

平成 26 年 10 月 14 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都中央区八丁堀二丁目 26 番 9 号
 ヒューリックリート投資法人
 代表者名 執行役員 時 田 榮 治
 (コード：3295)

資産運用会社名
 ヒューリックリートマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 時 田 榮 治
 問合せ先 取締役企画・管理部長 一 寸 木 和 朗
 (TEL. 03-6222-7250)

資産の取得及び貸借に関するお知らせ

ヒューリックリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるヒューリックリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記の資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び貸借につき、下記のとおり決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

区分	物件名称	所在地	取得予定日 (注1)	取得予定価格 (百万円) (注2)	取得先	
東京 コマー シャル・ プロパ ティ	オフィス	御茶ノ水ソラシティ	平成 26 年 11 月 7 日	22,854	ヒューリック株式会社 (注3)	
		東上野ビル	平成 26 年 10 月 16 日	2,670	- (注4)	
		小計	-	-	25,524	-
	商業 施設	新宿ゲイツビル	東京都新宿区	平成 26 年 10 月 16 日	5,550	特定目的会社ソニック・ インベストメンツ 6 (注3)
		横浜山下町ビル	神奈川県横浜市	平成 26 年 10 月 16 日	4,850	ヒューリック株式会社 (注3)
		小計	-	-	10,400	-
中計	-	-	35,924	-		
次 世 代 ア セ ッ ト	ネ ッ ト ワ ー ク セ ン タ ー	千葉ネットワークセンター	平成 26 年 12 月 16 日	7,060	合同会社NC2 ファンディング	
		札幌ネットワークセンター	平成 26 年 12 月 16 日	2,510	合同会社NC2 ファンディング	
		京阪奈ネットワークセンター	平成 26 年 10 月 16 日	1,250	ヒューリック株式会社 (注3)	
		小計	-	-	10,820	-
合計	-	-	46,774	-		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、日本、米国その他の地域における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込の勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には、英文目論見書は当該証券の発行人又は売出人より入手することができます。これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (注1) 「取得予定日」は、売買契約書に記載された取得予定日を記載しています。但し、「御茶ノ水ソラシティ」については、本日付の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にて公表しました新投資口発行に係る払込期日（以下「払込期日」といいます。）の変動に応じて、取得予定日が変更されることがあります。
- (注2) 「取得予定価格」は、各取得予定資産に係る売買契約書に記載された売買代金を百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。
- (注3) 上記取得先のうち、ヒューリック株式会社及び特定目的会社ソニック・インベストメンツ6は本資産運用会社の利害関係人等（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第123条に定義されます。）であり、また本資産運用会社の利害関係人取引規程上の利害関係者に該当します。
- (注4) 「東上野ビル」の取得先は国内の一般事業会社ですが、先方より開示についての承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。なお、当該物件の取得先は、本投資法人及び本資産運用会社の利害関係人等には該当しません。

- (1) 売買契約締結日 : 平成26年10月14日
- (2) 取得予定日 : 上記の表の「取得予定日」の項目をご参照ください。
- (3) 取得先 : 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 : 平成26年10月14日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金（注1）、借入金（注2）及び自己資金
- (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払
- (6) NOI（注3） : 2,101百万円（7物件合計）
- (注1) 詳細は、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。
- (注2) 詳細は、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。
- (注3) 「NOI」は、各取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益（Net Operating Income）の合計額を百万円未満を四捨五入して記載しています。

2. 取得及び貸借の理由

本投資法人の基本方針に基づき、取得予定資産を取得することにより、ポートフォリオの充実を図るものです。取得予定資産の取得により本投資法人のポートフォリオは28物件、取得（予定）価格の合計は1,482億円に拡大し、ポートフォリオにおける物件及びテナントの分散が進展するとともに、キャッシュ・フローの安定性が向上するものと考えています。

なお、本投資法人は本投資法人の定めるテナントの選定基準に基づき、マーケット動向を調査・把握し、個別物件における適正な賃貸条件等の検討を行うとともに、PM会社を最大限活用し、優良テナントの選定に努め、テナントとの賃貸借契約に際しては、本資産運用会社がその社内規定に従い信用度及び反社会的勢力との関係をチェックし、賃料水準、賃貸借契約形態、期間及び再契約の可能性を総合的に判断しています。本投資法人は取得予定資産の貸借先に関して、かかるテナントの選定基準に適合していると判断しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、日本、米国その他の地域における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込の勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には、英文目論見書は当該証券の発行法人又は売出人より入手することができます。これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

