

証券コード: **3295**



ヒューリックリート投資法人

2014年8月期(第1期) 決算説明資料

2014年11月26日

<http://www.hulic-reit.co.jp/>



I. エグゼクティブ・サマリー

1. エグゼクティブ・サマリー	3
-----------------	---

II. 2014年8月期(第1期)の運用実績

1. ポートフォリオの概要と運用実績	5
--------------------	---

III. 2014年8月期(第1期)の決算概要

2. 決算概要	7
3. 鑑定評価状況	8
4. 財務状況	9

IV. 本投資法人の戦略

1. 戦略の骨子	11
2. 外部成長戦略①	12
3. 外部成長戦略②	13
4. 内部成長戦略・財務戦略	14
5. 第1回公募増資の概要	15
6. 第1回公募増資後のポートフォリオ	16
7. 御茶ノ水ソランティ(2014年11月7日取得)	17
8. 第1回公募増資の取得(予定)資産一覧	18
9. 第1回公募増資後の財務状況	19
10. 業績予想 (2015年2月期(第2期)、2015年8月期(第3期))	20
11. 分配金水準の安定的な向上	21

V. Appendix

1. 2014年8月期(第1期)の各種データ	
1.1. 貸借対照表	23
1.2. 損益計算書	24
1.3. ポートフォリオ一覧(オフィス)	25
1.4. ポートフォリオ一覧(商業施設)	27
1.5. ポートフォリオ一覧(有料老人ホーム)	28
1.6. ポートフォリオ一覧(ネットワークセンター)	29
1.7. 物件別鑑定評価額の状況	30
1.8. 物件別鑑定評価額一覧	31
1.9. 物件別賃貸事業収支	32
1.10. 主要なテナント	34
1.11. 投資主の状況	35
2. 第1回公募増資の取得(予定)資産	
2.1. 取得資産:横浜山下町ビル	36
2.2. 取得資産:東上野ビル・新宿ゲイツビル	37
2.3. 取得(予定資産):ネットワークセンター	38
3. 基本理念とポートフォリオ構築方針	39
4. 東京コマーシャル・プロパティへの重点投資	40
5. 次世代アセットへの投資	41
6. ヒューリックグループとのコラボレーション	42
7. 投資主利益に配慮した運営体制の確保	43
8. 本投資法人の仕組み	44

I . エグゼクティブ・サマリー



1 2014年8月期(第1期)の運用実績と決算実績

- | | |
|--------------|--------------|
| (1) 資産規模 | 21物件 1,014億円 |
| (2) 高い稼働率を維持 | 99.1% |
| (3) 1口当たり分配金 | 2,383 円 |
| 予想対比 | +78 円 |

2 第1回公募増資について^{*1}

- (1) 上場1年目に、**7物件 取得予定価格 467億円** の取得のための公募増資を実施
- (2) 2015年8月期(第3期 巡航ベース)の分配金予想を **2,529円 から 2,705円に 約 7% 上昇**

3 本投資法人の今後の戦略

- (1) スポンサーの強力なパイプラインサポートを軸に外部成長を継続
～ **上場後3～5年で資産規模 3,000億円を目指す** ～
- (2) スポンサーの物件運営力及びリーシング力を活用し、ポートフォリオの**高稼働率を維持**
- (3) 当面は、一定の取得余力を確保するために、**LTVは 40～45% を目途**とし保守的な運営を継続

^{*1} 2014年10月14日プレスリリースの「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に係る、資産の取得及び資金の借入等をいいます。

Ⅱ．2014年8月期(第1期)の 運用実績



1 ポートフォリオ・サマリー

資産規模: 21物件 1,014億円

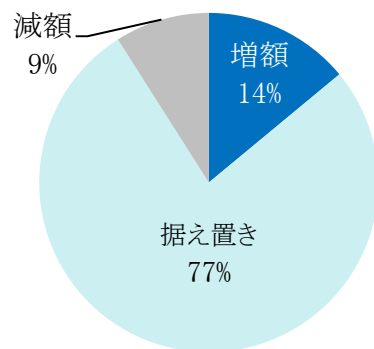
TOKYO : 12物件 789億円 77.7%

NEXT : 9物件 226億円 22.3%

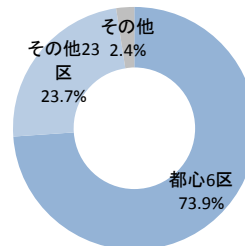
2 稼働率推移

ポートフォリオ	(%)	上場時	第1期末時点
全体		99.9 %	99.1 %
東京コマーシャル・プロパティ		99.8 %	98.5 %
次世代アセット		100.0 %	100.0 %

3 賃料更改実績(件数ベース)

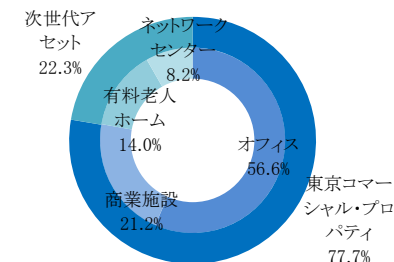


エリア別



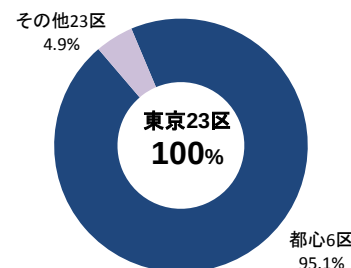
ポートフォリオ全体
HULIC REIT

用途別

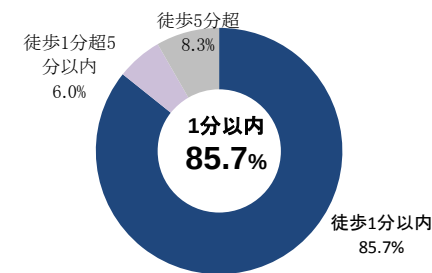


東京コマーシャル・プロパティ
TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

エリア別

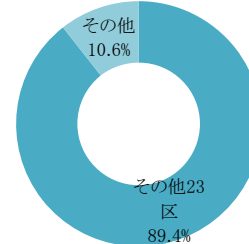


最寄駅からの徒歩分数別

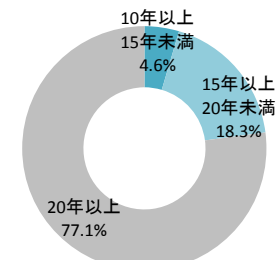


次世代アセット
NEXT
GENERATION ASSETS

エリア別



賃貸借期間別



*1 取得価格に基づいています。但し、「賃貸者費期間別」については賃貸面積に基づいています。

Ⅲ. 2014年8月期(第1期) の決算概要



(単位: 百万円未満切り捨て)

1 実績と予想との比較・差異

	実績	予想 (2014年6月5日付予想修正)	増減	差異
営業収益	3,660 百万円	3,662 百万円	▲2 百万円	-----
営業利益	2,480 百万円	2,436 百万円	+44 百万円	営業費用 修繕費等 ▲46百万円 弁護士報酬、その他営業費用等 ▲30百万円 ▲16百万円
経常利益	1,555 百万円	1,504 百万円	+51 百万円	営業外費用 予備費用等 ▲7百万円
当期純利益	1,553 百万円	1,503 百万円	+50 百万円	-----
1口当たり分配金	2,383 円	2,305 円	+78 円	-----

2 その他の参考情報

総資産	108,794 百万円	信託預り敷金・保証金	5,042 百万円
負債	39,297 百万円	発行済投資口数	652,000 口
純資産	69,496 百万円	1口当たり純資産額	106,590 円

(単位: 百万円未満切り捨て)

1 鑑定評価の概要及び上場時との比較

	物件数	第1期末				上場時点との比較*2			第1期中間決算時点との比較*3		
		鑑定評価額	帳簿価格	含み損益	Cap Rate*1 (%)	鑑定評価額差異	鑑定評価額変化率 (%)	Cap Rate 差異 (%)	鑑定評価額差異	鑑定評価額変化率 (%)	Cap Rate 差異 (%)
オフィス	8	61,020	58,071	2,948	4.2	2,250	3.8	▲0.2	950	1.6	▲0.1
商業施設	4	23,940	21,692	2,247	4.7	1,070	4.7	▲0.2	480	2.0	▲0.1
有料老人ホーム	4	15,680	14,451	1,228	5.4	1,370	9.6	▲0.5	60	0.4	▲0.0
ネットワークセンター	5	9,103	8,420	682	5.1	577	6.8	▲0.3	361	4.1	▲0.2
合計	21	109,743	102,635	7,107	---	5,267	5.0	---	1,851	1.7	---

*1 Cap Rateは、鑑定評価書の直接還元法による還元利回りから加重平均にて算出

*2 上場時点は、2013年9月末時点の鑑定評価

*3 第1期中間決算時点は、2014年4月末時点の鑑定評価

2 上場時点の鑑定評価額及びCap Rateの変化

		物件数
鑑定評価額の変化	上昇	21
	変化なし	0
	低下	0
Cap Rateの変化	低下	20
	変化なし	1
	上昇	0

- ポートフォリオのすべての物件の鑑定評価額が上昇。含み益は7,107百万円（帳簿価格対比 約 6.9%）
- 第1期中間決算時点よりも含み益は、1,851百万円増
- Cap Rateは、上場時点よりも、オフィス・商業施設は 0.2%、有料老人ホームは 0.5%、ネットワークセンターは 0.3% 低下
- 第1期中間決算時点のCap Rateよりも、オフィス・商業施設は 0.1%、ネットワークセンターは 0.2% 低下

1 有利子負債状況

有利子負債総額	33,000 百万円
長期負債比率	88.0 %
平均利率 ^{*1}	0.85 %
平均借入残存期間	4.4 年
コミットメントライン	10,000 百万円(みずほ銀行、三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行)
LTV ^{*2}	30.3 %

- (1) 長期借入金のうち、変動金利の借入金 26,590百万円は、全額金利スワップ取引により金利の固定化
- (2) みずほ銀行をコアにメガバンク3行で全体の約2／3を借入
- (3) みずほグループ(みずほ銀行及びみずほ信託銀行)で全体の約40%を占める
- (4) 鑑定評価総額ベースのLTV ^{*3} = 28.5 %

^{*1} 金利スワップ契約の締結にて固定化した金利を加重平均にて算出しています。

^{*2} LTV = 有利子負債総額 / 総資産額

^{*3} 鑑定評価総額ベースのLTV = 有利子負債総額 / (期末総資産 + 期末鑑定評価額 - 期末物件帳簿価格)

^{*4} 金利スワップ契約の締結により実質的に固定化された金利です。

2 借入一覧

借入先	借入総額	利率	返済期日	備考
みずほ銀行、 三井住友銀行及び 三菱東京UFJ銀行を アレンジャーとする 協調融資団	3,960 百万円	1M TIBOR + 0.20%	2015年2月7日	期限一括弁済／無担保・無保証
	8,490 百万円	0.49229% ^{*4}	2017年2月7日	
	8,550 百万円	0.77382% ^{*4}	2019年2月7日	
	8,550 百万円	1.17125% ^{*4}	2021年2月7日	
	2,450 百万円	1.61%	2022年8月7日	
	1,000 百万円	1.81875% ^{*4}	2024年2月7日	
借入総額	33,000 百万円			

