



ヒューリックリート投資法人

2017年2月期(第6期)決算説明資料

2017年4月17日

証券コード

3295

I. 決算ハイライト

1. 決算ハイライト	4
------------	---

II. 運用実績

1. ポートフォリオ・サマリー	6
2. 分配金・NAVの推移	8
3. 外部成長の実績	9
4. 内部成長の実績	12
5. 財務の状況	14

III. 決算概要 及び 業績予想

1. 損益計算書	16
2. 貸借対照表	19
3. 鑑定評価の状況	20

IV. 今後の戦略

1. 戦略の骨子	22
2. 外部成長戦略	23
3. スポンサー開発案件	24
4. 内部成長戦略	25

V. Appendix

1. 損益計算書	27
2. 貸借対照表	30
3. 第6期取得資産	31
4. 第7期取得資産	32
5. 第6期末ポートフォリオ一覧	36
6. 物件別鑑定評価額の状況	46
7. 物件別鑑定評価額一覧(前期対比)	47
8. 財務の状況	48
9. 主要なテナント	49
10. 投資主の状況	50
11. 本投資法人の基本理念とポートフォリオ構築方針	51
12. 東京コマーシャル・プロパティへの重点投資	52
13. 次世代アセットへの投資	53
14. ヒューリックグループの主な実績及び計画	54
15. ヒューリックグループとのコラボレーション	56
16. サステナビリティへの取り組み	57
17. 本投資法人の仕組み	58
18. 投資口価格・時価総額の推移	59



I. 決算ハイライト

外部成長

- ✓ 公募増資等により着実に資産規模を拡大

第5期末 (2016年8月末)	34物件	2,008億円
第6期取得資産	6物件 ^{*1}	305億円
第6期末 (2017年2月末)	37物件	2,313億円
第7期取得資産	4物件 ^{*2}	135億円
第7期取得資産組入後 (2017年4月末予定)	41物件	2,448億円

内部成長

- ✓ 第6期末のポートフォリオ稼働率は99.7%
(東京コマーシャル・プロパティは99.4%)
- ✓ オフィス賃料は、着実な増額更改を達成

増額更改	
件数ベース ^{*3}	約25%
賃貸面積ベース ^{*3}	約40%
増減額率	約6%
減額更改	
なし	

財務戦略

- ✓ 長期発行体格付(JCR)はAA-(安定的)
- ✓ 有利子負債の長期・固定化を推進
- ✓ 第7期取得資産組入後の概算LTV^{*4}は42.9%、
取得余力(～LTV^{*4}45%)は約100億円

	第5期末 (2016年8月末)	第6期末 (2017年2月末)
有利子負債総額	81,470百万円	97,460百万円
固定金利比率	94.3%	95.9%
平均利率	0.71%	0.70%
平均残存期間	4.3年	4.9年
LTV ^{*3}	38.2%	39.8%

投資主価値の向上

1口当たり分配金の着実な増加を実現

	第5期 (2016年8月期)	第6期 (2017年2月期)	第7期 (2017年8月期)	第8期末 (2018年2月期)
予想値	3,020円	3,220円	3,300円	3,330円
実績値	3,143円	3,304円	—	—

1口当たりNAVも継続的に成長

	第5期末 (2016年8月末)	第6期末 (2017年2月末)
実績値	150,256円	156,886円

外部成長を軸に内部成長と財務戦略により、1口当たり分配金水準及び1口当たりNAVの成長を目指す

*1 追加取得物件(3物件)を含みます。

*2 取得予定資産(1物件・14.6億円)を含みます。

*3 第6期における増減分のオフィス更改対象全体に占める割合をいいます。

*4 総資産に対する有利子負債総額の比率をいいます。



Ⅱ．運用実績

上場来の資産規模及びLTVの推移

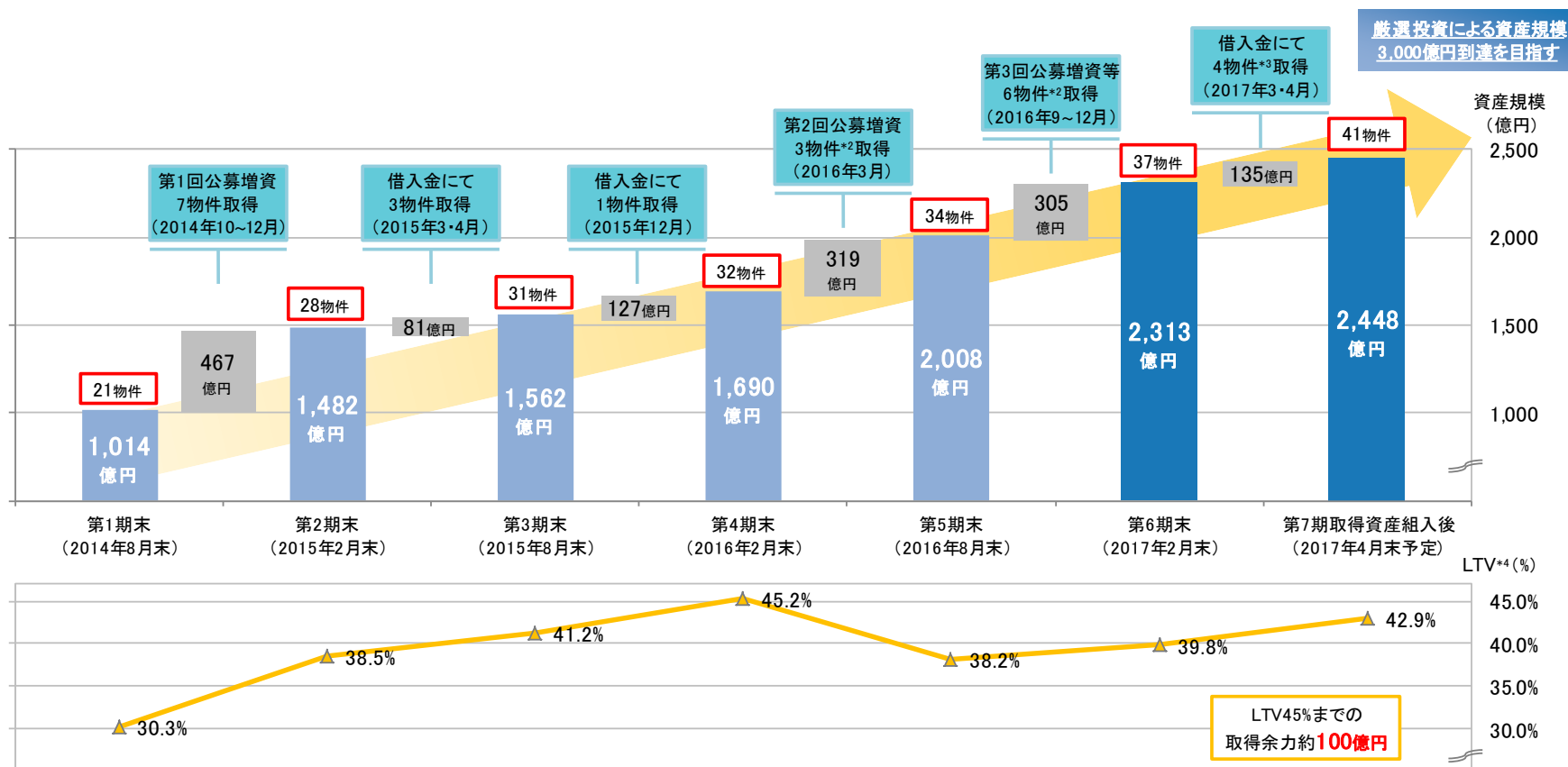
- 第6期初(2016年10月)に公募増資による物件取得を行う等、適切なLTVコントロールのもと、着実に資産規模を拡大

資産規模 **41物件 2,448億円**

平均NOI利回り **4.6%* 償却後平均NOI利回り **4.1%*****

東京コマーシャル・プロパティ **27物件 2,040億円 (83.3%)**

次世代アセット **14物件 408億円 (16.7%)**



*1 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは第6期末(第7期取得資産は取得時点)の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

*2 追加取得物件を含みます。

*3 取得予定資産(1物件・14.6億円)を含みます。

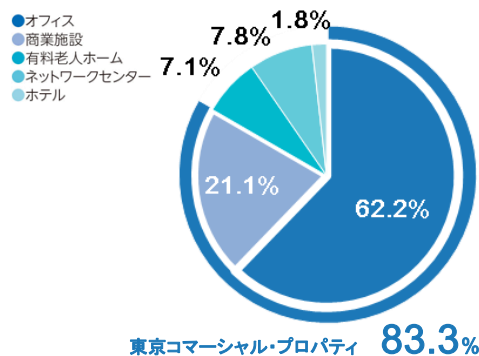
*4 総資産に対する有利子負債総額の比率をいいます。また、第7期取得資産組入後のLTVについては、予定借入金額に基づく想定LTVを記載しています。

ポートフォリオの主要指標

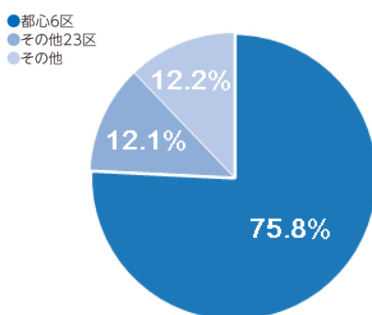
		第5期末 (2016年8月末)	第6期取得資産 (*1)	第6期末 (2017年2月末)	第7期取得資産 (*2)	第7期取得資産組入後 (2017年4月末予定)
物件数	ポートフォリオ全体	34物件	6物件	37物件	4物件	41物件
	東京コマーシャル・プロパティ	22物件	4物件	23物件	4物件	27物件
	次世代アセット	12物件	2物件	14物件		14物件
	平均NOI利回り(*3)	4.7%	4.1%	4.6%	4.4%	4.6%
償却後平均NOI利回り(*3)		4.2%	3.4%	4.1%	3.8%	4.1%
資産規模	ポートフォリオ全体	2,008億円	305億円	2,313億円	135億円	2,448億円
	東京コマーシャル・プロパティ	83.4%	75.7%	82.4%	100.0%	83.3%
	次世代アセット	16.6%	24.3%	17.6%		16.7%
	1口当たりNAV	150,256円		156,886円		

ポートフォリオ全体(*4)

用途別

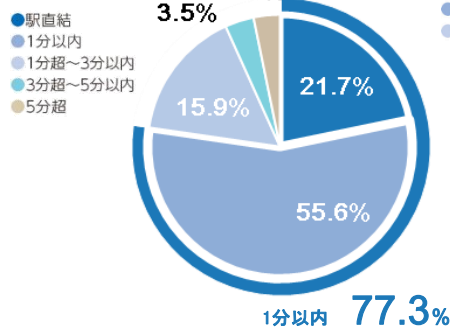


エリア別

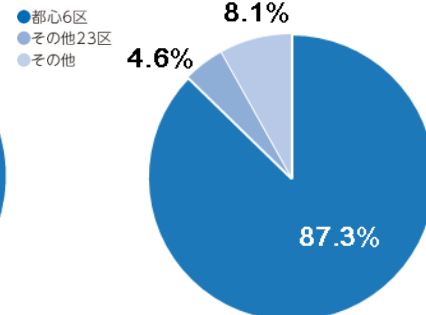


東京コマーシャル・プロパティ(*4)

最寄駅からの徒歩分数別



エリア別



*1 追加取得物件(3物件)を含みます。

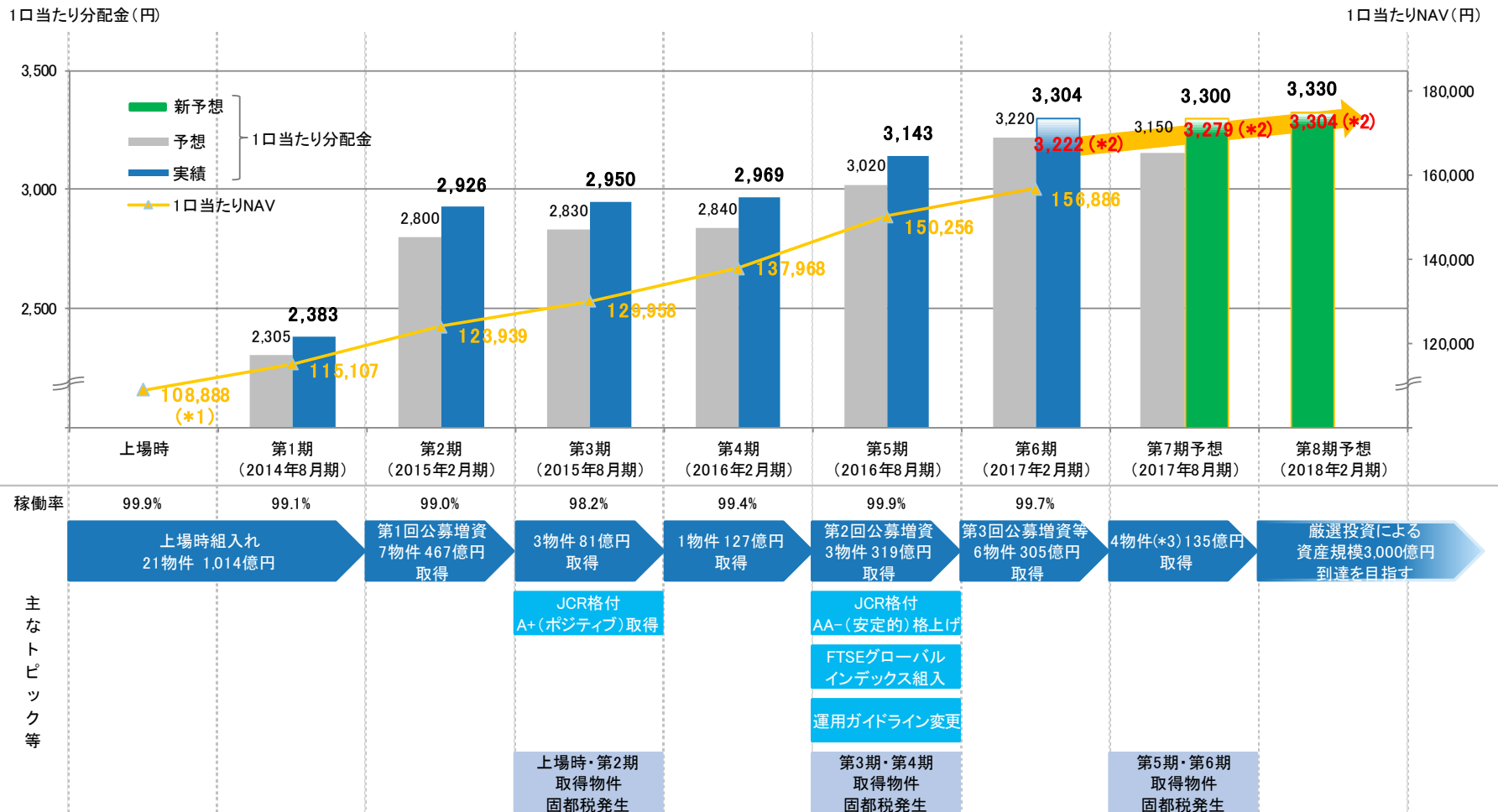
*2 取得予定資産(1物件・14.6億円)を含みます。

*3 NOI利回りはNOI/取得価格(NOI利回りは各期末(第7期取得資産は取得時点)の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

*4 各グラフの割合は、第7期取得資産組入後における各物件の取得価格に基づくものです。

1口当たりの分配金及びNAVの着実な成長

- 高いポートフォリオ稼働率を維持しつつ、厳選投資による外部成長、継続的な内部成長及び安定的かつ健全な財務運営を通じ、1口当たりの分配金及びNAVの着実な成長を目指す



*1 上場時の1口当たりNAV=(上場時発行価額総額(設立時・第三者割当を含む)+上場時鑑定評価額合計-上場時取得価格合計)÷発行済投資口数

*2 固都税未費用化分を反映した1口当たり分配金の見込み額です。

*3 取得予定資産(1物件・14.6億円)を含みます。

第6期取得資産一覧/合計6物件・305億円（東京コマーシャル・プロパティ/計4物件・231億円）

取得年月日	2016年9月1日	2016年9月16日	2016年10月4日	2016年12月27日
取得先	スポンサー（ヒューリック）		合同会社駿河台ファンディング	スポンサー（ヒューリック）
用途	オフィス			商業施設
物件名	ヒューリック虎ノ門ビル （追加取得）	ラピロス六本木 （追加取得）	御茶ノ水ソラシティ （追加取得）	ヒューリック等々力ビル
現況写真				
所在地	東京都港区虎ノ門	東京都港区六本木	東京都千代田区神田駿河台	東京都世田谷区等々力
最寄駅	東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩1分	東京メトロ日比谷線ほか「六本木」駅直結	東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅直結	東急大井町線「等々力」駅徒歩1分
取得価格	5,570百万円	1,050百万円	15,295百万円	1,200百万円
NOI利回り(*1)	3.9%	4.5%	3.9%	5.4%
竣工年月	2015年5月	1997年8月	2013年2月	1990年8月
構造・階層	S造地上11階地下1階建	SRC・RC造地上10階地下2階建	S造地上23階地下2階建	SRC造地上3階地下2階
賃貸可能面積(*2)	2,572.39㎡（持分30%相当）	867.04㎡（区分所有権）	5,582.20㎡（持分8.7%相当）	1,593.58㎡
稼働率(*3)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

*1 NOI利回り＝NOI／取得価格（NOI利回りは取得時点の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。）

*2 取得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。

*3 取得時点の数値となります。

第6期取得資産一覧(次世代アセット/計2物件・74億円)

取得年月日	2016年9月1日	2016年9月16日
取得先	スポンサー(ヒューリック)	
用途	有料老人ホーム	ホテル
物件名	トラストガーデン常磐松	相鉄フレッサイン銀座七丁目(土地)
現況写真		
所在地	東京都渋谷区東	東京都中央区銀座
最寄駅	東京メトロ銀座線ほか「表参道」駅徒歩13分	東京メトロ銀座線ほか「銀座」駅徒歩5分
取得価格	3,030百万円	4,370百万円
NOI利回り(*1)	4.7%	3.9%
竣工年月	2016年1月	—
構造・階層	RC造地上6階地下1階建	—
賃貸可能面積(*2)	2,893.82㎡	352.36㎡
稼働率(*3)	100.0%	100.0%

*1 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは取得時点の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

*2 取得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。

*3 取得時点の数値となります。

第7期取得資産一覧(東京コマーシャル・プロパティ/合計4物件・135億円)

