



証券コード: **3295**



HULIC

ヒューリックリート投資法人

2015年2月期(第2期) 決算説明資料 訂正版(2015年4月20日)

2015年4月15日

I. 決算ハイライト

1. 決算ハイライト	3
------------	---

II. 2015年2月期(第2期)の運用実績

1. ポートフォリオ・サマリー	5
2. 外部成長の実績	7
3. 内部成長の実績	9
4. 財務の状況	11

III. 2015年2月期(第2期)の決算概要

1. 損益計算書	13
2. 貸借対照表	15
3. 鑑定評価状況	16

IV. 今後の戦略 及び 業績予想

1. 戦略の骨子	18
2. 外部成長戦略	19
3. 第3期初の取得(予定)物件	23
4. 内部成長戦略	24
5. 2015年8月期(第3期)以降の業績予想	26
6. 1口当たり分配金の着実な進捗	27

V. Appendix

1. 第1期・第2期 損益計算書	31
2. 第1期・第2期 貸借対照表	32
3. 第2期 ポートフォリオ一覧(オフィス)	33
4. 第2期 ポートフォリオ一覧(商業施設)	36
5. 第2期 ポートフォリオ一覧(有料老人ホーム)	38
6. 第2期 ポートフォリオ一覧(ネットワークセンター)	39
7. 第2期 物件別鑑定評価額の状況	41
8. 第2期 物件別鑑定評価額一覧	42
9. 第2期 物件別賃貸事業収支	43
10. 第2期 主要テナント	45
11. 第2期 投資主の状況	46
12. 本投資法人の基本理念とポートフォリオ構築方針	47
13. 東京コマーシャル・プロパティへの重点投資	48
14. 次世代アセットへの投資	49
15. ヒューリックグループとのコラボレーション	50
16. 投資主利益に配慮した運営体制の確保	51
17. 本投資法人の仕組み	52

I. 決算ハイライト



1 外部成長

- 上場時「21物件 1,014 億円」から「31物件 1,562 億円」に資産規模を拡大*1
(1)2014年10月に上場後初の公募増資を実施し、「7 物件 資産規模 467 億円」を追加取得
(2)第3期初に「3物件 80 億円」を追加取得

上場時	公募増資	第2期末	決算発表時*1
1,014 億円	+467 億円	1,482 億円	1,562 億円

▶ ポートフォリオの質と収益性の向上に資する外部成長を実現

2 内部成長

- 低稼働で取得したヒューリック東上野一丁目ビルの100%稼働を早期実現。アイドルタイムを縮小
- スポンサー・グループと一体となり、退去物件の埋戻しを実施し、99.0%の高稼働率を確保
- 第2期の賃料更改は、増額更改 3件・減額更改 なし で着地

▶ 着実な内部成長実績の積上げ

3 財務戦略

- 投資主価値の向上に向けたLTVコントロールを実践（40% ～ 45% の範囲でコントロール）

上場時	第1期末	第2期末	決算発表時*2
34.3 %	30.3 %	38.5 %	41.3 %

物件取得に伴い、借入金 354 億円を調達

▶ 安定的かつ健全な財務運営を継続

- 平均利率の引き下げと長期化・固定化を推進

4 投資主価値の向上

- 1口当たり分配金(DPU) 及び1口当たり純資産(NAV)の向上を実現

	第1期実績	第2期予想	第2期実績	第3期当初予想	第3期予想
1口当たり分配金	2,383 円	2,800 円	2,926 円 (予想比+126 円)	2,705 円	2,830 円 (当初予想比+125 円)

▶ ポートフォリオの成長と財務マネジメントによる投資主価値の向上

	第1期実績	第2期実績	第1期末対比
1口当たり純資産	115,107 円	123,939 円	+7.7 %

5 今後の成長に向けた取り組み

- 外部成長を基本とし、高稼働率の維持・賃料水準の是正に取り組みつつ、分配金水準の安定的な成長を目指す
(1)年間 500億円 ～ 700億円 の規模拡大(上場後、3年 ～ 5年で資産規模 3,000億円へ)
(2)オフィスビルは、「プライム立地物件」と「東京23区内物件」の組み合わせ*3により、利回り水準を確保

*1 第3期初に取得(予定)の3物件を含みます。

*2 第2期末有利子負債額と第3期初取得3物件借入れ額を加算した数値を第2期末総資産額と第3期初取得3物件の取得価格の合計値で除したものです。

*3 これら用語については、本資料20ページをご参照ください。

Ⅱ．2015年2月期(第2期) の運用実績



1 着実な外部成長の実現

- 上場後初の公募増資による物件取得及び第3期初取得(予定)により、資産規模は、1,562 億円 に拡大*1
(上場時対比 +547 億円 約1.5倍)

		第1期末	公募増資による 取得資産	第2期末	第3期初 取得(予定)資産	第2期 決算発表時点*1
物件数	ポートフォリオ全体	21 _{物件}	7 _{物件}	28 _{物件}	3 _{物件}	31 _{物件}
	東京コマーシャル・プロパティ	12 _{物件}	4 _{物件}	16 _{物件}	3 _{物件}	19 _{物件}
	次世代アセット	9 _{物件}	3 _{物件}	12 _{物件}		12 _{物件}
	平均NOI利回り	5.1%	4.5%	4.9%	4.8%	4.9%
償却後平均NOI利回り		4.5%	3.6%	4.2%	4.2%	4.2%
資産規模	ポートフォリオ全体	1,014 _{億円}	467 _{億円}	1,482 _{億円}	80 _{億円}	1,562 _{億円}
	東京コマーシャル・プロパティ	77.7%	76.9%	77.5%	100.0%	78.6%
	次世代アセット	22.3%	23.1%	22.5%		21.4%
			取得資産 (2014年8月末)		取得(予定)時点	2015年4月末予想
稼働率		99.1%	98.0%	99.0%	100.0%	99.1%

*1 第3期初に取得(予定)の3物件を含みます。

2 ポートフォリオの更なる強化を実現

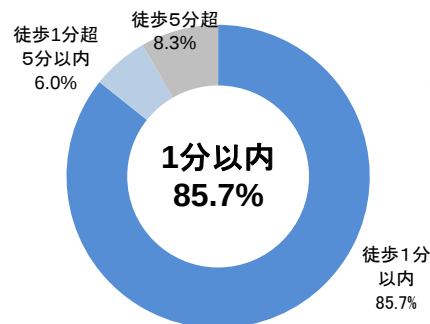
- 東京コマーシャル・プロパティの強みの「駅近 比率」、次世代アセットの強みの「長期賃貸借期間の比率」が進展

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
(賃貸借期間別)

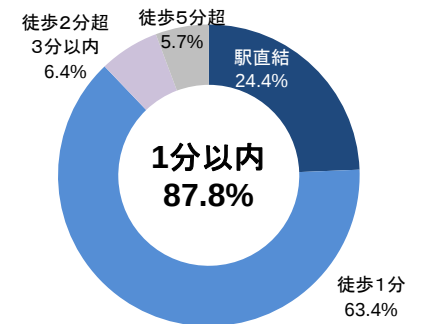
ポートフォリオ全体
(用途別)

第1期末

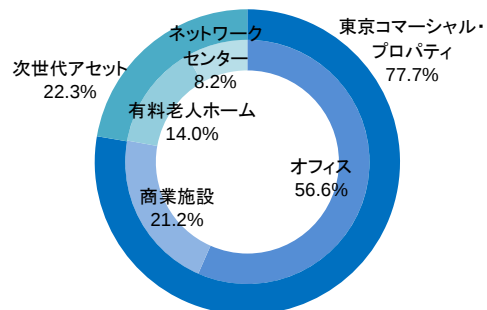
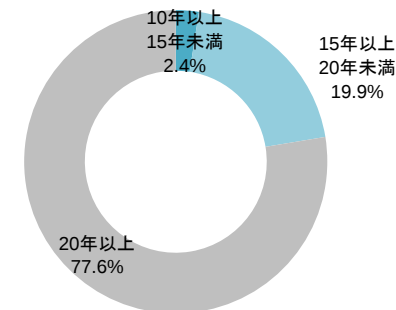
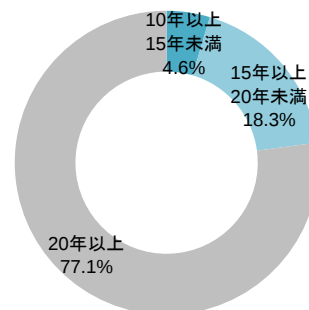


駅徒歩1分以内
+2.1%

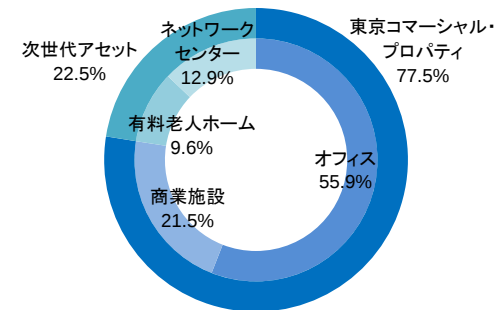
第2期末



15年以上20年未満 +1.6%
20年以上 +0.5%

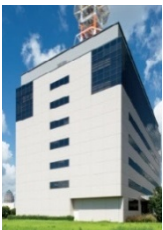


東京コマーシャル・
プロパティ80%程度
次世代アセット20%程度を維持



1 公募増資による物件取得(第2期)

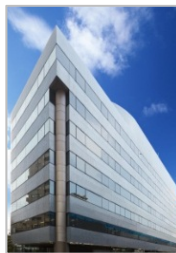
- スポンサーが開発に参画したSクラスビルの「御茶ノ水ソラシティ」を取得
- 資産運用会社の独自のソーシングにより、「ヒューリック東上野一丁目ビル」を取得

	東京コマーシャル・プロパティ				次世代アセット		
	オフィス		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	ヒューリック東上野一丁目ビル	ヒューリック新宿三丁目ビル	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%	4.9%	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*1	91.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

