

第7期（2017年8月期）
決算説明資料

2017年 11月 20日



ヒューリックリート投資法人

証券コード 3295



I. 決算ハイライト

1. 決算ハイライト	4
2. 第4回公募増資・サマリー	5

II. 運用実績

1. ポートフォリオ・サマリー	7
2. 分配金・NAVの推移	9
3. 外部成長の実績	10
4. 内部成長の実績	13
5. 財務の状況	14

III. 決算概要 及び 業績予想

1. 損益計算書	16
2. 貸借対照表	19
3. 鑑定評価の状況	20

IV. 今後の戦略

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

V. Appendix

1. 損益計算書	27
2. 貸借対照表	30
3. 新規取得資産(第7期)	31
4. 新規取得資産(第8期)	33
5. リーフみなとみらい(底地)の譲渡の概要	36
6. 第7期末ポートフォリオ一覧	37
7. 物件別鑑定評価額の状況	49
8. 物件別鑑定評価額一覧(前期対比)	50
9. 財務の状況	51
10. 主要なテナント	52
11. 投資主の状況	53
12. 本投資法人の基本理念とポートフォリオ構築方針	54
13. 東京コマーシャル・プロパティへの重点投資	55
14. 次世代アセットへの投資	56
15. ヒューリックグループの主な実績及び計画	57
16. ヒューリックグループとのコラボレーション	60
17. サステナビリティへの取り組み	61
18. 本投資法人の仕組み	62
19. 投資口価格・時価総額の推移	63



I. 決算ハイライト

外部成長

- ✓ 公募増資等により着実に資産規模を拡大

第6期末 (2017年2月末)	37物件	2,313億円
第7期取得資産	6物件	184億円
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
譲渡予定資産	▲1物件 ^{*2}	▲64億円 ^{*2}
第4回公募増資後 (2017年12月末予定)	45物件	2,585億円

内部成長

- ✓ 第7期末のポートフォリオ稼働率は99.3%
(東京コマーシャル・プロパティは98.8%)
- ✓ オフィス賃料は、着実な増額更改を達成

増額更改	
件数ベース ^{*3}	約21%
賃貸面積ベース ^{*3}	約20%
増減額率	約5%
減額更改	
なし	

財務戦略

- ✓ 長期発行体格付(JCR)はAA-(安定的)
- ✓ 有利子負債の長期・固定化を推進
- ✓ 第4回公募増資後の概算LTV^{*4}は42.0%、
取得余力^{*4}(~LTV^{*4}45%)は約152億円

	第6期末 (2017年2月末)	第7期末 (2017年8月末)
有利子負債総額	97,460百万円	115,850百万円
固定金利比率	95.9%	96.6%
平均利率	0.70%	0.69%
平均残存期間	4.9年	4.9年
LTV ^{*4}	39.8%	43.8%

投資主価値の向上

1口当たり分配金の着実な増加を実現

	第6期 (2017年2月期)	第7期 (2017年8月期)	第8期 (2018年2月期)	第9期 (2018年8月期)
予想値	3,220円	3,300円	3,740円	3,500円
実績値	3,304円	3,378円	—	—

1口当たりNAVも継続的に成長

	第6期末 (2017年2月末)	第7期末 (2017年8月末)
実績値	156,886円	160,194円

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

*1 追加取得物件を含みます。

*2 譲渡予定資産は3分割での譲渡を予定しており、うち1回目の譲渡分(準共有持分55%)を記載しています。

*3 第7期における増減分のオフィス更改対象全体に占める割合をいいます。

*4 総資産に対する有利子負債総額の比率をいいます。なお、第8期以降のLTV、物件取得余力等の試算値については、2017年10月13日提出の有価証券届出書の内容を記載しています(以下、同じです。)

第4回公募増資の募集等概要及びポイント

発行形態	公募増資(国内オファリング)
募集前発行済投資口数	1,045,000口
募集投資口数	総数: 65,000口 (一般募集: 61,800口、第三者割当: 3,200口)
発行決議日／条件等決定日	2017年10月13日／2017年10月24日
払込日	2017年10月31日(第三者割当: 11月20日)
発行価格(募集価格)	153,757円
払込金額(発行価額)	148,710円
払込金額(発行価額)総額	9,666,150,000円
需要倍率	19.17倍(一般投資家: 20.31倍、機関投資家: 18.23倍)

＜公募増資のポイント＞

- ① 前回公募増資後取得資産10物件のうち、5物件は新築(または築後約1年)で、ポートフォリオの質の向上及び平均築年数の改善に貢献
- ② 譲渡予定資産(リーフみなとみらい(底地))の譲渡により、含み益を実現し、第8期～第10期の分配金に寄与
- ③ 上記により、LTVは42.0%(譲渡予定資産の全部売却後は40.5%)の水準まで低下し、LTV45%までの物件取得余力は約152億円(同219億円)まで拡大

前回公募増資後取得資産の概要

取得 時期	物件名		区分*1	取得ルート	用途	所在	竣工年月	取得価格 (百万円)	鑑定評価額※2 (百万円)	NOI 利回り*3
第6期	ヒューリック等々カビル		TCP	スポンサー保有	商業施設	東京都世田谷区	1990年08月	1,200	1,220	5.4%
第7期	ヒューリック渋谷一丁目ビル				オフィス	東京都渋谷区	1993年08月	5,100	5,170	4.1%
	ヒューリック東日本橋ビル				オフィス	東京都中央区	1996年11月	3,480	3,510	4.6%
	ヒューリック神保町ビル			独自ルート	オフィス	東京都千代田区	1989年09月	1,460	1,480	4.3%
	ヒューリック大森ビル				商業施設	東京都品川区	2017年01月	3,420	3,480	4.7%
	新規 取得 資産 *4	HULIC &New SHIBUYA		スポンサー開発	商業施設	東京都渋谷区	2017年04月	3,150	3,190	3.4%
SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉		有料老人ホーム			神奈川県鎌倉市	2009年03月	1,780	1,800	5.7%	
HULIC &New SHINBASHI		商業施設			東京都港区	2017年04月	3,100	3,150	3.9%	
相鉄フレッサイン銀座七丁目（追加取得）		ホテル			東京都中央区	2016年08月	7,150	7,160	3.8%	
相鉄フレッサイン東京六本木		ホテル			東京都港区	2017年08月	5,000	5,050	4.0%	
合 計								34,840	35,210	4.2%

*1 東京コマーシャル・プロパティをTCP、次世代アセットをNGAと記載しています。

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

*4 前回決算発表日後に取得を決定した資産を、個別にまたは総称して「新規取得資産」といいます(以下、同じです。)



Ⅱ．運用実績

上場来の資産規模及びLTVの推移

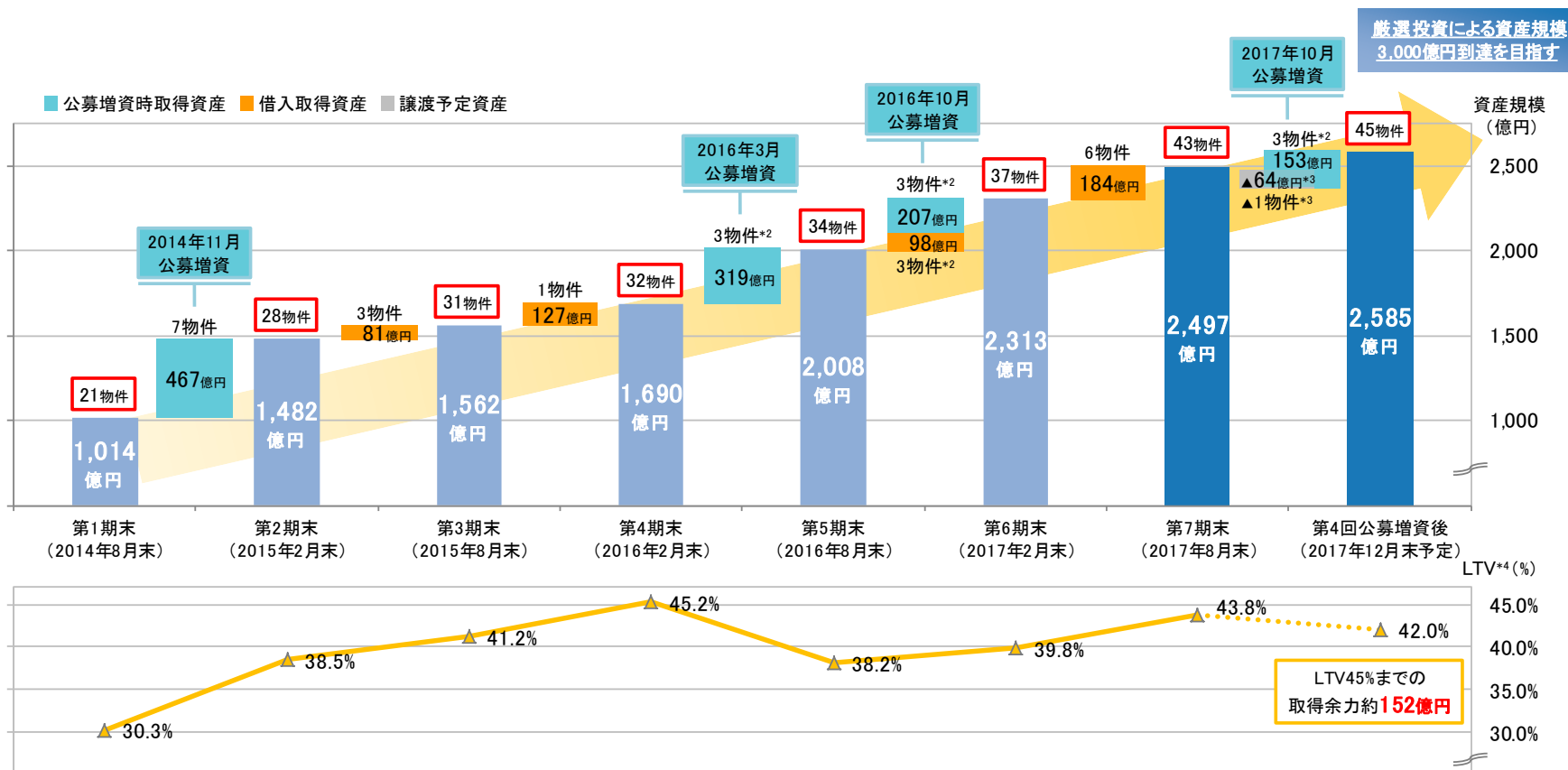
- 第8期初(2017年10月)に第4回公募増資による物件取得を行う等、適切なLTVコントロールのもと、着実に資産規模を拡大

資産規模 **45物件 2,585億円**

平均NOI利回り **4.6%* 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 2,038億円 (78.8%)**

次世代アセット **16物件 547億円 (21.2%)**



*1 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは第7期末(第8期取得資産は取得時点)の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

*2 追加取得物件を含みます。

*3 譲渡予定資産は3分割での譲渡を予定しており、うち1回目の譲渡分(準共有持分55%)を記載しています。

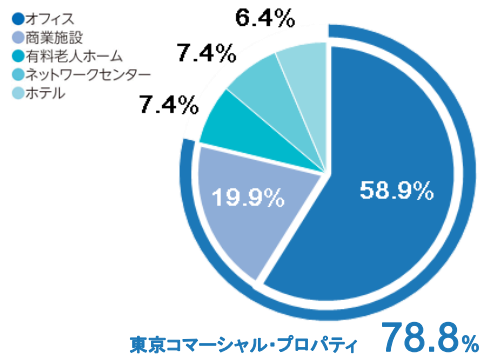
*4 総資産に対する有利子負債総額の比率をいいます。なお、第4回公募増資後のLTVは、譲渡予定資産の譲渡代金により有利子負債を返済した場合の試算値です。

ポートフォリオの主要指標

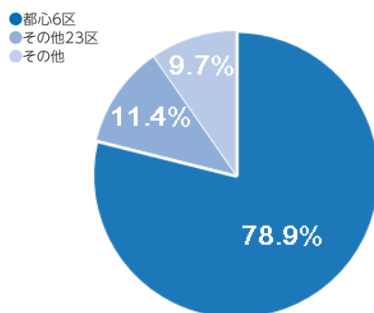
		第6期末 (2017年2月末)	第7期取得資産	第7期末 (2017年8月末)	第8期取得資産 (※1)	譲渡予定資産 (※2)	第4回公募増資後 (2017年12月末予定)
物件数	ポートフォリオ全体	37物件	6物件	43物件	3物件	1物件	45物件
	東京コマーシャル・プロパティ	23物件	5物件	28物件	1物件	1物件	29物件
	次世代アセット	14物件	1物件	15物件	2物件		16物件
	平均NOI利回り(※3)	4.6%	4.4%	4.6%	3.9%	4.3%	4.6%
償却後平均NOI利回り(※3)		4.1%	3.6%	4.0%	3.1%	4.3%	3.9%
資産規模	ポートフォリオ全体	2,313億円	184億円	2,497億円	153億円	64億円	2,585億円
	東京コマーシャル・プロパティ	82.4%	90.3%	83.0%	20.3%	100.0%	78.8%
	次世代アセット	17.6%	9.7%	17.0%	79.7%		21.2%
	1口当たりNAV	156,886円		160,194円			

ポートフォリオ全体(※4)

用途別

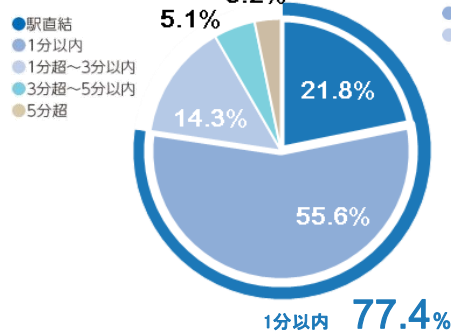


エリア別

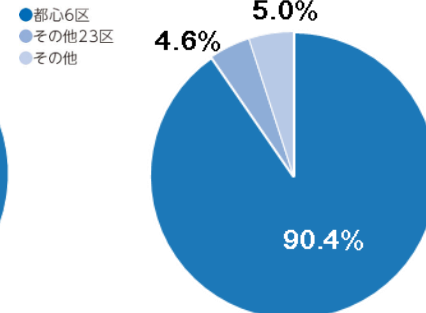


東京コマーシャル・プロパティ(※4)

最寄駅からの徒歩分数別



エリア別



※1 追加取得物件を含みます。

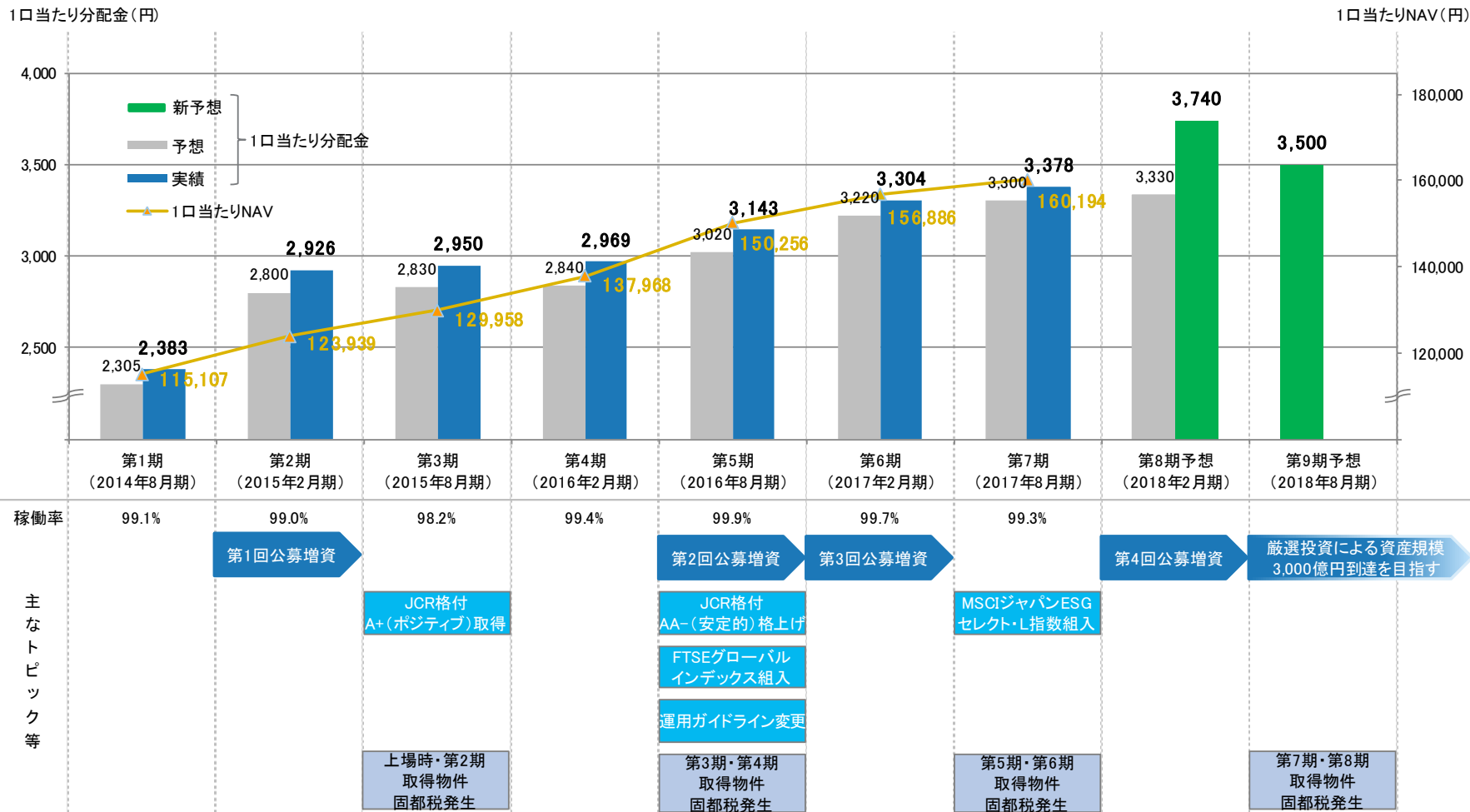
※2 譲渡予定資産は3分割での譲渡を予定しており、うち1回目の譲渡分(準共有持分55%)を記載しています。

