

証券コード: 3295



 **ヒューリックリート投資法人**

第3期(2015年8月期) 決算説明資料

2015年10月14日

I. 決算ハイライト

1. 決算ハイライト	3
------------	---

II. 第3期(2015年8月期)の運用実績

1. ポートフォリオ・サマリー	5
2. 内部成長の実績	9
3. 外部成長の実績	11
4. 財務の状況	12

III. 第3期(2015年8月期)の決算概要 及び業績予想

1. 損益計算書	14
2. 貸借対照表	17
3. 1口当たり分配金の着実な成長	18
4. 鑑定評価の状況	19

IV. 今後の戦略

1. 戦略の骨子	21
2. 外部成長戦略	22
3. 内部成長戦略	25

V. Appendix

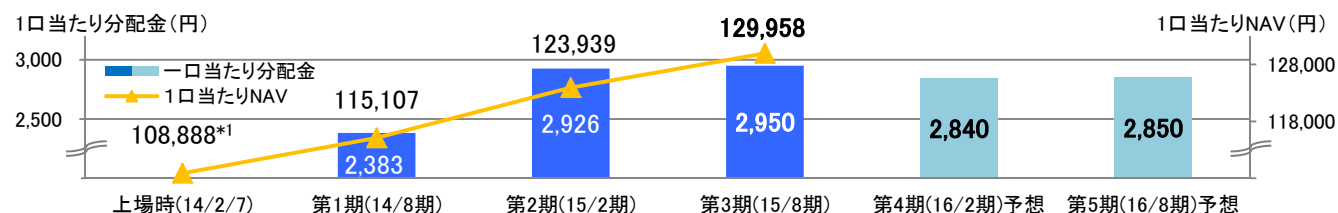
1. 損益計算書	28
2. 貸借対照表	29
3. ポートフォリオ一覧(東京コマーシャル・プロパティ)	30
4. ポートフォリオ一覧(次世代アセット)	35
5. 物件別鑑定評価額の状況	38
6. 物件別鑑定評価額一覧(前期対比)	39
7. 物件別賃貸事業収支	40
8. 財務の状況	42
9. 主要なテナント	43
10. 投資主の状況	44
11. 本投資法人の基本理念とポートフォリオ構築方針	45
12. 東京コマーシャル・プロパティへの重点投資	46
13. 次世代アセットへの投資	47
14. ヒューリックグループとのコラボレーション	48
15. ヒューリックグループの主な実績及び計画	49
16. 投資主利益に配慮した運営体制の確保	50
17. 本投資法人の仕組み	51



I. 決算ハイライト

1 投資主価値の向上

- 投資主価値の着実な成長を実現
- 第3期1口当たり分配金2,950円(予想比+120円)、第4期予想2,840円(前回予想比+10円)
- 第3期末1口当たりNAV 129,958円(前期末対比+6,019円)



内部・外部成長と財務マネジメントにより、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

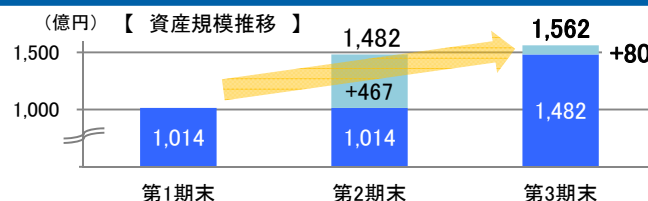
2 内部成長

- HLC神田ビル、HLC神田橋ビルについて、想定より前倒しで埋戻しを実現
- 第3期取得の笹塚サウスビルは、既存テナントの退去前にリーシング完了(ダウンタイム無し)
- 稼働率は、想定を上回る水準で推移(第3期決算発表時点 98.9%)
- オフィス賃料の増額改定は、20件中 3件(更改対象の賃貸面積のうち約17%に該当)

内部成長に軸足を置き、着実な実績の積上げを目指す

3 外部成長

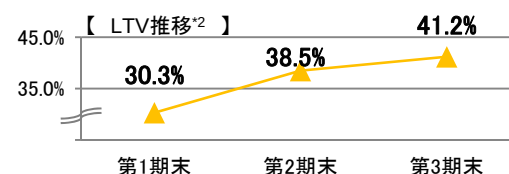
- 借入余力を活かした外部成長「3物件 約80 億円」取得
- 上場後約 1.5 年で、「31物件 約1,562億円」に資産規模を拡大



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

4 財務戦略

- JCR 長期発行体格付「A+(ポジティブ)」を取得(2015年4月)
- 初の投資法人債(10年債、利率 0.95%)を発行(JCR A格付デビュー債として初の10年債)
- 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
- 資産規模拡大を見据えた適切なLTVコントロール(当面のLTVは、40~45%の範囲で運営)



安定的かつ健全な財務運営を継続し、「AA-」への格上げの早期実現を目指す

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

*2 各期末の有利子負債額を各期末の総資産額で除した割合で、小数第2位を四捨五入しています。



Ⅱ．第3期(2015年8月期) の運用実績

1 ポートフォリオの変遷

■ 資産規模は着実に拡大し、第3期決算発表時点の稼働率は 98.9% と高い水準を保持

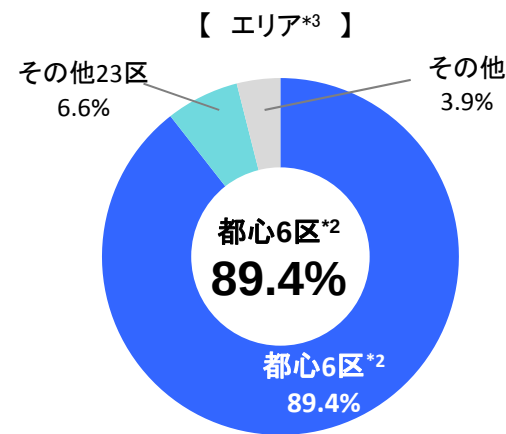
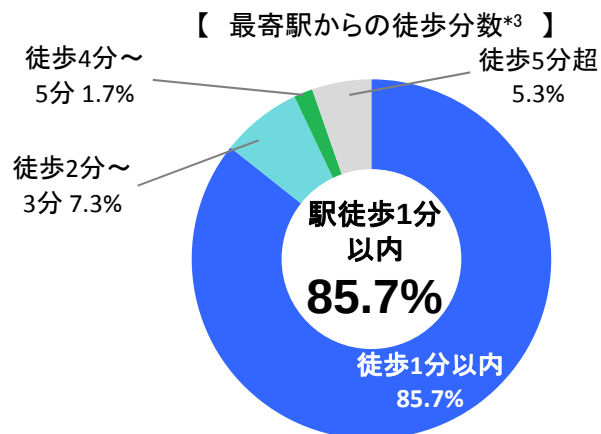
		第1期末 (2014年8月末)	第2期末 (2015年2月末)	第3期 取得資産	第3期末 (2015年8月末)
物件数	ポートフォリオ全体	21 _{物件}	28 _{物件}	3 _{物件}	31 _{物件}
	東京コマーシャル・プロパティ	12 _{物件}	16 _{物件}	3 _{物件}	19 _{物件}
	次世代アセット	9 _{物件}	12 _{物件}		12 _{物件}
平均NOI利回り*1		5.1 %	4.9 %	4.8 %	4.9 %
償却後平均NOI利回り*1		4.5 %	4.2 %	4.2 %	4.2 %
資産規模	ポートフォリオ全体	1,014 _{億円}	1,482 _{億円}	80 _{億円}	1,562 _{億円}
	東京コマーシャル・プロパティ	77.7 %	77.5 %	100.0 %	78.6 %
	次世代アセット	22.3 %	22.5 %		21.4 %
				取得時点	
稼働率		99.1 %	99.0 %	100.0 %	98.2 %
					第3期決算発表時点 98.9 %

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

2 東京コマーシャル・プロパティの強み^{*1}

- 駅徒歩1分以内 85.7 %、都心6区^{*2} 比率 89.4 % と集中し、立地に拘ったポートフォリオを保持

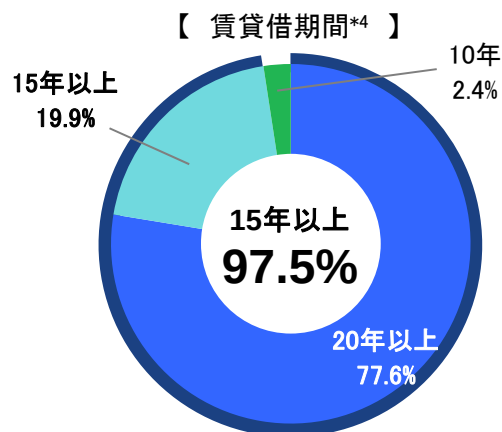
TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES



3 次世代アセットの強み^{*1}

- 信用力が高いテナントと長期の賃貸借契約を締結し、安定したキャッシュフローを確保

NEXT
GENERATION ASSETS



【 有料老人ホームのテナント(オペレーター) 】

- ・テナントはいずれも上場企業の子会社
- ・親会社はBBB+以上の長期信用格付を保有

テナント	親会社	親会社の 長期信用格付 (JCR) ^{*1}
ベネッセスタイルケア	ベネッセホールディングス (東証一部)	AA-
トラストガーデン	リゾートトラスト (東証一部)	BBB+

^{*1} 第3期末(2015年8月末)時点のものです。

^{*2} 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。

^{*3} 取得価格に基づく割合です。

^{*4} 賃貸面積に基づく割合です。

4 ポートフォリオ全体の分散推移^{*1}

- ポートフォリオ全体に占める上位5物件の分散が進展

【 第1期末 】

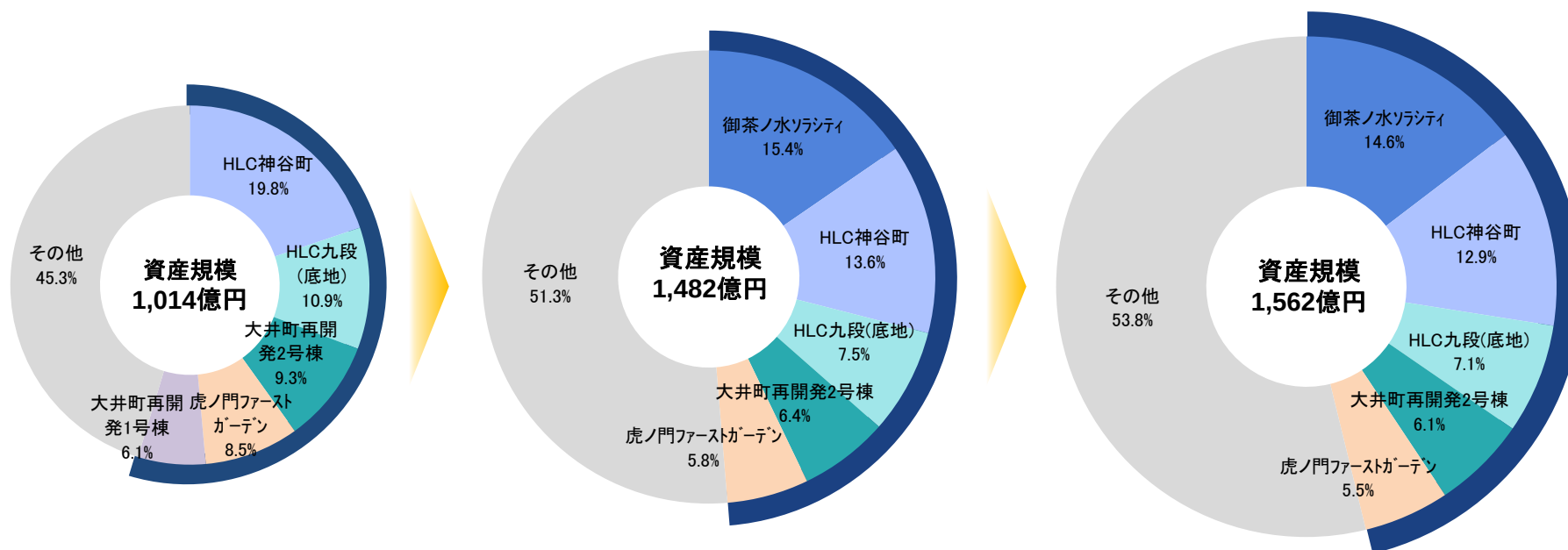
(2014年8月末)

【 第2期末 】

(2015年2月末)

