

TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

NEXT+
GENERATION ASSETS PLUS



2021年10月14日

ヒューリックリート投資法人

2021年10月14日付で公表した下記プレスリリースに関する補足説明資料

- 新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ
- 資産の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ
- 資金の借入れに関するお知らせ

本資料は、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。）が東京証券取引所上場規程に従い2021年10月14日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「資産の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の情報並びにそれらに付随する情報を取り纏めた補足説明資料です。本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）、これに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所上場規程に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。また、本資料は、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

本資料には、財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測並びに本投資法人及び本投資法人の資産運用会社であるヒューリックリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の計画及び目的に関する記述や、本投資法人の将来的な計画、経営目標及び戦略等の将来に関する記述及び予測が含まれます。これらの将来予測は、本投資法人及び本資産運用会社において現在入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、現時点での一定の仮定及び前提に基づく記載です。しかしながら、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。したがって、このような将来に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。したがって、本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

本資料には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについては異なった見解が存在し、また、本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料で提供している情報に関しては細心の注意を払っていますが、その情報の正確性、公平性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

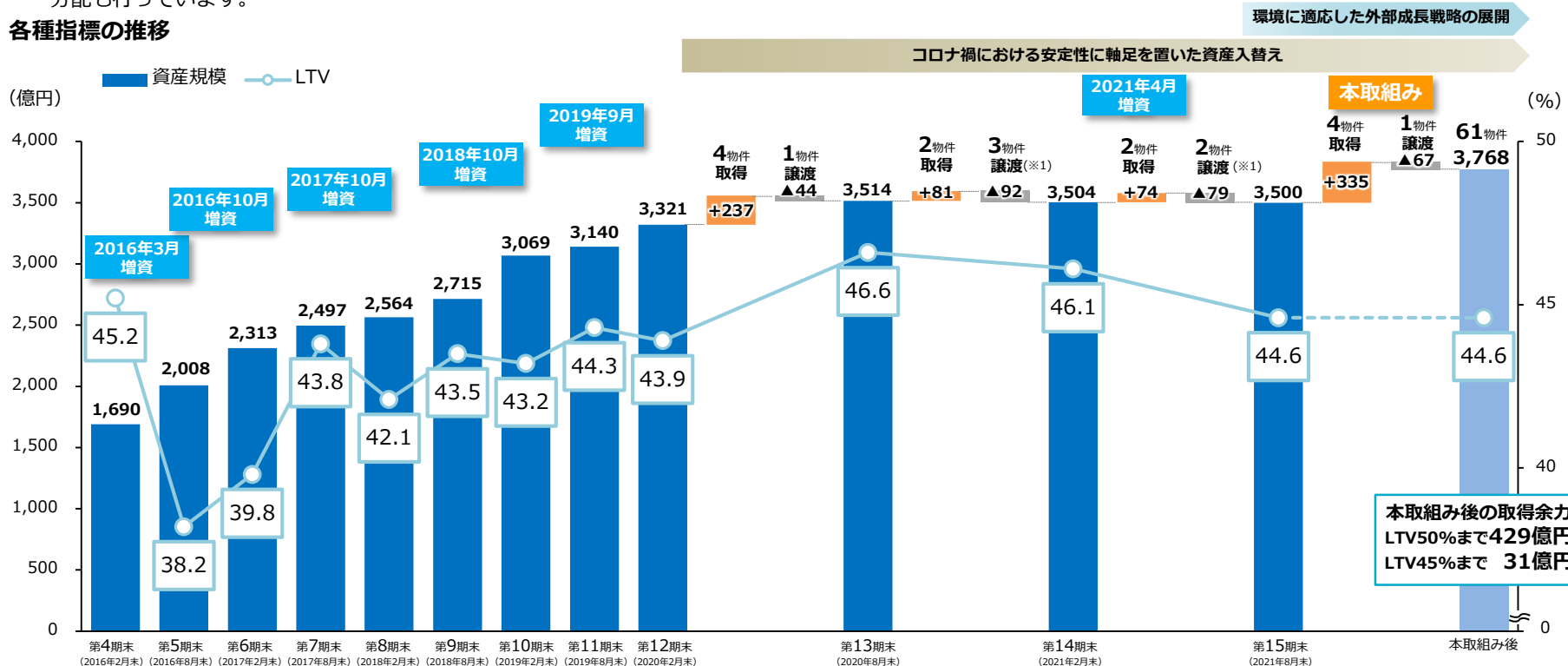
なお、各頁において注記がある場合の注記については、本資料30頁から35頁までをご参照ください。

不動産投資信託証券発行者 ヒューリックリート投資法人（証券コード：3295）

資産運用会社 ヒューリックリートマネジメント株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2734号、加入協会 一般社団法人投資信託協会）

- 本投資法人は、新規上場以来、公募増資により調達した資金及び借入れ等により、「都心・駅近」を中心とするスポンサー開発・保有物件等に厳選投資することで着実に資産規模を拡大し、投資主価値の向上を実現してきました。
- 併せて、公募増資等により適切なLTVコントロールを行うことで、取得余力を活用した期中の物件取得も行ってきました。
- また、中長期的に競争力の低下が見込まれる物件の譲渡や戦略的資産入替えを通じて、ポートフォリオのクオリティ・収益安定性の向上及び譲渡益の投資主への分配も行っています。

各種指標の推移



1口当たり 分配金 (円)	2,969	3,143	3,304	3,378	3,797	3,643	3,516	3,487	3,531	3,874	4,052	3,550	マーケット環境の変化を見据えながら、安定性を確保しつつ成長機会を追求し、中長期的な投資主価値の維持向上を目指す
1口当たり NAV (円)	137,968	150,256	156,886	160,194	161,530	165,441	169,415	172,657	175,935	175,943	176,598	176,819	
長期 発行体 格付 (JCR)	2016年4月 格上げ AA-(安定的)				2019年4月 見直し変更 AA-(ポジティブ)					2021年5月 格上げ AA-(安定的)			

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

(※2) 第8期(2018年2月期)、第9期(2018年8月期)、第10期(2019年2月期)、第13期(2020年8月期)、第14期(2021年2月期)及び第15期(2021年8月期)の1口当たり分配金は、物件譲渡に伴う不動産等売却益を含みます。

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

1 銀行店舗物件を主軸とした安定的な収益を創出する物件取得の継続

2 マーケット環境に適応した外部成長戦略の展開
～スポンサーサポートを活用した、戦略的資産入替えと資産規模の拡大～

3 「立地競争力」を活かした安定的なポートフォリオ運営

4 安定的かつ健全な財務運営の推進とESGへの取組み
～適切なLTVコントロールにより長期発行体格付はAA（安定的）に向上～

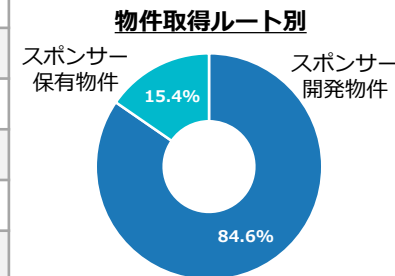
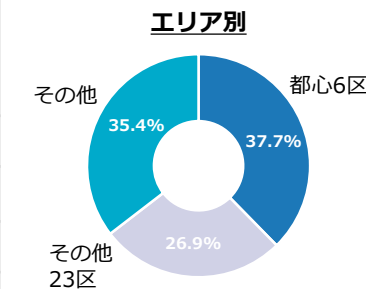
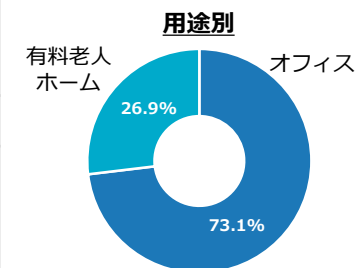
インベストメントハイライト **1**

銀行店舗物件を主軸とした
安定的な収益を創出する物件取得の継続

- 取得予定資産は、スポンサー開発又はスポンサー保有の銀行店舗物件3物件及び有料老人ホーム1物件です。
- 第13期（2020年8月期）から継続している銀行店舗物件の取得は、スポンサーサポートの強さを示すものであるとともに、取得予定資産は、いずれもコロナ禍の影響が継続し先行き不透明な環境下においても収益の安定性が見込まれ、本投資法人の中長期的な投資主価値向上に資するものと考えています。

物件数	取得予定価格合計	鑑定評価額合計	平均NOI利回り	稼働率
4 物件	33,460 百万円	35,397 百万円	4.1 %	97.9 %

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



ヒューリック麹町ビル（準共有持分90%）

オフィス

最寄駅から徒歩1分

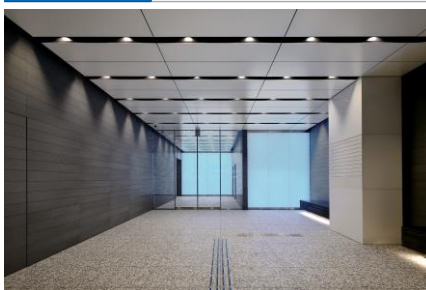
スポンサー開発
(銀行店舗建替)

環境配慮型

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



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

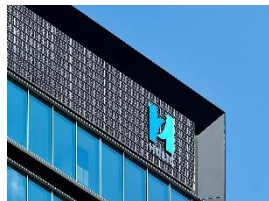


立地特性 「麹町」駅徒歩1分、新宿通り沿いの視認性の高い立地

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

サステナビリティへの取り組み

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



太陽光発電パネル



太陽光発電計測システム

物件特性 幅広いテナントニーズに対応可能な中規模オフィスビル

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

吉祥寺富士ビル（準共有持分90%）

オフィス

最寄駅から徒歩4分

スポンサー保有

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

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



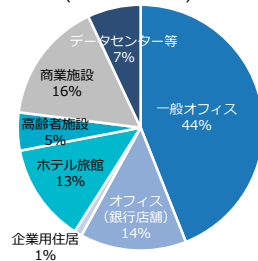
立地特性 「吉祥寺」駅徒歩4分の吉祥寺通り沿いの角地に立地

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

スポンサー保有物件及びスポンサー保有の銀行店舗物件の特徴

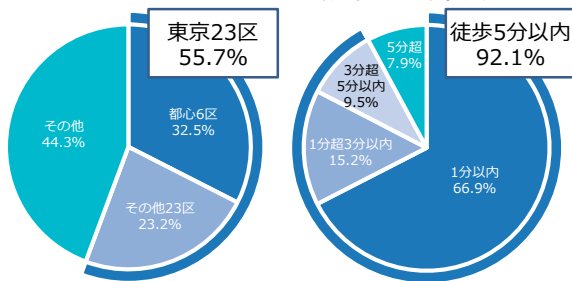
スポンサー保有物件

アセットタイプ別（賃料ベース）
（2021年6月時点）



スポンサー保有の銀行店舗物件

エリア別 最寄駅からの徒歩分数別



物件特性 みずほグループ各社が入居する銀行店舗ビル

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

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

ヒューリック神戸ビル（準共有持分90%）

その他（オフィス）

スポンサー開発

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



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



立地特性 主要道路であるフラワーロード沿いの交差点角地に所在

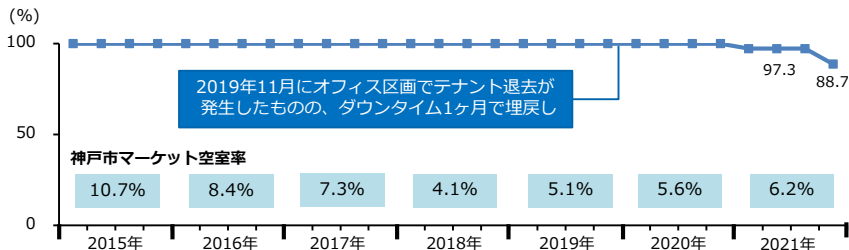
- 最寄駅のほか、JR神戸線「三ノ宮」駅、阪急神戸線「神戸三宮」駅及び阪神本線「神戸三宮」駅の各「三宮」駅から徒歩5分以内に位置し、多数の鉄道駅から徒歩圏内に所在する交通利便性に優れたロケーション
- 神戸随一の業務集積地「三宮」エリアにあって、本物件は、主要道路であるフラワーロードと三宮中央通りとの交差点角地に所在し、良好な視認性を有しており、来店型テナントを中心に高い評価を得られる立地