取得年月日	2017年3月31日		2017年4月28日(予定)	2017年3月31日
取得先	スポンサー(ヒューリック)		株式会社荒井商店	スポンサー(ヒューリック)
用途	オフィス			商業施設
物件名	ヒューリック渋谷一丁目ビル	ヒューリック東日本橋ビル	第36荒井ビル	ヒューリック大森ビル
現況写真				
所在地	東京都渋谷区渋谷	東京都中央区日東日本橋	東京都千代田区神田神保町	東京都品川区南大井
最寄駅	東急東横線ほか「渋谷」駅徒歩5分	都営浅草線「東日本橋」駅徒歩2分	東京メトロ半蔵門線ほか「神保町」駅徒歩2分	JR京浜東北線「大森」駅徒歩2分
取得価格	5,100百万円	3,480百万円	1,460百万円	3,420百万円
NOI利回り(*1)	4.1%	4.6%	4.3%	4.7%
竣工年月	1993年8月	1996年11月	1989年9月	2017年1月
構造・階層	S・SRC・RC造地上7階地下2階建	S・SRC造地上9階地下1階建	SRC・S造地上8階地下1階建	S造地上9階
賃貸可能面積(*2)	2,817.65㎡	3,681.20㎡	1,561.38㎡	2,666.52㎡
稼働率(*3)	87.4%	100.0%	100.0%	100.0%

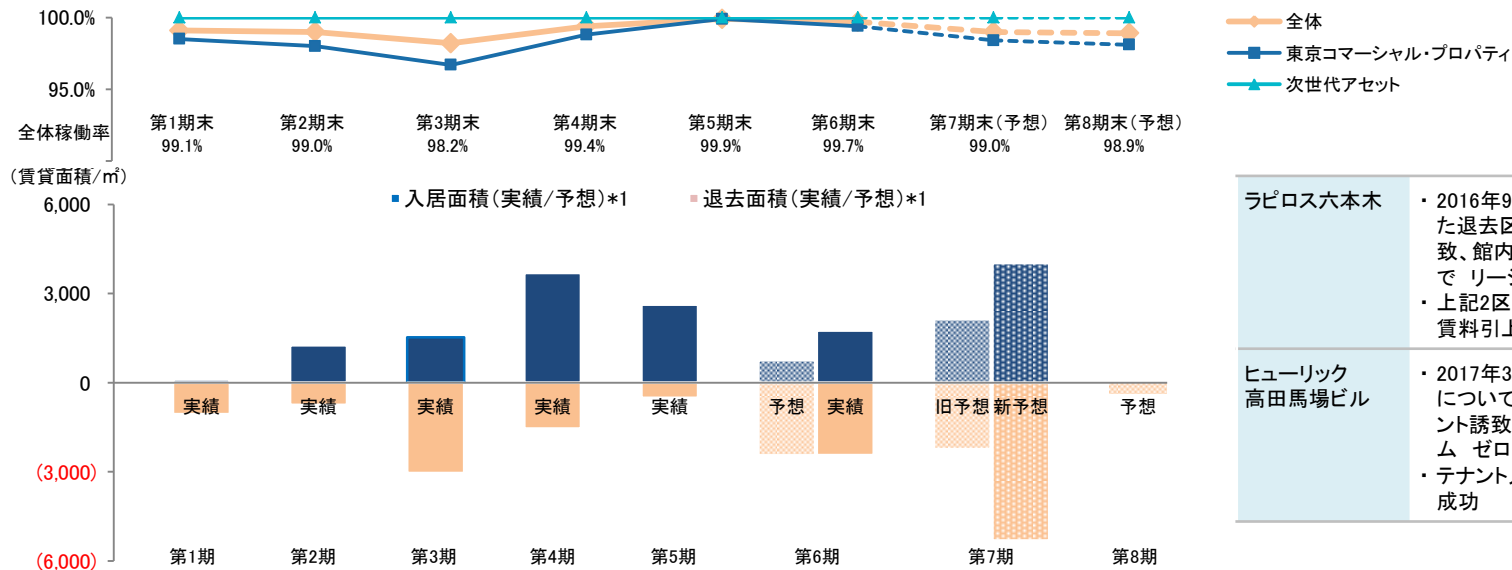
*1 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは取得時点の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

*2 取得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。

*3 取得時点の数値となります。

期末稼働率とテナント入退去(東京コマーシャル・プロパティ)の実績

■ 第6期末時点のポートフォリオ全体の稼働率は99.7%となり、上場以来高水準を維持

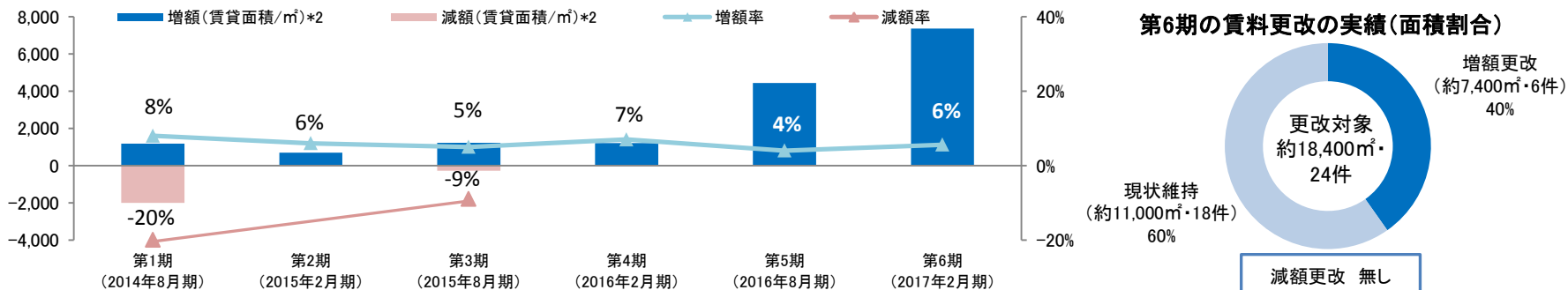


ラピロス六本木	2016年9月及び2016年12月に発生した退去区画について、新規テナント誘致、館内増床によりダウンタイムゼロでリーシング完了 - 上記2区画とも、テナント入替えによる賃料引上げに成功
ヒューリック 高田馬場ビル	2017年3月退去の3区画(計 約800㎡)について、テナント退去前に新規テナント誘致、館内増床によりダウンタイムゼロでリーシング完了 - テナント入替えによる賃料引上げに成功

オフィス賃料の更改実績

■ オフィス賃料の増額更改は対第5期実績比で約2,900㎡の増加、更改対象面積の約40%について増額更改(下図参照)。

なお、商業施設(オフィスの商業区画)においても、約700㎡(平均約10%)増額更改し、合計約8,000㎡(平均約6%)について増額更改



*1 入退去面積の予想は第7期(2017年8月期)に取得及び取得を予定している資産を含みます。

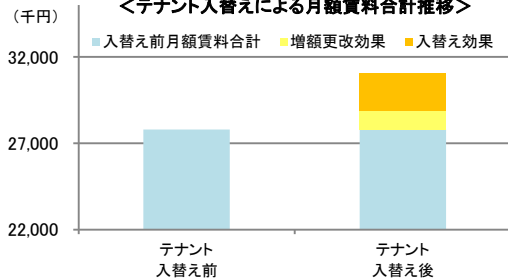
*2 共有物件の賃貸面積は本投資法人の持分に対する割合で集計しています。

テナント埋戻し実績

【 ラピロス六本木*1 】



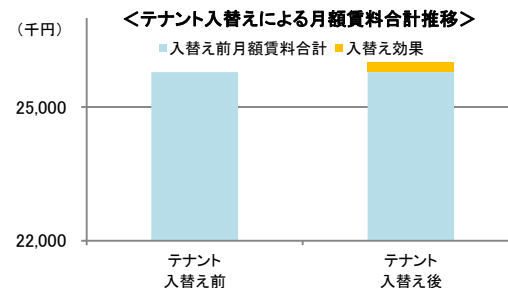
- 2016年9月退去区画(約580㎡)
ダウタイムゼロで新規テナント誘致
- 2016年12月退去区画(約580㎡)
館内(増床)移転、移転元区画(約370㎡)
はダウタイムゼロで新規テナント誘致
- 上記のテナント入替えにより、
平均約26%の大幅な賃料増額に成功
＜テナント入替えによる月額賃料合計推移＞



【 ヒューリック高田馬場ビル 】



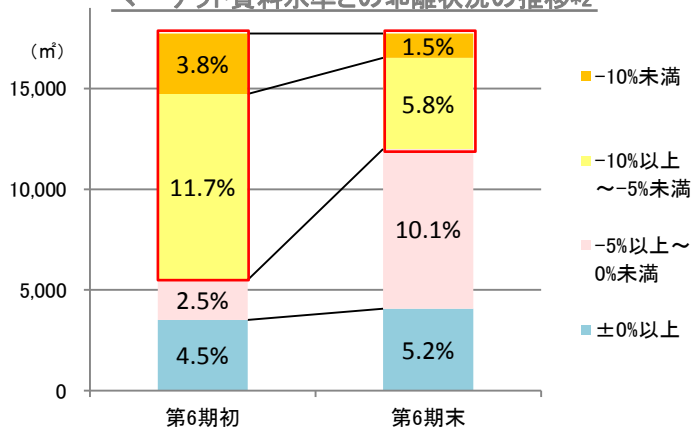
- 2017年3月退去の3区画(計 約800㎡)について、2区画は新規テナント(2社)誘致、残り1区画は館内増床によりテナント退去前に埋戻し完了
- 上記のテナント入替えにより、
平均約7%の賃料増額に成功



賃料増額更改実績

- マーケット賃料対比マイナスのテナントとの賃料増額更改等により、適正賃料水準への是正が進捗

第6期更改対象オフィスの マーケット賃料水準との乖離状況の推移*2



賃料増額更改事例(オフィス)

【 虎ノ門ファーストガーデン 】



- マーケット賃料対比
マイナスのテナントと
賃料増額更改
(合計約5,500㎡)
- 増額率は平均約4%

賃料増額更改事例(商業施設)

【 オーキッドスクエア 】



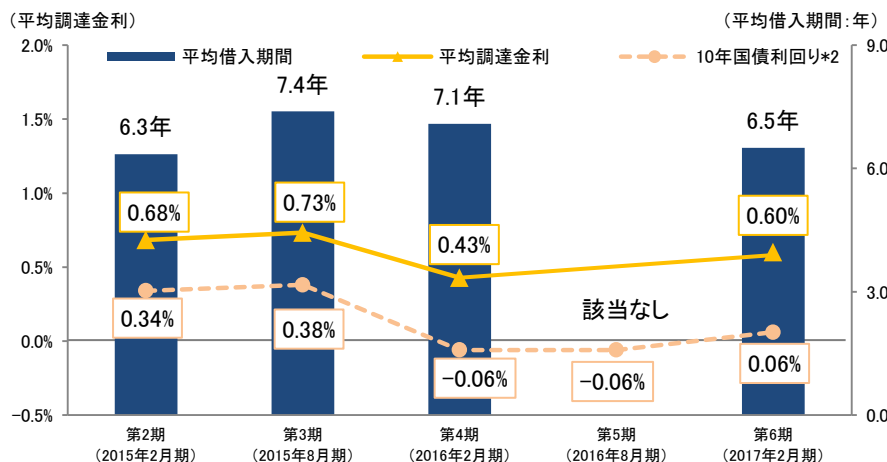
- 商業施設においても
着実に賃料増額更改
(約300㎡)
- 増額率は約3%

*1 第3回公募増資時に取得した追加取得分は除いています。

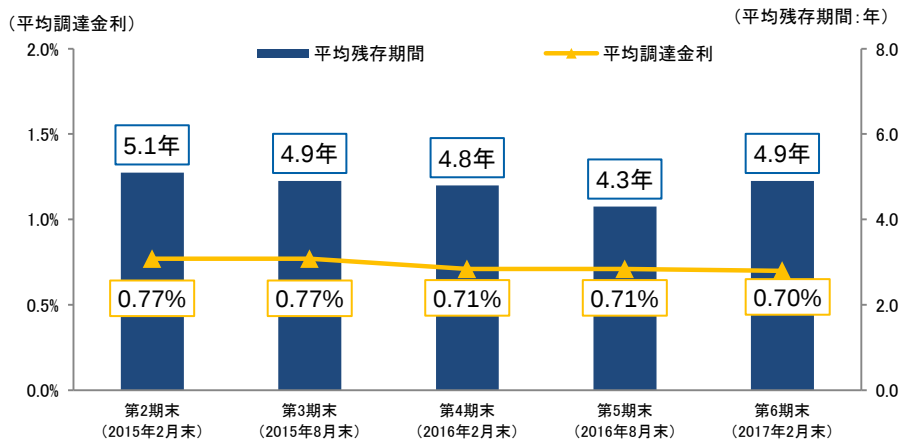
*2 第6期更改対象オフィスのマーケット賃料水準との乖離状況の推移における各比率は、第5期決算発表日時点で保有するオフィス(底地、商業区画、住居等は除きます。)の賃貸可能面積合計に対する比率を示します(但し、第6期中に退去し、空室となっている区画は除きます。)。また、マーケット賃料水準は、本資産運用会社が試算したもので公表されているマーケット賃料と異なります。

安定的かつ健全な財務運営の維持

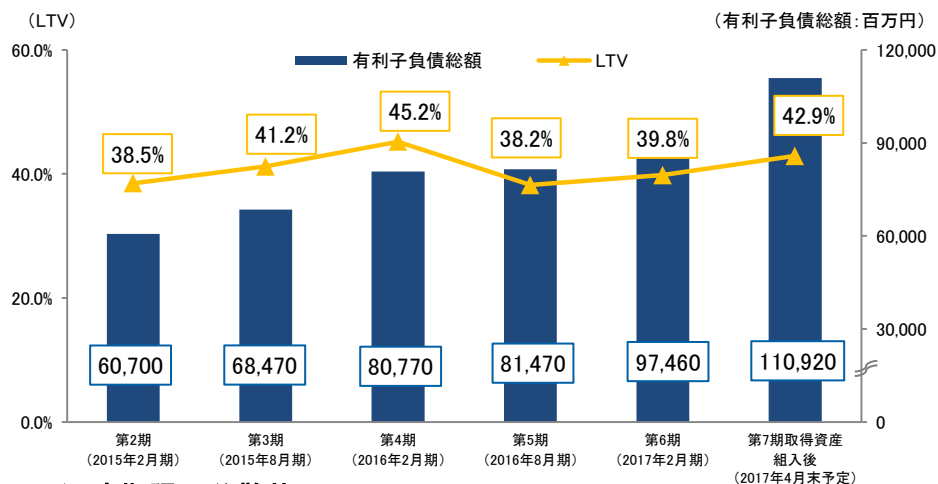
新規調達実績の推移*1



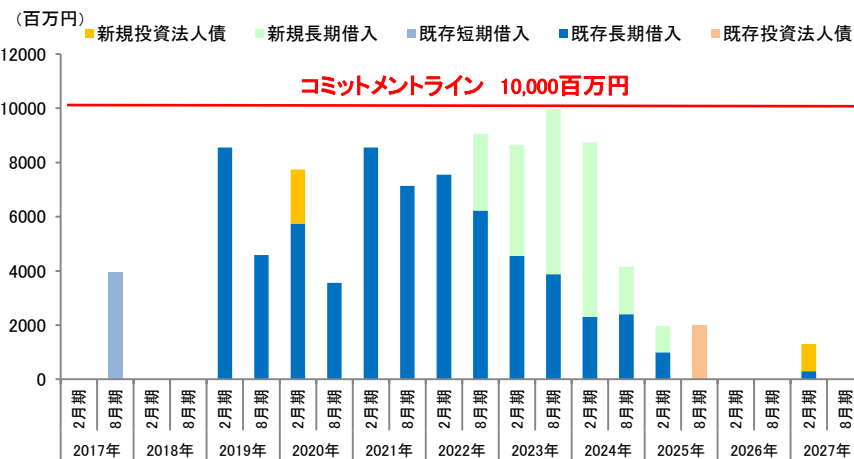
期末借入実績の推移



LTV*3・有利子負債総額の推移



返済期限の分散状況



*1 短期借入金を除きます。

*2 情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成しました。

*3 総資産に対する有利子負債総額の比率をいいます。また、第7期取得資産組入後のLTVについては、予定借入金額に基づく想定LTVを記載しています。



Ⅲ. 決算概要 及び 業績予想

第6期実績(第5期実績・第6期予想対比)

- 第3回公募増資取得分の収益寄与等により、第6期実績は対第5期実績比で860百万円(+14.8%)の増収
- 退去区画の早期埋戻しや水光熱費の収支改善等により、第6期実績は対第6期予想比で87百万円(+2.6%)の増益

【 第6期実績－第5期実績・第6期予想対比 】

(単位:百万円)

	第5期	第6期			
	実績	予想	実績	対予想比	対第5期比
賃貸事業収益	5,825	6,646	6,685	+39	+860
賃貸事業費用	(1,802)	(2,091)	(2,024)	+66	△222
賃貸事業損益	4,023	4,555	4,661	+105	+637
営業利益	3,382	3,801	3,896	+94	+514
経常利益	3,008	3,366	3,453	+87	+444
当期純利益	3,007	3,365	3,452	+87	+444
1口当たり分配金	3,143円	3,220円	3,304円	+84円	+161円

【 第5期実績・第6期実績差異 】

<変動要因>

(単位:百万円)

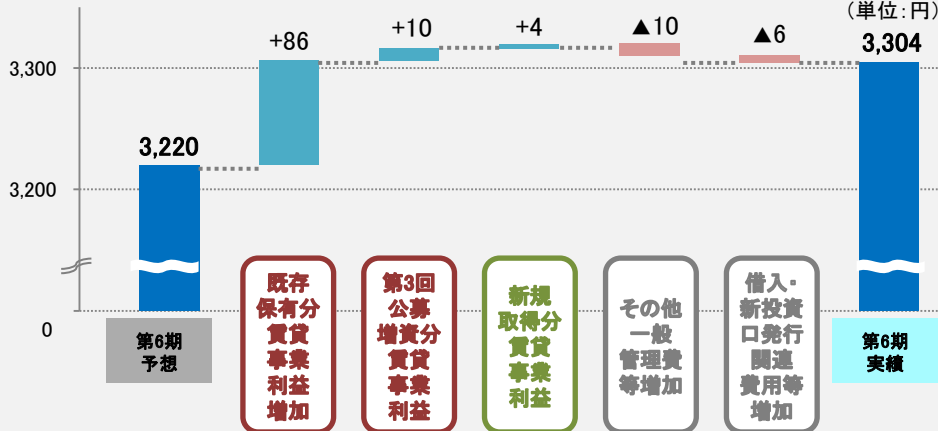
	第5期実績・第6期実績差異	主な要因
賃貸事業損益	+637	
既存保有分	+159	第2回公募増資取得分通期寄与 +121 フリーレント消化等 +78 修繕費 △35
第3回公募増資取得分	+472	賃貸事業収益 +594
新規取得分	+4	賃貸事業収益 +9
営業利益	+514	運用報酬 △105 その他 △19
経常利益	+444	支払利息等 △64 投資口交付費償却 △6