【 第3期末 】

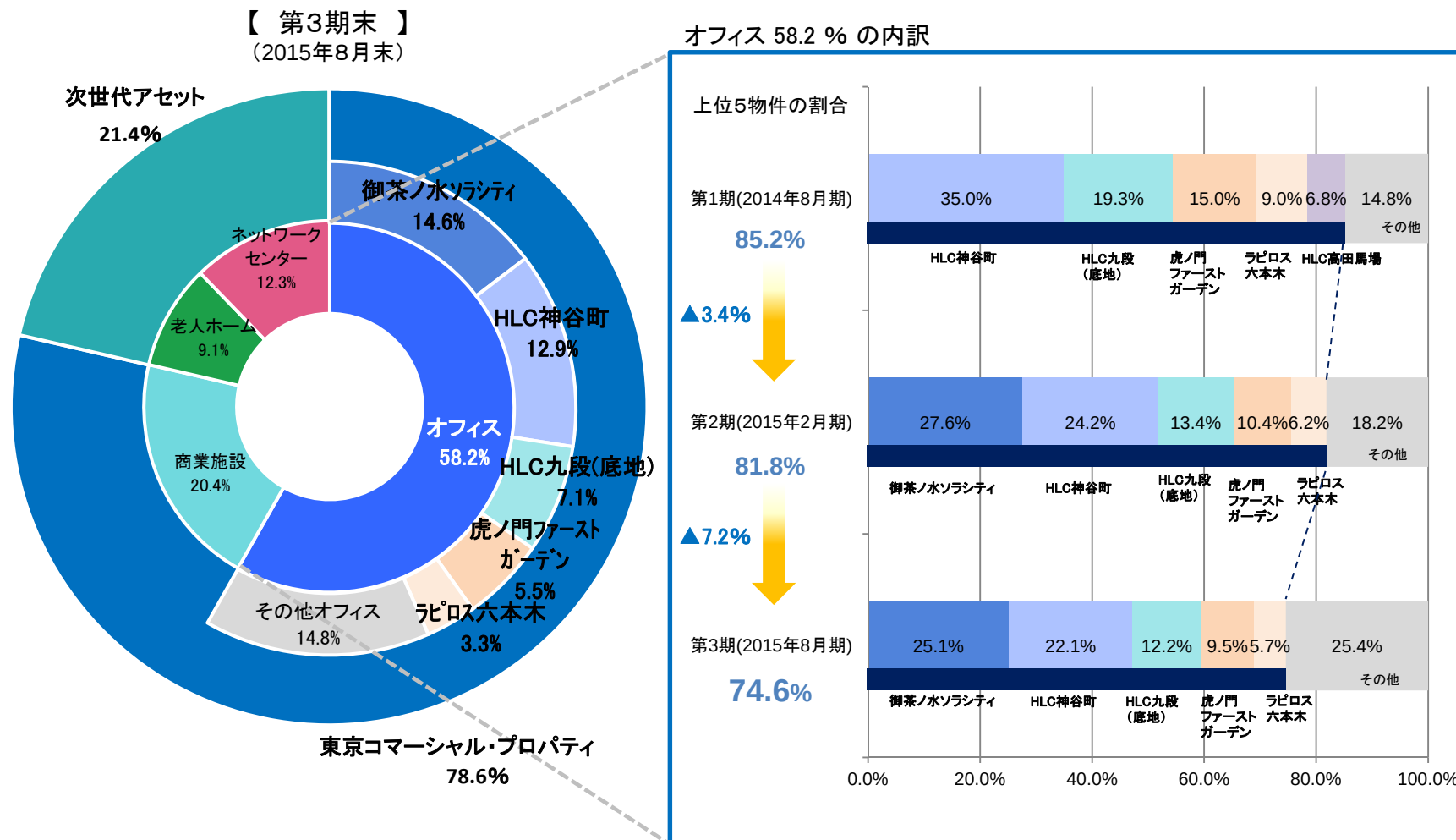
(2015年8月末)



*1 各期末時点のポートフォリオにおける取得価格に基づく割合です。

5 オフィスの分散推移*1

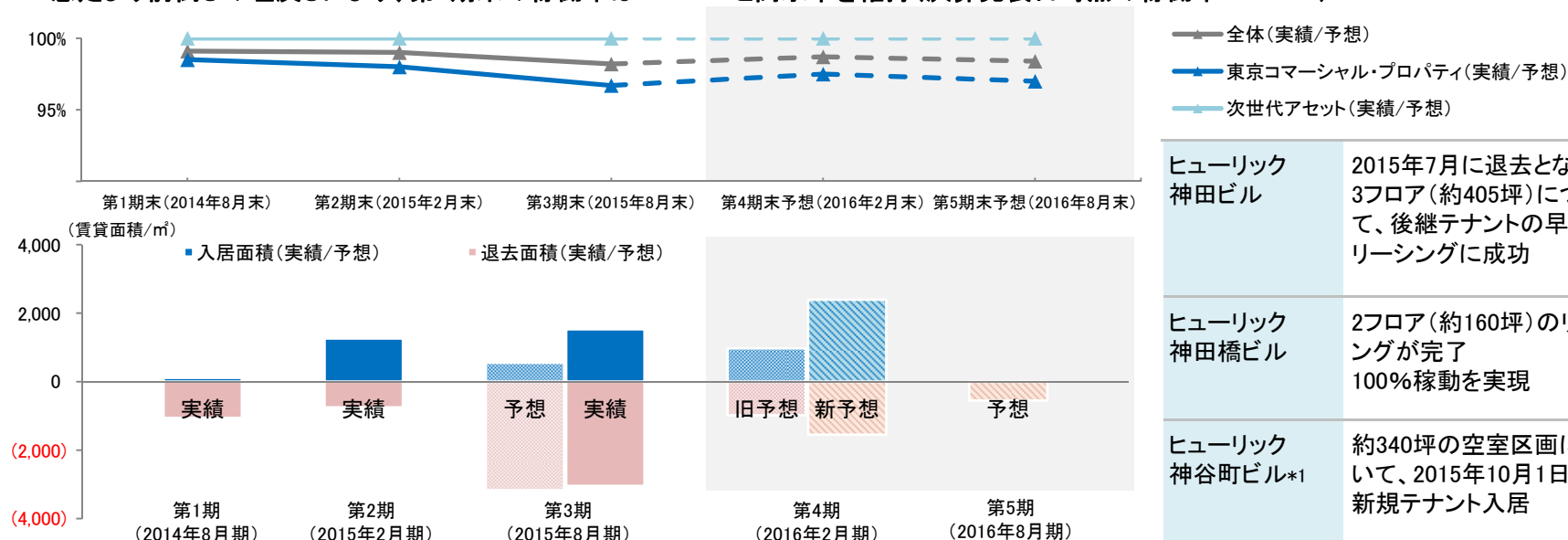
- 第3期のオフィス3物件取得により、オフィス・ポートフォリオにおける上位5物件比率の引下げを実現



*1 取得価格に基づく割合です。

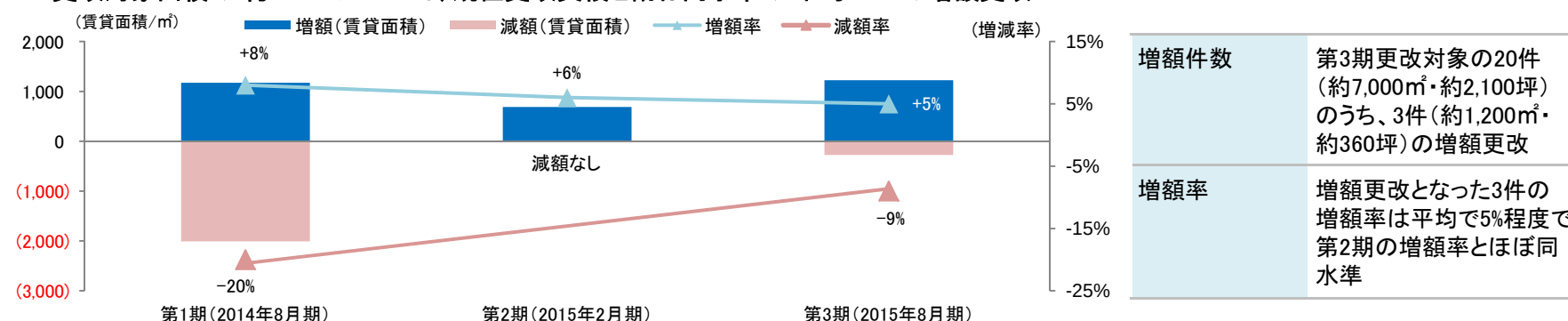
1 期末稼働率とテナント入退去の実績

- 想定より前倒しの埋戻しにより、第3期末の稼働率は 98.2 % と高水準を維持(決算発表日時点の稼働率 98.9 %)



2 オフィス賃料の更改実績

- 更改対象面積の 約17 % について、既往更改実績と概ね同水準の 平均 5% の増額更改



*1 ヒューリック神谷町ビルはヒューリック株式会社と本投資法人が共有しています。空室区画の面積は建物全体の数値を記載しています。

*2 共有物件の賃貸面積は本投資法人の持分に対する割合で集計しています。

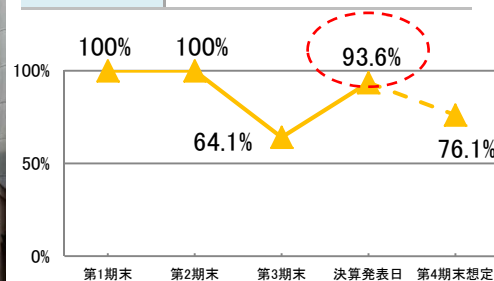
3 リーシング進捗実績

- 第3期の重点課題としていた ヒューリック神田ビルの早期埋戻しに成功
- ヒューリック神田橋ビルの 100 %稼働を実現

【 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㎡

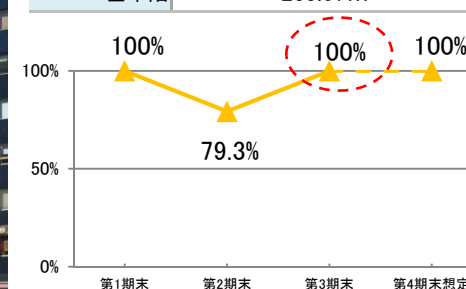


- 2015年7月に3フロア(約405坪)の解約により空室発生
- 空室発生時より多数の引き合いあり。フロア分割(基準階の2分割)等の実施による賃貸面積の調整によって、幅広いテナントのニーズを掴み、早期に後継テナントをリーシング完了
- 後継テナントは立地改善等の移転ニーズを捉えた、印刷会社、メーカーの東京拠点、外資系調査会社、不動産仲介会社の4社
- 複数テナントへの賃貸により、テナント退去時のダウンタイム発生による大幅なキャッシュフロー低下リスクを分散

【 ヒューリック神田橋ビル 】



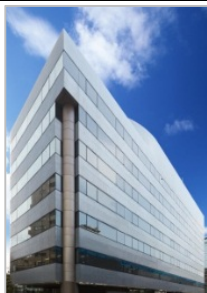
所在地	東京都千代田区神田錦町
最寄駅	東京メトロ千代田線 大手町駅 徒歩3分
階数	地上10階/地下1階
賃貸可能面積	2,566.95㎡
基準階	265.07㎡



- 2014年10月に1フロア、2015年1月に1フロアの合計2フロア(約160坪)の解約により空室発生
- 出版社と大手町に本社を有する企業の増床ニーズを掴み、後継テナントをリーシング
- 上記2テナントのリーシングにより、稼働率100%に回復

1 第3期(2015年8月期)の物件取得

- ポートフォリオの質と収益性の向上に寄与する、オフィス 3 物件 約80億円 を借入金により取得

取得先	スポンサー	第三者	
取得日	2015年4月16日	2015年3月9日	2015年3月31日
物件名	ゲートシティ大崎	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	東京都品川区大崎	東京都渋谷区笹塚	東京都豊島区西池袋
最寄駅	JR山手線ほか、りんかい線「大崎」駅徒歩1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	4,370百万円	2,100百万円	1,580百万円
鑑定評価額*1	4,500百万円	2,110百万円	1,700百万円
NOI利回り*2	4.4%	5.3%	5.2%
竣工年月	(業務商業棟)1999年1月 (住宅棟)1998年12月	1991年12月	1990年10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・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*3	3,835.78㎡	3,611.49㎡	1,429.74㎡
稼働率*1	100.0%	100.0%	100.0%

*1 数値はいずれも取得時のものとなります。

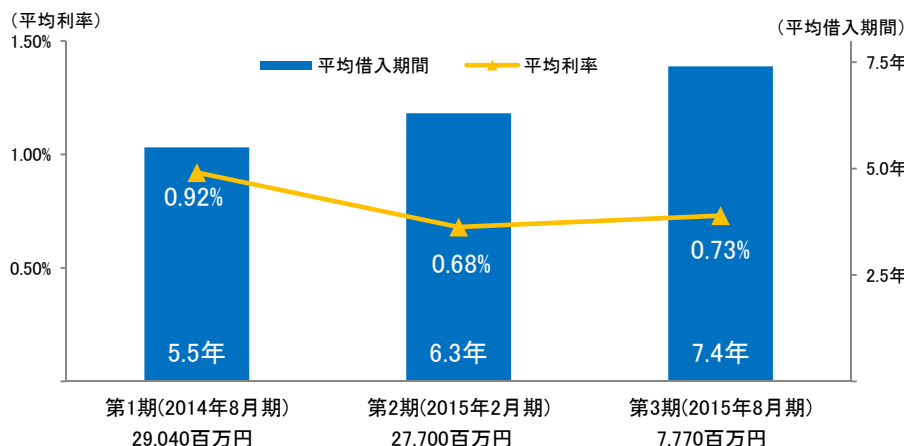
*2 NOI利回り=NOI/取得価格(鑑定評価(取得時点)上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

*3 取得時点における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる数値(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。

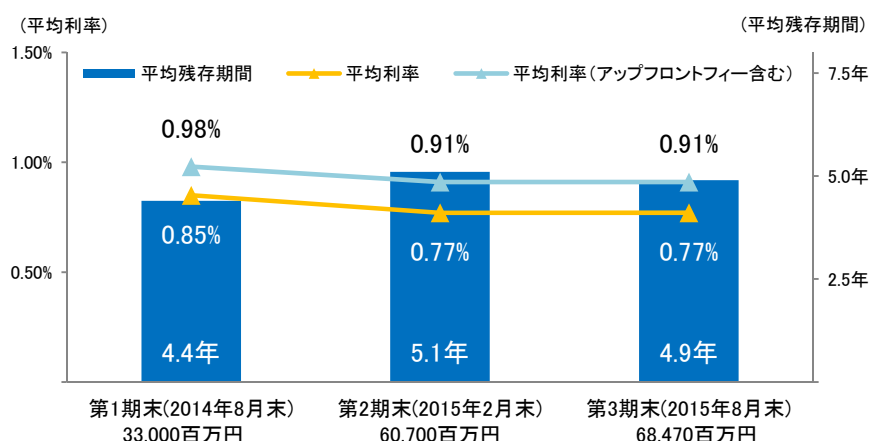
1 安定的かつ健全な財務運営の維持

- 低金利環境を活かし、平均利率を抑制しつつ、借入期間の長期化と金利の固定化を推進
- LTV^{*1}を当面 40%～45% の範囲で適切にコントロール(第3期末 LTV 41.2 %)