物件特性 円形・ガラス張りのランドマーク性の高い中規模オフィスビル

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

本物件の稼働率推移（四半期ベース）

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



出所：本物件の稼働率につき売主提供データ、神戸市マーケット空室率につき三菱エステート株式会社「エリア別時系列データ」に基づき本資産運用会社にて作成

アリスタージュ経堂（準共有持分95%）

有料老人ホーム

スポンサー開発
(銀行社宅建替)

環境配慮型

閑静な住宅街に立地する、環境に配慮した高価格帯の有料老人ホームをスポンサーと共有



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



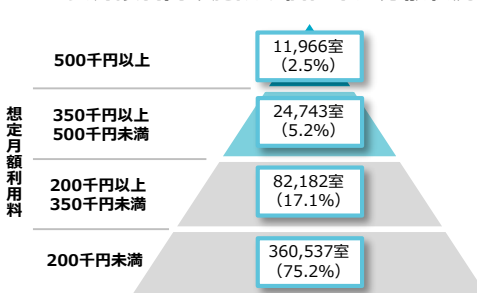
テナント	京王電鉄(株)
オペレーター	京王ウェルシステージ(株)
契約期間	30年
入居一時金	1,980万円～19,065万円
月額利用料	(一時金方式) 約24.7万円～約43.9万円 (月払い方式) 約55.5万円～約163.3万円

京王ウェルシステージ(株)について

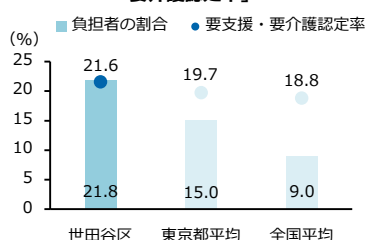
京王電鉄(株)が100%出資するオペレーターであり、本物件のほかスマイラス聖蹟桜ヶ丘(サービス付き高齢者向け住宅)を運営(2021年8月末時点)

有料老人ホームを取り巻く環境について

要介護者向け施設の価格帯別分散状況



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



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

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

(※1)「介護保険2・3割負担者」は、第1号被保険者のうち相対的に負担能力のある一定以上の所得の方をいいます。
(※2)「第1号被保険者」は、介護保険における65歳以上の方が対象です。

立地特性 緑豊かな周辺環境を有する閑静な住宅街に立地

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

物件特性 環境に配慮し、高級施設としてのグレード感も備えた大規模施設

- 四季折々の植栽を楽しめる中庭を囲むように吹き抜けのロビーラウンジやメインダイニングが配され、快適な居住空間を創出
- 「ハイブリッド外灯設備」(風力を利用した外灯)や「クールチューブ」(安定した地熱を利用した外気を導入、空調負荷低減)等の環境配慮技術が導入された物件
- 生物多様性の向上に貢献する取組みとして、中庭に地域との環境調和を意識した植栽を行い、JHEP認証ランクAを取得

インベストメントハイライト **2**

マーケット環境に適応した外部成長戦略の展開
～スポンサーサポートを活用した、戦略的資産入替えと資産規模の拡大～

- 本投資法人は、マーケット環境の変化に合わせた戦略的資産入替えにより、ポートフォリオの収益性、安定性及びクオリティを強化するとともに、譲渡益を分配することにより、投資主利益の最大化を図っています。
- 譲渡予定資産の譲渡においても、好調な不動産売買マーケットを背景に譲渡益を2期にわたり分配することで、投資主利益の安定化と最大化を図ります。

譲渡益の還元による投資主利益の最大化

継続的な譲渡益の創出

将来的な競争力等を勘案した
リスクマネジメント

コロナ禍における安定性に軸足を置いた資産入替え



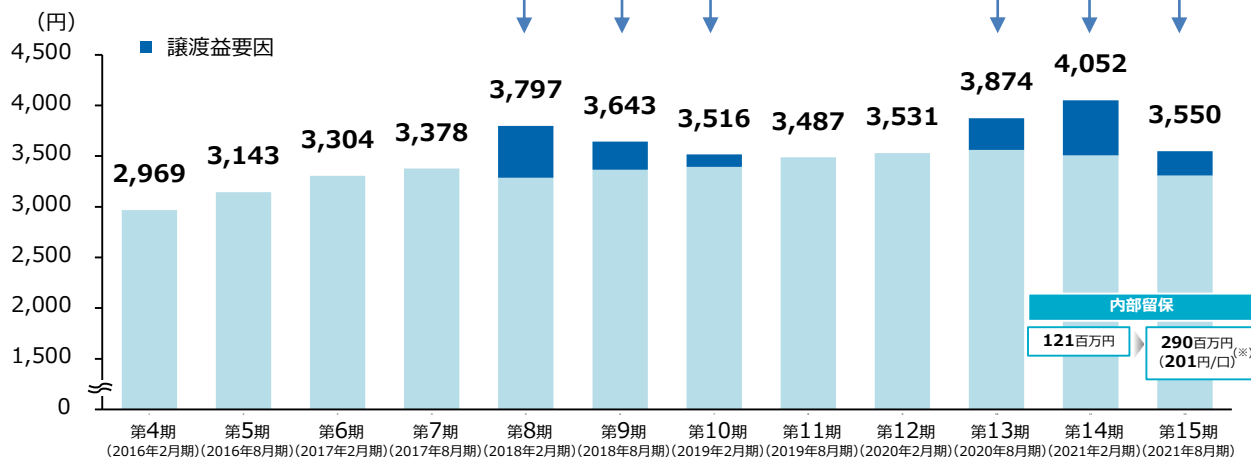
想定帳簿価額	6,802百万円
鑑定評価額	8,130百万円
譲渡予定価格	8,200百万円
譲渡予定日 (各50%)	2021年11月1日 2022年3月1日

ヒューリック
新宿三丁目ビル

譲渡の理由

- 新型コロナウイルス感染症感染拡大の影響等により、入居テナントを取り巻く環境の変化を要因とし、今後収益力が低下する可能性があること
- 本物件の周辺環境の変化等の個別要因を総合的に勘案

1口当たり分配金の推移



譲渡益
698百万円

譲渡益
699百万円

2期に分割して譲渡することで、
譲渡益分配を平準化

(※) 第15期(2021年8月期)については、第15期末(2021年8月末)における利益留保額を本増資後の発行済投資口数で除した金額(本件第三者割当による発行投資口の全部が発行された前提の数値です。)を1円未満を切り捨てて記載しています。

- 本投資法人は、その時々マーケット環境を見極めた上でスポンサーから厳選して取得を行い、環境に応じて機動的にポートフォリオ構成を変化させてきました。
- 今後もスポンサーサポートを活用しつつ、外部成長によるマーケット環境に適応したポートフォリオ運営の継続を目指します。

マーケット環境に適応したポートフォリオ構成の実現

収益力の向上を追求した資産規模の拡大

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



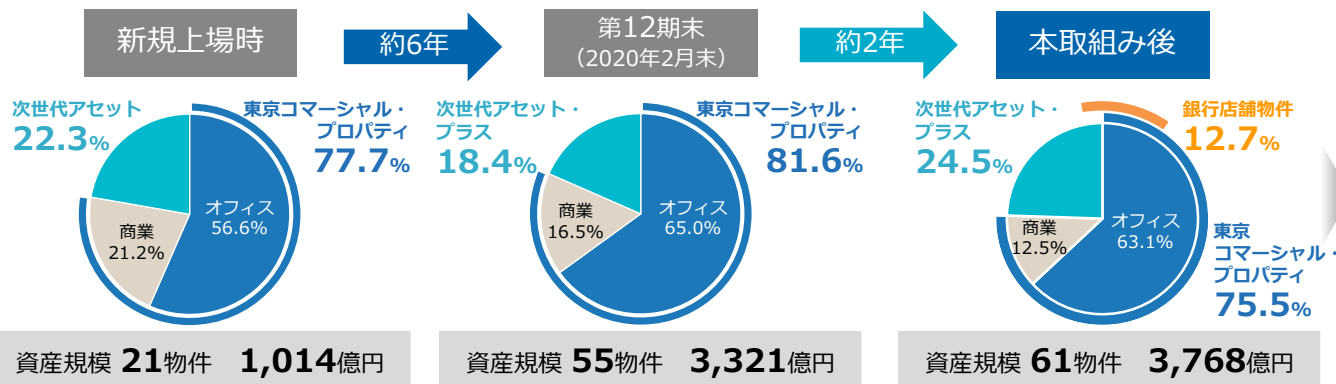
コロナ禍における安定性に軸足を置いた資産入替え

環境に適応した外部成長戦略の展開

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



ポートフォリオの再構築	
第12期末時点 商業施設への投資比率	本取組み後 12.5%
銀行店舗物件への投資比率	12.7%
0.0%	
資産譲渡による含み益の実現	
譲渡益合計	3,323 百万円 (第13期～第17期合計)
スポンサーサポートの活用	
スポンサーからの取得	100.0%
スポンサーへの譲渡 (第三者への一体譲渡を含む)	64.6%



外部成長による
マーケット環境に適応した
ポートフォリオ運営の継続

- 本投資法人は、新規上場以来、スポンサーサポートを活用し、スポンサー開発・保有物件等を継続的に取得してきました。
- 本投資法人は、不動産売買マーケットで取得競争が激しい環境下においても、スポンサーサポートを活用することで、立地に拘った厳選投資を継続し、ポートフォリオの更なる分散の進展及びクオリティの維持・向上を目指します。

主なスポンサー開発・保有物件及び開発計画

銀行店舗物件



3 ヒューリック 銀座数寄屋橋ビル
 4 ヒューリック 新宿ビル
 5 ヒューリック 青山ビル
 6 ヒューリック 銀座ビル
 10 ヒューリック 蒲田ビル

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

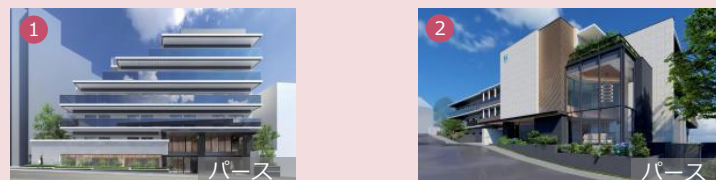
有料老人ホーム



1 チャームプレミアグラン 南麻布
 2 ホスピタルメント四谷大京町
 8 チャームプレミア目黒柿の木坂

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

開発計画 (有料老人ホーム)



