



ヒューリックリート投資法人

第8期(2018年2月期)

決算説明資料

2018年4月13日

TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES
NEXT
GENERATION ASSETS

証券コード **3295**



I. 決算ハイライト

1. 決算ハイライト	5
2. ポートフォリオ・サマリー	6

II. 運用実績

1. 分配金・NAVの推移	10
2. 外部成長の実績	11
3. 内部成長の実績	12
4. 財務の状況	15

III. 決算概要 及び 業績予想

1. 損益計算書	18
2. 貸借対照表	20
3. 鑑定評価の状況	21

IV. 今後の戦略

1. 戦略の骨子	24
2. 外部成長戦略	25
3. 取得資産におけるスポンサーサポート	26
4. スポンサー開発物件	27
5. 内部成長戦略	28

V. Appendix

1. 損益計算書	30
2. 貸借対照表	32
3. 各種指標の推移	33
4. 各種報酬・手数料の概要	34
5. 新規取得資産(第9期)	35
6. 新規取得資産(第8期)	36
7. 譲渡資産の概要(第8期)	39
8. ポートフォリオマップ	40
9. 物件写真	41
10. 第8期末ポートフォリオ一覧	44
11. 物件別鑑定評価の状況	46
12. 物件別鑑定評価額一覧(対第7期末比)	47
13. 財務の状況	48
14. 投資主の状況	49
15. 本投資法人の基本理念とポートフォリオ構築方針	50
16. 東京コマーシャル・プロパティへの重点投資	51
17. 次世代アセットへの投資	52
18. ヒューリックグループの主な実績及び計画	53
19. ヒューリックグループとのコラボレーション	56
20. サステナビリティへの取り組み	57
21. 本投資法人の仕組み	58
22. 投資口価格・時価総額の推移	59



I . 決算ハイライト

外部成長

- ✓ 公募増資等により着実に資産規模を拡大
- ✓ 将来の収益性の低下等を総合的に考慮し、2物件の譲渡を行い、ポートフォリオの質を改善

第7期末 (2017年8月末)	43物件	2,497億円
第8期取得資産	3物件 ^{*1}	153億円
第8期譲渡資産	▲2物件 ^{*1}	▲85億円
第8期末 (2018年2月末)	44物件	2,564億円
第9期取得資産	1物件	110億円
決算発表日時点 (2018年4月12日)	45物件	2,674億円

内部成長

- ✓ 第8期末のポートフォリオ稼働率は99.7%
(東京コマーシャル・プロパティは99.5%)
- ✓ オフィス賃料は、着実な増額更改を達成

増額更改(オフィス)	
件数ベース ^{*2}	約15%
賃貸面積ベース ^{*2}	約10%
増減額率	約8%
減額更改(オフィス)	
なし	

財務戦略

- ✓ 長期発行体格付(JCR)はAA-(安定的)
- ✓ 有利子負債の長期・固定化を推進
- ✓ 第8期末時点のLTV^{*3}は42.1%、
取得余力(～LTV^{*3}45%)は約147億円

	第7期末 (2017年8月末)	第8期末 (2018年2月末)
有利子負債総額	115,850百万円	115,850百万円
固定金利比率	96.6%	96.6%
平均利率	0.69%	0.69%
平均残存期間	4.9年	4.4年
LTV ^{*3}	43.8%	42.1%

投資主価値の向上

1口当たり分配金の着実な増加を実現

	第7期 (2017年8月期)	第8期 (2018年2月期)	第9期 (2018年8月期)	第10期 (2019年2月期)
予想値	3,300円	3,740円	3,570円	3,400円
実績値	3,378円	3,797円	—	—

1口当たりNAV^{*4}も継続的に成長

	第7期末 (2017年8月末)	第8期末 (2018年2月末)
実績値	160,194円	161,530円

外部成長、内部成長、財務戦略を着実に実行し、1口当たり分配金及び1口当たりNAVの安定成長を目指す

*1 追加取得または一部譲渡した物件を含みます。

*2 第8期における増減分のオフィス更改対象全体に占める割合をいいます。

*3 各期末時点の総資産に対する有利子負債総額の比率をいいます(次ページ以降も同じです。)

*4 各期末時点の剰余金を除く純資産額に含み損益(鑑定評価額と帳簿価格の差額)を加算したものを発行済み投資口数で除した数値(1円未満切捨て)です(次ページ以降も同じです。)

上場来の資産規模及びLTVの推移

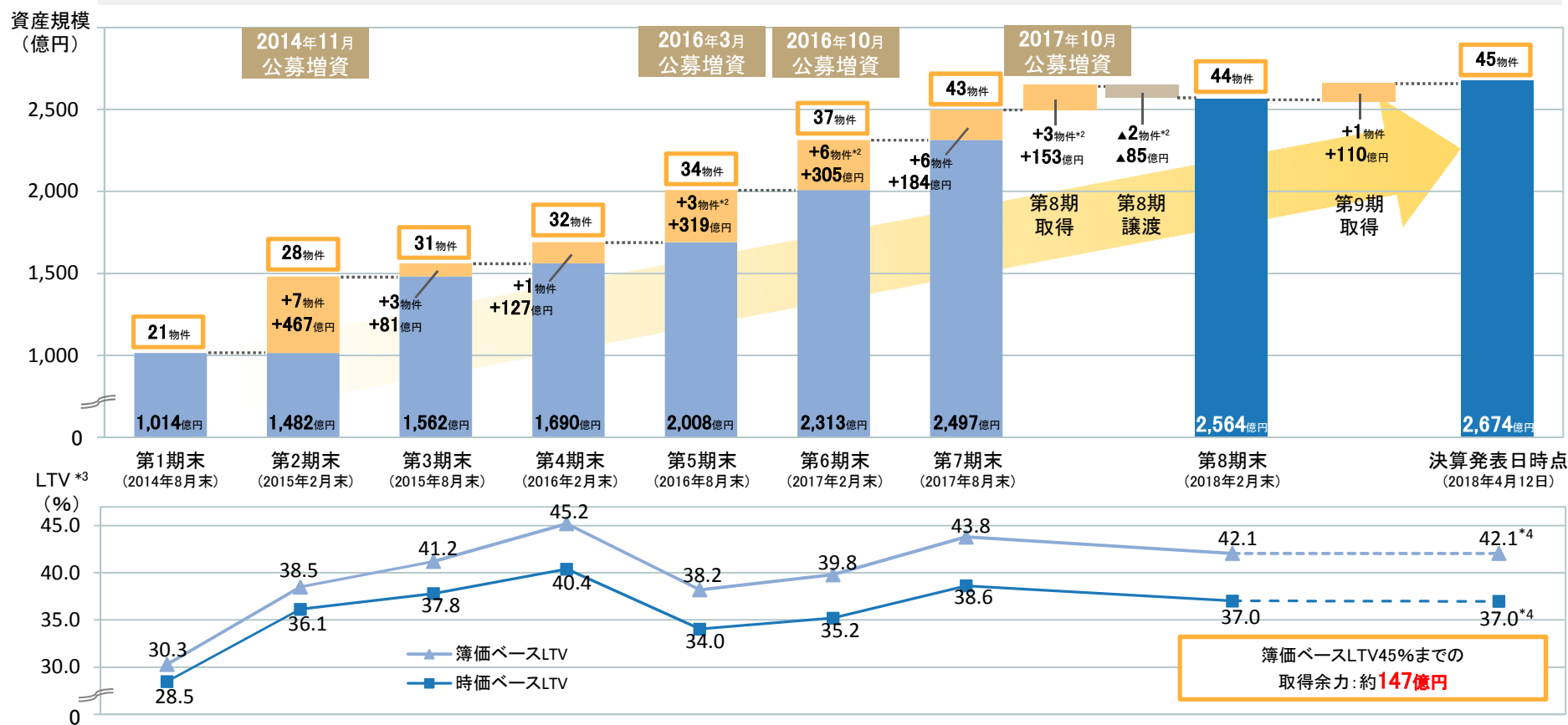
- 定期的に公募増資を行い、適切なLTVコントロールのもと、資産規模は上場時対比で約2.6倍に拡大(決算発表日時点)

資産規模 **45物件 2,674億円**

平均NOI利回り **4.5%* 償却後平均NOI利回り **3.9%*****

東京コマーシャル・プロパティ **29物件 2,127億円 (79.5%)**

次世代アセット **16物件 547億円 (20.5%)**



*1 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは第8期末(第9期取得資産は取得時点)の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

*2 追加取得または一部譲渡した物件を含みます。

*3 簿価ベースLTVは総資産額に対する有利子負債総額の比率、時価ベースLTVは総資産額と含み損益の合計に対する有利子負債総額の比率をいいます。

*4 決算発表日時点の時価ベースLTV及び簿価ベースLTVの数値は、ヒューリック銀座7丁目ビルの取得を加味した試算値です。

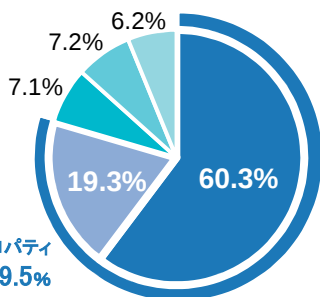
決算発表日(2018年4月12日)時点のポートフォリオ

ポートフォリオ全体*1

用途別

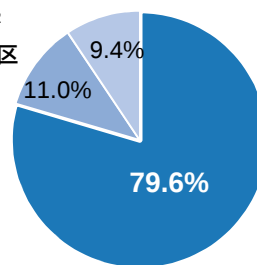
- オフィス
- 商業施設
- 有料老人ホーム
- ネットワークセンター
- ホテル

東京コマーシャルプロパティ
79.5%



エリア別

- 都心6区*2
- その他23区
- その他

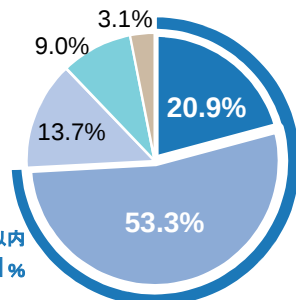


東京コマーシャル・プロパティ*1

最寄駅からの 徒歩分数別

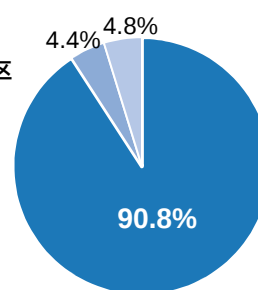
- 駅直結
- 1分以内
- 1分超～3分以内
- 3分超～5分以内
- 5分超

1分以内
74.1%



エリア別

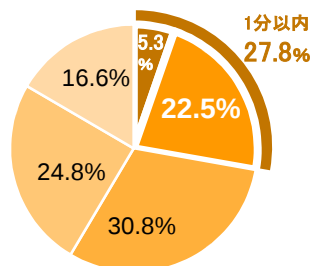
- 都心6区*2
- その他23区
- その他



(参考)J-REIT全体 (オフィス用途のみ)*3

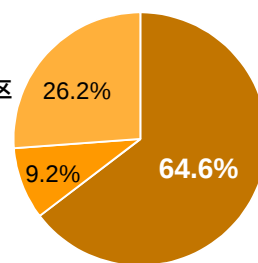
最寄駅からの 徒歩分数別

- 駅直結
- 1分以内
- 1分超～3分以内
- 3分超～5分以内
- 5分超



エリア別

- 都心6区*2
- その他23区
- その他



都心・駅近にこだわった
ポートフォリオ

都心6区*2中心

都心6区の比率:90.8%*4



駅近物件中心

駅徒歩1分以内の比率:74.1%*4

高い物件競争力を
活かして
安定成長を目指す

*1 各グラフの割合は、本投資法人の決算発表日(2018年4月12日)時点の保有資産の取得価格に基づくものです。

*2 都心6区は、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(次ページ以降も同じです。)

*3 各グラフの割合は、2018年2月末時点におけるJ-REIT各社の保有するオフィス用途の資産の取得価格に基づくものです(情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成。)

*4 東京コマーシャル・プロパティに占める比率を記載しています。

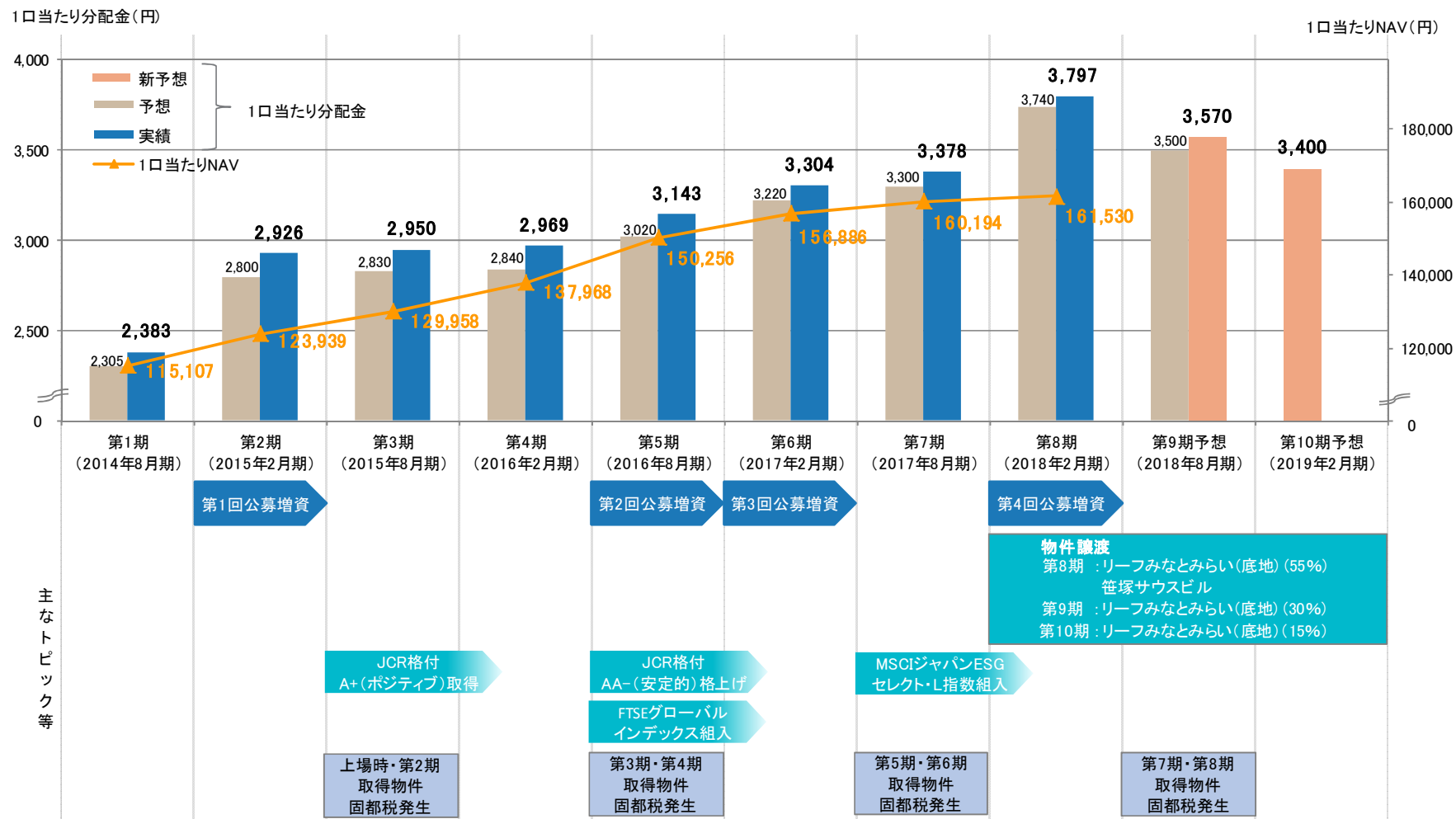




Ⅱ．運用実績

1口当たりの分配金及びNAVの着実な成長

- スポンサーサポートを主軸とした外部成長及び保有物件の高い競争力に裏付けられた内部成長により、1口当たりの分配金及びNAVの着実な成長を目指す



資産の取得・譲渡によるポートフォリオの規模拡大と質の向上



ヒューリック銀座7丁目ビル(2018年3月29日取得)



スポンサー
保有物件

取得価格
11,000百万円

都心6区

鑑定評価額*2
11,250百万円

駅徒歩4分

NOI利回り*3
3.6%

都心好立地のオフィスビルをスポンサーから取得

- ・東京メトロ銀座線ほか「銀座」駅より徒歩4分で、JR山手線ほか「新橋」駅からもほぼ等距離にあり、交通利便性に優れた店舗付事務所ビルの準共有持分50%を取得

銀座駅近で、「外堀通り」沿いの店舗・事務所街に立地

- ・日本を代表する繁華街である「銀座エリア」にあって、店舗付事務所ビルが連たんする「外堀通り」に広い間口を確保。周辺エリアにおいて、基準階1,000㎡以上を確保可能な事務所ビルは限定的であり、基準階床面積が約1,120㎡ある本物件は、規模において一定の競争力を有す

HULIC & New SHINBASHI (2017年11月1日取得)



スポンサー
開発物件

取得価格
3,100百万円

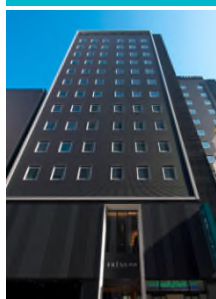
都心6区

鑑定評価額*2
3,150百万円

駅徒歩3分

NOI利回り*3
3.9%

相鉄フレッサイン銀座七丁目 (2017年11月1日追加取得)



スポンサー
開発物件

取得価格
7,150百万円

都心6区

鑑定評価額*2
7,160百万円

駅徒歩5分

NOI利回り*3
3.8%

相鉄フレッサイン東京六本木*4 (2017年11月1日取得)