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

※4 各グラフの割合は、第4回公募増資後(2017年12月末予定)における各物件の取得価格に基づいたものです。

1口当たりの分配金及びNAVの着実な成長

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



第7期取得資産一覧

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

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

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

*3 第7期末(2017年8月末)時点の数値となります。

第7期取得資産一覧

取得年月日	2017年3月31日	2017年6月30日	
取得先	スポンサー(ヒューリック)		
用途	商業施設		有料老人ホーム
物件名	ヒューリック大森ビル	HULIC &New SHIBUYA	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉
現況写真			
所在地	東京都品川区南大井	東京都渋谷区宇田川町	神奈川県鎌倉市大船
最寄駅	JR京浜東北線「大森」駅徒歩2分	JR山手線ほか「渋谷」駅徒歩5分	JR横須賀線「北鎌倉」駅約1.3km
取得価格	3,420百万円	3,150百万円	1,780百万円
NOI利回り(*1)	4.7%	3.4%	5.7%
竣工年月	2017年1月	2017年4月	2009年3月
構造・階層	S造地上9階	S造地上10階地下2階	RC造地上3階
賃貸可能面積(*2)	2,666.52㎡	898.60㎡(持分50%相当)	4,912.60㎡
稼働率(*3)	100.0%	100.0%	100.0%

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

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

*3 第7期末(2017年8月末)時点の数値となります。

第8期取得資産一覧

取得年月日	2017年11月1日		
取得先	スポンサー(ヒューリック)		
用途	商業施設	ホテル	
物件名	HULIC &New SHINBASHI	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
現況写真			
所在地	東京都港区新橋	東京都中央区銀座	東京都港区六本木
最寄駅	都営地下鉄三田線「内幸町」駅徒歩3分	東京メトロ銀座線ほか「銀座」駅徒歩5分	東京メトロ日比谷線ほか「六本木」駅徒歩1分
取得価格	3,100百万円	7,150百万円	5,000百万円
NOI利回り(*1)	3.9%	3.8%	4.0%
竣工年月	2017年4月	2016年8月	2017年8月
構造・階層	S・RC造地上10階地下1階	S造地上13階	S・SRC造地上11階地下1階
賃貸可能面積(*2)	1,725.35㎡	6,984.32㎡	2,408.45㎡(持分50%相当)
稼働率(*3)	100.0%	100.0%	100.0%

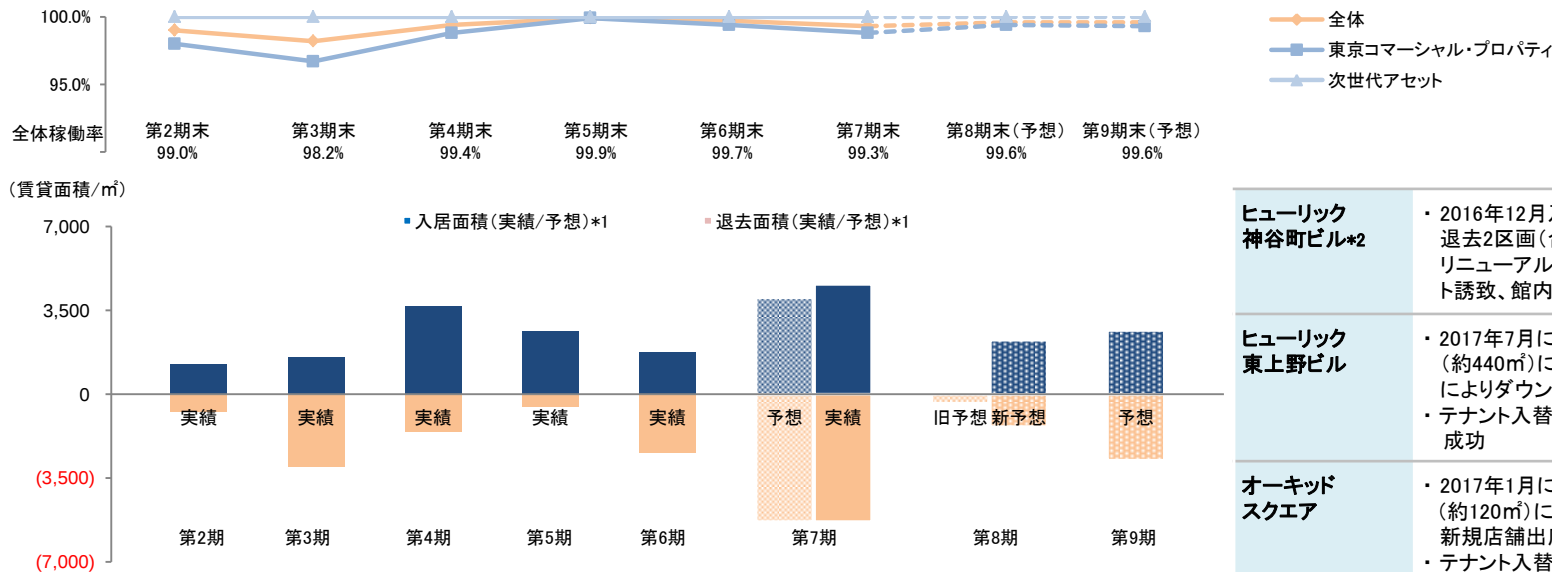
*1 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは取得時点の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

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

*3 取得時点の数値となります。

■ 期末稼働率とテナント入退去(東京コマーシャル・プロパティ)の実績

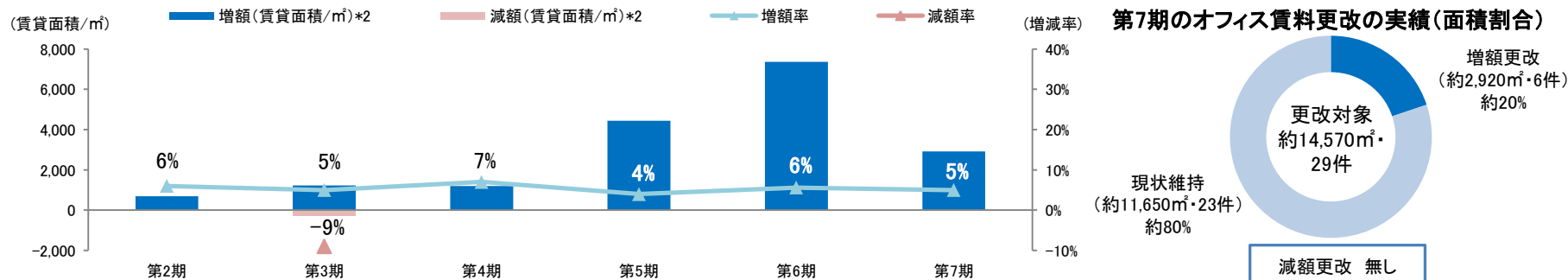
■ 第7期末時点のポートフォリオ全体の稼働率は99.3%となり、上場以来高水準を維持



ヒューリック 神谷町ビル*2	・ 2016年12月及び2017年4月に発生した退去2区画(合計約1,130㎡)について、リニューアル工事を実施し、新規テナント誘致、館内増床によりリーシング完了
ヒューリック 東上野ビル	・ 2017年7月に発生した退去区画(約440㎡)について、新規テナント誘致によりダウンタイムなくリーシング完了 ・ テナント入替えによる賃料引上げに成功
オーキッド スクエア	・ 2017年1月に発生した退去区画(約120㎡)について、館内テナントの新規店舗出店によりリーシング完了 ・ テナント入替えによる賃料引上げに成功

■ オフィス賃料の更改実績

■ 第7期(2017年8月期)のオフィスの賃料更改では約2,920㎡が増額更改となり、増額率は平均約5%。商業施設(オフィス物件の店舗区画を含む)においても、約450㎡が増額更改(平均約4%)となり、オフィスとの合計は約3,370㎡、増額率は平均約5%

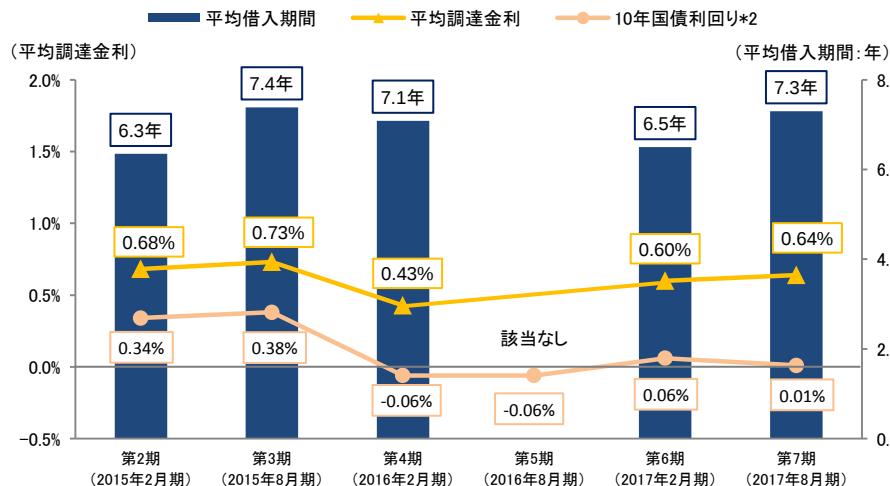


*1 入退去面積の予想は第7期末(2017年8月末)時点で保有する資産を対象としています。

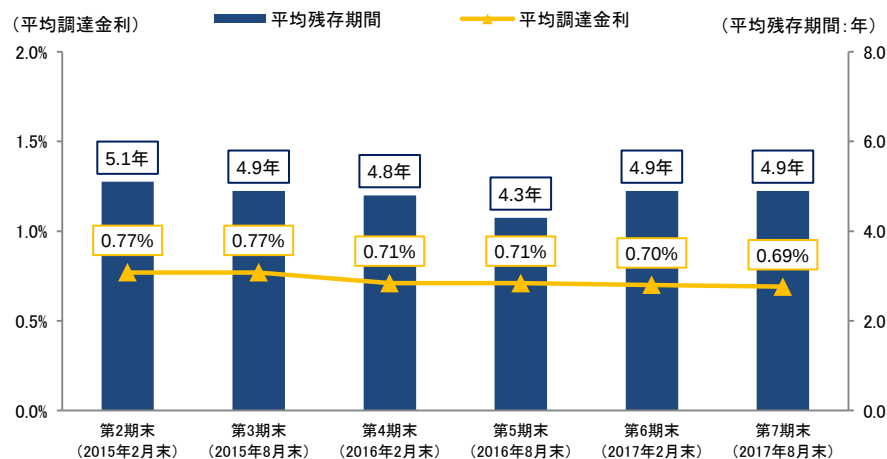
*2 共有物件の賃貸面積は本投資法人の持分に対する割合で集計しています。

安定的かつ健全な財務運営の維持

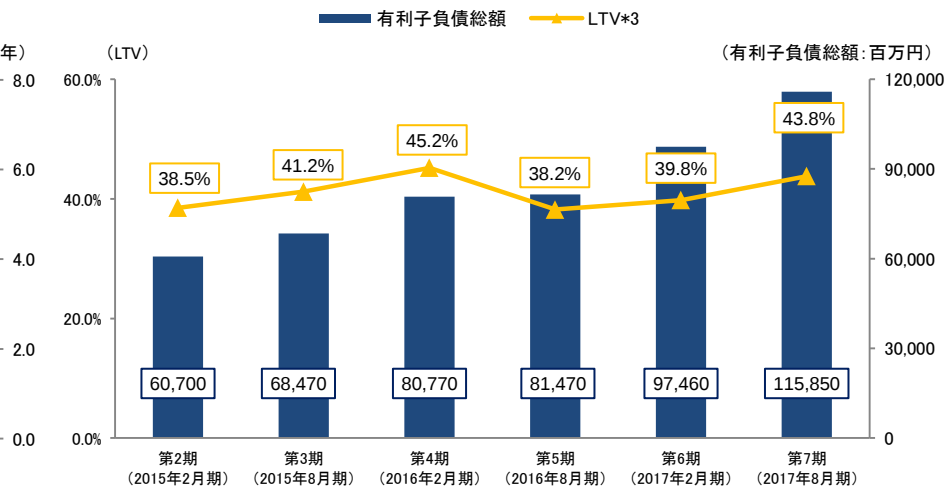
新規調達実績の推移*1



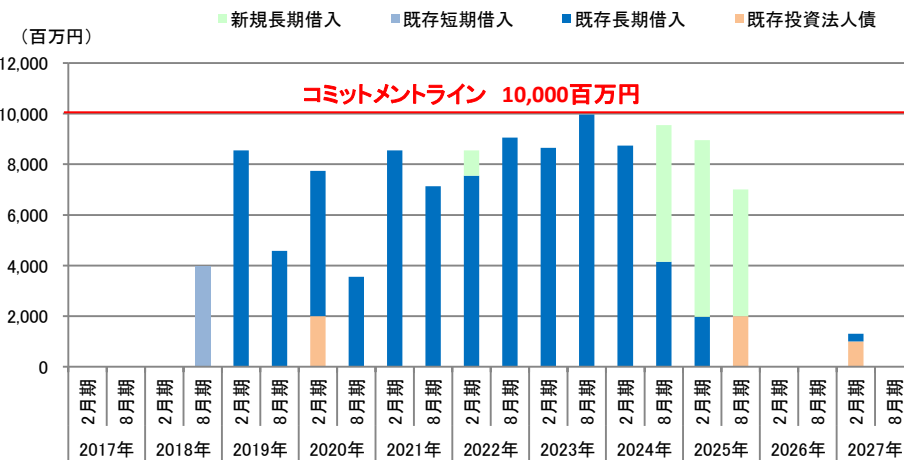
期末借入実績の推移



LTV・有利子負債総額の推移



返済期限の分散状況 第7期末(2017年8月末)



*1 短期借入金を除きます。

*2 情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成しています。

*3 総資産に対する有利子負債総額の比率をいいます。



Ⅲ. 決算概要 及び 業績予想

第7期実績(第6期実績・第7期予想対比)

- 第7期初に取得した物件の収益寄与等により、第7期実績は対第6期実績比で413百万円(+6.2%)の増収
- 2017年6月に取得した2物件の収益寄与等により、第7期実績は対第7期予想比で80百万円(予想対比+2.3%)の増益

【第7期実績－第6期実績・第7期予想対比】

(単位:百万円)

	第6期	第7期			
	実績	予想	実績	対予想比	対第6期比
賃貸事業収益	6,685	7,025	7,098	+73	+413
賃貸事業費用	(2,024)	(2,276)	(2,243)	+33	△218
賃貸事業損益	4,661	4,749	4,855	+106	+194
営業利益	3,896	3,925	4,021	+95	+125
経常利益	3,453	3,450	3,530	+80	+77
当期純利益	3,452	3,449	3,529	+80	+77
1口当たり分配金	3,304円	3,300円	3,378円	+78円	+74円

【第6期実績・第7期実績差異】

<変動要因>

(単位:百万円)

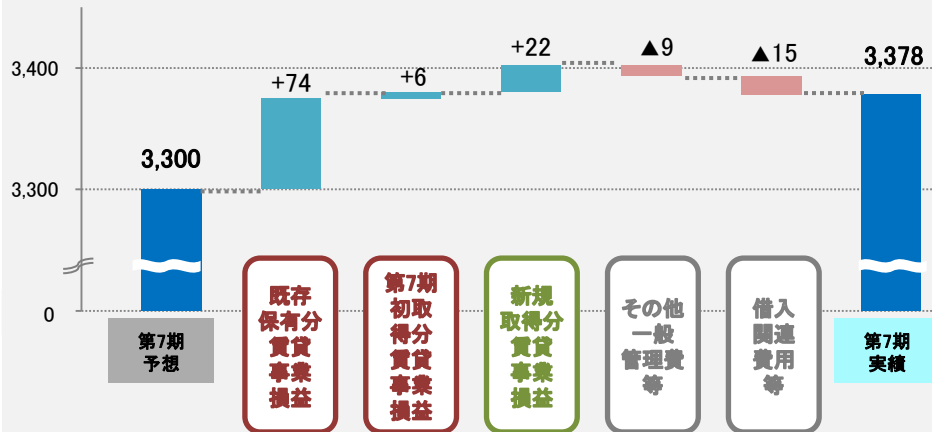
	第6期実績・第7期実績差異	主な要因
賃貸事業損益	+194	
既存保有分	△43	第3回公募増資取得物件通期寄与+71 テナント退去△41 固都税費用化△84
第7期初取得分	+215	賃貸事業収益 +310
新規取得分	+22	賃貸事業収益 +42
営業利益	+125	運用報酬 △60 その他 △9
経常利益	+77	支払利息等 △46 投資法人債発行費償却 △2