IV. 本投資法人の戦略



1 基本戦略について

分配金重視の戦略

市場環境を踏まえた外部成長戦略を基本とし、
内部成長戦略及び財務戦略により、
分配金水準の安定的な成長を目指す



駅と未来に近いビル。

不動産のヒューリック



(1) 外部成長戦略

- ・上場後3年～5年で資産規模3,000億円を目指す
- ・年間500億円～700億円の規模拡大を目指す
- ・スポンサーパイプラインのフル活用

(2) 内部成長戦略

- ・立地の優位性を生かした高稼働率の維持
- ・適正賃料水準への是正
- ・ヒューリックグループと一体となった運営

(3) 財務戦略

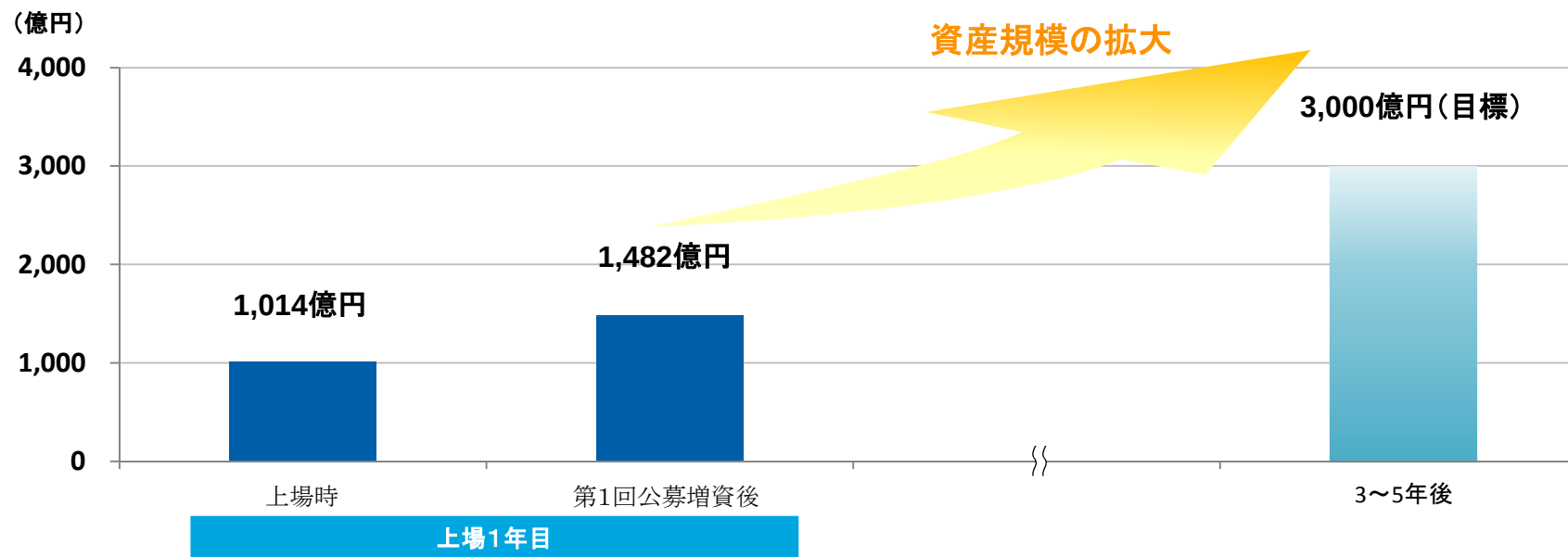
- ・安定的かつ健全な財務運営を維持
- ・資産規模の拡大を見据えた適切なLTVコントロール

1 外部成長戦略

- スポンサーのソーシング力とパイプラインをフル活用し、成長が見込める東京コマーシャル・プロパティに重点投資

① 東京コマーシャル・プロパティ	・立地に徹底的にこだわり、スポンサーが強みを持つ東京都23区の中規模ビルをターゲットとしたソーシング活動 ・大型ビルについてはスポンサーとの共有を図り、リスクを分散化することを検討
② 次世代アセット	・有料老人ホームを軸とし、長期安定収益の確保が可能なアセットを取得 ・ヒューリックの3Kビジネス(高齢者向け事業、観光ビジネス、環境ビジネス)について、将来的なリレーションを展望
③ 資産運用会社独自のネットワークの活用	・資産運用会社独自のネットワーク及びスポンサーのウェアハウジング機能の活用等による取得を目指す

(1) 規模拡大のイメージ



(2) ヒューリックグループの主な実績

建替え

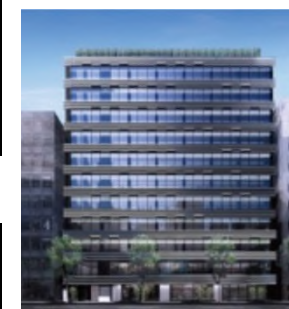
	竣工(予定)年月	物件名称
実績	2009年2月	ヒューリック八王子ビル
	2010年1月	ヒューリック両国ビル
	2010年8月	虎ノ門ファーストガーデン 取得済
	2010年10月	ヒューリック麹町ビル
	2011年3月	ヒューリック銀座数寄屋橋ビル
	2011年11月	ヒューリック荻窪ビル
	2012年1月	ヒューリック駒込ビル
	2012年9月	ヒューリック本社ビル
	2014年10月	ヒューリック新宿ビル
	2009年6月	仙台ファーストタワー (商業棟・アトリウム)
	2010年3月	木更津ホームセンター
	2012年12月	ヒューリック渋谷第二ビル
	2012年7月	ヒューリック雷門ビル
	2005年9月	アリア松原 取得済
	2011年2月	グランダ大森山王
	2012年5月	アリスタージュ経堂
	2013年5月	サニーライフ船橋
	2013年5月	グランダ学芸大学
計画	2013年6月	アリア代々木上原
	2013年8月	ホスピタルメント武蔵野
	2014年7月	チャームスイート石神井公園
	2014年8月	サニーライフ東京新宿
	2012年4月	アイリスガーデン北浦和
	2015年8月(予定)	浅草橋江戸通ビル(仮称)
	2015年3月(予定)	調布再開発プロジェクト(仮称)
	2015年9月(予定)	志村プロジェクト(仮称)
	2015年7月(予定)	新大久保プロジェクト(仮称)
	2016年1月(予定)	志村プロジェクト(仮称)
計画	2018年6月(予定)	日本橋二丁目 再開発プロジェクト(仮称)

開発(除く建替え)

	竣工(予定)年月	物件名称
オフィス・ 商業施設	2013年2月	ヒューリック浅草橋ビル
	2013年3月	御茶ノ水ソラシティ NEW*
	2013年9月	永田町ほっかいどうスクエア
	2015年2月(予定)	品川シーズンテラス
	2015年5月(予定)	虎ノ門開発計画
未定	2017年(予定)	有楽町二丁目開発プロジェクト (ニュートーキョービルディング)

新規投資(2012年以降)

	取得年月	物件名称
オフィス	2012年1月	ヒューリック銀座7丁目ビル
	2012年3月	ヒューリック有楽町ビル
	2013年3月	ラピロス六本木 取得済
	2013年5月	ヒューリック神谷町ビル 取得済
商業施設	2013年1月	新宿ゲイツビル NEW*
	2013年6月	ヴィクトリアワードロップ神谷町
	2013年6月	ヒューリック神宮前ビル 取得済
	2013年9月	ヒューリック渋谷宇田川町ビル
	2014年3月	ソルミフーガ1
	2014年9月	横浜山下町ビル NEW*
有料老人 ホーム	2012年10月	トラストガーデン用賀の杜 取得済
	2012年10月	ドラストガーデン桜新町 取得済
	2012年10月	トラストガーデン南平台
	2012年10月	ドラストガーデン杉並宮前 取得済
	2013年7月	エスベラル城東
ネットワーク センター	2014年9月	豊洲シニアレジデンス
	2012年12月	池袋ネットワークセンター他4物件 取得済
	2013年9月	千葉ネットワークセンター NEW*
	2013年9月	札幌ネットワークセンター NEW*
	2014年1月	京阪奈ネットワークセンター NEW*
ホテル	2014年3月	ヒューリック銀座二丁目ビル
	2014年7月	東京ベイ舞浜ホテルクラブリゾート



虎ノ門開発計画



有楽町二丁目開発プロジェクト



アリア代々木上原



グランダ学芸大学

- *1 上記の物件について、取得予定資産を除き、本書の日付現在、本投資法人が取得を決定した物件はありません。
- *2 虎ノ門開発計画及び有楽町二丁目開発プロジェクトの完成予想図は、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。
- *3 第1回公募増資における取得(予定)資産です。

1 内部成長戦略

- ヒューリックグループと一体となり、東京コマーシャル・プロパティの賃料条件の改善を狙う

① 高稼働率の維持	・スポンサーの物件運営力及びリーシング力を活用し、ポートフォリオの高稼働率を維持
② マーケット動向を踏まえた適切な賃料設定の推進	・物件単位、テナント単位に適切な賃料水準への是正を図る
③ 競争力の高いポートフォリオの収益の維持	・物件の競争力及び価値の向上に資する戦略的CAPEX 及び 徹底したコストマネジメントの推進

2 財務戦略

- 安定的かつ健全な財務運営

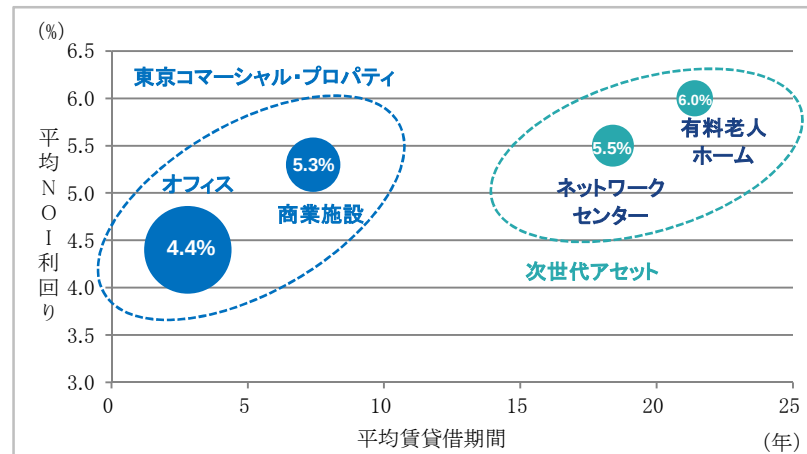
① 投資主価値の向上に向けたLTVコントロール	・当面は、一定の取得余力を確保するために 40%～45% を目途とし、保守的な運営を継続 ・中長期的には、40%～50%の水準で運営することを目指す
② 安定した財務運営	・みずほグループを中心としたレンダーフォーメーションを継続しつつ、新規借入に際しては、借入コストの低減を図り、借入期間の長期安定化、金利の固定化及び返済期日の分散化を図る

1 公募増資の概要

オファリング形態	グローバル・オファリング 国内一般募集及び海外募集(Reg. S+144A)
発行決議日	平成26年10月14日(火)
オファリング総口数	129,000口 (オファリング前の発行済投資口数の19.8%)
募集金額の総額	193.7億円
条件決定日	平成26年10月29日(水)
発行価格	150,150円
内外比率	国内 50%:海外 50%(スポンサーへの売先指定分を除きます)
ジョイント・グローバル・コーディネーター	みずほ証券、野村証券

