

2021年3月26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 一寸木 和 朗  
 問合せ先 企画管理本部長 CFO 待 場 弘 史  
 兼財務企画部長 (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。）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	ヒューリック上野ビル	東京都台東区	不動産信託受益権 (注2)	4,100	ヒューリック株式会社(注3)	無
次世代アセット・プラス						
有料老人ホーム	ヒューリック調布	東京都調布市	不動産信託受益権	3,340	ヒューリック株式会社(注3)	無
合計		—	—	7,440	—	—

- (8) 取得決定日 : 2021年3月26日  
 (9) 売買契約締結日 : 2021年3月26日  
 (10) 取得予定日(注4) : 2021年3月31日  
 (11) 代金支払日(注4) : 2021年3月31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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡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（作成された場合）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。

- (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) 銀行店舗棟の一棟の建物及びその敷地、並びに駐車場の北側タワーパーキングの区分所有権の共有持分(50.0%)及び土地賃貸借契約に基づく建物の敷地部分の借地権に係る準共有持分(50.0%)を信託財産とする信託受益権です。本投資法人は、当該信託受益権の準共有持分90.0%を取得する予定です。
- (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。

## (B) 譲渡予定資産

- |                 |  |
|-----------------|--|
| (1) 区分          | : 東京コマーシャル・プロパティ (オフィス)                |
| (2) 物件名称        | : 品川シーズンテラス                            |
| (3) 所在地         | : 東京都港区                                |
| (4) 譲渡予定資産      | : 不動産信託受益権 (注1)                        |
| (5) 譲渡予定価格 (注2) | : 6,280 百万円                            |
| (6) 帳簿価額 (注3)   | : 5,920 百万円                            |
| (7) 譲渡差額 (注4)   | : +359 百万円                             |
| (8) 譲渡決定日       | : 2021年3月26日                           |
| (9) 売買契約締結日     | : 2021年3月26日                           |
| (10) 譲渡予定日 (注5) | : 2021年3月30日                           |
| (11) 代金受取日 (注5) | : 2021年3月30日                           |
| (12) 譲渡先        | : 非開示 (注6)                             |
| (13) 媒介の有無      | : 無                                    |
| (14) 譲渡資金       | : 譲渡益 (注7) 分配後の残額については、本取得の取得代金への充当を予定 |
| (15) 決済方法       | : 引渡時一括                                |
- (注1) 1階から3階の店舗、集会所、診療所並びに6階から10階及び18階から26階の事務所の区分所有権の共有持分(18.0%)、5階の事務所の区分所有権の共有持分(約3.4%)並びに土地賃貸借契約に基づく建物の敷地部分の借地権に係る準共有持分(約9.5%)及び建物の敷地周辺部分の土地の使用借権に係る準共有持分(18.0%)を主たる信託財産とする信託受益権の準共有持分25.0%(本投資法人の持分の全部)を譲渡します。
- (注2) 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3) 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4) 譲渡予定価格と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5) 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6) 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7) 譲渡益の一部(69百万円)を内部留保することを見込んでいます。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡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届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)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。

## 2. 取得及び譲渡の理由

### (A) 取得予定資産

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。

#### ・ヒューリック上野ビル

##### ① 立地特性

本物件は、最寄駅である東京メトロ銀座線「上野広小路」駅より徒歩3分の「中央通り」沿いにオフィスビルが建ち並ぶエリアの一角に所在します。本物件は、最寄駅のほか、JR山手線ほか「御徒町」駅、東京メトロ千代田線「湯島」駅をはじめ、多数の鉄道駅から徒歩圏内に所在し、都心への接近性及び交通利便性に優れています。

本物件が所在する「上野・御徒町」エリアは、「上野」駅を基点として、古くから商業・業務集積が進化したエリアであり、新幹線やJR在来線、地下鉄、私鉄等、多数の鉄道路線が乗り入れるターミナル駅としての機能を有していることから、東京の北の玄関口として位置づけられているほか、東京の中でも城東及び城北地区を統括する機能として拠点を構える企業が多いエリアです。このような「上野・御徒町」エリアにおいて、本物件は、大通り沿いに立地していることから優れた視認性を有しているほか、間口も十分に確保されており、評価が高いと判断されます。

##### ② 物件特性

本物件は、地下1階付地上8階建てのオフィスビルで、1～4階及び6階が銀行店舗、5階及び7階が来店型営業所(5階の一部は銀行店舗)、8階はオフィスフロアとなっています。