*1 2015年3月末時点の稼働率です。

2 第3期初の物件取得

- ポートフォリオの質と収益性の向上に資する「オフィス 3物件 80億円」を取得

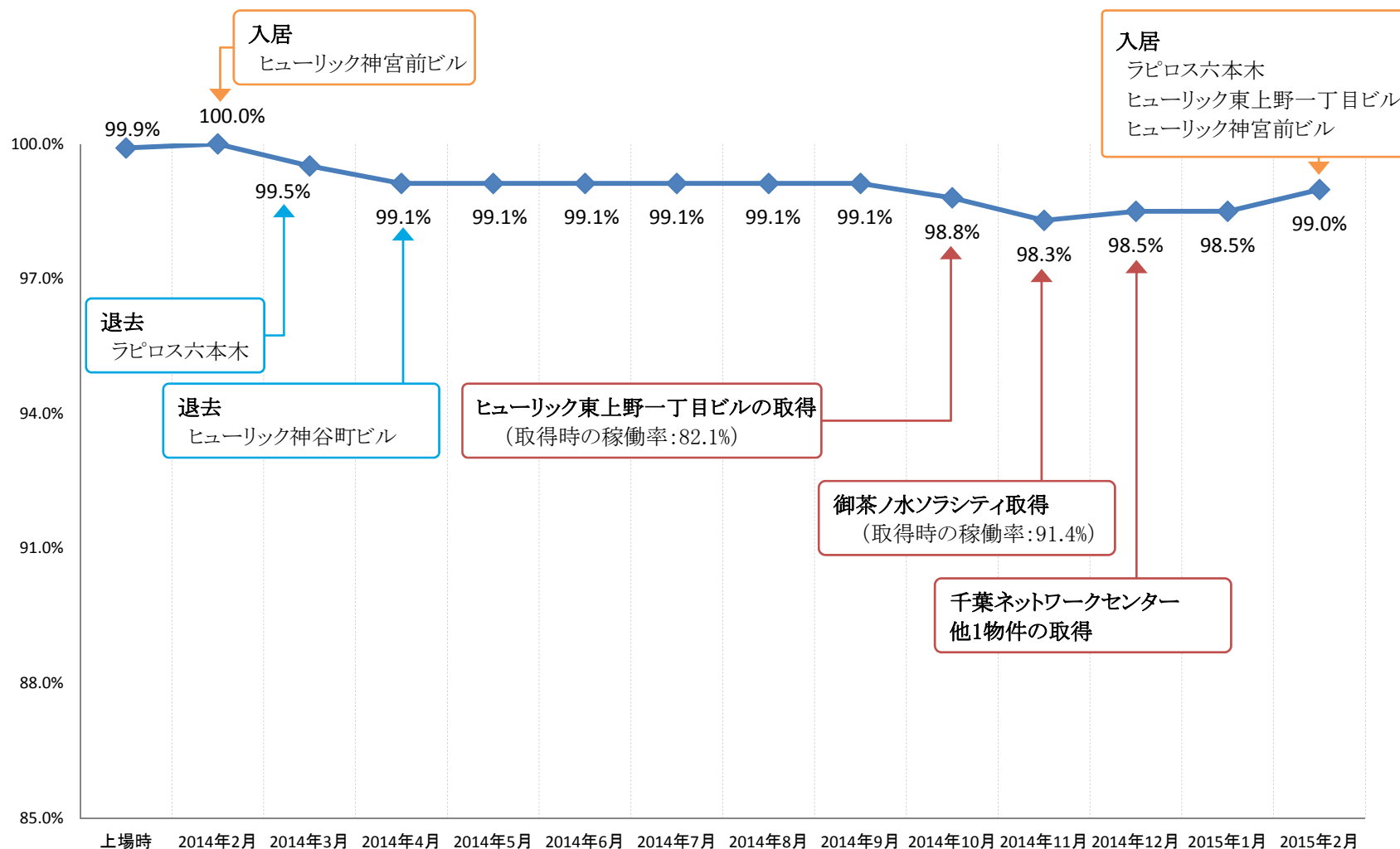
取得先	スポンサー	第三者 (資産運用会社の独自のソーシング)	
物件名	ゲートシティ大崎 (2015年4月16日取得予定)	東京西池袋ビルディング (2015年3月31日取得)	笹塚サウスビル (2015年3月9日取得)
物件写真			
所在地	東京都品川区	東京都豊島区	東京都渋谷区
駅徒歩	JR線、りんかい線 「大崎」駅 徒歩3分	JR線、東京メトロ線、東武線、西武線 「池袋」駅 徒歩3分	京王線 「代田橋」駅 徒歩5分
取得(予定)日	2015年4月16日	2015年3月31日	2015年3月9日
取得(予定)価格	4,370百万円	1,580百万円	2,100百万円
不動産 鑑定評価額	4,500百万円	1,700百万円	2,110百万円
鑑定NOI利回り	4.4%	5.2%	5.3%
階数	(業務商業棟)地上24階 地下4階 (住宅棟)地上20階 地下2階	地上14 階 地下3 階	地上8 階 地下1 階
総賃貸可能 面積 ^{*1}	3,835.78㎡	3,262.08㎡	3,611.49㎡
稼働率 ^{*2}	100.0%	100.0%	100.0%

*1 本投資法人の持分に相当する賃貸可能面積です。

*2 取得(予定)時点の稼働率です。

1 上場来の高稼働率を維持

- スポンサーサポートを活用し、ヒューリック東上野一丁目ビルの100%稼働を早期に実現



1 賃料更改実績

- 第2期は、「増額更改 3件」「減額更改 なし」で着地

	更改件数	増額件数	増額率	減額件数
第1期実績	22件	3件	8%	2件
第2期実績	16件	3件	6%	0件

2 リーシング事例

- ヒューリック東上野一丁目ビル
(取得後、早期にリースアップ完了)



5階 約133坪

自社ビルのオフバランスや立地改善のニーズを持つ、東京北部を本拠点とする上場企業との成約に成功

7階 約43.7坪

館内増床 (第3期)

- ラピロス六本木



3階 約176.5坪

ニーズ分析に基づき、賃貸フロアを小分けすることでテナント候補の裾野を拡大し、全面積の成約に成功

- ヒューリック神田ビル(第3期)



8階 約140坪

既存テナントの退去前にリースアップ完了

3 経費削減

- 個別物件の管理仕様の見直し等を実施し、年間 約930万円の経費を削減

物件名称	見直し内容	年間削減金額
ヒューリック神谷町ビル	BM会社の切り替えによるコスト削減	約800万円
ヒューリック東上野一丁目ビル	ビルメンテナンス・コストの見直し	約100万円
ヒューリック新宿三丁目ビル		約30万円



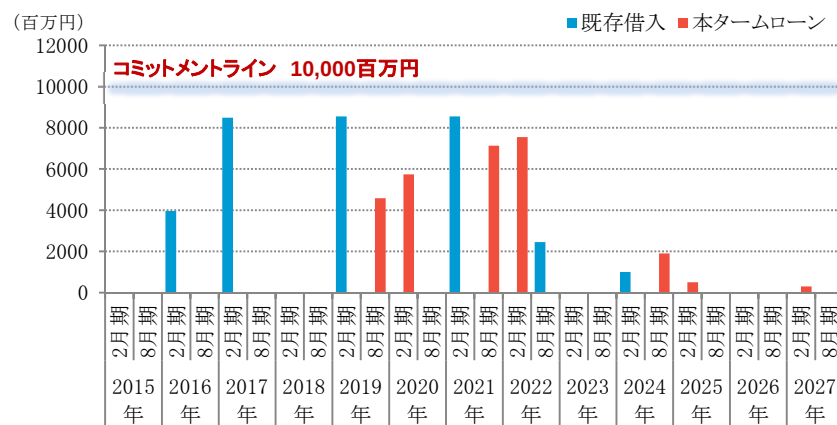
合計
約930万円

1 安定的かつ健全な財務運営の維持

- 平均利率を低減させつつ、長期化・固定化を推進
- LTVは、中長期的に 40%～45% の範囲でコントロール

	第 1 期末	第 2 期中の新規借入れ (公募増資に伴う借入れ)	第 2 期末
有利子負債総額	33,000百万円	27,700百万円	60,700百万円
長期負債比率	88.0%	100.0%	93.5%
平均利率	0.85%	0.68%	0.77% (第1期末比 ▲8bp低減)
アップフロントフィー含む 平均利率	0.97%	0.83%	0.91% (第1期末比 ▲6bp低減)
平均借入残存期間	4.4年	6.3年	5.1年
L T V	30.3%	—	38.5%
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)		

2 返済期限の分散^{*1、2}



3 レンダーフォーメーションの拡充^{*1}

借入先	割合
みずほ銀行	30.0%
三井住友銀行	22.1%
三菱東京UFJ銀行	12.3%
みずほ信託銀行	9.5%
日本政策投資銀行	7.2%
三井住友信託銀行	7.2%
農林中央金庫	7.2%
りそな銀行	2.2%
信金中央金庫	新規 0.8%
あおぞら銀行	新規 0.8%
新生銀行	新規 0.8%

*1 第2期末時点の状況です。

*2 本タームローンは、2015年2月27日に実施した借換えの内容を記載しています。

Ⅲ. 2015年2月期(第2期) の決算概要



(単位:百万円未満切り捨て)

1 第1期との比較、第2期初予想*1との比較

	第1期 実績	第2期 実績	対比	主な要因	第2期初 予想	第2期 実績	対比	主な要因
賃貸事業収益	3,660	4,054	394	運用日数要因 △397 PO物件 +777	4,026	4,054	28	賃料収入 +6、施設使用料収入 +5 駐車場収入 +7 他
賃貸事業費用合計	763	943	180		1,002	943	△ 58	
＜内訳＞								
公租公課	0	0	0		0	0	0	
減価償却費	327	412	85	運用日数要因 △45、PO物件 +130	415	412	△ 3	
修繕費等	31	50	19	IPO物件 +15、PO物件 +4	78	50	△ 28	
リーシング関連費用	1	11	10		28	11	△ 17	
その他賃貸関連費用	404	470	66		479	470	△ 9	
賃貸事業利益	2,897	3,110	213		3,024	3,110	86	
営業費用(賃貸関連費用除く)	416	453	37		440	453	13	
＜内訳＞								
資産運用報酬	294	343	49		322	343	20	収益上振れによる運用報酬増加
その他営業費用	122	110	△ 12		117	110	△ 7	
営業利益	2,480	2,656	176		2,583	2,656	73	
営業外収益	1	1	0		0	1	1	
営業外費用	925	372	△ 553		395	372	△ 23	
＜内訳＞								
支払利息・融資関連費用	502	225	△ 277	IPO時融資関連費用、PO時借入金	234	225	△ 9	変動金利借入れ利息減少 △5
投資口交付費	340	146	△ 194		160	146	△ 14	PO時弁護士費用等
創立費	82	0	△ 82	投資法人設立関連費用	-	-	-	
経常利益	1,555	2,286	731		2,187	2,286	99	
当期純利益	1,553	2,285	732		2,186	2,285	99	
一口当たり分配金(円)	2,383	2,926	543		2,800	2,926	126	

*1 2014年10月14日発表の予想数値です。

*2 IPOは、上場時を指します。POは、2014年10月14日発表の公募増資を指します。

(単位: 百万円未満切り捨て)

2 第3期予想^{*1}との比較

	第2期 実績	第3期 予想	対比	主な要因
賃貸事業収益	4,054	4,699	645	IPO・PO物件 +395 第3期取得物件 +249
賃貸事業費用合計	943	1,640	697	
＜内訳＞				
公租公課	0	388	388	IPO物件・PO物件固都税費用化
減価償却費	412	512	100	PO物件 +69、第3期取得物件 +26
修繕費	50	96	46	
リーシング関連費用	11	30	19	
その他賃貸関連費用	470	614	144	
賃貸事業利益	3,110	3,058	△ 52	
営業費用(賃貸関連費用除く)	453	519	66	
＜内訳＞				
資産運用報酬	343	372	29	
その他営業費用	110	147	37	投資主総会関連費用等増加
営業利益	2,656	2,538	△ 118	
営業外収益	1	0	△ 1	
営業外費用	372	326	△ 46	
＜内訳＞				
支払利息・融資関連費用	225	326	101	PO時借入金長期化 +85、第3期取得物件借入金 +20
投資口交付費	146	0	△ 146	
経常利益	2,286	2,211	△ 75	
当期純利益	2,285	2,210	△ 75	
一口当たり分配金(円)	2,926	2,830	△ 96	

*1 2015年4月14日発表の予想数値です。

*2 IPOは、上場時を指します。POは、2014年10月14日発表の公募増資を指します。

(単位: 百万円未満切り捨て)

2 期末実績の比較

■ 第2期末実績及び第1期末実績との比較

	第1期末	第2期末	第1期末対比
資産の部			
流動資産	5,933	7,792	+1,859
現金及び預金	5,266	6,770	+1,504
その他	666	1,022	+356
固定資産等	102,861	149,991	+47,130
有形固定資産	99,582	141,041	+41,459
その他	3,279	8,950	+5,671
資産合計	108,794	157,784	+48,990
	第1期末	第2期末	第1期末対比
負債の部			
流動負債	5,215	5,296	+81
短期借入金	3,960	3,960	0
その他	1,255	1,336	+81
固定負債	34,082	63,585	+29,503
長期借入金	29,040	56,740	+27,700
信託預り敷金及び保証金	5,042	6,845	+1,803
負債合計	39,297	68,882	+29,585
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	67,943	86,617	+18,674
剰余金	3,107	4,570	+1,463
純資産合計	69,496	88,902	+19,406