2 公募増資後の主要指標 *1 *2

資産規模	28物件	1,482億円
東京コマーシャル・プロパティ	16物件	1,148億円 77.5%
次世代アセット	12物件	334億円 22.5%
平均NOI利回り	4.9 %	
稼働率	98.7 %	

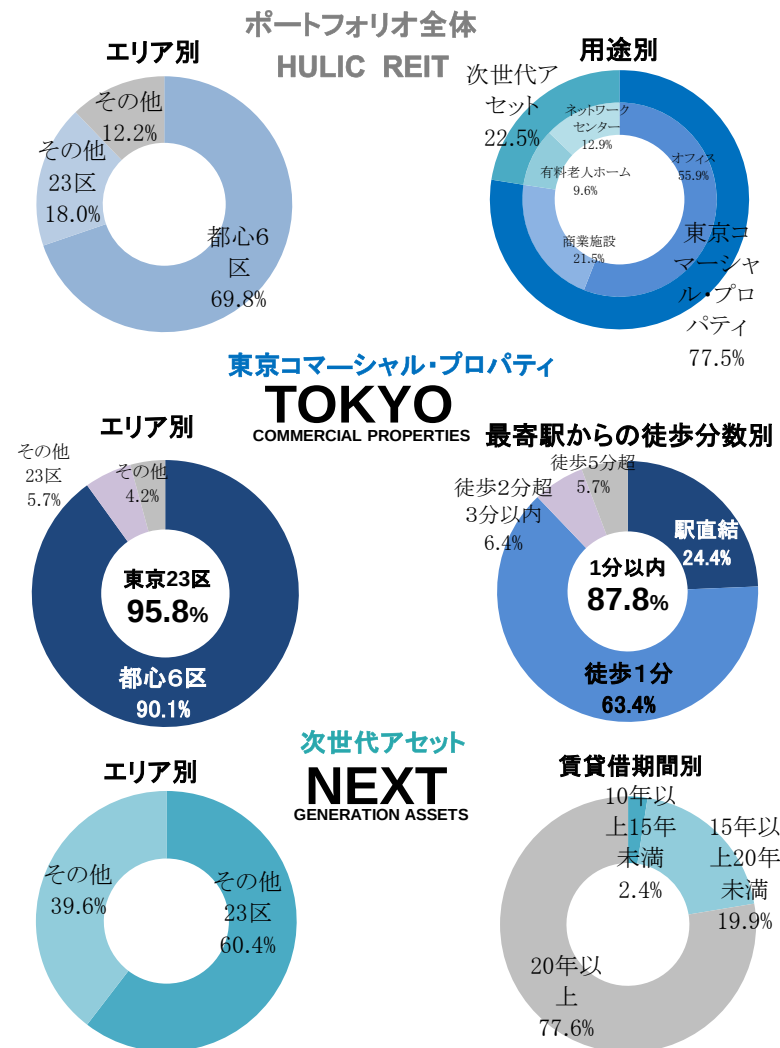


*1 グラフにおいて、バブルの大きさは取得(予定)資産のアセットタイプ別の取得(予定)価格の合計を表します。
 *2 「平均NOI利回り」とは、取得(予定)資産のアセットタイプ別の2014年8月末時点の鑑定評価NOIの合計を、アセットタイプ別の取得(予定)価格の合計で除した数値であり、「平均賃貸借期間」とは取得(予定)資産に係るアセットタイプ別の各エンドテナントとの賃貸借契約上の賃貸借期間を賃貸面積ベースで平均化した期間です。

1 公募増資によるポートフォリオの変化

		上場時	取得(予定)資産	第1回公募増資後
ポートフォリオ	物件数			
	ポートフォリオ全体	21 物件	7 物件	28 物件
	東京コマーシャル・プロパティ	12 物件	4 物件	16 物件
	次世代アセット	9 物件	3 物件	12 物件
	平均NOI利回り	5.1%	4.5%	4.9%
	資産規模			
	ポートフォリオ全体	1,014 億円	467 億円	1,482 億円
	東京コマーシャル・プロパティ	77.7%	76.9%	77.5%
	次世代アセット	22.3%	23.1%	22.5%
	稼働率	99.1%	98.0%	98.7%
		2014年8月期末時点	取得(予定)資産	第1回公募増資後
		上場時		第1回公募増資後
投資主価値	1口当たりNAV	108,888円		120,448円 ^{※1}

2 公募増資後のポートフォリオ構成^{※2}



※1 2014年8月末(第1期)決算における実績と第1回POの実績を踏まえ算出したものです。
 ※2 取得(予定)価格に基づいています。但し、「賃貸者貴期間別」については賃貸面積に基づいています。

オフィス 駅直結 スポンサー開発物件

御茶ノ水ソラシティ

Ochanomizu Sola City

所在地：東京都千代田区
徒歩分数：新御茶ノ水駅直結
築年数：1.8年



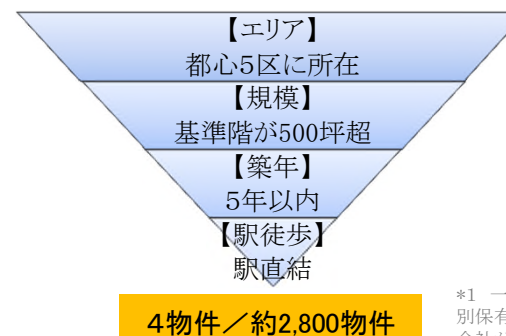
1 立地特性

- 東京メトロ「新御茶ノ水」駅直結、JR線・東京メトロ「御茶ノ水」駅から徒歩1分の位置に所在し、徒歩10分圏内に5駅9路線が利用可能
- 都心主要ビジネス拠点、ターミナル駅・空港へ、JR線・東京メトロ等で自在にアクセス可能な立地に所在しており、立地面で高い訴求力を発揮可能



2 希少性が高い物件

- Jリートが保有している約2,800物件の中で、わずか4物件しか当てはまらない希少性が非常に高い物件 *1



*1 一般社団法人不動産証券化協会の個別保有不動産検索システムから資産運用会社が作成

3 スポンサーとの共有

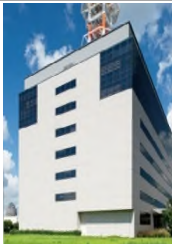
- スポンサーであるヒューリックが開発に参画し、ヒューリックが31%を取得
- 本投資法人は、ヒューリックが保有する準共有持分の約4割相当（準共有持分13%）を取得し、ヒューリックは残りの約6割相当（準共有持分18%）を継続保有



4 環境・社会への配慮

- 先駆的な技術に基づく最新の環境性能を備えている点等を評価され、「国内トップクラスの卓越した『環境・社会への配慮』がなされたビル」として、平成25年9月、株式会社日本政策投資銀行よりDBJ Green Buildingの「Platinum 2013」の認証を受けている
- 国土交通省主導のもとで開発された建築物の環境性能を評価する手法であるCASBEE（建築環境総合性能評価システム）において、5段階のうち最高ランクであるSランクを取得



	東京コマーシャル・プロパティ				次世代アセット		
	オフィスオフィス		商業施設		ネットワークセンター		
物件名	御茶ノ水 ソラシティ	東上野ビル	新宿ゲイツビル	横浜山下町ビル	千葉ネットワーク センター	札幌ネットワーク センター	京阪奈ネット ワークセンター
物件写真							
所在地	東京都千代田区	東京都台東区	東京都新宿区	神奈川県横浜市	千葉県印西市	北海道札幌市	京都府木津川市
駅徒歩	東京メトロ千代田線 「新御茶ノ水」駅直結	都営地下鉄大江戸 線・つくばエクスプレ ス線「新御徒町」駅 徒歩2分	東京メトロ丸の内線・ 副都心線 「新宿三丁目」駅 徒歩1分	横浜高速鉄道 みなとみらい線 「元町・中華街」駅 徒歩1分	-	-	-
取得(予定)日	2014年11月7日	2014年10月16日	2014年10月16日	2014年10月16日	2014年12月16日	2014年12月16日	2014年10月16日
取得(予定)価格	22,854百万円	2,670百万円	5,550百万円	4,850百万円	7,060百万円	2,510百万円	1,250百万円
不動産 鑑定評価額	23,010百万円	2,740百万円	5,600百万円	4,860百万円	7,090百万円	2,530百万円	1,260百万円
鑑定NOI利回り	3.9%	5.0%	4.1%	5.3%	5.4%	5.5%	5.8%
階数	地下2階 地上23階	地上8階	地下1階 地上7階	地下2階 地上7階	地下2階 地上8階	地上5階	地上3階
総賃貸可能 面積	8,341.22㎡ (保有持分割合である 13%相当分)	3,262.08㎡	1,351.15㎡	8,958.70㎡	23,338.00㎡	9,793.57㎡	9,273.44㎡
稼働率	91.4%	82.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

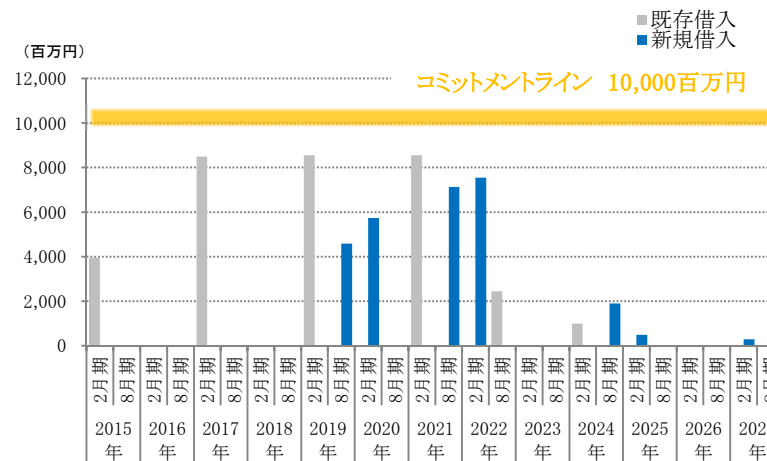
1 有利子負債状況

	第1期末	第1回公募増資後
有利子負債総額	33,000 百万円	60,700 百万円
長期負債比率 ^{*1}	88.0 %	93.5 %
平均利率 ^{*2}	0.85 %	—
平均借入残存期間 ^{*1}	4.4 年	5.1 年
コミットメントライン	10,000 百万円(みずほ銀行、三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行)	
LTV ^{*3}	30.3 %	38.5 %

2 タームローンの予定

借入先	借入 予定額	利率	返済期限	備考
メガバン ク3行 ^{*4} をアレン ジャーと する協調 融資団	45.8億円	基準金利に0.20% を加えた利率	借入実行日より4年 6か月後の応当日	〔借入予定日〕 2015年2月27日 〔返済方法〕 期限一括返済 〔摘要〕 無担保・無保証
	57.4億円	基準金利に0.23% を加えた利率	借入実行日より5年 後の応当日	
	71.3億円	基準金利に0.33% を加えた利率	借入実行日より6年 6か月後の応当日	
	75.5億円	基準金利に0.40% を加えた利率	借入実行日より7年 後の応当日	
	19億円	基準金利に0.60% を加えた利率	借入実行日より9年 6か月後の応当日	
	5億円	基準金利に0.80% を加えた利率	借入実行日より10年 後の応当日	
	3億円	基準金利に0.95% を加えた利率	借入実行日より12年 後の応当日	

