

2021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 一寸木和朗
 (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)

資産の取得及び貸借並びに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。）及び貸借（以下「本貸借」といいます。）並びに譲渡（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貸借先並びに譲渡先は、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、本取得及び本貸借並びに本譲渡に際しては、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 | ヒューリック麹町ビル | 東京都千代田区 | 不動産信託受益権 (注2) | 12,600 | ヒューリック株式会社(注3) | 無 |
| オフィス | 吉祥寺富士ビル | 東京都武蔵野市 | 不動産信託受益権 (注2) | 5,150 | 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 | アリストージュ経堂 | 東京都世田谷区 | 不動産信託受益権 (注2) | 9,000 | ヒューリック株式会社(注3) | 無 |
| その他 | ヒューリック神戸ビル | 兵庫県神戸市 | 不動産信託受益権 (注2) | 6,710 | ヒューリック株式会社(注3) | 無 |
| 合計 | | — | — | 33,460 | — | — |

(8) 取得決定日 : 2021年10月14日

(9) 売買契約締結日 : 2021年10月14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並びに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表をご覧頂いた上で、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。

- (10) 取得予定日 (注 4) : 2021 年 11 月 1 日
- (11) 代金支払日 (注 4) : 2021 年 11 月 1 日
- (12) 取得資金 : 2021 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 5)、借入金 (注 6)、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) ヒューリック麹町ビル、吉祥寺富士ビル及びヒューリック神戸ビルについては、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。アリスタージュ経営については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 95.0%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。但し、締結当事者間の別途の合意により、取得予定日が変更されることがあります。以下同じです。
- (注 5) 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 6) 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。なお、左記借入れのほか、短期借入金による調達も予定していますが、本日時点においてその詳細は決定しておらず、決定次第お知らせいたします。

(B) 譲渡予定資産

- (1) 区分 : 東京コマーシャル・プロパティ (商業施設)
- (2) 物件名称 : ヒューリック新宿三丁目ビル
- (3) 所在地 : 東京都新宿区
- (4) 譲渡予定資産 : 不動産信託受益権 (注 1)、不動産 (注 1)
- (5) 譲渡予定価格 (注 1) (注 2) : 8,200 百万円
- (6) 帳簿価額 (注 3) : 第 1 回 (信託受益権準共有持分及び一部底地共有持分 50.0%)
3,401 百万円
第 2 回 (信託受益権準共有持分及び一部底地共有持分 50.0%)
3,400 百万円
- (7) 譲渡差額 (注 4) : 第 1 回 (信託受益権準共有持分及び一部底地共有持分 50.0%)
+698 百万円
第 2 回 (信託受益権準共有持分及び一部底地共有持分 50.0%)
+699 百万円
- (8) 譲渡決定日 : 2021 年 10 月 14 日
- (9) 売買契約締結日 : 2021 年 10 月 14 日
- (10) 譲渡予定日 (注 5) : 第 1 回 (信託受益権準共有持分及び一部底地共有持分 50.0%) 2021 年 11 月 1 日
第 2 回 (信託受益権準共有持分及び一部底地共有持分 50.0%) 2022 年 3 月 1 日
- (11) 代金受取日 (注 5) : (10) 記載の譲渡予定日と同日
- (12) 譲渡先 : ヒューリック株式会社 (注 6)
- (13) 媒介の有無 : 無
- (14) 譲渡資金 : 譲渡益分配後の残額については、第 1 回譲渡は本取得の取得代金の一部に充当し、第 2 回譲渡は手元資金とし、借入金の返済資金若しくは借入金の返済で減少する手元資金の補填又は将来の物件取得資金の一部 (注 7) への充当を予定
- (15) 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貸借並びに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) 2分割での譲渡を予定しており、第1回は2021年11月1日付で信託受益権の準共有持分及び一部底地共有持分50.0%を、第2回は2022年3月1日付で同準共有持分及び同共有持分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 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) 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。

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並びに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. 取得及び貸借並びに譲渡の理由

(A) 取得予定資産

(1) 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。

・ヒューリック麹町ビル

① 立地特性

本物件は、東京メトロ有楽町線「麹町」駅から徒歩1分、新宿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、最寄駅である「麹町」駅に近接しているだけでなく、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅からも徒歩5分に所在し、複数路線が利用可能で、東京メトロ有楽町線利用で「有楽町」駅まで約5分、東京メトロ半蔵門線利用で「大手町」駅まで約7分と交通利便性に優れています。