*費用項目における「△(マイナス)」は第5期実績からの費用の増加、「+(プラス)」は費用の減少を意味します。

【 第6期予想・実績差異 】

<分配金>

(単位:円)



<変動要因>

(単位:百万円)

	第6期予想・実績差異	主な要因
賃貸事業損益	+105	
既存保有分	+90	テナント入居前倒し +8 水光熱費収支改善 +26 リーシング関連費用未消化 +25 修繕費 +6
第3回公募増資取得分	+10	リーシング関連費用未消化 +7 修繕費 +2
新規取得分	+4	賃貸事業収益 +9
営業利益	+94	運用報酬 △26 その他 +15
経常利益	+87	支払利息等 △11

*費用項目における「△(マイナス)」は第6期予想からの費用の増加、「+(プラス)」は費用の減少を意味します。

* 数値は主な要因欄及び分配金に記載の各変動要因を除き、百万円未満を切捨てています。

* 既存保有分は第5期末時点で保有する34物件、第3回公募増資取得分は御茶ノ水ソラシティ(追加取得)、ヒューリック虎ノ門ビル(追加取得)、ラピロス六本木(追加取得)、トラストガーデン常盤松及び相鉄プレッサイン銀座七丁目(土地)、新規取得分はヒューリック等々カビル、ヒューリック渋谷一丁目ビル、ヒューリック東日本橋ビル、第36荒井ビル及びヒューリック大森ビルを対象としています。

第7期新業績予想(第6期実績・第7期旧予想対比)

- 第3回公募増資取得分通期寄与及び新規取得分収益寄与により、第7期新予想は対第6期実績比で340百万円(+5.1%)増収見込み
- 対第7期旧予想比においても、新規取得分の収益寄与及び既存保有分の増収等により360百万円(+5.4%)増収、156百万円(+4.8%)増益、1口当たり予想分配金は150円の増額見込み

【 第7期新予想－第6期実績・第7期旧予想対比 】

(単位:百万円)

	第6期	第7期予想			
	実績	旧予想	新予想	対旧予想比	対第6期比
賃貸事業収益	6,685	6,665	7,025	+360	+340
賃貸事業費用	(2,024)	(2,158)	(2,276)	△117	△251
賃貸事業損益	4,661	4,506	4,749	+243	+88
営業利益	3,896	3,735	3,925	+189	+29
経常利益	3,453	3,293	3,450	+156	△3
当期純利益	3,452	3,292	3,449	+156	△3
1口当たり分配金	3,304円	3,150円	3,300円	+150円	△4円

【 第6期実績・第7期新予想差異 】

<変動要因>

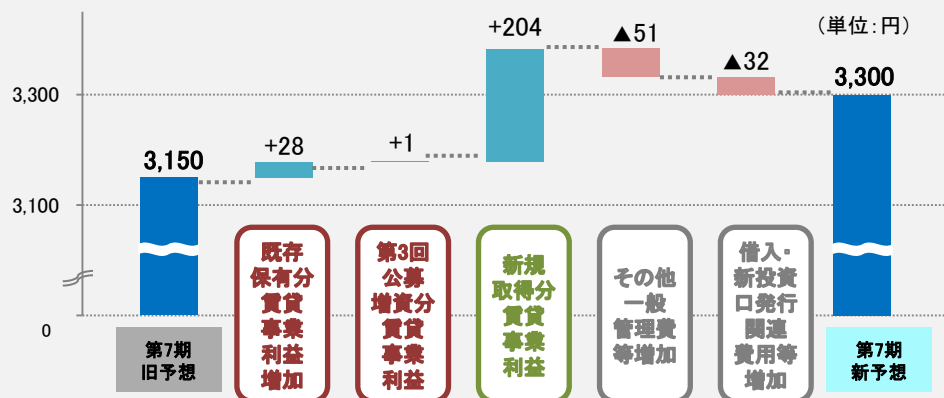
(単位:百万円)

	第6期実績・ 第7期新予想差異	主な要因
賃貸事業損益	+88	
既存保有分	△127	テナント入居前倒し +13 テナント退去 △46 固都税 △40 リーシング関連費用 △23
第3回公募増資 取得分	+6	通期寄与 +73 固都税 △47 リーシング関連費用 △6
新規取得分	+209	賃貸事業収益 +273
営業利益	+29	運用報酬 △35 その他 △24
経常利益	△3	支払利息等 △32

*費用項目における「△(マイナス)」は第6期実績からの費用の増加、「+(プラス)」は費用の減少を意味します。

【 第7期新・旧予想差異 】

<分配金>



<変動要因>

(単位:百万円)

	第7期 新・旧予想差異	主な要因
賃貸事業損益	+243	
既存保有分	+29	テナント入居前倒し +29 賃料増額改定等 +9 テナント退去 △6 リーシング関連費用 △23
第3回公募増資 取得分	±0	
新規取得分	+214	賃貸事業収益 +282
営業利益	+189	運用報酬 △43 その他 △11
経常利益	+156	支払利息等 △36

*費用項目における「△(マイナス)」は第7期旧予想からの費用の増加、「+(プラス)」は費用の減少を意味します。

* 数値は主な要因欄及び分配金に記載の各変動要因を除き、百万円未満を切捨てています。

* 既存保有分は第5期末時点で保有する34物件、第3回公募増資取得分は御茶ノ水ソラシティ(追加取得)、ヒューリック虎ノ門ビル(追加取得)、ラピロス六本木(追加取得)、トラストガーデン常盤松及び相鉄プレッサイン銀座七丁目(土地)、新規取得分はヒューリック等カピル、ヒューリック渋谷一丁目ビル、ヒューリック東日本橋ビル、第36荒井ビル及びヒューリック大森ビルを対象としています。

第8期業績予想(第7期予想対比)

- 新規取得分の通期寄与により、第8期の賃貸事業収益は対第7期予想比88百万円(+1.3%)増収見込み
- 1口当たり予想分配金も30円増額(見込み)、新規取得分の固定資産税・都市計画税の未費用化影響(+約26円/口)を加味した1口当たり分配金でも3,300円の水準確保を見込む

【 第8期予想－第7期予想対比 】

(単位: 百万円)

	第7期	第8期	
	予想	予想	対第7期予想比
賃貸事業収益	7,025	7,113	+88
賃貸事業費用	(2,276)	(2,290)	△14
賃貸事業損益	4,749	4,823	+73
営業利益	3,925	3,982	+56
経常利益	3,450	3,481	+31
当期純利益	3,449	3,480	+31
1口当たり分配金	3,300円	3,330円	+30円

【 第7期予想・第8期予想差異 】

(単位: 百万円)

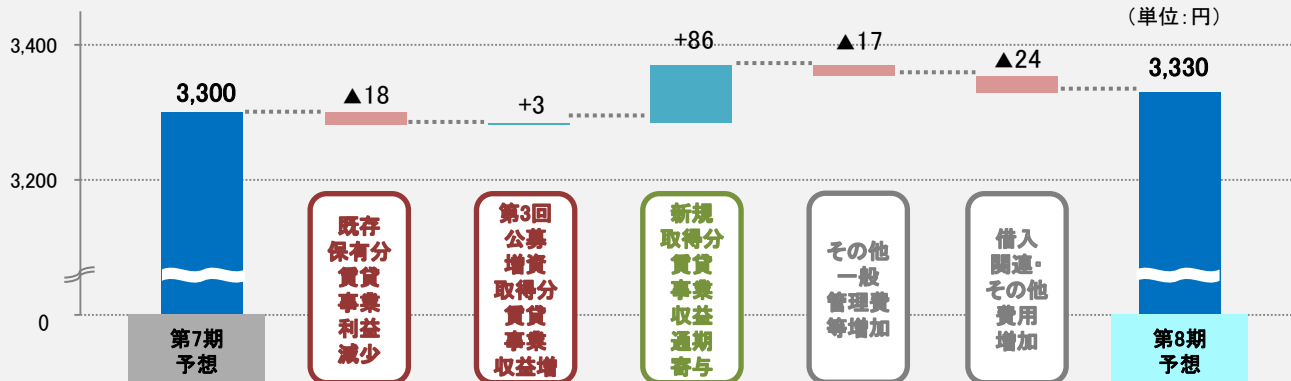
	第7期予想・ 第8期予想差異	主な要因
賃貸事業損益	+73	
既存保有分	△18	フリーレント消化等 +34 テナント入居 +9 テナント退去等 △44 修繕費 △19
第3回公募増資 取得分	+3	段階賃料等 +2
新規取得分	+89	賃貸事業収益通期寄与 +97
営業利益	+56	運用報酬 △20
経常利益	+31	支払利息等 △25

*費用項目における「△(マイナス)」は第7期予想からの費用の増加、「+(プラス)」は費用の減少を意味します。

【 第7期予想・第8期予想差異 】

<分配金>

(単位: 円)



* 数値は主な要因欄及び分配金に記載の各変動要因を除き、百万円未満を切捨てています。

* 既存保有分は第5期末時点で保有する34物件、第3回公募増資取得分は御茶ノ水ソラシティ(追加取得)、ヒューリック虎ノ門ビル(追加取得)、ラピロス六本木(追加取得)、トラストガーデン常盤松及び相鉄フレックスイン銀座七丁目(土地)、新規取得分はヒューリック等々力ビル、ヒューリック渋谷一丁目ビル、ヒューリック東日本橋ビル、第36荒井ビル及びヒューリック大森ビルを対象としています。

第6期末実績(対第5期末対比)

- 第6期初に実施した第3回公募増資による5物件(追加取得を含む)及び2016年12月の借入れによる1物件取得により、総資産は約2,449億円となり、第5期末比約319億円増加
- 良好な資金調達環境を活かし、新投資口の追加発行により出資総額は145億円増加
- 第6期末時点の有利子負債総額は約975億円(対第6期末比 約160億円増加)

(単位:百万円)

	第5期末	第6期末	対第5期末比
資産の部			
流動資産	10,877	12,141	1,263
現金及び預金	10,828	11,871	1,042
その他	49	269	220
固定資産	202,137	232,683	30,546
有形固定資産	193,145	223,526	30,381
その他	8,991	9,157	165
繰延資産	69	117	48
資産合計	213,084	244,942	31,857
負債の部			
流動負債	15,391	6,026	-9,365
短期借入金	4,660	3,960	-700
1年内返済予定の長期借入金	8,490	0	-8,490
その他	2,241	2,066	-175
固定負債	77,148	103,412	26,264
投資法人債	2,000	5,000	3,000
長期借入金	66,320	88,500	22,180
信託預り敷金及び保証金	8,828	9,912	1,084
負債合計	92,539	109,438	16,898
純資産の部			
投資主資本	120,545	135,504	14,959
出資総額	117,537	132,051	14,514
剰余金	3,008	3,452	444
純資産合計	120,545	135,504	14,959
負債純資産合計	213,084	244,942	31,857

【第3回公募増資】

御茶ノ水ソラシティ(追加取得)
 ヒューリック虎ノ門ビル(追加取得)
 ラピロス六本木(追加取得)
 トラストガーデン常磐松
 相鉄フレッサイン銀座七丁目(土地)

【2016年12月借入れ】

ヒューリック等々カビル
 合計6物件 取得価格総額305億円

第6期末時点のLTV*2は39.8%

*1 数値は全て百万円未満を切捨てています。

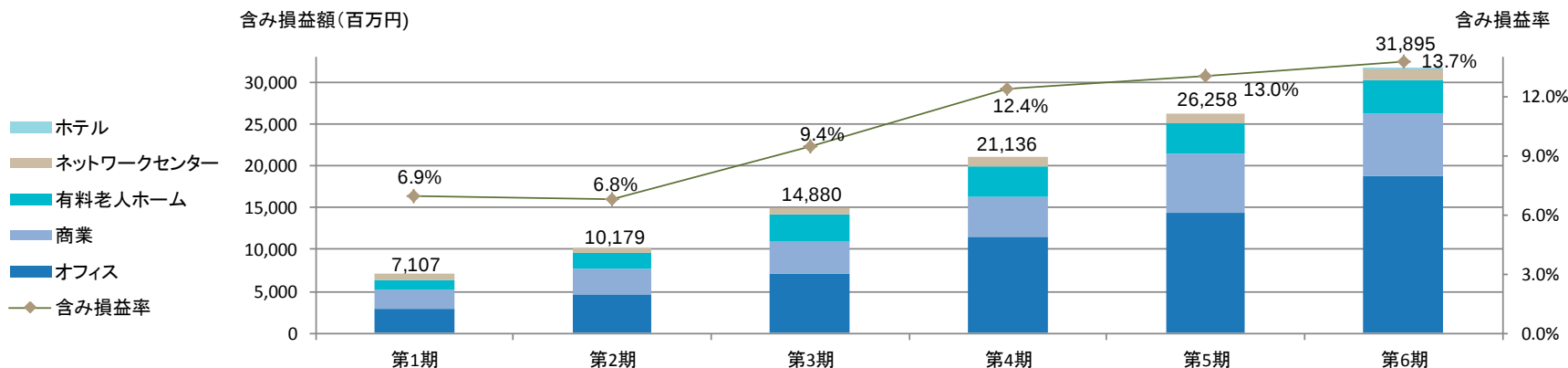
*2 総資産に対する有利子負債の比率をいいます。

■ 期末鑑定評価及び簿価の対比

- 第6期末の含み益は319.0億円(前期末比 +56.4億円)となり、上場来順調に増加
- 第6期末の含み損益率は +13.7%

(単位: 百万円)

		第3期		第4期		第5期		第6期	
		鑑定評価額 (還元利回り)		鑑定評価額 (還元利回り)		鑑定評価額 (還元利回り)		鑑定評価額 (還元利回り)	
オフィス	物件数	13件		14件		14件		14件	
	帳簿価格	91,665	98,750	104,208	115,670	120,741	135,130	142,535	161,375
	含み損益	+7,084	(4.0%)	+11,461	(3.8%)	+14,388	(3.7%)	+18,839	(3.6%)
商業	物件数	6件		6件		8件		9件	
	帳簿価格	32,057	36,000	32,022	36,950	47,260	54,260	48,418	55,880
	含み損益	+3,942	(4.4%)	+4,927	(4.3%)	+6,999	(4.1%)	+7,461	(4.1%)
有料老人ホーム	物件数	4件		4件		4件		5件	
	帳簿価格	14,386	17,580	14,338	17,950	14,299	17,950	17,419	21,450
	含み損益	+3,193	(4.8%)	+3,611	(4.7%)	+3,650	(4.7%)	+4,030	(4.5%)
ネットワークセンター	物件数	8件		8件		8件		8件	
	帳簿価格	19,463	20,124	19,379	20,515	19,315	20,535	19,227	20,598
	含み損益	+660	(5.2%)	+1,135	(5.1%)	+1,219	(5.1%)	+1,370	(5.1%)
ホテル	物件数							1件	
	帳簿価格							4,397	4,590
	含み損益							+192	(3.6%)
合計	物件数	31件		32件		34件		37件	
	帳簿価格	157,573	172,454	169,948	191,085	201,616	227,875	231,997	263,893
	含み損益	+14,880		+21,136		+26,258		+31,895	



*1 帳簿価格は百万円未満を切捨てています。

*2 還元利回りは各期末の用途別鑑定評価額に基づく加重平均により算出しています。



IV. 今後の戦略

分配金重視の戦略

外部成長戦略

市場環境を踏まえ、『厳選投資』を継続

- 将来の成長が期待できるスポンサーの開発物件、保有物件を中心に適正利回りでの厳選投資を継続
- 資産規模3,000億円への到達を展望
(上場後3年～5年で資産規模3,000億円を目指す)

内部成長戦略

適正賃料への是正の追及、高稼働率の維持

- マーケット賃料比マイナス先の適正賃料への是正交渉を継続
- 立地の優位性を活かした高いポートフォリオ稼働率を維持

財務戦略

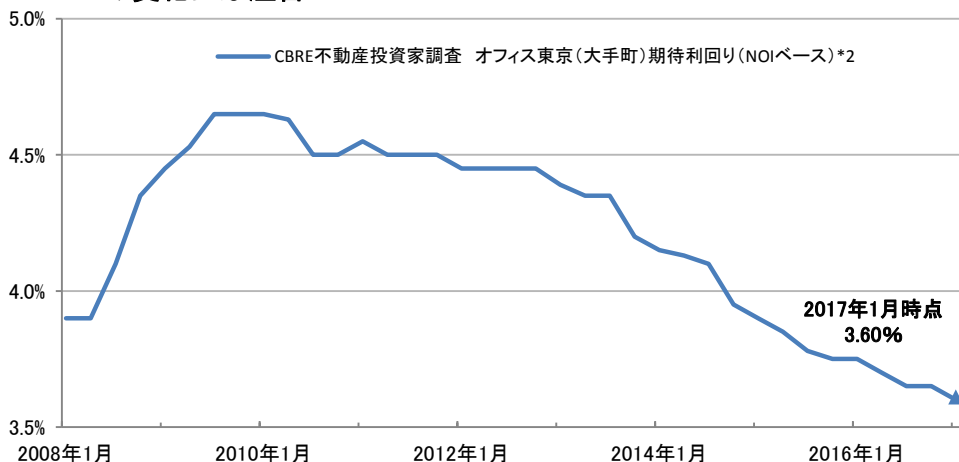
安定的かつ健全な財務運営の維持

- 資産規模の拡大を踏まえ、適切なLTVコントロール(40%～45%程度の範囲で運営)
- 金利動向を踏まえつつ、借入期間の長期化・金利の固定化を推進
- 調達先と調達手段の多様化を推進