【 新規借入実績の推移^{*2} 】



【 期末借入実績の推移 】



2 格付けの取得

- JCRより格付「A+ (ポジティブ)」を取得(2015年4月)

信用格付業者	長期発行体格付 (見通し)
JCR (株式会社日本格付研究所)	A+ (ポジティブ)

一層のポートフォリオの分散化による収益安定性の確保の進展を通じ、「AA-」への格上げを目指す

3 投資法人債の発行

- シングルA格の投資法人のデビュー債として初の10年債を発行
- 発行総額の1.5倍超の超過需要となり、次回以降に繋がる起債を実現

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 (対JGBスプレッド)	0.95% (0.58%)
年限	10年

*1 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。

*2 短期借入金を除きます。

*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. 第3期(2015年8月期) の決算概要 及び 業績予想

1 第3期決算概要 損益計算書

- 第2期公募増資により取得した7物件の通期稼働に加え、第3期取得の3物件も収益寄与し、対第2期実績比で増収増益
- 賃料収入、御茶ノ水ソラシティの施設利用料収入等の上振れ及び修繕費等のコスト低減等により、対第3期業績予想比で増収増益

【 第2期実績・第3期予想・実績対比 】

(単位:百万円)

	第2期	第3期			
	実績	予想	実績	対予想比	対第2期比
賃貸事業収益	4,054	4,699	4,713	+14	+659
賃貸事業費用	(943)	(1,640)	(1,551)	+89	△607
賃貸事業利益	3,110	3,058	3,162	+103	+51
営業利益	2,656	2,538	2,626	+87	△30
経常利益	2,286	2,211	2,304	+92	+18
当期純利益	2,285	2,210	2,303	+93	+18
一口あたり分配金	2,926円	2,830円	2,950円	+120円	+24円

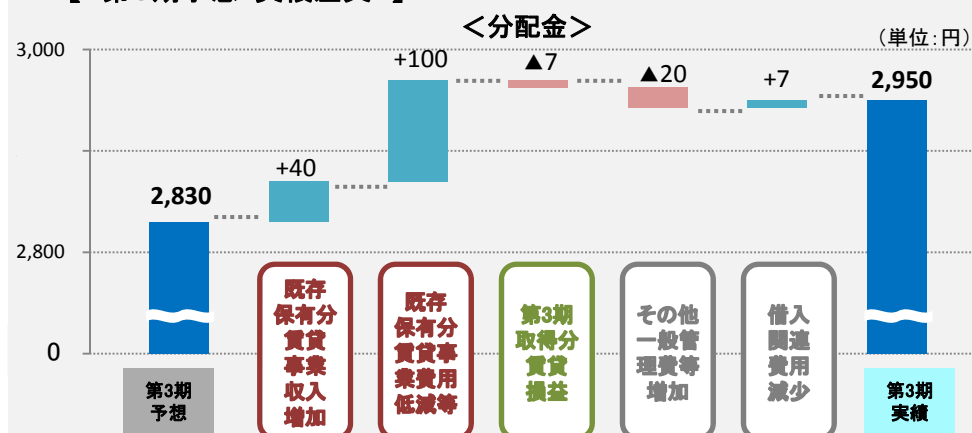
【 対第2期実績比 変動要因 】

(単位:百万円)

	対第2期 実績比	主な要因
賃貸事業利益	+51	
既存保有分	△89	既存テナント退去等 △50 第2期PO時取得物件通期寄与 +363 固都税費用化 △381
第3期取得分	+140	賃貸事業収入 +232
営業利益	△30	一般事務委託等 △10 運用報酬 △50 その他費用 △22
経常利益	+18	支払利息 △83 融資関連費用 △13 投資口交付費 +147

*費用項目における「△(マイナス)」は対第2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3期予想・実績差異 】



	対第3期 予想比	主な要因
賃貸事業利益	+103	
既存保有分	+110	賃料収入 +16 御茶ノ水ソラシティ施設利用料収入等 +11 修繕費 +38 リーシング関連費用 +16
第3期取得分	△6	
営業利益	+87	運用報酬 △21
経常利益	+92	支払利息 +5

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

*数値は主な要因を除き、百万円未満を切捨てしています。

*既存保有分は第2期末時点で保有する28物件です。

2 第3期実績・第4期業績予想対比

- 第3期～第4期のテナント退去、修繕費・リーシング関連費用等の増加により賃貸事業利益は対第3期実績比で減益予想
- 一部物件のリーシング前倒し等により、対第4期旧業績予想比では増収増益見込み

【 第3期実績・第4期業績予想対比 】

(単位:百万円)

	第3期	第4期予想			
	実績	旧予想	新予想	対第3期比	対旧予想比
賃貸事業収益	4,713	4,690	4,719	+5	+28
賃貸事業費用	(1,551)	(1,650)	(1,656)	△104	△5
賃貸事業利益	3,162	3,040	3,062	△99	+22
営業利益	2,626	2,532	2,539	△86	+7
経常利益	2,304	2,211	2,219	△85	+7
当期純利益	2,303	2,210	2,218	△85	+7
一口あたり分配金	2,950円	2,830円	2,840円	△110円	+10円

【 対第4期旧業績予想比 変動要因 】

(単位:百万円)

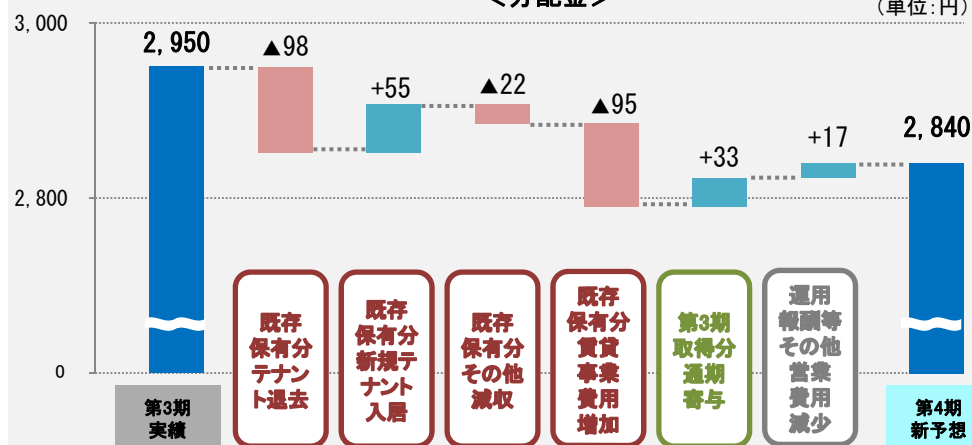
	対第4期旧予想比	主な要因
賃貸事業利益	+22	
既存保有分	+32	新規テナント入居等 +35 修繕費 △6 リーシング関連費用 △10
第3期取得分	△10	
営業利益	+7	一般事務委託等 △1 運用報酬 △2
経常利益	+7	

*費用項目における「△(マイナス)」は対第4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3期実績・第4期新業績予想差異 】

<分配金>

(単位:円)



(単位:百万円)

	対第3期実績比	主な要因
賃貸事業利益	△99	
既存保有分	△125	既存テナント退去 △77 新規テナント入居 +43 修繕費 △45 リーシング関連費用 △15
第3期取得分	+26	賃貸事業収入通期寄与 +47
営業利益	△86	運用報酬 +13
経常利益	△85	支払利息 △15 融資関連費用 +16

*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。

*数値は主な要因を除き、百万円未満を切捨てています。

*既存保有分は第2期末時点で保有する28物件です。

3 第4期・第5期業績予想対比

- 御茶ノ水ソラシティ、ヒューリック神田ビルの賃収増加により第5期の賃貸事業収益は対第4期業績予想比+35百万円の増収予想
- 第3期取得3物件の固都税費用化による影響を既存保有分の賃収増加等によりリカバーし、対第4期業績予想比で増収増益予想

【 第4期・第5期業績予想との対比 】

(単位:百万円)

	第4期	第5期	
	予想	予想	対第4期予想比
賃貸事業収益	4,719	4,754	+35
賃貸事業費用	(1,656)	(1,678)	△22
賃貸事業利益	3,062	3,075	+12
営業利益	2,539	2,551	+11
経常利益	2,219	2,227	+8
当期純利益	2,218	2,226	+8
一口あたり分配金	2,840円	2,850円	+10円

【 対第4期業績予想比 変動要因 】

(単位:百万円)

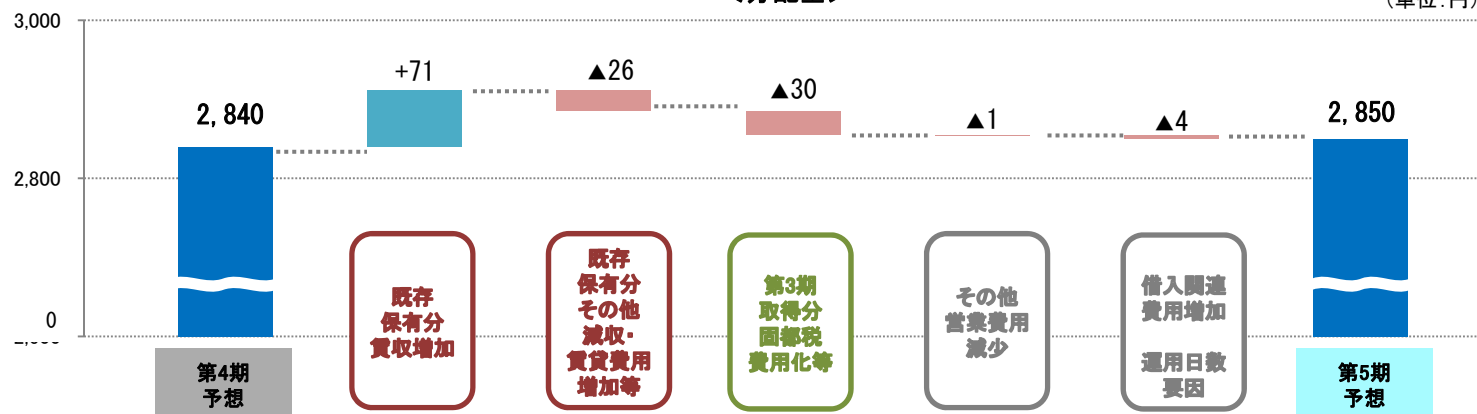
	対第4期 予想比	主な要因
賃貸事業利益	+12	
既存保有分	+35	御茶ノ水ソラシティ賃収増 +41 新規テナント入居 +15 修繕費 △17 リーシング関連費用 +19
第3期取得分	△23	固都税費用化 △25
営業利益	+11	
経常利益	+8	支払利息 △3

*費用項目における「△(マイナス)」は対第4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4期・第5期業績予想との差異 】

<分配金>

(単位:円)



*数値は主な要因を除き、百万円未満を切捨てしています。

*既存保有分は第2期末時点で保有する28物件です。

1 第2期末・第3期末対比

- 借入金による3物件取得により、総資産は1,662億円・第2期末比 84億円増加
- 第3期末時点の有利子負債総額は684億円(対第2期末比 77億円増加)、新たな資金調達手段として投資法人債20億円を発行、低金利での資金調達を実施

(単位: 百万円)

	第2期末	第3期末	対第2期末比
資産の部			
流動資産	7,792	8,168	375
現金及び預金	6,770	8,110	1,339
その他	1,022	57	△964
固定資産	149,991	158,067	8,075
有形固定資産	141,041	149,102	8,061
その他	8,950	8,965	14
繰延資産	0	19	19
資産合計	157,784	166,256	8,471
負債の部			
流動負債	5,296	5,705	408
短期借入金	3,960	3,960	0
その他	1,336	1,745	408
固定負債	63,585	71,629	8,043
投資法人債	0	2,000	2,000
長期借入金	56,740	62,510	5,770
信託預り敷金及び保証金	6,845	7,119	273
負債合計	68,882	77,334	8,452
純資産の部			
投資主資本	88,902	88,921	18
出資総額	86,617	86,617	0
剰余金	2,285	2,304	18
純資産合計	88,902	88,921	18
負債純資産合計	157,784	166,256	8,471