スポンサー
開発物件

取得価格
5,000百万円

都心6区

鑑定評価額*2
5,050百万円

駅徒歩1分

NOI利回り*3
4.0%

*1 第8期(2018年2月期)以降に、取得または譲渡した物件を記載しています。

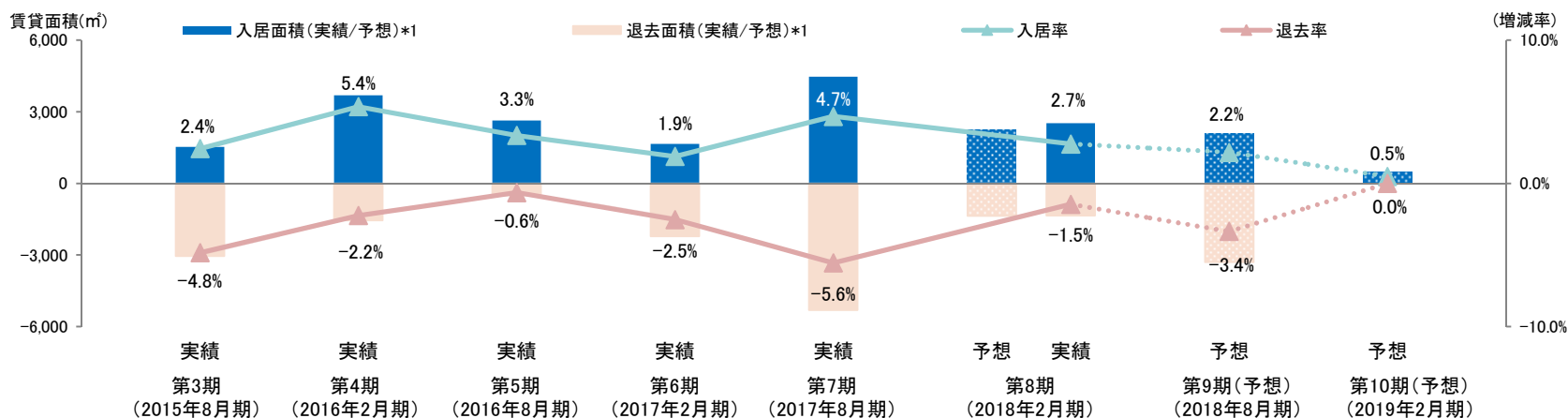
*2 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

*3 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回り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。)

*4 一棟の建物及びその敷地を信託財産とする信託受益権の準共有持分50%を取得しています。

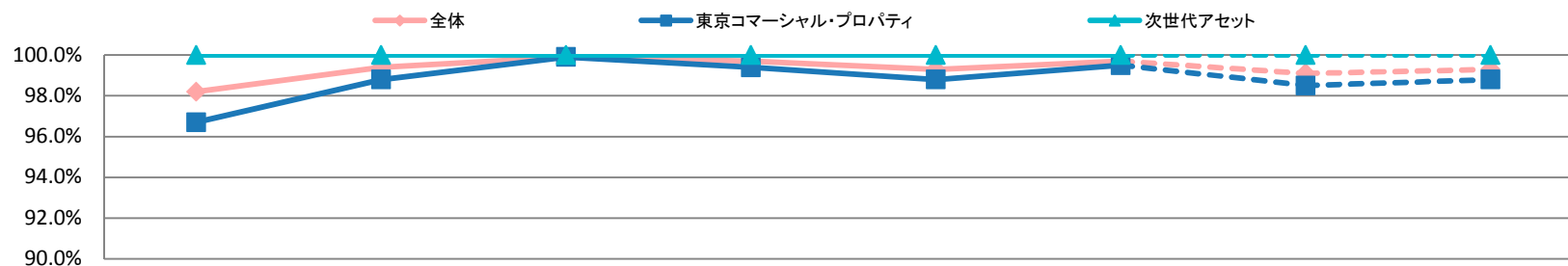
テナント入退去(オフィス)予想・実績

- テナント退去に伴う、退去区画の早期埋戻しにより、安定した稼働率を維持



期末稼働率

- 第8期末時点のポートフォリオ全体の稼働率は99.7%となり、上場以来高水準を維持



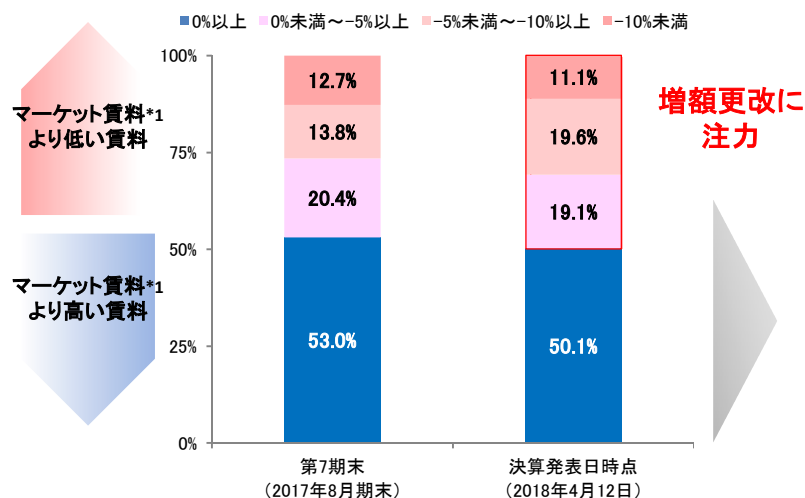
	第3期末 (2015年8月期)	第4期末 (2016年2月期)	第5期末 (2016年8月期)	第6期末 (2017年2月期)	第7期末 (2017年8月期)	第8期末 (2018年2月期)	第9期末(予想) (2018年8月期)	第10期末(予想) (2019年2月期)
全体	98.2%	99.4%	99.9%	99.7%	99.3%	99.7%	99.1%	99.3%
東京コマーシャル・プロパティ	96.7%	98.8%	99.9%	99.4%	98.8%	99.5%	98.5%	98.8%
次世代アセット	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

*1 入退去面積の予想は決算発表日時点(2018年4月12日)で保有する資産を対象としています。

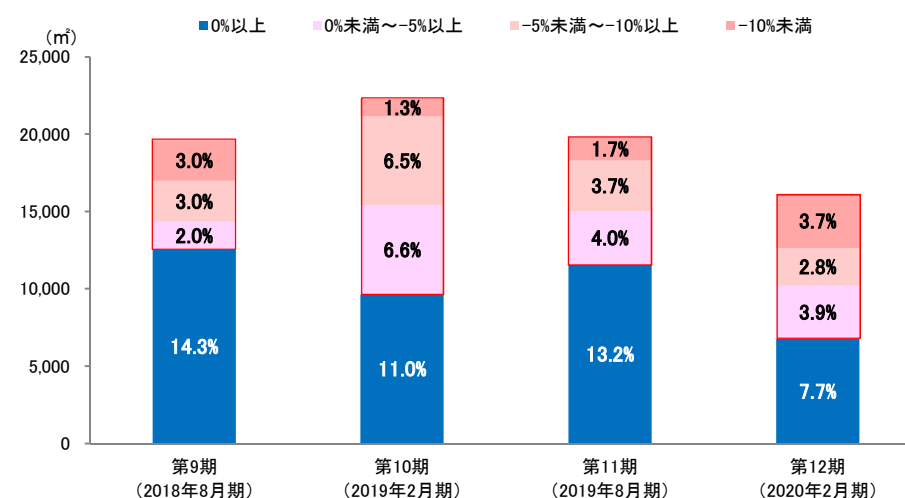
*2 入退去率は各期末時点で保有するオフィスの賃貸可能面積に対する、当該期の入退去面積の割合(小数第2位以下を四捨五入)を記載しています。

適正な賃料水準への是正(オフィス)

オフィスのマーケット賃料水準との乖離状況*1 *2



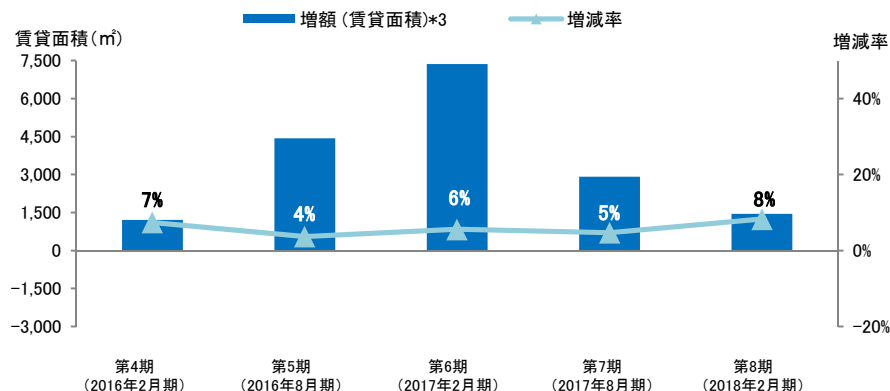
賃貸借契約更改スケジュール(注) *2



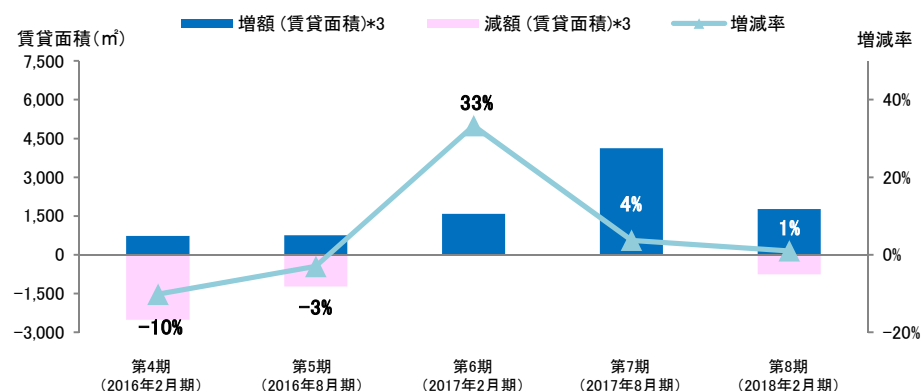
(注) 第13期(2020年8月期)以降に更改期日が到来する賃貸借契約は省略しています。

賃料更改及びテナント入替え実績(オフィス)

賃料更改の実績



テナント入替の実績



*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は異なります。

*2 オフィスのマーケット水準との乖離状況における各比率は、本投資法人が各期の時点で保有するオフィス物件(底地、店舗区画、住居等は除きます。以下同じです。)の賃貸可能面積合計に対する比率を示し、賃貸借契約更改スケジュールにおける比率は、決算発表日時点(2018年4月12日末)で保有するオフィス物件の賃貸可能面積合計に対する比率を示しています。

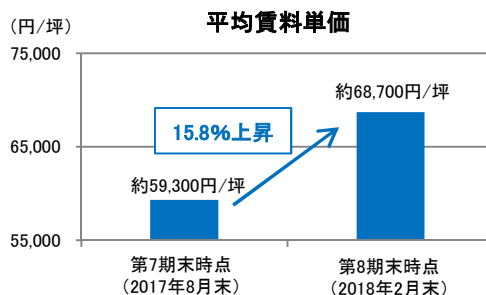
*3 共有物件の賃貸面積は本投資法人の持分に対する割合で集計しています。

テナント埋戻し実績

■ ヒューリック新宿三丁目ビル



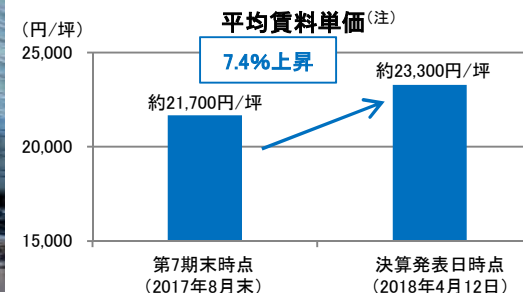
- ・第8期(2018年2月期)中にダウンタイムなしで、マーケット賃料水準による新規テナント誘致を実現
- ・上記により、ビル全体の平均賃料単価が15.8%上昇



■ ヒューリック渋谷一丁目ビル



- ・第8期(2018年2月期)中に2区画の賃料増額更改を実現
- ・2018年1月末退去の2区画のうち、1区画につき、2018年5月に新規テナント誘致を予定(契約締結済)
- ・上記により、ビル全体の平均賃料単価が7.4%上昇^(注)



(注)後継テナントが未決定の1区画については、平均賃料単価及び比較の数値から除いています。

リニューアル工事

■ ヒューリック神谷町ビル

- ・テナント退去のタイミングに合わせてリニューアル工事を実施
- ・リニューアル後、新規テナント誘致により100%稼働を実現^{*1}

リニューアル前



リニューアル後



環境対応

■ LED照明

- ・保有資産の約80%^{*2}の物件において、共用部等の照明をLEDへ切替えを実施



ヒューリック高田馬場ビル
(LED照明切替え実施後)

■ 電力会社の切り替え

- ・ヒューリック神谷町ビルなど12物件について、電力小売事業者との間で電気供給契約を締結し、電力会社の切り替えを実施
- ・上記により、電気料金が8.7%^{*3}減少

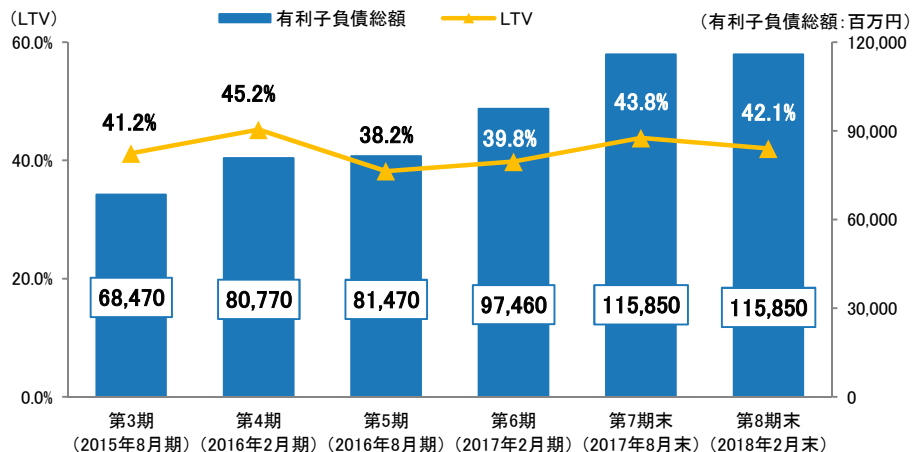
*1 第8期末(2018年2月末)時点における稼働率を記載しています。

*2 本投資法人の第8期末(2018年2月末)時点の保有物件数(底地を除く)に対する、LED照明への切替えを実施した保有物件数の割合を記載しています。

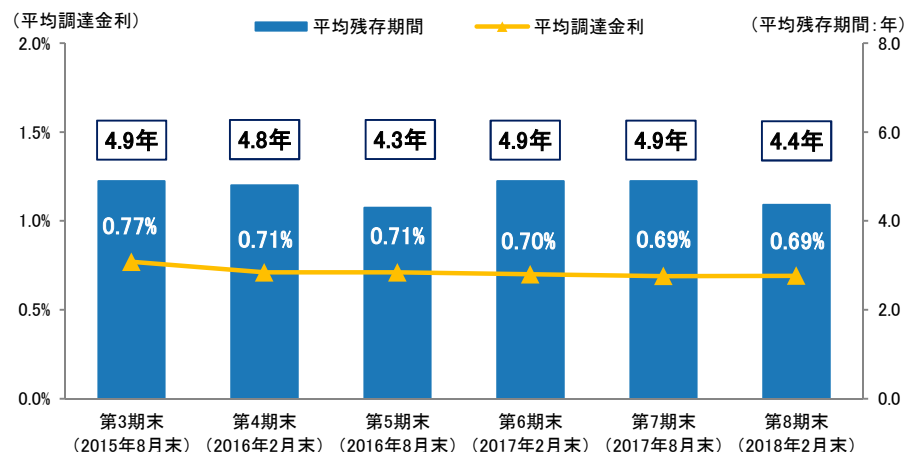
*3 12物件のうち、前年との実績比較が可能な9物件において、2017年1月1日から同年10月末日までの実績を稼働率補正を行い、前年同期間の実績と比較しています。また、9物件のうち2016年1月1日以降の追加取得により持分が増加している物件については、当該追加取得後における電気料金を2016年1月1日の持分割合に換算してうえで、増減率を算出しています。

安定的かつ健全な財務運営の維持

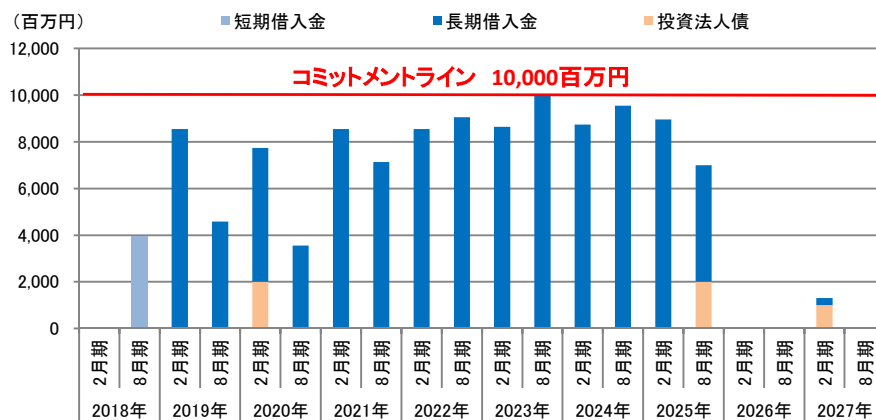
LTV・有利子負債総額の推移



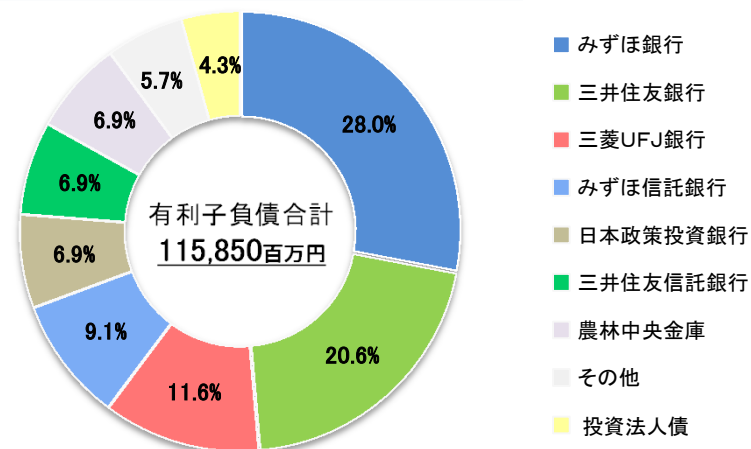
有利子負債の平均調達金利及び平均残存期間の推移



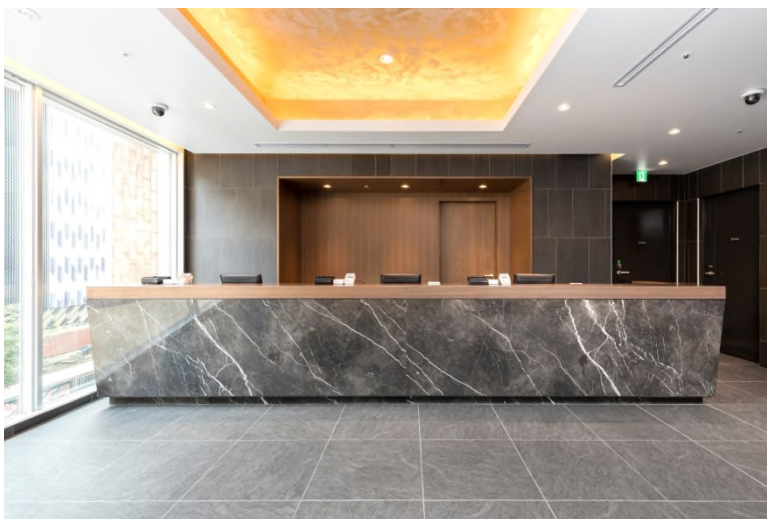
返済期限の分散状況 第8期末(2018年2月末)