延床面積約4,376㎡(約1,323坪)(注)、基準階床面積約450㎡(約136坪)の中小規模のオフィスビルで、当該エリア及び近隣のエリアにおいてはボリュームゾーンの規模となっています。貸室形状は概ね整形となっており、スペース利用効率が高い点は、テナントより評価されるものと考えられます。

基本的な仕様は、天井高2,550mm(OA将来対応可能)、空調方式は個別空調とセントラル空調の併用となっており、一定のテナントニーズを満たす水準となっています。また、本物件の竣工は1986年ですが、周辺に立地するオフィスビルは同年代に竣工したストックが多いこと等を鑑みると、当該エリア内においては一定以上の評価が得られるものと判断されます。

以上のことから、立地、規模、設備のいずれにおいても一定の競争力を有するビルであると判断しています。

(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。

#### ・ヒューリック調布

##### ① 立地特性

本物件は、京王電鉄京王線「調布」駅より徒歩5分に所在しています。

本物件の最寄駅である「調布」駅周辺には「パルコ」や「西友」等の商業施設が多数あるほか、「調布」駅から「新宿」駅まで京王電鉄京王線特急利用で15分と利便性が高く、近年増加傾向にあるアクティブシニアへの訴求力の高い立地となっています。一方、周辺には深大寺や多摩川など自然にも恵まれた周辺環境を有しており、利便性に加えて良質な住環境を兼ね備えていると判断されます。

##### ② 物件特性

本物件は、2017年3月に竣工した高価格帯の有料老人ホームを主体とする福祉・サービス系複合ビルです。地上8階建てで、1～2階が調剤薬局やクリニック等、3～8階が有料老人ホームとなっています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡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届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)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。

有料老人ホーム部分は、4階の一部及び5～8階が居室となっており、共用施設としては、3階に受付、ロビー、事務室、面談室、キッチン、機械浴室、多目的室、4階の一部に居室、食堂兼機能訓練室、キッチン、浴室等を設けています。総戸数84戸・定員84名と、競合施設の中では比較的規模の大きい施設となっています。

外観は、モノトーンを基調としたファサードで、内装も木目調のドアや落ち着いた色合いのカーペット等により高級感を醸成しています。また、食堂は入居者用テーブルが分割可能になっており、新型コロナウイルスの感染予防にも対応できるつくりとなっています。さらに、1～2階にクリニック等が併設されていることから、入居者の安心感醸成に寄与しています。

また、太陽光発電システム、全館LED照明及び自然換気システムや、全住戸にペアガラスを採用し、省エネルギー、省CO<sub>2</sub>に寄与しているほか、防災備蓄倉庫の設置や建築基準法上1.25倍相当の耐震グレード、3階以上の各階に入居者及びスタッフ全員が一時待機できる避難バルコニーを設置しており、BCP対策や長寿命化設計を取り入れています。

### (B) 譲渡予定資産

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。

本物件については、今後収益力が低下する可能性があること、本物件の所有形態等の個別的要因を総合的に勘案した結果、今回の譲渡を決定したものです。

## 3. 本物件の内容

### (A) 取得予定資産

#### ・ヒューリック上野ビル（注1）

特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権
取 得 予 定 価 格		4,100 百万円
信 託 受 託 者		みずほ信託銀行株式会社
信 託 設 定 日		2021 年 3 月 31 日
信 託 期 間 満 了 日		2031 年 3 月 31 日
最 寄 駅		東京メトロ銀座線「上野広小路」駅徒歩3分
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）		(銀行店舗棟) 東京都台東区上野三丁目 16 番 5 号 (駐車場) 東京都台東区上野三丁目 15 番 1 号
土 地	地 番	(銀行店舗棟) 東京都台東区上野三丁目 4 番 1 他 (駐車場) 東京都台東区上野三丁目 6 番 4
	建 蔽 率	(銀行店舗棟) 100% (注2) (駐車場) 90% (注3)
	容 積 率	(銀行店舗棟) 700% (駐車場) 600%
	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) 647.43 m <sup>2</sup> (注4) (駐車場) 234.15 m <sup>2</sup> (注4)
	所 有 形 態	(銀行店舗棟) 所有権 (準共有持分 90.0%) (駐車場) 借地権 (注5)
建 物	竣 工 年 月	(銀行店舗棟) 1986 年 4 月 (駐車場) 1986 年 3 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 8 階建