(仮称) 渋谷四丁目開発計画

「表参道」駅徒歩7分 2022年竣工 (予定)
 延床面積：約2,323㎡

(仮称) 下目黒5丁目開発計画

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

本取組み後のポートフォリオ

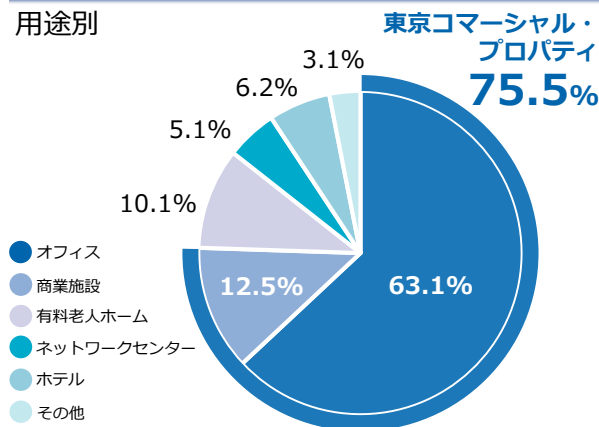
資産規模 **61**物件 **3,768**億円
 平均NOI利回り 4.4% 稼働率 99.1% 含み損益 591億円

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

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

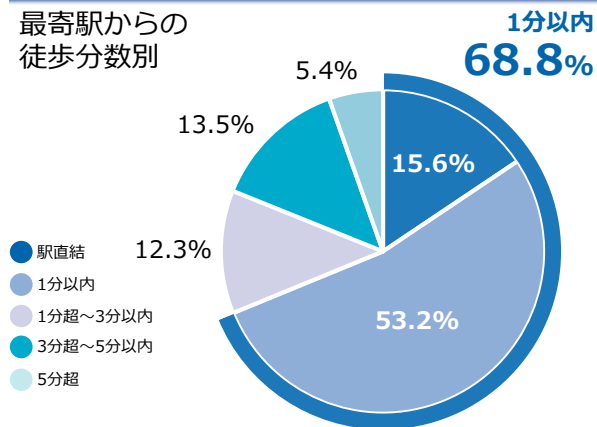
ポートフォリオ全体

用途別



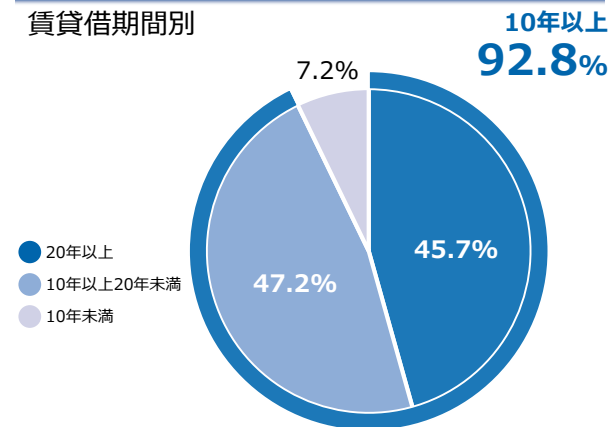
東京コマーシャル・プロパティ

最寄駅からの徒歩分数別

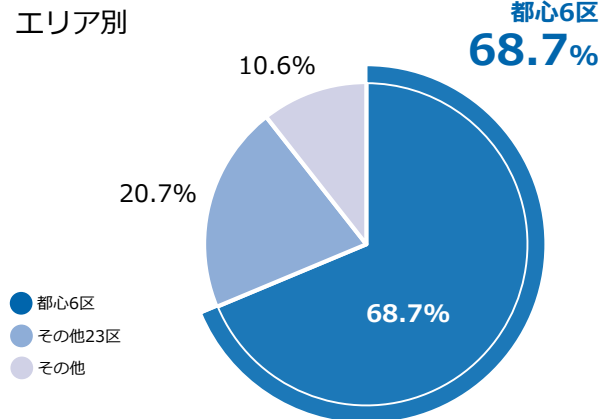


次世代アセット・プラス(※)

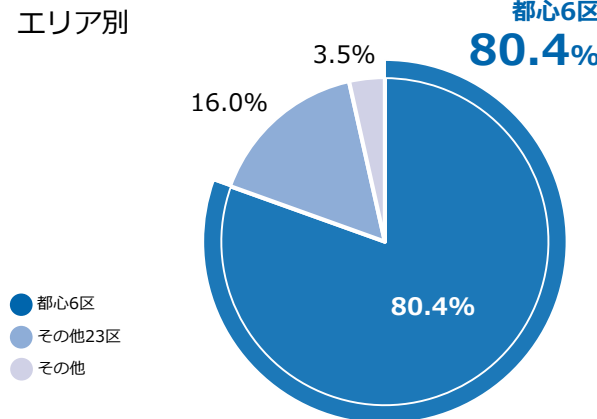
賃貸借期間別



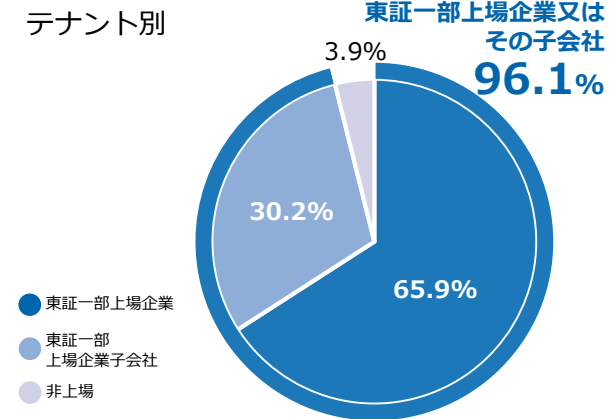
エリア別



エリア別



テナント別



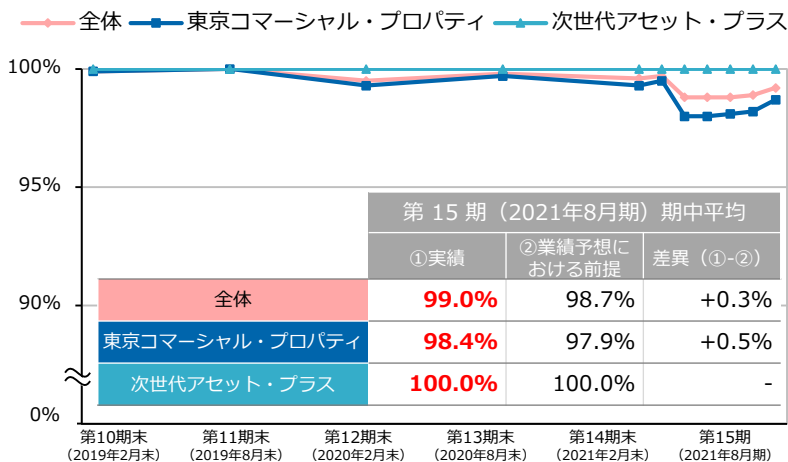
(※) 東京コマーシャル・プロパティに分類される「ヒューリック志村坂上」の有料老人ホーム棟は含みません。

インベストメントハイライト **3**

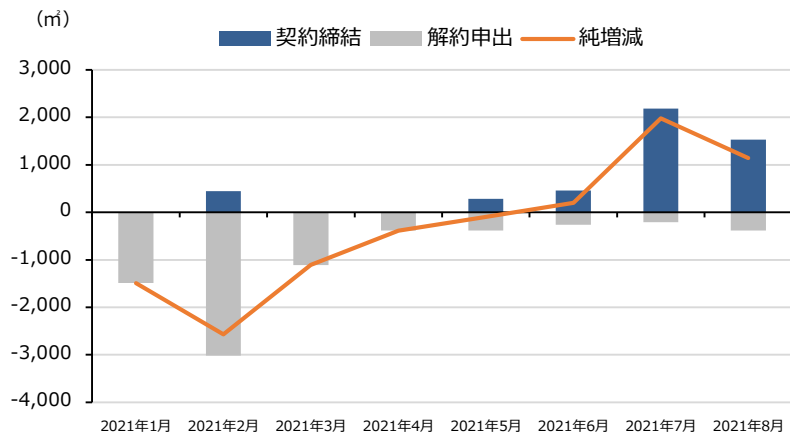
「立地競争力」を活かした
安定的なポートフォリオ運営

- 本投資法人は、「立地」に拘った厳選投資を通じたポートフォリオ構築等を行っており、ポートフォリオ全体の稼働率は高い水準で推移しています。
- 東京コマーシャル・プロパティについては一定程度のテナントの入替えが発生し、入退去のタイミング及び状況によって、一時的に空室が発生することもあります。好立地という物件特性を活かし、早期にリースアップ（埋戻し）を行っています。

稼働率の推移



オフィスの入退去の推移 (契約面積ベース)