✓ 借入金による3物件取得により資産の増加

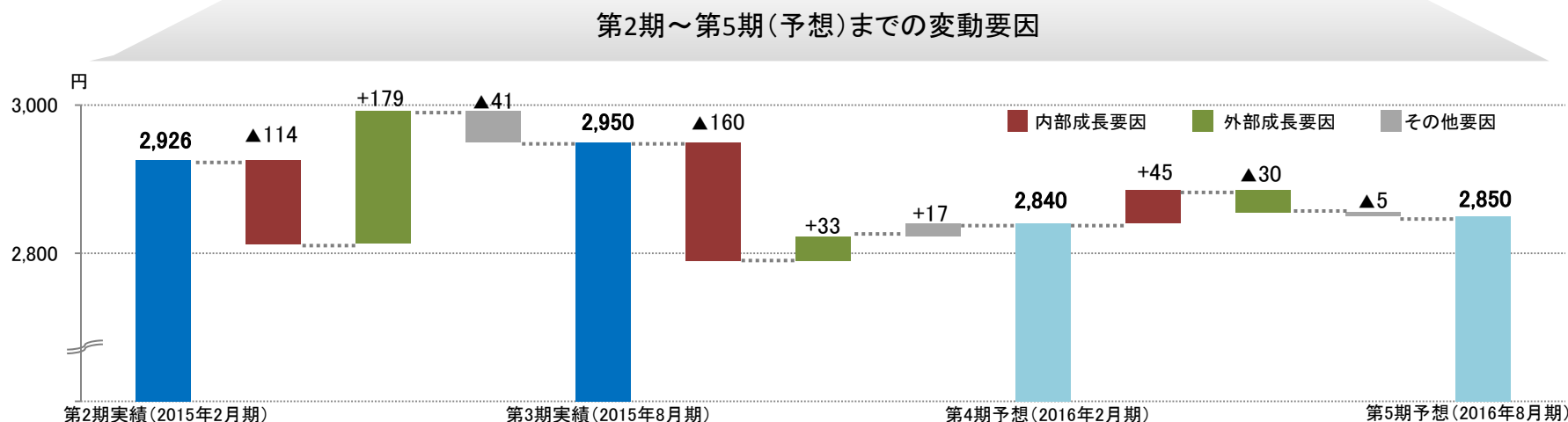
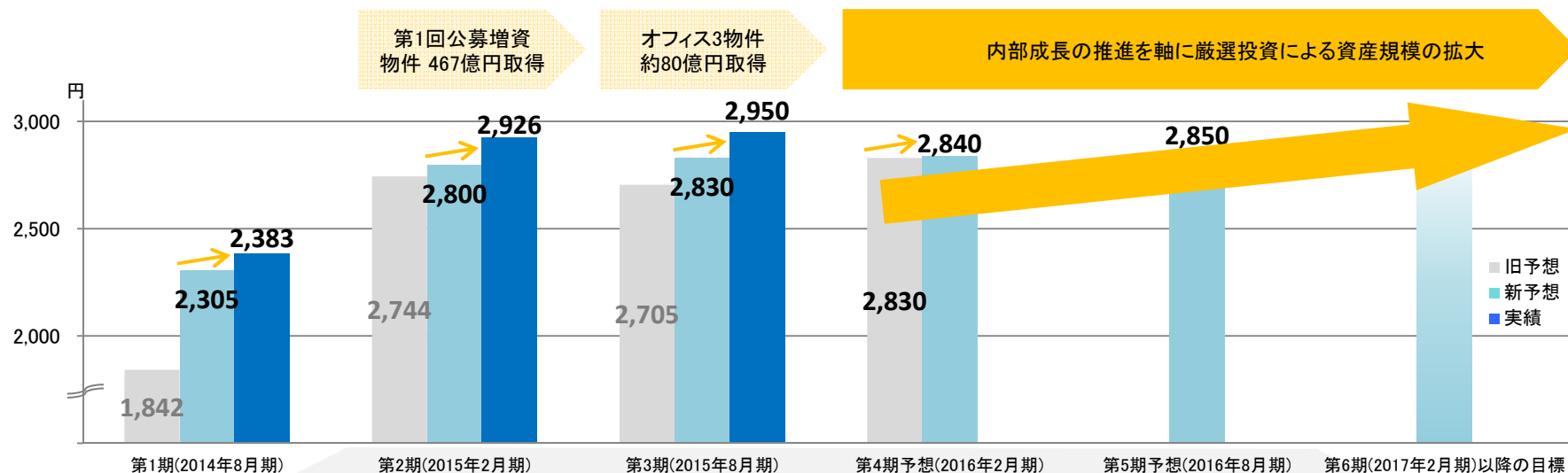
✓ 低金利環境を活かし投資法人債(年限10年)を20億円発行

✓ 物件取得に伴う、新規借入により長期借入金が約57億円増加

* 数値は全て百万円未満を切捨てしています。

1 1口当たり分配金の推移

■ 着実な内部成長実績の積上げと、厳選投資による外部成長及び安定的かつ健全な財務運営を通じ、分配金の安定成長を目指す



*内部成長要因は第2期末時点保有の28物件、外部成長要因は第3期取得の3物件、その他要因は賃貸損益以外の費用等を指します。

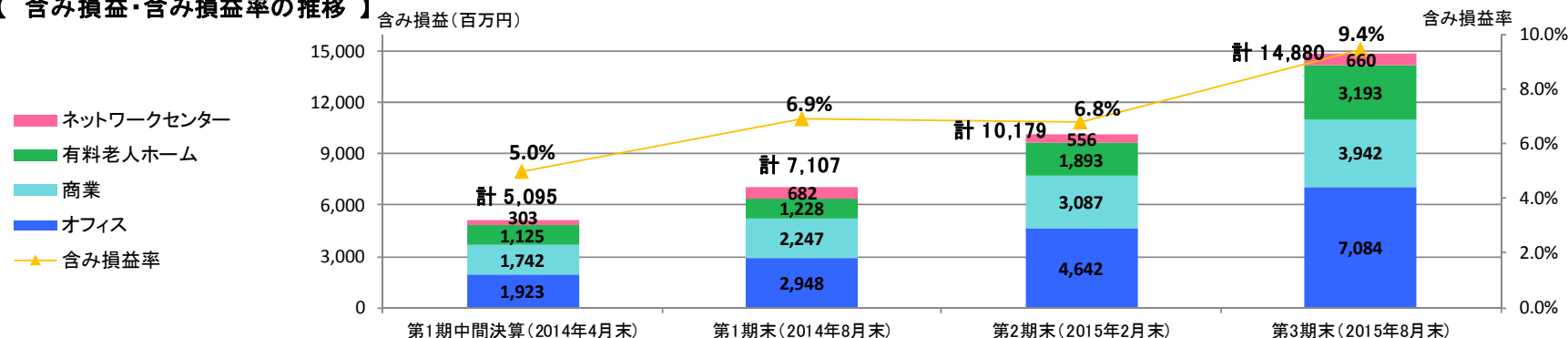
1 期末鑑定評価及び簿価の対比

- 第3期末の含み益は148.8億円(前期末比 +47.0億円)となり、上場来順調に増加
- 第3期末の含み損益率は+9.4%

(単位: 百万円) (*1)

		第1期中間決算(2014年4月末)	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)
		物件数	物件数	物件数	物件数
オフィス	① 帳簿価格	58,146	58,071	83,487	91,665
	② 鑑定評価額	60,070	61,020	88,130	98,750
	還元利回り(*2)	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%
	③ 含み損益(②-①)	1,923	2,948	4,642	7,084
商業	④ 帳簿価格	21,717	21,692	32,092	32,057
	⑤ 鑑定評価額	23,460	23,940	35,180	36,000
	還元利回り(*2)	4.8%	4.7%	4.5%	4.4%
	⑥ 含み損益(⑤-④)	1,742	2,247	3,087	3,942
有料老人ホーム	⑦ 帳簿価格	14,494	14,451	14,386	14,386
	⑧ 鑑定評価額	15,620	15,680	16,280	17,580
	還元利回り(*2)	5.4%	5.4%	5.2%	4.8%
	⑨ 含み損益(⑧-⑦)	1,125	1,228	1,893	3,193
ネットワークセンター	⑩ 帳簿価格	8,438	8,420	19,545	19,463
	⑪ 鑑定評価額	8,742	9,103	20,102	20,124
	還元利回り(*2)	5.3%	5.1%	5.2%	5.2%
	⑫ 含み損益(⑪-⑩)	303	682	556	660
合計	⑬ 帳簿価格	102,796	102,635	149,512	157,573
	⑭ 鑑定評価額	107,892	109,743	159,692	172,454
	⑮ 含み損益	5,095	7,107	10,179	14,880

【含み損益・含み損益率の推移】



*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

市場環境を踏まえた『厳選投資』

- ・将来の成長が期待できるスポンサーの開発物件・保有物件を中心に厳選投資
- ・過熱化した不動産売買市場環境を踏まえて、当面は物件取得ペースを調整
- ・上場後3年～5年で資産規模3,000億円を目指す

内部成長戦略

稼働率・賃料の両面から賃料収入増額を積極的に追求

- ・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
- ・立地の優位性を生かした高いポートフォリオ稼働率の維持
- ・ヒューリックグループと一体となった物件運営により適正な賃料による早期リーシングの推進

財務戦略

安定的かつ健全な財務運営の維持

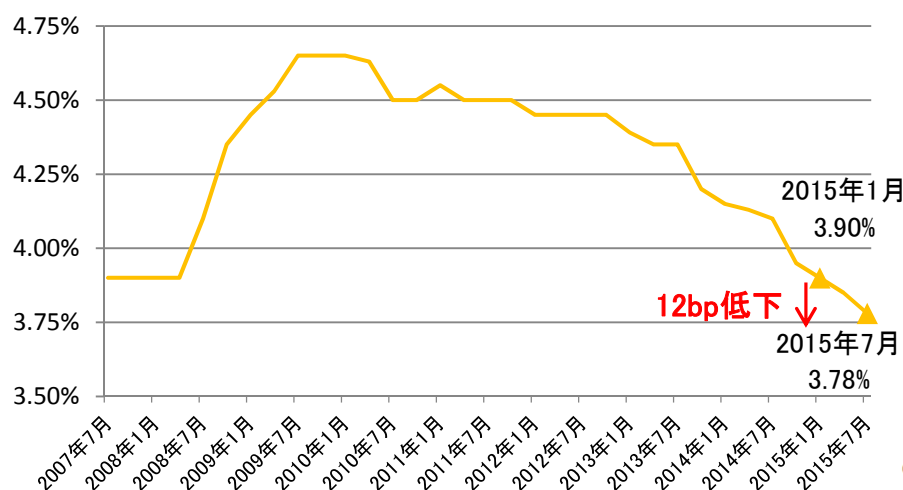
- ・長期発行体格付「AA-」への格上げの早期実現を目指す
- ・資産規模の拡大を見据えた適切なLTVコントロール(当面 40%～45% の範囲で運営)
- ・金利動向を踏まえつつ、借入期間の長期化・金利の固定化を推進
- ・調達先と調達手段の多様化

分配金水準の安定的な
成長を目指す

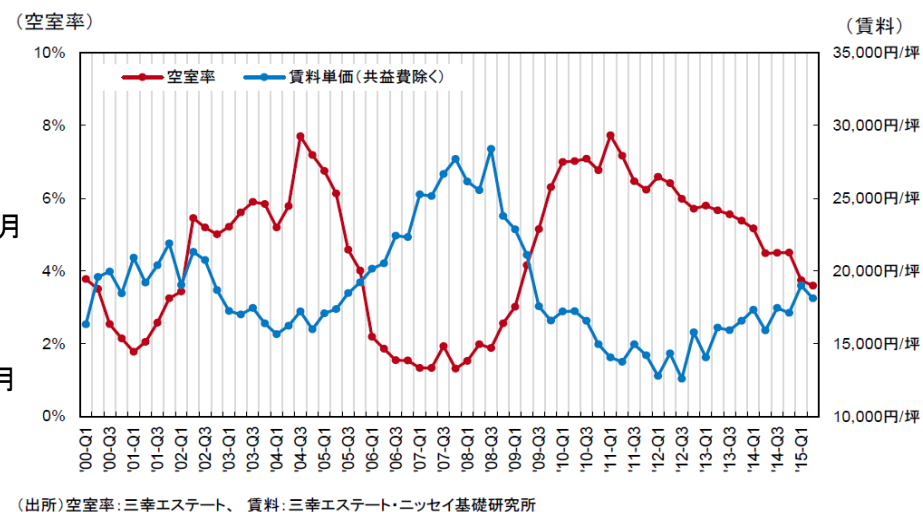
1 不動産マーケット環境認識

- NOI期待利回りは2015年1月調査時点より 0.12 % 低下、2003年7月の調査開始以来の最低値を更新
- 東京都心部 Bクラスビルの空室率は低下傾向が続く一方、賃料水準は上昇基調を維持しつつも力強さには欠ける

【 NOI期待利回り推移*1 】



【 東京都心部・Bクラスビル・賃料・空室率推移 】



現状の不動産売買マーケットは明確な賃料上昇が見えない中で
将来の賃料上昇を織込んだ価格(低い利回り)での取引が行われている*2

*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)」の平均数値です。

*2 本資料に基づく本資産運用会社の見解です。

2 東京コマーシャル・プロパティへの厳選投資

■ 取得方針

駅距離等の立地やスペック等に優れ、将来の賃料上昇等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、取得物件のポートフォリオに占める割合にも配慮しつつ、適正な利回り水準で厳選投資

TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

投資の対象	取得パイプライン
・成長が期待できるオフィス ・成長又は安定的な収益が期待でき、適正な利回りが確保できる商業施設	・スポンサー開発物件・保有物件（本投資法人の優先交渉権あり） ・本運用会社独自の情報ルート

3 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

NEXT
GENERATION ASSETS

有料老人ホーム

- ・ヘルスケアリート立ち上げ等による物件獲得競争激化のため取引価格は上昇（期待利回りの低下）が続いていたが、今後は上場の一巡により取得環境が落ち着くことが期待される
- ・スポンサーが保有する豊富なパイプラインから適正な利回り水準での取得を検討
- ・テナントについては徹底したデューデリジェンスを実施

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）
- ・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

4 スポンサー開発物件・保有物件の優先交渉権

- スポンサーから対象不動産に関する合理的に提供可能な情報の提供を受け、1か月間、第三者に優先して交渉する権利を保持

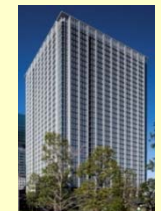
【 スポンサーからの主な取得物件 】

虎ノ門ファーストガーデン 御茶ノ水ソラシティ



5 スポンサーの主な開発実績・開発計画

■ 2018年度にかけ、都心6区*1中心に スポンサー開発物件が竣工予定

＜仮称＞ 渋谷東4丁目 開発計画 2016年3月 竣工予定 (約2,800㎡)	パース図  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㎡)	取得済 オフィス 新御茶ノ水 駅直結 御茶ノ水駅 徒歩1分	虎ノ門 ファーストガーデン 2010年8月 竣工 (10,029.25㎡)	取得済 オフィス 虎ノ門駅 徒歩1分	HLC虎ノ門ビル 2015年5月 竣工 (12,211.74㎡)	 オフィス 虎ノ門駅 徒歩1分
HLC渋谷 井の頭通りビル 2016年11月 竣工予定 (約2,000㎡)	パース図  商業 渋谷駅 徒歩5分					＜仮称＞ 有楽町二丁目 開発計画 2018年7月 竣工予定 (約16,000㎡)	パース図  商業 ホテル 銀座駅 徒歩1分
＜仮称＞ HLC渋谷公園通 りビル計画 2017年10月 竣工予定 (約5,300㎡)	設計中 商業 渋谷駅 徒歩5分					＜仮称＞ 銀座7丁目 相鉄ホテル 2016年8月 竣工予定 (約7,000㎡)	イメージ図  ホテル 銀座駅 徒歩5分
品川シーセントラス 2015年2月竣工 (206,025.07㎡)	 オフィス 商業 品川駅 徒歩6分	＜仮称＞ 大森駅前 商業開発 2016年11月 竣工予定 (約2,800㎡)	設計中 商業 大森駅 徒歩1分	＜仮称＞ 東京外口「六本木 7丁目計画」 2018年度 竣工予定 (約1,500㎡)	イメージ図  商業 ヘルスケアモール 六本木駅 直結	＜仮称＞ 新橋二丁目 商業開発 2017年3月 竣工予定 (約2,000㎡)	設計中 商業 内幸町駅 徒歩3分 (新橋駅徒 歩5分)