有利子負債調達先 第8期末(2018年2月末)







Ⅲ. 決算概要 及び 業績予想

第8期実績・第9期予想・第10期予想

(単位: 百万円)

	第7期 (2017年8月期) (A)	第8期 (2018年2月期)		増減 (B-A)	第9期新予想*3 (2018年8月期) (C)	増減 (C-B)	第10期予想 (2019年2月期) (D)	増減 (D-C)
		予想*2	実績(B)					
営業収益								
賃貸事業収益	7,098	7,394	7,460	+361	7,587	+127	7,536	△51
不動産等売却益	0	711	722	+722	388	△334	193	△195
営業収益合計	7,098	8,105	8,183	+1,084	7,976	△207	7,729	△246
営業費用								
賃貸事業費用	△2,243	△2,387	△2,390	△146	△2,483	△93	△2,514	△30
資産運用報酬	△670	△830	△850	△180	△789	+61	△731	+58
その他営業費用	△164	△212	△208	△44	△212	△3	△189	+22
営業費用合計	△3,077	△3,430	△3,449	△372	△3,485	△36	△3,436	+49
営業利益	4,021	4,675	4,733	+711	4,490	△243	4,293	△196
営業外収益	0	0	0	+0	0	△0	0	+0
営業外費用								
支払利息・融資関連費用	△470	△492	△492	△21	△498	△6	△490	+8
投資口交付費償却	△17	△25	△22	△5	△23	△1	△23	+0
投資法人債発行費償却	△3	△3	△3	+0	△4	△0	△3	+0
営業外費用合計	△491	△522	△518	△26	△525	△7	△517	+8
経常利益	3,530	4,153	4,215	+685	3,964	△251	3,775	△188
当期純利益	3,529	4,152	4,214	+685	3,963	△251	3,774	△188
期末時点発行済投資口数(口)	1,045,000	1,110,000	1,110,000	+65,000	1,110,000	+0	1,110,000	+0
1口当たり分配金(円)	3,378	3,740	3,797	+419	3,570	△227	3,400	△170

*1 数値は、百万円未満を切捨てて記載しています。

*2 2017年10月13日付公表の予想に基づき記載しています。

*3 2018年4月12日付公表の予想に基づき記載しています。

第8期末実績(第7期末対比)

- 2017年10月に実施した公募増資に伴う物件取得によって、総資産額は約2,754億円(第7期末比: +約107億円)まで拡大
- 第8期に有利子負債の増減はなく、第8期末時点の有利子負債総額は約1,158億円

(単位: 百万円)

	第7期 (2017年8月期) (A)	第8期 (2018年2月期) (B)	増減 (B-A)	第8期の動き
資産の部				
流動資産	13,526	18,193	+4,666	■資産の取得(取得価格合計:15,250) ・HULIC &New SHINBASHI(取得価格:3,100) ・相鉄フレッサイン銀座七丁目(追加取得)(取得価格:7,150) ・相鉄フレッサイン東京六本木(取得価格:5,000) ■資産の譲渡(取得時価格合計:8,535) ・リーフみなとみらい(底地)(一部譲渡)(譲渡部分の取得時価格:6,435) ・笹塚サウスビル(取得時価格:2,100)
現金及び預金	13,476	18,156	+4,679	
その他	50	37	△13	
固定資産	251,034	257,126	+6,092	
有形固定資産	241,739	247,914	+6,174	
その他	9,294	9,212	△81	
繰延資産	96	108	+11	
資産合計	264,657	275,428	+10,770	
負債の部				
流動負債	6,614	15,142	+8,527	第7期末時点LTV:43.8% ↓ 第8期末時点LTV:42.1%
短期借入金	3,960	3,960	+0	
1年内返済予定の長期借入金	0	8,550	+8,550	
その他	2,654	2,632	△22	
固定負債	122,461	114,353	△8,108	
投資法人債	5,000	5,000	+0	
長期借入金	106,890	98,340	△8,550	
信託預り敷金及び保証金	10,571	11,013	+441	
負債合計	129,076	129,495	+419	
純資産の部				
投資主資本	135,581	145,932	+10,351	公募増資(2017年10月)による出資総額の増加
出資総額	132,051	141,717	+9,666	
剰余金	3,530	4,214	+684	
資産合計	135,581	145,932	+10,351	
負債純資産合計	264,657	275,428	+10,770	

* 数値は、百万円未満を切捨てて記載しています。

期末鑑定評価及び含み損益の状況

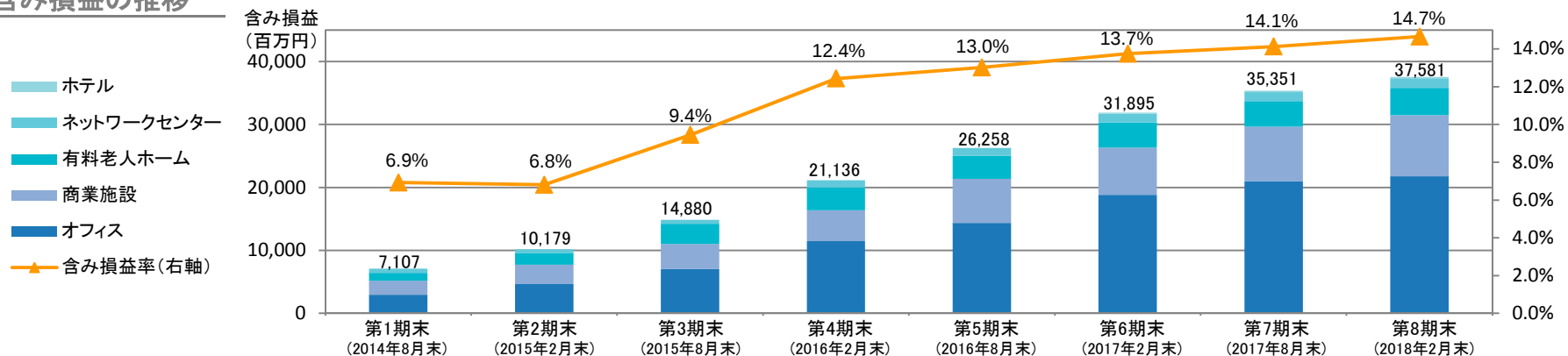
- 含み益は上場来順調に増加し、第8期末(2018年2月末)の含み益は375.8億円(第7期末比 +22.3億円)
- 第8期末(2018年2月末)の含み益率は+14.7%

(単位:百万円)

		第7期末		第8期末		増減	
		鑑定評価額 (還元利回り*1)		鑑定評価額 (還元利回り*1)		鑑定評価額 (還元利回り*1)	
オフィス	物件数	17件		16件		△1件	
	帳簿価格*2	152,472	173,455	150,074	171,855	△2,398	△1,600
	含み損益*2	+20,982	(3.6%)	+21,780	(3.6%)	+798	(△0.0%)
商業施設	物件数	11件		12件		+1件	
	帳簿価格*2	54,976	63,650	51,509	61,210	△3,467	△2,440
	含み損益*2	+8,673	(4.0%)	+9,700	(4.0%)	+1,027	(△0.0%)
有料老人ホーム	物件数	6件		6件		+0件	
	帳簿価格*2	19,207	23,270	19,139	23,470	△68	200
	含み損益*2	+4,062	(4.6%)	+4,330	(4.6%)	+268	(+0.0%)
ネットワークセンター	物件数	8件		8件		+0件	
	帳簿価格*2	19,156	20,598	19,084	20,532	△72	△66
	含み損益*2	+1,441	(5.1%)	+1,447	(5.1%)	+6	(△0.0%)
ホテル	物件数	1件		2件		+1件	
	帳簿価格*2	4,397	4,590	16,578	16,900	12,181	12,310
	含み損益*2	+192	(3.6%)	+321	(3.8%)	+129	(+0.2%)
合計	物件数	43件		44件		+1件	
	帳簿価格*2	250,211	285,563	256,385	293,967	6,174	8,404
	含み損益*2	+35,351	(3.9%)	+37,581	(3.8%)	+2,230	(△0.0%)

直接還元利回りの推移 (第7期末対比*3)	
増減	物件数
上昇	0件
維持	15件
低下	1件
上昇	0件
維持	7件
低下	4件
上昇	0件
維持	6件
低下	0件
上昇	0件
維持	8件
低下	0件
上昇	0件
維持	2件
低下	0件
上昇	0件
維持	38件
低下	5件

含み損益の推移



*1 還元利回りは各期末時点で保有する物件の直接還元利回りを鑑定評価額で加重平均した数値を記載しています。

*2 帳簿価格及び含み損益は百万円未満を切捨てて表示しています。

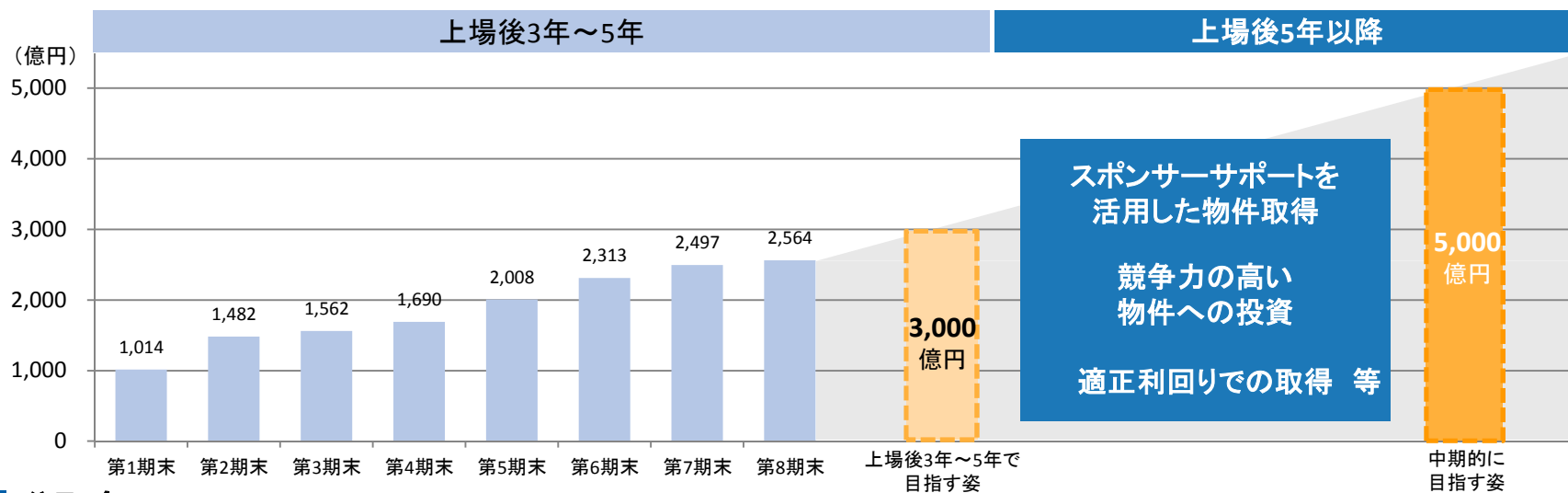
*3 第8期(2018年2月期)中に取得した物件については、取得時の鑑定評価と比較しています。また、リーフみなとみらい(底地)については、直接還元法を適用していないため比較の対象から除いています。

A large, empty rectangular box with rounded corners, outlined in gray, intended for a memo or notes.

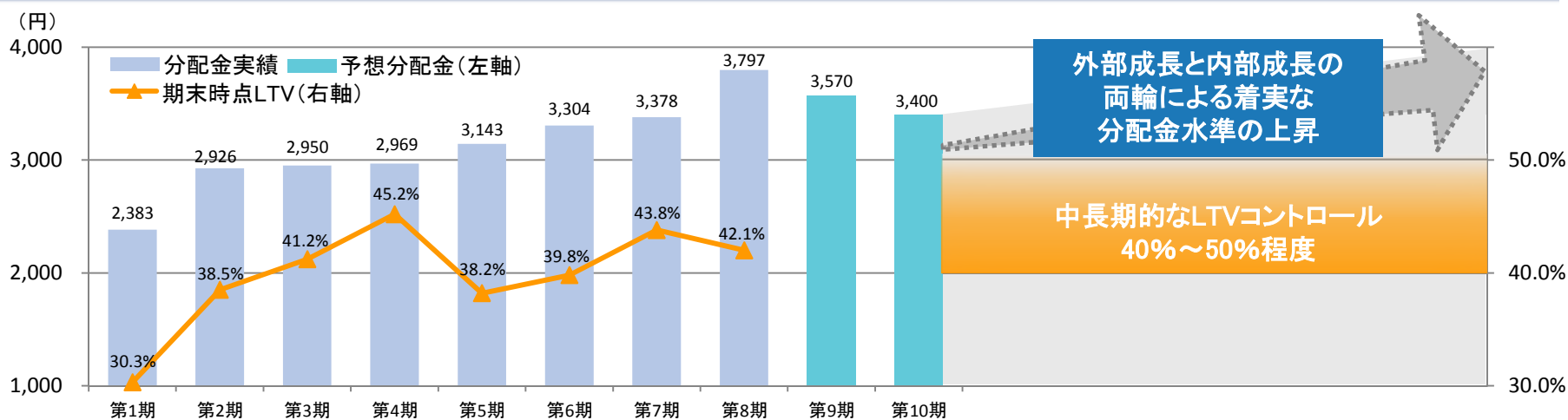


IV. 今後の戦略

資産規模

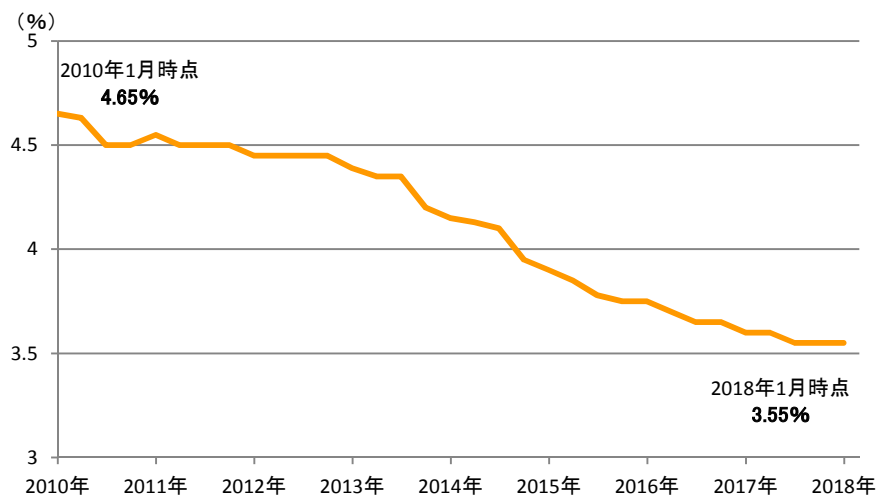


分配金・LTV



マーケット環境認識*1

■ オフィス東京(大手町)の期待NOI利回り*2



■ 日本国債10年債利回り*3



現状認識

低金利下で金融機関からの借入れの環境は引き続き良好であり、不動産価格は高値圏で推移
海外投資家等からの資金流入も受けて、都心好立地の一部の優良物件においては、局地的に期待利回りを大きく下回る水準
での取引が行われている

今後の戦略

- 外部成長の主軸はスポンサーの開発・保有物件
- マーケットからの物件取得については、物件競争力や適正価格を見極め、慎重に投資判断を行う

*1 本資産運用会社の見解です。

*2 シービーアールイー株式会社の「不動産投資家調査」に基づく、「オフィス東京(大手町)」期待NOI利回りです。

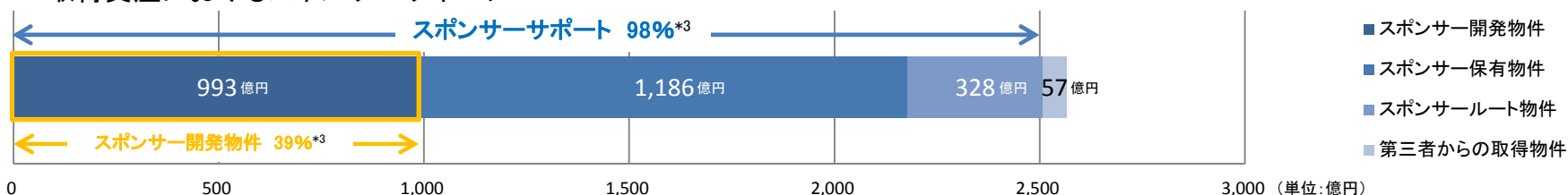
*3 情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成しています。