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

		(駐車場) 平家建
	用途	(銀行店舗棟) 銀行・事務所 (駐車場) 駐車場
	延床面積	(銀行店舗棟) 4,376.30 m <sup>2</sup> (注6) (駐車場) 101.45 m <sup>2</sup> (注6)
	駐車場台数	(銀行店舗棟) - (駐車場) 18台 (注7)
	所有形態	(銀行店舗棟) 区分所有権 (準共有持分 90.0%) (注8) (駐車場) 区分所有権 (共有) (準共有持分 90.0%) (注9)
	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10)
	マスターリース会社	ヒューリック株式会社 (予定) (注10)
	鑑定評価額 (価格時点)	4,284百万円 (注11) (2021年2月1日)
	不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
	PML	5.72% (注12)
	テナントの内容 (注13)	
	総賃貸面積	3,031.85 m <sup>2</sup> (注14)
	総賃貸可能面積	3,031.85 m <sup>2</sup> (注14)
	稼働率	100.0%
	代表テナント	非開示 (注15)
	テナントの総数	4
	総賃料収入 (年換算)	210百万円 (注14) (注16)
	敷金・保証金	190百万円 (注14) (注17)
	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) 2021年3月26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建蔽率は本来80%ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建蔽率は90%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) 取得対象となる土地は、土地賃貸借契約に基づく建物の敷地部分の借地権に係る準共有持分 (50.0%) を信託財産の一部とする信託受益権の準共有持分90.0%です。
- (注6) 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7) 他の区分所有者の専有部分に所在する平置き駐車場を含まない台数を記載しています。
- (注8) 本物件は区分所有権ですが、一棟の建物及びその敷地全体 (100%) を信託財産の一部とする信託受益権の準共有持分90.0%が取得対象です。
- (注9) 取得対象となる建物は、駐車場の北側タワーパーキングの区分所有権の共有持分 (50.0%) を信託財産の一部とする信託受益権の準共有持分90.0%です。
- (注10) 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11) 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12) 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13) 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14) 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15) 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16) 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡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届出目論見書並びにその訂正事項分 (作成された場合) 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。

(注17) 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。

・ヒューリック調布 (注1)

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	3,340百万円	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2021年3月31日	
信託期間満了日	2031年3月31日	
最寄駅	京王電鉄京王線「調布」駅徒歩5分	
所在地 (住居表示)	東京都調布市小島町一丁目14番地3	
土地	地番	東京都調布市小島町一丁目14番3他
	建蔽率	100% (注2)
	容積率	500%・300% (注3)
	用途地域	商業地域・近隣商業地域 (注3)
	敷地面積	1,168.05 m <sup>2</sup> (注4)
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2017年3月
	構造	鉄筋コンクリート造
	階数	地上8階建
	用途	老人ホーム・診療所・店舗
	延床面積	4,343.38 m <sup>2</sup> (注5)
	駐車場台数	15台
所有形態	所有権	
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)	
オペレーター	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション (注7)	
バックアップオペレーター	なし	
鑑定評価額 (価格時点)	3,430百万円 (2021年2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	3.32% (注8)	
テナントの内容 (注9)		
総賃貸面積	4,357.58 m <sup>2</sup>	
総賃貸可能面積	4,357.58 m <sup>2</sup>	
稼働率	100.0%	
代表テナント	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション (注10)	
テナントの総数	7	
総賃料収入 (年換算)	173百万円 (注11)	
敷金・保証金	144百万円 (注12)	
特記事項	有料老人ホームのエンドテナントに対して、買取りについての優先交渉権が付与されています。	

(注1) 2021年3月26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) 南側道路境界より20m以内は用途地域が商業地域、容積率500%であり、20m超は用途地域が近隣商業地域、容積率300%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。

(注5) 登記簿上の記載に基づいて記載しています。

(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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡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（作成された場合）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。

- 取引規程上の利害関係者に該当します。
- (注7) 有料老人ホームの運営を行う介護事業者を記載しています。
- (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) エンドテナントとの間の賃貸借契約には、有料老人ホームの賃貸借契約が含まれます。かかる賃貸借契約の概要は以下のとおりです。  
 契約形態： 有料老人ホームを目的とする普通建物賃貸借契約  
 契約期間： 2017年4月21日から2047年7月20日まで  
 賃料改定： 上記契約期間中、本物件の賃料は、改定しないものとします。なお、公租公課の負担の大幅な増減、近隣の賃貸賃料その他経済情勢に大幅な変動があった場合は、貸貸人及び賃借人協議の上賃料を改定することができるものとします。但し、介護保険法等の法律又は条例の改定・新設によって左右されるものではありません。  
 契約更新： 上記契約期間満了日の6ヶ月前までに、貸貸人又は賃借人の更新拒絶の意思表示がない場合は、契約期間を3年間延長することができるものとします。なお、賃貸借条件についてはその時点で貸貸人及び賃借人協議の上決定し、以降3年ごとにこの例により更新することができるものとします。  
 中途解約： 貸貸人及び賃借人は、自己の都合により本契約を契約期間の途中で解約する場合は1年前までに相手方に対して書面で申入れなければならないものとします。なお、貸貸人が契約を解除する場合及び賃借人が中途解約の申出をした場合、賃借人は、別途賃貸借契約に定める損害賠償金を支払う必要があります。
- (注11) 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12) 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。

