

2019年12月18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 常務取締役 CFO 一 寸 木 和 朗
 企画管理本部長 (TEL. 03-6222-7250)

資産の取得に関するお知らせ

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、下記のとおり資産（以下、個別に又は総称して「本物件」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）を決定いたしましたので、お知らせいたします。

なお、本物件の取得先は、本資産運用会社の利害関係人等（以下で定義します。）であり、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当するため、本取得に際しては、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。）並びに本資産運用会社の社内規程（利害関係者取引規程を含みます。）の定めに従い、必要な手続を経ています。

記

1. 取得の概要

(1) 区分	(2) 物件名称	(3) 所在地	(4) 取得予定資産	(5) 取得予定価格 (百万円) (注1)	(6) 取得先	(7) 媒介の有無
東京コマーシャル・プロパティ						
オフィス	ヒューリック浅草橋ビル	東京都台東区	不動産信託受益権 (注2)	4,750	ヒューリック株式会社(注3)	無
オフィス	ヒューリック恵比寿ビル	東京都渋谷区	不動産信託受益権	1,275	ヒューリック株式会社(注3)	無
合計		—	—	6,025	—	—

- (8) 取得決定日 : 2019年12月18日
 (9) 売買契約締結日 : 2019年12月18日
 (10) 取得予定日(注4) : 2019年12月20日
 (11) 代金支払日(注4) : 2019年12月20日
 (12) 取得資金 : 借入金(注5)及び自己資金
 (13) 決済方法 : 引渡時一括

(注1) 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2) 一棟の建物及び事業用定期転借地権設定契約に基づく借地権を信託財産とする信託受益権の準共有持分 50.0%です。
- (注3) ヒューリック株式会社は、本資産運用会社の利害関係人等（投信法第 201 条並びに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。）第 123 条に定義される利害関係人等をいい、以下「利害関係人等」といいます。）であり、また本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。
- (注4) 売買契約書に記載された取得予定日及び代金支払日を記載しています。
- (注5) 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。

2. 取得の理由

本投資法人の基本方針に基づき、本物件を取得することにより、ポートフォリオの充実を図ります。また、本資産運用会社は、各物件について以下の点を評価しています。

・ヒューリック浅草橋ビル

① 立地特性

本物件は、JR総武線「浅草橋」駅より徒歩1分の商業店舗が多数集積するエリアの一角に位置します。最寄駅のほか、都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅より徒歩2分、JR総武本線「馬喰町」駅より徒歩6分と複数路線が利用可能であり、JR線利用で「浅草橋」駅から「東京」駅まで約7分でアクセス可能である等、鉄道利用による都心近接性が良好なロケーションとなっています。

本物件が所在する「浅草橋」エリアは、隣接する「秋葉原」を含む千代田区及び中央区に接していることから、両エリアのオフィス需要を補完する立地にあり、業務商業地として一定の需要が見込まれるものと考えられます。

② 物件特性

本物件は、2013年2月に竣工したオフィスを主体とする複合ビルです。地下2階付地上12階建てで、1階はコンビニエンスストア等の店舗、2階は大規模多目的ホールである「ヒューリックホール」、3階は貸会議室を擁する「ヒューリックカンファレンス」、4階以上がオフィス仕様となっています。

本物件は、本投資法人のスポンサーであるヒューリック株式会社が、台東区所有の旧福井中学校跡地を50年間定期借地し、区指定施設（駐輪場、多目的スペース等）を含む民間提案施設を建築・運営するPPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）事業として開発されました。

延床面積約19,179㎡（約5,800坪）の中規模ビルであり、基本的な仕様は、天井高2,800mm、OAフロア100mm、個別空調方式、床荷重500kg/㎡等、近時のテナントが求める標準的な設備仕様を有しています。同ゾーンは、築年数が経過し、また、延床面積1,000坪前後のビルが多いことから、築年数及び規模の面での優位性が発揮しやすいものと考えられます。また、基準階面積約1,103㎡（約334坪）の整形かつ無柱の貸室空間は、レイアウト効率の面でも高く評価されるものと考えられます。