スポンサーサポートを受けた物件取得の実績

■ 取得済資産一覧*1

2014年	2015年	2016年	2017年
ヒューリック神谷町ビル(39.9%取得) ラピロス六本木 ①御茶ノ水ソラシティ(13.0%取得) ②虎ノ門ファーストガーデン 大井町再開発ビル2号棟・1号棟 ヒューリック神宮前ビル アリア松原 池袋ネットワークセンター 他18物件	ゲートシティ大崎 ③ヒューリック虎ノ門ビル(50%取得)	ヒューリック神谷町ビル(30.1%追加取得*2) ラピロス六本木(区分所有権追加取得) リーフみなとみらい(底地) オーキッドスクエア ヒューリック等々力ビル ①御茶ノ水ソラシティ(8.7%追加取得*2) ③ヒューリック虎ノ門ビル(完全所有化) ④トラストガーデン常磐松 ⑤相鉄フレッサイン銀座七丁目(土地50%取得)	ヒューリック渋谷一丁目ビル ヒューリック東日本橋ビル ⑤相鉄フレッサイン銀座七丁目(完全所有化) ⑥ヒューリック大森ビル ⑦HULIC & New SHIBUYA(50%取得) ⑧SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉 ⑨HULIC & New SHINBASHI ⑩相鉄フレッサイン東京六本木(50%取得)

■ 取得資産におけるスポンサーサポート



①御茶ノ水ソラシティ  新御茶ノ水駅直結 2013年2月竣工 延床面積: 96,897.25㎡ オフィス	②虎ノ門ファーストガーデン  虎ノ門駅徒歩1分 2010年8月竣工 延床面積: 10,029.25㎡ オフィス	③ヒューリック虎ノ門ビル  虎ノ門駅徒歩1分 2015年5月竣工 延床面積: 12,094.79㎡ オフィス	④トラストガーデン常磐松  表参道駅徒歩13分 2016年1月竣工 延床面積: 2,874.58㎡ 有料老人ホーム	⑤相鉄フレッサイン銀座七丁目  銀座駅徒歩5分 2016年8月竣工 延床面積: 6,442.86㎡ ホテル
⑥ヒューリック大森ビル  大森駅徒歩2分 2017年1月竣工 延床面積: 2,785.82㎡ 商業	⑦HULIC & New SHIBUYA  渋谷駅徒歩5分 2017年4月竣工 延床面積: 2,069.43㎡ 商業	⑧SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉  北鎌倉駅約1.3km 2009年3月竣工 延床面積: 4,831.80㎡ 有料老人ホーム	⑨HULIC & New SHINBASHI  内幸町駅徒歩3分 2017年4月竣工 延床面積: 1,927.55㎡ 商業	⑩相鉄フレッサイン東京六本木  六本木駅徒歩1分 2017年8月竣工 延床面積: 4,758.00㎡ ホテル

*1 青字は築10年以内のスポンサー開発・建替物件を意味し、下段に概要を記載しています。また、括弧内は各物件の持分を記載しています(区分所有を除きます。)

*2 第8期末(2018年2月末)時点において御茶ノ水ソラシティについては計21.7%、ヒューリック神谷町ビルは計70%をそれぞれ取得済みです。

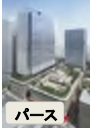
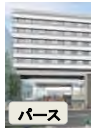
*3 第8期末(2018年2月末)時点のポートフォリオにおける取得価格に基づく割合です。また、取得価格は全て億円未満を四捨五入、割合については、小数以下を四捨五入しています。

スポンサーの主な開発実績・開発計画

■ 2020年にかけて、都心6区を中心にスポンサーの開発物件が竣工予定

～2017年(未取得分)	2018年	2019年	2020年
⑪品川シーズンテラス ⑫ヒューリック渋谷公園通りビル ⑬ヒューリック深沢	⑭玉川田園調布開発計画 ⑮日本橋二丁目再開発PJ(一部持分) ⑯上石神井開発計画 ⑰ヒューリック有楽町二丁目開発計画 ⑱築地三丁目開発計画	⑲文京弥生開発計画 ⑳外神田4丁目開発計画 ㉑吉祥寺南町1丁目開発計画 ㉒荻窪開発計画 ㉓宇田川町32開発計画	㉔新宿3-17開発計画 ㉕両国リバーセンター開発計画 ㉖南麻布開発計画 ㉗銀座6丁目開発計画



⑪品川シーズンテラス  品川駅徒歩6分 2015年2月竣工 延床面積: 206,025.07㎡ オフィス	⑫ヒューリック渋谷公園通りビル  渋谷駅徒歩5分 2017年12月竣工 延床面積: 約5,200㎡ 商業	⑬ヒューリック深沢  桜新町駅徒歩17分 2017年7月竣工 延床面積: 約4,400㎡ 有料老人ホーム	⑭玉川田園調布開発計画  田園調布駅徒歩5分 2018年3月竣工 延床面積: 約2,000㎡ バス 有料老人ホーム
⑮日本橋二丁目再開発PJ*  日本橋駅徒歩1分 2018年6月竣工 延床面積: 約3,100㎡ バス 金員制ラウンジ	⑰ヒューリック有楽町二丁目開発計画  銀座駅徒歩1分 2018年10月竣工 延床面積: 約15,700㎡ バス 商業 ホテル	⑱築地三丁目開発計画  築地駅徒歩2分 2018年11月竣工 延床面積: 約4,800㎡ バス ホテル	㉕両国リバーセンター開発計画  両国駅徒歩圏 2020年6月 延床面積: 約8,000㎡ バス 商業 ホテル
⑯上石神井開発計画 上石神井駅徒歩圏 有料老人ホーム 2018年9月竣工予定 延床面積約2,300㎡	⑲文京弥生開発計画 根津駅徒歩圏 有料老人ホーム 2019年3月竣工予定 延床面積約2,100㎡	⑳外神田4丁目開発計画 秋葉原駅徒歩圏 オフィス・店舗 2019年竣工予定 延床面積約1,200㎡	㉑吉祥寺南町1丁目開発計画 吉祥寺駅徒歩圏 商業 2019年竣工予定 延床面積約1,800㎡
㉒荻窪開発計画 荻窪駅徒歩圏 有料老人ホーム 2019年竣工予定 延床面積約2,400㎡	㉓宇田川町32開発計画 渋谷駅徒歩圏 商業 2019年竣工予定 延床面積約3,100㎡	㉔新宿3-17開発計画 新宿駅徒歩圏 商業 2020年竣工予定 延床面積約3,000㎡	㉕両国リバーセンター開発計画 両国駅徒歩圏 商業 2020年竣工予定 延床面積約3,000㎡
㉖南麻布開発計画 白金高輪駅徒歩圏 有料老人ホーム 2020年竣工予定 延床面積約1,700㎡	㉗銀座6丁目開発計画 銀座駅徒歩圏 商業 2021年竣工予定 延床面積約5,300㎡		

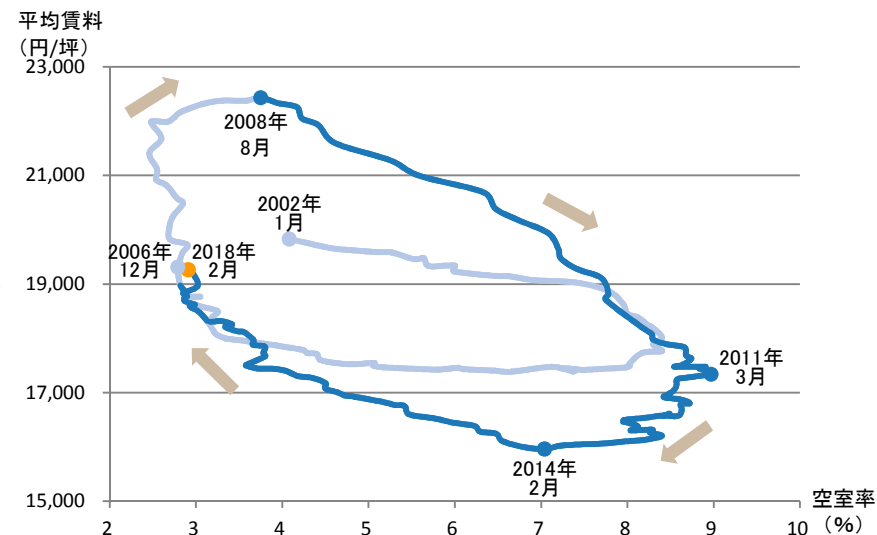
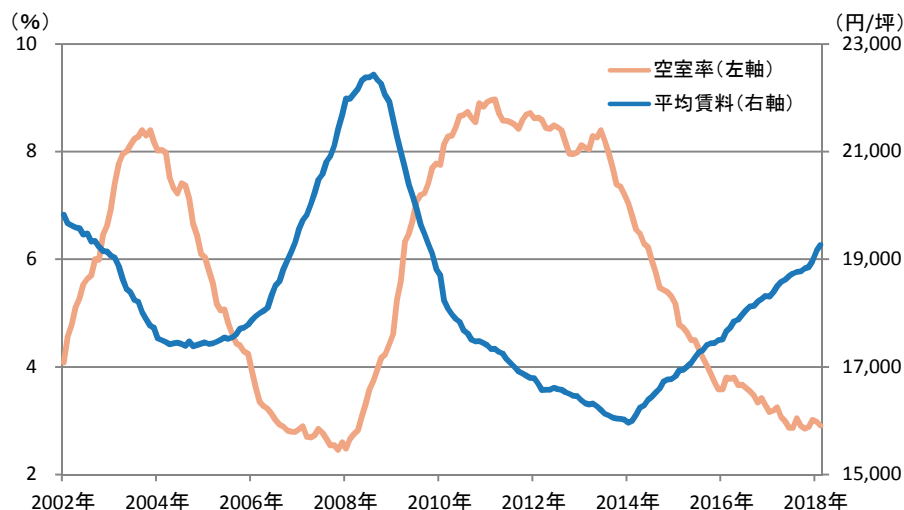
*1 スポンサーの一部持分面積を記載しています。

*2 完成予想図(パース)は、実際の完成した建物と一部において仕様が相違することがあります。

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

マーケット環境認識（オフィス）*1

■ 都心5区における既存オフィスの空室率及び平均賃料の推移*2



現状認識

堅調な賃貸需要に基づく空室率の低下を受け、オフィス賃料は都心を中心に上昇傾向
 今後は、賃料単価の上昇率がこれまでより緩やかになる傾向にあるものの、上昇基調は継続する見通し

今後の戦略

- マーケット賃料水準対比でマイナスのテナントに対しては、増額更改により適正賃料への是正を目指す(右表参照)
- 退去(見込み)区画については、マーケット賃料水準による後継テナントの早期リーシングに注力

マーケット賃料水準との乖離率*3	方針
-5%未満のテナント ⇒メインターゲット	適正賃料への増額更改を目指す
-5%以上～0%未満のテナント	賃料増額更改を目指す
0%以上のテナント	賃料維持を目指す

*1 本資産運用会社の見解です。

*2 三鬼商事株式会社のオフィスデータ(都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)における既存オフィス(築1年以上)の空室率及び平均賃料)を基に本資産運用会社が作成したものです。

*3 13ページに記載のオフィスの現行賃料とマーケット賃料水準との乖離率をいいます。



V . Appendix

第8期予想・実績対比、第8期実績・第9期新予想対比

(単位:百万円)

	第8期 (2018年2月期)		差異 (B-A)	主な要因	第9期	増減	主な要因
	予想*2(A)	実績(B)			新予想(C)	(C-B)	
営業収益							
賃貸事業収益	7,394	7,460	+66	■賃貸事業収益(+66) ・笹塚サウスビル売却:△33 ・水光熱費収入増: +44 ・御茶ノ水ソラシティ: +15 (施設使用料の増加等) ・HLC新宿三丁目ビル: +11 (賃料の増加等)	7,587	+127	■賃貸事業収益(+127) ・笹塚サウスビル、リーフ みなとみらい売却:△195 ・PO時取得物件*3: +131 通期寄与: +114 ・HLC銀座7丁目取得: +231
不動産等売却益	711	722	+11		388	△334	
営業収益合計	8,105	8,183	+77		7,976	△207	
営業費用							
賃貸事業費用	△2,387	△2,390	△3	■不動産売却益(+11) ・笹塚サウスビル売却: +10	△2,483	△93	■不動産売却益(△334) ・リーフみなとみらい: △323 ・笹塚サウスビル: △10
(内訳)							
公租公課	△532	△531	+1		△613	△82	
減価償却費	△793	△794	△1	■その他賃貸関連費用(△18) ・水光熱費増: △18	△827	△32	
修繕費	△132	△125	+7		△91	+33	
リーシング関連費用	△47	△39	+8		△24	+15	
その他賃貸関連費用	△880	△899	△18		△926	△27	
資産運用報酬	△830	△850	△20		△789	+61	
その他営業費用	△212	△208	+3		△212	△3	
営業費用合計	△3,430	△3,449	△19		△3,485	△36	
営業利益	4,675	4,733	+58		4,490	△243	
営業外収益	0	0	+0		0	△0	
営業外費用							
支払利息・融資関連費用	△492	△492	+0		△498	△6	
投資口交付費償却	△25	△22	+2		△23	△1	
投資法人債発行費償却	△3	△3	+0		△4	△0	
営業外費用合計	△522	△518	+3		△525	△7	
経常利益	4,153	4,215	+62		3,964	△251	
当期純利益	4,152	4,214	+62		3,963	△251	
1口当たり分配金(円)	3,740	3,797	+57		3,570	△227	

*1 数値は、百万円未満を切捨てて記載しています。

*2 2017年10月13日付公表の予想に基づき記載しています。

*3 2017年10月の公募増資に併せて取得した5物件(HULIC &New SHIBUYA、HULIC &New SHINBASHI、SOMPOケアラヴィー北鎌倉、相鉄フレッサイン銀座七丁目(追加取得)、相鉄フレッサイン東京六本木)を対象としています。

第9期新旧予想対比、第9期・第10期予想対比

(単位:百万円)

	第9期 (2018年8月期)		差異 (B-A)	主な要因	第10期	増減	主な要因
	旧予想*2 (A)	新予想 (B)			予想 (C)	(C-B)	
営業収益							
賃貸事業収益	7,395	7,587	+191		7,536	△51	
不動産等売却益	388	388	+0		193	△195	
営業収益合計	7,784	7,976	+191		7,729	△246	
営業費用				■賃貸事業収益(+191) ・笹塚サウスビル売却: △89 ・HLC銀座7丁目取得: +231 ・水光熱費収入増: +30 ・HLC新宿三丁目ビル: +22 (賃料の増加等)			■賃貸事業収益(△51) ・リーフみなとみらい売却: △59 ・HLC銀座7丁目通期寄与: +40
賃貸事業費用	△2,408	△2,483	△75		△2,514	△30	
(内訳)							
公租公課	△617	△613	+4		△610	+2	
減価償却費	△820	△827	△6		△839	△11	
修繕費	△82	△91	△8		△119	△28	
リーシング関連費用	△7	△24	△17		△16	+8	
その他賃貸関連費用	△880	△926	△46	■その他賃貸関連費用(△46) ・水光熱費: △29	△928	△1	■不動産売却益(△195) ・リーフみなとみらい: △195
資産運用報酬	△768	△789	△20		△731	+58	
その他営業費用	△192	△212	△19		△189	+22	
営業費用合計	△3,370	△3,485	△115		△3,436	+49	
営業利益	4,414	4,490	+76		4,293	△196	
営業外収益	0	0	+0		0	+0	
営業外費用							
支払利息・融資関連費用	△498	△498	+0		△490	+8	
投資口交付費償却	△25	△23	+2		△23	+0	
投資法人債発行費償却	△4	△4	+0		△3	+0	
営業外費用合計	△528	△525	+2		△517	+8	
経常利益	3,886	3,964	+78		3,775	△188	
当期純利益	3,885	3,963	+78		3,774	△188	
1口当たり分配金(円)	3,500	3,570	+70		3,400	△170	

*1 数値は、百万円未満を切捨てて記載しています。

*2 2017年10月13日付公表の予想に基づき記載しています。

2. 貸借対照表

32

(単位:百万円)

	第7期末 (2017年8月末) (A)	第8期末 (2018年2月末) (B)	増減 (B-A)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	7,606	12,433	+4,827
信託現金及び信託預金	5,870	5,722	△148
営業未収入金	13	10	△3
前払費用	33	26	△7
繰延税金資産	0	0	+0
未収消費税等	0	0	+0
その他	2	0	△2
流動資産合計	13,526	18,193	+4,666
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	49,191	52,591	+3,400
減価償却累計額	△3,602	△4,326	△723
信託建物(純額)	45,588	48,264	+2,676
信託構築物	311	319	+8
減価償却累計額	△68	△80	△12
信託構築物(純額)	243	239	△4
信託機械及び装置	252	281	+29
減価償却累計額	△72	△89	△16
信託機械及び装置(純額)	179	192	+12
信託工具、器具及び備品	24	27	+3
減価償却累計額	△6	△8	△2
信託工具、器具及び備品(純額)	17	19	+1
信託土地	195,707	199,195	+3,487
信託建設仮勘定	3	3	+0
有形固定資産合計	241,739	247,914	+6,174
無形固定資産			
信託借地権	8,471	8,471	+0
その他	3	2	△1
無形固定資産合計	8,474	8,473	△1
投資その他の資産			
差入敷金及び保証金	20	20	+0
長期前払費用	799	719	△80
投資その他の資産合計	819	739	△80
固定資産合計	251,034	257,126	+6,092
繰延資産			
投資口交付費	59	75	+15
投資法人債発行費	36	33	△3
繰延資産合計	96	108	+11
資産合計	264,657	275,428	+10,770

(単位:百万円)

