

2020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 取締役副社長 CFO 一 寸 木 和 朗  
 企画管理本部長 (TEL. 03-6222-7250)

### 資産の取得及び譲渡に関するお知らせ

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。）及び譲渡（以下「本譲渡」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、本物件の取得先及び譲渡先には、本資産運用会社の利害関係人等（以下で定義します。）が含まれており、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、当該取得及び譲渡に際しては、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。）及び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. 取得及び譲渡の概要

##### (A) 取得予定資産

(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	ヒューリック中野ビル	東京都中野区	不動産信託受益権 (注2)	3,200	ヒューリック株式会社(注3)	無
次世代アセット・プラス						
その他	ヒューリック八王子ビル	東京都八王子市	不動産信託受益権 (注2)	4,900	ヒューリック株式会社(注3)	無
合計		—	—	8,100	—	—

- (8) 取得決定日 : 2020年10月14日  
 (9) 売買契約締結日 : 2020年10月14日  
 (10) 取得予定日(注4) : 2020年10月16日  
 (11) 代金支払日(注4) : 2020年10月16日  
 (12) 取得資金 : 本譲渡の譲渡代金及び自己資金  
 (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) 一棟の建物及びその敷地を信託財産とする信託受益権の準共有持分 90.0%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行い、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。

**(B) 譲渡予定資産**

(1) 区分	(2) 物件名称	(3) 所在地	(4) 譲渡予定資産	(5) 譲渡予定価格 (百万円) (注1)	(6) 譲渡先	(7) 媒介 の有無
東京コマーシャル・プロパティ						
オフィス	ヒューリック日本橋本町一丁目ビル	東京都中央区	不動産信託受益権 (注2)	4,450	非開示(注3)	無
商業施設	オーキッドスクエア	東京都千代田区	不動産信託受益権 (注4)	3,890 (注4)	ヒューリック株式会社(注5)	無
商業施設	ヒューリック大森ビル	東京都品川区	不動産信託受益権	3,705	ヒューリック株式会社(注5)	無
合計		—	—	12,045	—	—

- (8) 帳簿価額(注6) : ヒューリック日本橋本町一丁目ビル  
4,003 百万円  
オーキッドスクエア  
第1回(準共有持分 50.0%) 1,736 百万円  
第2回(準共有持分 50.0%) 1,734 百万円  
ヒューリック大森ビル  
3,357 百万円
- (9) 譲渡差額(注7) : ヒューリック日本橋本町一丁目ビル  
+446 百万円  
オーキッドスクエア  
第1回(準共有持分 50.0%) +208 百万円  
第2回(準共有持分 50.0%) +210 百万円  
ヒューリック大森ビル  
+347 百万円
- (10) 譲渡決定日 : 2020 年 10 月 14 日
- (11) 売買契約締結日 : 2020 年 10 月 14 日
- (12) 譲渡予定日(注8) : ヒューリック日本橋本町一丁目ビル  
2020 年 10 月 15 日  
オーキッドスクエア  
第1回(準共有持分 50.0%) 2020 年 10 月 16 日  
第2回(準共有持分 50.0%) 2021 年 3 月 1 日  
ヒューリック大森ビル  
2020 年 10 月 16 日
- (13) 代金受取日(注8) : (12)記載の譲渡予定日と同日
- (14) 譲渡資金 : 譲渡益分配後の残額については、本取得の取得代金及び借入金の一部期限前弁済資金(注9)への充当並びに借入金