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

【第7期予想・実績差異】

<分配金>

(単位:円)



<変動要因>

(単位:百万円)

	第7期予想・実績差異	主な要因
賃貸事業損益	+106	
既存保有分	+77	ソランティ施設使用料等+10 修繕費+11 水光熱費収支改善+12 リーシング関連費用+17
第7期初取得分	+5	
新規取得分	+22	賃貸事業収益+42
営業利益	+95	運用報酬 △25 その他 +15
経常利益	+80	支払利息等 △16

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

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

* 既存保有分は第6期末時点で保有する(ヒューリック等タカビルは除きます)36物件、第7期初取得分はヒューリック等タカビル、ヒューリック渋谷一丁目ビル、ヒューリック東日本橋ビル、ヒューリック神保町ビル、ヒューリック大森ビル、新規取得分はHULIC &New SHIBUYA、SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉、HULIC &New SHINBASHI、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8期新業績予想(第7期実績・第8期旧予想対比)

- 第4回公募増資による取得3物件の収益寄与及びリーフみなとみらい(底地)の売却に伴う売却益等により、第8期新予想は対第7期実績比で1,006百万円(+14.2%)の増収見込み
- 対第8期旧予想比においても、新規取得分の収益(通期)寄与及び上記売却益等により672百万円(+19.3%)の増益見込み

【 第8期新予想－第7期実績・第8期旧予想対比 】

(単位:百万円)

	第7期	第8期予想			
	実績	旧予想	新予想	対旧予想比	対第7期比
賃貸事業収益	7,098	7,113	8,105	+991	+1,006
賃貸事業費用	(2,243)	(2,290)	(2,387)	△96	△143
賃貸事業損益	4,855	4,823	5,718	+894	+862
営業利益	4,021	3,982	4,675	+693	+653
経常利益	3,530	3,481	4,153	+672	+622
当期純利益	3,529	3,480	4,152	+672	+622
1口当たり分配金	3,378円	3,330円	3,740円	+410円	+362円

【 第7期実績・第8期新予想差異 】

<変動要因>

(単位:百万円)

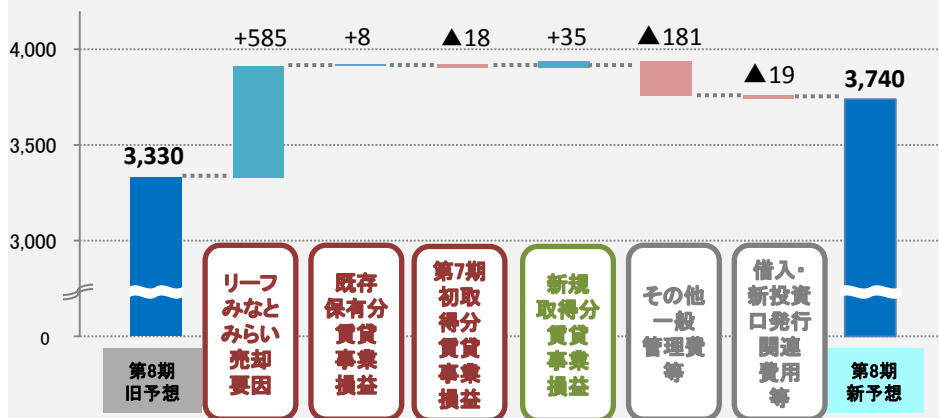
	第7期実績・ 第8期新予想差異	主な要因
賃貸事業損益	+862	
既存保有分	+565	リーフ売却要因+650 テナント退去△36 修繕費△37 リーシング関連費用△18
第7期初取得分	+63	収益通期寄与+73 リーシング関連費用 △6
新規取得分	+233	賃貸事業収益 +363
営業利益	+653	運用報酬 △161 その他 △48
経常利益	+622	支払利息等 △22 投資口交付費償却 △8

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

【 第8期新・旧予想差異 】

<分配金>

(単位:円)



<変動要因>

(単位:百万円)

	第8期 新・旧予想差異	主な要因
賃貸事業損益	+894	
既存保有分	+658	リーフ売却要因+650 テナント入居+30 水光熱費収支改善+5 リーシング関連費用△32
第7期初取得分	△19	テナント退去△12 リーシング関連費用△6
新規取得分	+256	賃貸事業収益 +405
営業利益	+693	運用報酬△166 その他△36
経常利益	+672	支払利息等△13 投資口交付費償却△8

*費用項目における「△(マイナス)」は第8期旧予想からの費用の増加、「+(プラス)」は費用の減少を意味します。

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

* 既存保有分は第6期末時点で保有する(ヒューリック等タカビルは除きます)36物件、第7期初取得分はヒューリック等タカビル、ヒューリック渋谷一丁目ビル、ヒューリック東日本橋ビル、ヒューリック神保町ビル、ヒューリック大森ビル、新規取得分はHULIC &New SHIBUYA、SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉、HULIC &New SHINBASHI、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期業績予想(第8期予想対比)

- 新規取得分の通期寄与及びホテル変動賃料等により賃料収入等は増加を見込むも、売却益の減少により対第8期予想比320百万円(−3.9%)の減収見込み
- 当期純利益も売却益の減少、第7期・第8期取得物件の固定資産税・都市計画税費用化等により第8期予想比267百万円(−6.4%)減益見込み

【 第8期予想・第9期予想差異 】

(単位:百万円)

	第8期	第9期	
	予想	予想	対第8期予想比
賃貸事業収益	8,105	7,784	△320
賃貸事業費用	(2,387)	(2,408)	△21
賃貸事業損益	5,718	5,375	△342
営業利益	4,675	4,414	△261
経常利益	4,153	3,886	△267
当期純利益	4,152	3,885	△267
1口当たり分配金	3,740円	3,500円	△240円

<変動要因>

(単位:百万円)

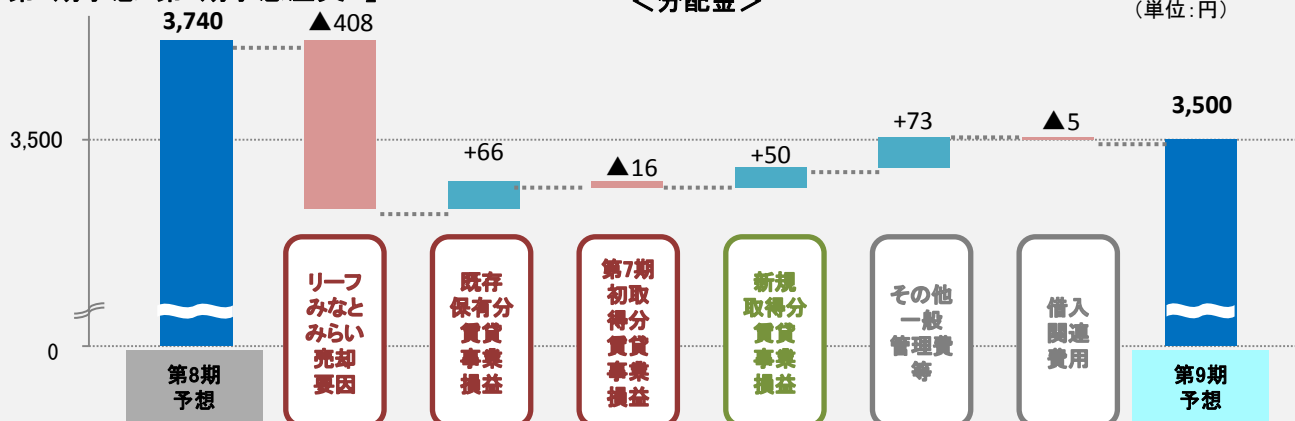
	第8期予想・第9期予想差異	主な要因
賃貸事業損益	△342	
既存保有分	△379	リーフ売却要因△453 テナント入居+62 修繕費+52 固都税△24 リーシング関連費用+34
第7期初取得分	△17	固都税△28
新規取得分	+54	収益通期寄与等+153 固都税△42
営業利益	△261	運用報酬 +62 その他 +19
経常利益	△267	支払利息等 △6

*費用項目における「△(マイナス)」は第8期予想からの費用の増加、「+(プラス)」は費用の減少を意味します。

【 第8期予想・第9期予想差異 】

<分配金>

(単位:円)



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

* 既存保有分は第6期末時点で保有する(ヒューリック等々カビルは除きます)36物件、第7期初取得分はヒューリック等々カビル、ヒューリック渋谷一丁目ビル、ヒューリック東日本橋ビル、ヒューリック神保町ビル、ヒューリック大森ビル、新規取得分はHULIC &New SHIBUYA、SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉、HULIC &New SHINBASHI、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7期末実績(対第6期末対比)

- 2017年3月、4月及び6月に借入金により取得した合計6物件により、総資産は約2,647億円となり、第6期末比約197億円増加
- 第7期末時点の有利子負債総額は約1,159億円(対第6期末比 約184億円増加)

(単位:百万円 *1)

	第6期末	第7期末	対第6期末比
資産の部			
流動資産	12,141	13,526	1,385
現金及び預金	11,871	13,476	1,605
その他	269	50	△ 219
固定資産	232,683	251,034	18,350
有形固定資産	223,526	241,739	18,213
その他	9,157	9,294	136
繰延資産	117	96	△ 21
資産合計	244,942	264,657	19,714
負債の部			
流動負債	6,026	6,614	588
短期借入金	3,960	3,960	0
1年内返済予定の長期借入金	0	0	0
その他	2,066	2,654	588
固定負債	103,412	122,461	19,049
投資法人債	5,000	5,000	0
長期借入金	88,500	106,890	18,390
信託預り敷金及び保証金	9,912	10,571	659
負債合計	109,438	129,076	19,637
純資産の部			
投資主資本	135,504	135,581	77
出資総額	132,051	132,051	0
剰余金	3,452	3,530	77
純資産合計	135,504	135,581	77
負債純資産合計	244,942	264,657	19,714

【2017年3月、4月取得物件】

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
 ヒューリック神保町ビル
 ヒューリック大森ビル

【2017年6月取得物件】

HULIC & New SHIBUYA
 SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉

合計6物件 取得価格合計約184億円

第7期末時点のLTV*2は43.8%

*1 数値は全て百万円未満を切捨てています。

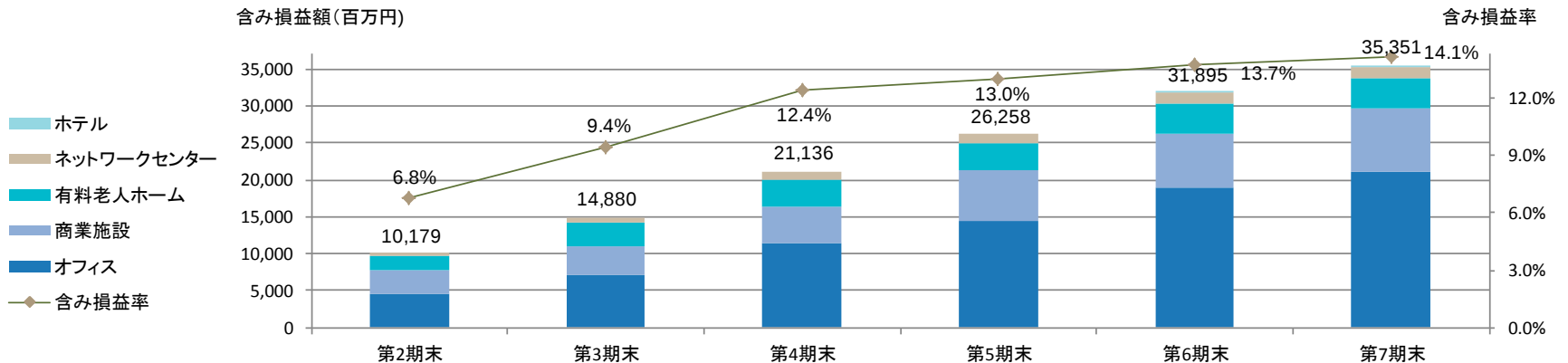
*2 総資産に対する有利子負債の比率をいいます。

期末鑑定評価及び簿価の対比

- 第7期末(2017年8月末)の含み益は353.5億円(前期末比 +34.6億円)となり、上場来順調に増加
- 第7期末(2017年8月末)の含み損益率は +14.1%

(単位: 百万円)

		第4期末		第5期末		第6期末		第7期末	
			鑑定評価額 (還元利回り)		鑑定評価額 (還元利回り)		鑑定評価額 (還元利回り)		鑑定評価額 (還元利回り)
オフィス	物件数	14件		14件		14件		17件	
	帳簿価格	104,208	115,670	120,741	135,130	142,535	161,375	152,472	173,455
	含み損益	+11,461	(3.8%)	+14,388	(3.7%)	+18,839	(3.6%)	+20,982	(3.6%)
商業施設	物件数	6件		8件		9件		11件	
	帳簿価格	32,022	36,950	47,260	54,260	48,418	55,880	54,976	63,650
	含み損益	+4,927	(4.3%)	+6,999	(4.1%)	+7,461	(4.1%)	+8,673	(4.0%)
有料老人ホーム	物件数	4件		4件		5件		6件	
	帳簿価格	14,338	17,950	14,299	17,950	17,419	21,450	19,207	23,270
	含み損益	+3,611	(4.7%)	+3,650	(4.7%)	+4,030	(4.5%)	+4,062	(4.6%)
ネットワークセンター	物件数	8件		8件		8件		8件	
	帳簿価格	19,379	20,515	19,315	20,535	19,227	20,598	19,156	20,598
	含み損益	+1,135	(5.1%)	+1,219	(5.1%)	+1,370	(5.1%)	+1,441	(5.1%)
ホテル	物件数					1件		1件	
	帳簿価格					4,397	4,590	4,397	4,590
	含み損益					+192	(3.6%)	+192	(3.6%)
合計	物件数	32件		34件		37件		43件	
	帳簿価格	169,948	191,085	201,616	227,875	231,997	263,893	250,211	285,563
	含み損益	+21,136		+26,258		+31,895		+35,351	



*1 帳簿価格は百万円未満を切捨てています。

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



IV. 今後の戦略

分配金重視の戦略

外部成長戦略

市場環境を踏まえ、『厳選投資』を継続

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

内部成長戦略

適正賃料への是正の追及、高稼働率の維持

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

財務戦略

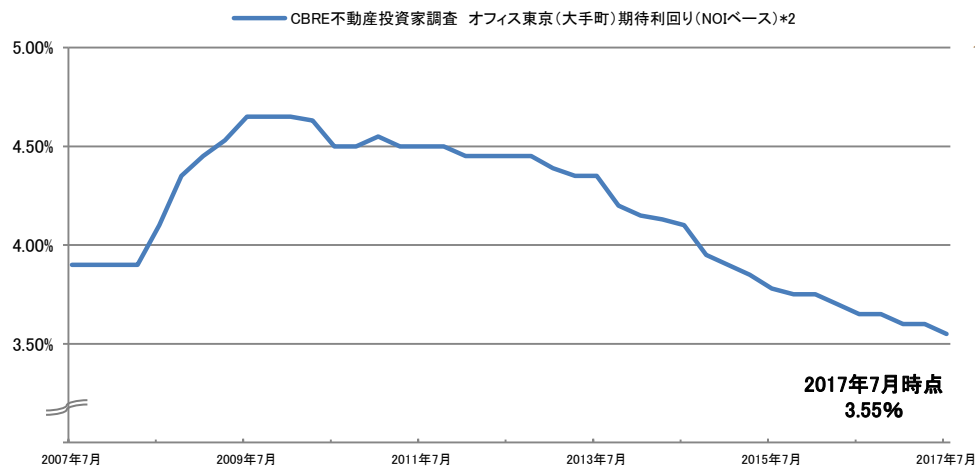
安定的かつ健全な財務運営の維持

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

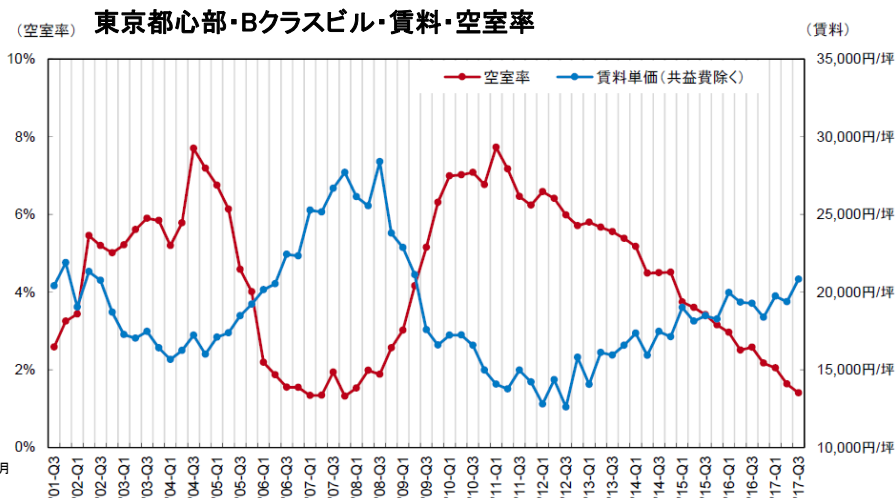
分配金水準の成長を
目指す

不動産マーケット環境認識*1

- オフィス東京(大手町)のNOI期待利回り(平均値)は、直近では長期金利の低位安定を反映して3.55%となり、最低値を更新。長期金利の更なる低下余地は限定的であることやオフィスの大量供給による需給悪化懸念等による投資家目線の変化には要注目