	第7期末 (2017年8月末) (A)	第8期末 (2018年2月末) (B)	増減 (B-A)
負債の部			
流動負債			
営業未払金	519	233	△285
短期借入金	3,960	3,960	+0
1年内返済予定の長期借入金	0	8,550	+8,550
未払金	797	998	+200
未払費用	44	42	△2
未払法人税等	0	1	+0
未払消費税等	19	109	+90
前受金	1,272	1,247	△25
預り金及び仮受金	0	0	+0
流動負債合計	6,614	15,142	+8,527
固定負債			
投資法人債	5,000	5,000	+0
長期借入金	106,890	98,340	△8,550
信託預り敷金及び保証金	10,571	11,013	+441
固定負債合計	122,461	114,353	△8,108
負債合計	129,076	129,495	+419
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	132,051	141,717	+9,666
剰余金			
当期末処分利益又は未処理損失(△)	3,530	4,214	+684
剰余金合計	3,530	4,214	+684
投資主資本合計	135,581	145,932	+10,351
負債合計	135,581	145,932	+10,351
負債純資産合計	264,657	275,428	+10,770

* 数値は、百万円未満を切捨てて記載しています。

		第1期末 (2014年8月末)	第2期末 (2015年2月末)	第3期末 (2015年8月末)	第4期末 (2016年2月末)	第5期末 (2016年8月末)	第6期末 (2017年2月末)	第7期末 (2017年8月末)	第8期末 (2018年2月末)
物件数	ポートフォリオ全体	21件	28件	31件	32件	34件	37件	43件	44件
	東京コマーシャル・プロパティ	12件	16件	19件	20件	22件	23件	28件	28件
	次世代アセット	9件	12件	12件	12件	12件	14件	15件	16件
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	2,313億円	2,497億円	2,564億円
	東京コマーシャル・プロパティ	789億円	1,148億円	1,228億円	1,356億円	1,674億円	1,905億円	2,071億円	2,017億円
	次世代アセット	226億円	334億円	334億円	334億円	334億円	408億円	426億円	547億円
含み損益	ポートフォリオ全体	71億円	102億円	149億円	211億円	263億円	319億円	354億円	376億円
	東京コマーシャル・プロパティ	52億円	77億円	110億円	164億円	214億円	263億円	297億円	315億円
	次世代アセット	19億円	24億円	39億円	47億円	49億円	56億円	57億円	61億円
平均NOI利回り ^{*1}		5.1%	4.9%	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	4.6%	4.6%
償却後平均NOI利回り ^{*1}		4.5%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%
鑑定直接還元利回り		4.5%	4.4%	4.3%	4.1%	4.0%	3.9%	3.9%	3.8%
1口あたりNAV		115,107円	123,939円	129,958円	137,968円	150,256円	156,886円	160,194円	161,530円
平均築年数 ^{*2}		18.2年	16.7年	17.3年	16.5年	18.1年	16.9年	17.1年	16.2年
稼働率		99.1%	99.0%	98.2%	99.4%	99.9%	99.7%	99.3%	99.7%

*1 NOI利回り＝NOI/取得価格（NOI利回りは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 築年数は、底地を除く物件の築年数を取得価格で加重平均し、小数第2位以下を四捨五入した数値を記載しています。

資産運用報酬(上限)

運用報酬Ⅰ

総資産額 × 100分の0.5 (年率)

運用報酬Ⅱ

運用報酬Ⅱ 控除前1口当たり分配金 × 運用報酬Ⅱ 控除前営業利益 × 100分の0.004

取得報酬

取得価格 × 100分の1.0 (利害関係者からの取得は100分の0.5)

譲渡報酬

譲渡価格 × 100分の1.0 (利害関係者への譲渡は100分の0.5)

合併報酬

合併の相手方の不動産関連資産の評価額 × 100分の1.0

財務代理事務委託手数料 (第1～3回投資法人債)

元金支払い時

支払元金の10,000分の0.075

利金支払い時

未償還元金の10,000分の0.075

資産保管業務・機関運営に関する一般事務委託手数料(上限)

- 資産総額に以下の料率を乗じる(200億円以下の部分は定額)

資産総額	資産保管業務 委託手数料 (6ヶ月)	機関運営一般 事務委託手数料 (6ヶ月)
200億円以下の部分	1,500,000円	4,500,000円
200億円超1,000億円以下の部分	0.007500%	0.022500%
1,000億円超1,500億円以下の部分	0.006300%	0.018900%
1,500億円超2,000億円以下の部分	0.005400%	0.016200%
2,000億円超2,500億円以下の部分	0.003600%	0.010800%
2,500億円超3,000億円以下の部分	0.003000%	0.009000%
3,000億円超4,000億円以下の部分	0.002850%	0.008550%
4,000億円超5,000億円以下の部分	0.002700%	0.008100%
5,000億円超の部分	0.002550%	0.007650%

投資口事務委託手数料(上限)

- 投資主数に以下の金額を乗じる

投資主数	基本料 (1名あたり) (6ヶ月)	分配金 支払管理料 (1名あたり)
5,000名以下の部分	480円	120円
5,000名超10,000名以下の部分	420円	110円
10,000名超30,000名以下の部分	360円	100円
30,000名超50,000名以下の部分	300円	80円
50,000名超100,000名以下の部分	260円	60円
100,000名超の部分	225円	50円

*1 各種報酬手数料の主要な内容についてのみ記載しているため、記載されていない項目があります。詳細な内容については、第7期(2017年8月期)有価証券報告書における手数料等に関する記載をご参照ください。

*2 「財務代理事務委託報酬」を除く各種報酬・手数料は、記載の算定式を上限として、本投資法人と委託先との間で別途合意した金額を支払っています。

ヒューリック銀座7丁目ビル



所在地	東京都中央区
最寄駅	東京メトロ銀座線ほか「銀座」駅
駅徒歩	4分
延床面積	19,790.85㎡
賃貸可能面積*3	6,002.99㎡
竣工年月	1962年9月

取得価格

11,000百万円

鑑定評価額*1

11,250百万円

NOI利回り*2

3.6%

取得年月日

2018年3月29日

ハイライト

□ 都心好立地のオフィスビルをスポンサーから取得

- ・東京メトロ銀座線ほか「銀座」駅より徒歩4分、JR山手線ほか「新橋」駅からもほぼ等距離にある、交通利便性に優れた店舗付事務所ビル
- ・スポンサーから準共有持分50%を取得(スポンサーとの共有)

立地特性

□ 「銀座エリア」における「外堀通り」沿いの店舗・事務所街に立地

- ・日本を代表する繁華街である「銀座エリア」において、高層の店舗付事務所ビルが連たんする一角に立地
- ・「外堀通り」沿いに間口が広く、その背面通り及び「交詢社通り」との三方路地であるため、視認性も良好

物件特性

□ 基準階床面積約1,120㎡を確保し、一定の競争力を維持

- ・周辺エリアにおいて、基準階1,000㎡以上を確保可能な事務所ビルは限定的であり、規模において一定の競争力を維持
- ・過去に空調設備等の主な設備機器の更新のほか、直近では、2009年に大規模修繕及び耐震補強工事が行われており、構造面でも新耐震基準と同等の耐震性能を保持

*1 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

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

*3 本投資法人が保有する準共有持分(50%)に相当する数値を記載しています。

HULIC &New SHINBASHI



所在地	東京都港区
最寄駅	都営地下鉄三田線 「内幸町」駅
駅徒歩	3分
延床面積	1,927.55㎡
賃貸可能面積	1,725.35㎡
竣工年月	2017年4月

取得価格

3,100百万円

鑑定評価額*1

3,150百万円

NOI利回り*2

3.9%

取得年月日

2017年11月1日

ハイライト

□ ヒューリックの自社開発商業施設「&New」シリーズ第二弾

- ・HULIC &New SHIBUYAに続く、「&New」シリーズ第二弾
- ・新橋初出店を中心とする飲食店舗、株式会社スペースデザインが運営する新ブランドのサービスオフィスで構成する商業施設

立地特性

□ 新橋駅近の路面型飲食店舗が集積するエリアに立地

- ・新橋、内幸町、汐留、銀座エリア等で働くオフィスワーカーを中心に人通りが多く、路面型飲食店にとって希少性の高い立地
- ・新橋駅前での大規模再開発計画のほか、本物件周辺で、飲食ビルやホテルの開発が進行中である等、更に多くの人の流入が期待されるエリア

物件特性

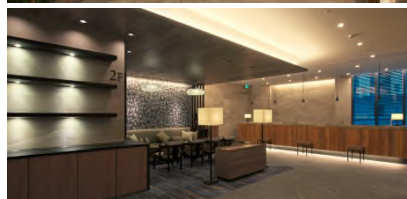
□ 先進的なデザインを採用した新築ビル

- ・外観には緑化に配慮した先進的なデザインを採用し、飲食店舗フロアにおいてはオープンデッキ等も設置
- ・築年を経過したビルの多いエリアにあって、新築ビルとしての高い優位性を発揮

*1 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

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

相鉄フレッサイン銀座七丁目(追加取得)



所在地	東京都中央区
最寄駅	東京メトロ銀座線 「銀座」駅
駅徒歩	5分
延床面積	6,442.86㎡
賃貸可能面積*3	6,984.32㎡
竣工年月	2016年8月

取得価格

7,150百万円

鑑定評価額*1

7,160百万円

NOI利回り*2

3.8%

取得年月日

2017年11月1日

ハイライト

□「銀座」におけるスポンサー開発ホテルの追加取得

- ・平成28年9月に取得した土地の共有持分50%に追加し、残りの土地及び建物全体を取得することにより、完全所有化
- ・相鉄グループの株式会社相鉄ホテル開発(オペレーターは、株式会社相鉄ホテルマネジメント)による一括賃借
- ・期間30年の賃貸借契約を締結し、長期安定的な収益を確保

立地特性

□日本屈指の高級商業地である「銀座・有楽町」エリアに立地

- ・東京メトロ銀座線ほか「銀座」駅から徒歩5分で、JR山手線ほか「新橋」駅もほぼ等距離に存する等、利便性の高い立地
- ・近隣では、旧松坂屋跡地開発のGINZA SIXが竣工し、その他の開発計画も進行中である等、繁華性の更なる高まりが期待されるエリア

物件特性

□「相鉄フレッサイン」ブランドの宿泊特化型ホテル

- ・シングルルームを主軸とした、客室数286室の宿泊特化型ホテル
- ・幅広い客室構成により、ビジネス、インバウンド等の様々な利用シーンに対応

*1 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

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

*3 本投資法人の追加取得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を記載しています。

相鉄フレッサイン東京六本木



所在地	東京都港区
最寄駅	東京メトロ日比谷線 ほか「六本木」駅
駅徒歩	1分
延床面積	4,758.00㎡
賃貸可能面積 ^{*3}	2,408.45㎡
竣工年月	2017年8月

取得価格

5,000百万円

鑑定評価額^{*1}

5,050百万円

NOI利回り^{*2}

4.0%

取得年月日

2017年11月1日

ハイライト

□「六本木」におけるスポンサー開発の新築ホテル

- ・スポンサーが開発した新築ホテルの準共有持分50%を取得（スポンサーとの共有）
- ・相鉄グループの株式会社相鉄ホテル開発（オペレーターは株式会社相鉄ホテルマネジメント）による一括賃借
- ・期間30年の賃貸借契約を締結し、長期安定的な収益を確保

立地特性

□「六本木交差点」至近に所在する希少立地

- ・東京メトロ日比谷線、都営大江戸線「六本木」駅徒歩1分の、六本木通り沿いに立地
- ・国際色豊かな六本木は、都市観光拠点の中心に位置しており、ビジネスはもとより、国内外からのレジャー需要も取り込み可能

物件特性

□「相鉄フレッサイン」ブランドの宿泊特化型ホテル

- ・ダブルルームを主軸とした、客室数201室の宿泊特化型ホテル
- ・全館LED照明、太陽光発電等の導入により、省エネルギー・省CO2化を実現

^{*1} 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

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

^{*3} 本投資法人が保有する準共有持分（50%）に相当する数値を記載しています。

第8期に譲渡を決定した2物件の概要

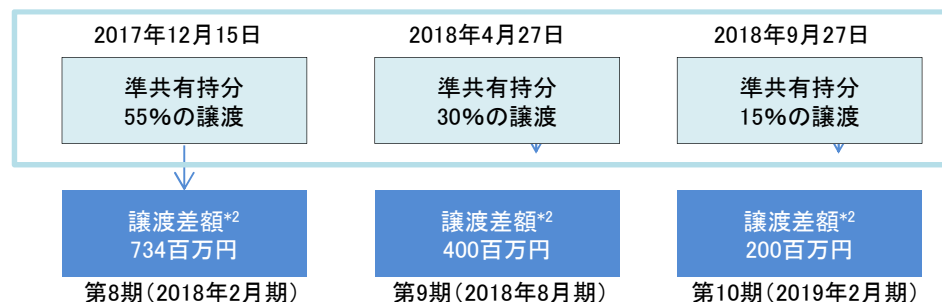
■ リーフみなとみらい(底地)

所在地	神奈川県横浜市西区
帳簿価額	11,765百万円
不動産鑑定評価額*1	13,100百万円
譲渡価格	13,100百万円
譲渡先	ヒューリック株式会社
譲渡日	右記の通り



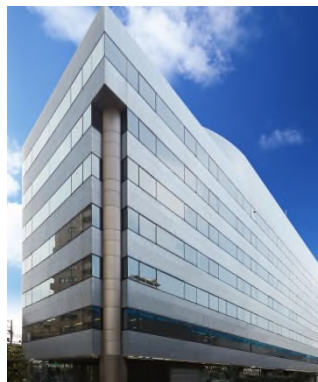
■ 譲渡理由

- 本物件上の建物について、マーケット環境及び将来的なテナント構成に関する可能性等を総合的に検討した結果、現時点で底地を譲渡処分することが適切であると判断
- 以下のとおり、スポンサーへ3分割での譲渡を決定



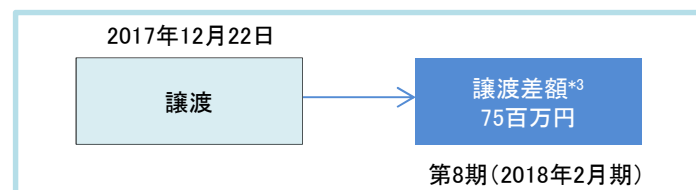
■ 笹塚サウスビル

所在地	東京都渋谷区
帳簿価額	2,154百万円
不動産鑑定評価額*1	2,170百万円
譲渡価格	2,230百万円
譲渡先	非開示*4
譲渡日	2017年12月22日



■ 譲渡理由

- 本物件について、今後必要となる修繕・更新費用等を反映した収益力及び所有形態等の個別的要因等を勘案し、譲渡を決定



*1 第7期末(2017年8月末)時点の鑑定評価額を記載しています。

*2 帳簿価額と譲渡価格の差額に、譲渡(予定)日における準共有持分割合を乗じて算出した額であり、百万円未満を四捨五入して記載しています。

*3 帳簿価額と譲渡価格の差額につき、百万円未満を四捨五入して記載しています。

*4 譲渡先は国内の特別目的会社ですが、当該譲渡先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。

[illegible]



OF-01 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック神谷町ビル



OF-02 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック九段ビル(底地)



OF-03 オフィス 駅徒歩1分

虎ノ門ファーストガーデン



OF-04 オフィス 駅直結

ラビロス六本木



OF-05 オフィス 駅徒歩6分

ヒューリック高田馬場ビル



OF-06 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック神田ビル



OF-07 オフィス 駅徒歩3分

ヒューリック神田橋ビル



OF-08 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック蛸殻町ビル



OF-09 オフィス 駅直結

御茶ノ水ソラシティ



OF-10 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック東上野一丁目ビル



OF-12 オフィス 駅徒歩3分

東京西池袋ビルディング



OF-13 オフィス 駅徒歩1分

ゲートシティ大崎



OF-14 オフィス 駅徒歩1分

ヒューリック虎ノ門ビル



OF-15 オフィス 駅徒歩5分

ヒューリック渋谷一丁目ビル



OF-16 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック東日本橋ビル



OF-17 オフィス 駅徒歩2分

ヒューリック神保町ビル



RE-01 商業施設 駅徒歩1分
RE-02

大井町再開発ビル1号棟
大井町再開発ビル1号棟



RE-03 商業施設 駅徒歩1分

ダイニングスクエア秋葉原ビル



RE-04 商業施設 駅徒歩7分

ヒューリック神宮前ビル



RE-05 商業施設 駅徒歩1分

ヒューリック新宿三丁目ビル



RE-06 商業施設 駅徒歩1分

横浜山下町ビル



RE-07 商業施設 駅徒歩3分

リーフみなとみらい(底地)



