

TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

NEXT
GENERATION ASSETS



ヒューリックリート投資法人

第4期(2016年2月期) 決算説明資料

2016年4月15日 証券コード: 3295

I. アップデート・サマリー

1. アップデート・サマリー	3
----------------	---

II. 運用実績

1. ポートフォリオ・サマリー	5
2. 第2回公募増資・サマリー	7
3. 外部成長の実績	9
4. 内部成長の実績	10
5. 財務の状況	12

III. 決算概要 及び 業績予想

1. 1口当たり分配金・1口当たりNAVの着実な成長	14
2. 損益計算書	15
3. 貸借対照表	18
4. 鑑定評価の状況	19

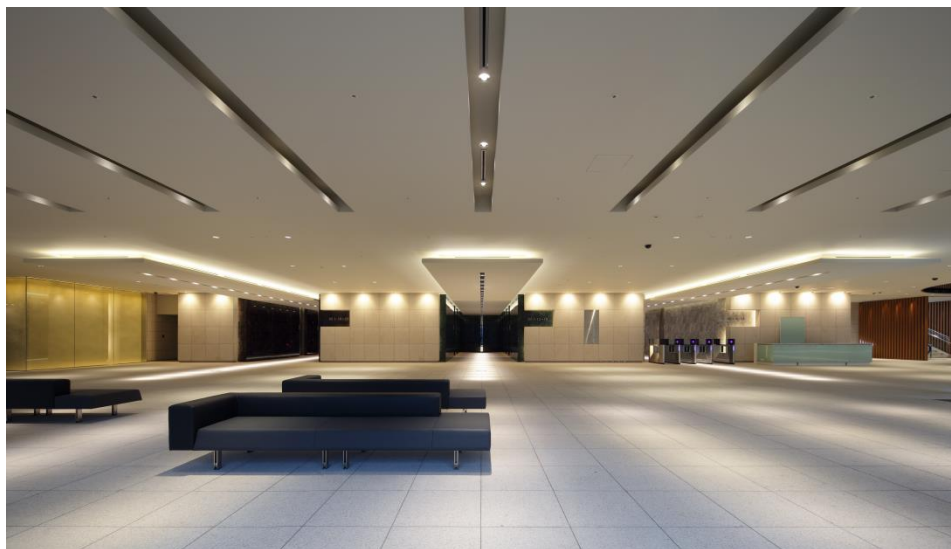
IV. 今後の戦略

1. 成長戦略の方針	21
2. 外部成長戦略	22
3. 内部成長戦略	25

V. Appendix

1. 損益計算書	27
2. 貸借対照表	28
3. ポートフォリオ・サマリー（第2回公募増資後）	29
4. 新規取得資産一覧	30
5. 第4期末ポートフォリオ一覧	34
6. 物件別鑑定評価額の状況	42
7. 物件別鑑定評価額一覧（前期対比）	43
8. 物件別賃貸事業収支	44
9. 財務の状況	46
10. 主要なテナント	47
11. 投資主の状況	48
12. 本投資法人の基本理念とポートフォリオ構築方針	49
13. 東京コマーシャル・プロパティへの重点投資	50
14. 次世代アセットへの投資	51
15. ヒューリックグループとのコラボレーション	52
16. ヒューリックグループの主な実績及び計画	53
17. 投資主利益に配慮した運営体制の確保	54
18. 本投資法人の仕組み	55
19. サステナビリティへの取り組み	56
20. 投資口価格・時価総額の推移	57

I. アップデート・サマリー



1 投資主価値の向上

- 上場来每期、着実に「1口当たり分配金」「1口当たりNAV」を成長

1口当たり分配金		1口当たりNAV	
第4期実績	2,969円(第3期実績比+19円)	第4期末	137,968円(第3期末比+8,010円)
第5期予想	3,020円(第4期実績比+51円)	第2回公募増資後	146,239円(第4期末比+8,271円)
第6期予想	3,100円(第5期予想比+80円)		

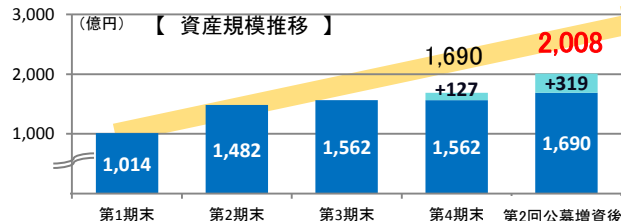
- JCR 長期発行体格付「AA-」に格上げ(2016年4月)
- 「FTSE EPRA/NAREITグローバル不動産インデックス・シリーズ」に組入れ(2016年3月)

プレミアム増資効果 +6,936 円

・外部成長を軸に内部成長と財務戦略により、分配金水準の安定的な成長と1口当たりNAVの成長を目指す

2 外部成長

- 第4期にスポンサーの開発物件「ヒューリック虎ノ門ビル」、第2回公募増資にて3物件を取得
- 上場後約2年で資産規模を2,008億円に拡大



・不動産売買市場の過熱化に留意しつつ、スポンサーの開発・保有物件を中心に厳選投資を継続
・上場後3年～5年で資産規模3,000億円を目指す

3 内部成長

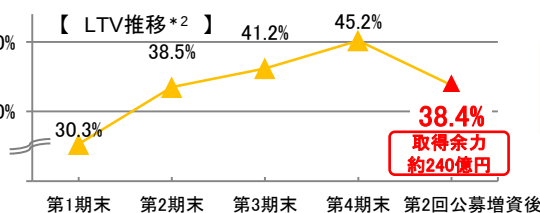
- 「ヒューリック神谷町ビル」「ヒューリック神田ビル」の空室の埋戻しはビルの特性を活かしたリーシングにより成功
- 高いポートフォリオ稼働率を維持(2016年4月末想定 99.2%、2016年5月時点見込み 99.9%)
- 第4期のオフィス賃料の増額改定

	増額改定	減額改定
件数ベース ^{*1}	約14%	
賃貸面積ベース ^{*1}	約10%	なし
増額率	約 7%	

・賃料マイナスギャップ先の増額改定に注力し、適正賃料への是正交渉
・高いポートフォリオ稼働率の維持を目指す

4 財務戦略

- 第2回公募増資によりLTV^{*2}を45.2%から38.4%に低下させ、借入による取得余力(約240億円)を確保
- 借入期間の長期化・固定化を図りつつ、平均借入金利を抑制
- 調達先の拡充(新規借入れ先 2社を追加)

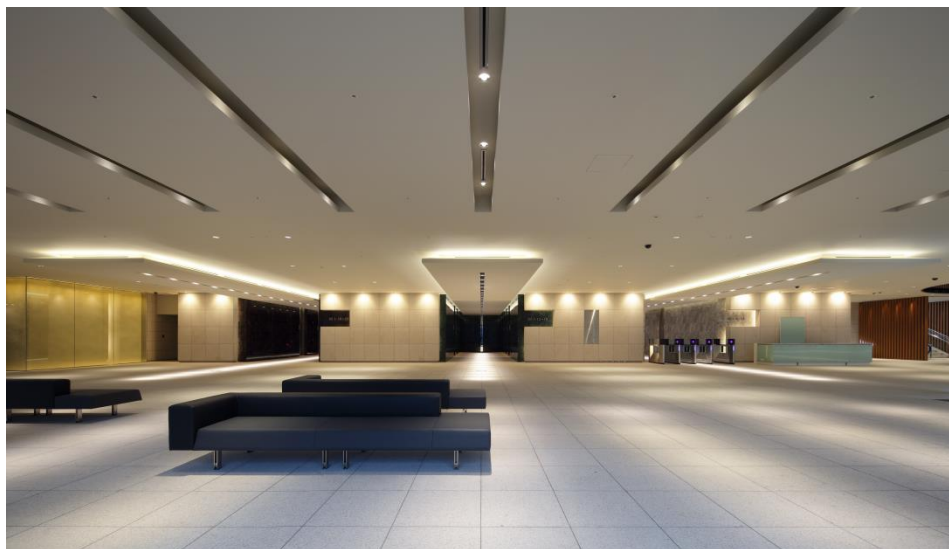


・安定的かつ健全な財務運営を実施
・資産規模拡大を見据えた適切なLTVコントロール(当面の運営は40～45%程度)

^{*1} 件数ベース及び賃貸面積ベースは第4期の賃貸借契約の更改に占める割合をいいます。

^{*2} LTVは総資産に対する有利子負債の比率をいい、小数第2位を四捨五入しています。第2回公募増資後のLTVは見込み数値となります。

Ⅱ．運用実績



1 上場来の資産規模及びLTVの推移

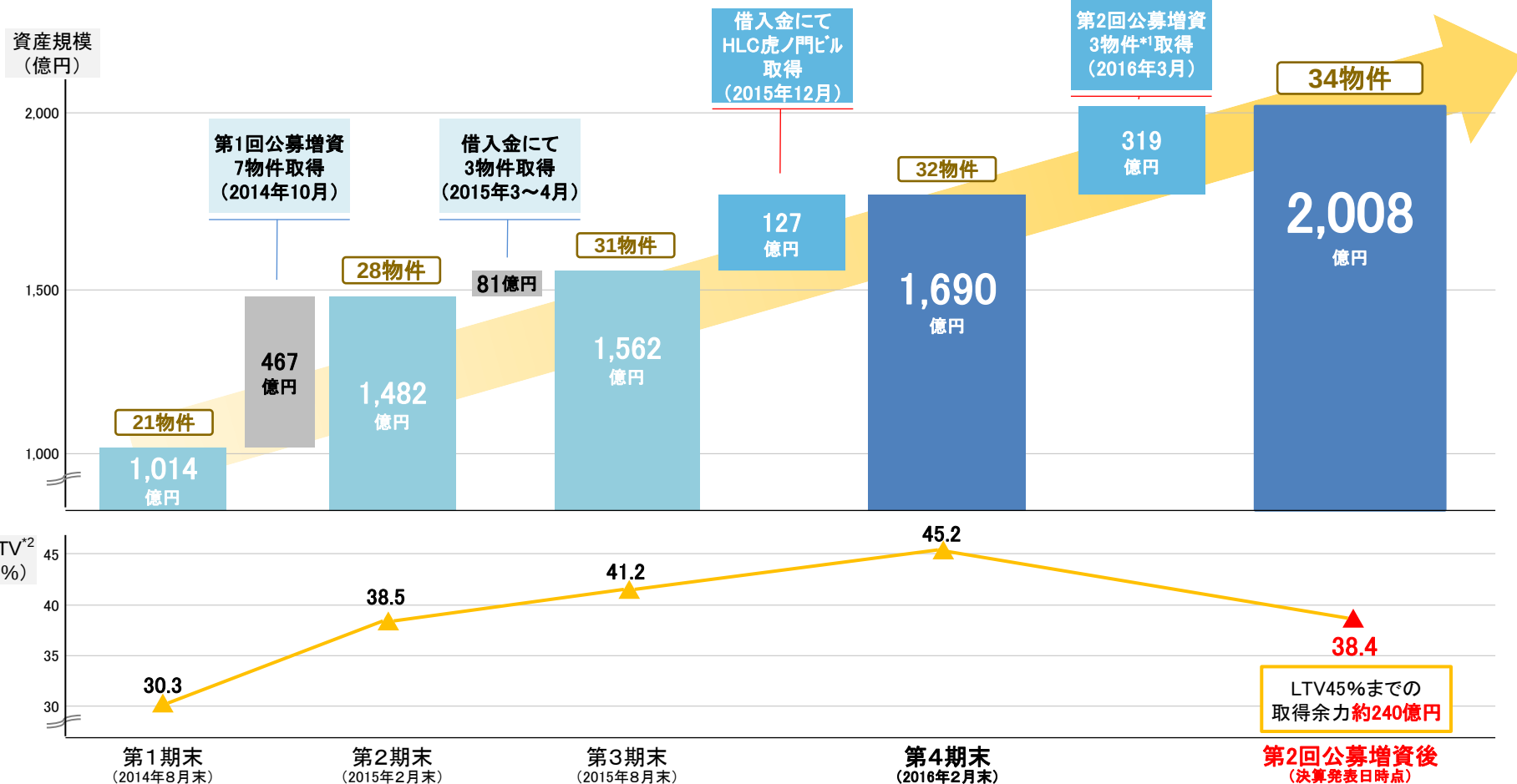
■ デットとエクイティ両面での資金調達を実施し、適切なLTVコントロールの上で資産規模を着実に拡大。上場後約2年で 2,000億円に到達

資産規模

34物件 2,008億円

東京商業・プロパティ 22物件 1,674億円

次世代アセット 12物件 334億円



*1 ヒューリック神谷町ビル(追加取得)を含みます。

*2 LTVは総資産に対する有利子負債の比率をいい、小数第2位を四捨五入しています。第2回公募増資後(決算発表日時点)のLTVは見込み数値となります。

2 ポートフォリオの主要指標

■ 空室の埋戻しを着実に実行し、高稼働率を維持(2016年5月末時点の稼働率は 99.9% の見込み)

		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月期)	第2回公募増資後 (決算発表日時点)
物件数	ポートフォリオ全体	21 _{物件}	28 _{物件}	31 _{物件}	32 _{物件}	34 _{物件}
	東京コマーシャル・プロパティ	12 _{物件}	16 _{物件}	19 _{物件}	20 _{物件}	22 _{物件}
	次世代アセット	9 _{物件}	12 _{物件}	12 _{物件}	12 _{物件}	12 _{物件}
	平均NOI利回り	5.1 %	4.9 %	4.9 %	4.8 %	4.7 %
償却後平均NOI利回り		4.5 %	4.2 %	4.2 %	4.2 %	4.1 %
資産規模	ポートフォリオ全体	1,014 _{億円}	1,482 _{億円}	1,562 _{億円}	1,690 _{億円}	2,008 _{億円}
	東京コマーシャル・プロパティ	77.7 %	77.5 %	78.6 %	80.2 %	83.4 %
	次世代アセット	22.3 %	22.5 %	21.4 %	19.8 %	16.6 %
		2016年4月末時点想定				
稼働率		99.1 %	99.0 %	98.2 %	99.4 %	99.2 %
		2016年5月末時点 (見込み)				
		99.9 %				

* NOI利回り=NOI/取得価格(各期末(第2回公募増資で取得したものは取得時)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。)

1 第2回公募増資の概要

発行形態	公募増資(国内オファリング)
募集前発行済投資口数	781,000口
募集投資口数	総数 : 176,000口 一般募集 : 167,600口 第三者割当 : 8,400口
発行決議日	2016年3月11日
発行条件等決定日	2016年3月22日
募集期間	2016年3月23日 ~ 3月24日
払込日	2016年3月29日
発行価格(募集価格)	181,837円
払込金額(発行価額)	175,682円
払込金額(発行価額)総額	30,920,032千円

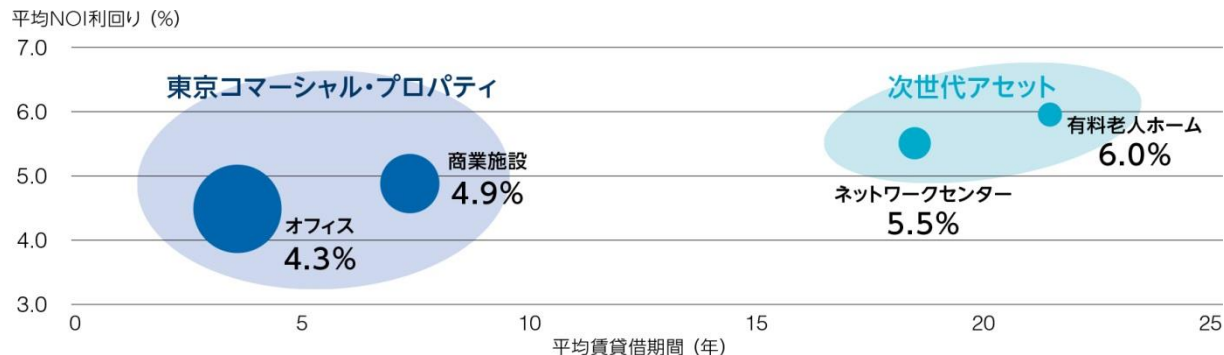
2 第2回公募増資のポイント

- ① 1口当たりNAV137,968円(第4期末)を大きく上回る、発行価額を175,682円とするプレミアム増資により、(既存)投資主価値の向上に寄与
- ② 本公募増資の実施により、LTVは38.4%の水準まで低下し、LTV45%までの物件取得余力は約240億円まで拡大
- ③ 投資口価格の発行条件等決定日終値(発行の基準価格)は、発行決議日終値とほぼ同水準となり、本募集後も概ね発行価格を上回る水準で底堅く推移

3 発行済投資口総数及び出資総額の推移

募集	年月日	摘要	発行済投資口総数(口)		出資総額(百万円)	
			増減	残高	増減	残高
—	2013年11月07日	私募設立	2,000	2,000	200	200
新規公開	2014年02月06日	公募増資	617,500	619,500	64,355	64,555
	2014年03月07日	第三者割当	32,500	652,000	3,387	67,943
第1回公募増資	2014年11月06日	公募増資	122,860	774,860	17,785	85,728
	2014年11月21日	第三者割当	6,140	781,000	888	86,617
第2回公募増資	2016年03月29日	公募増資	167,600	948,600	29,444	116,061
	2016年04月13日	第三者割当	8,400	957,000	1,475	117,537

4 公募増資後の平均賃貸借期間及び平均NOI利回り(アセットタイプ別)

