

証券コード: **3295**

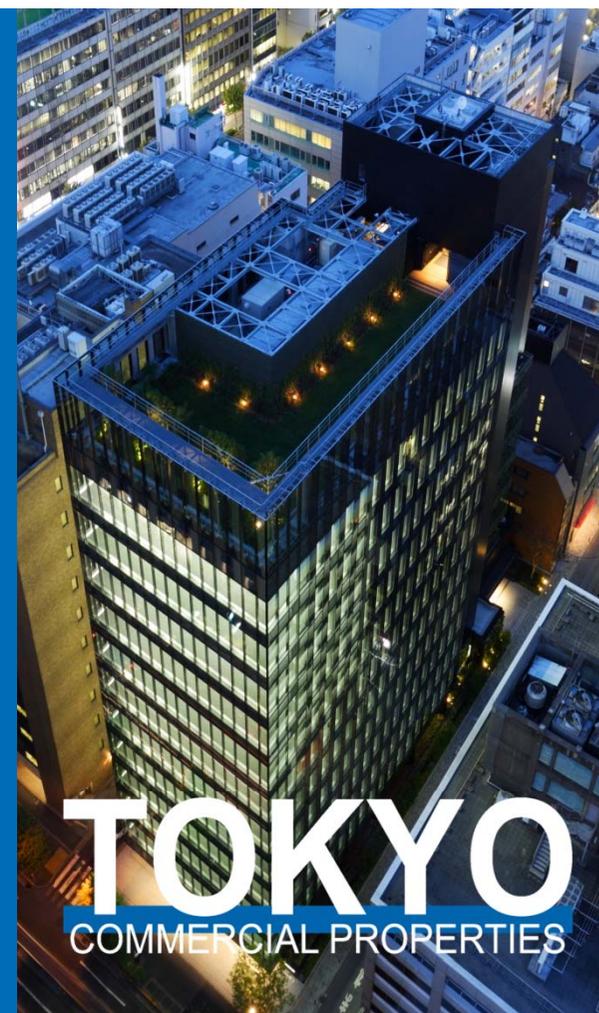


ヒューリックリート投資法人

2014年8月期(第1期) 中間決算説明資料

2014年6月13日

<http://www.hulic-reit.co.jp/>



I. IPOサマリー

1. IPOハイライト	3
2. ディールアワードをW受賞	4
3. 上場日以降の取引状況	5

II. 運用状況

1. 上場日以降の稼働率	7
2. 運用状況	8

III. 2014年8月期(第1期)中間決算概要

1. 中間貸借対照表・中間損益計算書	10
2. 鑑定評価ハイライト	11
3. 2014年8月期(第1期)業績予想の修正	12
4. (ご参考)	13

IV. 本投資法人の特徴

1. ポートフォリオサマリー(上場時点)	15
2. 東京コマーシャル・プロパティへの重点投資	16
3. 次世代アセットへの投資	17
4. スポンサーとのコラボレーション	18
5. 安定的かつ健全な財務運営	19
6. 投資主利益に配慮した運営体制の確保	20
7. 本投資法人の仕組み	21

V. 本投資法人の戦略

1. 今後の成長戦略①	23
2. 今後の成長戦略②	24

Appendix

1. 2014年8月期(第1期)中間貸借対照表	26
2. 2014年8月期(第1期)中間損益計算書	27
3. ポートフォリオ一覧(オフィス)	28
4. ポートフォリオ一覧(商業施設)	30
5. ポートフォリオ一覧(有料老人ホーム)	31
6. ポートフォリオ一覧(ネットワークセンター)	32
7. 物件別鑑定評価額の状況	33
8. 物件別鑑定評価額一覧	34
9. 物件別賃貸事業収支	35
10. 主要なテナント	37
11. 投資主の状況	38
12. スポンサーの実績・計画(建替え)	39
13. スポンサーの実績・計画(建替え以外)	40
14. ベンダー記事①	41
15. ベンダー記事②	42

I . IPOサマリー



1 IPOの概要

オファリング形態	グローバル・オファリング 国内一般募集及び海外募集(Reg. S+144A)
証券コード	3295
オファリング総口数	650,000口
オファリング総額	702億円
上場日	平成26年2月7日
発行価格	108,000円
内外比率	国内 75%:海外 25%
ジョイント・グローバル・コーディネーター	みずほ証券、野村證券



2 ベンダー記事(抜粋)

ビューリックリート投資法人、スポンサーの実力を示す

(前略)

決議当初国内(売先指定含む)に80%、海外に20%、売先指定分7万9500口を除いた国内分については一般投資家に85%、機関投資家に15%を配分する予定でブックビルディングを実施し、倍率は「**国内一般投資家分が5倍弱、国内機関投資家分が約12倍、海外分については30倍程度の需要が集まった**」(関係者)という。想定以上の海外需要を受けて、国内分の5%をリテール分から海外に移動した。順調なリテールからの需要に加えて、機関投資家からの需要は内外ともに旺盛だったようだ。関係者は「スポンサーの実力値と知名度がはっきり表れた案件だった。ロードショーではビューリックの株主からのニーズもあった」と指摘、「144Aを選択したことで、トラックレコードがないことで参加できない投資家を除いては**ほぼ全員参加**だった」(関係者)という。(後略)

DEALWATCH

(小澤 美穂 DealWatch / Thomson Reuters)



ビューリックリート投資法人: 利回りと割安感で需要を喚起

(前略)

海外からの強い需要を受けて、国内リテール分の一部を振り向け、**海外への配分を当初の20%から5%増やした**。「北米とアジアの不動産専門ファンドや株のロング系投資家など**全員参加型のディール**となった。大手の投資家が50~100億円規模のオーダーを入れてきた」(ブックランナー)。スポンサーのビューリックが定期的に行っている海外IRの効果で、ネームは浸透していたという。

(後略)

(池部 渚 キャピタルアイ・ニュース)





トムソン・ロイター・マーケッツ株式会社主催
2013年度 DealWatch Awards
不動産投資信託証券部門
“J-REIT of the Year”

受賞理由

多様な不動産開発実績を残すヒューリックが組成したREITとして、新年を飾った。好立地、東京集中のオフィス物件への関心は高く、介護施設やネットワークセンターの取得など、新たなアセットクラスを切り拓いた。

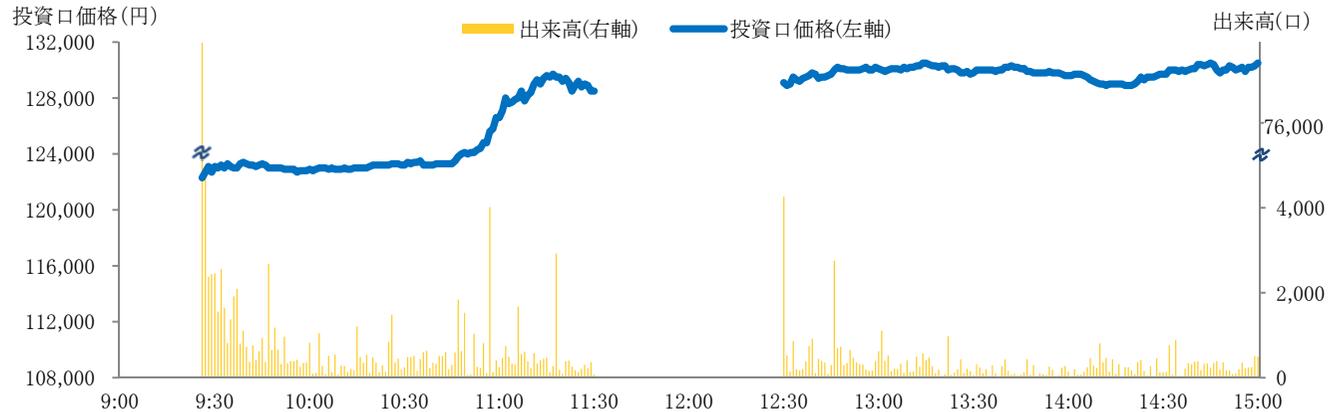
株式会社キャピタル・アイ主催
キャピタル・アイAwards
不動産投資信託証券部門
“BEST DEAL OF 2013”

受賞理由

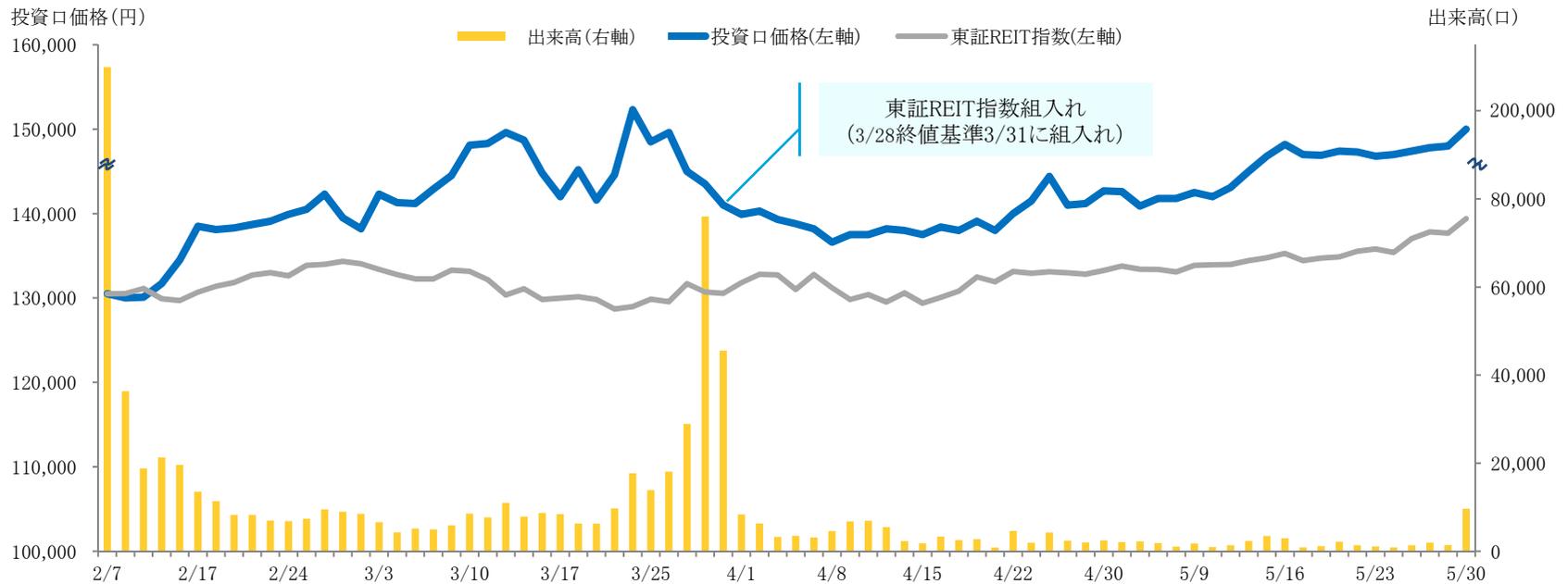
1000億円強のポートフォリオで新規上場。都内の好立地オフィスに加え、有料老人ホームなども組み入れて、安定と成長のバランスを両立させ、全員参加に近い需要創出に成功した。低レバレッジでの上場により、分配金の上昇が期待できることも好感されている。