の返済（注 10）で減少する手元資金の補填として充当を予定

(15) 決済方法 : 引渡時一括

- (注 1) 消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用は含みません。
- (注 2) 一棟の建物及びその敷地を信託財産とする信託受益権の準共有持分 50.0%（本投資法人の持分の全部）です。
- (注 3) 譲渡先は国内の事業会社ですが、当該譲渡先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 4) 2 分割での譲渡を予定しており、第 1 回は 2020 年 10 月 16 日付で信託受益権の準共有持分 50.0%を、第 2 回は 2021 年 3 月 1 日付で同準共有持分 50.0%をそれぞれ譲渡します。譲渡予定価格は各譲渡予定価格の合計額を記載しています。
- (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) 各譲渡予定日の想定帳簿価額につき、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注 7) 譲渡予定価格と譲渡予定日の想定帳簿価額の差額につき、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注 8) 売買契約書に記載された譲渡予定日及び代金受取日を記載しています。
- (注 9) 詳細は、本日付で公表の「借入金の一部期限前弁済に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注 10) 本日時点においてその詳細は決定していないため、決定次第、お知らせいたします。

## 2. 取得及び譲渡の理由

### (A) 取得及び譲渡の理由

本取得及び本譲渡においては、主として、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けたテナントの業況等の回復に時間を要する可能性が高いと判断される商業施設2物件をスポンサーであるヒューリック株式会社に譲渡する一方、収益安定性が高いと見込まれるオフィス（銀行店舗）2物件をスポンサーから取得する予定です。本資産運用会社は、かかるスポンサーサポートを活用した資産入替えを通じて、ポートフォリオの収益安定性を向上させることが、中長期的な投資主価値の安定成長に資するものと考えています。

### (B) 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。

#### ・ヒューリック中野ビル

##### ① 立地特性

本物件は、東京メトロ丸ノ内線「新中野」駅より徒歩1分の「青梅街道」沿いに高層店舗付オフィスビルや高層店舗付共同住宅等が建ち並ぶエリアの一角に所在します。ビジネスラインとして評価の高い東京メトロ丸ノ内線は、「新宿」駅・「大手町」駅・「東京」駅等ターミナル性の高い駅を停車駅とし、交通利便性が比較的评价され易い立地です。

本物件が所在する「中野」エリアは、隣接する「西新宿」エリアを補完するサブマーケットとして位置づけられ、主なオフィスニーズとしては、「西新宿」エリアにオフィスを構える企業の分室や取引先企業、周辺の住宅エリアへの事業を意図した企業等が挙げられます。「中野」エリアは、「西新宿」等の主要なオフィスマーケットに近接しつつも、賃料水準が比較的低廉であるため、一定の交通利便性を保ちつつ、コストメリットを求めるテナントへの訴求力が高く、不況期においても一定のテナントニーズを有していると考えられます。このような「中野」エリアにおいて、本物件は、最寄駅至近に位置する利便性に加え、「青梅街道」と「鍋屋横丁」通りの交差点角地に所在する良好な視認性を有しており、現状用途に加えて、近隣住民をターゲットとしたサービス店舗（金融店舗、スクール、クリニック、住宅系企業窓口等）等の業種から高く評価されると判断されます。

##### ② 物件特性

本物件は、1994年10月に株式会社富士銀ビルディング（現ヒューリック株式会社）が建替によって開発したオフィスビルです。地下1階付地上8階建てで、1～4階は銀行店舗、5～8階はオフィスフロアとなっています。また、貸室内に柱がなく比較的レイアウトのし易い設計となっています。

延床面積約3,874㎡（約1,172坪）（注）、基準階床面積約346㎡（約105坪）の中規模オフィスで、当該エリア内においてはボリュームゾーンの規模となっています。基本的な仕様は、天井高2,500mm、OAフロア70mm、個別空調方式、床荷重300kg/㎡と、近時のテナントニーズを満たす仕様となっています。

また、駐車場台数24台を備えており、営業所として拠点を構えたいオフィスニーズに対しても、訴求力を有しています。

（注）本物件の建物は、銀行店舗・事務所棟、車庫及びゴミ置場の3棟で構成されていますが、銀行店舗・事務所棟の登記簿上の数値を記載しています。

#### ・ヒューリック八王子ビル

##### ① 立地特性

本物件は、JR中央線他「八王子」駅より徒歩8分の「甲州街道」沿いに商業店舗や共同住宅等が建ち並ぶエリアの一角に所在します。最寄駅のほか、京王線「京王八王子」駅からも徒歩11分と、合計6路

