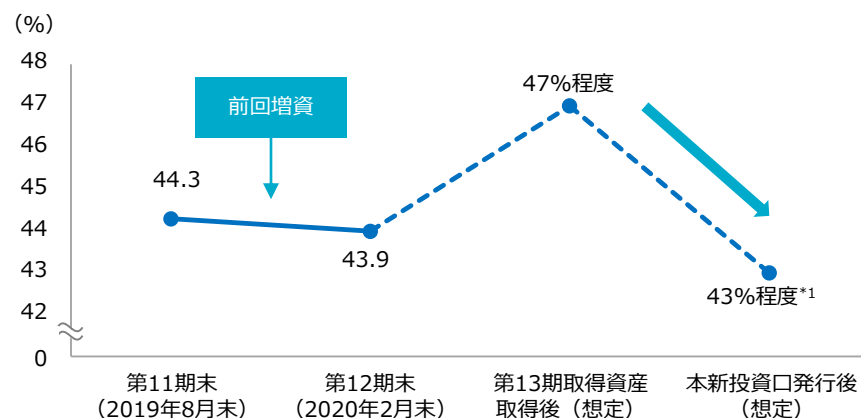
発行登録の概要

発行登録書提出日	2020年3月24日
発行登録の対象	投資法人投資口
発行予定額	16,000百万円（上限）
発行予定期間	2020年4月1日から1年間
資金使途	特定資産の取得に伴う借入金等の返済資金に充当する予定。但し、将来の特定資産の取得資金に充当することがある。

投資口価格の推移



LTVの推移



本新投資口発行により、LTV水準を適切にコントロールしつつ、
1口当たり分配金の維持・向上に努める

1口当たり予想分配金^{*1,2}

■ 第13期（2020年8月期）に本新投資口発行が行われる場合

第13期予想
（2020年8月期）

3,580 円
（ゲートシティ大崎の譲渡に伴う
譲渡益を含む）

第14期予想
（2021年2月期）

3,480 円

<前提条件>

2020年3月24日現在の発行済投資口数1,312,000口に加えて、本新投資口発行において88,000口が発行されることを前提としています。

■ 第13期（2020年8月期）に本新投資口発行が行われない場合

第13期予想
（2020年8月期）

3,770 円
（ゲートシティ大崎の譲渡に伴う
譲渡益を含む）

第14期予想
（2021年2月期）

3,630 円

^{*1} 第13期（2020年8月期）に本ページ記載の本新投資口発行が行われるとの保証はありません。また、本新投資口発行が想定どおり行われる場合であっても、実際の発行口数は、その時点における本投資法人の投資口価格を踏まえて決定される予定であるため、発行予定口数から増加又は減少することがあり、そのため1口当たり分配金、利益超過分配金及びLTV水準は変動する可能性があります。

^{*2} 一時差異等調整引当額の計上に伴う利益超過分配金を含まない金額を記載しています。

上場来の資産規模及びLTVの推移

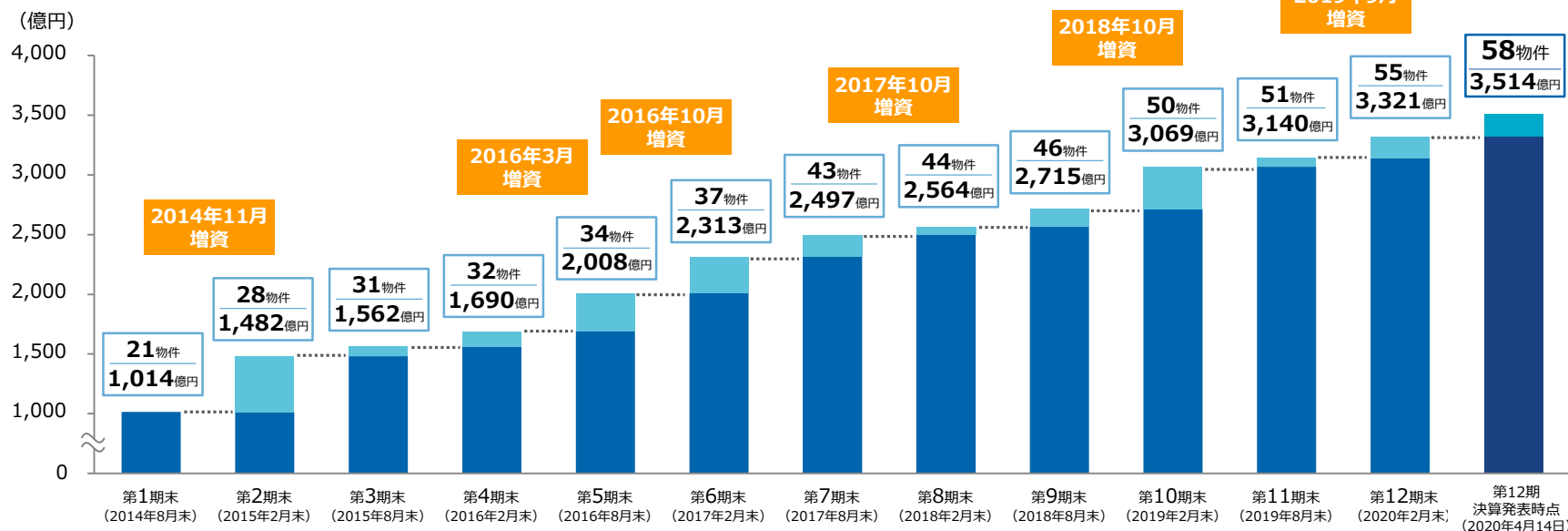
資産規模 **58物件 3,514億円**

平均NOI利回り **4.4%** 稼働率 **99.5%** 含み損益 **577億円***

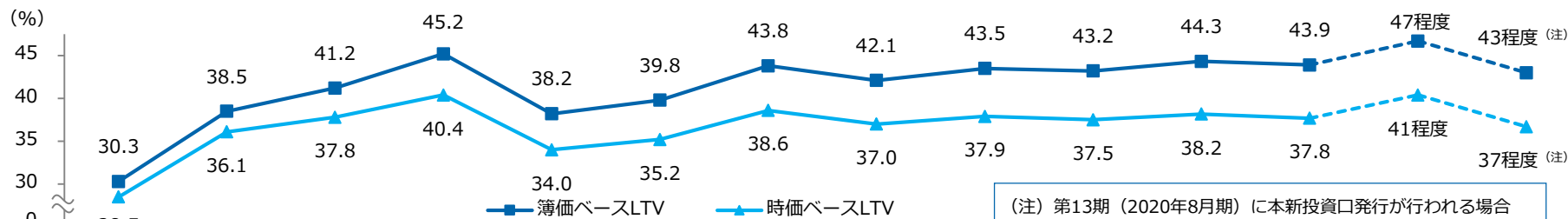
東京コマーシャル・プロパティ **39物件 2,832億円 (80.6%)**

次世代アセット・プラス **19物件 682億円 (19.4%)**

資産規模の推移



LTVの推移

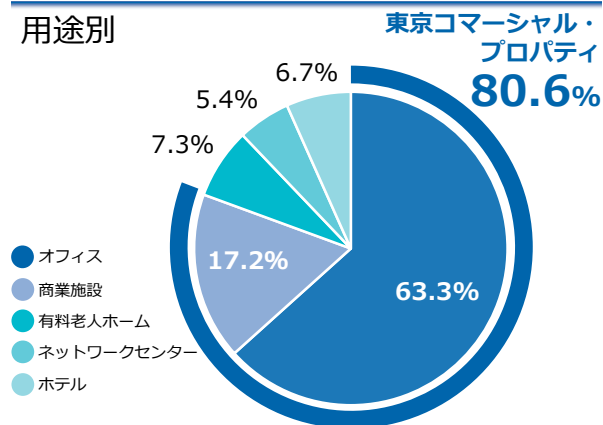


* 第13期 (2020年8月期) 取得資産は鑑定評価額と取得価格の差額を含み益として算出しています。

第12期（2020年2月期）決算発表時点のポートフォリオ

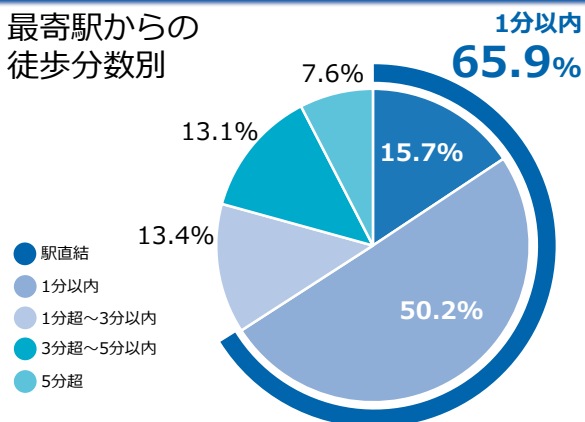
ポートフォリオ全体*1

用途別



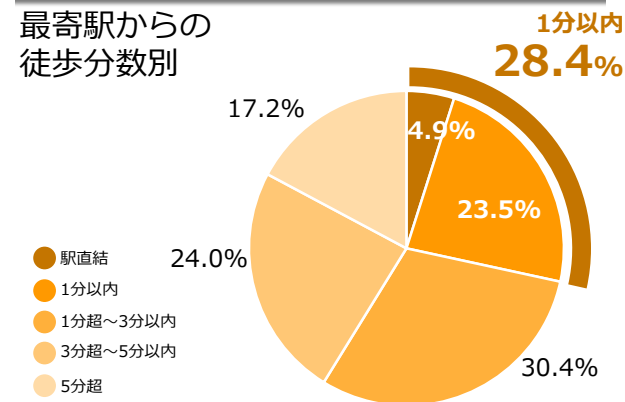
東京コマーシャル・プロパティ*1

最寄駅からの
徒歩分数別

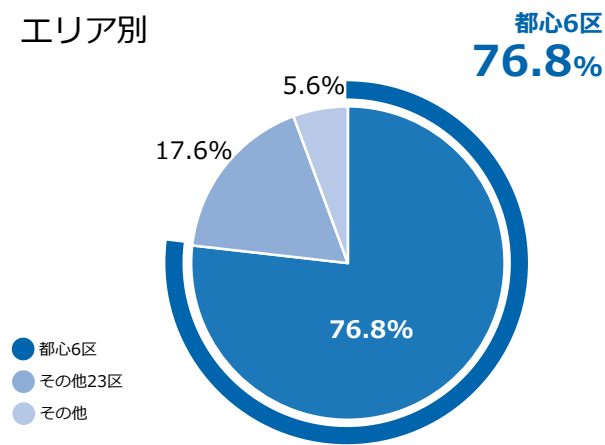


(参考) J-REIT全体 (オフィス用途のみ)*2

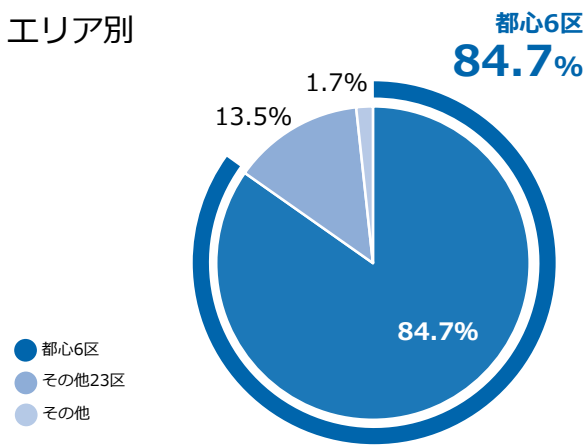
最寄駅からの
徒歩分数別



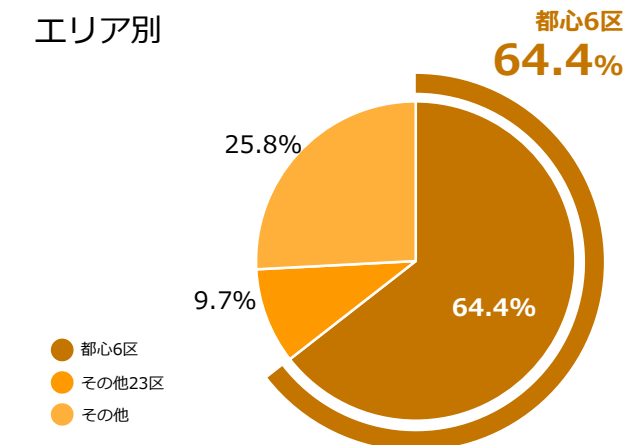
エリア別



エリア別



エリア別

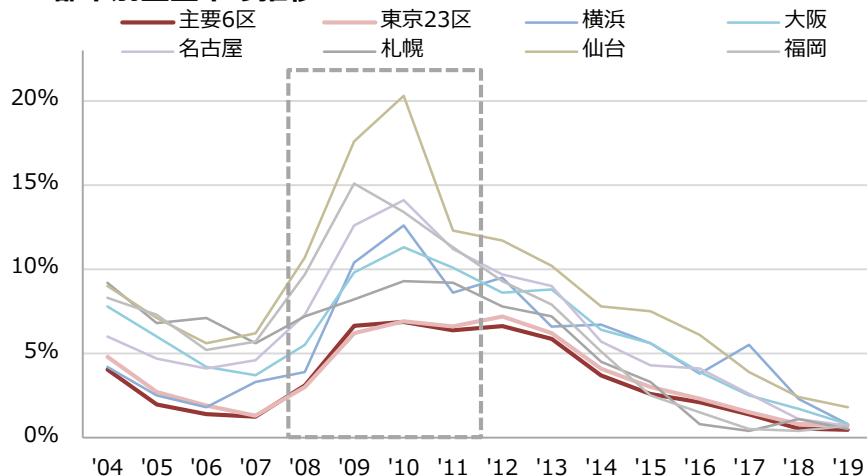


*1 各グラフの割合は、第12期（2020年2月期）決算発表時点の保有資産の取得価格に基づくものです。

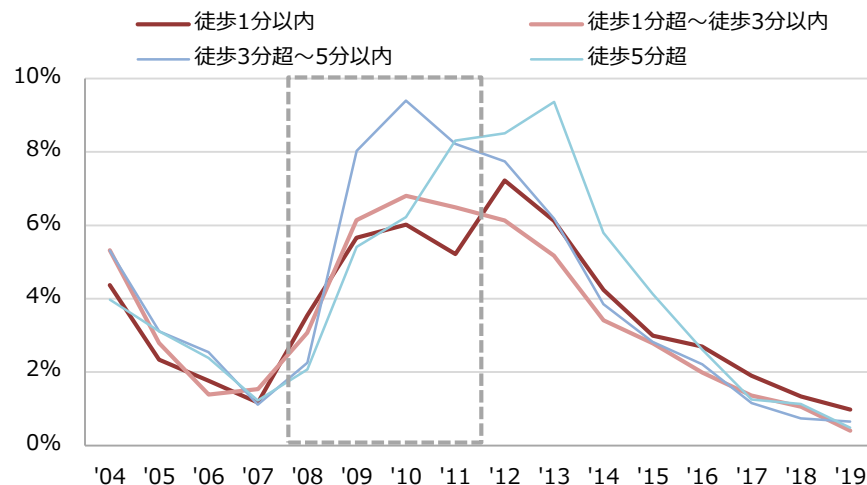
*2 各グラフの割合は、2020年3月末時点におけるJ-REIT各社の保有するオフィス用途の資産の取得価格に基づくものです（情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成。）。

(ご参考) オフィスの都市別・駅距離別空室率推移*1

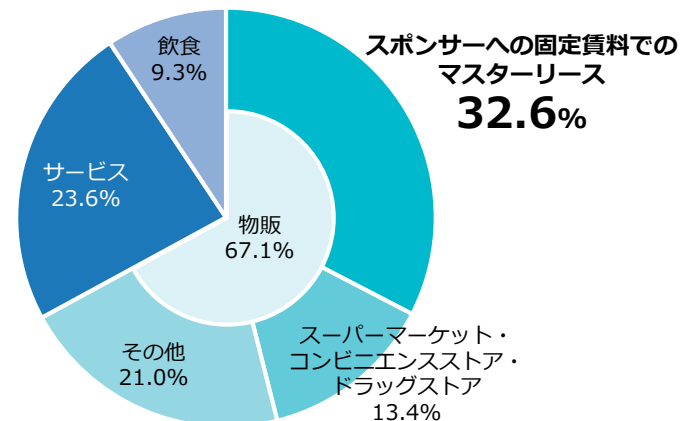
■ 都市別空室率の推移



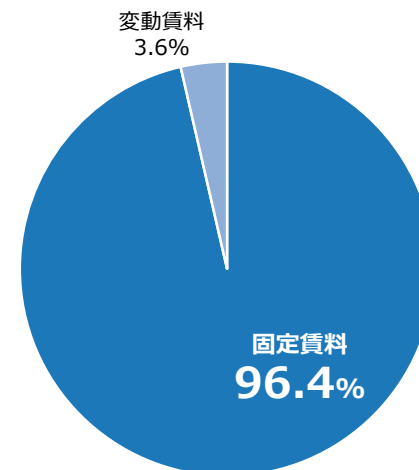
■ 駅距離別空室率の推移 (東京23区)



本投資法人保有の商業施設のテナント構成*2



本投資法人保有のホテルの賃料構成*3



*1 シービーアールイー株式会社「東京オフィスマーケットの優位性確認に係るマーケット基礎調査」を基に資産運用会社にて作成しています。

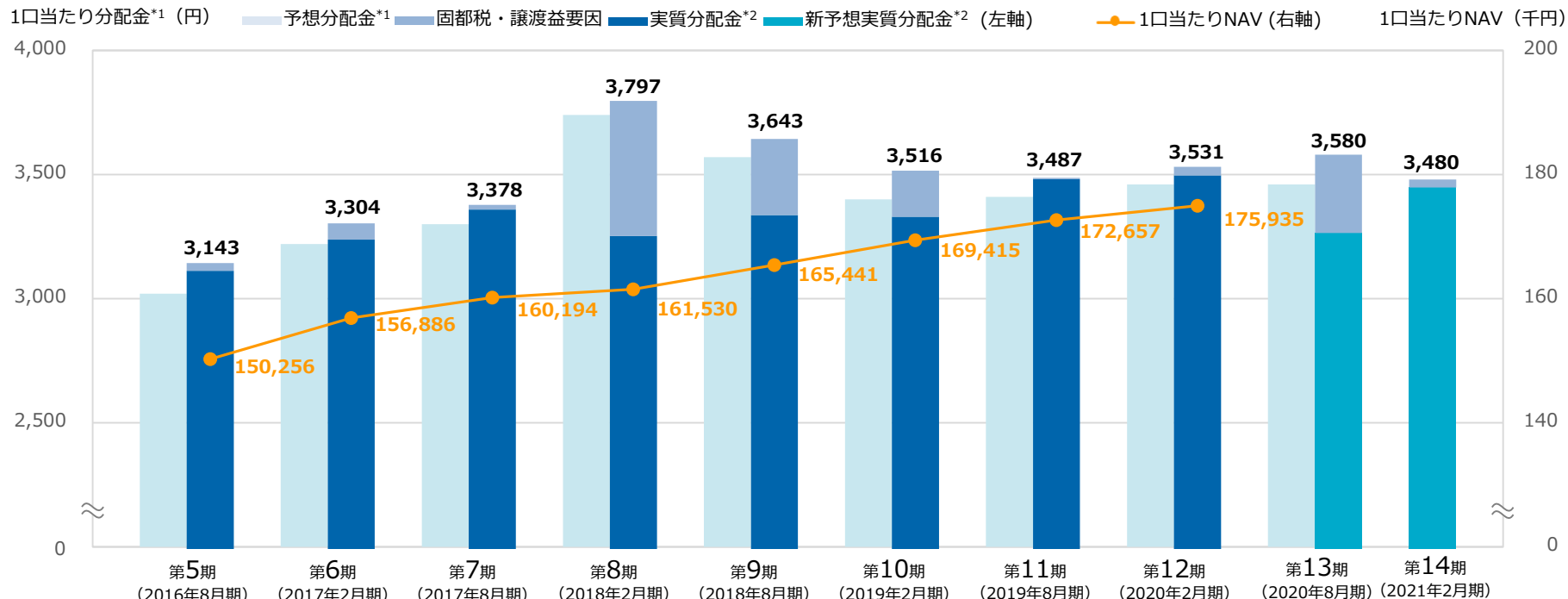
*2 「商業施設」に分類される物件（「ヒューリック志村坂上」の有料老人ホーム棟や、商業施設に付随するオフィス、住宅、サービスオフィス等商業施設以外の用途に供されている区画は含みません。）について、2019年12月末日時点において有効な各賃貸借契約に表示された月額賃料（共益費を含みます。）（「ヒューリック目白」については、取得時の賃貸借契約に表示された月額賃料（共益費を含みます。））に基づくものです。

*3 「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」の取得時の賃貸借契約に基づき算定された1年間の賃料に基づくものです。



Ⅱ 運用実績

1口当たり分配金及びNAVの着実な成長



主なトピック	第2回 公募増資	第3回 公募増資	第4回 公募増資	第5回 公募増資	第6回 公募増資	本投資法人 投資口発行登録
	2016年4月 JCR格付 格上げ AA- (安定的)			2018年11月 資産規模 3,000億円 達成	2019年4月 JCR格付 見直し変更 AA- (ポジティブ)	
	2016年3月 FTSE EPRA/ NAREIT指数 組入れ	2017年7月 MSCIジャパンESG セレクト・ リーダーズ指数組入れ	物件譲渡 第8期：リーフみなとみらい(底地) 55% 笹塚サウスビル 第9期：リーフみなとみらい(底地) 30% 第10期：リーフみなとみらい(底地) 15%			物件譲渡 ゲートシティ 大崎

*1 1口当たり分配金（利益超過分配金は除く）の予想数値です。

*2 1口当たり分配金（利益超過分配金は除く）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。

初の銀行店舗物件を含むスポンサー開発・保有物件に厳選投資*1

物件数	取得価格合計	鑑定評価額合計	稼働率	平均築年数	平均NOI利回り
6 物件	29,697 百万円	30,656 百万円	100.0 %	5.7 年	4.4 %

区分	前回増資後取得資産*2				第13期（2020年8月期）取得資産	
	東京コマーシャル・プロパティ				次世代アセット・プラス	
用途	オフィス				商業施設	ホテル
物件名称	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
物件写真	スポンサー開発 PPP	スポンサー保有	スポンサー開発 銀行店舗建替	スポンサー開発 銀行店舗建替	スポンサー開発 旧銀行店舗建替	スポンサー開発 CRE 固定賃料
						
所在地	東京都台東区	東京都渋谷区	東京都墨田区	東京都台東区	東京都豊島区	東京都中央区
最寄駅からの 徒歩分	JR総武本線 「浅草橋」駅徒歩1分	JR山手線他 「恵比寿」駅徒歩6分	都営地下鉄大江戸線 「両国」駅徒歩2分	都営地下鉄浅草線 「浅草橋」駅徒歩1分	JR山手線 「目白」駅徒歩2分	東京メトロ日比谷線 「築地」駅徒歩1分
取得価格	4,750百万円	1,275百万円	5,610百万円	5,420百万円	5,670百万円	6,972百万円
鑑定評価額	4,970百万円	1,340百万円	5,742百万円	5,544百万円	5,810百万円	7,250百万円
NOI利回り*3	6.1%	4.7%	4.1%	4.1%	4.0%	3.9%
売主	ヒューリック					
取得日	2019年12月20日	2019年12月20日	2020年3月26日	2020年3月26日	2020年3月26日	2020年3月26日
竣工年月	2013年2月	1992年2月	2010年1月	2015年9月	2018年10月	2018年11月
本物件の特徴	・スポンサーが展開するPPP事業により開発したオフィスビル	・「恵比寿」駅徒歩6分の明治通り沿いに立地するオフィスビル	・1～3階にみずほ銀行本所支店が入居するオフィスビル	・1～4階にみずほ銀行浅草橋支店、みずほ信託銀行が入居する、オフィス・住宅・クリニック等から構成される複合ビル	・商業施設・オフィス・住宅から構成される複合ビル ・商業施設部分は、クリニックや学習塾等の来店型のサービス系中心のテナント構成	・はとバスと長期の賃貸借契約を締結し、固定賃料で長期安定的な収益を確保

*1 前回増資（2019年9月）以降に取得した物件を記載しています。

*2 前回増資後取得資産のうち、「ヒューリック新宿三丁目ビル（一部底地追加取得）」については、本投資法人が既に保有している物件の底地の一部を追加取得するものであるため、上表においては記載を省略しています。