1 上場日(2/7)は発行価格を大きく上回る価格で推移

発行価格	108,000円
初値	122,000円
高値	130,700円
安値	122,000円
終値	130,500円



2 上場日以降の取引状況



*1 左軸:2014年2月7日の東証REIT指数の終値を本投資法人の上場日終値(130,500円)として指数化

Ⅱ. 運用状況



1 ポートフォリオの稼働率推移

ポートフォリオ (%)	目論見書時点 (2013年9月末)	上場時	2月末	3月末	4月末
全体	98.9	99.9	100.0	99.6	98.8
東京コマーシャル・プロパティ	98.4	99.9	100.0	99.4	98.1
オフィス	97.6	100.0	100.0	99.1	97.2
商業施設	100.0	99.6	100.0	100.0	100.0
次世代アセット	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
有料老人ホーム	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ネットワークセンター	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

- (1) 稼働率 99.9% で上場。2月末には 100% フル稼働を達成
- (2) 4月末時点で、商業施設及び次世代アセットは安定的な稼働を推移しており、ポートフォリオ全体で 98.8% と高い稼働率を維持

2 物件別稼働率 (2014年4月末時点)

		物件名	4月末稼働率 (%)
東京コマーシャル・プロパティ	オフィス	ヒューリック神谷町ビル	96.4
		ヒューリック九段ビル(底地)	100.0
		虎ノ門ファーストガーデン	100.0
		ラピロス六本木	90.5
		ヒューリック高田馬場ビル	100.0
		ヒューリック神田ビル	100.0
		ヒューリック神田橋ビル	100.0
		ヒューリック蛸殻町ビル	100.0
	商業施設	大井町再開発ビル2号棟	100.0
		大井町再開発ビル1号棟	100.0
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	100.0
		ヒューリック神宮前ビル	100.0

		物件名	4月末稼働率 (%)
次世代アセット	有料老人ホーム	アリア松原	100.0
		トラストガーデン用賀の杜	100.0
		トラストガーデン桜新町	100.0
		トラストガーデン杉並宮前	100.0
	ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	100.0
		田町ネットワークセンター	100.0
		広島ネットワークセンター	100.0
		熱田ネットワークセンター	100.0
		長野ネットワークセンター	100.0

1 入居テナントの賃料更改状況 ^{*1}

(1) 2014年4月までの更改状況

更改状況	件数
増額	1
据え置き	10
減額	2
合計	13

(2) 2014年8月までの更改見込み(継続交渉中)

交渉状況	件数
増額申入れ	(4)
据え置き対応	(5)
減額対応	(0)
合計	(9)

*1 2014年8月末までに更改が到来する契約の2014年4月末までの改定状況

2 運用事例

(1) 退去後短期間で埋戻し



ヒューリック神宮前ビル

- ・ 上場前に解約が発生したものの、速やかに埋戻し、満室稼働を実現

- ・ 「裏原宿」と呼ばれる場所のメインストリートを担うキャットストリート沿いに立地する希少性の高い物件

(2) 管理費の大幅削減



ヒューリック蛸殻町ビル

- ・ 年間10百万円強の管理費削減を実現

- ・ ヒューリックグループのPM会社と一体となって徹底したコストマネジメントを実施し、管理費を大幅に削減

Ⅲ. 2014年8月期(第1期) 中間決算概要



1 貸借対照表

資産	現預金	3,477 百万円
	投資不動産等	102,796 百万円
	その他	1,005 百万円
	合計	107,278 百万円
負債	借入金合計	33,000 百万円
	預かり敷金・保証金	5,049 百万円
	その他	1,003 百万円
	合計	39,053 百万円
純資産		68,224 百万円
LTV *1		30.8 %

2 損益計算書

(単位:百万円未満切り捨て)

営業収益	貸貸事業収入	1,452 百万円	賃料収入 1,195百万円 地代収入及び共益費収入 257百万円
	その他貸貸事業収入	43 百万円	水道光熱費収入 27百万円 その他収入 16百万円
	合計	1,496 百万円	
営業利益		1,093 百万円	管理委託費等 160百万円 減価償却費 140百万円 資産運用報酬及び弁護士費用等 101百万円
経常利益		282 百万円	支払利息及び融資関連費用 387百万円 投資口交付費等 423百万円
中間純利益		281 百万円	法人税等 0.8百万円

- (1) 2014年8月期(第1期)の営業期間は、2013年11月7日から2014年8月31日までであり、当該営業期間が9ヵ月を超えることから、2014年4月30日にて中間決算を実施
- (2) 中間決算の計算期間は、175日間。上場日からの実質的な営業期間は、83日間

*1 LTV = 有利子負債総額 / 総資産額

1 鑑定評価の概要及び上場時との比較

(百万円)

	物件数	2014年8月期(第1期)中間決算				上場時の鑑定評価*2			上場時点との比較		
		鑑定評価額	帳簿価格	含み損益	Cap Rate*1 (%)	取得価格	鑑定評価額	Cap Rate*1 (%)	鑑定評価額差異	鑑定評価額変化率(%)	Cap Rate差異(%)
オフィス	8	60,070	58,146	1,924	4.3	57,373	58,770	4.4	1,300	2.2	▲0.1
商業施設	4	23,460	21,717	1,743	4.8	21,482	22,870	4.9	590	2.6	▲0.1
有料老人ホーム	4	15,620	14,494	1,126	5.4	14,244	14,310	5.9	1,310	9.2	▲0.5
ネットワークセンター	5	8,742	8,439	303	5.3	8,325	8,526	5.4	216	2.5	▲0.1
合計	21	107,892	102,796	5,096	---	101,424	104,476	---	3,416	3.3	---

*1 Cap Rateは、鑑定評価書の直接還元法による還元利回りから加重平均にて算出
*2 2013年9月末時点の鑑定評価書ベース

2 上場時点の鑑定評価額及びCap Rateの変化

		物件数
鑑定評価額の変化	上昇	21
	変化なし	0
	下落	0
Cap Rateの変化	改善	19
	変化なし	2
	悪化	0

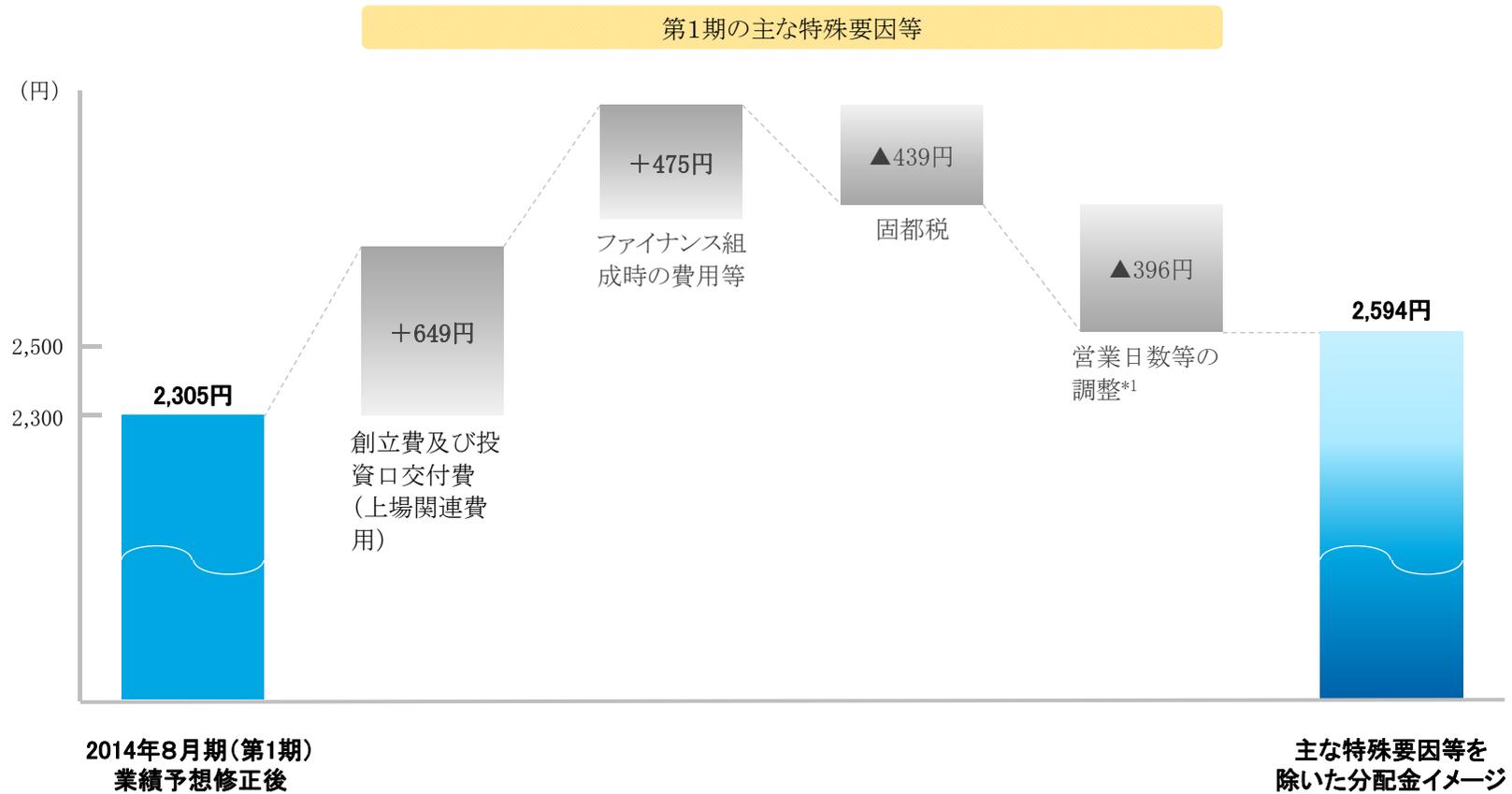
- (1) ポートフォリオのすべての物件の鑑定評価額が上昇。中間決算時点の含み益が 5,096百万円（帳簿価格対比 約5.0%）
- (2) オフィス、商業施設及びネットワークセンターは、上場時のCap Rateと比較して 10bp、有料老人ホームは 50bp 改善

1 業績予想修正概要

- ・ 予想を上回る稼働率で推移したことによる賃貸事業収入の上振れ、徹底したコストマネジメントによる管理費削減、支払利息及び上場関連費用等の減少等により、今期の業績予想を修正

	第1期当初予想	第1期修正予想	増減	主な要因
営業収益	3,605 百万円	3,662 百万円	57 百万円	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収入 +52百万円 ・水道光熱費収入等 +5百万円
営業利益	2,421 百万円	2,436 百万円	15 百万円	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用 +42百万円 ・賃貸事業費用 ▲15百万円 ・中間決算に伴う不動産鑑定費用、利益連動分の資産運用報酬Ⅱ等の費用 +57百万円
経常利益	1,236 百万円	1,504 百万円	268 百万円	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用 ▲253百万円 ・創立費及び投資口交付費 ▲142百万円 ・支払利息及び融資関連費用等 ▲111百万円
当期純利益	1,236 百万円	1,503 百万円	267 百万円	法人税等 +0.8百万円
1口当たり分配金	1,895 円	2,305 円	410 円	