また、災害発生時のオフィス機能維持を可能とするために、制振構造を採用する等、テナントのBCPに対応しているほか、オフィスエリアにおける自然換気システムやLED照明の採用、屋上への太陽光発電設備の設置、外壁開口部への遮光ルーバーの設置、外壁の断熱性向上等、様々な環境配慮技術を導入しており、「国内トップクラスの『環境・社会への配慮』がなされたビル」として、DBJ Green Building認証制度の最高ランクである「5つ星」の認証を獲得しています。

・ヒューリック恵比寿ビル

① 立地特性

本物件は、JR山手線他「恵比寿」駅から徒歩6分の「明治通り」沿いに中小規模のオフィスビルが建ち並ぶエリアの一角に位置します。「恵比寿」駅は、JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ日比谷線の4路線が乗り入れており、高い交通利便性を有しています。

本物件が所在する「恵比寿・広尾」ゾーンは、IT系企業が集積する「渋谷」、高級住宅街として知名度

の高い「広尾」や、高級住宅街・アパレルショップ等が所在する「代官山町」に隣接することから、IT系企業を中心に、エリアイメージや落ち着いた就業環境を重視する外資系企業等、幅広い企業の需要が想定されるエリアです。良好な立地イメージと高い交通利便性から当該ゾーンへの需要は比較的底堅く推移しています。

② 物件特性

本物件は、1992年2月に竣工した地上7階建ての店舗付オフィスビルです。延床面積約1,155㎡(約350坪)、基準階床面積は約159㎡(約48坪)の小型ビルであり、小規模のビルが多い当該ゾーン内においてはボリュームゾーンの規模となっています。1階が店舗、2階以上がオフィス仕様となっており、貸室形状は整形で、レイアウト効率も比較的良好です。

基本的な仕様は、天井高約2,600mm、OAフロア70mm、個別空調方式と、当該ゾーンの一般的な設備水準を擁しています。

3. 本物件の内容

・ヒューリック浅草橋ビル（注1）

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	4,750百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	2019年12月20日	
信託期間満了日	2029年12月31日	
最寄駅	JR総武線「浅草橋」駅徒歩1分	
所在地（住居表示）	東京都台東区浅草橋一丁目22番16号	
土地	地番	東京都台東区浅草橋一丁目24番3他
	建蔽率	100%（注2）
	容積率	577.23%（注3）
	用途地域	商業地域
	敷地面積	2,912.30㎡（注4）
	所有形態	借地権（借地借家法第23条第1項に定める事業用定期借地権）（準共有持分50.0%）
建物	竣工年月	2013年2月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
	階数	地下2階付地上12階建
	用途	事務所・集会所・店舗・駐車場・駐輪場
	延床面積	19,179.43㎡（注5）
	駐車場台数	53台
所有形態	所有権（準共有持分50.0%）	
担保設定の有無	なし	
PM会社	ヒューリック株式会社（予定）（注6）	
マスターリース会社	ヒューリック株式会社（予定）（注6）	
鑑定評価額（価格時点）	4,970百万円（注7） （2019年11月1日）	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
PM L	2.94%（注8）	
テナントの内容（注9）		
総賃貸面積	5,280.72㎡（注10）	
総賃貸可能面積	5,280.72㎡（注10）	
稼働率	100%	
代表テナント	非開示（注11）	
テナントの総数	11	
総賃料収入（年換算）	354百万円（注10）（注12）	
敷金・保証金	193百万円（注10）（注13）	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・準共有者間において、相互の準共有持分買取りについての優先交渉権が付与されています。 ・本物件の土地上に、所有者である東京都台東区からヒューリック株式会社に対する定期借地権（借地借家法第22条）が設定され、ヒューリック株式会社から信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社に対して事業用定期借地権（借地借家法第23条第1項）が設定されています。そのため、信託受託者は、借地権の存続期間の満了日（2064年12月31日）に、土地を更地の状態で返還する義務を負っています。 	

（注1） 2019年12月18日現在で判明している取得予定日現在における内容を記載しています。

（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500%ですが、建築基準法第59条の2第1項の特例による許可を受けて