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

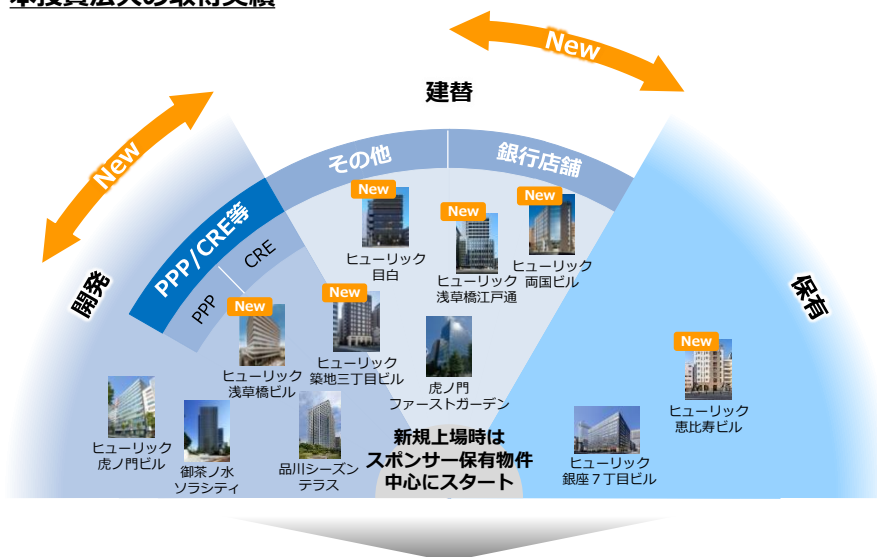
スポンサーの開発事業における領域の拡大（主な開発事例）*1

トラックレコードの蓄積

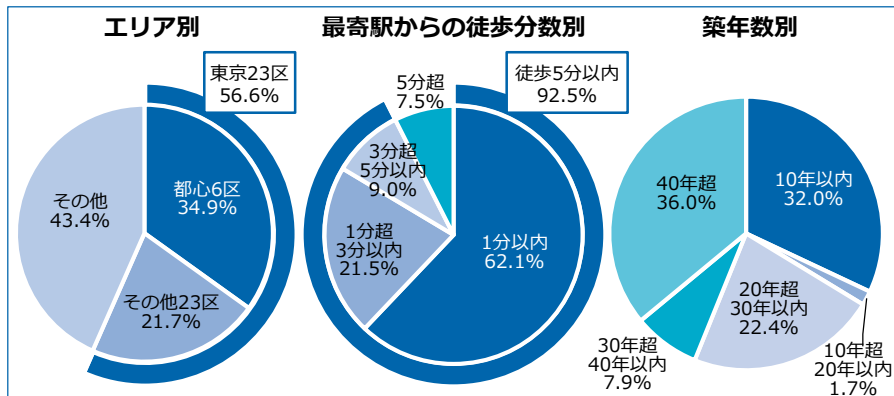


スポンサーパイプラインの進化

ヒューリックの主要な事業領域と
本投資法人の取得実績

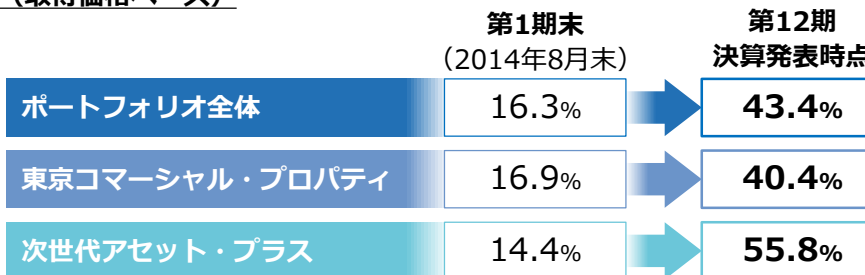


スポンサー保有の銀行店舗物件の特徴（2019年12月末時点）*2



新規上場以来、「都心・駅近」に拘った厳選投資方針を一貫して維持

ポートフォリオに占めるスポンサー開発物件の比率の推移 （取得価格ベース）



*1 各物件について、本書日付現在、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。

*2 各グラフの割合は、2019年12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。

譲渡資産の概要

将来的な競争力等を勘案したリスクマネジメント

笹塚サウスビルの譲渡

譲渡の理由

- 今後必要となる修繕・更新費用等を反映した収益力及び所有形態等を総合的に勘案



譲渡価格は
帳簿価額を
約4%上回る

譲渡益
75百万円

第8期

リーフみなとみらい（底地）の譲渡

譲渡の理由

- 本物件上の建物について、マーケット環境及び将来的なテナント構成に関する可能性等を勘案
- 買主との間で、帳簿価額を上回る価格にて、複数期に分けて譲渡することを合意

譲渡価格は
帳簿価額を
約11%上回る



準共有持分
55%の譲渡

譲渡益
733百万円

第8期

準共有持分
30%の譲渡

譲渡益
400百万円

第9期

準共有持分
15%の譲渡

譲渡益
200百万円

第10期

資産入替えによるポートフォリオの収益性強化

ゲートシティ大崎の譲渡

譲渡の理由

- 築年数等から今後修繕費等の増加が見込まれ、収益力が弱含む可能性
- 好調な不動産売買マーケットを背景に、資産入替えによりポートフォリオの収益性及びクオリティを強化
- 所有形態等の個別的要因を勘案



竣工年月	1999年1月 (業務商業棟) 1998年12月 (住宅棟)
帳簿価額	4,446百万円
鑑定評価額	4,780百万円
譲渡価格	4,800百万円
譲渡日	2020年3月6日

ゲートシティ
大崎の
実績NOI利回り*1
3.3%

前回増資後*2・
第13期取得資産の
平均NOI利回り
4.4%

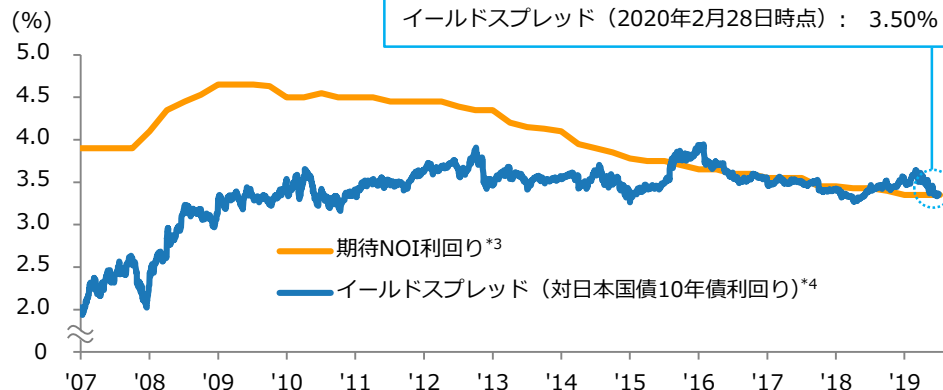
譲渡価格は
帳簿価額を
約8%上回る

譲渡益
353百万円

第13期

外部成長戦略

期待利回りの推移



外部成長戦略

- 期待利回りは前期(2019年7月時点)と横ばいで推移
- 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)

3.3%

平均NOI利回り
(オフィス平均)

4.1%

*1 「ゲートシティ大崎」の第11期(2019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譲渡価格で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

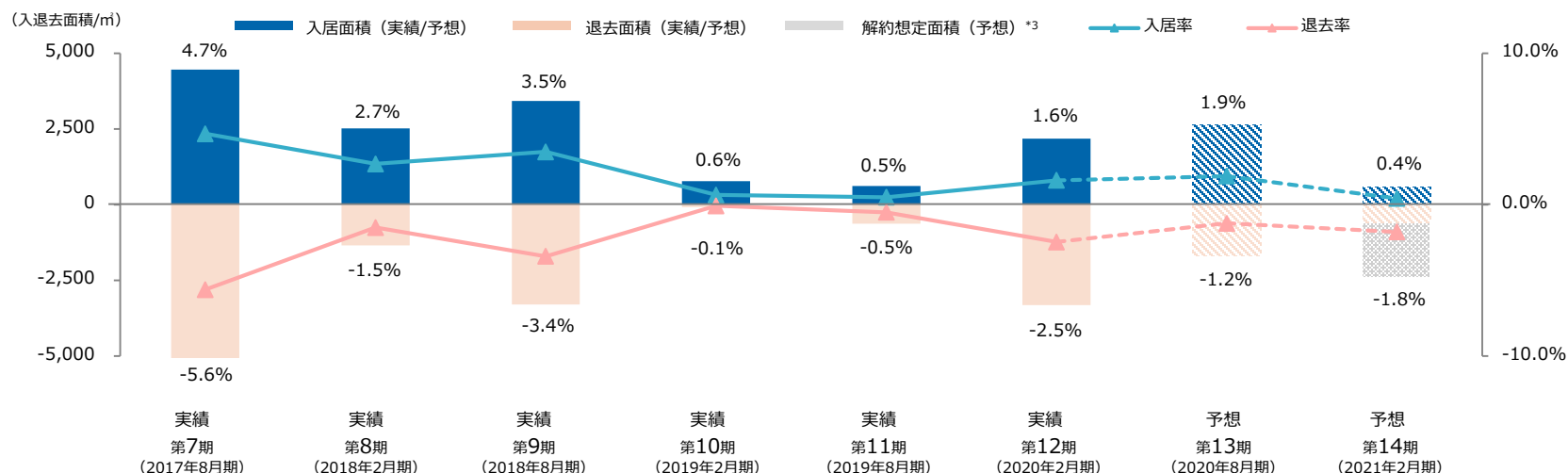
*2 前回増資後取得資産のうち、「ヒューリック新宿三丁目ビル(一部底地追加取得)」については、本投資法人が既に保有している物件の底地の一部を追加取得するものであるため、平均NOI利回りの算出に当たって除外しています。

*3 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。

*4 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。

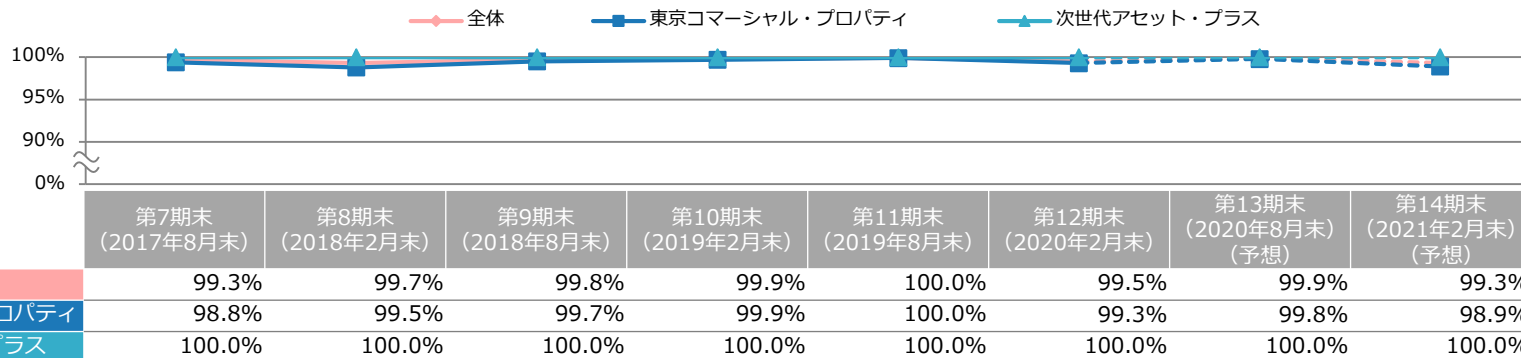
テナント入退去（オフィス） 予想・実績 ^{*1,2}

- 第12期（2020年2月期）は、テナント退去が生じたものの、第13期（2020年8月期）にて退去区画の早期埋戻しを実現し、安定した稼働を維持
- 第13期（2020年8月期）及び第14期（2021年2月期）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



期末稼働率の推移

- 第12期末（2020年2月末）時点のポートフォリオ全体の稼働率は99.5%と高稼働率を維持



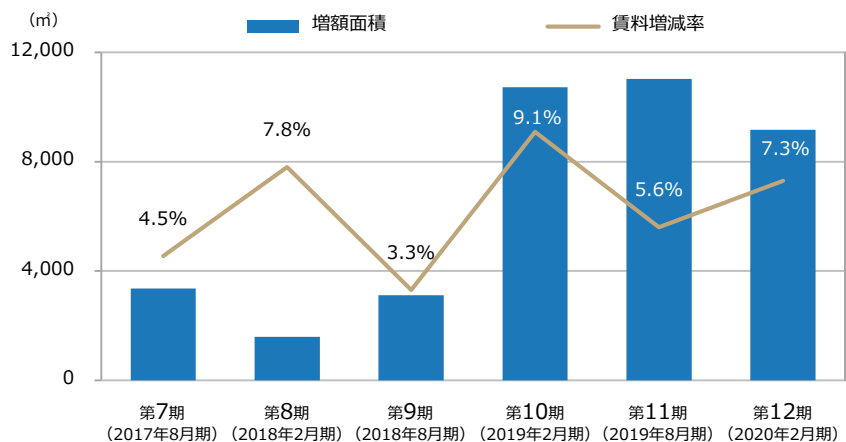
*1 入退去面積の予想は第12期（2020年2月期）決算発表時点の保有資産を対象としています。

*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。

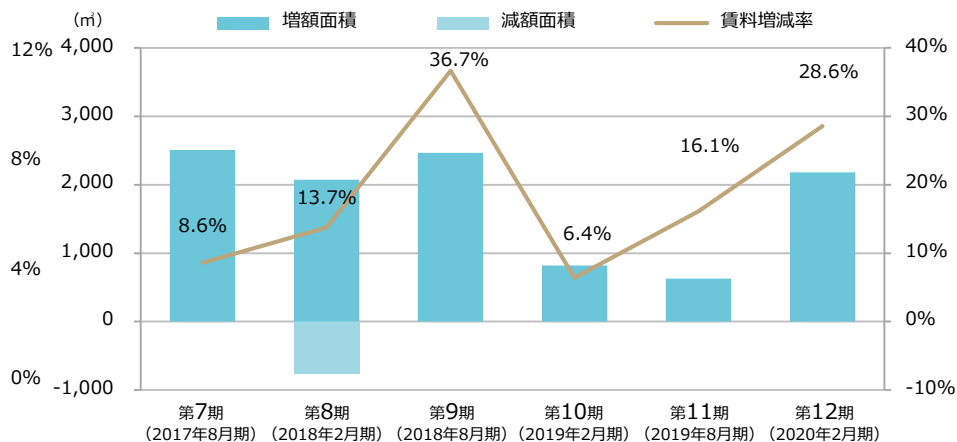
*3 解約想定区画の面積を記載しています。詳細な内容については、28ページを参照して下さい。

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）

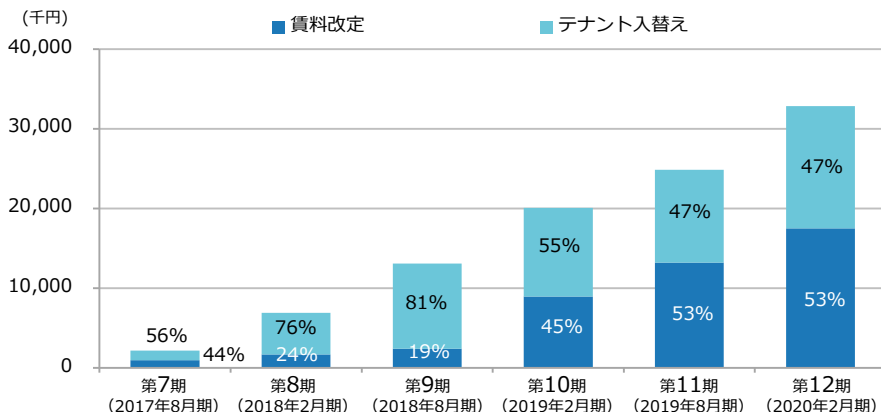
■ 賃料改定の実績



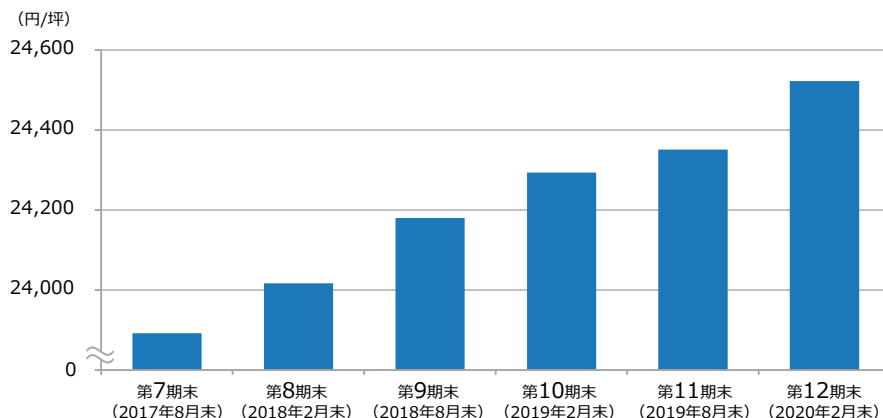
■ テナント入替えの実績



月額賃料増減累計額推移（東京コマーシャル・プロパティ）*



平均賃料坪単価の推移（東京コマーシャル・プロパティ）



* 賃料改定及びテナント入替えの比率は、各決算期における月額賃料増減累計額に占める賃料改定又はテナント入替えに対応する金額の比率を小数第1位を四捨五入して記載しています。

テナント入替え・賃料改定による収益力向上の取組み事例

ラピロス六本木


「六本木」駅
直結

平均賃料
坪単価増額率*1
+17.0%

第8期末
(2018年2月末)
対比

ヒューリック神保町ビル


「神保町」駅
徒歩2分

平均賃料
坪単価増額率*1
+10.5%

第10期末
(2019年2月末)
対比

番町ハウス


「半蔵門」駅
徒歩3分

平均賃料
坪単価増額率*1
+15.3%

取得時点
(2018年11月1日)
対比

ヒューリック日本橋本町一丁目ビル

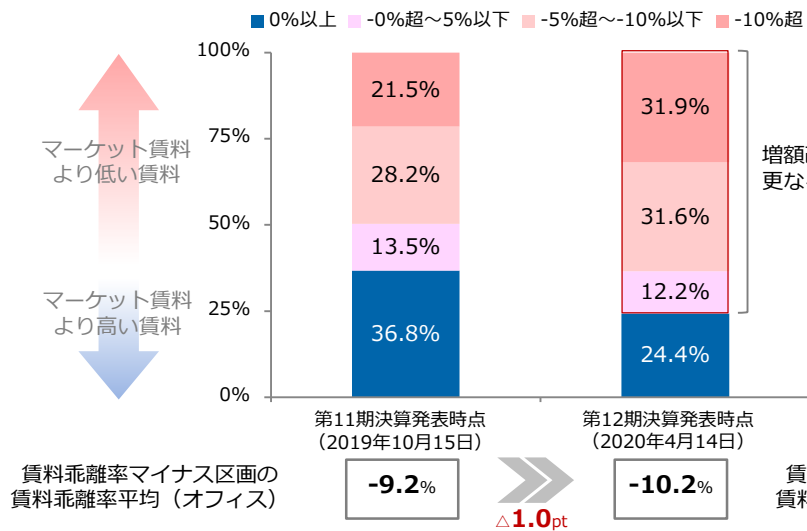

「三越前」駅
徒歩5分

平均賃料
坪単価増額率*1
+7.5%

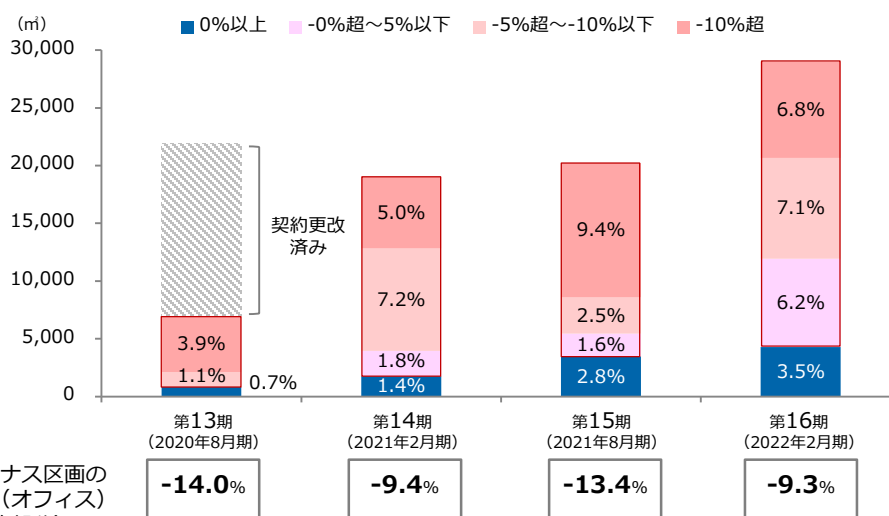
取得時点
(2018年11月1日)
対比

適正な賃料水準への是正（オフィス）

■ マーケット賃料との乖離状況 *2



■ 賃貸借契約更改スケジュール *3



*1 記載の比較元時点と第12期末（2020年2月末）時点の平均賃料坪単価の合計（但し、第12期末（2020年2月末）時点で、新規テナントの入居及び賃料改定について締結済みの賃貸借契約がある場合には、当該賃貸借契約が開始又は改定した後の賃料を基に算定しています。）との比較を記載しています。

*2 各比率は、本投資法人が各時点で保有するオフィス物件（底地、店舗区画、住居等は除きます。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12期（2020年2月期）決算発表時点で保有するオフィス物件の賃貸面積合計に対する比率を示しており、第17期（2022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。

ヒューリック神谷町ビルのテナント埋戻し



「神谷町」駅
徒歩1分

立地の優位性を活かした 空室区画の早期埋戻し

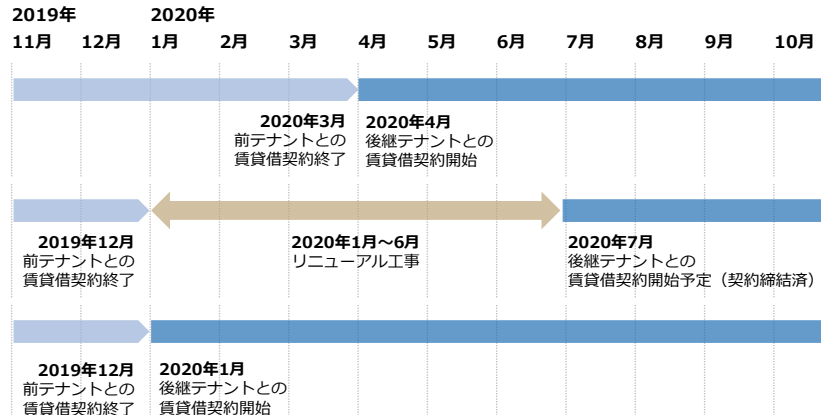
- 一部区画で解約通知の受領及び賃貸借契約の解約が発生
- 「神谷町」駅徒歩1分の本物件の立地の優位性を活かし、いずれの区画においても後継テナントと賃貸借を開始済み又は賃貸借契約を締結済み

総賃貸面積
約9,827坪

区画①
賃貸面積：
約197坪

区画②
賃貸面積：
約274坪

区画③
賃貸面積：
約94坪



収益力・テナント満足度の向上への取組み

既取組み事例の相乗効果の追求



エレベーター
ホールへの
テレビモニタ
の設置
(2019年より順次導入)



ランチワゴン
(2018年より順次導入)



- エレベーターホールに設置したテレビモニタにランチワゴンの広告を掲載

対象物件：

ヒューリック神谷町ビル、虎ノ門ファーストガーデン
ヒューリック虎ノ門ビル、ヒューリック渋谷一丁目ビル

テナント

ランチワゴンの周知によるテナント満足度の向上を目指す

ランチワゴン

テナントへの周知に伴う運営会社売上の向上を目指す

本投資法人

広告掲載料の収入、ランチワゴンの売上歩合賃料の増加を目指す

リースライン*の変更による収益の向上



番町ハウス

- 空室区画の募集時に入居を検討しているテナントにエレベーターホール等の改修ニーズがあることを把握
- リースラインを変更し、前テナントとの契約では対象になっていなかったトイレ・廊下・エレベーターホールを契約対象に追加