・公募増資による物件取得(7物件・46,744百万円)に伴う資産の増加

・公募増資による物件取得に伴う借入金(27,700百万円)の増加

・公募増資に伴う出資総額(1口当たり発行価額 144,760円)の増加

(単位: 百万円未満切り捨て)

1 鑑定評価の概要

- 第2期末の含み益は、10,180 百万円
- 第1期末対比で、3,073 百万円増加
- 第2期末の含み損益率は、+6.8 %

	第1期末					第2期末				
	物件数	鑑定評価額	帳簿価格	含み損益	Capレート*1 (%)	物件数	鑑定評価額	帳簿価格	含み損益	Capレート*1 (%)
オフィス	8	61,020	58,071	2,948	4.2	10	88,130	83,487	4,643	4.0
商業施設	4	23,940	21,692	2,247	4.7	6	35,180	32,092	3,088	4.5
有料老人ホーム	4	15,680	14,451	1,228	5.4	4	16,280	14,836	1,444	5.2
ネットワークセンター	5	9,103	8,420	682	5.1	8	20,102	19,545	557	5.2
合計	21	109,743	102,635	7,107 (含み益率+6.9%)		28	159,692	149,512	10,180 (含み益率+6.8%)	

含み益 3,073 百万円 増加

*1 Capレートは、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しています。

IV. 今後の戦略 及び 業績予想



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



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
- ・「プライム立地物件」と「東京23区内物件」の組み合わせによる取得
- ・スポンサーパイプラインのフル活用

内部成長戦略

- ・立地の優位性を生かした高稼働率の維持
- ・賃料ギャップがマイナス先をマーケット賃料水準に是正交渉
- ・ヒューリックグループと一体となった物件運営

財務戦略

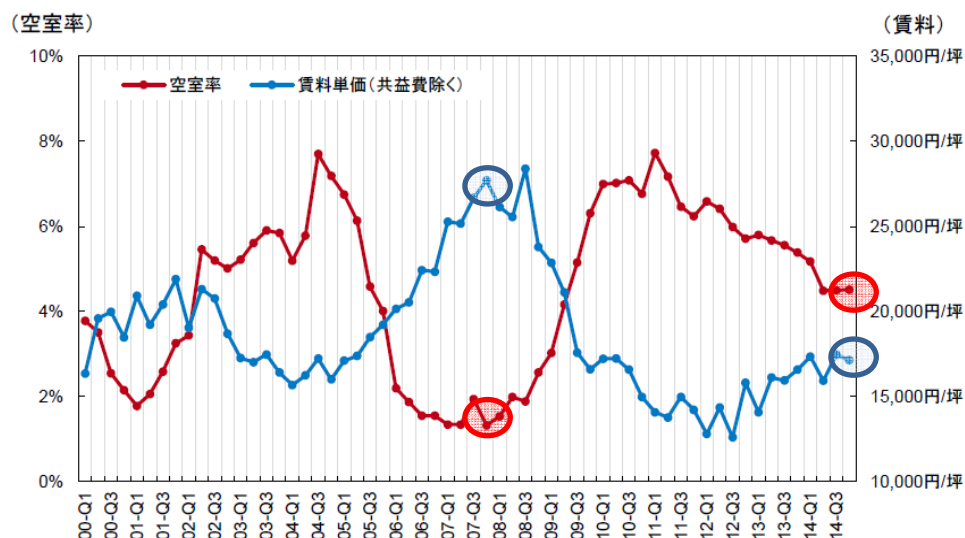
- ・安定的かつ健全な財務運営を維持
- ・資産規模の拡大を見据えた適切なLTVコントロール
- ・調達先の多様化

1 環境認識

- 不動産の売買マーケットについては、外部環境(大企業を中心とした業績回復、オフィス空室率低下等)の改善と日銀による大規模な金融緩和による良好な資金調達環境により、あらゆる用途において取得競争が激しく、取引されるCapレートは低下している

	2007年 (Q4)	2014年 (Q4)	比較
(1) NOI期待利回り*1	3.9 %	3.9 %	同水準
(2) 賃料単価*2	月27,707 円/坪	月17,132 円/坪	2007年 : ピーク水準 2014年 : 上昇期待*3
(3) 空室率*2	1.3 %	4.5 %	2007年 : ボトム水準 2014年 : 低下余地あり*3

東京都心部・Bクラスビル・賃料・空室率



テナント賃料水準、所在するエリアの賃貸ニーズ及び個別物件の優位性を見極めた投資を継続

＜出所＞三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」2014年第4四半期(10～12月)、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

*1 NOI期待利回りは、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)」の第18回(2008年1月)及び第46回(2015年1月)の平均数値を記載しています。
 *2 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」の東京都心部・Bクラスビルの2007年第4Q及び2014年第4Q時点の賃料(共益費除く)/月・坪、空室率を記載しています。
 *3 本資料に基づく本資産運用会社の見解です。

2 オフィスへの投資

- 東京23区内・原則として「駅徒歩5分以内」は堅持しつつ、将来の建替えを視野に入れた投資も検討
- 将来の建替えは、「オフィスからオフィス」の建替えだけでなく、他用途、例えば「オフィスから商業施設」へ、立地によっては、「有料老人ホーム等」も視野

	プライム立地物件	東京23区内物件
立地特性	都心6区内 ^{*1} のオフィス集積エリア	東京23区内(プライム立地以外)
投資の狙い	ポートフォリオの質の向上	ポートフォリオの収益性の向上
ターゲットとなる物件	(現保有物件例)	
	スポンサーによる開発	御茶ノ水ソラシティ 虎ノ門ファーストガーデン
	スポンサーによる建替えを視野	ヒューリック九段ビル(底地)
	オフィス集積エリア	ヒューリック神谷町ビル ラピロス六本木 ヒューリック神田ビル ヒューリック神田橋ビル ゲートシティ大崎(取得予定)
安定した賃貸ニーズが見込まれ、相対的に高い利回りを期待	(現保有物件例)	
	ヒューリック高田馬場ビル ヒューリック蛸殻町ビル ヒューリック東上野一丁目ビル 東京西池袋ビルディング 笹塚サウスビル	
現保有物件の保有比率 ^{*2}	約 86 %	約 14 %
現保有物件の平均鑑定NOI利回り ^{*3}	4.3 %	5.2 %
	4.4 %	

「プライム立地物件」と「東京23区内物件」を組み合わせた取得により、
1口当たり分配金(DPU)と1口当たり純資産(NAV)の安定的な成長を目指す

*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 本投資法人のポートフォリオにおけるオフィス(2015年4月16日取得予定のゲートシティ大崎も含まれます。)の取得(予定)価格合計に対する比率です。

*3 直近の鑑定評価書のNOIを取得(予定)価格で加重平均して算出しています。

3 商業施設への投資

- 投資方針の「東京都内及び東京近郊の主要都市」で、「駅徒歩5分以内」または「繁華性のあるエリア」の立地を重視し、商圈やテナント業態が物件所在地にフィットするか精査のうえ投資

- (1) 賃料の源泉となるテナントの売上アップが期待され、将来的には賃料上昇が期待される物件、または、繁華性の高いエリアに所在する物件
 - ・ヒューリック神宮前ビル
 - ・ヒューリック新宿三丁目ビル
- (2) 安定的な賃料収入が見込める物件(キーテナントからの安定的な賃料収入が見込める物件)
 - ・大井町再開発ビル2号棟、大井町再開発ビル1号棟
 - ・横浜山下町ビル

4 次世代アセットへの投資

- スポンサー保有の有料老人ホームの取得を基本とし、売買マーケットの状況を精査しつつ、取得のタイミングを検討

- (1) 有料老人ホーム
 - ・ヘルスケア専門リートの立ち上げ等による取得競争の激化により取引されるCapレートは大幅に低下
 - ・売買マーケットの過熱化が落ち着いてくれば、スポンサーの豊富なパイプラインから取得を検討
- (2) 新しい用途への取り組み
 - ・ヒューリックの3Kビジネス(高齢者向けビジネス、観光ビジネス、環境ビジネス)について
 - ・CREの観点からも新しい用途の可能性についても検討

ヒューリックのトラックレコード
を見つつ、引き続き検討

5 ヒューリックグループの主な実績

建替え

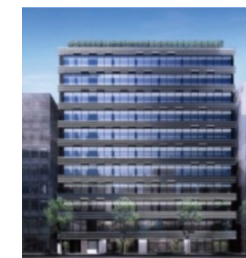
	竣工(予定)年月	物件名称
実績	2009年2月	ヒューリック八王子ビル
	2010年1月	ヒューリック両国ビル
	2010年8月	虎ノ門ファーストガーデン 取得済
	2010年10月	ヒューリック麹町ビル
	2011年3月	ヒューリック銀座数寄屋橋ビル
	2011年11月	ヒューリック荻窪ビル
	2012年1月	ヒューリック駒込ビル
	2012年9月	ヒューリック本社ビル
	2014年10月	ヒューリック新宿ビル
	2009年6月	仙台ファーストタワー (商業棟・アトリウム)
	2010年3月	木更津ホームセンター
	2012年12月	ヒューリック渋谷第二ビル
	2015年3月	グレーシア調布
	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
	2013年6月	アリア代々木上原
計画	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)
	2018年6月(予定)	日本橋二丁目 再開発プロジェクト(仮称)

新規投資(2012年以降)

	取得年月(予定)	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
	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
	2015年2月	Daiwa銀座1丁目ビル
	2015年2月	Daiwa日本橋本町ビル
	2015年2月	Daiwa錦糸町ビル
商業施設	2013年1月	ヒューリック新宿三丁目ビル (旧新宿ゲイツビル) 取得済
	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 取得済
	2015年3月	池袋東急ハンズ
	2015年3月	池袋GIGO
	2015年4月(予定)	シグマ第5ビル
	2015年5月(予定)	ウインズ浅草ビル
有料老人ホーム	2015年5月(予定)	浅草パークホールビル
	2012年10月	トラストガーデン用賀の杜 取得済
	2012年10月	トラストガーデン桜新町 取得済
	2012年10月	トラストガーデン杉並宮前 取得済
	2013年7月	エスベラル城東
	2014年9月	豊洲シニアレジデンス
ネットワークセンター	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 取得済
	2013年9月	札幌ネットワークセンター 取得済
	2014年1月	京阪奈ネットワークセンター 取得済
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

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 取得済
	2013年9月	永田町ほっかいどうスクエア
	2015年2月	品川シーズンテラス
	2015年5月(予定)	虎ノ門開発計画
	2016年11月(予定)	ヒューリック渋谷井の頭通りビル
	2016年12月(予定)	大森駅前商業開発プロジェクト
	2017年3月(予定)	新橋二丁目商業開発
	2017年10月(予定)	パルコ・パート2跡地
商業施設・ホテル	2018年7月(予定)	ニュートーキョー開発計画
ホテル	2016年8月(予定)	銀座7丁目相鉄ホテル
病院	2015年3月	新札幌藤和病院
有料老人ホーム	2016年3月(予定)	渋谷東4丁目開発計画



虎ノ門開発計画



ニュートーキョー開発計画



グランダ大森山王


渋谷東4丁目開発計画
(有料老人ホーム)

*1 上記の物件について、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、ニュートーキョー開発計画及び渋谷東4丁目開発計画の完成予想図は、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。