3 返済期限の分散状況



*1 第1回公募増資後の「長期負債比率」及び「平均借入残存期間」については、本タームローンを実行し、本ブリッジローンを返済した時点における数値を記載しています。

*2 金利スワップ契約の締結にて固定化した金利を加重平均にて算出しています。なお、第1回公募増資後の平均利率は未定のため、記載していません。

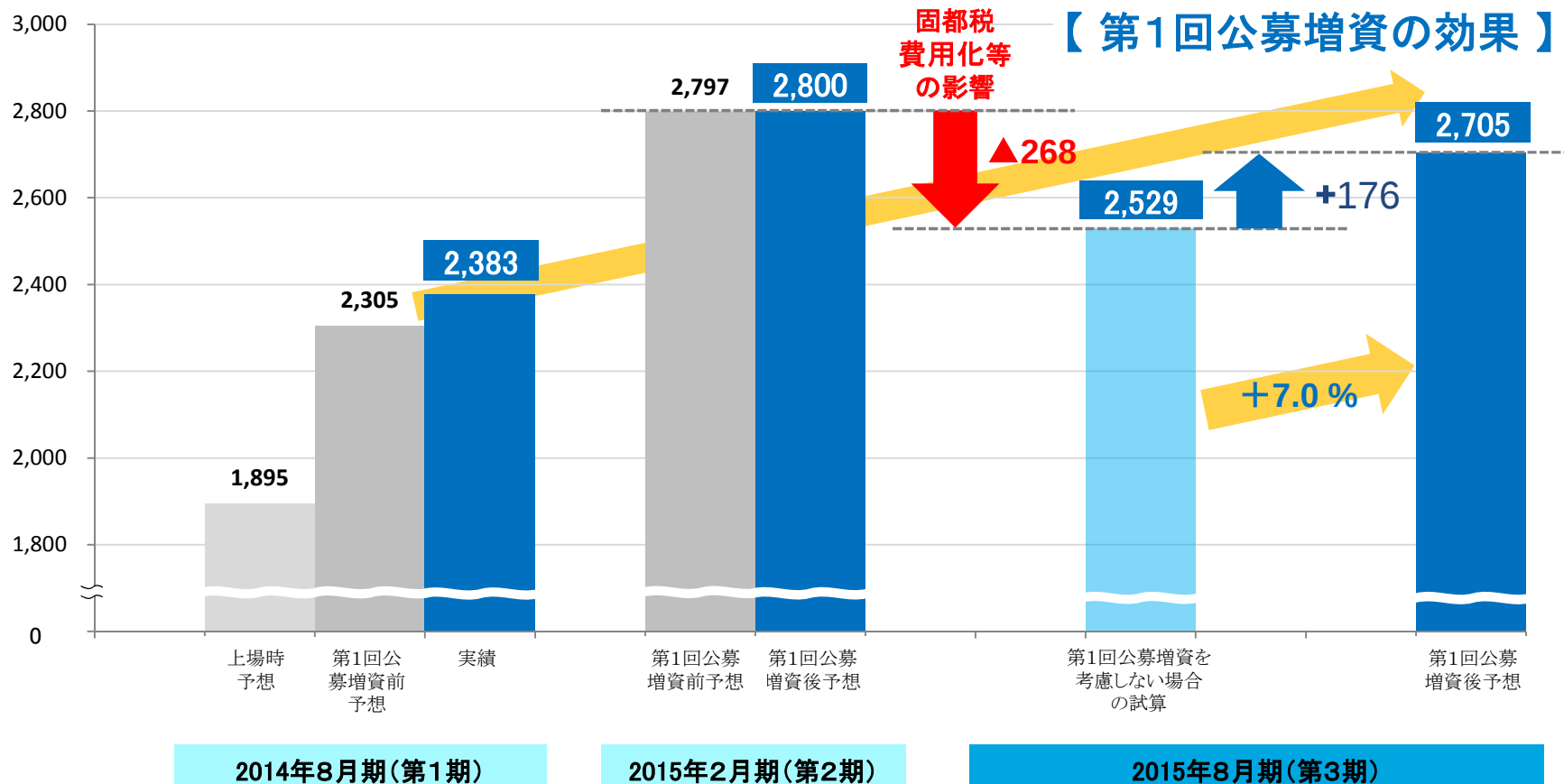
*3 $LTV = \text{有利子負債総額} / \text{総資産額}$

*4 みずほ銀行、三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行

1 第2期の業績予想と第3期の業績予想について

	第2期 業績予想 (上場時点)	第2期 業績予想 (2014年10月14日時点)	増減		第1回公募増資を考慮 しない第3期の運用状 況試算	第3期 業績予想 (2014年10月14日時点)	増減	
営業収益	3,200 百万円	4,026 百万円	+ 826 百万円	+ 25.8 %	3,219 百万円	4,457 百万円	+ 1,238 百万円	+ 38.5 %
営業利益	2,084 百万円	2,583 百万円	+ 499 百万円	+ 23.9 %	1,821 百万円	2,447 百万円	+ 626 百万円	+ 34.4 %
経常利益	1,824 百万円	2,187 百万円	+ 363 百万円	+ 19.9 %	1,650 百万円	2,114 百万円	+ 464 百万円	+ 28.1 %
当期純利益	1,824 百万円	2,186 百万円	+ 362 百万円	+ 19.8 %	1,649 百万円	2,113 百万円	+ 464 百万円	+ 28.1 %
1口当たり 分配金	2,797 円	2,800 円	+ 3 円	+ 0.1 %	2,529 円	2,705 円	+ 176 円	+ 7.0 %

1 1口当たり分配金の推移



V. Appendix



当期(2014年8月31日)

(単位:千円未満切捨て)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	3,263,862
信託現金及び信託預金	2,002,306
営業未収入金	3,120
前払費用	18,324
繰延税金資産	27
未収消費税等	645,501
流動資産合計	5,933,142
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	19,003,601
減価償却累計額	△315,412
信託建物(純額)	18,688,188
信託構築物	181,832
減価償却累計額	△8,319
信託構築物(純額)	173,512
信託機械及び装置	39,723
減価償却累計額	△3,533
信託機械及び装置(純額)	36,189
信託工具、器具及び備品	4,295
減価償却累計額	△116
信託工具、器具及び備品(純額)	4,179
信託土地	80,680,217
有形固定資産合計	99,582,288
無形固定資産	
信託借地権	3,053,575
その他	9,207
無形固定資産合計	3,062,783
投資その他の資産	
差入敷金及び保証金	10,000
長期前払費用	206,356
投資その他の資産合計	216,356
固定資産合計	102,861,427
資産合計	108,794,570

負債の部	
流動負債	
営業未払金	275,939
短期借入金	3,960,000
未払金	372,135
未払費用	49,394
未払法人税等	1,403
前受金	550,146
預り金	6,308
流動負債合計	5,215,327
固定負債	
長期借入金	29,040,000
信託預り敷金及び保証金	5,042,427
固定負債合計	34,082,427
負債合計	39,297,755
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	67,943,000
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,553,814
剰余金合計	1,553,814
投資主資本合計	69,496,814
純資産合計	69,496,814
負債純資産合計	108,794,570

当期(2013年11月7日～2014年8月31日)

(単位:千円未満切捨て)

営業収益	
貸貸事業収入	3,523,129
その他貸貸事業収入	137,517
営業収益合計	3,660,646
営業費用	
貸貸事業費用	763,149
資産運用報酬	294,238
資産保管手数料	8,370
一般事務委託手数料	27,483
役員報酬	9,800
その他営業費用	77,043
営業費用合計	1,180,085
営業利益	2,480,561
営業外収益	
受取利息	409
営業外収益合計	409
営業外費用	
支払利息	158,629
融資関連費用	343,990
創立費	82,286
投資口交付費	340,790
営業外費用合計	925,697
経常利益	1,555,274
税引前当期純利益	1,555,274
法人税、住民税及び事業税	1,486
法人税等調整額	△27
法人税等合計	1,459
当期純利益	1,553,814
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,553,814

物件名	ヒューリック神谷町ビル	ヒューリック九段ビル(底地)	虎ノ門ファーストガーデン	ラピロス六本木
				
所在地	東京都港区虎ノ門	東京都千代田区九段北	東京都港区虎ノ門	東京都港区六本木
最寄駅	東京メトロ日比谷線 「神谷町」駅 徒歩 約1分	東京メトロ東西線・半蔵門線、 都営地下鉄新宿線 「九段下」駅 徒歩 約1分	東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅 徒歩 約1分	東京メトロ日比谷線、都営地下鉄 大江戸線「六本木」駅 直結
取得価格	20,100百万円	11,100百万円	8,623百万円	5,160百万円
NOI利回り ^{*1}	4.4%	4.2%	4.3%	4.9%
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造	—	鉄骨・鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造
階数	地上11階地下2階	—	地上12階地下2階	地上10階地下2階
延床面積	39,854.52㎡	—	10,029.25㎡	12,958.90㎡
稼働率(14年8月末)	96.4%	100.0%	100.0%	90.1%
物件特性	東京メトロ日比谷線「神谷町」駅から徒歩約1分に位置し、駅近接性の面で訴求力を有すると考えられます。900坪を超える基準階面積については周辺のビルとは一線を画す評価となることから、大規模テナントを中心に訴求力は高まるものと判断されます。他方、小割での貸付も可能であり、中小規模テナントへの対応も可能です。また、貸室形状は整形で、利用効率は良好と考えられます。	最寄駅である「九段下」駅は、東京メトロ東西線・半蔵門線・都営地下鉄新宿線等の複数路線が利用可能であり、大手町・新宿・渋谷等の都心コアエリアへの交通接近性も良好です。特に目白通り沿いに立地する大規模オフィスは堅調な需要が認められます。	東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅から徒歩約1分の「桜田通り」に面し、駅至近の立地で高い訴求力を発揮すると判断されます。本物件はヒューリックによる建替物件で、延床面積 3,072坪、基準階面積 185坪を有し、高水準のビルスペックを擁するグレード感のあるオフィスビルです。立地、建物設備・機能性から鑑みて高い市場競争力を有する物件と考えられます。なお、本物件は緑化技術コンクールにおいて、壁面・特殊緑化部門、環境大臣賞を受賞しています。	東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅直結のビルであることから、六本木・麻布ゾーン内では高い立地評価を得るものと判断されます。また、六本木・麻布ゾーンにおいて規模感のあるビルであり、設備・機能性においても一定のビルスペックを求めるテナントの要望に対応できる水準にあります。