*1 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川區を指します。

*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 退去及び退去予定区画のリーシング推進

- ヒューリック神谷町ビル及びヒューリック神田ビルの空室(予定)区画について、適正な賃料での早期リーシングの実現により賃料収入増額を目指す

【 ヒューリック神谷町ビル 】



	第2期末 (2015年2月末)	第3期末 (2015年8月末)	第4期末(想定) (2016年2月末)
稼働率	96.4%	86.8%	88.5%
空室面積 *1	約340坪	約1,280坪	約1,130坪

- 空室が継続していた約340坪は2015年10月1日付で新規テナントが入居
- 退去済約940坪(1フロア)及び解約通知受領の2区画合計約410坪の早期リーシングを目指す
- 約940坪のまとまった区画が取れる希少性は高く、引き合いや内覧を希望するテナント候補も多数あり

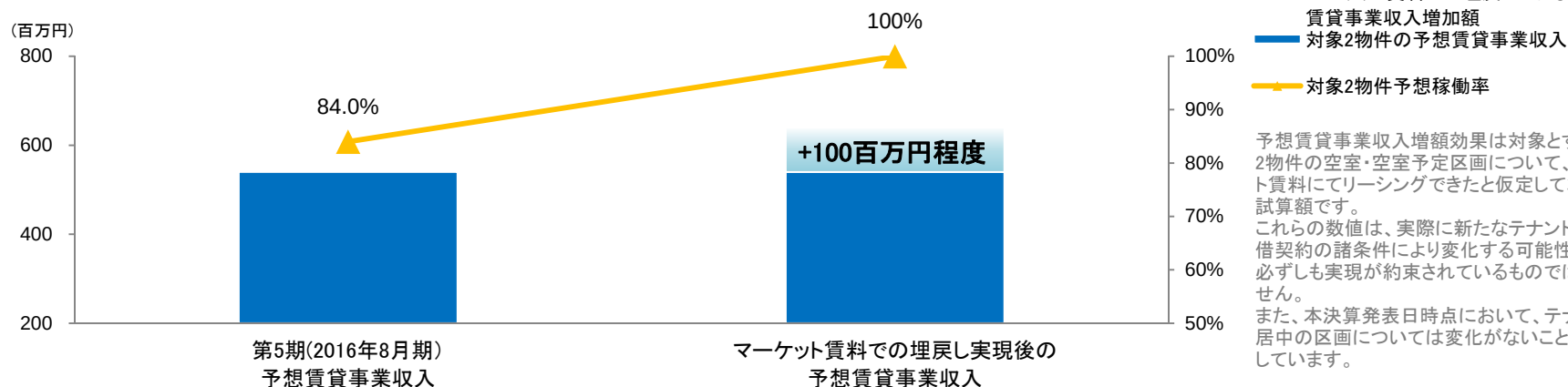
【 ヒューリック神田ビル 】



	第2期末 (2015年2月末)	第3期末 (2015年8月末)	第4期末(想定) (2016年2月末)
稼働率	100%	64.1%	76.1% (決算発表日時点 93.6%)
空室面積	0坪	約405坪	約270坪

- 退去済の約405坪(3フロア)はダウンタイム少なくリーシングを完了
- 新たに解約通知を受領した約270坪(2フロア)について、早期リーシングを目指す
- フロア分割も含め多様な賃貸ニーズの取り込みが可能

■ 対象2物件の埋戻しを実現した場合の予想賃貸事業収入増額効果*2

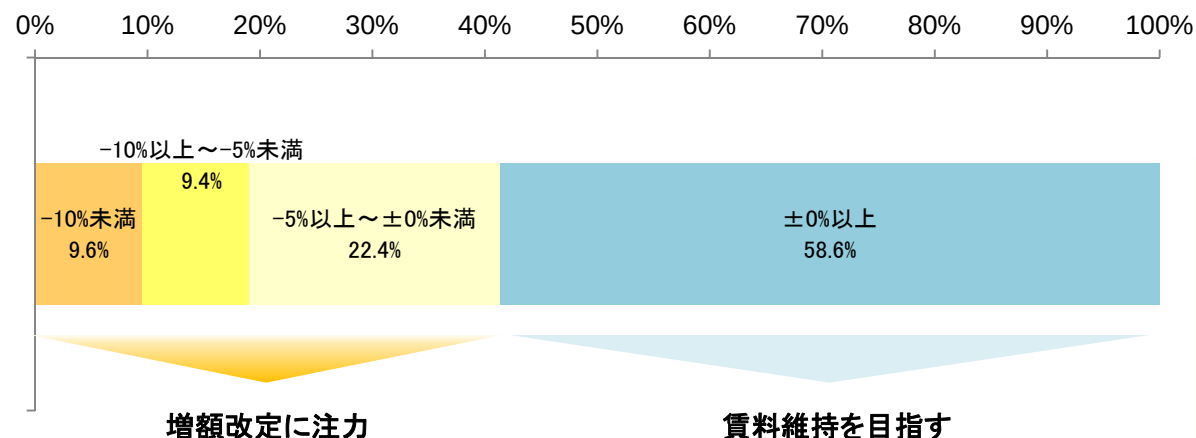


*1 空室面積は建物全体の数値を記載しています。

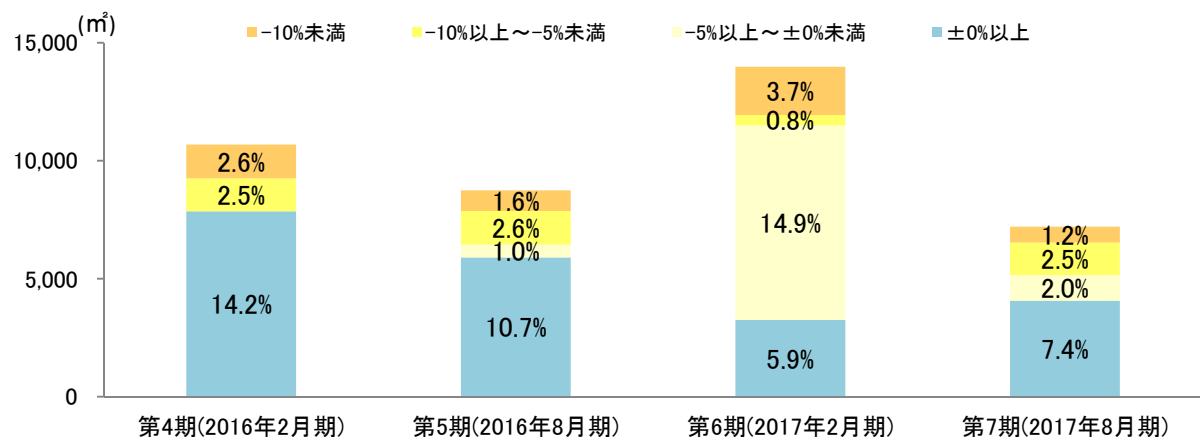
*2 予想賃貸事業収入増額効果は、2015年10月13日公表の第5期業績予想には含まれていません。

2 適切な賃料水準への是正

- マーケット賃料水準対比でマイナスのオフィステナント(約40%)についての賃料増額改定に注力する



■ 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



*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、底地、オフィスの1階又は地階の店舗、併設する住居は除きます。



V . Appendix

(単位:千円)

	第2期 (2015年2月期)	第3期 (2015年8月期)	差異 (第3期－第2期)
営業収益			
賃貸事業収入	3,885,802	4,522,097	636,294
その他賃貸事業収入	168,867	191,800	22,932
営業収益合計	4,054,670	4,713,897	659,226
営業費用			
賃貸事業費用	943,792	1,551,508	607,715
資産運用報酬	343,190	393,028	49,838
資産保管手数料	6,711	9,225	2,513
一般事務委託手数料	22,212	29,993	7,780
役員報酬	6,000	6,000	0
その他営業費用	75,784	98,098	22,313
営業費用合計	1,397,692	2,087,854	690,162
営業利益	2,656,978	2,626,043	△30,935
営業外収益			
受取利息	536	566	29
還付加算金	1,137	47	△1,089
営業外収益合計	1,673	613	△1,060
営業外費用			
支払利息	163,883	246,862	82,979
融資関連費用	61,670	74,798	13,127
投資口交付費	146,891	0	△146,891
投資法人債利息	0	51	51
投資法人債発行費消却	0	5	5
営業外費用合計	372,444	321,718	△50,726
経常利益	2,286,207	2,304,939	18,731
税引前当期純利益	2,286,207	2,304,939	18,731
法人税、住民税及び事業税	935	942	6
法人税等調整額	11	0	△10
法人税等合計	946	942	△3
当期純利益	2,285,261	2,303,996	18,735
前期繰越利益	98	154	55
当期未処分利益又は当期未処理損失	2,285,360	2,304,150	18,790

* 数値は全て千円未満を切捨てています。

2. 貸借対照表

(単位:千円)

	第2末 (2015年2月末)	第3期 (2015年8月末)	差異 (第3期－第2期)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	3,297,438	4,394,069	1,096,630
信託現金及び信託預金	3,473,427	3,716,473	243,046
営業未収入金	8,235	20,029	11,794
前払費用	25,064	37,320	12,256
繰延税金資産	16	15	0
未収消費税等	959,201	0	△959,201
その他	29,545	612	△28,933
流動資産合計	7,792,928	8,168,520	375,591
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	32,624,054	34,830,610	2,206,555
減価償却累計額	△712,768	△1,200,450	△487,681
信託建物(純額)	31,911,285	33,630,159	1,718,873
信託構築物	234,805	242,484	7,679
減価償却累計額	△16,668	△26,304	△9,635
信託構築物(純額)	218,136	216,180	△1,956
信託機械及び装置	126,816	142,234	15,417
減価償却累計額	△10,239	△18,938	△8,698
信託機械及び装置(純額)	116,577	123,296	6,718
信託工具、器具及び備品	8,514	9,113	598
減価償却累計額	△543	△1,268	△725
信託工具、器具及び備品(純額)	7,971	7,844	△126
信託土地	108,787,109	115,124,682	6,337,573
有形固定資産合計	141,041,081	149,102,164	8,061,083
無形固定資産			
信託借地権	8,471,289	8,471,289	0
その他	8,189	7,170	△1,018
無形固定資産合計	8,479,478	8,478,460	△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	451,422	467,007	15,585
投資その他の資産合計	471,422	487,007	15,585
固定資産合計	149,991,982	158,067,631	8,075,649
繰延資産			
投資法人債発行費	0	19,956	19,956
繰延資産合計	0	19,956	19,956
資産合計	157,784,910	166,256,109	8,471,198

(単位:千円)

	第2末 (2015年2月末)	第3期 (2015年8月末)	差異 (第3期－第2期)
負債の部			
流動負債			
営業未払金	94,633	351,800	257,167
短期借入金	3,960,000	3,960,000	0
未払金	459,545	484,714	25,169
未払費用	46,983	50,023	3,039
未払法人税等	826	827	1
未払消費税等	0	50,934	50,934
前受金	729,959	806,762	76,802
預り金	4,722	40	△4,681
流動負債合計	5,296,670	5,705,103	408,432
固定負債			
投資法人債	0	2,000,000	2,000,000
長期借入金	56,740,000	62,510,000	5,770,000
信託預り敷金及び保証金	6,845,840	7,119,816	273,975
固定負債合計	63,585,840	71,629,816	8,043,975
負債合計	68,882,510	77,334,919	8,452,408
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(△)	2,285,360	2,304,150	18,790
剰余金合計	2,285,360	2,304,150	18,790
投資主資本合計	88,902,400	88,921,190	18,790
純資産合計	88,902,400	88,921,190	18,790
負債純資産合計	157,784,910	166,256,109	8,471,198

* 数値は全て千円未満を切捨てています。

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%	4.9%
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)	12,991.85㎡	3,351.07㎡	5,689.97㎡	5,875.17㎡
稼働率(*3)	86.8%	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、900坪超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(2015年8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3期(2015年8月末)時点における各物件に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる数値(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

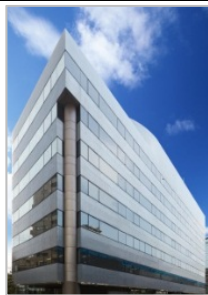
*3 第3期(2015年8月末)時点の数値となります。

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%	4.8%	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%	64.1%	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(2015年8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3期(2015年8月末)時点における各物件に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる数値(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

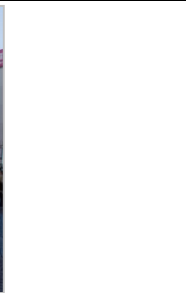
*3 第3期(2015年8月末)時点の数値となります。

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%	5.3%	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㎡	3,611.49㎡	1,429.74㎡
稼働率(*3)	96.1%	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(2015年8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3期(2015年8月末)時点における各物件に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる数値(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3期(2015年8月末)時点の数値となります。