立地競争力を活かした早期リースアップ(埋戻し)事例

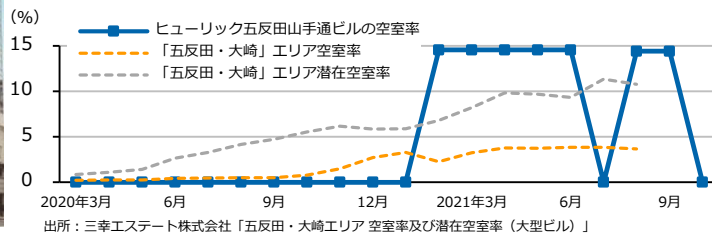
ヒューリック五反田山手通ビル

「大崎広小路」駅 徒歩1分



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

<ヒューリック五反田山手通ビルの空室率・「五反田・大崎」エリアの空室率・潜在空室率の推移>



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

ヒューリック神田ビル

「神田」駅 徒歩1分



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

平均賃料坪単価増額率
第12期末(2020年2月末)対比
+6.5%

HULIC & New SHIBUYA

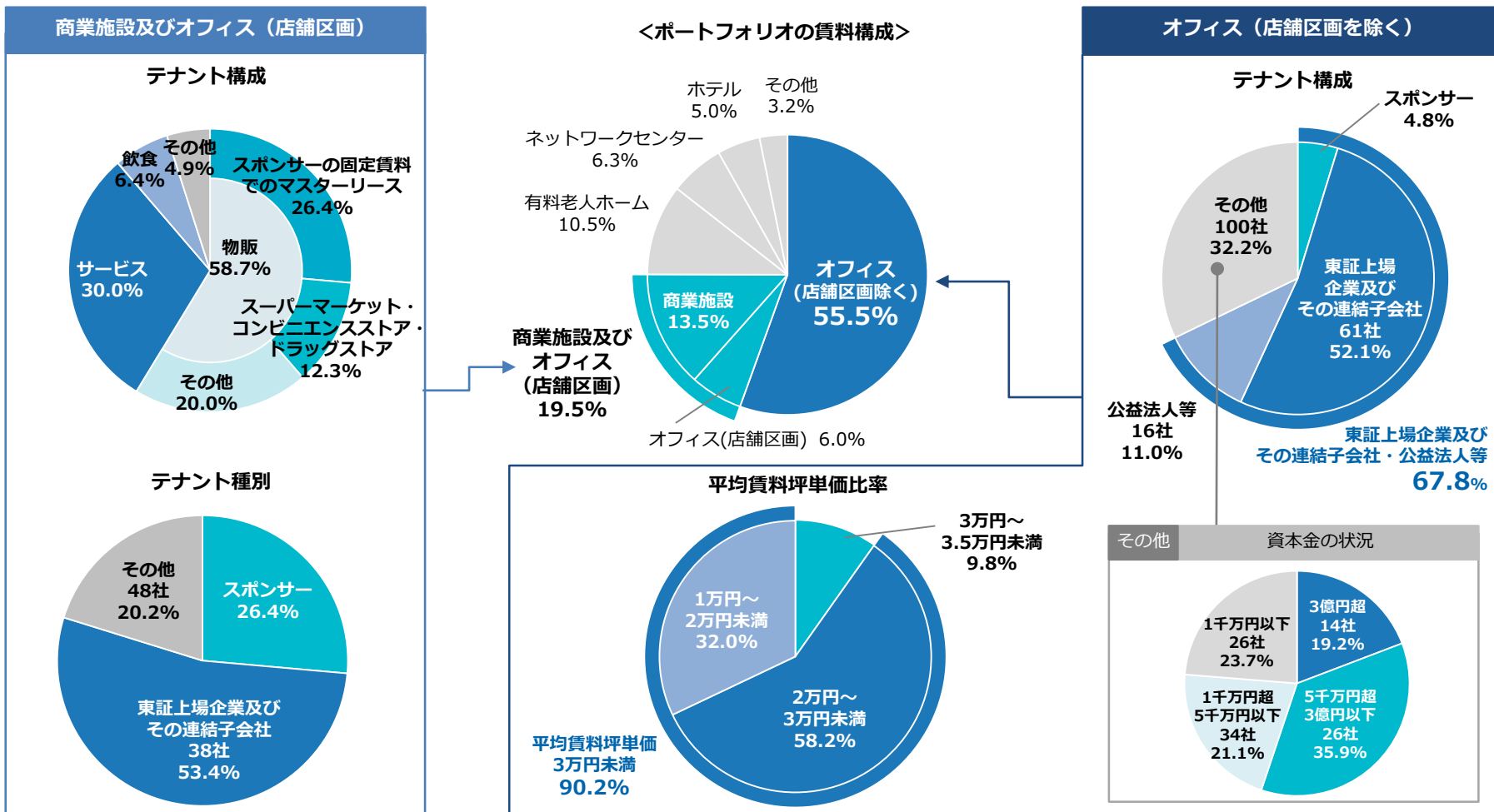
「渋谷」駅 徒歩5分



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

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

重点投資対象である東京コマーシャル・プロパティの特徴



インベストメントハイライト **4**

安定的かつ健全な財務運営の推進と ESGへの取組み

～適切なLTVコントロールにより長期発行体格付はAA（安定的）に向上～

- 2021年5月には、収益安定性の向上を企図した資産入替えと適切なLTVコントロールを通じたコロナ禍における安定した運営を背景に、**長期発行体格付が「AA（安定的）」に格上げ**となりました。
- 今後も資金調達手段の多様化及び有利子負債の返済期限の分散化等を図り、安定的かつ健全な財務運営に努めます。

長期発行体格付(見通し)

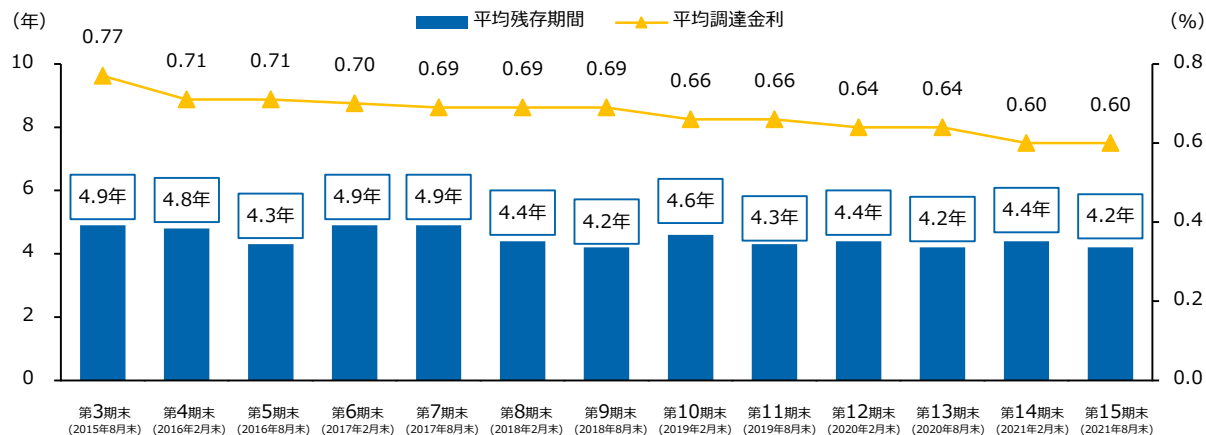


有利子負債の状況

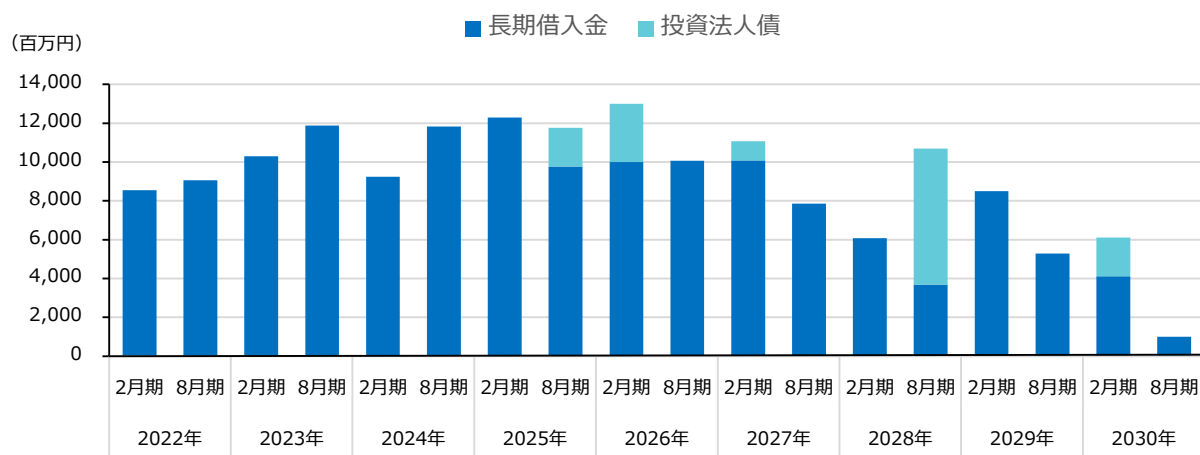
第15期末 (2021年8月末)

長期負債比率	固定金利比率
100.0 %	99.6 %

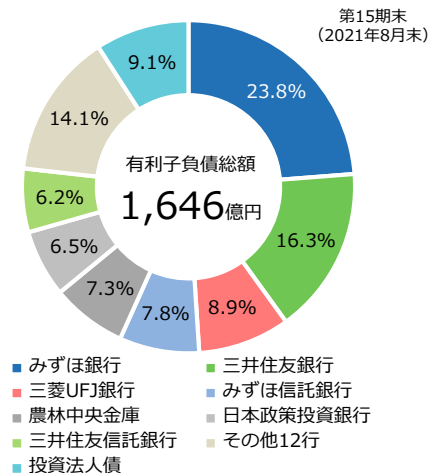
有利子負債の平均残存期間及び平均調達金利の推移



返済期限の分散状況 第15期末 (2021年8月末)



レンダーフォーメーション



- 本資産運用会社は、ヒューリックの企業理念を共有し、ESGへの配慮が本投資法人の中長期的な投資主価値の最大化につながると考え、継続的な取り組みを実践しており、外部機関からの評価を維持・向上させています。

外部機関による評価

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

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

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

GRESBリアルエステイト評価における「5スター」の取得



本投資法人は、2020年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、「GRESBレーティング」において最上位となる「5スター」を取得し、同時に4年連続で「Green Star」を取得しました。また、2017年度より導入されたGRESB開示評価において2年連続で5段階のうち最高水準となる「A」の評価を取得しました。

ESGへの継続的な取り組み

気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)提言への賛同

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



定量的な目標（KPI）の設定

本投資法人及び本資産運用会社は、以下の主要な指標について目標（KPI）を設定し、実績を管理しています。

グリーンビルディング認証の取得比率

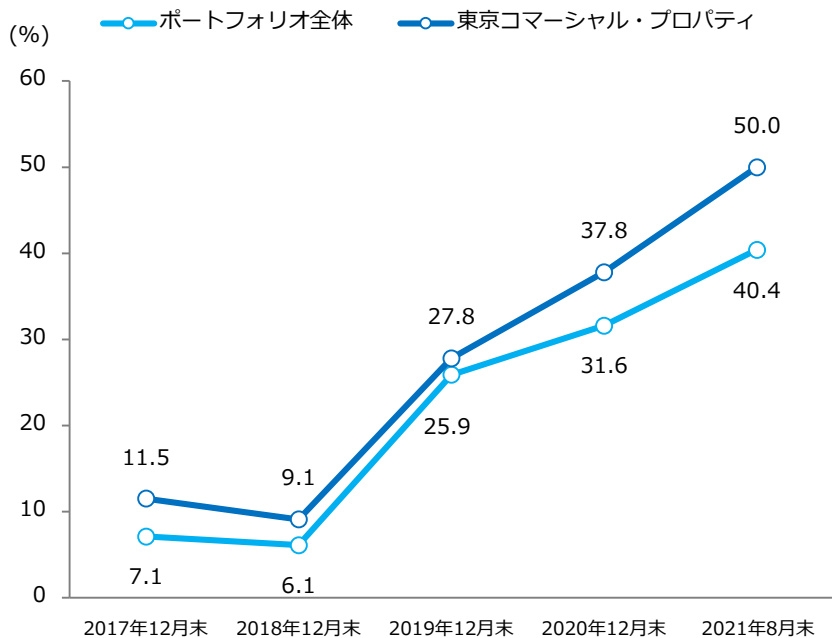
エネルギー消費量

温室効果ガス排出量

- 本投資法人及び本資産運用会社では、環境負荷低減の取組み成果の信頼性・客観性を高めると同時に、保有物件の中長期的な価値向上を企図して、積極的にグリーンビルディング認証の取得を推進しています。
- スポンサーは、開発に当たり環境配慮技術の積極採用を推進しており、本投資法人はスポンサー開発物件を取得することでグリーンビルディング認証の取得比率の維持向上を図ります。