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



- 日銀によるイールドカーブコントロールにより10年国債利回りは概ね0%程度で安定的に推移。国債市場の流動性低下による急激なマーケット変動や海外の金利上昇による影響の注視が必要



- ・ 堅調なオフィスの賃貸需要率を反映し、空室率低下、賃料上昇の基調は継続
- ・ 長期金利は引き続き低位安定を見込むも、更なる低下余地は限定的
- ・ 不動産価格は都心・好立地の優良物件は高値圏での推移を見込むも投資家目線の変化に注目

*1 本資料に基づく本資産運用会社の見解です。

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

*3 情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成しています。

スポンサーの主な開発実績・開発計画

■ 2019年にかけ、都心6区*1 を中心にスポンサーの 開発物件が竣工予定

2016年竣工	2017年竣工(予定)	2018年竣工(予定)	2019年以降竣工(予定)
⑦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	⑪ヒューリック大森ビル ⑧HULIC & New SHIBUYA ⑫HULIC & New SHINBASHI ⑮相鉄フレッサイン東京六本木 ⑨ヒューリック渋谷公園通りビル計画	④日本橋二丁目再開発PJ(一部持分) ②ヒューリック有楽町二丁目開発画 ⑥築地三丁目開発計画 吉祥寺南町1丁目開発計画	③秋葉原開発用地 ⑩宇田川町32開発計画 新宿3-17開発計画

千代田区

①御茶ノ水ソラシティ

オフィス

新御茶ノ水駅直結
2013年2月竣工
延床面積: 96,897.25㎡
取得済み

②ヒューリック有楽町二丁目開発計画

商業 ホテル

銀座駅徒歩1分
2018年10月竣工(予定)
延床面積: 約15,700㎡

③秋葉原開発用地

計画 中

オフィス 商業

秋葉原駅徒歩圏
2019年3月竣工(予定)
延床面積: 約1,200㎡

渋谷区

⑦トラストガーデン常磐松

有料老人ホーム

表参道駅徒歩13分
2016年1月竣工
延床面積: 2,874.58㎡
取得済み

⑧HULIC & New SHIBUYA

商業

渋谷駅徒歩5分
2017年4月竣工
延床面積: 2,069.43㎡
取得済み

⑨ヒューリック渋谷公園通りビル計画

商業

渋谷駅徒歩5分
2017年内竣工(予定)
延床面積: 約5,200㎡

⑩宇田川町32開発計画

計画 中

商業

渋谷駅徒歩圏
2019年10月竣工(予定)
延床面積: 約3,100㎡

中央区

④日本橋二丁目再開発PJ(一部持分)

オフィス 商業

日本橋駅徒歩1分
2018年6月竣工(予定)
延床面積: 約3,100㎡*2

⑤相鉄フレッサイン銀座七丁目

ホテル

銀座駅徒歩5分
2016年8月竣工
延床面積: 6,442.86㎡
取得済み

⑥築地三丁目開発計画

ホテル

築地駅徒歩2分
2018年11月竣工(予定)
延床面積: 約4,800㎡

港区

⑫HULIC & New SHINBASHI

商業

内幸町駅徒歩3分
2017年4月竣工
延床面積: 1,927.55㎡
取得済み

⑬虎ノ門ファーストガーデン

オフィス

虎ノ門駅徒歩1分
2010年8月竣工
延床面積: 10,029.25㎡
取得済み

⑭ヒューリック虎ノ門ビル

オフィス

虎ノ門駅徒歩1分
2015年5月竣工
延床面積: 12,094.79㎡
取得済み

⑪ヒューリック大森ビル

商業

大森駅徒歩2分
2017年1月竣工
延床面積: 2,785.82㎡
取得済み

⑮相鉄フレッサイン東京六本木

ホテル

六本木駅徒歩1分
2017年8月竣工
延床面積: 4,758.00㎡
取得済み

⑯品川シーズンテラス

オフィス 商業

品川駅徒歩6分
2015年2月竣工
延床面積: 206,025.07㎡

*1 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。

*2 ヒューリック株式会社の一部持分面積を記載しています。

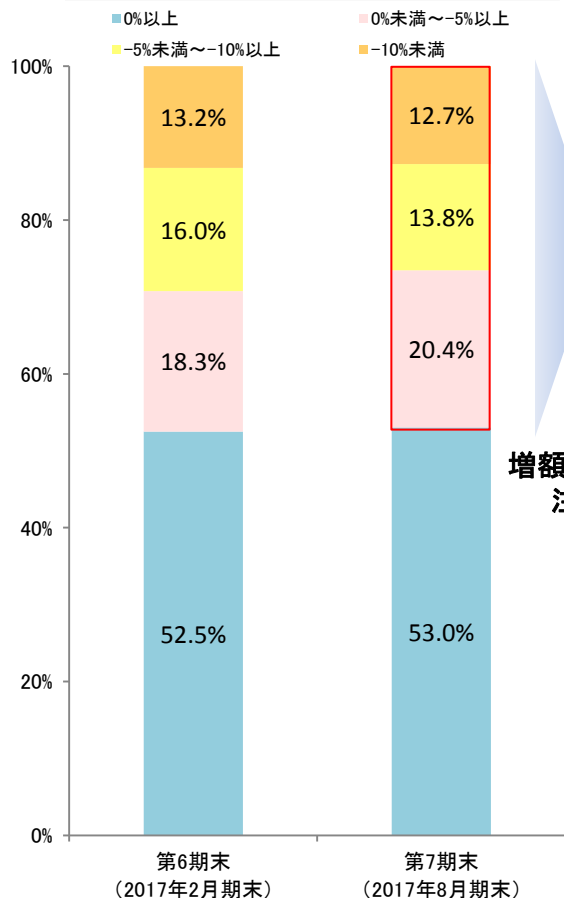
*3 完成予想図(パース)は、実際の完成した建物と一部において仕様が相違することがあります。

*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。

適正な賃料水準への是正(オフィス)

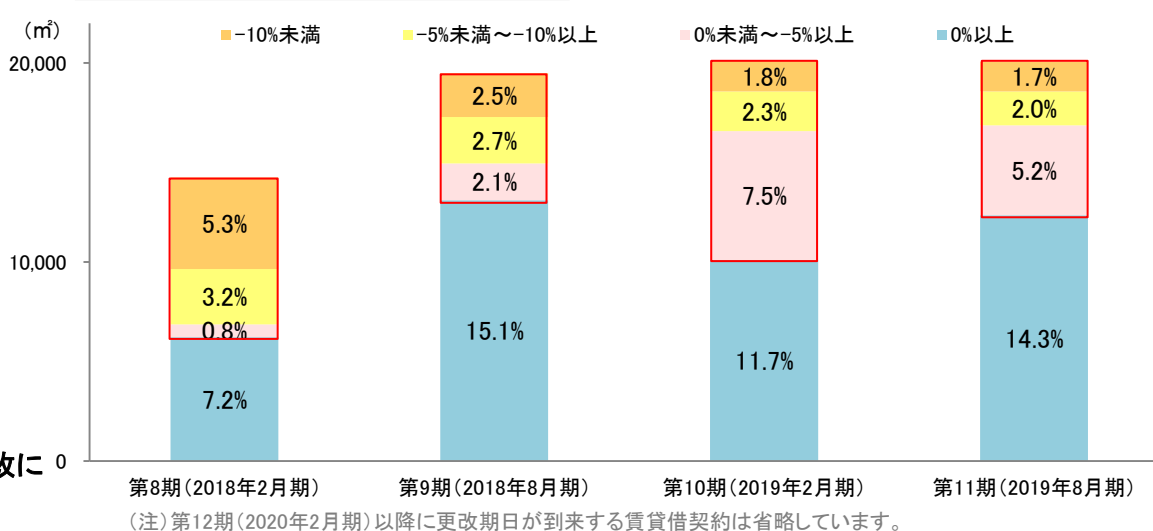
- 第7期(2017年8月期)において、マーケット賃料対比でマイナスのテナントとの増額更改等により、適正な賃料水準への是正が進捗
- オフィス賃料の減額更改は引き続きゼロ
- 退去(見込み)区画について、後継テナントのマーケット賃料水準による早期リーシングに注力

オフィスのマーケット賃料水準との乖離状況



増額更改に
注力

賃貸借契約更改スケジュール(注)



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

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

* オフィスのマーケット水準との乖離状況における各比率は、本投資法人が各期の期末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、第7期末(2017年8月末)時点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。



V . Appendix

第6期・第7期実績

(単位:千円)

	第6期 (2017年2月期)	第7期 (2017年8月期)	差異 (第7期－第6期)
営業収益			
賃貸事業収入	6,394,084	6,774,278	380,193
その他賃貸事業収入	291,571	324,697	33,125
営業収益合計	6,685,656	7,098,975	413,319
営業費用			
賃貸事業費用	2,024,619	2,243,059	218,439
資産運用報酬	609,750	670,062	60,311
資産保管手数料	11,517	12,473	955
一般事務委託手数料	37,228	39,659	2,430
役員報酬	6,000	6,000	0
その他営業費用	100,369	105,899	5,530
営業費用合計	2,789,485	3,077,153	287,668
営業利益	3,896,170	4,021,821	125,651
営業外収益			
受取利息	48	49	0
還付加算金	0	675	675
営業外収益合計	48	725	676
営業外費用			
支払利息	292,765	346,834	54,069
投資法人債利息	10,714	12,365	1,650
融資関連費用	121,000	111,542	△9,457
投資口交付費償却	16,124	17,276	1,152
投資法人債発行費償却	2,184	3,825	1,641
営業外費用合計	442,789	491,845	49,056
経常利益	3,453,430	3,530,701	77,271
税引前当期純利益	3,453,430	3,530,701	77,271
法人税、住民税及び事業税	837	823	△14
法人税等調整額	4	0	△4
法人税等合計	842	824	△18
当期純利益	3,452,588	3,529,877	77,289
前期繰越利益	283	191	△91
当期末処分利益又は当期末処理損失	3,452,871	3,530,068	77,197

* 数値は全て千円未満を切捨てています。

第7期予想・実績対比、第7期実績・第8期新予想対比

(単位: 百万円)

	第7期 予想	第7期 実績	差異	主な要因	第7期 実績	第8期 新予想	差異	主な要因
賃貸事業収益	7,025	7,098	+ 73	・賃料、地代、共益費収入 (既存保有分+2、新規取得分+40) ・水光熱費△6 (既存保有分△13、第7期初取得分+5) ・ソラシティ施設使用料等+10	7,098	8,105	+1,006	・賃料、地代、共益費収入 (既存保有分+33、第7期初取得分+73 新規取得分+364) ・リーフ売却要因+649 (売却益+711、地代△62) ・水光熱費△20(既存保有分△19)
賃貸事業費用合計	(2,276)	(2,243)	+ 33		(2,243)	(2,387)	△ 143	
＜内訳＞								
公租公課	(534)	(531)	+ 3		(531)	(532)	△ 1	
減価償却費	(719)	(732)	△ 12	新規取得分△15	(732)	(793)	△ 61	既存保有分△5、新規取得分△56
修繕費	(94)	(91)	+ 3		(91)	(132)	△ 41	既存保有分△37
リーシング関連費用	(41)	(24)	+ 16	既存保有分+17	(24)	(47)	△ 23	既存保有分△18、第7期初取得分△6
その他賃貸関連費用	(885)	(863)	+ 21	・水光熱費+14 (既存保有分+25、第7期初取得分△8、 新規取得分△2)	(863)	(880)	△ 16	・水光熱費+10 (既存保有分+7、第7期初取得分+2)
賃貸事業損益	4,749	4,855	+ 106		4,855	5,718	+ 862	
営業費用(賃貸関連費用除く)	(823)	(834)	△ 10		(834)	(1,042)	△ 208	
＜内訳＞								
資産運用報酬	(644)	(670)	△ 25		(670)	(830)	△ 160	
その他営業費用	(178)	(164)	+ 14		(164)	(212)	△ 48	控除対象外消費税△36
営業利益	3,925	4,021	+ 95		4,021	4,675	+ 653	
営業外収益	0	0	0		0	0	0	
営業外費用	(475)	(491)	△ 15		(491)	(522)	△ 30	
＜内訳＞								
支払利息・融資関連費用	(454)	(470)	△ 16	融資関連手数料等△21	(470)	(492)	△ 21	借入金長期化△60、融資関連手数料等+31
投資口交付費償却	(17)	(17)	0		(17)	(25)	△ 8	第4回公募増資投資口交付費△8
投資法人債発行費償却	(4)	(3)	0		(3)	(3)	0	
経常利益	3,450	3,530	+ 80		3,530	4,153	+ 622	
当期純利益	3,449	3,529	+ 80		3,529	4,152	+ 622	
一口当たり分配金(円)	3,300	3,378	+ 78		3,378	3,740	+ 362	

注: 既存保有分の賃料、地代、共益費収入の増減にはリーフみなどみらい(底地)の譲渡に伴う地代収入の減少を反映した金額を記載しています。

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

* 既存保有分は第6期末時点で保有する(ヒューリック等タカビルは除きます)36物件、第7期初取得分はヒューリック等タカビル、ヒューリック渋谷一丁目ビル、ヒューリック東日本橋ビル、ヒューリック神保町ビル、ヒューリック大森ビル、新規取得分はHULIC &New SHIBUYA、SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉、HULIC &New SHINBASHI、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8期新・旧予想対比、第8期・第9期予想対比

(単位: 百万円)

	第8期 旧予想	第8期 新予想	差異	主な要因	第8期 新予想	第9期 予想	差異	主な要因
賃貸事業収益	7,113	8,105	+ 991	・賃料、地代収入、共益費収入 (既存保有分+40、第7期初取得分△12 新規取得分+404) ・リーフ売却要因+649 (売却益+711、地代△62) ・水光熱費△30(既存保有分△33)	8,105	7,784	△ 320	・賃料、地代収入、共益費収入 (既存保有分+8、第7期初取得分+6 新規取得分+152) ・リーフ売却要因△462 (売却益△323、地代△140) ・水光熱費△2(既存保有分△2)
賃貸事業費用合計	(2,290)	(2,387)	△ 96		(2,387)	(2,408)	△ 21	
＜内訳＞								
公租公課	(534)	(532)	+ 1		(532)	(617)	△ 84	既存保有分△15、第7期初取得分△28 新規取得分△42
減価償却費	(727)	(793)	△ 66	新規取得分△71	(793)	(820)	△ 26	既存保有分△6、新規取得分△20
修繕費	(117)	(132)	△ 15	既存保有分△8、第7期初取得分△6	(132)	(82)	+ 49	既存保有分+52、第7期初取得分△2
リーシング関連費用	(9)	(47)	△ 38	既存保有分△32、第7期初取得分△6	(47)	(7)	+ 40	既存保有分+34、第7期初取得分+6
その他賃貸関連費用	(901)	(880)	+ 20	・水光熱費+33(既存保有分+38、第7期初 取得分△3、新規取得分△1)	(880)	(880)	0	・水光熱費+7(既存保有分+7)
賃貸事業損益	4,823	5,718	+ 894		5,718	5,375	△ 342	
営業費用(賃貸関連費用除く)	(841)	(1,042)	△ 201		(1,042)	(961)	△ 81	
＜内訳＞								
資産運用報酬	(665)	(830)	△ 165		(830)	(768)	+ 61	
その他営業費用	(176)	(212)	△ 36	控除対象外消費税△35	(212)	(192)	+ 19	控除対象外消費税+15
営業利益	3,982	4,675	+ 693		4,675	4,414	△ 261	
営業外収益	0	0	0		0	0	0	
営業外費用	(500)	(522)	△ 21		(522)	(528)	△ 5	
＜内訳＞								
支払利息・融資関連費用	(479)	(492)	△ 12	新規取得分追加借入れ△13	(492)	(498)	△ 5	
投資口交付費償却	(17)	(25)	△ 8		(25)	(25)	0	
投資法人債発行費償却	(3)	(3)	0		(3)	(4)	0	
経常利益	3,481	4,153	+ 672		4,153	3,886	△ 267	
当期純利益	3,480	4,152	+ 672		4,152	3,885	△ 267	
一口当たり分配金(円)	3,330	3,740	+ 410		3,740	3,500	△ 240	

注: 既存保有分の賃料、地代、共益費収入の増減にはリーフみなとみらい(底地)の譲渡に伴う地代収入の減少を反映した金額を記載しています。

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

* 既存保有分は第6期末時点で保有する(ヒューリック等タカビルは除きます)36物件、第7期初取得分はヒューリック等タカビル、ヒューリック渋谷一丁目ビル、ヒューリック東日本橋ビル、ヒューリック神保町ビル、ヒューリック大森ビル、新規取得分はHULIC &New SHIBUYA、SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉、HULIC &New SHINBASHI、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。