入居者の状況・施設の概況（重要事項説明書記載日 2021年2月1日）			
施設の類型	介護付（一般型）	開設年月日	2017年5月1日
居住の権利形態	利用権方式	居室数（室）	84
居室面積帯（㎡）	18.00	定員（人）	84
入居時要件	混合型（自立除く）	入居者数（人）	79
入居者の平均年齢（歳）	87.6	入居率（%）	94
利用料の支払方式	一時金方式	月払い方式	
	入居一時金（円）	4,200,000～8,400,000	—
	月額利用料（円）	216,140～286,140	356,140
介護に関わる職員体制	2.5 : 1 以上	夜間職員体制 （最小時人数）	介護職員 4 人以上 看護職員 0 人以上

## (B) 譲渡予定資産

譲渡予定資産の内容については、2020年11月24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」における品川シーズンテラスに係る個別物件表をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡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（作成された場合）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。

#### 4. オペレーターの概要

##### ・ヒューリック調布

商号	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション
所在地	大阪市北区中之島三丁目6番32号 ダイビル本館19階
代表者の役職・氏名	代表取締役会長 兼 社長 下村 隆彦
主な事業内容	有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅の運営等
事業概要	東京証券取引所市場第一部に上場し、主に「チャーム」、「チャームスイート」、「チャームプレミア」及び「チャームプレミアグラン」ブランドによる介護付有料老人ホームを中心に展開、運営等を行っています。
資本金	2,759百万円(2020年12月31日現在)
設立年月日	1984年8月22日
運営施設数	62件(2020年12月31日現在)(注)
運営居室数	4,191室(2020年12月31日現在)(注)
売上高	19,619百万円(2020年6月期)(注)
経常利益	1,835百万円(2020年6月期)(注)
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人及び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。また、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会社の間には特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人及び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、本投資法人及び本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該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	本投資法人の保有資産のエンドテナント兼オペレーターであり、マスターリース会社(ヒューリック株式会社)との間で建物賃貸借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、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、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。

(注) 株式会社チャーム・ケア・コーポレーションの「運営施設数」、「運営居室数」、「売上高」及び「経常利益」は、同社が公表している数値を記載しています。

#### 5. 取得先及び譲渡先の概要

##### (A) 取得予定資産

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12月31日現在)
設立年月日	1957年3月26日
純資産	489,043百万円(2020年12月31日現在)
総資産	2,019,336百万円(2020年12月31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(6.27%)、東京建物株式会社(6.21%)、芙蓉総合リース株式会社(6.04%)(2020年12月31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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡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届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)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。



取引関係	本投資法人は、当該会社より2021年2月期に2物件（8,100百万円）の取得及び2物件（5,650百万円）（分割譲渡を含みます。）の譲渡をし、2021年8月期に1物件（1,945百万円）（分割譲渡）の譲渡を行っています。
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。

(B) 譲渡予定資産

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。

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
ヒューリック上野ビル (東京都台東区上野三丁目16番5号、15番1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	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	—
	(銀行店舗棟) 1986年4月、1998年3月 (駐車場) 1986年9月	—
ヒューリック調布 (東京都調布市小島町一丁目14番地3)	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	—
	1998年3月、2014年3月	—

7. 今後の見通し

本物件の取得及び譲渡による2021年8月期（2021年3月1日～2021年8月31日）及び2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28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「2021年2月期及び2021年8月期の運用状況等の予想の修正並びに2022年2月期の運用状況等の予想について」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

## 8. 鑑定評価書の概要

### (A) 取得予定資産

#### ・ヒューリック上野ビル

鑑定評価額	4,284百万円（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	2021年2月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注3）	4,760	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	4,850	
① 運営収益	237	
潜在総収益	243	中長期安定的に収受可能な賃料水準を査定の上、計上。
空室等損失等	6	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
② 運営費用	57	
維持管理費・PMフィー（注4）	20	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	1	過年度実績額に基づき、類似不動産の費用水準等を考慮の上、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もとに査定した年平均額を計上。
公租公課	26	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	地代、道路占用料をその他費用として計上。
③ 運営純収益 （NOI：①－②）	180	
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	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）	175	
還元利回り	3.6%	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	4,670	
割引率	3.4%	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上、査定。
最終還元利回り	3.8%	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上、査定。
原価法による積算価格（注3）	4,770	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