- おり、577.23%に緩和されています。
- (注4) 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、建物全体の敷地面積を記載しています。
- (注5) 登記簿上の記載に基づいて記載しています。また、建物全体の延床面積を記載しています。
- (注6) ヒューリック株式会社は、本資産運用会社の利害関係人等であり、また本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。
- (注7) 本投資法人が取得する準共有持分に相当する価格を記載しています。
- (注8) SOMPOリスクマネジメント株式会社の地震PML評価報告書によるものです。
- (注9) 信託受託者とマスターリース会社の間で賃料保証のないパス・スルー型のマスターリース契約が締結される予定であるため、「テナントの内容」については、マスターリース会社が転貸しているエンドテナントの総賃貸面積、稼働率、テナントの総数、総賃料収入及び敷金・保証金を記載しています。
- (注10) 本投資法人が取得する準共有持分に相当する数値を記載しています。
- (注11) エンドテナント等より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。
- (注12) 各エンドテナントの賃貸借契約における月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また、フリーレント等は考慮しないものとします。）の合計額を12倍することにより年換算して算出した金額（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。
- (注13) 各エンドテナントの賃貸借契約における敷金・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。

・ヒューリック恵比寿ビル（注1）

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 価 格	1,275 百万円	
信 託 受 託 者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	2019 年 12 月 20 日	
信 託 期 間 満 了 日	2029 年 12 月 31 日	
最 寄 駅	JR 線他「恵比寿」駅徒歩 6 分	
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）	東京都渋谷区東三丁目 15 番 7 号	
土 地	地 番	東京都渋谷区東三丁目 23 番 2 他
	建 蔽 率	100%（注2）
	容 積 率	500%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	234.23 m ² （注3）
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	1992 年 2 月
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	階 数	地上 7 階建
	用 途	事務所・店舗
	延 床 面 積	1,154.66 m ² （注4）
	駐 車 場 台 数	なし
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（予定）（注5）	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	ヒューリック株式会社（予定）（注5）	
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）	1,340 百万円 （2019 年 11 月 1 日）	
不 動 産 鑑 定 機 関	シービーアールイー株式会社	
P M L	7.46%（注6）	
テナントの内容（注7）		
総 賃 貸 面 積	1,059.22 m ²	
総 賃 貸 可 能 面 積	1,059.22 m ²	
稼 働 率	100%	

代 表 テ ナ ン ト	非開示 (注 8)
テ ナ ン ト の 総 数	7
総 賃 料 収 入 (年 換 算)	71 百万円 (注 9)
敷 金 ・ 保 証 金	54 百万円 (注 10)
特 記 事 項	なし

- (注1) 2019年12月18日現在で判明している取得予定日現在における内容を記載しています。
- (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) 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。
- (注4) 登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- (注5) ヒューリック株式会社は、本資産運用会社の利害関係人等であり、また本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。
- (注6) SOMPOリスクマネジメント株式会社の地震PML評価報告書によるものです。
- (注7) 信託受託者とマスターリース会社の間で賃料保証のないパス・スルー型のマスターリース契約が締結される予定であるため、「テナントの内容」については、マスターリース会社が転貸するエンドテナントの総賃貸面積、稼働率、テナントの総数、総賃料収入及び敷金・保証金を記載しています。
- (注8) エンドテナント等より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。
- (注9) 各エンドテナントの賃貸借契約における月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また、フリーレント等は考慮しないものとします。）の合計額を12倍することにより年換算して算出した金額（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。
- (注10) 各エンドテナントの賃貸借契約における敷金・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。

4. 取得先の概要

商号	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 吉留学
主な事業内容	不動産の所有・賃貸・売買並びに仲介業務
資本金	62,718百万円(2019年9月30日現在)
設立年月日	1957年3月26日
純資産	434,585百万円(2019年9月30日現在)
総資産	1,791,868百万円(2019年9月30日現在)
大株主及び持株比率	明治安田生命保険相互会社(7.19%)、損害保険ジャパン日本興亜株式会社(6.68%)、東京建物株式会社(6.32%)(2019年6月30日現在)
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、本日現在において、本投資法人の発行済投資口数の約10.96%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、本資産運用会社の利害関係人等に該当します。
人的関係	当該会社は、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	本投資法人は、当該会社より2019年8月期に2物件(7,050百万円)(追加取得を含みます。)、2020年2月期に3物件(11,003百万円)(追加取得を含みます。)の取得を行っています。
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、当該会社は本資産運用会社の利害関係人等に該当します。