(単位:千円)

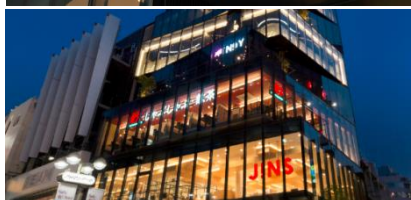
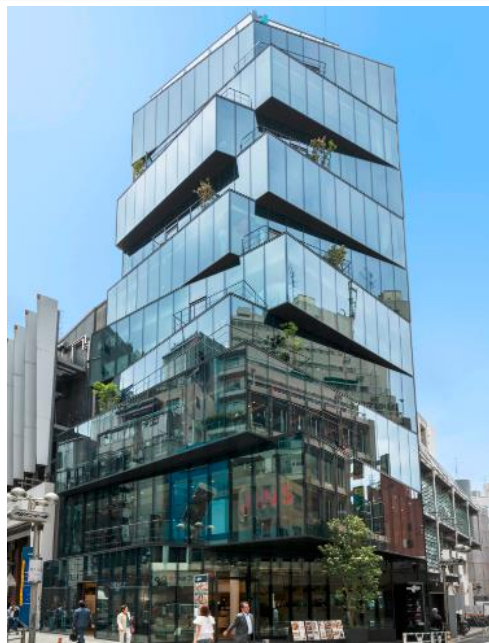
	第6期末 (2017年2月末)	第7期末 (2017年8月末)	差異 (第7期末－第6期末)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	6,514,047	7,606,126	1,092,079
信託現金及び信託預金	5,356,977	5,870,439	513,461
営業未収入金	11,604	13,736	2,131
前払費用	27,472	33,992	6,520
繰延税金資産	11	10	0
未収消費税等	228,750	0	△228,750
その他	2,153	2,611	458
流動資産合計	12,141,016	13,526,916	1,385,899
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	44,472,954	49,191,455	4,718,501
減価償却累計額	△2,899,608	△3,602,748	△703,139
信託建物(純額)	41,573,345	45,588,706	4,015,361
信託構築物	291,095	311,516	20,420
減価償却累計額	△56,893	△68,385	△11,491
信託構築物(純額)	234,202	243,130	8,928
信託機械及び装置	252,208	252,208	0
減価償却累計額	△56,840	△72,612	△15,772
信託機械及び装置(純額)	195,367	179,595	△15,772
信託工具、器具及び備品	22,632	24,074	1,441
減価償却累計額	△4,765	△6,649	△1,883
信託工具、器具及び備品(純額)	17,866	17,424	△441
信託土地	181,504,937	195,707,562	14,202,624
信託建設仮勘定	894	3,473	2,578
有形固定資産合計	223,526,613	241,739,893	18,213,279
無形固定資産			
信託借地権	8,471,289	8,471,289	0
その他	4,114	3,096	△1,018
無形固定資産合計	8,475,404	8,474,385	△1,018
投資その他の資産			
差入敷金及び保証金	20,000	20,576	576
長期前払費用	661,973	799,289	137,316
投資その他の資産合計	681,973	819,865	137,892
固定資産合計	232,683,991	251,034,144	18,350,153
繰延資産			
投資口交付費	77,171	59,894	△17,276
投資法人債発行費	40,642	36,816	△3,825
繰延資産合計	117,813	96,711	△21,102
資産合計	244,942,821	264,657,772	19,714,950

(単位:千円)

	第6期末 (2017年2月末)	第7期末 (2017年8月末)	差異 (第7期末－第6期末)
負債の部			
流動負債			
営業未払金	160,158	519,583	359,425
短期借入金	3,960,000	3,960,000	0
1年内返済予定の長期借入金	0	0	0
未払金	727,854	797,806	69,951
未払費用	41,228	44,554	3,326
未払法人税等	830	815	△14
未払消費税等	25,447	19,560	△5,887
前受金	1,110,564	1,272,420	161,856
預り金及び仮受金	188	199	0
流動負債合計	6,026,272	6,614,941	588,668
固定負債			
投資法人債	5,000,000	5,000,000	0
長期借入金	88,500,000	106,890,000	18,390,000
信託預り敷金及び保証金	9,912,149	10,571,234	659,084
固定負債合計	103,412,149	122,461,234	19,049,084
負債合計	109,438,422	129,076,175	19,637,753
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	132,051,528	132,051,528	0
剰余金			
当期末処分利益又は未処理損失(△)	3,452,871	3,530,068	77,197
剰余金合計	3,452,871	3,530,068	77,197
投資主資本合計	135,504,399	135,581,596	77,197
純資産合計	135,504,399	135,581,596	77,197
負債純資産合計	244,942,821	264,657,772	19,714,950

* 数値は全て千円未満を切捨てています。

HULIC &New SHIBUYA



所在地	東京都渋谷区
最寄駅	JR山手線ほか「渋谷」駅
駅徒歩	5分
延床面積	2,069.43㎡
賃貸可能面積 *3	898.62㎡
竣工年月	2017年4月

取得価格

3,150百万円

鑑定評価額 *1

3,190百万円

NOI利回り *2

3.4%

取得年月日

2017年6月30日

ハイライト

□ ヒューリックの自社開発商業施設「&New」シリーズ第一弾

- ・新しい(New)を付加(&)する「HULIC &New」というコンセプトのもと、渋谷初進出のテナントや人気店の新業態等を誘致

立地特性

□ 繁華性の高い「井の頭通り」沿いに立地

- ・渋谷の中でも繁華性の高い「渋谷センター街」の「井の頭通り」にあって、「センターこみち」及び「文化村通り」に接続する側道との角地に立地し、各街路間の回遊性が高く、集客力を確保
- ・今後は、周辺のパルコ跡地を始めとする複数の建替え計画の竣工により、更に多くの人通りを創出することが期待されるエリア

物件特性

□ ランドマーク性のある意匠性の高い外観

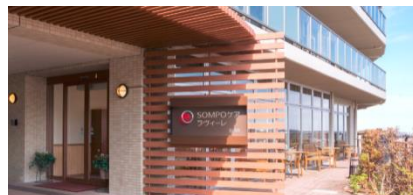
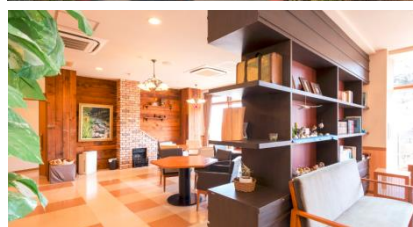
- ・ガラスブロックを互い違いに積み重ねたような意匠性の高い外観
- ・視認性の良好な角地にあって、ランドマーク性を有する建物

*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。

SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉



所在地	神奈川県鎌倉市
最寄駅	JR横須賀線 「北鎌倉」駅
駅徒歩	約 1.3km
延床面積	4,831.80㎡
賃貸可能面積	4,912.60㎡
竣工年月	2009年3月

取得価格

1,780百万円

鑑定評価額 *1

1,800百万円

NOI利回り *2

5.7%

取得年月日

2017年6月30日

ハイライト

□ 大手有料老人ホームオペレーターとの長期契約の締結

- ・SOMPOホールディングス株式会社の子会社である大手有料老人ホームオペレーターのSOMPOケアネクスト株式会社が一括賃借
- ・期間20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

□ 「北鎌倉」の丘陵地に所在する眺望のよい老人ホーム

- ・名刹、古刹の集積する「北鎌倉」駅北方の閑静な小高い住宅街にあって「大船」駅からのバス便によるアクセスも可能
- ・周辺には「かまくら景観百選」に選ばれた地点も存する等、良好な眺望が特徴

物件特性

□ 解放感、快適性に配慮した設計

- ・建物の中心に吹き抜けを配置し、1階ダイニングは天井も高く、トップライトによる採光を確保する等、開放感、快適性に配慮した設計
- ・地域内でも高価格帯に属する施設

*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。)

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

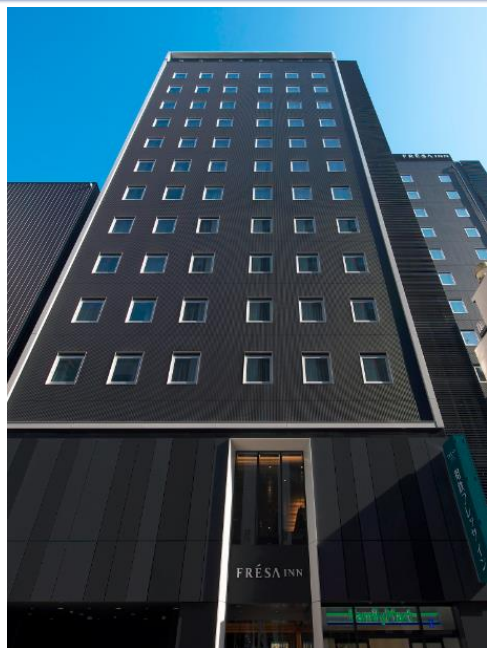
□ 先進的なデザインを採用した新築ビル

- ・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 本投資法人が追加取得する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。

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。

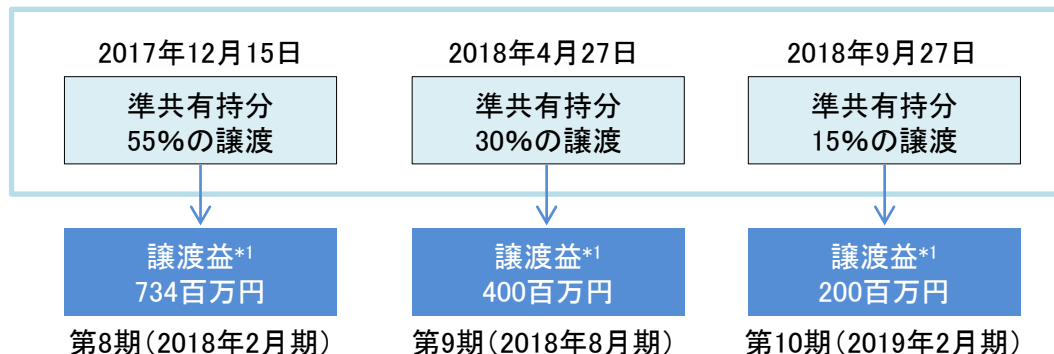
■ 譲渡物件概要

所在地		神奈川県横浜市西区
帳簿価格		11,765百万円
不動産鑑定評価額		13,100百万円
譲渡予定価格		13,100百万円
譲渡先		ヒューリック株式会社
譲渡予定日		2017年12月15日(準共有持分55%) 2018年04月27日(準共有持分30%) 2018年09月27日(準共有持分15%)
借地契約の概要	契約形態	建物譲渡特約付事業用定期借地契約
	契約満了日	2046年3月29日



■ 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勘案し、また、建物譲渡特約付事業用定期借地契約に基づく底地たる本物件のみの継続保有についても総合的に検討した結果、現時点で譲渡処分することが適切であると判断
- 同建物の実質的な所有者であるスポンサーとの間で、帳簿価額11,765百万円を上回る13,100百万円にて譲渡することについて合意



<譲渡代金の活用方法>

譲渡益分配後の残額については、

① 物件取得資金
への充当

又は/
及び

② 借入金の返済
資金への充当

投資主価値の着実な向上を図る

*1 上図の「譲渡益」は、「リーフみなとみらい(底地)」の2017年8月末時点の帳簿価額(11,765百万円)と譲渡予定価格(13,100百万円)の差額に、各譲渡における準共有持分割合を乗じて算出した参考値であり、実際の譲渡益の金額とは異なります。なお、「譲渡益」については、百万円未満を四捨五入して記載しています。

物件番号	OF-01	OF-02	OF-03	OF-04
物件名	ヒューリック神谷町ビル	ヒューリック九段ビル(底地)	虎ノ門ファーストガーデン	ラピロス六本木
現況写真				
所在地	東京都港区虎ノ門	東京都千代田区九段北	東京都港区虎ノ門	東京都港区六本木
最寄駅	東京メトロ日比谷線「神谷町」駅 徒歩1分	東京メトロ東西線ほか「九段下」 駅徒歩1分	東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒 歩1分	東京メトロ日比谷線ほか「六本 木」駅直結
取得価格	36,750百万円	11,100百万円	8,623百万円	6,210百万円
NOI利回り(*1)	4.3%	4.1%	4.5%	5.5%
竣工年月	1985年4月	—	2010年8月	1997年8月
構造・階層	SRC・S造地上11階地下2階	—	S・RC造地上12階地下2階	SRC・RC造地上10階地下2階
賃貸可能面積(*2)	22,740.96㎡	3,351.07㎡	5,689.97㎡	6,730.52㎡
稼働率(*3)	95.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	➢ 「神谷町」駅至近の立地 ➢ 延床面積約12,400坪の規模を誇り、約940坪の基準階面積を確保 ➢ 近年大規模リニューアルを実施 ➢ 近隣は、外国大使館が多く所在し、落ち着いた街並みを形成	➢ 「九段下」駅至近で、「目白通り」に面する立地 ➢ 「九段下」は、東京メトロ東西線・半蔵門線及び都営地下鉄新宿線等の複数路線が利用可能 ➢ 中心市街地の大規模画地で、オフィス立地として希少性あり	➢ 「虎ノ門」駅至近で、「桜田通り」に面する立地 ➢ ヒューリックによる建替物件で、築浅で高水準のスペックを保持 ➢ 平成24年度屋上・壁面・特殊緑化技術コンクールにおいて壁面・特殊緑化部門、環境大臣賞を受賞	➢ 「六本木」駅に直結し、「六本木通り」に面する立地 ➢ 東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線の駅直結のアクセスにより希少性あり ➢ 小規模画地が多い周辺エリア内で一定規模を保持

*1 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは第7期末(2017年8月末)時点の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

*2 第7期末(2017年8月末)時点における各物件に係る賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる数値(共有物件等においてはその持分に相当する数値)を記載しています。

*3 第7期末(2017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)	5.4%	4.5%	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	RC造地上9階	S・RC造地上10階地下1階	SRC造地上9階地下1階
賃貸可能面積(*2)	5,369.71㎡	3,728.36㎡	2,566.95㎡	2,858.48㎡
稼働率(*3)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	➢ 「新目白通り」に面する立地 ➢ 「高田馬場」駅は、JR山手線、東京メトロ東西線及び西武新宿線等の複数路線が利用可能 ➢ 周辺エリアは新規供給が少なく、オフィスストックが限定されるため、希少性あり	➢ 東京メトロ銀座線「神田」駅至近で、「中央通り」に面する立地 ➢ 最寄駅のほか、JR山手線「神田」駅、東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅等、別路線の複数駅から徒歩圏	➢ 「大手町」駅に近接する立地 ➢ 複数路線が乗り入れる最寄駅のほか、都営地下鉄新宿線「小川町」駅及びJR山手線ほか「神田」駅から徒歩圏	➢ 「水天宮前」駅に近接し、「新大橋通り」に面する立地 ➢ 最寄駅のほか、東京メトロ東西線「茅場町」駅、東京メトロ日比谷線「人形町」駅等から徒歩圏 ➢ 株式会社富士銀ビルディング(現:ヒューリック㈱)による建替物件

*1 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは第7期末(2017年8月末)時点の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

*2 第7期末(2017年8月末)時点における各物件に係る賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる数値(共有物件等においてはその持分に相当する数値)を記載しています。

*3 第7期末(2017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	38,149百万円	2,670百万円	2,100百万円	1,580百万円
NOI利回り(*1)	3.8%	4.8%	5.2%	5.4%
竣工年月	2013年2月	1988年7月	1992年1月	1990年10月
構造・階層	S造地上23階地下2階	SRC造地上8階	SRC・S造地上8階地下1階	S・SRC・RC造地上14階地下3階
賃貸可能面積(*2)	13,923.42㎡	3,137.09㎡	3,611.08㎡	1,429.74㎡
稼働率(*3)	100.0%	100.0%	100.0%	51.5%
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 ➢ 基準階床面積約900坪の整形な無柱空間メガフロアを有する、築浅かつ高スペックの大型複合ビル	➢ 「新御徒町」駅に近接し、「春日通り」に面する立地 ➢ 最寄駅のほか、東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅、JR山手線「御徒町」駅等、別路線の複数駅から徒歩圏 ➢ 近年、共用部を中心にリニューアルを実施	➢ 「甲州街道」に面する立地 ➢ 幹線道路沿いの角地に所在し、一定の視認性を確保 ➢ 小規模画地が多い周辺エリア内で一定規模を保持	➢ 日本有数のターミナル「池袋」駅に近接する立地 ➢ 「池袋」駅は、JR各線、東京メトロ各線、西武池袋線及び東武東上線等の複数路線が利用可能 ➢ 小規模画地が多い周辺エリア内で一定規模を保持

*1 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは第7期末(2017年8月末)時点の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

*2 第7期末(2017年8月末)時点における各物件に係る賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる数値(共有物件等においてはその持分に相当する数値)を記載しています。