^{*1} NOI利回り=NOI/取得価格。NOIは、2014年8月末時点の鑑定評価書に記載されたNOIを使用しています。

物件名	ヒューリック高田馬場ビル	ヒューリック神田ビル	ヒューリック神田橋ビル	ヒューリック蛸殻町ビル
				
所在地	東京都豊島区高田	東京都千代田区神田須田町	東京都千代田区神田錦町	東京都中央区日本橋蛸殻町
最寄駅	JR線、東京メトロ東西線、西武新宿線「高田馬場」駅 徒歩 約6分	東京メトロ銀座線「神田」駅 徒歩 約1分 JR線「神田」駅 徒歩 約4分 東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅 徒歩 約3分	東京メトロ「大手町」駅 徒歩 約3分 都営地下鉄新宿線「小川町」駅 徒歩 約6分 JR山手線「神田」駅 徒歩 8分	東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅 徒歩 約2分 東京メトロ東西線「茅場町」駅 徒歩 約6分 東京メトロ日比谷線「人形町」駅 徒歩 約6分
取得価格	3,900百万円	3,780百万円	2,500百万円	2,210百万円
NOI利回り ^{*1}	5.2%	5.0%	4.7%	5.9%
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上8階地下1階	地上9階	地上10階地下1階	地上9階地下1階
延床面積	8,090.38㎡	4,596.83㎡	3,478.34㎡	4,345.12㎡
稼働率(14年8月末)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	JR線・東京メトロ東西線・西武新宿線「高田馬場」各駅から徒歩約6分、「新目白通り」沿いに位置しています。駐車場を一定台数備えており、自動車を使う営業拠点需要に訴求力があるものと考えられます。高田馬場ゾーンは新規供給が少なく、本物件の設備・機能は競争力を維持していると考えられます。	東京メトロ銀座線「神田」駅から徒歩約1分、JR線「神田」駅徒歩約4分、東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅徒歩約3分に位置しています。駅至近に位置することから立地面で高い訴求力を発揮可能と判断されます。築古ビルの多い内神田・神田須田町ゾーン内では築約6年と築浅であるため評価を得やすいものと考えられます。	東京メトロ「大手町」駅より徒歩約3分の位置に所在しており、「神田神保町・神田小川町」ゾーンの需要層のみならず、大手町周辺に所在する企業の分室ニーズ等に対応しうる立地となっています。本物件は、昭栄株式会社(現:ヒューリック)による開発物件です。	東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩約2分、東京メトロ東西線「茅場町」駅徒歩約6分、東京メトロ日比谷線「人形町」駅徒歩約6分に位置しています。複数路線利用可能な立地である点が評価されます。本物件は、株式会社富士銀ビルディング(現:ヒューリック)による建替物件です。

^{*1} NOI利回り=NOI/取得価格。NOIは、2014年8月末時点の鑑定評価書に記載されたNOIを使用しています。

物件名	大井町再開発ビル1号棟	大井町再開発ビル2号棟	ダイニングスクエア秋葉原ビル	ヒューリック神宮前ビル
				
所在地	東京都品川区東大井		東京都千代田区神田佐久間町	東京都渋谷区神宮前
最寄駅	JR京浜東北線、東海道本線 「大井町」駅 徒歩 約1分		JR山手線、京浜東北線、総武線 「秋葉原」駅 徒歩 約1分	東京メトロ千代田線、副都心線 「明治神宮前」駅 徒歩 約7分
取得価格	6,166百万円	9,456百万円	3,200百万円	2,660百万円
NOI利回り *1	5.8%	5.8%	4.9%	4.7%
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート・鉄骨造
階数	地上10階地下3階	地上8階地下2階	地上9階地下2階	地上6階地下2階
延床面積	40,945.05㎡	15,444.28㎡	2,354.88㎡	1,931.78㎡
稼働率(14年8月末)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	乗降客数に恵まれ、乗換等の結節機能を有するJR京浜東北線「大井町」駅前の南東側に立地し、駅構内からデッキを通じ直接にアプローチ可能な大型商業施設です。1号棟ビル及び2号棟ビルで構成され、国内最大手の家電量販店を核テナントとして、食品スーパー、カフェ、ファーストフードを導入しており、駅利用者・周辺居住者の生活利便ニーズに対応しています。		JR秋葉原駅中央改札口の南側、徒歩1分以内の駅前に立地しています。本物件は、カラオケ業界最大手へ一棟一括賃貸しており、駅前立地の優位性とカラオケ＋飲食の複合効果から競争力を維持しています。駅前立地ゆえ、飲食、アミューズメント、サービスなどのテナント代替可能性も見込めます。	本物件は表参道の南側、ファッション路面店が多く出店し集客力の高いキャットストリートに立地する複合施設で、1～2Fが物販店、3～4Fが住宅、5～7Fがプライダル施設となっています。キャットストリートに面する間口が広く、優良な条件を有します。

*1 NOI利回り＝NOI／取得価格。NOIは、2014年8月末時点の鑑定評価書に記載されたNOIを使用しています。

物件名	アリア松原	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
				
所在地	東京都世田谷区松原	東京都世田谷区用賀	東京都世田谷区弦巻	東京都杉並区宮前
最寄駅	京王線「明大前」駅 徒歩 約10分	東急田園都市線「用賀」駅 徒歩 約14分	東急田園都市線 「駒沢大学」駅 徒歩 約13分	京王井の頭線 「富士見ヶ丘」駅 徒歩 約12分
取得価格	3,244百万円	5,390百万円	2,850百万円	2,760百万円
NOI利回り*1	6.0%	6.0%	5.9%	5.9%
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階数	地上4階	地上3階	地上3階	地上3階
延床面積	5,323.56㎡	5,977.75㎡	3,700.26㎡	3,975.99㎡
稼働率(14年8月末)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	本物件は世田谷区の閑静な住宅街に立地します。施設運営者である株式会社ベネッセスタイルケアは、有料老人ホーム事業者の中で居室数において最大手の一角を占め、「アリア」は、同社では最高価格帯のブランドであり、周辺地域においても最高価格の施設群に位置付けられます。本物件は、ヒューリックによる建替物件です。	本物件は世田谷区の閑静な住宅街に立地します。要介護者向け施設としては比較的大きい施設規模を活かし、高級感の中にも開放的な雰囲気有しています。地域において最高価格帯の要介護者向け施設群に属する施設です。	本物件は東京急行電鉄田園都市線「駒沢大学」駅から徒歩約13分、周辺には中層の集合住宅が多くみられる場所に立地します。邸宅風の家庭的な雰囲気を特徴とした、地域における最高価格帯の要介護者向け施設群に属する施設です。	本物件は京王井の頭線「富士見ヶ丘」駅から徒歩約12分の良好な居住環境の場所に立地します。居室設備に加えて落ちついた中庭を有していることに特徴があり、地域における最高価格帯の要介護者向け施設群に属する施設です。

*1 NOI利回り=NOI/取得価格。NOIは、2014年8月末時点の鑑定評価書に記載されたNOIを使用しています。

物件名	池袋ネットワークセンター	田端ネットワークセンター	広島ネットワークセンター	熱田ネットワークセンター	長野ネットワークセンター
					
所在地	東京都豊島区上池袋	東京都北区田端	広島県広島市東区光町	愛知県名古屋市熱田区	長野県長野市大字鶴賀緑町
取得価格	4,570百万円	1,355百万円	1,080百万円	1,015百万円	305百万円
NOI利回り*1	5.1%	5.7%	6.6%	5.8%	8.7%
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
階数	地上6階地下1階	地上4階地下1階	地上7階	地上3階地下1階	地上6階地下1階
延床面積	12,773.04㎡	3,832.73㎡	5,208.54㎡	4,943.10㎡	2,211.24㎡
稼働率(14年8月末)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

*1 NOI利回り=NOI/取得価格。NOIは、2014年8月末時点の鑑定評価書に記載されたNOIを使用しています。

物件名称			鑑定評価額 (百万円)			還元利回り (%)		
			上場時 ^{*1}	2014年8月期 ^{*2} (第1期) 決算	比較 (第1期決算-上場時)	上場時 ^{*1}	2014年8月期 ^{*2} (第1期) 決算	比較 (第1期決算-上場時)
東京 コマー シヤル・ プロパ ティ	オフィス	ヒューリック神谷町ビル	21,000	21,400	400	4.2	4.0	▲ 0.2
		ヒューリック九段ビル(底地)	11,100	11,600	500	4.3	4.1	▲ 0.2
		虎ノ門ファーストガーデン	8,970	9,100	130	4.3	4.1	▲ 0.2
		ラピロス六本木	5,280	5,740	460	4.3	4.1	▲ 0.2
		ヒューリック高田馬場ビル	3,900	4,050	150	4.9	4.7	▲ 0.2
		ヒューリック神田ビル	3,810	4,040	230	4.7	4.5	▲ 0.2
		ヒューリック神田橋ビル	2,500	2,550	50	4.5	4.3	▲ 0.2
		ヒューリック蛸殻町ビル	2,210	2,540	330	5.0	4.8	▲ 0.2
	オフィス(8物件) 小計		58,770	61,020	2,250	-	-	-
	商業施設	大井町再開発ビル2号棟	10,400	10,800	400	4.9	4.7	▲ 0.2
		大井町再開発ビル1号棟	6,430	6,720	290	5.1	4.9	▲ 0.2
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	3,210	3,370	160	4.8	4.6	▲ 0.2
		ヒューリック神宮前ビル	2,830	3,050	220	4.3	4.0	▲ 0.3
商業施設(4物件) 小計		22,870	23,940	1,070	-	-	-	
東京コマーシャル・プロパティ(12物件) 中計		81,640	84,960	3,320	-	-	-	
次世代 アセット	有料老人 ホーム	アリア松原	3,310	3,690	380	5.7	5.2	▲ 0.5
		トラストガーデン用賀の杜	5,390	5,870	480	6.0	5.5	▲ 0.5
		トラストガーデン桜新町	2,850	3,110	260	5.9	5.4	▲ 0.5
		トラストガーデン杉並宮前	2,760	3,010	250	5.9	5.4	▲ 0.5
		有料老人ホーム(4物件) 小計		14,310	15,680	1,370	-	-
	ネットワー ク	池袋ネットワークセンター	4,620	4,950	330	5.0	4.7	▲ 0.3
		田端ネットワークセンター	1,410	1,510	100	5.4	5.1	▲ 0.3
		広島ネットワークセンター	1,120	1,190	70	6.2	5.9	▲ 0.3
		熱田ネットワークセンター	1,020	1,090	70	5.8	5.5	▲ 0.3
		長野ネットワークセンター	356	363	7	7.0	7.0	0.0
		ネットワークセンター(5物件) 小計		8,526	9,103	577	-	-
	次世代アセット(9物件) 中計		22,836	24,783	1,947	-	-	-
21物件 合計			104,476	109,743	5,267	-	-	-