線が利用可能です。

本物件が所在する「八王子」エリアは、東京都下の中では拠点地域の一つとしてオフィス需要の受け皿となっており、オフィスニーズの中心は、銀行、生損保、スクール、介護関連、人材派遣等の地域住民に対するサービス関連の業種が多くなっています。このような「八王子」エリアにおいて、本物件は、「甲州街道」沿いに所在していることから、良好な視認性を備えるとともに、車利用等によるアクセスの利便性を有しています。

## ② 物件特性

本物件は、2009年2月にスポンサーが建替事業によって開発したオフィスビルです。地下1階付地上6階建て、1～3階が主に銀行店舗(2階の一部は来店型営業所)、4階が銀行店舗及び来店型営業所、5階が来店型営業所、6階が事務所等の仕様のオフィスビルとなっています。延床面積約5,104㎡(約1,544坪)(注)、基準階床面積約712㎡(約216坪)と中規模オフィスに位置づけられるものの当該エリア内では上位の規模を有しており、一棟一括賃貸型のオフィスビルとしても視野に入る物件です。さらに、貸室形状は整形無柱で、レイアウト効率の面で高く評価されるものと考えられます。基本的な仕様は、天井高3,000mm(1階は3,500mm)、OAフロア100mm、個別空調方式、床荷重500kg/㎡(ヘビーデューティゾーンは1,000kg/㎡)と、近時高度化・多様化するオフィスニーズに対しても評価され易い仕様となっています。

また、駐車場台数39台を備えており、営業所として拠点を構えたいオフィスニーズに対しても、訴求力を有しています。

さらに、環境面への配慮として、太陽光発電モジュールが埋め込まれたパネルが南面ファサード(建物の正面)に設置されており、共用部の照明電力をおおよそまかなうことが可能であるほか、BCPに関しても、新耐震基準の1.3倍以上の耐震性能を備えていることや、テナント向けの非常用発電機の設置スペースが設けられており、環境やBCP面への意識が高いオフィスニーズに対してもアピール可能です。

(注) 本物件の建物は、銀行店舗棟と駐車場の2棟で構成されていますが、銀行店舗棟の登記簿上の数値を記載しています。

## (C) 譲渡の理由

本資産運用会社は、本投資法人の基本方針に基づき、ポートフォリオ全体の成長性と収益性及びリスク要因等と併せ、各物件の競争力等を勘案し、総合的な判断の下でポートフォリオを構築しています。

各譲渡予定資産の譲渡予定価格は、いずれも各譲渡予定資産の譲渡予定日の帳簿価額及び第13期末(2020年8月末)時点の鑑定評価額以上であり、今回の譲渡に伴い合計1,212百万円の譲渡益(注)が発生することを見込んでいます。本資産運用会社は、下記に記載の各譲渡予定資産の経緯等を勘案し、各譲渡予定資産について含み益を実現し、譲渡益を投資主へ還元することが投資主価値の向上に資すると考え、譲渡を決定しました。

また、本投資法人は譲渡代金の一部を活用し、借入金の返済を行うことで、LTVを引き下げ、安定的かつ健全な財務運営を推進する予定です。

(注) 各譲渡予定資産の譲渡差額を合計した金額につき、百万円未満を切り捨てて記載しています。

上記に加え、各譲渡予定資産については、以下の経緯により、今回の譲渡を決定しています。

### ・ヒューリック日本橋本町一丁目ビル

- ・本投資法人取得後、本資産運用会社による継続的な賃料増額等の取組みの推進により、本物件の取得時点(2018年11月1日)の平均賃料坪単価と比較し、第13期末(2020年8月末)

時点の本物件全体の平均賃料坪単価は 9.6% (注) 上昇し、内部成長を実現している一方、本物件の信託受益権の準共有持分 50.0%を保有するヒューリック株式会社と一体で本物件を譲渡することにより、一体増分価値を享受できる譲渡予定価格での譲渡が可能となること

