



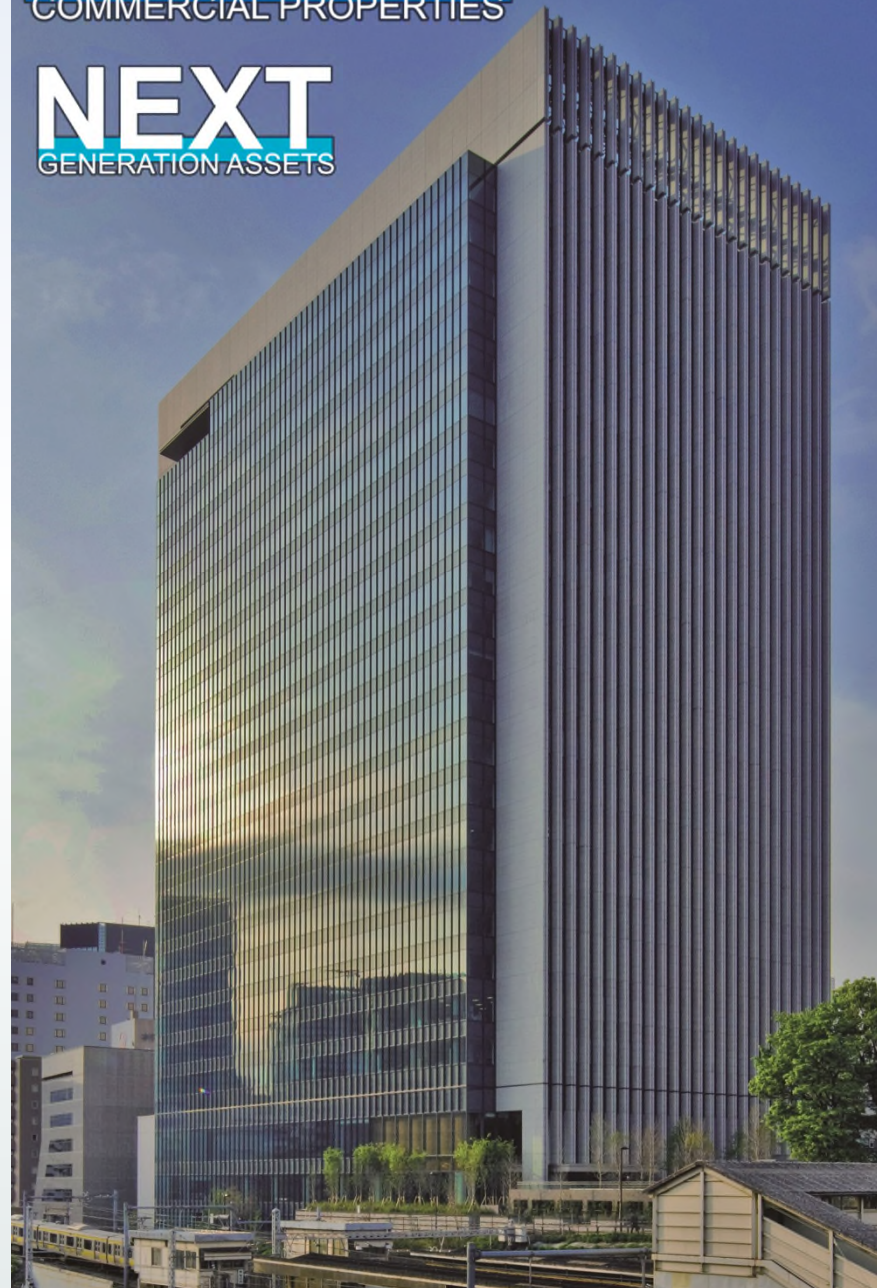
ヒューリックリート投資法人

第5期(2016年8月期) 決算説明資料

2016年10月17日

証券コード: **3295**

**TOKYO**  
COMMERCIAL PROPERTIES  
**NEXT**  
GENERATION ASSETS



## I. アップデート・サマリー

|                |   |
|----------------|---|
| 1. アップデート・サマリー | 3 |
|----------------|---|

## II. 運用実績

|                 |    |
|-----------------|----|
| 1. ポートフォリオ・サマリー | 5  |
| 2. 第3回公募増資・サマリー | 6  |
| 3. 外部成長の実績      | 7  |
| 4. 内部成長の実績      | 9  |
| 5. 財務の状況        | 11 |

## III. 決算概要及び業績予想

|                  |    |
|------------------|----|
| 1. 分配金・NAVの着実な成長 | 13 |
| 2. 損益計算書         | 14 |
| 3. 貸借対照表         | 17 |
| 4. 鑑定評価の状況       | 18 |

## IV. 今後の戦略

|           |    |
|-----------|----|
| 1. 戦略の骨子  | 20 |
| 2. 外部成長戦略 | 21 |
| 3. 内部成長戦略 | 24 |

## V. Appendix

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 1. 損益計算書                   | 26 |
| 2. 貸借対照表                   | 29 |
| 3. 新規取得資産一覧                | 30 |
| 4. 第5期末ポートフォリオ一覧           | 35 |
| 5. 物件別鑑定評価額の状況             | 44 |
| 6. 物件別鑑定評価額一覧(前期対比)        | 45 |
| 7. 物件別賃貸事業収支               | 46 |
| 8. 主要なテナント                 | 48 |
| 9. 投資主の状況                  | 49 |
| 10. 本投資法人の基本理念とポートフォリオ構築方針 | 50 |
| 11. 東京コマーシャル・プロパティへの重点投資   | 51 |
| 12. 次世代アセットへの投資            | 52 |
| 13. ヒューリックグループとのコラボレーション   | 53 |
| 14. ヒューリックグループの主な実績及び計画    | 54 |
| 15. 投資主利益に配慮した運営体制の確保      | 56 |
| 16. 本投資法人の仕組み              | 57 |
| 17. サステナビリティへの取り組み         | 58 |
| 18. 投資口価格・時価総額の推移          | 59 |



## I . アップデート・サマリー

## 1 外部成長

- 2期連続の公募増資等により、資産規模を2,301億円に拡大

|      | 第4期末<br>(2016年2月末) | 第5期末<br>(2016年8月末) | 第3回公募増資後 | 第4期末比  |
|------|--------------------|--------------------|----------|--------|
| 物件数  | 32物件               | 34物件               | 36物件     | +4物件   |
| 資産規模 | 1,690億円            | 2,008億円            | 2,301億円  | +612億円 |

- 運用ガイドラインの変更

東京コマーシャル・プロパティへの投資比率を拡充し、重点投資

|      | 東京コマーシャル・プロパティ | 次世代アセット                      |
|------|----------------|------------------------------|
| 投資比率 | 80%~90%        | 10%~20%                      |
| 投資対象 | オフィス<br>商業施設   | 有料老人ホーム<br>ネットワークセンター<br>ホテル |

## 2 内部成長

- 足元(2016年9月末)のポートフォリオ稼働率は100%

|     | 第4期末<br>(2016年2月末) | 第5期末<br>(2016年8月末) | 足元の状況<br>(2016年9月末) |
|-----|--------------------|--------------------|---------------------|
| 稼働率 | 99.4%              | 99.9%              | 100.0%              |

- オフィス賃料の増額改定(第5期(2016年8月期))

|           | 増額改定 | 減額改定 |
|-----------|------|------|
| 件数ベース*1   | 約40% |      |
| 賃貸面積ベース*1 | 約36% | なし   |
| 増額率       | 約4%  |      |

## 3 財務戦略

- 財務指標(第5期末(2016年8月末))

|         | 第3回公募増資後                           |
|---------|------------------------------------|
| 有利子負債総額 | 81,470百万円                          |
| 固定金利比率  | 94.3%                              |
| 平均利率    | 0.71%                              |
| 平均残存期間  | 4.3年                               |
| LTV*2   | 38.2%                              |
|         | LTV*2 39.7%                        |
|         | LTV 45%までの取得余力 約230億円              |
|         | ・JCR 長期発行体格付「AA-」に格上げ<br>(2016年4月) |

## 4 投資主価値の向上

- 1口当たり分配金の増配を実現

| 第4期<br>(2016年2月期) | 第5期<br>(2016年8月期) | 第6期<br>(2017年2月期) | 第7期<br>(2017年8月期) |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 予想2,840円          | 予想3,020円          | 予想3,220円          | 予想3,150円          |
| 実績2,969円          | 実績3,143円          |                   |                   |

- 1口当たりNAVの着実な成長

| 第4期<br>(2016年2月期) | 第5期<br>(2016年8月期) | 第3回公募増資後*3 |
|-------------------|-------------------|------------|
| 137,968円          | 150,256円          | 153,797円   |

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

- 外部成長

- ・スポンサーの開発・保有物件を中心に厳選投資を継続
- ・資産規模 3,000億円への到達を展望

- 内部成長

- ・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
- ・高いポートフォリオ稼働率の維持

- 財務戦略

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

\*1 件数ベース及び賃貸面積ベースは、第5期のオフィスの賃貸借契約対象の更改に占める割合をいいます。

\*2 総資産に対する有利子負債の比率をいい、第3回公募増資後のLTVは第三者割当の発行口数全部の払込みがなされる前提の見込み数値です。よって、第三者割当の発行口数に応じて変動する可能性があります。

\*3 第三者割当の発行口数全部の払込みがなされる前提の見込み数値であり、第三者割当の発行口数に応じて変動する可能性があります。





## Ⅱ．運用実績

## 1 上場来の資産規模及びLTVの推移

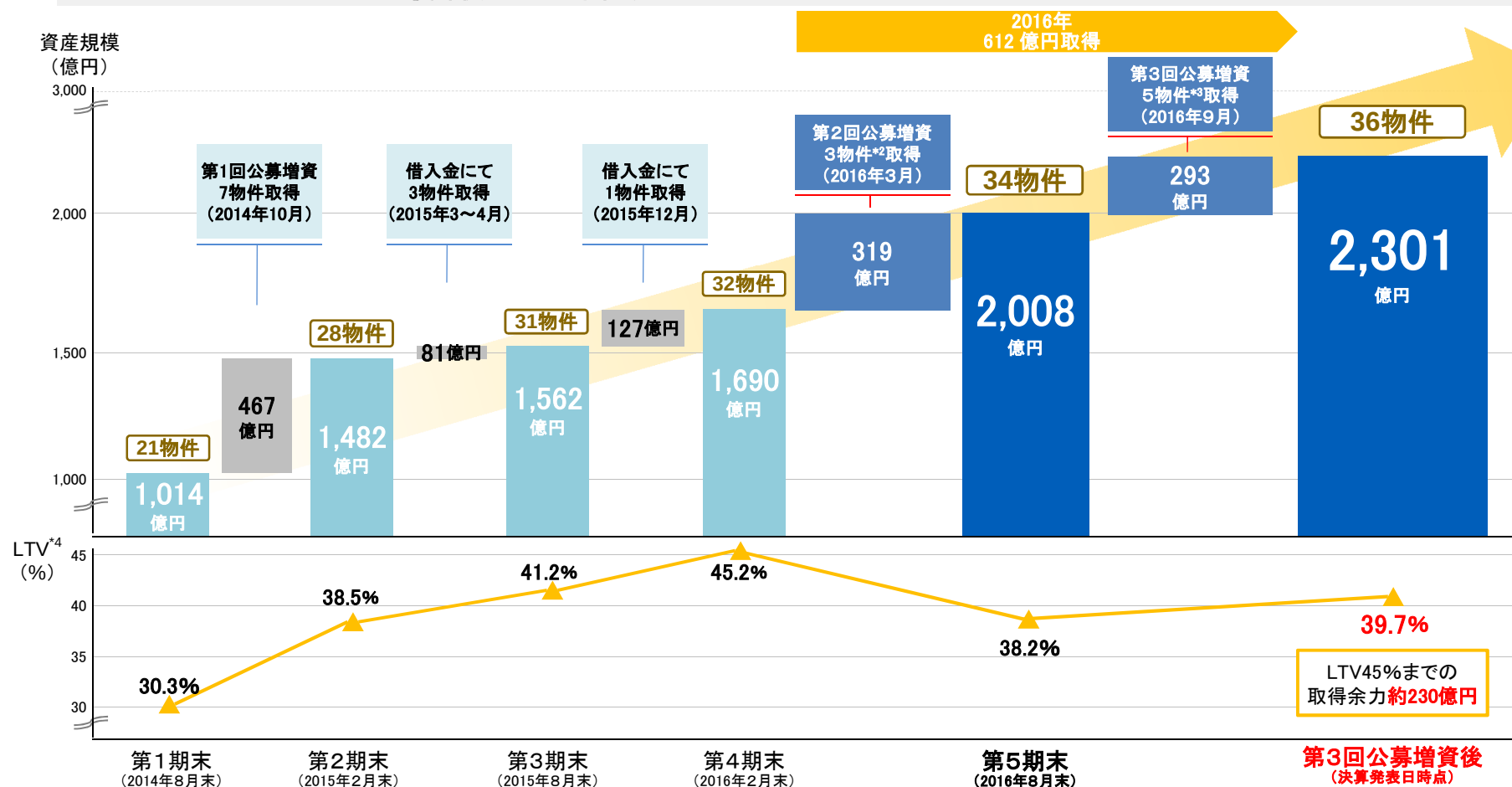
■ 第2回公募増資及び第3回公募増資等の資金調達の実施により、適切なLTVコントロールの下、着実に資産規模を拡大。

**資産規模** 36物件 2,301億円

平均NOI利回り 4.6%<sup>\*1</sup> 償却後平均NOI利回り 4.1%<sup>\*1</sup>

東京コマーシャル・プロパティ 22物件 1,893億円 (82.3%)

次世代アセット 14物件 408億円 (17.7%)



<sup>\*1</sup> NOI利回り=NOI/取得価格 (NOI利回りは各期末 (第3回公募増資で取得したものは取得時) の鑑定評価上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

<sup>\*2</sup> 追加取得物件 (1物件) を含みます。

<sup>\*3</sup> 追加取得物件 (3物件) を含みます。

<sup>\*4</sup> 総資産に対する有利子負債の比率をいい、第3回公募増資後のLTVは第三者割当の発行口数全部の払込みがなされる前提の見込み数値です。よって、第三者割当の発行口数に応じて変動する可能性があります。

## 1 第3回公募増資の概要

| 発行形態         | 公募増資(国内オファリング)                           |
|--------------|------------------------------------------|
| 募集前発行済投資口数   | 957,000口                                 |
| 募集投資口数       | 総数: 88,000口(一般募集: 83,800口、第三者割当: 4,200口) |
| 発行決議日        | 2016年9月14日                               |
| 発行価格等決定日     | 2016年9月26日                               |
| 募集期間         | 2016年9月27日 ~ 9月28日                       |
| 払込日          | 2016年10月3日                               |
| 発行価格(募集価格)   | 170,625円                                 |
| 払込金額(発行価額)   | 164,937円                                 |
| 払込金額(発行価額)総額 | 14,514,456千円                             |

## 2 第5期末からのポートフォリオの変化

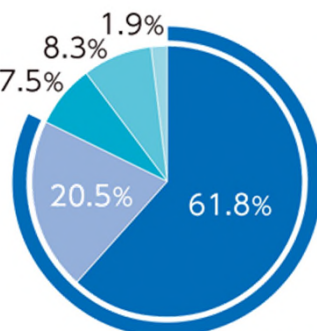
|      |                 | 第5期末<br>(2016年8月末) | 新規取得資産<br>(*1) | 第3回<br>公募増資後 |
|------|-----------------|--------------------|----------------|--------------|
| 物件数  | ポートフォリオ全体       | 34物件               | 5物件            | 36物件         |
|      | 東京コマーシャル・プロパティ  | 22物件               | 3物件            | 22物件         |
|      | 次世代アセット         | 12物件               | 2物件            | 14物件         |
|      | 平均NOI利回り(*2)    | 4.7%               | 4.0%           | 4.6%         |
|      | 償却後平均NOI利回り(*2) | 4.2%               | 3.4%           | 4.1%         |
| 資産規模 | ポートフォリオ全体       | 2,008億円            | 293億円          | 2,301億円      |
|      | 東京コマーシャル・プロパティ  | 83.4%              | 74.8%          | 82.3%        |
|      | 次世代アセット         | 16.6%              | 25.2%          | 17.7%        |
|      | 1口当たりNAV(*3)    | 150,256円           |                | 153,797円     |

## 3 第3回公募増資後のポートフォリオ

ポートフォリオ全体(\*4)

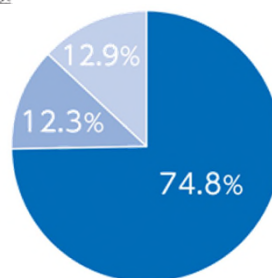
用途別

- 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



エリア別

- 都心6区
- その他23区
- その他

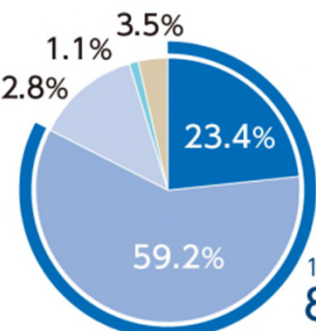


東京コマーシャル・プロパティ 82.3%

東京コマーシャル・プロパティ(\*4)

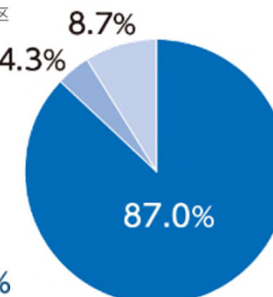
最寄駅からの  
徒歩分数別

- 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
- その他23区
- その他



\*1 追加取得物件(3物件)を含みます。

\*2 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは各期末(新規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。)

\*3 第3回公募増資後の数値は、第三者割当の発行口数全部の払込みがなされる前提の見込み数値であり、第三者割当の発行口数に応じて変動する可能性があります。

\*4 各グラフの割合は、各物件の取得価格に基づくものです。

## 1 新規取得資産一覧(東京コマーシャル・プロパティ)

■ 第6期において、3物件・合計約219億円の資産を新規(追加)取得(次世代アセットを含めた新規取得資産は5物件・合計約293億円)

| 取得年月日      | 2016年9月1日                                                                         | 2016年9月16日                                                                          | 2016年10月4日                                                                          |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 取得先        | スポンサー(ヒューリック)                                                                     |                                                                                     | 合同会社駿河台ファンディング                                                                      |
| 用途         | オフィス                                                                              |                                                                                     |                                                                                     |
| 物件名        | ヒューリック虎ノ門ビル(追加取得)                                                                 | ラピロス六本木(追加取得)                                                                       | 御茶ノ水ソラシティ(追加取得)                                                                     |
| 現況写真       |  |  |  |
| 所在地        | 東京都港区虎ノ門                                                                          | 東京都港区六本木                                                                            | 東京都千代田区神田駿河台                                                                        |
| 最寄駅        | 東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩1分                                                                | 東京メトロ日比谷線ほか「六本木」駅直結                                                                 | 東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅直結                                                                 |
| 取得価格       | 5,570百万円                                                                          | 1,050百万円                                                                            | 15,295百万円                                                                           |
| NOI利回り(*1) | 3.9%                                                                              | 4.5%                                                                                | 3.9%                                                                                |
| 竣工年月       | 2015年5月                                                                           | 1997年8月                                                                             | 2013年2月                                                                             |
| 構造・階層      | S造地上11階地下1階建                                                                      | SRC・RC造地上10階地下2階建                                                                   | S造地上23階地下2階建                                                                        |
| 賃貸可能面積(*2) | 2,572.39㎡(持分30%相当)                                                                | 867.04㎡(区分所有持分)                                                                     | 5,582.20㎡(持分8.7%相当)                                                                 |
| 稼働率(*3)    | 100.0%                                                                            | 100.0%                                                                              | 100.0%                                                                              |

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

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

\*3 取得時点の数値となります。



## 2 新規取得資産一覧(次世代アセット)

- 第6期において、2物件・合計約74億円の資産を新規取得(東京コマーシャル・プロパティを含めた新規取得資産は5物件・合計約293億円)

| 取得年月日      | 2016年9月1日                                                                         | 2016年9月16日                                                                          |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 取得先        | スポンサー(ヒューリック)                                                                     |                                                                                     |
| 用途         | 有料老人ホーム                                                                           | ホテル                                                                                 |
| 物件名        | トラストガーデン常磐松                                                                       | 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                                                                           | 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                                                             | 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                                                                          | 4,370百万円                                                                            |
| NOI利回り(*1) | 4.7%                                                                              | 3.9%                                                                                |
| 竣工年月       | 2016年1月                                                                           | —                                                                                   |
| 構造・階層      | RC造地上6階地下1階建                                                                      | —                                                                                   |
| 賃貸可能面積(*2) | 2,893.82㎡                                                                         | 352.36㎡                                                                             |
| 稼働率(*3)    | 100.0%                                                                            | 100.0%                                                                              |

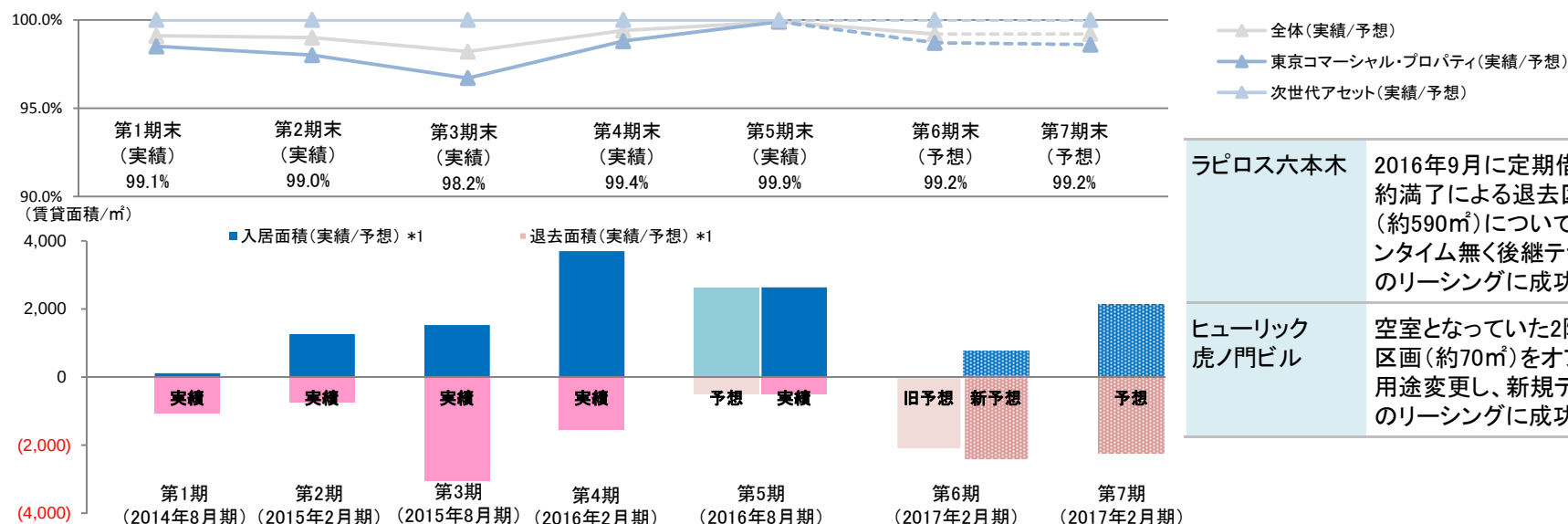
\*1 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは鑑定評価(取得時点)上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