*1 2013年9月末を価格時点とした鑑定評価額です。

*2 2014年8月末を価格時点とした鑑定評価額です。

物件名称		取得価格 (百万円)	鑑定機関	鑑定 評価額 (百万円)	第1期末 帳簿価格 (百万円)	含み損益 (百万円)	2014年8月期(第1期)決算				
							直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
東京 コマー シャル・ プロパ ティ	オフィス	ヒューリック神谷町ビル	大和不動産鑑定	21,400	20,183	1,216	21,900	4.0	21,200	3.8	4.2
		ヒューリック九段ビル(底地)	日本不動産研究所	11,600	11,191	408	11,600	4.1	11,500	3.7	4.2
		虎ノ門ファーストガーデン	シービーアールイー	9,100	8,665	434	9,010	4.1	9,100	3.7	4.2
		ラビロス六本木	日本不動産研究所	5,740	5,571	168	5,800	4.1	5,670	3.8	4.3
		ヒューリック高田馬場ビル	大和不動産鑑定	4,050	3,926	123	3,950	4.7	4,090	4.5	4.9
		ヒューリック神田ビル	谷澤総合鑑定所	4,040	3,781	258	4,190	4.5	3,980	4.6	4.7
		ヒューリック神田橋ビル	大和不動産鑑定	2,550	2,516	33	2,590	4.3	2,530	4.1	4.5
		ヒューリック蛸殻町ビル	谷澤総合鑑定所	2,540	2,234	305	2,550	4.8	2,540	4.9	5.0
		オフィス(8物件)小計	—	61,020	58,071	2,948	61,590	—	60,610	—	—
	商業施設	大井町再開発ビル2号棟	谷澤総合鑑定所	10,800	9,520	1,279	11,000	4.7	10,700	4.8	4.9
		大井町再開発ビル1号棟	谷澤総合鑑定所	6,720	6,264	455	6,750	4.9	6,700	5.0	5.1
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	日本不動産研究所	3,370	3,227	142	3,410	4.6	3,320	4.4	4.8
		ヒューリック神宮前ビル	谷澤総合鑑定所	3,050	2,680	369	3,100	4.0	3,030	4.1	4.2
		商業施設(4物件)小計	—	23,940	21,692	2,247	24,260	—	23,750	—	—
		東京コマーシャル・プロパティ(12物件)中計	—	84,960	79,763	5,196	85,850	—	84,360	—	—
次世代 アセット	有料老人 ホーム	アリア松原	日本不動産研究所	3,690	3,290	399	3,700	5.2	3,680	4.8	5.4
		トラストガーデン用賀の杜	日本不動産研究所	5,870	5,461	408	5,890	5.5	5,850	5.1	5.7
		トラストガーデン桜新町	日本不動産研究所	3,110	2,893	216	3,120	5.4	3,100	5.0	5.6
		トラストガーデン杉並宮前	日本不動産研究所	3,010	2,806	203	3,020	5.4	3,000	5.0	5.6
		有料老人ホーム(4物件)小計	—	15,680	14,451	1,228	15,730	—	15,630	—	—
	ネット ワーク センター	池袋ネットワークセンター	日本不動産研究所	4,950	4,612	337	5,000	4.7	4,890	4.5	4.9
		田端ネットワークセンター	日本不動産研究所	1,510	1,371	138	1,520	5.1	1,490	4.9	5.3
		広島ネットワークセンター	日本不動産研究所	1,190	1,094	95	1,190	5.9	1,180	5.7	6.1
		熱田ネットワークセンター	日本不動産研究所	1,090	1,028	61	1,090	5.5	1,080	5.3	5.7
		長野ネットワークセンター	日本不動産研究所	363	313	49	363	7.0	362	6.8	7.2
		ネットワークセンター(5物件)小計	—	9,103	8,420	682	9,163	—	9,002	—	—
		次世代アセット(9物件)中計	—	24,783	22,872	1,910	24,893	—	24,632	—	—
		21物件 合計	—	109,743	102,635	7,107	110,743	—	108,992	—	—

*1 取得価格、第1期帳簿価格及び含み損益は百万円未満切捨て

第1期(2013年11月7日～2014年8月31日)

(単位:千円未満切り捨て)

	ヒューリック 神谷町ビル	ヒューリック 九段ビル(底地)	虎ノ門 ファーストガーデン	ラビロス六本木	ヒューリック 高田馬場ビル	ヒューリック 神田ビル	ヒューリック 神田橋ビル	ヒューリック 蛸殻町ビル
賃貸事業収入	595,456	299,704	314,390	238,264	193,431	166,374	97,789	116,128
賃貸事業収入	558,003	299,704	298,894	218,486	175,383	156,154	90,519	105,695
その他収入	37,452	-	15,495	19,777	18,048	10,220	7,269	10,432
賃貸事業費用	126,359	2,204	99,922	95,960	58,654	66,033	33,636	35,028
公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-
水道光熱費	32,922	-	14,401	23,013	14,878	8,412	8,052	8,314
保険料	809	139	463	196	386	210	170	193
修繕費	7,589	-	-	1,668	2,776	44	1,263	1,813
管理委託費	48,423	1,498	5,401	4,291	17,261	8,716	6,552	14,510
その他賃貸事業費用	3,687	566	29,419	54,979	1,987	25,964	1,214	1,532
減価償却費	32,927	-	50,236	11,809	21,364	22,684	16,382	8,665
賃貸事業損益	469,096	297,499	214,467	142,304	134,777	100,341	64,153	81,100
NOI	502,024	297,499	264,704	154,113	156,142	123,025	80,535	89,765

	大井町再開発 ビル2号棟	大井町再開発 ビル1号棟	ダイニングスクエア 秋葉原ビル	ヒューリック 神宮前ビル
賃貸事業収入	352,857	247,609	- *1	93,947
賃貸事業収入	352,857	247,600	- *1	88,312
その他収入	-	9	- *1	5,635
賃貸事業費用	34,147	31,401	- *1	18,560
公租公課	-	-	- *1	-
水道光熱費	-	-	- *1	6,505
保険料	772	111	- *1	111
修繕費	110	456	- *1	-
管理委託費	7,057	4,952	- *1	3,548
その他賃貸事業費用	566	11,233	- *1	1,680
減価償却費	25,639	14,648	- *1	6,715
賃貸事業損益	318,710	216,208	- *1	75,386
NOI	344,350	230,856	94,532	82,102

*1 エンドテナントの承諾が得られていないため、開示していません。

第1期(2013年11月7日～2014年8月31日)

(単位:千円未満切り捨て)

	アリア松原	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
賃貸事業収入	- *1	- *1	- *1	- *1
賃貸事業収入	- *1	- *1	- *1	- *1
その他収入	- *1	- *1	- *1	- *1
賃貸事業費用	- *1	- *1	- *1	- *1
公租公課	- *1	- *1	- *1	- *1
水道光熱費	- *1	- *1	- *1	- *1
保険料	- *1	- *1	- *1	- *1
修繕費	- *1	- *1	- *1	- *1
管理委託費	- *1	- *1	- *1	- *1
その他賃貸事業費用	- *1	- *1	- *1	- *1
減価償却費	- *1	- *1	- *1	- *1
賃貸事業損益	- *1	- *1	- *1	- *1
NOI	115,980	190,781	93,734	98,080

	池袋 ネットワークセンター	田端 ネットワークセンター	広島 ネットワークセンター	熱田 ネットワークセンター	長野 ネットワークセンター
賃貸事業収入	153,369	51,015	49,589	41,750	19,923
賃貸事業収入	153,357	50,993	49,586	41,554	19,891
その他収入	11	22	3	195	32
賃貸事業費用	15,862	4,741	9,129	7,251	4,220
公租公課	-	-	-	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	-
保険料	287	91	122	103	62
修繕費	-	-	-	63	-
管理委託費	1,085	814	1,492	1,085	950
その他賃貸事業費用	567	567	568	568	568
減価償却費	13,922	3,268	6,946	5,431	2,640
賃貸事業損益	137,506	46,274	40,459	34,498	15,702
NOI	151,428	49,542	47,405	39,929	18,342

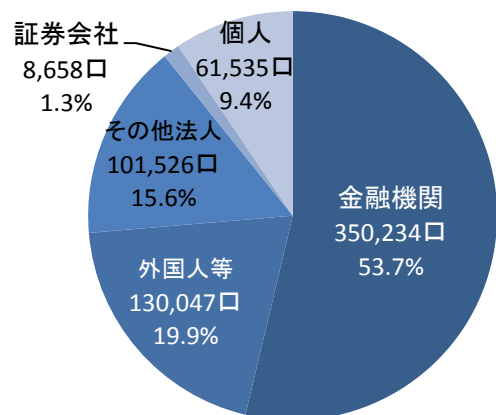
*1 エンドテナントの承諾が得られていないため、開示していません。

	エンド・テナント名	物件名称	総賃貸面積(m ²) ^{*1}	面積 比率(%)	契約満了日 ^{*1}	契約形態 ^{*1}
1	ソフトバンクテレコム株式会社	池袋ネットワークセンター 田端ネットワークセンター 広島ネットワークセンター 熱田ネットワークセンター 長野ネットワークセンター	28,968.65	24.5	2027年11月5日 (池袋ネットワークセンター、 広島ネットワークセンター) 2022年11月5日 (田端ネットワークセンター、 熱田ネットワークセンター) 2017年11月5日 (長野ネットワークセン ター)	定期建物賃貸借契約
2	ヒューリック株式会社	ヒューリック九段ビル(底地) 大井町再開発ビル2号棟 大井町再開発ビル1号棟	28,449.40	24.0	2063年2月6日 2019年2月6日 2017年9月27日	事業用定期借地契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
3	トラストガーデン株式会社	トラストガーデン用賀の杜 トラストガーデン桜新町 トラストガーデン杉並宮前	13,654.00	11.5	2028年1月24日	普通建物賃貸借契約
4	株式会社ベネッセスタイルケア	アリア松原	5,454.48	4.6	2030年9月30日	普通建物賃貸借契約
5	Jトラスト株式会社	虎ノ門ファーストガーデン	3,052.05	2.6	2014年11月30日	普通建物賃貸借契約
6	沖電気工業株式会社	虎ノ門ファーストガーデン	2,441.64	2.1	2015年2月28日	普通建物賃貸借契約
7	— ^{*2}	ダイニングスクエア秋葉原ビル	2,169.41	1.8	— ^{*2}	— ^{*2}
8	株式会社ヤマハミュージックメディア	ヒューリック高田馬場ビル	1,870.66	1.6	2016年1月31日	普通建物賃貸借契約
9	独立行政法人福祉医療機構	ヒューリック神谷町ビル	1,543.15	1.3	2016年3月31日	普通建物賃貸借契約
10	株式会社アライヴン	ラビロス六本木	1,455.47	1.2	2016年12月31日	定期建物賃貸借契約

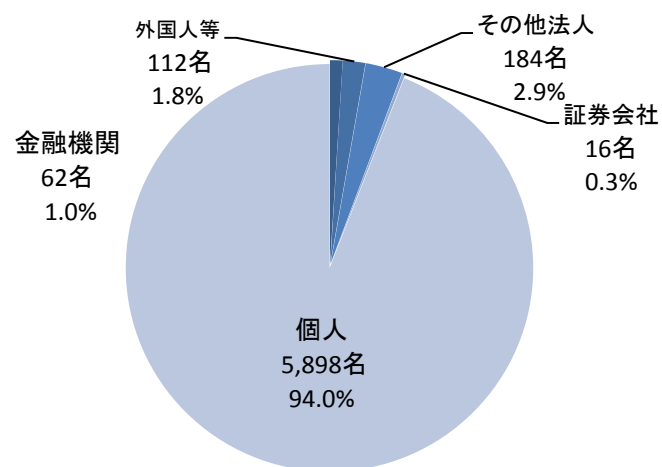
*1 2014年8月末時点の内容を記載しています。

*2 エンドテナントの承諾が得られていないため、開示していません。

1 所有者別投資口数 ^{*1}



2 所有者別投資主数 ^{*1}



3 主要投資主一覧(上位10社) ^{*2}

	投資主名	保有投資口数	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)	133,335	20.45%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	86,987	13.34%
3	ヒューリック株式会社	81,500	12.50%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	60,730	9.31%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	29,565	4.53%
6	NOMURA BANK(LUXEMBOURG)S.A.	16,593	2.54%
7	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/HENDERSON HHF SICAV	13,998	2.15%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	10,217	1.57%
9	THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	8,280	1.27%
10	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	7,100	1.09%