本物件が所在する「麹町・平河町・紀尾井町」エリアは、新宿通り沿いにオフィスビルが建ち並び一定の業務集積がありながら周辺には大使館、教育機関、官公庁、ホテル等が存在し、都心中心部に位置しながらも、比較的閑静で落ち着いた雰囲気のある商業・ビジネスエリアが形成されています。

このような「麹町・平河町・紀尾井町」エリアにおいて、本物件は優れた交通利便性に加えて、間口が広く、大通りである新宿通り沿いに立地することから良好な視認性を有しており、エリア内において高い競争力を有しているものと判断しています。

② 物件特性

本物件は、地下1階付地上9階建てのオフィスビルで、1～3階が銀行店舗等、4～9階がオフィスフロアとなっています。

延床面積約 8,510 m² (約 2,574 坪)、基準階床面積約 660 m² (約 200 坪) の中規模のオフィスビルで、当該エリアには中小規模のビルが多く、基準階面積は 100～200 坪程度が標準的となっていることから比較的高い優位性を有しています。基本的な仕様は、天井高 2,800 mm、OAフロア 100 mm、個別空調方式、床荷重 500 kg/m² と近時のテナントニーズを充足させる設備水準を備えています。また、貸室形状は長方形の整形で、執務スペースに柱も少なく、スペースの利用効率、レイアウトの自由度は高くなっており、区画分割も対応可能な形状となっており、中規模～小規模の幅広いテナントニーズに対応でき、本物件の優位性は比較的高いものと判断されます。

・吉祥寺富士ビル

① 立地特性

本物件は、JR中央・総武線「吉祥寺」駅から徒歩4分、「吉祥寺」エリアにおけるメインストリートの一つである吉祥寺通り沿いに立地しており、「東急百貨店」や「吉祥寺パルコ」などの大型店舗のほか、サービス・来店型の店舗が存するオフィスビルが建ち並ぶエリアの一角に所在しています。

本物件が所在する「吉祥寺」エリアは、商業メインのエリアでありながら、一方で後背地に都内有数の住宅街を有していることから、オフィスニーズについては金融機関、不動産仲介、クリニック等の顧客来店型のテナントが中心となっています。

このような「吉祥寺」エリアにおいて、本物件は駅近接性に優れ、大型店舗や金融機関の店舗等が集積するメインストリート沿いの好立地に位置するほか、角地にあつて視認性も良好であり、エリア内において相対的に高い優位性を有しているものと判断しています。

② 物件特性

本物件は、地下1階付地上6階建てのオフィスビルで、1～6階を銀行、信託銀行及び証券

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並びに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。

会社の店舗等として利用しています。

延床面積約 4,398 m² (約 1,330 坪)、基準階床面積約 625 m² (約 189 坪) の中規模のオフィスビルで、当該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。基本的な仕様は、天井高 2,600 mm、貸室形状は整形で、スペースの利用効率、レイアウトの自由度は高くなっています。

・アリストージュ経堂

① 立地特性

本物件は、小田急小田原線「経堂」駅より徒歩11分、中規模一般住宅や共同住宅が建ち並び閑静な住宅地の一角に所在しています。

本物件の周辺エリアは、「烏山川緑道」、「北沢川緑道」といった季節を感じさせる遊歩道や「蘆花恒春園」等があり、緑豊かな周辺環境を有するとともに、都心に近接した交通利便性と、「経堂コルティ」、「経堂すずらん通り商店街」や「経堂農大通り商店街」といった生活利便施設が充実していることから、成熟した住宅街が形成されています。

② 物件特性

本物件は、2012年5月に竣工した高価格帯の有料老人ホームです。地上7階建てで、共用施設としては、1階にロビーラウンジ、中庭、多目的ホール、応接室、ビューティーサロン等、2階にサポートラウンジ等、3階にプライベートラウンジ、大浴場、ゲストルーム、サウナ室等を設けています。延床面積は約13,907m²(約4,206坪)で、居室数は146室と、同用途としては比較的規模が大きい施設となっています。

建物デザインは、濃い茶系の磁器質タイルの外壁にバルコニーラインをコンクリート打放仕上とし、ダークブラウンの細かいピッチ縦格子手摺の構成、さらにはエントランスゲートを設けることでグレード感を醸成しています。四季折々の植栽を楽しめる中庭を設け、その中庭を囲むように吹き抜けのロビーラウンジとメインダイニングを配することで、居住空間の快適性に配慮し、入居者が寛げるような設計としています。