エレベーターへの防災備品の設置

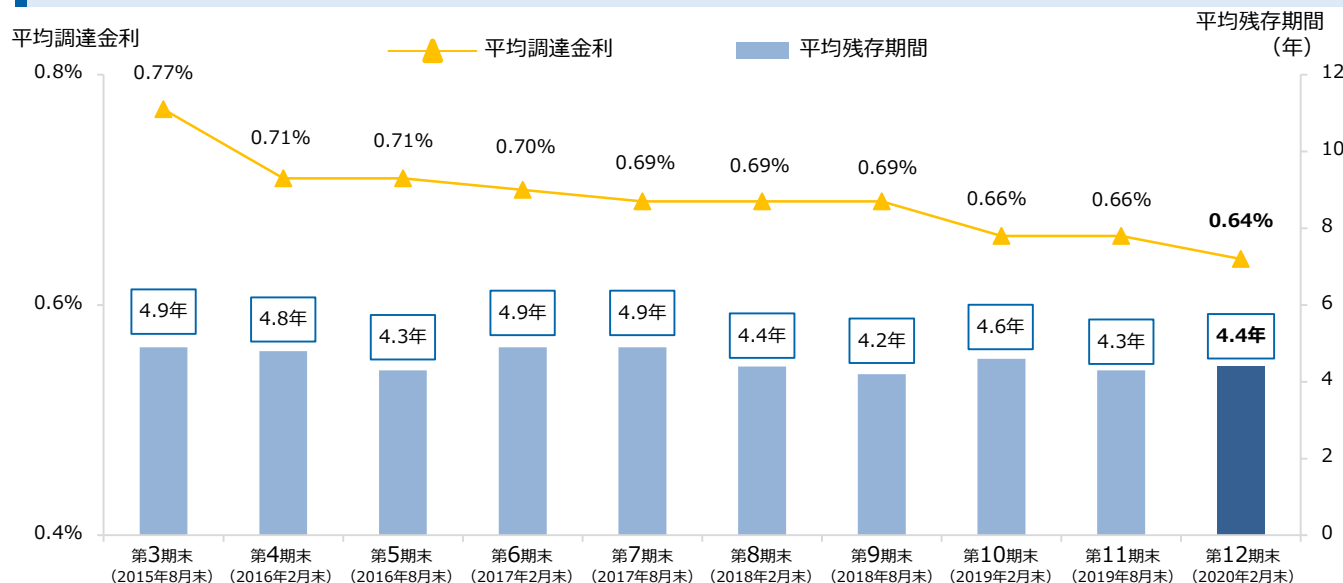


- 非常災害時や停電・故障によるエレベーターの緊急停止時等に備えて、エレベーター内に非常用品収納ボックスを設置

BCPの強化、
テナント満足度の向上を目指す

* リースラインとは、賃貸借契約に基づく賃貸区画と共用部分の境界線をいいます。

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

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12期末 (2020年2月末)

有利子負債総額

153,585百万円

長期負債比率*1

97.4%

固定金利比率*1,2

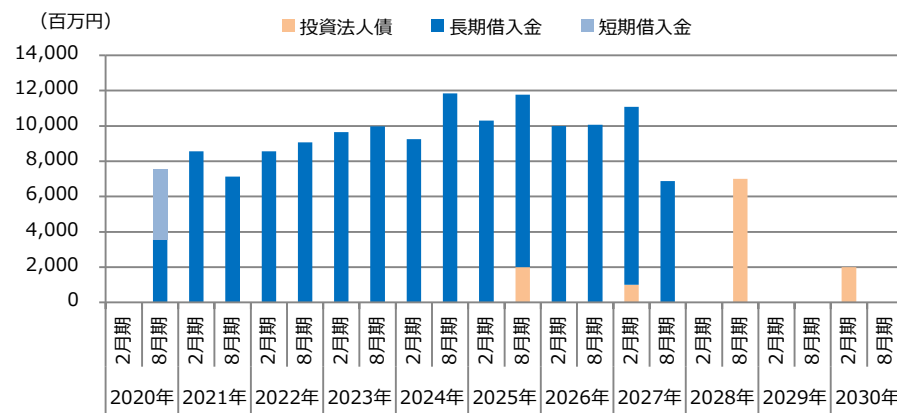
97.4%

コミットメントラインの極度額の増額

	増額前	増額後
締結先	みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行	みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行 みずほ信託銀行 新生銀行
コミットメントライン 極度額	100億円	120億円

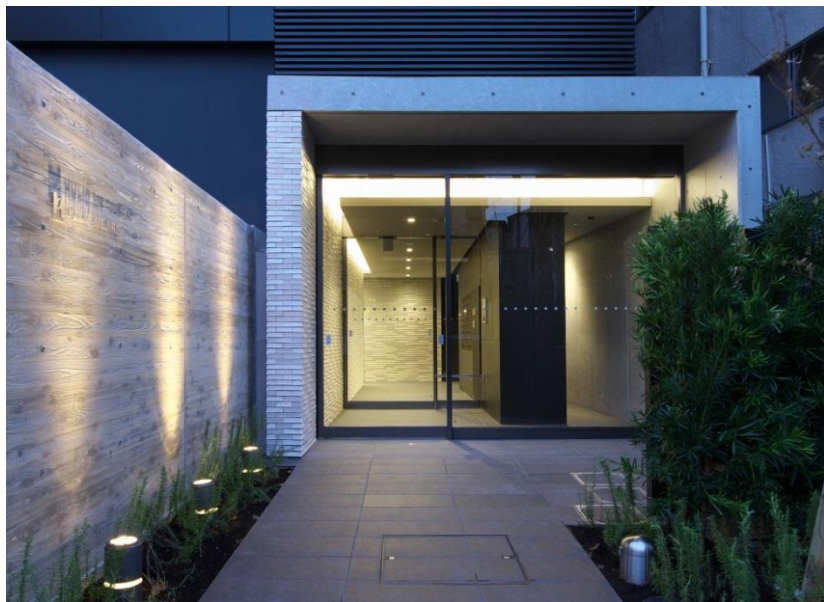
コミットライン契約締結先を拡大し、極度額を20億円増額

返済期限の分散状況*1 第12期末 (2020年2月末)



*1 第12期末 (2020年2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。



III 決算概要及び業績予想

損益計算書（予想対比）

(単位：百万円)

	第12期 (2020年2月期)		差異 (B-A)
	予想(A)*2	実績(B)	
営業収益	9,453	9,642	+188
営業費用	△4,277	△4,373	△96
賃貸事業費用	△3,205	△3,278	△73
資産運用報酬	△890	△915	△24
その他営業費用	△182	△179	+2
営業利益	5,175	5,268	+92
営業外収益	0	0	+0
営業外費用	△634	△634	△0
支払利息・融資関連費用	△606	△606	△0
その他営業外費用	△28	△28	+0
経常利益	4,541	4,634	+93
当期純利益	4,540	4,633	+92
期末時点発行済投資口数（口）	1,312,000	1,312,000	0
1口当たり分配金（円） （利益超過分配金は含まない）	3,460	3,531	+71
1口当たり分配金（円） （利益超過分配金を含む）	3,460	3,532	+72

第12期実績の予想との差異

(単位：百万円)

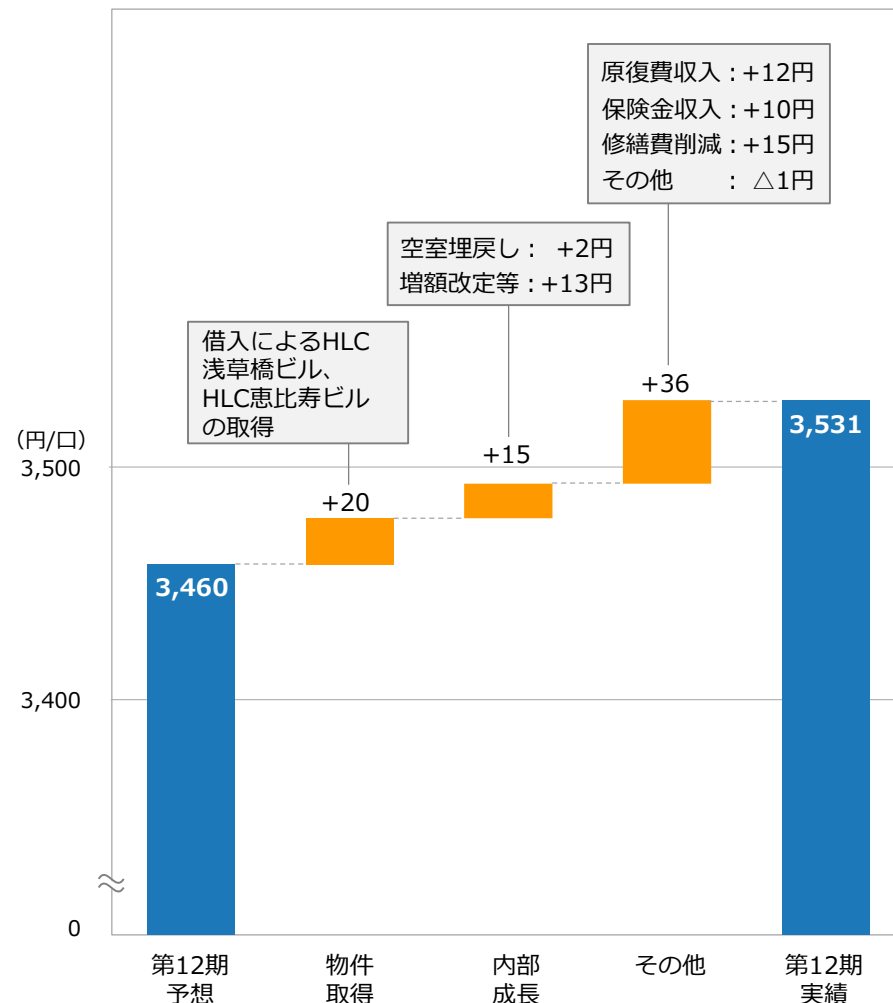
➤ 営業収益（+188）

- ・ HLC浅草橋ビル、HLC恵比寿ビルの収益寄与：+119
- ・ 予想における空室想定区画の早期埋戻し*3：+3
- ・ 増額改定等による賃料収入の増加*3：+16
- ・ 原状回復費収入（+16）・保険金収入（+13）等によるその他賃貸事業収益の増加*3：+50

➤ 賃貸事業費用（△73）

- ・ HLC浅草橋ビル、HLC恵比寿ビルにかかる賃貸事業費用：△80
- ・ 修繕費の削減(+20)等によるその他賃貸事業費用の減少*3：+8

1口当たり分配金の推移*4（予想対比）


LTV 43%程度
(想定)

43.9%

*1 損益計算書は百万円未満を切捨てた数値を記載しています（次ページ以降も同様です。）。

*2 2019年10月15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10月15日公表の2019年8月期決算短信を参照して下さい。

*3 ヒューリック浅草橋ビル、ヒューリック恵比寿ビルを除いた数値を記載しています。

*4 利益超過分配金は含まない1口当たり分配金の推移を記載しています（本項目について、次ページ以降も同様です。）。

損益計算書（旧予想対比）

	第13期 (2020年8月期)		差異 (B-A)
	旧予想(A)*1	新予想(B)	
営業収益	9,504	10,618	+1,113
営業費用	△4,332	△4,885	△553
賃貸事業費用	△3,246	△3,631	△384
資産運用報酬	△905	△1,008	△102
その他営業費用	△180	△246	△65
営業利益	5,172	5,732	+560
営業外収益	0	0	0
営業外費用	△631	△719	△88
支払利息・融資関連費用	△605	△692	△86
その他営業外費用	△25	△27	△1
経常利益	4,541	5,013	+472
当期純利益	4,540	5,012	+472
期末時点発行済投資口数（口）	1,312,000	1,400,000	+88,000
1口当たり分配金（円） （利益超過分配金は含まない）	3,460	3,580	+120
1口当たり分配金（円） （利益超過分配金を含む）	3,460	3,582	+122

(単位：百万円)

第13期新予想の旧予想との差異

(単位：百万円)

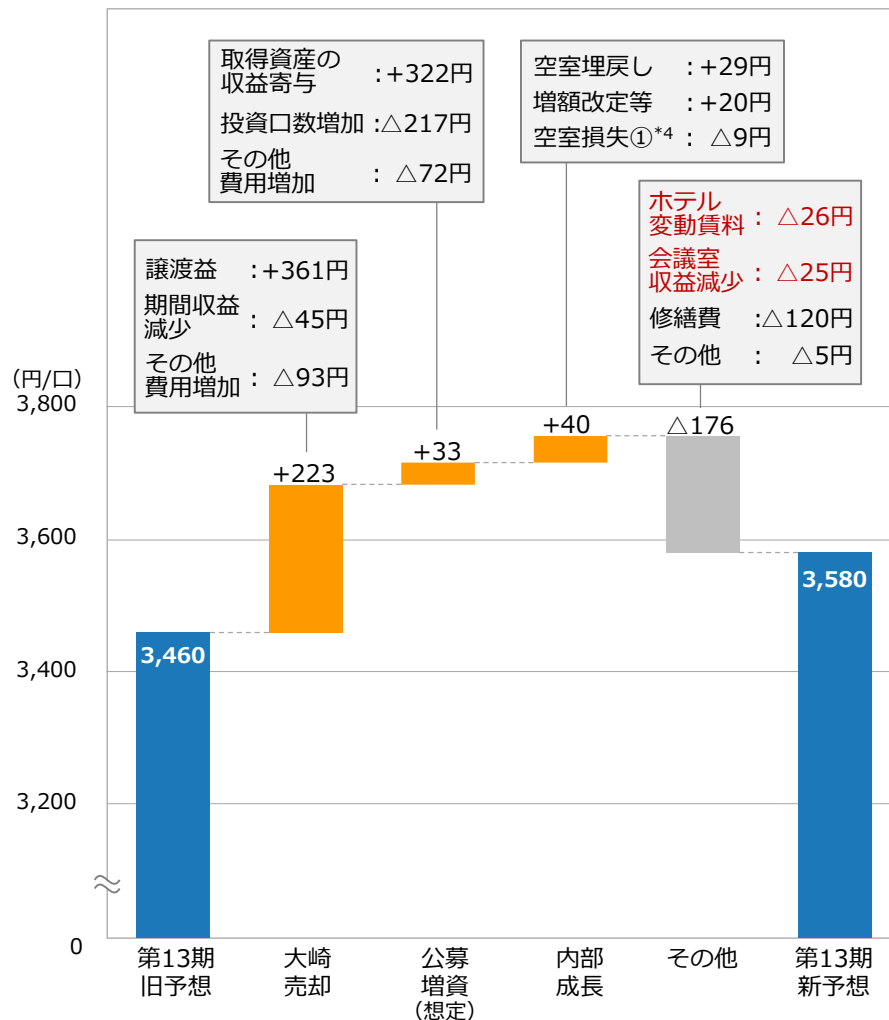
➤ 営業収益 (+1,113)

- ゲートシティ大崎の譲渡益：+504
- ゲートシティ大崎の期間収益の減少：△160
- 前回増資後*2・第13期取得資産の収益寄与：+798
- 既存保有物件の内部成長*3：+56
- ホテル変動賃料・会議室使用料：△89
- 水光熱費収入の増加（+3）等によるその他賃貸事業収益の増加：+4

➤ 賃貸事業費用 (△384)

- 前回増資後*2・第13期取得資産にかかる賃貸事業費用：△347
- ゲートシティ大崎にかかる賃貸事業費用の減少：+96
- 修繕の一部前倒し実施による修繕費の増加（△168）等によるその他賃貸事業費用の増加*3：△133

1口当たり分配金の推移（旧予想対比）



LTV (想定) 43%程度

43%程度

*1 2019年10月15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10月15日公表の2019年8月期決算短信を参照して下さい。

*2 前回増資後取得資産のうち、「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（次ページも同様です。）。

*3 前回増資後・第13期（2020年8月期）取得資産を除いた数値を記載しています。

*4 解約(予定)区画における空室損失をいいます。詳細な内容については、28ページを参照して下さい。

損益計算書（第13期旧予想対比）

(単位：百万円)

	第13期 (2020年8月期) 旧予想(A)* ¹	第14期 (2021年2月期) 新予想(B)	増減 (B-A)
営業収益	9,504	10,205	+701
営業費用	△4,332	△4,657	△325
賃貸事業費用	△3,246	△3,486	△240
資産運用報酬	△905	△972	△67
その他営業費用	△180	△198	△17
営業利益	5,172	5,548	+376
営業外収益	0	0	0
営業外費用	△631	△675	△44
支払利息・融資関連費用	△605	△647	△41
その他営業外費用	△25	△27	△2
経常利益	4,541	4,873	+332
当期純利益	4,540	4,872	+332
期末時点発行済投資口数（口）	1,312,000	1,400,000	+88,000
1口当たり分配金（円） （利益超過分配金は含まない）	3,460	3,480	+20
1口当たり分配金（円） （利益超過分配金を含む）	3,460	3,482	+22

第14期新予想の第13期旧予想との増減

(単位：百万円)

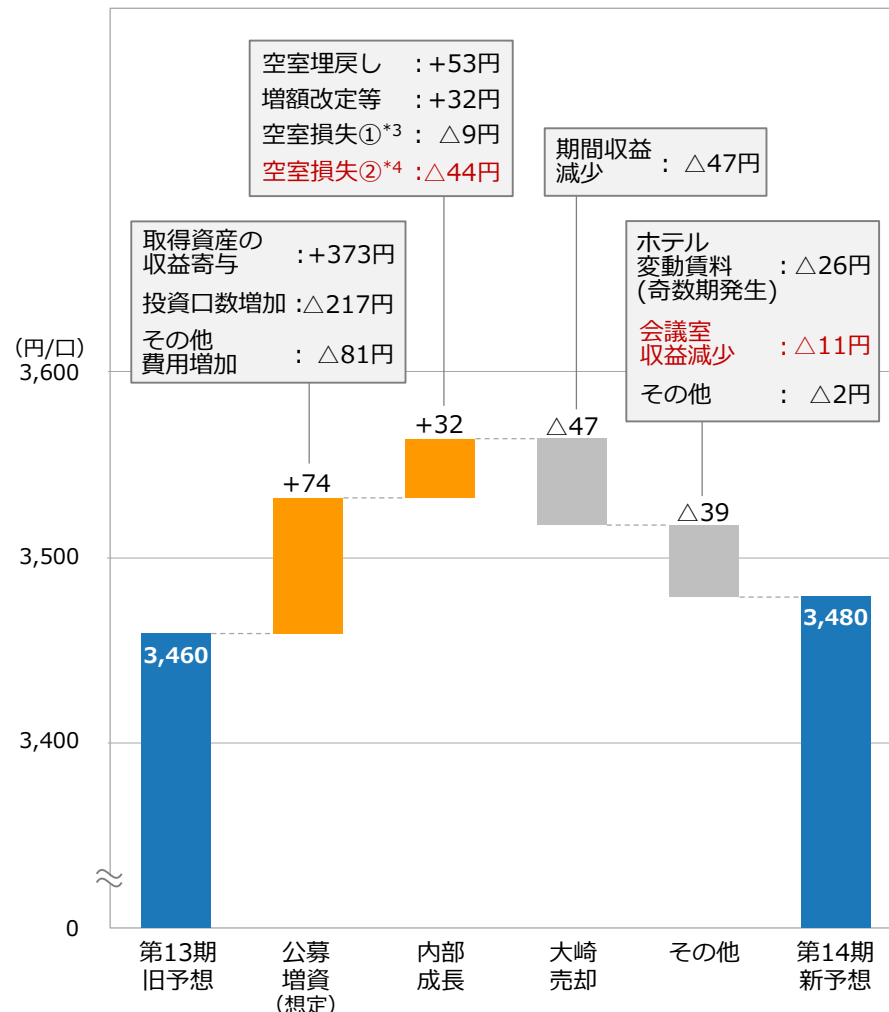
➤ 営業収益（+701）

- ・前回増資後・第13期取得資産の収益寄与：+876
- ・ゲートシティ大崎の期間収益の減少：△164
- ・既存保有物件の内部成長*²：+44
- ・ホテル変動賃料（奇数期発生）・会議室使用料：△65
- ・水光熱費収入の増加（+12）等によるその他賃貸事業収益の増加：+10

➤ 賃貸事業費用（△240）

- ・前回増資後・第13期取得資産にかかる賃貸事業費用：△354
- ・ゲートシティ大崎にかかる賃貸事業費用の減少：+98
- ・水光熱費の減少（+19）等によるその他賃貸事業費用の減少*²：+16

1口当たり分配金の推移（第13期旧予想対比）



LTV
(想定) 43%程度

43%程度

*1 2019年10月15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10月15日公表の2019年8月期決算短信を参照して下さい。

*2 前回増資後・第13期（2020年8月期）取得資産を除いた数値を記載しています。

*3 解約(予定)区画における空室損失をいいます。詳細な内容については、28ページを参照して下さい。

*4 解約想定区画における空室損失をいいます。詳細な内容については、28ページを参照して下さい。

第12期末（2020年2月末）実績（第11期末（2019年8月末）対比）

- 約180億円の物件取得を通して、第12期末時点の総資産額は約3,500億円（第11期末比：+約190億円）まで拡大
- 第12期末（2020年2月末）時点のLTVは43.9%

（単位：百万円）

	第11期 (2019年8月期) (A)	第12期 (2020年2月期) (B)	増減 (B-A)	第12期の動き
資産の部				
流動資産	17,453	18,068	+614	■ 第12期取得資産（取得価格合計：18,168） ・ ヒューリック銀座7丁目ビル（追加取得20%）（取得価格：4,480） ・ チャームスイート新宿戸山（取得価格：3,323） ・ チャームスイート石神井公園（取得価格：3,200） ・ ヒューリック浅草橋ビル（取得価格：4,750） ・ ヒューリック恵比寿ビル（取得価格：1,275） ・ ヒューリック新宿三丁目ビル（底地の一部）（取得価格：1,140）
現金及び預金	17,291	17,480	+188	
その他	162	587	+425	
固定資産	313,139	331,524	+18,384	
有形固定資産	297,690	319,170	+21,479	
その他	15,448	12,353	△3,095	
繰延資産	117	140	+22	
資産合計	330,710	349,732	+19,021	
負債の部				
流動負債	25,973	22,437	△3,535	第11期末時点LTV：44.3% ↓ 第12期末時点LTV：43.9%
短期借入金	3,960	6,960	+3,000	
1年内返済予定の投資法人債	2,000	0	△2,000	
1年内返済予定の長期借入金	16,349	12,109	△4,240	
その他	3,664	3,368	△295	
固定負債	137,571	148,883	+11,311	
投資法人債	10,000	12,000	+2,000	
長期借入金	114,251	122,516	+8,265	
信託預り敷金及び保証金	13,320	14,085	+764	
資産除去債務	0	282	+282	
負債合計	163,544	171,320	+7,775	
純資産の部				
投資主資本	167,165	178,412	+11,246	
出資総額	162,803	173,778	+10,975	
剰余金	4,362	4,633	+270	
純資産合計	167,165	178,412	+11,246	
負債純資産合計	330,710	349,732	+19,021	

* 百万円未満を切り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12期末（2020年2月末）の含み損益は+570億円（第11期末（2019年8月期末）比 +39億円）
- 第12期末（2020年2月末）の含み益率は+17.3%

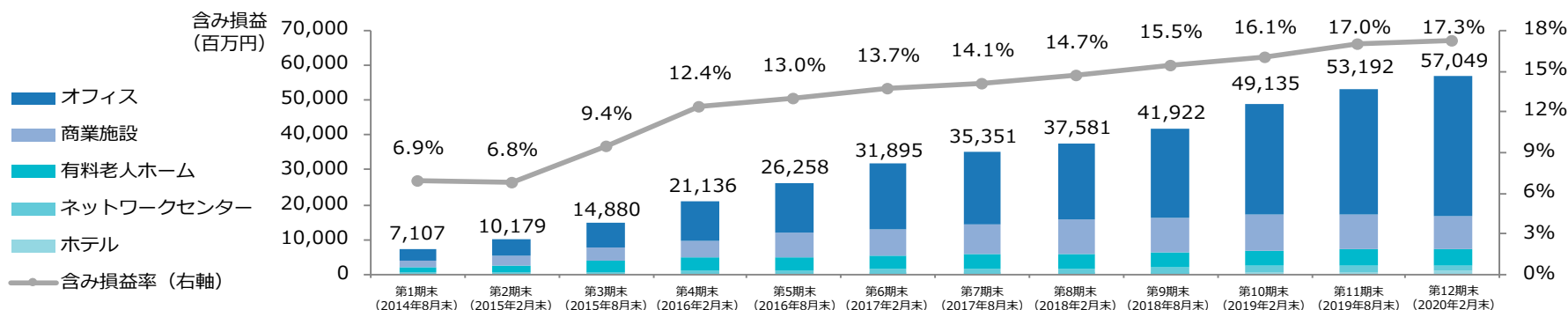
期末鑑定評価サマリー

	第12期末（2020年2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	25件	255,255	40,255	18.7%	3.3%	+2件	+14,795	+4,389	+1.2%	△0.1%
商業施設	12件	64,045	9,332	17.1%	3.9%	0件	+370	△690	△1.6%	△0.1%
有料老人ホーム	8件	30,220	4,826	19.0%	4.5%	+2件	+6,760	+196	△5.6%	△0.1%
ネットワーク センター	8件	20,483	1,673	8.9%	5.0%	0件	△149	△136	△0.7%	0.0%
ホテル	2件	17,350	964	5.9%	3.6%	0件	+50	+98	+0.6%	△0.1%
合計	55件	387,353	57,049	17.3%	3.6%	+4件	+21,826	+3,857	+0.2%	△0.1%