(注) 上記記載の比較元時点(取得時点(2018年11月1日))と比較先時点(第13期末(2020年8月末))の平均賃料坪単価(各時点において有効な本物件の各賃貸借契約に係る月額賃料(共益費を含みます。)の合計(但し、第13期末(2020年8月末)時点で、新規テナントの入居及び賃料改定について締結済みの賃貸借契約がある場合については、当該賃貸借契約が開始又は改定した後の賃料を基に算定しています。なお、第13期末(2020年8月末)時点の平均賃料坪単価の算出に当たり、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う賃料の一時的な減免等については、考慮していません。)を、当該賃貸借契約に表示された坪換算した賃貸面積の合計で除することによって算定した数値をいいます。)を比較し、その増減率を記載しています。

#### ・オーキッドスクエア

- ・新型コロナウイルス感染症拡大の影響等により、2020年7月に本物件の3フロアを賃借していたテナントが退去し、本物件の稼働率は、当該テナント退去前の100.0%から本日時点で65.1%となり、収益性が低下していること
- ・本日時点における本物件の入居テナント及び主たるテナント候補は飲食・サービス系テナントであるものの、最近の新型コロナウイルス感染症拡大の影響等に伴い、飲食・サービス系テナントを取り巻く環境は厳しく、今後後継テナントのリーシングの長期化により収益回復に時間を要する可能性もあること

#### ・ヒューリック大森ビル

- ・本日時点における本物件の入居テナント及び主たるテナント候補は飲食・サービス系テナントであるものの、最近の新型コロナウイルス感染症拡大の影響等に伴い、飲食・サービス系テナントを取り巻く環境は厳しく、今後収益性が低下する可能性があること



### 3. 本物件の内容

#### (A) 取得予定資産

##### ・ヒューリック中野ビル（注1）

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	3,200百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	2020年10月16日	
信託期間満了日	2030年10月15日	
最寄駅	東京メトロ丸ノ内線「新中野」駅徒歩1分	
所在地（住居表示）	東京都中野区本町四丁目44番18号	
土地	地番	東京都中野区本町四丁目60番1他
	建蔽率	100%・70%（注2）
	容積率	500%・200%（注3）
	用途地域	商業地域、第一種住居地域
	敷地面積	784.46㎡（注4）
	所有形態	所有権（準共有持分90.0%）
建物	竣工年月	1994年10月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	階数	地下1階付地上8階建
	用途	銀行・事務所
	延床面積	3,874.34㎡（注5）
	駐車場台数	24台
所有形態	所有権（準共有持分90.0%）	
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）	3,366百万円（注7） （2020年9月1日）	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PM L	5.89%（注8）	
テナントの内容（注9）		
総賃貸面積	2,616.83㎡（注10）	
総賃貸可能面積	2,616.83㎡（注10）	
稼働率	100%	
代表テナント	非開示（注11）	
テナントの総数	6	
総賃料収入（年換算）	166百万円（注10）（注12）	
敷金・保証金	129百万円（注10）（注13）	
特記事項	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。	

（注1） 2020年10月14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%・60%ですが、防火地域及び準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%・70%となります。

（注3） 北側道路境界より30m以内かつ北東側道路境界より20m以内は500%、北側道路境界より30m超かつ北東側道路境界より20m超は200%です。

（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。なお、当該延床面積には車庫を用途とする鉄骨造平家建の建物（44.52㎡）及びゴミ置場を用途とする鉄筋コンクリート造平家建の建物（15.00㎡）は含まれていません。

（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) 本投資法人が取得を予定してい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。