物件番号	OF-13	RE-01	RE-02	RE-03
物件名	ゲートシティ大崎	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
現況写真				
所在地	東京都品川区大崎	東京都品川区東大井		東京都千代田区神田佐久間町
最寄駅	JR山手線ほか、りんかい線「大崎」駅徒歩1分	JR京浜東北線、東海道本線「大井町」駅徒歩1分		JR山手線ほか「秋葉原」駅徒歩1分
取得価格	4,370百万円	9,456百万円	6,166百万円	3,200百万円
NOI利回り(*1)	4.4%	5.8%	5.9%	4.9%
竣工年月	(業務商業棟)1999年1月 (住宅棟)1998年12月	1989年9月	1989年9月	1993年6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8階地下2階建	SRC造地上10階地下3階建	RC造地上9階地下2階建
賃貸可能面積(*2)	3,835.78㎡	14,485.66㎡	10,612.67㎡	2,169.41㎡
稼働率(*3)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	「大崎」駅からペDESTリアンデッキで直結 - 多彩な都市機能が集積した複合大規模再開発ビルで、延床面積合計は約92,400坪 - 共用部もハイグレードかつ充実	「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		「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へー棟一括賃貸(中下層階は飲食店)

*1 NOI利回り=NOI/取得価格(鑑定評価(2015年8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3期(2015年8月末)時点における各物件に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる数値(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3期(2015年8月末)時点の数値となります。

物件番号	RE-04	RE-05	RE-06
物件名	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	東京メトロ千代田線、副都心線 「明治神宮前」駅徒歩7分	東京メトロ丸の内線ほか「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	2,660百万円	5,550百万円	4,850百万円
NOI利回り(*1)	4.7%	4.1%	5.3%
竣工年月	2000年9月	1983年6月	1993年7月
構造・階層	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)	1,656.24㎡	1,351.15㎡	8,958.70㎡
稼働率(*3)	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	➢ 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(2015年8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3期(2015年8月末)時点における各物件に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる数値(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3期(2015年8月末)時点の数値となります。

4. ポートフォリオ一覧(次世代アセット)

35

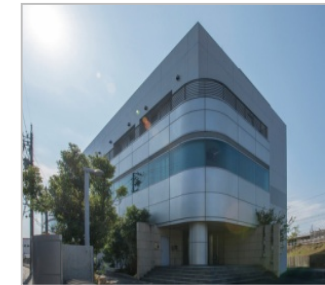
物件番号	NH-01	NH-02	NH-03	NH-04
物件名	アリア松原	トラストガーデン用賀の杜	トラストガーデン桜新町	トラストガーデン杉並宮前
現況写真				
所在地	東京都世田谷区松原	東京都世田谷区用賀	東京都世田谷区弦巻	東京都杉並区宮前
最寄駅	京王線「明大前」駅徒歩10分	東急田園都市線「用賀」駅徒歩14分	東急田園都市線「駒沢大学」駅徒歩13分	京王井の頭線「富士見ヶ丘」駅徒歩12分
取得価格	3,244百万円	5,390百万円	2,850百万円	2,760百万円
NOI利回り(*1)	6.0%	6.0%	5.9%	5.9%
竣工年月	2005年9月	2005年9月	2005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(2015年8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3期(2015年8月末)時点における各物件に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる数値(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3期(2015年8月末)時点の数値となります。

4. ポートフォリオ一覧(次世代アセット)

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(2015年8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3期(2015年8月末)時点における各物件に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる数値(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3期(2015年8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(2015年8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3期(2015年8月末)時点における各物件に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる数値(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3期(2015年8月末)時点の数値となります。

5. 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 (2015年8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(19物件)ノ小計	122,829	123,722	134,750	136,460	133,490				11,027
オフィス(13物件)ノ小計	90,947	91,665	98,750	99,880	97,910	3.7%	4.1%		7,084
OF-01 ヒューリック神谷町ビル	20,100	20,150	22,000	22,600	21,800	3.7%	4.1%	大和不動産鑑定	1,849
OF-02 ヒューリック九段ビル(底地)	11,100	11,191	12,100	12,100	12,000	3.5%	4.0%	日本不動産研究所	908
OF-03 虎ノ門ファーストガーデン	8,623	8,579	9,770	9,690	9,770	3.4%	3.9%	シービーアールイー	1,190
OF-04 ラビロス六本木	5,160	5,551	6,100	6,170	6,020	3.6%	4.1%	日本不動産研究所	548
OF-05 ヒューリック高田馬場ビル	3,900	3,898	4,170	4,070	4,210	4.3%	4.7%	大和不動産鑑定	271
OF-06 ヒューリック神田ビル	3,780	3,744	3,920	4,210	3,790	4.4%	4.5%	谷澤総合鑑定所	175
OF-07 ヒューリック神田橋ビル	2,500	2,492	2,630	2,660	2,620	3.9%	4.3%	大和不動産鑑定	137
OF-08 ヒューリック蛸殻町ビル	2,210	2,224	2,620	2,600	2,630	4.7%	4.8%	谷澤総合鑑定所	395
OF-09 御茶ノ水ソラシティ	22,854	22,752	24,310	24,570	24,050	3.4%	3.8%	日本不動産研究所	1,557
OF-10 ヒューリック東上野一丁目ビル	2,670	2,680	2,800	2,830	2,760	4.2%	4.6%	日本不動産研究所	119
OF-11 笹塚サウスビル	2,100	2,187	2,120	2,130	2,100	4.6%	5.1%	日本不動産研究所	△67
OF-12 東京西池袋ビルディング	1,580	1,643	1,710	1,730	1,690	4.5%	4.9%	日本不動産研究所	66
OF-13 ゲートシティ大崎	4,370	4,569	4,500	4,520	4,470	3.5%	4.0%	日本不動産研究所	△69
商業施設(6物件)ノ小計	31,882	32,057	36,000	36,580	35,580	4.4%	4.6%		3,942
RE-01 大井町再開発ビル2号棟	9,456	9,498	11,300	11,500	11,200	4.6%	4.7%	谷澤総合鑑定所	1,801
RE-02 大井町再開発ビル1号棟	6,166	6,263	7,010	7,070	6,980	4.8%	4.9%	谷澤総合鑑定所	746
RE-03 ダイニングスクエア秋葉原ビル	3,200	3,226	3,590	3,650	3,530	4.1%	4.5%	日本不動産研究所	363
RE-04 ヒューリック神宮前ビル	2,660	2,671	3,190	3,260	3,160	3.9%	4.0%	谷澤総合鑑定所	518
RE-05 ヒューリック新宿三丁目ビル	5,550	5,569	5,850	5,980	5,710	3.4%	4.0%	日本不動産研究所	280
RE-06 横浜山下町ビル	4,850	4,828	5,060	5,120	5,000	4.8%	5.2%	日本不動産研究所	231
次世代アセット(12物件)ノ小計	33,389	33,850	37,704	37,955	37,393				3,853
有料老人ホーム(4物件)ノ小計	14,244	14,386	17,580	17,670	17,470	4.4%	5.0%		3,193
NH-01 アリア松原	3,244	3,252	4,160	4,180	4,130	4.2%	4.8%	日本不動産研究所	907
NH-02 トラストガーデン用賀の杜	5,390	5,425	6,570	6,600	6,530	4.5%	5.1%	日本不動産研究所	1,144
NH-03 トラストガーデン桜新町	2,850	2,897	3,480	3,500	3,460	4.4%	5.0%	日本不動産研究所	582
NH-04 トラストガーデン杉並宮前	2,760	2,811	3,370	3,390	3,350	4.4%	5.0%	日本不動産研究所	558
ネットワークセンター(8物件)ノ小計	19,145	19,463	20,124	20,285	19,923	5.0%	5.4%		660
NW-01 池袋ネットワークセンター	4,570	4,588	5,050	5,110	4,980	4.4%	4.8%	日本不動産研究所	461
NW-02 田端ネットワークセンター	1,355	1,366	1,530	1,550	1,510	4.8%	5.2%	日本不動産研究所	163
NW-03 広島ネットワークセンター	1,080	1,082	1,190	1,200	1,180	5.7%	6.1%	日本不動産研究所	107
NW-04 熱田ネットワークセンター	1,015	1,019	1,090	1,090	1,080	5.3%	5.7%	日本不動産研究所	70
NW-05 長野ネットワークセンター	305	309	364	365	363	6.8%	7.2%	日本不動産研究所	54
NW-06 千葉ネットワークセンター	7,060	7,252	7,080	7,130	7,020	5.1%	5.5%	日本不動産研究所	△172
NW-07 札幌ネットワークセンター	2,510	2,596	2,540	2,560	2,520	5.2%	5.6%	日本不動産研究所	△56
NW-08 京阪奈ネットワークセンター	1,250	1,248	1,280	1,280	1,270	5.5%	5.9%	日本不動産研究所	31
全物件(31物件)合計	156,218	157,573	172,454	174,415	170,883				14,880

*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2015年8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。

6. 物件別鑑定評価額一覧(前期対比)

39

(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2月末	② 2015年8月末	③ 差異 ②-①	④ 2015年2月末 (*2)	⑤ 2015年8月末 (*2)	⑥ 差異 ⑤-④	
東京コマーシャル・プロパティ(19物件)ノ小計	131,620	134,750	3,130				
オフィス(13物件)ノ小計	96,440	98,750	2,310	4.1%	4.0%	△0.1%	
OF-01 ヒューリック神谷町ビル	21,400	22,000	600	4.0%	3.9%	△0.1%	大和不動産鑑定
OF-02 ヒューリック九段ビル(底地)	11,900	12,100	200	4.0%	3.9%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-03 虎ノ門ファーストガーデン	9,310	9,770	460	4.0%	3.8%	△0.2%	シービーアールイー
OF-04 ラピロス六本木	5,910	6,100	190	4.0%	3.9%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-05 ヒューリック高田馬場ビル	4,090	4,170	80	4.6%	4.5%	△0.1%	大和不動産鑑定
OF-06 ヒューリック神田ビル	4,000	3,920	△80	4.4%	4.3%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
OF-07 ヒューリック神田橋ビル	2,560	2,630	70	4.2%	4.1%	△0.1%	大和不動産鑑定
OF-08 ヒューリック蛸殻町ビル	2,560	2,620	60	4.7%	4.6%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
OF-09 御茶ノ水ソラシティ	23,660	24,310	650	3.8%	3.7%	△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	2,740	2,800	60	4.5%	4.4%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-11 笹塚サウスビル(*)	2,110	2,120	10	5.0%	4.9%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-12 東京西池袋ビルディング(*)	1,700	1,710	10	4.8%	4.7%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-13 ゲートシティ大崎(*)	4,500	4,500	0	3.9%	3.9%	0.0%	日本不動産研究所
商業施設(6物件)ノ小計	35,180	36,000	820	4.5%	4.4%	△0.1%	
RE-01 大井町再開発ビル2号棟	11,100	11,300	200	4.6%	4.5%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
RE-02 大井町再開発ビル1号棟	6,890	7,010	120	4.8%	4.7%	△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	3,440	3,590	150	4.5%	4.3%	△0.2%	日本不動産研究所
RE-04 ヒューリック神宮前ビル	3,130	3,190	60	3.9%	3.8%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
RE-05 ヒューリック新宿三丁目ビル	5,750	5,850	100	3.9%	3.8%	△0.1%	日本不動産研究所
RE-06 横浜山下町ビル	4,870	5,060	190	5.2%	5.0%	△0.2%	日本不動産研究所
次世代アセット(12物件)ノ小計	36,382	37,704	1,322				
有料老人ホーム(4物件)ノ小計	16,280	17,580	1,300	5.2%	4.8%	△0.4%	
NH-01 アリア松原	3,840	4,160	320	5.0%	4.6%	△0.4%	日本不動産研究所
NH-02 トラストガーデン用賀の杜	6,090	6,570	480	5.3%	4.9%	△0.4%	日本不動産研究所
NH-03 トラストガーデン桜新町	3,230	3,480	250	5.2%	4.8%	△0.4%	日本不動産研究所
NH-04 トラストガーデン杉並宮前	3,120	3,370	250	5.2%	4.8%	△0.4%	日本不動産研究所
ネットワークセンター(8物件)ノ小計	20,102	20,124	22	5.2%	5.2%	0.0%	
NW-01 池袋ネットワークセンター	5,050	5,050	0	4.6%	4.6%	0.0%	日本不動産研究所
NW-02 田端ネットワークセンター	1,530	1,530	0	5.0%	5.0%	0.0%	日本不動産研究所
NW-03 広島ネットワークセンター	1,190	1,190	0	5.9%	5.9%	0.0%	日本不動産研究所
NW-04 熱田ネットワークセンター	1,080	1,090	10	5.5%	5.5%	0.0%	日本不動産研究所
NW-05 長野ネットワークセンター	362	364	2	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	7,080	0	5.3%	5.3%	0.0%	日本不動産研究所
NW-07 札幌ネットワークセンター	2,530	2,540	10	5.4%	5.4%	0.0%	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	1,280	0	5.7%	5.7%	0.0%	日本不動産研究所
全物件(31物件)合計	168,002	172,454	4,452				

*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 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。

7. 物件別賃貸事業収支

(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	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	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	526,490	265,002	279,710	216,791	174,249	121,393	72,523	105,614	*2	91,239
賃貸事業収入	486,948	265,002	264,286	197,361	154,394	115,037	65,352	94,615	*2	80,778
その他収入	39,542	0	15,424	19,430	19,855	6,355	7,171	10,999	*2	10,460
賃貸事業費用	145,562	32,134	120,309	118,149	64,694	71,536	40,820	41,394	*2	38,202
管理委託費	40,764	1,325	4,775	4,008	15,412	7,107	5,554	12,845	*2	13,657
水道光熱費	28,856	0	13,228	19,891	13,462	6,184	6,414	8,097	*2	7,951
公租公課	28,458	30,237	32,847	34,678	12,800	4,251	8,922	9,166	*2	7,264
保険料	548	66	334	728	309	142	111	142	*2	149
修繕費	12,255	0	45	0	2,322	4,136	2,094	2,404	*2	439
減価償却費	27,952	0	43,060	10,361	18,858	19,415	14,104	7,497	*2	7,498
その他賃貸事業費用	6,727	506	26,017	48,482	1,528	30,298	3,617	1,239	*2	1,241
賃貸事業損益	380,928	232,867	159,400	98,642	109,555	49,856	31,702	64,220	*2	53,036
NOI	408,880	232,867	202,461	109,003	128,414	69,272	45,807	71,717	395,918	60,535