1 2014年8月期(第1期)の主な特殊要因等を除いた分配金イメージ



*1 2014年8月期(第1期)の営業日数が22日間多い要因等

IV. 本投資法人の特徴



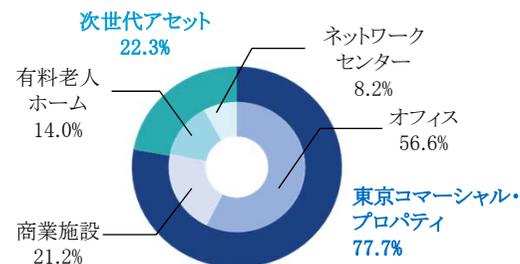
1 投資ハイライト

- ・ 主たる投資対象に「TOKYO:東京商業・プロパティ」を据えることで中長期的な投資主価値の最大化を目指し、「NEXT:次世代アセット」への投資により長期的に安定した収益の獲得を目指す

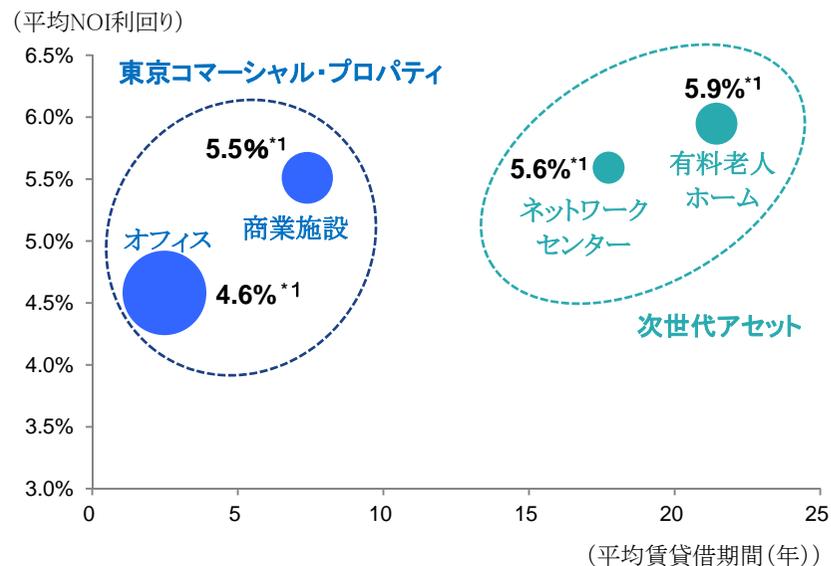
2 ポートフォリオ概要

物件数	21物件	
取得価格	101,424百万円	
平均NOI利回り*1	5.1%	
ポートフォリオ	東京商業・プロパティ	全体の80%程度 計12物件 オフィス 8物件 商業施設 4物件
	次世代アセット	全体の20%程度 計9物件 有料老人ホーム 4物件 ネットワークセンター 5物件

3 ポートフォリオの内訳*2



4 平均賃貸借期間と平均NOI利回り(アセットタイプ別)



*1 上場時の鑑定評価書のNOIをポートフォリオ全体及びアセットタイプ別の取得価格で加重平均して算出
*2 取得価格ベース

1 投資方針

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



- (1) 東京23区
- (2) 最寄駅から徒歩5分以内(原則)

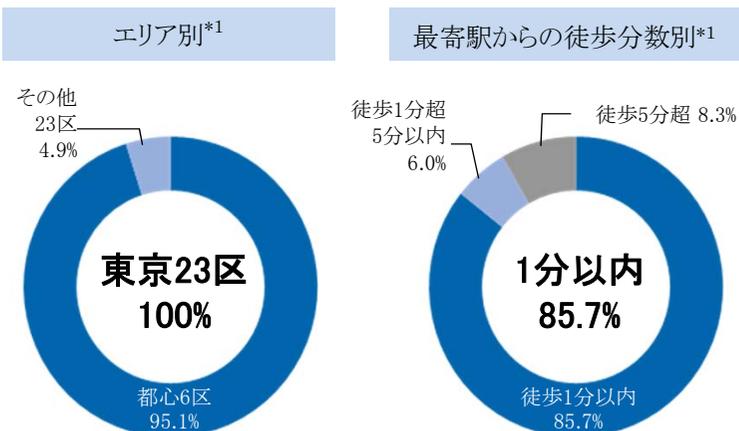


- (1) 東京及び東京近郊
- (2) 最寄駅から徒歩5分以内(原則)または繁華性のあるエリア



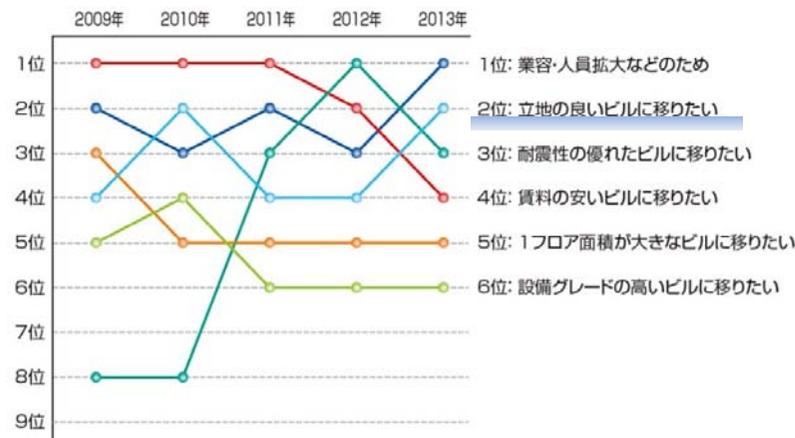
2 “立地”への徹底的なこだわり ～ 立地の優位性 ～

(1)ポートフォリオの状況



(2)テナントの賃貸ニーズ

- ・ オフィスのテナントは立地の良いビルを好む傾向がある



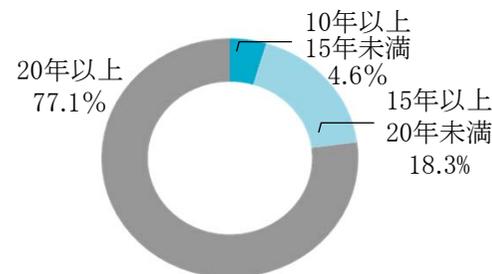
*1 取得価格ベース
(出所)シービーアールイー株式会社「東京オフィスの優位性確認に係るマーケット基礎調査」(調査時点:2013年10月)

(出所)森ビル株式会社「2013年 東京23区オフィスニーズに関する調査」

1 投資方針

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

賃貸借期間別 *1



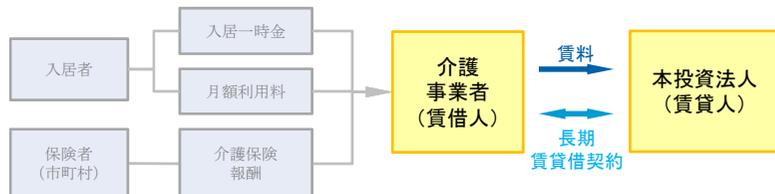
*1 取得価格ベース

2 有料老人ホーム



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

(ご参考) 有料老人ホームのキャッシュフロー構造

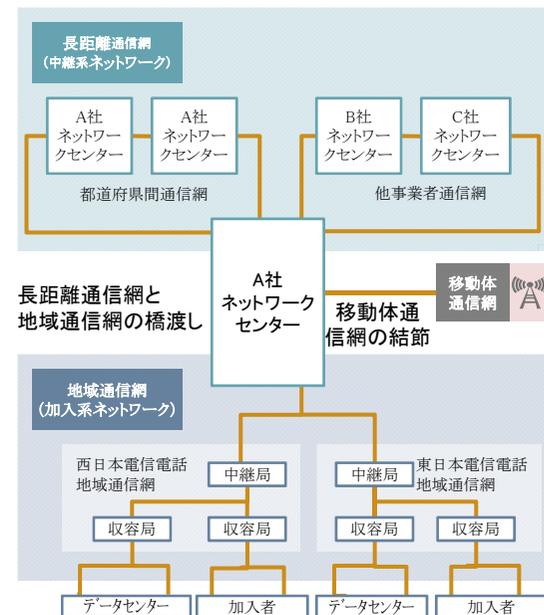


*2 厚生労働省「有料老人ホーム設置運営標準指導指針について」

3 ネットワークセンター

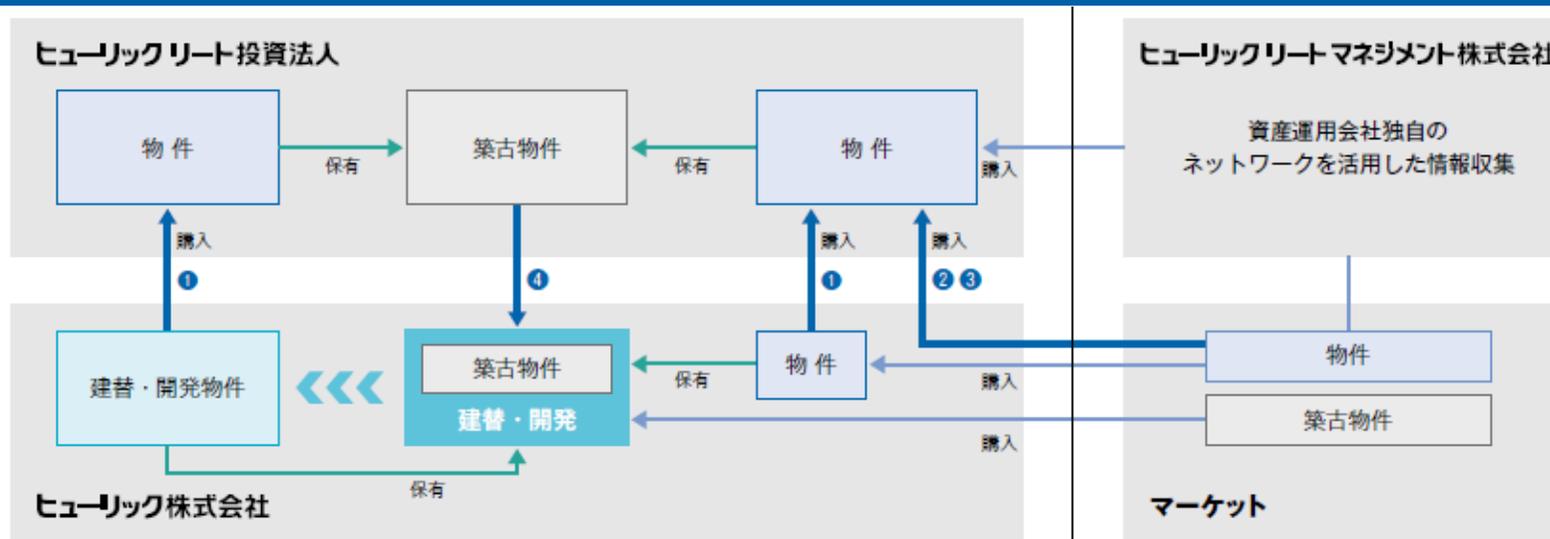


- (1) 入居テナントグループが保有する通信網をつなぐ中継基地
- (2) 各通信事業者のネットワークセンターとの結節機能を担う
- (3) テナントはソフトバンク・グループ



1 主要なスポンサーサポート【資産循環モデル】

(モデル図)



(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 有利子負債状況

有利子負債総額	33,000 百万円
固定金利比率	88.0 %
長期負債比率	88.0 %
平均利率 ^{*1}	0.85 %
平均借入残存期間 (2014年4月時点)	4.7 年
コミットメントライン	10,000 百万円(みずほ銀行、三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行)
LTV ^{*2}	30.8 %