ゲートシティ大崎

オフィス

駅徒歩3分

2015年4月16日取得予定



- 本物件は、JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、りんかい線が利用可能な「大崎」駅の新東口からペデストリアンデッキで直結しており、大崎エリアのなかでも、特に交通利便性に優れている。
- 近年、再開発事業によって「大崎」駅周辺では大型オフィスビルの集積が進んでいるとともに、今後の発展が期待される「品川」駅にも近接するなど、オフィスエリアとしてのポテンシャルが大きく向上しているエリア。
- 地上24階建の業務商業棟(「ウエストタワー」・「イーストタワー」)のオフィスタワー2棟と低層部の商業施設(「ゲートシティプラザ」)・文化施設と、地上20階建の住宅棟(「サウスパークタワー」)を中心に多彩な都市機能が集積した複合大規模再開発ビルで、「大崎」駅周辺エリアのランドマーク的存在。

所在地	東京都品川区
取得予定価格	4,370百万円
鑑定評価額	4,500百万円
鑑定NOI利回り	4.4%
最寄駅	JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、りんかい線「大崎」駅
駅徒歩	3分
総賃貸可能面積*1	3,835.78㎡
稼働率	100.0%



東京西池袋ビルディング

オフィス

駅徒歩3分

2015年3月31日取得



所在地	東京都豊島区
取得価格	1,580百万円
鑑定評価額	1,700百万円
鑑定NOI利回り	5.2%
最寄駅	JR山手線他「池袋」駅
駅徒歩	3分
総賃貸可能面積*1	3,262.08㎡
稼働率	100.0%



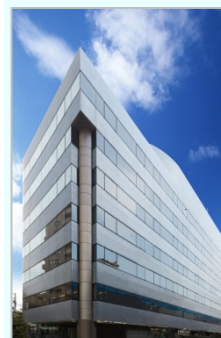
- 東京北側の地域との接続性・拠点性に優れ、「池袋」駅のターミナル性・人の集まり易さから、多様な業種の需要が見込まれる他、各種来店型サービス関連、コールセンター関連の需要が見込まれる。
- 地下3階には周辺エリアへの熱供給する地域冷暖房のプラントが設置され、長期安定した事業継続が見込まれる。

笹塚サウスビル

オフィス

駅徒歩5分

2015年3月9日取得



所在地	東京都渋谷区
取得価格	2,100百万円
鑑定評価額	2,110百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
最寄駅	京王線「代田橋」駅
駅徒歩	5分
総賃貸可能面積*1	3,611.49㎡
稼働率	100.0%

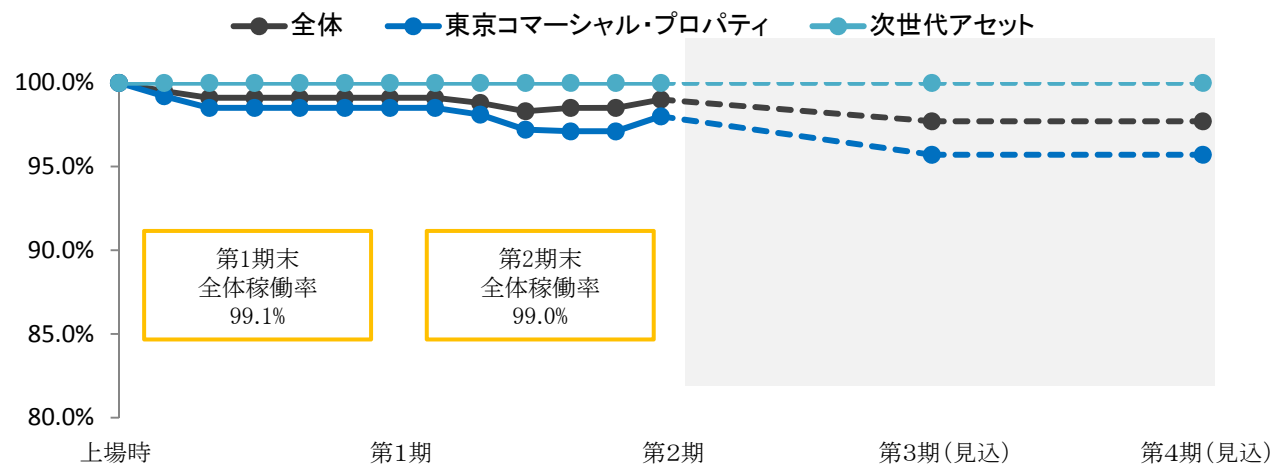


- 東京西部の住宅地との接続性に優れ、人を集めやすく、東京のオフィスエリアの中でも拠点性の高さは特筆。
- 建設住宅関連(工務店)・IT関連企業等の分室等のオフィス需要などが想定され、また立地特性を生かし、周辺の住宅地向けの事業を行う企業の需要も見込まれる。

*1 本投資法人の持分に相当する賃貸可能面積です。

1 ヒューリックグループと一体となり、退去予定物件の埋戻しを推進

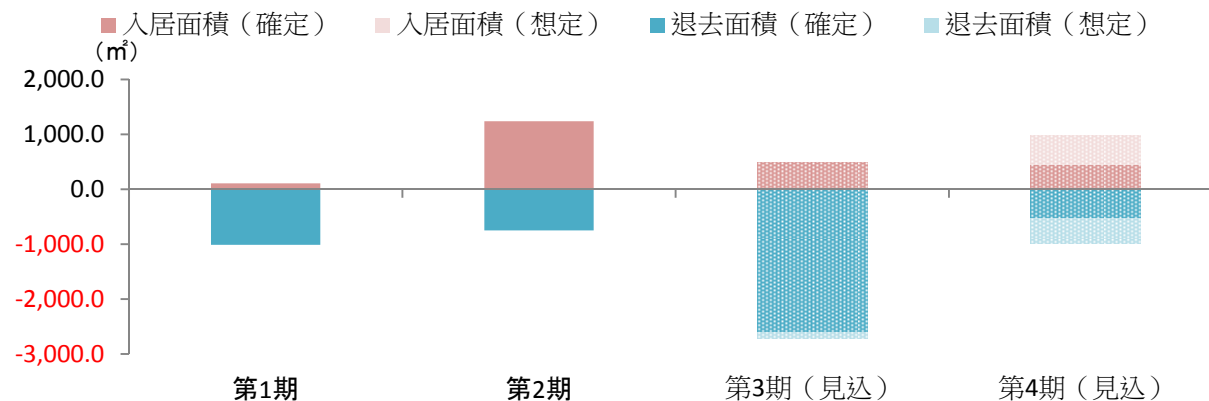
■ ポートフォリオの稼働率推移の実績と今後の見込



第3期～第4期に一部テナントの退去見込みにより稼働率低下を予想

早期のリースアップにより稼働率向上を目指す

■ ポートフォリオの入退去面積状況

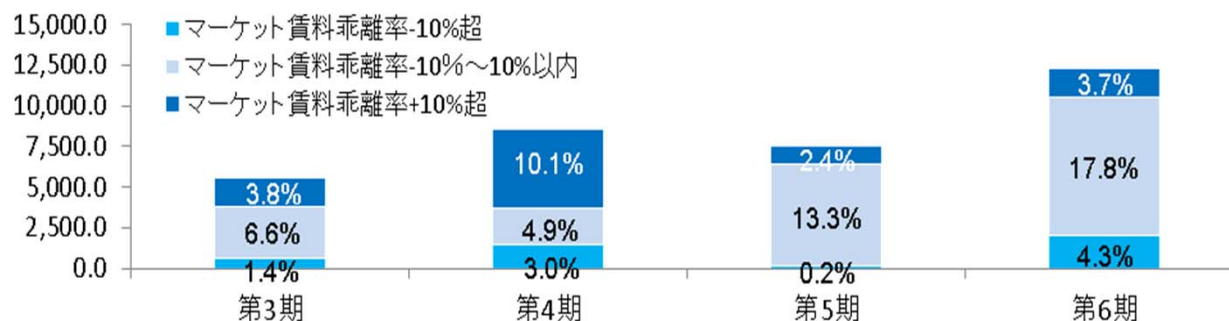


2 適切な賃料水準への是正

■ オフィスのマーケット賃料水準の乖離状況



■ オフィスのマーケット賃料水準の乖離と賃料更改スケジュール

(m²)


マーケット賃料水準の乖離率	目指す方針
+10%以上のテナント	賃料維持を推進
同水準と考えられる±10%以内のテナント	テナントリレーション向上と賃料増額への理解度を高め、賃料増額にチャレンジ
-10%以上のテナント	適正賃料での更改を目指す

*1 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。

*2 各比率は、本投資法人のポートフォリオにおけるオフィス物件の賃貸可能面積合計に対する割合を示し、そのうち、オフィスの1階、地階の店舗や併設する住居は除きます。

(単位:百万円未満切り捨て)

2 第3期の当初予想*1及び第4期予想との比較

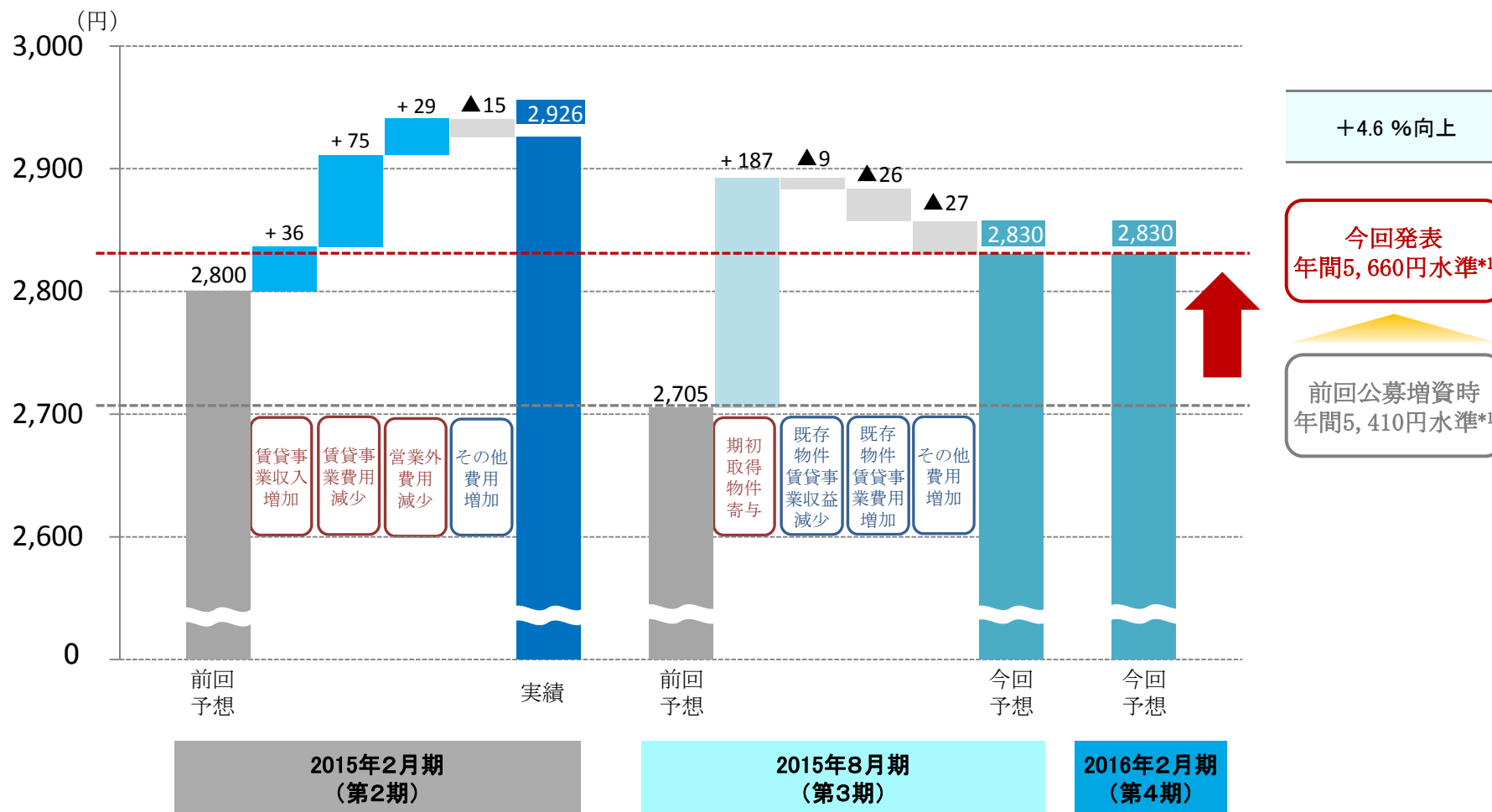
	第3期 旧予想	第3期 新予想	対比	主な要因	第3期 新予想	第4期 予想	対比	主な要因
賃貸事業収益	4,457	4,699	242	IPO・PO物件 △7 第3期取得物件 +249	4,699	4,690	△ 9	IPO・PO物件 △54 第3期取得物件 +46
賃貸事業費用合計	1,517	1,640	123		1,640	1,650	10	
＜内訳＞								
公租公課	394	388	△ 6	御茶ノ水ソランティ固都税確定 △6	388	388		
減価償却費	486	512	26		512	516	4	
修繕費	89	96	7		96	99	3	
リーシング関連費用	14	30	16		30	19	△ 11	
その他賃貸関連費用	532	614	82		614	626	12	
賃貸事業利益	2,939	3,058	119		3,058	3,040	△ 18	
営業費用(賃貸関連費用除く)	492	519	27		519	508	△ 11	
＜内訳＞								
資産運用報酬	355	372	17		372	378	6	
その他営業費用	136	147	11		147	130	△ 17	
営業利益	2,447	2,538	91		2,538	2,532	△ 6	
営業外収益	0	0			0	0		
営業外費用	332	326	△ 6		326	320	△ 6	
＜内訳＞								
支払利息・融資関連費用	332	326	△ 6	PO時借入れ利息低減 △42、	326	320	△ 6	第3期取得物件借入れ +16
投資口交付費	0	0		第3期取得時借入れ +17	0	0		
経常利益	2,114	2,211	97		2,211	2,211		
当期純利益	2,113	2,210	97		2,210	2,210		
一口当たり分配金(円)	2,705	2,830	125		2,830	2,830		