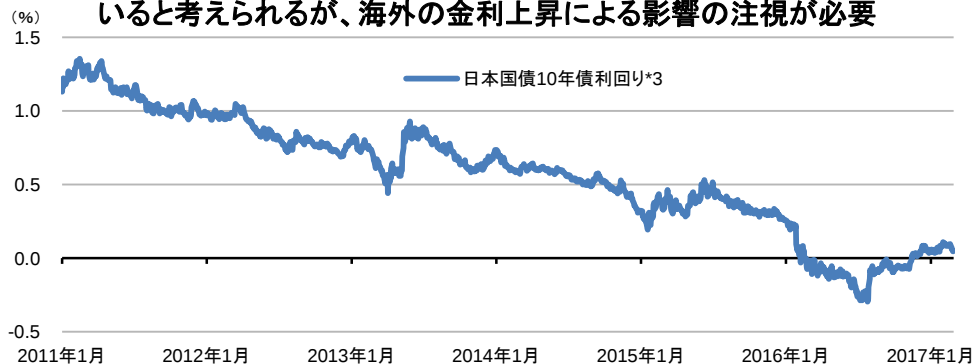
分配金水準の成長を
目指す

不動産マーケット環境認識*1

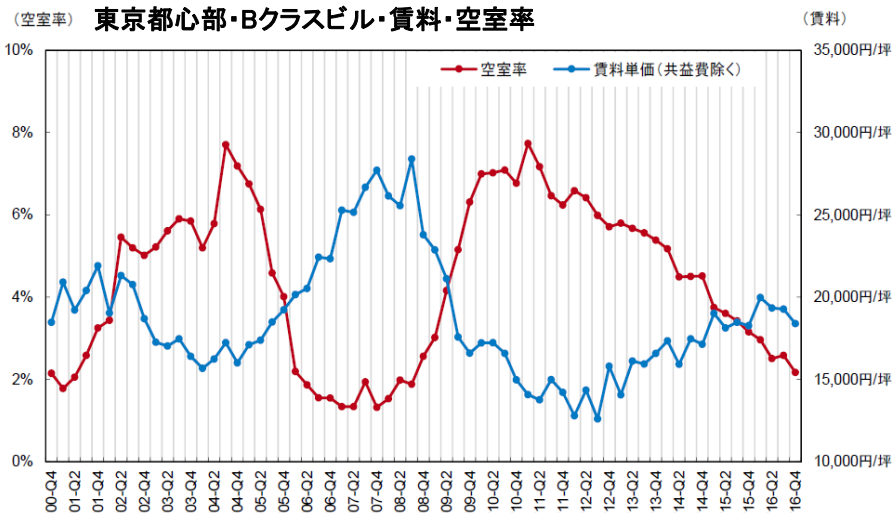
- オフィス東京(大手町)のNOI期待利回り(平均値)は、直近では長期金利の低下を反映して3.60%となり、最低値を更新するも下げ止まりつつある。長期金利の更なる低下余地は限定的であることやオフィスの大量供給による需給悪化懸念等による投資家目線の変化には注目



- 日銀によるイールドカーブコントロールにより10年国債利回りは概ね0%程度で安定的に推移し、金利の急激な変動リスクは低下していると考えられるが、海外の金利上昇による影響の注視が必要



- 東京都心部・Bクラスビルの空室率低下・オフィス賃料上昇の基調は継続。本投資法人が保有する都心・好立地の中規模クラスのオフィスも緩やかな賃料上昇基調を維持



(出所) 空室率:三幸エステート、賃料:三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

- ・オフィス空室率低下、賃料上昇の基調は継続
- ・長期金利の更なる低下余地は限定的ではあるものの、引き続き低位安定
- ・不動産価格は都心・好立地の優良物件は高値圏での推移を見込むも投資家目線の変化に注目

*1 本資料に基づく本資産運用会社の見解です。

*2 期待利回り(NOIベース)は、シービーアールイー株式会社の「CBRE不動産投資家調査」に基づく、「オフィス東京(大手町)」の平均数値です。

*3 情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成しました。

スポンサーの主な開発実績・開発計画

- 2019年度にかけ、都心6区*1を中心にスポンサーの開発物件が竣工予定

2016年竣工	2017年竣工(予定)	2018年竣工(予定)	2019年竣工(予定)
トラストガーデン常盤松 相鉄フレッサイン銀座七丁目	ヒューリック大森ビル ヒューリック渋谷井の頭通りビル 新橋二丁目開発計画 六本木3丁目相鉄ホテル開発計画 ヒューリック渋谷公園通りビル計画	日本橋二丁目再開発PJ(一部持分) ヒューリック有楽町二丁目開発計画 築地三丁目開発計画	秋葉原開発用地 宇田川町32開発計画

千代田区

①御茶ノ水ソラシティ

オフィス

新御茶ノ水駅直結
2013年2月竣工
延床面積: 96,897.25㎡

取得済み

②ヒューリック有楽町二丁目開発計画

商業 ホテル

銀座駅徒歩1分
2018年10月竣工(予定)
延床面積: 約15,700㎡

バス

③秋葉原開発用地

オフィス 商業

計画中

秋葉原駅徒歩圏
2019年3月竣工(予定)
延床面積: 約1,200㎡

中央区

④日本橋二丁目再開発PJ(一部持分)

商業 オフィス

日本橋駅徒歩1分
2018年8月竣工(予定)
延床面積: 約3,100㎡*4

バス

⑤相鉄フレッサイン銀座七丁目

ホテル

銀座駅徒歩5分
2016年8月竣工
延床面積: 6,948.00㎡

取得済み(土地)

⑥築地三丁目開発計画

ホテル

計画中

築地駅徒歩圏
2018年10月竣工(予定)
延床面積: 約4,800㎡

渋谷区

⑦トラストガーデン常盤松

有料老人ホーム

表参道駅徒歩13分
2016年1月竣工
延床面積: 2,874.58㎡

取得済み

⑧ヒューリック渋谷井の頭通りビル

商業

渋谷駅徒歩5分
2017年5月竣工(予定)
延床面積: 約2,000㎡

バス

⑨ヒューリック渋谷公園通りビル計画

商業

計画中

渋谷駅徒歩5分
2017年10月竣工(予定)
延床面積: 約5,300㎡

⑩宇田川町32開発計画

商業

計画中

渋谷駅徒歩圏
2019年10月竣工(予定)
延床面積: 3,100㎡

品川区

⑪ヒューリック大森ビル

商業

大森駅徒歩2分
2017年1月竣工
延床面積: 2,785.82㎡

取得済み

⑬虎ノ門ファーストガーデン

オフィス

虎ノ門駅徒歩1分
2010年8月竣工
延床面積: 10,029.25㎡

取得済み

⑭ヒューリック虎ノ門ビル

オフィス

虎ノ門駅徒歩1分
2015年5月竣工
延床面積: 12,094.79㎡

取得済み

⑮六本木3丁目相鉄ホテル開発計画

ホテル

六本木駅徒歩1分
2017年9月竣工(予定)
延床面積: 約4,800㎡

バス

⑯品川シーズンテラス

オフィス 商業

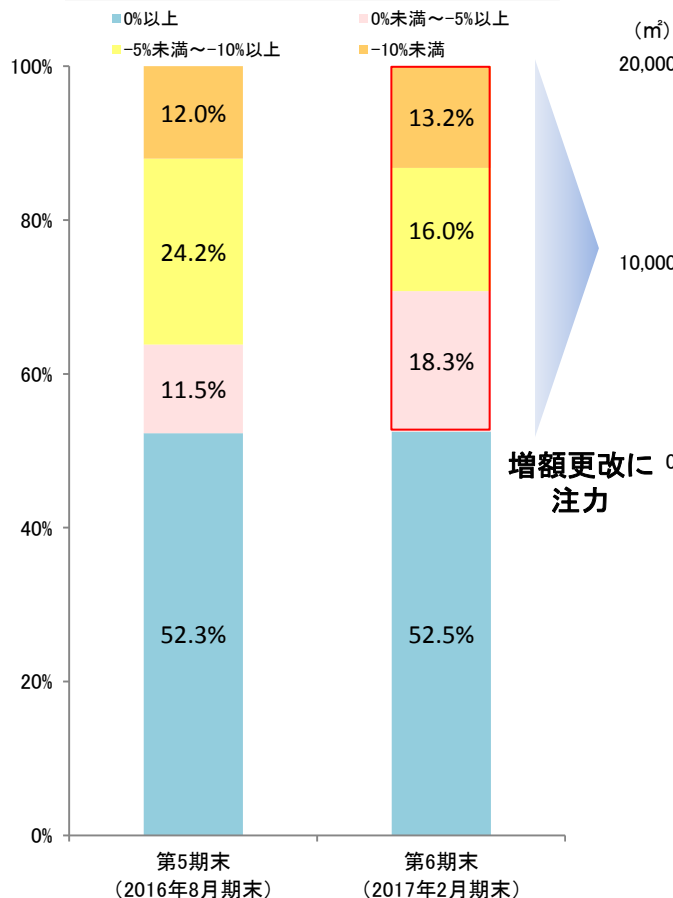
品川駅徒歩6分
2015年2月竣工
延床面積: 206,025.07㎡

*1 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。
 *2 完成予想図(バス)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。
 *3 上記の物件(取得済みのものを除きます)について、本書作成日付現在、本投資法人が取得を決定しているものではありません。
 *4 ヒューリック株式会社の一部持分面積を記載しています。

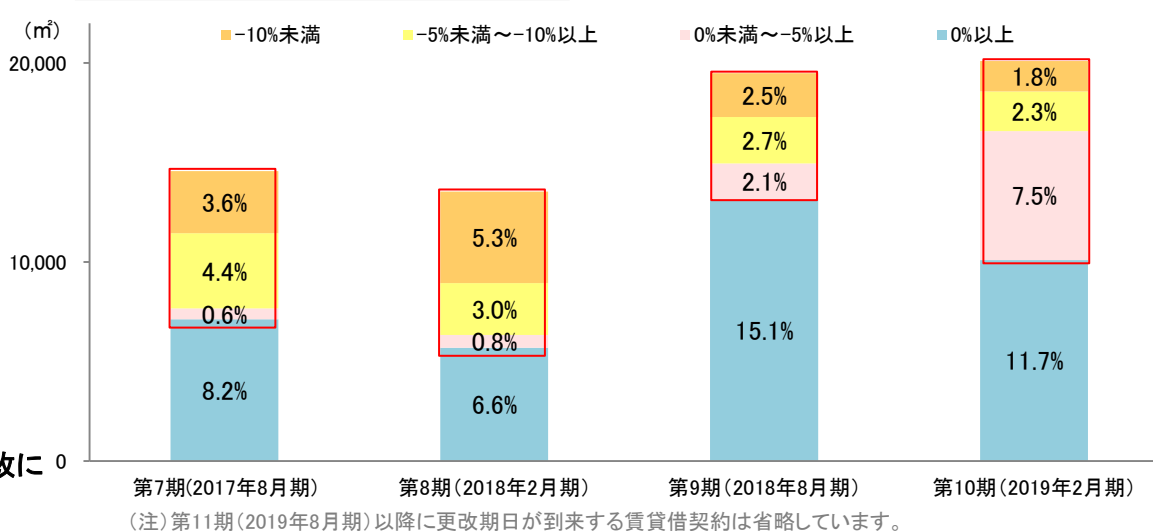
適正な賃料水準への是正(オフィス)

- 第6期(2017年2月期)においてマーケット賃料対比でマイナスのテナントとの増額更改等により、賃料水準への是正が進捗
- 第6期(2017年2月期)も賃料減額更改はゼロ
- 退去(見込み)区画について後継テナントのマーケット賃料水準による早期リーシングに注力

オフィスのマーケット賃料水準との乖離状況



賃貸借契約更改スケジュール(注)



マーケット賃料水準との乖離率	方針
-5%未満のテナント	適正賃料での増額更改を目指す
-5%以上~0%未満のテナント	賃料増額更改を目指す
0%以上のテナント	賃料維持を目指す

* マーケット賃料水準は、本資産運用会社が試算したもので、公表されているマーケット賃料とは異なります。

* オフィスのマーケット水準との乖離状況における各比率は、本投資法人が各期の決算発表日時点で保有する(取得予定を含みます。)オフィス物件(底地、商業区画、住居等は除きます。以下同様。)の賃貸可能面積合計に対する比率を示し、賃貸借契約更改スケジュールにおける比率は、本決算発表日時点で保有する(取得予定を含みます。)オフィス物件の賃貸可能面積合計に対する比率を示しています。



V . Appendix

第5期・第6期実績

(単位:千円)

	第5期 (2016年8月期)	第6期 (2017年2月期)	差異 (第6期－第5期)
営業収益			
賃貸事業収入	5,572,883	6,394,084	821,200
その他賃貸事業収入	252,561	291,571	39,010
営業収益合計	5,825,444	6,685,656	860,211
営業費用			
賃貸事業費用	1,802,036	2,024,619	222,583
資産運用報酬	504,977	609,750	104,773
資産保管手数料	10,171	11,517	1,345
一般事務委託手数料	32,377	37,228	4,850
役員報酬	6,000	6,000	0
その他営業費用	87,735	100,369	12,634
営業費用合計	2,443,298	2,789,485	346,187
営業利益	3,382,146	3,896,170	514,023
営業外収益			
受取利息	42	48	7
還付加算金	59	0	△59
営業外収益合計	101	48	△52
営業外費用			
支払利息	282,287	292,765	10,477
投資法人債利息	9,500	10,714	1,214
融資関連費用	70,198	121,000	50,801
投資口交付費償却	10,363	16,124	5,761
投資法人債発行費償却	1,005	2,184	1,179
営業外費用合計	373,355	442,789	69,433
経常利益	3,008,892	3,453,430	444,537
税引前当期純利益	3,008,892	3,453,430	444,537
法人税、住民税及び事業税	943	837	△106
法人税等調整額	△2	4	7
法人税等合計	941	842	△98
当期純利益	3,007,951	3,452,588	444,636
前期繰越利益	182	283	100
当期末処分利益又は当期末処理損失	3,008,134	3,452,871	444,737

* 数値は全て千円未満を切捨てています。

第6期予想・実績対比、第6期実績・第7期新予想対比

(単位:百万円)

	第6期 予想	第6期 実績	差異	主な要因	第6期 実績	第7期 新予想	差異	主な要因
賃貸事業収益	6,646	6,685	+ 39	・賃料、地代、共益費収入 既存保有分+14、新規取得分+9 ・水光熱費△14 (既存保有分△13、第3回公募増資取得分△2) ・原状回復費相当額収入 既存保有分+16、新規取得分+7	6,685	7,025	+ 340	・賃料、地代、共益費収入 既存保有分△30、第3回公募増資取得分+73 新規取得分+273 ・水光熱費+24 (既存保有分+10、第3回公募増資取得分+2 新規取得分+12)
賃貸事業費用合計	(2,091)	(2,024)	+ 66		(2,024)	(2,276)	△ 251	
＜内訳＞								
公租公課	(442)	(443)	0		(443)	(534)	△ 91	既存保有分△40、第3回公募増資取得分△47 新規取得分△4
減価償却費	(665)	(665)	0		(665)	(719)	△ 54	第3回公募増資取得分△9、新規取得分△41
修繕費	(111)	(111)	0	既存保有分+6、新規取得分△7	(111)	(94)	+ 16	既存保有分+14、新規取得分+5
リーシング関連費用	(43)	(12)	+ 31	既存保有分+25、第3回公募増資取得分+7	(12)	(41)	△ 28	既存保有分△23、第3回公募増資取得分△6
その他賃貸関連費用	(827)	(791)	+ 35	・水光熱費+41 (既存保有分+39、第3回公募増資取得分+3、 新規取得分△1)	(791)	(885)	△ 93	・水光熱費△46(既存保有分△27、第3回公募 増資取得分△4、新規取得分△15) ・第3回公募増資取得分その他費用△3 ・新規取得分その他費用△27
賃貸事業損益	4,555	4,661	+ 105		4,661	4,749	+ 88	
営業費用(賃貸関連費用除く)	(753)	(764)	△ 11		(764)	(823)	△ 58	
＜内訳＞								
資産運用報酬	(583)	(609)	△ 25		(609)	(644)	△ 35	
その他営業費用	(169)	(155)	+ 14	弁護士・会計士等専門家報酬 +2	(155)	(178)	△ 23	一般事務委託・資産保管△8
営業利益	3,801	3,896	+ 94		3,896	3,925	+ 29	
営業外収益	0	0	0		0	0	0	
営業外費用	(435)	(442)	△ 7		(442)	(475)	△ 33	
＜内訳＞								
支払利息・融資関連費用	(414)	(424)	△ 9	借換え時期変更+15、融資関連手数料等△26	(424)	(454)	△ 30	新規取得分追加借入れ△35
投資口交付費償却	(19)	(16)	+ 3		(16)	(17)	△ 1	
投資法人債発行費償却	(0)	(2)	△ 1		(2)	(4)	△ 1	第2回債、第3回債発行費償却△3
経常利益	3,366	3,453	+ 87		3,453	3,450	△ 3	
当期純利益	3,365	3,452	+ 87		3,452	3,449	△ 3	
一口当たり分配金(円)	3,220	3,304	+ 84		3,304	3,300	△ 4	

* 数値は主な要因欄及び分配金に記載の各変動要因を除き、百万円未満を切捨てています。

* 既存保有分は第5期末時点で保有する34物件、第3回公募増資取得分は御茶ノ水ソラシティ(追加取得)、ヒューリック虎ノ門ビル(追加取得)、ラピロス六本木(追加取得)、トラストガーデン常盤松及び相鉄フレッサイン銀座七丁目(土地)、新規取得分はヒューリック等々カビル、ヒューリック渋谷一丁目ビル、ヒューリック東日本橋ビル、第36荒井ビル及びヒューリック大森ビルを対象としています。

第7期新・旧予想対比、第7期・第8期予想対比

(単位: 百万円)