・ヒューリック八王子ビル（注1）

特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権
取 得 予 定 価 格		4,900 百万円
信 託 受 託 者		みずほ信託銀行株式会社
信 託 設 定 日		2020 年 10 月 16 日
信 託 期 間 満 了 日		2030 年 10 月 15 日
最 寄 駅		JR 中央線他「八王子」駅徒歩 8 分
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）		（銀行店舗棟）東京都八王子市横山町 15 番 3 号 （駐車場）東京都八王子市横山町 16 番 3 号
土 地	地 番	（銀行店舗棟）東京都八王子市横山町 84 番 1 他 （駐車場）東京都八王子市横山町 89 番
	建 蔽 率	（銀行店舗棟）100%（注2） （駐車場）80%
	容 積 率	（銀行店舗棟）600% （駐車場）450%（注3）
	用 途 地 域	（銀行店舗棟）商業地域 （駐車場）商業地域
	敷 地 面 積	（銀行店舗棟）1,109.61 m <sup>2</sup> （注4） （駐車場）754.61 m <sup>2</sup> （注4）
	所 有 形 態	所有権（準共有持分 90.0%）
建 物	竣 工 年 月	（銀行店舗棟）2009 年 2 月 （駐車場）2009 年 11 月
	構 造	（銀行店舗棟）鉄骨・鉄筋コンクリート造 （駐車場）鉄骨造
	階 数	（銀行店舗棟）地下 1 階付地上 6 階建 （駐車場）平家建
	用 途	（銀行店舗棟）銀行・事務所・機械室・物置 （駐車場）駐車場
	延 床 面 積	（銀行店舗棟）5,103.98 m <sup>2</sup> （注5） （駐車場）229.44 m <sup>2</sup> （注5）
	駐 車 場 台 数	（銀行店舗棟）2 台 （駐車場）37 台
	所 有 形 態	所有権（準共有持分 90.0%）
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		5,229 百万円（注7）



( 価 格 時 点 )	(2020年9月1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	3.37% (注8)
テ ナ ン ト の 内 容 (注9)	
総 賃 貸 面 積	3,768.00 m <sup>2</sup> (注10)
総 賃 貸 可 能 面 積	3,768.00 m <sup>2</sup> (注10)
稼 働 率	100%
代 表 テ ナ ン ト	非開示 (注11)
テ ナ ン ト の 総 数	4
総 賃 料 収 入 (年 換 算)	285 百万円 (注10) (注12)
敷 金 ・ 保 証 金	193 百万円 (注10) (注13)
特 記 事 項	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。

- (注1) 2020年10月14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600%ですが、前面道路幅員に基づき適用される基準容積率は450%となります。
- (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) 本投資法人が取得を予定してい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。

#### (B) 譲渡予定資産

- ・ヒューリック日本橋本町一丁目ビル、オーキッドスクエア、ヒューリック大森ビル
- 譲渡予定資産の内容については、2020年5月22日付で提出した有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/5 運用状況/(2) 投資資産/③ その他投資資産の主要なもの/I. 不動産等の概要」におけるヒューリック日本橋本町一丁目ビル、オーキッドスクエア、ヒューリック大森ビルに係る個別物件表をご参照ください。

#### 4. 取得先及び譲渡先の概要

- ・ヒューリック中野ビル、ヒューリック八王子ビル、オーキッドスクエア、ヒューリック大森ビル

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 (2020 年 6 月 30 日現在)
設 立 年 月 日	1957 年 3 月 26 日
純 資 産	461,707 百万円 (2020 年 6 月 30 日現在)
総 資 産	1,959,973 百万円 (2020 年 6 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 (7.07%)、損害保険ジャパン株式会社 (6.57%)、東京建物株式会社 (6.22%)、芙蓉総合リース株式会社 (6.04%) (2020 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 10.95%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 2020 年 2 月期に 5 物件（17,028 百万円）（追加取得を含みます。）、2020 年 8 月期に 4 物件（23,672 百万円）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。

・ヒューリック日本橋本町一丁目ビル

本物件の譲渡先は国内の事業会社ですが、当該譲渡先より名称等の開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事由により、非開示としています。

なお、本日現在、本投資法人及び本資産運用会社並びに本投資法人及び本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該譲渡先との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、当該譲渡先は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

## 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
ヒューリック中野ビル (東京都中野区本町四丁目 44 番 18 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	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	—
	1989 年 12 月	—
ヒューリック八王子ビル (東京都八王子市横山町 15 番 3 号、16 番 3 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	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	—
	1989 年 12 月	—