*3 第7期末(2017年8月末)時点の数値となります。

物件番号	OF-13	OF-14	OF-15	OF-16
物件名	ゲートシティ大崎	ヒューリック虎ノ門ビル	ヒューリック渋谷一丁目ビル	ヒューリック東日本橋ビル
現況写真				
所在地	東京都品川区大崎	東京都港区虎ノ門	東京都渋谷区渋谷	東京都中央区東日本橋
最寄駅	JR山手線ほか・りんかい線「大崎」駅徒歩1分	東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩1分	東急東横線ほか「渋谷」駅徒歩5分	都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅徒歩2分
取得価格	4,370百万円	18,310百万円	5,100百万円	3,480百万円
NOI利回り(*1)	4.5%	3.8%	4.1%	4.6%
竣工年月	(業務商業棟)1999年1月 (住宅棟)1998年12月	2015年5月	1993年8月	1996年11月
構造・階層	(業務商業棟)S・RC・SRC造地上24階地下4階／(住宅棟)SRC・RC造地上20階地下2階	S造地上11階地下1階	S・SRC・RC造地上7階地下2階	S・SRC造地上9階地下1階
賃貸可能面積(*2)	3,835.78㎡	8,574.65㎡	2,817.65㎡	3,681.20㎡
稼働率(*3)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	「大崎」駅からペDESTリアンデッキで直結 - 多彩な都市機能が集積した複合大規模再開発ビルで、延床面積合計は約92,400坪 - 共用部もハイグレードかつ充実	「虎ノ門」駅に近接し、「外堀通り」に面する立地 - ヒューリックの開発物件で、最新鋭の免震・省エネ設備を保持 - DBJ Green Building認証制度の最高ランク「5つ星」を獲得	- 日本有数のターミナル「渋谷」を最寄駅とする立地 「渋谷」駅は、JR各線、東京メトロ各線、東急東横線等の複数路線が利用可能 - 駅周辺を中心に複数の大型複合再開発が進行	「東日本橋」駅に近接し、「清洲橋通り」に面する立地 - 最寄駅を含み、徒歩5分圏内の3駅3路線が利用可能 - 服飾系の卸問屋街として発展した歴史から、アパレル卸企業など特定業種からの需要が根強いエリア

*1 NOI利回り=NOI/取得価格 (NOI利回りは第7期末(2017年8月末)時点の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

*2 第7期末(2017年8月末)時点における各物件に係る賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる数値(共有物件等においてはその持分に相当する数値)を記載しています。

*3 第7期末(2017年8月末)時点の数値となります。

物件番号	OF-17
物件名	ヒューリック神保町ビル
現況写真	
所在地	東京都千代田区神田神保町
最寄駅	東京メトロ半蔵門線ほか「神保町」駅徒歩2分
取得価格	1,460百万円
NOI利回り(*1)	4.3%
竣工年月	1989年9月
構造・階層	SRC・S造地上8階地下1階
賃貸可能面積(*2)	1,561.38㎡
稼働率(*3)	100.0%
物件特性	➢ 「神保町」駅に近接し、「靖国通り」を北側に入った一角に所在 ➢ 最寄駅を含み、徒歩圏内の3駅7路線が利用可能 ➢ スポーツ、音楽、医療、教育など幅広いテナント需要を吸収するエリア

*1 NOI利回り＝NOI／取得価格（NOI利回りは第7期末（2017年8月末）時点の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。）

*2 第7期末（2017年8月末）時点における各物件に係る賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる数値（共有物件等においてはその持分に相当する数値）を記載しています。

*3 第7期末（2017年8月末）時点の数値となります。

物件番号	RE-01	RE-02	RE-03	RE-04
物件名	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
現況写真				
所在地	東京都品川区東大井		東京都千代田区神田佐久間町	東京都渋谷区神宮前
最寄駅	JR京浜東北線「大井町」駅徒歩1分		JR山手線ほか「秋葉原」駅徒歩1分	東京メトロ千代田線、副都心線「明治神宮前」駅徒歩7分
取得価格	9,456百万円	6,166百万円	3,200百万円	2,660百万円
NOI利回り(*1)	5.8%	5.8%	4.8%	4.6%
竣工年月	1989年9月	1989年9月	1993年6月	2000年9月
構造・階層	SRC造地上8階地下2階	SRC造地上10階地下3階	RC造地上9階地下2階	RC・S造地上6階地下2階
賃貸可能面積(*2)	14,485.66㎡	10,612.67㎡	2,169.41㎡	1,656.24㎡
稼働率(*3)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	「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一棟一括賃貸(中下層階は飲食店)	
			- ファッション路面店の多い「キャットストリート」に面する立地 1～2Fが物販店、3F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	

*1 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは第7期末(2017年8月末)時点の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

*2 第7期末(2017年8月末)時点における各物件に係る賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる数値(共有物件等においてはその持分に相当する数値)を記載しています。

*3 第7期末(2017年8月末)時点の数値となります。

物件番号	RE-05	RE-06	RE-07	RE-08
物件名	ヒューリック新宿三丁目ビル	横浜山下町ビル	リーフみなとみらい(底地)	オーキッドスクエア
現況写真				
所在地	東京都新宿区新宿	神奈川県横浜市中区山下町	神奈川県横浜市西区みなとみらい	東京都千代田区有楽町
最寄駅	東京メトロ丸ノ内線ほか「新宿三丁目」駅徒歩1分	横浜高速鉄道みなとみらい線「元町・中華街」駅徒歩1分	横浜高速鉄道みなとみらい線「みなとみらい」駅徒歩3分	東京メトロ日比谷線「日比谷」駅徒歩3分
取得価格	5,550百万円	4,850百万円	11,700百万円	3,502百万円
NOI利回り(*1)	4.1%	5.3%	4.3%	4.2%
竣工年月	1983年6月	1993年7月	—	2009年1月
構造・階層	S・SRC・RC造地上7階地下1階	SRC造地上7階地下2階	—	RC造地上8階地下1階
賃貸可能面積(*2)	1,351.15㎡	8,958.70㎡	5,500.04㎡	1,334.88㎡
稼働率(*3)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	➢ 「新宿三丁目」駅至近で、「新宿通り」に面する立地 ➢ 「新宿三丁目」駅は、東京メトロ丸の内線、副都心線、都営地下鉄新宿線等の複数路線が利用可能 ➢ 日本最大のターミナル「新宿」駅近接の高度商業集積地	➢ 「元町・中華街」駅に近接 ➢ 横浜ベイサイドの象徴たる山下公園に近接し、ブランドショップの集積するエリアに立地 ➢ 先進性の高い高級セレクトショップに一棟一括賃貸	➢ みなとみらい21地区のほぼ中央にあって、「グランモール公園」沿いの商業立地 ➢ 三方を街路及び公園に囲まれ、視認性が高い ➢ 大手インテリア企業を核とする大規模商業施設の底地	➢ 「日比谷」駅、「銀座」駅及び「有楽町」駅等の複数駅から程近い商業立地 ➢ 銀座・有楽町エリアにあって、JR山手線高架下の飲食店舗が連担する人通りの多い街路沿い ➢ 前面のカーテンウォールは人目を惹き、一定の存在感を発揮

*1 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは第7期末(2017年8月末)時点の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

*2 第7期末(2017年8月末)時点における各物件に係る賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる数値(共有物件等においてはその持分に相当する数値)を記載しています。

*3 第7期末(2017年8月末)時点の数値となります。

物件番号	RE-09	RE-10	RE-11
物件名	ヒューリック等々カビル	ヒューリック大森ビル	HULIC &New SHIBUYA
現況写真			
所在地	東京都世田谷区等々力	東京都品川区南大井	東京都渋谷区宇田川町
最寄駅	東急大井町線「等々力」駅徒歩1分	JR京浜東北線「大森」駅徒歩2分	JR山手線ほか「渋谷」駅徒歩5分
取得価格	1,200百万円	3,420百万円	3,150百万円
NOI利回り(*1)	5.4%	4.7%	3.4%
竣工年月	1990年8月	2017年1月	2017年4月
構造・階層	SRC造地上3階地下2階	S造地上9階	S造地上10階地下2階
賃貸可能面積(*2)	1,593.58㎡	2,666.52㎡	898.62㎡
稼働率(*3)	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	「等々力」駅至近で、東急大井町線沿いの区道と面する立地 「等々力」駅の正面に位置し、同駅からの視認性も良好 - 住宅地を後背地とした、駅勢圏生活者のデイリーニーズに対応する生活利便型駅前商業施設	「大森」駅に近接し、同駅東口駅前広場(バスロータリー)に接面する立地 - 周辺には大森駅東口商店街やミルバ商店街(アーケード街)が広がり、就業者、周辺居住者で賑わうエリア - 壁面及び外構に緑化(植栽)を施した外観	- 日本有数のターミナル「渋谷」を最寄駅とする立地 - センター街の各街路間の回遊客に対して訴求できる点が強み - ヒューリックにおける都市型商業施設「HULIC &New」の第一弾 - ガラスブロックを互い違いに積み重ねたような意匠性の高い外観

*1 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは第7期末(2017年8月末)時点の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

*2 第7期末(2017年8月末)時点における各物件に係る賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる数値(共有物件等においてはその持分に相当する数値)を記載しています。

*3 第7期末(2017年8月末)時点の数値となります。

物件番号	NH-01	NH-02	NH-03	NH-04
物件名	アリア松原	トラストガーデン用賀の杜	トラストガーデン桜新町	トラストガーデン杉並宮前
現況写真				
所在地	東京都世田谷区松原	東京都世田谷区用賀	東京都世田谷区弦巻	東京都杉並区宮前
最寄駅	京王線「明大前」駅徒歩10分	東急田園都市線「用賀」駅徒歩14分	東急田園都市線「駒沢大学」駅徒歩13分	京王井の頭線「富士見ヶ丘」駅徒歩12分
取得価格	3,244百万円	5,390百万円	2,850百万円	2,760百万円
NOI利回り(*1)	6.0%	6.0%	5.9%	5.9%
竣工年月	2005年9月	2005年9月	2005年8月	2005年4月
構造・階層	RC造地上4階	RC造地上3階	RC造地上3階	RC造地上3階
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 - ヘルスケア最大手の一角を占める㈱ベネッセホールディングス系列のオペレーターが施設を運営し、「アリア」は同社の最高価格帯ブランドの位置付け - 日本橋興業㈱(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 - 会員制宿泊施設・メディカル事業等を展開するリゾートトラスト㈱系列のオペレーターが施設を運営 - 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 - 会員制宿泊施設・メディカル事業等を展開するリゾートトラスト㈱系列のオペレーターが施設を運営 - 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 - 会員制宿泊施設・メディカル事業等を展開するリゾートトラスト㈱系列のオペレーターが施設を運営 - ハード面では、居室設備に加えて中庭を有している点が特徴

*1 NOI利回り=NOI/取得価格 (NOI利回りは第7期末(2017年8月末)時点の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

*2 第7期末(2017年8月末)時点における各物件に係る賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる数値(共有物件等においてはその持分に相当する数値)を記載しています。

*3 第7期末(2017年8月末)時点の数値となります。

物件番号	NH-05	NH-06	HT-01
物件名	トラストガーデン常磐松	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	相鉄フレッサイン銀座七丁目(土地)
現況写真			
所在地	東京都渋谷区東	神奈川県鎌倉市大船	東京都中央区銀座
最寄駅	東京メトロ銀座線ほか「表参道」駅徒歩13分	JR横須賀線「北鎌倉」駅約1.3km	東京メトロ銀座線ほか「銀座」駅徒歩5分
取得価格	3,030百万円	1,780百万円	4,370百万円
NOI利回り(*1)	4.7%	5.7%	3.8%
竣工年月	2016年1月	2009年3月	-
構造・階層	RC造地上6階地下1階	SRC地上3階	-
賃貸可能面積(*2)	2,893.82㎡	4,912.60㎡	352.36㎡
稼働率(*3)	100.0%	100.0%	100.0%
物件特性	➢ 「常磐松」の旧地名で知られる高級住宅地の閑静な一角に立地 ➢ 会員制宿泊施設・メディカル事業等を展開するリゾートトラスト(株)系列のオペレーターが施設を運営 ➢ 環境配慮型の設備を導入し、外観デザイン、車寄せ等によりグレード感を創出	➢ 「北鎌倉」駅北方にあって、丘陵地の閑静な住宅街に立地 ➢ 周辺には「かまくら景観百選」に選ばれた地点がある等、鎌倉・大船市街を一望できる眺望が特徴 ➢ 大手損害保険会社SOMPOホールディングス(株)系列のオペレーターが施設を運営	➢ 「銀座」駅を最寄りとし、「中央通り」及び「昭和通り」に挟まれた街区の一角に立地 ➢ 日本を代表する商業地「銀座」にあって、複数の開発計画が進行するエリアに所在 ➢ 土地上の建物は、相鉄グループが自社ブランドでホテルを運営

*1 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは第7期末(2017年8月末)時点の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

*2 第7期末(2017年8月末)時点における各物件に係る賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる数値(共有物件等においてはその持分に相当する数値)を記載しています。

*3 第7期末(2017年8月末)時点の数値となります。

物件番号	NW-01	NW-02	NW-03	NW-04
物件名	池袋ネットワークセンター	田端ネットワークセンター	広島ネットワークセンター	熱田ネットワークセンター
現況写真				
所在地	東京都豊島区上池袋	東京都北区田端	広島県広島市東区光町	愛知県名古屋市熱田区幡野町
取得価格	4,570百万円	1,355百万円	1,080百万円	1,015百万円
NOI利回り(*1)	5.1%	5.7%	6.5%	6.0%
竣工年月	2001年1月	1998年4月	2001年10月	1997年5月
構造・階層	S・SRC造地上6階地下1階	RC造地上4階地下1階	S・SRC造地上7階	RC造地上3階地下1階
賃貸可能面積(*2)	12,773.04㎡	3,832.73㎡	5,208.54㎡	4,943.10㎡
稼働率(*3)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

*1 NOI利回り=NOI/取得価格 (NOI利回りは第7期末(2017年8月末)時点の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

*2 第7期末(2017年8月末)時点における各物件に係る賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる数値(共有物件等においてはその持分に相当する数値)を記載しています。

*3 第7期末(2017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	北海道札幌市北区北九条西	京都府木津川市木津雲村
取得価格	305百万円	7,060百万円	2,510百万円	1,250百万円
NOI利回り(*1)	8.8%	5.4%	5.5%	5.9%
竣工年月	1994年9月	1995年6月	2002年1月	2001年5月
構造・階層	S・RC造地上6階地下1階	SRC造地上8階地下2階	S造地上5階	SRC・S造地上3階
賃貸可能面積(*2)	2,211.24㎡	23,338.00㎡	9,793.57㎡	9,273.44㎡
稼働率(*3)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

*1 NOI利回り=NOI/取得価格 (NOI利回りは第7期末(2017年8月末)時点の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

*2 第7期末(2017年8月末)時点における各物件に係る賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる数値(共有物件等においてはその持分に相当する数値)を記載しています。

*3 第7期末(2017年8月末)時点の数値となります。

7. 物件別鑑定評価額の状況

(単位: 百万円) (*1)