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

\*3 取得時点の数値となります。

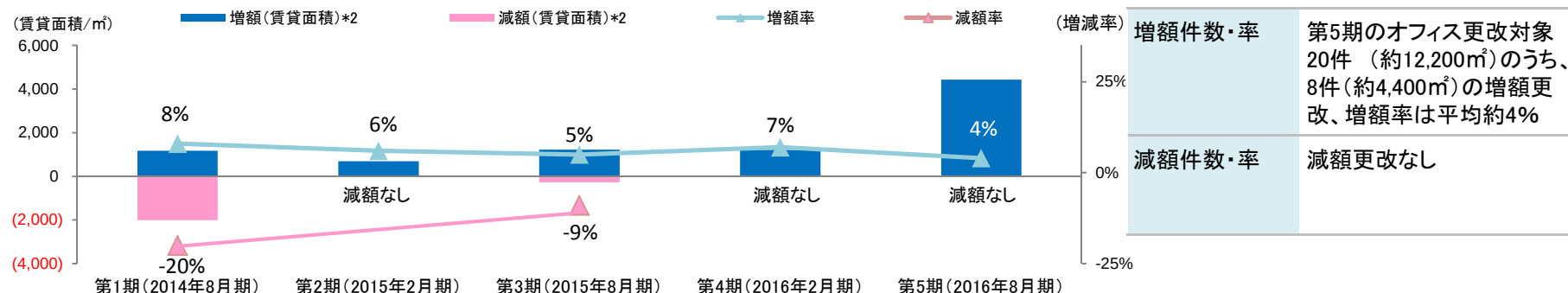
## 1 期末稼働率とテナント入退去の実績

- 第5期末時点のポートフォリオ全体の稼働率は 99.9%と高水準を維持
- 空区画、退去区画のリーシングにより2016年9月末時点で稼働率 100%を実現



## 2 オフィス賃料の更改実績

- 第5期のオフィス更改対象面積 (約12,200㎡) の約36%について、平均約4%の増額更改



\*1 入退去面積は第6期初に取得の新規取得資産 (東京商業プロパティ) を加味して記載しています。

\*2 共有物件の賃貸面積は本投資法人の持分に対する割合で集計しています。

## 3 賃料増額更改事例

### 【 ヒューリック神谷町ビル 】



|        |                         |
|--------|-------------------------|
| 所在地    | 東京都港区虎ノ門                |
| 最寄駅    | 東京メトロ日比谷線<br>「神谷町」駅徒歩1分 |
| 階数     | 地上11階・地下2階              |
| 賃貸可能面積 | 22,740.96㎡              |

- 神谷町駅徒歩1分のアクセスに加え、エリア有数の大規模ビルの優位性がテナントから高く評価され、第5期(2016年8月期)において合計2件、平均約4%の賃料増額更改を実現
- 第1期(2014年8月期)から第5期(2016年8月期)までの増額更改実績は合計8件、平均約5%(同期間の減額は第1期の2件のみ)

### 【 ラピロス六本木 】



|        |                         |
|--------|-------------------------|
| 所在地    | 東京都港区六本木                |
| 最寄駅    | 東京メトロ日比谷線ほか<br>「六本木」駅直結 |
| 階数     | 地上10階・地下2階              |
| 賃貸可能面積 | 6,739.36㎡               |

- 六本木駅直結のアクセス性が高く評価され、第5期(2016年8月期)において、合計2件、平均約10%の賃料増額更改を実現
- 第1期(2014年8月期)から第5期(2016年8月期)までの増額更改実績は合計5件、平均約8%

## 4 ヒューリック虎ノ門ビルにおける事例



|        |                        |
|--------|------------------------|
| 所在地    | 東京都港区虎ノ門               |
| 最寄駅    | 東京メトロ銀座線<br>「虎ノ門」駅徒歩1分 |
| 階数     | 地上11階・地下1階             |
| 賃貸可能面積 | 8,574.65㎡              |

### 【 コスト削減に向けた取り組み 】

- ビル管理費用を見直し、年間約5百万円のコスト削減を実現

### 【 リノベーション 】

- 空室であった2階商業区画をオフィス区画に用途変更し、テナントを誘致、100%稼動を実現

＜リノベーション前＞



＜リノベーション後＞



\* 賃貸可能面積は第5期(2016年8月期)決算発表日時点において、本投資法人の持分に応じた面積を記載しています。

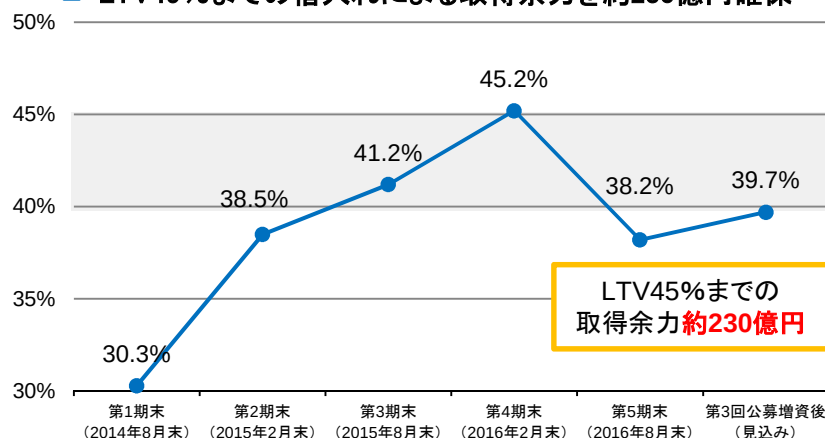
## 1 主要な財務指標の推移

- 長期借入金については、借換え及び新規調達とも実施せず、平均利率は横ばい
- 第3回公募増資による物件取得時の合計15,490百万円の短期借入金を調達

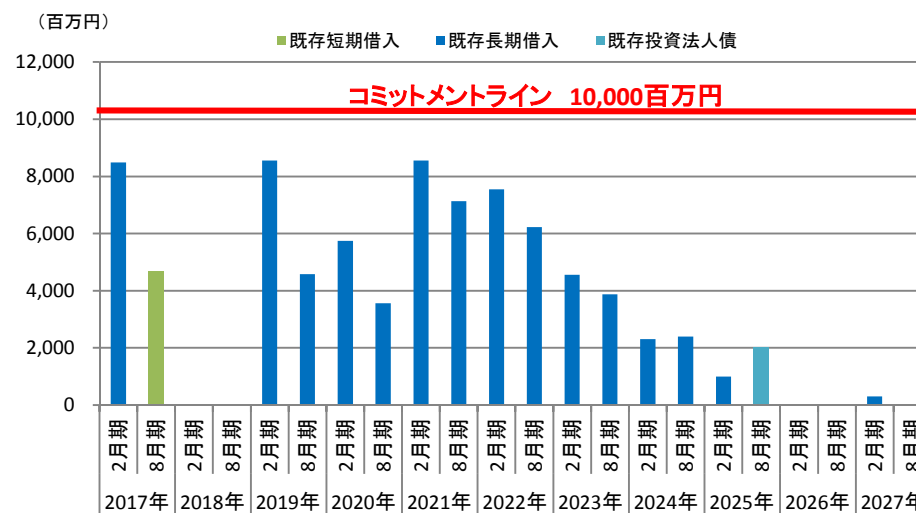
|                              | 第1期末<br>(2014年8月末) | 第2期末<br>(2015年2月末) | 第3期末<br>(2015年8月末) | 第4期末<br>(2016年2月末) | 第5期末<br>(2016年8月末) |
|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 有利子負債総額                      | 33,000百万円          | 60,700百万円          | 68,470百万円          | 80,770百万円          | 81,470百万円          |
| 固定金利比率*1<br>(金利スワップによる固定化含む) | 88.0%              | 93.5%              | 94.2%              | 95.1%              | 94.3%              |
| 平均利率*1                       | 0.85%              | 0.77%              | 0.77%              | 0.71%              | 0.71%              |
| 平均利率*1<br>(アップフロントフィー含む)     | 0.98%              | 0.91%              | 0.91%              | 0.85%              | 0.84%              |
| 平均残存期間*1                     | 4.4年               | 5.1年               | 4.9年               | 4.8年               | 4.3年               |

## 2 LTV\*1\*2の推移

- 第3回公募増資後のLTVを40%～45%程度にコントロール
- LTV45%までの借入れによる取得余力を約230億円確保



## 3 返済期限の分散状況



\*1 固定金利比率、平均残存期間、LTV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 総資産に対する有利子負債総額の比率です。第3回公募増資後(見込み)LTVについては、総資産額は第5期末時点総資産額に新規取得資産の取得価格を加算した見込額、有利子負債は第三者割当の手取金等により、借入金の一部期限前返済額(700百万円)\*3を減算した見込額で試算しています。

\*3 第三者割当の発行口数全部の払込みがなされる前提の見込額であり、第三者割当の発行口数に応じて借入金の一部期限前返済額及びLTVが変動する可能性があります。

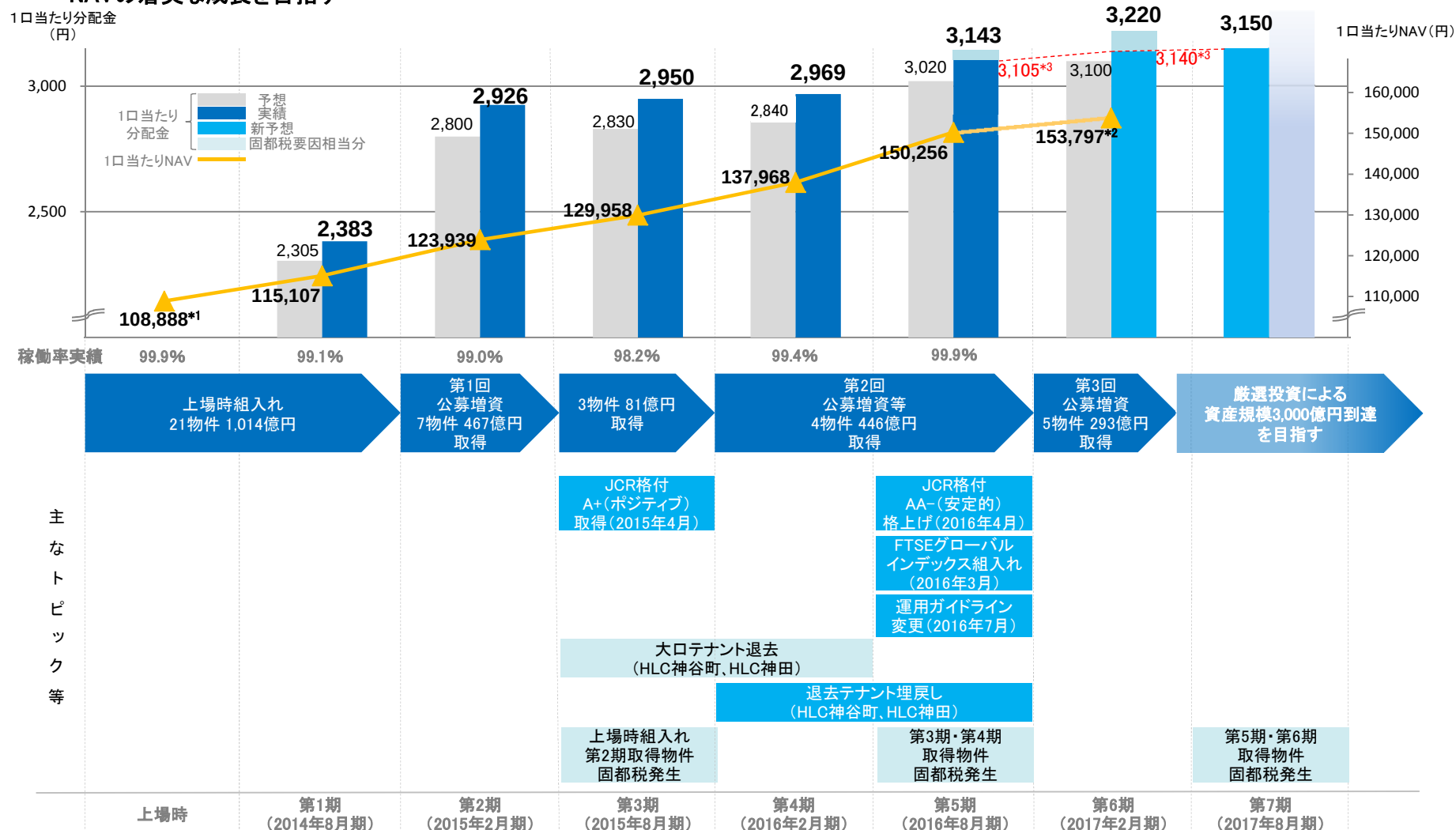




### Ⅲ. 決算概要及び業績予想

## 1 1口当たり分配金及び1口当たりNAVの推移

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



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

\*2 第三者割当の発行口数全部の払込みがなされる前提の見込み数値であり、第三者割当の発行口数に応じて変動する可能性があります。

\*3 固都税未費用化を反映した1口当たり分配金の見込み額です。

## 1 第5期決算概要(実績)

- 第2回公募増資取得分の収益寄与により、第5期実績は対第4期実績比で+1,005百万円(+20.9%)の大幅増収
- 稼働率の向上による収益向上に加え、修繕費等コスト低減等により、対第5期予想比で+117百万円(+4.0%)の増益

### 【 第5期実績・第4期実績・第5期予想対比 】

(単位:百万円)

|          | 第4期     | 第5期     |         |       |        |
|----------|---------|---------|---------|-------|--------|
|          | 実績      | 予想*     | 実績      | 対予想比  | 対第4期比  |
| 賃貸事業収益   | 4,819   | 5,803   | 5,825   | +21   | +1,005 |
| 賃貸事業費用   | (1,615) | (1,885) | (1,802) | +83   | △186   |
| 賃貸事業利益   | 3,203   | 3,918   | 4,023   | +105  | +819   |
| 営業利益     | 2,667   | 3,283   | 3,382   | +98   | +715   |
| 経常利益     | 2,319   | 2,891   | 3,008   | +117  | +689   |
| 当期純利益    | 2,318   | 2,890   | 3,007   | +117  | +689   |
| 一口当たり分配金 | 2,969円  | 3,020円  | 3,143円  | +123円 | +174円  |

\* 2016年4月14日公表の当初業績予想

### 【 第4期実績・第5期実績差異 】

&lt;変動要因&gt;

(単位:百万円)

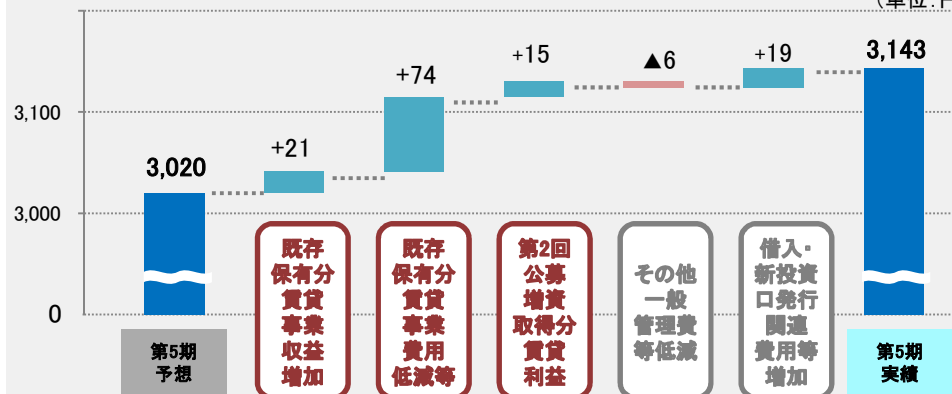
|            | 第4期実績・第5期実績差異 | 主な要因                                              |
|------------|---------------|---------------------------------------------------|
| 賃貸事業利益     | +819          |                                                   |
| 既存保有分      | +98           | 新規テナント入居 +16 フリーレント等消化 +124<br>テナント退去 △29 固都税 △22 |
| 第2回公募増資取得分 | +721          | 賃貸事業収益 +895                                       |
| 営業利益       | +715          | 運用報酬 △99 その他 △5                                   |
| 経常利益       | +689          | 支払利息等 △15 投資口交付費償却 △10                            |

\*費用項目における「△(マイナス)」は第4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5期予想・実績差異 】

&lt;分配金&gt;

(単位:円)



&lt;変動要因&gt;

(単位:百万円)

|            | 第5期<br>予想・実績差異 | 主な要因                               |
|------------|----------------|------------------------------------|
| 賃貸事業利益     | +105           |                                    |
| 既存保有分      | +91            | 賃貸事業収益上振れ等 +18<br>修繕費 +38 水光熱費 +17 |
| 第2回公募増資取得分 | +14            | 修繕費 +10                            |
| 営業利益       | +98            | 運用報酬 △26 その他 +20                   |
| 経常利益       | +117           | 支払利息等 +17                          |

\*費用項目における「△(マイナス)」は第5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3期末時点で保有する31物件、第2回公募増資取得分はヒューリック虎ノ門ビル、ヒューリック神谷町ビル(追加取得)、リーフみなとみらい(底地)及びオーキッドスクエア、第3回公募増資取得分は御茶ノ水ソラシティ(追加取得)、ヒューリック虎ノ門ビル(追加取得)、ラビロス六本木(追加取得)、トラストガーデン常盤松及び相鉄プレッサイン銀座七丁目(土地)を対象としています。

## 2 第6期新業績予想(第5期実績・第6期旧予想対比)

- 第2回公募増資取得分通期寄与及び第3回公募増資取得分収益寄与により、第6期新予想は対第5期実績比で+821百万円の増収(+14.1%)・+357百万円(+11.9%)の増益見込み
- 対第6期旧予想比においても、第3回公募増資取得分の収益寄与及び既存保有分の増収等により+686百万円の増収(+11.5%)、+397百万円の増益(+13.4%)見込み

### 【 第6期新予想－第5期実績・第6期旧予想対比 】 (単位:百万円)

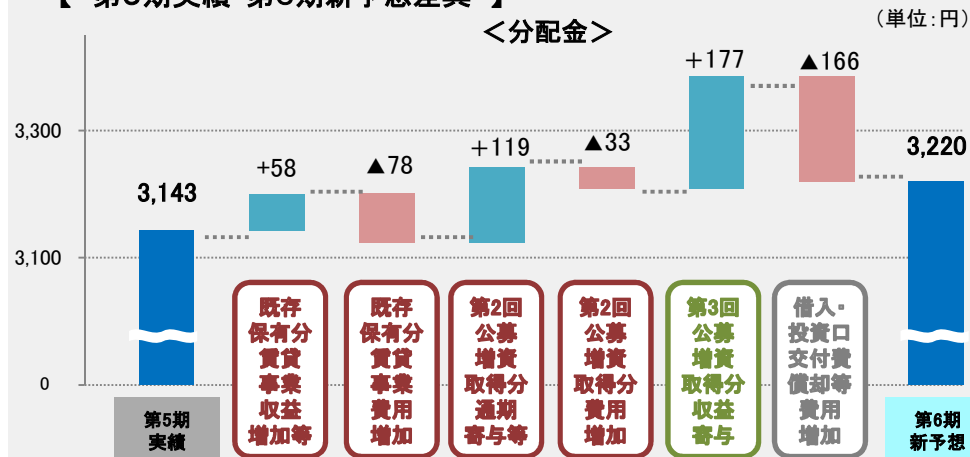
|          | 第5期     | 第6期予想   |         |       |       |
|----------|---------|---------|---------|-------|-------|
|          | 実績      | 旧予想     | 新予想     | 対第5期比 | 対旧予想比 |
| 賃貸事業収益   | 5,825   | 5,959   | 6,646   | +821  | +686  |
| 賃貸事業費用   | (1,802) | (1,901) | (2,091) | △289  | △189  |
| 賃貸事業利益   | 4,023   | 4,058   | 4,555   | +531  | +497  |
| 営業利益     | 3,382   | 3,371   | 3,801   | +419  | +429  |
| 経常利益     | 3,008   | 2,968   | 3,366   | +357  | +397  |
| 当期純利益    | 3,007   | 2,967   | 3,365   | +357  | +397  |
| 一口当たり分配金 | 3,143円  | 3,100円  | 3,220円  | +77円  | +120円 |

### 【 第6期新・旧予想差異 】＜変動要因＞ (単位:百万円)

|                | 第6期<br>新・旧予想差異 | 主な要因                                     |
|----------------|----------------|------------------------------------------|
| 賃貸事業利益         | <b>+497</b>    |                                          |
| 既存保有分          | +40            | 新規テナント入居等 +28<br>その他賃貸事業収益上振れ +16 修繕費 △6 |
| 第2回公募増資<br>取得分 | △6             | 新規テナント入退居等 +5<br>リーシング関連費用 △13           |
| 第3回公募増資<br>取得分 | +463           | 賃貸事業収益 +636                              |
| 営業利益           | <b>+429</b>    | 運用報酬 △57 その他 △10                         |
| 経常利益           | <b>+397</b>    | 支払利息等 △24 投資口交付費償却 △8                    |

\*費用項目における「△(マイナス)」は第6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。

### 【 第5期実績・第6期新予想差異 】



### ＜変動要因＞ (単位:百万円)

|                | 第5期実績・<br>第6期新予想差異 | 主な要因                                              |
|----------------|--------------------|---------------------------------------------------|
| 賃貸事業利益         | <b>+531</b>        |                                                   |
| 既存保有分          | △20                | フリーレント消化 +64 テナント退去等 △25<br>修繕費 △35 リーシング関連費用 △13 |
| 第2回公募増資<br>取得分 | +89                | 賃貸事業収益通期寄与等 +120<br>リーシング関連費用 △17 修繕費 △4          |
| 第3回公募増資<br>取得分 | +463               | 賃貸事業収益 +636                                       |
| 営業利益           | <b>+419</b>        | 運用報酬 △79 その他 △33                                  |
| 経常利益           | <b>+357</b>        | 支払利息等 △53 投資口交付費償却 △9                             |

\*費用項目における「△(マイナス)」は第5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。

\* 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3期末時点で保有する31物件、第2回公募増資取得分はヒューリック虎ノ門ビル、ヒューリック神谷町ビル(追加取得)、リーフみなとみらい(底地)及びオーキッドスクエア、第3回公募増資取得分は御茶ノ水ソラシティ(追加取得)、ヒューリック虎ノ門ビル(追加取得)、ラビロス六本木(追加取得)、トラストガーデン常盤松及び相鉄フレックスイン銀座七丁目(土地)を対象としています。



## 3 第7期業績予想(第6期予想対比)

- 第3回公募増資取得分の通期寄与により、第7期の賃貸事業収益は増加を予想
- 第2回・第3回公募増資取得分の固都税費用化等の要因により、第7期の当期純利益は減益を予想