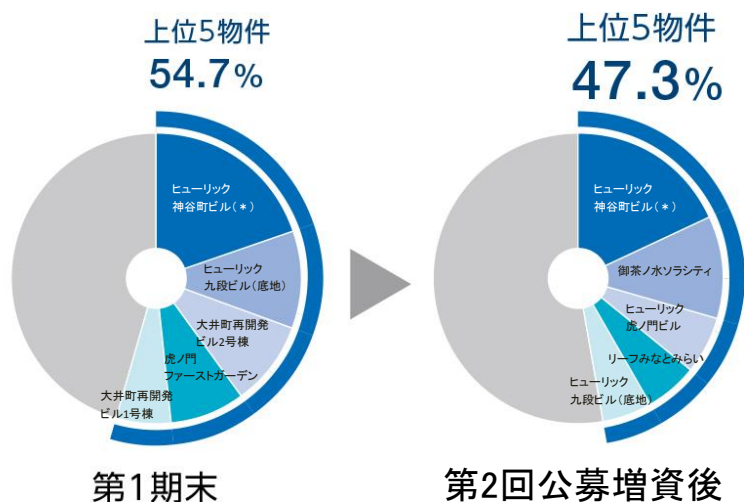


※1 左記グラフにおいて、バブルの大きさは、第2回公募増資後保有資産のアセットタイプ別の取得価格の合計を表します。

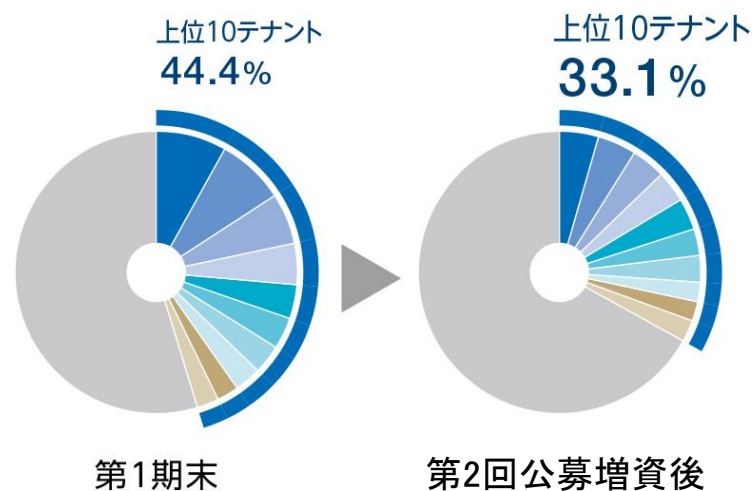
※2 「平均賃貸借期間」は、第2回公募増資後保有資産に係るアセットタイプ別の各エンドテナントとの(賃貸借契約上の)賃貸借期間を賃貸面積ベースで平均化した期間を意味します。

5 ポートフォリオの分散等

物件分散の進展(ポートフォリオ全体)



オフィステナント分散の進展



* ヒューリック神谷町ビルの第2回公募増資後の保有比率は、追加取得分を加算していますが、第1期末の数値を下回る結果となっております。

1 新規取得資産一覧

■ 第4期及び第5期において、東京コマーシャルプロパティ4物件、合計約446億円の資産を新規(追加)取得

取得期	第4期		第5期	
取得年月日	2015年12月25日	2016年3月15日	2016年3月30日	2016年3月30日
取得先	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	ヒューリック神谷町ビル(追加取得)	リーフみなとみらい(底地)	オーキッドスクエア
現況写真				
所在地	東京都港区虎ノ門	東京都港区虎ノ門	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
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「神谷町」駅 徒歩1分	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
取得価格	12,740百万円	16,650百万円	11,700百万円	3,502百万円
NOI利回り(*1)	4.0%	4.1%	4.3%	4.0%
竣工年月	2015年5月	1985年4月	—	2009年1月
構造・階層	SRC造地上11階地下1階建	SRC・S造地上11階地下2階建	—	RC造地上8階地下1階建
賃貸可能面積(*2)	6,002.26㎡(持分70%相当)	9,768.86㎡(持分約30.1%相当)	5,500.04㎡	1,334.88㎡
稼働率(*3)	99.2%	90.7%	100.0%	100.0%

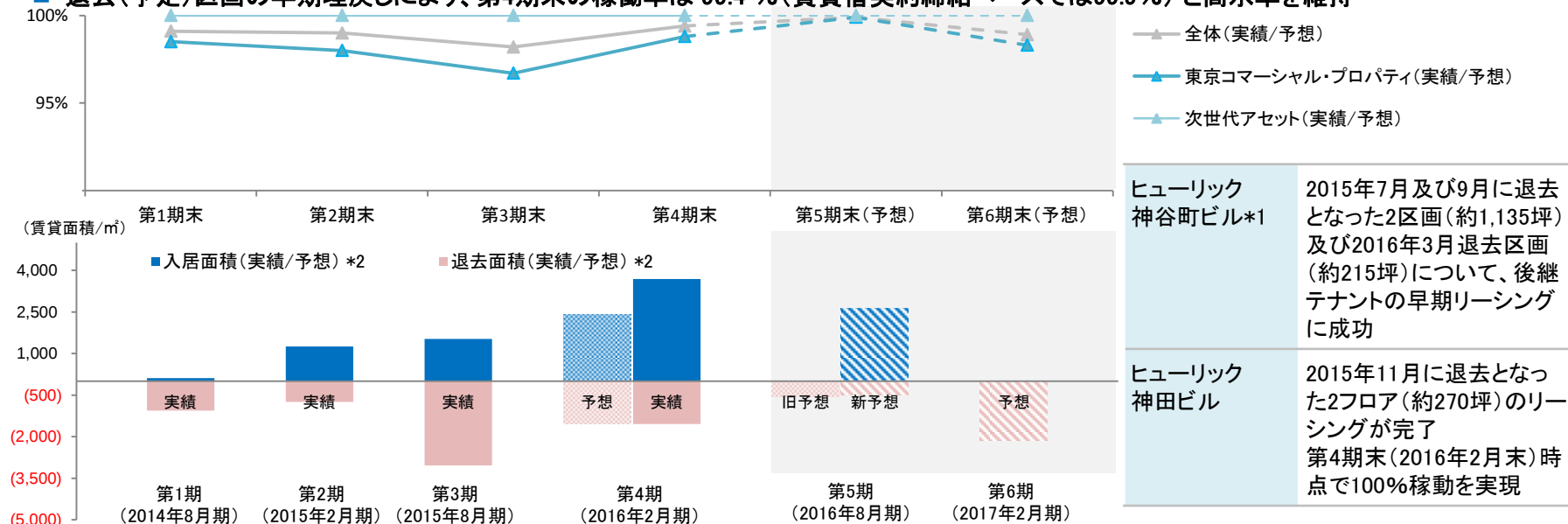
*1 NOI利回り=NOI/取得価格(鑑定評価(取得時点)上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

*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。

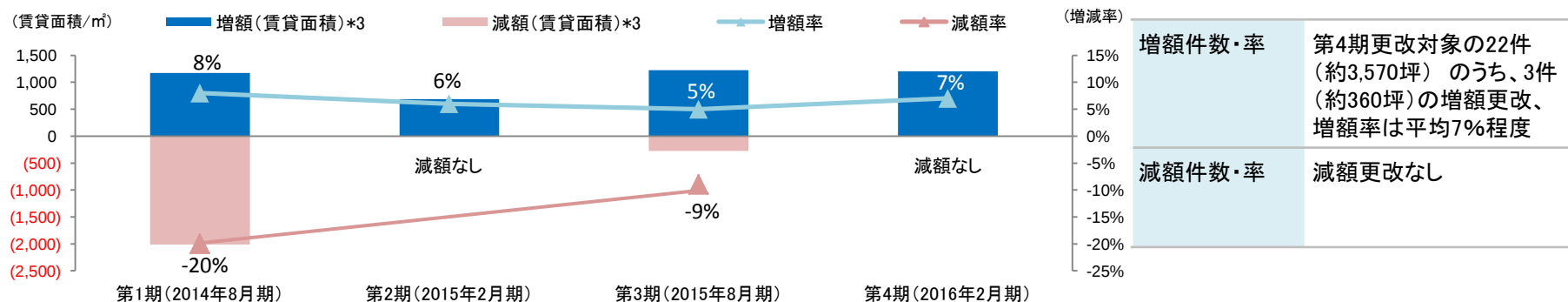
1 期末稼働率とテナント入退去の実績

■ 退去(予定)区画の早期埋戻しにより、第4期末の稼働率は 99.4 % (賃貸借契約締結ベースでは99.9%) と高水準を維持



2 オフィス賃料の更改実績

■ 第4期は更改対象面積(約3,570坪)の約10%について、平均約7%の増額更改



*1 ヒューリック神谷町ビルの空室区画の面積は建物全体の数値を記載しています。

*2 入退去面積は第5期にヒューリック神谷町ビルの準共有持分約30.1%の追加取得を加味して記載しています。

*3 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。

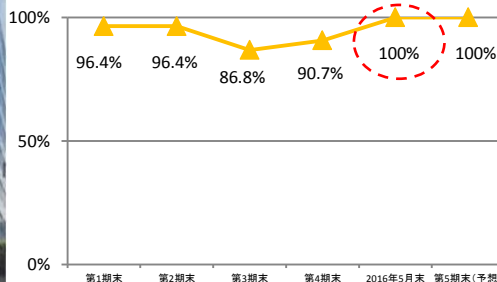
3 リーシング進捗実績

- 内部成長での重点課題としていた ヒューリック神谷町ビル・ヒューリック神田ビルの早期埋戻しに成功
- 2016年5月時点のポートフォリオ稼働率は 99.9% の見込み(2016年5月時点の空室面積 約50㎡)

【 ヒューリック神谷町ビル 】



所在地	東京都港区虎ノ門
最寄駅	東京メトロ日比谷線神谷町駅 徒歩1分
階数	地上11階・地下2階
賃貸可能面積	32,487.06㎡
基準階	3,106.36㎡

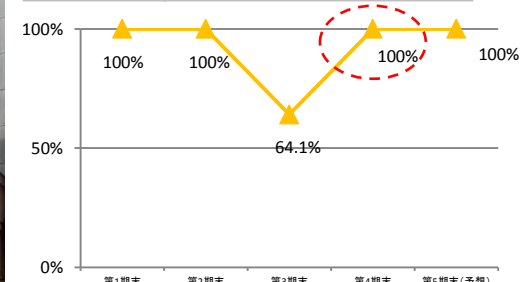


- 約940坪のまとまった区画を確保可能な規模面での優位性に加え、柔軟な区画の分割により様々な規模のテナントニーズへの対応が可能で多数の引き合いあり
- 1フロア(約940坪)の退去区画のリーシングにおいては合計 3テナントへ分割賃貸し、当該物件でのテナント分散が更に進展
- 2016年3月退去区画(約215坪)は隣接する2015年9月退去済(約195坪)区画と2区画を統合し、後継テナントをリーシング
- 2016年5月時点で満室稼働を回復する見込み

【 ヒューリック神田ビル 】



所在地	東京都千代田区神田須田町
最寄駅	東京メトロ銀座線 神田駅 徒歩1分
階数	地上9階
賃貸可能面積	3,728.36㎡
基準階	445.97㎡



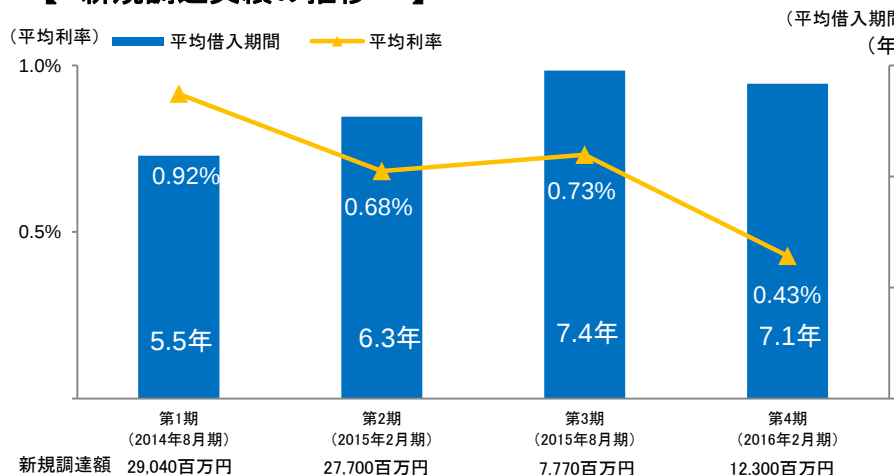
- 2015年11月に2フロア(合計約270坪)の解約により空室発生
- 短期間のダウンタイムで、第4期中に後継テナントをリーシング
- フロアの分割により、3テナントへ分割賃貸。前期(2015年7月)退去済テナント(3フロア合計405坪)の退去区画と合わせて、合計2社から7社へのテナント分散が進展

*1 ヒューリック神谷町ビルの各面積は一棟全体の面積を記載しています。

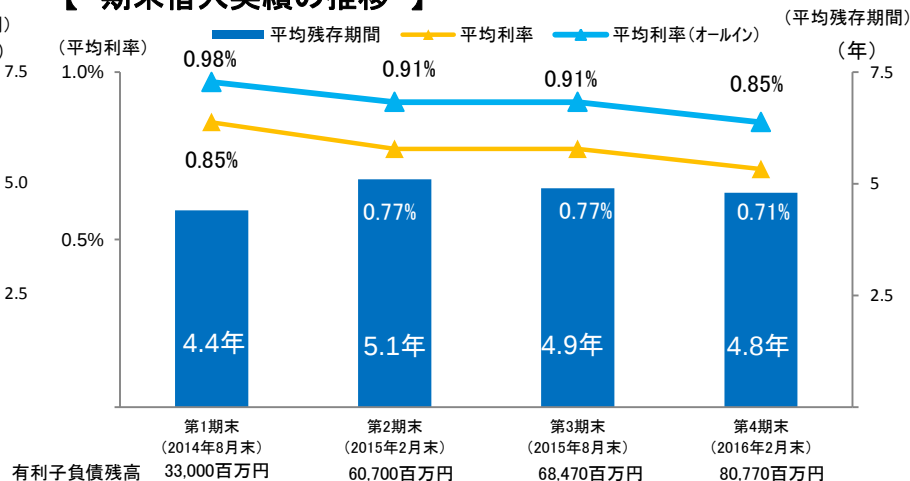
1 安定的かつ健全な財務運営の維持

■ マイナス金利環境を活かし、既存の借入れ対比低利率で調達。固定金利比率は95.1%と高水準を維持

【 新規調達実績の推移*1 】



【 期末借入実績の推移 】



2 JCR「AA-」格上げ

■ 上場来の運用実績等の評価により、JCR(日本格付研究所)の長期発行体格付を「AA-(安定的)」へ格上げを実現

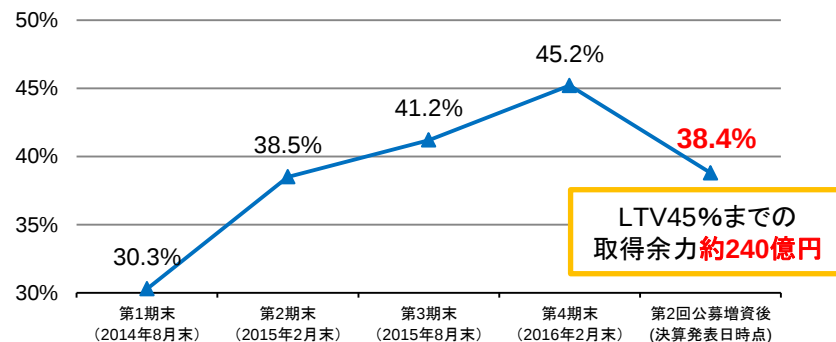
	変更前	変更後
長期発行体格付 (格付の見通し)	A+ (ポジティブ)	AA- (安定的)
債券格付	A+	AA-