*1 2014年10月14日発表の予想数値です。

*2 IPOは、上場時を指します。POは、2014年10月14日発表の公募増資を指します。

1 第2期実績、第3期及び第4期の予想

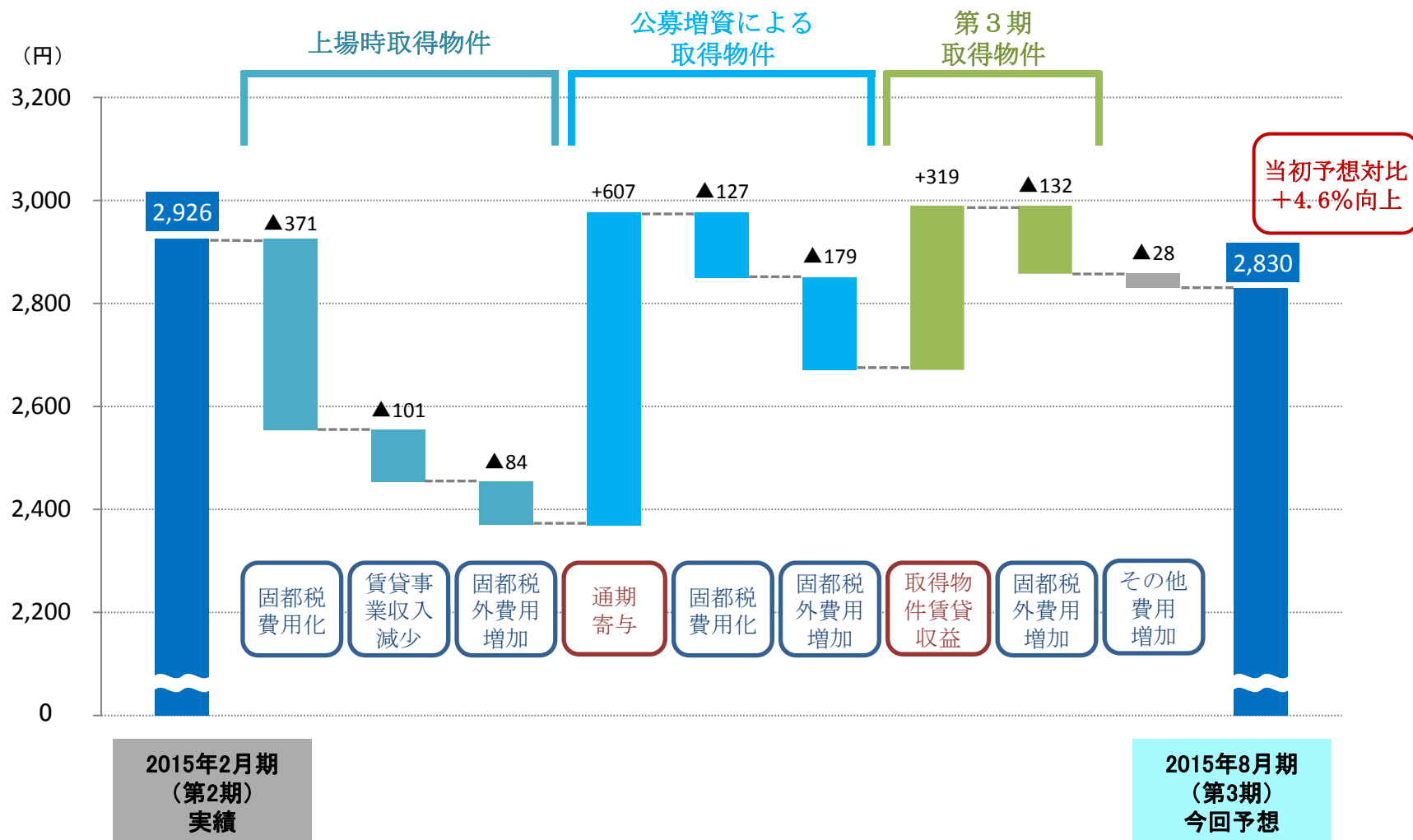
- 第2期は運用・財務の各戦略の推進により、予想を上回る分配金実績を実現
- 第3期は、期中での物件取得などを通じて分配金水準を「+4.6%」向上を見込む



*1 第3期予想を年間ベース(第3期予想の金額×2)に換算したものです。

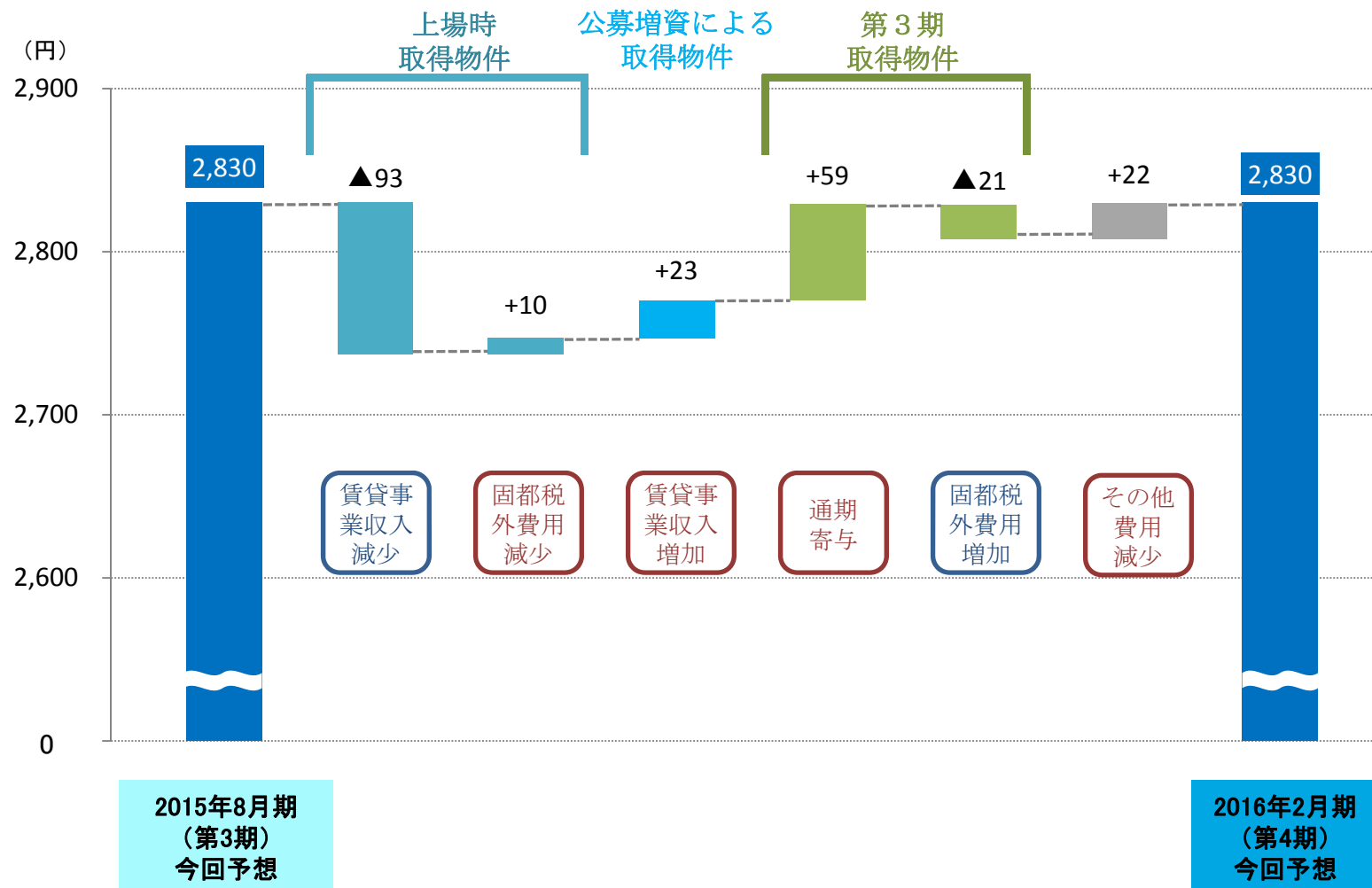
2 第2期実績と第3期予想比較

- 一部テナントの退去見込みにより稼働率低下を予想するものの、第3期の外部成長の収益寄与により、当初予想対比+4.6%向上を見込む



3 第3期予想と第4期予想比較

- 第3期同様、一部テナント退去を見込むものの、第3期と同水準を予想。早期のリースアップにより、分配金水準の安定的な成長を目指す



V. Appendix



1. 第1期・第2期 損益計算書

	第1期	第2期
営業収益		
賃貸事業収入	3,523,129	3,885,802
その他賃貸事業収入	137,517	168,867
営業収益合計	3,660,646	4,054,670
営業費用		
賃貸事業費用	763,149	943,792
資産運用報酬	294,238	343,190
資産保管手数料	8,370	6,711
一般事務委託手数料	27,483	22,212
役員報酬	9,800	6,000
その他営業費用	77,043	75,784
営業費用合計	1,180,085	1,397,692
営業利益	2,480,561	2,656,978
営業外収益		
受取利息	409	536
還付加算金	—	1,137
営業外収益合計	409	1,673
営業外費用		
支払利息	158,629	163,883
融資関連費用	343,990	61,670
創立費	82,286	—
投資口交付費	340,790	146,891
営業外費用合計	925,697	372,444
経常利益	1,555,274	2,286,207
税引前当期純利益	1,555,274	2,286,207
法人税、住民税及び事業税	1,486	935
法人税等調整額	△27	11
法人税等合計	1,459	946
当期純利益	1,553,814	2,285,261
前期繰越利益	—	98
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,553,814	2,285,360