直接還元利回りの推移

	前期末との比較		
	上昇	維持	低下
オフィス	0件	11件	14件
商業施設	0件	7件	5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	0件	2件
合計	0件	34件	21件

含み損益額と含み損益率の推移



*1 鑑定評価額及び含み損益は百万円未満を四捨五入して表示しています。

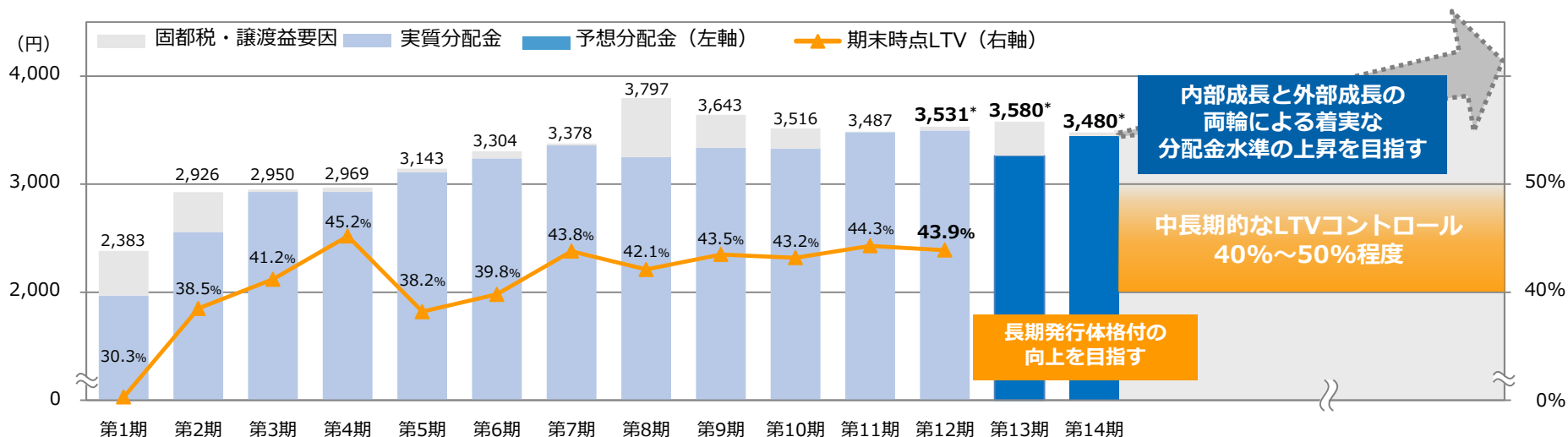
*2 第12期（2020年2月期）中に取得した物件については、取得時の鑑定評価と比較しています。

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

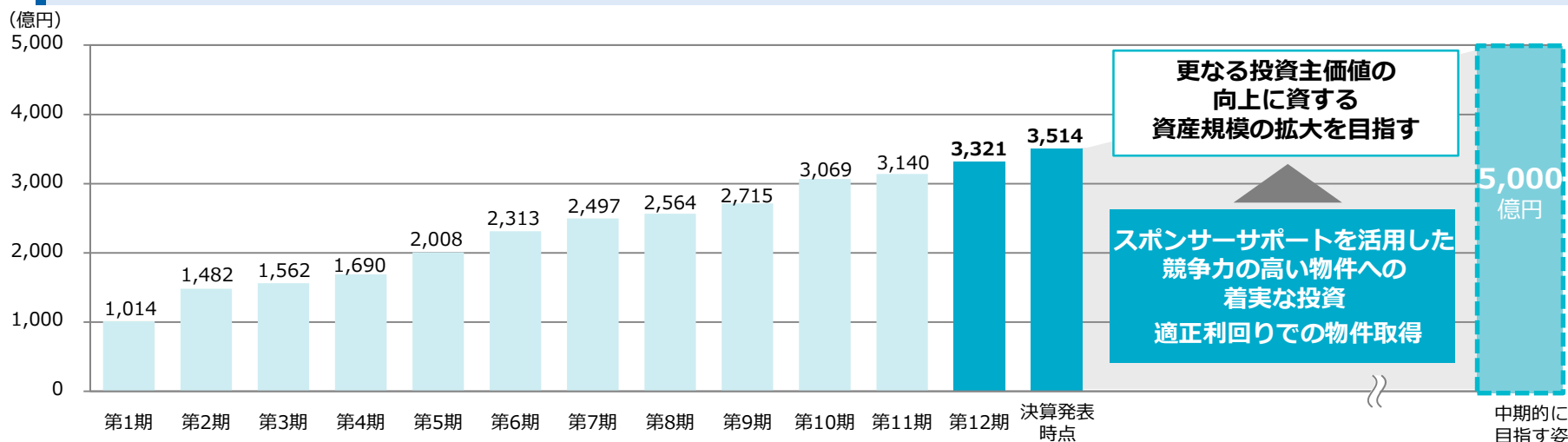


IV 今後の戦略

1口当たり分配金・LTV



資産規模



* 一時差異等調整引当額の計上に伴う利益超過分配金を含まない金額を記載しています。

業績予想の前提条件

テナント退去

- 解約予告を受領したテナントの退去を見込む
- 解約懸念のあるテナントがいる場合には、解約予告を受領していなくても退去を見込む

テナント入居

- 契約締結済のテナントの入居を見込む
- 契約締結前でも申込書を受領し、かつ入居の蓋然性が高いと判断される場合には入居を見込む

賃料更改

- 契約締結済のテナントの賃料改定を見込む
- 契約締結前でも合意をし、かつ賃料改定の蓋然性が高いと判断される場合には賃料改定を見込む

業績予想におけるリスクの想定

解約の想定

- 解約予告を受領していない区画においても、一部解約を想定する

	解約(予定)区画 ^{*1} の 想定空室面積	解約想定区画 ^{*1} の 想定空室面積
第13期末時点	約 350 ㎡ (約 110 坪)	0 ㎡ (0 坪)
第14期末時点	約 360 ㎡ (約 110 坪)	約 1,900 ㎡ (約 570 坪)

ホテル変動賃料

- 業績予想において変動賃料の受入は見込まない

	第11・12期実績	第13・14期想定
受入変動賃料 (ホテル賃料総額に占める比率)	約 37 百万円 (約 5.1 %)	0 百万円 (0.0 %)

その他変動賃料（会議室収益等）

- 前年同期実績から収益減少を見込む

	第13期想定	第14期想定
会議室収益 減少想定額	第13期旧予想対比 △ 35 百万円	第13期旧予想対比 △ 16 百万円

1口当たり分配金（期当たり）の成長イメージ

成長戦略	期当たり分配金 上昇額のイメージ ^{*2}	概要
内部成長	空室損失① (解約(予定)区画) の埋戻し	約 9 円 (+0.3%)
	空室損失② (解約想定区画) の発生なし	約 44 円 (+1.3%)
	賃料増額改定 (オフィス)	約 45 円 (+1.3%)

第14期末（2021年2月末）時点の解約(予定)区画の想定空室面積（約360㎡）を各物件のマーケット賃料で埋め戻し、通期で寄与した場合に想定される賃貸事業収入の増加による期当たりの分配金の上昇額（資産運用報酬等のコストは控除しない）

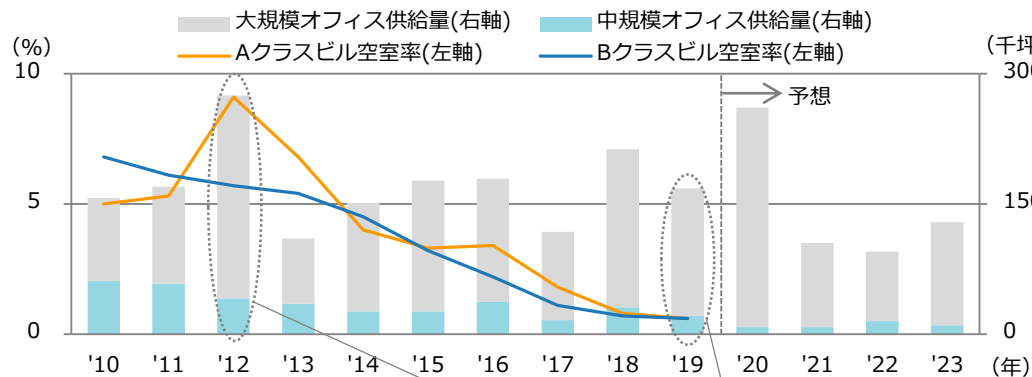
第14期末（2021年2月末）時点の解約想定区画の想定空室面積（約1,900㎡）において、想定していた解約が発生しなかった場合、若しくは想定していた解約が発生しても現行賃料で埋め戻すことができた場合に想定される賃貸事業収入の増加による期当たりの分配金の上昇額（資産運用報酬等のコストは控除しない）

第13期（2020年8月期、2020年4月以降）及び第14期（2021年2月期）に想定されるオフィスの賃料乖離率がマイナスの区画の更改において過去の実績を基に賃料増額改定を見込み、通期で寄与した場合に想定される賃料収入の増加による期当たりの分配金の上昇額（資産運用報酬等のコストは控除しない）

^{*1} 各期末において空室を想定している面積（100㎡未満、10坪未満を四捨五入）を解約予告を受領済の「解約(予定)区画」と、解約予告を受領していない「解約想定区画」に分けて記載しています。

^{*2} 各数値は各施策による業績上の影響を本資産運用会社が一定の前提条件を基に試算したものであり、その実現性、金額、時期等について何ら保証するものではありません。期当たり分配金の上昇額のイメージは各々の前提条件に基づく期当たりの想定影響額を、発行登録に基づく公募増資が実施された場合における想定発行済投資口総数で除した試算値であり、変動する可能性があります。また、実際の1口当たり分配金は、上記以外の要因によっても変動する可能性があります。なお、括弧内の比率は期当たり分配金の上昇額のイメージを第14期（2021年2月期）予想分配金で除した比率を記載しています。

オフィス供給量と空室率の推移*1



	2012年 (①)	2019年 (②)	差異 (②-①)
大規模オフィス供給量	234千坪	147千坪	▲87千坪
中規模オフィス供給量	41千坪	21千坪	▲20千坪
Aクラスビル空室率	9.1%	0.6%	▲8.5%
Bクラスビル空室率	5.7%	0.6%	▲5.1%

＜オフィス供給量（大規模・中規模合計）の推移＞

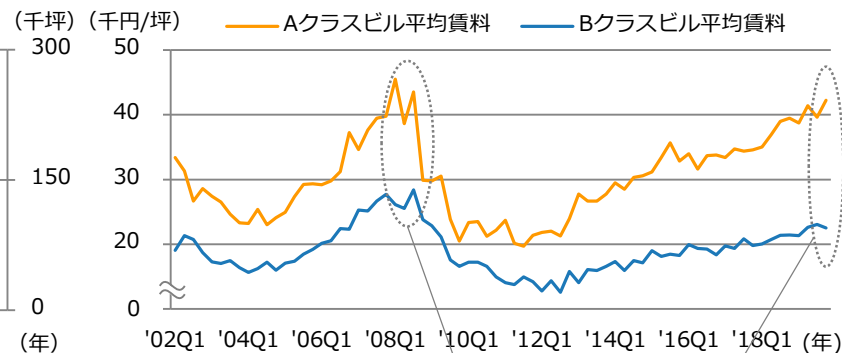
2010年～2019年
供給量平均（実績）

172 千坪/年

2020年～2023年
供給量平均（予想）

148 千坪/年

オフィスの平均賃料の推移*2



	2007～2008年ピーク	2019年Q4
Aクラスビル 平均賃料	45,513円/坪 ('08Q1) ①	42,242円/坪 ②
Bクラスビル 平均賃料	28,392円/坪 ('08Q3) ③	22,521円/坪 ④

＜2019年Q4平均賃料の2007～2008年ピークとの比較＞

Aクラスビル
② - ①

▲3,271 円/坪
(▲7.2 %)

Bクラスビル
④ - ③

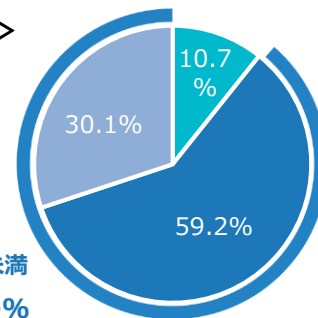
▲5,871 円/坪
(▲20.7 %)

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や、新型コロナウイルス感染症の拡大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、**当面は賃料上昇基調が継続する見込み**
- 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、テナントとのコミュニケーションを図りつつ**マーケット賃料への是正を目指す**
- 退去（見込み）区画は、マーケット賃料水準による後継テナントの**早期リーシングに注力する**

＜平均賃料坪単価別比率*3＞

- 3万円/坪以上3.5万円/坪未満
- 2万円/坪以上3万円/坪未満
- 1万円/坪以上2万円/坪未満



3万円/坪未満
89.3%

*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「オフィス新規供給量2020」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資産運用会社にて作成しています。

*2 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。

*3 第12期末（2020年2月末）時点のオフィスの物件毎の平均賃料について、賃貸可能面積に基づいてオフィス全体に占める比率を算出しています。

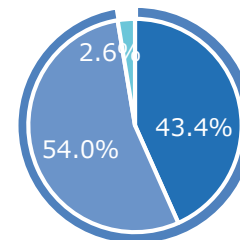
スポンサーサポートを活用した物件取得の実績

資産規模

(第12期決算発表日時点)

58物件 3,514億円

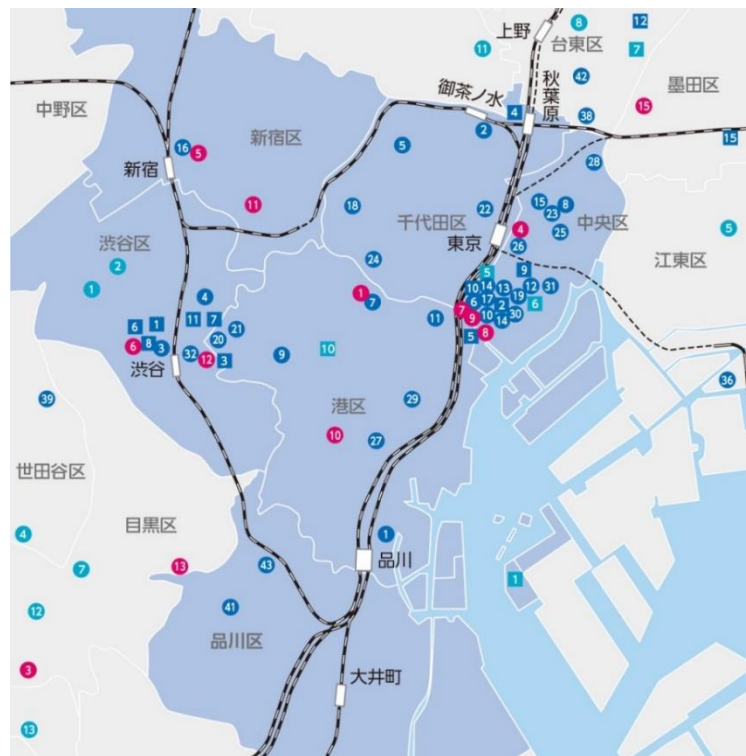
スポンサー開発物件	22物件	1,526億円
スポンサー保有・スポンサールート物件	32物件	1,896億円
第三者からの取得（独自ルート）物件	4物件	92億円


スポンサーサポート
97.4%

スポンサー開発物件
43.4%

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



4 神宮前タワービルディング



8 ヒューリック小舟町ビル



11 ヒューリック新橋ビル



19 ヒューリック銀座ビル



20 ヒューリック青山ビル



21 ヒューリック南青山ビル



29 ヒューリック芝公園大門通ビル

- | | | |
|---------------------|---------------------|--------------------|
| 1 品川シーズンテラス | 16 ヒューリック新宿ビル | 31 ヒューリック銀座一丁目ビル |
| 2 御茶ノ水ソラシティ | 17 ヒューリック銀座七丁目昭和通ビル | 32 ヒューリック渋谷ビル |
| 3 渋谷 パルコ・ヒューリックビル | 18 ヒューリック麹町ビル | 33 テクノポートカマタセンタービル |
| 4 神宮前タワービルディング | 19 ヒューリック銀座ビル | 34 ヒューリック葛西臨海ビル |
| 5 ヒューリック九段ビル | 20 ヒューリック青山ビル | 35 ヤマト羽田ビル |
| 6 ヒューリック銀座7丁目ビル | 21 ヒューリック南青山ビル | 36 DSBグループ潮見ビル |
| 7 赤坂スターゲートプラザ | 22 東大手ビル | 37 西葛西センタービル |
| 8 ヒューリック小舟町ビル | 23 小舟町記念会館ビル | 38 ヒューリック浅草橋ビル |
| 9 高樹町センタービル | 24 永田町ほっかいどうスクエア | 39 ヒューリック世田谷 |
| 10 ヒューリック銀座ウォールビル | 25 ヒューリック兜町ビル | 40 ヒューリック板橋 |
| 11 ヒューリック新橋ビル | 26 ヒューリック京橋ビル | 41 ヒューリック荏原 |
| 12 銀座ファーストビル | 27 ヒューリック三田ビル | 42 ヒューリック鳥越ビル |
| 13 ヒューリック銀座数寄屋橋ビル | 28 日本橋浜町パークビル | 43 ヒューリック五反田ビル |
| 14 第2丸高ビル | 29 ヒューリック芝公園大門通ビル | |
| 15 ヒューリック日本橋本町一丁目ビル | 30 ヒューリック銀座三丁目ビル | |

*1 ヒューリックが2020年2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、本書日付現在、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
渋谷宇田川町
ビル



2 ヒューリック
銀座ワールド
タウンビル



3 Bleu Cinq Point

- 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 Bleu Cinq Point
- 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 ビアビル
- 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 パル西台
- 15 ヒューリック錦糸町駅前ビル
- 16 HULIC & New KICHIOJI

有料老人ホーム



9 トラストガーデン荻窪



11 ホスピタルメント
文京弥生



21 チャームプレミア
山手町

- 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 トラストガーデン荻窪
- 10 ソナーレ石神井
- 11 ホスピタルメント文京弥生
- 12 リアンレーヴ八雲

- 13 チャームプレミア田園調布
- 14 アズハイム大泉学園
- 15 ホスピタルメント武蔵野
- 16 ヒューリック調布
- 17 ライフコミュニケーションつじヶ丘
- 18 グッドケア・西東京
- 19 アイリスガーデン北浦和
- 20 ライフコミュニケーション葉山
- 21 チャームプレミア山手町
- 22 グッドタイムホーム多摩川
- 23 グランダ稲村ヶ崎 鎌倉碧邸
- 24 そんぼの家狹江

ホテル



4 東京ベイ舞浜ホテル



7 ヒューリック
雷門ビル

- 1 グランドニッコー東京 台場
- 2 東京ベイ舞浜ホテルクラブリゾート
- 3 ポルテ金沢
- 4 東京ベイ舞浜ホテル
- 5 THE GATE HOTEL東京 by HULIC
(HULIC SQUARE TOKYO)
- 6 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)
- 7 THE GATE HOTEL雷門 by HULIC
(ヒューリック雷門ビル)
- 8 ホテルJALシティ関内横浜
- 9 スターホテル横浜
- 10 相鉄フレッサイン東京六本木
(ヒューリック六本木3丁目ビル)
- 11 MIMARU京都 堀川六角

開発計画

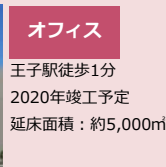


1 赤坂二丁目開発計画

- 1 赤坂二丁目開発計画
- 2 新設王子PJ
- 3 自由が丘再開発PJ
- 4 八重洲二丁目中地区再開発



2 ヒューリック王子ビル



5 新宿3-17開発計画



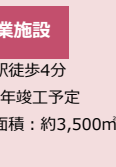
6 宇田川町32開発計画



8 銀座8丁目開発計画



9 銀座6丁目並木通り
開発計画



10 南麻布開発計画



11 四谷大京町開発計画



12 渋谷四丁目開発計画



13 下目黒五丁目開発計画



14 立誠ガーデンヒューリック京都
(PPP)



15 両国リバーセンター開発計画 (PPP)

*1 ヒューリックが2020年2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、本書日付現在、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。



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-REIT64銘柄中9銘柄が選定（2020年2月末時点）～



2019 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、2019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、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12期（2020年2月期）のESGトピック

品川シーズンテラスにおいて「ZEB Ready認証」を取得

2019年12月にBELS認定制度における「ZEB Ready（ゼブレディ）認証」を、延床面積10万㎡以上のオフィスビルとして初めて取得*しました。



品川シーズンテラス



「ZEB Ready」とはZEB（Net Zero Energy Building：年間の一次エネルギー消費量をゼロとすることを目指した建築物）を見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物（再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から50%以上の一次エネルギー消費量削減に適合した建築物）をいいます。

ヒューリック虎ノ門ビルにおいて「CASBEEウェルネスオフィス認証」を取得

本投資法人が保有する「ヒューリック虎ノ門ビル」は、2019年11月に「CASBEEウェルネスオフィス認証」を取得しました。



ヒューリック虎ノ門ビル



「CASBEEウェルネスオフィス認証」とは、建物利用者の健康性、快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能、取り組みを評価するシステムをいいます。

* 一般社団法人住宅性能評価・表示協会が公表している事例データによれば、2019年12月時点で「ZEB Ready」を取得している延床面積10万㎡以上のオフィスビルは「品川シーズンテラス」のみとなっています。

サステナビリティ方針（Sustainability Policy）

サステナビリティ方針

1. コンプライアンスとリスク管理

ESG関連の法令・規則を遵守するとともに、自然環境、有害物質等のリスク評価を適切に行い、不動産運用を通じたサステナブル配慮に努めます。

2. 地球温暖化防止

省エネ改修や運用によるエネルギー効率の改善を図り、CO2排出削減を進めることにより、地球温暖化防止に貢献していきます。

3. 循環型社会

節水ならびに資源の「リデュース・リユース・リサイクル」の3Rを推進し、循環型社会の形成に寄与します。

4. 環境マネジメントシステム

省エネ、CO2排出削減等に関し目標を設定し、その継続的改善を図っていきます。

5. 役職員の教育・啓発と働きやすい職場環境

- ・役職員に対してESGに関する教育・啓発活動に取り組んでいきます。
- ・役職員のワークライフバランスや多様性・機会均等を尊重し、働きやすい職場環境の実現を目指します。

6. ステークホルダーとのコラボレーション

すべてのステークホルダーと双方向のコミュニケーションを通じ、お取引先との連携やお客さま満足度向上に努めるとともに、地域社会の持続的な発展に貢献します。

7. ステークホルダーへの情報開示

投資主などのステークホルダーに対し、ESGに関する取り組みの情報を広く開示することに努めます。

サステナビリティ推進体制

サステナビリティ会議

サステナビリティに係る情報を共有し、課題に対する目標や個別の施策について検討、目標への進捗状況、評価分析といった取り組みについての報告を行います。

教育・啓発活動

- ・サステナビリティ研修（年1回以上）
- ・外部研修への参加
- ・サステナビリティの要素を年間業績評価へ組み込む

ヒューリックのサステナビリティへの取り組み

環境長期ビジョン

ヒューリックは、事業活動を通じて温室効果ガスの排出抑制や省エネ効果の向上を達成することで、持続可能な社会の形成に貢献することや、気候変動による影響の緩和や回避を行い持続的な成長を遂げることを目指し、2050年を目標年とした環境長期ビジョンを策定しています。

「ヒューリックが理想とする2050年の社会の姿を
低炭素社会と循環型社会として、環境配慮経営を推進する。」

ビジョン実現のための具体的な取り組みの例

マサチューセッツ工科大学との共同研究
による自然換気・自然採光システム



屋上ソーラーチムニー
（ヒューリック本社ビル）



採光ルーバー
（ヒューリック本社ビル）

屋上、壁面への太陽光
発電パネルの設置



太陽光発電パネル
（ヒューリック志村坂上
有料老人ホーム棟）

LED照明、高効率照明
や照度制御機器の導入



LED照明の空間
（ヒューリック浅草橋ビル）

「RE100」への加盟

ヒューリックは、2019年11月に、再生可能エネルギー100%での事業運営を目指す国際的なイニシアティブ「RE100」に加盟し、100%自社保有再生エネルギー設備（非FIT太陽光発電設備）による2025年での「RE100」達成を宣言しました。

RE 100

「環境経営度調査」9年連続、不動産業界首位を獲得

「企業の環境経営度調査」とは、各企業による調査票への回答から環境経営への取り組みが優れている企業のランキングを発表するもので、日本経済新聞社が1997年から毎年実施している調査です。2019年の調査において、ヒューリックは、倉庫・不動産・その他部門で首位を獲得し、同部門で9年連続の首位獲得となりました。