### 【 第7期予想－第6期予想対比 】

(単位:百万円)

|          | 第6期     | 第7期     |         |
|----------|---------|---------|---------|
|          | 予想      | 予想      | 対第6期予想比 |
| 賃貸事業収益   | 6,646   | 6,665   | +18     |
| 賃貸事業費用   | (2,091) | (2,158) | △67     |
| 賃貸事業利益   | 4,555   | 4,506   | △49     |
| 営業利益     | 3,801   | 3,735   | △65     |
| 経常利益     | 3,366   | 3,293   | △72     |
| 当期純利益    | 3,365   | 3,292   | △72     |
| 一口当たり分配金 | 3,220円  | 3,150円  | △70円    |

### 【 第6期予想・第7期予想差異 】

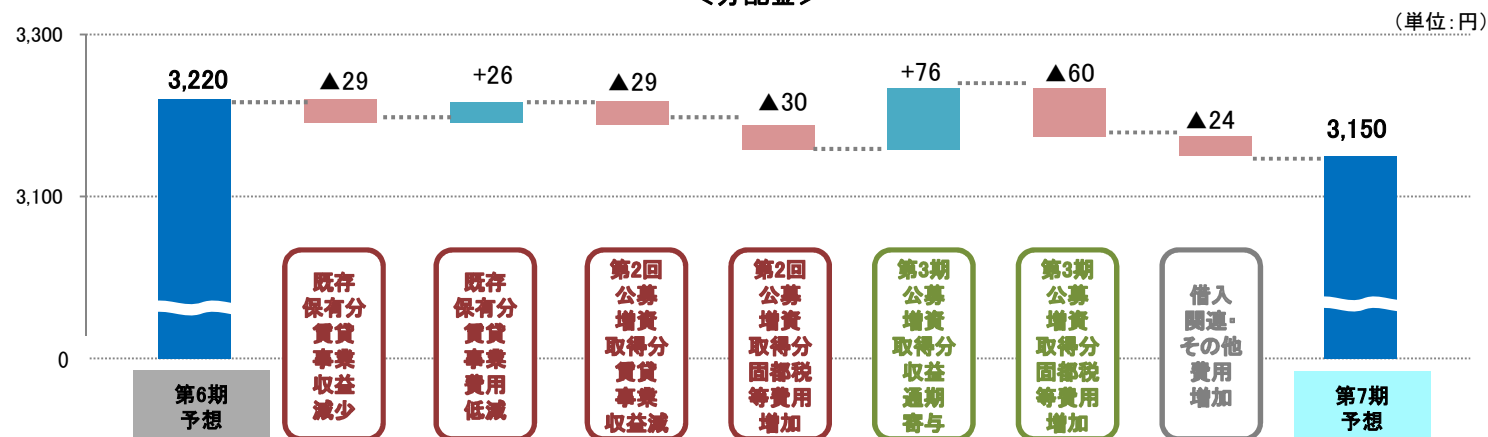
(単位:百万円)

|                | 第6期予想・<br>第7期予想差異 | 主な要因                                   |
|----------------|-------------------|----------------------------------------|
| 賃貸事業利益         | △49               |                                        |
| 既存保有分          | △4                | 既存テナント退去 △36<br>修繕費 +37 リーシング関連費用 +10  |
| 第2回公募増資<br>取得分 | △62               | 既存テナント退去 △25<br>固都税 △40 リーシング関連費用 +15  |
| 第3回公募増資<br>取得分 | +17               | 賃貸事業収益通期寄与 +80<br>固都税 △47 リーシング関連費用 +6 |
| 営業利益           | △65               | 運用報酬 △19 その他 +2                        |
| 経常利益           | △72               | 支払利息等 △7                               |

\*費用項目における「△(マイナス)」は第6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6期予想・第7期予想差異 】

&lt;分配金&gt;



第2回・第3回  
公募増資取得分  
固都税費用化影響\*

約▲83円/口

\*第7期(2017年8月期)に固都税が費用計上される物件の想定額合計を投資口数(1,045,000口)で除した金額です

\* 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3期末時点で保有する31物件、第2回公募増資取得分はヒューリック虎ノ門ビル、ヒューリック神谷町ビル(追加取得)、リーフみなとみらい(底地)及びオーキッドスクエア、第3回公募増資取得分は御茶ノ水ソラシティ(追加取得)、ヒューリック虎ノ門ビル(追加取得)、ラビロス六本木(追加取得)、トラストガーデン常盤松及び相鉄フレッサイン銀座七丁目(土地)を対象としています。

## 1 第5期末実績(対第4期末対比)

- 第5期初に実施した公募増資により3物件(追加取得を含む)を取得し、総資産は2,130億円・第4期末比約343億円増加
- 良好な資金調達環境を活かし、新投資口発行により出資総額は1,175億円・第4期末比約309億円増加
- 第5期末時点の有利子負債総額は814億円(対第4期末比 7億円増加)

(単位:百万円)

|               | 第4期末    | 第5期末    | 対第4期末比 |
|---------------|---------|---------|--------|
| <b>資産の部</b>   |         |         |        |
| 流動資産          | 8,267   | 10,877  | 2,610  |
| 現金及び預金        | 8,175   | 10,828  | 2,652  |
| その他           | 91      | 49      | -42    |
| 固定資産          | 170,527 | 202,137 | 31,610 |
| 有形固定資産        | 161,477 | 193,145 | 31,668 |
| その他           | 9,049   | 8,991   | -57    |
| 繰延資産          | 18      | 69      | 50     |
| 資産合計          | 178,813 | 213,084 | 34,271 |
| <b>負債の部</b>   |         |         |        |
| 流動負債          | 13,931  | 15,391  | 1,460  |
| 短期借入金         | 3,960   | 4,660   | 700    |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 8,490   | 8,490   | 0      |
| その他           | 1,481   | 2,241   | 760    |
| 固定負債          | 75,946  | 77,148  | 1,202  |
| 投資法人債         | 2,000   | 2,000   | 0      |
| 長期借入金         | 66,320  | 66,320  | 0      |
| 信託預り敷金及び保証金   | 7,626   | 8,828   | 1,202  |
| 負債合計          | 89,877  | 92,539  | 2,662  |
| <b>純資産の部</b>  |         |         |        |
| 投資主資本         | 88,936  | 120,545 | 31,609 |
| 出資総額          | 86,617  | 117,537 | 30,920 |
| 剰余金           | 2,318   | 3,008   | 689    |
| 純資産合計         | 88,936  | 120,545 | 31,609 |
| 負債純資産合計       | 178,813 | 213,084 | 34,271 |

✓ ヒューリック神谷町ビル(追加取得)、リーフみなとみらい(底地)、オーキッドスクエアの取得により資産増加

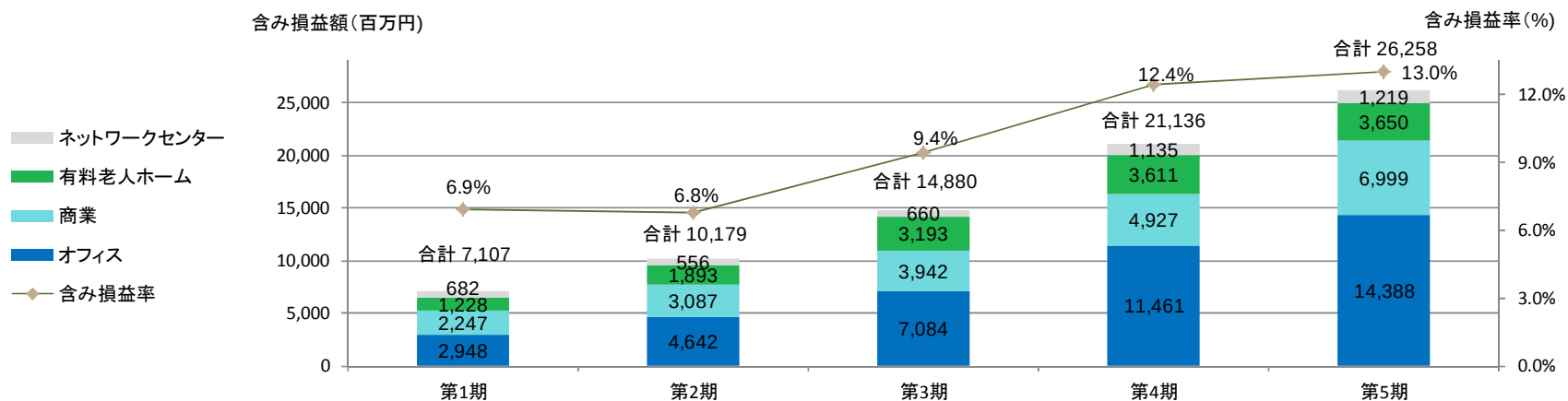
✓ 良好な資金調達環境を活かし、新投資口発行

## 1 期末鑑定評価及び簿価の対比

- 第5期末の含み益は262.6億円(前期末比 +51.2億円)となり、上場来順調に増加
- 第5期末の含み損益率は+13.0%

(単位: 百万円)

|            |       | 第1期     |        | 第2期     |         | 第3期     |         | 第4期     |         | 第5期     |         |
|------------|-------|---------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|            |       | 物件数     | 含み損益   | 物件数     | 含み損益    | 物件数     | 含み損益    | 物件数     | 含み損益    | 物件数     | 含み損益    |
| オフィス       | 物件数   | 8件      |        | 10件     |         | 13件     |         | 14件     |         | 14件     |         |
|            | 帳簿価格  | 58,071  |        | 83,487  |         | 91,665  |         | 104,208 |         | 120,741 |         |
|            | 鑑定評価額 | 61,020  | +2,948 | 88,130  | +4,642  | 98,750  | +7,084  | 115,670 | +11,461 | 135,130 | +14,388 |
|            | 還元利回り | 4.2%    |        | 4.0%    |         | 4.0%    |         | 3.8%    |         | 3.8%    |         |
| 商業         | 物件数   | 4件      |        | 6件      |         | 6件      |         | 6件      |         | 8件      |         |
|            | 帳簿価格  | 21,692  |        | 32,092  |         | 32,057  |         | 32,022  |         | 47,260  |         |
|            | 鑑定評価額 | 23,940  | +2,247 | 35,180  | +3,087  | 36,000  | +3,942  | 36,950  | +4,927  | 54,260  | +6,999  |
|            | 還元利回り | 4.7%    |        | 4.5%    |         | 4.4%    |         | 4.3%    |         | 4.1%    |         |
| 有料老人ホーム    | 物件数   | 4件      |        | 4件      |         | 4件      |         | 4件      |         | 4件      |         |
|            | 帳簿価格  | 14,451  |        | 14,386  |         | 14,386  |         | 14,338  |         | 14,299  |         |
|            | 鑑定評価額 | 15,680  | +1,228 | 16,280  | +1,893  | 17,580  | +3,193  | 17,950  | +3,611  | 17,950  | +3,650  |
|            | 還元利回り | 5.4%    |        | 5.2%    |         | 4.8%    |         | 4.7%    |         | 4.7%    |         |
| ネットワークセンター | 物件数   | 5件      |        | 8件      |         | 8件      |         | 8件      |         | 8件      |         |
|            | 帳簿価格  | 8,420   |        | 19,545  |         | 19,463  |         | 19,379  |         | 19,315  |         |
|            | 鑑定評価額 | 9,103   | +682   | 20,102  | +556    | 20,124  | +660    | 20,515  | +1,135  | 20,535  | +1,219  |
|            | 還元利回り | 5.1%    |        | 5.2%    |         | 5.2%    |         | 5.1%    |         | 5.1%    |         |
| 合計         | 物件数   | 21件     |        | 28件     |         | 31件     |         | 32件     |         | 34件     |         |
|            | 帳簿価格  | 102,635 |        | 149,512 |         | 157,573 |         | 169,948 |         | 201,616 |         |
|            | 鑑定評価額 | 109,743 | +7,107 | 159,692 | +10,179 | 172,454 | +14,880 | 191,085 | +21,136 | 227,875 | +26,258 |



\*1 帳簿価格は百万円未満を切捨てています。

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



## IV. 今後の戦略

## 1 分配金重視の戦略

### 外部成長戦略

#### 市場環境を踏まえ、『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

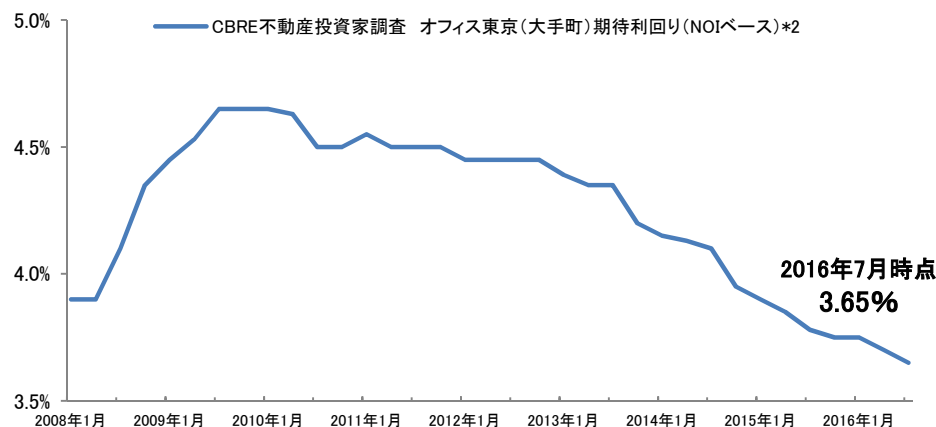
- 資産規模の拡大を踏まえ、適切なLTVコントロール(40%～45%程度の範囲で運営)
- 金利動向を踏まえつつ、借入期間の長期化・金利の固定化を推進
- 調達先と調達手段の多様化を推進

分配金水準の成長を  
目指す



### 1 不動産マーケット環境認識\*1

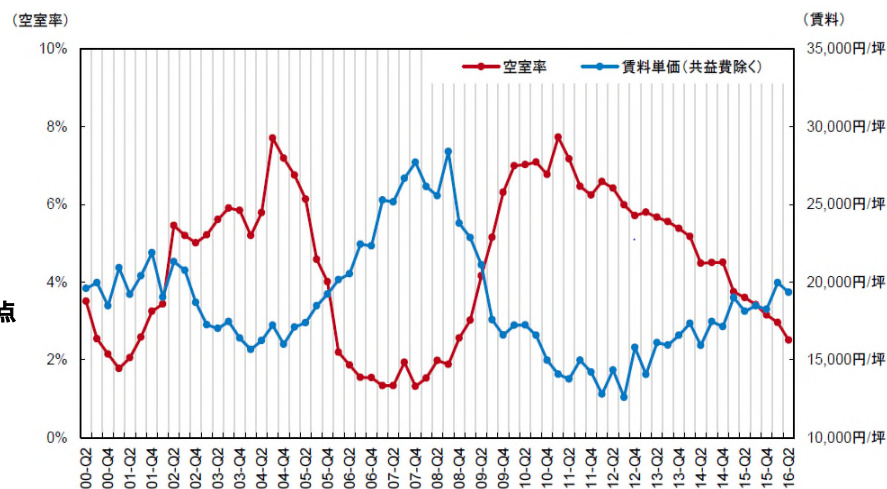
- オフィス東京(大手町)のNOI期待利回り(平均値)は、直近では日銀によるマイナス金利政策による金利低下を反映して3.65%となり、最低値を更新。しかしながら、一部の市場関係者からは更なる低下余地は限定的との意見もあり、今後の投資家目線の方感注は注目される



- 金融緩和強化のための新しい枠組み「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」により、10年国債利回りは概ね0%程度で安定的に推移することが予想され、金利の急激な上昇リスクは低減



- 東京都心部・Bクラスビルの空室率低下・オフィス賃料上昇の基調は継続。賃料上昇基調は都心・好立地の中規模クラスのオフィスにも拡がりつつある



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

不動産価格は高値圏での推移を見込むも  
今後の更なる上昇は限定的

\*1 本資料に基づく本資産運用会社の見解です。  
\*2 期待利回り(NOIベース)は、シービーアールイー株式会社の「CBRE不動産投資家調査」に基づく、「オフィス東京(大手町)」の平均数値です。  
\*3 情報ベンダーの情報を基に運用会社にて作成しました。

### 2 運用ガイドライン変更

- スポンサーパイプラインは東京コマーシャルプロパティ(以下、「TCP」)が中心であり、今後の投資主価値の向上に資する物件取得機会の継続的な拡大を図る必要性を鑑み、TCPの投資比率を「80%程度」から「80%～90%程度」、次世代アセット(以下、「NGA」)の投資比率を「10%～20%」に変更
- 2020年の東京オリンピック招致成功や政府による観光立国化への各種施策等を背景として、観光やビジネス等の安定利用に加え、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「ホテル」をNGAの投資対象に追加

#### 【運用ガイドラインの主な変更点】

|      | 変更前                                             | 変更後*1                                                         |
|------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 投資比率 | TCP: 80%程度<br>NGA: 20%程度                        | TCP: <u>80%～90%程度</u><br>NGA: <u>10%～20%程度</u>                |
| 投資対象 | TCP: オフィス<br>商業施設<br>NGA: 有料老人ホーム<br>ネットワークセンター | TCP: オフィス<br>商業施設<br>NGA: 有料老人ホーム<br>ネットワークセンター<br><u>ホテル</u> |

#### 【NAGの要件及び「ホテル」の選定理由】

将来的な社会的ニーズの高まりを背景とした将来にわたる堅実な需要の見込み

2020年の東京オリンピックや観光立国化への各種施策等を背景に、観光やビジネス利用等の安定的な利用に加え、訪日外国人の増加等による更なる需要の拡大が見込まれる

長期賃貸借契約の締結

長期賃貸借契約の締結が可能

テナント管理等のノウハウ等

スポンサーが3K(高齢者・観光・環境)ビジネスの一環として注力し、ノウハウ等の活用が可能、スポンサーパイプラインにも期待

### 3 当面の投資方針

**TOKYO**  
COMMERCIAL PROPERTIES

- オフィス  
東京23区内に所在し、立地優位性(駅近)等の物件競争力・取得後の賃料等の内部成長が期待できるオフィスに厳選投資
- 商業施設  
東京都及び東京都近郊の主要都市に所在し、賃料等の成長又は安定的なキャッシュフローが期待できる商業施設に厳選投資

**NEXT**  
GENERATION ASSETS

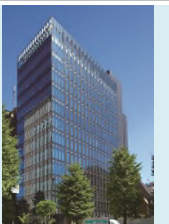
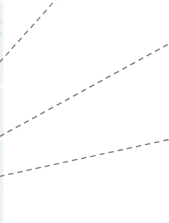
- 有料老人ホーム  
スポンサーパイプラインから想定月額利用料\*2が市場相場における高価格帯に属する物件を取得条件を踏まえながら検討を継続
- ホテル  
スポンサー開発物件を主軸に交通利便性が良好又は国内有数の観光地等に立地し、観光利用又はビジネス利用等の需要が見込まれるホテルに厳選投資

\*1 下線部が変更箇所

\*2 想定月額利用料とは、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。

### 4 スポンサーの主な開発実績・開発計画

#### ■ 2018年度までにかけ、都心6区\*1を中心に スポンサー開発物件が竣工(予定)

| 2015年度竣工                                         |                                                                                     | 2016年度竣工                                                                |                                                                                     | 2017年度竣工予定                                                                      |                                                                                       | 2018年度竣工予定                                                        |                                                                                       |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 品川シーズンテラス<br>ヒューリック虎ノ門ビル                         |                                                                                     | トラストガーデン常磐松<br><仮称>銀座7丁目相鉄ホテル<br>(相鉄フレッサイン銀座七丁目)                        |                                                                                     | 大森駅前商業開発<br>新橋二丁目商業開発<br>ヒューリック渋谷井の頭通りビル<br>六本木三丁目相鉄ホテル開発計画<br>ヒューリック渋谷公園通りビル計画 |                                                                                       | 有楽町二丁目開発計画<br>東京メトロ「六本木7丁目計画」                                     |                                                                                       |
| トラストガーデン<br>常磐松<br>2016年1月<br>竣工<br>(2,874.58㎡)  |    | 御茶ノ水ソラシティ<br>2013年2月<br>竣工<br>(96,897.25㎡)<br>取得済                       |    | 虎ノ門<br>ファーストガーデン<br>2010年8月<br>竣工<br>(10,029.25㎡)<br>取得済                        |    | ヒューリック虎ノ門<br>ビル<br>2015年5月<br>竣工<br>(12,094.79㎡)<br>取得済<br>(完全所有) |    |
| 有楽町二丁目<br>開発計画<br>2018年10月<br>竣工予定<br>(約15,700㎡) |    | 有楽町二丁目<br>相鉄ホテル<br>(相鉄フレッサイン銀座七丁目)<br>2016年8月<br>竣工<br>(約7,000㎡)<br>取得済 |    | 品川<br>シーズンテラス<br>2015年2月<br>竣工<br>(約205,899.69㎡)                                |    | 新橋二丁目<br>商業開発<br>2017年6月<br>竣工予定<br>(約2,000㎡)                     |    |
| 有楽町二丁目<br>開発計画<br>2018年10月<br>竣工予定<br>(約15,700㎡) |   | 有楽町二丁目<br>相鉄ホテル<br>(相鉄フレッサイン銀座七丁目)<br>2016年8月<br>竣工<br>(約7,000㎡)<br>取得済 |   | 品川<br>シーズンテラス<br>2015年2月<br>竣工<br>(約205,899.69㎡)                                |   | 新橋二丁目<br>商業開発<br>2017年6月<br>竣工予定<br>(約2,000㎡)                     |   |
| 有楽町二丁目<br>開発計画<br>2018年10月<br>竣工予定<br>(約15,700㎡) |  | 有楽町二丁目<br>相鉄ホテル<br>(相鉄フレッサイン銀座七丁目)<br>2016年8月<br>竣工<br>(約7,000㎡)<br>取得済 |  | 品川<br>シーズンテラス<br>2015年2月<br>竣工<br>(約205,899.69㎡)                                |  | 新橋二丁目<br>商業開発<br>2017年6月<br>竣工予定<br>(約2,000㎡)                     |  |