RE-08 商業施設 駅徒歩3分

オーキッドスクエア



RE-09 商業施設 駅徒歩1分

ヒューリック等々力ビル



RE-10 商業施設 駅徒歩2分

ヒューリック大森ビル



RE-11 商業施設 駅徒歩5分

HULIC &New SHIBUYA



RE-12 商業施設 駅徒歩3分

HULIC &New SHINBASHI



NH-01 有料老人ホーム

アリア松原



NH-02 有料老人ホーム

トラストガーデン用賀の杜



NH-03 有料老人ホーム

トラストガーデン桜新町



NH-04 有料老人ホーム

トラストガーデン杉並宮前



NH-05 有料老人ホーム

トラストガーデン常磐松



NH-06 有料老人ホーム

SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉



NW-01 ネットワークセンター

池袋ネットワークセンター



NW-02 ネットワークセンター

田端ネットワークセンター



NW-03 ネットワークセンター

広島ネットワークセンター



NW-04 ネットワークセンター

熱田ネットワークセンター



NW-05 ネットワークセンター

長野ネットワークセンター



NW-06 ネットワークセンター

千葉ネットワークセンター



NW-07 ネットワークセンター

札幌ネットワークセンター



NW-08 ネットワークセンター

京阪奈ネットワークセンター



HT-01 ホテル

相鉄フレッサイн銀座七丁目



HT-02 ホテル

相鉄フレッサイн東京六本木

物件No	物件名	エリア	所在地	取得価格 (百万円)	竣工年月	賃貸可能面積 *1 (㎡)	NOI利回り*2 (%)	稼働率 *3 (%)
東京商業・プロパティ(28物件)/小計				201,711	-	141,924.73	4.4	99.5
オフィス(16物件)/小計				150,192	-	91,996.93	4.3	99.3
OF-01	ヒューリック神谷町ビル	都心6区	東京都港区	36,750	1985年04月	22,740.96	4.3	100.0
OF-02	ヒューリック九段ビル(底地)	都心6区	東京都千代田区	11,100	-	3,351.07	4.1	100.0
OF-03	虎ノ門ファーストガーデン	都心6区	東京都港区	8,623	2010年08月	5,689.97	4.6	100.0
OF-04	ラピロス六本木	都心6区	東京都港区	6,210	1997年08月	6,730.52	5.5	100.0
OF-05	ヒューリック高田馬場ビル	その他23区	東京都豊島区	3,900	1993年11月	5,369.71	5.4	100.0
OF-06	ヒューリック神田ビル	都心6区	東京都千代田区	3,780	2008年09月	3,728.36	4.5	100.0
OF-07	ヒューリック神田橋ビル	都心6区	東京都千代田区	2,500	2001年06月	2,566.95	4.6	100.0
OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル	都心6区	東京都中央区	2,210	1993年03月	2,858.48	5.7	100.0
OF-09	御茶ノ水ソラシティ	都心6区	東京都千代田区	38,149	2013年02月	13,923.42	3.8	99.3
OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル	その他23区	東京都台東区	2,670	1988年07月	3,137.09	4.8	100.0
OF-12	東京西池袋ビルディング	その他23区	東京都豊島区	1,580	1990年10月	1,429.74	5.4	100.0
OF-13	ゲートシティ大崎	都心6区	東京都品川区	4,370	(業務商業棟) 1999年01月 (住宅棟) 1998年12月	3,835.78	4.5	100.0
OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル	都心6区	東京都港区	18,310	2015年05月	8,574.65	3.8	100.0
OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル	都心6区	東京都渋谷区	5,100	1993年08月	2,817.65	4.1	80.8
OF-16	ヒューリック東日本橋ビル	都心6区	東京都中央区	3,480	1996年11月	3,681.20	4.6	100.0
OF-17	ヒューリック神保町ビル	都心6区	東京都千代田区	1,460	1989年09月	1,561.38	4.3	100.0
商業施設(12物件)/小計				51,519	-	49,927.80	4.9	100.0
RE-01	大井町再開発ビル2号棟	都心6区	東京都品川区	9,456	1989年09月	14,485.66	5.8	100.0
RE-02	大井町再開発ビル1号棟	都心6区	東京都品川区	6,166	1989年09月	10,612.67	5.8	100.0
RE-03	ダイニングスクエア秋葉原ビル	都心6区	東京都千代田区	3,200	1993年06月	2,169.41	4.8	100.0
RE-04	ヒューリック神宮前ビル	都心6区	東京都渋谷区	2,660	2000年09月	1,656.24	4.6	100.0
RE-05	ヒューリック新宿三丁目ビル	都心6区	東京都新宿区	5,550	1983年06月	1,351.15	4.9	100.0
RE-06	横浜山下町ビル	その他	神奈川県横浜市	4,850	1993年07月	8,958.70	5.3	100.0
RE-07	リーフみなとみらい(底地)	その他	神奈川県横浜市	5,265	-	2,475.02	4.3	100.0
RE-08	オーキッドスクエア	都心6区	東京都千代田区	3,502	2009年01月	1,334.88	4.2	100.0
RE-09	ヒューリック等々力ビル	その他23区	東京都世田谷区	1,200	1990年08月	1,593.58	5.4	100.0
RE-10	ヒューリック大森ビル	都心6区	東京都品川区	3,420	2017年01月	2,666.52	4.6	100.0
RE-11	HULIC & New SHIBUYA	都心6区	東京都渋谷区	3,150	2017年04月	898.62	3.4	100.0
RE-12	HULIC & New SHINBASHI	都心6区	東京都港区	3,100	2017年04月	1,725.35	4.0	100.0

*1 第8期末(2018年2月末)時点における各物件に係る賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる数値(共有物件等においてはその持分に相当する数値)を記載しています。

*2 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは第8期末(2018年2月末)時点の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

*3 第8期末(2018年2月末)時点の数値を記載しています。

物件No		物件名		エリア	所在地	取得価格 (百万円)	竣工年月	賃貸可能面積*1 (㎡)	NOI利回り*2 (%)	稼働率*3 (%)
次世代アセット(16物件)/小計						54,719	－	107,681.33	5.1	100.0
	有料老人ホーム(6物件)/小計					19,054	－	26,914.90	5.8	100.0
		NH-01	アリア松原	その他23区	東京都世田谷区	3,244	2005年09月	5,454.48	6.0	100.0
		NH-02	トラストガーデン用賀の杜	その他23区	東京都世田谷区	5,390	2005年09月	5,977.75	6.1	100.0
		NH-03	トラストガーデン桜新町	その他23区	東京都世田谷区	2,850	2005年08月	3,700.26	6.0	100.0
		NH-04	トラストガーデン杉並宮前	その他23区	東京都杉並区	2,760	2005年04月	3,975.99	6.0	100.0
		NH-05	トラストガーデン常盤松	都心6区	東京都渋谷区	3,030	2016年01月	2,893.82	4.7	100.0
		NH-06	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	その他	神奈川県鎌倉市	1,780	2009年03月	4,912.60	5.7	100.0
	ネットワークセンター(8物件)/小計					19,145	－	71,373.66	5.5	100.0
		NW-01	池袋ネットワークセンター	その他23区	東京都豊島区	4,570	2001年01月	12,773.04	5.1	100.0
		NW-02	田端ネットワークセンター	その他23区	東京都北区	1,355	1998年04月	3,832.73	5.7	100.0
		NW-03	広島ネットワークセンター	その他	広島県広島市	1,080	2001年10月	5,208.54	6.5	100.0
		NW-04	熱田ネットワークセンター	その他	愛知県名古屋市	1,015	1997年05月	4,943.10	6.0	100.0
		NW-05	長野ネットワークセンター	その他	長野県長野市	305	1994年09月	2,211.24	8.2	100.0
		NW-06	千葉ネットワークセンター	その他	千葉県印西市	7,060	1995年06月	23,338.00	5.4	100.0
		NW-07	札幌ネットワークセンター	その他	北海道札幌市	2,510	2002年01月	9,793.57	5.5	100.0
		NW-08	京阪奈ネットワークセンター	その他	京都府木津川市	1,250	2001年05月	9,273.44	5.9	100.0
ホテル(2物件)/小計					16,520	－	9,392.77	3.9	100.0	
	HT-01	相鉄フレッサイン銀座七丁目	都心6区	東京都中央区	11,520	2016年08月	6,984.32	3.8	100.0	
	HT-02	相鉄フレッサイン東京六本木	都心6区	東京都港区	5,000	2017年08月	2,408.45	4.0	100.0	
全物件(44物件)/合計						256,430	－	249,606.06	4.6	99.7

*1 第8期末(2018年2月末)時点における各物件に係る賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる数値(共有物件等においてはその持分に相当する数値)を記載しています。

*2 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは第8期末(2018年2月末)時点の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

*3 第8期末(2018年2月末)時点の数値を記載しています。

11.物件別鑑定評価の状況

(単位: 百万円)											
物件名	① 取得価格 (*)1	② 帳簿価格 (2018年2月末) (*)1	③ 鑑定評価額(2018年2月末)						④ 含み損益 ③-②		
			収益価格 (直接還元法)	還元利回り (*)2	収益価格 (DCF法)	割引率 (*)2	最終還元利回り (*)2	鑑定機関			
東京コマーシャル・プロパティ(28物件)ノ小計	201,711	201,583	233,065	236,382	3.7%	230,606	3.5%	3.8%		31,481	
オフィス(16物件)ノ小計	150,192	150,074	171,855	174,322	3.6%	170,041	3.3%	3.7%		21,780	
OF-01	ヒューリック神谷町ビル	36,750	37,036	42,400	43,600	3.5%	41,900	3.3%	3.7%	大和不動産鑑定	5,363
OF-02	ヒューリック九段ビル(底地)	11,100	11,191	12,500	12,500	3.7%	12,400	3.3%	3.8%	日本不動産研究所	1,308
OF-03	虎ノ門ファーストガーデン	8,623	8,364	11,300	11,300	3.4%	11,300	3.1%	3.5%	シービーアールイー	2,935
OF-04	ラビロス六本木	6,210	6,759	8,130	8,250	3.7%	8,000	3.4%	3.9%	日本不動産研究所	1,370
OF-05	ヒューリック高田馬場ビル	3,900	3,828	4,790	4,720	4.1%	4,820	3.9%	4.3%	大和不動産鑑定	961
OF-06	ヒューリック神田ビル	3,780	3,649	3,990	4,270	3.9%	3,870	4.0%	4.1%	谷澤総合鑑定所	340
OF-07	ヒューリック神田橋ビル	2,500	2,509	2,960	3,000	3.7%	2,940	3.5%	3.9%	大和不動産鑑定	450
OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル	2,210	2,189	2,840	2,820	4.2%	2,850	4.3%	4.4%	谷澤総合鑑定所	650
OF-09	御茶ノ水ソラシティ	38,149	37,457	42,315	42,532	3.4%	41,881	3.1%	3.5%	日本不動産研究所	4,857
OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル	2,670	2,659	2,950	2,990	4.1%	2,900	3.9%	4.3%	日本不動産研究所	290
OF-12	東京西池袋ビルディング	1,580	1,620	1,900	1,930	4.3%	1,870	4.1%	4.5%	日本不動産研究所	279
OF-13	ゲートシティ大崎	4,370	4,500	4,490	4,510	3.7%	4,460	3.3%	3.8%	日本不動産研究所	△10
OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル	18,310	18,191	20,800	20,900	3.3%	20,600	3.0%	3.4%	日本不動産研究所	2,608
OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル	5,100	5,118	5,420	5,780	3.5%	5,260	3.6%	3.7%	谷澤総合鑑定所	301
OF-16	ヒューリック東日本橋ビル	3,480	3,491	3,590	3,710	4.2%	3,540	4.3%	4.4%	谷澤総合鑑定所	98
OF-17	ヒューリック神保町ビル	1,460	1,506	1,480	1,510	4.1%	1,450	3.9%	4.3%	日本不動産研究所	△26
商業施設(12物件)ノ小計	51,519	51,509	61,210	62,060	4.0%	60,565	3.9%	4.1%		9,700	
RE-01	大井町再開発ビル2号棟	9,456	9,407	12,300	12,500	4.1%	12,200	4.2%	4.3%	谷澤総合鑑定所	2,892
RE-02	大井町再開発ビル1号棟	6,166	6,277	7,460	7,540	4.3%	7,430	4.4%	4.5%	谷澤総合鑑定所	1,182
RE-03	ダイニングスクエア秋葉原ビル	3,200	3,195	3,840	3,900	3.9%	3,770	3.7%	4.1%	日本不動産研究所	644
RE-04	ヒューリック神宮前ビル	2,660	2,649	3,500	3,570	3.4%	3,470	3.5%	3.6%	谷澤総合鑑定所	850
RE-05	ヒューリック新宿三丁目ビル	5,550	5,559	7,370	7,530	3.6%	7,200	3.2%	3.8%	日本不動産研究所	1,810
RE-06	横浜山下町ビル	4,850	4,735	5,660	5,740	4.4%	5,580	4.2%	4.6%	日本不動産研究所	924
RE-07	リーフみなとみらい(底地)(*3)	5,265	5,294	5,830			5,830	4.0%		大和不動産鑑定	535
RE-08	オーキッドスクエア	3,502	3,502	3,920	4,010	3.6%	3,880	3.4%	3.8%	大和不動産鑑定	417
RE-09	ヒューリック等々力ビル	1,200	1,206	1,260	1,270	4.6%	1,250	4.7%	4.8%	谷澤総合鑑定所	53
RE-10	ヒューリック大森ビル	3,420	3,418	3,590	3,580	4.4%	3,590	4.2%	4.5%	シービーアールイー	171
RE-11	HULIC &New SHIBUYA	3,150	3,154	3,290	3,360	3.2%	3,215	3.0%	3.4%	日本不動産研究所	135
RE-12	HULIC &New SHINBASHI	3,100	3,108	3,190	3,230	3.8%	3,150	3.6%	4.0%	日本不動産研究所	81
次世代アセット(16物件)ノ小計	54,719	54,801	60,902	61,543	4.5%	60,181	4.3%	4.7%		6,100	
有料老人ホーム(6物件)ノ小計	19,054	19,139	23,470	23,630	4.6%	23,270	4.2%	4.8%		4,330	
NH-01	アリア松原	3,244	3,197	4,270	4,300	4.4%	4,240	4.0%	4.6%	日本不動産研究所	1,072
NH-02	トラストガーデン用賀の杜	5,390	5,374	6,880	6,920	4.7%	6,830	4.3%	4.9%	日本不動産研究所	1,505
NH-03	トラストガーデン桜新町	2,850	2,870	3,670	3,690	4.6%	3,640	4.2%	4.8%	日本不動産研究所	799
NH-04	トラストガーデン杉並宮前	2,760	2,774	3,550	3,570	4.6%	3,530	4.2%	4.8%	日本不動産研究所	775
NH-05	トラストガーデン常盤松	3,030	3,071	3,300	3,340	4.2%	3,250	4.0%	4.4%	日本不動産研究所	228
NH-06	SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	1,780	1,850	1,800	1,810	5.4%	1,780	5.2%	5.6%	日本不動産研究所	△50
ネットワークセンター(8物件)ノ小計	19,145	19,084	20,532	20,713	5.1%	20,321	4.9%	5.3%		1,447	
NW-01	池袋ネットワークセンター	4,570	4,530	5,230	5,300	4.4%	5,160	4.2%	4.6%	日本不動産研究所	699
NW-02	田端ネットワークセンター	1,355	1,365	1,550	1,570	4.9%	1,530	4.7%	5.1%	日本不動産研究所	184
NW-03	広島ネットワークセンター	1,080	1,053	1,210	1,220	5.7%	1,200	5.5%	5.9%	日本不動産研究所	156
NW-04	熱田ネットワークセンター	1,015	995	1,100	1,110	5.4%	1,090	5.2%	5.6%	日本不動産研究所	104
NW-05	長野ネットワークセンター	305	308	342	343	6.9%	341	6.7%	7.1%	日本不動産研究所	33
NW-06	千葉ネットワークセンター	7,060	7,068	7,180	7,230	5.2%	7,120	5.0%	5.4%	日本不動産研究所	111
NW-07	札幌ネットワークセンター	2,510	2,550	2,600	2,620	5.2%	2,570	5.0%	5.4%	日本不動産研究所	49
NW-08	京阪奈ネットワークセンター	1,250	1,213	1,320	1,320	5.5%	1,310	5.3%	5.7%	日本不動産研究所	106
ホテル(2物件)ノ小計	16,520	16,578	16,900	17,200	3.8%	16,590	3.6%	4.0%		321	
HT-01	相鉄フレックスイン銀座七丁目	11,520	11,566	11,800	12,000	3.7%	11,600	3.5%	3.9%	日本不動産研究所	233
HT-02	相鉄フレックスイン東京六本木	5,000	5,011	5,100	5,200	3.9%	4,990	3.7%	4.1%	日本不動産研究所	88
全物件(44物件)合計	256,430	256,385	293,967	297,925	3.8%	290,787	3.6%	4.0%		37,581	

*1 取得価格は百万円未満を四捨五入、帳簿価格は百万円未満を切捨てて表示しています。

*2 各利回りの小計及び合計は、各物件の利回りを鑑定評価額で加重平均した数値を記載しています(次ページも同じです。)

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

12.物件別鑑定評価額一覧(対第7期末比)