環境（Environment）

環境配慮ビルの保有



DBJ Green Building認証

保有する7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 Green Building認証」を取得しています。



ヒューリック浅草橋ビル
2019



品川シーズンテラス
2018



御茶ノ水ソラシティ
2017



ヒューリック虎ノ門ビル
2017



虎ノ門ファーストガーデン
2018



大井町再開発ビル1号棟
2018



BELS評価

保有する5物件において、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。



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



品川シーズンテラス



CASBEE不動産評価認証

保有する4物件において、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ランク及びAランクを取得しています。



ヒューリック神谷町ビル



ヒューリック高田馬場ビル



HULIC & New SHIBUYA



ヒューリック大森ビル



JHEP認証

保有する2物件において、生物多様性の保全や回復に資する取組みを定量的に評価する「JHEP認証」を取得しています。

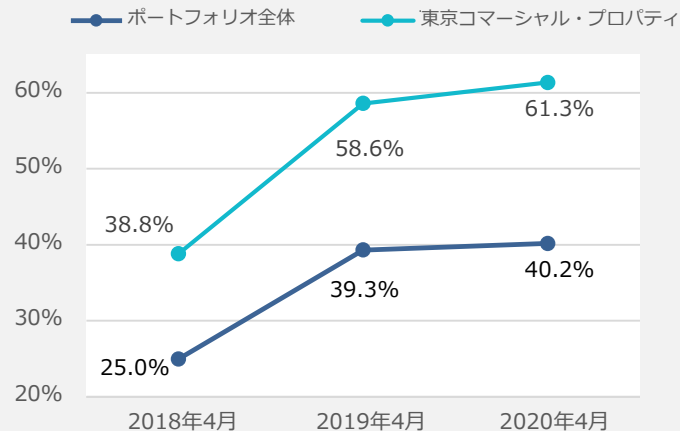


チャームスイート新宿戸山

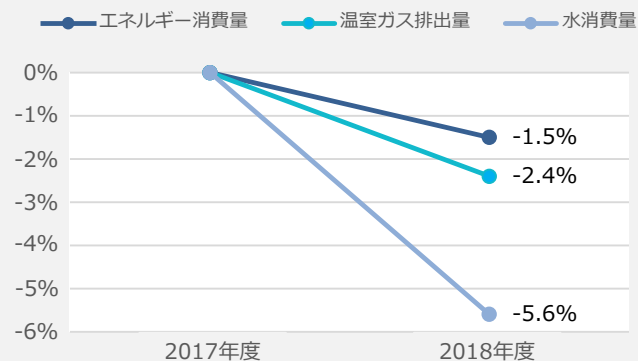


チャームスイート石神井公園

グリーンビル認証取得割合*1



エネルギーパフォーマンス実績（原単位増減率）*2



*1 グリーンビル認証とは、DBJ Green Building認証、BELS評価、CASBEE不動産評価認証を指します。認証取得割合は登記簿上の床面積に基づき持分面積を乗じた面積にて算出しています（底地を除く）。

*2 エネルギーデータは共用部及びテナント専有面積部分の合算の実績値を使用しています。原単位増減率は床面積あたりの排出量を2017年度を基準年として、2018年度を比較しています。

社会（Social）

テナントに対する取り組み

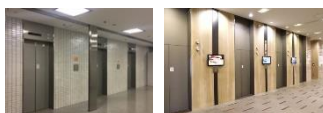
テナント満足度調査

本投資法人は、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。

快適性に配慮した改修工事の実施

本投資法人は、保有する複数の物件において、テナントの快適性向上に向けた改修工事を実施しています。

ヒューリック神谷町ビルの事例



改修前

改修後

グリーンリース契約

本投資法人は、新規の賃貸借契約の雛形において、室内における省エネ・環境配慮についてテナント企業様と協業をする旨のグリーンリース条項を定め、共用部や設備だけでなく、建物全体でのグリーンビルの実現を目指しています。

地域社会に対する取り組み

地域の活性化と利便性の向上に貢献

ヒューリック浅草橋ビルでの活動

地域イベントを開催するための大規模の多目的ホールの設置、「浅草橋紅白マロニエまつり」等を通じ、積極的な地域社会との関係性構築を図っています。



にぎわい市



こども広場

まちの情報と人をつなぐ施設

御茶ノ水ソラシティでの活動

「御茶ノ水ソラシティ」内の施設「お茶ナビゲート」では、お茶の水の文化発信拠点として「お茶の水」とその周辺エリアをナビゲートする他、街歩きツアーやさまざまな文化的、社会的テーマのイベントを開催しています。



従業員に対する取り組み

本資産運用会社は、事業環境や運用状況等に応じた適切な人材確保を目指し、継続して新規採用を実施するとともに、研修支援制度により既存従業員の専門性の向上を支援しています。

人材開発

- ・資格取得費用及び外部研修への参加費用の全額負担等の研修支援制度の整備
- ・テーマ別研修の実施
- ・管理職研修の実施 等

ワークライフバランス

- ・子育て支援の取り組み（こども休暇、事業所内保育所の設置）
- ・休暇の計画的取得の推奨と時間外労働の削減の実施 等

健康経営の推進

- ・法定項目を上回る健康診断の制度の提供

従業員満足度調査の実施

- ・従業員満足度調査（社長アンケート）の実施
- ・従業員一人一人と経営者との定期的な対話の実施



ヒューリックグループの社会貢献活動

企業としての社会貢献（2018年実績：21項目）

主な活動

- ・日本障がい者バドミントン連盟への支援
- ・ヒューリック杯清麗戦の主催
- ・ヒューリック杯棋聖戦への特別協賛
- ・ヒューリック介護福祉士養成奨学金制度
- ・ヒューリック学生アイデアコンペ
- ・夏祭りの開催・御神輿の寄贈
- ・事業所内保育所の地域開放



従業員の社会貢献活動の支援（2018年実績：6項目）

主な活動

- ・マッチングギフト制度
- ・里山保全活動
- ・地域清掃活動・花壇整備活動

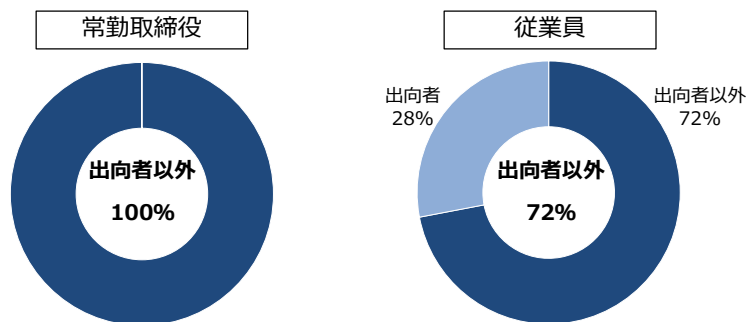


ガバナンス（Governance）

利益相反対策

資産運用会社の常勤取締役・従業員の構成

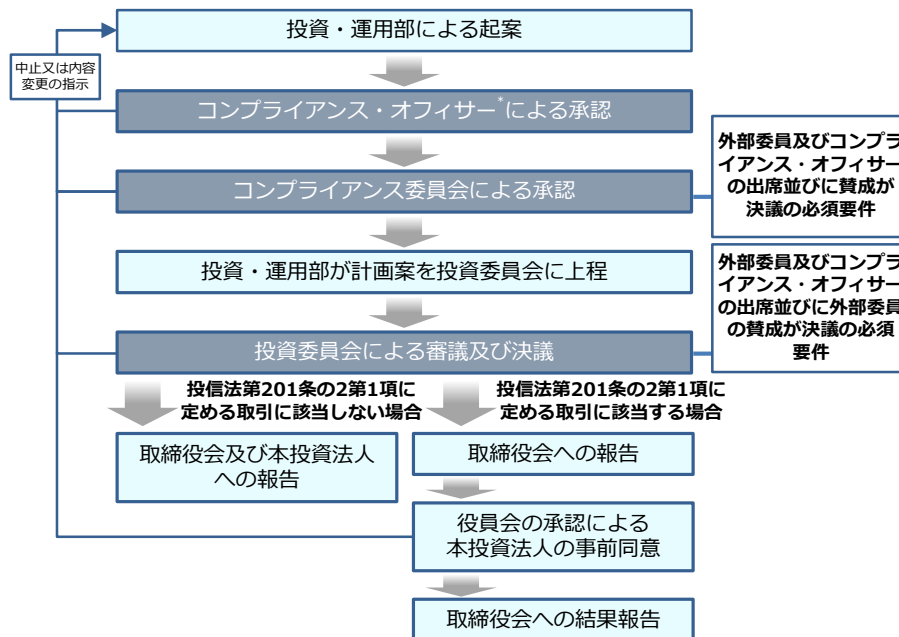
第12期末（2020年2月末）時点における、本資産運用会社の常勤取締役3名は、いずれもスポンサーからの出向者に該当せず、スポンサーからの出向者は従業員8名（従業員総数に占める割合は28%）のみです。



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」「物件の売買及び賃貸の媒介の委託」「工事等の発注」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。

利益相反対策と第三者性を確保した運営体制の採用



投資主とのセイムポート

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、買付けを開始しました。

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及び従業員の報酬体系

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。

* コンプライアンス・オフィサーは、第12期末（2020年2月末）時点において、ヒューリック在籍経験のない常勤取締役です。



Appendix

第12期（2020年2月期）実績について

(単位：百万円)						
	第11期	第12期 (2020年2月期)		増減	主な要因	差異
	実績 (A)	予想*2 (B)	実績 (C)	(C-A)	(C-A)	(C-B)
営業収益					■ 賃貸事業収益 (+504)	
賃貸事業収益	9,137	9,453	9,642	+ 504	・ 第11期・第12期取得資産*3の寄与：+490	+ 188
不動産等売却益	0	0	0	0	・ 既存保有物件の空室損失*4：△27	0
営業収益合計	9,137	9,453	9,642	+ 504	・ 増額改定等による賃料収入の増加*4：+39	+ 188
営業費用					・ ホテル変動賃料(非受入期)：△37	
賃貸事業費用	△3,099	△3,205	△3,278	△179	・ 原復費収入(+18)、保険金収入(+12)等による	△73
(内訳)					その他賃貸事業収益の増加*4：+40	△0
公租公課	△725	△726	△726	△1	■ 賃貸事業費用 (△179)	△48
減価償却費	△965	△1,009	△1,057	△91	・ 第11期・第12期取得資産*3にかかる賃貸事業	
修繕費	△95	△141	△121	△26	費用の増加：△159	+ 19
リーシング関連費用	△11	△27	△26	△15	・ 修繕費の増加(△23)等によるその他賃貸事業	+ 0
その他賃貸関連費用	△1,300	△1,301	△1,345	△44	費用の増加*4：△20	△44
資産運用報酬	△869	△890	△915	△45		△24
その他営業費用	△185	△182	△179	+ 5		+ 2
営業費用合計	△4,153	△4,277	△4,373	△219		△96
営業利益	4,983	5,175	5,268	+ 285		+ 92
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	△592	△606	△606	△14		△0
投資口交付費償却	△22	△23	△22	+ 0		+ 0
投資法人債発行費償却	△6	△4	△5	+ 0		△0
営業外費用合計	△621	△634	△634	△13		△0
経常利益	4,362	4,541	4,634	+ 271		+ 93
当期純利益	4,361	4,540	4,633	+ 271		+ 92
一口当たり分配金 (円)						
(利益超過分配は含まない)	3,487	3,460	3,531	+ 44		+ 71
一口当たり分配金 (円)						
(利益超過分配を含む)	3,487	3,460	3,532	+ 45		+ 72

*1 百万円未満を切り捨てて記載しています。

*2 2019年10月15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10月15日公表の決算短信を参照して下さい。

*3 第12期（2020年2月期）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 第11期（2019年8月期）・第12期（2020年2月期）取得資産を除いた数値を記載しています。

第13期（2020年8月期）予想、第14期（2021年2月期）予想について

						(単位：百万円)	
	第12期 実績 (A)	第13期 (2020年8月期)		増減 (B-A)	主な要因 (B-A)	第14期 予想 (C)	増減 (C-B)
		旧予想*2	新予想 (B)				
営業収益							
賃貸事業収益	9,642	9,504	10,113	+ 471	■ 賃貸事業収益 (+471)	10,205	+ 92
不動産等売却益	0	0	504	+ 504	・ ゲートシティ大崎の期間収益の減少：△164	0	△ 504
営業収益合計	9,642	9,504	10,618	+ 976	・ 第11期・第12期・第13期取得資産の寄与*3：+711	10,205	△ 412
営業費用					・ 既存保有物件の内部成長*4：+46		
賃貸事業費用	△3,278	△3,246	△3,631	△352	・ 会議室収入の減少(△60)等によるその他賃貸事業収益の減少*4：△122	△3,486	+ 144
(内訳)					■ 賃貸事業費用 (△352)	△793	+ 0
公租公課	△726	△792	△793	△66	・ ゲートシティ大崎にかかる賃貸事業費用の減少：+99	△1,229	△ 10
減価償却費	△1,057	△1,017	△1,218	△160	・ 第11期・第12期・第13期取得資産にかかる賃貸事業	△111	+ 170
修繕費	△121	△106	△282	△160	費用の増加*3：△339	△22	△ 9
リーシング関連費用	△26	△21	△13	+ 13	・ 修繕の一部前倒し実施による修繕費の増加(△138)等に	△1,330	△ 5
その他賃貸関連費用	△1,345	△1,308	△1,324	+ 21	よるその他賃貸事業費用の増加*4：△112	△1,076	+ 34
資産運用報酬	△1,011	△905	△1,111	△99		△94	+ 48
その他営業費用	△83	△180	△143	△59		△4,657	+ 228
営業費用合計	△4,373	△4,332	△4,885	△512			
営業利益	5,268	5,172	5,732	+ 464		5,548	△ 184
営業外収益	0	0	0	△0		0	0
営業外費用							
支払利息・融資関連費用	△606	△605	△692	△85		△647	+ 44
投資口交付費償却	△22	△22	△22	△0		△23	△ 0
投資法人債発行費償却	△5	△3	△4	+ 0		△4	+ 0
営業外費用合計	△634	△631	△719	△84		△675	+ 44
経常利益	4,634	4,541	5,013	+ 378		4,873	△ 140
当期純利益	4,633	4,540	5,012	+ 379		4,872	△ 140
一口当たり分配金 (円)							
(利益超過分配は含まない)	3,531	3,460	3,580	+ 49		3,480	△ 100
一口当たり分配金 (円)							
(利益超過分配を含む)	3,532	3,460	3,582	+ 50		3,482	△ 100

*1 百万円未満を切り捨てて記載しています。

*2 2019年10月15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10月15日公表の決算短信を参照して下さい。

*3 第12期（2020年2月期）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。

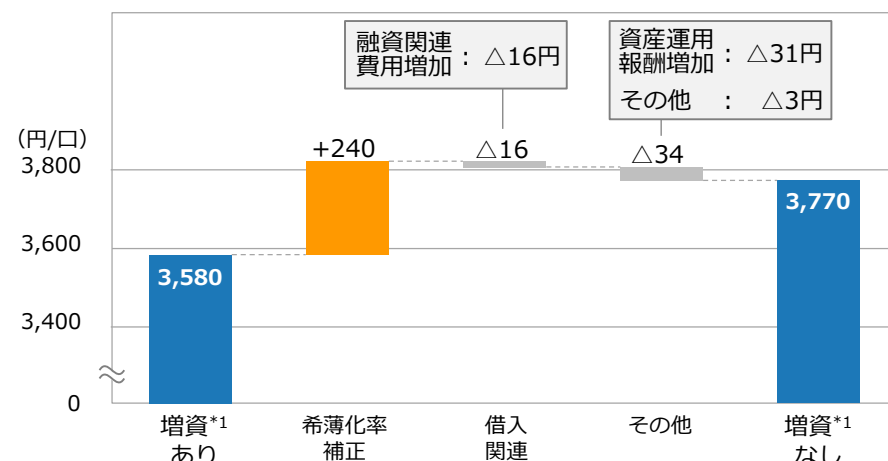
*4 第11期（2019年8月期）・第12期（2020年2月期）・第13期（2020年8月期）取得資産を除いた数値を記載しています。

本新投資口発行^{*1}が行われない場合の第13期予想、第14期予想について^{*2}

(単位：百万円)

	第13期 (2020年8月期) 新予想		差異 (B-A)	第14期 (2021年2月期) 新予想		差異 (D-C)
	増資 ^{*1} 実施前提 (A)	増資 ^{*1} 非実施前提 (B)		増資 ^{*1} 実施前提 (C)	増資 ^{*1} 非実施前提 (D)	
営業収益	10,618	10,618	0	10,205	10,205	0
営業費用	△4,885	△4,931	△45	△4,657	△4,699	△41
賃貸事業費用	△3,631	△3,631	0	△3,486	△3,486	0
資産運用報酬	△1,008	△1,048	△40	△972	△1,002	△30
その他営業費用	△246	△251	△5	△198	△209	△11
営業利益	5,732	5,686	△45	5,548	5,506	△41
営業外収益	0	0	0	0	0	0
営業外費用	△719	△738	△19	△675	△742	△67
支払利息・融資関連費用	△692	△712	△20	△647	△721	△74
その他営業外費用	△27	△26	+1	△27	△20	+7
経常利益	5,013	4,948	△64	4,873	4,764	△108
当期純利益	5,012	4,947	△64	4,872	4,763	△108
期末時点発行済投資口数 (口)	1,400,000	1,312,000	△88,000	1,400,000	1,312,000	△88,000
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) (円)	3,580	3,770	+190	3,480	3,630	+150
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む) (円)	3,582	3,772	+190	3,482	3,632	+150

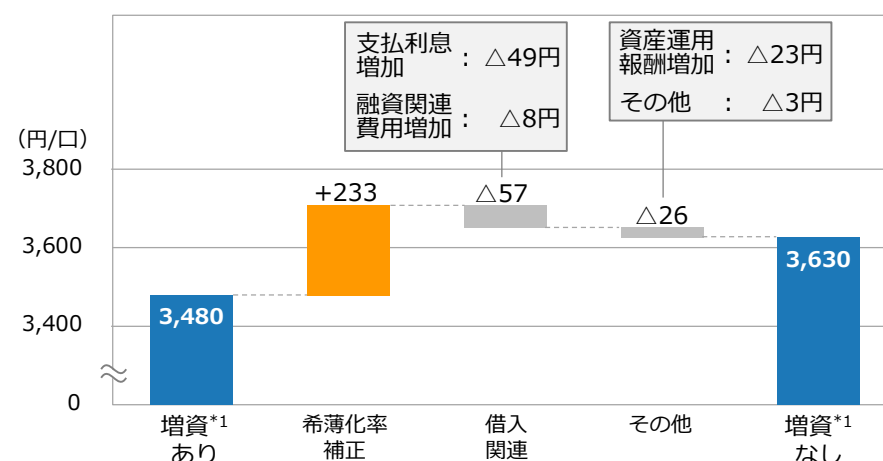
1口当たり分配金の差異 (第13期予想)



LTV (想定) 43%程度

47%程度

1口当たり分配金の差異 (第14期予想)



LTV (想定) 43%程度

47%程度

^{*1} 本項において「本新投資口発行」及び「増資」は、5ページに記載の2020年3月24日付の発行登録に基づく新投資口発行をいいます。

^{*2} 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(単位：百万円)

	第11期末 (2019年8月末) (A)	第12期末 (2020年2月末) (B)	増減 (B-A)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	10,034	10,149	+114
信託現金及び信託預金	7,256	7,331	+74
営業未収入金	111	218	+107
前払費用	50	39	△11
繰延税金資産	0	0	0
未収消費税等	0	0	0
その他	0	330	+329
流動資産合計	17,453	18,068	+614
固定資産			
有形固定資産			
建物（純額）	655	647	△8
土地	589	1,811	+1,222
信託建物（純額）	53,773	59,387	+5,614
信託構築物（純額）	246	258	+11
信託機械及び装置（純額）	142	163	+21
信託工具、器具及び備品（純額）	30	56	0
信託土地	242,253	256,846	+14,592
信託建設仮勘定	0	0	0
有形固定資産合計	297,690	319,170	+21,479
無形固定資産			
借地権	2,343	2,343	0
信託借地権	12,301	8,790	△3,511
その他	0	0	0
無形固定資産合計	14,644	11,133	△3,511
投資その他の資産			
差入敷金及び保証金	20	360	+340
長期前払費用	784	859	+75
繰延税金資産	0	0	+0
投資その他の資産合計	804	1,220	+415
固定資産合計	313,139	331,524	+18,384
繰延資産			
投資口交付費	55	65	+9
投資法人債発行費	61	75	+13
繰延資産合計	117	140	+22
資産合計	330,710	349,732	+19,021

(単位：百万円)

	第11期末 (2019年8月末) (A)	第12期末 (2020年2月末) (B)	増減 (B-A)
負債の部			
流動負債			
営業未払金	632	518	△113
短期借入金	3,960	6,960	+3,000
1年内償還予定の投資法人債	2,000	0	△2,000
1年内返済予定の長期借入金	16,349	12,109	△4,240
未払金	1,034	1,095	+61
未払費用	36	36	+0
未払法人税等	0	1	+0
未払消費税等	398	74	△323
前受金	1,552	1,641	+88
預り金及び仮受金	9	0	△9
流動負債合計	25,973	22,437	△3,535
固定負債			
投資法人債	10,000	12,000	+2,000
長期借入金	114,251	122,516	+8,265
（信託）預り敷金及び保証金	13,320	14,085	+764
資産除去債務	0	282	+282
固定負債合計	137,571	148,883	+11,311
負債合計	163,544	171,320	+7,775
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	162,803	173,778	+10,975
剰余金			
当期末処分利益又は未処理損失（△）	4,362	4,633	+270
剰余金合計	4,362	4,633	+270
投資主資本合計	167,165	178,412	+11,246
負債合計	167,165	178,412	+11,246
負債純資産合計	330,710	349,732	+19,021

* 百万円未満を切り捨てて記載しています。

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) 第11期末 (2019年8月末) 第12期末 (2020年2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
	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
	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
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
	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
	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
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
	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
	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
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%
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%
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%
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
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
稼働率		98.2%	99.4%	99.9%	99.7%	99.3%	99.7%	99.8%	99.9%	100.0%	99.5%
P M L 値		3.17	2.99	3.04	2.88	2.99	2.95	4.34	4.20	4.84	5.14

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。詳細な内容については、第11期（2019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下さい。

*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。

ヒューリック浅草橋江戸通(準共有持分90%)

オフィス

最寄駅から徒歩1分

スポンサー開発
(銀行店舗建替)

スポンサー共有

スポンサーが建替事業により開発した、みずほ銀行浅草橋支店が入居する複合ビルをスポンサーと共有



取得価格	5,420百万円
鑑定評価額	5,544百万円
NOI利回り	4.1%
所在地	東京都台東区
最寄駅	都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅徒歩1分
稼働率	100.0%



立地特性 最寄駅から徒歩1分の江戸通り沿いに立地

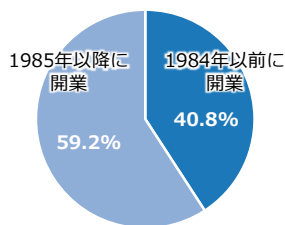
- 最寄駅のほか、JR総武本線「浅草橋」駅より徒歩1分、JR総武快速線「馬喰町」駅より徒歩5分と複数路線が利用可能
- JR線利用で「東京」駅まで約12分でアクセス可能である等、都心へのアクセスも良好で交通利便性が高いロケーション
- 「浅草橋」は、隣接する「秋葉原」を含む千代田区及び中央区に接していることから、両エリアのオフィス需要を補完する立地にあり、業務商業地として一定の需要が見込まれるエリア

物件特性 BCP(事業継続計画)対応に優れたオフィス主体の複合ビル

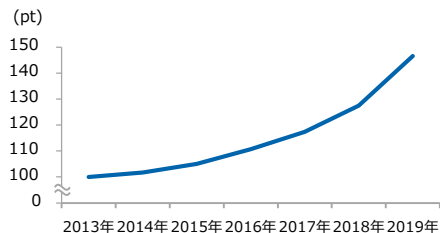
- 1~4階を主にみずほ銀行及びみずほ信託銀行が使用するオフィス主体の複合ビル。賃貸住宅部分はコスモスインシアへの一括賃貸
- みずほ銀行浅草橋支店は、1952年にみずほ銀行の前身の一つである富士銀行により開設され、開設以来60年超の店歴を有する店舗
- 共用部・各階の電気配線スペースに約72時間連続で非常用電力を供給可能な非常用発電機を屋上に備えるテナントのBCP(事業継続計画)対応と居住者の安心・安全を両立