グリーンビルディング認証の取得比率の推移

グリーンビルディング認証の取得比率(物件数ベース)



グリーンビルディング認証の取得比率(延床面積ベース)

(2021年8月末時点)

ポートフォリオ全体	52.1%
東京商業・プロパティ	70.7%

本投資法人保有の代表的なスポンサー開発物件

物件名	取得比率 (2021年8月末時点、物件数ベース)
スポンサー開発物件	62.5%
ポートフォリオ全体	40.4%

- 本投資法人及び本資産運用会社は、環境 (Environment) と同様に、社会 (Society) 及びガバナンス (Governance) についても、不動産投資法人として検討すべき課題を抽出し、積極的に取り組んでいます。

社会 (Society) における取り組み

お客様 (テナント・利用者) の満足度向上

テナント満足度調査の実施

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

新型コロナウイルス感染症感染拡大防止への取り組み



日々の清掃の徹底



検温装置とアルコールスタンド消毒液の設置



エレベーターホールテレビモニターへの感染症対策広告の掲載

働きがいのある職場環境 (人材育成、ダイバーシティ等)

人材開発

- 従業員の外部研修への参加費用の全額負担等の研修支援制度の整備
- 従業員の専門資格 (不動産証券化協会認定マスター等) の取得支援 (費用の負担等)

ワークライフバランス

- 従業員満足度調査 (社長アンケート) の実施 (2020年度: 回答率100.0%)
- 新型コロナウイルス感染症感染拡大防止への取り組み (在宅勤務制度の導入、時差出勤の活用等)

ダイバーシティ

- 働きやすい職場環境の実現に向けた人事制度の充実 (こども休暇等) によりダイバーシティの推進を図る

地域社会への貢献

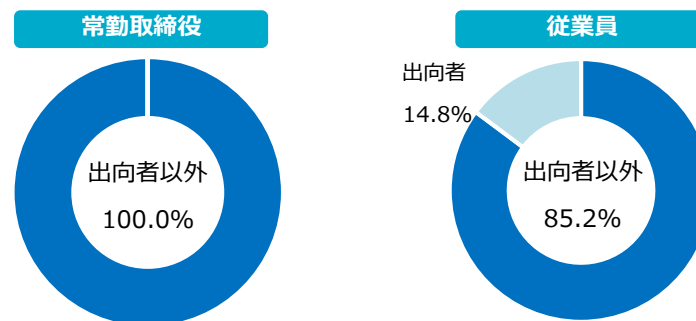
保有物件における地域・コミュニティの活性化への貢献

- ヒューリック浅草橋ビル: 地域イベントを開催できる大規模の多目的ホールの設置

ガバナンス (Governance) における取り組み

本資産運用会社のコーポレートガバナンス

本資産運用会社の常勤取締役・従業員の構成 (2021年9月末時点)



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

役員報酬への投資口価格相対パフォーマンス連動報酬の導入

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

スポンサーも含めた役員持投資口会・従業員持投資口会の導入

投資主の利益とヒューリックグループの利益の一体化への取り組み

スポンサーによるセイムポート出資

スポンサーのセイムポート出資
(本増資後)

152,470口
(保有比率10.5%)

Appendix

物件No	物件名
OF-01	ヒューリック神谷町ビル
OF-02	ヒューリック九段ビル (底地)
OF-03	虎ノ門ファーストガーデン
OF-04	ラピロス六本木
OF-05	ヒューリック高田馬場ビル
OF-06	ヒューリック神田ビル
OF-07	ヒューリック神田橋ビル
OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル
OF-09	御茶ノ水ソラシティ
OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル
OF-12	東京西池袋ビルディング
OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル
OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル
OF-16	ヒューリック東日本橋ビル
OF-17	ヒューリック神保町ビル
OF-18	ヒューリック銀座7丁目ビル
OF-20	ヒューリック五反田山手通ビル
OF-22	番町ハウス
OF-23	恵比寿南ビル
OF-24	ヒューリック飯田橋ビル
OF-25	ヒューリック浅草橋ビル
OF-26	ヒューリック恵比寿ビル
OF-27	ヒューリック両国ビル
OF-28	ヒューリック浅草橋江戸通
OF-29	ヒューリック中野ビル
OF-30	ヒューリック上野ビル
OF-31	ヒューリック麹町ビル
RE-01	大井町再開発ビル2号棟 New
RE-02	大井町再開発ビル1号棟
RE-03	ダイニングスクエア秋葉原ビル
RE-04	ヒューリック神宮前ビル
RE-09	ヒューリック等々力ビル
RE-11	HULIC &New SHIBUYA
RE-12	HULIC &New SHINBASHI
RE-13	ヒューリック志村坂上
RE-14	ヒューリック目白



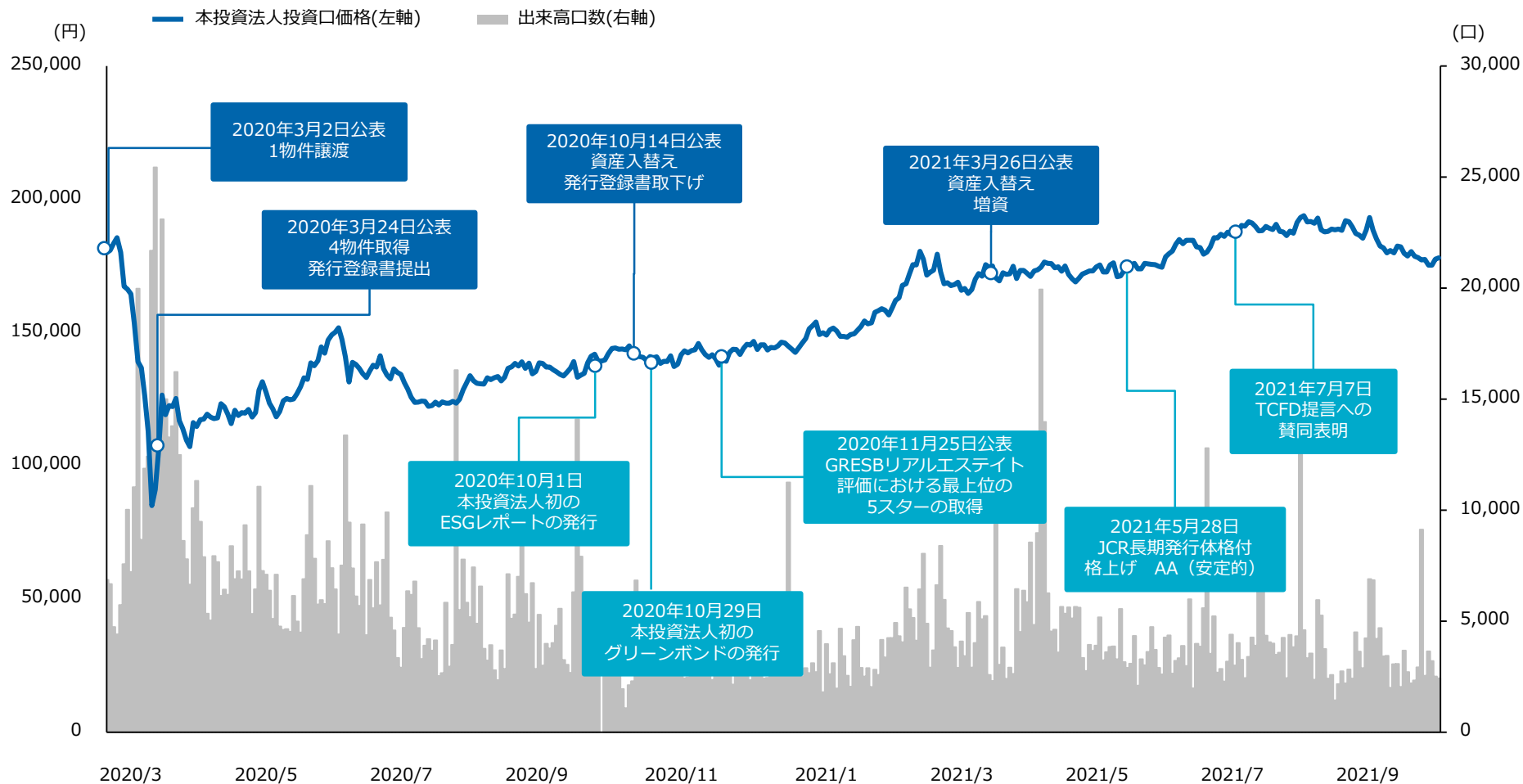
(※) 本投資法人が本取組み後に保有する東京コマーシャル・プロパティのうち、上記地図上に位置する物件をプロットしています。本投資法人は、上記物件のほかに、東京コマーシャル・プロパティとして「吉祥寺富士ビル」及び「横浜山下町ビル」を保有しています。

物件No.	物件名	エリア	所在地	取得(予定) 価格 (百万円)	投資比率 (%)	竣工年月	総賃貸 可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率 (%)
OF-01	ヒューリック神谷町ビル	都心6区	東京都港区	55,250	14.7	1985年4月	32,487.06	4.1	98.3
OF-02	ヒューリック九段ビル(底地)	都心6区	東京都千代田区	11,100	2.9	-	3,351.07	4.1	100.0
OF-03	虎ノ門ファーストガーデン	都心6区	東京都港区	8,623	2.3	2010年8月	5,689.97	4.7	78.5
OF-04	ラピロス六本木	都心6区	東京都港区	6,210	1.6	1997年8月	6,730.52	6.4	100.0
OF-05	ヒューリック高田馬場ビル	その他23区	東京都豊島区	3,900	1.0	1993年11月	5,369.71	5.5	100.0
OF-06	ヒューリック神田ビル	都心6区	東京都千代田区	3,780	1.0	2008年9月	3,728.36	4.7	100.0
OF-07	ヒューリック神田橋ビル	都心6区	東京都千代田区	2,500	0.7	2001年6月	2,566.95	4.6	100.0
OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル	都心6区	東京都中央区	2,210	0.6	1993年3月	2,858.48	6.0	100.0
OF-09	御茶ノ水ソラシティ	都心6区	東京都千代田区	38,149	10.1	2013年2月	13,923.42	3.7	99.7
OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル	その他23区	東京都台東区	2,678	0.7	1988年7月	3,137.09	4.9	100.0
OF-12	東京西池袋ビルディング	その他23区	東京都豊島区	1,580	0.4	1990年10月	1,429.74	5.4	100.0
OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル	都心6区	東京都港区	18,310	4.9	2015年5月	8,574.65	3.6	100.0
OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル	都心6区	東京都渋谷区	5,100	1.4	1993年8月	2,817.65	4.1	100.0
OF-16	ヒューリック東日本橋ビル	都心6区	東京都中央区	3,480	0.9	1996年11月	3,681.20	4.7	100.0
OF-17	ヒューリック神保町ビル	都心6区	東京都千代田区	1,460	0.4	1989年9月	1,561.38	4.7	100.0
OF-18	ヒューリック銀座7丁目ビル	都心6区	東京都中央区	21,080	5.6	1962年9月	11,405.68	3.4	100.0
OF-20	ヒューリック五反田山手通ビル	都心6区	東京都品川区	3,450	0.9	1996年3月	3,296.01	4.2	85.6
OF-22	番町ハウス	都心6区	東京都千代田区	2,750	0.7	1989年8月	1,981.83	4.8	100.0
OF-23	恵比寿南ビル	都心6区	東京都渋谷区	2,420	0.6	1992年9月	1,629.09	4.3	100.0
OF-24	ヒューリック飯田橋ビル	都心6区	東京都千代田区	1,450	0.4	1991年2月	1,431.94	4.3	100.0
OF-25	ヒューリック浅草橋ビル	その他23区	東京都台東区	4,750	1.3	2013年2月	5,280.72	6.1	100.0
OF-26	ヒューリック恵比寿ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,275	0.3	1992年2月	1,059.22	4.7	85.0
OF-27	ヒューリック両国ビル	その他23区	東京都墨田区	5,610	1.5	2010年1月	4,569.34	4.1	100.0
OF-28	ヒューリック浅草橋江戸通	その他23区	東京都台東区	5,420	1.4	2015年9月	3,956.73	4.2	100.0
OF-29	ヒューリック中野ビル	その他23区	東京都中野区	3,200	0.8	1994年10月	2,616.83	4.4	100.0
OF-30	ヒューリック上野ビル	その他23区	東京都台東区	4,100	1.1	(銀行店舗棟) 1986年4月 (駐車場) 1986年3月	3,031.85	4.0	100.0
OF-31	ヒューリック麴町ビル	New 都心6区	東京都千代田区	12,600	3.3	2010年10月	5,380.17	3.4	100.0
OF-32	吉祥寺富士ビル	New その他	東京都武蔵野市	5,150	1.4	1980年10月	3,958.37	5.1	100.0
オフィス(28物件)/小計				237,585	63.1	-	147,505.03	4.1	98.3