3. 取得予定資産の内容

以下の表は、本投資法人が取得を予定する各取得予定資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。かかる個別物件表をご参照頂くに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照ください。なお、時点の注記がないものについては、原則として、平成 26 年 8 月 31 日現在の状況を記載しています。

a. 「信託受益権の概要」について

「信託受託者」、「信託設定日」及び「信託期間満了日」は、各取得予定資産について本日現在又は本日現在予定している取得時点における信託受託者、信託設定日及び信託期間満了日を記載しています。

b. 「最寄駅」について

「最寄駅」における徒歩による所要時間については、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成 17 年公正取引委員会告示第 23 号）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成 17 年公正取引委員会承認第 107 号）に基づき、道路距離 80 メートルにつき 1 分間を要するものとして算出した数値を記載しています。

c. 「所在地（住居表示）」について

所在地（住居表示）は、各不動産の住居表示を記載しています。また「住居表示」未実施の場合は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。

d. 「土地」について

- ・「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・「建蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号、その後の改正を含みます。）、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、取得予定資産によっては、「建蔽率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。
- ・「用途地域」は、都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。また、区分所有又は準共有等にかかわらず、建物全体の敷地面積を記載しています。
- ・「所有形態」は、各取得予定資産に関して不動産信託の信託受託者が保有し又は保有する予定の権利の種類を記載しています。

e. 「建物」について

- ・「竣工年月」は、登記簿上の新築年月を記載しています。
- ・「構造」及び「階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- ・「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。また、区分所有又は準共有等にかかわらず、建物全体の延床面積を記載しています。
- ・「駐車場台数」は、本日現在において各取得予定資産につき敷地内に確保されている駐車場（建物内の駐車場を含みます。）の台数を記載しています。なお、各取得予定資産の共有持分、準共有持分又は区分所有権を取得する場合にも、当該取得予定資産全体に係る駐車場台数を記載しています。
- ・「所有形態」は、各取得予定資産に関して不動産信託の信託受託者が保有し又は保有する予

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、日本、米国その他の地域における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込の勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には、英文目論見書は当該証券の発行法人又は売出人より入手することができます。これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

定の権利の種類を記載しています。

f. 「PM 会社」について

「PM 会社」は、各取得予定資産について本日現在において有効なプロパティ・マネジメント契約を締結している会社又は今後プロパティ・マネジメント契約を締結する予定の会社を記載しています。

g. 「マスターリース会社」について

「マスターリース会社」は、各取得予定資産について本日現在において有効なマスターリース契約を締結している会社又は今後マスターリース契約を締結する予定の会社を記載しています。

h. 「PML 値」について

「PML 値」は、地震による予想最大損失率をいい、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が作成した平成 26 年 10 月付の「地震 PML 評価報告書」に基づき記載しています。本投資法人は、運用資産を取得する際のデューディリジェンスの一環として、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、構造図面・構造計算書をもとに、独自の構造評価方法で建物の耐震性能を評価し、構造計算書の内容と比較検討を行い、対象建物の最終的な耐震性能として評価しています。その評価をもとに建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物の PML 値を算定しています。

i. 「賃貸借の概要」について

「賃貸借の概要」は、各取得予定資産の現所有者又は現信託受益者等から提供を受けた数値及び情報をもとに、当該取得予定資産について、特に記載のない限り、平成 26 年 8 月 31 日現在において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。

- ・「総賃貸可能面積」は、平成 26 年 8 月 31 日現在における各取得予定資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

- ・「稼働率」は、平成 26 年 8 月 31 日現在における各取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

- ・「代表的テナント」は、各取得予定資産の総賃貸面積中、賃貸面積の最も大きいテナントを記載しています。なお、当該取得予定資産につき締結されるマスターリース契約においてエンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの物件についてはそのマスターリース会社を記載しています。

- ・「テナント数」は、平成 26 年 8 月 31 日現在における各取得予定資産に係る各賃貸借契約に基づき、取得予定資産毎のテナント数を記載しています。但し、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントの総数を記載し、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの物件についてはかかるマスターリースのみをテナントとしてテナント数を記載し、当該物件について、マスターリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約に基づくテナント数をもって集計したテナント数を括弧書きにて記載しています。

- ・「総賃料収入（年換算）」は、平成 26 年 8 月 31 日現在における各取得予定資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限ります。また同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。）を 12 倍することにより年換算して算出した金額

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、日本、米国その他の地域における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込の勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には、英文目論見書は当該証券の発行法人又は売出人より入手することができます。これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(複数の賃貸借契約が契約されている取得予定資産についてはその合計額であり、消費税等は含みません。)につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの物件についてはかかるマスターリース契約上の月間賃料をそれぞれ 12 倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。なお、エンドテナント又は関係者等より開示の承諾を得られていない場合、「総賃料収入(年換算)」欄の記載を省略しています。

・「敷金・保証金」は、平成 26 年 8 月 31 日現在における各取得予定資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限ります。)に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

なお、エンドテナント又は関係者等より開示の承諾を得られていない場合、「敷金・保証金」欄の記載を省略しています。

また、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除又は解約申入れがなされていても、平成 26 年 8 月 31 日現在において契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「稼働率」「テナント数」「総賃料収入(年換算)」「敷金・保証金」等を記載しています。

j. 「特記事項」について

「特記事項」の記載については、原則として、平成 26 年 8 月 31 日現在の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

なお、取得予定資産のうち「御茶ノ水ソラシティ」については、本投資法人が、準共有持分を売却する場合、スポンサーを含む他の準共有者へ予め準共有持分の譲渡を希望する旨を通知すること、他の準共有者がかかる通知を受領してから 30 日以内に当該受益権の買取に関する合意が成立しなかった場合には第三者への譲渡が可能なこと等を内容とする準共有者間協定書上の売主(現受益権準共有者)の地位を承継します。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、日本、米国その他の地域における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込の勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には、英文目論見書は当該証券の発行法人又は売出人より入手することができます。これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