周辺環境について

台東区は業歴の長い企業が集積*1
台東区所在企業の開業年分布



利便性等を背景として地価は上昇傾向*2
基準地：台東区浅草橋一丁目22番2



出所：東京都「平成28年経済センサス活動調査報告(産業横断的集計 東京都概況)統計表(第36表)」に基づき本資産運用会社にて作成

出所：国土交通省「土地総合情報システム-地価公示・都道府県地価調査」に基づき本資産運用会社にて作成

*1 開業時期が不詳の事業所は総事業所数から除いて算出しています。

*2 本物件の周辺地点(台東区浅草橋一丁目22番2)を基準地とする2013年7月1日時点の基準地価を「100」として、当該基準地の基準地価の変動を指数化しています。

ヒューリック両国ビル（準共有持分90%）

オフィス

最寄駅から徒歩2分

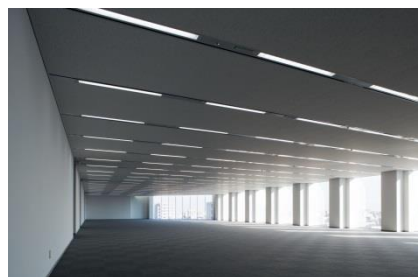
スポンサー開発
(銀行店舗建替)

スポンサー共有

スポンサーが建替事業により開発した、みずほ銀行本所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	5,610百万円
鑑定評価額	5,742百万円
NOI利回り	4.1%
所在地	東京都墨田区
最寄駅	都営地下鉄大江戸線「両国」駅徒歩2分
稼働率	100.0%



立地特性 最寄駅から徒歩2分の国道沿いに立地

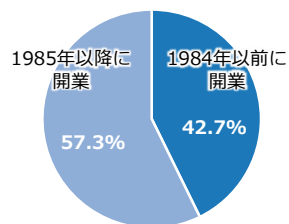
- 最寄駅のほか、JR総武本線「両国」駅より徒歩5分と複数路線が利用可能であるほか、京葉道路と清澄通りに面しており、自動車による東西南北へのアクセスも良好
- JR線利用で「東京」駅まで約14分でアクセス可能である等、都心へのアクセスも良好で交通利便性が高いロケーション
- エリア内で比較的業務集積度が高い京葉道路の角地に位置し、視認性の面で高く評価

物件特性 多様なテナントニーズに対応可能な環境配慮型ビル

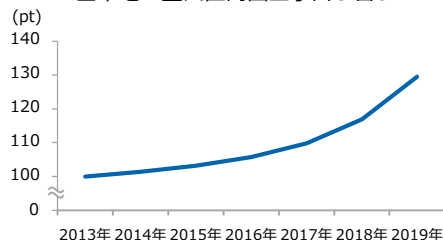
- レイアウト効率に優れた無柱空間のオフィスビルであり、みずほ銀行に1～3階までを賃貸し、4階以上は各フロア分割可能なレイアウト効率に優れた設計
- みずほ銀行本所支店は、1909年に富士銀行の前身の一つである明治商業銀行により開設され、開設以来100年超の店歴を有する店舗
- 環境面への配慮として、雨水の再利用や屋上緑化、昼光センサー照度補正付省エネ照明を採用

周辺環境について

墨田区は業歴の長い企業が集積*1
墨田区所在企業の開業年分布



利便性等を背景として地価は上昇傾向*2
基準地：墨田区両国三丁目9番6



出所：東京都「平成28年経済センサス活動調査報告（産業横断的集計 東京都概況）統計表（第36表）」に基づき本資産運用会社にて作成

出所：国土交通省「土地総合情報システム・地価公示・都道府県地価調査」に基づき本資産運用会社にて作成

*1 開業時期が不詳の事業所は総事業所数から除いて算出しています。

*2 本物件の周辺地点（墨田区両国三丁目9番6）を基準地とする2013年1月1日時点の公示地価を「100」として、当該基準地の公示地価の変動を指数化しています。

ヒューリック目白

商業施設

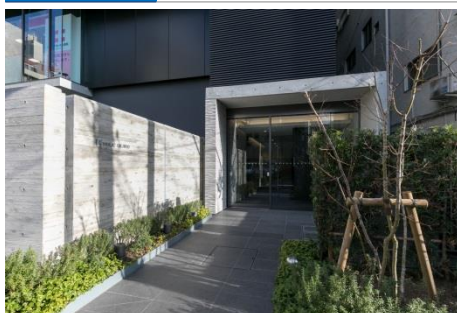
最寄駅から徒歩2分

スポンサー開発
(旧銀行店舗建替)

スポンサーが旧みずほ銀行目白支店の建替事業により開発した、商業施設・オフィス・住宅から構成される複合ビル



取得価格	5,670 百万円
鑑定評価額	5,810 百万円
NOI利回り	4.0%
所在地	東京都豊島区
最寄駅	JR山手線 「目白」駅徒歩2分
稼働率	100.0%



立地特性 最寄駅から徒歩2分の目白通り沿いの交通利便性の高い立地

- JR山手線「目白」駅から徒歩2分の目白通り沿いに所在し、視認性及び都心部へのアクセスの良好さを兼ね備える
- 周辺には閑静な高級住宅街が広がり、また大学が複数所在する落ち着いた雰囲気具备了エリア
- 駅前商業地の日用品店舗・飲食・サービス店舗・来店型事務所・住宅の需要も安定的に有望なエリア

物件特性 多様なテナントニーズに対応可能な環境負荷低減に配慮したビル

- 事務所、商業用途の両ニーズに対応できる設えであり、物販店舗、飲食店、クリニック、学習塾等として賃貸
- 賃貸住宅部分については、三菱地所リアルエステートサービスへの一括賃貸
- 共用部分の非常用電源の供給等、災害時の建物の機能維持に配慮。屋上に太陽光発電設備を設置し、高層階は自然換気や自然採光により自然エネルギーを活用した環境に配慮した住宅を実現

来店型のサービス系テナント中心のテナント構成

本物件のテナント構成 (取得時点)

6～8F	住居
5F	オフィス
4F	学習塾
3F	クリニック
2F	カフェ クリニック クリニック
B1・1F	ドラッグストア（調剤薬局含む）

- 低層階（地下1～5階）は商業・事務所フロア、高層階（6～8階）は賃貸住宅のフロア構成
- 低層階は、調剤薬局を含むドラッグストアに加え、飲食店、クリニック、学習塾等に賃貸
- 「目白」駅に近接し、目白通りに面した視認性を有するビルであり、クリニックのような来店型テナントに対して高い市場競争力を有する

ヒューリック浅草橋ビル（準共有持分50%）

オフィス

最寄駅から徒歩1分

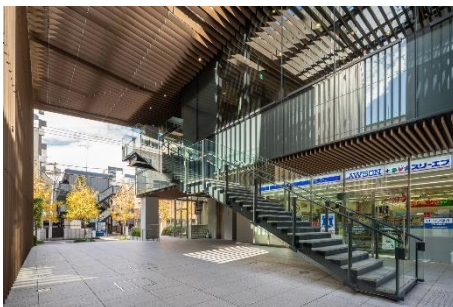
スポンサー開発
(PPP)

スポンサー共有

スポンサーが展開するPPP事業の開発物件をスポンサーと共有



取得価格	4,750百万円
鑑定評価額	4,970百万円
NOI利回り	6.1%
所在地	東京都台東区
最寄駅	JR総武本線 「浅草橋」駅徒歩1分
稼働率	100.0%



立地特性 複数路線が利用可能な都心近接性の良好なロケーション

- 最寄駅のほか、都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅より徒歩2分、JR総武快速線「馬喰町」駅より徒歩6分と複数路線が利用可能であり、都心近接性の良好なロケーション
- 千代田区及び中央区に接しており、両エリアのオフィス需要を補完する立地

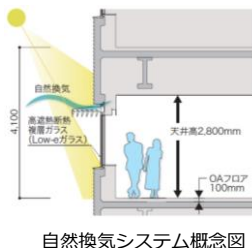
物件特性 基準階面積330坪超のレイアウト効率に優れた環境配慮型ビル

- 1階は店舗、2階は大規模多目的ホール、3階は貸会議室で、4階以上がオフィス仕様のビル
- 設計には、隈研吾建築都市設計事務所・竹中工務店を起用し、外装に再生木ルーバーを使用
- オフィスエリアは、基準階面積約1,103㎡（約334坪）で所在エリアにおいて規模の優位性を発揮しやすく、整形かつ無柱のレイアウト効率に優れた設計
- 自然換気システムやLED照明の採用、太陽光発電設備の設置、外壁開口部への遮光ルーバーの設置、外壁の断熱性向上等の環境配慮技術を導入

環境への取組み

自然換気システムの採用

- 冷暖房効率を高める空調コストを抑えるLow-e複層ガラス
- 外気を効率的に取り込む自然換気と空調を組み合わせたハイブリッド制御の採用



太陽光パネルの設置

- 外構の夜間照明電力使用量に相当する年間約15,000kWhの発電が可能



屋上太陽光発電パネル

ヒューリック恵比寿ビル

「恵比寿」駅より徒歩6分の明治通り沿いに立地するオフィスビル

オフィス

最寄駅から徒歩6分

スポンサー保有



取得価格	1,275 百万円
鑑定評価額	1,340 百万円
NOI利回り	4.7%
所在地	東京都渋谷区
最寄駅	JR山手線他 「恵比寿」駅徒歩6分
稼働率	100.0%



立地特性 「恵比寿」駅徒歩6分の中小規模オフィスが建ち並ぶエリア

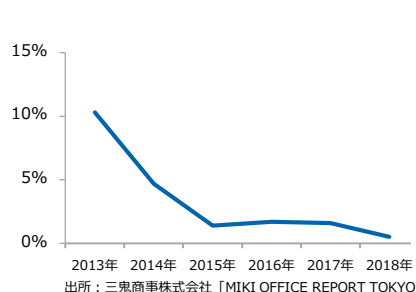
- 4路線が乗り入れ、高い交通利便性を有するJR山手線他「恵比寿」駅から徒歩6分の、中小規模のオフィスビルが建ち並ぶ明治通り沿いの一角に立地
- IT系企業が集積する「渋谷」、高級住宅街として知名度の高い「広尾」や、高級住宅街・アパレルショップ等が所在する「代官山町」に隣接する「恵比寿・広尾」ゾーンは、IT系企業を中心に、エリアイメージや落ち着いた就業環境を重視する外資系企業等、幅広い企業の需要が想定される

物件特性 ボリュームゾーンの規模のレイアウト効率が良好なオフィス

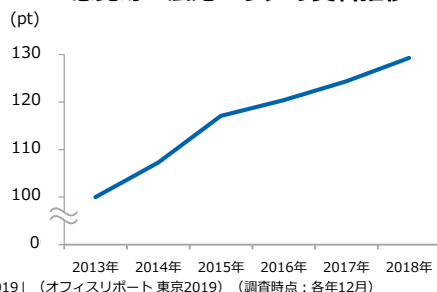
- 小規模ビルが多いエリアにおけるボリュームゾーンの規模を有する地上7階建の店舗付オフィスビル
- 2階以上のオフィス部分は整形で、良好なレイアウト効率を備える

オフィスビルの需給良好な「恵比寿・広尾」エリア

恵比寿・広尾エリアの空室率推移



恵比寿・広尾エリアの賃料推移*



* 2013年を「100」として「恵比寿・広尾」エリアにおける平均賃料の変動を指数化しています。

ヒューリック築地三丁目ビル

スポンサーが展開するCRE事業で開発した固定賃料のホテル

ホテル
(固定賃料)

最寄駅から徒歩1分

スポンサー開発
(CRE)



取得価格	6,972百万円
鑑定評価額	7,250百万円
NOI利回り	3.9%
所在地	東京都中央区
最寄駅	東京メトロ日比谷線 「築地」駅徒歩1分
稼働率	100.0%



立地特性 最寄駅徒歩1分の人気観光エリアへのアクセスに優れた立地

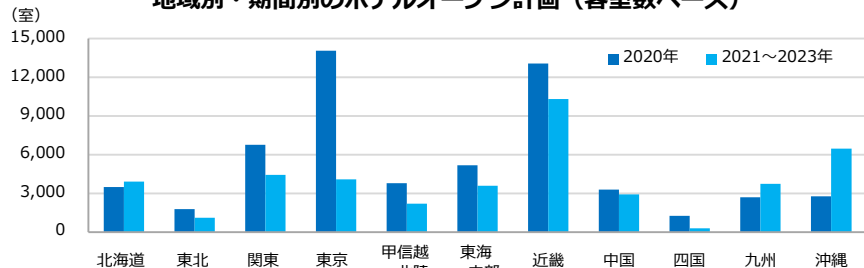
- 東京メトロ日比谷線「築地」駅及び東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩1分に所在し、都内各所への高い交通利便性を有するほか、観光客で賑わう築地場外市場や「銀座」エリアを徒歩圏内とする利便性に優れたロケーション
- 築地市場跡地では、国際会議場の新設等、新たな賑わい・集客を創出するまちづくりが東京都により計画

物件特性 ツインルーム主体の多様な客室タイプを有するホテル

- ヒューリックがはとバスとのCREの取組みにより開発したホテルで、長期の賃貸借契約を締結し、固定賃料で長期安定的な収益を確保
- 1階はホテルエントランス、飲食店舗が設置され、主たる用途は、2階はフロント及びホテル客室等、3～11階はホテル客室
- 2重扉によって2室を連動利用できる「コネクトルーム」(25組計50室)を含む、2～7名定員の多様な客室タイプを備える総客室数136室のホテル

ホテルマーケットについて*

地域別・期間別のホテルオープン計画（客室数ベース）



出所：株式会社オータパブリケーションズ「週刊ホテルレストラン 2019年12月6日号 全国ホテルオープン情報」に基づき本資産運用会社作成

* ホテル新・増設計画が未定（非公開含む）のものは、2021～2023年に含めて算出しています。

6. 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-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
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
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
RE-13	ヒューリック志村坂上
RE-14	ヒューリック目白

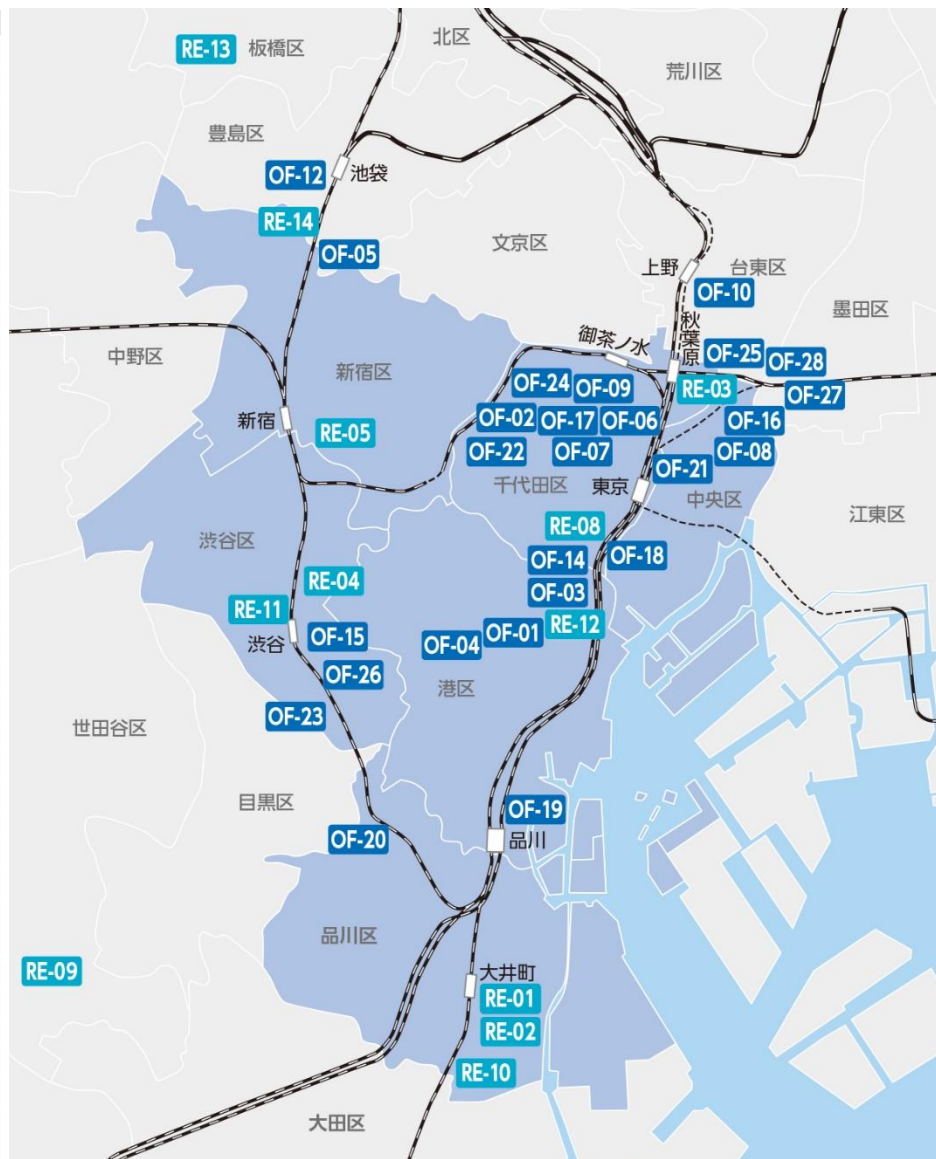
New

New

New

New

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



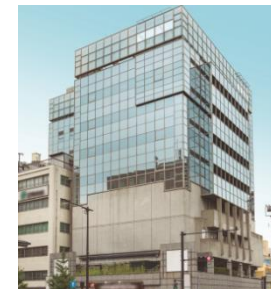
OF-17 オフィス 駅徒歩2分
ヒューリック神保町ビル



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-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



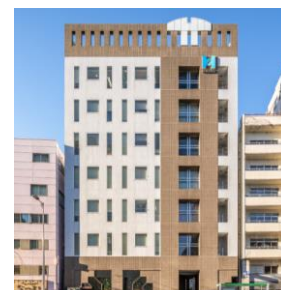
OF-23 オフィス 駅徒歩4分
恵比寿南ビル



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



RE-01 商業施設 駅徒歩1分
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

ヒューリック等々カビル



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



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

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	15.7	1985年4月	32,487.06	4.1	97.2
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	4.8	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	6.3	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	5.9	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	0.4	1990年10月	1,429.74	5.3	100.0
OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル	都心6区	東京都港区	18,310	5.2	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	3.4	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-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	1.1	1964年1月	3,702.25	4.4	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	1,916.19	4.6	83.8
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 New	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 New	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 New	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 New	その他23区	東京都台東区	5,420	1.5	2015年9月	3,956.73	4.1	100.0
オフィス（26物件）/小計				222,615	63.3	-	139,350.96	4.1	98.9

* 総賃貸可能面積及び稼働率は、第12期末（2020年2月末）時点（第13期（2020年8月期）に取得した「ヒューリック両国ビル」及び「ヒューリック浅草橋江戸通」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	5.2	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	1.0	2009年1月	1,334.88	4.1	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-10	ヒューリック大森ビル	都心6区	東京都品川区	3,420	1.0	2017年1月	2,666.52	4.6	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	3.4	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	2.1	(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 New	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（13物件）/小計				60,620	17.2	-	62,869.28	4.8	100.0
東京コマーシャル・プロパティ（39物件）/中計				283,235	80.6	-	202,220.24	4.3	99.3

* 総賃貸可能面積及び稼働率は、第12期末（2020年2月末）時点（第13期（2020年8月期）に取得した「ヒューリック目白」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	0.9	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	愛知県名古屋市中区	1,015	0.3	1997年5月	4,943.10	6.0	100.0
NW-05	長野ネットワークセンター	その他	長野県長野市	305	0.1	1994年9月	2,211.24	8.6	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	5.4	-	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	3.9	100.0
HT-03	ヒューリック築地三丁目ビル New	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
次世代アセット・プラス（19物件）/中計				68,214	19.4	-	120,728.91	4.9	100.0
全物件（58物件）/合計				351,449	100.0	-	322,949.15	4.4	99.5

* 総賃貸可能面積及び稼働率は、第12期末（2020年2月末）時点（第13期（2020年8月期）に取得した「ヒューリック築地三丁目ビル」は取得時点）の数値を記載しています。

9. 物件別鑑定評価の状況（第12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 2月末) (※1)	鑑定評価額 (2020年2月末)						含み損益 ③－②		
					収益価格 (直接還元法)	還元利回り (※2)	収益価格 (DCF法)	割引率 (※2)	最終還元利回り (※2)	鑑定機関			
東京コマーシャル・プロパティ (37物件) / 小計	OF-01	ヒューリック神谷町ビル	55,250	55,458	65,800	67,600	3.2%	65,000	3.0%	3.4%	大和不動産鑑定	10,342	
	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	1,909	
	OF-03	虎ノ門ファーストガーデン	8,623	8,192	12,700	12,700	3.2%	12,700	2.9%	3.3%	シービーアールイー	4,508	
	OF-04	ラピロス六本木	6,210	6,735	10,300	10,500	3.4%	10,100	3.1%	3.6%	日本不動産研究所	3,565	
	OF-05	ヒューリック高田馬場ビル	3,900	3,769	5,120	5,070	3.9%	5,140	3.7%	4.1%	大和不動産鑑定	1,351	
	OF-06	ヒューリック神田ビル	3,780	3,573	4,370	4,740	3.8%	4,210	3.9%	4.0%	谷澤総合鑑定所	797	
	OF-07	ヒューリック神田橋ビル	2,500	2,468	3,060	3,090	3.6%	3,040	3.4%	3.8%	大和不動産鑑定	592	
	OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル	2,210	2,166	2,950	2,970	4.1%	2,940	4.2%	4.3%	谷澤総合鑑定所	784	
	OF-09	御茶ノ水ソラシティ	38,149	36,818	45,570	46,004	3.1%	45,136	2.8%	3.2%	日本不動産研究所	8,752	
	OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル	2,678	2,744	3,200	3,240	3.8%	3,150	3.6%	4.0%	日本不動産研究所	456	
	OF-12	東京西池袋ビルディング	1,580	1,601	2,020	2,050	4.0%	1,990	3.8%	4.2%	日本不動産研究所	419	
	OF-13	ゲートシティ大崎	4,370	4,447	4,780	4,790	3.5%	4,770	3.1%	3.6%	日本不動産研究所	333	
	OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル	18,310	17,979	22,000	22,200	3.0%	21,800	2.7%	3.1%	日本不動産研究所	4,021	
	OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル	5,100	5,096	5,700	5,950	3.4%	5,590	3.5%	3.6%	谷澤総合鑑定所	604	
	OF-16	ヒューリック東日本橋ビル	3,480	3,462	3,750	3,960	4.1%	3,660	4.2%	4.3%	谷澤総合鑑定所	288	
	OF-17	ヒューリック神保町ビル	1,460	1,558	1,700	1,730	3.8%	1,670	3.6%	4.0%	日本不動産研究所	142	
	OF-18	ヒューリック銀座7丁目ビル	21,080	21,198	21,470	21,850	3.2%	20,995	3.0%	3.3%	日本不動産研究所	272	
	OF-19	品川シーズンテラス	6,100	6,008	6,225	6,275	3.5%	6,150	3.2%	3.6%	日本不動産研究所	217	
	OF-20	ヒューリック五反田山手通ビル	3,450	3,580	3,540	3,780	3.7%	3,430	3.4%	3.8%	大和不動産鑑定	△40	
	OF-21	ヒューリック日本橋本町一丁目ビル	3,980	4,003	4,310	4,410	3.9%	4,270	3.7%	4.1%	大和不動産鑑定	307	
	OF-22	番町ハウス	2,750	2,761	3,170	3,210	3.7%	3,150	3.5%	3.9%	大和不動産鑑定	409	
	OF-23	恵比寿南ビル(※3)	2,420	2,427	2,550	2,650	3.8%	2,500	3.8%	3.9%	谷澤総合鑑定所	123	
	OF-24	ヒューリック飯田橋ビル	1,450	1,463	1,500	1,560	3.9%	1,470	4.0%	4.1%	谷澤総合鑑定所	37	
	OF-25	ヒューリック浅草橋ビル(※4)	4,750	5,020	5,020	4,940	4.9%	5,060	4.9%	-	谷澤総合鑑定所	0	
	OF-26	ヒューリック恵比寿ビル	1,275	1,285	1,350	1,400	3.8%	1,350	3.6%	3.9%	シービーアールイー	65	
	オフィス (25物件) / 小計			215,955	215,000	255,255	259,769	3.3%	252,271	3.1%	3.5%		40,255
	商業施設 (12物件) / 小計	RE-01	大井町再開発ビル2号棟	9,456	9,468	11,900	12,200	4.0%	11,700	4.1%	4.2%	谷澤総合鑑定所	2,432
		RE-02	大井町再開発ビル1号棟	6,166	6,243	7,230	7,430	4.2%	7,150	4.3%	4.4%	谷澤総合鑑定所	987
		RE-03	ダイニングスクエア秋葉原ビル	3,200	3,176	3,990	4,060	3.7%	3,920	3.5%	3.9%	日本不動産研究所	814
		RE-04	ヒューリック神宮前ビル	2,660	2,642	3,600	3,730	3.3%	3,540	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	6,690	6,774	8,040	8,240	3.3%	7,830	3.0%	3.5%	日本不動産研究所	1,266
		RE-06	横浜山下町ビル	4,850	4,640	5,550	5,620	4.3%	5,470	4.1%	4.5%	日本不動産研究所	910
		RE-08	オーキッドスクエア	3,502	3,480	3,970	4,050	3.5%	3,930	3.3%	3.7%	大和不動産鑑定	490
		RE-09	ヒューリック等々力ビル	1,200	1,211	1,370	1,390	4.5%	1,360	4.6%	4.7%	谷澤総合鑑定所	159
		RE-10	ヒューリック大森ビル	3,420	3,373	3,740	3,750	4.2%	3,740	4.0%	4.3%	シービーアールイー	367
		RE-11	HULIC &New SHIBUYA	3,150	3,122	3,495	3,580	3.0%	3,410	2.8%	3.2%	日本不動産研究所	373
		RE-12	HULIC &New SHINBASHI	3,100	3,057	3,390	3,440	3.6%	3,330	3.4%	3.8%	日本不動産研究所	333
		RE-13	ヒューリック志村坂上	7,556	7,527	7,770	7,910	4.5%	7,630	4.3%	4.8%	日本不動産研究所	243
	商業施設 (12物件) / 小計			54,950	54,713	64,045	65,400	3.9%	63,010	3.8%	4.1%		9,332
	東京コマーシャル・プロパティ (37物件) / 小計			270,905	269,713	319,300	325,169	3.5%	315,281	3.2%	3.6%		49,587