- (1) 長期借入金のうち、変動金利の借入金 26,590百万円は、全額金利スワップ取引により金利の固定化
- (2) みずほ銀行をコアにメガバンク3行で全体の約2/3を借入
- (3) みずほグループ(みずほ銀行及びみずほ信託銀行)で全体の約40%を占める
- (4) 鑑定評価総額ベースのLTV ^{*3} = 29.4 %

^{*1} 金利スワップ契約の締結にて固定化した金利を加重平均にて算出

^{*2} LTV = 有利子負債総額 / 総資産額

^{*3} 鑑定評価総額ベースのLTV = 有利子負債総額 / (期末総資産 + 期末鑑定評価額 - 期末物件帳簿価格)

^{*4} 金利スワップ契約の締結により実質的に固定化された金利

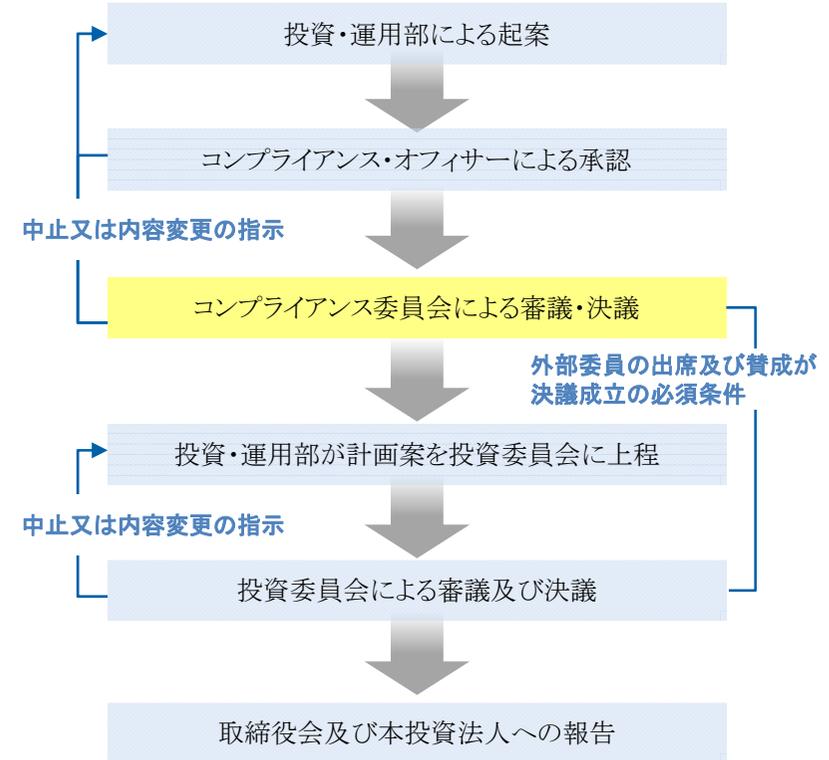
2 借入一覧

借入先	借入総額	利率	返済期日	備考
みずほ銀行、 三井住友銀行及び 三菱東京UFJ銀行を アレンジャーとする 協調融資団	3,960 百万円	1M TIBOR + 0.20%	2015年2月7日	期限一括返済 / 無担保・無保証
	8,490 百万円	0.49229% ^{*4}	2017年2月7日	
	8,550 百万円	0.77382% ^{*4}	2019年2月7日	
	8,550 百万円	1.17125% ^{*4}	2021年2月7日	
	2,450 百万円	1.61%	2022年8月7日	
	1,000 百万円	1.81875% ^{*4}	2024年2月7日	
借入総額	33,000 百万円			

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

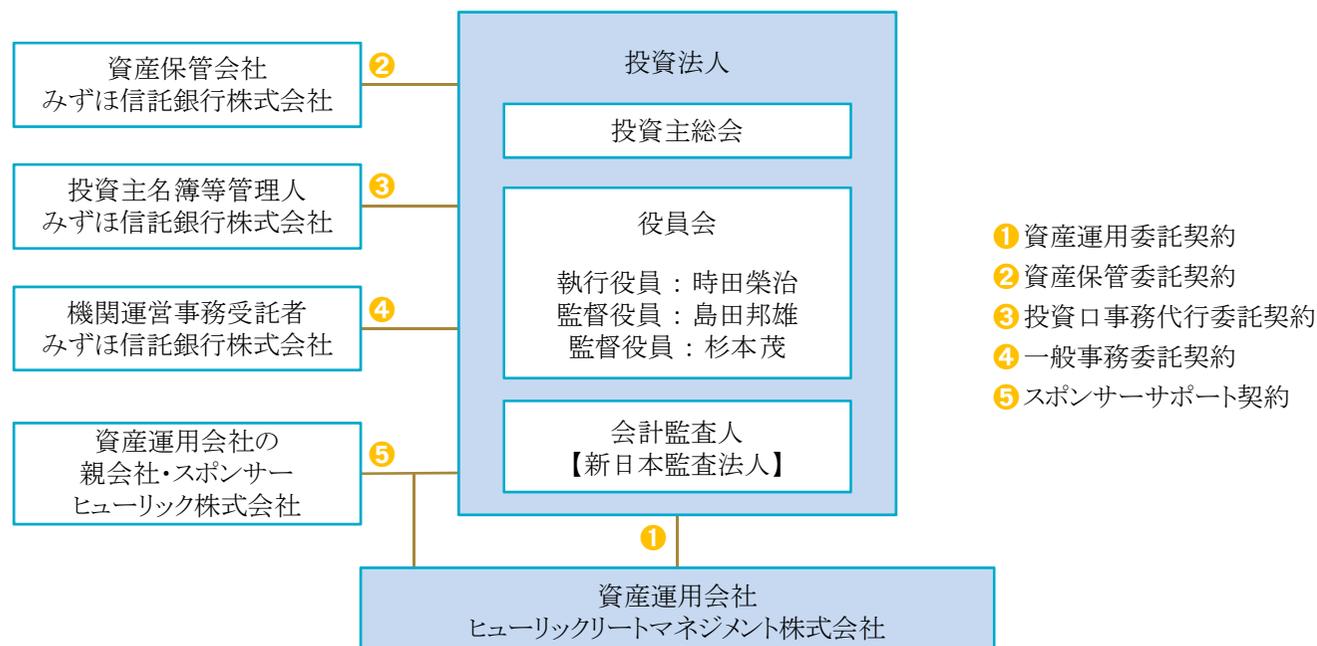
セიმボート出資	<ul style="list-style-type: none"> (1) ヒューリック(株)が発行済投資口数の約12.5%程度を保有 (2) スポンサーサポート契約において、本投資法人が発行する投資口について以下のことを本資産運用会社に対して表明 <ul style="list-style-type: none"> ・新投資口発行時における当該新投資口の一部取得の真摯な検討 ・保有投資口の継続保有
スポンサーとの一部物件の共有	<ul style="list-style-type: none"> (1) 規模や個別特性を勘案し、必要に応じてスポンサーとの共有を検討 <例> ヒューリック神谷町ビル(準共有持分約39.9%)
資産運用会社の運用報酬体系	<ul style="list-style-type: none"> (1) 運用報酬Ⅰ: 直前期の期末総資産額×0.50%(上限料率) (2) 運用報酬Ⅱ: 運用報酬Ⅱ控除前DPU×運用報酬Ⅱ控除前営業利益×0.004%(上限料率) (3) 取得報酬: 取得価格×1.0%(上限料率) (4) 譲渡報酬: 譲渡価格×1.0%(上限料率)
資産運用会社の役員報酬体系	<ul style="list-style-type: none"> (1) 本資産運用会社は、役職員の報酬体系に、DPUに一部連動させるインセンティブ賞与を導入

2 利益関係者取引におけるAM会社の意思決定フロー



- (1) 本資産運用会社は、投資委員会とコンプライアンス委員会の双方に外部専門家を委員として選任
- (2) 資産の取得等について決議する場合、投資委員会及びコンプライアンス委員会において外部専門家を含む出席した委員の過半数の賛成が必要

1 投資法人の仕組み図



2 資産運用会社の概要

会社名	ヒューリックリートマネジメント株式会社
資本金の額	200百万円
株主	ヒューリック株式会社(100%)
代表取締役社長	時田 榮治
登録・免許等	宅地建物取引業 東京都知事(1)第95294号 取引一任代理等 国土交通大臣認可第76号 金融商品取引業 関東財務局長(金商)第2734号

V. 本投資法人の戦略



1 分配金重視の戦略

市場環境を踏まえた外部成長戦略を基本とし、
内部成長戦略及び財務戦略により、
分配金水準の安定的な成長を目指す

(1) 外部成長戦略

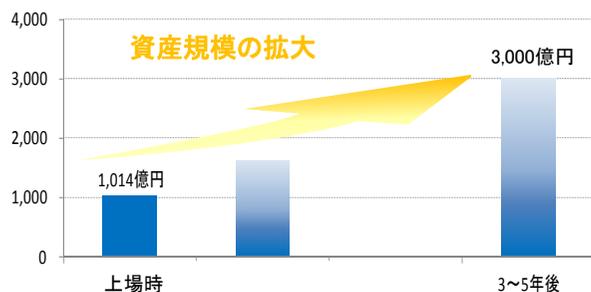
- ・3年～5年で資産規模3,000億円を目指す
- ・年間500億円～700億円の規模拡大を目指す
- ・スポンサーパイプラインのフル活用

(2) 内部成長戦略

- ・立地の優位性を生かした高稼働率の維持
- ・適正賃料水準への是正交渉
- ・ヒューリックグループと一体となった運営

(3) 財務戦略

- ・安定的かつ健全な財務運営を維持
- ・資産規模の拡大を見据えた適切なLTVコントロール



駅と未来に近いビル。
不動産のヒューリック



～ 低いLTVからスタート ～
2014年8月期(第1期)中間決算
LTV *1 30.8%

*1 LTV = 有利子負債総額 / 総資産額

1 環境認識

- ・ 昨年4月の日銀による「量的・質的緩和」を起点として、我が国の「金融市場、実体経済及び物価期待のいずれもが好転しており、所期の効果を発揮(黒田日銀総裁)」
- ・ また、帝国データバンクの全国企業倒産集計(5月)によれば、企業の倒産件数は733件と10ヵ月連続して減少し、全体として「不況型倒産(600件)」件数が大層を占めるものの、好景気時に増加傾向の「設備投資の失敗(9件)」件数が2ヵ月連続で増加する等、マイクロベースでも景気回復の足どり
- ・ 一方、東京オフィスの空室率は着実に改善し、オフィス賃料も底打ち感はあるものの、本格的な回復の時期や改善幅については、現状、予想は大変難しい状況にあるが、不動産売買価格については、急速な上昇