\*1 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川區を指します。

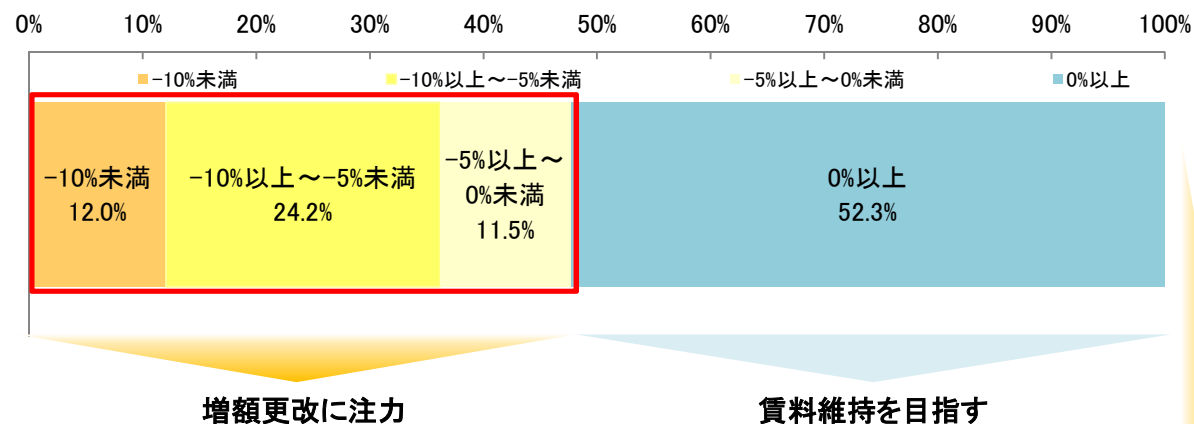
\*2 括弧( )の数値は延床面積です。

\*3 完成予想図(イメージ図)は実際の完成した建物と一部において仕様が相違することがあります。

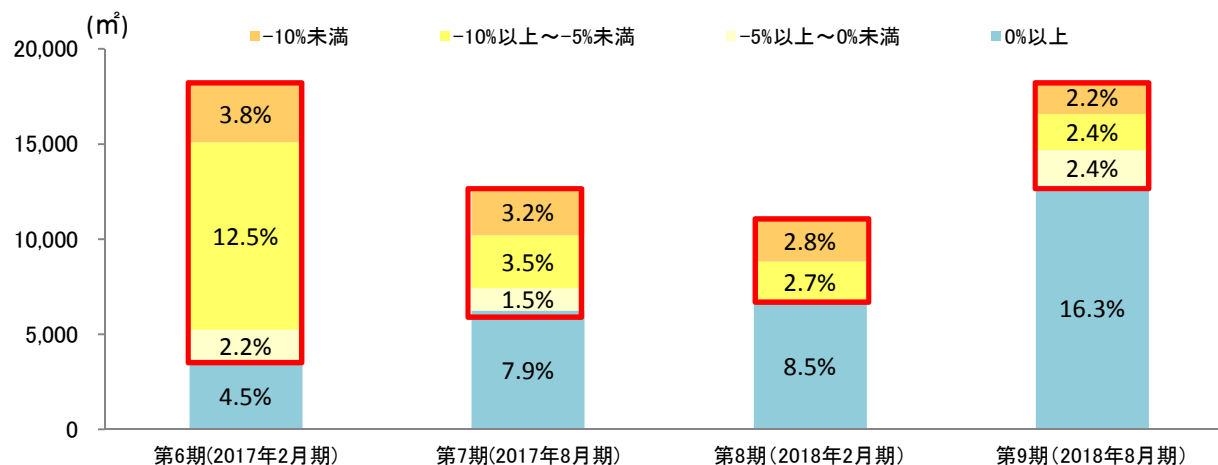
\*4 上記の物件(取得済のものを除きます)について、本書作成日付現在、本投資法人が取得を決定しているものではありません。

## 1 適正な賃料水準への是正(オフィス)

- 第5期(2016年8月期)の8件の賃料増額更改先のうち、5件はマーケット賃料対比でマイナスのテナント。適正な賃料水準への是正が進捗
- 退去見込み区画の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
- 第5期(2016年8月期)も賃料減額更改はゼロ



### ■ オフィスのマーケット賃料水準の乖離と賃料更改スケジュール



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

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

\* 各比率は、決算発表日時点で本投資法人が保有するオフィス物件の賃貸可能面積合計に対する割合を示し、そのうち、底地、店舗区画、住居区画等は除きます。





## V . Appendix



## 1 第4期・第5期実績

(単位: 千円)

|                  | 第4期<br>(2016年2月期) | 第5期<br>(2016年8月期) | 差異<br>(第5期－第4期) |
|------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| 営業収益             |                   |                   |                 |
| 賃貸事業収入           | 4,617,146         | 5,572,883         | 955,736         |
| その他賃貸事業収入        | 202,375           | 252,561           | 50,185          |
| 営業収益合計           | 4,819,522         | 5,825,444         | 1,005,922       |
| 営業費用             |                   |                   |                 |
| 賃貸事業費用           | 1,615,701         | 1,802,036         | 186,334         |
| 資産運用報酬           | 405,463           | 504,977           | 99,513          |
| 資産保管手数料          | 9,606             | 10,171            | 565             |
| 一般事務委託手数料        | 30,922            | 32,377            | 1,455           |
| 役員報酬             | 6,000             | 6,000             | 0               |
| その他営業費用          | 84,764            | 87,735            | 2,970           |
| 営業費用合計           | 2,152,459         | 2,443,298         | 290,838         |
| 営業利益             | 2,667,063         | 3,382,146         | 715,083         |
| 営業外収益            |                   |                   |                 |
| 受取利息             | 680               | 42                | △638            |
| 還付加算金            | 0                 | 59                | 59              |
| 営業外収益合計          | 680               | 101               | △579            |
| 営業外費用            |                   |                   |                 |
| 支払利息             | 258,611           | 282,287           | 23,676          |
| 投資法人債利息          | 9,448             | 9,500             | 51              |
| 融資関連費用           | 79,033            | 70,198            | △8,835          |
| 投資口交付費償却         | 0                 | 10,363            | 10,363          |
| 投資法人債発行費償却       | 994               | 1,005             | 10              |
| 営業外費用合計          | 348,088           | 373,355           | 25,267          |
| 経常利益             | 2,319,655         | 3,008,892         | 689,237         |
| 税引前当期純利益         | 2,319,655         | 3,008,892         | 689,237         |
| 法人税、住民税及び事業税     | 882               | 943               | 61              |
| 法人税等調整額          | 2                 | △2                | △4              |
| 法人税等合計           | 884               | 941               | 56              |
| 当期純利益            | 2,318,771         | 3,007,951         | 689,180         |
| 前期繰越利益           | 200               | 182               | △17             |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 | 2,318,971         | 3,008,134         | 689,162         |

\* 数値は全て千円未満を切捨てています。

## 2 第5期予想・実績対比、第5期実績・第6期新予想対比

(単位: 百万円)

|                | 第5期<br>予想 | 第5期<br>実績 | 差異    | 主な要因                                                     | 第5期<br>実績 | 第6期<br>新予想 | 差異    | 主な要因                                                                                                       |
|----------------|-----------|-----------|-------|----------------------------------------------------------|-----------|------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 賃貸事業収益         | 5,803     | 5,825     | + 21  | ・賃料、地代、共益費収入<br>既存有分+18<br>・水光熱費<br>既存有分△11、第2回公募増資取得分△4 | 5,825     | 6,646      | + 821 | ・賃料、地代、共益費収入<br>既存有分+57、第2回公募増資取得分+120<br>第3回公募増資取得分+591<br>・水光熱費<br>既存有分+13、第2回公募増資取得分+9<br>第3回公募増資取得分+15 |
| 賃貸事業費用合計       | (1,885)   | (1,802)   | + 83  |                                                          | (1,802)   | (2,091)    | △ 289 |                                                                                                            |
| ＜内訳＞           |           |           |       |                                                          |           |            |       |                                                                                                            |
| 公租公課           | (443)     | (443)     | 0     |                                                          | (443)     | (443)      | 0     |                                                                                                            |
| 減価償却費          | (573)     | (574)     | 0     |                                                          | (574)     | (665)      | △ 91  | 第3回公募増資取得分△86                                                                                              |
| 修繕費            | (117)     | (69)      | + 47  | 既存有分+38、第2回公募増資取得分+10                                    | (69)      | (111)      | △ 41  | 既存有分△35                                                                                                    |
| リーシング関連費用      | (8)       | (7)       | + 1   |                                                          | (7)       | (43)       | △ 36  | 既存有分△13、第2回公募増資取得分△17                                                                                      |
| その他賃貸関連費用      | (742)     | (707)     | + 35  | ・水光熱費+30<br>(既存有分+28、第2回公募増資取得分+2)                       | (707)     | (827)      | △ 119 | ・水光熱費△53(既存有分△24、第2回公募増資取得分△8、第3回公募増資取得分△21)<br>・第2回公募増資取得分その他費用△4<br>・第3回公募増資取得分その他費用△58                  |
| 賃貸事業利益         | 3,918     | 4,023     | + 105 |                                                          | 4,023     | 4,555      | + 531 |                                                                                                            |
| 営業費用(賃貸関連費用除く) | (634)     | (641)     | △ 6   |                                                          | (641)     | (753)      | △ 112 |                                                                                                            |
| ＜内訳＞           |           |           |       |                                                          |           |            |       |                                                                                                            |
| 資産運用報酬         | (478)     | (504)     | △ 26  |                                                          | (504)     | (583)      | △ 78  |                                                                                                            |
| その他営業費用        | (156)     | (136)     | + 19  | 弁護士・会計士等専門家報酬 +4                                         | (136)     | (169)      | △ 33  | 一般事務委託・資産保管△10                                                                                             |
| 営業利益           | 3,283     | 3,382     | + 98  |                                                          | 3,382     | 3,801      | + 419 |                                                                                                            |
| 営業外収益          | 0         | 0         | 0     |                                                          | 0         | 0          | 0     |                                                                                                            |
| 営業外費用          | (392)     | (373)     | + 18  |                                                          | (373)     | (435)      | △ 62  |                                                                                                            |
| ＜内訳＞           |           |           |       |                                                          |           |            |       |                                                                                                            |
| 支払利息・融資関連費用    | (379)     | (361)     | + 17  | 第2回公募増資取得分 +16                                           | (361)     | (414)      | △ 52  | 第3回公募増資取得分△51                                                                                              |
| 投資口交付費償却       | (12)      | (10)      | + 1   |                                                          | (10)      | (19)       | △ 9   |                                                                                                            |
| 投資法人債発行費償却     | (1)       | (1)       | 0     |                                                          | (1)       | (1)        | 0     |                                                                                                            |
| 経常利益           | 2,891     | 3,008     | + 117 |                                                          | 3,008     | 3,366      | + 357 |                                                                                                            |
| 当期純利益          | 2,890     | 3,007     | + 117 |                                                          | 3,007     | 3,365      | + 357 |                                                                                                            |
| 一口当たり分配金(円)    | 3,020     | 3,143     | + 123 |                                                          | 3,143     | 3,220      | + 77  |                                                                                                            |

\* 数値は主な要因欄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。

\* 既存有分は第3期末時点で保有する31物件、第2回公募増資取得分はヒューリック虎ノ門ビル、ヒューリック神谷町ビル(追加取得)、リーフみなとみらい(底地)及びオーキッドスクエア、第3回公募増資取得分は御茶ノ水ソランティ(追加取得)、ヒューリック虎ノ門ビル(追加取得)、ラビロス六本木(追加取得)、トラストガーデン常盤松及び相鉄フレックスイン銀座七丁目(土地)を対象としています。

## 3 第6期新・旧予想対比、第6期・第7期予想対比

(単位: 百万円)

|                | 第6期<br>旧予想 | 第6期<br>新予想 | 差異    | 主な要因                                                                                                        | 第6期<br>新予想 | 第7期<br>予想 | 差異   | 主な要因                                                                                       |
|----------------|------------|------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 賃貸事業収益         | 5,959      | 6,646      | + 686 | ・賃料、地代収入、共益費収入<br>既存保有分+41、第2回公募増資取得分+5<br>第3回公募増資取得分+591<br>・水光熱費<br>既存保有分+2、第2回公募増資取得分+2<br>第3回公募増資取得分+15 | 6,646      | 6,665     | + 18 | ・賃料、地代収入、共益費収入<br>既存保有分△32、第2回公募増資取得分△30<br>第3回公募増資取得分+71<br>・水光熱費<br>既存保有分+1、第3回公募増資取得分+3 |
| 賃貸事業費用合計       | (1,901)    | (2,091)    | △ 189 |                                                                                                             | (2,091)    | (2,158)   | △ 67 |                                                                                            |
| ＜内訳＞           |            |            |       |                                                                                                             |            |           |      |                                                                                            |
| 公租公課           | (443)      | (443)      | 0     |                                                                                                             | (443)      | (530)     | △ 87 | 第2回公募増資取得分△40<br>第3回公募増資取得分△47                                                             |
| 減価償却費          | (579)      | (665)      | △ 85  | 第3回公募増資取得分△85                                                                                               | (665)      | (682)     | △ 16 | 第3回公募増資取得分△10                                                                              |
| 修繕費            | (105)      | (111)      | △ 6   | 既存保有分△6                                                                                                     | (111)      | (82)      | + 29 | 既存保有分+37、第2回公募増資取得分△6                                                                      |
| リーシング関連費用      | (24)       | (43)       | △ 19  | 第2回公募増資取得分△13                                                                                               | (43)       | (12)      | + 30 | 既存保有分+10、第2回公募増資取得分+15                                                                     |
| その他賃貸関連費用      | (749)      | (827)      | △ 77  | ・水光熱費△20(既存保有分+3、第2回公募増資取得分△3、第3回公募増資取得分△20)<br>・第3回公募増資取得分その他費用 △58                                        | (827)      | (851)     | △ 23 | ・水光熱費△3(第3回公募増資取得分△3)<br>・第3回公募増資取得分その他費用△7<br>・既存保有分その他費用△13                              |
| 賃貸事業利益         | 4,058      | 4,555      | + 497 |                                                                                                             | 4,555      | 4,506     | △ 49 |                                                                                            |
| 営業費用(賃貸関連費用除く) | (686)      | (753)      | △ 67  |                                                                                                             | (753)      | (770)     | △ 16 |                                                                                            |
| ＜内訳＞           |            |            |       |                                                                                                             |            |           |      |                                                                                            |
| 資産運用報酬         | (526)      | (583)      | △ 56  |                                                                                                             | (583)      | (602)     | △ 18 |                                                                                            |
| その他営業費用        | (159)      | (169)      | △ 10  |                                                                                                             | (169)      | (167)     | + 1  |                                                                                            |
| 営業利益           | 3,371      | 3,801      | + 429 |                                                                                                             | 3,801      | 3,735     | △ 65 |                                                                                            |
| 営業外収益          | 0          | 0          | 0     |                                                                                                             | 0          | 0         | 0    |                                                                                            |
| 営業外費用          | (403)      | (435)      | △ 31  |                                                                                                             | (435)      | (442)     | △ 7  |                                                                                            |
| ＜内訳＞           |            |            |       |                                                                                                             |            |           |      |                                                                                            |
| 支払利息・融資関連費用    | (390)      | (414)      | △ 24  | 第2回公募増資分+25、第3回公募増資分△49                                                                                     | (414)      | (422)     | △ 7  | 第3回公募増資分△11                                                                                |
| 投資口交付費償却       | (11)       | (19)       | △ 7   |                                                                                                             | (19)       | (19)      | 0    |                                                                                            |
| 投資法人債発行費償却     | (1)        | (1)        | 0     |                                                                                                             | (1)        | (1)       | 0    |                                                                                            |
| 経常利益           | 2,968      | 3,366      | + 397 |                                                                                                             | 3,366      | 3,293     | △ 72 |                                                                                            |
| 当期純利益          | 2,967      | 3,365      | + 397 |                                                                                                             | 3,365      | 3,292     | △ 72 |                                                                                            |
| 一口当たり分配金(円)    | 3,100      | 3,220      | + 120 |                                                                                                             | 3,220      | 3,150     | △ 70 |                                                                                            |

\* 数値は主な要因欄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3期末時点で保有する31物件、第2回公募増資取得分はヒューリック虎ノ門ビル、ヒューリック神谷町ビル(追加取得)、リーフみなとみらい(底地)及びオーキッドスクエア、第3回公募増資取得分は御茶ノ水ソラシティ(追加取得)、ヒューリック虎ノ門ビル(追加取得)、ラビロス六本木(追加取得)、トラストガーデン常盤松及び相鉄フレッサイン銀座七丁目(土地)を対象としています。

## 2. 貸借対照表

|                 | (単位:千円)            |                    |                   |
|-----------------|--------------------|--------------------|-------------------|
|                 | 第4期末<br>(2016年2月末) | 第5期末<br>(2016年8月末) | 差異<br>(第5期末－第4期末) |
| <b>資産の部</b>     |                    |                    |                   |
| 流動資産            |                    |                    |                   |
| 現金及び預金          | 4,510,142          | 6,308,255          | 1,798,113         |
| 信託現金及び信託預金      | 3,665,614          | 4,520,237          | 854,623           |
| 営業未収入金          | 45,715             | 11,305             | △34,409           |
| 前払費用            | 27,158             | 36,935             | 9,777             |
| 繰延税金資産          | 13                 | 16                 | 2                 |
| 未収消費税等          | 16,725             | 0                  | △16,725           |
| その他             | 1,728              | 864                | △864              |
| 流動資産合計          | 8,267,096          | 10,877,614         | 2,610,517         |
| 固定資産            |                    |                    |                   |
| 有形固定資産          |                    |                    |                   |
| 信託建物            | 37,187,728         | 38,679,945         | 1,492,216         |
| 減価償却累計額         | △1,710,944         | △2,262,203         | △551,258          |
| 信託建物(純額)        | 35,476,784         | 36,417,742         | 940,957           |
| 信託構築物           | 244,849            | 245,763            | 913               |
| 減価償却累計額         | △36,078            | △45,918            | △9,839            |
| 信託構築物(純額)       | 208,770            | 199,844            | △8,926            |
| 信託機械及び装置        | 189,591            | 190,272            | 680               |
| 減価償却累計額         | △29,574            | △41,529            | △11,954           |
| 信託機械及び装置(純額)    | 160,017            | 148,743            | △11,273           |
| 信託工具、器具及び備品     | 10,002             | 19,150             | 9,148             |
| 減価償却累計額         | △2,067             | △3,074             | △1,007            |
| 信託工具、器具及び備品(純額) | 7,934              | 16,076             | 8,141             |
| 信託土地            | 125,623,874        | 156,362,300        | 30,738,426        |
| 信託建設仮勘定         | 0                  | 894                | 894               |
| 有形固定資産合計        | 161,477,381        | 193,145,601        | 31,668,219        |
| 無形固定資産          |                    |                    |                   |
| 信託借地権           | 8,471,289          | 8,471,289          | 0                 |
| その他             | 6,151              | 5,133              | △1,018            |
| 無形固定資産合計        | 8,477,441          | 8,476,422          | △1,018            |
| 投資その他の資産        |                    |                    |                   |
| 差入敷金及び保証金       | 20,000             | 20,000             | 0                 |
| 長期前払費用          | 552,380            | 495,494            | △56,886           |
| 投資その他の資産合計      | 572,380            | 515,494            | △56,886           |
| 固定資産合計          | 170,527,203        | 202,137,518        | 31,610,314        |
| 繰延資産            |                    |                    |                   |
| 投資口交付費          | 0                  | 51,815             | 51,815            |
| 投資法人債発行費        | 18,962             | 17,956             | △1,005            |
| 繰延資産合計          | 18,962             | 69,771             | 50,809            |
| 資産合計            | 178,813,262        | 213,084,904        | 34,271,641        |

|                   | (単位:千円)            |                    |                   |
|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
|                   | 第4期末<br>(2016年2月末) | 第5期末<br>(2016年8月末) | 差異<br>(第5期末－第4期末) |
| <b>負債の部</b>       |                    |                    |                   |
| 流動負債              |                    |                    |                   |
| 営業未払金             | 155,934            | 420,319            | 264,384           |
| 短期借入金             | 3,960,000          | 4,660,000          | 700,000           |
| 1年内返済予定の長期借入金     | 8,490,000          | 8,490,000          | 0                 |
| 未払金               | 491,573            | 600,353            | 108,780           |
| 未払費用              | 47,537             | 49,828             | 2,291             |
| 未払法人税等            | 778                | 937                | 159               |
| 未払消費税等            | 8,592              | 138,632            | 130,039           |
| 前受金               | 776,731            | 1,030,503          | 253,771           |
| 預り金               | 0                  | 1,013              | 0                 |
| 流動負債合計            | 13,931,147         | 15,391,587         | 1,460,439         |
| 固定負債              |                    |                    |                   |
| 投資法人債             | 2,000,000          | 2,000,000          | 0                 |
| 長期借入金             | 66,320,000         | 66,320,000         | 0                 |
| 信託預り敷金及び保証金       | 7,626,103          | 8,828,110          | 1,202,006         |
| 固定負債合計            | 75,946,103         | 77,148,110         | 1,202,006         |
| 負債合計              | 89,877,251         | 92,539,698         | 2,662,446         |
| 純資産の部             |                    |                    |                   |
| 投資主資本             |                    |                    |                   |
| 出資総額              | 86,617,040         | 117,537,072        | 30,920,032        |
| 剰余金               |                    |                    |                   |
| 当期末処分利益又は未処理損失(△) | 2,318,971          | 3,008,134          | 689,162           |
| 剰余金合計             | 2,318,971          | 3,008,134          | 689,162           |
| 投資主資本合計           | 88,936,011         | 120,545,206        | 31,609,194        |
| 純資産合計             | 88,936,011         | 120,545,206        | 31,609,194        |
| 負債純資産合計           | 178,813,262        | 213,084,904        | 34,271,641        |

\* 数値は全て千円未満を切捨てています。

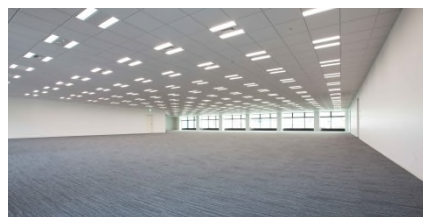
## 1 ヒューリック虎ノ門ビル(追加取得)

スポンサー開発



|        |                        |
|--------|------------------------|
| 所在地    | 東京都港区                  |
| 最寄駅    | 東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅<br>徒歩1分 |
| 延床面積   | 12,094.79㎡(一棟全体)       |
| 賃貸可能面積 | 2,572.39㎡(持分30%相当)     |
| 竣工年月日  | 2015年5月                |

|          |           |
|----------|-----------|
| 取得価格     | 5,570百万円  |
| 鑑定評価額*1  | 6,180百万円  |
| NOI利回り*2 | 3.9%      |
| 取得年月日    | 2016年9月1日 |



## ハイライト

- インフラ整備が進む虎ノ門エリアの新築オフィス  
虎ノ門エリアは、虎ノ門ヒルズ開業や新虎通りの開通等が続いており、今後も(仮称)虎ノ門新駅が開業予定で、複数の大規模再開発も進行中
- ヒューリック開発物件の完全所有化(100%)  
本物件はヒューリックの開発物件であり、前回取得した準共有持分70%に続き、残りの30%を追加取得することにより完全所有化し、運営の自由度が向上する見込み

## 立地特性

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

## 物件特性

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



\*1 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

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

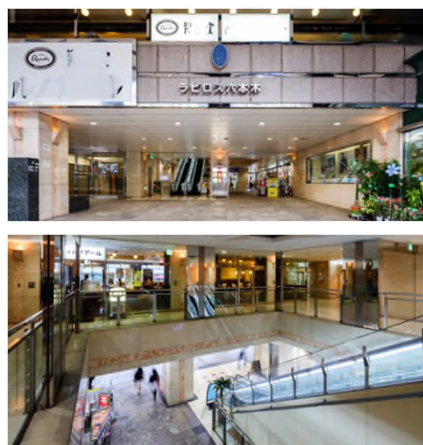


## 2 ラピロス六本木(追加取得)



|        |                               |
|--------|-------------------------------|
| 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」駅直結           |
| 延床面積   | 12,958.90㎡(一棟全体)              |
| 賃貸可能面積 | 867.04㎡(区分所有持分) <sup>*1</sup> |
| 竣工年月日  | 1997年8月                       |

|                      |            |
|----------------------|------------|
| 取得価格                 | 1,050百万円   |
| 鑑定評価額 <sup>*2</sup>  | 1,110百万円   |
| NOI利回り <sup>*3</sup> | 4.5%       |
| 取得年月日                | 2016年9月16日 |