御茶ノ水ソラシティ

物 件 名 称	御茶ノ水ソラシティ	
区 分	東京コマーシャル・プロパティ (オフィス)	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
取 得 予 定 価 格	22,854 百万円	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	平成 20 年 7 月 31 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 36 年 3 月 31 日	
最 寄 駅	東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅 直結	
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都千代田区神田駿河台四丁目 6 番地	
取 得 予 定 日	平成 26 年 11 月 7 日 (注 1)	
土 地	地 番	東京都千代田区神田駿河台四丁目 6 番 1 他
	建 蔽 率	100% (注 2)
	容 積 率	970% (注 3)
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	9,681.02 m ²
	所 有 形 態	所有権 (準共有持分 13%)
建 物	竣 工 年 月	平成 25 年 2 月
	構 造	鉄骨造
	階 数	地上 23 階地下 2 階
	用 途	事務所・店舗・駐車場
	延 床 面 積	98,897.25 m ² (注 4)
	駐 車 場 台 数	248 台
	所 有 形 態	所有権 (準共有持分 13%)
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M 会 社	大成建設株式会社、安田不動産株式会社及び大成有楽不動産株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	大成建設株式会社	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	23,010 百万円 (注 5) (平成 26 年 8 月 31 日)	
不 動 産 鑑 定 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L 値	1.56%	
賃 借 の 概 要		
総 賃 貸 可 能 面 積	8,341.21 m ² (注 5)	
稼 働 率	91.4%	
代 表 的 テ ナ ン ト	日本製紙株式会社	
テ ナ ン ト 数	26 (注 6)	
総 賃 料 収 入 (年 換 算)	-	
敷 金 ・ 保 証 金	-	
特 記 事 項	本物件の敷地の一部には、東京地下鉄株式会社を地上権者とし、地下鉄道敷設を目的とする地上権が設定されています。	

- (注1) 取得予定日は、払込期日の変動に応じて変更されることがあります。
- (注2) 本物件の土地の指定建蔽率は、本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100%となります。
- (注3) 本物件の土地の指定容積率は、本来南西側道路から30m以内、北東側道路から20m以内は600%、南西側道路から30m超、北東側道路から20m超は500%ですが、本物件は都市再生特別地区の指定を受けているため、容積率は970%へ緩和されています。
- (注4) 延床面積に附属建物41.44m²は含まれていません。
- (注5) 「鑑定評価額」及び「総賃貸可能面積」については、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合(13%)に相当する数値を記載しています。
- (注6) テナント数については、建物全体のテナント数を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、日本、米国その他の地域における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込の勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には、英文目論見書は当該証券の発行法人又は売出人より入手することができます。これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

東上野ビル

物 件 名 称	東上野ビル	
区 分	東京コマーシャル・プロパティ（オフィス）	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
取 得 予 定 価 格	2,670 百万円	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	平成 26 年 9 月 5 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 36 年 10 月 31 日	
最 寄 駅	都営地下鉄大江戸線・つくばエクスプレス線「新御徒町」駅 徒歩 2 分	
所 在 地（住居表示）	東京都台東区東上野一丁目 7 番 15 号	
取 得 予 定 日	平成 26 年 10 月 16 日	
土 地	地 番	東京都台東区東上野一丁目 15 番 1 他
	建 蔽 率	100%（注 1）
	容 積 率	600%・500%（注 2）
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	689.23 m ²
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	昭和 63 年 7 月
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	階 数	地上 8 階
	用 途	店舗・事務所・駐車場
	延 床 面 積	3,914.50 m ²
	駐 車 場 台 数	32 台
	所 有 形 態	所有権
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M 会 社	ヒューリック株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	ヒューリック株式会社	
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）	2,740 百万円 （平成 26 年 8 月 31 日）	
不 動 産 鑑 定 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L 値	6.26%	
賃 借 の 概 要		
総 賃 貸 可 能 面 積	3,262.08 m ²	
稼 働 率	82.1%	
代 表 的 テ ナ ン ト	株式会社東京都民銀行	
テ ナ ン ト 数	9	
総 賃 料 収 入（年換算）	154 百万円	
敷 金 ・ 保 証 金	125 百万円	
特 記 事 項	該当ありません。	

（注1） 本物件の土地の指定建蔽率は、本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100%となります。

（注2） 南側道路から30mまでは600%、それを超える部分は500%です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、日本、米国その他の地域における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込の勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には、英文目論見書は当該証券の発行人又は売出人より入手することができます。これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