2 成長戦略

(1) 外部成長戦略	スポンサーのソーシング力とパイプラインをフル活用し、成長が見込める東京コマースシャル・プロパティに重点投資
① 東京コマースシャル・プロパティ	・ 立地に徹底的にこだわり、スポンサーが強みを持つ東京都23区の中規模ビルをターゲットとしたソーシング活動 ・ 大型ビルについてはスポンサーとの共有を図り、リスクを分散化することを検討
② 次世代アセット	・ 長期安定した収益が確保が可能なアセットを取得。但し、不動産売買市場が過熱化している個別物件の取得は慎重に検討 ・ ヒューリックの3Kビジネス(高齢者向け事業、観光ビジネス、環境ビジネス)について、将来的なリレーションを展望
③ 資産運用会社の独自ネットワークを拡充	・ スポンサーのウェアハウジング機能を活用した取得
④ スポンサーの主な新規投資実績(2014年)	・ 中野セントラルパーク サウス棟、ツルミフーガ1、ヒューリック銀座2丁目ビル、京阪奈ネットワークセンター、都心の開発用地、グランベル銀座、銀座グランディアビルⅡ
(2) 内部成長戦略	スポンサー・グループと一体となり、東京コマースシャル・プロパティの賃料条件の改善を狙う
① 高稼働率の維持	・ スポンサーのリーシング力を活かし、ポートフォリオの高稼働率を維持
② マーケット動向を踏まえた適切な賃料設定の推進	・ 物件単位、テナント単位に適切な賃料設定。更改時に増額交渉
③ 競争力の高いポートフォリオの収益の維持	・ 物件の競争力及び価値の向上に資する戦略的CAPEX 及び 徹底したコストマネジメントの推進
(3) 財務戦略	安定的かつ健全な財務運営
① LTV水準	・ 当面は、一定の取得余力を確保するために 40%~45% を目途とし、保守的な運営を継続 (中長期的には40%~50%)
② 安定した財務運営	・ みずほを中心としたレンダーフォーメーションを継続しつつ、新規借入に際しては、借入コストの低減を図り、借入期間の長期安定化、金利の固定化及び返済期日の分散化を図る

Appendix



当中間期(2014年4月30日)

(単位:千円未満切捨て)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	2,164,714
信託現金及び信託預金	1,312,467
営業未収入金	11,878
前払費用	20,872
繰延税金資産	19
未収消費税等	735,966
流動資産合計	4,245,918
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	18,982,649
減価償却累計額	△135,094
信託建物(純額)	18,847,554
信託構築物	180,592
減価償却累計額	△3,560
信託構築物(純額)	177,031
信託機械及び装置	39,161
減価償却累計額	△1,512
信託機械及び装置(純額)	37,648
信託土地	80,680,217
有形固定資産合計	99,742,453
無形固定資産	
信託借地権	3,053,575
その他	5,654
無形固定資産合計	3,059,229
投資その他の資産	
差入敷金及び保証金	10,000
長期前払費用	220,772
投資その他の資産合計	230,772
固定資産合計	103,032,454
資産合計	107,278,373

負債の部	
流動負債	
営業未払金	299,869
短期借入金	3,960,000
未払金	87,460
未払費用	64,739
未払法人税等	898
前受金	522,481
預り金	28,238
流動負債合計	4,963,687
固定負債	
長期借入金	29,040,000
信託預り敷金及び保証金	5,049,855
固定負債合計	34,089,855
負債合計	39,053,542
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	67,943,000
剰余金	
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)	281,830
剰余金合計	281,830
投資主資本合計	68,224,830
純資産合計	68,224,830
負債純資産合計	107,278,373

当中間期(2013年11月7日～2014年4月30日)

(単位:千円未満切捨て)

営業収益	
貸貸事業収入	1,452,852
その他貸貸事業収入	43,208
営業収益合計	1,496,061
営業費用	
貸貸事業費用	300,829
資産運用報酬	59,185
資産保管手数料	3,748
一般事務委託手数料	11,536
役員報酬	5,800
その他営業費用	21,626
営業費用合計	402,727
営業利益	1,093,333
営業外収益	
受取利息	57
営業外収益合計	57
営業外費用	
支払利息	64,459
融資関連費用	321,133
創立費	82,286
投資口交付費	340,790
営業外費用合計	810,670
経常利益	282,720
税引前中間純利益	282,720
法人税、住民税及び事業税	909
法人税等調整額	△19
法人税等合計	890
中間純利益	281,830
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)	281,830

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
				
所在地	東京都港区虎ノ門	東京都千代田区九段北	東京都港区虎ノ門	東京都港区六本木
最寄駅	東京メトロ日比谷線 「神谷町」駅 徒歩 約1分	東京メトロ東西線、半蔵門線、 都営地下鉄新宿線 「九段下」駅 徒歩 約1分	東京メトロ銀座線 「虎ノ門」駅 徒歩 約1分	東京メトロ日比谷線、 都営地下鉄大江戸線 「六本木」駅 直結
取得価格	20,100百万円	11,100百万円	8,623百万円	5,160百万円
NOI利回り ^{*1}	4.5%	4.2%	4.5%	4.7%
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造	—	鉄骨・鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造
階数	地上11階地下2階	—	地上12階地下2階	地上10階地下2階
延床面積	39,854.52㎡	—	10,029.25㎡	12,958.90㎡
物件特性	東京メトロ日比谷線「神谷町」駅から徒歩約1分に位置し、駅近接性の面で訴求力を有すると考えられます。900坪を超える基準階面積については周辺のビルとは一線を画す評価となることから、大規模テナントを中心に訴求力は高まるものと判断されます。他方、小割での貸付も可能であり、中小規模テナントへの対応も可能です。また、貸室形状は整形形で、利用効率は良好と考えられます。	最寄駅である「九段下」駅は、東京メトロ東西線・半蔵門線・都営地下鉄新宿線等の複数路線が利用可能であり、大手町・新宿・渋谷等の都心コアエリアへの交通接近性も良好です。特に目白通り沿いに立地する大規模オフィスは堅調な需要が認められます。	東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅から徒歩約1分の「桜田通り」に面し、駅至近の立地で高い訴求力を発揮すると判断されます。本物件はヒューリックによる建替物件で、延床面積 3,072坪、基準階面積 185坪を有し、高水準のビルスペックを擁するグレード感のあるオフィスビルです。立地、建物設備・機能性から鑑みて高い市場競争力を有する物件と考えられます。なお、本物件は緑化技術コンクールにおいて、壁面・特殊緑化部門、環境大臣賞を受賞しています。	東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅直結のビルであることから、六本木・麻布ゾーン内では高い立地評価を得るものと判断されます。また、六本木・麻布ゾーンにおいて規模感のあるビルであり、設備・機能性においても一定のビルスペックを求めるテナントの要望に対応できる水準にあります。

*1 NOI利回り=NOI/取得価格。NOIは、上場時に取得した鑑定評価書(2013年9月末時点)に記載されたNOIを使用

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	ヒューリック蠣殻町ビル
				
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蠣殻町
最寄駅	JR線、東京メトロ東西線、西武新宿線「高田馬場」駅 徒歩 約6分	東京メトロ銀座線「神田」駅 徒歩 約1分 JR線「神田」駅 徒歩 約4分 東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅 徒歩 約3分	東京メトロ「大手町」駅 徒歩 約3分 都営地下鉄新宿線「小川町」駅 徒歩 約6分 JR山手線「神田」駅 徒歩8分	東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅 徒歩 約2分 東京メトロ東西線「茅場町」駅 徒歩 約6分 東京メトロ日比谷線「人形町」駅 徒歩 約6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%	4.9%	4.8%	5.4%
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上8階地下1階	地上9階	地上10階地下1階	地上9階地下1階
延床面積	8,090.38㎡	4,596.83㎡	3,478.34㎡	4,345.12㎡
物件特性	JR線・東京メトロ東西線・西武新宿線「高田馬場」各駅から徒歩約6分、「新目白通り」沿いに位置しています。駐車場を一定台数備えており、自動車を使う営業拠点需要に訴求力があるものと考えられます。高田馬場ゾーンは新規供給が少なく、本物件の設備・機能は競争力を維持していると考えられます。	東京メトロ銀座線「神田」駅から徒歩約1分、JR線「神田」駅徒歩約4分、東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅徒歩約3分に位置しています。駅至近に位置することから立地面で高い訴求力を発揮可能と判断されます。築古ビルの多い内神田・神田須田町ゾーン内では築約6年と築浅であるため評価を得やすいものと考えられます。	東京メトロ「大手町」駅より徒歩約3分の位置に所在しており、「神田神保町・神田小川町」ゾーンの需要層のみならず、大手町周辺に所在する企業の分室ニーズ等に対応しうる立地となっています。本物件は、昭栄株式会社（現：ヒューリック）による開発物件です。	東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩約2分、東京メトロ東西線「茅場町」駅徒歩約6分、東京メトロ日比谷線「人形町」駅徒歩約6分に位置しています。複数路線利用可能な立地である点が評価されます。本物件は、株式会社富士銀ビルディング（現：ヒューリック）による建替物件です。

*1 NOI利回り=NOI/取得価格。NOIは、上場時に取得した鑑定評価書（2013年9月末時点）に記載されたNOIを使用

物件名	大井町再開発ビル1号棟	大井町再開発ビル2号棟	ダイニングスクエア秋葉原ビル	ヒューリック神宮前ビル
				
所在地	東京都品川区東大井		東京都千代田区神田佐久間町	東京都渋谷区神宮前
最寄駅	JR京浜東北線、東海道本線 「大井町」駅 徒歩 約1分		JR山手線、京浜東北線、総武線 「秋葉原」駅 徒歩 約1分	東京メトロ千代田線、副都心線 「明治神宮前」駅 徒歩 約7分
取得価格	6,166百万円	9,456百万円	3,200百万円	2,660百万円
NOI利回り ^{*1}	5.8%	5.8%	4.9%	4.7%
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート・鉄骨造
階数	地上10階地下3階	地上8階地下2階	地上9階地下2階	地上6階地下2階
延床面積	40,945.05㎡	15,444.28㎡	2,354.88㎡	1,931.78㎡
物件特性	乗降客数に恵まれ、乗換等の結節機能を有するJR京浜東北線「大井町」駅前の南東側に立地し、駅構内からデッキを通じ直接にアプローチ可能な大型商業施設です。1号棟ビル及び2号棟ビルで構成され、国内最大手の家電量販店を核テナントとして、食品スーパーカフェ、ファーストフードを導入しており、駅利用者・周辺居住者の生活利便ニーズに対応しています。		JR秋葉原駅中央改札口の南側、徒歩1分以内の駅前に立地しています。本物件は、カラオケ業界最大手へ一棟一括賃貸しており、駅前立地の優位性とカラオケ+飲食の複合効果から競争力を維持しています。駅前立地ゆえ、飲食、アミューズメント、サービスなどのテナント代替可能性も見込めます。	本物件は表参道の南側、ファッション路面店が多く出店し集客力の高いキャットストリートに立地する複合施設で、1~2Fが物販店、3~4Fが住宅、5~7Fがプライダル施設となっています。キャットストリートに面する間口が広く、優良な条件を有します。