ポートフォリオ分散の進展による収益安定性の向上により
格付の維持・向上を目指す

3 LTVの推移

■ 第2回公募増資により第4期末45.2%から38.4%にLTVコントロール実施*2

■ LTV45%までの借入れによる取得余力を約240億円確保

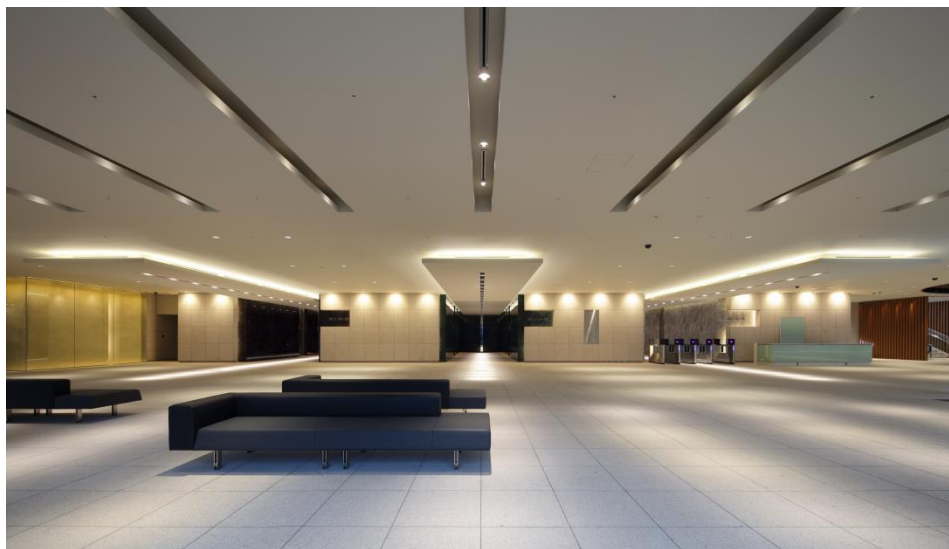


*1 短期借入金を除きます。

*2 LTVは総資産に対する有利子負債の比率をいい、小数第2位を四捨五入しています。第2回公募増資後(決算発表日時点)のLTVは見込み数値となります。

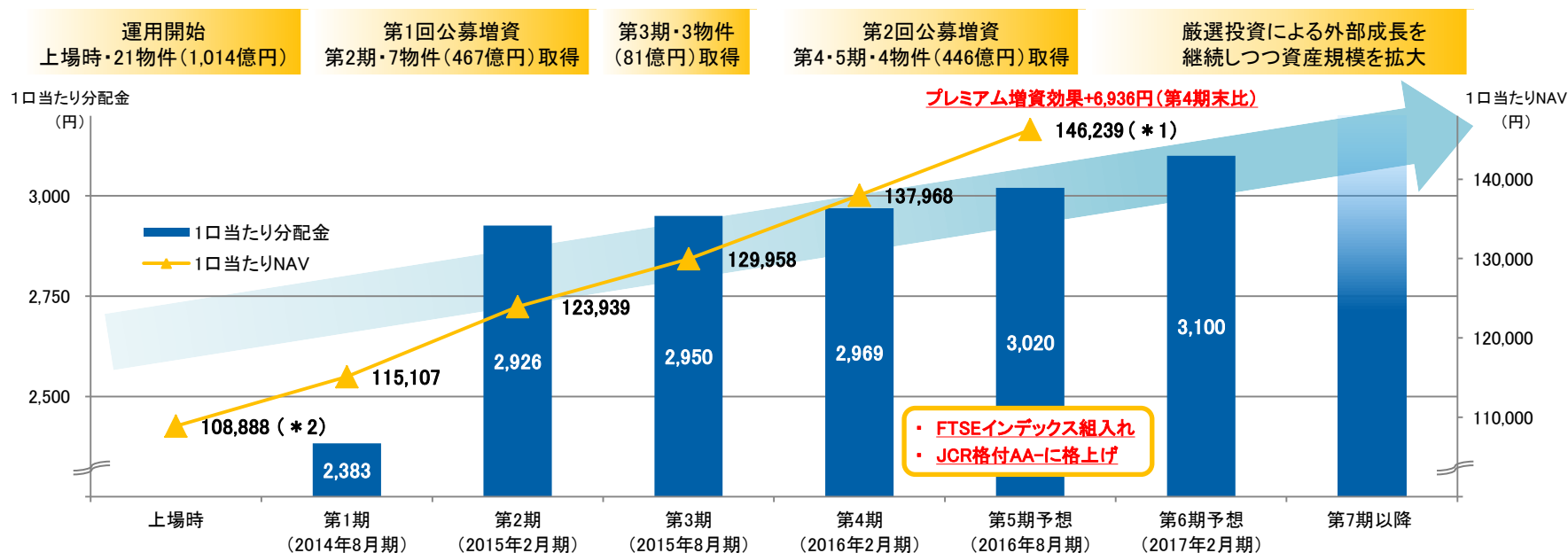
*3 平均借入期間・平均残存期間は小数第2位、平均利率は小数第3位を四捨五入しています。

Ⅲ. 決算概要及び業績予想



1 1口当たり分配金及び1口当たりNAVの推移並びに主な変動要因

- 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と安定的かつ健全な財務運営を通じ、1口当たり分配金及び1口当たりNAVの着実な成長を目指す



主な変動要因

第3期

△ 上場時組入(21物件)及び第2期取得(7物件)の固都税発生

第4期

△ 既存大口テナント退去(神谷町、神田)

第5期

+ 退去テナント埋戻し(神谷町、神田)
△ 第3期取得(3物件)の固都税発生

格付AA-に格上げ

JCR(日本格付研究所)の長期発行体格付が以下のとおり格上げ(2016年4月14日)

A+(ポジティブ) → AA-(安定的)
FTSE グローバルインデックス組入れ

FTSE EPRA/NAREIT グローバル不動産インデックスへの組入れ(2016年3月21日より)

※ 同インデックスは、国際不動産投資のベンチマークとして世界中の多数の機関投資家等が採用。

*1 第2回公募増資後のNAVを算定(推定)のうえ計上しています。

*2 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

1 第4期決算概要 損益計算書

- 第3期により取得した3物件の通期寄与に加え、2015年12月に取得したヒューリック虎ノ門ビルも収益寄与し、対第3期実績比で増収増益
- リーシング前倒し等による上振れ、ヒューリック虎ノ門ビルの収益貢献及び修繕費等コスト低減等により、対第4期業績予想比で増収増益

【 第3期実績・第4期予想・実績対比 】

(単位:百万円)

	第3期	第4期			
	実績	予想	実績	対予想比	対第3期比
賃貸事業収益	4,713	4,719	4,819	+100	+105
賃貸事業費用	(1,551)	(1,656)	(1,615)	+40	△64
賃貸事業利益	3,162	3,062	3,203	+140	+41
営業利益	2,626	2,539	2,667	+127	+41
経常利益	2,304	2,219	2,319	+100	+14
当期純利益	2,303	2,218	2,318	+100	+14
一口あたり分配金	2,950円	2,840円	2,969円	+129円	+19円

【 対第3期実績比 】

<変動要因>

(単位:百万円)

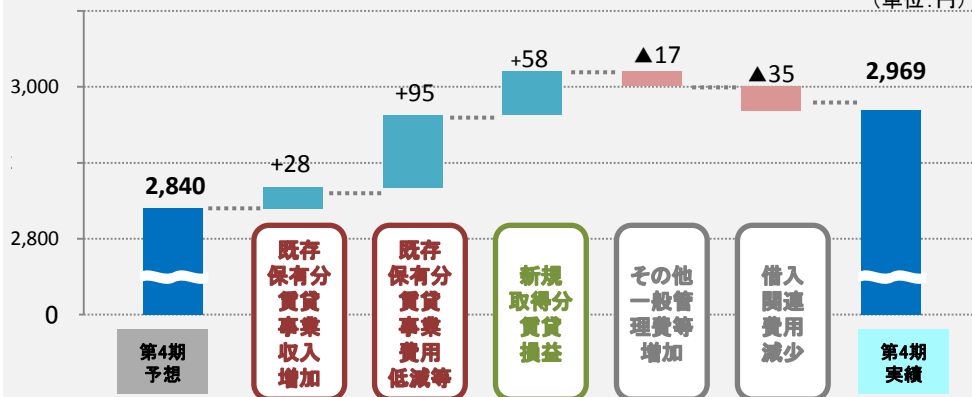
	対第3期 実績比	主な要因
賃貸事業利益	+41	
既存保有分	△4	既存テナント退去等 △71 第3期取得物件通期寄与 +55 新規テナントフリーレント消化等 +44
新規取得分	+45	ヒューリック虎ノ門ビル賃貸事業収益 +79
営業利益	+41	運用報酬 △12 その他費用 +13
経常利益	+14	支払利息 △25 融資関連費用 △1

*費用項目における「△(マイナス)」は対第3期実績比費用の増加、「+(プラス)」は費用の減少を意味します。

【 第4期予想・実績差異 】

<分配金>

(単位:円)



<変動要因>

(単位:百万円)

	対第4期 予想比	主な要因
賃貸事業利益	+140	
既存保有分	+96	賃料収入等 +17 修繕費 +44 リーシング関連費用 +8 水光熱費 +20
新規取得分	+45	ヒューリック虎ノ門ビル賃貸事業収益 +79
営業利益	+127	運用報酬 △25
経常利益	+100	支払利息 △6 融資関連費用 △21

*費用項目における「△(マイナス)」は対第4期予想比費用の増加、「+(プラス)」は費用の減少を意味します。

*数値は変動要因に記載の主な要因を除き、百万円未満を切捨てています。

*既存保有分は第3期末時点で保有する31物件を対象とし、新規取得分は第4期以降取得分(ヒューリック虎ノ門ビル、ヒューリック神谷町ビル(追加取得)、リーフみなとみらい(底地)、オーキッドスクエア)を対象としています。

2 第4期実績・第5期業績予想対比

- 新規取得分及び既存保有分のリーシングにより賃貸事業収益は増収、各種費用増加を吸収し、対第4期実績比で増収・増益見込み
- 対第5期旧業績予想比においても、新規取得分及び既存保有分の賃貸事業収益の増加により大幅な増収増益見込み

【 第4期実績・第5期業績予想対比 】

(単位:百万円)

	第4期	第5期予想			
	実績	旧予想	新予想	対第4期比	対旧予想比
賃貸事業収益	4,819	4,754	5,803	+984	+1,049
賃貸事業費用	(1,615)	(1,678)	(1,885)	△269	△206
賃貸事業利益	3,203	3,075	3,918	+714	+842
営業利益	2,667	2,551	3,283	+616	+732
経常利益	2,319	2,227	2,891	+571	+664
当期純利益	2,318	2,226	2,890	+571	+664
一口あたり分配金	2,969円	2,850円	3,020円	+51円	+170円

【 対第5期新・旧業績予想比 】

<変動要因>

(単位:百万円)

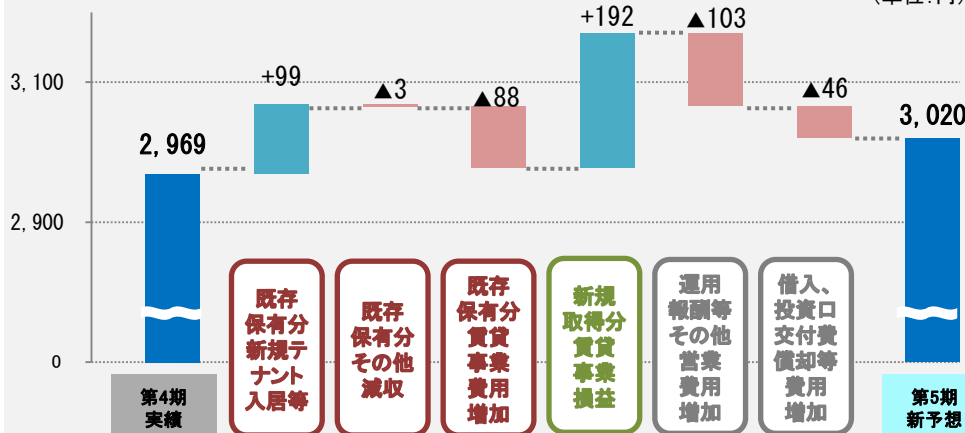
	対第5期 旧予想比	主な要因
賃貸事業利益	+842	
	既存保有分 +90	新規テナント入居等 +61 修繕費 +19 リーシング関連費用 +2
	新規取得分 +752	賃貸事業収益 +972
営業利益	+732	一般事務委託等 △6 運用報酬 △94
経常利益	+664	支払利息 △42 投資口交付費償却 △12

*費用項目における「△(マイナス)」は対第5期旧業績予想比費用の増加、「+(プラス)」は費用の減少を意味します。

【 第4期実績・第5期新業績予想差異 】

<分配金>

(単位:円)



<変動要因>

(単位:百万円)

	対第4期 実績比	主な要因
賃貸事業利益	+714	
	既存保有分 +7	新規テナント入居等賃貸事業収益増加 +95 修繕費 △41 リーシング関連費用 +15 第3期取得物件固都税 △23
	新規取得分 +707	賃貸事業収益 +893
営業利益	+616	運用報酬 △73 一般事務委託等 △6
経常利益	+571	支払利息 △39 融資関連費用 +7 投資口交付費償却 △12

*費用項目における「△(マイナス)」は対第4期実績比費用の増加、「+(プラス)」は費用の減少を意味します。

*数値は変動要因に記載の主な要因を除き、百万円未満を切捨てています。

*既存保有分は第3期末時点で保有する31物件を対象とし、新規取得分は第4期以降取得分(ヒューリック虎ノ門ビル、ヒューリック神谷町ビル(追加取得)、リーフみなとみらい(底地)、オーキッドスクエア)を対象としています。

3 第5期・第6期業績予想対比

- 新規取得分の通期寄与による賃貸事業収益増加により第6期の業績予想は増収・増益予想
- 既存保有分においても、新規入居テナントからの賃収増加により、賃貸事業収益は増収・増益予想

【 第5期・第6期業績予想との対比 】

(単位:百万円)

	第5期	第6期	
	予想	予想	対第5期予想比
賃貸事業収益	5,803	5,959	+155
賃貸事業費用	(1,885)	(1,901)	△15
賃貸事業利益	3,918	4,058	+139
営業利益	3,283	3,371	+88
経常利益	2,891	2,968	+76
当期純利益	2,890	2,967	+76
一口あたり分配金	3,020円	3,100円	+80円

【 対第5期業績予想比 】

<変動要因>

(単位:百万円)

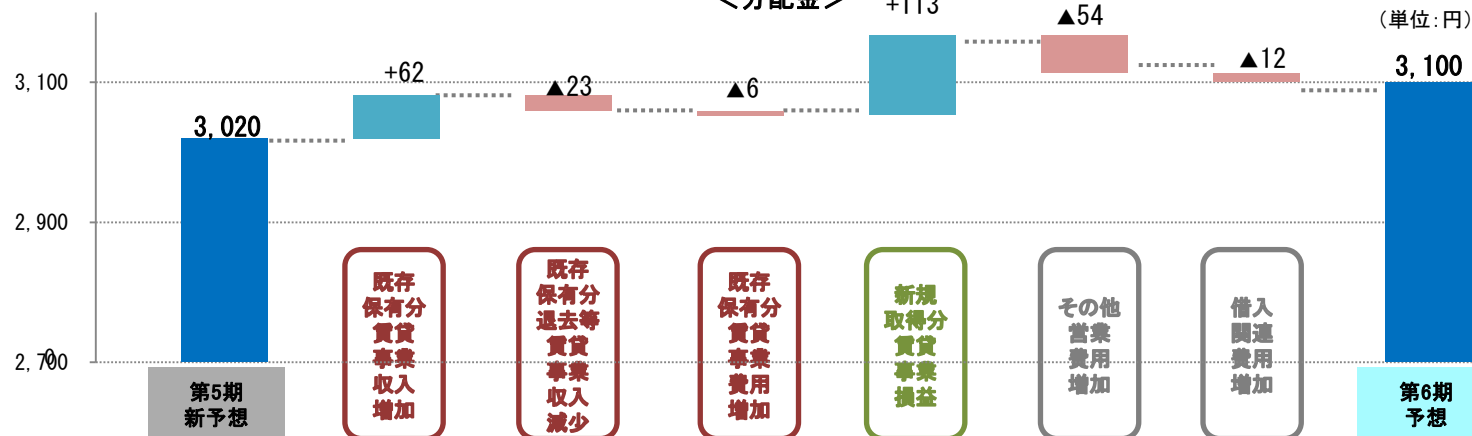
	対第5期 予想比	主な要因
賃貸事業利益	+139	
既存保有分	+31	新規テナント入居等 +50 既存テナント入居等 △22 修繕費 +9 リーシング関連費用 △12
新規取得分	+109	新規取得物件通期寄与 +109
営業利益	+88	運用報酬 △48 一般事務委託等 △5
経常利益	+76	融資関連費用 △15

*費用項目における「△(マイナス)」は対第5期業績予想比費用の増加、「+(プラス)」は費用の減少を意味します。

【 第5期・第6期業績予想差異 】

<分配金>

+113



*数値は変動要因に記載の主な要因を除き、百万円未満を切捨てています。

*既存保有分は第3期末時点で保有する31物件を対象とし、新規取得分は第4期以降取得分(ヒューリック虎ノ門ビル、ヒューリック神谷町ビル(追加取得)、リーフみなとみらい(底地)、オーキッドスクエア)を対象としています。

1 第3期末・第4期末対比

- ヒューリック虎ノ門ビル取得により、総資産は1,788億円・第3期末比 125億円増加
- 第4期末時点の有利子負債総額は807億円(対第3期末比 123億円増加)、マイナス金利環境下で低金利での資金調達を実施

(単位:百万円)

	第3期末	第4期末	対第3期末比
資産の部			
流動資産	8,168	8,267	98
現金及び預金	8,110	8,175	65
その他	57	91	33
固定資産	158,067	170,527	12,459
有形固定資産	149,102	161,477	12,375
その他	8,965	9,049	84
繰延資産	19	18	0
資産合計	166,256	178,813	12,557
負債の部			
流動負債	5,705	13,931	8,226
短期借入金	3,960	3,960	0
1年以内返済予定の長期借入金	0	8,490	8,490
その他	1,745	1,481	△ 263
固定負債	71,629	75,946	4,316
投資法人債	2,000	2,000	0
長期借入金	62,510	66,320	3,810
信託預り敷金及び保証金	7,119	7,626	506
負債合計	77,334	89,877	12,542
純資産の部			
投資主資本	88,921	88,936	14
出資総額	86,617	86,617	0
剰余金	2,304	2,318	14
純資産合計	88,921	88,936	14
負債純資産合計	166,256	178,813	12,557