物件名	① 取得価格	② 帳簿価格 (2017年8月末)	③ 鑑定評価額(2017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(28物件)／小計	207,146	207,449	237,105	240,197		234,716			29,655		
オフィス(17物件)／小計	152,292	152,472	173,455	175,802	3.6%	171,641	3.3%	3.7%	20,982		
OF-01	ヒューリック神谷町ビル	36,750	36,985	42,400	43,500	3.5%	41,900	3.3%	3.7%	大和不動産鑑定	5,414
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	8,407	11,000	10,900	3.5%	11,000	3.2%	3.6%	シービーアールイー	2,592
OF-04	ラピロス六本木	6,210	6,701	8,070	8,170	3.7%	7,970	3.4%	3.9%	日本不動産研究所	1,368
OF-05	ヒューリック高田馬場ビル	3,900	3,834	4,750	4,670	4.1%	4,790	3.9%	4.3%	大和不動産鑑定	915
OF-06	ヒューリック神田ビル	3,780	3,668	4,010	4,300	3.9%	3,890	4.0%	4.1%	谷澤総合鑑定所	341
OF-07	ヒューリック神田橋ビル	2,500	2,523	2,890	2,920	3.7%	2,870	3.5%	3.9%	大和不動産鑑定	366
OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル	2,210	2,195	2,850	2,820	4.2%	2,860	4.3%	4.4%	谷澤総合鑑定所	654
OF-09	御茶ノ水ソラシティ	38,149	37,617	42,315	42,532	3.4%	41,881	3.1%	3.5%	日本不動産研究所	4,697
OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル	2,670	2,667	2,940	2,980	4.1%	2,900	3.9%	4.3%	日本不動産研究所	272
OF-11	笹塚サウスビル	2,100	2,159	2,170	2,180	4.7%	2,160	4.4%	4.9%	日本不動産研究所	10
OF-12	東京西池袋ビルディング	1,580	1,625	1,890	1,930	4.3%	1,850	4.1%	4.5%	日本不動産研究所	264
OF-13	ゲートシティ大崎	4,370	4,515	4,490	4,510	3.7%	4,470	3.3%	3.8%	日本不動産研究所	△25
OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル	18,310	18,244	20,800	20,900	3.3%	20,600	3.0%	3.4%	日本不動産研究所	2,555
OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル	5,100	5,126	5,310	5,790	3.5%	5,110	3.6%	3.7%	谷澤総合鑑定所	183
OF-16	ヒューリック東日本橋ビル	3,480	3,501	3,590	3,700	4.2%	3,540	4.3%	4.4%	谷澤総合鑑定所	88
OF-17	ヒューリック神保町ビル	1,460	1,506	1,480	1,500	4.1%	1,450	3.9%	4.3%	日本不動産研究所	△26
商業施設(11物件)／小計	54,854	54,976	63,650	64,395	4.0%	63,075	3.9%	4.1%		8,673	
RE-01	大井町再開発ビル2号棟	9,456	9,432	12,200	12,400	4.1%	12,100	4.2%	4.3%	谷澤総合鑑定所	2,767
RE-02	大井町再開発ビル1号棟	6,166	6,290	7,460	7,510	4.3%	7,440	4.4%	4.5%	谷澤総合鑑定所	1,169
RE-03	ダイニングスクエア秋葉原ビル	3,200	3,202	3,750	3,810	4.0%	3,680	3.8%	4.2%	日本不動産研究所	547
RE-04	ヒューリック神宮前ビル	2,660	2,654	3,500	3,560	3.4%	3,470	3.5%	3.6%	谷澤総合鑑定所	845
RE-05	ヒューリック新宿三丁目ビル	5,550	5,561	6,180	6,340	3.6%	6,020	3.2%	3.8%	日本不動産研究所	618
RE-06	横浜山下町ビル	4,850	4,759	5,560	5,630	4.5%	5,480	4.3%	4.7%	日本不動産研究所	800
RE-07	リーフみなとみらい(底地) (※3)	11,700	11,765	13,100			13,100	3.9%		大和不動産鑑定	1,334
RE-08	オーキッドスクエア	3,502	3,507	3,920	4,010	3.6%	3,880	3.4%	3.8%	大和不動産鑑定	412
RE-09	ヒューリック等々力ビル	1,200	1,210	1,260	1,270	4.6%	1,250	4.7%	4.8%	谷澤総合鑑定所	49
RE-10	ヒューリック大森ビル	3,420	3,429	3,530	3,510	4.5%	3,530	4.3%	4.6%	シービーアールイー	100
RE-11	HULIC & New SHIBUYA	3,150	3,162	3,190	3,255	3.3%	3,125	3.1%	3.5%	日本不動産研究所	27
次世代アセット(15物件)／小計	42,569	42,761	48,458	48,779		48,067				5,696	
有料老人ホーム(6物件)／小計	19,054	19,207	23,270	23,420	4.6%	23,090	4.2%	4.8%		4,062	
NH-01	アリア松原	3,244	3,207	4,280	4,300	4.4%	4,250	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	5,365	6,790	6,830	4.7%	6,750	4.3%	4.9%	日本不動産研究所	1,424
NH-03	トラストガーデン桜新町	2,850	2,883	3,610	3,630	4.6%	3,590	4.2%	4.8%	日本不動産研究所	726
NH-04	トラストガーデン杉並宮前	2,760	2,788	3,490	3,510	4.6%	3,470	4.2%	4.8%	日本不動産研究所	701
NH-05	トラストガーデン常盤松	3,030	3,090	3,300	3,340	4.2%	3,250	4.0%	4.4%	日本不動産研究所	209
NH-06	SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	1,780	1,872	1,800	1,810	5.4%	1,780	5.2%	5.6%	日本不動産研究所	△72
ネットワークセンター(8物件)／小計	19,145	19,156	20,598	20,739	5.1%	20,427	4.9%	5.3%		1,441	
NW-01	池袋ネットワークセンター	4,570	4,541	5,240	5,300	4.4%	5,180	4.2%	4.6%	日本不動産研究所	698
NW-02	田端ネットワークセンター	1,355	1,368	1,560	1,570	4.9%	1,540	4.7%	5.1%	日本不動産研究所	191
NW-03	広島ネットワークセンター	1,080	1,059	1,220	1,220	5.7%	1,210	5.5%	5.9%	日本不動産研究所	160
NW-04	熱田ネットワークセンター	1,015	1,000	1,100	1,110	5.4%	1,090	5.2%	5.6%	日本不動産研究所	99
NW-05	長野ネットワークセンター	305	310	368	369	6.9%	367	6.7%	7.1%	日本不動産研究所	57
NW-06	千葉ネットワークセンター	7,060	7,097	7,190	7,230	5.2%	7,140	5.0%	5.4%	日本不動産研究所	92
NW-07	札幌ネットワークセンター	2,510	2,559	2,600	2,620	5.2%	2,580	5.0%	5.4%	日本不動産研究所	40
NW-08	京阪奈ネットワークセンター	1,250	1,220	1,320	1,320	5.5%	1,320	5.3%	5.7%	日本不動産研究所	99
ホテル(1物件)／小計	4,370	4,397	4,590	4,620	3.6%	4,550	3.1%	3.8%		192	
HT-01	相鉄フレックス銀座七丁目(土地)	4,370	4,397	4,590	4,620	3.6%	4,550	3.1%	3.8%	日本不動産研究所	192
全物件(43物件)合計	249,715	250,211	285,563	288,976		282,783				35,351	

*1 取得価格は四捨五入、帳簿価格は百万円未満を切捨てています。

*2 各利回りの小計は、2017年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。

*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。

8. 物件別鑑定評価額一覧(対前期比)

(単位:百万円)

物件名	鑑定評価額			還元利回り(直接還元法)			鑑定機関
	① 2017年2月末	② 2017年8月末	③ 差異 ②-①	④ 2017年2月末 (*1)	⑤ 2017年8月末 (*1)	⑥ 差異 ⑤-④	
東京コマーシャル・プロパティ(28物件)ノ小計	234,085	237,105	3,020				
オフィス(17物件)ノ小計	171,535	173,455	1,920	3.7%	3.6%	△0.1%	
OF-01 ヒューリック神谷町ビル	41,200	42,400	1,200	3.6%	3.5%	△0.1%	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	10,800	11,000	200	3.6%	3.5%	△0.1%	シービーアールイー
OF-04 ラビロス六本木	8,050	8,070	20	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	4,630	4,750	120	4.2%	4.1%	△0.1%	大和不動産鑑定
OF-06 ヒューリック神田ビル	4,110	4,010	△100	4.0%	3.9%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
OF-07 ヒューリック神田橋ビル	2,820	2,890	70	3.8%	3.7%	△0.1%	大和不動産鑑定
OF-08 ヒューリック蛸殻町ビル	2,750	2,850	100	4.3%	4.2%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
OF-09 御茶ノ水ソランティ	42,315	42,315	0	3.5%	3.4%	△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	2,940	2,940	0	4.1%	4.1%	0.0%	日本不動産研究所
OF-11 笹塚サウスビル	2,170	2,170	0	4.7%	4.7%	0.0%	日本不動産研究所
OF-12 東京西池袋ビルディング	1,800	1,890	90	4.4%	4.3%	△0.1%	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	3.4%	3.3%	△0.1%	日本不動産研究所
OF-15 ヒューリック渋谷一丁目ビル(*2)	5,170	5,310	140	3.6%	3.5%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
OF-16 ヒューリック東日本橋ビル(*2)	3,510	3,590	80	4.3%	4.2%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
OF-17 ヒューリック神保町ビル(*2)	1,480	1,480	0	4.1%	4.1%	0.0%	日本不動産研究所
商業施設(11物件)ノ小計	62,550	63,650	1,100	4.1%	4.0%	△0.1%	
RE-01 大井町再開発ビル2号棟	11,900	12,200	300	4.2%	4.1%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
RE-02 大井町再開発ビル1号棟	7,320	7,460	140	4.4%	4.3%	△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	3,700	3,750	50	4.1%	4.0%	△0.1%	日本不動産研究所
RE-04 ヒューリック神宮前ビル	3,430	3,500	70	3.5%	3.4%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
RE-05 ヒューリック新宿三丁目ビル	6,100	6,180	80	3.7%	3.6%	△0.1%	日本不動産研究所
RE-06 横浜山下町ビル	5,440	5,560	120	4.6%	4.5%	△0.1%	大和不動産鑑定
RE-07 リーフみなどみらい(底地)(*3)	13,000	13,100	100				日本不動産研究所
RE-08 オーキッドスクエア	3,770	3,920	150	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	1,220	1,260	40	4.7%	4.6%	△0.1%	谷澤総合鑑定所
RE-10 ヒューリック大森ビル(*2)	3,480	3,530	50	4.6%	4.5%	△0.1%	シービーアールイー
RE-11 HULIC & New SHIBUYA(*2)	3,190	3,190	0	3.3%	3.3%	0.0%	日本不動産研究所
次世代アセット(15物件)ノ小計	48,438	48,458	20				
有料老人ホーム(6物件)ノ小計	23,250	23,270	20	4.6%	4.6%	0.0%	
NH-01 アリア松原	4,280	4,280	0	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	6,790	0	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	3,610	0	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	3,490	0	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	3,280	3,300	20	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(*2)	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	20,598	0	5.1%	5.1%	0.0%	
NW-01 池袋ネットワークセンター	5,240	5,240	0	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	1,560	0	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	1,220	0	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	368	0	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	7,190	0	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(1物件)ノ小計	4,590	4,590	0	3.6%	3.6%	0.0%	
HT-01 相鉄フレッサイン銀座七丁目(土地)	4,590	4,590	0	3.6%	3.6%	0.0%	日本不動産研究所
全物件(43物件)合計	282,523	285,563	3,040				

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

*2 第7期取得資産について、2017年2月末欄には取得時点の数値を記載のうえ、各種数値を算出しています。

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

主要な財務指標の推移

	第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)
有利子負債総額	60,700百万円	68,470百万円	80,770百万円	81,470百万円	97,460百万円	115,850百万円
固定金利比率*1 (金利スワップによる 固定化含む)	93.5%	94.2%	95.1%	94.3%	95.9%	96.6%
平均利率*1	0.77%	0.77%	0.71%	0.71%	0.70%	0.69%
平均利率*1 (アップフロントフィー含む)	0.91%	0.91%	0.85%	0.84%	0.84%	0.83%
平均残存期間*1	5.1年	4.9年	4.8年	4.3年	4.9年	4.9年

投資法人債の発行状況

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

レンダーフォーメーション*2

借入先	残高 (百万円)	シェア*3
みずほ銀行	32,439	29.3%
三井住友銀行	23,901	21.6%
三菱東京UFJ銀行	13,418	12.1%
みずほ信託銀行	10,583	9.5%
日本政策投資銀行	7,962	7.2%
三井住友信託銀行	7,962	7.2%
農林中央金庫	7,962	7.2%
りそな銀行	2,400	2.2%
信金中央金庫	921	0.8%
あおぞら銀行	921	0.8%
新生銀行	921	0.8%
明治安田生命保険	730	0.7%
日本生命保険	730	0.7%

コミットメントラインの状況

金融機関	設定額	期限
みずほ銀行	100億円	2018年2月7日
三井住友銀行		
三菱東京UFJ銀行		

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

*2 第7期末(2017年8月末)時点の状況です。

*3 借入金残高(総額)に対する比率で、小数第2位を四捨五入しています。

	エンドテナント名	物件名称	賃貸面積*1 (㎡)	面積比率*1 (%)	契約満了日	契約形態
01	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	29.3	2027年11月05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05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05日*2 (長野ネットワークセンター) 2028年03月27日 (千葉ネットワークセンター) 2028年05月22日 (札幌ネットワークセンター)	定期建物賃貸借契約
02	ヒューリック株式会社	ヒューリック九段ビル(底地) 大井町再開発ビル2号棟 大井町再開発ビル1号棟 リーフみなとみらい(底地)*4 相鉄フレックスイン銀座七丁目(土地) ヒューリック虎ノ門ビル ヒューリック大森ビル	37,183.93	15.3	2063年02月06日 2019年02月06日 *3 2046年03月29日 2046年09月15日 2018年02月28日 2022年03月30日	事業用定期借地契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 建物譲渡特約付 事業用定期借地契約 共有者間協定 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
03	トラストガーデン株式会社	トラストガーデン用賀の杜 トラストガーデン桜新町 トラストガーデン杉並宮前 トラストガーデン常盤松	16,547.82	6.8	2028年01月24日 2028年01月24日 2028年01月24日 2036年02月29日	普通建物賃貸借契約
04	株式会社バーニーズジャパン	横浜山下町ビル	8,958.70	3.7	(注)	(注)
05	株式会社ベネッセスタイルケア	アリア松原	5,454.48	2.2	2030年09月30日	普通建物賃貸借契約
06	SOMPOケアネクスト株式会社	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	4,912.60	2.0	2029年03月31日	普通建物賃貸借契約
07	日本製紙株式会社	御茶ノ水ソラシティ	4,555.25	1.9	(注)	定期建物賃貸借契約
08	みずほ証券株式会社	御茶ノ水ソラシティ	3,668.44	1.5	(注)	定期建物賃貸借契約
09	三井不動産株式会社	ゲートシティ大崎	3,527.58	1.4	2019年01月05日	普通建物賃貸借契約
10	Jトラスト株式会社	虎ノ門ファーストガーデン	3,052.05	1.3	2018年11月30日	普通建物賃貸借契約

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

*1 「賃貸面積」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約上の賃貸面積合計(本投資法人の持分等相当)を記載し、「面積比率」は、総賃貸面積に対する比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

*2 本物件については、2017年8月31日以降にテナントとの間で新たな賃貸借契約が締結されており、当該賃貸借契約における「契約満了日」は2024年11月5日です。

*3 「大井町再開発ビル1号棟」に係る従前の賃貸借契約は、2017年9月27日に更新され、現在は期間の定めのない賃貸借契約となっています。

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

所有者別投資口数 *1 *2

	第6期末 (2017年2月末)		第7期末 (2017年8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	51,750	5.0%	52,561	5.0%	811	0.1%
金融機関	603,239	57.7%	599,850	57.4%	-3,389	-0.3%
都市銀行	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
地方銀行	38,337	3.7%	46,048	4.4%	7,711	0.7%
信託銀行	533,459	51.0%	516,020	49.4%	-17,439	-1.7%
生命保険会社	9,249	0.9%	11,610	1.1%	2,361	0.2%
損害保険会社	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
信用金庫	16,260	1.6%	17,929	1.7%	1,669	0.2%
その他	5,934	0.6%	8,243	0.8%	2,309	0.2%
その他国内法人	140,471	13.4%	140,993	13.5%	522	0.1%
外国人	236,340	22.6%	237,338	22.7%	998	0.1%
証券会社	13,200	1.3%	14,258	1.4%	1,058	0.1%
合計	1,045,000	100.0%	1,045,000	100.0%	0	-

所有者別投資主数 *1 *2

	第6期末 (2017年2月末)		第7期末 (2017年8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	6,787	93.2%	6,737	93.1%	-50	-0.2%
金融機関	103	1.4%	109	1.5%	6	0.1%
都市銀行	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
地方銀行	27	0.4%	27	0.4%	0	0.0%
信託銀行	14	0.2%	15	0.2%	1	0.0%
生命保険会社	5	0.1%	6	0.1%	1	0.0%
損害保険会社	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
信用金庫	35	0.5%	36	0.5%	1	0.0%
その他	22	0.3%	25	0.3%	3	0.0%
その他国内法人	197	2.7%	201	2.8%	4	0.1%
外国人	175	2.4%	173	2.4%	-2	0.0%
証券会社	18	0.2%	18	0.2%	0	0.0%
合計	7,280	100.0%	7,238	100.0%	-42	-

主要投資主 *2

	投資主名	保有投資口数	保有比率*3
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	230,400	22.04%
2	ヒューリック株式会社	120,120	11.49%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	116,863	11.18%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	103,845	9.93%
5	NOMURA BANK(LUXEMBOURG)S.A.	63,006	6.02%
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	37,515	3.58%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	19,585	1.87%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	11,391	1.09%
9	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	10,607	1.01%
10	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	10,126	0.96%

*1 比率は小数第2位を四捨五入しています。

*2 第6期末(2017年2月末)及び第7期末(2017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位を切り捨てています。

本投資法人の基本理念

1. 中長期的な投資主価値の最大化

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

2. スポンサーとの企業理念の共有

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

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

本投資法人のポートフォリオ構築方針

東京コマーシャル・プロパティ

オフィス

商業施設



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

次世代アセット

有料老人ホーム

ネットワークセンター

ホテル

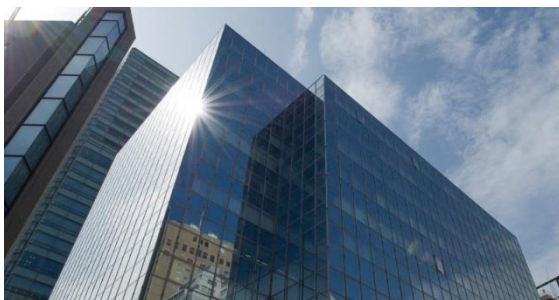


- ・将来的な社会的ニーズの高まりを背景として、将来にわたって堅実な需要が見込まれると本投資法人が判断する賃貸不動産
- ・有料老人ホーム、ネットワークセンター、ホテルに全体の10~20%程度を投資
- ・原則としてシングルテナントとの間に長期賃貸借契約を締結
- ・テナントの事業、財務内容及び運営力を慎重に評価