新宿ゲイツビル

物 件 名 称	新宿ゲイツビル	
区 分	東京コマーシャル・プロパティ（商業施設）	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
取 得 予 定 価 格	5,550 百万円	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	平成 22 年 7 月 30 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 36 年 10 月 31 日	
最 寄 駅	東京メトロ丸ノ内線・副都心線「新宿三丁目」駅 徒歩 1 分	
所 在 地（住居表示）	東京都新宿区新宿三丁目 17 番 2 号	
取 得 予 定 日	平成 26 年 10 月 16 日	
土 地	地 番	東京都新宿区新宿三丁目 17 番 4 他
	建 蔽 率	100%（注）
	容 積 率	800%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	250.78 m ²
	所 有 形 態	借地権
建 物	竣 工 年 月	昭和 58 年 6 月
	構 造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造
	階 数	地上 7 階地下 1 階
	用 途	店舗・事務所
	延 床 面 積	1,493.90 m ²
	駐 車 場 台 数	-
所 有 形 態	所有権	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M 会 社	ヒューリック株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	ヒューリック株式会社	
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）	5,600 百万円 （平成 26 年 8 月 31 日）	
不 動 産 鑑 定 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L 値	7.47%	
賃 借 の 概 要		
総 賃 貸 可 能 面 積	1,351.15 m ²	
稼 働 率	100.0%	
代 表 的 テ ナ ン ト	株式会社エイチ・アイ・エス	
テ ナ ン ト 数	5	
総 賃 料 収 入（年換算）	291 百万円	
敷 金 ・ 保 証 金	175 百万円	
特 記 事 項	該当ありません。	

（注） 本物件の土地の指定建蔽率は、本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100%となります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、日本、米国その他の地域における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込の勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には、英文目論見書は当該証券の発行人又は売出人より入手することができます。これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

横浜山下町ビル

物 件 名 称	横浜山下町ビル	
区 分	東京コマーシャル・プロパティ（商業施設）	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
取 得 予 定 価 格	4,850 百万円	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	平成 25 年 9 月 25 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 36 年 10 月 31 日	
最 寄 駅	横浜高速鉄道みなとみらい線「元町中華街」駅 徒歩 1 分	
所 在 地（住居表示）	神奈川県横浜市中区山下町 36 番地 1	
取 得 予 定 日	平成 26 年 10 月 16 日	
土 地	地 番	神奈川県横浜市中区山下町 36 番 1 他
	建 蔽 率	100%（注）
	容 積 率	600%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	1,350.57 m ²
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成 5 年 7 月
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	階 数	地上 7 階地下 2 階
	用 途	店舗
	延 床 面 積	8,583.54 m ²
	駐 車 場 台 数	48 台
	所 有 形 態	所有権
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M 会 社	ヒューリック株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	ヒューリック株式会社	
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）	4,860 百万円 （平成 26 年 8 月 31 日）	
不 動 産 鑑 定 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L 値	9.42%	
賃 借 の 概 要	総 賃 貸 可 能 面 積	8,958.70 m ²
	稼 働 率	100.0%
	代 表 的 テ ナ ン ト	株式会社バーニーズジャパン
	テ ナ ン ト 数	1
	総 賃 料 収 入（年換算）	-
	敷 金 ・ 保 証 金	-
特 記 事 項	該当ありません。	

（注） 本物件の土地の指定建蔽率は、本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100%となります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、日本、米国その他の地域における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込の勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には、英文目論見書は当該証券の発行人又は売出人より入手することができます。これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

千葉ネットワークセンター

物 件 名 称	千葉ネットワークセンター	
区 分	次世代アセット（ネットワークセンター）	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
取 得 予 定 価 格	7,060 百万円	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	平成 20 年 3 月 27 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 36 年 10 月 31 日	
所 在 地（住居表示）	千葉県印西市武西学園台一丁目 1 番 1 号	
取 得 予 定 日	平成 26 年 12 月 16 日	
土 地	地 番	千葉県印西市武西学園台一丁目 1 番 1 他
	建 蔽 率	70%（注 1）
	容 積 率	200%
	用 途 地 域	第二種住居地域
	敷 地 面 積	12,441.19 m ²
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成 7 年 6 月
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	階 数	地上 8 階地下 2 階
	用 途	通信局舎
	延 床 面 積	23,338.00 m ² （注 2）
	駐 車 場 台 数	80 台
所 有 形 態	所有権	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M 会 社	ヒューリック株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	-	
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）	7,090 百万円 （平成 26 年 8 月 31 日）	
不 動 産 鑑 定 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L 値	5.50%	
賃 借 の 概 要	総 賃 貸 可 能 面 積	23,338.00 m ²
	稼 働 率	100.0%
	代 表 的 テ ナ ン ト	ソフトバンクテレコム株式会社
	テ ナ ン ト 数	1
	総 賃 料 収 入（年換算）	447 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	224 百万円
特 記 事 項	該当ありません。	

（注1） 本物件の土地の指定建蔽率は、本来60%ですが、当該土地の角地加算により、適用される建蔽率は70%となります。

（注2） 延床面積に附属建物336.34m²は含まれていません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、日本、米国その他の地域における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込の勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には、英文目論見書は当該証券の発行法人又は売出人より入手することができます。これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

札幌ネットワークセンター

物 件 名 称	札幌ネットワークセンター	
区 分	次世代アセット（ネットワークセンター）	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
取 得 予 定 価 格	2,510百万円	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	平成20年5月22日	
信 託 期 間 満 了 日	平成36年10月31日	
所 在 地（住居表示）	北海道札幌市北区北九条西二丁目4番1	
取 得 予 定 日	平成26年12月16日	
土 地	地 番	北海道札幌市北区北九条西二丁目4番1
	建 蔽 率	90%（注1）
	容 積 率	400%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	3,136.45 m ²
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成14年1月
	構 造	鉄骨造
	階 数	地上5階
	用 途	事務所・通信機器室
	延 床 面 積	9,793.57 m ² （注2）
	駐 車 場 台 数	35台
	所 有 形 態	所有権
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M 会 社	ヒューリック株式会社	
マ ス ター リー ス 会 社	-	
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）	2,530百万円 （平成26年8月31日）	
不 動 産 鑑 定 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L 値	0.53%	
賃 借 の 概 要	総 賃 貸 可 能 面 積	9,793.57 m ²
	稼 働 率	100.0%
	代 表 的 テ ナ ン ト	ソフトバンクテレコム株式会社
	テ ナ ン ト 数	1
	総 賃 料 収 入（年換算）	167百万円
	敷 金・保 証 金	84百万円
特 記 事 項	該当ありません。	