✓ ヒューリック虎ノ門ビル取得により資産増加

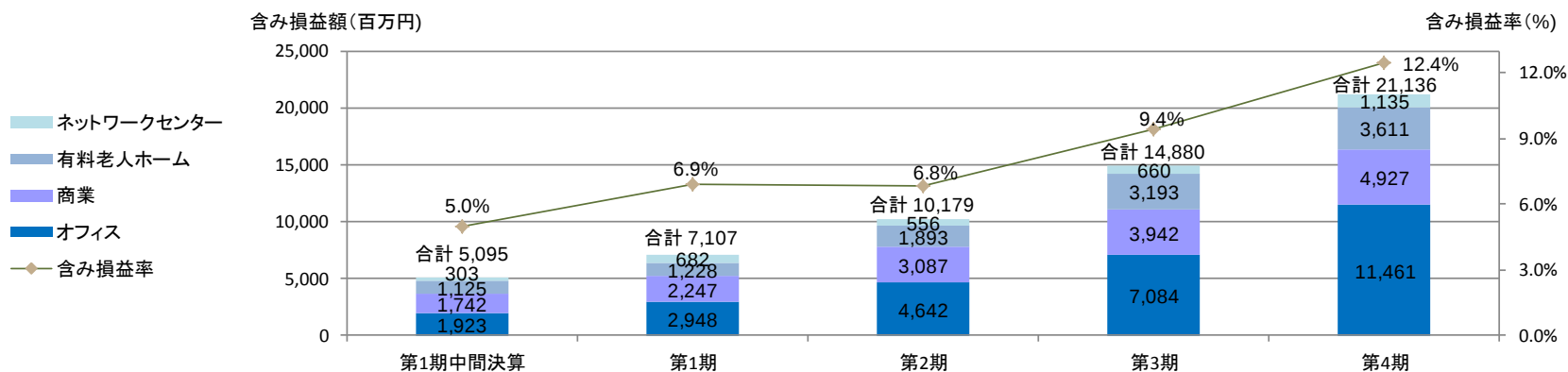
✓ マイナス金利環境下で低金利での調達実施
 ✓ 物件取得に伴う、新規借入により長期借入金が123億円増加

1 期末鑑定評価及び簿価の対比

- 第4期末の含み益は211.36億円(前期末比 +62.56億円)となり、上場来順調に増加
- 第4期末の含み損益率は+12.4%

(単位: 百万円)

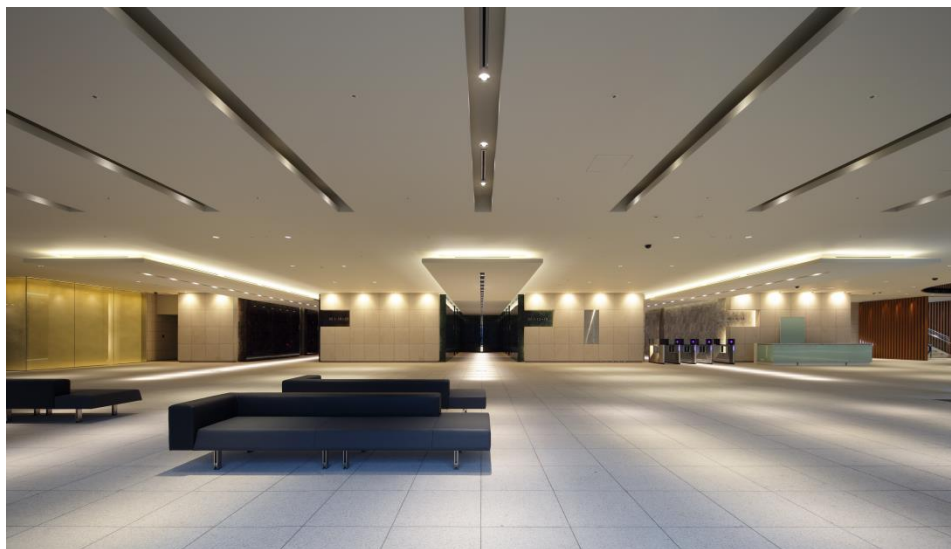
		第1期中間決算		第1期		第2期		第3期		第4期	
		含み損益		含み損益		含み損益		含み損益		含み損益	
オフィス	物件数	8件		8件		10件		13件		14件	
	帳簿価格	58,146		58,071		83,487		91,665		104,208	
	鑑定評価額	60,070	+1,923	61,020	+2,948	88,130	+4,642	98,750	+7,084	115,670	+11,461
	還元利回り	4.3%		4.2%		4.0%		4.0%		3.8%	
商業	物件数	4件		4件		6件		6件		6件	
	帳簿価格	21,717		21,692		32,092		32,057		32,022	
	鑑定評価額	23,460	+1,742	23,940	+2,247	35,180	+3,087	36,000	+3,942	36,950	+4,927
	還元利回り	4.8%		4.7%		4.5%		4.4%		4.3%	
有料老人ホーム	物件数	4件		4件		4件		4件		4件	
	帳簿価格	14,494		14,451		14,386		14,386		14,338	
	鑑定評価額	15,620	+1,125	15,680	+1,228	16,280	+1,893	17,580	+3,193	17,950	+3,611
	還元利回り	5.4%		5.4%		5.2%		4.8%		4.7%	
ネットワークセンター	物件数	5件		5件		8件		8件		8件	
	帳簿価格	8,438		8,420		19,545		19,463		19,379	
	鑑定評価額	8,742	+303	9,103	+682	20,102	+556	20,124	+660	20,515	+1,135
	還元利回り	5.3%		5.1%		5.2%		5.2%		5.1%	
合計	物件数	21件		21件		28件		31件		32件	
	帳簿価格	102,796	+5,095	102,635	+7,107	149,512	+10,179	157,573	+14,880	169,948	+21,136
	鑑定評価額	107,892		109,743		159,692		172,454		191,085	



*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



1 分配金重視の戦略

外部成長戦略	内部成長戦略	財務戦略
不動産売買市場の過熱化を踏まえた『厳選投資』	適正賃料への是正を追求 高稼働率の維持	安定的かつ健全な 財務運営の維持

- 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
- 上場後3年～5年で資産規模3,000億円を目指す

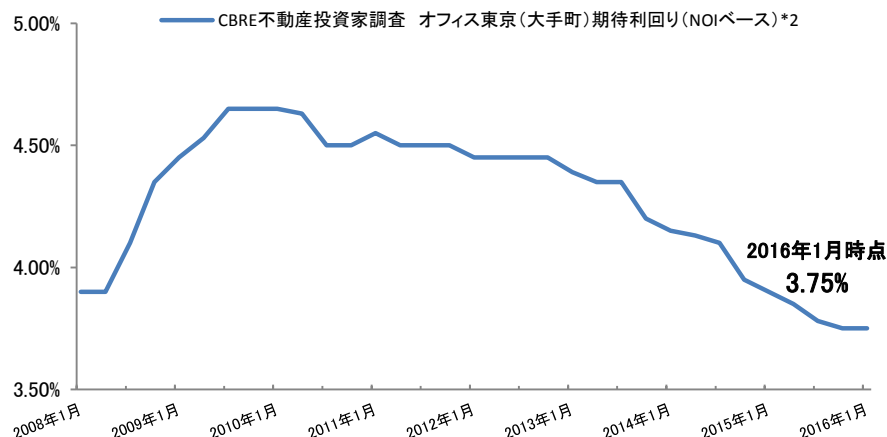
- 賃料ギャップのマイナス先に対し、マーケット賃料水準への是正交渉
- 立地の優位性を活かした高いポートフォリオ稼働率の維持

- 資産規模の拡大を見据え、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

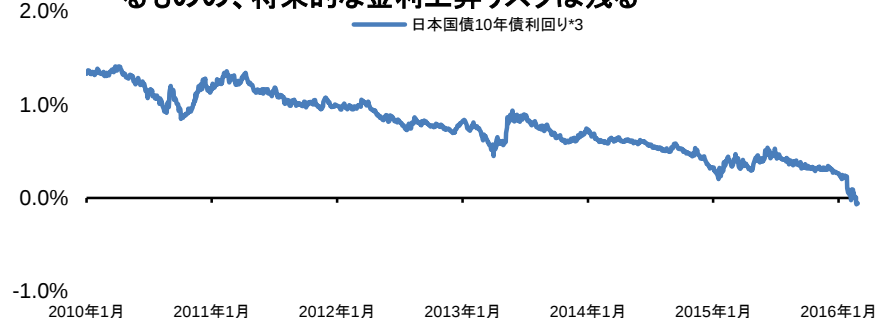
分配金水準の成長を目指す

1 不動産マーケット環境認識*1

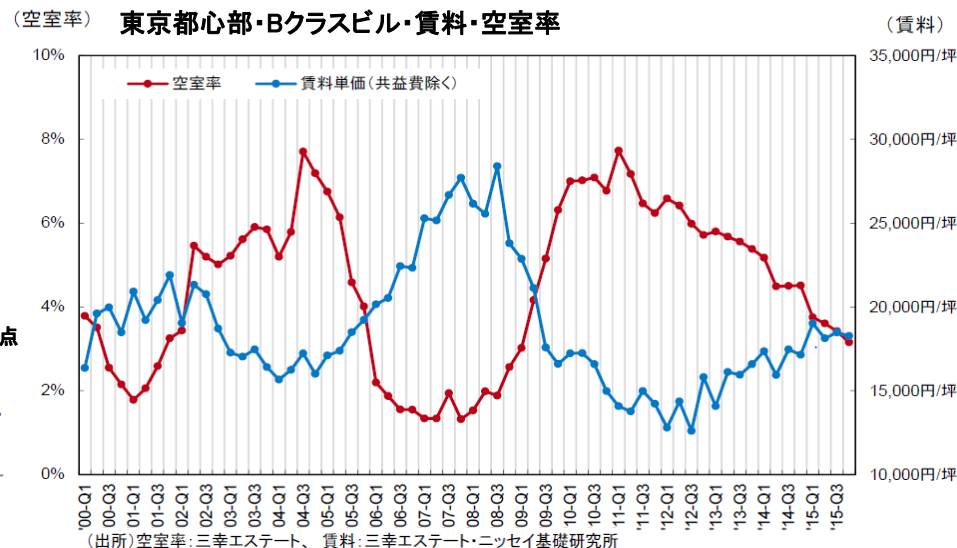
- オフィス東京(大手町)のNOI期待利回り(平均値)は横ばいの3.75%で期待利回りの更なる低下余地は限定的と見られたが、今次調査時点(2016年1月)は日銀によるマイナス金利政策導入前であり、次回調査以降、投資家目線の変化が注目される



- マイナス金利政策の導入により、当面は資金調達コストが低位安定し、良好な資金調達環境は継続すると予想されるものの、将来的な金利上昇リスクは残る



- 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。足元での賃料上昇は物件によって差異が生じており、力強さには欠けるものの、全体としては底堅く推移



- ・オフィス空室率低下、賃料上昇の基調は継続
- ・金利の低位安定による良好な資金調達環境

当面の不動産価格は高値圏で推移の見込み

*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運用会社にて作成しました。

2 取得方針

- スポンサーの開発・保有物件を中心に運用会社独自の情報ルートも活用し、投資主価値の向上に資する物件に厳選投資
【パイプライン毎の取得方針】

パイプライン	取得方針
スポンサー開発物件	外部成長の主軸
スポンサー保有物件	投資目線に合致する優良物件に厳選投資
運用会社独自ルート	相対取引模索・適正利回りでの入札を継続

3 東京商業プロパティ・次世代アセットへの投資

TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

- オフィス
立地の優位性等の物件競争力があり、取得後の賃料等の内部成長が期待できるオフィスに厳選投資
- 商業施設
賃料等の成長又は安定的なキャッシュフローが期待できる商業施設に厳選投資

NEXT
GENERATION ASSETS

- 有料老人ホーム
ヘルスケアリートの上場一巡等により取得環境の落ち着きが予想され、取得条件を踏まえながら、取得時期等を含め検討を継続

スポンサーのトラックレコードが積み上がってきた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）やCRE等、具体的な候補物件の中から新しい用途への投資の可能性を本格的に検討開始

4 スポンサーの主な開発実績・開発計画

- 2018年度までにかけ、都心6区*1を中心に以下のとおり、スポンサー開発物件が竣工予定

2015年度竣工	2016年度竣工予定	2017年度竣工予定	2018年度竣工予定
品川シーズンテラス ヒューリック虎ノ門ビル	渋谷東4丁目開発計画 銀座7丁目相鉄ホテル	大森駅前商業開発 新橋二丁目商業開発 ヒューリック渋谷井の頭通りビル 六本木三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	有楽町二丁目開発計画 東京メトロ「六本木7丁目計画」

＜仮称＞
渋谷東4丁目
開発計画

2016年3月
竣工予定
(約2,800㎡)

有料老人
ホーム

御茶ノ水ソラシティ

2013年2月
竣工
(96,897.25㎡)

スポンサー
と共有

虎ノ門
ファーストガーデン

2010年8月
竣工
(10,029.25㎡)

取得済

ヒューリック虎ノ門
ビル

2015年5月
竣工
(12,094.79㎡)

スポンサー
と共有

＜仮称＞
有楽町二丁目
開発計画

2018年8月
竣工予定
(約15,900㎡)

商業
ホテル

＜仮称＞
ヒューリック渋谷公園
通りビル計画

2017年10月
竣工予定
(約5,300㎡)

設計中

＜仮称＞
六本木三丁目
相鉄ホテル
開発計画

2017年9月
竣工予定
(約4,700㎡)

ホテル

＜仮称＞
東京外町「六本木
7丁目計画」

2018年9月
竣工予定
(約1,500㎡)

商業
ヘルスケアモール

＜仮称＞
大森駅前
商業開発

2017年2月
竣工予定
(約2,800㎡)

商業

品川シーズンテラス

2015年2月竣工
(206,025.07㎡)

オフィス
商業

＜仮称＞
新橋二丁目
商業開発

2017年4月
竣工予定
(約2,000㎡)

設計中



豊島区 文京区 台東区
中野区 新宿区 千代田区 中央区
渋谷区 表参道 虎ノ門 銀座
六本木 内幸町
目黒区 品川区
大田区 大森

*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。

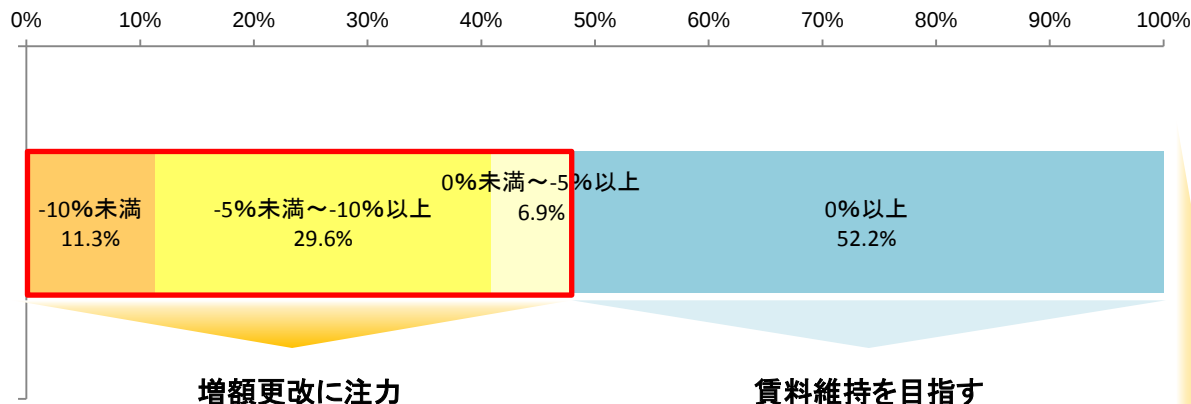
*2 括弧内()の数値は延床面積です。

*3 完成予想図(パース図・イメージ図)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。

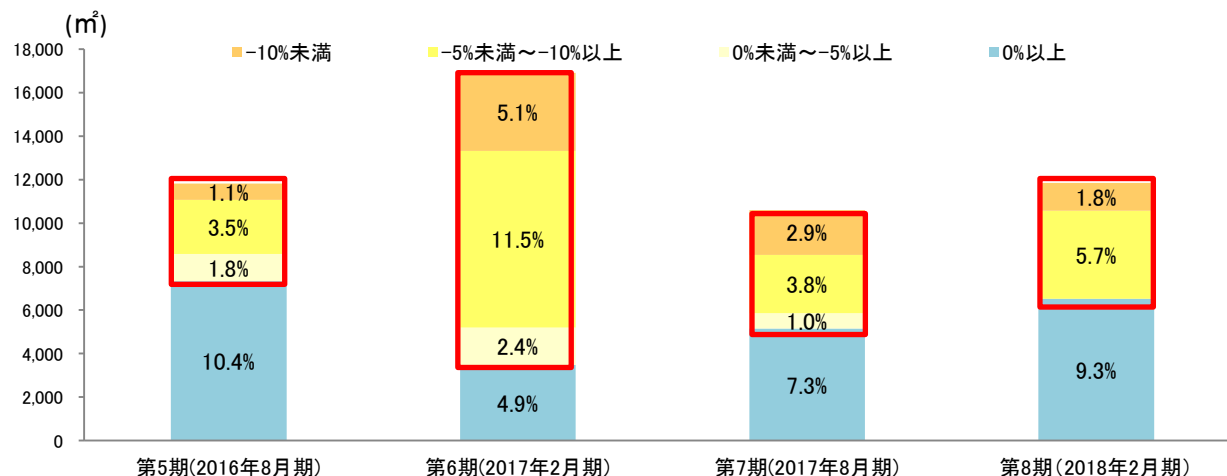
*4 上記の物件(取得済のものを除きます)について、本書作成日付現在、本投資法人が取得を決定しているものではありません。