物件番号	OF-11	OF-12	OF-13	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	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	176日	154日	138日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	83,125	46,316	102,651	312,000	218,931	*2	85,323	153,729	*2
賃貸事業収入	74,332	45,410	98,324	312,000	218,931	*2	78,794	145,443	*2
その他収入	8,792	905	4,326	0	0	*2	6,529	8,285	*2
賃貸事業費用	29,450	14,503	48,003	60,466	63,693	*2	21,893	38,140	*2
管理委託費	1,201	8,177	350	6,240	4,378	*2	3,156	4,902	*2
水道光熱費	7,680	0	4,177	0	0	*2	6,178	6,249	*2
公租公課	0	0	0	29,923	32,938	*2	5,205	685	*2
保険料	64	100	226	399	1,663	*2	77	75	*2
修繕費	526	0	100	0	2,857	*2	943	1,550	*2
減価償却費	7,063	4,719	11,660	23,398	13,880	*2	5,789	2,502	*2
その他賃貸事業費用	12,914	1,505	31,488	505	7,974	*2	541	22,174	*2
賃貸事業損益	53,674	31,813	54,647	251,533	155,237	*2	63,429	115,588	*2
NOI	60,738	36,532	66,308	274,932	169,118	78,714	69,219	118,091	126,658

*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。

7. 物件別賃貸事業収支

(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	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入	*2	*2	*2	*2	135,600	45,088	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	0	0	0	0	0
賃貸事業費用	*2	*2	*2	*2	29,051	9,676	14,703	11,371	9,013	76,987
管理委託費	*2	*2	*2	*2	960	728	1,341	960	884	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	4,744	5,589	4,867	2,425	30,565
保険料	*2	*2	*2	*2	209	66	104	78	52	367
修繕費	*2	*2	*2	*2	0	780	1,300	219	2,860	0
減価償却費	*2	*2	*2	*2	11,717	2,852	5,862	4,740	2,284	43,748
その他賃貸事業費用	*2	*2	*2	*2	505	505	505	505	505	505
賃貸事業損益	*2	*2	*2	*2	106,549	35,412	29,141	25,371	8,574	146,645
NOI	96,337	157,728	84,091	81,397	118,266	38,264	35,004	30,112	10,858	190,394

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	184日	184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	27,388	18,028
管理委託費	849	1,200
水道光熱費	0	0
公租公課	12,679	8,520
保険料	143	151
修繕費	4,179	536
減価償却費	9,030	7,113
その他賃貸事業費用	505	505
賃貸事業損益	56,318	29,019
NOI	65,348	36,133

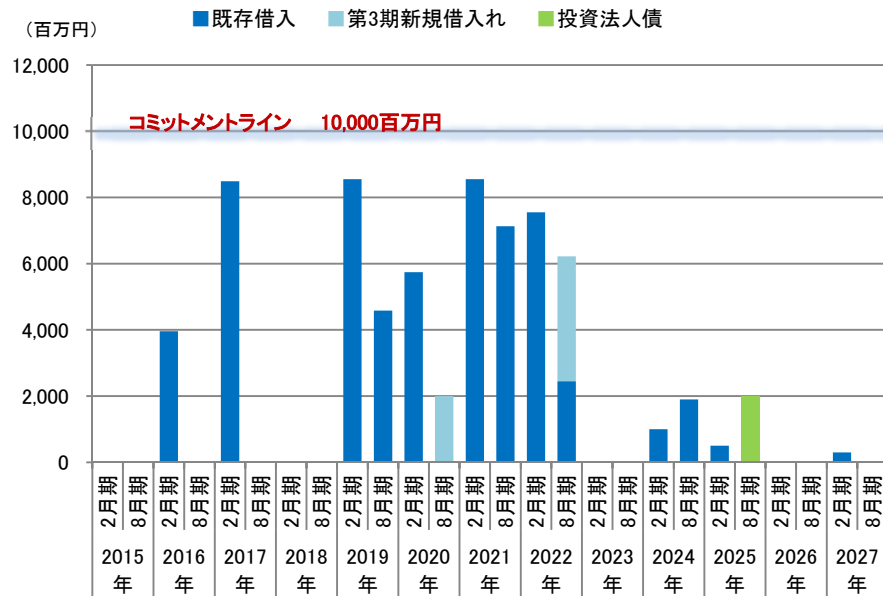
*1 数値は全て千円未満を切捨てています。

*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)
有利子負債総額	33,000百万円	60,700百万円	68,470百万円
長期負債比率*1	88.0%	93.5%	94.2%
平均利率*1	0.85%	0.77%	0.77%
平均利率*1 (アップフロントフィー含む)	0.98%	0.91%	0.91%
平均残存期間*1	4.4年	5.1年	4.9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
みずほ銀行	29.1%
三井住友銀行	23.1%
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	0.8%
あおぞら銀行	0.8%
新生銀行	0.8%

4 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	2016年2月7日

*1 長期負債比率、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3期末(2015年8月期末)時点の状況です。

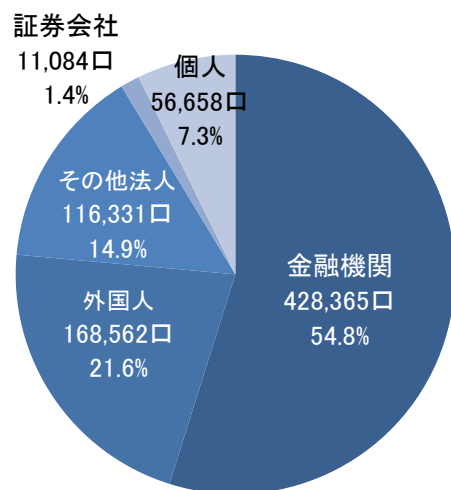
	エンドテナント名	物件名称	賃貸面積(㎡)*1	面積 比率(%)*1,*2	契約満了日*1	契約形態*1
1	ソフトバンク株式会社	池袋ネットワークセンター 田端ネットワークセンター 広島ネットワークセンター 熱田ネットワークセンター 長野ネットワークセンター 千葉ネットワークセンター 札幌ネットワークセンター 京阪奈ネットワークセンター	71,373.66	37.7	2027年11月5日 (池袋ネットワークセンター、 広島ネットワークセンター) 2022年11月5日 (田端ネットワークセンター、 熱田ネットワークセンター、 京阪奈ネットワークセンター) 2017年11月5日 (長野ネットワークセンター) 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	15.0	2063年2月6日 2019年2月6日 2017年9月27日	事業用定期借地契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
3	トラストガーデン株式会社	トラストガーデン用賀の杜 トラストガーデン桜新町 トラストガーデン杉並宮前	13,654.00	7.2	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	4.7	—*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	2.9	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	1.9	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	1.6	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	1.3	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	1.2	—*3	定期建物賃貸借契約

*1 第3期末(2015年8月末)時点の内容を記載しています。

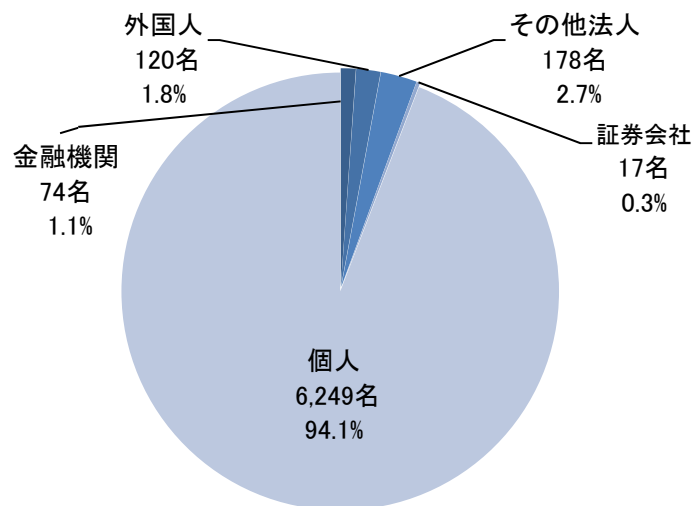
*2 総賃貸面積に対する比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

*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 所有者別投資主数 ^{*1}



3 主要投資主一覧(上位10社) ^{*2}

	投資主名	保有投資口数	保有比率 ^{*3}
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	173,077	22.16%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	94,833	12.14%
3	ヒューリック株式会社	93,720	12.00%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	73,442	9.40%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	29,933	3.83%
6	NOMURA BANK(LUXEMBOURG)S.A.	29,138	3.73%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	16,281	2.08%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	14,559	1.86%
9	BARCLAYS BANK PLC A/C CLIENT SEGREGATED A/C PB CAYMAN CLIENTS	10,329	1.32%
10	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	8,138	1.04%

*1 割合は小数第2位を四捨五入しています。

*2 第3期末(2015年8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。

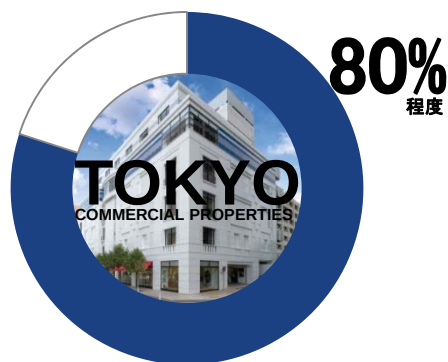
2 ポートフォリオ構築方針

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。

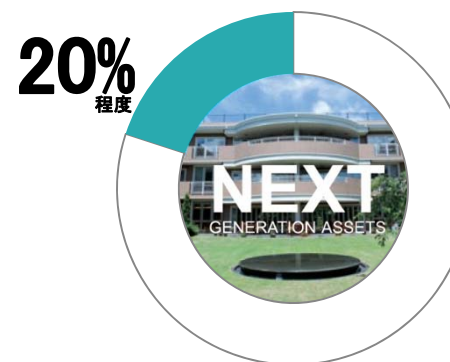


NEXT GENERATION ASSETS

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。

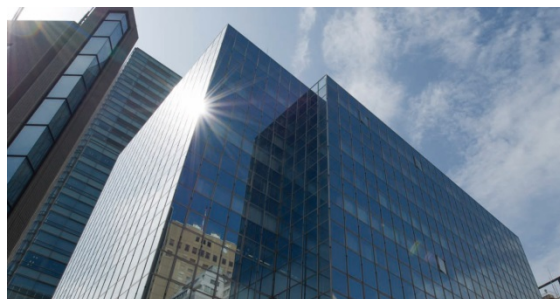


1 投資方針

- 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)

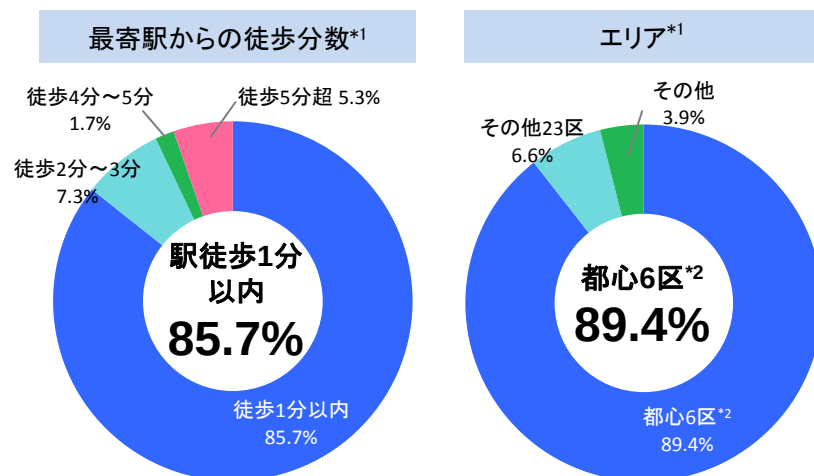


- (1) 東京都及び東京都近郊
- (2) 最寄駅から徒歩5分以内
または繁华性のあるエリア
(原則)



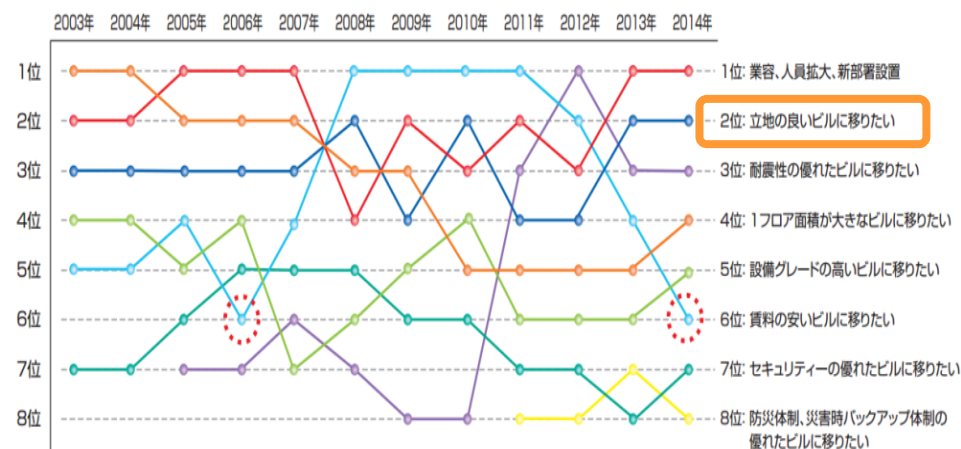
2 “立地”への徹底的なこだわり ～ 立地の優位性 ～

(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 「2014年 東京23区オフィスニーズに関する調査」