## 6. 今後の見通し

本物件の取得及び譲渡による 2021 年 2 月期（2020 年 9 月 1 日～2021 年 2 月 28 日）及び 2021 年 8

月期（2021年3月1日～2021年8月31日）における本投資法人の運用状況等の予想については、本日付で公表の「2020年8月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

**7. 鑑定評価書の概要**
**(A) 取得予定資産**

・ヒューリック中野ビル

鑑定評価額	3,366百万円（注1）（注2）
鑑定機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2020年9月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注3）	3,740	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけて試算。
直接還元法による価格	3,810	
① 運営収益	210	
潜在総収益	221	中長期安定的に収受可能と認められる賃料水準を査定の上、計上。
空室等損失等	11	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
② 運営費用	56	
維持管理費・PMフィー（注4）	23	過年度実績額及び類似不動産の費用水準等を参考に、対象不動産の個別性を考慮して、計上。
水道光熱費	12	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上、計上。
修繕費	3	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して、計上。
テナント募集費用等	1	賃借人の想定回転期間を基に査定の上、計上。
公租公課	16	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、計上。
損害保険料	1	類似不動産の保険料率等を参考に計上。
その他費用	—	
③ 運営純収益 （NOI：①－②）	154	
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	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上、査定。
純収益（NCF：③＋④－⑤）	148	
還元利回り	3.9%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件等に起因するスプレッドを加減し、将来の不確実性及び類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上、査定。
DCF法による価格	3,670	
割引率	3.7%	類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案の上、査定。
最終還元利回り	4.1%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上、査定。
原価法による積算価格（注3）	3,280	
土地比率	82.6%	

建物比率	17.4%
------	-------

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（90.0%）に相当する価格を記載しています。
- (注3) 一棟の建物及びその敷地（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90.0%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) 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。

・ヒューリック八王子ビル

鑑定評価額	5,229百万円（注1）（注2）
鑑定機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2020年9月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注3）	5,810	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけて試算。
直接還元法による価格	5,890	
① 運営収益	321	
潜在総収益	328	中長期安定的に収受可能と認められる賃料水準を査定の上、計上。
空室等損失等	7	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
② 運営費用	44	
維持管理費・PMフィー（注4）	19	過年度実績額及び類似不動産の費用水準等を参考に、対象不動産の個別性を考慮して、計上。
水道光熱費	4	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上、計上。
修繕費	3	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して、計上。
テナント募集費用等	2	賃借人の想定回転期間を基に査定の上、計上。
公租公課	15	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、計上。
損害保険料	1	類似不動産の保険料率等を参考に計上。
その他費用	—	
③ 運営純収益 （NOI：①－②）	277	
④ 一時金の運用益	2	敷金及び運用利回りを査定の上、計上。
⑤ 資本的支出	8	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上、査定。
純収益（NCF：③＋④－⑤）	271	
還元利回り	4.6%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件等に起因するスプレッドを加減し、将来の不確実性及び類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上、

			査定。
DCF法による価格	5,730		
割引率	4.4%		類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案のうえ、査定。
最終還元利回り	4.8%		類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ、査定。
原価法による積算価格（注3）	5,190		
土地比率	75.6%		
建物比率	24.4%		

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（90.0%）に相当する価格を記載しています。
- (注3) 一棟の建物及びその敷地（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90.0%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) 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。

## (B) 譲渡予定資産

### ・ヒューリック日本橋本町一丁目ビル

鑑定評価額	4,310百万円（注1）（注2）
鑑定機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2020年8月31日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）（注3）	4,310	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、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4）	4,390	
① 運営収益	430	
可能総収益	453	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、中長期的競争力を勘案し、標準化した想定賃料、共益費を査定のうえ、計上。
空室等損失等	23	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を勘案し、空室率を査定のうえ、計上。
② 運営費用	81	
維持管理費・PMフィー（注5）	17	現行契約に基づき、類似不動産の維持管理費及びPMフィーの水準による検証を行い、計上。
水道光熱費	24	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績に基づき査定のうえ、計上。
修繕費	4	類似不動産の修繕費の水準等を参考に計上。
テナント募集費用等	3	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、想定入替率を考慮のうえ査定し、計上。