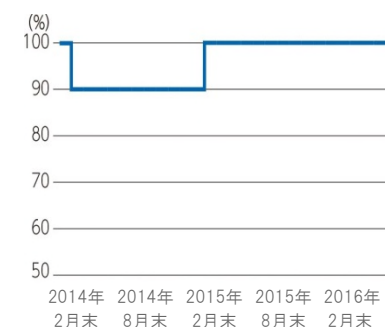


## ハイライト

□ 「六本木」駅直結の希少性の高いビルを追加取得  
六本木エリア内でも駅直結の優位性を発揮する本物件において、土地約6.8%及び建物約10.4%を追加取得し、本投資法人の持分は土地約86.4%及び建物約84.0%まで拡大

## □ 安定した稼働実績及び賃料増額更改実績

稼働率は、一時の90%強から新規テナント誘致により2015年2月以降100.0%稼働を維持し、第3期(同年8月期)から第5期(2016年8月期)にかけて、合計4件、平均約8%の増額改定を実現



## 立地特性

### □ 「六本木」駅上の商業・業務エリアに立地

六本木通り沿いの古くから飲食等の店舗が集積する繁華街で、近年では外資系企業やIT関連企業等が拠点を構えるオフィス街としての顔も併せ持つエリアに立地

## 物件特性

### □ 駅及び幹線通りからのアプローチに配慮した設計

駅直結の導線を活かした店舗の有効配置や六本木通り側の接道部分をピロティとする設計等により、利便性、視認性を確保

<sup>\*1</sup> 区分所有建物(土地は有分で一部共有持分を含みます。)の追加取得で、登記簿上の面積換算で、それぞれ土地の約6.8%及び建物の約10.4%(B1F及び5Fの一部)が対象となります。

<sup>\*2</sup> 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

<sup>\*3</sup> NOI利回り=NOI/取得価格( NOI利回りは鑑定評価(取得時点)上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

## 3 御茶ノ水ソラシティ(追加取得)

スポンサー開発



|        |                     |
|--------|---------------------|
| 所在地    | 東京都千代田区             |
| 最寄駅    | 東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅直結 |
| 延床面積   | 96,897.25㎡(一棟全体)    |
| 賃貸可能面積 | 5,582.20㎡(持分8.7%相当) |
| 竣工年月日  | 2013年2月             |

|          |            |
|----------|------------|
| 取得価格     | 15,295百万円  |
| 鑑定評価額*1  | 16,704百万円  |
| NOI利回り*2 | 3.9%       |
| 取得年月日    | 2016年10月4日 |



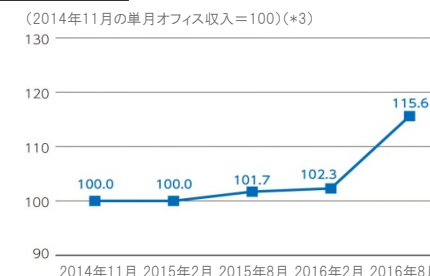
## ハイライト

### □ 大規模複合ビルの追加取得

準共有持分8.7%の追加取得により、本投資法人の持分は21.7%まで拡大し、準共有持分9.3%を継続保有するヒューリックと一致した利害関係に基づく物件運営を継続

### □ 本物件における収益力の向上

2014年11月の当初取得以降、平均賃料及び稼働率の上昇に伴い、本物件の収益力は着実に向上



## 立地特性

### □ 「新御茶ノ水」駅に直結するオフィス立地

東京メトロ「新御茶ノ水」駅に直結し、機能整備が進むJR「御茶ノ水」聖橋駅駅前広場に面する立地で、都心近接の利便性により、従来の出版関連のほか、近年はIT企業等も進出

## 物件特性

### □ 高いスペックを備えた最新鋭の大規模複合ビル

免震構造や非常用発電設備を備えるほか、太陽光発電、地下鉄湧出水活用等の環境配慮技術も導入する等、最新鋭の高スペックを有するオフィス中心の大規模複合ビル

### □ DBJ Green Building 最高ランク「5つ星」の認証を獲得

「国内トップクラスの卓越した『環境・社会への配慮』がなされたビル」として同認証制度の「5つ星」を獲得

\*1 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

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

\*3 事務所区画（教育関連施設区画を除きます。）の各月の月額賃料をもとに算出しています。



## 4 トラストガーデン常磐松

スポンサー開発


|        |                       |
|--------|-----------------------|
| 所在地    | 東京都渋谷区                |
| 最寄駅    | 東京メトロ銀座線ほか「表参道」駅徒歩13分 |
| 延床面積   | 2,874.58㎡             |
| 賃貸可能面積 | 2,893.82㎡             |
| 竣工年月日  | 2016年1月               |

|          |           |
|----------|-----------|
| 取得価格     | 3,030百万円  |
| 鑑定評価額*1  | 3,230百万円  |
| NOI利回り*2 | 4.7%      |
| 取得年月日    | 2016年9月1日 |



## ハイライト

- ヒューリックが開発した有料老人ホーム  
ヒューリックの開発による新築物件であり、オペレーターであるトラスターと期間20年の賃貸借契約を締結
- 希少性・資産性の高い有料老人ホーム  
本物件は高級住宅地「常磐松」に所在し、周辺の有料老人ホームの供給は限定的であるため、需給環境は良好



● 有料老人ホーム

## 立地特性

- 由緒正しい「常磐松」の邸宅地に立地  
旧地名「常磐松」の名で知られ、古くから高台の閑静な邸宅地を形成し、現在は複数の学校が集積する文教地区としての一面も併せ持つエリアに立地

## 物件特性

- 高級施設に相応しい機能を保持  
バリアフリーや幅広廊下などを採用し、全館LED照明等の環境に配慮した性能も有しており、緑を配した庭に面するラウンジや車寄せ等は、高級施設としてのグレード感を創出

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

## 5 相鉄フレッサイン銀座七丁目(土地)

スポンサー開発



|        |                     |
|--------|---------------------|
| 所在地    | 東京都中央区              |
| 最寄駅    | 東京メトロ銀座線ほか「銀座」駅徒歩5分 |
| 延床面積   | —                   |
| 賃貸可能面積 | 352.36㎡(持分50%相当)    |
| 竣工年月日  | —                   |

|          |            |
|----------|------------|
| 取得価格     | 4,370百万円   |
| 鑑定評価額*1  | 4,500百万円   |
| NOI利回り*2 | 3.9%       |
| 取得年月日    | 2016年9月16日 |



## ハイライト

- **ヒューリックの注力するエリアにおける自社開発物件**  
ヒューリックは、日本を代表する高級商業地である「銀座・有楽町」エリアにおいて、固定資産を13物件保有(2016年8月末現在)し、本物件に続き、複数の開発案件を進行中



- **ヒューリックとの間で30年間の共有者間協定を締結**  
土地の50%及び建物所有者のヒューリックに対して、本物件(土地の50%)の30年に亘る長期有償使用を許諾

## 立地特性・物件特性

- **銀座における事務所、ホテル等の並存エリアに立地**  
高層事務所ビルを中心に、ホテルや商業施設も存する街区に所在し、周辺では旧松坂屋跡地等の開発が進行
- **宿泊特化型ホテルの土地**  
「相鉄フレッサイン銀座七丁目」(客室数286室)の土地であり、上記の長期契約により安定的な収益を確保

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



| 物件番号       | OF-01                                                                                                                                                                         | OF-02                                                                                                                                                                  | OF-03                                                                                                                                                                        | OF-04                                                                                                                                                          |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 物件名        | ヒューリック神谷町ビル                                                                                                                                                                   | ヒューリック九段ビル(底地)                                                                                                                                                         | 虎ノ門ファーストガーデン                                                                                                                                                                 | ラピロス六本木                                                                                                                                                        |
| 現況写真       |                                                                                              |                                                                                      |                                                                                           |                                                                             |
| 所在地        | 東京都港区虎ノ門                                                                                                                                                                      | 東京都千代田区九段北                                                                                                                                                             | 東京都港区虎ノ門                                                                                                                                                                     | 東京都港区六本木                                                                                                                                                       |
| 最寄駅        | 東京メトロ日比谷線「神谷町」駅<br>徒歩1分                                                                                                                                                       | 東京メトロ東西線ほか「九段下」<br>駅徒歩1分                                                                                                                                               | 東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒<br>歩1分                                                                                                                                                       | 東京メトロ日比谷線ほか「六本<br>木」駅直結                                                                                                                                        |
| 取得価格       | 36,750百万円                                                                                                                                                                     | 11,100百万円                                                                                                                                                              | 8,623百万円                                                                                                                                                                     | 5,160百万円                                                                                                                                                       |
| NOI利回り(*1) | 4.3%                                                                                                                                                                          | 4.2%                                                                                                                                                                   | 4.5%                                                                                                                                                                         | 5.7%                                                                                                                                                           |
| 竣工年月       | 1985年4月                                                                                                                                                                       | —                                                                                                                                                                      | 2010年8月                                                                                                                                                                      | 1997年8月                                                                                                                                                        |
| 構造・階層      | SRC・S造地上11階地下2階建                                                                                                                                                              | —                                                                                                                                                                      | S・RC造地上12階地下2階建                                                                                                                                                              | SRC・RC造地上10階地下2階建                                                                                                                                              |
| 賃貸可能面積(*2) | 22,740.96㎡                                                                                                                                                                    | 3,351.07㎡                                                                                                                                                              | 5,689.97㎡                                                                                                                                                                    | 5,875.17㎡                                                                                                                                                      |
| 稼働率(*3)    | 100.0%                                                                                                                                                                        | 100.0%                                                                                                                                                                 | 100.0%                                                                                                                                                                       | 100.0%                                                                                                                                                         |
| 物件特性       | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 「神谷町」駅至近の立地</li> <li>➢ 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</li> <li>➢ 近年大規模リニューアルを実施</li> <li>➢ 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</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 「九段下」駅至近で、「目白通り」に面する立地</li> <li>➢ 「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</li> <li>➢ 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</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 「虎ノ門」駅至近で、「桜田通り」に面する立地</li> <li>➢ 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</li> <li>➢ 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</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 「六本木」駅に直結し、「六本木通り」に面する立地</li> <li>➢ 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</li> <li>➢ 小規模画地が多い周辺エリア内で一定規模を保持</li> </ul> |

\*1 NOI利回り=NOI/取得価格 (NOI利回りは鑑定評価(2016年8月末時点)上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

\*2 第5期(2016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5期(2016年8月末)時点の数値となります。



## 4. 第5期末ポートフォリオ一覧(東京商業・プロパティ)

36

| 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) | 5.2%                                                                                                                                                                    | 4.7%                                                                                                                                         | 4.6%                                                                                                                            | 5.7%                                                                                                                                                                           |
| 竣工年月       | 1993年11月                                                                                                                                                                | 2008年9月                                                                                                                                      | 2001年6月                                                                                                                         | 1993年3月                                                                                                                                                                        |
| 構造・階層      | SRC造地上8階地下1階建                                                                                                                                                           | RC造地上9階建                                                                                                                                     | S・RC造地上10階地下1階建                                                                                                                 | SRC造地上9階地下1階建                                                                                                                                                                  |
| 賃貸可能面積(*2) | 5,369.71㎡                                                                                                                                                               | 3,728.36㎡                                                                                                                                    | 2,566.95㎡                                                                                                                       | 2,858.48㎡                                                                                                                                                                      |
| 稼働率(*3)    | 100.0%                                                                                                                                                                  | 100.0%                                                                                                                                       | 100.0%                                                                                                                          | 100.0%                                                                                                                                                                         |
| 物件特性       | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 「新目白通り」に面する立地</li> <li>➢ 「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</li> <li>➢ 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</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 東京メトロ銀座線「神田」駅至近で、「中央通り」に面する立地</li> <li>➢ 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</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 「大手町」駅に近接する立地</li> <li>➢ 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</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 「水天宮前」駅に近接し、「新大橋通り」に面する立地</li> <li>➢ 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</li> <li>➢ 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</li> </ul> |

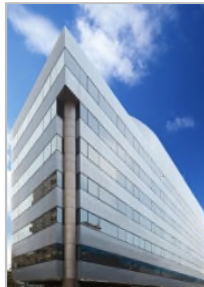
\*1 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは鑑定評価(2016年8月末時点)上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

\*2 第5期(2016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5期(2016年8月末)時点の数値となります。

## 4. 第5期末ポートフォリオ一覧(東京商業・プロパティ)

37

| 物件番号       | OF-09                                                                                                                                                                | OF-10                                                                                                                                                              | OF-11                                                                                                                           | OF-12                                                                                                                                                         |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 物件名        | 御茶ノ水ソラシティ                                                                                                                                                            | ヒューリック東上野一丁目ビル                                                                                                                                                     | 笹塚サウスビル                                                                                                                         | 東京西池袋ビルディング                                                                                                                                                   |
| 現況写真       |                                                                                     |                                                                                  |                                              |                                                                            |
| 所在地        | 東京都千代田区神田駿河台                                                                                                                                                         | 東京都台東区東上野                                                                                                                                                          | 東京都渋谷区笹塚                                                                                                                        | 東京都豊島区西池袋                                                                                                                                                     |
| 最寄駅        | 東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅直結                                                                                                                                                  | 都営地下鉄大江戸線・つくばエクスプレス「新御徒町」駅徒歩2分                                                                                                                                     | 京王線「代田橋」駅徒歩5分                                                                                                                   | JR山手線ほか、東京メトロ丸の内線ほか「池袋」駅徒歩3分                                                                                                                                  |
| 取得価格       | 22,854百万円                                                                                                                                                            | 2,670百万円                                                                                                                                                           | 2,100百万円                                                                                                                        | 1,580百万円                                                                                                                                                      |
| NOI利回り(*1) | 3.9%                                                                                                                                                                 | 4.8%                                                                                                                                                               | 5.2%                                                                                                                            | 5.2%                                                                                                                                                          |
| 竣工年月       | 2013年2月                                                                                                                                                              | 1988年7月                                                                                                                                                            | 1991年12月                                                                                                                        | 1990年10月                                                                                                                                                      |
| 構造・階層      | S造地上23階地下2階建                                                                                                                                                         | SRC造地上8階建                                                                                                                                                          | SRC・S造地上8階地下1階建                                                                                                                 | S・SRC・RC造地上14階地下3階建                                                                                                                                           |
| 賃貸可能面積(*2) | 8,341.22㎡                                                                                                                                                            | 3,262.09㎡                                                                                                                                                          | 3,611.08㎡                                                                                                                       | 1,429.74㎡                                                                                                                                                     |
| 稼働率(*3)    | 100.0%                                                                                                                                                               | 100.0%                                                                                                                                                             | 100.0%                                                                                                                          | 100.0%                                                                                                                                                        |
| 物件特性       | <ul style="list-style-type: none"> <li>「新御茶ノ水」駅に直結し、「本郷通り」に面する立地</li> <li>最寄駅を含み、徒歩10分圏内の5駅9路線が利用可能</li> <li>基準階床面積907坪の整形な無柱空間メガフロアを有する、築浅かつ高スペックの大型複合ビル</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>「新御徒町」駅に近接し、「春日通り」に面する立地</li> <li>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</li> <li>近年、共用部を中心にリニューアルを実施</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>「甲州街道」に面する立地</li> <li>幹線道路沿いの角地に所在し、一定の視認性を確保</li> <li>小規模画地が多い周辺エリア内で一定規模を保持</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>日本有数のターミナル「池袋」駅に近接する立地</li> <li>「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</li> <li>小規模画地が多い周辺エリア内で一定規模を保持</li> </ul> |

\*1 NOI利回り=NOI/取得価格 (NOI利回りは鑑定評価(2016年8月末時点)上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

\*2 第5期(2016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5期(2016年8月末)時点の数値となります。

## 4. 第5期末ポートフォリオ一覧(東京商業・プロパティ)

38

| 物件番号       | OF-13                                                                                                                                            | OF-14                                                                                                                                                         | RE-01                                                                                                                                                                                                                       | RE-02          |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 物件名        | ゲートシティ大崎                                                                                                                                         | ヒューリック虎ノ門ビル                                                                                                                                                   | 大井町再開発ビル2号棟                                                                                                                                                                                                                 | 大井町再開発ビル1号棟    |
| 現況写真       |                                                                 |                                                                             |                                                                                                                                          |                |
| 所在地        | 東京都品川区大崎                                                                                                                                         | 東京都港区虎ノ門                                                                                                                                                      | 東京都品川区東大井                                                                                                                                                                                                                   |                |
| 最寄駅        | JR山手線ほか、りんかい線「大崎」駅徒歩1分                                                                                                                           | 東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩1分                                                                                                                                            | JR京浜東北線、東海道本線「大井町」駅徒歩1分                                                                                                                                                                                                     |                |
| 取得価格       | 4,370百万円                                                                                                                                         | 12,740百万円                                                                                                                                                     | 9,456百万円                                                                                                                                                                                                                    | 6,166百万円       |
| NOI利回り(*1) | 4.5%                                                                                                                                             | 4.0%                                                                                                                                                          | 5.8%                                                                                                                                                                                                                        | 5.8%           |
| 竣工年月       | (業務商業棟)1999年1月<br>(住宅棟)1998年12月                                                                                                                  | 2015年5月                                                                                                                                                       | 1989年9月                                                                                                                                                                                                                     | 1989年9月        |
| 構造・階層      | (業務商業棟)S・RC・SRC造地上24階地下4階建 / (住宅棟)SRC・RC造地上20階地下2階建                                                                                              | S造地上11階地下1階建                                                                                                                                                  | SRC造地上8階地下2階建                                                                                                                                                                                                               | SRC造地上10階地下3階建 |
| 賃貸可能面積(*2) | 3,835.78㎡                                                                                                                                        | 6,002.26㎡                                                                                                                                                     | 14,485.66㎡                                                                                                                                                                                                                  | 10,612.67㎡     |
| 稼働率(*3)    | 100.0%                                                                                                                                           | 99.2%                                                                                                                                                         | 100.0%                                                                                                                                                                                                                      | 100.0%         |
| 物件特性       | <ul style="list-style-type: none"> <li>「大崎」駅からペDESTリアンデッキで直結</li> <li>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</li> <li>共用部もハイグレードかつ充実</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>「虎ノ門」駅に近接し、「外堀通り」に面する立地</li> <li>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</li> <li>DBJ Green Building認証制度の最高ランク「5つ星」を獲得</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>「大井町」駅からペDESTリアンデッキで直結</li> <li>「大井町」駅は、JR京浜東北線、東海道本線のほか、東急大井町線及びりんかい線等の複数路線が利用可能</li> <li>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</li> </ul> |                |

\*1 NOI利回り=NOI/取得価格 (NOI利回りは鑑定評価(2016年8月末時点)上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

\*2 第5期(2016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5期(2016年8月末)時点の数値となります。

| 物件番号       | RE-03                                                                                                                                                      | RE-04                                                                                                                                                                                   | RE-05                                                                                                                                                                     | RE-06                                                                                                                                                   |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 物件名        | ダイニングスクエア秋葉原ビル                                                                                                                                             | ヒューリック神宮前ビル                                                                                                                                                                             | ヒューリック新宿三丁目ビル                                                                                                                                                             | 横浜山下町ビル                                                                                                                                                 |
| 現況写真       |                                                                           |                                                                                                       |                                                                                        |                                                                      |
| 所在地        | 東京都千代田区神田佐久間町                                                                                                                                              | 東京都渋谷区神宮前                                                                                                                                                                               | 東京都新宿区新宿                                                                                                                                                                  | 神奈川県横浜市中区山下町                                                                                                                                            |
| 最寄駅        | JR山手線ほか「秋葉原」駅徒歩1分                                                                                                                                          | 東京メトロ千代田線、副都心線「明治神宮前」駅徒歩7分                                                                                                                                                              | 東京メトロ丸ノ内線ほか「新宿三丁目」駅徒歩1分                                                                                                                                                   | 横浜高速鉄道みなとみらい線「元町・中華街」駅徒歩1分                                                                                                                              |
| 取得価格       | 3,200百万円                                                                                                                                                   | 2,660百万円                                                                                                                                                                                | 5,550百万円                                                                                                                                                                  | 4,850百万円                                                                                                                                                |
| NOI利回り(*1) | 4.9%                                                                                                                                                       | 4.7%                                                                                                                                                                                    | 4.1%                                                                                                                                                                      | 5.3%                                                                                                                                                    |
| 竣工年月       | 1993年6月                                                                                                                                                    | 2000年9月                                                                                                                                                                                 | 1983年6月                                                                                                                                                                   | 1993年7月                                                                                                                                                 |
| 構造・階層      | RC造地上9階地下2階建                                                                                                                                               | RC・S造地上6階地下2階建                                                                                                                                                                          | S・SRC・RC造地上7階地下1階建                                                                                                                                                        | SRC造地上7階地下2階建                                                                                                                                           |
| 賃貸可能面積(*2) | 2,169.41㎡                                                                                                                                                  | 1,656.24㎡                                                                                                                                                                               | 1,351.15㎡                                                                                                                                                                 | 8,958.70㎡                                                                                                                                               |
| 稼働率(*3)    | 100.0%                                                                                                                                                     | 100.0%                                                                                                                                                                                  | 100.0%                                                                                                                                                                    | 100.0%                                                                                                                                                  |
| 物件特性       | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 「秋葉原」駅至近の立地</li> <li>➢ 「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</li> <li>➢ カラオケ業界最大手へ一棟一括賃貸(中下層階は飲食店)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 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</li> <li>➢ 1～2Fが物販店、3～4Fが住宅、5～7Fがブライダル施設のテナント構成</li> <li>➢ 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</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 「新宿三丁目」駅至近で、「新宿通り」に面する立地</li> <li>➢ 「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</li> <li>➢ 日本最大のターミナル「新宿」駅近接の高度商業集積地</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 「元町・中華街」駅に近接</li> <li>➢ 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</li> <li>➢ 先進性の高い高級セレクトショップに一棟一括賃貸</li> </ul> |

\*1 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは鑑定評価(2016年8月末時点)上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

\*2 第5期(2016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5期(2016年8月末)時点の数値となります。



| 物件番号       | RE-07                                                                                                                                                         | RE-08                                                                                                                                                                               |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 物件名        | 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        | 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        | 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       | 11,700百万円                                                                                                                                                     | 3,502百万円                                                                                                                                                                            |
| NOI利回り(*1) | 4.3%                                                                                                                                                          | 4.1%                                                                                                                                                                                |
| 竣工年月       | —                                                                                                                                                             | 2009年1月                                                                                                                                                                             |
| 構造・階層      | —                                                                                                                                                             | RC造地上8階地下1階建                                                                                                                                                                        |
| 賃貸可能面積(*2) | 5,500.04㎡                                                                                                                                                     | 1,334.88㎡                                                                                                                                                                           |
| 稼働率(*3)    | 100.0%                                                                                                                                                        | 100.0%                                                                                                                                                                              |
| 物件特性       | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 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</li> <li>▶ 三方を街路及び公園に囲まれ、視認性が高い</li> <li>▶ 大手インテリア企業を核とする大規模商業施設の底地</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 「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</li> <li>▶ 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</li> <li>▶ 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</li> </ul> |

\*1 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは鑑定評価(2016年8月末時点)上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