	第7期 旧予想	第7期 新予想	差異	主な要因	第7期 新予想	第8期 予想	差異	主な要因
賃貸事業収益	6,665	7,025	+ 360	・賃料、地代収入、共益費収入 既存保有分+45、第3回公募増資取得分+1 新規取得分+282 ・水光熱費+5 (既存保有分△5、第3回公募増資取得分△3 新規取得分+13)	7,025	7,113	+ 88	・賃料、地代収入、共益費収入 既存保有分△6、第3回公募増資取得分+2 新規取得分+97 ・水光熱費+4 (既存保有分+1、新規取得分+3)
賃貸事業費用合計 ＜内訳＞	(2,158)	(2,276)	△ 117		(2,276)	(2,290)	△ 14	
公租公課	(530)	(534)	△ 4	新規取得分△4	(534)	(534)	0	
減価償却費	(682)	(719)	△ 37	新規取得分△43	(719)	(727)	△ 7	
修繕費	(82)	(94)	△ 12	既存保有分△10、新規取得分△2	(94)	(117)	△ 22	既存保有分△19、新規取得分△4
リーシング関連費用	(12)	(41)	△ 28	既存保有分△23、第3回公募増資取得分△5	(41)	(9)	+ 31	既存保有分+27、第3回公募増資取得分+4
その他賃貸関連費用	(851)	(885)	△ 34	・水光熱費△1(既存保有分+13、第3回公募 増資取得分+3、新規取得分△16) ・新規取得分その他費用 △30	(885)	(901)	△ 15	・水光熱費△10(既存保有分△4、第3回公募 増資取得分△3、新規取得分△3) ・新規取得分その他費用△6
賃貸事業損益	4,506	4,749	+ 243		4,749	4,823	+ 73	
営業費用(賃貸関連費用除く) ＜内訳＞	(770)	(823)	△ 53		(823)	(841)	△ 17	
資産運用報酬	(602)	(644)	△ 42		(644)	(665)	△ 20	
その他営業費用	(167)	(178)	△ 10	一般事務・資産保管手数料△1	(178)	(176)	+ 2	一般事務・資産保管手数料△1
営業利益	3,735	3,925	+ 189		3,925	3,982	+ 56	
営業外収益	0	0	0		0	0	0	
営業外費用 ＜内訳＞	(442)	(475)	△ 33		(475)	(500)	△ 25	
支払利息・融資関連費用	(422)	(454)	△ 32	新規取得分追加借入れ△35	(454)	(479)	△ 25	新規取得分追加借入れ長期化△32
投資口交付費償却	(19)	(17)	+ 2		(17)	(17)	0	
投資法人債発行費償却	(1)	(4)	△ 3	第2回債、第3回債発行費償却△3	(4)	(3)	0	
経常利益	3,293	3,450	+ 156		3,450	3,481	+ 31	
当期純利益	3,292	3,449	+ 156		3,449	3,480	+ 31	
一口当たり分配金(円)	3,150	3,300	+ 150		3,300	3,330	+ 30	

* 数値は主な要因欄及び分配金に記載の各変動要因を除き、百万円未満を切捨てています。

* 既存保有分は第5期末時点で保有する34物件、第3回公募増資取得分は御茶ノ水ソラシティ(追加取得)、ヒューリック虎ノ門ビル(追加取得)、ラピロス六本木(追加取得)、トラストガーデン常盤松及び相鉄フレッサイン銀座七丁目(土地)、新規取得分はヒューリック等々カビル、ヒューリック渋谷一丁目ビル、ヒューリック東日本橋ビル、第36荒井ビル及びヒューリック大森ビルを対象としています。

2. 貸借対照表

(単位:千円)

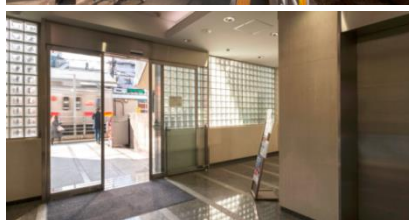
	第5期末 (2016年8月末)	第6期末 (2017年2月末)	差異 (第6期末－第5期末)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	6,308,255	6,514,047	205,791
信託現金及び信託預金	4,520,237	5,356,977	836,739
営業未収入金	11,305	11,604	298
前払費用	36,935	27,471	△9,463
繰延税金資産	16	11	△4
未収消費税等	0	228,750	228,750
その他	864	2,153	1,289
流動資産合計	10,877,614	12,141,016	1,263,401
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	38,679,945	44,472,954	5,793,008
減価償却累計額	△2,262,203	△2,899,608	△637,405
信託建物(純額)	36,417,742	41,573,345	5,155,603
信託構築物	245,763	291,095	45,332
減価償却累計額	△45,918	△56,893	△10,975
信託構築物(純額)	199,844	234,202	34,357
信託機械及び装置	190,272	252,208	61,935
減価償却累計額	△41,529	△56,840	△15,311
信託機械及び装置(純額)	148,743	195,367	46,624
信託工具、器具及び備品	19,150	22,632	3,482
減価償却累計額	△3,074	△4,765	△1,691
信託工具、器具及び備品(純額)	16,076	17,866	1,790
信託土地	156,362,300	181,504,937	25,142,636
信託建設仮勘定	894	894	0
有形固定資産合計	193,145,601	223,526,613	30,381,012
無形固定資産			
信託借地権	8,471,289	8,471,289	0
その他	5,133	4,114	△1,018
無形固定資産合計	8,476,422	8,475,404	△1,018
投資その他の資産			
差入敷金及び保証金	20,000	20,000	0
長期前払費用	495,494	661,973	166,479
投資その他の資産合計	515,494	681,973	166,479
固定資産合計	202,137,518	232,683,991	30,546,473
繰延資産			
投資口交付費	51,815	77,171	25,355
投資法人債発行費	17,956	40,642	22,686
繰延資産合計	69,771	117,813	48,042
資産合計	213,084,904	244,942,821	31,857,917

(単位:千円)

	第5期末 (2016年8月末)	第6期末 (2017年2月末)	差異 (第6期末－第5期末)
負債の部			
流動負債			
営業未払金	420,319	160,158	△260,160
短期借入金	4,660,000	3,960,000	△700,000
1年内返済予定の長期借入金	8,490,000	0	△8,490,000
未払金	600,353	727,854	127,501
未払費用	49,828	41,228	△8,599
未払法人税等	937	830	△107
未払消費税等	138,632	25,447	△113,184
前受金	1,030,503	1,110,564	80,060
預り金及び仮受金	1,013	188	△824
流動負債合計	15,391,587	6,026,272	△9,365,314
固定負債			
投資法人債	2,000,000	5,000,000	3,000,000
長期借入金	66,320,000	88,500,000	22,180,000
信託預り敷金及び保証金	8,828,110	9,912,149	1,084,038
固定負債合計	77,148,110	103,412,149	26,264,038
負債合計	92,539,698	109,438,422	16,898,724
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	117,537,072	132,051,528	14,514,456
剰余金			
当期末処分利益又は未処理損失(△)	3,008,134	3,452,871	444,737
剰余金合計	3,008,134	3,452,871	444,737
投資主資本合計	120,545,206	135,504,399	14,959,193
純資産合計	120,545,206	135,504,399	14,959,193
負債純資産合計	213,084,904	244,942,821	31,857,917

* 数値は全て千円未満を切捨てています。

ヒューリック等々カビル



所在地	東京都世田谷区
最寄駅	東急大井町線 「等々力」駅
駅徒歩	1分
延床面積	2,398.48㎡
賃貸可能面積	1,593.58㎡
竣工年月	1990年8月

取得価格

1,200百万円

鑑定評価額

1,220百万円

NOI利回り

5.4%

取得年月日

2016年12月27日

ハイライト

□「等々力」駅至近の生活利便型商業施設

- ・東急大井町線「等々力」駅正面に位置した、駅勢圏生活者のデイリーニーズに対応する生活利便型の商業施設

立地特性

□エリア内における希少性の高い立地

- ・「等々力」駅至近で、東急大井町線沿いの区道に面する希少性の高い立地
- ・世田谷区役所玉川総合支所、等々力出張所が隣接していることから、来庁者からの利用も見込むことが可能

物件特性

□間口を有効活用したファサード

- ・接道面の間口が広く、左右の両翼が独立して見える建物ファサードにも特徴があるため、一定の存在感を発揮

*1 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

*2 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは取得時点の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

ヒューリック渋谷一丁目ビル



取得価格

5,100百万円

鑑定評価額

5,170百万円

NOI利回り

4.1%

取得年月日

2017年3月31日

ハイライト

IT企業等テナントニーズの多いエリア

- ・商業繁華性が高い「渋谷」は、従来のサービス系企業に加え、近年はIT企業の進出により「ビットバレー」と称される等、様々なテナントからのニーズの多いエリア

立地特性

日本有数のターミナル「渋谷」駅を最寄りとするオフィスビル

- ・東急東横線ほか「渋谷」駅徒歩5分の旧町名「美竹」で呼ばれる地区内に位置するオフィスビル
- ・日本有数の乗降客数を誇るターミナル「渋谷」駅においては、同駅の整備も含めた複合再開発も進み、利便性、快適性が更に向上する見込み

物件特性

存在感のある外観

- ・アルミカーテンウォールを配した外観が人目を惹き、角地であることから視認性もよく、一定の存在感を発揮

所在地 東京都渋谷区

最寄駅 東急東横線ほか「渋谷」駅

駅徒歩 5分

延床面積 4,041.59㎡

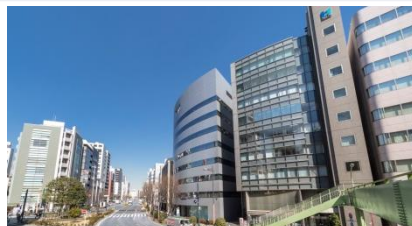
賃貸可能面積 2,817.65㎡

竣工年月 1993年8月

*1 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

*2 NOI利回り=NOI/取得価格 (NOI利回りは取得時点の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

ヒューリック東日本橋ビル



所在地	東京都中央区
最寄駅	都営浅草線 「東日本橋」駅
駅徒歩	2分
延床面積	5,520.29㎡
賃貸可能面積	3,681.20㎡
竣工年月	1996年11月

取得価格

3,480百万円

鑑定評価額

3,510百万円

NOI利回り

4.6%

取得年月日

2017年3月31日

ハイライト

□ アパレル系企業からの特定需要が根強いエリア

- ・古くから繊維産業を中心に栄えてきた「東日本橋」において、現在もアパレル系企業が多数見受けられるなど、特定業種からの需要が根強いエリア

立地特性

□ 複数駅が利用可能な幹線通り沿いのオフィスビル

- ・本物件は「東日本橋」駅ほか複数駅から程近い、「清洲橋」通りに面した立地

物件特性

□ 視認性良好な特徴のあるファサード

- ・清洲橋通りに沿ったアルミカーテンウォールを配するファサードが特徴で、一定の存在感を発揮

*1 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

*2 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは取得時点の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

第36荒井ビル

運用会社独自ルートによる取得



所在地	東京都千代田区
最寄駅	東京メトロ半蔵門線 ほか「神保町」駅
駅徒歩	2分
延床面積	1,893.84㎡
賃貸可能面積	1,561.38㎡
竣工年月	1989年9月

取得価格

1,460百万円

鑑定評価額

1,480百万円

NOI利回り

4.3%

取得予定年月日

2017年4月28日

ハイライト

古くから多様な業種の集積するエリア

- ・「神田神保町」は、古くから多くの出版社、音楽、スポーツ関連企業、大学、医療機関等が集積し、幅広いテナントニーズを吸収しているエリア

立地特性

交通の結節点にある利便性の高い立地

- ・複数路線の乗り入れる「神保町」駅、及び「九段下」に近く、「靖国通り」を北側に入った、オフィス、店舗が連担する街区に立地

物件特性

リニューアル工事の実施

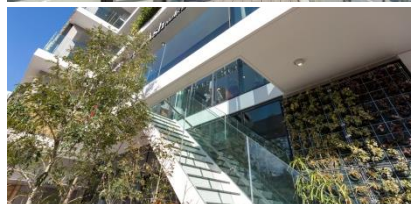
- ・エントランス等の共用部についてリニューアル工事が実施されており、一定の競争力を維持

*1 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

*2 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは取得時点の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

ヒューリック大森ビル

スポンサー開発



所在地	東京都品川区
最寄駅	JR京浜東北線 「大森」駅
駅徒歩	2分
延床面積	2,785.82㎡
賃貸可能面積	2,666.52㎡
竣工年月	2017年1月

取得価格

3,420百万円

鑑定評価額

3,480百万円

NOI利回り

4.7%

取得年月日

2017年3月31日

ハイライト

□ ヒューリックの開発による新築の商業施設

- ・ヒューリックの開発による他業種（飲食、クリニックモール、美容、教育及び不動産等）に対応する新築の商業施設

立地特性

□ 「大森」駅東口正面に立地

- ・「大森」駅東口を出て正面に位置することから、視認性、アプローチ性が良好で、希少性の高い立地
- ・周辺は大型の商業、業務施設が集積するほか、後背地は共同住宅が多く、就業者と居住者双方による利用を期待

物件特性

□ ファサードの緑化により良好なイメージを形成

- ・外溝の植栽に加え、エレベーターホール手前などに壁面緑化を施し、ビルの良好なイメージを形成

*1 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

*2 NOI利回り=NOI/取得価格（NOI利回りは取得時点の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。）

物件番号	OF-01	OF-02	OF-03	OF-04
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
現況写真				
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1分	東京メトロ東西線ほか「九段下」 駅徒歩1分	東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒 歩1分	東京メトロ日比谷線ほか「六本 木」駅直結
取得価格	36,750百万円	11,100百万円	8,623百万円	6,210百万円
NOI利回り(*1)	4.3%	4.1%	4.6%	5.5%
竣工年月	1985年4月	—	2010年8月	1997年8月
構造・階層	SRC・S造地上11階地下2階建	—	S・RC造地上12階地下2階建	SRC・RC造地上10階地下2階建
賃貸可能面積(*2)	22,740.96㎡	3,351.07㎡	5,689.97㎡	6,736.51㎡
稼働率(*3)	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	➢ 「神谷町」駅至近の立地 ➢ 延床面積約12,400坪の規模を誇り、約940坪の基準階面積を確保 ➢ 近年大規模リニューアルを実施 ➢ 近隣は、外国大使館が多く所在し、落ち着いた街並みを形成	➢ 「九段下」駅至近で、「目白通り」に面する立地 ➢ 「九段下」は、東京メトロ東西線・半蔵門線及び都営地下鉄新宿線等の複数路線が利用可能 ➢ 中心市街地の大規模画地で、オフィス立地として希少性あり	➢ 「虎ノ門」駅至近で、「桜田通り」に面する立地 ➢ ヒューリックによる建替物件で、築浅で高水準のスペックを保持 ➢ 平成24年度屋上・壁面・特殊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	➢ 「六本木」駅に直結し、「六本木通り」に面する立地 ➢ 東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線の駅直結のアクセスにより希少性あり ➢ 小規模画地が多い周辺エリア内で一定規模を保持

*1 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは第6期末(2017年2月末時点)の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

*2 第6期末(2017年2月末)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。

*3 第6期末(2017年2月末)時点の数値となります。

物件番号	OF-05	OF-06	OF-07	OF-08
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
現況写真				
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山手線、東京メトロ東西線ほか「高田馬場」駅徒歩6分	東京メトロ銀座線「神田」駅徒歩1分	東京メトロ東西線ほか「大手町」駅徒歩3分	東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅徒歩2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)	5.4%	4.7%	4.6%	5.7%
竣工年月	1993年11月	2008年9月	2001年6月	1993年3月
構造・階層	SRC造地上8階地下1階建	RC造地上9階建	S・RC造地上10階地下1階建	SRC造地上9階地下1階建
賃貸可能面積(*2)	5,369.71㎡	3,728.36㎡	2,566.95㎡	2,858.48㎡
稼働率(*3)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	➢ 「新目白通り」に面する立地 ➢ 「高田馬場」駅は、JR山手線、東京メトロ東西線及び西武新宿線等の複数路線が利用可能 ➢ 周辺エリアは新規供給が少なく、オフィスストックが限定されるため、希少性あり	➢ 東京メトロ銀座線「神田」駅至近で、「中央通り」に面する立地 ➢ 最寄駅のほか、JR山手線「神田」駅、東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅等、別路線の複数駅から徒歩圏	➢ 「大手町」駅に近接する立地 ➢ 複数路線が乗り入れる最寄駅のほか、都営地下鉄新宿線「小川町」駅及びJR山手線ほか「神田」駅から徒歩圏	➢ 「水天宮前」駅に近接し、「新大橋通り」に面する立地 ➢ 最寄駅のほか、東京メトロ東西線「茅場町」駅、東京メトロ日比谷線「人形町」駅等から徒歩圏 ➢ 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

*1 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは第6期末(2017年2月末時点)の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

*2 第6期末(2017年2月末)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。

*3 第6期末(2017年2月末)時点の数値となります。

物件番号	OF-09	OF-10	OF-11	OF-12
物件名	御茶ノ水ソラシティ	ヒューリック東上野一丁目ビル	笹塚サウスビル	東京西池袋ビルディング
現況写真				
所在地	東京都千代田区神田駿河台	東京都台東区東上野	東京都渋谷区笹塚	東京都豊島区西池袋
最寄駅	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「新御徒町」駅徒歩2分	京王線「代田橋」駅徒歩5分	JR山手線ほか、東京メトロ丸の内線ほか「池袋」駅徒歩3分
取得価格	38,149百万円	2,670百万円	2,100百万円	1,580百万円
NOI利回り(*1)	3.9%	4.8%	5.2%	5.2%
竣工年月	2013年2月	1988年7月	1992年1月	1990年10月
構造・階層	S造地上23階地下2階建	SRC造地上8階建	SRC・S造地上8階地下1階建	S・SRC・RC造地上14階地下3階建
賃貸可能面積(*2)	13,923.42㎡	3,262.09㎡	3,611.08㎡	1,429.74㎡
稼働率(*3)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	➢ 「新御茶ノ水」駅に直結し、「本郷通り」に面する立地 ➢ 最寄駅を含み、徒歩10分圏内の5駅9路線が利用可能 ➢ 基準階床面積907坪の整形な無柱空間メガフロアを有する、築浅かつ高スペックの大型複合ビル	➢ 「新御徒町」駅に近接し、「春日通り」に面する立地 ➢ 最寄駅のほか、東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅、JR山手線「御徒町」駅等、別路線の複数駅から徒歩圏 ➢ 近年、共用部を中心にリニューアルを実施	➢ 「甲州街道」に面する立地 ➢ 幹線道路沿いの角地に所在し、一定の視認性を確保 ➢ 小規模画地が多い周辺エリア内で一定規模を保持	➢ 日本有数のターミナル「池袋」駅に近接する立地 ➢ 「池袋」駅は、JR各線、東京メトロ各線、西武池袋線及び東武東上線等の複数路線が利用可能 ➢ 小規模画地が多い周辺エリア内で一定規模を保持

*1 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは第6期末(2017年2月末時点)の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