土地比率（銀行店舗棟）	93.0%	
建物比率（銀行店舗棟）	7.0%	
土地比率（駐車場）	88.9%	
建物比率（駐車場）	11.1%	

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。

・ヒューリック調布

鑑定評価額	3,430百万円（注1）
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	2021年2月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	3,430	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	3,480	
① 運営収益	185	
潜在総収益	188	賃貸借契約条件・テナントの賃料負担力等を勘案し、現行の賃貸借契約条件に基づく貸室賃料収入等を計上。
空室等損失等	3	各用途に関して、賃貸借契約等の内容、対象不動産の立地等の個別性及び賃借人の属性等を総合的に判断し、計上。
② 運営費用	34	
維持管理費・PMフィー（注3）	5	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	13	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ、計上。
修繕費	1	過年度実績額を参考に、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	0	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
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）	151	
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	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエン

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

			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うえ、査定。
	純収益 (NCF : ③+④-⑤)	150	
	還元利回り	4.3%	最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件、建物条件、用途及び事業性にかかる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うえ、査定。
	DCF法による価格	3,380	
	割引率	4.1%	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	4.5%	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2)	3,240	
	土地比率	72.1%	
	建物比率	27.9%	

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。また、鑑定機関は本物件に有料老人ホームが含まれていることから、投資対象としての有料老人ホームの特殊性（制度改正リスクなどの事業リスクを包含している点、建物の汎用性や社会的要請から用途転換が困難である点、賃料収入の安定性・継続性が運営者に依拠している点、市場参加者は限定され相対的に流動性が劣る点等）に加えて、個別物件毎の事業収支からみた賃料水準の妥当性、賃借人（運営者）の運営能力、賃貸借契約の内容等を勘案して不動産鑑定評価を行っています。
- (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。

## (B) 譲渡予定資産

### ・品川シーズンテラス

鑑定評価額	6,225百万円 (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8月31日

(百万円)

項目	内容	概要等
収益価格 (注3)	24,900	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	25,100	
① 運営収益	非開示	(注4)
潜在総収益	非開示	(注4)
空室等損失等	非開示	(注4)
② 運営費用	非開示	(注4)
維持管理費・PMフィー	非開示	(注4)
水道光熱費	非開示	(注4)

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡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（作成された場合）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。

修繕費	非開示	(注4)
テナント募集費用等	非開示	(注4)
公租公課	非開示	(注4)
損害保険料	非開示	(注4)
その他費用	非開示	(注4)
③ 運営純収益 (NOI: ①-②)	871	
④ 一時金の運用損益	16	敷金及び借地権設定者への差入れ保証金の運用利回りをそれぞれ査定の上、運用損益を計上。
⑤ 資本的支出	10	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)	877	
還元利回り	3.5%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の個別性に起因するスプレッド等を加減するとともに、J-REITの公表事例に基づく取引利回り、その他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	24,600	
割引率	3.2%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、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	3.6%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、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)	22,100	
借地権比率	66.8%	
建物比率	33.2%	

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 (25.0%) に相当する価格を記載しています。
- (注3) 区分所有建物及びその敷地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 25.0%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) 本評価においては、エンドテナントまたは関係者等より開示の承諾を得られていない実績値等を参照しており、これらを開示することによりエンドテナントまたは関係者等との信頼関係が毀損し、賃貸借契約等の長期的な維持が困難となるおそれがあるため、非開示としています。

## 9. 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)
ヒューリック上野ビル (注3)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年3月	-	(銀行店舗棟) 9 (駐車場) 0
ヒューリック調布	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年3月	-	4

- (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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡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 (作成された場合) 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。

を記載しています。

以 上

\*本投資法人のホームページアドレス : <https://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譲渡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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

<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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

参考資料 1 物件案内図及び物件写真  
 ・ヒューリック上野ビル





・ヒューリック調布



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

**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 ラティブ ・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	5.2%	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
		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）	1.5%	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
		ヒューリック上野ビル	東京都台東区	4,100 （注4）	1.2%	2021年3月31日
	小計	-	219,835	62.8%	-	
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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡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（作成された場合）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。

		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	15.3%	-
	中計	-	273,533	78.2%	-	
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	0.9%	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
		ヒューリック調布	東京都調布市	3,340	1.0%	2021年3月31日
		小計	-	28,917	8.3%	-
	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	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	-	76,454	21.8%	-
		合計	-	349,987	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(取得が複数回にわたる場合

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡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届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)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。

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(取得が複数回にわた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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び譲渡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(作成された場合)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。