（注1） 本物件の土地の指定建蔽率は、本来80%ですが、当該土地の角地加算により、適用される建蔽率は90%となります。

（注2） 延床面積に附属建物38.54m²は含まれていません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、日本、米国その他の地域における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込の勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には、英文目論見書は当該証券の発行法人又は売出人より入手することができます。これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

京阪奈ネットワークセンター

物 件 名 称	京阪奈ネットワークセンター	
区 分	次世代アセット（ネットワークセンター）	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
取 得 予 定 価 格	1,250 百万円	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	平成 19 年 11 月 6 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 36 年 10 月 31 日	
所 在 地（住居表示）	京都府木津川市木津雲村 113 番地 1	
取 得 予 定 日	平成 26 年 10 月 16 日	
土 地	地 番	京都府木津川市木津雲村 113 番 1 他
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	用 途 地 域	準工業地域
	敷 地 面 積	7,691.62 m ²
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成 13 年 6 月
	構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨造
	階 数	地上 3 階
	用 途	事務室・機械室・車庫
	延 床 面 積	9,273.44 m ²
	駐 車 場 台 数	6 台
	所 有 形 態	所有権
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M 会 社	ヒューリック株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	-	
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）	1,260 百万円 （平成 26 年 8 月 31 日）	
不 動 産 鑑 定 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
P M L 値	7.18%	
賃 借 の 概 要	総 賃 貸 可 能 面 積	9,273.44 m ²
	稼 働 率	100.0%
	代 表 的 テ ナ ン ト	ソフトバンクテレコム株式会社
	テ ナ ン ト 数	1
	総 賃 料 収 入（年換算）	94 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	47 百万円
特 記 事 項	該当ありません。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、日本、米国その他の地域における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込の勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には、英文目論見書は当該証券の発行法人又は売出人より入手することができます。これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

4. 取得先の概要

御茶ノ水ソラシティ、横浜山下町ビル、京阪奈ネットワークセンター

名 称	ヒューリック株式会社
所 在 地	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 西浦 三郎
事業内容	不動産の所有・賃貸・売買ならびに仲介業務
資本金	22,279百万円（平成26年6月末現在）
設立年月日	昭和32年3月26日
純資産	169,914百万円（平成25年12月末現在）
総資産	700,720百万円（平成25年12月末現在）
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、平成26年8月31日現在において、本投資法人の発行済投資口数の12.5%の投資口を保有しています。また、当該会社は、本資産運用会社の親会社（出資割合100%）であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	本日現在において、本資産運用会社の一部の従業員の出向元企業に該当します。
取引関係	当該会社は、本投資法人との間で、各取得資産に関し、各取得資産に係る信託受託者をして、マスターリース契約兼プロパティ・マネジメント契約を締結しています。また、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約及び商標使用許諾契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、上記のとおり、当該会社は投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等に該当します。

東上野ビル

国内の一般事業会社ですが、先方より開示についての承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。

なお、本日現在、本投資法人・本資産運用会社と当該取得先の間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該取得先は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

新宿ゲイツビル

名 称	特定目的会社ソニック・インベストメント6
所 在 地	東京都港区虎ノ門三丁目22番10-201号
代表者の役職・氏名	取締役 井出 清彦
事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯する業務
資本金	350百万円（平成26年9月末現在）
設立年月日	平成22年3月26日
純資産	3,262百万円（平成26年6月30日現在）（注）
総資産	4,770百万円（平成26年6月30日現在）（注）
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。 なお、本資産運用会社の親会社（出資割合100%）であるヒューリック株式会社が当該会社へ優先出資を行っています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、日本、米国その他の地域における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込の勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には、英文目論見書は当該証券の発行法人又は売出人より入手することができます。これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しませんが、当該会社は投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等に該当します。

(注)「純資産」及び「総資産」については百万円未満を四捨五入して記載しています。

千葉ネットワークセンター、札幌ネットワークセンター

名 称	合同会社NC2 ファンディング
所 在 地	東京都中央区日本橋本町一丁目 9 番 13 号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表社員 一般社団法人NC2 ファンディング 職務執行者 齋藤 榮二
事 業 内 容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3. 前各号に掲げる事業に附帯又は関連する一切の事業
資 本 金	10 万円 (平成 26 年 9 月 末 現 在)
設 立 年 月 日	平成 21 年 11 月 1 日
純 資 産	— (注)
総 資 産	— (注)

投資法人・資産運用会社と当該会社の関係

資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。 なお、本資産運用会社の親会社 (出資割合 100%) であるヒューリック株式会社が当該会社へ一部匿名組合出資を行っています。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の親会社 (出資割合 100%) であるヒューリック株式会社が一部匿名組合出資を行っている特別目的会社です。