*1 NOI利回り=NOI/取得価格。NOIは、上場時に取得した鑑定評価書(2013年9月末時点)に記載されたNOIを使用

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
				
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 約10分	東急田園都市線「用賀」駅 徒歩 約14分	東急田園都市線 「駒沢大学」駅 徒歩 約13分	京王井の頭線 「富士見ヶ丘」駅 徒歩 約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	5.8%	6.0%	5.9%	5.9%
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階数	地上4階	地上3階	地上3階	地上3階
延床面積	5,323.56㎡	5,977.75㎡	3,700.26㎡	3,975.99㎡
物件特性	<p>本物件は世田谷区の閑静な住宅街に立地します。施設運営者である株式会社ベネッセスタイルケアは、有料老人ホーム事業者の中で居室数において最大手の一角を占め、「アリア」は、同社では最高価格帯のブランドであり、周辺地域においても最高価格の施設群に位置付けられます。本物件は、ヒューリックによる建替物件です。</p>	<p>本物件は世田谷区の閑静な住宅街に立地します。要介護者向け施設としては比較的大きい施設規模を活かし、高級感の中にも開放的な雰囲気を有しています。地域において最高価格帯の要介護者向け施設群に属する施設です。</p>	<p>本物件は東京急行電鉄田園都市線「駒沢大学」駅から徒歩約13分、周辺には中層の集合住宅が多くみられる場所に立地します。邸宅風の家庭的な雰囲気を特徴とした、地域における最高価格帯の要介護者向け施設群に属する施設です。</p>	<p>本物件は京王井の頭線「富士見ヶ丘」駅から徒歩約12分の良好な居住環境の場所に立地します。居室設備に加えて落ちついた中庭を有していることに特徴があり、地域における最高価格帯の要介護者向け施設群に属する施設です。</p>

*1 NOI利回り=NOI/取得価格。NOIは、上場時に取得した鑑定評価書(2013年9月末時点)に記載されたNOIを使用

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	長野ネットワークセンター
					
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	長野県長野市大字鶴賀緑町
取得価格	4,570百万円	1,355百万円	1,080百万円	1,015百万円	305百万円
NOI利回り*1	5.1%	5.7%	6.5%	5.8%	8.6%
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
階数	地上6階地下1階	地上4階地下1階	地上7階	地上3階地下1階	地上6階地下1階
延床面積	12,773.04㎡	3,832.73㎡	5,208.54㎡	4,943.10㎡	2,211.24㎡

*1 NOI利回り=NOI/取得価格。NOIは、上場時に取得した鑑定評価書(2013年9月末時点)に記載されたNOIを使用

	物件名称	鑑定評価額 (百万円)			還元利回り (%)			
		上場時 ^{*1}	2014年8月期 (第1期) 中間決算	比較 (中間決算-上場時)	上場時 ^{*1}	2014年8月期 (第1期) 中間決算	比較 (中間決算-上場時)	
東京 コマーシャル・ プロパティ	オフィス	ヒューリック神谷町ビル	21,000	21,200	200	4.2	4.1	▲ 0.1
		ヒューリック九段ビル(底地)	11,100	11,300	200	4.3	4.2	▲ 0.1
		虎ノ門ファーストガーデン	8,970	9,080	110	4.3	4.2	▲ 0.1
		ラピロス六本木	5,280	5,480	200	4.3	4.2	▲ 0.1
		ヒューリック高田馬場ビル	3,900	4,000	100	4.9	4.8	▲ 0.1
		ヒューリック神田ビル	3,810	3,970	160	4.7	4.6	▲ 0.1
		ヒューリック神田橋ビル	2,500	2,550	50	4.5	4.4	▲ 0.1
		ヒューリック蛸殻町ビル	2,210	2,490	280	5.0	4.9	▲ 0.1
	オフィス(8物件)小計	58,770	60,070	1,300	-	-	-	
	商業施設	大井町再開発ビル2号棟	10,400	10,600	200	4.9	4.8	▲ 0.1
		大井町再開発ビル1号棟	6,430	6,580	150	5.1	5.0	▲ 0.1
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	3,210	3,300	90	4.8	4.7	▲ 0.1
		ヒューリック神宮前ビル	2,830	2,980	150	4.3	4.1	▲ 0.2
商業施設(4物件)小計		22,870	23,460	590	-	-	-	
東京コマーシャル・プロパティ(12物件)中計	81,640	83,530	1,890	-	-	-		
次世代 アセット	有料老人 ホーム	アリア松原	3,310	3,630	320	5.7	5.2	▲ 0.5
		トラストガーデン用賀の杜	5,390	5,870	480	6.0	5.5	▲ 0.5
		トラストガーデン桜新町	2,850	3,110	260	5.9	5.4	▲ 0.5
		トラストガーデン杉並宮前	2,760	3,010	250	5.9	5.4	▲ 0.5
		有料老人ホーム(4物件)小計	14,310	15,620	1,310	-	-	-
	ネットワー ク	池袋ネットワークセンター	4,620	4,750	130	5.0	4.9	▲ 0.1
		田端ネットワークセンター	1,410	1,450	40	5.4	5.3	▲ 0.1
		広島ネットワークセンター	1,120	1,130	10	6.2	6.2	0.0
		熱田ネットワークセンター	1,020	1,050	30	5.8	5.7	▲ 0.1
		長野ネットワークセンター	356	362	6	7.0	7.0	0.0
ネットワークセンター(5物件)小計	8,526	8,742	216	-	-	-		
次世代アセット(9物件)中計	22,836	24,362	1,526	-	-	-		
21物件 合計	104,476	107,892	3,416	-	-	-		

*1 2013年9月30日を価格時点とした鑑定評価額

	物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定機関	鑑定 評価額 (百万円)	第1期中間 帳簿価格 (百万円)	含み損益 (百万円)	2014年8月期(第1期) 中間決算					
							直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
東京 コマー シヤル・ プロパ ティ	オフィス	ヒューリック神谷町ビル	20,100	大和不動産鑑定	21,200	20,193	1,007	21,800	4.1	21,000	3.9	4.3
		ヒューリック九段ビル(底地)	11,100	日本不動産研究所	11,300	11,191	109	11,300	4.2	11,300	3.8	4.3
		虎ノ門ファーストガーデン	8,623	シービーアールイー	9,080	8,695	385	8,990	4.2	9,080	3.8	4.3
		ラビロス六本木	5,160	日本不動産研究所	5,480	5,579	-99	5,540	4.2	5,420	3.9	4.4
		ヒューリック高田馬場ビル	3,900	大和不動産鑑定	4,000	3,930	70	3,910	4.8	4,040	4.6	5.0
		ヒューリック神田ビル	3,780	谷澤総合鑑定所	3,970	3,794	176	4,120	4.6	3,910	4.7	4.8
		ヒューリック神田橋ビル	2,500	大和不動産鑑定	2,550	2,526	24	2,580	4.4	2,540	4.2	4.6
		ヒューリック蛸殻町ビル	2,210	谷澤総合鑑定所	2,490	2,238	252	2,500	4.9	2,490	5.0	5.1
	オフィス(8物件)小計		57,373	-	60,070	58,146	1,924	60,740	-	59,780	-	-
	商業 施設	大井町再開発ビル2号棟	9,456	谷澤総合鑑定所	10,600	9,535	1,065	10,800	4.8	10,500	4.9	5.0
		大井町再開発ビル1号棟	6,166	谷澤総合鑑定所	6,580	6,267	313	6,610	5.0	6,560	5.1	5.2
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	3,200	日本不動産研究所	3,300	3,232	68	3,340	4.7	3,250	4.5	4.9
ヒューリック神宮前ビル		2,660	谷澤総合鑑定所	2,980	2,683	297	3,020	4.1	2,960	4.2	4.3	
商業施設(4物件)小計		21,482	-	23,460	21,717	1,743	23,770	-	23,270	-	-	
東京コマーシャル・プロパティ(12物件)中計		78,855	-	83,530	79,863	3,667	84,510	-	83,050	-	-	
次世代 アセット	有料 老人 ホーム	アリア松原	3,244	日本不動産研究所	3,630	3,303	327	3,640	5.2	3,620	4.8	5.4
		トラストガーデン用賀の杜	5,390	日本不動産研究所	5,870	5,476	394	5,890	5.5	5,850	5.1	5.7
		トラストガーデン桜新町	2,850	日本不動産研究所	3,110	2,901	209	3,120	5.4	3,100	5.0	5.6
		トラストガーデン杉並宮前	2,760	日本不動産研究所	3,010	2,815	195	3,020	5.4	3,000	5.0	5.6
	有料老人ホーム(4物件)小計		14,244	-	15,620	14,494	1,126	15,670	-	15,570	-	-
	ネット ワー ク	池袋ネットワークセンター	4,570	日本不動産研究所	4,750	4,620	130	4,800	4.9	4,700	4.7	5.1
		田端ネットワークセンター	1,355	日本不動産研究所	1,450	1,374	76	1,460	5.3	1,430	5.1	5.5
		広島ネットワークセンター	1,080	日本不動産研究所	1,130	1,098	32	1,140	6.2	1,120	6.0	6.4
		熱田ネットワークセンター	1,015	日本不動産研究所	1,050	1,032	18	1,050	5.7	1,040	5.5	5.9
		長野ネットワークセンター	305	日本不動産研究所	362	315	47	362	7.0	362	6.8	7.2
ネットワークセンター(5物件)小計		8,325	-	8,742	8,439	303	8,812	-	8,652	-	-	
次世代アセット(9物件)中計		22,569	-	24,362	22,933	1,429	24,482	-	24,222	-	-	
21物件 合計		101,424	-	107,892	102,796	5,096	108,992	-	107,272	-	-	

*1 取得価格及び第1期中間帳簿価格は百万円未満四捨五入

当中間期 (2013年11月7日～2014年4月30日)

(単位:千円未満切り捨て)

	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	テレビ六本木	ヒューリック 高田馬場ビル	ヒューリック 神田ビル	ヒューリック 神田橋ビル	ヒューリック 蛸殻町ビル
賃貸事業収入	249,640	123,036	126,796	94,992	78,131	67,213	39,797	46,110
賃貸事業収入	237,723	123,036	122,704	88,428	71,999	63,622	37,358	42,881
その他収入	11,916	-	4,092	6,564	6,132	3,590	2,439	3,229
賃貸事業費用	44,137	899	42,048	38,516	23,341	27,163	13,187	13,063
公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-
水道光熱費	7,451	-	6,042	8,615	5,629	3,076	2,986	2,785
保険料	326	56	186	79	155	84	68	77
修繕費	1,278	-	-	1,043	205	-	-	120
管理業務費	19,768	615	2,217	1,141	7,452	3,578	2,562	5,781
その他賃貸事業費用	1,236	228	12,072	22,575	767	10,701	548	590
減価償却費	14,075	-	21,530	5,061	9,130	9,721	7,021	3,707
賃貸事業損益	205,503	122,137	84,748	56,476	54,790	40,050	26,609	33,047
NOI	219,579	122,137	106,278	61,537	63,920	49,771	33,630	36,755

	大井町再開発 ビル2号棟	大井町再開発 ビル1号棟	ダイニングスクエア 秋葉原ビル	ヒューリック 神宮前ビル
賃貸事業収入	144,857	101,646	- *1	37,457
賃貸事業収入	144,857	101,646	- *1	36,182
その他収入	-	-	- *1	1,275
賃貸事業費用	14,533	12,915	- *1	7,151
公租公課	-	-	- *1	-
水道光熱費	-	-	- *1	2,057
保険料	311	44	- *1	44
修繕費	110	-	- *1	-
管理業務費	2,897	2,032	- *1	1,451
その他賃貸事業費用	227	4,616	- *1	723
減価償却費	10,986	6,220	- *1	2,874
賃貸事業損益	130,323	88,730	- *1	30,306
NOI	141,310	94,951	38,309	33,181

*1 エンドテナントの承諾が得られていない為、非開示

当中間期 (2013年11月7日～2014年4月30日)