(単位:千円未満切捨て)

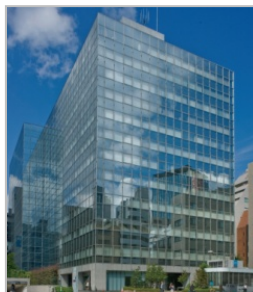
2. 第1期・第2期 貸借対照表

32

(単位: 千円未満切捨て)

	第1期	第2期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,263,862	3,297,438
信託現金及び信託預金	2,002,306	3,473,427
営業未収入金	3,120	8,235
前払費用	18,324	25,064
繰延税金資産	27	16
未収消費税等	645,501	959,201
その他	—	29,545
流動資産合計	5,933,142	7,792,928
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	19,003,601	32,624,054
減価償却累計額	△315,412	△712,768
信託建物(純額)	18,688,188	31,911,285
信託構築物	181,832	234,805
減価償却累計額	△8,319	△16,668
信託構築物(純額)	173,512	218,136
信託機械及び装置	39,723	126,816
減価償却累計額	△3,533	△10,239
信託機械及び装置(純額)	36,189	116,577
信託工具、器具及び備品	4,295	8,514
減価償却累計額	△116	△543
信託工具、器具及び備品(純額)	4,179	7,971
信託土地	80,680,217	108,787,109
有形固定資産合計	99,582,288	141,041,081
無形固定資産		
信託借地権	3,053,575	8,471,289
その他	9,207	8,189
無形固定資産合計	3,062,783	8,479,478
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	20,000
長期前払費用	206,356	451,422
投資その他の資産合計	216,356	471,422
固定資産合計	102,861,427	149,991,982
資産合計	108,794,570	157,784,910

	第1期	第2期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	275,939	94,633
短期借入金	3,960,000	3,960,000
未払金	372,135	459,545
未払費用	49,394	46,983
未払法人税等	1,403	826
前受金	550,146	729,959
預り金	6,308	4,722
流動負債合計	5,215,327	5,296,670
固定負債		
長期借入金	29,040,000	56,740,000
信託預り敷金及び保証金	5,042,427	6,845,840
固定負債合計	34,082,427	63,585,840
負債合計	39,297,755	68,882,510
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	67,943,000	86,617,040
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,553,814	2,285,360
剰余金合計	1,553,814	2,285,360
投資主資本合計	69,496,814	88,902,400
純資産合計	69,496,814	88,902,400
負債純資産合計	108,794,570	157,784,910

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 ^{*2}	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%
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、2015年2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。

^{*2} 2015年2月末時点の稼働率です。

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	5.1%	4.8%	4.6%	5.7%
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*2	100.0%	100.0%	79.3%	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、2015年2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。

*2 2015年2月末時点の稼働率です。

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
		
所在地	東京都千代田区神田駿河台	東京都台東区東上野
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線「新御徒町」駅 徒歩 約2分
取得価格	22,854百万円	2,670百万円
NOI利回り*1	3.9%	4.9%
構造	鉄骨造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上23階地下2階	地上8階
延床面積	96,897.25㎡	3,914.50㎡
稼働率*2	91.4%	95.6%
物件特性	東京メトロ「新御茶ノ水」駅直結、JR線・東京メトロ「御茶ノ水」駅からも徒歩1分の場所に位置する、最新鋭の大型複合ビルです。 基準階床面積は907坪の整形な無柱空間のメガフロアを有しており、設備面においても、対象不動産の1、2階に大小様々な会議室・ホールを有した「ソラシティカンファレンスセンター」があり、あらゆるビジネスシーンに応えることができる物件です。	都営地下鉄「新御徒町」駅から徒歩約2分の「春日通り」沿いに所在する、視認性、駅近接性に優れたオフィスビルです。 延床面積1,332坪、基準階面積156坪と、当該エリア内では一定の規模を有する中規模オフィスビルであり、一定程度の訴求力は有していると判断されます。 また、平成20年頃に共用部分を中心にリニューアルを行っています。

*1 NOI利回り=NOI/取得価格。NOIは、2015年2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。

*2 2015年2月末時点の稼働率です。

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%	5.9%	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*2	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がブ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、2015年2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。

*2 2015年2月末時点の稼働率です。

物件名	ヒューリック新宿三丁目ビル	横浜山下町ビル
		
所在地	東京都新宿区新宿	神奈川県横浜市中区山下町
最寄駅	東京メトロ丸ノ内線・副都心線 「新宿三丁目」駅 徒歩 約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	5,550百万円	4,850百万円
NOI利回り*1	4.1%	5.3%
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上7階地下1階	地上7階地下2階
延床面積	1,493.90㎡	8,583.54㎡
稼働率*2	100.0%	100.0%
物件特性	繁華性の高い新宿通り沿いに位置しており、視認性が良好で、非常に希少性の高い複合ビルです。 テナントはサービス系が中心であり、B1～2Fには旅行代理店、3～6Fにはヘアサロンやエステティックサロン、スクールなどのテナントが入居しています。核となる旅行代理店は対象不動産を旗艦店としての位置づけで出店しています。	高級スペシャリティストア「バーニーズニューヨーク」を運営する株式会社バーニーズジャパンに一棟一括賃貸している商業ビルです。 周辺には山下公園、横浜中華街等に観光名所が至近にあり、超広域からの集客が可能と考えられます。 また、「みなとみらい」が望めるなど景観が良好であることからブライダル施設等が多くみられ、街のイメージは良好となっております。

*1 NOI利回り＝NOI／取得価格。NOIは、2015年2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。

*2 2015年2月末時点の稼働率です。

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	5.9%	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*2	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を有しています。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、2015年2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。

*2 2015年2月末時点の稼働率です。

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%	6.5%	5.8%	8.5%
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*2	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

*1 NOI利回り=NOI/取得価格。NOIは、2015年2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。

*2 2015年2月末時点の稼働率です。

物件名	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
			
所在地	千葉県印西市	北海道札幌市	京都府木津川市
取得価格	7,060百万円	2,510百万円	1,250百万円
NOI利回り ^{*1}	5.4%	5.5%	5.8%
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造
階数	地上8階地下2階	地上5階	地上3階
延床面積	23,338.00㎡	9,793.57㎡	9,273.44㎡
稼働率 ^{*2}	100.0%	100.0%	100.0%

*1 NOI利回り=NOI/取得価格。NOIは、2015年2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。

*2 2015年2月末時点の稼働率です。

7. 第2期 物件別鑑定評価額の状況

物件名称			鑑定評価額 (百万円)			還元利回り (%)		
			2014年8月末時点(①)	2015年2月末時点(②)	比較 (②－①)	2014年8月末時点(①)	2015年2月末時点(②)	比較 (②－①)
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	21,400	21,400	0	4.0	4.0	0.0
		ヒューリック九段ビル(底地)	11,600	11,900	300	4.1	4.0	△ 0.1
		虎ノ門ファーストガーデン	9,100	9,310	210	4.1	4.0	△ 0.1
		ラビロス六本木	5,740	5,910	170	4.1	4.0	△ 0.1
		ヒューリック高田馬場ビル	4,050	4,090	40	4.7	4.6	△ 0.1
		ヒューリック神田ビル	4,040	4,000	△ 40	4.5	4.4	△ 0.1
		ヒューリック神田橋ビル	2,550	2,560	10	4.3	4.2	△ 0.1
		ヒューリック蛸殻町ビル	2,540	2,560	20	4.8	4.7	△ 0.1
		御茶ノ水ソラシティ	23,010	23,660	650	3.9	3.8	△ 0.1
		ヒューリック東上野一丁目ビル	2,740	2,740	0	4.6	4.5	△ 0.1
	オフィス(10物件)小計		86,770	88,130	1,360	-	-	-
	商業 施設	大井町再開発ビル2号棟	10,800	11,100	300	4.7	4.6	△ 0.1
		大井町再開発ビル1号棟	6,720	6,890	170	4.9	4.8	△ 0.1
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	3,370	3,440	70	4.6	4.5	△ 0.1
		ヒューリック神宮前ビル	3,050	3,130	80	4.0	3.9	△ 0.1
		ヒューリック新宿三丁目ビル	5,600	5,750	150	4.0	3.9	△ 0.1
		横浜山下町ビル	4,860	4,870	10	5.2	5.2	0.0
	商業施設(6物件)小計		34,400	35,180	780	-	-	-
	東京コマーシャル・プロパティ(16物件)中計		121,170	123,310	2,140	-	-	-
次 世代 アセ ット	有 料 老 人 ホ ム	アリア松原	3,690	3,840	150	5.2	5.0	△ 0.2
		トラストガーデン用賀の杜	5,870	6,090	220	5.5	5.3	△ 0.2
		トラストガーデン桜新町	3,110	3,230	120	5.4	5.2	△ 0.2
		トラストガーデン杉並宮前	3,010	3,120	110	5.4	5.2	△ 0.2
		有料老人ホーム(4物件)小計		15,680	16,280	600	-	-
	ネ ッ ト ワ ー ク セ ン タ ー	池袋ネットワークセンター	4,950	5,050	100	4.7	4.6	△ 0.1
		田端ネットワークセンター	1,510	1,530	20	5.1	5.0	△ 0.1
		広島ネットワークセンター	1,190	1,190	0	5.9	5.9	0.0
		熱田ネットワークセンター	1,090	1,080	△ 10	5.5	5.5	0.0
		長野ネットワークセンター	363	362	△ 1	7.0	7.0	0.0
		千葉ネットワークセンター	7,090	7,080	△ 10	5.3	5.3	0.0
		札幌ネットワークセンター	2,530	2,530	0	5.4	5.4	0.0
		京阪奈ネットワークセンター	1,260	1,280	20	5.7	5.7	0.0
		ネットワークセンター(8物件)小計		19,983	20,102	119	-	-
	次世代アセット(12物件)中計		35,663	36,382	719	-	-	-
	28物件 合計		156,833	159,692	2,859	-	-	-