物件No.	物件名	エリア	所在地	取得(予定) 価格 (百万円)	投資比率 (%)	竣工年月	総賃貸 可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率 (%)
RE-01	大井町再開発ビル2号棟	都心6区	東京都品川区	9,456	2.5	1989年9月	14,485.66	5.7	100.0
RE-02	大井町再開発ビル1号棟	都心6区	東京都品川区	6,166	1.6	1989年9月	10,612.67	5.7	100.0
RE-03	ダイニングスクエア秋葉原ビル	都心6区	東京都千代田区	3,200	0.8	1993年6月	2,169.41	4.7	100.0
RE-04	ヒューリック神宮前ビル	都心6区	東京都渋谷区	2,660	0.7	2000年9月	1,656.24	4.7	100.0
RE-06	横浜山下町ビル	その他	神奈川県横浜市	4,850	1.3	1993年7月	8,958.70	4.7	100.0
RE-09	ヒューリック等々カビル	その他23区	東京都世田谷区	1,200	0.3	1990年8月	1,676.02	5.8	100.0
RE-11	HULIC & New SHIBUYA	都心6区	東京都渋谷区	3,150	0.8	2017年4月	898.62	3.3	81.1
RE-12	HULIC & New SHINBASHI	都心6区	東京都港区	3,100	0.8	2017年4月	1,725.35	4.0	100.0
RE-13	ヒューリック志村坂上	その他23区	東京都板橋区	7,556	2.0	(商業施設棟) 2015年11月 (有料老人 ホーム棟) 2016年2月	11,528.34	4.7	100.0
RE-14	ヒューリック目白	その他23区	東京都豊島区	5,670	1.5	2018年10月	3,805.72	4.0	100.0
商業施設 (10物件) / 小計				47,008	12.5	-	57,516.73	4.9	99.7
東京コマースシャル・プロパティ (38物件) / 中計				284,593	75.5	-	205,021.76	4.3	98.7

物件No.	物件名	エリア	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%)	竣工年月	総賃貸 可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率 (%)
NH-01	アリア松原	その他23区	東京都世田谷区	3,244	0.9	2005年9月	5,454.48	5.9	100.0
NH-02	トラストガーデン用賀の杜	その他23区	東京都世田谷区	5,390	1.4	2005年9月	5,977.75	6.0	100.0
NH-03	トラストガーデン桜新町	その他23区	東京都世田谷区	2,850	0.8	2005年8月	3,700.26	6.0	100.0
NH-04	トラストガーデン杉並宮前	その他23区	東京都杉並区	2,760	0.7	2005年4月	3,975.99	6.0	100.0
NH-05	トラストガーデン常磐松	都心6区	東京都渋谷区	3,030	0.8	2016年1月	2,893.82	4.7	100.0
NH-06	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	その他	神奈川県鎌倉市	1,780	0.5	2009年3月	4,912.57	5.7	100.0
NH-07	チャームスイート新宿戸山	都心6区	東京都新宿区	3,323	0.9	2015年6月	4,065.62	4.5	100.0
NH-08	チャームスイート石神井公園	その他23区	東京都練馬区	3,200	0.8	2014年6月	4,241.68	4.6	100.0
NH-09	ヒューリック調布	その他	東京都調布市	3,340	0.9	2017年3月	4,357.58	4.6	100.0
NH-10	アリスタージュ経堂 New	その他23区	東京都世田谷区	9,000	2.4	2012年5月	13,279.12	4.2	100.0
有料老人ホーム (10物件) /小計				37,917	10.1	-	52,858.87	5.1	100.0
NW-01	池袋ネットワークセンター	その他23区	東京都豊島区	4,570	1.2	2001年1月	12,773.04	5.1	100.0
NW-02	田端ネットワークセンター	その他23区	東京都北区	1,355	0.4	1998年4月	3,832.73	5.7	100.0
NW-03	広島ネットワークセンター	その他	広島県広島市	1,080	0.3	2001年10月	5,208.54	6.6	100.0
NW-04	熱田ネットワークセンター	その他	愛知県名古屋市	1,015	0.3	1997年5月	4,943.10	6.0	100.0
NW-05	長野ネットワークセンター	その他	長野県長野市	305	0.1	1994年9月	2,211.24	8.7	100.0
NW-06	千葉ネットワークセンター	その他	千葉県印西市	7,060	1.9	1995年6月	23,338.00	5.4	100.0
NW-07	札幌ネットワークセンター	その他	北海道札幌市	2,510	0.7	2002年1月	9,793.57	5.4	100.0
NW-08	京阪奈ネットワークセンター	その他	京都府木津川市	1,250	0.3	2001年5月	9,273.44	5.9	100.0
ネットワークセンター (8物件) /小計				19,145	5.1	-	71,373.66	5.5	100.0
HT-01	相鉄フレッサイン銀座七丁目	都心6区	東京都中央区	11,520	3.1	2016年8月	6,984.32	3.8	100.0
HT-02	相鉄フレッサイン東京六本木	都心6区	東京都港区	5,000	1.3	2017年8月	2,408.45	3.8	100.0
HT-03	ヒューリック築地三丁目ビル	都心6区	東京都中央区	6,972	1.9	2018年11月	4,740.31	3.9	100.0
ホテル (3物件) /小計				23,492	6.2	-	14,133.08	3.8	100.0
OT-01	ヒューリック八王子ビル	その他	東京都八王子市	4,900	1.3	(銀行店舗棟) 2009年2月 (駐車場) 2009年11月	3,768.00	5.1	100.0
OT-02	ヒューリック神戸ビル New	その他	兵庫県神戸市	6,710	1.8	1990年10月	5,126.01	4.6	88.7
その他 (2物件) /小計				11,610	3.1	-	8,894.01	4.8	93.5
次世代アセット・プラス (23物件) /中計				92,164	24.5	-	147,259.62	4.8	99.6
全物件 (61物件) /合計				376,757	100.0	-	352,281.38	4.4	99.1

投資口価格の推移（2020年3月2日から2021年9月28日まで）



本資料において、投資比率に係る数値は、特段の記載がない限り、取得（予定）価格ベースです。「取得（予定）価格」は、本取組み後保有資産に係る売買契約書に記載された売買代金です。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。以下同じです。