1 適切な賃料水準への是正

- 第4期(2016年2月期)の賃料増額更改先は全件マーケット賃料対比-10%未満のテナント
- ポートフォリオ全体の高稼働率を維持しつつ、マーケット賃料対比でマイナスのオフィステナント(約50%弱)の賃料増額更改に注力
- 第4期の賃料減額更改はゼロとなり、第5期(2016年8月期)以降もマーケット賃料対比0%以上のテナントの賃料維持を目指す



■ 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

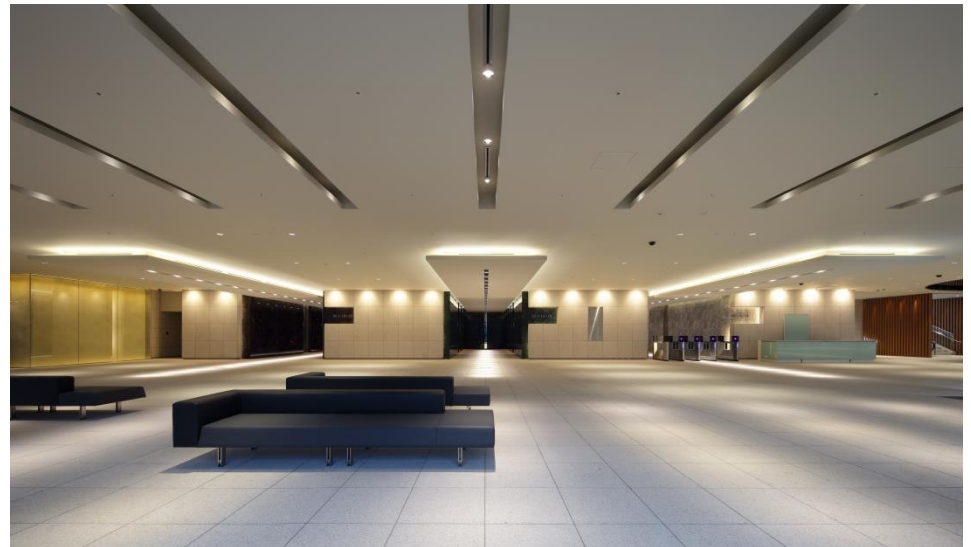


マーケット賃料水準の乖離率	方針
±0%以上のテナント	賃料維持を目指す
-5%以上～±0%未満のテナント	賃料増額更改を目指す
-5%未満のテナント	適正賃料での更改を目指す

*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、2016年3月末時点で本投資法人が保有す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、底地、店舗、併設する住居等は除きます。

V. Appendix



(単位: 千円)

	第3期 (2015年8月期)	第4期 (2016年2月期)	差異 (第4期－第3期)
営業収益			
賃貸事業収入	4,522,097	4,617,146	95,049
その他賃貸事業収入	191,800	202,375	10,575
営業収益合計	4,713,897	4,819,522	105,625
営業費用			
賃貸事業費用	1,551,508	1,615,701	64,192
資産運用報酬	393,028	405,463	12,435
資産保管手数料	9,225	9,606	381
一般事務委託手数料	29,993	30,922	929
役員報酬	6,000	6,000	0
その他営業費用	98,098	84,764	△13,333
営業費用合計	2,087,854	2,152,459	64,605
営業利益	2,626,043	2,667,063	41,019
営業外収益			
受取利息	566	680	114
還付加算金	47	0	△47
営業外収益合計	613	680	66
営業外費用			
支払利息	246,862	258,611	11,748
投資法人債利息	51	9,448	9,396
融資関連費用	74,798	79,033	4,235
投資法人債発行費消却	5	994	989
営業外費用合計	321,718	348,088	26,369
経常利益	2,304,939	2,319,655	14,716
税引前当期純利益	2,304,939	2,319,655	14,716
法人税、住民税及び事業税	942	882	△59
法人税等調整額	0	2	1
法人税等合計	942	884	△58
当期純利益	2,303,996	2,318,771	14,775
前期繰越利益	154	200	46
当期末処分利益又は当期末処理損失	2,304,150	2,318,971	14,821

* 数値は全て千円未満を切捨てています。

(単位: 千円)

	第3期末 (2015年8月末)	第4期末 (2016年2月末)	差異 (第4期末 - 第3期末)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	4,394,069	4,510,142	116,073
信託現金及び信託預金	3,716,473	3,665,614	△50,859
営業未収入金	20,029	45,715	25,686
前払費用	37,320	27,158	△10,162
繰延税金資産	15	13	△2
未収消費税等	0	16,725	16,725
その他	612	1,728	1,116
流動資産合計	8,168,520	8,267,096	98,576
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	34,830,610	37,187,728	2,357,118
減価償却累計額	△1,200,450	△1,710,944	△510,493
信託建物(純額)	33,630,159	35,476,784	1,846,624
信託構築物	242,484	244,849	2,364
減価償却累計額	△26,304	△36,078	△9,774
信託構築物(純額)	216,180	208,770	△7,409
信託機械及び装置	142,234	189,591	47,357
減価償却累計額	△18,938	△29,574	△10,636
信託機械及び装置(純額)	123,296	160,017	36,720
信託工具、器具及び備品	9,113	10,002	888
減価償却累計額	△1,268	△2,067	△798
信託工具、器具及び備品(純額)	7,844	7,934	90
信託土地	115,124,682	125,623,874	10,499,191
有形固定資産合計	149,102,164	161,477,381	12,375,217
無形固定資産			
信託借地権	8,471,289	8,471,289	0
その他	7,170	6,151	△1,018
無形固定資産合計	8,478,460	8,477,441	△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	467,007	552,380	85,373
投資その他の資産合計	487,007	572,380	85,373
固定資産合計	158,067,631	170,527,203	12,459,571
繰延資産			
投資法人債発行費	19,956	18,962	△994
繰延資産合計	19,956	18,962	△994
資産合計	166,256,109	178,813,262	12,557,153

(単位: 千円)

	第3期末 (2015年8月末)	第4期末 (2016年2月末)	差異 (第4期末 - 第3期末)
負債の部			
流動負債			
営業未払金	351,800	155,934	△195,865
短期借入金	3,960,000	3,960,000	0
1年内返済予定の長期借入金	0	8,490,000	8,490,000
未払金	484,714	491,573	6,712
未払費用	50,023	47,537	△2,486
未払法人税等	827	778	△49
未払消費税等	50,934	8,592	△42,341
前受金	806,762	776,731	△30,030
預り金	40	0	△40
流動負債合計	5,705,103	13,931,147	8,226,044
固定負債			
投資法人債	2,000,000	2,000,000	0
長期借入金	62,510,000	66,320,000	3,810,000
信託預り敷金及び保証金	7,119,816	7,626,103	506,287
固定負債合計	71,629,816	75,946,103	4,316,287
負債合計	77,334,919	89,877,251	12,542,332
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	86,617,040	86,617,040	0
剰余金			
当期末処分利益又は未処理損失(△)	2,304,150	2,318,971	14,821
剰余金合計	2,304,150	2,318,971	14,821
投資主資本合計	88,921,190	88,936,011	14,821
純資産合計	88,921,190	88,936,011	14,821
負債純資産合計	166,256,109	178,813,262	12,557,153

* 数値は全て千円未満を切捨てています。

1 前回公募増資(第2期末)後のポートフォリオの変化

		第2期末 (2015年2月末)	第3期取得済 資産(注)	新規取得資産 (注)	第2回 公募増資後
物件数	ポートフォリオ全体	28物件	3物件	4物件	34物件
	東京コマーシャル・プロパティ	16物件	3物件	4物件	22物件
	次世代アセット	12物件	—	—	12物件
平均NOI利回り		4.9%	4.8%	4.1%	4.7%
償却後平均NOI利回り		4.2%	4.2%	3.9%	4.1%
資産規模	ポートフォリオ全体	1,482億円	81億円	446億円	2,008億円
	東京コマーシャル・プロパティ	77.5%	100.0%	100.0%	83.4%
	次世代アセット	22.5%	—	—	16.6%
1口当たりNAV		123,939円			146,239円

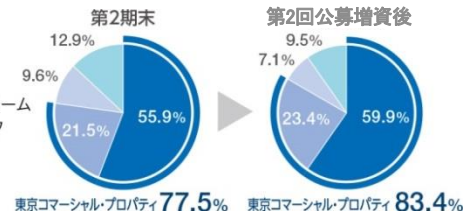
(注) 新規取得資産及び第3期取得済資産

取得時期		分類		取得資産	地域区分	駅徒歩	取得価格	NOI 利回り(*2)
新規 取得 資産	4期	東京 コマーシャル・ プロパティ	オフィス	ヒューリック虎ノ門ビル	都心6区	「虎ノ門」駅徒歩1分	12,740百万円	4.0%
	ヒューリック神谷町ビル(追加取得)			都心6区	「神谷町」駅徒歩1分	16,650百万円	4.1%	
	5期		商業施設	リーフみなとみらい(底地)	その他	「みなとみらい」駅徒歩3分	11,700百万円	4.3%
				オーキッドスクエア	都心6区	「日比谷」駅徒歩3分	3,502百万円	4.0%
第3期 取得済 資産	3期	東京 コマーシャル・ プロパティ	オフィス	笹塚サウスビル	都心6区	「代田橋」駅徒歩5分	2,100百万円	5.3%
				東京西池袋ビルディング	その他23区	「池袋」駅徒歩3分	1,580百万円	5.2%
				ゲートシティ大崎	都心6区	「大崎」駅徒歩1分	4,370百万円	4.4%

ポートフォリオ全体(*1)

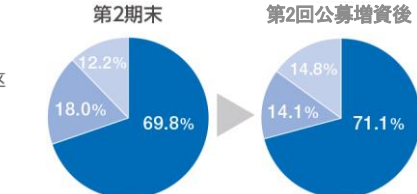
用途別

- オフィス
- 商業施設
- 有料老人ホーム
- ネットワークセンター



エリア別

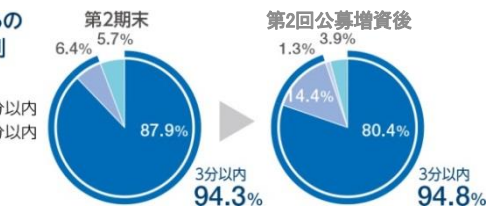
- 都心6区
- その他23区
- その他



東京コマーシャル・プロパティ(*1)

最寄駅からの徒歩分数別

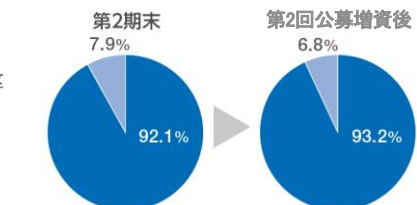
- 1分以内
- 1分超～3分以内
- 3分超～5分以内
- 5分超



オフィス(*1)

エリア別

- 都心6区
- その他23区



*1 各グラフの割合は、各物件の取得価格に基づくものです。

*2 NOI利回り=NOI/取得価格(鑑定評価(取得時点)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。)

1 ヒューリック虎ノ門ビル



所在地	東京都港区
最寄駅	東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅 徒歩1分
延床面積	12,094.79㎡（一棟全体）
賃貸可能面積	6,002.26㎡（持分70%相当）
竣工年月日	2015年5月

取得価格	12,740百万円
鑑定評価額*1	14,000百万円
NOI利回り*2	4.0%
取得年月日	2015年12月25日



ハイライト

- **インフラ整備が進む虎ノ門エリアの新築オフィス**
虎ノ門エリアは、虎ノ門ヒルズ開業や新虎通りの開通等が続いており、今後も（仮称）虎ノ門新駅が開業予定で、複数の大規模再開発も進行中
- **ヒューリック開発物件の共有**
本投資法人はヒューリック開発物件である準共有持分70%を取得し、残りの準共有持分30%はヒューリックが継続保有するため、物件運営面でシナジー効果を発揮

立地特性

- **霞が関エリアに隣接するオフィス街に立地**
虎ノ門駅近接の外堀通り沿いで、日本の行政の中枢を担う霞ヶ関エリアに隣接し、古くから官公庁関連企業、外郭団体、士業等が集積するオフィス街に立地

物件特性

- **免震構造・省エネ設備を備えた最新鋭ビル**
免震構造や非常用発電設備、自然換気・自然採光等の省エネ設備等、テナントニーズの高いスペックを備えた最新鋭のオフィス
- **DBJ Green Building 最高ランク「5つ星」の認証を獲得**
「国内トップクラスの卓越した『環境・社会への配慮』がなされたビル」としてDBJ Green Building認証制度の「5つ星」を獲得



*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（鑑定評価（取得時点）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 ヒューリック神谷町ビル(追加取得)



所在地	東京都港区
最寄駅	東京メトロ日比谷線「神谷町」駅徒歩1分
延床面積	39,854.52㎡(一棟全体)
賃貸可能面積	9,768.86㎡(持分約30.1%相当)
竣工年月日	1985年4月

取得価格	16,650百万円
鑑定評価額*1	17,000百万円
NOI利回り*2	4.1%
取得年月日	2016年3月15日

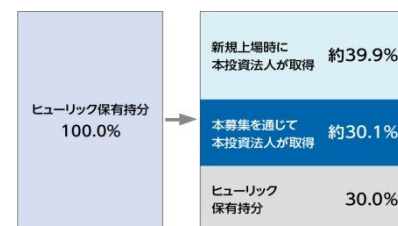


ハイライト

□ **大規模再開発の進展する神谷町**
(仮称)虎ノ門新駅が開業予定であるほか、本物件北側の「虎ノ門トラストシティワールドゲート」を含め、複数の大規模再開発が進行中

□ ヒューリック保有物件の追加取得

本物件の準共有持分
約30.1%を追加取得
し、本投資法人の当該
取得後の持分は70%
まで拡大



立地特性

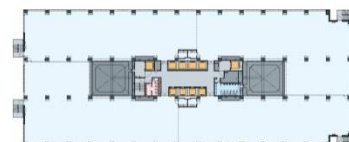
□ **神谷町駅近接のオフィス街に立地**
神谷町駅に近接し、大規模オフィスの間に外国大使館や大規模ホテルが介在する落ち着いた街並みに立地

物件特性

□ **大規模リニューアルを実施済**
2007年に大規模リニューアルを行い、それ以降も随時バリユアップ工事を実施

□ 多様なテナントニーズに対応可能なフロア設計

基準階面積約940坪の大規模フロアを有し、整形かつレイアウト効率に優れた設計



*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(鑑定評価(取得時点)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。)

3 リーフみなとみらい(底地)



所在地	神奈川県横浜市西区
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
延床面積	—
賃貸可能面積	5,500.04㎡
竣工年月日	—
取得価格	11,700百万円
鑑定評価額*1	12,500百万円
NOI利回り*2	4.3%
取得年月日	2016年3月30日



ハイライト

□ みなとみらい21地区の中心部に所在



みなとみらい21地区には、業務、居住、観光機能が集積し、年間来街者数及び鉄道乗客数は増加基調で推移

□ ヒューリック(※)との間で長期の借地契約を締結

本物件は底地であり、建物所有者であるヒューリック(※)と期間30年の建物譲渡特約付事業用定期借地契約を締結

※ ヒューリックは借地権及び建物の信託受益者であり、借地契約上の名義人は信託受託者(みずほ信託銀行株式会社)です。

立地特性

□ グランモール公園沿いの商業施設立地

みなとみらい21地区中心部におけるグランモール公園沿いの角地で、三方が開けた視認性の高い商業施設立地

物件特性

□ 大規模商業施設の底地

大手インテリア企業を核とする大規模商業施設の底地であり、上記借地契約により長期安定的な収益稼得が可能

*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(鑑定評価(取得時点)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 オーキッドスクエア



所在地	東京都千代田区
最寄駅	東京メトロ日比谷線「日比谷」駅徒歩3分
延床面積	1,483.67㎡
賃貸可能面積	1,334.88㎡
竣工年月日	2009年1月

取得価格	3,502百万円
鑑定評価額*1	3,630百万円
NOI利回り*2	4.0%
取得年月日	2016年3月30日



ハイライト

- ❑ **日本を代表する商業集積地、銀座・有楽町エリア**
銀座・有楽町エリアは、ファッションブランドや百貨店、飲食店等、様々な商業施設が集積し、日本を代表する繁華性を誇る街として発展
- ❑ **ヒューリックの重点エリアの一つとしての位置付**
ヒューリックは、銀座・有楽町エリアに固定資産を12物件保有(2015年12月末現在)し、現在も複数物件を開発中



- 1 ヒューリック銀座ビル
- 2 ヒューリック西銀座第二ビル
- 3 ヒューリック西銀座ビル
- 4 ヒューリック銀座一丁目ビル
- 5 ヒューリック銀座二丁目ビル
- 6 ヒューリック銀座数寄屋橋ビル
- 7 (仮称)有楽町二丁目開発計画
- 8 ヒューリック銀座ワールドタウンビル
- 9 銀座ウォールビル
- 10 ヒューリック銀座七丁目ビル
- 11 (仮称)銀座7丁目相鉄ホテル
- 12 G10