^{*1} 割合は、小数点第2位を四捨五入しています。

^{*2} 2014年8月末日時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

^{*3} 割合は、小数点第3位を四捨五入しています。

横浜山下町ビル

商業施設

駅徒歩1分

2014年10月16日取得



- みなとみらい線「元町中華街」駅から徒歩1分に所在
- 山下公園、中華街などの観光名所に至近のエリアに位置し、超広域から集客が可能
- 先進性の高いデザイナーズブランドなどを品揃えする「バーニーズ・ニューヨーク」を運営するバーニーズジャパンに一棟一括賃貸

所在地	神奈川県横浜市
取得価格	4,850 百万円
鑑定評価額	4,860 百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
最寄駅	横浜高速鉄道みなとみらい線 「元町・中華街」駅
駅徒歩	1分
総賃貸可能面積	8,958.70㎡
稼働率	100.0%



東上野ビル

オフィス

駅徒歩2分

2014年10月16日取得



- 都営地下鉄「新御徒町」駅から徒歩2分、春日通りに面しており視認性が高い
- 対象不動産の所在する「上野・御徒町」ゾーンは、路線数が多く、周辺地域への営業の拠点性が認められる

所在地	東京都台東区
取得価格	2,670百万円
鑑定評価額	2,740 百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
最寄駅	大江戸線「新御徒町」駅
駅徒歩	2分
総賃貸可能面積	3,262.08㎡
稼働率	82.1%



新宿ゲイツビル

商業施設

駅徒歩1分

2014年10月16日取得



- 本物件は通行量が多く繁華性の高い新宿通りに立地
- 新宿通りは伊勢丹や丸井などの百貨店、アルタなどの専門店や家電・生活雑貨・書籍等の専門店が集積

所在地	東京都新宿区
取得価格	5,550百万円
鑑定評価額	5,600百万円
鑑定NOI利回り	4.1%
最寄駅	丸の内線・副都心線「新宿三丁目」駅
駅徒歩	1分
総賃貸可能面積	1,351.15㎡
稼働率	100.0%



千葉ネットワークセンター

ネットワーク
センター

2014年12月16日取得予定



所在地	千葉県印西市
取得予定価格	7,060百万円
鑑定評価額	7,090百万円
鑑定NOI利回り	5.4%
稼働率	100.0%

札幌ネットワークセンター

ネットワーク
センター

2014年12月16日取得予定



所在地	北海道札幌市
取得予定価格	2,510百万円
鑑定評価額	2,530百万円
鑑定NOI利回り	5.5%
稼働率	100.0%

京阪奈ネットワークセンター

ネットワーク
センター

2014年10月16日取得



所在地	京都府木津川市
取得価格	1,250百万円
鑑定評価額	1,260百万円
鑑定NOI利回り	5.8%
稼働率	100.0%

1 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イ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。

(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。

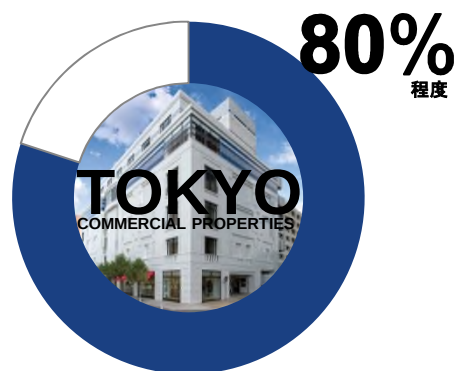
2 ポートフォリオ構築方針

TOKYO COMMERCIAL PROPERTIES

オフィス

商業施設

本投資法人は、商業用不動産として確立したアセットであり、ヒューリックが豊富な運用実績及びノウハウを有する「東京商業・プロパティ」を重点投資対象と位置付け、ポートフォリオの80%程度を投資します。

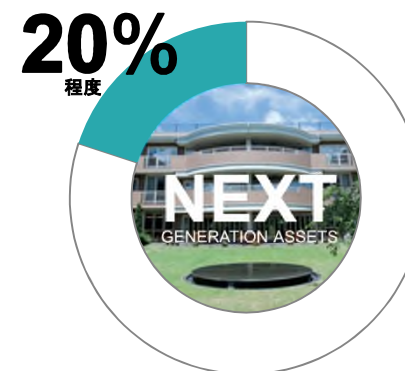


NEXT GENERATION ASSETS

有料老人ホーム

ネットワーク
センター

本投資法人は、将来の「安心と信頼に満ちた社会の実現」のためのインフラとしてニーズの拡大が見込まれ、かつ、ヒューリックが培ってきたテナント管理等のノウハウを活用することにより、適切なリスク管理と収益の獲得が可能な投資対象と考える「次世代アセット」にポートフォリオの20%程度を投資します。

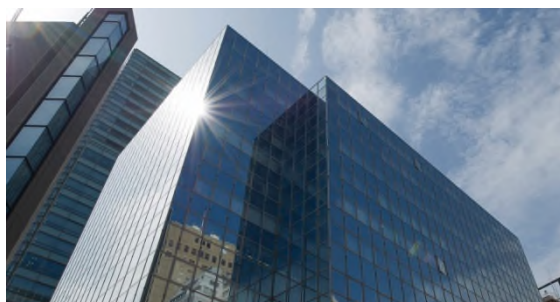


1 投資方針

- ・ スポンサーのヒューリックが豊富な運用実績とノウハウを有する「東京コマーシャル・プロパティ」を重点投資対象とし、全体の80%程度を投資する



- (1) 東京23区
- (2) 最寄駅から徒歩5分以内(原則)

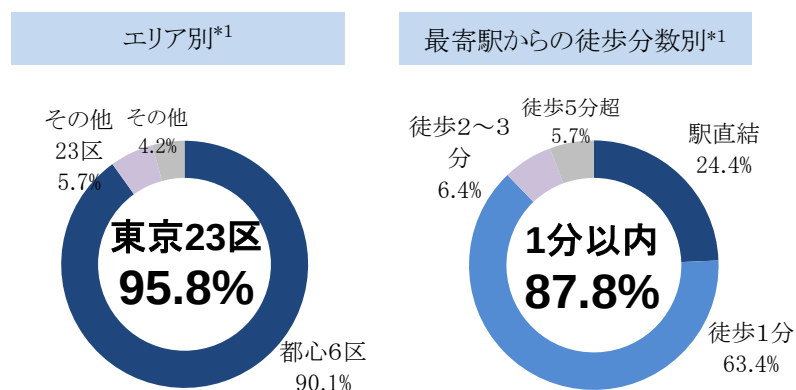


- (1) 東京及び東京近郊
- (2) 最寄駅から徒歩5分以内(原則)または繁華性のあるエリア



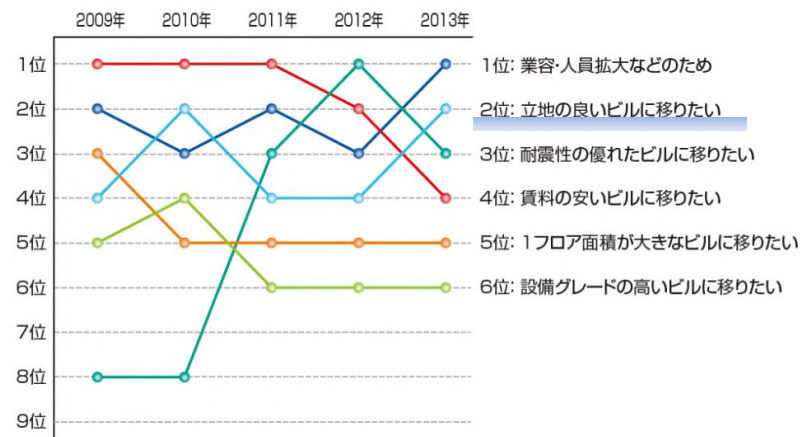
2 “立地”への徹底的なこだわり ～ 立地の優位性 ～

(1)ポートフォリオの状況



(2)テナントの賃貸ニーズ

- ・ オフィスのテナントは立地の良いビルを好む傾向がある



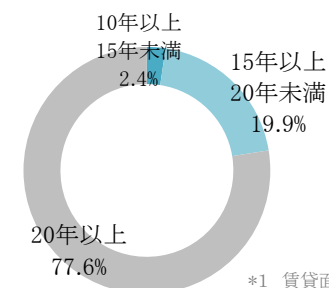
*1 取得価格に基づいています(第1回公募増資の取得資産を含みます)。

(出所) 森ビル株式会社 「2013年 東京23区オフィスニーズに関する調査」

1 投資方針

- (1) 将来的な社会的なニーズの高まりを背景として、
将来にわたって堅実な需要が見込まれるアセットに投資
- (2) 原則としてシングルテナントとの間に長期賃貸借契約を締結する施設
- (3) テナントの事業及び財務に係るデューデリジェンスに加えて、
テナントの運営力を慎重に評価
- (4) 現時点の投資対象は、「有料老人ホーム」と「ネットワークセンター」

賃貸借期間別 *1



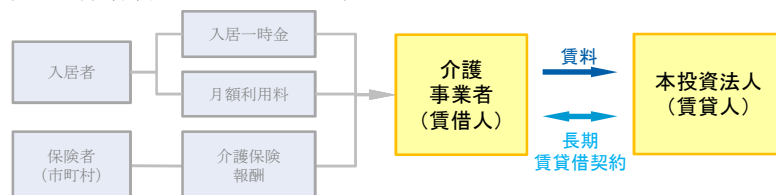
*1 賃貸面積に基づいています(第1回公募増資の取得(予定)資産を含みます)。

2 有料老人ホーム



- (1) 主に介護を必要とする高齢者を対象とする介護付有料老人ホームのうち、利用権方式の施設
- (2) 厚生労働省のガイドライン*2により、当初賃貸借契約期間は20年以上
- (3) 介護報酬の変動リスクを回避する観点から、上場時は入居一時金及び月額利用料が高価格帯のアセットを取得