\*2 第5期(2016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5期(2016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階建                                                                                                                                                                     | RC造地上3階建                                                                                                                                                          | RC造地上3階建                                                                                                                                         | RC造地上3階建                                                                                                                                                           |
| 賃貸可能面積(*2) | 5,454.48㎡                                                                                                                                                                    | 5,977.75㎡                                                                                                                                                         | 3,700.26㎡                                                                                                                                        | 3,975.99㎡                                                                                                                                                          |
| 稼働率(*3)    | 100.0%                                                                                                                                                                       | 100.0%                                                                                                                                                            | 100.0%                                                                                                                                           | 100.0%                                                                                                                                                             |
| 物件特性       | <ul style="list-style-type: none"> <li>戸建てや低層の集合住宅が多い閑静な住宅街に立地</li> <li>最大手の一角を占める有料老人ホーム事業者が施設を運営し、「アリア」は同事業者の最高価格帯ブランドの位置付</li> <li>日本橋興業株式会社(現: ヒューリック)による建替物件</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>会員制リゾートホテル事業・メディカル事業等を展開する大手事業者が施設を運営</li> <li>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</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>中層の集合住宅が多く見られる住宅街に立地</li> <li>会員制リゾートホテル事業・メディカル事業等を展開する大手事業者が施設を運営</li> <li>施設は邸宅風の家族的な雰囲気が特徴</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>会員制リゾートホテル事業・メディカル事業等を展開する大手事業者が施設を運営</li> <li>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</li> </ul> |

\*1 NOI利回り=NOI/取得価格(NOI利回りは鑑定評価(2016年8月末時点)上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

\*2 第5期(2016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5期(2016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%                                                                               | 6.6%                                                                                | 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階建                                                                   | RC造地上4階地下1階建                                                                       | S・SRC造地上7階建                                                                         | RC造地上3階地下1階建                                                                        |
| 賃貸可能面積(*2) | 12,773.04㎡                                                                        | 3,382.73㎡                                                                          | 5,208.54㎡                                                                           | 4,943.10㎡                                                                           |
| 稼働率(*3)    | 100.0%                                                                            | 100.0%                                                                             | 100.0%                                                                              | 100.0%                                                                              |

\*1 NOI利回り=NOI/取得価格 (NOI利回りは鑑定評価(2016年8月末時点)上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

\*2 第5期(2016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5期(2016年8月末)時点の数値となります。

| 物件番号       | NW-05                                                                             | NW-06                                                                              | NW-07                                                                               | NW-08                                                                               |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 物件名        | 長野ネットワークセンター                                                                      | 千葉ネットワークセンター                                                                       | 札幌ネットワークセンター                                                                        | 京阪奈ネットワークセンター                                                                       |
| 現況写真       |  |  |  |  |
| 所在地        | 長野県長野市大字鶴賀緑町                                                                      | 千葉県印西市武西学園台                                                                        | 北海道札幌市北九条西                                                                          | 京都府木津川市木津雲村                                                                         |
| 取得価格       | 305百万円                                                                            | 7,060百万円                                                                           | 2,510百万円                                                                            | 1,250百万円                                                                            |
| NOI利回り(*1) | 8.8%                                                                              | 5.4%                                                                               | 5.5%                                                                                | 5.9%                                                                                |
| 竣工年月       | 1994年9月                                                                           | 1995年6月                                                                            | 2002年1月                                                                             | 2001年5月                                                                             |
| 構造・階層      | S・RC造地上6階地下1階建                                                                    | SRC造地上8階地下2階建                                                                      | S造地上5階建                                                                             | SRC・S造地上3階建                                                                         |
| 賃貸可能面積(*2) | 2,211.24㎡                                                                         | 23,338.00㎡                                                                         | 9,793.57㎡                                                                           | 9,273.44㎡                                                                           |
| 稼働率(*3)    | 100.0%                                                                            | 100.0%                                                                             | 100.0%                                                                              | 100.0%                                                                              |

\*1 NOI利回り=NOI/取得価格 (NOI利回りは鑑定評価(2016年8月末時点)上のNOIをベースとし、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

\*2 第5期(2016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5期(2016年8月末)時点の数値となります。



# 5. 物件別鑑定評価額の状況

(単位: 百万円) (\*1)

| 物件名                      | ①<br>取得価格 | ②<br>帳簿価格<br>(2016年8月末) | ③<br>鑑定評価額(2016年8月末) |               |                |             |                 |           | ④<br>含み損益<br>③-② |
|--------------------------|-----------|-------------------------|----------------------|---------------|----------------|-------------|-----------------|-----------|------------------|
|                          |           |                         | 収益価格<br>(直接還元法)      | 還元利回り<br>(*)2 | 収益価格<br>(DCF法) | 割引率<br>(*)2 | 最終還元利回り<br>(*)2 | 鑑定機関      |                  |
| 東京コマーシャル・プロパティ(22物件)ノ小計  | 167,421   | 168,002                 | 189,390              | 191,860       | 187,610        |             |                 |           | 21,387           |
| オフィス(14物件)ノ小計            | 120,337   | 120,741                 | 135,130              | 136,800       | 133,830        | 3.5%        | 3.9%            |           | 14,388           |
| OF-01 ヒューリック神谷町ビル        | 36,750    | 36,911                  | 40,700               | 41,800        | 40,200         | 3.5%        | 3.9%            | 大和不動産鑑定   | 3,788            |
| OF-02 ヒューリック九段ビル(底地)     | 11,100    | 11,191                  | 12,400               | 12,400        | 12,400         | 3.4%        | 3.9%            | 日本不動産研究所  | 1,208            |
| OF-03 虎ノ門ファーストガーデン       | 8,623     | 8,493                   | 10,500               | 10,400        | 10,500         | 3.3%        | 3.8%            | シービーアールイー | 2,006            |
| OF-04 ラビロス六本木            | 5,160     | 5,532                   | 6,900                | 7,020         | 6,780          | 3.5%        | 4.0%            | 日本不動産研究所  | 1,367            |
| OF-05 ヒューリック高田馬場ビル       | 3,900     | 3,870                   | 4,400                | 4,300         | 4,440          | 4.1%        | 4.5%            | 大和不動産鑑定   | 529              |
| OF-06 ヒューリック神田ビル         | 3,780     | 3,706                   | 4,060                | 4,330         | 3,940          | 4.2%        | 4.3%            | 谷澤総合鑑定所   | 353              |
| OF-07 ヒューリック神田橋ビル        | 2,500     | 2,515                   | 2,800                | 2,830         | 2,790          | 3.7%        | 4.1%            | 大和不動産鑑定   | 284              |
| OF-08 ヒューリック蛸殻町ビル        | 2,210     | 2,209                   | 2,720                | 2,710         | 2,730          | 4.5%        | 4.6%            | 谷澤総合鑑定所   | 510              |
| OF-09 御茶ノ水ソラシティ          | 22,854    | 22,543                  | 24,960               | 25,090        | 24,700         | 3.3%        | 3.7%            | 日本不動産研究所  | 2,416            |
| OF-10 ヒューリック東上野一丁目ビル     | 2,670     | 2,674                   | 2,910                | 2,950         | 2,860          | 4.0%        | 4.4%            | 日本不動産研究所  | 235              |
| OF-11 笹塚サウスビル            | 2,100     | 2,173                   | 2,170                | 2,180         | 2,150          | 4.5%        | 5.0%            | 日本不動産研究所  | △3               |
| OF-12 東京西池袋ビルディング        | 1,580     | 1,634                   | 1,790                | 1,810         | 1,760          | 4.3%        | 4.7%            | 日本不動産研究所  | 155              |
| OF-13 ゲートシティ大崎           | 4,370     | 4,543                   | 4,400                | 4,420         | 4,370          | 3.4%        | 3.9%            | 日本不動産研究所  | △143             |
| OF-14 ヒューリック虎ノ門ビル        | 12,740    | 12,741                  | 14,420               | 14,560        | 14,210         | 3.2%        | 3.6%            | 日本不動産研究所  | 1,678            |
| 商業施設(8物件)ノ小計             | 47,084    | 47,260                  | 54,260               | 55,060        | 53,780         | 4.1%        | 4.3%            |           | 6,999            |
| RE-01 大井町再開発ビル2号棟        | 9,456     | 9,475                   | 11,800               | 12,100        | 11,700         | 4.4%        | 4.5%            | 谷澤総合鑑定所   | 2,324            |
| RE-02 大井町再開発ビル1号棟        | 6,166     | 6,247                   | 7,320                | 7,380         | 7,290          | 4.6%        | 4.7%            | 谷澤総合鑑定所   | 1,072            |
| RE-03 ダイニングスクエア秋葉原ビル     | 3,200     | 3,215                   | 3,680                | 3,740         | 3,620          | 4.0%        | 4.4%            | 日本不動産研究所  | 464              |
| RE-04 ヒューリック神宮前ビル        | 2,660     | 2,661                   | 3,370                | 3,440         | 3,340          | 3.7%        | 3.8%            | 谷澤総合鑑定所   | 708              |
| RE-05 ヒューリック新宿三丁目ビル      | 5,550     | 5,564                   | 6,060                | 6,210         | 5,910          | 3.3%        | 3.9%            | 日本不動産研究所  | 495              |
| RE-06 横浜山下町ビル            | 4,850     | 4,810                   | 5,380                | 5,450         | 5,310          | 4.5%        | 4.9%            | 日本不動産研究所  | 569              |
| RE-07 リーフみなとみらい(底地) (*3) | 11,700    | 11,765                  | 12,900               |               | 12,900         | 3.9%        |                 | 大和不動産鑑定   | 1,134            |
| RE-08 オーキッドスクエア          | 3,502     | 3,518                   | 3,750                | 3,840         | 3,710          | 3.5%        | 3.9%            | 大和不動産鑑定   | 231              |
| 次世代アセット(12物件)ノ小計         | 33,389    | 33,614                  | 38,485               | 38,756        | 38,164         |             |                 |           | 4,870            |
| 有料老人ホーム(4物件)ノ小計          | 14,244    | 14,299                  | 17,950               | 18,060        | 17,830         | 4.3%        | 4.9%            |           | 3,650            |
| NH-01 アリア松原              | 3,244     | 3,221                   | 4,250                | 4,280         | 4,220          | 4.1%        | 4.7%            | 日本不動産研究所  | 1,028            |
| NH-02 トラストガーデン用賀の杜       | 5,390     | 5,410                   | 6,700                | 6,740         | 6,660          | 4.4%        | 5.0%            | 日本不動産研究所  | 1,289            |
| NH-03 トラストガーデン桜新町        | 2,850     | 2,876                   | 3,560                | 3,580         | 3,530          | 4.3%        | 4.9%            | 日本不動産研究所  | 683              |
| NH-04 トラストガーデン杉並宮前       | 2,760     | 2,791                   | 3,440                | 3,460         | 3,420          | 4.3%        | 4.9%            | 日本不動産研究所  | 648              |
| ネットワークセンター(8物件)ノ小計       | 19,145    | 19,315                  | 20,535               | 20,696        | 20,334         | 4.9%        | 5.3%            |           | 1,219            |
| NW-01 池袋ネットワークセンター       | 4,570     | 4,565                   | 5,160                | 5,220         | 5,090          | 4.3%        | 4.7%            | 日本不動産研究所  | 594              |
| NW-02 田端ネットワークセンター       | 1,355     | 1,374                   | 1,570                | 1,580         | 1,550          | 4.7%        | 5.1%            | 日本不動産研究所  | 195              |
| NW-03 広島ネットワークセンター       | 1,080     | 1,070                   | 1,210                | 1,220         | 1,200          | 5.6%        | 6.0%            | 日本不動産研究所  | 139              |
| NW-04 熱田ネットワークセンター       | 1,015     | 1,009                   | 1,110                | 1,120         | 1,100          | 5.2%        | 5.6%            | 日本不動産研究所  | 100              |
| NW-05 長野ネットワークセンター       | 305       | 315                     | 365                  | 366           | 364            | 6.8%        | 7.2%            | 日本不動産研究所  | 49               |
| NW-06 千葉ネットワークセンター       | 7,060     | 7,167                   | 7,220                | 7,280         | 7,160          | 5.0%        | 5.4%            | 日本不動産研究所  | 52               |
| NW-07 札幌ネットワークセンター       | 2,510     | 2,577                   | 2,590                | 2,600         | 2,570          | 5.1%        | 5.5%            | 日本不動産研究所  | 12               |
| NW-08 京阪奈ネットワークセンター      | 1,250     | 1,234                   | 1,310                | 1,310         | 1,300          | 5.4%        | 5.8%            | 日本不動産研究所  | 75               |
| 全物件(34物件)合計              | 200,810   | 201,616                 | 227,875              | 230,616       | 225,774        |             |                 |           | 26,258           |

\*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、2016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。

## 6. 物件別鑑定評価額一覧(前期対比)

45

(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<br>2016年2月末 | ②<br>2016年8月末 | ③<br>差異<br>②-① | ④<br>2016年2月末<br>(*1) | ⑤<br>2016年8月末<br>(*1) | ⑥<br>差異<br>⑤-④ |           |
| 東京コマーシャル・プロパティ(22物件)／小計     | 185,750       | 189,390       | 3,640          |                       |                       |                |           |
| オフィス(14物件)／小計               | 132,670       | 135,130       | 2,460          | 3.8%                  | 3.8%                  | 0.0%           |           |
| OF-01 ヒューリック神谷町ビル(*2)       | 39,600        | 40,700        | 1,100          | 3.8%                  | 3.7%                  | △0.1%          | 大和不動産鑑定   |
| OF-02 ヒューリック九段ビル(底地)        | 12,400        | 12,400        | 0              | 3.8%                  | 3.8%                  | 0.0%           | 日本不動産研究所  |
| OF-03 虎ノ門ファーストガーデン          | 10,000        | 10,500        | 500            | 3.7%                  | 3.7%                  | 0.0%           | シービーアールイー |
| OF-04 ラピロス六本木               | 6,300         | 6,900         | 600            | 3.8%                  | 3.8%                  | 0.0%           | 日本不動産研究所  |
| OF-05 ヒューリック高田馬場ビル          | 4,270         | 4,400         | 130            | 4.4%                  | 4.3%                  | △0.1%          | 大和不動産鑑定   |
| OF-06 ヒューリック神田ビル            | 3,940         | 4,060         | 120            | 4.2%                  | 4.1%                  | △0.1%          | 谷澤総合鑑定所   |
| OF-07 ヒューリック神田橋ビル           | 2,710         | 2,800         | 90             | 4.0%                  | 3.9%                  | △0.1%          | 大和不動産鑑定   |
| OF-08 ヒューリック蛸殻町ビル           | 2,670         | 2,720         | 50             | 4.5%                  | 4.4%                  | △0.1%          | 谷澤総合鑑定所   |
| OF-09 御茶ノ水ソラシティ             | 24,960        | 24,960        | 0              | 3.6%                  | 3.6%                  | 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        | 2,910         | 2,910         | 0              | 4.2%                  | 4.2%                  | 0.0%           | 日本不動産研究所  |
| OF-11 笹塚サウスビル               | 2,170         | 2,170         | 0              | 4.8%                  | 4.8%                  | 0.0%           | 日本不動産研究所  |
| OF-12 東京西池袋ビルディング           | 1,790         | 1,790         | 0              | 4.5%                  | 4.5%                  | 0.0%           | 日本不動産研究所  |
| OF-13 ゲートシティ大崎              | 4,530         | 4,400         | △130           | 3.8%                  | 3.8%                  | 0.0%           | 日本不動産研究所  |
| OF-14 ヒューリック虎ノ門ビル           | 14,420        | 14,420        | 0              | 3.5%                  | 3.5%                  | 0.0%           | 日本不動産研究所  |
| 商業施設(8物件)／小計                | 53,080        | 54,260        | 1,180          | 4.2%                  | 4.1%                  | △0.1%          |           |
| RE-01 大井町再開発ビル2号棟           | 11,500        | 11,800        | 300            | 4.4%                  | 4.3%                  | △0.1%          | 谷澤総合鑑定所   |
| RE-02 大井町再開発ビル1号棟           | 7,170         | 7,320         | 150            | 4.6%                  | 4.5%                  | △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        | 3,680         | 3,680         | 0              | 4.2%                  | 4.2%                  | 0.0%           | 日本不動産研究所  |
| RE-04 ヒューリック神宮前ビル           | 3,290         | 3,370         | 80             | 3.7%                  | 3.6%                  | △0.1%          | 谷澤総合鑑定所   |
| RE-05 ヒューリック新宿三丁目ビル         | 6,040         | 6,060         | 20             | 3.7%                  | 3.7%                  | 0.0%           | 日本不動産研究所  |
| RE-06 横浜山下町ビル               | 5,270         | 5,380         | 110            | 4.8%                  | 4.7%                  | △0.1%          | 日本不動産研究所  |
| RE-07 リーフみなとみらい(底地)(*2)(*3) | 12,500        | 12,900        | 400            |                       |                       |                | 大和不動産鑑定   |
| RE-08 オーキッドスクエア(*2)         | 3,630         | 3,750         | 120            | 3.8%                  | 3.7%                  | △0.1%          | 大和不動産鑑定   |
| 次世代アセット(12物件)／小計            | 38,465        | 38,485        | 20             |                       |                       |                |           |
| 有料老人ホーム(4物件)／小計             | 17,950        | 17,950        | 0              | 4.7%                  | 4.7%                  | 0.0%           |           |
| NH-01 アリア松原                 | 4,250         | 4,250         | 0              | 4.5%                  | 4.5%                  | 0.0%           | 日本不動産研究所  |
| NH-02 トラストガーデン用賀の杜          | 6,700         | 6,700         | 0              | 4.8%                  | 4.8%                  | 0.0%           | 日本不動産研究所  |
| NH-03 トラストガーデン桜新町           | 3,560         | 3,560         | 0              | 4.7%                  | 4.7%                  | 0.0%           | 日本不動産研究所  |
| NH-04 トラストガーデン杉並宮前          | 3,440         | 3,440         | 0              | 4.7%                  | 4.7%                  | 0.0%           | 日本不動産研究所  |
| ネットワークセンター(8物件)／小計          | 20,515        | 20,535        | 20             | 5.1%                  | 5.1%                  | 0.0%           |           |
| NW-01 池袋ネットワークセンター          | 5,160         | 5,160         | 0              | 4.5%                  | 4.5%                  | 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         | 1,570         | 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          | 1,210         | 1,210         | 0              | 5.8%                  | 5.8%                  | 0.0%           | 日本不動産研究所  |
| NW-04 熱田ネットワークセンター          | 1,110         | 1,110         | 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          | 365           | 365           | 0              | 7.0%                  | 7.0%                  | 0.0%           | 日本不動産研究所  |
| NW-06 千葉ネットワークセンター          | 7,220         | 7,220         | 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          | 2,590         | 2,590         | 0              | 5.3%                  | 5.3%                  | 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         | 1,300         | 1,310         | 10             | 5.6%                  | 5.6%                  | 0.0%           | 日本不動産研究所  |
| 全物件(34物件)合計                 | 224,215       | 227,875       | 3,660          |                       |                       |                |           |

\*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5期取得済資産について、2016年2月末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(OF-01は追加取得部分を加算しています。)

\*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。

## 7. 物件別賃貸事業収支

(単位:千円)(※1)

| 物件番号      | OF-01           | OF-02              | OF-03            | OF-04   | OF-05            | OF-06          | OF-07           | OF-08           | OF-09         | OF-10              |
|-----------|-----------------|--------------------|------------------|---------|------------------|----------------|-----------------|-----------------|---------------|--------------------|
| 物件名       | ヒューリック<br>神谷町ビル | ヒューリック<br>九段ビル(底地) | 虎ノ門<br>ファーストガーデン | ラピロス六本木 | ヒューリック<br>高田馬場ビル | ヒューリック<br>神田ビル | ヒューリック<br>神田橋ビル | ヒューリック<br>蛸殻町ビル | 御茶ノ水<br>ソラシティ | ヒューリック<br>東上野一丁目ビル |
| 運用日数      | 184日(※3)        | 184日               | 184日             | 184日    | 184日             | 184日           | 184日            | 184日            | 184日          | 184日               |
| 賃貸事業収入    | 866,837         | 265,002            | 283,638          | 236,605 | 174,938          | 116,723        | 88,191          | 104,775         | *2            | 99,000             |
| 賃貸事業収入    | 803,746         | 265,002            | 264,286          | 219,533 | 154,704          | 106,931        | 80,067          | 94,855          | *2            | 88,593             |
| その他収入     | 63,090          | 0                  | 19,352           | 17,072  | 20,234           | 9,791          | 8,123           | 9,920           | *2            | 10,407             |
| 賃貸事業費用    | 209,841         | 32,728             | 119,929          | 120,900 | 69,130           | 62,404         | 45,545          | 41,084          | *2            | 38,431             |
| 公租公課      | 28,392          | 30,237             | 32,562           | 34,586  | 12,813           | 4,205          | 8,936           | 9,158           | *2            | 7,246              |
| 水道光熱費     | 41,266          | 0                  | 12,509           | 16,998  | 11,829           | 7,427          | 5,880           | 6,764           | *2            | 7,113              |
| 保険料       | 631             | 58                 | 217              | 726     | 194              | 95             | 80              | 93              | *2            | 95                 |
| 修繕費       | 22,195          | 0                  | 840              | 288     | 7,725            | 231            | 8,615           | 3,162           | *2            | 1,103              |
| 管理委託費     | 68,765          | 1,325              | 4,775            | 4,389   | 15,517           | 7,201          | 5,882           | 12,823          | *2            | 13,684             |
| その他賃貸事業費用 | 5,077           | 1,107              | 25,964           | 53,539  | 1,751            | 23,777         | 1,407           | 1,438           | *2            | 1,374              |
| 減価償却費     | 43,513          | 0                  | 43,060           | 10,371  | 19,299           | 19,465         | 14,741          | 7,643           | *2            | 7,813              |
| 賃貸事業損益    | 656,995         | 232,273            | 163,708          | 115,704 | 105,808          | 54,318         | 42,645          | 63,691          | *2            | 60,569             |
| NOI       | 700,509         | 232,273            | 206,768          | 126,076 | 125,107          | 73,783         | 57,386          | 71,334          | 438,978       | 68,382             |

| 物件番号      | OF-11   | OF-12           | OF-13    | OF-14           | RE-01           | RE-02           | RE-03              | RE-04           | RE-05             | RE-06   |
|-----------|---------|-----------------|----------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------|-----------------|-------------------|---------|
| 物件名       | 笹塚サウスビル | 東京西池袋<br>ビルディング | ゲートシティ大崎 | ヒューリック<br>虎ノ門ビル | 大井町再開発<br>ビル2号棟 | 大井町再開発<br>ビル1号棟 | ダイニングスクエア<br>秋葉原ビル | ヒューリック<br>神宮前ビル | ヒューリック<br>新宿三丁目ビル | 横浜山下町ビル |
| 運用日数      | 184日    | 184日            | 184日     | 184日            | 184日            | 184日            | 184日               | 184日            | 184日              | 184日    |
| 賃貸事業収入    | 89,851  | 55,223          | 152,668  | 315,073         | 312,000         | 218,931         | *2                 | 84,399          | 153,790           | *2      |
| 賃貸事業収入    | 77,566  | 54,143          | 142,912  | 301,474         | 312,000         | 218,931         | *2                 | 79,094          | 145,443           | *2      |
| その他収入     | 12,285  | 1,080           | 9,755    | 13,599          | 0               | 0               | *2                 | 5,304           | 8,346             | *2      |
| 賃貸事業費用    | 38,472  | 20,022          | 82,041   | 118,823         | 61,866          | 61,363          | *2                 | 20,252          | 36,260            | *2      |
| 公租公課      | 8,276   | 2,459           | 14,293   | 35,284          | 29,984          | 32,960          | *2                 | 5,292           | 676               | *2      |
| 水道光熱費     | 9,817   | 0               | 9,668    | 13,979          | 0               | 0               | *2                 | 5,324           | 5,088             | *2      |
| 保険料       | 45      | 124             | 450      | 162             | 287             | 1,640           | *2                 | 46              | 45                | *2      |
| 修繕費       | 58      | 0               | 409      | 812             | 400             | 0               | *2                 | 119             | 880               | *2      |
| 管理委託費     | 1,288   | 9,756           | 600      | 29,583          | 6,240           | 4,378           | *2                 | 3,163           | 4,909             | *2      |
| その他賃貸事業費用 | 11,922  | 2,961           | 42,541   | 1,546           | 505             | 7,973           | *2                 | 396             | 22,152            | *2      |
| 減価償却費     | 7,063   | 4,719           | 14,076   | 37,455          | 24,449          | 14,410          | *2                 | 5,908           | 2,507             | *2      |
| 賃貸事業損益    | 51,378  | 35,201          | 70,627   | 196,250         | 250,133         | 157,567         | *2                 | 64,146          | 117,530           | *2      |
| NOI       | 58,442  | 39,920          | 84,703   | 233,705         | 274,583         | 171,977         | 79,046             | 70,055          | 120,037           | 124,063 |