“立地”への徹底的なこだわり ～ 立地の優位性 ～

TOKYO オフィス OFFICE PROPERTIES

- (1) 東京23区
- (2) 最寄駅から
徒歩5分以内
(原則)



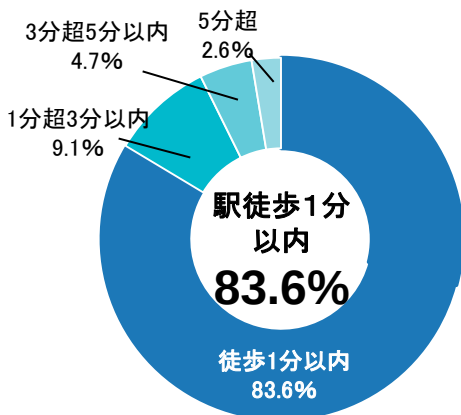
TOKYO 商業施設 RETAIL PROPERTIES

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

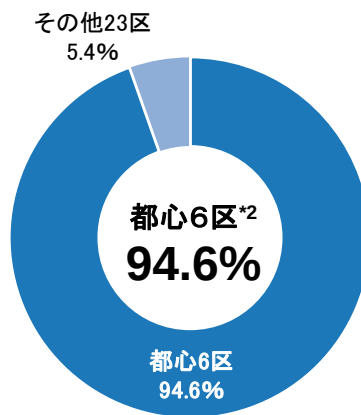


ポートフォリオ(オフィス)の状況

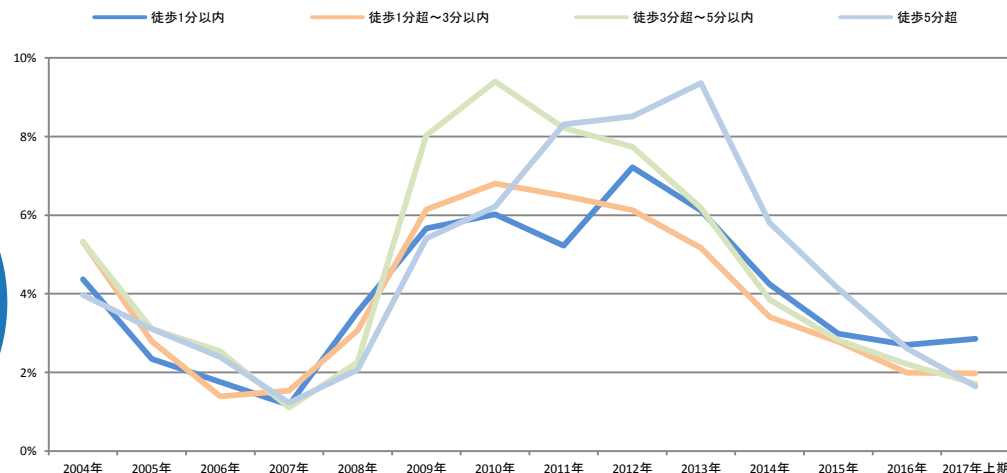
最寄駅からの徒歩分数別*1



エリア別*1



駅距離別空室率の推移(東京23区)*3



*1 第7期末(2017年8月末)のポートフォリオにおける取得価格に基づく割合です。

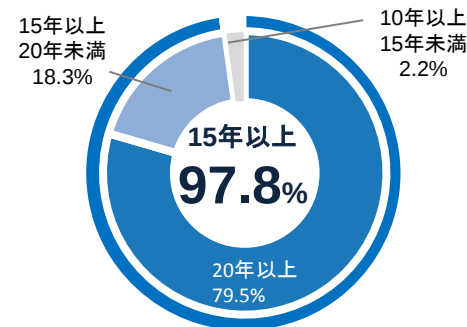
*2 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。

*3 (出所)シービーアールイー株式会社「東京オフィスマーケットの優位性確認に係るマーケット基礎調査」(調査時点2017年9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

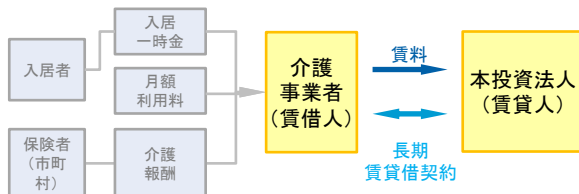


有料老人ホーム



- 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

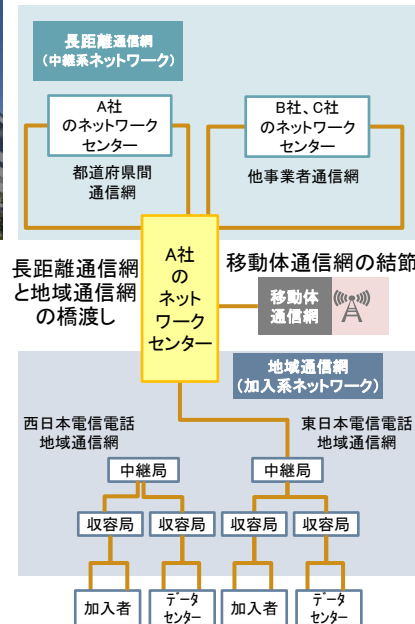
(ご参考) 有料老人ホームのキャッシュフロー構造



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7期末(2017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」

*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
		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
	開発	2015年	グレーシア調布
			ヒューリック志村坂上
		2017年	ヒューリック大森ビル 取得済
ホテル	開発		HULIC &New SHIBUYA 取得済
			HULIC &New SHINBASHI 取得済
		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	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)
		2019年	秋葉原開発用地
商業施設	開発	2017年	京都四条通開発計画(当社部分) ヒューリック渋谷公園通りビル計画
		2018年	吉祥寺南町1丁目開発計画
		2019年	宇田川町32開発計画
		2020年	東京地下鉄六本木7丁目計画 新宿3-17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	新設板橋PJ 新設目白PJ 新設神田駿河台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 箱根強羅ふふ開発計画
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 横浜山手町開発計画
		2019年	文京弥生開発計画 荻窪開発計画
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

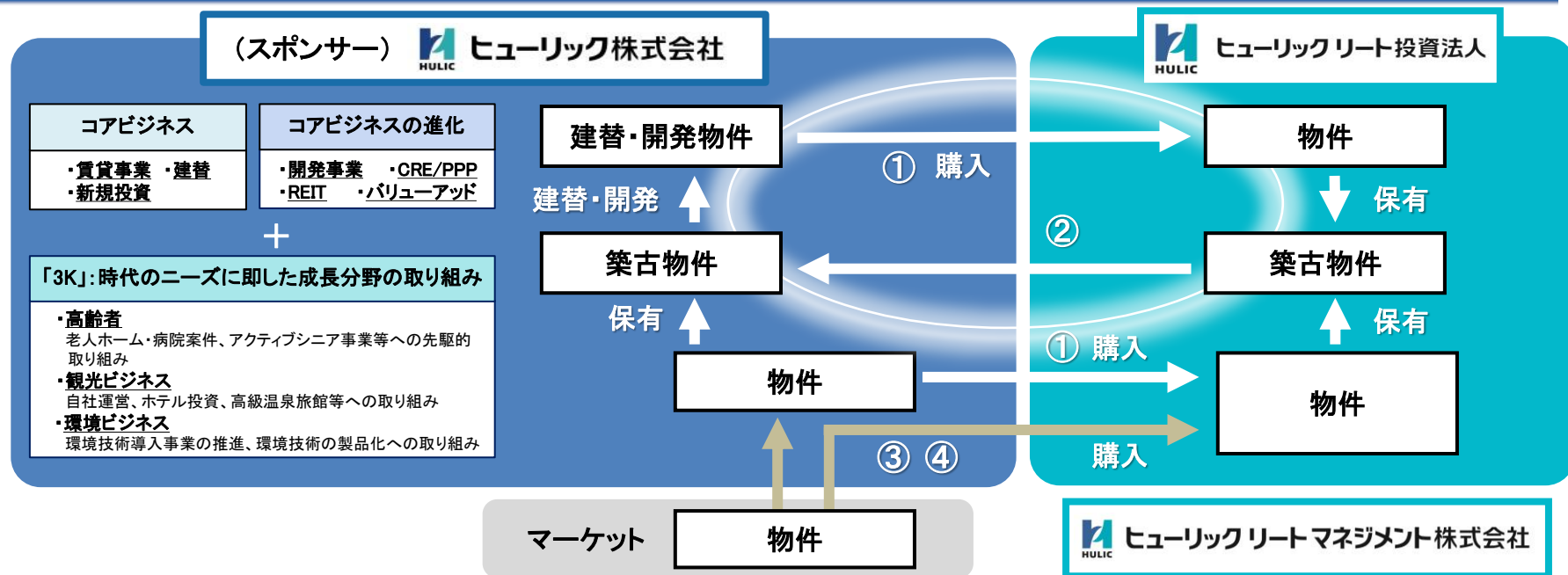
■ 実績(2012年以降)

主要用途	取得年	物件名	主要用途	取得年	物件名	主要用途	取得年	物件名
オフィス	2012年	ヒューリック銀座7丁目ビル	商業施設	2013年	ヒューリック新宿三丁目ビル 取得済	高齢者施設	2012年	トラストガーデン用賀の杜 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ーブ神保町			トラストガーデン桜新町 取得済
		ヒューリック神谷町ビル 取得済			ヒューリック神宮前ビル 取得済			トラストガーデン杉並宮前 取得済
	2015年	ヒューリック銀座一丁目ビル			ヒューリック渋谷宇田川町ビル		2013年	エスペラル城東
		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			オーキッドスクエア 取得済			リアンレーヴ八雲
		Primegate飯田橋		2015年	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			ライフコミュニオン葉山
		ヒューリック渋谷一丁目ビル 取得済			池袋GIGO		2017年	メディカルホームグランダ岡本
		豊洲プライムスクエア等8物件			宇田川町シグマ第5ビル	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
		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
	2016年	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		2016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					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				旅館		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					2016年	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



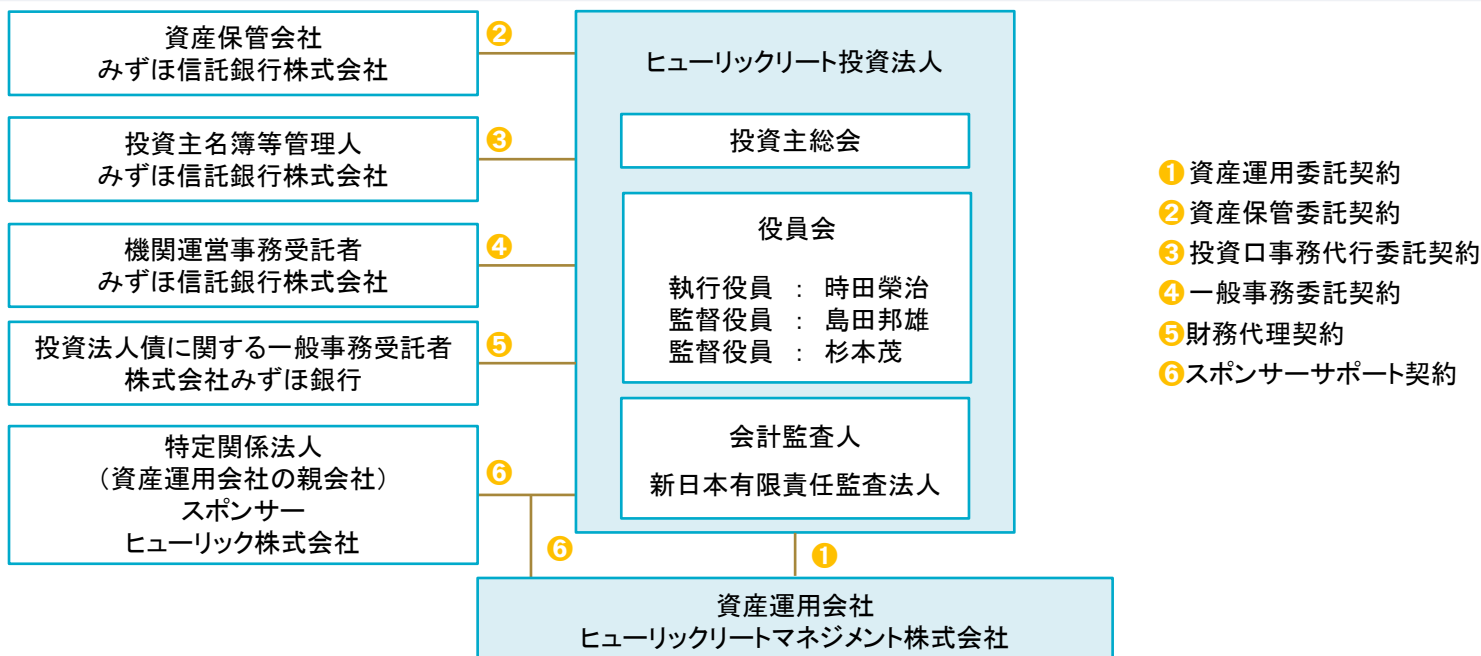
2016 

大井町再開発
ビル2号棟



2016 

投資法人の仕組み図



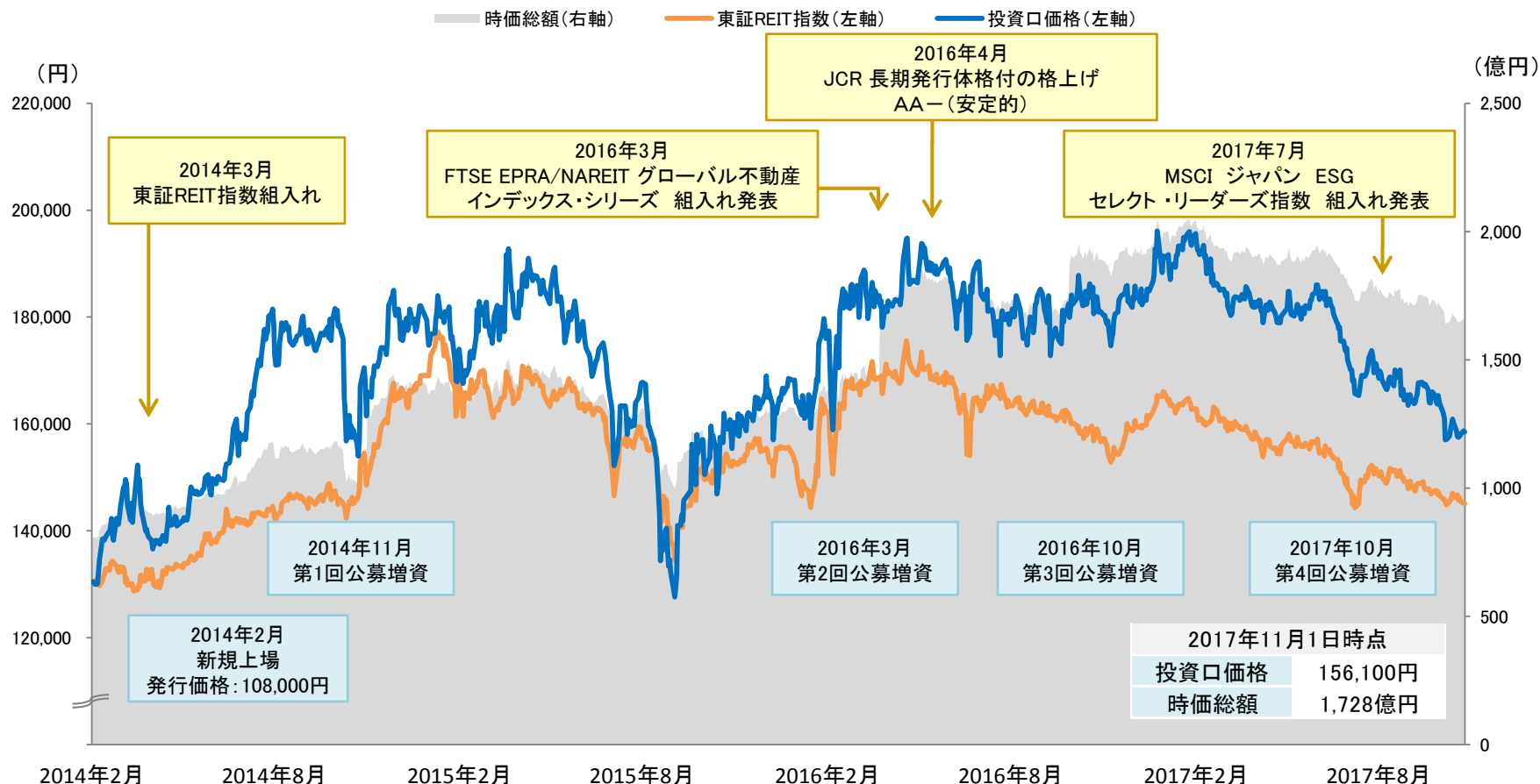
資産運用会社の概要

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

新規上場以降の推移

- 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て、これらの要因による影響をうけるおそれがあります。したがって、記述された内容が将来実現するとの保証はなく、また、実際の結果と大きく異なる可能性があります。

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

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