立地特性・物件特性

- ❑ **路面型飲食店として希少性の高い立地**
JR山手線高架下の飲食店舗が連担する街路沿いにあり、商業施設・ホテルに近く、人通りの多い希少性の高い立地
- ❑ **存在感のある外観**
築古ビルの構成割合が高い街区にあって、前面にカーテンウォールを配した外観は人目を惹き、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(鑑定評価(取得時点)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	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)	4.5%	4.2%	4.3%	5.0%
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)	12,972.10㎡	3,351.07㎡	5,689.97㎡	5,875.17㎡
稼働率(*3)	90.7%	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(鑑定評価(2016年2月末時点)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4期(2016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4期(2016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)	5.1%	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(鑑定評価(2016年2月末時点)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4期(2016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4期(2016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	22,854百万円	2,670百万円	2,100百万円	1,580百万円
NOI利回り(*1)	3.9%	4.9%	5.2%	5.2%
竣工年月	2013年2月	1988年7月	1991年12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)	8,341.22㎡	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(鑑定評価(2016年2月末時点)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4期(2016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4期(2016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	12,740百万円	9,456百万円	6,166百万円
NOI利回り(*1)	4.3%	4.0%	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	SRC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㎡	6,002.26㎡	14,485.66㎡	10,612.67㎡
稼働率(*3)	100.0%	99.2%	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(鑑定評価(2016年2月末時点)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4期(2016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4期(2016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)	4.9%	4.7%	4.1%	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 ➢ 1~2Fが物販店、3~4Fが住宅、5~7F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 ➢ 先進性の高い大手デザイナーズブランドに一棟一括賃貸

*1 NOI利回り=NOI/取得価格(鑑定評価(2016年2月末時点)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4期(2016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4期(2016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 - 日本橋興業株式会社(現: ヒューリック)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(鑑定評価(2016年2月末時点)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4期(2016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4期(2016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%	6.6%	5.9%
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㎡	3,382.73㎡	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(鑑定評価(2016年2月末時点)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4期(2016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4期(2016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(鑑定評価(2016年2月末時点)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4期(2016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4期(2016年2月末)時点の数値となります。

6. 物件別鑑定評価の状況

(単位: 百万円) (*1)

物件名	① 取得価格	② 帳簿価格 (2016年2月末)	③ 鑑定評価額(2015年8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			
東京コマーシャル・プロパティ(20物件)ノ小計	135,569	136,230	152,620	154,620		151,190				16,389	
オフィス(14物件)ノ小計	103,687	104,208	115,670	116,990	3.8%	114,680	3.5%	3.9%		11,461	
OF-01 ヒューリック神谷町ビル	20,100	20,154	22,600	23,200	3.8%	22,300	3.6%	4.0%	大和不動産鑑定	2,445	
OF-02 ヒューリック九段ビル(底地)	11,100	11,191	12,400	12,400	3.8%	12,400	3.4%	3.9%	日本不動産研究所	1,208	
OF-03 虎ノ門ファーストガーデン	8,623	8,536	10,000	9,960	3.7%	10,000	3.3%	3.8%	シービーアールイー	1,463	
OF-04 ラピロス六本木	5,160	5,542	6,300	6,370	3.8%	6,220	3.5%	4.0%	日本不動産研究所	757	
OF-05 ヒューリック高田馬場ビル	3,900	3,885	4,270	4,170	4.4%	4,310	4.2%	4.6%	大和不動産鑑定	384	
OF-06 ヒューリック神田ビル	3,780	3,726	3,940	4,220	4.2%	3,820	4.3%	4.4%	谷澤総合鑑定所	213	
OF-07 ヒューリック神田橋ビル	2,500	2,480	2,710	2,740	4.0%	2,700	3.8%	4.2%	大和不動産鑑定	229	
OF-08 ヒューリック蛸殻町ビル	2,210	2,217	2,670	2,660	4.5%	2,670	4.6%	4.7%	谷澤総合鑑定所	452	
OF-09 御茶ノ水ソラシティ	22,854	22,647	24,960	25,220	3.6%	24,700	3.3%	3.7%	日本不動産研究所	2,312	
OF-10 ヒューリック東上野一丁目ビル	2,670	2,681	2,910	2,950	4.2%	2,870	4.0%	4.4%	日本不動産研究所	228	
OF-11 笹塚サウスビル	2,100	2,180	2,170	2,180	4.8%	2,150	4.5%	5.0%	日本不動産研究所	△10	
OF-12 東京西池袋ビルディング	1,580	1,639	1,790	1,810	4.5%	1,760	4.3%	4.7%	日本不動産研究所	150	
OF-13 ゲートシティ大崎	4,370	4,555	4,530	4,550	3.8%	4,500	3.4%	3.9%	日本不動産研究所	△25	
OF-14 ヒューリック虎ノ門ビル	12,740	12,769	14,420	14,560	3.5%	14,280	3.2%	3.6%	日本不動産研究所	1,650	
商業施設(6物件)ノ小計	31,882	32,022	36,950	37,630	4.3%	36,510	4.2%	4.5%		4,927	
RE-01 大井町再開発ビル2号棟	9,456	9,500	11,500	11,800	4.4%	11,400	4.5%	4.6%	谷澤総合鑑定所	1,999	
RE-02 大井町再開発ビル1号棟	6,166	6,255	7,170	7,230	4.6%	7,140	4.7%	4.8%	谷澤総合鑑定所	914	
RE-03 ダイニングスクエア秋葉原ビル	3,200	3,220	3,680	3,730	4.2%	3,620	4.0%	4.4%	日本不動産研究所	459	
RE-04 ヒューリック神宮前ビル	2,660	2,667	3,290	3,350	3.7%	3,260	3.8%	3.9%	谷澤総合鑑定所	622	
RE-05 ヒューリック新宿三丁目ビル	5,550	5,567	6,040	6,180	3.7%	5,890	3.3%	3.9%	日本不動産研究所	472	
RE-06 横浜山下町ビル	4,850	4,811	5,270	5,340	4.8%	5,200	4.6%	5.0%	日本不動産研究所	458	
次世代アセット(12物件)ノ小計	33,389	33,717	38,465	38,746		38,154				4,747	
有料老人ホーム(4物件)ノ小計	14,244	14,338	17,950	18,060	4.7%	17,840	4.3%	4.9%		3,611	
NH-01 アリア松原	3,244	3,240	4,250	4,280	4.5%	4,220	4.1%	4.7%	日本不動産研究所	1,009	
NH-02 トラストガーデン用賀の杜	5,390	5,404	6,700	6,740	4.8%	6,660	4.4%	5.0%	日本不動産研究所	1,295	
NH-03 トラストガーデン桜新町	2,850	2,888	3,560	3,580	4.7%	3,540	4.3%	4.9%	日本不動産研究所	671	
NH-04 トラストガーデン杉並宮前	2,760	2,805	3,440	3,460	4.7%	3,420	4.3%	4.9%	日本不動産研究所	634	
ネットワークセンター(8物件)ノ小計	19,145	19,379	20,515	20,686	5.1%	20,314	4.9%	5.3%		1,135	
NW-01 池袋ネットワークセンター	4,570	4,576	5,160	5,220	4.5%	5,090	4.3%	4.7%	日本不動産研究所	583	
NW-02 田端ネットワークセンター	1,355	1,363	1,560	1,580	4.9%	1,540	4.7%	5.1%	日本不動産研究所	196	
NW-03 広島ネットワークセンター	1,080	1,076	1,210	1,220	5.8%	1,200	5.6%	6.0%	日本不動産研究所	133	
NW-04 熱田ネットワークセンター	1,015	1,014	1,110	1,120	5.4%	1,100	5.2%	5.6%	日本不動産研究所	95	
NW-05 長野ネットワークセンター	305	307	365	366	7.0%	364	6.8%	7.2%	日本不動産研究所	57	
NW-06 千葉ネットワークセンター	7,060	7,211	7,220	7,270	5.2%	7,160	5.0%	5.4%	日本不動産研究所	8	
NW-07 札幌ネットワークセンター	2,510	2,586	2,590	2,600	5.3%	2,570	5.1%	5.5%	日本不動産研究所	3	
NW-08 京阪奈ネットワークセンター	1,250	1,241	1,300	1,310	5.6%	1,290	5.4%	5.8%	日本不動産研究所	58	
全物件(32物件)合計	168,958	169,948	191,085	193,366		189,344				21,136	

*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 各利回りは2016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。

7. 物件別鑑定評価額一覧(前期対比)

(単位:百万円)(※1)

物件名	鑑定評価額			還元利回り(直接還元法)			鑑定機関
	① 2015年8月末	② 2016年2月末	③ 差異 ②-①	④ 2015年8月末 (※1)	⑤ 2016年2月末 (※1)	⑥ 差異 ⑤-④	
東京コマーシャル・プロパティ(20物件)／小計	148,750	152,620	3,870				
オフィス(14物件)／小計	112,750	115,670	2,920	3.9%	3.8%	△0.1%	
OF-01 ヒューリック神谷町ビル	22,000	22,600	600	3.9%	3.8%	△0.1%	大和不動産鑑定
OF-02 ヒューリック九段ビル(底地)	12,100	12,400	300	3.9%	3.8%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-03 虎ノ門ファーストガーデン	9,770	10,000	230	3.8%	3.7%	△0.1%	シービーアールイー
OF-04 ラピロス六本木	6,100	6,300	200	3.9%	3.8%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-05 ヒューリック高田馬場ビル	4,170	4,270	100	4.5%	4.4%	△0.1%	大和不動産鑑定
OF-06 ヒューリック神田ビル	3,920	3,940	20	4.3%	4.2%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
OF-07 ヒューリック神田橋ビル	2,630	2,710	80	4.1%	4.0%	△0.1%	大和不動産鑑定
OF-08 ヒューリック蛸殻町ビル	2,620	2,670	50	4.6%	4.5%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
OF-09 御茶ノ水ソラシティ	24,310	24,960	650	3.7%	3.6%	△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	2,800	2,910	110	4.4%	4.2%	△0.2%	日本不動産研究所
OF-11 笹塚サウスビル	2,120	2,170	50	4.9%	4.8%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-12 東京西池袋ビルディング	1,710	1,790	80	4.7%	4.5%	△0.2%	日本不動産研究所
OF-13 ゲートシティ大崎	4,500	4,530	30	3.9%	3.8%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-14 ヒューリック虎ノ門ビル(※2)	14,000	14,420	420	3.6%	3.5%	△0.1%	日本不動産研究所
商業施設(6物件)／小計	36,000	36,950	950	4.4%	4.3%	△0.1%	
RE-01 大井町再開発ビル2号棟	11,300	11,500	200	4.5%	4.4%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
RE-02 大井町再開発ビル1号棟	7,010	7,170	160	4.7%	4.6%	△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	3,590	3,680	90	4.3%	4.2%	△0.1%	日本不動産研究所
RE-04 ヒューリック神宮前ビル	3,190	3,290	100	3.8%	3.7%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
RE-05 ヒューリック新宿三丁目ビル	5,850	6,040	190	3.8%	3.7%	△0.1%	日本不動産研究所
RE-06 横浜山下町ビル	5,060	5,270	210	5.0%	4.8%	△0.2%	日本不動産研究所
次世代アセット(12物件)／小計	37,704	38,465	761				
有料老人ホーム(4物件)／小計	17,580	17,950	370	4.8%	4.7%	△0.1%	
NH-01 アリア松原	4,160	4,250	90	4.6%	4.5%	△0.1%	日本不動産研究所
NH-02 トラストガーデン用賀の杜	6,570	6,700	130	4.9%	4.8%	△0.1%	日本不動産研究所
NH-03 トラストガーデン桜新町	3,480	3,560	80	4.8%	4.7%	△0.1%	日本不動産研究所
NH-04 トラストガーデン杉並宮前	3,370	3,440	70	4.8%	4.7%	△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	20,124	20,515	391	5.2%	5.1%	△0.1%	
NW-01 池袋ネットワークセンター	5,050	5,160	110	4.6%	4.5%	△0.1%	日本不動産研究所
NW-02 田端ネットワークセンター	1,530	1,560	30	5.0%	4.9%	△0.1%	日本不動産研究所
NW-03 広島ネットワークセンター	1,190	1,210	20	5.9%	5.8%	△0.1%	日本不動産研究所
NW-04 熱田ネットワークセンター	1,090	1,110	20	5.5%	5.4%	△0.1%	日本不動産研究所
NW-05 長野ネットワークセンター	364	365	1	7.0%	7.0%	0.0%	日本不動産研究所
NW-06 千葉ネットワークセンター	7,080	7,220	140	5.3%	5.2%	△0.1%	日本不動産研究所
NW-07 札幌ネットワークセンター	2,540	2,590	50	5.4%	5.3%	△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	1,280	1,300	20	5.7%	5.6%	△0.1%	日本不動産研究所
全物件(32物件)合計	186,454	191,085	4,631				

※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 新規取得資産について、2015年8月末は鑑定評価(取得時点)上の数値を記載しています。

(単位:千円)(※1)

物件番号	OF-01	OF-02	OF-03	OF-04	OF-05	OF-06	OF-07	OF-08	OF-09	OF-10
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	ラビロス六本木	ヒューリック 高田馬場ビル	ヒューリック 神田ビル	ヒューリック 神田橋ビル	ヒューリック 蛸殻町ビル	御茶ノ水 ソラシティ	ヒューリック 東上野一丁目ビル
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	490,161	265,002	281,063	233,668	174,037	82,865	87,626	105,317	*2	99,568
賃貸事業収入	455,774	265,002	264,286	214,072	154,704	76,137	79,597	94,681	*2	88,593
その他収入	34,387	0	16,777	19,595	19,333	6,728	8,028	10,635	*2	10,975
賃貸事業費用	149,693	32,164	119,932	116,229	61,230	68,415	37,055	40,259	*2	42,581
管理委託費	39,728	1,325	4,775	4,365	14,551	6,376	5,773	12,798	*2	13,844
水道光熱費	23,781	0	12,459	16,509	11,987	6,322	5,994	7,370	*2	7,222
公租公課	28,458	30,237	32,845	34,678	12,800	4,251	8,922	9,166	*2	7,264
保険料	557	95	331	777	295	146	121	140	*2	140
修繕費	13,633	0	441	682	1,155	1,709	845	1,775	*2	5,384
減価償却費	28,871	0	43,060	10,366	19,020	19,450	14,137	7,628	*2	7,548
その他賃貸事業費用	14,662	507	26,018	48,849	1,420	30,158	1,260	1,379	*2	1,177
賃貸事業損益	340,468	232,837	161,131	117,438	112,806	14,450	50,571	65,057	*2	56,987
NOI	369,339	232,837	204,191	127,804	131,826	33,901	64,708	72,686	390,659	64,535

物件番号	OF-11	OF-12	OF-13	OF-14	RE-01	RE-02	RE-03	RE-04	RE-05	RE-06
物件名	笹塚サウスビル	東京西池袋 ビルディング	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	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
運用日数	182日	182日	182日	67日	182日	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	84,504	55,223	147,220	78,941	312,000	218,931	*2	84,496	153,960	*2
賃貸事業収入	72,566	54,143	136,042	77,100	312,000	218,931	*2	77,860	145,443	*2
その他収入	11,937	1,080	11,178	1,841	0	0	*2	6,635	8,516	*2
賃貸事業費用	29,464	16,404	69,755	33,793	60,794	68,172	*2	22,019	36,618	*2
管理委託費	1,240	9,756	700	10,307	6,240	4,378	*2	3,167	4,897	*2
水道光熱費	9,123	0	11,133	4,168	0	0	*2	5,535	5,537	*2
公租公課	0	0	0	0	29,922	32,931	*2	5,205	685	*2
保険料	63	119	303	158	419	1,656	*2	70	70	*2
修繕費	46	0	694	151	0	6,961	*2	1,324	838	*2
減価償却費	7,063	4,719	14,010	18,705	23,706	14,318	*2	5,853	2,504	*2
その他賃貸事業費用	11,927	1,807	42,914	301	506	7,925	*2	862	22,084	*2
賃貸事業損益	55,039	38,818	77,464	45,148	251,205	150,758	*2	62,476	117,341	*2
NOI	62,103	43,538	91,475	63,853	274,911	165,077	76,872	68,330	119,845	127,421

※1 数値は全て千円未満を切捨てています。

※2 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)(※1)

物件番号	NH-01	NH-02	NH-03	NH-04	NW-01	NW-02	NW-03	NW-04	NW-05	NW-06
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	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
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	*2	*2	*2	*2	135,600	45,383	43,845	36,743	17,587	223,633
賃貸事業収入	*2	*2	*2	*2	135,600	45,088	43,845	36,743	17,587	223,633
その他収入	*2	*2	*2	*2	0	295	0	0	0	0
賃貸事業費用	*2	*2	*2	*2	29,048	9,147	13,458	11,290	7,030	78,689
管理委託費	*2	*2	*2	*2	960	720	1,320	960	852	1,800
水道光熱費	*2	*2	*2	*2	0	0	0	0	0	0
公租公課	*2	*2	*2	*2	15,658	4,743	5,587	4,862	2,425	30,562
保険料	*2	*2	*2	*2	206	65	102	76	50	347
修繕費	*2	*2	*2	*2	0	260	80	145	900	1,650
減価償却費	*2	*2	*2	*2	11,717	2,852	5,862	4,740	2,297	43,823
その他賃貸事業費用	*2	*2	*2	*2	506	506	505	505	505	505
賃貸事業損益	*2	*2	*2	*2	106,551	36,236	30,386	25,452	10,557	144,944
NOI	97,401	158,597	82,757	79,950	118,269	39,088	36,249	30,193	12,854	188,767