*2 第6期末(2017年2月末)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。

*3 第6期末(2017年2月末)時点の数値となります。

物件番号	OF-13	OF-14	RE-01	RE-02
物件名	ゲートシティ大崎	ヒューリック虎ノ門ビル	大井町再開発ビル2号棟	大井町再開発ビル1号棟
現況写真				
所在地	東京都品川区大崎	東京都港区虎ノ門	東京都品川区東大井	
最寄駅	JR山手線ほか、りんかい線「大崎」駅徒歩1分	東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩1分	JR京浜東北線、東海道本線「大井町」駅徒歩1分	
取得価格	4,370百万円	18,310百万円	9,456百万円	6,166百万円
NOI利回り(*1)	4.5%	3.9%	5.8%	5.8%
竣工年月	(業務商業棟)1999年1月 (住宅棟)1998年12月	2015年5月	1989年9月	1989年9月
構造・階層	(業務商業棟)S・RC・SRC造地上24階地下4階建 / (住宅棟)SRC・RC造地上20階地下2階建	S造地上11階地下1階建	SRC造地上8階地下2階建	SRC造地上10階地下3階建
賃貸可能面積(*2)	3,835.78㎡	8,574.65㎡	14,485.66㎡	10,612.67㎡
稼働率(*3)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	「大崎」駅からペDESTリアンデッキで直結 - 多彩な都市機能が集積した複合大規模再開発ビルで、延床面積合計は約92,400坪 - 共用部もハイグレードかつ充実	「虎ノ門」駅に近接し、「外堀通り」に面する立地 - ヒューリックの開発物件で、最新鋭の免震・省エネ設備を保持 - DBJ Green Building認証制度の最高ランク「5つ星」を獲得	「大井町」駅からペDESTリアンデッキで直結 「大井町」駅は、JR京浜東北線、東海道本線のほか、東急大井町線及びりんかい線等の複数路線が利用可能 - 国内最大手の家電量販店を核テナントとして、1号棟ビル及び2号棟ビルで構成された大規模施設で、施設の一部に食品スーパー等を導入し、利用者の生活利便ニーズに対応	

*1 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは第6期末(2017年2月末時点)の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

*2 第6期末(2017年2月末)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。

*3 第6期末(2017年2月末)時点の数値となります。

物件番号	RE-03	RE-04	RE-05	RE-06
物件名	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	ヒューリック新宿三丁目ビル	横浜山下町ビル
現況写真				
所在地	東京都千代田区神田佐久間町	東京都渋谷区神宮前	東京都新宿区新宿	神奈川県横浜市中区山下町
最寄駅	JR山手線ほか「秋葉原」駅徒歩1分	東京メトロ千代田線、副都心線「明治神宮前」駅徒歩7分	東京メトロ丸ノ内線ほか「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
取得価格	3,200百万円	2,660百万円	5,550百万円	4,850百万円
NOI利回り(*1)	4.8%	4.7%	4.2%	5.3%
竣工年月	1993年6月	2000年9月	1983年6月	1993年7月
構造・階層	RC造地上9階地下2階建	RC・S造地上6階地下2階建	S・SRC・RC造地上7階地下1階建	SRC造地上7階地下2階建
賃貸可能面積(*2)	2,169.41㎡	1,656.24㎡	1,351.15㎡	8,958.70㎡
稼働率(*3)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	➢ 「秋葉原」駅至近の立地 ➢ 「秋葉原」駅は、JR3線のほか、東京メトロ日比谷線、つくばエクスプレス等が利用可能 ➢ カラオケ業界最大手ヘー棟一括賃貸(中下層階は飲食店)	➢ ファッション路面店の多い「キャットストリート」に面する立地 ➢ B1～1Fが物販店、3Fが住宅、4～6Fがブライダル施設のテナント構成 ➢ 物販店は国内大手セレクトショップが、ブライダル施設はハウスウェディング専門企業が運営	➢ 「新宿三丁目」駅至近で、「新宿通り」に面する立地 ➢ 「新宿三丁目」駅は、東京メトロ丸の内線、副都心線、都営地下鉄新宿線等の複数路線が利用可能 ➢ 日本最大のターミナル「新宿」駅近接の高度商業集積地	➢ 「元町・中華街」駅に近接 ➢ 横浜ベイサイドの象徴たる山下公園に近接し、ブランドショップの集積するエリアに立地 ➢ 先進性の高い高級セレクトショップに一棟一括賃貸

*1 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは第6期末(2017年2月末時点)の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

*2 第6期末(2017年2月末)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。

*3 第6期末(2017年2月末)時点の数値となります。

物件番号	RE-07	RE-08	RE-09
物件名	リーフみなとみらい(底地)	オーキッドスクエア	ヒューリック等々カビル
現況写真			
所在地	神奈川県横浜市西区みなとみらい	東京都千代田区有楽町	東京都世田谷区等々力
最寄駅	横浜高速鉄道みなとみらい線「みなとみらい」駅徒歩3分	東京メトロ日比谷線「日比谷」駅徒歩3分	東急大井町線「等々力」駅徒歩1分
取得価格	11,700百万円	3,502百万円	1,200百万円
NOI利回り(*1)	4.3%	4.0%	5.4%
竣工年月	—	2009年1月	1990年8月
構造・階層	—	RC造地上8階地下1階建	SRC造地上3階地下2階建
賃貸可能面積(*2)	5,500.04㎡	1,334.88㎡	1,593.58㎡
稼働率(*3)	100.0%	91.1%	100.0%
物件特性	▶ みなとみらい21地区のほぼ中央にあって、「グランモール公園」沿いの商業立地 ▶ 三方を街路及び公園に囲まれ、視認性が高い ▶ 大手インテリア企業を核とする大規模商業施設の底地	▶ 「日比谷」駅、「銀座」駅及び「有楽町」駅等の複数駅から程近い商業立地 ▶ 銀座・有楽町エリアにあって、JR山手線高架下の飲食店舗が連担する人通りの多い街路沿い ▶ 前面のカーテンウォールは人目を惹き、一定の存在感を発揮	▶ 「等々力」駅至近で、東急大井町線沿いの区道と面する立地 ▶ 「等々力」駅の正面に位置し、同駅からの視認性も良好 ▶ 住宅地を後背地とした、駅勢圏生活者のデイリーニーズに対応する生活利便型駅前商業施設

*1 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは第6期末(2017年2月末時点)の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

*2 第6期末(2017年2月末)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。

*3 第6期末(2017年2月末)時点の数値となります。

物件番号	NH-01	NH-02	NH-03	NH-04
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
現況写真				
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10分	東急田園都市線「用賀」駅徒歩14分	東急田園都市線「駒沢大学」駅徒歩13分	京王井の頭線「富士見ヶ丘」駅徒歩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%
竣工年月	2005年9月	2005年9月	2005年8月	2005年4月
構造・階層	RC造地上4階建	RC造地上3階建	RC造地上3階建	RC造地上3階建
賃貸可能面積(*2)	5,454.48㎡	5,977.75㎡	3,700.26㎡	3,975.99㎡
稼働率(*3)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	- 戸建てや低層の集合住宅が多い閑静な住宅街に立地 - 最大手の一角を占める有料老人ホーム事業者が施設を運営し、「アリア」は同事業者の最高価格帯ブランドの位置付 - 日本橋興業(株)(現:ヒューリック(株))による建替物件	- 周囲には街路樹が立ち並ぶ歩道の整備された閑静な住宅街に立地 - 会員制リゾートホテル事業・メディカル事業等を展開する大手事業者が施設を運営 - 要介護者向け施設としては比較的大きい施設規模を確保	- 中層の集合住宅が多く見られる住宅街に立地 - 会員制リゾートホテル事業・メディカル事業等を展開する大手事業者が施設を運営 - 施設は邸宅風の家族的な雰囲気が特徴	- 中層の集合住宅の中に、神社や学校等が見られる住宅街に立地 - 会員制リゾートホテル事業・メディカル事業等を展開する大手事業者が施設を運営 - ハード面では、居室設備に加えて中庭を有している点が特徴

*1 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは第6期末(2017年2月末時点)の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

*2 第6期末(2017年2月末)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。

*3 第6期末(2017年2月末)時点の数値となります。

物件番号	NH-05	HT-01
物件名	トラストガーデン常磐松	相鉄フレッサイン銀座七丁目(土地)
現況写真		
所在地	東京都渋谷区東	東京都中央区銀座
最寄駅	東京メトロ銀座線ほか「表参道」駅徒歩13分	東京メトロ銀座線ほか「銀座」駅徒歩5分
取得価格	3,030百万円	4,370百万円
NOI利回り(*1)	4.7%	3.8%
竣工年月	2016年1月	-
構造・階層	RC造地上6階地下1階建	-
賃貸可能面積(*2)	2,893.82㎡	352.36㎡
稼働率(*3)	100.0%	100.0%
物件特性	➢ 「常磐松」の旧地名で知られる高級住宅の閑静な一角に立地 ➢ 会員制リゾートホテル事業・メディカル事業等を展開する大手事業者が施設を運営 ➢ 環境配慮型の設備を導入し、外観デザイン、車寄せ等によりグレード感を創出	➢ 「銀座」駅を最寄りとし、「中央通り」及び「昭和通り」に挟まれた街区の一角に立地 ➢ 日本を代表する商業地「銀座」にあって、複数の開発計画が進行するエリアに所在 ➢ 土地上の建物は、相鉄グループが自社ブランドでホテルを運営

*1 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは第6期末(2017年2月末時点)の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

*2 第6期末(2017年2月末)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。

*3 第6期末(2017年2月末)時点の数値となります。

物件番号	NW-01	NW-02	NW-03	NW-04
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
現況写真				
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幡野町
取得価格	4,570百万円	1,355百万円	1,080百万円	1,015百万円
NOI利回り(*1)	5.1%	5.7%	6.5%	6.0%
竣工年月	2001年1月	1998年4月	2001年10月	1997年5月
構造・階層	S・SRC造地上6階地下1階建	RC造地上4階地下1階建	S・SRC造地上7階建	RC造地上3階地下1階建
賃貸可能面積(*2)	12,773.04㎡	3,832.73㎡	5,208.54㎡	4,943.10㎡
稼働率(*3)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

*1 NOI利回り=NOI/取得価格 (NOI利回りは第6期末(2017年2月末時点)の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

*2 第6期末(2017年2月末)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。

*3 第6期末(2017年2月末)時点の数値となります。

物件番号	NW-05	NW-06	NW-07	NW-08
物件名	長野ネットワークセンター	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
現況写真				
所在地	長野県長野市大字鶴賀緑町	千葉県印西市武西学園台	北海道札幌市北区北九条西	京都府木津川市木津雲村
取得価格	305百万円	7,060百万円	2,510百万円	1,250百万円
NOI利回り(*1)	8.8%	5.4%	5.5%	5.9%
竣工年月	1994年9月	1995年6月	2002年1月	2001年5月
構造・階層	S・RC造地上6階地下1階建	SRC造地上8階地下2階建	S造地上5階建	SRC・S造地上3階建
賃貸可能面積(*2)	2,211.24㎡	23,338.00㎡	9,793.57㎡	9,273.44㎡
稼働率(*3)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

*1 NOI利回り＝NOI／取得価格（NOI利回りは第6期末（2017年2月末時点）の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。）

*2 第6期末（2017年2月末）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。

*3 第6期末（2017年2月末）時点の数値となります。

6. 物件別鑑定評価額の状況

(単位: 百万円) (*1)

物件名	① 取得価格	② 帳簿価格 (2017年2月末)	③ 鑑定評価額(2017年2月末)							④ 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		
東京コマース・プロパティ(23物件)／小計	190,536	190,954	217,255	219,892	215,398				26,300	
オフィス(14物件)／小計	142,252	142,535	161,375	163,132	160,028	3.4%	3.8%		18,839	
OF-01 ヒューリック神谷町ビル	36,750	36,912	41,200	42,200	40,700	3.4%	3.8%	大和不動産鑑定	4,287	
OF-02 ヒューリック九段ビル(底地)	11,100	11,191	12,500	12,500	12,400	3.3%	3.8%	日本不動産研究所	1,308	
OF-03 虎ノ門ファーストガーデン	8,623	8,450	10,800	10,800	10,800	3.3%	3.7%	シービーアールイー	2,349	
OF-04 ラビロス六本木	6,210	6,633	8,050	8,150	7,940	3.4%	3.9%	日本不動産研究所	1,416	
OF-05 ヒューリック高田馬場ビル	3,900	3,854	4,630	4,560	4,660	4.0%	4.4%	大和不動産鑑定	775	
OF-06 ヒューリック神田ビル	3,780	3,688	4,110	4,400	3,990	4.1%	4.2%	谷澤総合鑑定所	421	
OF-07 ヒューリック神田橋ビル	2,500	2,540	2,820	2,840	2,810	3.6%	4.0%	大和不動産鑑定	279	
OF-08 ヒューリック蛸殻町ビル	2,210	2,203	2,750	2,750	2,750	4.4%	4.5%	谷澤総合鑑定所	546	
OF-09 御茶ノ水ソラシティ	38,149	37,778	42,315	42,532	42,098	3.2%	3.6%	日本不動産研究所	4,536	
OF-10 ヒューリック東上野一丁目ビル	2,670	2,666	2,940	2,980	2,890	3.9%	4.3%	日本不動産研究所	273	
OF-11 笹塚サウスビル	2,100	2,166	2,170	2,180	2,160	4.4%	4.9%	日本不動産研究所	3	
OF-12 東京西池袋ビルディング	1,580	1,629	1,800	1,830	1,760	4.2%	4.6%	日本不動産研究所	170	
OF-13 ゲートシティ大崎	4,370	4,529	4,490	4,510	4,470	3.3%	3.8%	日本不動産研究所	△39	
OF-14 ヒューリック虎ノ門ビル	18,310	18,290	20,800	20,900	20,600	3.1%	3.5%	日本不動産研究所	2,509	
商業施設(9物件)／小計	48,284	48,418	55,880	56,760	55,370	4.1%	4.2%		7,461	
RE-01 大井町再開発ビル2号棟	9,456	9,453	11,900	12,200	11,800	4.2%	4.4%	谷澤総合鑑定所	2,446	
RE-02 大井町再開発ビル1号棟	6,166	6,256	7,320	7,410	7,280	4.4%	4.6%	谷澤総合鑑定所	1,063	
RE-03 ダイニングスクエア秋葉原ビル	3,200	3,208	3,700	3,760	3,640	4.1%	4.3%	日本不動産研究所	491	
RE-04 ヒューリック神宮前ビル	2,660	2,658	3,430	3,520	3,390	3.5%	3.7%	谷澤総合鑑定所	771	
RE-05 ヒューリック新宿三丁目ビル	5,550	5,563	6,100	6,260	5,940	3.7%	3.9%	日本不動産研究所	536	
RE-06 横浜山下町ビル	4,850	4,784	5,440	5,510	5,370	4.6%	4.8%	日本不動産研究所	655	
RE-07 リーフみなとみらい(底地)(※3)	11,700	11,765	13,000		13,000	3.9%		大和不動産鑑定	1,234	
RE-08 オーキッドスクエア	3,502	3,513	3,770	3,870	3,730	3.4%	3.8%	大和不動産鑑定	256	
RE-09 ヒューリック等々力ビル	1,200	1,213	1,220	1,230	1,220	4.7%	4.9%	谷澤総合鑑定所	6	
次世代アセット(14物件)／小計	40,789	41,043	46,638	46,948	46,257				5,594	
有料老人ホーム(5物件)／小計	17,274	17,419	21,450	21,600	21,290	4.5%	4.7%		4,030	
NH-01 アリア松原	3,244	3,226	4,280	4,300	4,250	4.4%	4.6%	日本不動産研究所	1,053	
NH-02 トラストガーデン用賀の杜	5,390	5,387	6,790	6,830	6,750	4.7%	4.9%	日本不動産研究所	1,402	
NH-03 トラストガーデン桜新町	2,850	2,893	3,610	3,630	3,590	4.6%	4.8%	日本不動産研究所	716	
NH-04 トラストガーデン杉並宮前	2,760	2,803	3,490	3,510	3,470	4.6%	4.8%	日本不動産研究所	686	
NH-05 トラストガーデン常盤松	3,030	3,108	3,280	3,330	3,230	4.2%	4.4%	日本不動産研究所	171	
ネットワークセンター(8物件)／小計	19,145	19,227	20,598	20,728	20,417	5.1%	5.3%		1,370	
NW-01 池袋ネットワークセンター	4,570	4,553	5,240	5,300	5,170	4.4%	4.6%	日本不動産研究所	686	
NW-02 田端ネットワークセンター	1,355	1,371	1,560	1,570	1,540	4.9%	5.1%	日本不動産研究所	188	
NW-03 広島ネットワークセンター	1,080	1,064	1,220	1,220	1,210	5.7%	5.9%	日本不動産研究所	155	
NW-04 熱田ネットワークセンター	1,015	1,005	1,100	1,110	1,090	5.4%	5.6%	日本不動産研究所	94	
NW-05 長野ネットワークセンター	305	313	368	368	367	6.9%	7.1%	日本不動産研究所	54	
NW-06 千葉ネットワークセンター	7,060	7,123	7,190	7,230	7,140	5.2%	5.4%	日本不動産研究所	66	
NW-07 札幌ネットワークセンター	2,510	2,568	2,600	2,610	2,580	5.2%	5.4%	日本不動産研究所	31	
NW-08 京阪奈ネットワークセンター	1,250	1,227	1,320	1,320	1,320	5.5%	5.7%	日本不動産研究所	92	
ホテル(1物件)／小計	4,370	4,397	4,590	4,620	4,550	3.6%	3.1%		192	
HT-01 相鉄フレックス銀座七丁目(土地)	4,370	4,397	4,590	4,620	4,550	3.6%	3.1%	日本不動産研究所	192	
全物件(37物件)合計	231,325	231,997	263,893	266,840	261,655				31,895	

*1 取得価格は四捨五入、帳簿価格は百万円未満を切捨てています。

*2 各利回りの小計は、2017年2月末時点の用途別鑑定評価額に基づく加重平均により算出しています。

*3 RE-07は鑑定評価上直接還元法を適用しておらず、DCF法上の最終還元利回りも採用していませんが、比較の便宜上、直接還元法上の収益価格及び各還元利回りの小計及び合計には、DCF法上の収益価格及び割引率を代用して算出しています。

7. 物件別鑑定評価額一覧(対前期比)