47

		鑑定評価額			還元利回り(直接還元法)			鑑定機関
物件名		① 第7期末 2017年8月末	② 第8期末 2018年2月末	③ 増減 ②-①	④ 第7期末 2017年8月末	⑤ 第8期末 2018年2月末	⑥ 増減 ⑤-④	
東京コマーシャル・プロパティ(28物件)ノ小計		230,880	233,065	+2,185	3.7%	3.7%		
オフィス(16物件)ノ小計		171,285	171,855	+570	3.6%	3.6%	+0.0%	
OF-01	ヒューリック神谷町ビル	42,400	42,400	+0	3.5%	3.5%	+0.0%	大和不動産鑑定
OF-02	ヒューリック九段ビル(底地)	12,500	12,500	+0	3.7%	3.7%	+0.0%	日本不動産研究所
OF-03	虎ノ門ファーストガーデン	11,000	11,300	+300	3.5%	3.4%	△0.1%	シービーアールイー
OF-04	ラビロス六本木	8,070	8,130	+60	3.7%	3.7%	+0.0%	日本不動産研究所
OF-05	ヒューリック高田馬場ビル	4,750	4,790	+40	4.1%	4.1%	+0.0%	大和不動産鑑定
OF-06	ヒューリック神田ビル	4,010	3,990	△20	3.9%	3.9%	+0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-07	ヒューリック神田橋ビル	2,890	2,960	+70	3.7%	3.7%	+0.0%	大和不動産鑑定
OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル	2,850	2,840	△10	4.2%	4.2%	+0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-09	御茶ノ水ソランティ	42,315	42,315	+0	3.4%	3.4%	+0.0%	日本不動産研究所
OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル	2,940	2,950	+10	4.1%	4.1%	+0.0%	日本不動産研究所
OF-12	東京西池袋ビルディング	1,890	1,900	+10	4.3%	4.3%	+0.0%	日本不動産研究所
OF-13	ゲートシティ大崎	4,490	4,490	+0	3.7%	3.7%	+0.0%	日本不動産研究所
OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル	20,800	20,800	+0	3.3%	3.3%	+0.0%	日本不動産研究所
OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル	5,310	5,420	+110	3.5%	3.5%	+0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-16	ヒューリック東日本橋ビル	3,590	3,590	+0	4.2%	4.2%	+0.0%	谷澤総合鑑定所
OF-17	ヒューリック神保町ビル	1,480	1,480	+0	4.1%	4.1%	+0.0%	日本不動産研究所
商業施設(12物件)ノ小計		59,595	61,210	+1,615	4.0%	4.0%	+0.0%	
RE-01	大井町再開発ビル2号棟	12,200	12,300	+100	4.1%	4.1%	+0.0%	谷澤総合鑑定所
RE-02	大井町再開発ビル1号棟	7,460	7,460	+0	4.3%	4.3%	+0.0%	谷澤総合鑑定所
RE-03	ダイニングスクエア秋葉原ビル	3,750	3,840	+90	4.0%	3.9%	△0.1%	日本不動産研究所
RE-04	ヒューリック神宮前ビル	3,500	3,500	+0	3.4%	3.4%	+0.0%	谷澤総合鑑定所
RE-05	ヒューリック新宿三丁目ビル	6,180	7,370	+1,190	3.6%	3.6%	+0.0%	日本不動産研究所
RE-06	横浜山下町ビル	5,560	5,660	+100	4.5%	4.4%	△0.1%	日本不動産研究所
RE-07	リーフみなとみらい(底地)(*2)	5,895	5,830	△65				大和不動産鑑定
RE-08	オーキッドスクエア	3,920	3,920	+0	3.6%	3.6%	+0.0%	大和不動産鑑定
RE-09	ヒューリック等々力ビル	1,260	1,260	+0	4.6%	4.6%	+0.0%	谷澤総合鑑定所
RE-10	ヒューリック大森ビル	3,530	3,590	+60	4.5%	4.4%	△0.1%	シービーアールイー
RE-11	HULIC & New SHIBUYA	3,190	3,290	+100	3.3%	3.2%	△0.1%	日本不動産研究所
RE-12	HULIC & New SHINBASHI(*1)	3,150	3,190	+40	3.8%	3.8%	+0.0%	日本不動産研究所
次世代アセット(16物件)ノ小計		60,668	60,902	+234	4.5%	4.5%	+0.0%	
有料老人ホーム(6物件)ノ小計		23,270	23,470	+200	4.6%	4.6%	+0.0%	
NH-01	アリア松原	4,280	4,270	△10	4.4%	4.4%	+0.0%	日本不動産研究所
NH-02	トラストガーデン用賀の杜	6,790	6,880	+90	4.7%	4.7%	+0.0%	日本不動産研究所
NH-03	トラストガーデン桜新町	3,610	3,670	+60	4.6%	4.6%	+0.0%	日本不動産研究所
NH-04	トラストガーデン杉並宮前	3,490	3,550	+60	4.6%	4.6%	+0.0%	日本不動産研究所
NH-05	トラストガーデン常盤松	3,300	3,300	+0	4.2%	4.2%	+0.0%	日本不動産研究所
NH-06	SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	1,800	1,800	+0	5.4%	5.4%	+0.0%	日本不動産研究所
ネットワークセンター(8物件)ノ小計		20,598	20,532	△66	5.1%	5.1%	+0.0%	
NW-01	池袋ネットワークセンター	5,240	5,230	△10	4.4%	4.4%	+0.0%	日本不動産研究所
NW-02	田端ネットワークセンター	1,560	1,550	△10	4.9%	4.9%	+0.0%	日本不動産研究所
NW-03	広島ネットワークセンター	1,220	1,210	△10	5.7%	5.7%	+0.0%	日本不動産研究所
NW-04	熱田ネットワークセンター	1,100	1,100	+0	5.4%	5.4%	+0.0%	日本不動産研究所
NW-05	長野ネットワークセンター	368	342	△26	6.9%	6.9%	+0.0%	日本不動産研究所
NW-06	千葉ネットワークセンター	7,190	7,180	△10	5.2%	5.2%	+0.0%	日本不動産研究所
NW-07	札幌ネットワークセンター	2,600	2,600	+0	5.2%	5.2%	+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	1,320	1,320	+0	5.5%	5.5%	+0.0%	日本不動産研究所
ホテル(2物件)ノ小計		16,800	16,900	+100	3.8%	3.8%	+0.0%	
HT-01	相鉄フレッサイズ銀座七丁目(*1)	11,750	11,800	+50	3.7%	3.7%	+0.0%	日本不動産研究所
HT-02	相鉄フレッサイズ東京六本木(*1)	5,050	5,100	+50	3.9%	3.9%	+0.0%	日本不動産研究所
全物件(44物件)合計		291,548	293,967	+2,419	3.8%	3.8%	+0.0%	

*1 第8期(2018年2月期)の取得資産について、第7期末(2017年8月末)欄には取得時点の数値を記載のうえ、各種数値を記載しています。また、追加取得を行ったHT-01については、鑑定評価額は既存保有部分の第7期末(2017年8月末)の鑑定と追加取得部分の取得時鑑定との合計を、還元利回りは各鑑定評価上の利回りを鑑定評価額で加重平均した数値を記載しています。

*2 第8期(2018年2月期)に一部譲渡を行ったRE-07については、比較の便宜上、第7期末(2017年8月末)の鑑定評価額は譲渡部分を除いた数値を記載しています。

主要な財務指標の推移

	第6期末 (2017年2月末)	第7期末 (2017年8月末)	第8期末 (2018年2月末)
有利子負債総額*1	974億円	1,158億円	1,158億円
固定金利比率*2 (金利スワップによる固定化含む)	95.9%	96.6%	96.6%
平均利率*2	0.70%	0.69%	0.69%
平均利率*2 (アップフロントフィー含む)	0.84%	0.83%	0.84%

投資法人債の発行状況

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

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UFJ銀行	100億円	2019年2月7日

レンダーフォーメーション*3

借入先	残高(億円)*1	シェア*4
みずほ銀行	324	29.3%
三井住友銀行	239	21.6%
三菱UFJ銀行	134	12.1%
みずほ信託銀行	105	9.5%
日本政策投資銀行	79	7.2%
三井住友信託銀行	79	7.2%
農林中央金庫	79	7.2%
りそな銀行	24	2.2%
信金中央金庫	9	0.8%
あおぞら銀行	9	0.8%
新生銀行	9	0.8%
明治安田生命保険	7	0.7%
日本生命保険	7	0.7%
合計	1,108	100.0%

格付け

株式会社日本格付研究所(JCR)
長期発行体格付(格付の見通し)
AA-(安定的)

*1 数値は全て億円未満を切り捨てています。

*2 固定金利比率は小数第2位、平均利率は小数第3位を四捨五入しています。

*3 第8期末(2018年2月末)時点の状況です。

*4 借入金残高(総額)に対する比率で、小数第2位を四捨五入しています。

所有者別投資口数 *1 *2

	第7期末 (2017年8月末)		第8期末 (2018年2月末)		増減	
	投資口数 (口)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)
個人	52,561	5.0	61,929	5.6	9,368	0.6
金融機関	599,850	57.4	652,868	58.8	53,018	1.4
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	46,048	4.4	68,508	6.2	22,460	1.8
信託銀行	516,020	49.4	533,020	48.0	17,000	-1.4
生命保険会社	11,610	1.1	13,986	1.3	2,376	0.2
損害保険会社	0	0.0	0	0.0	0	0.0
信用金庫	17,929	1.7	24,647	2.2	6,718	0.5
その他	8,243	0.8	12,707	1.1	4,464	0.3
その他国内法人	140,993	13.5	151,947	13.7	10,954	0.2
外国人	237,338	22.7	228,617	20.6	-8,721	-2.1
証券会社	14,258	1.4	14,639	1.3	381	-0.1
合計	1,045,000	100.0	1,110,000	100.0	65,000	-

所有者別投資主数 *1 *2

	第7期末 (2017年8月末)		第8期末 (2018年2月末)		増減	
	投資主数 (人)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)	人数 (人)	比率 (%)
個人	6,737	93.1	7,919	93.6	1,182	0.5
金融機関	109	1.5	126	1.5	17	0.0
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	27	0.4	33	0.4	6	0.0
信託銀行	15	0.2	14	0.2	-1	0.0
生命保険会社	6	0.1	6	0.1	0	0.0
損害保険会社	0	0.0	0	0.0	0	0.0
信用金庫	36	0.5	43	0.5	7	0.0
その他	25	0.3	30	0.4	5	0.1
その他国内法人	201	2.8	221	2.6	20	-0.2
外国人	173	2.4	175	2.1	2	-0.3
証券会社	18	0.2	19	0.2	1	0.0
合計	7,238	100.0	8,460	100.0	1,222	-

主要投資主 第8期末(2018年2月末)時点 *2

	投資主名	保有投資口数 (口)	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)	267,332	24.08
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	147,567	13.29
3	ヒューリック株式会社	126,620	11.40
4	NOMURA BANK(LUXEMBOURG)S.A.	49,184	4.43
5	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	46,508	4.18
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	45,336	4.08
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	16,508	1.48
8	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	14,445	1.30
9	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	12,483	1.12
10	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	11,472	1.03
	合計	737,455	66.43

*1 比率は小数第2位を四捨五入しています。

*2 第7期末(2017年8月末)及び第8期末(2018年2月末)時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

*3 小数第3位を切り捨てています。

本投資法人の基本理念

1. 中長期的な投資主価値の最大化

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

2. スポンサーとの企業理念の共有

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

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

本投資法人のポートフォリオ構築方針

東京コマーシャル・プロパティ

オフィス

商業施設



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

次世代アセット

有料老人ホーム

ネットワークセンター

ホテル

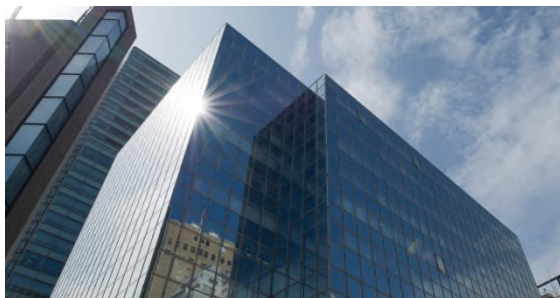


- ・将来的な社会的ニーズの高まりを背景として、将来にわたって堅実な需要が見込まれると本投資法人が判断する賃貸不動産
- ・有料老人ホーム、ネットワークセンター、ホテルに全体の**10~20%程度**を投資
- ・原則としてシングルテナントとの間に長期賃貸借契約を締結
- ・テナントの事業、財務内容及び運営力を慎重に評価

“立地”への徹底的なこだわり ～ 立地の優位性 ～

TOKYO オフィス OFFICE PROPERTIES

- (1) 東京23区
- (2) 最寄駅から
徒歩5分以内
(原則)

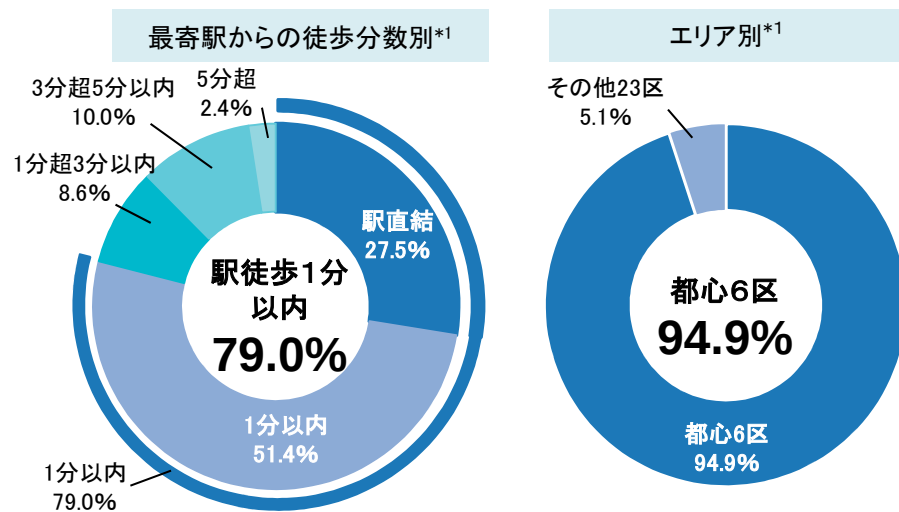


TOKYO 商業施設 RETAIL PROPERTIES

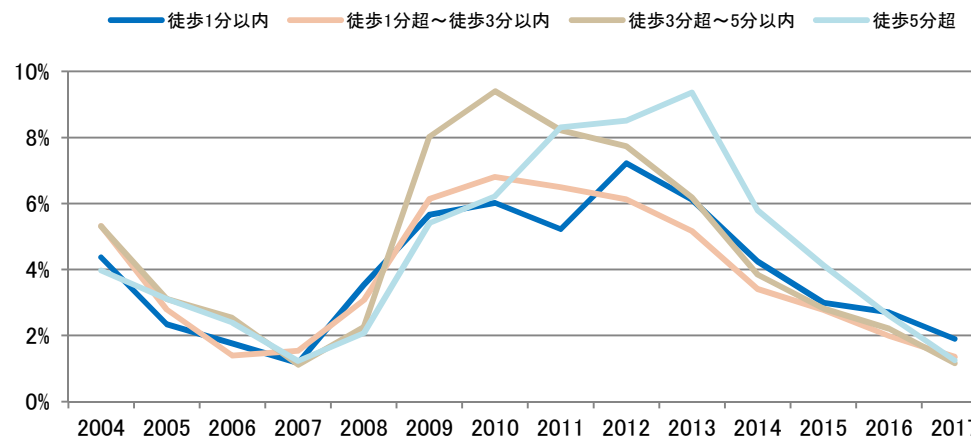
- (1) 東京都及び東京都近郊の主要都市
- (2) 最寄駅から徒歩5分以内
または繁华性のあるエリア(原則)



ポートフォリオ(オフィス)の状況



駅距離別空室率の推移(東京23区)*2



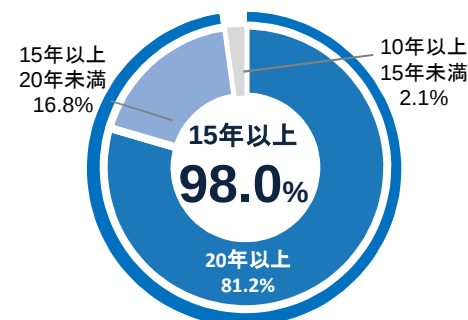
*1 各グラフの割合は、本投資法人の決算発表日(2018年4月12日)時点の保有資産の取得価格に基づくものです。

*2 (出所)シーピーアールイー株式会社「東京オフィスマーケットの優位性確認に係るマーケット基礎調査」(調査時点2017年12月)

次世代アセットへの投資

- 将来的な社会的ニーズの高まりを背景として、将来にわたって堅実な需要が見込まれるアセットに投資
- 原則としてシングルテナントとの間に長期賃貸借契約を締結する施設
- テナントの事業及び財務に係るデューディリジェンスに加えて、テナントの運営力を慎重に評価

賃貸借期間 *1

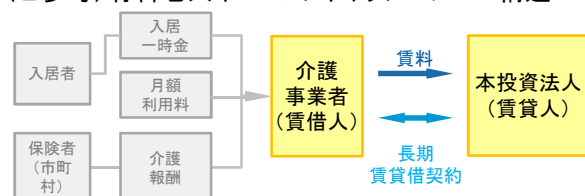


有料老人ホーム

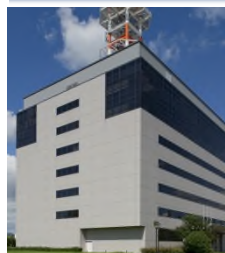


- 主に介護を必要とする高齢者を対象とする介護付有料老人ホームのうち、利用権方式の施設
- 厚生労働省のガイドライン*2により、当初賃貸借契約期間は20年以上
- 介護報酬の変動リスクを回避する観点から、想定月額利用料*3が高価格帯に属する施設が投資対象

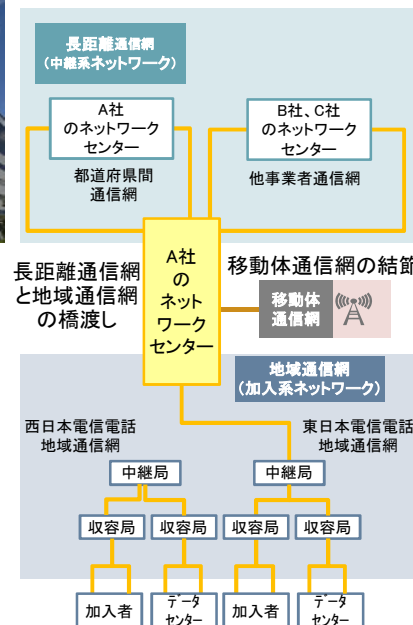
(ご参考) 有料老人ホームのキャッシュフロー構造



ネットワークセンター



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



ホテル



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

*1 第8期末(2018年2月末)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」

*3 入居一時金を60ヶ月(想定入居期間)で除して得た金額を、月額利用料に加算した金額をいい、入居者の実感的な負担感を簡易的に想定した金額になります。なお、入居一時金が存在しないケースもあります。

建替・開発*1 *2

実績

主要用途	区分	竣工年	物件名
オフィス	建替	2009年	ヒューリック八王子ビル
		2010年	ヒューリック両国ビル
			虎ノ門ファーストガーデン 取得済
			ヒューリック麹町ビル
		2011年	ヒューリック銀座数寄屋橋ビル
			ヒューリック荻窪ビル
		2012年	ヒューリック駒込ビル
			ヒューリック本社ビル
		2014年	ヒューリック新宿ビル
		2015年	ヒューリック浅草橋江戸通
		2017年	ヒューリック蒲田ビル
	開発	2013年	ヒューリック浅草橋ビル
		2013年	御茶ノ水ソラシティ 取得済
			永田町ほっかいどうスクエア
商業施設	建替	2015年	品川シーズンテラス
			ヒューリック虎ノ門ビル 取得済
	開発	2009年	仙台ファーストタワー(商業棟・アトリウム)
		2010年	木更津ホームセンター
		2012年	ヒューリック渋谷第二ビル
		2015年	グレーシア調布
			ヒューリック志村坂上
	開発	2017年	ヒューリック大森ビル 取得済
			HULIC &New SHIBUYA 取得済
			HULIC &New SHINBASHI 取得済
			京都四条高倉セントラルビル(共有)
			ヒューリック渋谷公園通りビル
ホテル	建替	2012年	ヒューリック雷門ビル
	開発	2016年	相鉄フレッサイン銀座七丁目 取得済
		2017年	相鉄フレッサイン東京六本木 取得済