物件番号	NW-07	NW-08
物件名	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
運用日数	182日	182日
賃貸事業収入	83,706	47,047
賃貸事業収入	83,706	47,047
その他収入	0	0
賃貸事業費用	23,779	17,780
管理委託費	780	1,200
水道光熱費	0	0
公租公課	12,679	8,520
保険料	135	143
修繕費	515	295
減価償却費	9,163	7,116
その他賃貸事業費用	505	505
賃貸事業損益	59,926	29,267
NOI	69,090	36,383

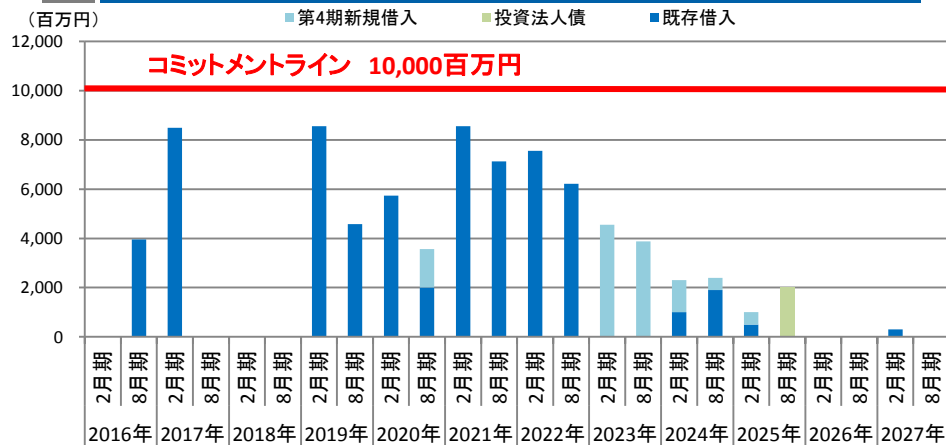
※1 数値は全て千円未満を切捨てています。

※2 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。

1 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)
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
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%
平均利率*1	0.85%	0.77%	0.77%	0.71%
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%
平均残存期間*1	4.4年	5.1年	4.9年	4.8年

2 返済期限の分散状況*2



3 レンダーフォーメーション*2

借入先	シェア*3
みずほ銀行	28.9%
三井住友銀行	21.2%
三菱東京UFJ銀行	11.8%
みずほ信託銀行	9.2%
日本政策投資銀行	6.9%
三井住友信託銀行	6.9%
農林中央金庫	6.9%
りそな銀行	2.1%
信金中央金庫	0.8%
あおぞら銀行	0.8%
新生銀行	0.8%
明治安田生命	0.6%
日本生命	0.6%

4 投資法人債の発行状況

第1回無担保投資法人債	
償還期限	2025年8月29日
発行総額	20億円
利率	0.95%

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 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行	100億円	2017年2月7日

*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4期末(2016年2月期末)時点の状況です。

*3 有利子負債総額に対する比率です。

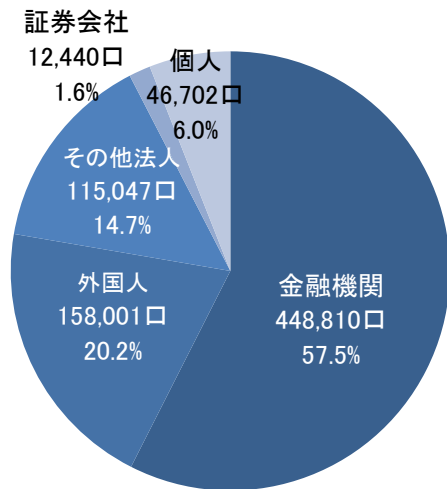
	エンドテナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡)*1	面積*1 比率(%) *2	契約満了日*1	契約形態*1
1	ソフトバンク株式会社	池袋ネットワークセンター 田端ネットワークセンター 広島ネットワークセンター 熱田ネットワークセンター 長野ネットワークセンター 千葉ネットワークセンター 札幌ネットワークセンター 京阪奈ネットワークセンター	71,373.66	36.2	2027年11月5日 (池袋ネットワークセンター、 広島ネットワークセンター) 2022年11月5日 (田端ネットワークセンター、 熱田ネットワークセンター、 京阪奈ネットワークセンター) 2017年11月5日 (長野ネットワークセンター) 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	14.4	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	6.9	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	4.5	—*3	—*3
5	株式会社ベネッセスタイルケア	アリア松原	5,454.48	2.8	2030年9月30日	普通建物賃貸借契約
6	三井不動産株式会社	ゲートシティ大崎	3,527.58	1.8	2019年1月5日	普通建物賃貸借契約
7	Jトラスト株式会社	虎ノ門ファーストガーデン	3,052.05	1.5	2016年11月30日	普通建物賃貸借契約
8	日本製紙株式会社	御茶ノ水ソラシティ	2,728.95	1.4	—*3	定期建物賃貸借契約
9	沖電気工業株式会社	虎ノ門ファーストガーデン	2,441.64	1.2	2017年2月28日	普通建物賃貸借契約
10	みずほ証券株式会社	御茶ノ水ソラシティ	2,197.68	1.1	—*3	定期建物賃貸借契約

*1 第4期末(2016年2月末)時点の内容を記載しています。

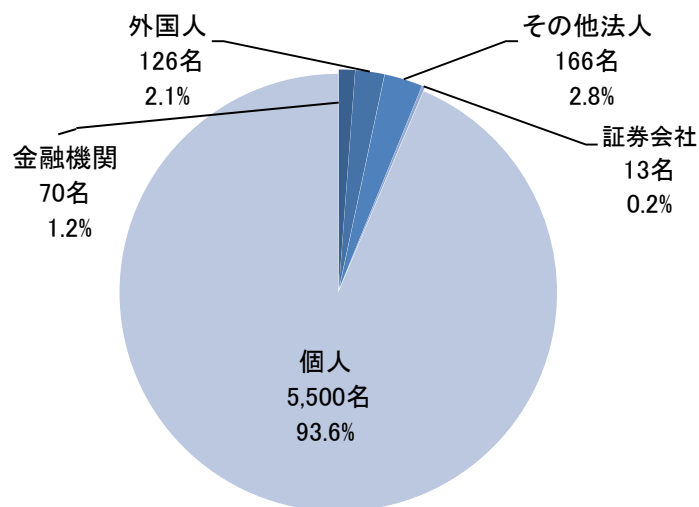
*2 総賃貸面積に対する比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

*3 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



2 所有者別投資主数 *1 *2



3 主要投資主一覧(上位10社) *2

	投資主名	保有投資口数	保有比率*3
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	175,792	22.50%
2	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	98,576	12.62%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	95,048	12.17%
4	ヒューリック株式会社	93,720	12.00%
5	NOMURA BANK(LUXEMBOURG)S.A.	50,630	6.48%
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	29,813	3.81%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	14,125	1.80%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	13,015	1.66%
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	9,927	1.27%
10	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	5,687	0.72%

*1 割合は小数第2位を四捨五入しています。

*2 第4期末(2016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。

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。

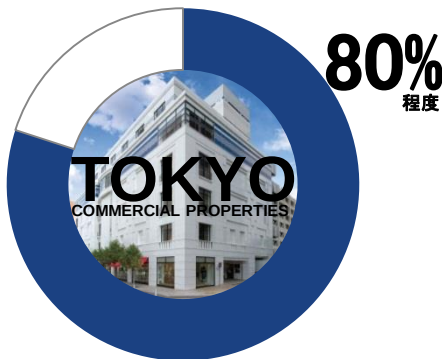
2 ポートフォリオ構築方針

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。

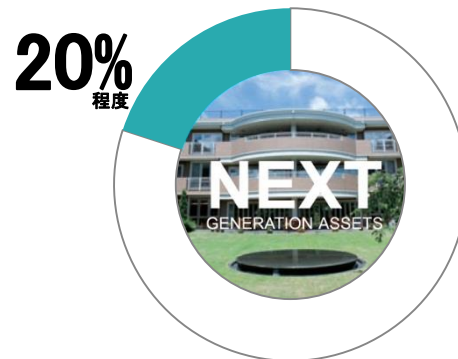


NEXT GENERATION ASSETS

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。

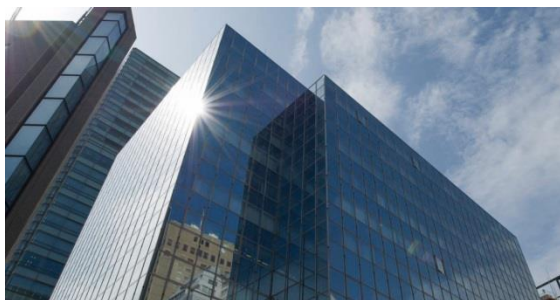


1 投資方針

- 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)

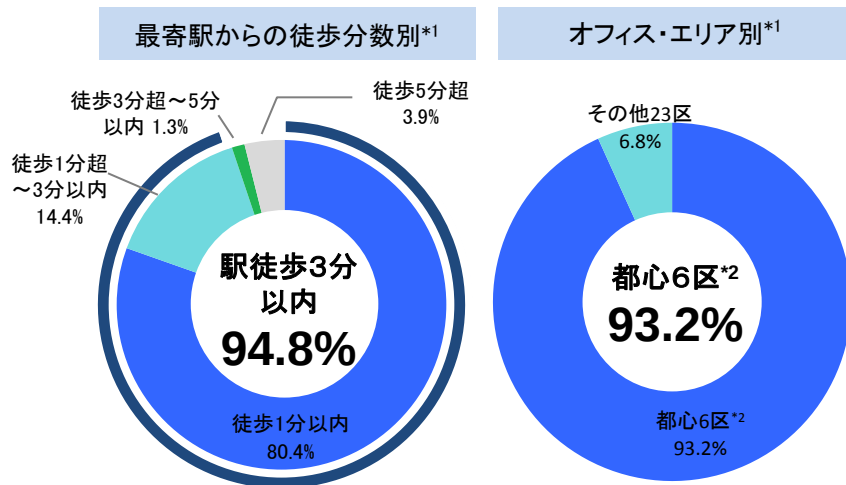


- (1) 東京都及び東京都近郊
- (2) 最寄駅から徒歩5分以内
または繁华性のあるエリア
(原則)



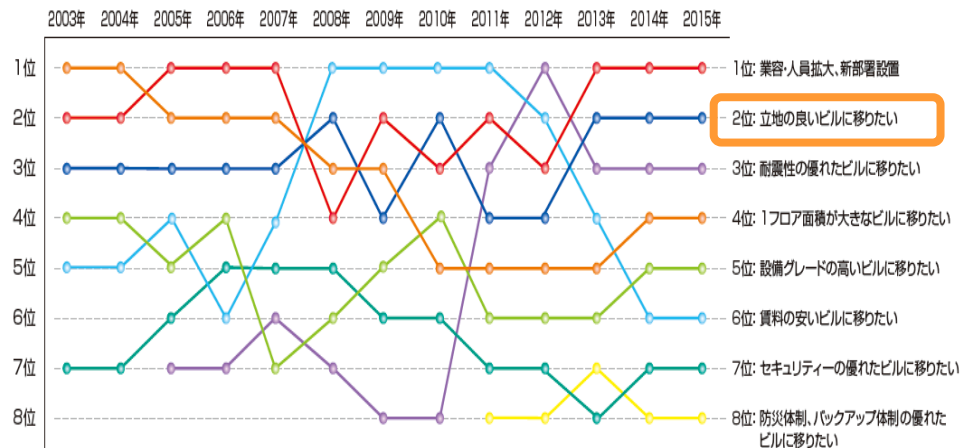
2 “立地”への徹底的なこだわり ～ 立地の優位性 ～

(1)ポートフォリオの状況



(2)テナントの賃貸ニーズ

オフィスのテナントは立地の良いビルを好む傾向がある



(出所) 森ビル株式会社 「2015年 東京23区オフィスニーズに関する調査」

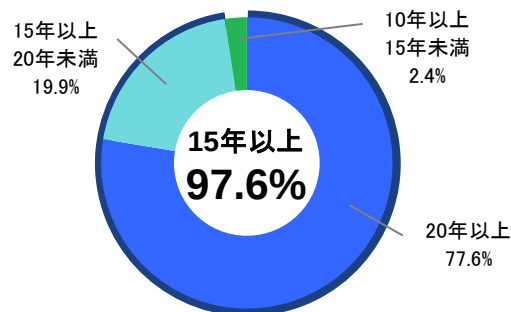
^{*1} 第2回公募増資後のポートフォリオにおける取得価格に基づく割合です。

^{*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。

1 投資方針

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

賃貸借期間 *1

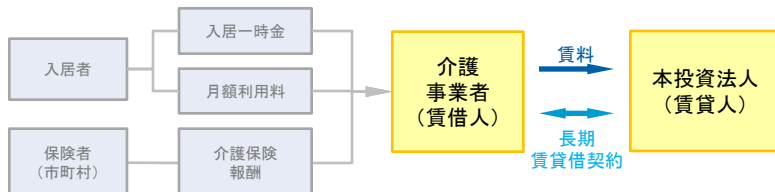


2 有料老人ホーム



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

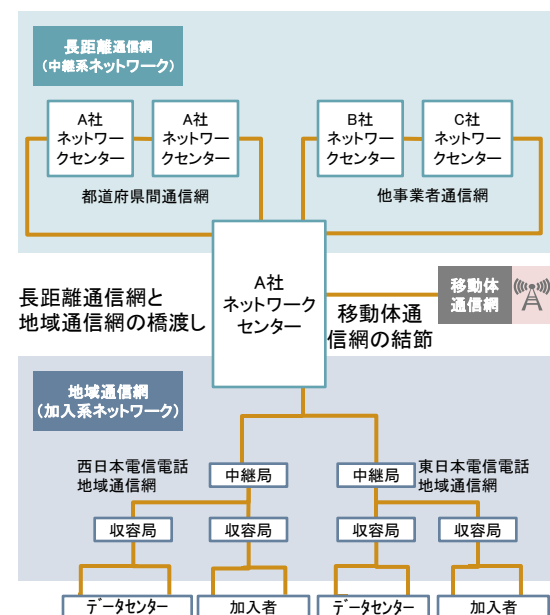
(ご参考) 有料老人ホームのキャッシュフロー構造



3 ネットワークセンター



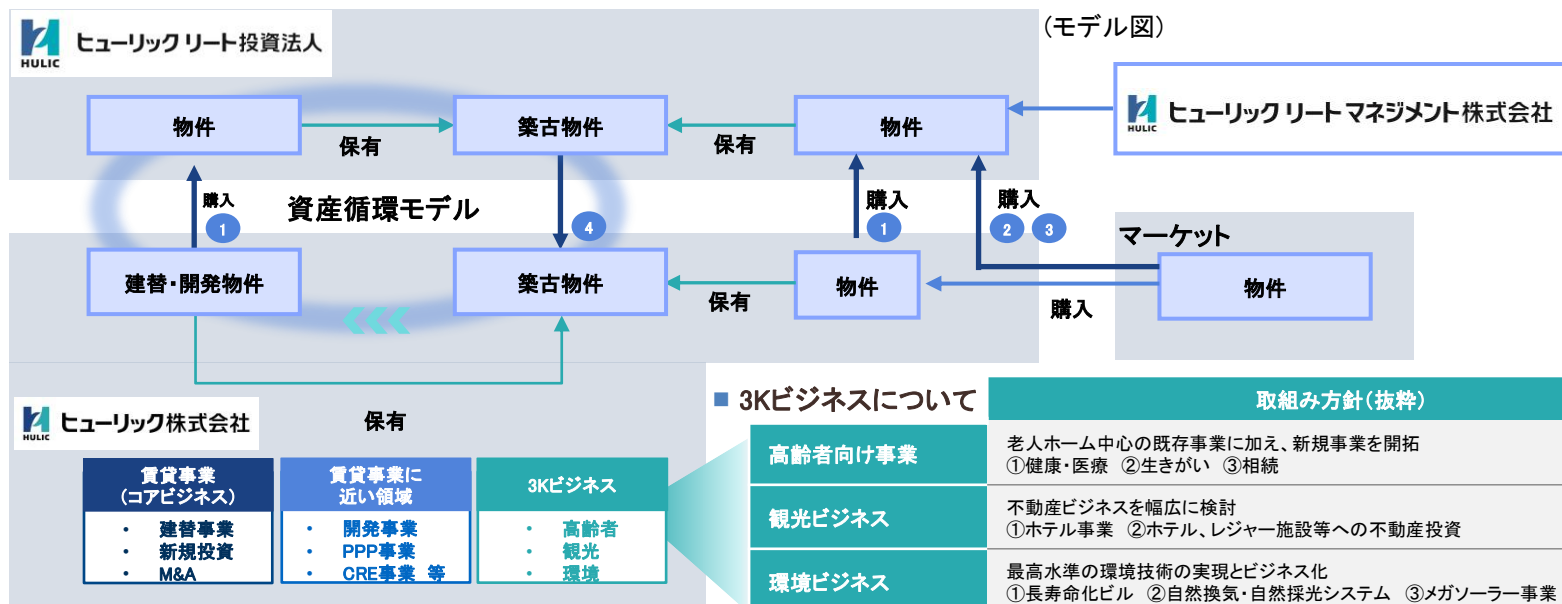
- (1) 入居テナントグループが保有する通信網をつなぐ中継基地
- (2) 各通信事業者のネットワークセンターとの結節機能を担う
- (3) テナントはソフトバンク・グループ



*1 第2回公募増資後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導指針について」

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

■ 実績(*1)