(注) 取得先の承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。

5. 利害関係人等との取引

- (1) 御茶ノ水ソラシティ、横浜山下町ビル及び京阪奈ネットワークセンターの取得先は、いずれも本資産運用会社の親会社であるヒューリック株式会社であり、また、新宿ゲイツビルの取得先は本資産運用会社の親会社であるヒューリック株式会社の特定子会社である特定目的会社ソニック・インベストメンツ6です。これらの取得先は、投信法及び投信法施行令に規定する利害関係人等に該当し、かつ本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」(以下「利害関係者取引規程」といいます。)上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、ヒューリック株式会社及び特定目的会社ソニック・インベストメンツ6との間で各取得予定資産の取得の取引を行うに当たり、利害関係者取引規程に定める意思決定手続を経ています。
- (2) 東上野ビル及び新宿ゲイツビルにつき、各取得予定資産に係る信託受託者をして、ヒュー

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、日本、米国その他の地域における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込の勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には、英文目論見書は当該証券の発行法人又は売出人より入手することができます。これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

リック株式会社との間で、マスターリース兼プロパティ・マネジメント契約を締結すること、千葉ネットワークセンター、札幌ネットワークセンター及び京阪奈ネットワークセンターにつき、各取得予定資産に係る信託受託者をして、ヒューリック株式会社との間で、プロパティ・マネジメント契約を締結することに当たり、本資産運用会社は利害関係者取引規程に定める意思決定手続を経ています。

- (3) 下記「7. 媒介の概要」に記載の千葉ネットワークセンター及び札幌ネットワークセンターの媒介者であるヒューリックビルド株式会社は利害関係者取引規程上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は利害関係者取引規程に定める意思決定手続を経ています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、日本、米国その他の地域における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込の勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には、英文目論見書は当該証券の発行法人又は売出人より入手することができます。これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

6. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下の表においては、①会社名・氏名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しております。

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
御茶ノ水ソラシティ (東京都千代田区神田駿河台四丁目6番)	①ヒューリック株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③取得の経緯・理由等 (1)本物件は、ヒューリック株式会社を含むその他の出資者が特定目的会社に出資して共同開発し、出資割合相当の信託受益権準共有持分(注)を取得しました (2)ヒューリック株式会社は、取得した信託受益権の一部を本投資法人に売却することで利益を享受します	①駿河台開発特定目的会社 ②本資産運用会社の親会社であるヒューリック株式会社の持分法適用会社 ③ (土地)投資運用目的で取得 (建物)開発	(土地)特別な利害関係にある者以外 (建物)なし
	開発原価相当額	1年を超えて所有しているため省略	-
	平成26年7月	-	-
新宿ゲイツビル (東京都新宿区新宿三丁目17番2号)	①特定目的会社ソニック・インベストメンツ6 ②本資産運用会社の親会社であるヒューリック株式会社の特定子会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	-
	1年を超えて所有しているため省略	-	-
	平成22年7月	-	-
横浜山下町ビル (神奈川県横浜市中区山下町36番1)	①ヒューリック株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	-
	4,750百万円	-	-
	平成26年9月	-	-
京阪奈ネットワークセンター (京都府木津川市木津雲村113番1)	①ヒューリック株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	-
	1,038百万円	-	-
	平成26年1月	-	-

(注) ヒューリック株式会社による信託受益権の取得額は、開発原価相当額です。

7. 媒介の概要

取得予定資産のうち千葉ネットワークセンター及び札幌ネットワークセンターについての媒介の概要は以下のとおりです。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、日本、米国その他の地域における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込の勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には、英文目論見書は当該証券の発行法人又は売出人より入手することができます。これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(1) 媒介者の概要

① 会社名	ヒューリックビルド株式会社
② 所在地	東京都中央区日本橋兜町6番7号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役 千葉雅彦
④ 事業内容	1. 駐車場の経営、管理及び運営 2. 広告及び宣伝の請負並びに広告宣伝業務代行 3. 不動産の所有、売買、賃貸借、管理 4. 不動産売買、賃貸借の仲介及びコンサルティング業務 5. 第二種金融商品取引業 6. 建築の工事請負、企画、設計、監理、測量及びコンサルティング業務 7. 土木の工事請負
⑤ 資本金	9,000万円
⑥ 設立年月日	平成13年4月2日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。なお、当該会社は、ヒューリック株式会社の100%子会社であり、利害関係人等に該当します。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人と当該会社との間では、平成26年8月期において本投資法人の保有資産の修繕工事の取引があります。本資産運用会社と当該会社との間では、本投資法人及び本資産運用会社が入居する事務所の修繕工事及び什器備品等の取引があります。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しませんが、上記のとおり、当該会社は利害関係人等に該当します。

(2) 媒介手数料の金額

287百万円（消費税及び地方消費税を除きます。）

8. 取得の日程

物件名称	取得決定日	売買契約締結日	代金支払日	取得予定日
御茶ノ水ソラシティ (注)	平成26年 10月14日	平成26年 10月14日	平成26年11月7日	平成26年11月7日
東上野ビル			平成26年10月16日	平成26年10月16日
新宿ゲイツビル			平成26年10月16日	平成26年10月16日
横浜山下町ビル			平成26年10月16日	平成26年10月16日
千葉ネットワークセンター			平成26年12月16日	平成26年12月16日
札幌ネットワークセンター			平成26年12月16日	平成26年12月16日