5. 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・理由等を記載しています。

物件名称 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期
ヒューリック浅草橋ビル (東京都台東区浅草橋一丁目22番16号)	①ヒューリック株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得 1年を超えて所有しているため省略 2013年2月	特別な利害関係にある者以外 — —
ヒューリック恵比寿ビル (東京都渋谷区東三丁目15番7号)	①ヒューリック株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③投資運用目的で取得 1年を超えて所有しているため省略 2000年12月	特別な利害関係にある者以外 — —

6. 今後の見通し

本物件の取得による2020年2月期(2019年9月1日~2020年2月29日)及び2020年8月期(2020年3月1日~2020年8月31日)の運用状況の見通しに対する影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

7. 鑑定評価書の概要
・ヒューリック浅草橋ビル

鑑定評価額	4,970百万円 (注1) (注2)
鑑定機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2019年11月1日

(百万円)

項目	内容	概要等
収益価格 (注2)	4,970	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格からの検証も行い試算。
直接還元法による価格 (注3)	9,780	有期還元法 (修正インウッド式) による。(注4)
① 運営収益	976	
潜在総収益	1,010	経常的に得られる賃料収入等を査定のうえ、計上。
空室等損失等	35	空室や入替期間等の発生予測に基づき査定。
② 運営費用	396	
維持管理費・PMフィー (注5)	94	収支実績等に基づき査定。
水道光熱費	30	収支実績等に基づき査定。
修繕費	21	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づき計上。
テナント募集費用等	6	標準的な交代周期を査定のうえ、計上。
公租公課	52	直近実績額に基づき計上。
損害保険料	3	収支実績、類似事例等に基づき計上。
その他費用	190	収支実績等に基づき地代等を計上。
③ 運営純収益 (NOI: ①-②)	580	
④ 一時金の運用益	-3	敷金及び運用利回りを査定のうえ、計上。
⑤ 資本的支出	56	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づき計上。
純収益 (NCF: ③+④-⑤)	521	
割引率	4.9%	金融商品の利回りを基にした積上法等によりオフィスビルのベース利回りを求め、当該ベース利回りに対象不動産の個別リスクを勘案し、取引事例等との比較を行ったうえで査定。
DCF法による価格 (注3)	10,000	
割引率	4.9%	金融商品の利回りを基にした積上法等によりオフィスビルのベース利回りを求め、当該ベース利回りに対象不動産の個別リスクを勘案し、取引事例等との比較を行ったうえで査定。
原価法による積算価格 (注2)	4,590	
土地比率	10.0%	
建物比率	90.0%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
----------------------------	------

- (注1) 本物件の収益力、投資採算性を反映する収益価格を採用しています。
- (注2) 本投資法人が取得を予定している準共有持分 (50.0%) に相当する価格を記載しています。
- (注3) 一棟の転借地権付建物 (全体) に対する鑑定評価上の数値につき百万円未満を四捨五入して記載しています (うち本投資法人に帰属すると把握される部分は準共有持分 50.0%相当です)。なお、当該数値は本投資法人又は本資産運用会社が予測する収支等ではありません。
- (注4) 直接還元法による価格については、取得を予定している借地権が事業用定期転借地権であることを

鑑み、有限の収益期間を基礎とした算定方式（有期還元法（修正インウッド式））により評価しています。

(注5) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額水準を個別に開示することにより、各業務の委託先における他の取引に影響を与え、本投資法人の効率的な業務に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、当該費用を合算して記載しています。