8. 第2期 物件別鑑定評価額一覧

物件名称		取得価格 (百万円)	鑑定機関	鑑定 評価額 (百万円)	第2期末 帳簿価格 (百万円)	含み損益 (百万円)	第2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	20,161	1,239	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	11,900	11,191	709	11,900	4.0	11,800	3.6	4.1
		虎ノ門ファーストガーデン	シービーアールイー	9,310	8,622	688	9,230	4.0	9,310	3.6	4.1
		ラビロス六本木	日本不動産研究所	5,910	5,562	348	5,980	4.0	5,840	3.7	4.2
		ヒューリック高田馬場ビル	大和不動産鑑定	4,090	3,914	176	3,980	4.6	4,130	4.4	4.8
		ヒューリック神田ビル	谷澤総合鑑定所	4,000	3,762	238	4,150	4.4	3,940	4.5	4.6
		ヒューリック神田橋ビル	大和不動産鑑定	2,560	2,505	55	2,600	4.2	2,540	4.0	4.4
		ヒューリック蛸殻町ビル	谷澤総合鑑定所	2,560	2,227	333	2,550	4.7	2,570	4.8	4.9
		御茶ノ水ソラシティ	日本不動産研究所	23,660	22,852	808	23,790	3.8	23,400	3.5	3.9
		ヒューリック東上野一丁目ビル	日本不動産研究所	2,740	2,687	53	2,780	4.5	2,690	4.3	4.7
		オフィス(10物件)小計	—	88,130	83,487	4,643	88,860	—	87,420	—	—
	商業施設	大井町再開発ビル2号棟	谷澤総合鑑定所	11,100	9,513	1,587	11,300	4.6	11,000	4.7	4.8
		大井町再開発ビル1号棟	谷澤総合鑑定所	6,890	6,257	633	6,950	4.8	6,860	4.9	5.0
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	日本不動産研究所	3,440	3,221	219	3,490	4.5	3,390	4.3	4.7
		ヒューリック神宮前ビル	谷澤総合鑑定所	3,130	2,676	454	3,180	3.9	3,110	4.0	4.1
		ヒューリック新宿三丁目ビル	日本不動産研究所	5,750	5,572	178	5,870	3.9	5,620	3.5	4.1
		横浜山下町ビル	日本不動産研究所	4,870	4,850	20	4,920	5.2	4,810	5.0	5.4
		商業施設(6物件)小計	—	35,180	32,092	3,088	35,710	—	34,790	—	—
	東京コマーシャル・プロパティ(16物件)中計		—	123,310	115,580	7,730	124,570	—	122,210	—	—
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	3,840	3,271	569	3,850	5.0	3,820	4.6	5.2
		トラストガーデン用賀の杜	日本不動産研究所	6,090	5,440	650	6,110	5.3	6,060	4.9	5.5
		トラストガーデン桜新町	日本不動産研究所	3,230	2,880	350	3,240	5.2	3,210	4.8	5.4
		トラストガーデン杉並宮前	日本不動産研究所	3,120	2,794	326	3,130	5.2	3,110	4.8	5.4
		有料老人ホーム(4物件)小計	—	16,280	14,836	1,444	16,330	—	16,200	—	—
	ネットワー ク	池袋ネットワークセンター	日本不動産研究所	5,050	4,600	450	5,110	4.6	4,980	4.4	4.8
		田端ネットワークセンター	日本不動産研究所	1,530	1,369	161	1,550	5.0	1,510	4.8	5.2
		広島ネットワークセンター	日本不動産研究所	1,190	1,088	102	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	1,080	1,024	56	1,090	5.5	1,070	5.3	5.7
		長野ネットワークセンター	日本不動産研究所	362	311	51	363	7.0	361	6.8	7.2
		千葉ネットワークセンター	日本不動産研究所	7,080	7,295	△215	7,130	5.3	7,020	5.1	5.5
		札幌ネットワークセンター	日本不動産研究所	2,530	2,601	△71	2,550	5.4	2,510	5.2	5.6
		京阪奈ネットワークセンター	日本不動産研究所	1,280	1,255	25	1,280	5.7	1,270	5.5	5.9
		ネットワークセンター(8物件)小計	—	20,102	19,545	557	20,263	—	19,901	—	—
	次世代アセット(12物件)中計		—	36,382	33,932	2,450	36,593	—	36,101	—	—
28物件 合計		—	—	159,692	149,512	10,180	161,163	—	158,311	—	—

*1 取得価格、第2期帳簿価格及び含み損益は百万円未満切捨て

(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	ラピロス六本木	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	550,804	265,002	280,384	216,556	174,058	148,666	80,637	105,867
賃貸事業収入	509,863	265,002	264,286	195,315	154,070	138,797	72,518	94,552
その他収入	40,941	-	16,098	21,240	19,988	9,869	8,119	11,315
賃貸事業費用	113,093	1,950	90,583	87,929	53,036	61,776	29,458	31,819
公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-
水道光熱費	29,157	-	11,746	18,639	13,326	7,876	6,780	8,336
保険料	695	119	399	806	335	181	147	167
修繕費	9,774	-	4,500	1,346	4,532	820	1,866	1,658
管理委託費	42,531	1,325	4,860	3,944	14,674	7,680	5,638	12,816
その他賃貸事業費用	3,211	506	26,016	52,876	1,590	25,851	1,101	1,374
減価償却費	27,722	-	43,060	10,316	18,576	19,366	13,923	7,464
賃貸事業損益	437,710	263,051	189,800	128,626	121,022	86,890	51,179	74,047
NOI	465,433	263,051	232,861	138,943	139,599	106,257	65,103	81,512

	御茶ノ水 ソラシティ	ヒューリック 東上野一丁目ビル	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	ヒューリック 新宿三丁目ビル	横浜山下町 ビル
賃貸事業収入	- *1	64,180	312,000	218,931	- *1	86,906	114,434	- *1
賃貸事業収入	- *1	58,008	312,000	218,931	- *1	77,370	109,473	- *1
その他収入	- *1	6,171	-	0	- *1	9,536	4,960	- *1
賃貸事業費用	- *1	24,003	30,410	28,128	- *1	20,843	27,673	- *1
公租公課	- *1	-	-	-	- *1	-	-	- *1
水道光熱費	- *1	4,395	-	-	- *1	6,149	3,484	- *1
保険料	- *1	110	649	1,688	- *1	94	50	- *1
修繕費	- *1	217	174	710	- *1	4,338	1,700	- *1
管理委託費	- *1	9,908	6,242	4,378	- *1	3,178	3,713	- *1
その他賃貸事業費用	- *1	3,122	504	7,926	- *1	1,360	16,639	- *1
減価償却費	- *1	6,248	22,839	13,424	- *1	5,722	2,085	- *1
賃貸事業損益	- *1	40,177	281,589	190,802	- *1	66,063	86,760	- *1
NOI	256,285	46,426	304,428	204,226	85,584	71,785	88,846	103,032

*1 エンドテナント等の承諾が得られていないため、開示していません。

(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	101,642	164,088	87,541	85,807

	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
賃貸事業収入	135,600	45,088	43,845	36,743	17,587	93,792	35,102	35,412
賃貸事業収入	135,600	45,088	43,845	36,743	17,587	93,781	35,102	35,412
その他収入	0	0	0	0	0	10	0	0
賃貸事業費用	13,432	4,157	8,490	6,377	3,663	22,998	5,095	7,422
公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-
保険料	247	78	107	89	54	154	60	108
修繕費	-	-	700	80	-	-	-	108
管理委託費	960	720	1,326	960	840	754	327	903
その他賃貸事業費用	506	506	505	505	505	221	206	373
減価償却費	11,717	2,852	5,850	4,740	2,262	21,868	4,501	5,928
賃貸事業損益	122,168	40,931	35,354	30,366	13,924	70,793	30,006	27,990
NOI	133,885	43,783	41,205	35,107	16,187	92,661	34,508	33,918

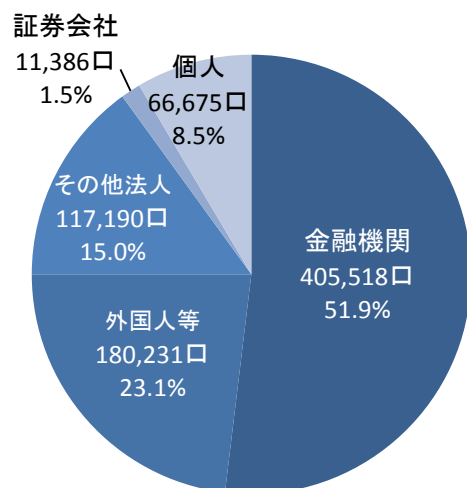
*1 エンドテナント等の承諾が得られていないため、開示していません。

	エンド・テナント名	物件名称	総賃貸面積(㎡)*1	面積 比率(%) *1	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 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	39.4	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	28,449.40	15.7	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	7.5	2028年1月24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	4.9	—*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	3.0	2030年9月30日	普通建物賃貸借契約
6	Jトラスト株式会社	虎ノ門ファーストガーデン	3,052.05	1.7	2016年11月30日	普通建物賃貸借契約
7	日本製紙株式会社	御茶ノ水ソラシティ	2,728.95	1.5	—*2	定期建物賃貸借契約
8	沖電気工業株式会社	虎ノ門ファーストガーデン	2,441.64	1.3	2017年2月28日	普通建物賃貸借契約
9	みずほ証券株式会社	御茶ノ水ソラシティ	2,197.68	1.2	—*2	定期建物賃貸借契約
10	—*2	ダイニングスクエア秋葉原ビル	2,169.41	1.2	—*2	—*2

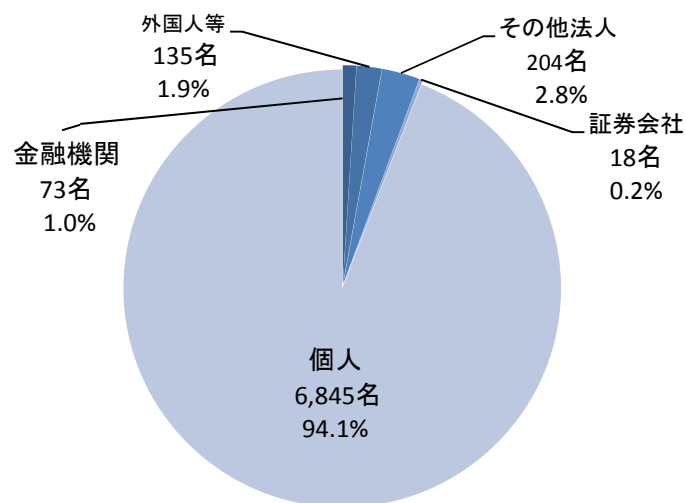
*1 2015年2月末時点の内容を記載しています。

*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
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	146,917	18.81%
2	ヒューリック株式会社	93,720	12.00%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	93,522	11.97%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	79,157	10.14%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	32,219	4.13%
6	NOMURA BANK(LUXEMBOURG)S.A.	21,250	2.72%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	14,891	1.91%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	14,842	1.90%
9	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/HENDERSON HHL SICAV	12,386	1.59%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	10,322	1.32%

*1 割合は、小数点第2位を四捨五入しています。

*2 2015年2月末日時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

*3 保有比率は、小数点第3位を四捨五入しています。

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。

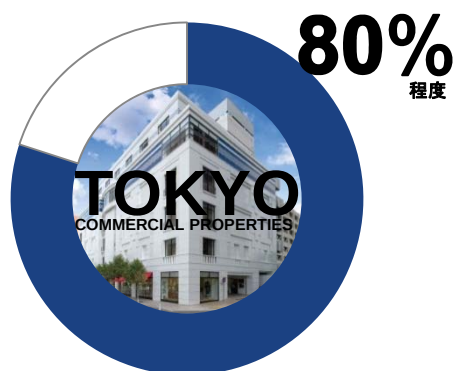
2 ポートフォリオ構築方針

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「東京コマーシャル・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。

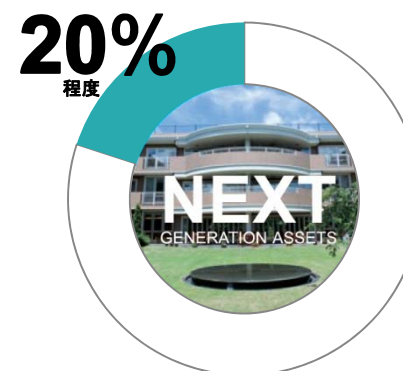


NEXT GENERATION ASSETS

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。

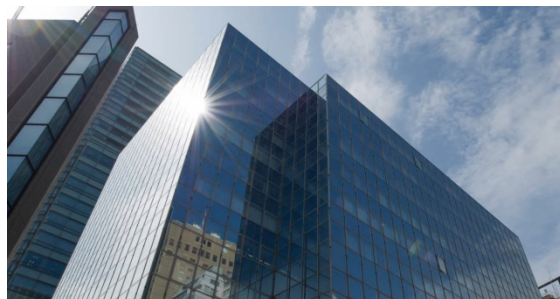


1 投資方針

- ・ 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)