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、日本、米国その他の地域における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込の勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には、英文目論見書は当該証券の発行人又は売出人より入手することができます。これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

京阪奈ネットワークセンター		平成 26 年 10 月 16 日	平成 26 年 10 月 16 日
---------------	--	-------------------	-------------------

(注)「御茶ノ水ソラシティ」の代金支払日及び取得予定日は、払込期日の変動に応じて、変更されることがあります。

9. フォワード・コミットメント等に関する事項

(1) フォワード・コミットメント等（注）に該当する取得予定資産

物件名称	売買契約締結日	取得予定日
千葉ネットワークセンター	平成 26 年 10 月 14 日	平成 26 年 12 月 16 日
札幌ネットワークセンター		

(注)「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結日から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約をいいます。

(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

千葉ネットワークセンター及び札幌ネットワークセンターについての信託受益権売買契約（以下「本契約」といいます。）においては、本投資法人又は売主に本契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本契約を解除し、違約金として契約解除された当該受益権の売買代金の 20%相当額を請求することができるものとされています。

ただし、本契約に基づく取得予定資産の売買には、本投資法人が取得予定資産の取得に必要な資金調達を完了していることを前提条件とする特約が付されています。そのため、本投資法人が取得資金を調達することができない場合、本契約は解除できるものとされており、本投資法人に帰責事由がある場合を除き、本投資法人は本契約の失効又は解除について売主に対し違約金支払いの義務を負いません。

10. 今後の見通し

本取得予定資産の取得による平成 27 年 2 月期（平成 26 年 9 月 1 日～平成 27 年 2 月 28 日）及び平成 27 年 8 月期（平成 27 年 3 月 1 日～平成 27 年 8 月 31 日）の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「平成 27 年 2 月期の運用状況の予想の修正及び平成 27 年 8 月期の運用状況の予想について」をご参照ください。

以 上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*本投資法人のホームページアドレス：<http://www.hulic-reit.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、日本、米国その他の地域における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込の勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には、英文目論見書は当該証券の発行法人又は売出人より入手することができます。これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<添付資料>

- 参考資料1 不動産鑑定評価書の概要
参考資料2 建物状況評価報告書の概要
参考資料3 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、日本、米国その他の地域における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込の勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には、英文目論見書は当該証券の発行法人又は売出人より入手することができます。これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

< 添付資料 >

参考資料1 不動産鑑定評価書の概要

区分	物件名称	鑑定機関	鑑定評価額 (百万円) (注1)	積算 価格 (百万円)	収益価格 (百万円)						NOI 利回り (%) (注3)		
					直接 還元法 による 価格	還元 利回り (%)	DCF 法 による 価格	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	NOI (注2)			
東京 コーポ リアル・ プロパ ティ	オフィス	御茶ノ水ソラシ ティ(注4)	一般財団法人日 本不動産研究所	23,010	18,720	23,270	3.9	22,750	3.6	4.0	894	3.9	
		東上野ビル	一般財団法人日 本不動産研究所	2,740	2,300	2,780	4.6	2,700	4.4	4.8	133	5.0	
		小計	-	25,750	21,020	26,050	-	25,450	-	-	1,027	4.0	
	商業 施設	新宿ゲイツビル	一般財団法人日 本不動産研究所	5,600	5,160	5,710	4.0	5,480	3.6	4.2	227	4.1	
		横浜山下町ビル	一般財団法人日 本不動産研究所	4,860	3,220	4,910	5.2	4,810	5.0	5.4	257	5.3	
		小計	-	10,460	8,380	10,620	-	10,290	-	-	484	4.7	
	中計	-	36,210	29,400	36,670	-	35,740	-	-	1,511	4.2		
	次 世代 アセ ット	ネ ット ワー クセ ンタ ー	千葉ネットワー クセンター	一般財団法人日 本不動産研究所	7,090	4,800	7,130	5.3	7,040	5.1	5.5	379	5.4
			札幌ネットワー クセンター	一般財団法人日 本不動産研究所	2,530	2,300	2,540	5.4	2,520	5.2	5.6	139	5.5
			京阪奈ネットワ ークセンター	一般財団法人日 本不動産研究所	1,260	1,220	1,260	5.7	1,250	5.5	5.9	72	5.8
小計			-	10,880	8,320	10,930	-	10,810	-	-	590	5.5	
合計	-	47,090	37,720	47,600	-	46,550	-	-	2,101	4.5			

(注1) 価格時点は平成26年8月31日です。

(注2) 「NOI」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益 (Net Operating Income) を百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、NOIは減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本金の支出を控除したNCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。

(注3) 「NOI利回り」はNOIを取得予定価格で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。本資産運用会社において算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

(注4) 「御茶ノ水ソラシティ」は、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合 (13%) に相当する数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、日本、米国その他の地域における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込の勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には、英文目論見書は当該証券の発行人又は売出人より入手することができます。これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料 2 建物状況評価報告書の概要