公租公課	28	実績額に基づき、負担水準及び地価動向を考慮のうえ、計上。
損害保険料	0	現行の実績額に基づき、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上。
その他費用	4	廃棄物処理費用及び消耗品費等を実績額に基づき査定し、計上。
③ 運営純収益 (NOI: ①-②)	349	
④ 一時金の運用益	3	敷金及び運用利回りを査定の上、計上。
⑤ 資本的支出	9	類似不動産の更新費の水準等を参考に計上。
純収益 (NCF: ③+④-⑤)	343	
還元利回り	3.9%	類似用途の基準利回りに、立地条件、建物条件及びその他条件によるスプレッドを加減し、周辺物件の鑑定評価上の還元利回り等を参考に査定。
DCF法による価格 (注2)	4,280	
割引率	3.7%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考に、査定。
最終還元利回り	4.1%	価格時点現在における還元利回りを基礎として、建物の経年劣化による資本的支出の増大の可能性や売買市場の動向の不確実性等の不確実要素も総合的に勘案して査定。
原価法による積算価格 (注2) (注3)	4,680	
土地比率	97.8%	
建物比率	2.2%	

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) 本投資法人が譲渡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) 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。
- (注4) 直接還元法による価格の諸元となる各収支は、一棟の建物及びその敷地 (全体) の数値を記載し、同価格自体は、当該全体の純収益を還元利回り で除して得た価格に準共有持分割合 (50.0%) を乗じて査定しています。
- (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。

・オーキッドスクエア

鑑定評価額	3,870百万円 (注1)
鑑定機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2020年8月31日

(百万円)

項目	内容	概要等
収益価格 (注2)	3,870	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、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	3,950	
① 運営収益	180	

可能総収益	189	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、中長期的競争力を勘案し、標準化した想定賃料、共益費を査定の上、計上。
空室等損失等	9	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮し、空室率を査定の上、計上。
② 運営費用	40	
維持管理費・PMフィー (注3)	6	現行契約並びに類似不動産の維持管理費及びPMフィーの水準を参考に査定し、計上。
水道光熱費	19	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績に基づき査定し、計上。
修繕費	0	類似不動産の修繕費の水準による検証から、エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用を妥当と判断し、計上。
テナント募集費用等	2	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、想定入替率を考慮の上査定し、計上。
公租公課	11	実績額に基づき、負担水準及び地価動向を考慮の上、計上。
損害保険料	0	現行の実績額に基づき、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上。
その他費用	1	消耗品費、その他運営費用について、過去の実績額に基づき査定し、計上。
③ 運営純収益 (NOI: ①-②)	140	
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	2	類似不動産の更新費の水準による検証を行い、エンジニアリング・レポートの中長期更新費用を妥当と判断し、計上。
純収益 (NCF: ③+④-⑤)	138	
還元利回り	3.5%	類似用途の基準利回りに、立地条件、建物条件及びその他条件によるスプレッドを加減し、周辺物件の鑑定評価上の還元利回り等を参考に査定。
DCF法による価格	3,830	
割引率	3.3%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家のヒアリング等も参考にし査定。
最終還元利回り	3.7%	価格時点現在における還元利回りを基礎として、建物の経年劣化による資本的支出の増大の可能性や売買市場の動向の不確実性等の不確実要素を総合的に勘案して査定。
原価法による積算価格 (注2)	3,880	
土地比率	93.5%	
建物比率	6.5%	
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) 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。

・ヒューリック大森ビル

鑑定評価額	3,700百万円 (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	2020年8月31日

(百万円)