3頁

- (注1) 「スポンサー」は、本資産運用会社に対して100%出資を行う、ヒューリック株式会社をいい、以下「ヒューリック」又は「スポンサー」といいます。
- (注2) 「スポンサー開発・保有物件」とは、「スポンサー開発物件」及び「スポンサー保有物件」を総称していいます。以下同じです。「スポンサー開発物件」は(注3)、「スポンサー保有物件」は(注4)をご参照ください
- (注3) 「スポンサー開発物件」とは、スポンサーが開発し、保有していた物件をいいます。なお、スポンサーは、開発事業の他に、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を進める建替事業を展開する場合があります（かかる建替事業によりスポンサーが保有する物件を、以下「スポンサー建替物件」といいます。）、本資料において、「スポンサー開発物件」とは、別段の記載のない限り、スポンサー建替物件を含みます。以下同じです。
- (注4) 「スポンサー保有物件」とは、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。以下同じです。
- (注5) 「LTV」とは、本投資法人の資産総額に対する有利子負債総額の占める割合をいい、本資料では小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- (注6) 「資産規模」は、各時点において本投資法人が保有し及び取得を予定する資産に係る売買契約書に記載された売買代金の合計額を1億円未満を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- (注7) 2021年10月14日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口発行（以下「一般募集」といいます。）及び第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を併せて「本増資」といい、本件第三者割当の払込期日である2021年11月22日時点（以下「本増資後」といいます。また、本資料において、「本取組み」とは、本増資、取得予定資産（「ヒューリック麹町ビル」、「吉祥寺富士ビル」、「アリスタージュ経堂」及び「ヒューリック神戸ビル」を総称していいます。以下同じです。）の取得、譲渡予定資産（「ヒューリック新宿三丁目ビル」をいいます。以下同じです。）の譲渡、2021年11月1日を借入実行予定日とする短期借入金及び長期借入金（以下併せて「新規借入金」といいます。）並びにブリッジローン（後記（注8）に定義されます。）の借入れ、本件第三者割当における手取金並びに譲渡予定資産の譲渡代金の一部及び（又は）手元資金を主な原資とするブリッジローンの返済を併せたものをいい、譲渡予定資産の譲渡が完了する2022年3月1日時点（以下「本取組み後」といいます。なお、本資料に記載の本取組み後の資産規模及びLTVは、取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡以外の運用資産の異動、並びに新規借入金及びブリッジローンの借入れ、本投資法人が想定する本件第三者割当における手取金、譲渡予定資産の譲渡代金の一部及び（又は）手元資金を活用したブリッジローンの返済以外の有利子負債の増減がない場合の数値を記載しています。また、本投資法人の本取組み後における保有資産を「本取組み後保有資産」といいます。以下同じです。）
- (注8) 本取組み後のLTVは、第15期末（2021年8月末）現在の有利子負債残高に、新規借入金及びブリッジローン（※1）の見込額（4,100百万円）（※2）を加算し、本件第三者割当の手取金並びに譲渡予定資産の譲渡代金の一部及び（又は）手元資金の活用等によるブリッジローンの返済見込額（4,100百万円）（※2）を減算した金額（以下「本取組み後の有利子負債見込額」といいます。）を、第15期末（2021年8月末）現在の総資産に、取得予定資産の取得予定価格の合計（33,460百万円）を加算し、譲渡予定資産の譲渡時における想定帳簿価額（6,802百万円）を減算し、手元資金の活用額を考慮した金額（以下「本取組み後の総資産」といいます。）で除して試算したLTVです。したがって、一般募集及び本件第三者割当における実際の発行価額が発行価額の見込額（※3）よりも低額となった場合、及び（又は）本件第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、ブリッジローンの見込額の増加若しくはブリッジローンの返済見込額が減少及び（又は）手元資金の活用額が増加することとなり、本取組み後の有利子負債見込額の増加及び（又は）本取組み後の総資産の減少により実際のLTVが高くなる可能性があります。逆に、実際の発行価額が前記発行価額の見込額よりも高額となった場合には、ブリッジローンの見込額の減少若しくはブリッジローンの返済見込額が増加及び（又は）手元資金の活用額が減少することとなり、本取組み後の有利子負債見込額の減少及び（又は）本取組み後の総資産の増加により本取組み後のLTVが低くなる可能性があります。以下同じです。
- ※1 「ブリッジローン」は、一般募集の手取金、譲渡予定資産の譲渡代金の一部及び新規借入金を取得予定資産の取得資金（消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用を含みます。）に充当不足額がある場合に、当該不足額に充当するために借入れる予定の短期借入金をいいます。以下同じです。
- ※2 「ブリッジローンの見込額（4,100百万円）」及び「ブリッジローンの返済見込額（4,100百万円）」は、2021年9月28日（火）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額であり、実際のブリッジローンの見込額及びブリッジローンの返済見込額は、一般募集による手取金額、本件第三者割当の手取金額及び手元資金の活用等を勘案したうえで決定しますので、変動する可能性があります。なお、一般募集による手取金額、本件第三者割当の手取金額及び手元資金の活用等を勘案した結果、ブリッジローンの借入れそのものが全く行われない場合があります。以下同じです。
- ※3 上記「発行価額の見込額」は、2021年9月28日（火）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。以下同じです。
- (注9) 「取得余力」とは、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。「LTV45%までの取得余力」及び「LTV50%までの取得余力」とは、本取組み後におけるLTVが45%又は50%となるまでの有利子負債の調達余力（増加可能額）を試算した数値（1億円未満を四捨五入しています。）であり、本取組み後の実際のLTVにより変動する可能性があります。以下同じです。
- (注10) 「1口当たりNAV」とは、以下の計算式により求められる、各決算期末時点での保有資産の鑑定評価額に基づく本投資口1口当たり純資産価値に関する試算値をいい、貸借対照表上の純資産額とは異なります。以下同じです。
- $$1口当たりNAV = \{各決算期末の貸借対照表上の純資産額 - 各決算期末の貸借対照表上の剰余金（内部留保を実施した第14期（2021年2月期）以降は各期の分配金の総額） + 各決算期末の保有資産の各決算期末を価格時点とする鑑定評価額の合計 - 各決算期末の保有資産の各決算期末の帳簿価額の合計\} \div 各決算期末の発行済投資口数$$

3頁

- (注11) 長期発行体格付は、本投資法人に関する体格付であり、本投資口に対する体格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。
- (注12) 「JCR」とは、株式会社日本格付研究所をいいます。以下同じです。

6頁

- (注1) 取得予定資産のうち、「ヒューリック麹町ビル」、「吉祥寺富士ビル」及び「ヒューリック神戸ビル」については信託受益権の準共有持分90.0%を取得する予定であり、「アリスタージュ経堂」については信託受益権の準共有持分95.0%を取得する予定です。以下同じです。
- (注2) 取得予定資産のうち、「ヒューリック神戸ビル」は株式会社富士銀ビルディングが開発した物件であり、株式会社富士銀ビルディングは株式会社フォワードビルディングへ商号変更後、2000年11月に日本橋興業株式会社（現ヒューリック）と合併しているため、「ヒューリック神戸ビル」はスポンサー開発物件に該当します。
- (注3) 「銀行店舗物件」とは、株式会社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。以下同じです。
- (注4) 「スポンサーサポート」の詳細は、2021年5月21日付の有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針／（1）投資方針／④ 成長戦略」に記載のとおりです。
- (注5) 「取得予定価格合計」は、取得予定資産に係る各売買契約書に記載された売買代金の合計を百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「鑑定評価額合計」とは、2021年9月1日を価格時点とする、各不動産鑑定評価書に記載された評価額の合計を百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注7) 「平均NOI利回り」は、取得予定資産のNOIの合計を、取得予定価格の合計で除した数値です。「NOI」及び「NOI利回り」の詳細については、26頁～28頁（注2）をご参照ください。
- (注8) 「稼働率」は、取得時点における取得予定資産に係る総賃貸可能面積（の合計）に対して総賃貸面積（の合計）が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注9) 「用途」は、2021年5月21日付の有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針／（1）投資方針／②本投資法人の基本方針」において定められる各用途の分類を表します。
- (注10) 取得予定資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所に委託しており、「鑑定評価額」には、2021年9月1日を価格時点とする、各不動産鑑定評価書に記載された評価額を百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注11) 「NOI利回り」は、各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益（Net Operating Income）を取得予定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。当該利回りは本資産運用会社において算出した数値であり、各不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。
- (注12) 「取得予定年月日」は、各売買契約書に記載された取得予定年月日を記載しています。
- (注13) 売主のヒューリックは、本資産運用会社の投信法第201条第1項並びに投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。）第123条に規定する利害関係人等であり、また本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。
- (注14) 本投資法人は、2021年11月1日付又は締結当事者が別途合意する日付で取得予定資産を取得することを合意しています。
- (注15) 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。以下同じです。
- (注16) 「その他23区」とは、都心6区以外の東京23区をいいます。以下同じです。
- (注17) 各円グラフに記載の割合は、各取得予定資産の取得予定価格に基づいて算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

7頁

- (注1) 「鑑定評価額」は、本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する金額を記載しています。
- (注2) CO2排出削減量は、2020年の発電実績に環境省「温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度」における係数を乗じて算出しています。

8頁

- (注1) 「鑑定評価額」は、本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する金額を記載しています。
- (注2) 「スポンサー保有物件」グラフに記載の割合は、スポンサーが保有する物件（スポンサーが販売用不動産として保有する物件は除きます。）について、2021年6月（単月）における賃料収入に基づく構成比を示しています。
- (注3) 「スポンサー保有物件」グラフのアセットタイプは、スポンサーが定めた区分に基づく分類です。
- (注4) 「スポンサー保有の銀行店舗物件」各グラフに記載の割合は、2021年8月末時点でスポンサーのホームページに掲載されている銀行店舗物件（開発中の銀行店舗物件を含みます。）の延床面積に基づいて算出しています。

9頁

- (注1) 「鑑定評価額」は、本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する金額を記載しています。
- (注2) 「本物件の稼働率」は、各年1月末、4月末、7月末及び10月末時点の数値を掲載しています。
- (注3) 「神戸市マーケット空室率」は、三幸エステート株式会社が独自に設定した「神戸市」エリアの地域内にある、大型ビル（基準階1フロアの面積が100坪以上200坪未満の賃貸オフィスビル）を対象とした空室率（貸付総面積に対する「現空面積」の割合です。現空面積は既存ビルにおいて現在テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。）に依拠しており、各年末時点（2021年については7月末時点）の数値を記載しています。

10頁

- (注1) 「鑑定評価額」は、本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分（95.0%）に相当する金額を記載しています。
- (注2) 「月額利用料（月払い方式）」は、重要事項説明書記載の月額利用料に家賃相当分を加えた額を記載しています。
- (注3) 「要介護者向け施設の価格帯別分散状況」は、想定月額利用料の算定に当たり、①入居一時金を60カ月で除して月額利用料に加算し、②介護保険サービス（介護保険の自己負担分、介護保険給付額）は含めず、算出しています。

12頁

- (注1) 「譲渡益」は、各期における各譲渡（予定）資産の譲渡（予定）価格の合計から譲渡時点の（想定）帳簿価額の合計を控除した参考値であり、実際の不動産等売却益とは異なります。また、第16期（2022年2月期）及び第17期（2022年8月期）における「譲渡益」は、譲渡予定資産に係る参考値であり、これらの資産以外の運用資産の譲渡がない場合の参考値を記載しています。なお、「譲渡益」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- (注2) 「譲渡益要因」は、各期における譲渡益から、譲渡益が生じることに伴い変動する資産運用報酬の増加分を控除した金額を各期末における発行済投資口数で除した数値を、1円未満を切り捨てて記載しています。

13頁

- (注1) 「第13期（2020年8月期）以降取得（予定）資産」とは、本投資法人が第13期（2020年8月期）以降本取組み後までに取得し又は取得を予定している資産をいい、2020年3月26日付で取得した「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」及び「ヒューリック築地三丁目ビル」、2020年10月16日付で取得した「ヒューリック中野ビル」及び「ヒューリック八王子ビル」、2021年3月31日付で取得した「ヒューリック上野ビル」及び「ヒューリック調布」並びに取得予定資産を総称していいいます。以下同じです。
- (注2) 「第13期（2020年8月期）以降譲渡（予定）資産」とは、本投資法人が第13期（2020年8月期）以降本取組み後までに譲渡し又は譲渡を予定している資産をいい、本投資法人が2020年3月6日付で譲渡した「ゲートシティ大崎」、2020年10月15日付で譲渡した「ヒューリック日本橋本町一丁目ビル」、2020年10月16日付で譲渡した「オーキッドスクエア（準共有持分50.0%）」及び「ヒューリック大森ビル」、2021年3月1日付で譲渡した「オーキッドスクエア（準共有持分50.0%）」、2021年3月30日付で譲渡した「品川シーズンテラス」並びに譲渡予定資産を総称していいいます。以下同じです。
- (注3) 「譲渡益合計」は、第13期（2020年8月期）から第17期（2022年8月期）までに想定される譲渡益を合計した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注4) 「スポンサーへの譲渡（第三者への一体譲渡を含む）」に記載の割合は、第13期（2020年8月期）以降譲渡（予定）資産の譲渡（予定）価格に基づいて算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

14頁

- (注1) 「主なスポンサー開発・保有物件及び開発計画」は、2021年9月10日時点でスポンサーのホームページに掲載され、又はスポンサーの2021年8月2日付「2021年12月期第2四半期決算説明資料」に記載されている銀行店舗物件及び有料老人ホームに係る主なスポンサー開発・保有物件の「名称」並びに主なスポンサー開発計画の「名称」、「最寄駅からの徒歩分数」、「竣工予定時期」及び「延床面積」を記載しています。
- (注2) 物件及び開発計画について、本資料の日付現在、本投資法人が取得を決定した物件はありません。物件について、本投資法人が今後取得できるとの保証はありません。