*1 取得価格及び帳簿価格は百万円未満を四捨五入して表示しています。

*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 直接還元法による価格については、借地権が事業用定期借地権であることに鑑み、有限の収益期間を基礎とした算定方式（修正インウッド式）により評価しています。また、DCF法において最終還元利回りが適用されていないため、記載していません。DCF法において最終還元利回りは適用されていませんが、比較の便宜上、DCF法上の最終還元利回りの小計及び合計には、DCF法上の割引率を代用して算出しています。

9. 物件別鑑定評価の状況（第12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 2月末) (*1)	鑑定評価額（2020年2月末）						含み損益 ③－②
			収益価格 (直接還元法)	還元利回り (*2)	収益価格 (DCF法)	割引率 (*2)	最終還元利回り (*2)	鑑定機関	
NH-01 アリア松原	3,244	3,136	4,290	4.310	4.4%	4,260	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	5,294	6,850	6,890	4.7%	6,810	4.3%	4.9% 日本不動産研究所	1,556
NH-03 トラストガーデン桜新町	2,850	2,822	3,660	3,680	4.6%	3,630	4.2%	4.8% 日本不動産研究所	838
NH-04 トラストガーデン杉並宮前	2,760	2,722	3,550	3,560	4.6%	3,530	4.2%	4.8% 日本不動産研究所	828
NH-05 トラストガーデン常磐松	3,030	2,999	3,300	3,340	4.2%	3,250	4.0%	4.4% 日本不動産研究所	301
NH-06 SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	1,780	1,765	1,770	1,780	5.5%	1,750	5.3%	5.7% 日本不動産研究所	5
NH-07 チャームスイート新宿戸山	3,323	3,383	3,520	3,570	4.1%	3,460	3.9%	4.3% 日本不動産研究所	137
NH-08 チャームスイート石神井公園	3,200	3,272	3,280	3,320	4.4%	3,230	4.2%	4.6% 日本不動産研究所	8
有料老人ホーム（8物件）／小計	25,577	25,394	30,220	30,450	4.5%	29,920	4.2%	4.7%	4,826
NW-01 池袋ネットワークセンター	4,570	4,486	5,220	5,260	4.4%	5,180	4.1%	4.5% 日本不動産研究所	734
NW-02 田端ネットワークセンター	1,355	1,353	1,520	1,530	4.9%	1,510	4.6%	5.0% 日本不動産研究所	167
NW-03 広島ネットワークセンター	1,080	1,031	1,200	1,210	5.7%	1,190	5.4%	5.8% 日本不動産研究所	169
NW-04 熱田ネットワークセンター	1,015	977	1,070	1,080	5.4%	1,060	5.1%	5.5% 日本不動産研究所	93
NW-05 長野ネットワークセンター	305	299	363	363	6.9%	362	6.7%	7.1% 日本不動産研究所	64
NW-06 千葉ネットワークセンター	7,060	6,959	7,270	7,310	5.1%	7,230	4.8%	5.2% 日本不動産研究所	311
NW-07 札幌ネットワークセンター	2,510	2,519	2,540	2,550	5.2%	2,530	4.9%	5.3% 日本不動産研究所	21
NW-08 京阪奈ネットワークセンター	1,250	1,186	1,300	1,300	5.5%	1,300	5.2%	5.6% 日本不動産研究所	114
ネットワークセンター（8物件）／小計	19,145	18,810	20,483	20,603	5.0%	20,362	4.7%	5.1%	1,673
HT-01 相鉄フレッサイン銀座七丁目	11,520	11,456	12,200	12,400	3.5%	11,900	3.3%	3.7% 日本不動産研究所	744
HT-02 相鉄フレッサイン東京六本木	5,000	4,931	5,150	5,250	3.7%	5,050	3.5%	3.9% 日本不動産研究所	219
ホテル（2物件）／小計	16,520	16,386	17,350	17,650	3.6%	16,950	3.4%	3.8%	964
次世代アセット・プラス（18物件）／小計	61,242	60,591	68,053	68,703	4.4%	67,232	4.1%	4.6%	7,462
全物件（55物件）合計	332,147	330,304	387,353	393,872	3.6%	382,513	3.4%	3.8%	57,049

*1 取得価格及び帳簿価格は百万円未満を四捨五入して表示しています。

*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。

10. 物件別鑑定評価の状況（第11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11期末 2019年8月末	第12期末 2020年2月末	差異 ②－①	第11期末 2019年8月末	第12期末 2020年2月末	差異 ⑤－④	
OF-01 ヒューリック神谷町ビル	64,700	65,800	+ 1,100	3.3%	3.2%	△0.1%	大和不動産鑑定
OF-02 ヒューリック九段ビル（底地）	13,200	13,100	△100	3.5%	3.4%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-03 虎ノ門ファーストガーデン	12,300	12,700	+ 400	3.3%	3.2%	△0.1%	シービーアールイー
OF-04 ラビロス六本木	9,680	10,300	+ 620	3.5%	3.4%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-05 ヒューリック高田馬場ビル	4,820	5,120	+ 300	4.0%	3.9%	△0.1%	大和不動産鑑定
OF-06 ヒューリック神田ビル	4,320	4,370	+ 50	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	3.7%	3.6%	△0.1%	大和不動産鑑定
OF-08 ヒューリック蛸殻町ビル	2,950	2,950	0	4.1%	4.1%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-09 御茶ノ水ソラシティ	44,485	45,570	+ 1,085	3.2%	3.1%	△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	3,180	3,200	+ 20	3.9%	3.8%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-12 東京西池袋ビルディング	1,990	2,020	+ 30	4.1%	4.0%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-13 ゲートシティ大崎	4,780	4,780	0	3.5%	3.5%	0.0%	日本不動産研究所
OF-14 ヒューリック虎ノ門ビル	21,700	22,000	+ 300	3.1%	3.0%	△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	5,670	5,700	+ 30	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	3,690	3,750	+ 60	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	1,560	1,700	+ 140	3.9%	3.8%	△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（*2）	22,135	21,470	△665	3.3%	3.2%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-19 品川シーズンテラス	6,200	6,225	+ 25	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	3,530	3,540	+ 10	3.8%	3.7%	△0.1%	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	4,240	4,310	+ 70	4.0%	3.9%	△0.1%	大和不動産鑑定
OF-22 番町ハウス	2,880	3,170	+ 290	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	1,500	0	3.9%	3.9%	0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-25 ヒューリック浅草橋ビル（*2）（*3）	4,970	5,020	+ 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（*2）	1,340	1,350	+ 10	3.8%	3.8%	0.0%	シービーアールイー
オフィス（25物件）／小計	251,430	255,255	+ 3,825	3.4%	3.3%	△0.1%	
RE-01 大井町再開発ビル2号棟	12,000	11,900	△100	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	7,360	7,230	△130	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	3,930	3,990	+ 60	3.8%	3.7%	△0.1%	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（*2）	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	5,560	5,550	△10	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	3,920	3,970	+ 50	3.6%	3.5%	△0.1%	大和不動産鑑定
RE-09 ヒューリック等々力ビル	1,370	1,370	0	4.5%	4.5%	0.0%	谷澤総合鑑定所
RE-10 ヒューリック大森ビル	3,740	3,740	0	4.2%	4.2%	0.0%	シービーアールイー
RE-11 HULIC & New SHIBUYA	3,425	3,495	+ 70	3.1%	3.0%	△0.1%	日本不動産研究所
RE-12 HULIC & New SHINBASHI	3,360	3,390	+ 30	3.7%	3.6%	△0.1%	日本不動産研究所
RE-13 ヒューリック志村坂上	7,650	7,770	+ 120	4.6%	4.5%	△0.1%	日本不動産研究所
商業施設（12物件）／小計	63,955	64,045	+ 90	3.9%	3.9%	△0.0%	
東京コマーシャル・プロパティ（37物件）／小計	315,385	319,300	+ 3,915	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 第12期（2020年2月期）の取得資産は、第11期末（2019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-18の第11期末（2019年8月末）欄には、既保有分（準共有持分75%）の第11期末（2019年8月末）時点の数値及び追加取得分（準共有持分20%）の数値の合計・平均を記載しています。また、RE-05の第11期末（2019年8月末）欄には、2020年2月13日付の当該物件の底地部分の一部（1,140百万円）取得時の不動産鑑定評価書に記載された本土地併合後の貸屋及びその敷地（一部借地を含みます。）の数値を記載しています。

*3 直接還元法による価格については、借地権が事業用定期借地権であることに鑑み、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））により評価しています。

10. 物件別鑑定評価の状況（第11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11期末 2019年8月末	第12期末 2020年2月末	差異 ②－①	第11期末 2019年8月末	第12期末 2020年2月末	差異 ⑤－④	
NH-01 アリア松原	4,290	4,290	0	4.4%	4.4%	0.0%	日本不動産研究所
NH-02 トラストガーデン用賀の杜	6,880	6,850	△30	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	3,660	△10	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	1,770	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（*2）	3,520	3,520	0	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（*2）	3,270	3,280	+10	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	30,250	30,220	△30	4.6%	4.5%	△0.1%	
NW-01 池袋ネットワークセンター	5,280	5,220	△60	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	1,520	△30	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	1,200	△20	5.7%	5.7%	0.0%	日本不動産研究所
NW-04 熱田ネットワークセンター	1,070	1,070	0	5.4%	5.4%	0.0%	日本不動産研究所
NW-05 長野ネットワークセンター	362	363	+1	6.9%	6.9%	0.0%	日本不動産研究所
NW-06 千葉ネットワークセンター	7,260	7,270	+10	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	2,590	2,540	△50	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	20,632	20,483	△149	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	3.6%	3.5%	△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	5,100	5,150	+50	3.8%	3.7%	△0.1%	日本不動産研究所
ホテル（2物件）／小計	17,300	17,350	+50	3.7%	3.6%	△0.1%	
次世代アセット・プラス（18物件）／小計	68,182	68,053	△129	4.5%	4.4%	△0.0%	
全物件（55物件）合計	383,567	387,353	+3,786	3.7%	3.6%	△0.1%	

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

*2 第12期（2020年2月期）の取得資産は、第11期末（2019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。

主要な財務指標の推移

	第10期末 (2019年2月末)	第11期末 (2019年8月末)	第12期末 (2020年2月末)
有利子負債総額*1	1,395億円	1,465億円	1,535億円
固定金利比率*2 (金利スワップによる固定化含む)	97.2%	97.2%	97.4%
平均利率*2	0.66%	0.66%	0.64%
平均利率*2 (アップフロントフィー含む)	0.80%	0.80%	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	40,044	28.3%
三井住友銀行	28,541	20.2%
三菱UFJ銀行	15,708	11.1%
みずほ信託銀行	12,383	8.7%
農林中央金庫	11,062	7.8%
日本政策投資銀行	9,162	6.5%
三井住友信託銀行	9,162	6.5%
りそな銀行	3,200	2.3%
新生銀行	3,121	2.2%
信金中央金庫	2,921	2.1%
三井住友海上火災保険	1,500	1.1%
あおぞら銀行	1,321	0.9%
日本生命保険	1,230	0.9%
明治安田生命保険	730	0.5%
七十七銀行	500	0.4%
損害保険ジャパン	500	0.4%
西日本シティ銀行	500	0.4%

*1 1億円未満を切り捨てています。

*2 2019年12月20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12期末（2020年2月末）時点の借入金残高の合計（投資法人債は除きます。）に対する比率で、小数第2位を四捨五入しています。

所有者別投資口数*1,2

	第11期末 (2019年8月末)		第12期末 (2020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	51,271	4.1	48,564	3.7	△2,707	△0.4
金融機関	750,655	60.0	789,642	60.2	+38,987	+0.2
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	91,196	7.3	97,690	7.4	+6,494	+0.2
信託銀行	572,798	45.8	615,731	46.9	+42,933	+1.1
生命保険会社	16,352	1.3	17,738	1.4	+1,386	+0.0
損害保険会社	17,841	1.4	2,086	0.2	△15,755	△1.3
信用金庫	24,104	1.9	25,242	1.9	+1,138	△0.0
その他	28,364	2.3	31,155	2.4	+2,791	+0.1
その他国内法人	160,171	12.8	163,456	12.5	+3,285	△0.3
外国人	243,429	19.5	253,186	19.3	+9,757	△0.2
証券会社	45,474	3.6	57,152	4.4	+11,678	+0.7
合計	1,251,000	100.0	1,312,000	100.0	+61,000	-

所有者別投資主数*1,2

	第11期末 (2019年8月末)		第12期末 (2020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	6,858	92.5	6,639	91.9	△219	△0.6
金融機関	140	1.9	164	2.3	+24	+0.4
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	37	0.5	37	0.5	0	+0.0
信託銀行	14	0.2	14	0.2	0	+0.0
生命保険会社	7	0.1	7	0.1	0	+0.0
損害保険会社	1	0.0	2	0.0	+1	+0.0
信用金庫	46	0.6	51	0.7	+5	+0.1
その他	35	0.5	53	0.7	+18	+0.3
その他国内法人	189	2.5	187	2.6	△2	+0.0
外国人	211	2.8	219	3.0	+8	+0.2
証券会社	18	0.2	19	0.3	+1	+0.0
合計	7,416	100.0	7,228	100.0	△188	-

主要投資主 第12期末（2020年2月末）時点

	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）	287,802	21.93
2	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社（信託口）	203,252	15.49
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）	57,868	4.41
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	38,895	2.96
6	資産管理サービス信託銀行 株式会社（証券投資信託口）	32,475	2.47
7	三菱UFJモルガン・スタンレー 証券株式会社	24,460	1.86
8	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	16,804	1.28
9	みずほ証券株式会社	13,426	1.02
10	株式会社中京銀行	11,895	0.90
	合計	830,647	63.30

*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

基本理念

1

中長期的な投資主価値の最大化

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

基本理念

2

スポンサーとの企業理念の共有

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

本投資法人のポートフォリオ構築方針

東京コマーシャル・プロパティ

ポートフォリオの80%程度^{*1}

オフィス

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

商業施設

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



ポートフォリオの80%程度

次世代アセット・プラス

ポートフォリオの20%程度^{*1}

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



ポートフォリオの20%程度

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

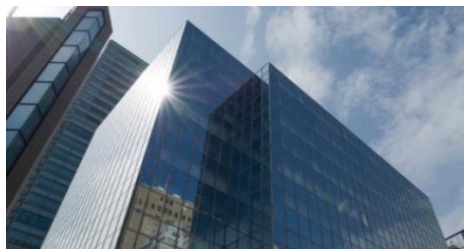
^{*2} オフィス及び商業施設のうち東京コマーシャル・プロパティに該当しないものをいいます。

“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

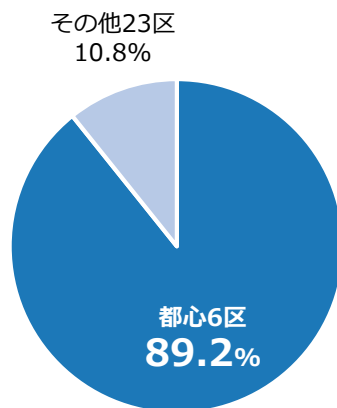
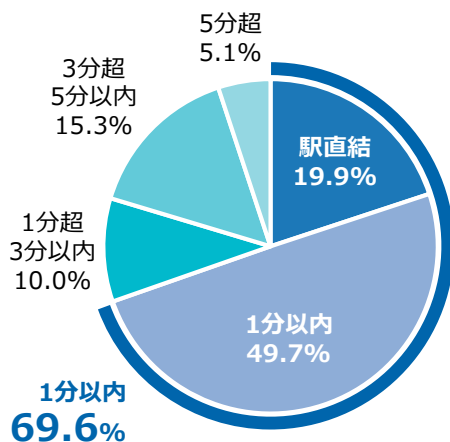
- (1) 東京都及び東京都近郊の
政令指定都市
- (2) 最寄駅から徒歩5分以内
(原則)



■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

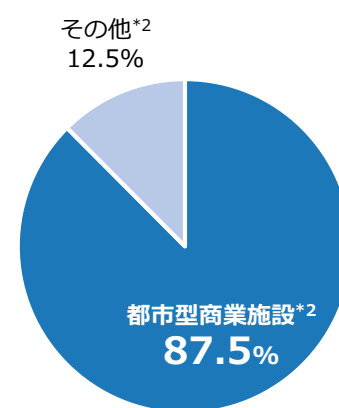
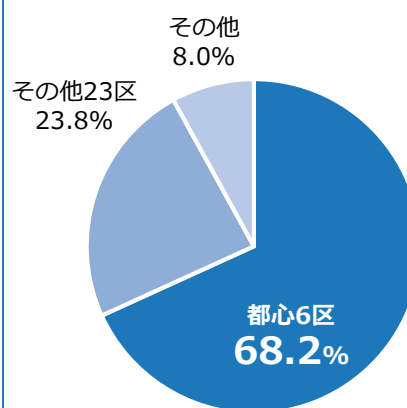
- (1) 東京都及び東京都近郊の
主要都市
- (2) 最寄駅から徒歩5分以内
または繁华性のあるエリア
(原則)



■商業施設ポートフォリオの状況

<エリア別*1>

<施設別*1>

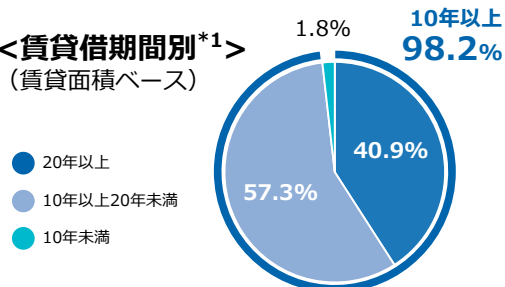


*1 各グラフの割合は、第12期（2020年2月期）決算発表時点の保有資産の取得価格に基づくものです。

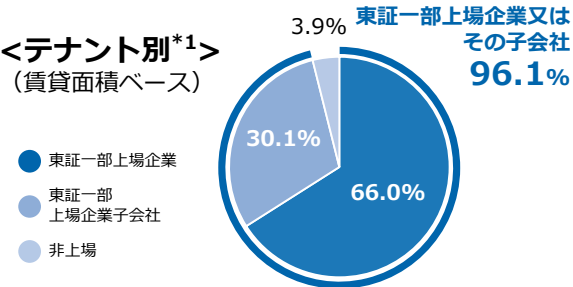
*2 都市型商業施設とは、都市の繁华性の高いエリアに位置し、広い商圈を有する商業施設をいい、その他は、都市型商業施設以外の商業施設をいいます。

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

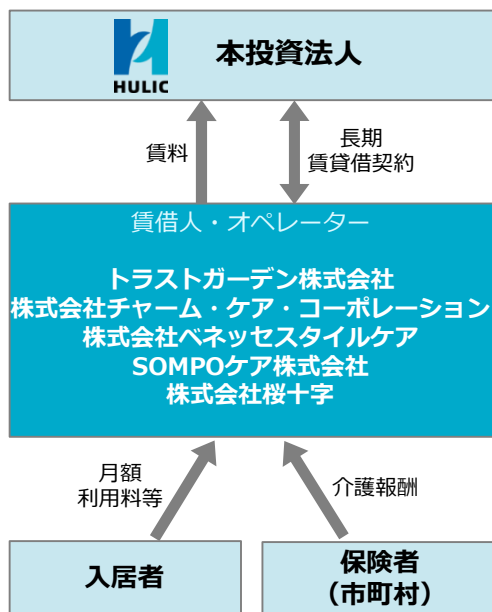
<賃貸借期間別*1>
(賃貸面積ベース)



<テナント別*1>
(賃貸面積ベース)

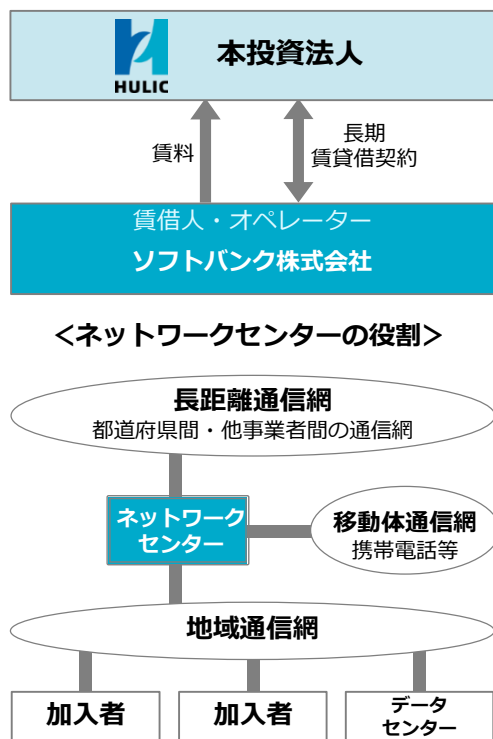


有料老人ホーム

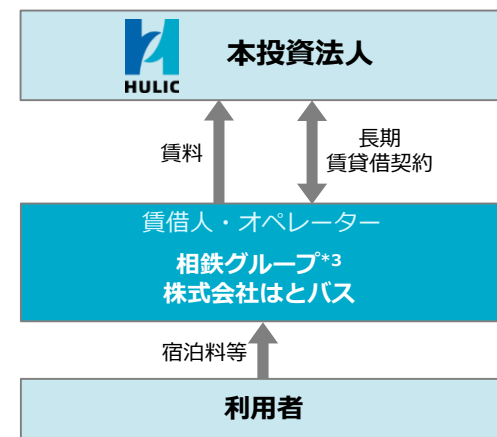


- 介護付有料老人ホームのうち、想定月額利用料*2が中価格帯以上に属する施設が投資対象

ネットワークセンター



ホテル



<本投資法人保有ホテルのオペレーター>

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

- 保有ホテルの受入賃料のうち、96.4%が固定賃料で構成*4

*1 次世代アセット・プラスに分類される物件のみを指し、東京コマーシャル・プロパティに分類される「ヒューリック志村坂上」の有料老人ホーム棟は含まれません。

*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。

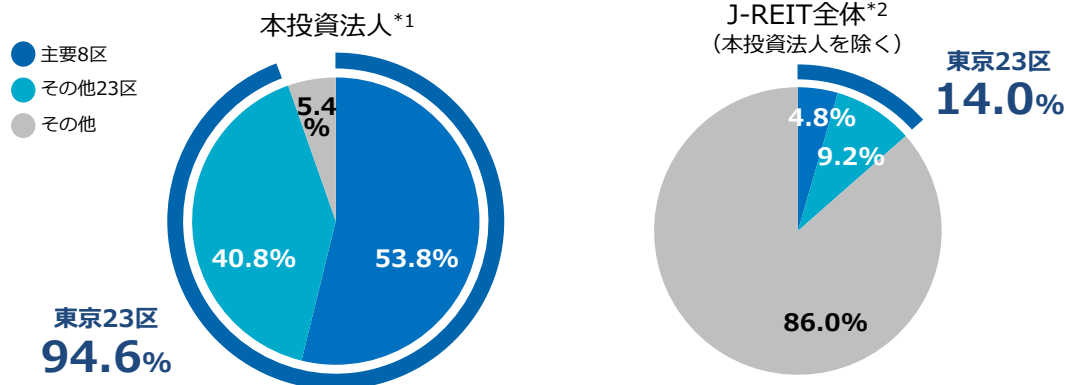
*3 ホテルは賃貸借契約を株式会社相鉄ホテル開発と締結しており、運営はオペレーターである株式会社相鉄ホテルマネジメントが行っています。