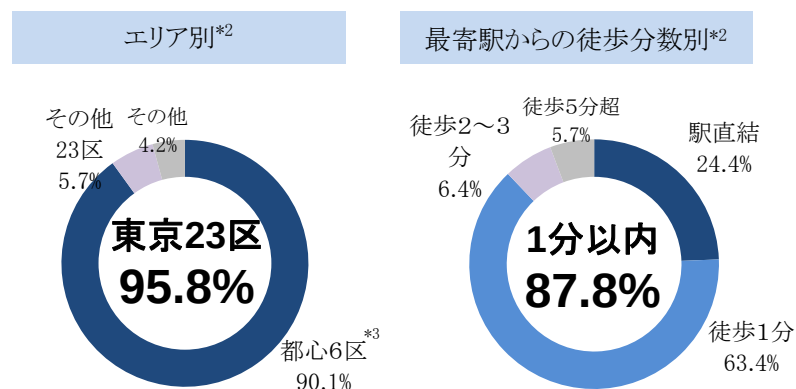


- (1) 東京及び東京近郊
- (2) 最寄駅から徒歩5分以内(原則)または繁華性のあるエリア



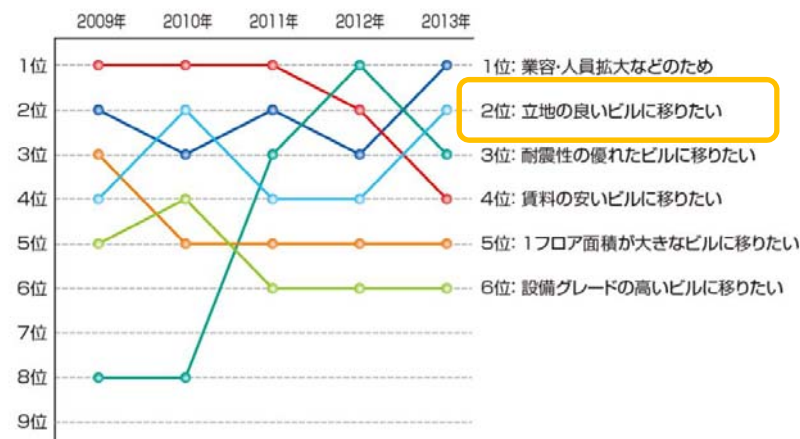
2 “立地”への徹底的なこだわり ～ 立地の優位性 ～

(1)ポートフォリオの状況*1



(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



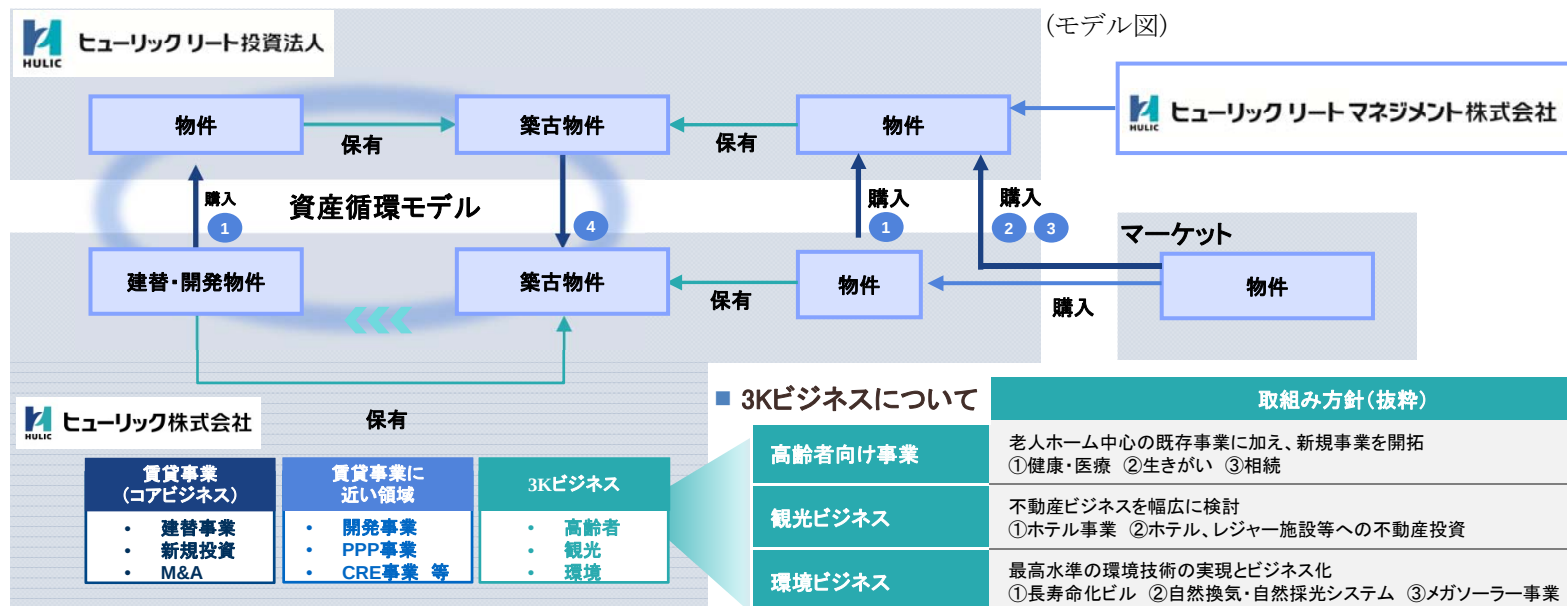
(出所) 森ビル株式会社「2013年 東京23区オフィスニーズに関する調査」

*1 第2期末時点のポートフォリオの状況です。

*2 取得価格に基づいた割合です。

*3 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。

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

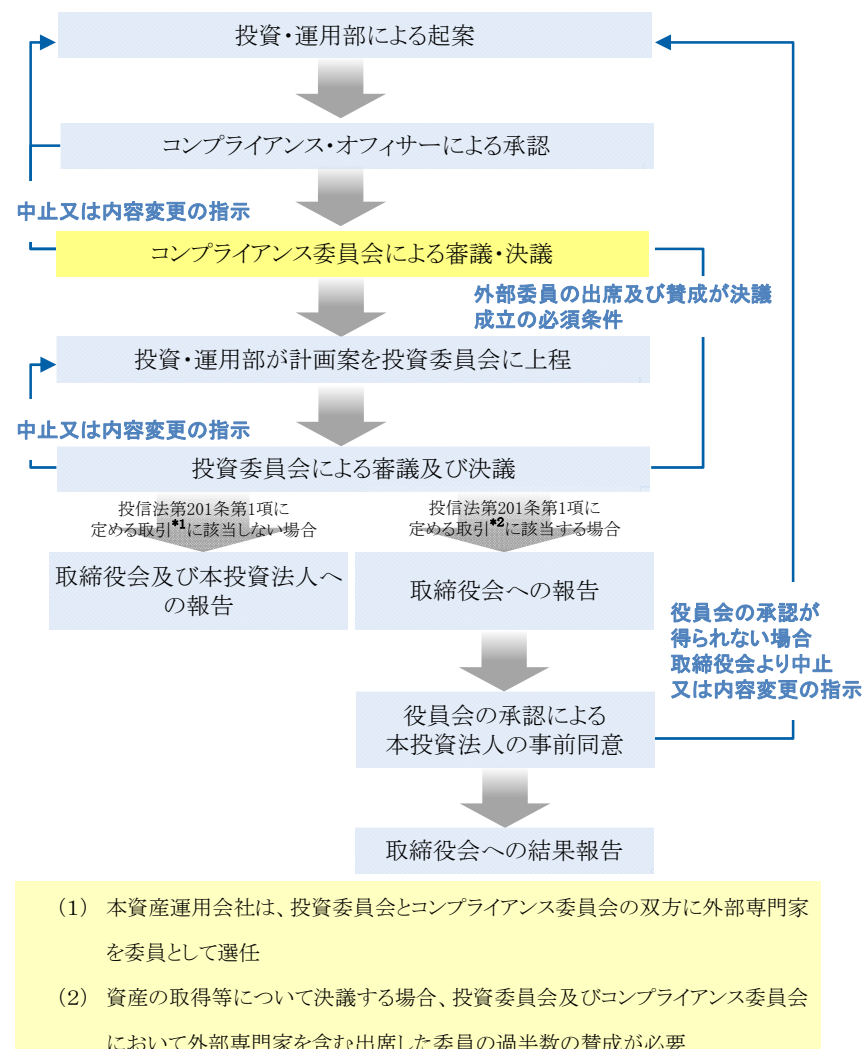
(4)第三者保有物件の売却情報提供 (モデル図 ②)

- 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12.0%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

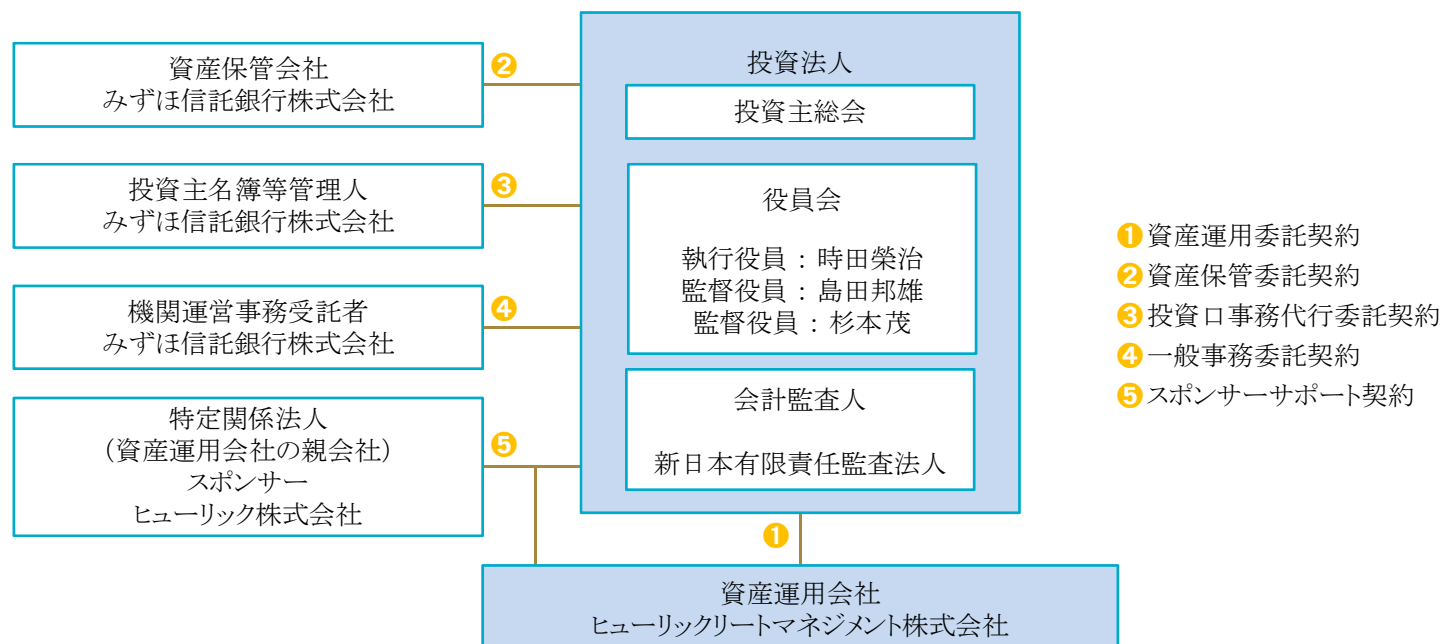
2 利益関係者取引におけるAM会社の意思決定フロー



*1 軽微なものを含みます。

*2 軽微なものを除きます。

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。