・ヒューリック恵比寿ビル

鑑定評価額	1,340百万円（注1）
鑑定機関の名称	シービーアールイー株式会社
価格時点	2019年11月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	1,340	純収益の変動をより適切に反映しているDCF法による収益価格を重視し、試算。
直接還元法による価格	1,390	
① 運営収益	77	
潜在総収益	81	経常的に得られる賃料収入等を査定の上、計上。
空室等損失等	4	マーケット空室率、空室率の推移、テナント入替え想定による定常化状態の空室率を参考に査定。
② 運営費用	17	
維持管理費・PMフィー（注3）	6	類似不動産の費用水準及び直近実績額に基づき査定。
水道光熱費	4	類似不動産の費用水準及び直近実績額に基づき査定。
修繕費	0	エンジニアリング・レポートの数値を妥当と判断し採用。
テナント募集費用等	1	入替率を査定の上、計上。
公租公課	5	直近実績額に基づき査定。
損害保険料	0	類似不動産の費用水準等に基づき査定。
その他費用	1	過去の実績等に基づき査定。
③ 運営純収益（NOI：①－②）	60	
④ 一時金の運用益	1	敷金及び運用利回りを査定の上、計上。
⑤ 資本的支出	7	エンジニアリング・レポートの数値を妥当と判断し採用。
純収益（NCF：③＋④－⑤）	53	
還元利回り	3.8%	投資家調査、取引利回り及び市場精通者へのヒアリング結果を総合的に勘案し、対象不動産の立地、築年等を考慮の上、査定。
DCF法による価格	1,340	
割引率	3.6%	査定した各期の収益の性質、実現可能性等に鑑み、この見通しにおいて考慮しきれない将来予測の不確実性に留意し、査定。
最終還元利回り	3.9%	還元利回りを基礎に、物件属性、将来予測リスクを考慮し、査定。
原価法による積算価格（注2）	908	
土地比率	92.7%	
建物比率	7.3%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意し	特になし
-------------------------	------

た事項

- (注1) 本物件の収益力、投資採算性を反映する収益価格を採用しています。
- (注2) 鑑定評価上の数値につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該数値は本投資法人又は本資産運用会社が予測する収支等ではありません。
- (注3) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額水準を個別に開示することにより、各業務の委託先における他の取引に影響を与え、本投資法人の効率的な業務に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、当該費用を合算して記載しています。

8. 建物状況調査報告書の概要

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)
ヒューリック浅草橋ビル (注2) (注3)	東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社	2019年12月	-	39
ヒューリック恵比寿ビル (注4)	株式会社東京建築検査機構	2019年12月	-	7

- (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45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) 「緊急・短期修繕費」及び「長期修繕費」は、本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分に相当する数値を記載しています。
- (注4) 「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。

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：<https://www.hulic-reit.co.jp/>

<添付資料>

- | | |
|-------|------------------|
| 参考資料1 | 物件案内図及び物件写真 |
| 参考資料2 | 本物件取得後のポートフォリオ一覧 |