建替え及び開発			
主要用途	区分	物件名(*2)	
オフィス	建替	ヒューリック八王子ビル(2009)	ヒューリック両国ビル(2010)
		虎ノ門ファーストガーデン(2010) 取得済	ヒューリック麹町ビル(2010)
		ヒューリック銀座数寄屋橋ビル(2011)	ヒューリック荻窪ビル(2011)
		ヒューリック駒込ビル(2012)	ヒューリック本社ビル(2012)
		ヒューリック新宿ビル(2014)	ヒューリック浅草橋江戸通(2015)
	開発	ヒューリック浅草橋ビル(2013)	御茶ノ水ソラシティ(2013) 取得済
		永田町ほかいどうスクエア(2013)	品川シーズンテラス(2015)
		ヒューリック虎ノ門ビル(2015) 取得済	
商業施設	建替	仙台ファーストタワー(商業棟・アトリウム)(2009)	木更津ホームセンター(2010)
		ヒューリック渋谷第二ビル(2012)	グレースシア調布(2015)
		ヒューリック志村坂上(2015)	
ホテル	建替	ヒューリック雷門ビル(2012)	
有料老人ホーム	建替	アリア松原(2005) 取得済	グランダ大森山王(2011)
		アリスタージュ経堂(2012)	サニーライフ船橋(2013)
		グランダ学芸大学(2013)	アリア代々木上原(2013)
		ホスピタルメント武蔵野(2013)	チャームスイート石神井公園(2014)
		サニーライフ東京新宿(2014)	チャームスイート新宿戸山(2015)
賃貸住宅	建替	ヒューリックレジデンス新宿戸山(2015)	
高齢者専用賃貸住宅	建替	アイリスガーデン北浦和(2012)	
病院	開発	新札幌豊和病院(2015)	

新規投資(2012年以降)			
主要用途	区分	物件名(*3)	
オフィス	建替	ヒューリック銀座7丁目ビル(2012)	ラビロス六本木(2013) 取得済
		ヒューリック神谷町ビル(2013) 取得済	ヒューリック銀座一丁目ビル(2015)
	開発	ヒューリック日本橋本町一丁目ビル(2015)	八丁堀オフィス3物件(2015)
		日本橋C&Iビル(2015)	銀座ウォールビル(2015)
		大和代々木第二ビル(2015)	Primegate飯田橋(2015)
		Primegate目黒三田(2015)	千住ミルディスⅡ番館(2015)
		御茶ノ水Sビル(2015)	ヴァンセットビル(2015)
		東海堂渋谷ビル(2015)	豊洲プライムスクエア等8物件(2015)
		高輪SIAビル等3物件(2015)	
商業施設	建替	ヒューリック新宿三丁目ビル(2013) 取得済	ヴィクトリアワードローブ神谷町(2013)
		ヒューリック神宮前ビル(2013) 取得済	ヒューリック渋谷宇田川町ビル(2013)
		ツルミフーガ1(2014)	横浜山下町ビル(2014) 取得済

主要用途	物件名(*3)	
商業施設	G10(2015)	池袋東急ハンズ(2015)
	池袋G10(2015)	宇田川町シグマ第5ビル(2015)
	ウインズ浅草ビル(2015)	浅草パークホールビル(2015)
	ヒューリック浅草一丁目(2015)	
有料老人ホーム	トラストガーデン用賀の杜(2012) 取得済	トラストガーデン桜新町(2012) 取得済
	トラストガーデン杉並宮前(2012) 取得済	エスペラル城東(2013)
	豊洲シニアレジデンス(2014)	チャームスイート西宮浜(2015)
	リアンレーヴ八雲(2015)	
ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター(2012) 取得済	田端ネットワークセンター(2012) 取得済
	広島ネットワークセンター(2012) 取得済	熱田ネットワークセンター(2012) 取得済
	長野ネットワークセンター(2012) 取得済	千葉ネットワークセンター(2013) 取得済
	札幌ネットワークセンター(2013) 取得済	京阪奈ネットワークセンター(2014) 取得済
ホテル	ヒューリック銀座二丁目ビル(2014)	東京ベイ舞浜ホテルクラブリゾート(2014)
	サザンビーチホテル&リゾート沖縄(2015)	
旅館	箱根翠松園(2015)	熱海ふふ(2015)

■ 計画(*1)

建替え及び開発			
主要用途	区分	物件名(*2)	
オフィス	建替	日本橋2丁目再開発PJ(2018)	
	開発	秋葉原開発(2019)	
商業施設	建替	蒲田PJ(2017)	板橋PJ(2017)
	開発	ヒューリック渋谷井の頭通りビル(2017)	大森駅前商業開発PJ(2017)
		京都四条通開発計画(2017)	新橋二丁目商業開発PJ(2017)
商業・ホテル	開発	ヒューリック渋谷公園通りビル計画(2017)	(東京メトロ)六本木7丁目開発計画(2018)
		有楽町二丁目開発計画(ニュートーキョー)(2018)	
ホテル	開発	銀座7丁目相鉄ホテルPJ(2016)	六本木三丁目相鉄ホテル開発計画(2017)
		築地三丁目開発(2018)	
旅館	開発	河口湖ふふ(2018)	
有料老人ホーム	建替	志村PJ(老人ホーム棟)(2016)	調布PJ(2017)
	開発	渋谷東4丁目開発計画(2016)	日本体育大学寮跡地・有効活用事業(2017)
		田園調布PJ(2017)	
納骨堂	開発	一院院開発計画(納骨堂)(2018)	

*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。

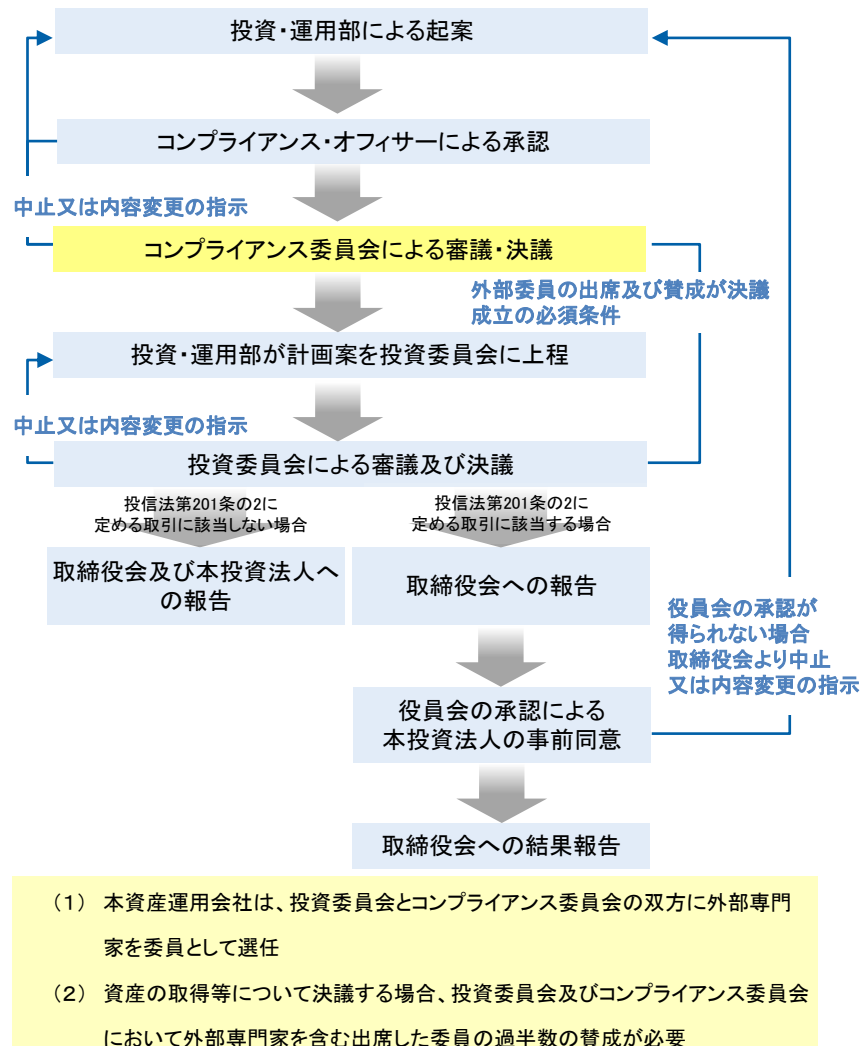
*2 物件名の括弧内は竣工年を意味します。

*3 物件名の括弧内は取得年を意味します。

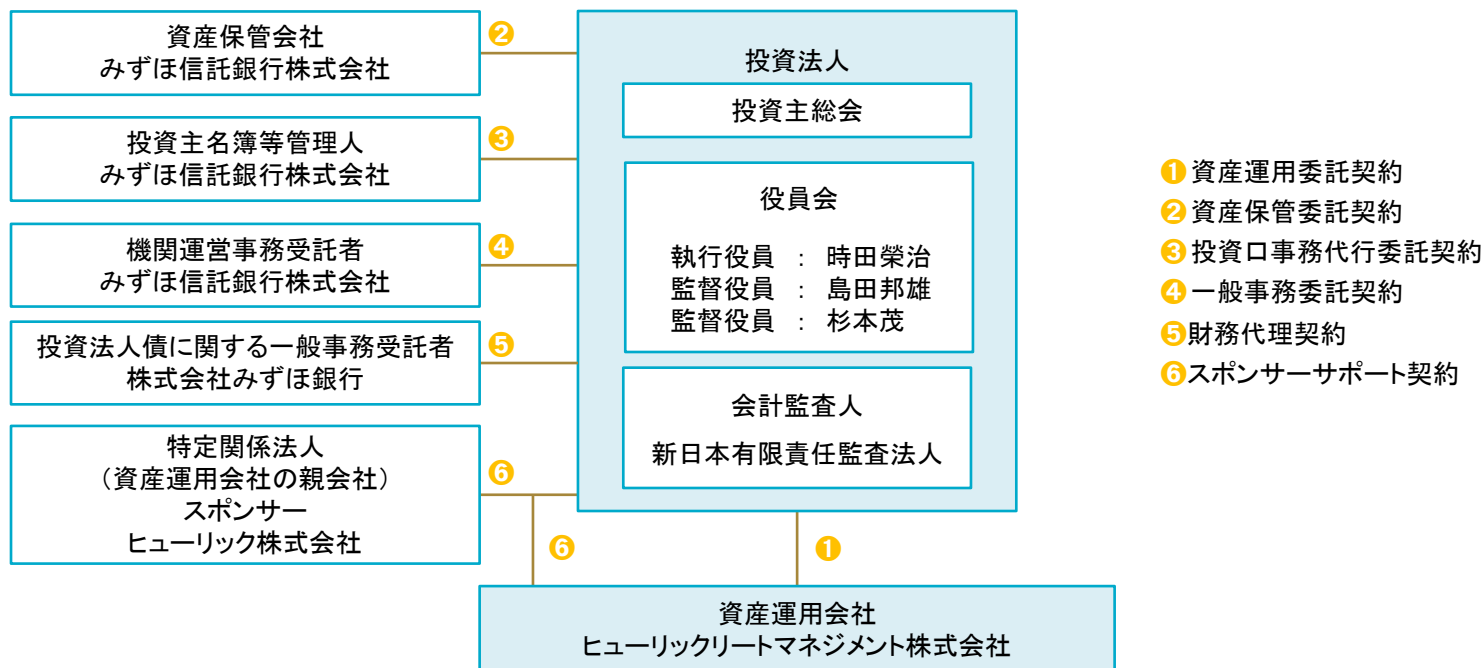
1 投資主の利益とヒューリックグループの利益を一体化

セイムポート出資	(1) ヒューリック株が発行済投資口数の約11.6%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(主な物件は以下のとおり) - 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(" 70.0%) - ヒューリック虎ノ門ビル(" 70.0%)
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)* * 利害関係者等との取引は0.5%(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、1口当たり分配金に一部連動させるインセンティブ賞与を導入

2 利益関係者取引におけるAM会社の意思決定フロー



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

1 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考え、2016年3月に「サステナビリティ方針」を策定^{*1}

サステナビリティ方針 (抜粋)

コンプライアンスとリスク管理	法令・規則を遵守するとともに、自然環境、有害物質等のリスク評価を適切に行い、不動産運用を通じたサステナブル配慮
地球温暖化防止	省エネ改修や運用によるエネルギー効率の改善を図り、CO2排出削減を進めることにより、地球温暖化防止に貢献
循環型社会	節水ならびに資源の「リデュース・リユース・リサイクル」の3Rを推進し、循環型社会の形成に寄与
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	すべてのステークホルダーと双方向のコミュニケーションを通じ、お取引先との連携やお客さま満足度向上に努めるとともに、地域社会の持続的な発展に貢献

2 保有資産の環境認証

- DBJ Green Building 認証
御茶ノ水ソラシティ 及び ヒューリック虎ノ門ビルは、最高ランクの「5つ星」を取得



御茶ノ水ソラシティ



主な環境性能

- ・太陽光発電設備
- ・オフィス貸室全室LED照明
- ・地下鉄湧出水の活用
- ・地上広場や屋上の緑化
- ・非常用発電により最大72時間の電力供給
- ・防災備蓄倉庫の完備

ヒューリック虎ノ門ビル



主な環境性能

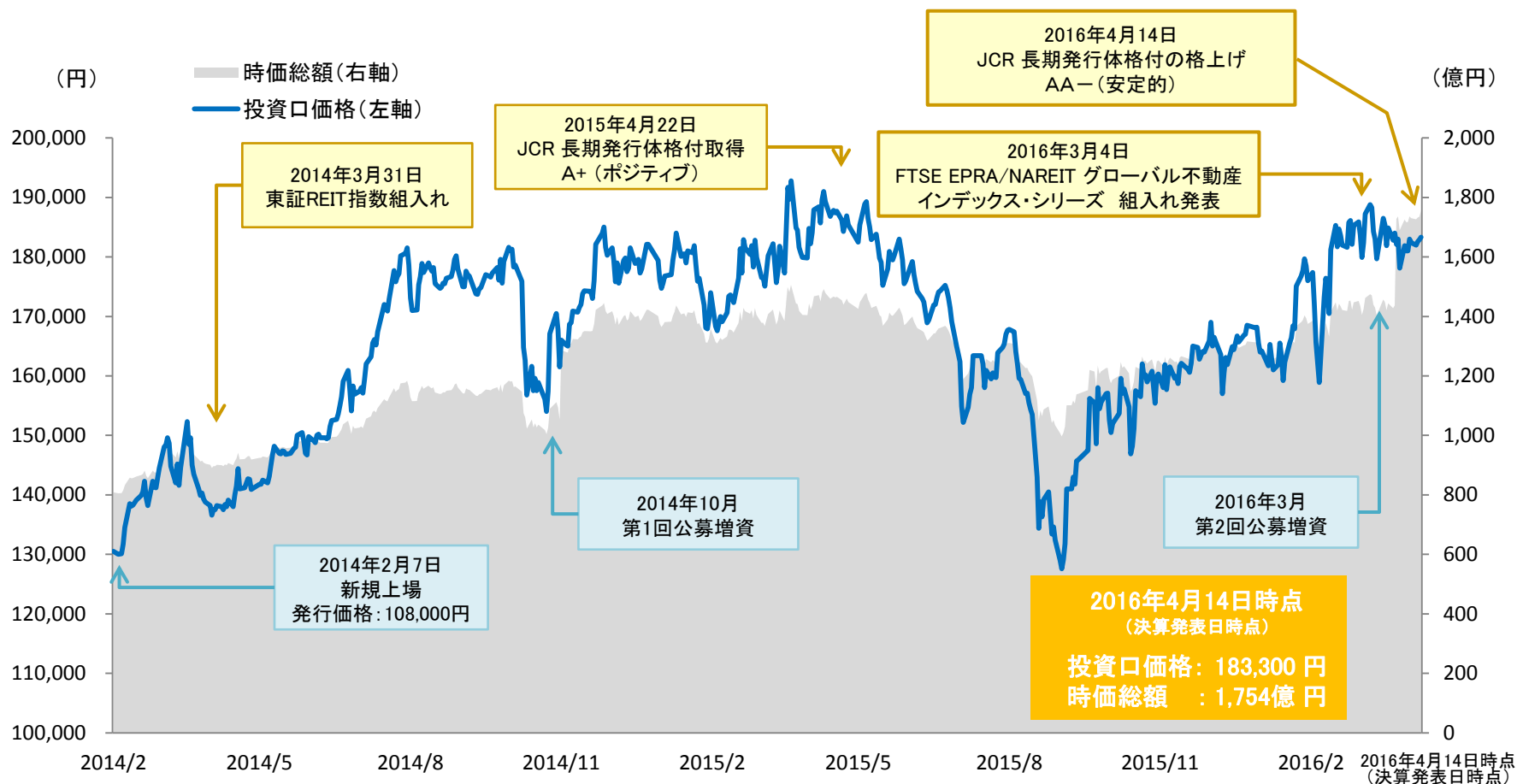
- ・自然換気システム
- ・自然採光装置
- ・雨水の再利用
- ・屋上緑化
- ・Low-E複層ガラス
- ・非常用発電により約72時間の電力供給
- ・東京都港区防災備蓄倉庫

^{*1} 資産運用会社にて制定。

1 新規上場以降の推移

- 新規上場以降、2回の公募増資を実施
- 「FTSE EPRA/NAREIT グローバル不動産インデックス・シリーズ」に組入れ(2016年3月)
- JCR 長期発行体格付「AA-」に格上げ(2016年4月)

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。