※1 数値は全て千円未満を切捨てています。

※2 エンドテナント等の承諾が得られていないため、開示していません。

※3 追加取得分(準共有持分約30.1%)を含みます(当該追加取得分の運用日数は170日となります。)。

(単位: 千円) (\*1)

| 物件番号      | RE-07             | RE-08         | NH-01  | NH-02            | NH-03           | NH-04            | NW-01            | NW-02            | NW-03            | NW-04            |
|-----------|-------------------|---------------|--------|------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 物件名       | リーフみなと<br>みらい(底地) | オーキッド<br>スクエア | アリア松原  | トラストガーデン<br>用賀の杜 | トラストガーデン<br>桜新町 | トラストガーデン<br>杉並宮前 | 池袋<br>ネットワークセンター | 田端<br>ネットワークセンター | 広島<br>ネットワークセンター | 熱田<br>ネットワークセンター |
| 運用日数      | 155日              | 155日          | 184日   | 184日             | 184日            | 184日             | 184日             | 184日             | 184日             | 184日             |
| 賃貸事業収入    | 225,370           | 77,152        | *2     | *2               | *2              | *2               | 135,600          | 45,088           | 43,845           | 36,743           |
| 賃貸事業収入    | 225,370           | 67,382        | *2     | *2               | *2              | *2               | 135,600          | 45,088           | 43,845           | 36,743           |
| その他収入     | 0                 | 9,769         | *2     | *2               | *2              | *2               | 0                | 0                | 0                | 0                |
| 賃貸事業費用    | 1,499             | 16,264        | *2     | *2               | *2              | *2               | 28,974           | 8,880            | 14,004           | 11,351           |
| 公租公課      | 0                 | 0             | *2     | *2               | *2              | *2               | 15,653           | 4,734            | 5,588            | 4,865            |
| 水道光熱費     | 0                 | 7,156         | *2     | *2               | *2              | *2               | 0                | 0                | 0                | 0                |
| 保険料       | 152               | 41            | *2     | *2               | *2              | *2               | 138              | 43               | 72               | 52               |
| 修繕費       | 0                 | 350           | *2     | *2               | *2              | *2               | 0                | 0                | 650              | 227              |
| 管理委託費     | 1,127             | 2,693         | *2     | *2               | *2              | *2               | 960              | 720              | 1,324            | 960              |
| その他賃貸事業費用 | 218               | 355           | *2     | *2               | *2              | *2               | 505              | 505              | 505              | 505              |
| 減価償却費     | 0                 | 5,667         | *2     | *2               | *2              | *2               | 11,717           | 2,877            | 5,862            | 4,740            |
| 賃貸事業損益    | 223,871           | 60,887        | *2     | *2               | *2              | *2               | 106,625          | 36,208           | 29,840           | 25,391           |
| NOI       | 223,871           | 66,555        | 97,256 | 162,413          | 83,567          | 77,578           | 118,343          | 39,085           | 35,703           | 30,132           |

| 物件番号      | NW-05            | NW-06            | NW-07            | NW-08             |
|-----------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 物件名       | 長野<br>ネットワークセンター | 千葉<br>ネットワークセンター | 札幌<br>ネットワークセンター | 京阪奈<br>ネットワークセンター |
| 運用日数      | 184日             | 184日             | 184日             | 184日              |
| 賃貸事業収入    | 17,587           | 223,633          | 83,706           | 47,047            |
| 賃貸事業収入    | 17,587           | 223,633          | 83,706           | 47,047            |
| その他収入     | 0                | 0                | 0                | 0                 |
| 賃貸事業費用    | 6,872            | 76,931           | 26,219           | 18,582            |
| 公租公課      | 2,422            | 30,545           | 12,678           | 8,516             |
| 水道光熱費     | 0                | 0                | 0                | 0                 |
| 保険料       | 34               | 241              | 92               | 97                |
| 修繕費       | 740              | 0                | 2,959            | 1,124             |
| 管理委託費     | 847              | 1,800            | 819              | 1,209             |
| その他賃貸事業費用 | 506              | 505              | 505              | 505               |
| 減価償却費     | 2,321            | 43,838           | 9,163            | 7,130             |
| 賃貸事業損益    | 10,715           | 146,701          | 57,486           | 28,465            |
| NOI       | 13,036           | 190,539          | 66,650           | 35,595            |

\*1 数値は全て千円未満を切捨てています。

\*2 エンドテナント等の承諾が得られていないため、開示していません。



|    | エンドテナント名       | 物件名称                                                                                                                          | 賃貸面積(㎡)*1 | 面積<br>比率(%)<br>*1 *2 | 契約満了日*1                                                                                                                                                                                                                          | 契約形態*1                                                                  |
|----|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 1  | ソフトバンク株式会社     | 池袋ネットワークセンター<br>田端ネットワークセンター<br>広島ネットワークセンター<br>熱田ネットワークセンター<br>長野ネットワークセンター<br>千葉ネットワークセンター<br>札幌ネットワークセンター<br>京阪奈ネットワークセンター | 71,373.66 | 33.2                 | 2027年11月5日<br>(池袋ネットワークセンター、<br>広島ネットワークセンター)<br><br>2022年11月5日<br>(田端ネットワークセンター、<br>熱田ネットワークセンター、<br>京阪奈ネットワークセンター)<br><br>2017年11月5日<br>(長野ネットワークセンター)<br><br>2028年3月27日<br>(千葉ネットワークセンター)<br><br>2028年5月22日<br>(札幌ネットワークセンター) | 定期建物賃貸借契約                                                               |
| 2  | ヒューリック株式会社     | ヒューリック九段ビル(底地)<br>大井町再開発ビル2号棟<br>大井町再開発ビル1号棟<br>リーフみなとみらい(底地)*4                                                               | 33,949.44 | 15.8                 | 2063年2月6日<br><br>2019年2月6日<br><br>2017年9月27日<br><br>2046年3月29日                                                                                                                                                                   | 事業用定期借地契約<br><br>普通建物賃貸借契約<br><br>普通建物賃貸借契約<br><br>建物譲渡特約付<br>事業用定期借地契約 |
| 3  | トラストガーデン株式会社   | トラストガーデン用賀の杜<br>トラストガーデン桜新町<br>トラストガーデン杉並宮前                                                                                   | 13,654.00 | 6.3                  | 2028年1月24日                                                                                                                                                                                                                       | 普通建物賃貸借契約                                                               |
| 4  | 株式会社バーニーズジャパン  | 横浜山下町ビル                                                                                                                       | 8,958.70  | 4.2                  | —*3                                                                                                                                                                                                                              | —*3                                                                     |
| 5  | 株式会社ベネッセスタイルケア | アリア松原                                                                                                                         | 5,454.48  | 2.5                  | 2030年9月30日                                                                                                                                                                                                                       | 普通建物賃貸借契約                                                               |
| 6  | 三井不動産株式会社      | ゲートシティ大崎                                                                                                                      | 3,527.58  | 1.6                  | 2019年1月5日                                                                                                                                                                                                                        | 普通建物賃貸借契約                                                               |
| 7  | Jトラスト株式会社      | 虎ノ門ファーストガーデン                                                                                                                  | 3,052.05  | 1.4                  | 2016年11月30日                                                                                                                                                                                                                      | 普通建物賃貸借契約                                                               |
| 8  | 日本製紙株式会社       | 御茶ノ水ソラシティ                                                                                                                     | 2,728.95  | 1.3                  | —*3                                                                                                                                                                                                                              | 定期建物賃貸借契約                                                               |
| 9  | 独立行政法人福祉医療機構   | ヒューリック神谷町ビル                                                                                                                   | 2,705.25  | 1.3                  | 2018年3月31日                                                                                                                                                                                                                       | 普通建物賃貸借契約                                                               |
| 10 | 沖電気工業株式会社      | 虎ノ門ファーストガーデン                                                                                                                  | 2,441.64  | 1.1                  | 2017年2月28日                                                                                                                                                                                                                       | 普通建物賃貸借契約                                                               |

\*1 第5期末(2016年8月末)時点の内容を記載しています。

\*2 総賃貸面積に対する比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

\*3 エンドテナントの承諾が得られていないため、開示していません。

\*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。

## 1 所有者別投資口数 <sup>\*1 \*2</sup>

|         | 第4期末<br>(2016年2月末) |           | 第5期末<br>(2016年8月末) |           | 増減          |           |
|---------|--------------------|-----------|--------------------|-----------|-------------|-----------|
|         | 投資口数<br>(口)        | 比率<br>(%) | 投資口数<br>(口)        | 比率<br>(%) | 投資口数<br>(口) | 比率<br>(%) |
| 個人      | 46,702             | 6.0%      | 60,581             | 6.3%      | 13,879      | 0.4%      |
| 金融機関    | 448,810            | 57.5%     | 529,275            | 55.3%     | 80,465      | -2.2%     |
| 都市銀行    | 0                  | 0.0%      | 0                  | 0.0%      | 0           | 0.0%      |
| 地方銀行    | 21,260             | 2.7%      | 39,929             | 4.2%      | 18,669      | 1.5%      |
| 信託銀行    | 408,900            | 52.4%     | 459,959            | 48.1%     | 51,059      | -4.3%     |
| 生命保険会社  | 8,146              | 1.0%      | 8,472              | 0.9%      | 326         | -0.2%     |
| 損害保険会社  | 0                  | 0.0%      | 0                  | 0.0%      | 0           | 0.0%      |
| 信用金庫    | 7,830              | 1.0%      | 15,348             | 1.6%      | 7,518       | 0.6%      |
| その他     | 2,674              | 0.3%      | 5,567              | 0.6%      | 2,893       | 0.2%      |
| その他国内法人 | 115,047            | 14.7%     | 134,598            | 14.1%     | 19,551      | -0.7%     |
| 外国人     | 158,001            | 20.2%     | 224,636            | 23.5%     | 66,635      | 3.2%      |
| 証券会社    | 12,440             | 1.6%      | 7,910              | 0.8%      | -4,530      | -0.8%     |
| 合計      | 781,000            | 100.0%    | 957,000            | 100.0%    | 176,000     | -         |

## 2 所有者別投資主数 <sup>\*1 \*2</sup>

|         | 第4期末<br>(2016年2月末) |           | 第5期末<br>(2016年8月末) |           | 増減        |           |
|---------|--------------------|-----------|--------------------|-----------|-----------|-----------|
|         | 投資主数<br>(人)        | 比率<br>(%) | 投資主数<br>(人)        | 比率<br>(%) | 人数<br>(人) | 比率<br>(%) |
| 個人      | 5,500              | 93.6%     | 7,399              | 93.7%     | 1,899     | 0.1%      |
| 金融機関    | 70                 | 1.2%      | 99                 | 1.3%      | 29        | 0.1%      |
| 都市銀行    | 0                  | 0.0%      | 0                  | 0.0%      | 0         | 0.0%      |
| 地方銀行    | 18                 | 0.3%      | 25                 | 0.3%      | 7         | 0.0%      |
| 信託銀行    | 9                  | 0.2%      | 11                 | 0.1%      | 2         | 0.0%      |
| 生命保険会社  | 5                  | 0.1%      | 5                  | 0.1%      | 0         | 0.0%      |
| 損害保険会社  | 0                  | 0.0%      | 0                  | 0.0%      | 0         | 0.0%      |
| 信用金庫    | 25                 | 0.4%      | 36                 | 0.5%      | 11        | 0.0%      |
| その他     | 13                 | 0.2%      | 22                 | 0.3%      | 9         | 0.1%      |
| その他国内法人 | 166                | 2.8%      | 226                | 2.9%      | 60        | 0.0%      |
| 外国人     | 126                | 2.1%      | 159                | 2.0%      | 33        | -0.1%     |
| 証券会社    | 13                 | 0.2%      | 14                 | 0.2%      | 1         | 0.0%      |
| 合計      | 5,875              | 100.0%    | 7,897              | 100.0%    | 2,022     | -         |

## 3 主要投資主一覧(上位10社) <sup>\*2</sup>

|    | 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<br>(信託口)                    | 200,827 | 20.98% |
| 2  | 資産管理サービス信託銀行株式会社<br>(証券投資信託口)                    | 123,983 | 12.95% |
| 3  | ヒューリック株式会社                                       | 111,320 | 11.63% |
| 4  | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社<br>(信託口)                      | 86,166  | 9.00%  |
| 5  | NOMURA BANK(LUXEMBOURG)S.A.                      | 73,339  | 7.66%  |
| 6  | 野村信託銀行株式会社(投信口)                                  | 37,292  | 3.89%  |
| 7  | STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY              | 17,747  | 1.85%  |
| 8  | STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY<br>505223    | 17,498  | 1.82%  |
| 9  | STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY<br>505001    | 9,470   | 0.98%  |
| 10 | RBC IST 15 PCT LENDING ACCOUNT-CLIENT<br>ACCOUNT | 7,895   | 0.82%  |

\*1 比率は小数第2位を四捨五入しています。

\*2 第4期末(2016年2月末)及び第5期末(2016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。

## 1 基本理念

### (1) 中長期的な投資主価値の最大化

本投資法人は、投資主やテナントをはじめとする全てのステイクホルダーの利益に貢献することを目的とし、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を実現することで、投資主価値を最大化していくことを目指します。

### (2) スポンサーとの企業理念の共有

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

## 2 ポートフォリオ構築方針

### TOKYO COMMERCIAL PROPERTIES

オフィス

商業施設

本投資法人は、商業用不動産として確立したアセットであり、ヒューリックが豊富な運用実績及びノウハウを有する「東京商業・プロパティ」を重点投資対象と位置付け、ポートフォリオの80%～90%程度を投資します。



### NEXT GENERATION ASSETS

有料老人  
ホーム

ネットワーク  
センター

ホテル

本投資法人は、将来の「安心と信頼に満ちた社会の実現」のためのインフラとしてニーズの拡大が見込まれ、かつ、ヒューリックが培ってきたテナント管理等のノウハウを活用することにより、適切なリスク管理と収益の獲得が可能な投資対象と考える「次世代アセット」にポートフォリオの10%～20%程度を投資します。

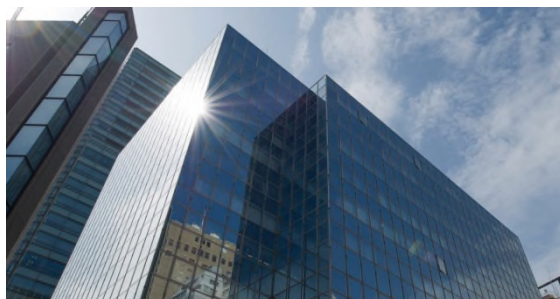


## 1 投資方針

- スポンサーのヒューリックが豊富な運用実績とノウハウを有する「東京コマーシャル・プロパティ」を重点投資対象とし、全体の80%～90%程度を投資する



- (1) 東京23区
- (2) 最寄駅から  
徒歩5分以内  
(原則)

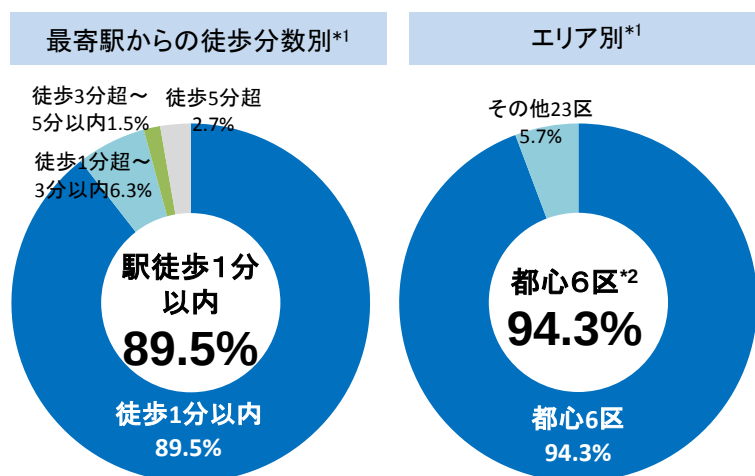


- (1) 東京都及び東京都近郊
- (2) 最寄駅から徒歩5分以内  
または繁华性のあるエリア  
(原則)



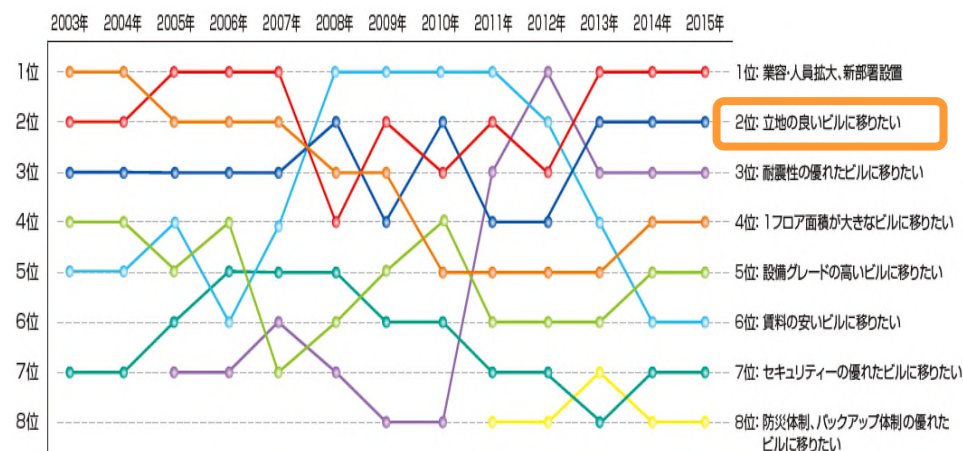
## 2 “立地”への徹底的なこだわり ～ 立地の優位性 ～

### (1)ポートフォリオ(オフィス)の状況



### (2)テナントの賃貸ニーズ

オフィスのテナントは立地の良いビルを好む傾向がある



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

\*1 第3回公募増資後のポートフォリオにおける取得価格に基づく割合です。

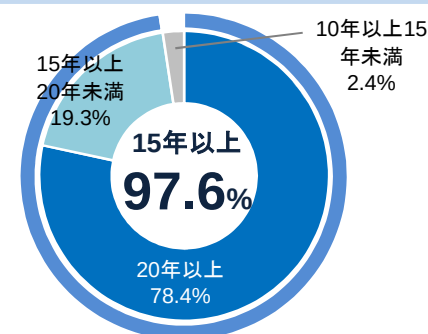
\*2 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。



## 1 投資方針

- 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

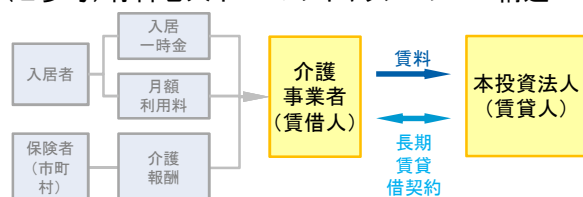


## 2 有料老人ホーム

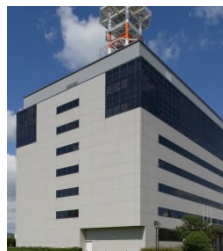


- 主に介護を必要とする高齢者を対象とする介護付有料老人ホームのうち、利用権方式の施設
- 厚生労働省のガイドライン\*2により、当初賃貸借契約期間は20年以上
- 介護報酬の変動リスクを回避する観点から、入居一時金及び月額利用料が高価格帯のアセットに投資

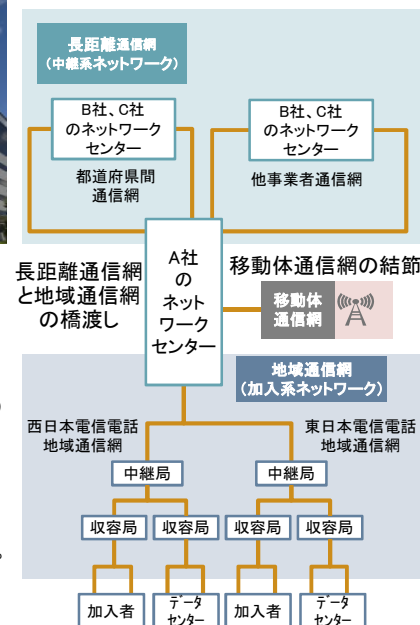
(ご参考) 有料老人ホームのキャッシュフロー構造



## 3 ネットワークセンター



- 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
- 各通信事業者のネットワークセンターとの結節機能を担う施設
- テナントはソフトバンク・グループ