(ご参考) 有料老人ホームのキャッシュフロー構造

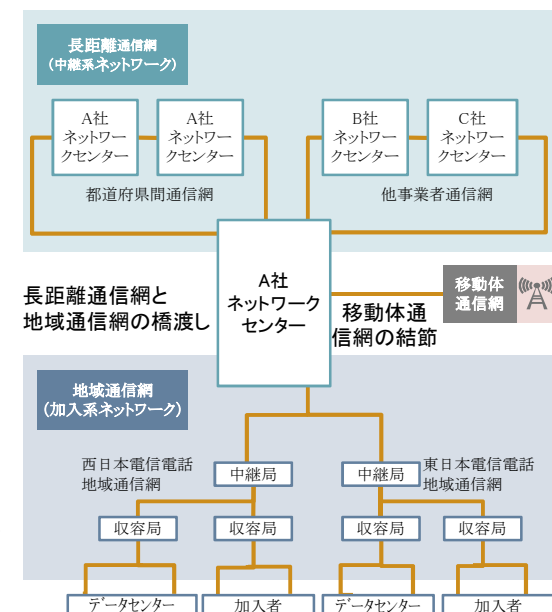


*2 厚生労働省「有料老人ホーム設置運営標準指導指針について」

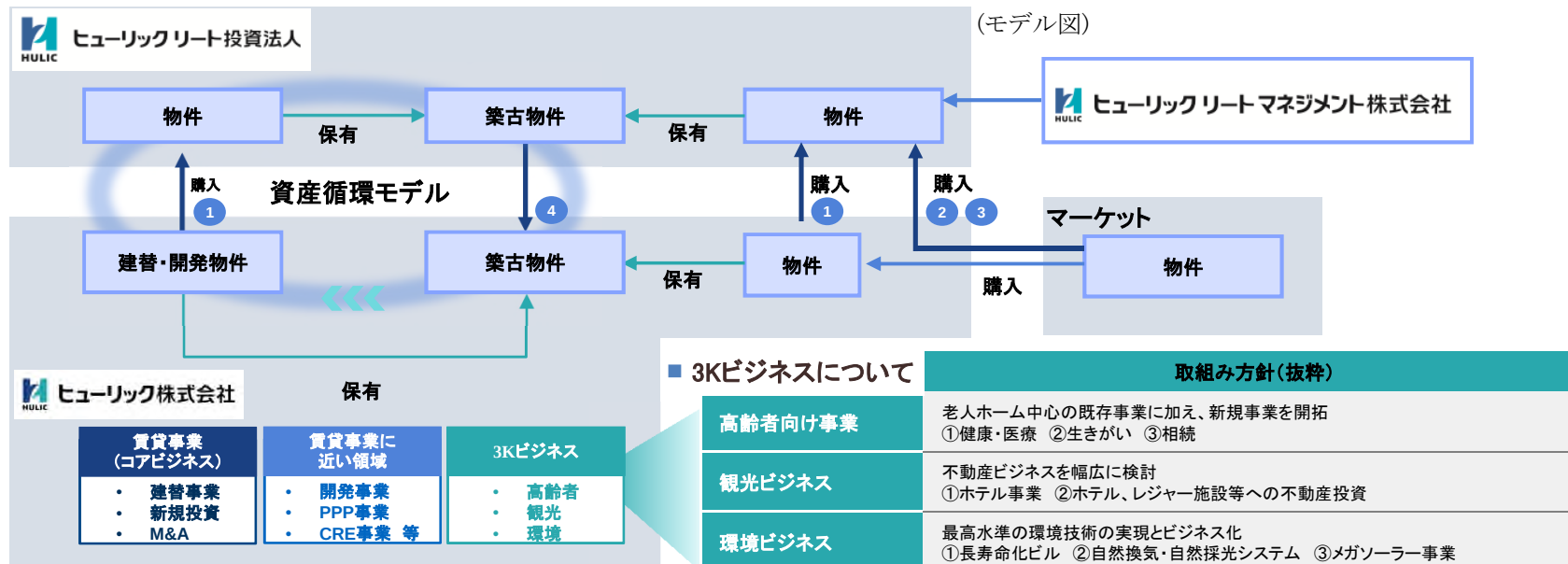
3 ネットワークセンター



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



1 主要なスポンサーサポート【資産循環モデル】



(1)再開発サポート (モデル図 ④)

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

(2)ウェアハウジング機能の提供 (モデル図 ③)

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

(3)優先交渉権 (モデル図 ①)

- スポンサーは、スポンサーグループ保有物件の売却に際しては、原則として、本資産運用会社に情報を提供し、第三者に優先して交渉する権利を付与

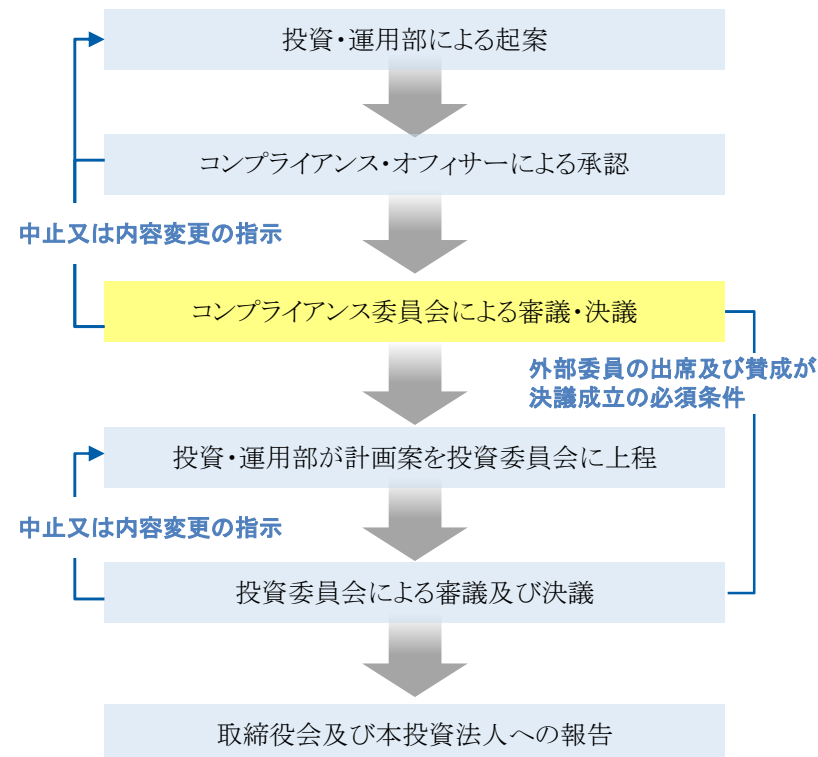
(4)第三者保有物件の売却情報提供 (モデル図 ②)

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

1 投資主の利益とヒューリックグループの利益を一体化

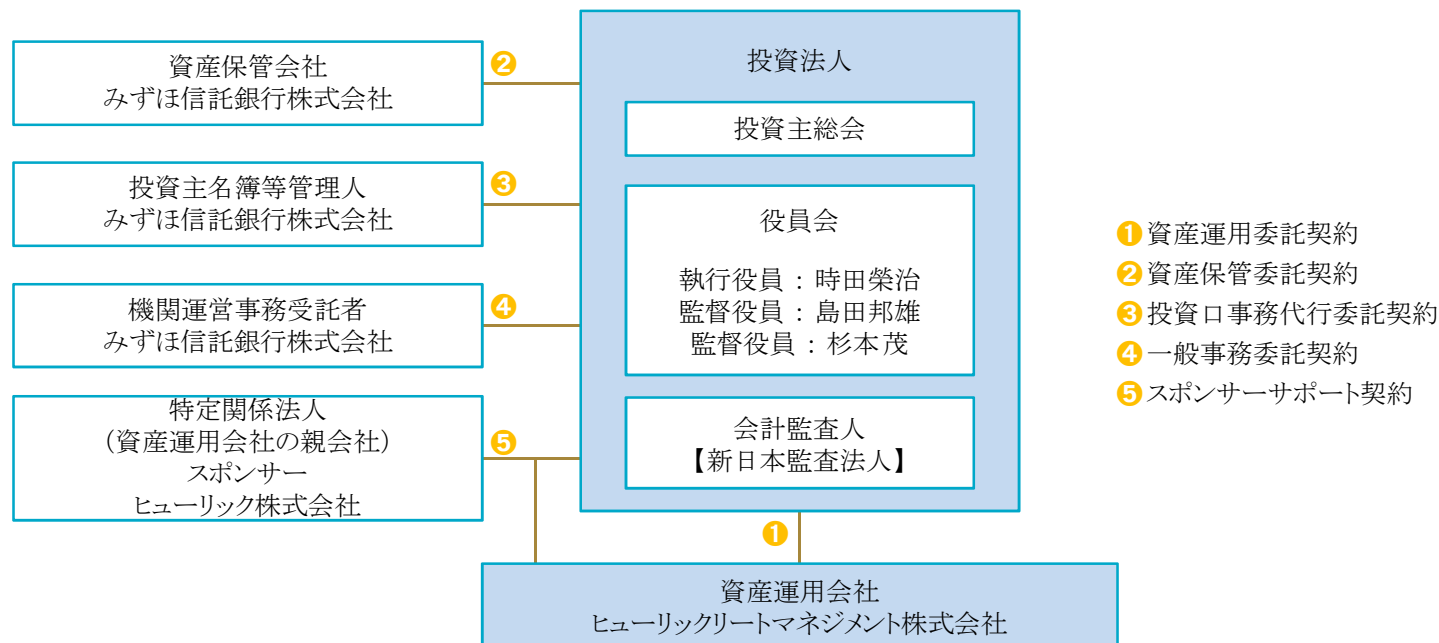
セიმボート出資	(1) ヒューリック㈱が発行済投資口数の約12.5%程度を保有 (2) スポンサーサポート契約において、本投資法人が発行する投資口について以下のことを本資産運用会社に対して表明 ・新投資口発行時における当該新投資口の一部取得の真摯な検討 ・保有投資口の継続保有
スポンサーとの一部物件の共有	(1) 規模や個別特性を勘案し、必要に応じてスポンサーとの共有を検討 - 御茶ノ水ソラシティ(準共有持分 13.0%) - ヒューリック神谷町ビル(〃 約39.9%)
資産運用会社の運用報酬体系	(1) 運用報酬Ⅰ:直前期の期末総資産額×0.50%(上限料率) (2) 運用報酬Ⅱ:運用報酬Ⅱ控除前DPU×運用報酬Ⅱ控除前営業利益×0.004%(上限料率) (3) 取得報酬:取得価格×1.0%(上限料率) (4) 譲渡報酬:譲渡価格×1.0%(上限料率)
資産運用会社の役職員の報酬体系	(1) 本資産運用会社は、役職員の報酬体系に、DPUに一部連動させるインセンティブ賞与を導入

2 利益関係者取引におけるAM会社の意思決定フロー



- (1) 本資産運用会社は、投資委員会とコンプライアンス委員会の双方に外部専門家を委員として選任
- (2) 資産の取得等について決議する場合、投資委員会及びコンプライアンス委員会において外部専門家を含む出席した委員の過半数の賛成が必要

1 投資法人の仕組み図



2 資産運用会社の概要

会 社 名	ヒューリックリートマネジメント株式会社
資 本 金 の 額	200百万円
株 主	ヒューリック株式会社(100%)
代 表 取 締 役 社 長	時田 榮治
登 録 ・ 免 許 等	宅地建物取引業 東京都知事(1)第95294号 取引一任代理等 国土交通大臣認可第76号 金融商品取引業 関東財務局長(金商)第2734号

ご注意

本資料には、ヒューリック投資法人(以下「本投資法人」といいます。)に関する予想、見通し、目標、計画等を含む、将来に関する記述が含まれています。こうした記述は、本資料作成時点において入手可能な情報および将来の業績に影響を与える不確実な要因についての一定の主観的な仮定を前提としており、記述された内容が将来実現する保証はなく、また、実際の結果と大きく異なる可能性があります。

本資料に記載された見解、見通し、および予測等は、本資料作成時点での情報に基づく本投資法人およびその資産運用会社の見解または判断等に過ぎず、リスクと不確実性が含まれております。

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、本資料に関する情報の正確性、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、投資勧誘を目的としたものではありません。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。