(単位:千円未満切り捨て)

	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
賃貸事業収入	- *1	- *1	- *1	- *1
賃貸事業収入	- *1	- *1	- *1	- *1
その他収入	- *1	- *1	- *1	- *1
賃貸事業費用	- *1	- *1	- *1	- *1
公租公課	- *1	- *1	- *1	- *1
水道光熱費	- *1	- *1	- *1	- *1
保険料	- *1	- *1	- *1	- *1
修繕費	- *1	- *1	- *1	- *1
管理業務費	- *1	- *1	- *1	- *1
その他賃貸事業費用	- *1	- *1	- *1	- *1
減価償却費	- *1	- *1	- *1	- *1
賃貸事業損益	- *1	- *1	- *1	- *1
NOI	47,626	78,743	41,228	40,465

	池袋 ネットワークセンター	田端 ネットワークセンター	広島 ネットワークセンター	熱田 ネットワークセンター	長野 ネットワークセンター
賃貸事業収入	62,957	20,933	20,359	17,254	8,165
賃貸事業収入	62,957	20,933	20,356	17,059	8,165
その他収入	-	-	3	195	-
賃貸事業費用	6,755	1,999	3,867	3,106	1,773
公租公課	-	-	-	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	-
保険料	115	36	49	41	25
修繕費	-	-	-	63	-
管理業務費	445	334	612	445	390
その他賃貸事業費用	227	227	228	228	227
減価償却費	5,966	1,400	2,976	2,327	1,131
賃貸事業損益	56,201	18,934	16,492	14,148	6,391
NOI	62,168	20,335	19,469	16,476	7,523

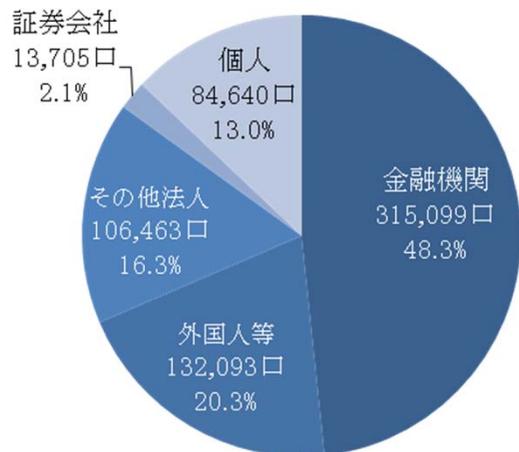
*1 エンドテナントの承諾が得られていない為、非開示

	エンド・テナント名	物件名称	総賃貸面積 (m ²) *1	面積 比率(%)	契約満了日 *1	契約形態 *1
1	ヒューリック株式会社	ヒューリック九段ビル(底地) 大井町再開発ビル2号棟 大井町再開発ビル1号棟	30,679.97	25.4	2063年2月6日 2019年2月6日 2017年9月27日	事業用定期借地契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
2	ソフトバンクテレコム株式会社	池袋ネットワークセンター 田端ネットワークセンター 広島ネットワークセンター 熱田ネットワークセンター 長野ネットワークセンター	28,968.65	24.0	2027年11月5日 (池袋ネットワークセンター、広島 ネットワークセンター) 2022年11月5日 (田端ネットワークセンター、熱田 ネットワークセンター) 2017年11月5日 (長野ネットワークセンター)	定期建物賃貸借契約
3	トラストガーデン株式会社	トラストガーデン用賀の杜 トラストガーデン桜新町 トラストガーデン杉並宮前	13,654.00	11.3	2028年1月24日	普通建物賃貸借契約
4	株式会社ベネッセスタイルケア	アリア松原	5,454.48	4.5	— *2	普通建物賃貸借契約
5	Jトラスト株式会社	虎ノ門ファーストガーデン	3,052.05	2.5	2014年11月30日	普通建物賃貸借契約
6	沖電気工業株式会社	虎ノ門ファーストガーデン	2,441.64	2.0	2015年2月28日	普通建物賃貸借契約
7	— *2	ダイニングスクエア秋葉原ビル	2,169.41	1.8	— *2	— *2
8	株式会社ヤマハミュージックメディア	ヒューリック高田馬場ビル	1,870.66	1.6	2016年1月31日	普通建物賃貸借契約
9	独立行政法人福祉医療機構	ヒューリック神谷町ビル	1,543.15	1.3	2016年3月31日	普通建物賃貸借契約
10	株式会社アライヴン	ラピロス六本木	1,455.47	1.2	2016年12月31日	定期建物賃貸借契約

*1 2014年4月末時点の内容を記載

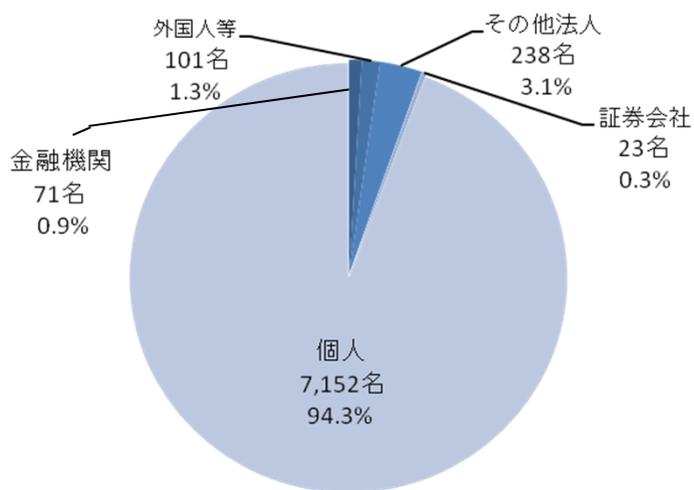
*2 エンドテナントの承諾が得られていないため、非開示

1 所有者別投資口数



(注) 小数点第2位を四捨五入

2 所有者別投資主数



(注) 小数点第2位を四捨五入

3 主要投資主一覧(上位10社)

	投資主名	保有投資口数	保有比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	104,122口	15.97%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	86,400口	13.25%
3	ヒューリック株式会社	81,500口	12.50%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	51,320口	7.87%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	28,013口	4.30%
6	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/HENDERSON HHF SICAV	17,601口	2.70%
7	NOMURA BANK(LUXEMBOURG)S.A.	14,000口	2.15%
8	THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	11,759口	1.80%
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	11,268口	1.73%
10	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	6,610口	1.01%

*1 2014年4月末日時点の投資主名簿に基づいて記載

1 建替え実績

アセットクラス	竣工時期	物件名称
オフィス	2009年2月	ヒューリック八王子ビル
	2010年1月	ヒューリック両国ビル
	2010年8月	ヒューリック荏原
	2010年8月	虎ノ門ファーストガーデン
	2010年10月	ヒューリック麹町ビル
	2011年3月	ヒューリック銀座数寄屋橋ビル
	2011年11月	ヒューリック荻窪ビル
	2012年1月	ヒューリック駒込ビル
	2012年9月	ヒューリック本社ビル
商業施設	2009年6月	仙台ファーストタワー(商業棟・アトリウム)
	2010年3月	木更津ホームセンター
	2012年12月	ヒューリック渋谷第二ビル
有料老人ホーム	2005年9月	アリア松原
	2011年2月	グランダ大森山王
	2012年5月	アリスタージュ経堂
	2013年5月	サニーライフ船橋
	2013年5月	グランダ学芸大学
	2013年6月	アリア代々木上原
高齢者専用住宅	2013年8月	ホスピタルメント武蔵野
	2010年4月	アイリスガーデン北浦和
	2007年9月	ヒューリックレジデンス参宮橋
賃貸マンション	2010年3月	ヒューリックコート元代々木
	2011年3月	ヒューリックコート雪が谷
	2013年3月	ヒューリックレジデンス豪徳寺
	2012年3月	ヒューリックレジデンス駒込
	2014年3月	ヒューリックレジデンス調布柴崎
企業寮	2014年3月	ヒューリックレジデンス千葉中央
	2009年3月	ヒューリックレジデンス元代々木
	2010年2月	ヒューリックレジデンス草加
	2010年6月	ヒューリックレジデンス西宮北口
	2011年12月	ヒューリックレジデンス千里山
	2012年3月	ヒューリックレジデンス津田沼
	2012年9月	ヒューリックガーデン津田沼
	2012年12月	ヒューリックレジデンス長岡京
	2013年2月	ヒューリックレジデンス西大井

2 建替え計画

アセットクラス	竣工時期(予定)	プロジェクト名称
オフィス	2014年10月	新宿プロジェクト
	2014年11月	世田谷プロジェクト
	2015年7月	浅草橋富士プロジェクト
	2018年6月	日本橋プロジェクト
商業施設	2015年3月	調布プロジェクト
	2015年9月	志村プロジェクト
有料老人ホーム	2014年7月	石神井プロジェクト
	2014年7月	柏木プロジェクト
	2015年9月	新大久保プロジェクト
賃貸マンション	2016年1月	志村プロジェクト
	2015年5月	新大久保プロジェクト



虎ノ門
ファーストガーデン



ヒューリック
銀座数寄屋橋ビル



新宿プロジェクト



アリア代々木上原



ヒューリックレジデンス
調布柴崎



ヒューリックレジデンス
千葉中央

*1 新宿プロジェクトの完成予想図は、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
 *2 上記の物件について、取得済物件を除き、本書の日付現在、本投資法人が取得を決定した物件はありません
 *3 「アセットクラス」欄には主な用途のみを記載することがあります

1 開発(建替えを除く)

物件名称	竣工時期(予定)
ヒューリックレジデンス茗荷谷 (奈良県養徳学舎整備事業)	2010年10月
ヒューリック浅草橋ビル (旧福井中学校跡地活用事業)	2013年2月
御茶ノ水ソラシティ	2013年3月
永田町ほっかいどうスクエア (北海道東京事務所用地有効活用事業)	2013年9月
品川シーズンテラス (芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業)	2015年2月(予定)
虎ノ門開発計画	2015年(予定)
有楽町二丁目開発プロジェクト (ニュートーキョービルディング)	2017年(予定)



御茶ノ水ソラシティ



虎ノ門開発計画



有楽町二丁目
開発プロジェクト

3 ウェアハウジング

物件名称	取得	売却	売却先
ヨドバシカメララチメディア 吉祥寺	2011年7月	2011年12月	合同会社吉祥寺YCM ファンディング
IIF 座間ITソリューションセンター	2011年7月	2012年3月	産業ファンド投資法人
IIF三鷹カードセンター	2012年1月	2012年4月	産業ファンド投資法人
ホテル京阪ユニバーサル・シティ	2012年7月	2012年9月	ジャパン・ホテル・リート 投資法人
ホテルサンルート新橋	2012年7月	2012年9月	ジャパン・ホテル・リート 投資法人
相模原田名ロジスティクスセンター	2013年4月	2013年7月	野村不動産マスターファンド 投資法人
入間ロジスティクスセンター	2013年8月	2014年2月	産業ファンド投資法人

2 新規投資(2012年以降)