主要用途	区分	竣工年	物件名
高齢者施設	建替	2005年	アリア松原 取得済
		2010年	アイリスガーデン北浦和
		2011年	グランダ大森山王
		2012年	アリスタージュ経堂
		2013年	サニーライフ船橋
			グランダ学芸大学
			アリア代々木上原
			ホスピタルメント武蔵野
		2014年	チャームスイート石神井公園
			サニーライフ東京新宿
	開発	2015年	チャームスイート新宿戸山
		2016年	ホスピタルメント板橋ときわ台
		2017年	ヒューリック調布
病院	開発	2009年	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉 取得済
		2016年	トラストガーデン常磐松 取得済
		2017年	ヒューリック深沢
	開発	2015年	新札幌豊和病院

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

*2 主要用途が住居のみの場合は除きます。

建替・開発*1 *2

計画

主要用途	区分	竣工予定	物件名
オフィス	建替	2018年	新設府中PJ
		2019年	新設王子PJ
	開発	2018年	日本橋二丁目再開発PJ(一部持分)
オフィス・商業施設	開発	2019年	外神田4丁目開発計画
オフィス・賃貸マンション	建替	2018年	新設板橋PJ
商業施設	開発	2019年	吉祥寺南町1丁目開発計画
			宇田川町32開発計画
		2020年	東京地下鉄六本木7丁目計画
			新宿3-17開発計画
		2021年	銀座6丁目開発計画
商業施設・ホテル	開発	2018年	ヒューリック有楽町二丁目開発計画
		2020年	立誠小跡地開発計画(PPP)
			両国リバーセンター開発計画(PPP)
商業施設・賃貸マンション	建替	2018年	新設目白PJ
			新設神田駿河台PJ
		2020年	新設成増PJ
ホテル	開発	2018年	築地三丁目開発計画
旅館	開発	2018年	河口湖ふふ開発計画
		2019年	奈良ふふ開発計画(PPP)
			京都南禅寺計画
			日光ふふ開発計画
		2020年	箱根強羅ふふ開発計画

主要用途	区分	竣工予定	物件名
高齢者施設	開発	2018年	玉川田園調布開発計画
			稲村ガ崎開発計画
			上石神井開発計画
		2019年	横浜山手町開発計画
			文京弥生開発計画
			荻窪開発計画
		2020年	南麻布開発計画
納骨堂	開発	2018年	一行院開発計画

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

*2 主要用途が住居のみの場合は除きます。

新規投資*1 *2

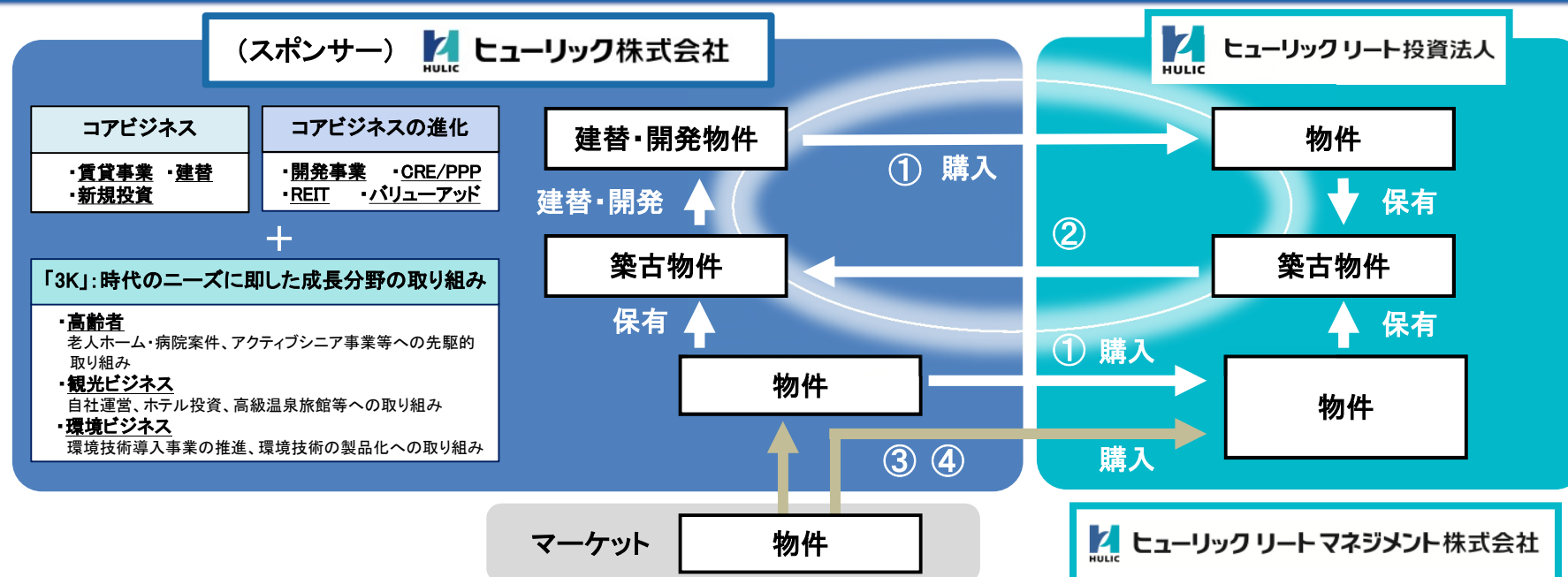
■ 実績(2012年以降)

主要用途	取得年	物件名	取得年	物件名	主要用途	取得年	物件名
オフィス	2012年	ヒューリック銀座7丁目ビル 取得済	商業施設	ヒューリック新宿三丁目ビル 取得済	高齢者施設	2012年	トラストガーデン用賀の杜 取得済
	2013年	ラピロス六本木 取得済		ヴィクトリアワードロブ神保町			トラストガーデン桜新町 取得済
		ヒューリック神谷町ビル 取得済		ヒューリック神宮前ビル 取得済			トラストガーデン杉並宮前 取得済
	2015年	ヒューリック銀座一丁目ビル		ヒューリック渋谷宇田川町ビル		2013年	エスペラル城東
		八丁堀オフィス3物件	2014年	ツルミフーガ1		2014年	豊洲シニアレジデンス
		ヒューリック銀座ウォールビル		横浜山下町ビル 取得済		2015年	チャームスイート西宮浜
		大和代々木第二ビル	2015年	オーキッドスクエア 取得済			リアンレーヴ八雲
		Primegate飯田橋		G10		2016年	浅草ケアパークそよ風
		ヴァンセットビル		池袋東急ハンズ			ライフコミュン葉山
		ヒューリック渋谷一丁目ビル 取得済		池袋GIGO	ネットワークセンター	2017年	メディカルホームグランダ岡本
		ヒューリック豊洲プライムスクエア等8物件	2016年	宇田川町シグマ第5ビル		2012年	池袋ネットワークセンター 取得済
	2016年	フジビル28		ウインズ浅草ビル			田端ネットワークセンター 取得済
		ヤマト羽田ビル		浅草パークホールビル			広島ネットワークセンター 取得済
		ヒューリック新川崎ビル		ヒューリック浅草一丁目			熱田ネットワークセンター 取得済
		ヒューリック銀座三丁目ビル	2017年	ヒューリック神宮前五丁目ビル			長野ネットワークセンター 取得済
		ヒューリック渋谷宮下公園ビル		Bleu Cinq Point (一部)		2013年	千葉ネットワークセンター 取得済
		銀座aビル	2017年	ヒューリック銀座一丁目ガス灯通			札幌ネットワークセンター 取得済
		ヒューリック仲御徒町ビル		ラウンドワン9物件		2014年	京阪奈ネットワークセンター 取得済
	2017年	ヒューリック小石川ビル			ホテル	2014年	ヒューリック銀座二丁目ビル
		ヒューリック芝4丁目ビル					東京ベイ舞浜ホテルクラブリゾート
		ヒューリック南青山ビル				2015年	東京ベイ舞浜ホテル
		ヒューリック五番町ビル					サザンビーチホテル&リゾート沖縄
		神田三崎町ビル			旅館	2016年	グランドニッコー東京 台場(底地)
		ヒューリック六本木2丁目ビル					葉山SCAPES THE SUITE
		ヒューリック心斎橋ビル				2015年	箱根翠松園
		TOCみなとみらい(底地)					熱海ふふ
		心斎橋プラザビル(3棟)			倉庫	2016年	ATAMI海峯楼
		心斎橋フジビル					ヒューリック加須物流センター
		ヒューリック京橋イーストビル					
		DSBグループ潮見ビル					

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

*2 主要用途が住居のみの場合は除きます。

主要なスポンサーサポート ～資産循環モデル～



図①：優先交渉権

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

図②：再開発サポート

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

図③：ウェアハウジング機能の提供

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

図④：第三者保有物件の売却情報提供

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

GRESBリアルエステイト評価における「Green Star」の取得

本投資法人は、2017年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、環境配慮やサステナビリティに関する取り組みについて「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面で共に高い評価を受け「Green Star」を取得し、同時に「GRESBレーティング」において、上位から2番目の評価である「4スター」を取得しました。



MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ

本投資法人は、2017年7月に、MSCI社が提供する「MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数」に組入れられました。当該指数は、MSCI ジャパンIMIトップ500 指数構成銘柄の中から、ESGに優れた企業を選別して構成される指数です。本指数は、年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)のパッシブ運用を行う際のESG指数に選定されています。



環境への取り組み ～DBJ Green Building 認証制度～

環境・社会へ配慮がなされた不動産を評価する「DBJ Green Building認証」を以下の物件について取得しています。



御茶ノ水ソラシティ



2017 ∞∞∞

ヒューリック
虎ノ門ビル



2017 ∞∞∞

虎ノ門
ファーストガーデン



2016 ∞∞

大井町再開発
ビル1号棟



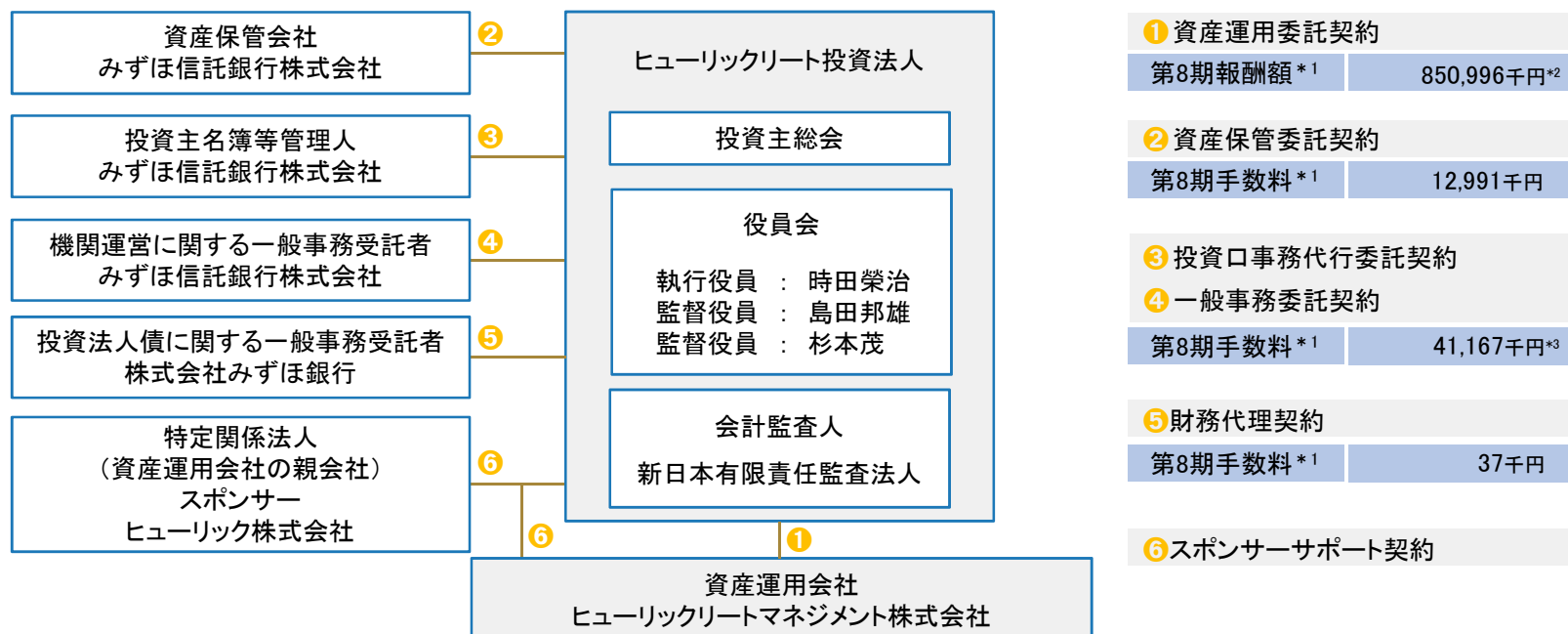
2016 ∞∞

大井町再開発
ビル2号棟



2016 ∞

投資法人の仕組み図



資産運用会社の概要

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

*1 数値は、千円未満を切捨てて記載しています。

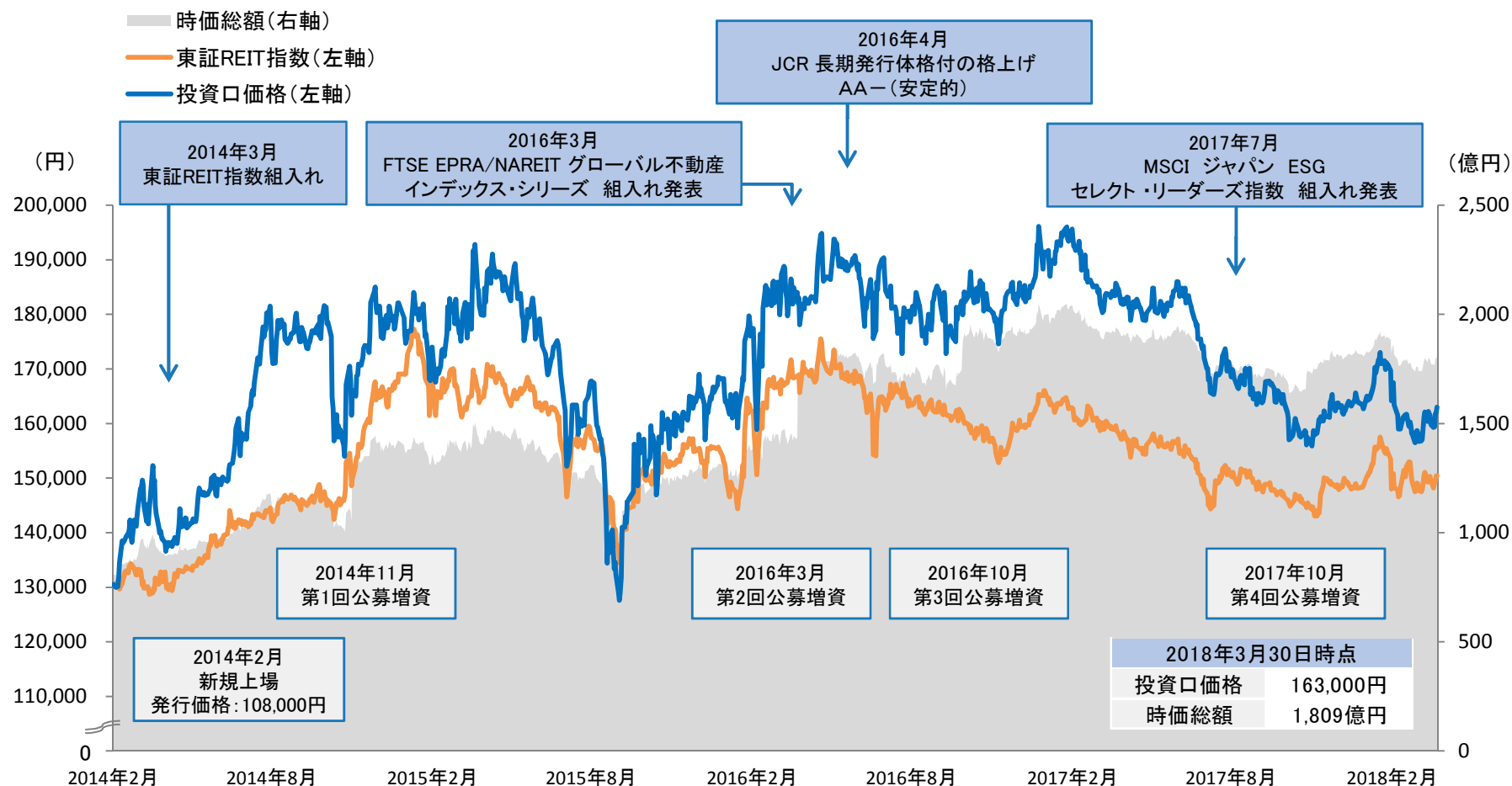
*2 記載金額の他に、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬(38,125千円)、個々の不動産等の不動産等売却益が発生したことに伴う物件譲渡に係る報酬(29,162千円)があります。

*3 投資口事務代行委託契約に基づく手数料と機関運営に関する一般事務委託契約に基づく報酬の合計額を記載しています。

新規上場以来の推移

- 過去4回の公募増資を実施(時価総額の拡大)
- グローバル指数への組入れによる投資主層の広がり(流動性の向上)
- 格付けの「AA-」への格上げによる信用力の向上

更なる時価総額の拡大と
流動性の向上を目指す



*1 (出所)公開情報を基に資産運用会社にて作成しています。

*2 東証REIT指数は本投資法人の上場日である2014年2月7日の終値を本投資法人の終値を同数値と仮定して指数化しています。

ご注意

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

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

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



ヒューリックリート投資法人