項目	内容	概要等
収益価格 (注2)	3,700	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	3,700	
① 運営収益	205	
可能総収益	218	現賃貸借条件をもとに市場賃料水準と対象不動産の競争力等を検討し、査定。
空室等損失等	13	現行空室率を参考に、今後の入居の可能性を市場動向、対象不動産の競争力の観点から検討し、査定。
② 運営費用	48	
維持管理費・PMフィー (注3)	13	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	18	類似不動産の費用水準及び直近実績額を考慮し、計上。
修繕費	1	エンジニアリング・レポート、類似事例における数値に基づき計上。
テナント募集費用等	2	入替率を査定のうえ、計上。
公租公課	10	直近実績額等に基づき、評価額の変動等を勘案して査定。
損害保険料	0	現行契約額を計上。
その他費用	3	駐車場賃借料の実績額に基づき、査定。
③ 運営純収益 (NOI: ①-②)	157	
④ 一時金の運用益	1	敷金及び運用利回りを査定のうえ、計上。
⑤ 資本的支出	3	エンジニアリング・レポート、類似事例における数値に基づき計上。
純収益 (NCF: ③+④-⑤)	155	
還元利回り	4.2%	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、対象不動産の立地、築年、定常化純収益に至るキャッシュフローの変動等を考慮し、査定。
DCF法による価格	3,700	
割引率	4.0%	還元利回り及びその過程における各種調査結果を指標とし、査定した各期の収益の性質・実現可能性等に鑑み、査定。
最終還元利回り	4.3%	還元利回りを基礎に、建物残存耐用年数等の物件属性、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)	2,790	
土地比率	82.2%	
建物比率	17.8%	

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) 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。
- (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) (注2)
ビューリック中野ビル (注3)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年9月	-	9
ビューリック八王子ビル (注3)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年9月	-	10

- (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、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (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) 「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準共有持分に相当する数値を記載しています。

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 本取得及び本譲渡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  
 ・ヒューリック中野ビル





・ヒューリック八王子ビル



**参考資料2 本取得及び本譲渡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 マシヤ 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	55,250	15.8%	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	3.2%	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）	2.5%	2014年2月7日
		ラピロス六本木	東京都港区	6,210 （注4）	1.8%	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	1.1%	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	0.7%	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	0.6%	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）	10.9%	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
		ヒューリック虎ノ門ビル	東京都港区	18,310	5.3%	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	1.0%	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）	6.0%	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）	1.7%	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
		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
		ヒューリック両国ビル	東京都墨田区	5,610 （注4）	1.6%	2020年3月26日
		ヒューリック浅草橋江戸通	東京都台東区	5,420 （注4）	1.6%	2020年3月26日
		ヒューリック中野ビル	東京都中野区	3,200 （注4）	0.9%	2020年10月16日
小計	-	-	221,835	63.6%	-	
商業 施設		大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	9,456	2.7%	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）	1.8%	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	0.9%	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	6,690	1.9%	2014年10月16日 2020年2月13日
		横浜山下町ビル	神奈川県横浜市	4,850	1.4%	2014年10月16日
		ヒューリック等々力ビル	東京都世田谷区	1,200	0.3%	2016年12月27日
		HULIC & New SHIBUYA	東京都渋谷区	3,150 (注4)	0.9%	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	2.2%	2018年6月29日
		ヒューリック目白	東京都豊島区	5,670	1.6%	2020年3月26日
		小計	-	53,698	15.4%	-
	中計	-	275,533	79.0%	-	
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	0.9%	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	1.5%	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	0.8%	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	0.9%	2019年9月12日
		小計	-	25,577	7.3%	-
	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	1.3%	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	2.0%	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	0.7%	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	5.5%	-
	ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	東京都中央区	11,520	3.3%	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)	1.4%	2017年11月1日
		ヒューリック築地三丁目ビル	東京都中央区	6,972	2.0%	2020年3月26日
		小計	-	23,492	6.7%	-
	その他	ヒューリック八王子ビル	東京都八王子市	4,900 (注4)	1.4%	2020年10月16日
		小計	-	4,900	1.4%	-
		中計	-	73,114	21.0%	-
		合計	-	348,647	100.0%	-

(注1) 「取得(予定)価格」は、各保有資産及び本件土地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。