アセットクラス	名称	取得
オフィス	ヒューリック銀座7丁目ビル	2012年1月
	ヒューリック有楽町ビル	2012年3月
	ラピロス六本木	2013年3月
	ヒューリック神谷町ビル	2013年5月
	中野セントラルパーク サウス棟	2014年3月
商業	新宿ゲイツビル	2013年1月
	ヴィクトリアワードロブ神保町ビル	2013年6月
	ヒューリック神宮前ビル	2013年6月
	ヒューリック渋谷宇田川町ビル	2013年9月
	ツルミファガ1	2014年3月
有料老人ホーム	ヒューリック銀座2丁目ビル	2014年3月
	トラストガーデン用賀の杜 他3物件	2012年10月
	エスペラル城東	2013年7月
ネットワークセンター	都心の開発用地	2014年3月
	池袋ネットワークセンター 他5物件	2012年12月
	千葉ネットワークセンター	2013年9月
賃貸マンション	札幌ネットワークセンター	2013年9月
	グランベル銀座	2014年2月
	銀座グランディアビルII	2014年3月



ヒューリック
銀座7丁目ビル



ヒューリック
神谷町ビル



ヒューリック
渋谷宇田川町ビル



トラストガーデン用賀の杜

*1 虎ノ門開発計画及び有楽町二丁目開発プロジェクトの完成予想図は、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
 *2 上記の物件について、取得済物件を除き、本書の日付現在、本投資法人が取得を決定した物件はありません
 *3 「アセットクラス」欄には主な用途のみを記載することがあります

DEALWATCH



J-REIT Deal of the Day: ヒューリックリート投資法人、スポンサーの実力を示す

ヒューリックリート投資法人 (HLC) が新規公開に伴い実施する新投資口発行は4日に申込期間が終了する。発行要項は以下の通り。

市場/コード : 東証/3295
 公募口数 : 61万7500口 (666億9000万円)
 オーバーアロットメント: 3万2500口 (35億1000万円)
 発行価格 : 10万8000円
 ジョイント・グローバル・コーディネーター: みずほ証券、野村証券
 仮条件 : 10万3000~10万8000円
 発行済投資口総数: 61万9500口 (増資前: 2000口)
 決議時の時価総額: 669億600万円

新年に入りJ-REITで最初に上場を果たすのは、東証1部上場企業で不動産賃貸事業を中核とするヒューリックが組成したヒューリックリート投資法人。昨年4月に運用会社であるヒューリックリートマネジメントを設立し、「1年くらい前から本格的に準備を始めてきた。消費増税もあり4月以降のマーケットには不透明感もあるため、14年度に入った最短での上場を目指した」(HLC)という。大発会である1月6日に東証への上場承認を得た。

ロードショーでは、国内外合わせて約130社とミーティングの機会を持ち、ラージミーティングも4度開催した。決議当初国内(売先指定含む)に80%、海外に20%、売先指定分7万9500口を除いた国内分については一般投資家に85%、機関投資家に15%を配分する予定でブックビルディングを実施し、倍率は「国内一般投資家分が5倍弱、国内機関投資家分が約12倍、海外分については30倍程度の需要が集まった」(関係者)という。想定以上の海外需要を受けて、国内分の5%をリテール分から海外に移動した。順調なリテールからの需要に加えて、機関投資家からの需要は内外ともに旺盛だったようだ。関係者は「スポンサーの実力値と知名度がはっきり表れた案件だった。ロードショーではヒューリックの株主からのニーズもあった」と指摘、「144Aを選択したことで、トラックレコードがないことで参加できない投資家を除いてはほぼ全員参加だった」(関係者)という。公開価格は、想定発行価格10万円を、8%上回る水準となった。

HLCのポートフォリオは8割が東京23区内で最寄り駅から徒歩5分以内で競争力のあるオフィス物件と最寄り駅から徒歩5分以内が繁華街にある商業物件に投資を行う「東京コマーシャル・プロパティ」、残りの2割は当初有料老人ホームやネットワークセンターへの投資を行う「次世代アセット」で構成されている。上場時の投資比率はオフィス56.6%、商業施設21.2%、有料老人ホーム14.0%、ネットワークセンター8.2%で21物件(取得予定価格:1014億2400万円、鑑定評価額1044億7600万円、鑑定評価に基づくNOI利回り:5.1%)。旗艦ビルであるヒューリック神谷町ビル(201億円、210億円、4.5%)の投資比率は20%を占める。現在スポンサーであるヒューリックが100%保有し、物件の準共有持分を39.9%取得する予定だ。

「オフィスビルは好立地で、東京集中。100%稼働率だが、物件の空きが出ても埋戻しが可能」(国内ファンド)という。介護物件はリゾートトラストの100%子会社であるトラストガーデンが運営し、「ヘルスケア物件で問題視されるオペレーターリスクは小さく、ハイエンド価格帯の物件であるため、入居者の質も悪くない」(投信・投資顧問)といい、「6%のキャップレートでの取得は納得のいく水準」(アナリスト)と指摘。ネットワークセンターの組み入れは本邦リートにおいて初めての試みで投資家の馴染みは薄かったものの、「通信の要となる施設との認識もあった」(投信・投資顧問)という。「いずれのアセットタイプにしろ、マスターリース契約で安定的。内部成長は限定的とみるものの、外部成長についてはスポンサー力から豊富なパイプラインに期待できる」(海外ファンド)との見方を示した。ヒューリック本体がリートへのコミットメントを示している点も安心感を誘ったようだ。

配当利回りは巡航ペースで4.6~4.7%。上場時LTVは35%で、今後は40~50%をめどに運営していくもよう。ある投資家は「仮にLTV40%とすると、配当利回りは5.2%、50%では6%に上る。現状の利回り水準でも十分魅力的だが、さらにアップサイドが見込める」という。HLCは「3~5年で資産規模は3000億円を目指す」といい、単純計算で年間700億円の取得となるが、物件の60~70%はスポンサーから、30~40%は外部からと考えているもようだ。

(小澤 美穂 DealWatch / Thomson Reuters)



14/02/03 11:48

ヒューリックリート投資法人:利回りと割安感で需要を喚起
.....

7日、ヒューリックリート投資法人が東京証券取引所へ新規上場する。以下は案件レビュー。

コード 3295

公募価格 10万8000円

発行投資口数 61万7500口

国内募集 45万5000口

海外募集 16万2500口

公募総額 666億9000万円

オーバーアロットメント 3万2500口

発行済み投資口数 61万9500口(上場時)

上場時価総額 669億600万円

決議日 1月6日

条件決定日 1月29日

新規上場日 2月7日

ジョイント・グローバル・コーディネーター (JGC) みずほ/野村

ヒューリック(3003)をスポンサーとする複合型リートで、昨年11月25日に設立された。資産運用会社は、ヒューリックが100%出資するヒューリックリートマネジメント。上場時のポートフォリオは21件・1014億2400万円。3～5年後をメドに資産規模3000億円を目指す。

ポートフォリオの配分は、「東京23区の駅近のオフィス」へ重点的に投資する「東京コマース・プロパティ」が8割、有料老人ホームや官民共同で公共サービスを運営するPPP(Public Private Partnership)などが対象の「次世代アセット」が2割で、当面はこの比率を維持する方針。前者が成長を牽引し、後者が安定した利回りでこれをサポートする。

今回取得する21物件の内訳は、オフィスが8件、商業施設が4件、有料老人ホームが4件、ネットワークセンターが5件、NOI利回りは5.1%で、稼働率は98.9%に達する。カテゴリは3つ以上だが、「対象を絞っているので、総合型というよりも数の多い複合型と認識している」(ヒューリックリートマネジメント)という。取得総額のうち最大約677億円を公募で調達し、メガバンク3行をアレンジャーとする協調融資団から412億円を借り入れる。

当初は資産規模やヒューリックの地方での知名度、格付けを取得していないこと、オフィス・商業型のなかでの特徴の掴みにくさなどが弱点に挙げられていたが、蓋を開けてみればブックビルディングは盛況だったようだ。国内外の配分比率は75対25で、国内分は一般リテールが85%、機関投資家が15%。需要倍率は国内リテールが5倍弱、国内機関投資家が12倍弱、海外が30倍で、全体では10倍強となった。ロードショーは1月8日から19日にかけて、3チーム体制で国内とアジア、欧州、米国の投資家70～80件を訪問した。

海外からの強い需要を受けて、国内リテール分の一部を振り向け、海外への配分を当初の20%から5%増やした。「北米とアジアの不動産専門ファンドや株のロング系投資家など全員参加型のデールとなった。大手の投資家が50～100億円規模のオーダーを入れてきた」(ブックランナー)。スポンサーのヒューリックが定期的に行っている海外IRの効果で、ネームは浸透していたという。

時価総額が1000億円に満たないため、上場時点では海外ファンドの組み入れ対象とはなりにくいが、「海外投資家はリートのなかで重要なウエイトを占めている。今後の成長に向けて海外の資金を積極的に取り入れるために、IPO段階から情報を発信して、理解を深めてもらう」(ヒューリックリートマネジメント)として、グローバル・オフリングを選択した。

東証REIT指数が1500ポイント前後で推移しており、環境は良好。こうしたなかで、投資家が注目したのは「利回りの高さやIPOならではの割安感」(複数の関係者)だった。公募価格の10万8000円で算出した巡航ベースの分配金利回りは4.6%強で、リート平均の3%台後半を大きく上回る。一方、NAV倍率は1.03倍で、平均の1倍台半ばを下回っている。

上場時のLTVは31～32%。上限は60%で、40～50%を運用の目安とする。仮に50%まで上昇した場合の取得余力は400億円強となる。引受関係者は、「レバレッジが低くて分配金利回りが高いうえ、NOI利回りも高い。良好な物件を揃えることができた」と投資家に理解された。ヘルスケア物件のバリュエーションの見方が難しいとの声はあったが、地銀にとっては投資対象としやすいので、すんなり札が入ってきた」と話している。

目論見書価格の10万円は、オフィス・商業施設型のアクティブ・プロパティーズ投資法人(3279)や日本プライムリアルティ投資法人(8955)などの利回りをベースに算定された。目論見書価格ベースの利回りは4.8%程度だったが、「4%台前半でも参加したいという機関投資家の意欲が確認できた」(JGC)ため、仮条件を10万3000～8000円に引き上げ、上限で条件決定した。

物件は基本的にヒューリックから取得する方針。競争激化による取得環境の厳しさは各リートの共通認識だが、ヒューリックがリート事業を「収益源の多様化」の施策に据えていることもあり、「スポンサーが最も強くコミットしているリート」(ヒューリックリートマネジメント)という。上場時のNOI利回りを今後も維持するのは容易ではないが、「利回りに固執して成長の速度が遅れないように、柔軟に対応したい」(同)と話している。スポンサーサポート契約に基づいてヒューリックに7万9500口を指定売りし、上場後のヒューリックの出資比率は12.5%となる。

みずほ系の不動産会社であるヒューリックは、2008年11月に東証1部に新規上場。2012年7月に昭栄との合併で上場を廃止したが、統合後の商号はヒューリックが承継された。合併によって業容を拡大し、不動産セクターで時価総額4位に成長している。今回の案件では、「ヒューリック株の買い増しが難しいために、リートのオフリングに参加した投資家もあった」(JGC)という。1月31日に公表した中長期経営計画で、経常利益300億円という10年目標を4年前倒して達成する見通しを明らかにした。昨年12月にリートへの物件譲渡を前提とした2014年12月期の業績見通しが報じられ、その後2013年12月期の業績予想と配当を上方修正した。市場からは「グループ挙げての意気込みと自信が伝わってきた」との声が聞かれた。

[キャピタルアイ・ニュース 池部 浩]

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。