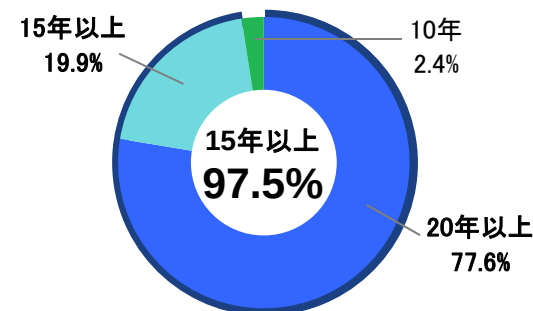
*1 第3期末(2015年8月末)時点のポートフォリオにおける取得価格に基づく割合です。

*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ィ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

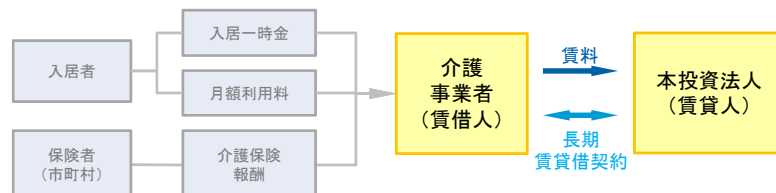


2 有料老人ホーム



- (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

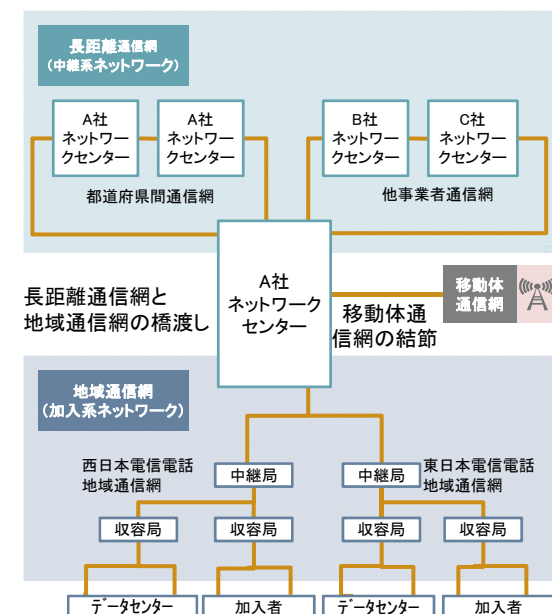
(ご参考) 有料老人ホームのキャッシュフロー構造



3 ネットワークセンター



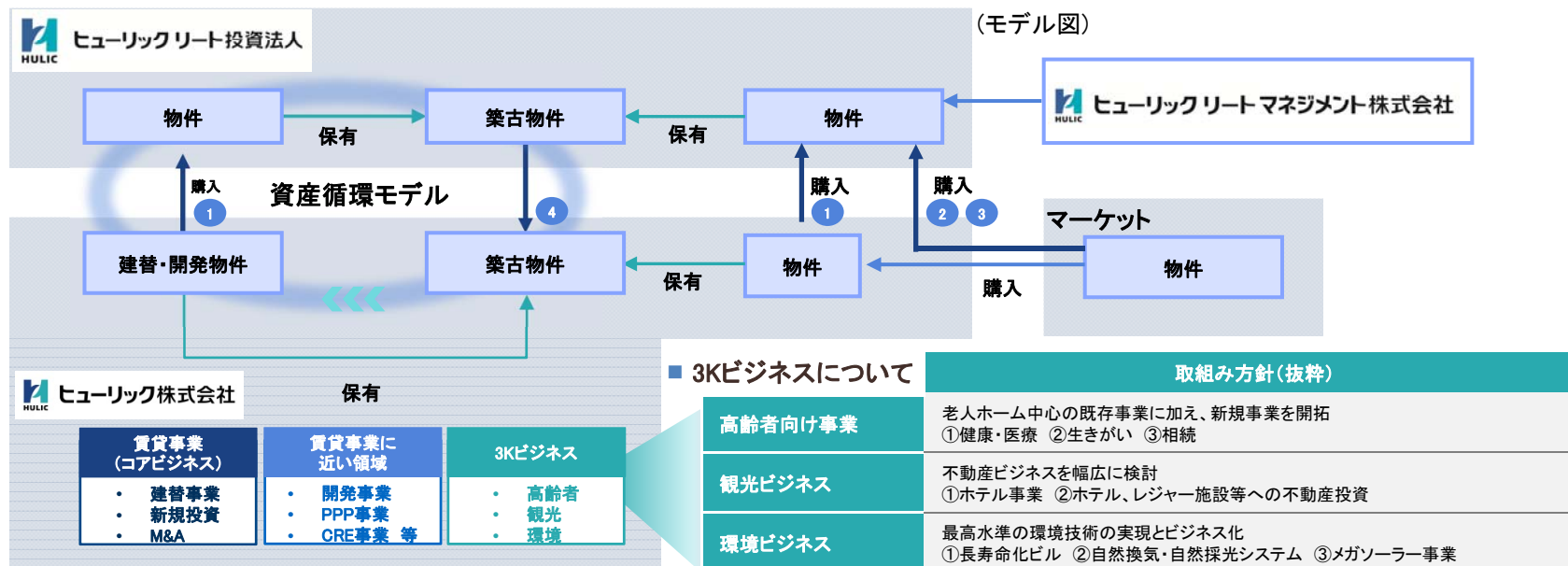
- (1) 入居テナントグループが保有する通信網をつなぐ中継基地
- (2) 各通信事業者のネットワークセンターとの結節機能を担う
- (3) テナントはソフトバンク・グループ



*1 第3期末(2015年8月末)時点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

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

新規投資(2012年以降)				
主要用途	竣工年	物件名		
オフィス	2012年	ヒューリック銀座7丁目ビル		
	2013年	ラビロス六本木	取得済	ヒューリック神谷町ビル 取得済
	2015年	ヒューリック銀座1丁目ビル		ヒューリック日本橋本町ビル
		ヒューリック錦糸町ビル		八丁堀オフィス3物件
		CTS麹町ビル		日本橋C&Jビル
		銀座ウオーラルビル		
商業施設	2013年	ヒューリック新宿三丁目ビル	取得済	ヴィクトリアワードローブ神谷町
		ヒューリック神宮前ビル	取得済	ヒューリック渋谷宇田川町ビル
	2014年	ソルミフーガ1		横浜山下町ビル 取得済

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

■ 計画

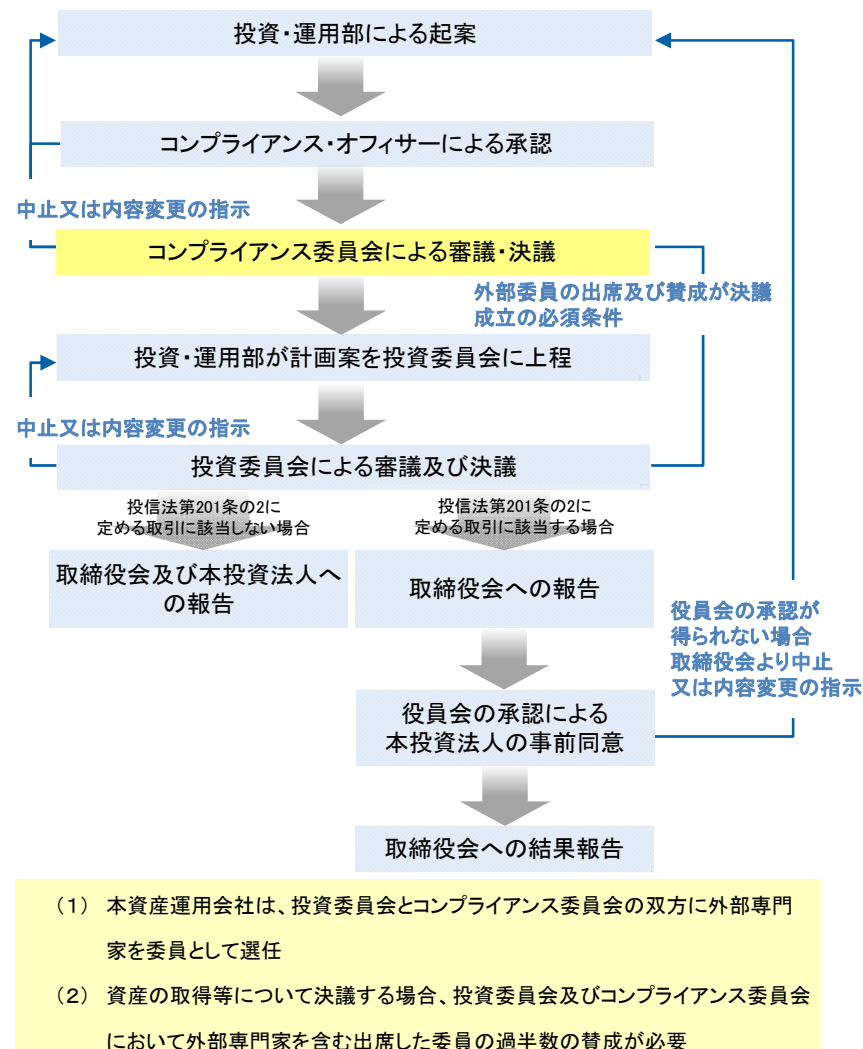
建替え及び開発				
主要用途	竣工予定	区分	物件名	
オフィス	2015年	建替	ヒューリック浅草橋江戸通り	
	2018年	建替	日本橋2丁目再開発PJ	
商業施設	2015年	建替	志村PJ(商業棟)	
	2016年	開発	ヒューリック渋谷井の頭通りビル	大森駅前商業開発PJ
	2017年	開発	京都四条通PJ	新橋二丁目商業開発PJ
			ヒューリック渋谷公園通りビル計画	
	2017年	建替	蒲田PJ	板橋PJ
商業・ホテル	2018年	開発	(東京メトロ)六本木7丁目開発計画	
ホテル	2016年	開発	銀座7丁目相鉄ホテルPJ	
	2017年	開発	六本木三丁目PJ	
旅館	2017年	開発	河口湖ふふ	
有料老人ホーム	2016年	開発	渋谷東4丁目開発計画	
		建替	志村PJ(老人ホーム棟)	
	2017年	開発	日本体育大学寮跡地・有効開発事業	
納骨堂	2017年	建替	調布PJ	
		開発	納骨堂PJ	

* 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。

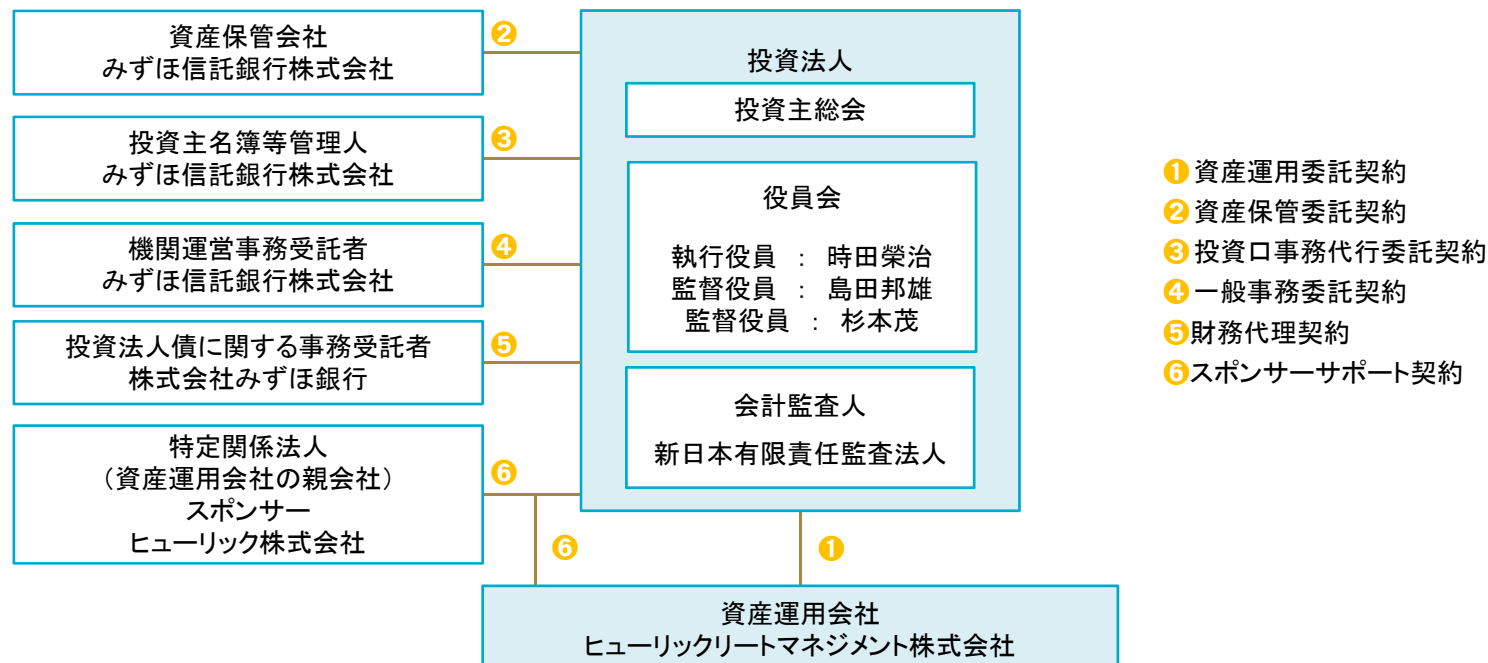
1 投資主の利益とヒューリックグループの利益を一体化

セიმポート出資	(1) ヒューリック株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)* * 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、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 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。