物件名	鑑定評価額			還元利回り(直接還元法)			鑑定機関
	① 2016年8月末	② 2017年2月末	③ 差異 ②-①	④ 2016年8月末 (※1)	⑤ 2017年2月末 (※1)	⑥ 差異 ⑤-④	
東京コマーシャル・プロパティ(23物件)／小計	214,604	217,255	2,651				
オフィス(14物件)／小計	159,124	161,375	2,251	3.7%	3.6%	△0.1%	
OF-01 ヒューリック神谷町ビル	40,700	41,200	500	3.7%	3.6%	△0.1%	大和不動産鑑定
OF-02 ヒューリック九段ビル(底地)	12,400	12,500	100	3.8%	3.7%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-03 虎ノ門ファーストガーデン	10,500	10,800	300	3.7%	3.6%	△0.1%	シービーアールイー
OF-04 ラビロス六本木(※2)	8,010	8,050	40	3.8%	3.7%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-05 ヒューリック高田馬場ビル	4,400	4,630	230	4.3%	4.2%	△0.1%	大和不動産鑑定
OF-06 ヒューリック神田ビル	4,060	4,110	50	4.1%	4.0%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
OF-07 ヒューリック神田橋ビル	2,800	2,820	20	3.9%	3.8%	△0.1%	大和不動産鑑定
OF-08 ヒューリック蛸殻町ビル	2,720	2,750	30	4.4%	4.3%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
OF-09 御茶ノ水ソラシティ(※2)	41,664	42,315	651	3.6%	3.5%	△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	2,910	2,940	30	4.2%	4.1%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-11 笹塚サウスビル	2,170	2,170	0	4.8%	4.7%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-12 東京西池袋ビルディング	1,790	1,800	10	4.5%	4.4%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-13 ゲートシティ大崎	4,400	4,490	90	3.8%	3.7%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-14 ヒューリック虎ノ門ビル(※2)	20,600	20,800	200	3.5%	3.4%	△0.1%	日本不動産研究所
商業施設(9物件)／小計	55,480	55,880	400	4.1%	4.1%	△0.1%	
RE-01 大井町再開発ビル2号棟	11,800	11,900	100	4.3%	4.2%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
RE-02 大井町再開発ビル1号棟	7,320	7,320	0	4.5%	4.4%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
RE-03 ダイニングスクエア秋葉原ビル	3,680	3,700	20	4.2%	4.1%	△0.1%	日本不動産研究所
RE-04 ヒューリック神宮前ビル	3,370	3,430	60	3.6%	3.5%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
RE-05 ヒューリック新宿三丁目ビル	6,060	6,100	40	3.7%	3.7%	0.0%	日本不動産研究所
RE-06 横浜山下町ビル	5,380	5,440	60	4.7%	4.6%	△0.1%	日本不動産研究所
RE-07 リーフみなとみらい(底地)(※3)	12,900	13,000	100				大和不動産鑑定
RE-08 オーキッドスクエア	3,750	3,770	20	3.7%	3.6%	△0.1%	大和不動産鑑定
RE-09 ヒューリック等々力ビル(※2)	1,220	1,220	0	4.7%	4.7%	0.0%	大和不動産鑑定
次世代アセット(14物件)／小計	46,215	46,638	423				
有料老人ホーム(5物件)／小計	21,180	21,450	270	4.6%	4.5%	△0.1%	
NH-01 アリア松原	4,250	4,280	30	4.5%	4.4%	△0.1%	日本不動産研究所
NH-02 トラストガーデン用賀の杜	6,700	6,790	90	4.8%	4.7%	△0.1%	日本不動産研究所
NH-03 トラストガーデン桜新町	3,560	3,610	50	4.7%	4.6%	△0.1%	日本不動産研究所
NH-04 トラストガーデン杉並宮前	3,440	3,490	50	4.7%	4.6%	△0.1%	日本不動産研究所
NH-05 トラストガーデン常盤松(※2)	3,230	3,280	50	4.3%	4.2%	△0.1%	日本不動産研究所
ネットワークセンター(8物件)／小計	20,535	20,598	63	5.1%	5.1%	△0.1%	
NW-01 池袋ネットワークセンター	5,160	5,240	80	4.5%	4.4%	△0.1%	日本不動産研究所
NW-02 田端ネットワークセンター	1,570	1,560	△10	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	1,210	1,220	10	5.8%	5.7%	△0.1%	日本不動産研究所
NW-04 熱田ネットワークセンター	1,110	1,100	△10	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	365	368	3	7.0%	6.9%	△0.1%	日本不動産研究所
NW-06 千葉ネットワークセンター	7,220	7,190	△30	5.2%	5.2%	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	2,600	10	5.3%	5.2%	△0.1%	日本不動産研究所
NW-08 京阪奈ネットワークセンター	1,310	1,320	10	5.6%	5.5%	△0.1%	日本不動産研究所
ホテル(1物件)／小計	4,500	4,590	90	3.8%	3.6%	△0.2%	
HT-01 相鉄フレッサイン銀座七丁目(土地)(※2)	4,500	4,590	90	3.8%	3.6%	△0.2%	日本不動産研究所
全物件(37物件)合計	260,819	263,893	3,074				

*1 還元利回りは各期末時点の用途別鑑定評価額に基づく加重平均により算出しています。

*2 第6期取得資産について、2016年8月末は取得時点の数値を記載のうえ、各種数値を算出しています(OF-04、OF-09及びOF-14は追加取得部分を加算しています。)

*3 RE-07は鑑定評価上直接還元法を適用していませんが、比較の便宜上、還元利回りの用途別小計には、DCF法上の割引率を代用して算出しています。

主要な財務指標の推移

	第1期末 (2014年8月末)	第2期末 (2015年2月末)	第3期末 (2015年8月末)	第4期末 (2016年2月末)	第5期末 (2016年8月末)	第6期末 (2017年2月末)
有利子負債総額	33,000百万円	60,700百万円	68,470百万円	80,770百万円	81,470百万円	97,460百万円
固定金利比率*1 (金利スワップによる固定化含む)	88.0%	93.5%	94.2%	95.1%	94.3%	95.9%
平均利率*1	0.85%	0.77%	0.77%	0.71%	0.71%	0.70%
平均利率*1 (アップフロントフィー含む)	0.98%	0.91%	0.91%	0.85%	0.84%	0.84%
平均残存期間*1	4.4年	5.1年	4.9年	4.8年	4.3年	4.9年

投資法人債の発行状況

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

レンダーフォーメーション*2

借入先	残高 (百万円)	シェア*3
みずほ銀行	27,633	29.9%
三井住友銀行	20,308	22.0%
三菱東京UFJ銀行	11,308	12.2%
みずほ信託銀行	8,692	9.4%
日本政策投資銀行	6,542	7.1%
三井住友信託銀行	6,542	7.1%
農林中央金庫	6,542	7.1%
りそな銀行	1,970	2.1%
信金中央金庫	641	0.7%
あおぞら銀行	641	0.7%
新生銀行	641	0.7%
明治安田生命保険	500	0.5%
日本生命保険	500	0.5%

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	100億円	2018年2月7日
三井住友銀行		
三菱東京UFJ銀行		

*1 固定金利比率、平均残存期間は小数第2位、平均利率は小数第3位を四捨五入しています。

*2 第6期末(2017年2月末)時点の状況です。

*3 借入金残高(総額)に対する比率で、小数第2位を四捨五入しています。

	エンドテナント名	物件名称	賃貸面積(m ²)	面積 比率(%) *1	契約満了日	契約形態
1	ソフトバンク株式会社	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 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	71,373.66	31.3	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、 京阪奈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) 2028年3月27日 (千葉ネットワークセンター) 2028年5月22日 (札幌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 リーフみなとみらい(底地)*3 相鉄フレッサイン銀座七丁目 (土地)*4	34,301.80	15.0	2063年2月6日 2019年2月6日 2017年9月27日 2046年3月29日 2046年9月15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 建物譲渡特約付 事業用定期借地契約 共有者間協定
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 トラストガーデン常磐松	16,547.82	7.2	2028年1月24日 2028年1月24日 2028年1月24日 2036年2月29日	普通建物賃貸借契約
4	株式会社バーニーズジャパン	横浜山下町ビル	8,958.70	3.9	—*2	—*2
5	株式会社ベネッセスタイルケア	アリア松原	5,454.48	2.4	2030年9月30日	普通建物賃貸借契約
6	日本製紙株式会社	御茶ノ水ソラシティ	4,555.25	2.0	—*2	定期建物賃貸借契約
7	みずほ証券株式会社	御茶ノ水ソラシティ	3,668.44	1.6	—*2	定期建物賃貸借契約
8	三井不動産株式会社	ゲートシティ大崎	3,527.58	1.5	2019年1月5日	普通建物賃貸借契約
9	Jトラスト株式会社	虎ノ門ファーストガーデン	3,052.05	1.3	2018年11月30日	普通建物賃貸借契約
10	独立行政法人福祉医療機構	ヒューリック神谷町ビル	2,705.25	1.2	2018年3月31日	普通建物賃貸借契約

*1 総賃貸面積に対する比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

*2 エンドテナント又は関係者の承諾が得られていないため、開示していません。

*3 借地契約上の名義人はみずほ信託銀行株式会社ですが、かかる借地契約に基づく借地権を信託財産とする信託の受益者はヒューリック株式会社です。

*4 共有者間協定に基づき共有者であるヒューリック株式会社に対し有償での単独使用を認めています。したがって、ヒューリック株式会社をテナントとして記載しています。

所有者別投資口数 *1 *2

	第5期末 (2016年8月末)		第6期末 (2017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	60,581	6.3%	51,750	5.0%	-8,831	-1.4%
金融機関	529,275	55.3%	603,239	57.7%	73,964	2.4%
都市銀行	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
地方銀行	39,929	4.2%	38,337	3.7%	-1,592	-0.5%
信託銀行	459,959	48.1%	533,459	51.0%	73,500	3.0%
生命保険会社	8,472	0.9%	9,249	0.9%	777	0.0%
損害保険会社	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
信用金庫	15,348	1.6%	16,260	1.6%	912	-0.1%
その他	5,567	0.6%	5,934	0.6%	367	0.0%
その他国内法人	134,598	14.1%	140,471	13.4%	5,873	-0.6%
外国人	224,636	23.5%	236,340	22.6%	11,704	-0.9%
証券会社	7,910	0.8%	13,200	1.3%	5,290	0.4%
合計	957,000	100.0%	1,045,000	100.0%	88,000	-

所有者別投資主数 *1 *2

	第5期末 (2016年8月末)		第6期末 (2017年2月末)		増減	
	投資主数 (人)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)	人数 (人)	比率 (%)
個人	7,399	93.7%	6,787	93.2%	-612	-0.5%
金融機関	99	1.3%	103	1.4%	4	0.2%
都市銀行	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
地方銀行	25	0.3%	27	0.4%	2	0.1%
信託銀行	11	0.1%	14	0.2%	3	0.1%
生命保険会社	5	0.1%	5	0.1%	0	0.0%
損害保険会社	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
信用金庫	36	0.5%	35	0.5%	-1	0.0%
その他	22	0.3%	22	0.3%	0	0.0%
その他国内法人	226	2.9%	197	2.7%	-29	-0.2%
外国人	159	2.0%	175	2.4%	16	0.4%
証券会社	14	0.2%	18	0.2%	4	0.1%
合計	7,897	100.0%	7,280	100.0%	-617	-

主要投資主 *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)	234,615	22.45%
2	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	128,501	12.29%
3	ヒューリック株式会社	120,120	11.49%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	113,607	10.87%
5	NOMURA BANK(LUXEMBOURG)S.A.	71,857	6.87%
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	38,560	3.68%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	18,824	1.80%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	18,645	1.78%
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	11,943	1.14%
10	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	10,234	0.97%

*1 比率は小数第2位を四捨五入しています。

*2 第5期末(2016年8月末)及び第6期末(2017年2月末)時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

*3 小数第3位を切り捨てています。

本投資法人の基本理念

1. 中長期的な投資主価値の最大化

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

2. スポンサーとの企業理念の共有

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

二つの基本理念追求のため
「東京コマーシャル・プロパティ」及び「次世代アセット」へ投資

本投資法人のポートフォリオ構築方針

東京コマーシャル・プロパティ

オフィス

商業施設



- ・スポンサーが豊富な運用実績とノウハウを有する東京コマーシャル・プロパティに重点投資
- ・オフィスと商業施設に全体の**80~90%程度**を投資
- ・立地の選定を最も重視

次世代アセット

有料老人ホーム

ネットワークセンター

ホテル

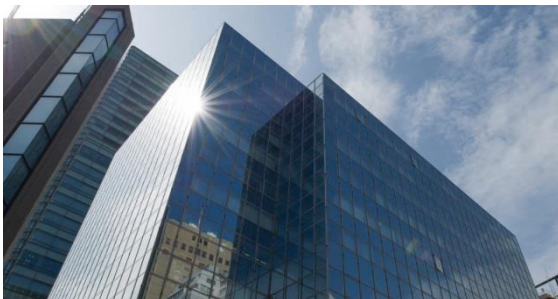


- ・将来的な社会的ニーズの高まりを背景として、将来にわたって堅実な需要が見込まれると本投資法人が判断する賃貸不動産
- ・有料老人ホーム、ネットワークセンター、ホテルに全体の**10~20%程度**を投資
- ・原則としてシングルテナントとの間に長期賃貸借契約を締結
- ・テナントの事業、財務内容及び運営力を慎重に評価

“立地”への徹底的なこだわり ～ 立地の優位性 ～

TOKYO オフィス OFFICE PROPERTIES

- (1) 東京23区
- (2) 最寄駅から
徒歩5分以内
(原則)



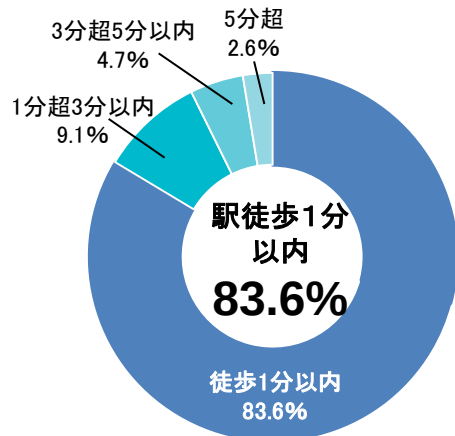
TOKYO 商業施設 RETAIL PROPERTIES

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

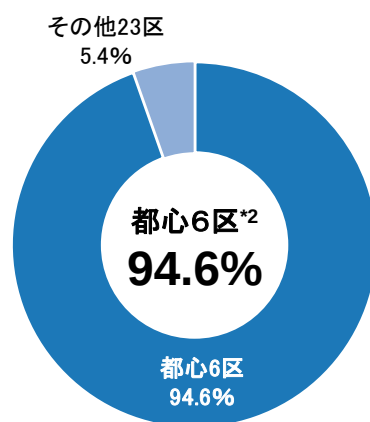


ポートフォリオ(オフィス)の状況

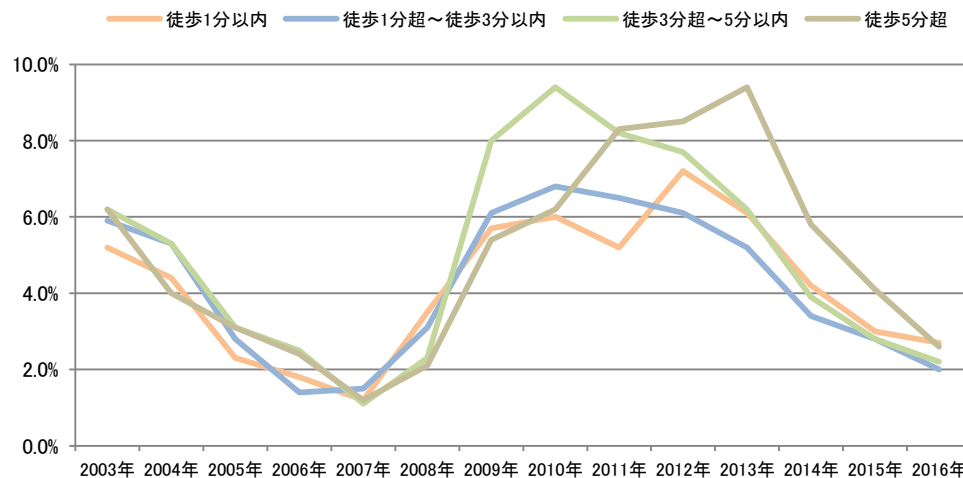
最寄駅からの徒歩分数別*1



エリア別*1



駅距離別空室率の推移(東京23区)*3



*1 2017年4月末予定のポートフォリオにおける取得価格に基づく割合です。

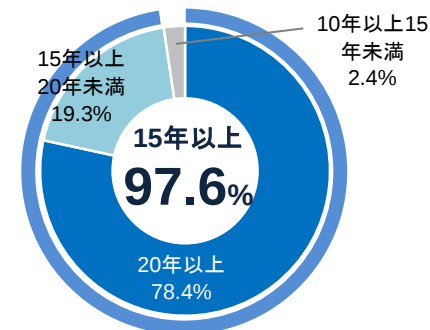
*2 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。

*3 (出所)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」(調査時点2016年12月)

次世代アセットへの投資

- 将来的な社会的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
- 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
- テナントの事業及び財務に係るデューディリジェンスに加えて、テナントの運営力を慎重に評価

賃貸借期間 *1

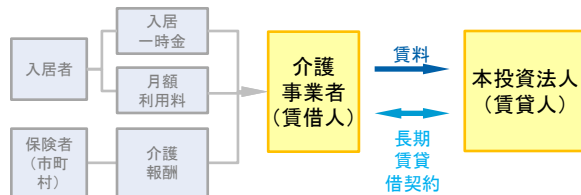


有料老人ホーム



- 主に介護を必要とする高齢者を対象とする介護付有料老人ホームのうち、利用権方式の施設
- 厚生労働省のガイドライン*2により、当初賃貸借契約期間は20年以上
- 介護報酬の変動リスクを回避する観点から、想定月額利用料*3が高価格帯に属する施設が投資対象

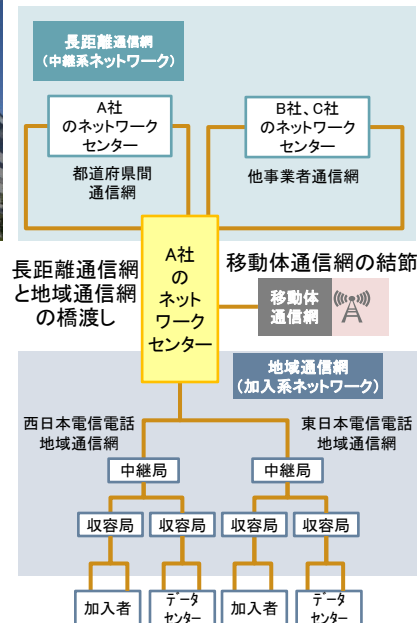
(ご参考) 有料老人ホームのキャッシュフロー構造



ネットワークセンター



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



ホテル



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

*1 2017年4月末予定のポートフォリオにおける賃貸面積に基づく割合です。

*2 厚生労働省「有料老人ホームの設置運営標準指針について」

*3 入居一時金を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。なお、入居一時金が存在しないケースもあります。