## 4 ホテル

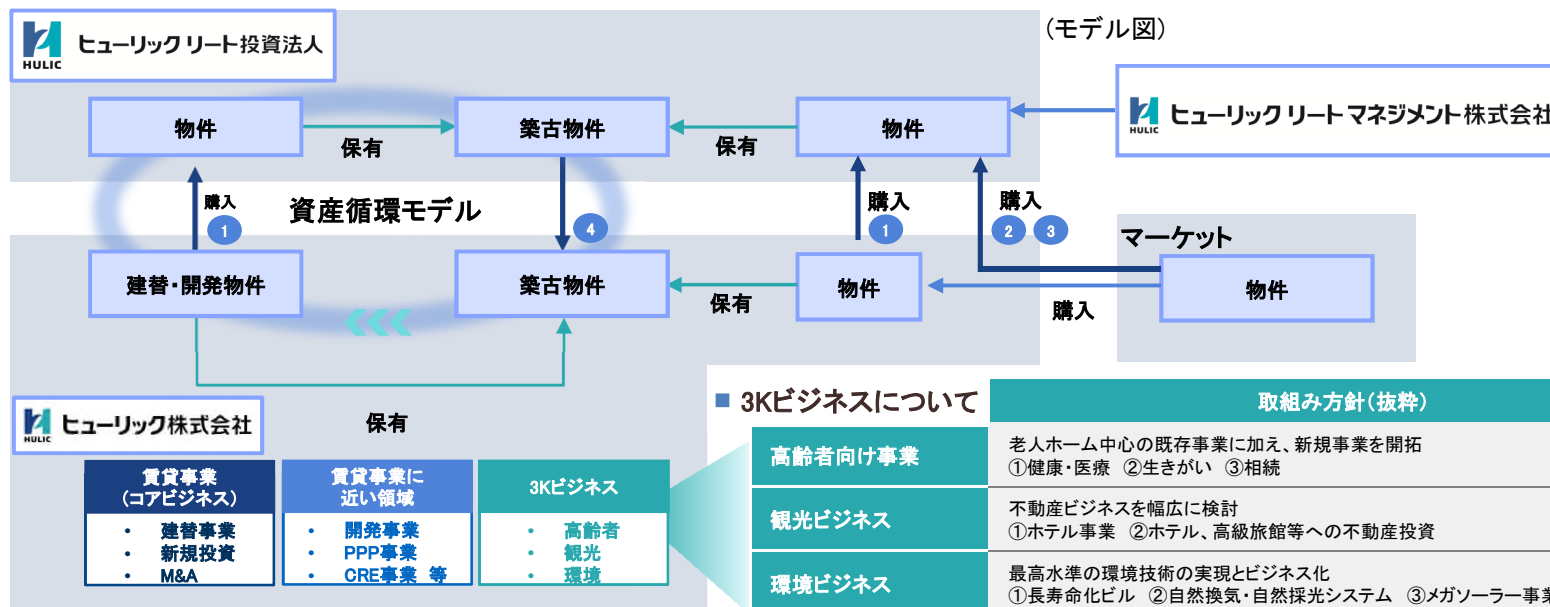


- 交通利便性が良好又は国内有数の観光地等に立地し、観光利用又はビジネス利用等の需要が見込まれる施設
- 2020年の東京オリンピックや、政府の各種施策等を背景として、観光やビジネス等の安定的な利用に加え、インバウンドによる訪日外国人の増加等により、更なる需要の拡大が見込まれるアセット
- スポンサーのヒューリックが取り組んでいる3K(高齢化・観光・環境)ビジネスのうち、観光の一環として「ホテル」に注力し、蓄積したテナント管理等のノウハウや経験の活用が可能

\*1 第3回公募増資後のポートフォリオにおける賃貸面積に基づく割合です。

\*2 厚生労働省「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について」

## 1 主要なスポンサーサポート【資産循環モデル】



### (1)再開発サポート (モデル図 ④)

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

### (2)ウェアハウジング機能の提供 (モデル図 ③)

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

### (3)優先交渉権 (モデル図 ①)

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

### (4)第三者保有物件の売却情報提供 (モデル図 ②)

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

## 1 建替・開発<sup>\*1</sup> <sup>\*2</sup>

### ■ 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            |
|       | 開発 | 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          |
| 商業施設  | 建替 | 2013年 | ヒューリック浅草橋ビル           |
|       |    |       | 御茶ノ水ソラシティ 取得済         |
|       |    |       | 永田町ほっかいどうスクエア         |
|       |    | 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       |
| ホテル   | 建替 | 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               |
| 高齢者施設 | 建替 |       | ヒューリック志村坂上            |
|       |    | 2012年 | ヒューリック雷門ビル            |
|       |    | 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 | アリスタージュ終堂             |
|       |    | 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            |
| 病院    | 開発 | 2015年 | チャームスイート新宿戸山          |
|       |    |       | ホスピタルメント板橋ときわ台        |
|       |    | 2016年 | トラストガーデン常盤松 取得済       |
| 病院    | 開発 | 2015年 | 新札幌豊和病院               |

### ■ 計画

| 主要用途     | 区分             | 竣工予定  | 物件名                                |     |
|----------|----------------|-------|------------------------------------|-----|
| オフィス     | 建替             | 2018年 | 府中PJ                               |     |
|          |                |       | 目白PJ                               |     |
|          | 開発             | 2018年 | 日本橋二丁目再開発PJ                        |     |
|          |                | 2019年 | 秋葉原開発                              |     |
| 商業施設     | 建替             | 2017年 | 蒲田PJ                               |     |
|          |                |       | 板橋PJ                               |     |
|          | 開発             | 2017年 | ヒューリック渋谷井の頭通りビル                    |     |
|          |                |       | 大森駅前商業開発                           |     |
|          |                |       | 京都四条通開発計画                          |     |
|          |                |       | 新橋二丁目開発計画                          |     |
|          |                |       | ヒューリック渋谷公園通りビル計画                   |     |
| 2018年    | 東京地下鉄 六本木7丁目計画 |       |                                    |     |
| 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                   |     |
| ホテル      | 開発             | 2016年 | 〈仮称〉銀座7丁目相鉄ホテル（相鉄フレックスイン銀座七丁目(土地)） | 取得済 |
|          |                | 2017年 | 六本木3丁目相鉄ホテル開発計画                    |     |
|          |                | 2018年 | 築地三丁目開発                            |     |
| 旅館       | 開発             | 2018年 | 河口湖ふふ開発計画                          |     |
| 高齢者施設    | 建替             | 2017年 | 調布PJ                               |     |
|          | 開発             | 2017年 | 日体大学深沢開発計画                         |     |
|          |                |       | 玉川田園調布開発計画                         |     |
|          |                | 2018年 | 稲村ガ崎開発計画                           |     |
| 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、本書作成日付現在、本投資法人が取得を決定しているものではありません。

\*2 主要用途が住居は除きます。

## 2 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 | エスベラル城東            |
|      |       | ヒューリック日本橋本町一丁目ビル |      | 2014年 | ツルミフーガI           |            | 2014年 | 豊洲シニアレジデンス         |
|      |       | 八丁堀オフィス3物件       |      |       | 横浜山下町ビル 取得済       |            | 2015年 | チャームスイート西宮浜        |
|      |       | ヒューリック銀座ウォールビル   |      |       | オーキッドスクエア 取得済     |            |       | リアンレーヴ八雲           |
|      |       | 大和代々木第二ビル        |      | 2015年 | G10               |            | 2016年 | 浅草ケアパークそよ風         |
|      |       | Primegate飯田橋     |      |       | 池袋東急ハンズ           | 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   |
|      |       | Primegate目黒三田    |      |       | 池袋GIGO            |            |       | 田端ネットワークセンター 取得済   |
|      |       | 千住ミルディスII番館      |      |       | 宇田川町シグマ第5ビル       |            |       | 広島ネットワークセンター 取得済   |
|      |       | 御茶ノ水Sビル          |      |       | ウインズ浅草ビル          |            |       | 熱田ネットワークセンター 取得済   |
|      |       | ヴァンセットビル         |      |       | 浅草パークホールビル        |            |       | 長野ネットワークセンター 取得済   |
|      |       | ヒューリック渋谷一丁目ビル    |      |       | ヒューリック浅草一丁目       |            | 2013年 | 千葉ネットワークセンター 取得済   |
|      |       | 豊洲プライムスクエア等8物件   |      | 2016年 | ヒューリック神宮前五丁目ビル    |            |       | 札幌ネットワークセンター 取得済   |
|      |       | 山京目黒ビル           |      |       | Path表参道           |            | 2014年 | 京阪奈ネットワークセンター 取得済  |
|      |       | フジビル28           |      |       | Bleu Cinq Point   | ホテル        | 2014年 | ヒューリック銀座二丁目ビル      |
|      | 2016年 | ヤマト羽田ビル          |      |       |                   |            |       | 東京ベイ舞浜ホテルクラブリゾート   |
|      |       | ヒューリック新川崎ビル      |      |       |                   |            | 2015年 | 東京ベイ舞浜ホテル          |
|      |       | 銀座東和ビル           |      |       |                   |            |       | サザンビーチホテル&リゾート沖縄   |
|      |       | ヒューリック渋谷宮下公園ビル   |      |       |                   | 旅館         | 2016年 | グランドニッコー東京 台場(底地)  |
|      |       | リーラック第一ビル        |      |       |                   |            |       | 葉山SCAPES THE SUITE |
|      |       | 市ヶ谷MSビル          |      |       |                   |            | 2015年 | 箱根翠松園              |
|      |       | 銀座aビル            |      |       |                   |            |       | 熱海ふふ               |
|      |       | 京橋サウスビル          |      |       |                   |            | 2016年 | ATAMI海峯楼           |

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

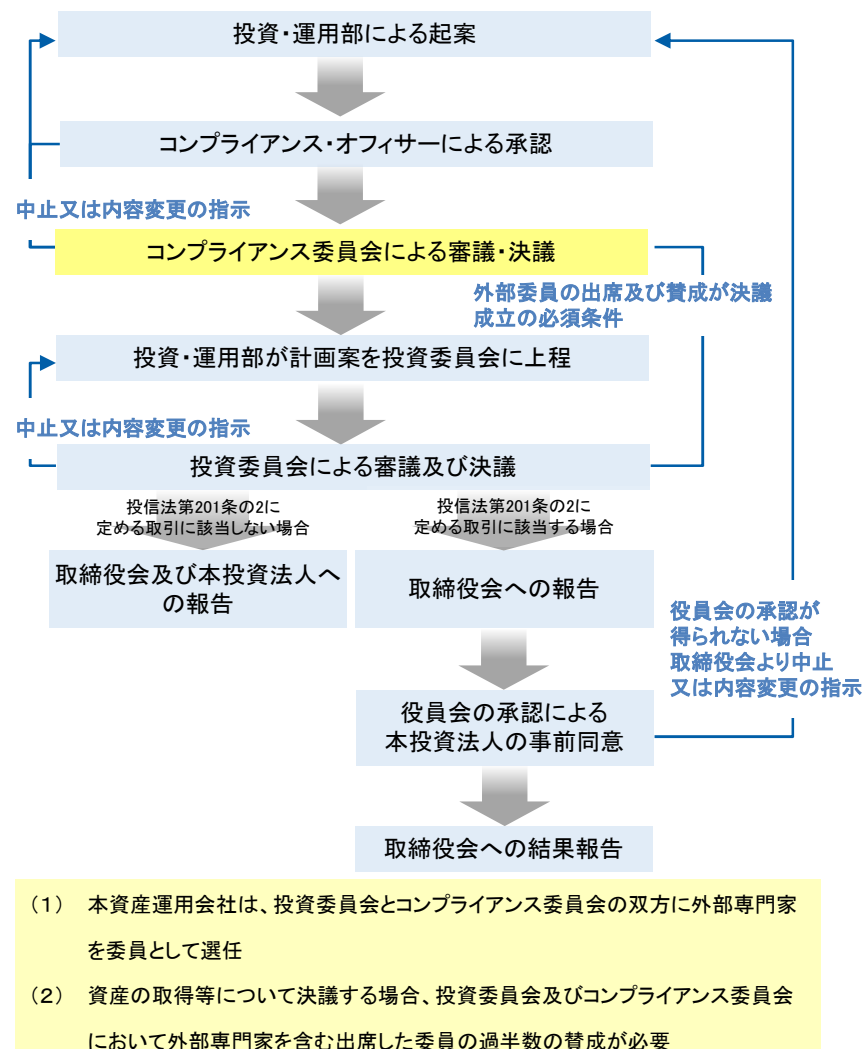
\*2 主要用途が住居は除きます



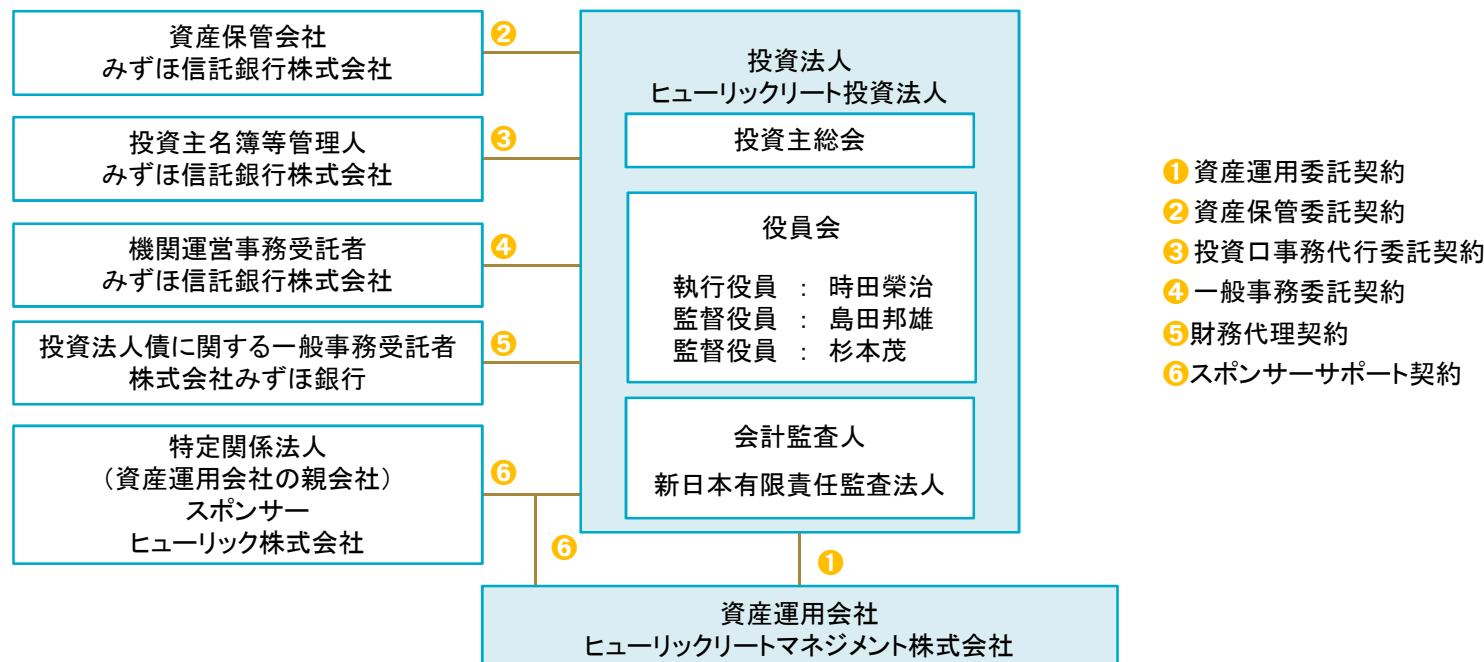
## 1 投資主の利益とヒューリックグループの利益を一体化

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| セიმポート出資        | <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) ヒューリック株式会社が発行済投資口数の約11.5%程度を保有</li> <li>(2) スポンサーサポート契約において、本投資法人が発行する投資口について以下のことを本資産運用会社に対して表明 <ul style="list-style-type: none"> <li>・新投資口発行時における当該新投資口の一部取得の真摯な検討</li> <li>・保有投資口の継続保有</li> </ul> </li> </ul> |
| スポンサーとの一部物件の共有  | <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 規模や個別特性を勘案し、必要に応じてスポンサーとの共有を検討(主な物件は以下のとおり) <ul style="list-style-type: none"> <li>御茶ノ水ソラシティ(準共有持分 21.7%)</li> <li>ヒューリック神谷町ビル( " 70.0%)</li> <li>相鉄フレッサイン銀座七丁目(土地)(共有持分 50.0%)</li> </ul> </li> </ul>            |
| 資産運用会社の運用報酬体系   | <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 運用報酬Ⅰ:直前期の期末総資産額×0.50%(上限料率)</li> <li>(2) 運用報酬Ⅱ:運用報酬Ⅱ控除前DPU×運用報酬Ⅱ控除前営業利益×0.004%(上限料率)</li> <li>(3) 取得報酬:取得価格×1.0%(上限料率)*</li> <li>(4) 譲渡報酬:譲渡価格×1.0%(上限料率)*</li> <li>* 利害関係者等との取引は0.5%(上限料率)</li> </ul>           |
| 資産運用会社の役職員の報酬体系 | <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 本資産運用会社は、役職員の報酬体系に、1口当たり分配金に一部連動させるインセンティブ賞与を導入</li> </ul>                                                                                                                                                        |

## 2 利益関係者取引におけるAM会社の意思決定フロー



## 1 投資法人の仕組み図



## 2 資産運用会社の概要

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

## 1 サステナビリティ方針

- 環境 (Environment)・社会 (Society)・ガバナンス (Governance) への配慮が中長期的な投資主価値の最大化につながると考え、2016年3月に「サステナビリティ方針」を制定\*1

| サステナビリティ方針 (抜粋)    |                                                    |
|--------------------|----------------------------------------------------|
| コンプライアンスとリスク管理     | 法令・規則を遵守<br>自然環境、有害物質等のリスク評価によるサステナブル配慮            |
| 地球温暖化防止            | エネルギー効率の改善<br>CO2排出量削減を推進                          |
| 循環型社会              | 「リデュース・リユース・リサイクル」の3Rを推進                           |
| 環境マネジメントシステム       | 省エネ・CO2排出削減等の継続的改善                                 |
| ステークホルダーとのコラボレーション | ステークホルダーとの双方向のコミュニケーションによる連携等の向上<br>地域社会の持続的な発展に貢献 |

## 3 GRESB評価への参加

- 2016年度のGRESB評価に初参加



GRESBは、環境・社会・ガバナンス (ESG) の観点から不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークであり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際などにその評価結果を活用しています。

\*1 資産運用会社にて制定したものです。

\*2 メーカーカタログ値を元に資産運用会社が算出した割合です。

## 2 エネルギー効率の改善

- エネルギー効率が改善する空調機器に更新中  
想定される消費電力量の削減割合\*2

ヒューリック神田橋ビル



約41%

トラストガーデン桜新町



約31%

## 4 保有資産の環境認証

- 2015年度 DBJ Green Building 認証制度の最高ランクの「5つ星」を獲得



御茶ノ水ソラシティ



- 主な環境性能 —
- ・太陽光発電設備
- ・オフィス貸室全室LED照明
- ・地下鉄湧出水の活用
- ・地上広場や屋上の緑化
- ・非常用発電
- ・防災備蓄倉庫の完備

ヒューリック虎ノ門ビル

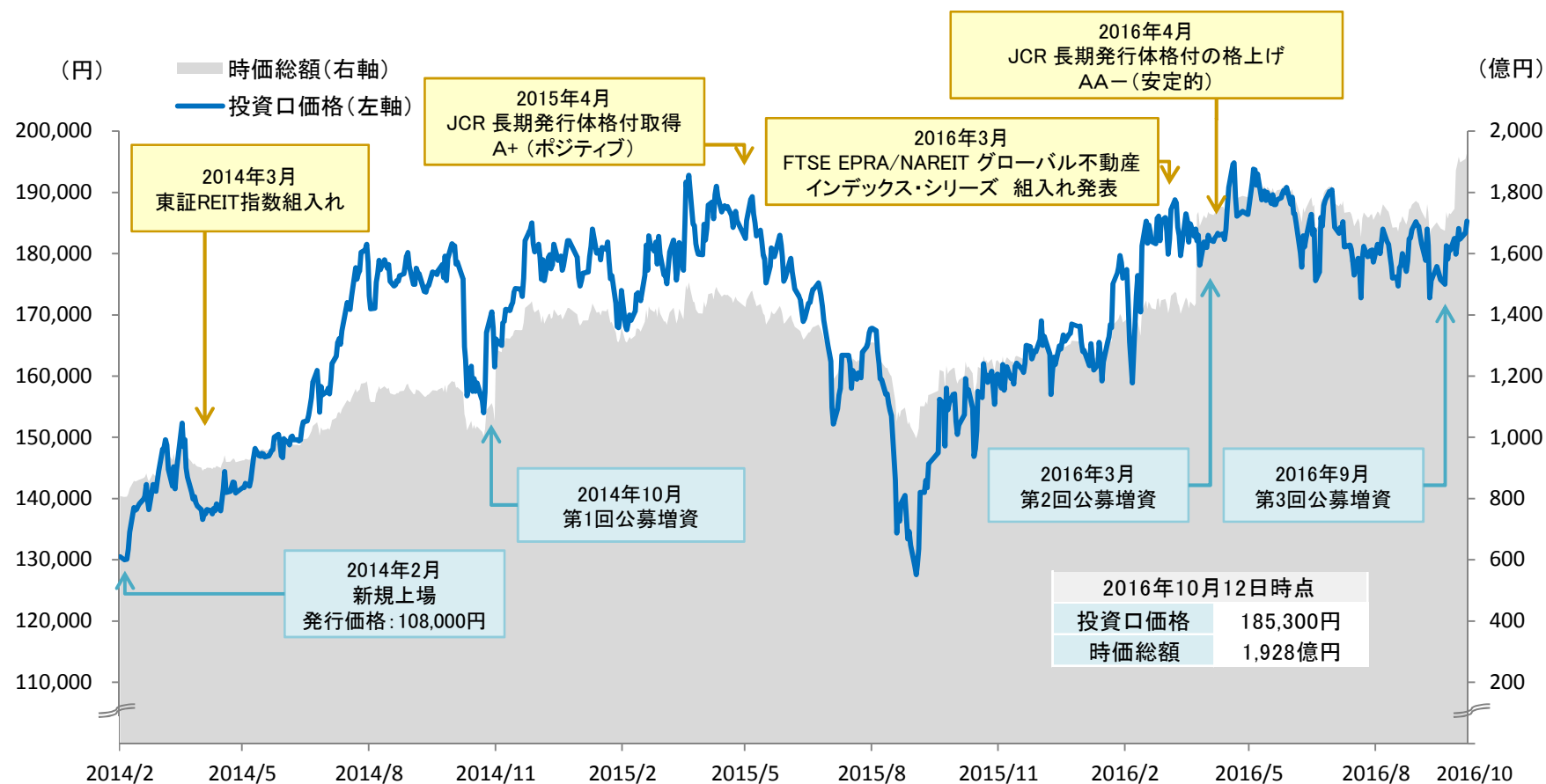


- 主な環境性能 —
- ・自然換気システム
- ・自然採光装置
- ・雨水の再利用
- ・屋上緑化
- ・非常用発電
- ・東京都港区防災備蓄倉庫

## 1 新規上場以降の推移

- 2期連続(2016年3月、2016年9月)の公募増資を実施
- 「FTSE EPRA/NAREIT グローバル不動産インデックス・シリーズ」に組入れ(2016年3月)
- JCR 長期発行体格付「AA-」に格上げ(2016年4月)

更なる時価総額の拡大と  
流動性の向上を目指す



## ご注意

本資料には、ヒューリック投資法人(以下「本投資法人」といいます。 )に関する予想、見通し、目標、計画等を含む、将来に関する記述が含まれています。こうした記述は、本資料作成時点において入手可能な情報および将来の業績に影響を与える不確実な要因についての一定の主観的な仮定を前提としており、記述された内容が将来実現する保証はなく、また、実際の結果と大きく異なる可能性があります。

本資料に記載された見解、見通し、および予測等は、本資料作成時点での情報に基づく本投資法人およびその資産運用会社の見解または判断等に過ぎず、リスクと不確実性が含まれております。

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

本資料は情報提供のみを目的としたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。投資に関する決定は、ご自身の判断と責任において行っていただきますようお願い申し上げます。