15頁

- (注1) 本頁において「資産規模」は、本取組み後保有資産に係る売買契約書に記載された売買代金の合計額を1億円未満を四捨五入して記載しています。
- (注2) 「平均NOI利回り」とは、本取組み後保有資産のNOIの合計額を、取得(予定)価格の合計額で除した数値です。「NOI」及び「NOI利回り」の詳細については、26頁～28頁(注2)をご参照ください。
- (注3) 「稼働率」は、2021年8月31日現在(取得予定資産は取得時点)における各本取組み後保有資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「含み損益」とは、各本取組み後保有資産に関する不動産鑑定評価書に記載された評価額と各本取組み後保有資産の帳簿価額又は取得予定価格の差額をいい、以下の金額の合計額を1億円未満を四捨五入して記載しています。
- ・取得予定資産について、取得時の不動産鑑定評価書に記載された評価額と取得予定価格の差額
 - ・その他の各本取組み後保有資産について、2021年8月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額と第15期末(2021年8月末)における帳簿価額の差額
- (注5) 「賃貸借期間」とは、2021年8月31日現在(取得予定資産は取得時点)における各本取組み後保有資産のうち次世代アセット・プラスに係る各エンドテナントとの賃貸借契約上の賃貸借期間を指します。
- (注6) 「次世代アセットプラス」に係る各円グラフに記載の割合は、賃貸面積ベースにて算出しています。

17頁

- (注1) 「稼働率の推移」は、グラフ上の稼働率は各時点(第15期(2021年8月期)については各月末時点)での保有資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、表中の稼働率については第15期(2021年8月期)期中平均の稼働率を記載しています。
- (注2) 「業績予想における前提」は、2021年4月14日付で本投資法人が公表した「2021年2月期 決算短信(REIT)」に記載の第15期(2021年8月期)の業績予想において前提とした第15期(2021年8月期)の期中平均稼働率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「契約締結」及び「解約申出」とは、2021年5月21日付の有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針/(1) 投資方針/②本投資法人の基本方針」において定められる東京コマース・プロパティにおけるオフィスに分類される物件(底地のみを保有する物件を除きます。)のうち本投資法人が本資料の日付現在保有している物件について、各月において新たに賃貸借契約を締結したテナント又は賃貸借契約の解約予告書(定期借家契約を締結しているテナントについては定期借家契約の再契約を行わない旨の意向)を受領したテナントの賃貸借契約の契約面積(「解約申出」の面積はマイナス表記とし、本投資法人が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月末時点における本投資法人が保有する持分割合に相当する面積で算出しています。)の合計を示しています。以下同じです。
- (注4) 「純増減」とは、各月における「契約締結」から「解約申出」を控除した面積を示しています。
- (注5) 「五反田・大崎エリア 空室率及び潜在空室率(大型ビル)」は、三幸エステート株式会社が独自に設定した「五反田・大崎」エリアの地域内にある、大型ビル(基準階1フロアの面積が100坪以上200坪未満の賃貸オフィスビル)を対象とした空室率(貸付総面積に対する「現空面積」の割合)です。現空面積は既存ビルにおいて現在テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。)及び潜在空室率(貸付総面積に対する「募集面積」の割合)です。募集面積は既存ビルにおいて募集が公開されている面積の合計で、テナント退去前の面積を含みます。)に関する調査に依拠しています。
- (注6) 「平均賃料坪単価増額率」とは、第12期末(2020年2月末)及び第15期末(2021年8月末)の平均賃料坪単価(各時点において有効な各物件の各賃貸借契約に係る月額賃料(共益費を含みます。)の合計(但し、第15期末(2021年8月末)時点において、新規テナント入居及び賃料改定について締結済みの賃貸借契約がある場合については、当該賃貸借契約が開始又は改定した後の賃料を基に算定しています。)を、当該賃貸借契約に表示された坪換算した賃貸面積の合計で除することによって算定した数値をいいます。以下、第12期末(2020年2月末)又は第15期末(2021年8月末)に係る当該数値を、それぞれ「平均賃料坪単価(第12期末)」又は「平均賃料坪単価(第15期末)」といたします。)を算出し、平均賃料坪単価(第15期末)から平均賃料坪単価(第12期末)を減算した値を、平均賃料坪単価(第12期末)で除し、100を乗じることによって算出した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、解約が確定しており、後継テナントが未定の1区画については、各平均賃料坪単価の算出に当たり除外しています。

18頁

- (注1) 「賃料構成」は、本取組み後保有資産について、2021年8月31日現在(取得予定資産は取得時点)において有効な各取組み後保有資産に係る賃貸借契約に表示された月間賃料(倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている本取組み後保有資産についてはその合計額)につき、本取組み後保有資産のうち底地のみを保有する物件については、2021年8月31日現在における当該資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(消費税等は含みません。以下同じです。)をもとに算出しています。なお、当該本取組み後保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につき固定型マスターリース契約上の月間賃料を、それぞれ12倍することにより年換算して算出した金額をもとに算出しています。「相鉄フレッサイン銀座七丁目」及び「相鉄フレッサイン東京六本木」については、固定賃料と年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生する比例賃料で構成されますが、当該賃貸借契約に定める固定賃料(月額)を12倍することにより年換算して算出した金額をもとに算出しています。

18頁

- (注2) 「東証上場企業」とは、東京証券取引所市場第一部、同市場第二部、同JASDAQスタンダード市場、同JASDAQグロース市場又は同マザーズ市場に上場している事業会社をいいます。
- (注3) 「公益法人」とは、公益目的事業を行う一般社団法人又は一般財団法人であり、公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律（平成18年法律第49号。その後の改正を含みます。）により公益性の認定を受けた法人をいい、「公益法人等」には、独立行政法人及び特定非営利活動法人等本投資法人が各法人の事業又は目的等を勘案し、公益性が認められると判断する法人を含みます。
- (注4) 「資本金の状況」については、2021年9月時点において、各テナントのホームページ又は登記事項証明書に記載されている資本金をもとに算出しています。
- (注5) 「平均賃料坪単価比率」については、2021年8月31日現在（取得予定資産は取得時点）のオフィスの物件毎の平均賃料について、賃貸可能面積に基づいてオフィス全体に占める比率を算出しています。

20頁

- (注1) 借入れ後に金利スワップ契約により金利を固定化した借入金については、固定金利負債として扱い、「固定金利比率」を算出しています。
- (注2) 「平均残存期間」は、各期末時点における各有利子負債の残存年数を、当該時点の各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「平均調達金利」は、各期末時点における各有利子負債に係る利率を、当該時点の各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第3位を四捨五入して記載しています。
なお、金利変動リスクをヘッジするため、借入れ後に金利スワップ契約により金利を固定化した借入金については、当該固定化された金利が適用される固定金利にて算出しています。
- (注4) 第11期末（2019年8月末）の「平均残存期間」及び「平均調達金利」については、2019年6月28日付で借入れた借入金を除いて算出しています。
- (注5) 第12期末（2020年2月末）の「平均残存期間」及び「平均調達金利」については、2019年12月20日付で借入れた借入金の第12期末（2020年2月末）において未返済の借入残高を除いて算出しています。
- (注6) 第13期末（2020年8月末）の「平均残存期間」及び「平均調達金利」については、2019年12月20日付及び2020年3月26日付で借入れた借入金の第13期末（2020年8月末）において未返済の借入残高を除いて算出しています。

21頁

- (注1) 「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」とは、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。以下同じです。
- (注2) 「GRESB」とは、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。以下同じです。
- (注3) 「グリーンビルディング認証」とは、DBJ Green Building認証、CASBEE（建築環境総合性能評価システム）、BELS、JHEP認証（ハビタット評価認証制度）等の第三者認証機関の認証をいいます。以下同じです。
- (注4) 「DBJ Green Building認証」は、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。以下同じです。
- (注5) 「CASBEE（建築環境総合性能評価システム）」（以下「CASBEE不動産評価認証」といいます。）とは、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。以下同じです。
- (注6) 「BELS」とは、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。以下同じです。
- (注7) 「JHEP認証（ハビタット評価認証制度）」（以下「JHEP認証」といいます。）とは、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。以下同じです。

22頁

- (注1) グリーンビルディング認証の取得比率の算出に当たり、底地のみを保有している物件については算出対象から除くものとし、また、同一物件で複数のグリーンビルディング認証を取得している場合でも1物件として扱います。以下同じです。
- (注2) 「グリーンビルディング認証の取得比率(延床面積ベース)」は、本投資法人が区分所有権又は共有持分を保有する物件については、本投資法人が保有する区分所有権又は共有持分に相当する面積に基づき算出しています。
- (注3) 「CASBEEウェルネスオフィス評価認証」(以下「CASBEEウェルネスオフィス認証」ということがあります。)とは、建物利用者の健康性、快適性の維持及び増進を支援する建物の仕様、性能、取組みを評価するシステムをいいます。建物内で執務するワーカーの健康性、快適性に直接的に影響を与える要素だけでなく、知的生産性の向上に資する要因や、安全・安心に関する性能についても評価されます。一般財団法人建築環境・省エネルギー機構により普及促進や評価認証制度の運営等が行われています。
- (注4) 「本投資法人保有の代表的なスポンサー開発物件」における「グリーンビルディング認証の取得比率(2021年8月末時点、物件数ベース)」は、2021年8月末時点で本投資法人が保有するグリーンビルディング認証を取得しているスポンサー開発物件の物件数又はポートフォリオ全体の物件数を、スポンサー開発物件の物件数又はポートフォリオ全体の物件数で除した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

23頁

- (注1) 「本資産運用会社の常勤取締役・従業員の構成(2021年9月末時点)」の算出において、従業員総数には、従業員兼務役員2名を含みます。
- (注2) 「スポンサーのセイムポート出資(本増資後)」の「保有比率」は、本件第三者割当による発行投資口の全部が発行された前提の数値です。小数第2位を切り捨てて記載しています。

26頁～28頁

- (注1) 「総賃貸可能面積」は、2021年8月31日現在(取得予定資産は取得時点)における各本取組み後保有資産に係る建物の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ものを記載しています。なお、底地のみを保有する物件については底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。
- (注2) 「NOI利回り」は、NOIを取得(予定)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。本資産運用会社において算出した数値であり、各不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。また、「NOI」は、底地以外の物件については各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)を、底地のみを保有する物件については各不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度運営純収益を百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、NOIは減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除した純収益(Net Cash Flow)とは異なります。また、当該数値は本投資法人又は本資産運用会社が予測する収支等ではありません。なお、各不動産鑑定評価書の価格時点は、取得予定資産については2021年9月1日、その他の各本取組み後保有資産については2021年8月31日です。
- (注3) 「稼働率」は、2021年8月31日現在(取得予定資産は取得時点)における各本取組み後保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、各小計、各中計及びポートフォリオ合計欄は、各本取組み後保有資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「ヒューリック新宿三丁目ビル」については、本取組みにおいて本投資法人は2021年11月1日及び2022年3月1日、又は締結当事者が別途合意する日付で同物件の準共有持分50.0%ずつを譲渡することを合意しており、本表には含みません。なお、かかる譲渡にあたり、本投資法人は「ヒューリック新宿三丁目ビル」において保有する底地についても、準共有持分の譲渡に併せて、共有持分50.0%ずつ譲渡することを合意しています。