建替・開発*1*2

■ 実績

主要用途	区分	竣工年	物件名	
オフィス	建替	2009年	ヒューリック八王子ビル	
		2010年	ヒューリック両国ビル	
			虎ノ門ファーストガーデン	取得済
			ヒューリック麹町ビル	
		2011年	ヒューリック銀座数寄屋橋ビル	
			ヒューリック荻窪ビル	
		2012年	ヒューリック駒込ビル	
			ヒューリック本社ビル	
	開発	2014年	ヒューリック新宿ビル	
		2015年	ヒューリック浅草橋江戸通	
2013年		ヒューリック浅草橋ビル		
2013年		御茶ノ水ソラシティ	取得済	
	永田町ぽっかいどうスクエア			
	2015年	品川シーズンテラス		
		ヒューリック虎ノ門ビル	取得済	
商業施設	建替	2009年	仙台ファーストタワー(商業棟・アトリウム)	
		2010年	木更津ホームセンター	
		2012年	ヒューリック渋谷第二ビル	
		2015年	グレースシア調布	
		ヒューリック志村坂上		
	開発	2017年	ヒューリック大森ビル	取得済
ホテル	建替	2012年	ヒューリック雷門ビル	
	開発	2016年	相鉄フレックスイン銀座七丁目	取得済(土地)
高齢者施設	建替	2005年	アリア松原	取得済
		2010年	アイリスガーデン北浦和	
		2011年	グランダ大森山王	
		2012年	アリスタージュ経堂	
		2013年	サニーライフ船橋	
			グランダ学芸大学	
			アリア代々木上原	
			ホスピタルメント武蔵野	
			2014年	チャームスイート石神井公園
		サニーライフ東京新宿		
2015年	チャームスイート新宿戸山			
	2016年	ホスピタルメント板橋ときわ台		
	開発	2016年	トラストガーデン常盤松	取得済
病院	開発	2015年	新札幌豊和病院	

■ 計画

主要用途	区分	竣工予定	物件名
オフィス	建替	2018年	新設府中PJ
		2019年	新設王子PJ
	開発	2018年	日本橋二丁目再開発PJ
		2019年	秋葉原開発用地
商業施設	建替	2017年	新設蒲田PJ
		2017年	ヒューリック渋谷井の頭通りビル 京都四条通開発計画(当社部分) 新橋二丁目開発計画 ヒューリック渋谷公園通りビル計画
	開発	2019年	宇田川町32開発計画
		2020年	東京地下鉄六本木7丁目計画
		2018年	ヒューリック有楽町二丁目開発計画
		2018年	新設板橋PJ 新設目白PJ 新設神田駿河台PJ
商業施設・ホテル	開発	2018年	
	建替	2018年	
ホテル	開発	2017年	六本木3丁目相鉄ホテル開発計画
		2018年	築地三丁目開発計画
旅館	開発	2018年	河口湖ふふ開発計画
		2017年	新設調布PJ
高齢者施設	建替	2017年	日体大学深沢開発計画 玉川田園調布開発計画
		2018年	稲村ガ崎開発計画
	開発	2019年	横浜山手町開発計画
		2018年	一院院開発計画
納骨堂	開発	2018年	

*1 上記の物件(取得済のものを除きます)について、本書作成日付現在、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。

新規投資*1 *2

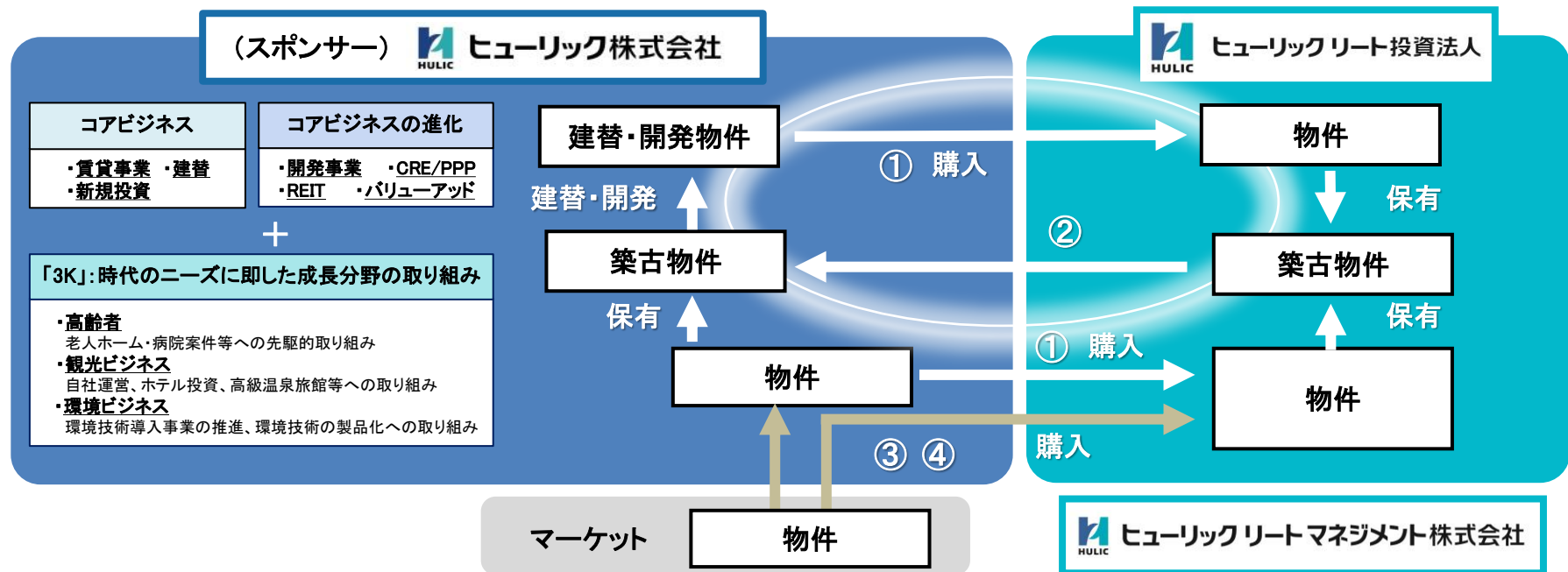
■ 実績(2012年以降)

主要用途	取得年	物件名	主要用途	取得年	物件名	主要用途	取得年	物件名
オフィス	2012年	ヒューリック銀座7丁目ビル	商業施設	2013年	ヒューリック新宿三丁目ビル 取得済	高齢者施設	2012年	トラストガーデン用賀の社 取得済
	2013年	ラビロス六本木 取得済			ヴィクトリアワードローブ神保町			トラストガーデン桜新町 取得済
		ヒューリック神谷町ビル 取得済			ヒューリック神宮前ビル 取得済			トラストガーデン杉並宮前 取得済
	2015年	ヒューリック銀座一丁目ビル			ヒューリック渋谷宇田川町ビル		2013年	エスベラル城東
		八丁堀オフィス3物件		2014年	ツルミフーガ1		2014年	豊洲シニアレジデンス
		ヒューリック銀座ウォールビル			横浜山下町ビル 取得済		2015年	チャームスイート西宮浜
		大和代々木第二ビル			オーキッドスクエア 取得済			リアンレーヴ八雲
		Primage 飯田橋		2015年	G10		2016年	浅草ケアパークそよ風
		御茶ノ水Sビル			池袋東急ハンズ	ネットワークセンター		ライフコミュニケーション葉山
		ヴァンセットビル			池袋G10		2012年	池袋ネットワークセンター 取得済
		ヒューリック渋谷一丁目ビル 取得済			宇田川町シグマ第5ビル			田端ネットワークセンター 取得済
		豊洲プライムスクエア等8物件			ウインズ浅草ビル			広島ネットワークセンター 取得済
		山京目黒ビル			浅草パークホールビル			熱田ネットワークセンター 取得済
		フジビル28			ヒューリック浅草一丁目			長野ネットワークセンター 取得済
	2016年	ヤマト羽田ビル		2016年	ヒューリック神宮前五丁目ビル		2013年	千葉ネットワークセンター 取得済
		ヒューリック新川崎ビル			Bleu Cinq Point (一部)			札幌ネットワークセンター 取得済
		ヒューリック銀座三丁目ビル					2014年	京阪奈ネットワークセンター 取得済
		ヒューリック渋谷宮下公園ビル				ホテル	2014年	ヒューリック銀座二丁目ビル
		銀座aビル						東京ベイ舞浜ホテルクラブリゾート
		ヒューリック仲御徒町ビル					2015年	東京ベイ舞浜ホテル
								サザンビーチホテル & リゾート沖縄
						旅館	2016年	グランドニッコー東京 台場(底地)
								葉山SCAPES THE SUITE
							2015年	箱根翠松園
								熱海ふふ
							2016年	ATAMI海峯楼
						倉庫	2016年	ヒューリック加須物流センター

*1 上記の物件(取得済のものを除きます)について、本書作成日付現在、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。

主要なスポンサーサポート ～資産循環モデル～



図① : 優先交渉権

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

図② : 再開発サポート

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

図③ : ウェアハウジング機能の提供

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

図④ : 第三者保有物件の売却情報提供

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

環境への取り組み

DBJ Green Building 認証制度

環境・社会へ配慮された不動産を評価する認証制度
(DBJ Green Building 認証)を新たに3物件取得



虎ノ門
ファーストガーデン



2016 ♪

大井町再開発
ビル1号棟



2016 ♪

大井町再開発
ビル2号棟



2016 ♪

エネルギー効率の改善

エネルギー効率改善のために、空調機器の更新を促進

～実施済み案件～



ヒューリック神田橋ビル



トラストガーデン桜新町



トラストガーデン杉並宮前

サステナビリティ方針

- 環境 (Environment)・社会 (Society)・ガバナンス (Governance) への配慮が中長期的な投資主価値の最大化につながるという考え方のもと、2016年3月に「サステナビリティ方針」を制定*

コンプライアンスと
リスク管理

法令・規則を遵守
自然環境、有害物質等のリスク評価によるサステナブル配慮

地球温暖化防止

エネルギー効率の改善、CO2排出量削減を推進

循環型社会

「リデュース・リユース・リサイクル」の3Rを推進

環境マネジメント
システム

省エネ・CO2排出削減等の継続的改善

ステークホルダーとの
コラボレーション

ステークホルダーとの双方向のコミュニケーションによる
連携等の向上、地域社会の持続的な発展に貢献

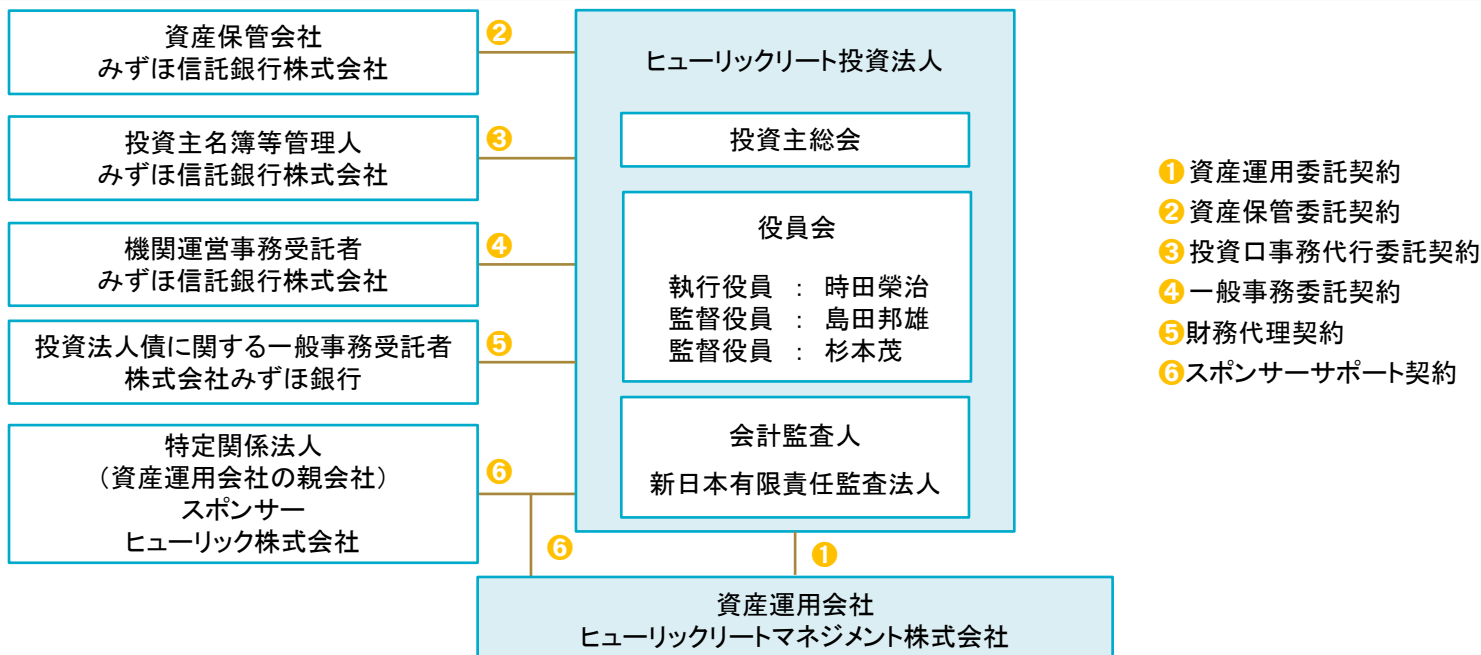
GRESBへの参加

- GRESBは、環境・社会・ガバナンス (ESG) の観点から不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークであり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際にその評価結果を活用しています



* 資産運用会社にて制定したものです。

投資法人の仕組み図



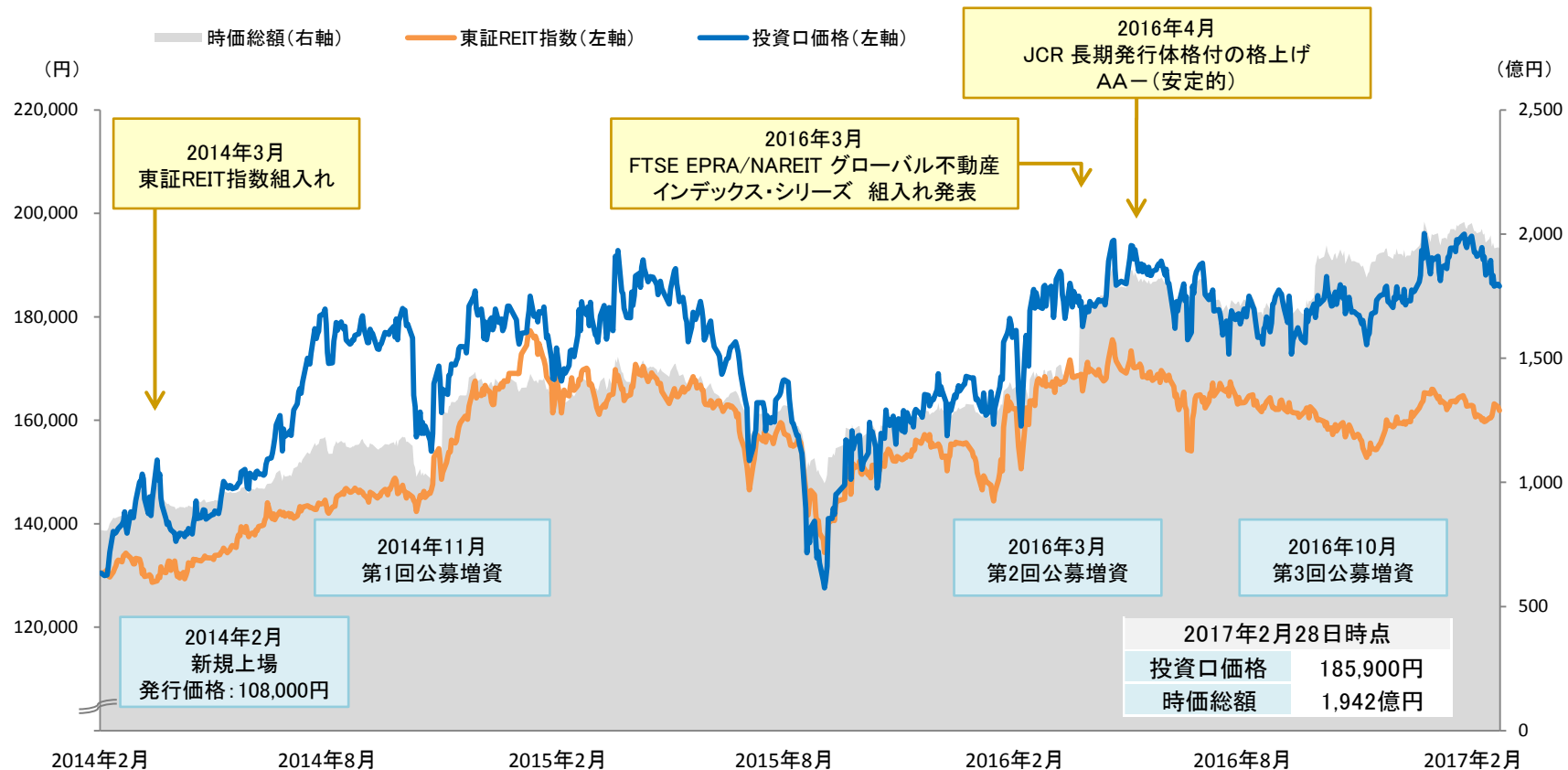
資産運用会社の概要

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	宅地建物取引業免許 東京都知事(1)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

新規上場以降の推移

- 過去3回の公募増資(2014年11月、2016年3月、2016年10月)を実施(時価総額の拡大)
- グローバル指数への組入れによる投資主層の広がり(流動性の向上)
- 格付けの「AA-」への格上げによる信用力の向上

更なる時価総額の拡大と
流動性の向上を目指す



ご注意

本資料には、ヒューリック投資法人（以下「本投資法人」といいます。）に関する予想、見通し、目標、計画等を含む、将来に関する記述が含まれています。これら将来予想に関する記述は、本資料作成時点において入手可能な情報に基づく本投資法人および本資産運用会社の見解または判断等であり、また一定の主観的な仮定を前提としたものであって、将来の業績に影響を与える既知または未知のリスクと不確実な要因が内在して、これらの要因による影響をうけるおそれがあります。したがって、記述された内容が将来実現するとの保証はなく、また、実際の結果と大きく異なる可能性があります。

本資料の作成については細心の注意を払っておりますが、公開情報等からの引用も含め、本投資法人はその細部にわたる検証までは行っておらず、したがって、本投資法人又は本資産運用会社作成の情報であるか又は第三者からの情報であるかを問わず、本資料に掲載の情報の正確性、完全性、適切性、妥当性等につき、何らの保証をするものではありません。また、本投資法人は、本資料に記載の情報を、常に最新のものに改定するとは限らず、またその義務も負いません。本資料の内容は、何らの予告なしに変更されることがあります。

本資料は情報提供のみを目的としたものであり、有価証券、金融商品または取引についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。投資口または投資法人債のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。また、投資に関する決定は、ご自身の判断と責任において行っていただきますようお願い申し上げます。なお、事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。