*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」の取得時の賃貸借契約に基づき算定された1年間の賃料に基づくものです。

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、14.0%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	338,000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	362,000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12期（2020年2月期）決算発表日時点で、本投資法人が保有する有料老人ホームの取得価格に基づくものです（ヒューリック志村坂上は、商業施設棟を含む物件全体の取得価格に基づき作成）。

^{*2} 2020年2月末時点におけるJ-REIT各社の保有するシニア施設用途の資産の取得価格に基づくものです（情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成）。

^{*3} 各オペレーターが公表している重要事項説明書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。

- 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（2019年12月末時点）



ヒューリック本社ビル


ヒューリック本社ビル
屋上自然換気システム

1957年3月

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

2007年1月

商号をヒューリック㈱に変更

2008年11月

東京証券取引所市場第一部へ上
場

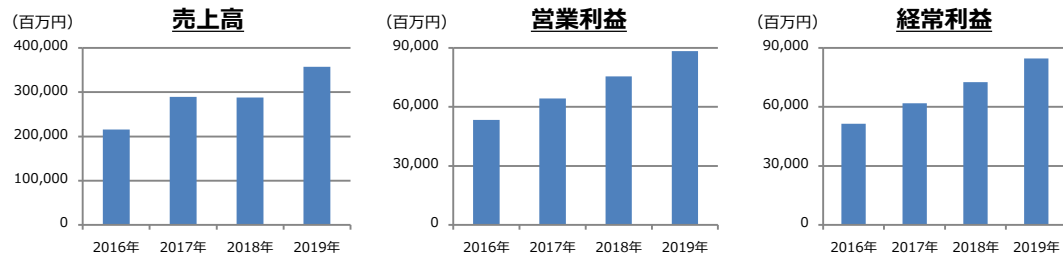
2014年2月

REIT事業本投資法人上場

2018年1月

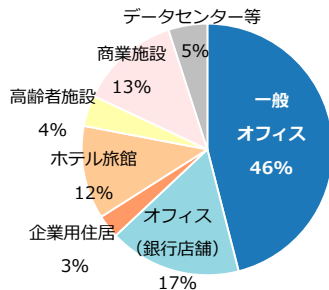
新たな成長基盤である「リー
ト」を活用、3 Kビジネス（高
齢者向け事業、観光ビジネス、
環境ビジネス）等で事業領域を
拡大し、さらなる成長を目指す

業績ハイライト（連結ベース）

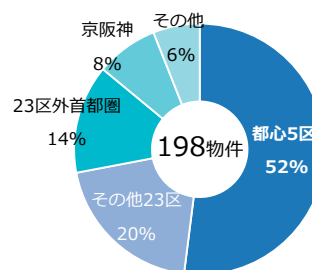


主要指数

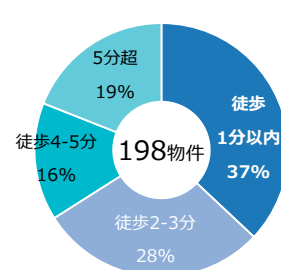
アセットタイプ別（賃貸収入）*1



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

有料老人ホーム


HULIC SQUARE
TOKYO
グランダ大森山王

*1 ヒューリックの公表数値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（198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。

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 取得済
			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
		2011年	ヒューリック荏原ビル
			ヒューリック銀座数寄屋橋ビル
			ヒューリック狹窪ビル
		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 取得済
		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 取得済
			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
		2019年	渋谷 パルコ・ヒューリックビル（オフィス持分）

主要用途	区分	竣工年	物件名
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 取得済
			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
			京都四条高倉セントラルビル（共有）
		2018年	ヒューリック渋谷公園通りビル
			ヒューリックスクエア東京
			HULIC & New AKIHABARA
		2019年	HULIC & New KICHIOJOI（パリエ・アット）

*1 上記の物件（取得済のものを除きます）について、本書日付現在、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

実績

主要用途	区分	竣工年	物件名
ホテル	建替	2012年	ヒューリック雷門ビル
	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 取得済
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 取得済
			サニーライフ東京新宿
		2015年	チャームスイート新宿戸山 取得済
		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

主要用途	区分	竣工年	物件名
高齢者施設	開発	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
		2019年	ホスピタルメント文京弥生
			トラストガーデン荻窪
その他	開発	2018年	チャームプレミア山手町
			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、本書日付現在、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

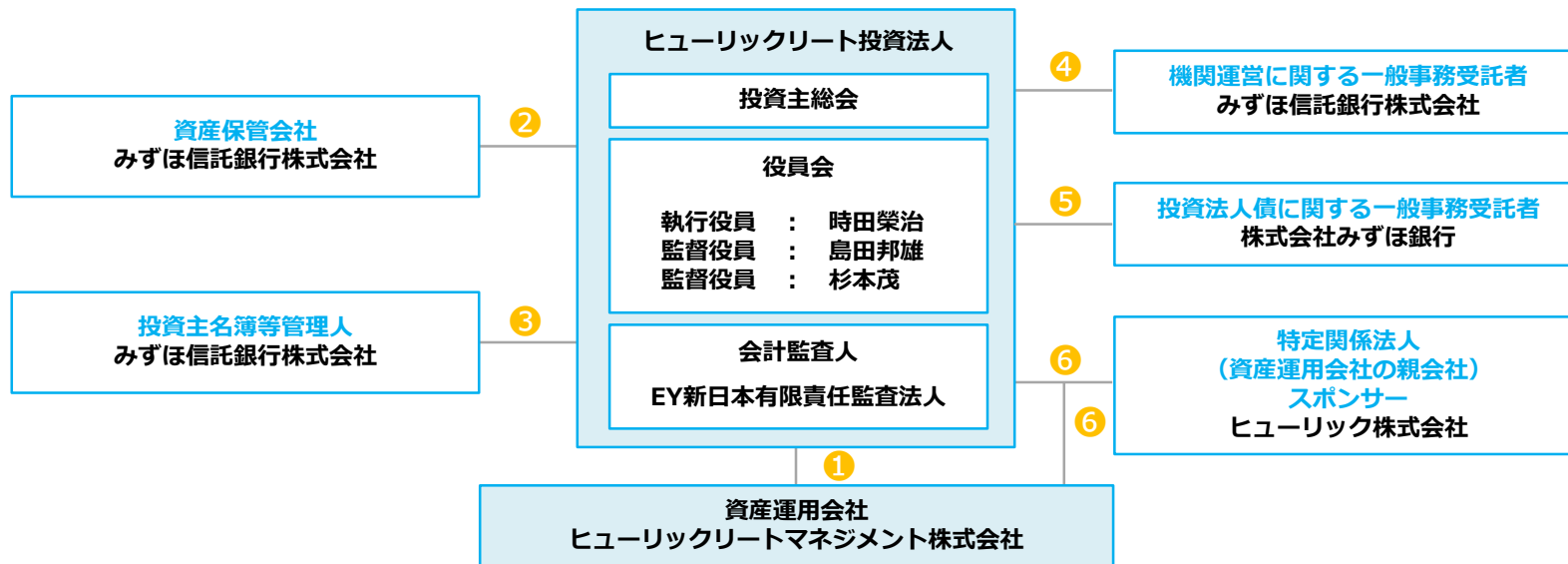
主要用途	区分	竣工予定	物件名
オフィス	建替	2020年	新設王子PJ
	開発	2020年	赤坂二丁目開発計画
		2025年	八重洲二丁目中地区再開発
商業施設	開発	2020年	東京地下鉄六本木7丁目計画 銀座6丁目開発計画
		2021年	新宿3-17開発計画 宇田川町32開発計画 銀座8丁目開発計画
			銀座6丁目並木通り開発計画
		2022年	心斎橋 P J
			自由が丘再開発 P J
		2024年	立誠ガーデンヒューリック京都 (PPP)
			両国リバーセンター開発計画 (PPP)
商業施設・ホテル	開発	2020年	ヒューリック札幌ビル・ヒューリック札幌 NORTH33ビル
	建替	2023年	ヒューリック福岡ビル
		2024年	新設成増PJ
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	ふふ奈良開発計画 (PPP)
			京都南禅寺草川町41計画
			ふふ日光開発計画
		2021年	ふふ箱根強羅開発計画

主要用途	区分	竣工予定	物件名
高齢者施設	開発	2021年	南麻布開発計画 四谷大京町開発計画
			渋谷四丁目開発計画
		2022年	下目黒五丁目開発計画
			扇町医誠会病院開発計画 (PPP)
その他	開発	2022年	扇町医誠会病院開発計画 (PPP)

*1 上記の物件について、本書日付現在、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。

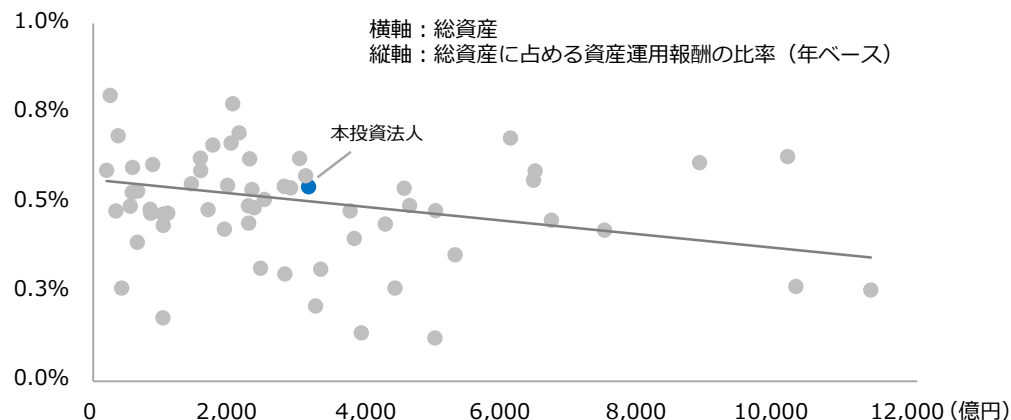
投資法人の仕組み図



各種契約と手数料

契約名	第12期（2020年2月期）手数料 ^{*1}
① 資産運用委託契約	915,009千円 ^{*2}
② 資産保管契約	14,604千円
③ 投資口事務代行委託契約	45,961千円 ^{*3}
④ 一般事務委託契約	
⑤ 財務代理契約	105千円
⑥ スポンサーサポート契約	-

J-REIT各社の総資産に占める資産運用報酬の水準（年ベース）^{*4}



^{*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（48,270千円）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。

^{*4} 2020年3月末日時点の各J-REIT開示資料に基づき、本資産運用会社にて試算しています。なお、上場後初回の決算発表を迎えていないREIT及び総資産に占める資産運用報酬の比率が1%超のREITは、図表から除外しています。

- 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。

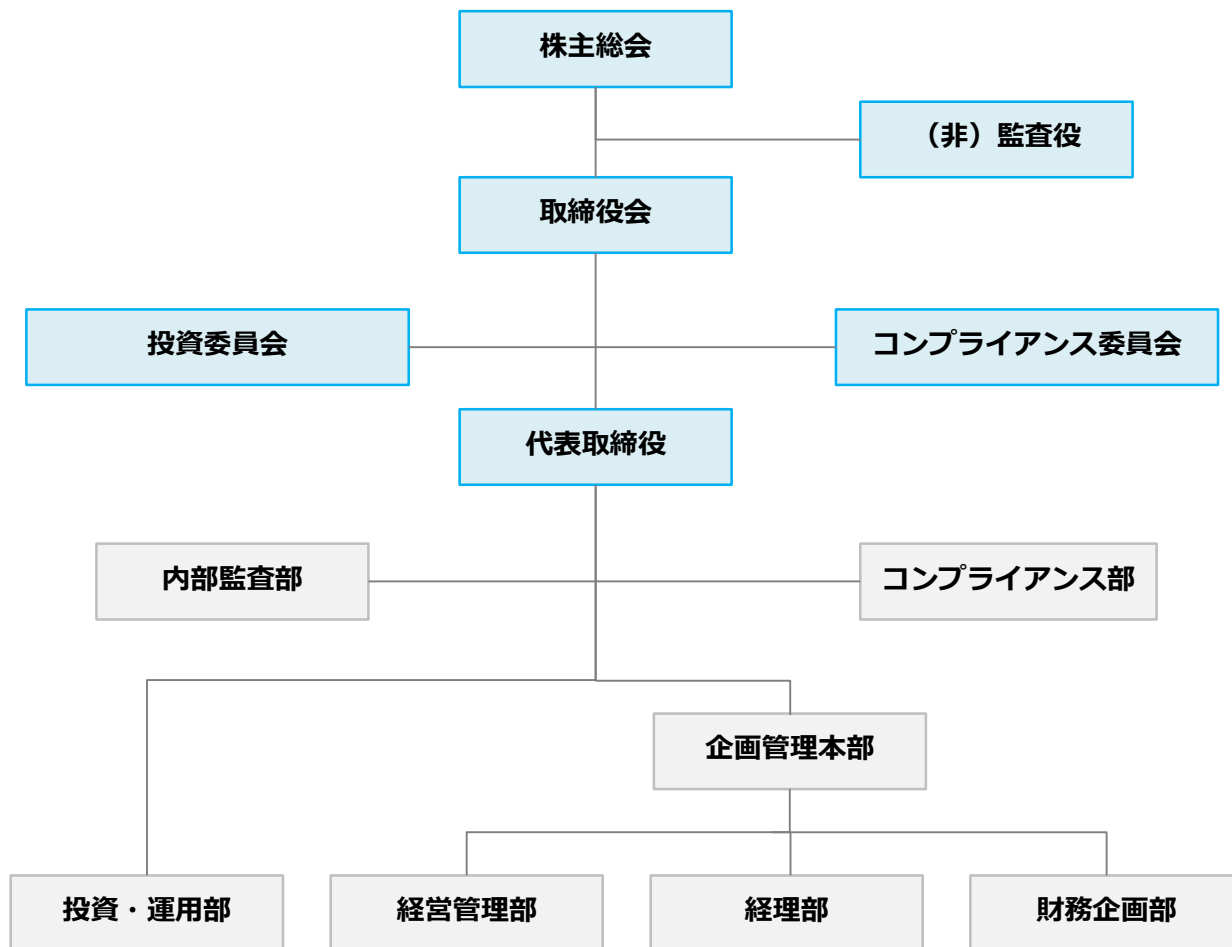
資産運用会社の概要

- 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
- 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

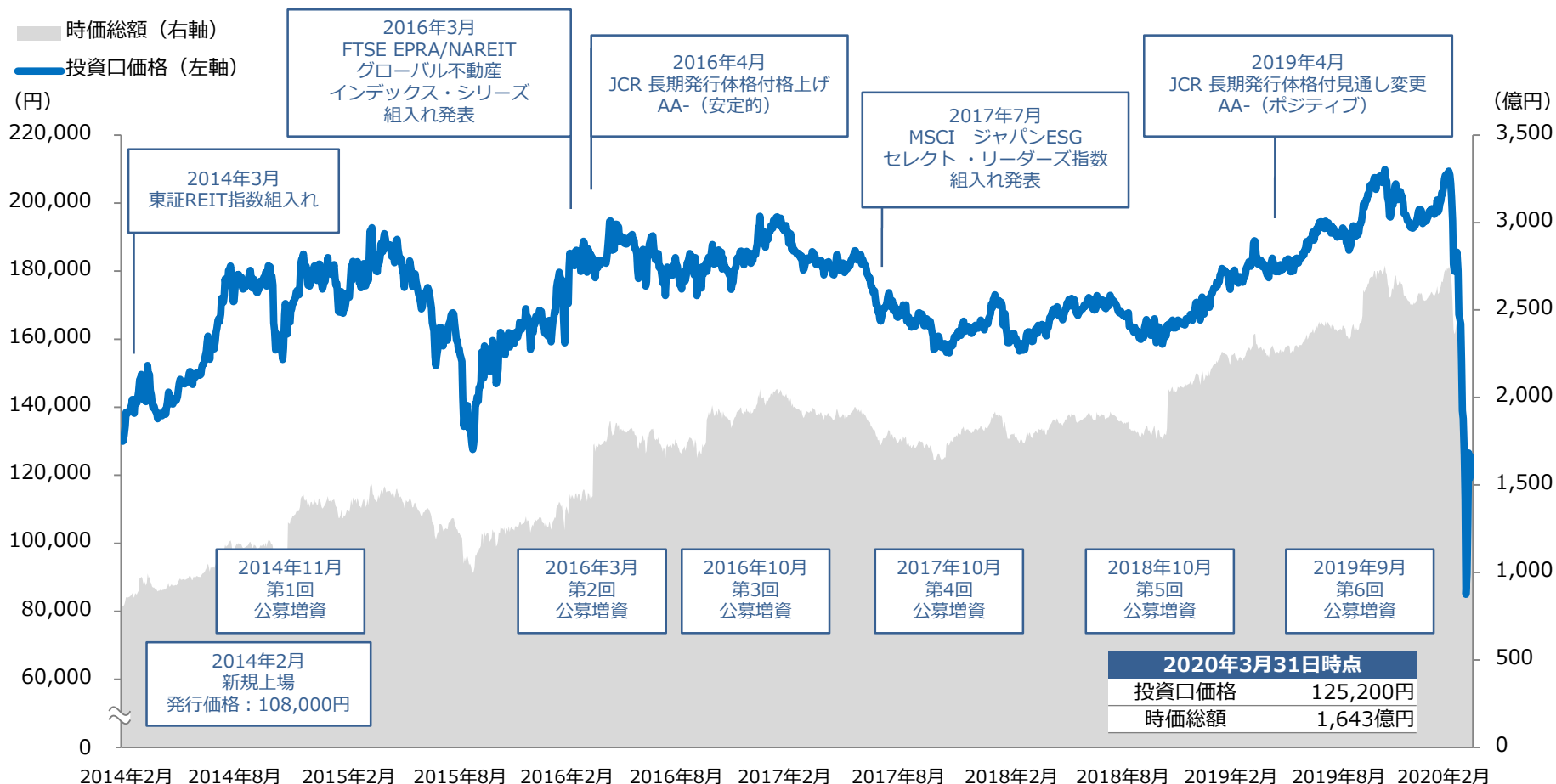


新規上場以来の推移

- 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。詳細な内容については、66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、67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。
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。
前回増資	2019年9月26日を払込期日とする公募増資及び同年10月11日を払込期日とする第三者割当による増資をいいます。
第11期取得資産	第11期（2019年8月期）に取得したヒューリック銀座7丁目ビル（追加取得25%）、ヒューリック飯田橋ビルを対象としています。
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。
前回増資後取得資産	前回増資後、第12期（2020年2月期）に取得した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。
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えます。
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）
（簿価ベース）LTV（第13期取得資産取得後）	第12期末（2020年2月末）時点のLTVに、2020年3月26日付のブリッジローンの借入れ、第13期（2020年8月期）取得資産の取得、第13期（2020年8月期）譲渡資産の譲渡を勘案した見込の数値です。

用語	定義
時価ベースLTV (第13期取得資産取得後)	第13期(2020年8月期)取得資産取得後の簿価ベースLTVの見込を前提に、第12期(2020年2月期)決算発表時点の保有資産の含み損益合計(第13期(2020年8月期)取得資産は鑑定評価額と取得価格の差額を含み損益として算出)を加味した見込の数値です。
(簿価ベース) LTV (本新投資口発行後(想定))	第13期(2020年8月期)取得資産取得後の簿価ベースLTVに、本新投資口発行により調達する資金に手元資金を加えた金額によるブリッジローンの一部の返済を勘案した見込の数値です。
時価ベースLTV (本新投資口発行後(想定))	第13期(2020年8月期)取得資産取得後の簿価ベースLTVの見込を前提に、第12期(2020年2月期)決算発表時点の保有資産の含み損益合計(第13期(2020年8月期)取得資産は鑑定評価額と取得価格の差額を含み損益として算出)を加味した見込の数値です。
旧予想	2019年10月15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10月15日公表の2019年8月期決算短信をご参照ください。
新予想	2020年4月14日公表の業績予想に基づき記載しています。詳細な内容については、2020年4月14日公表の2020年2月期決算短信をご参照ください。
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。
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。
平均賃料坪単価	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B$ (A:各期末時点において有効な各賃貸借契約に表示された月額賃料(共益費を含みます。)の合計額、B:各期末時点における坪換算した総賃貸面積)
入退去率	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B \times 100\%$ (A:当該期のオフィスにおけるテナントの入退去面積、B:各期末時点におけるオフィスの賃貸可能面積) なお、退去面積及び退去率についてはマイナス表記としています。

用語	定義
賃料更改・テナント入替による賃料増減率	以下の計算式によって算出しています。 $(A - B) \div B \times 100\%$ （各決算期において賃料改定もしくはテナント入替えのなされた区画について、A：改定・入替後の月額賃料（共益費を含みます。）の合計額、B：改定・入替前の月額賃料（共益費を含みます。）の合計額）
増額・減額面積（改定）	各決算期における賃料増額又は減額改定がなされた賃貸借契約の契約面積（共有物件等においてはその持分に相当する数値）の合計をいいます。
増額・減額面積（入替え）	各決算期におけるテナント入替え時（同期に賃貸借を開始したテナントを対象としています。）の賃料増額又は減額入替えがなされた賃貸借契約の契約面積の合計をいいます。入替え前後で契約面積が異なる場合には入替え前のテナントの契約面積を基に算出しています。
月額賃料増減累計額	各決算期において賃料増額又は減額改定及びテナント入替え時（当該期に賃貸借を開始したテナントを対象としています。）の増額又は減額入替えがなされた部分の賃料改定後又はテナント入替え後の月額賃料（共益費を含みます。）の合計額から、賃料改定前又はテナント入替え前の月額賃料（共益費を含みます。）の合計額を減算した金額を累計した金額をいいます。なお、賃料増額又は減額改定の場合、共有持分又は信託受益権の準共有持分を保有する物件は各決算期末時点において本投資法人が保有する持分割合に相当する月額賃料（共益費を含みます。）を基に算出し、テナント入替えの場合、共有持分又は信託受益権の準共有持分を保有する物件は入替え前において本投資法人が保有する持分割合に相当する月額賃料（共益費を含みます。）を基に算出しています。
マーケット賃料水準（オフィス）	シービーアールイー株式会社が、本投資法人のオフィス物件（底地、店舗区画、住居等は除きます。）を対象として、査定した想定新規賃料に基づき、本資産運用会社が試算した賃料水準をいいます。本投資法人は、原則として毎年2月末日及び8月末日時点においてマーケット賃料水準を試算しています。
賃料乖離率	以下の計算式によって算出しています。 $(A - B) \div B \times 100\%$ （A：オフィス物件（底地、店舗区画、住居等は除きます。）の現行賃料、B：マーケット賃料水準（オフィス））
賃料乖離率マイナス区画の増額改定実績（オフィス）	以下の計算式によって算出しています。 $B \div A \times 100\%$ （A：オフィス物件（底地、店舗区画、住居等は除きます。）において第12期（2020年2月期）に契約更改期日が到来する区画のうち、第11期（2019年8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12期（2020年2月期）に賃料更改によって賃料が増額した区画の面積）
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。
解約想定区画	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4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をいいます。
空室損失①	2020年4月14日公表の業績予想において、解約（予定）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。
空室損失②	2020年4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。
想定空室面積	2020年4月14日公表の業績予想の前提となる各期末時点の想定空室面積（100㎡未満、10坪未満を四捨五入）を記載しています。
会議室収益減少想定額	2020年4月14日公表の業績予想において見込んでいる会議室収益の減少額をいいます。なお、旧予想公表時に保有していた物件は第13期（2020年8月期）旧予想と比較した減少額を算出していますが、旧予想公表時に保有していなかった物件は取得時における想定と比較した減少額を算出しています。
平均調達金利	各期末時点における各有利子負債に係る利率を、当該時点の有利子負債総額残高に応じて加重平均して算出しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップ取引の効果を勘案した利率を使用しています。

用語	定義
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。一般財団法人建築環境・省エネルギー機構により普及促進や評価認証制度の運営等が行われています。
JHEP認証 （ハビタット評価認証制度）	1970～80年代に米国内務省が開発した、ハビタット（生きもののくらす環境）の観点から日本生態系協会が環境を定量的に評価、認証するシステムをいいます。

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

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

A large, empty rectangular area with rounded corners, outlined by 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。