物件名称	調査業者	調査書日付	緊急・短期修繕費 (百万円) (注1)	長期修繕費 (百万円) (注2)
御茶ノ水ソラシティ(注3)	株式会社ERIソリューション	平成26年9月	0	6
東上野ビル	株式会社ERIソリューション	平成26年8月	0	12
新宿ゲイツビル	株式会社ERIソリューション	平成26年9月	0	2
横浜山下町ビル	株式会社東京建築検査機構	平成26年9月	0	10
千葉ネットワークセンター	株式会社東京建築検査機構	平成26年9月	0	8
札幌ネットワークセンター	株式会社東京建築検査機構	平成26年9月	0	4
京阪奈ネットワークセンター	日本管財株式会社	平成26年9月	0	2

(注1) 「緊急・短期修繕費」は、緊急及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を記載しています。

(注2) 「長期修繕費」は今後12年間に予測される修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用の年平均額に換算した金額を百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注3) 「御茶ノ水ソラシティ」の緊急・短期修繕費及び長期修繕費は、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合(13%)に相当する金額を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、日本、米国その他の地域における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込の勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には、英文目論見書は当該証券の発行法人又は売出人より入手することができます。これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料 3 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

区分	物件名称	所在地	取得（予定） 価格 （百万円） （注1）	投資 比率（%） （注2）	取得（予定）日 （注3）	
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	東京都港区	20,100 (注4)	13.6	平成26年2月7日
	ヒューリック九段ビル（底地）	東京都千代田区	11,100	7.5	平成26年2月7日	
	虎ノ門ファーストガーデン	東京都港区	8,623 (注4)	5.8	平成26年2月7日	
	ラピロス六本木	東京都港区	5,160 (注4)	3.5	平成26年2月7日	
	ヒューリック高田馬場ビル	東京都豊島区	3,900	2.6	平成26年2月7日	
	ヒューリック神田ビル	東京都千代田区	3,780	2.6	平成26年2月7日	
	ヒューリック神田橋ビル	東京都千代田区	2,500	1.7	平成26年2月7日	
	ヒューリック蛸殻町ビル	東京都中央区	2,210	1.5	平成26年2月7日	
	御茶ノ水ソラシティ	東京都千代田区	22,854 (注4)	15.4	平成26年11月7日 (注5)	
	東上野ビル	東京都台東区	2,670	1.8	平成26年10月16日	
	小計	-	82,897	55.9	-	
商業 施設	大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	9,456	6.4	平成26年2月7日	
	大井町再開発ビル1号棟	東京都品川区	6,166 (注4)	4.2	平成26年2月7日	
	ダイニングスクエア秋葉原ビル	東京都千代田区	3,200	2.2	平成26年2月7日	
	ヒューリック神宮前ビル	東京都渋谷区	2,660	1.8	平成26年2月7日	
	新宿ゲイツビル	東京都新宿区	5,550	3.7	平成26年10月16日	
	横浜山下町ビル	神奈川県横浜市	4,850	3.3	平成26年10月16日	
	小計	-	31,882	21.5	-	
中計	-	114,779	77.5	-		
次世代 アセット	有料 老人 ホーム	アリア松原	東京都世田谷区	3,244	2.2	平成26年2月7日
		トラストガーデン用賀の杜	東京都世田谷区	5,390	3.6	平成26年2月7日
		トラストガーデン桜新町	東京都世田谷区	2,850	1.9	平成26年2月7日
		トラストガーデン杉並宮前	東京都杉並区	2,760	1.9	平成26年2月7日
	小計	-	14,244	9.6	-	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、日本、米国その他の地域における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込の勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には、英文目論見書は当該証券の発行法人又は売出人より入手することができます。これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

次世代アセット	ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	東京都豊島区	4,570	3.1	平成26年2月7日
		田端ネットワークセンター	東京都北区	1,355	0.9	平成26年2月7日
		広島ネットワークセンター	広島県広島市	1,080	0.7	平成26年2月7日
		熱田ネットワークセンター	愛知県名古屋市	1,015	0.7	平成26年2月7日
		長野ネットワークセンター	長野県長野市	305	0.2	平成26年2月7日
		千葉ネットワークセンター	千葉県印西市	7,060	4.8	平成26年12月16日
		札幌ネットワークセンター	北海道札幌市	2,510	1.7	平成26年12月16日
		京阪奈ネットワークセンター	京都府木津川市	1,250	0.8	平成26年10月16日
		小計	-	19,145	12.9	-
	中計	-	33,389	22.5	-	
合計	-	148,168	100.0	-		

- (注1) 「取得（予定）価格」は、各保有資産及び取得予定資産に係る売買契約書に記載された売買代金を百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれません。
- (注2) 「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する各保有資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「取得（予定）日」は、売買契約書に記載された取得日を記載しています。
- (注4) 「ヒューリック神谷町ビル」、「虎ノ門ファーストガーデン」、「ラビロス六本木」、「大井町再開発ビル1号棟」及び「御茶ノ水ソラシティ」の取得（予定）価格については、当該資産における本投資法人の区分所有部分又は準共有持分割合に係る金額を記載しています。
- (注5) 「御茶ノ水ソラシティ」の取得予定日は、払込期日の変動に応じて、変更されることがあります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、日本、米国その他の地域における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込の勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には、英文目論見書は当該証券の発行法人又は売出人より入手することができます。これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。