参考資料1 物件案内図及び物件写真
・ヒューリック浅草橋ビル



・ヒューリック恵比寿ビル



参考資料 2 本物件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 コーポ レイト ・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	55,250	16.7%	2014年2月7日 2016年3月15日 2018年10月16日
		ヒューリック九段ビル(底地)	東京都千代田区	11,100	3.4%	2014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)	2.6%	2014年2月7日
		ラピロス六本木	東京都港区	6,210 (注4)	1.9%	2014年2月7日 2016年9月16日
		ヒューリック高田馬場ビル	東京都豊島区	3,900	1.2%	2014年2月7日
		ヒューリック神田ビル	東京都千代田区	3,780	1.1%	2014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	0.8%	2014年2月7日
		ヒューリック蛸殻町ビル	東京都中央区	2,210	0.7%	2014年2月7日
		御茶ノ水ソラシティ	東京都千代田区	38,149 (注4)	11.5%	2014年11月7日 2016年10月4日
		ヒューリック東上野一丁目ビル	東京都台東区	2,678	0.8%	2014年10月16日 2018年6月29日
		東京西池袋ビルディング	東京都豊島区	1,580 (注4)	0.5%	2015年3月31日
		ゲートシティ大崎	東京都品川区	4,370 (注4)	1.3%	2015年4月16日
		ヒューリック虎ノ門ビル	東京都港区	18,310	5.5%	2015年12月25日 2016年9月1日
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	東京都渋谷区	5,100	1.5%	2017年3月31日
		ヒューリック東日本橋ビル	東京都中央区	3,480	1.1%	2017年3月31日
		ヒューリック神保町ビル	東京都千代田区	1,460	0.4%	2017年4月28日
		ヒューリック銀座7丁目ビル	東京都中央区	21,080 (注4)	6.4%	2018年3月29日 2019年6月28日 2019年9月27日
		品川シーズンテラス	東京都港区	6,100 (注4)	1.8%	2018年9月10日
		ヒューリック五反田山手通ビル	東京都品川区	3,450	1.0%	2018年10月1日
		ヒューリック日本橋本町一丁目ビル	東京都中央区	3,980 (注4)	1.2%	2018年11月1日
		番町ハウス	東京都千代田区	2,750	0.8%	2018年11月1日
		恵比寿南ビル	東京都渋谷区	2,420	0.7%	2018年12月27日
		ヒューリック飯田橋ビル	東京都千代田区	1,450	0.4%	2019年6月28日
		ヒューリック浅草橋ビル	東京都台東区	4,750 (注4)	1.4%	2019年12月20日
ヒューリック恵比寿ビル	東京都渋谷区	1,275	0.4%	2019年12月20日		
小計	-	-	215,955	65.2%	-	
商業 施設		大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	9,456	2.9%	2014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)	1.9%	2014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	1.0%	2014年2月7日
		ヒューリック神宮前ビル	東京都渋谷区	2,660	0.8%	2014年2月7日
		ヒューリック新宿三丁目ビル	東京都新宿区	5,550	1.7%	2014年10月16日
		横浜山下町ビル	神奈川県横浜市	4,850	1.5%	2014年10月16日
		オーキッドスクエア	東京都千代田区	3,502	1.1%	2016年3月30日

		ヒューリック等タカビル	東京都世田谷区	1,200	0.4%	2016年12月27日
		ヒューリック大森ビル	東京都品川区	3,420	1.0%	2017年3月31日
		HULIC & New SHIBUYA	東京都渋谷区	3,150 (注4)	1.0%	2017年6月30日
		HULIC & New SHINBASHI	東京都港区	3,100	0.9%	2017年11月1日
		ヒューリック志村坂上	東京都板橋区	7,556	2.3%	2018年6月29日
		小計	-	53,810	16.3%	-
	中計	-	269,765	81.5%	-	
次世代アセット・プラス	有料老人ホーム	アリア松原	東京都世田谷区	3,244	1.0%	2014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	1.6%	2014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	0.9%	2014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	0.8%	2014年2月7日
		トラストガーデン常磐松	東京都渋谷区	3,030	0.9%	2016年9月1日
		SOMPO ケア ラヴィーレ北鎌倉	神奈川県鎌倉市	1,780	0.5%	2017年6月30日
		チャームスイート新宿戸山	東京都新宿区	3,323	1.0%	2019年9月27日
		チャームスイート石神井公園	東京都練馬区	3,200	1.0%	2019年9月12日
		小計	-	25,577	7.7%	-
	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	1.4%	2014年2月7日
		田端ネットワークセンター	東京都北区	1,355	0.4%	2014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	0.3%	2014年2月7日
		熱田ネットワークセンター	愛知県名古屋市中区	1,015	0.3%	2014年2月7日
		長野ネットワークセンター	長野県長野市	305	0.1%	2014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	2.1%	2014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	0.8%	2014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	0.4%	2014年10月16日
		小計	-	19,145	5.8%	-
	ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	東京都中央区	11,520	3.5%	2016年9月16日 2017年11月1日
		相鉄フレッサイン東京六本木	東京都港区	5,000 (注4)	1.5%	2017年11月1日
		小計	-	16,520	5.0%	-
	中計	-	61,242	18.5%	-	
	合計	-	331,007	100.0%	-	

(注1) 「取得（予定）価格」は、各保有資産及び本物件に係る売買契約書に記載された売買代金（取得が複数回に渡る場合にはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、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本物件の取得（予定）価格（取得が複数回に渡る場合にはその合計額）の割合につき小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「取得（予定）日」は、各保有資産及び本物件に係る売買契約書に記載された取得（予定）日を記載しています。

(注4) 当該物件における本投資法人の区分所有権又は（準）共有持分割合に基づく金額を記載しています。