また、JHEP認証のAランクを取得しており、「ハイブリッド外灯設備（風力を利用した外灯）」、「クールチューブ（安定した地熱を利用した外気を導入、空調負荷低減）」等の環境配慮技術を導入しています。

・ヒューリック神戸ビル

① 立地特性

本物件は、神戸市営地下鉄海岸線「三宮・花時計前」駅より徒歩2分、三宮を南北に走る主要道路である「フラワーロード」沿いの大規模商業施設、オフィスビル、店舗ビル等が建ち並び商業エリアの一角に所在します。本物件は最寄駅のほか、JR神戸線「三ノ宮」駅、阪急神戸線「神戸三宮」駅及び阪神本線「神戸三宮」駅の各「三宮」駅から徒歩約5分以内と比較的至近に位置しており、多数の鉄道駅から徒歩圏内に所在し交通利便性に優れています。

本物件が所在する「三宮」エリアは、神戸市随一の業務集積地であり、繁华性と良好な交通利便性を背景に兵庫県内や神戸エリアを中心に事業を展開する企業のほか、支店や営業所を置く企業、駅周辺においては銀行やクリニック、人材派遣業等の集客型営業を行う企業、コールセンター等幅広い業種の企業が集積するエリアです。

このような「三宮」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、「フラワーロード」と「三宮中央通り」との交差点角地に所在し良好な視認性を有していることから、来店型テナントを中心にエリア内で高い立地評価を得られるものと判断されます。

② 物件特性

本物件は、円形のガラス張りカーテンウォールを配した外観を有する地下1階付地上12階建てのオフィスビルで、地下1階が店舗、1～6階及び12階が銀行店舗、7～11階が来店型営業所や事務所となっています。

延床面積約7,594m²(約2,297坪)、基準階床面積約420m²(約128坪)の中規模ビルで、基本的

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並びに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。

な仕様は、天井高2,600mm、OAフロア100mm、個別空調方式、床荷重300kg/m²と標準的な水準を備えています。また、駐車場台数46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。

(2) 貸借の理由

本物件の賃借人に関しては、2021年5月21日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」及び同日提出の有価証券報告書に記載している本投資法人のテナントの選定基準に適合していると判断しています。

(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、新型コロナウイルス感染症拡大の影響等により、入居テナントを取り巻く環境の変化を要因とし、今後収益力が低下する可能性があること、本物件の周辺環境の変化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

・ヒューリック麹町ビル（注1）

| | | |
|--------------------------|-----------|-------------------------------|
| 特 定 資 産 の 種 類 | | 不動産信託受益権 |
| 取 得 予 定 価 格 | | 12,600 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11月1日（注2） |
| 信 託 期 間 満 了 日 | | 2031年11月30日 |
| 最 寄 駅 | | 東京メトロ有楽町線「麹町」駅徒歩1分 |
| 所 在 地 （ 住 居 表 示 ） | | 東京都千代田区麹町三丁目2番地10 |
| 土 地 | 地 番 | 東京都千代田区麹町三丁目2番10他 |
| | 建 蔽 率 | 100%（注3） |
| | 容 積 率 | 800% |
| | 用 途 地 域 | 商業地域 |
| | 敷 地 面 積 | 1,001.35 m ² （注4） |
| | 所 有 形 態 | 所有権（準共有持分 90.0%） |
| 建 物 | 竣 工 年 月 | 2010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9階建 |
| | 用 途 | 銀行・事務所・駐車場 |
| | 延 床 面 積 | 8,510.13 m ² （注5） |
| | 駐 車 場 台 数 | 27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 （ 価 格 時 点 ） | | 13,100 百万円（注7） （2021年9月1日） |
| 不 動 産 鑑 定 機 関 | | 大和不動産鑑定株式会社 |
| P M L | | 1.03%（注8） |

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並びに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。

| | | |
|-------------|---|--|
| テナントの内容（注9） | | |
| 総賃貸面積 | 5,380.17 ㎡（注10） | |
| 総賃貸可能面積 | 5,380.17 ㎡（注10） | |
| 稼働率 | 100.0% | |
| 代表テナント | 株式会社みずほ銀行 | |
| テナントの総数 | 6 | |
| 総賃料収入（年換算） | 523 百万円（注10）（注11） | |
| 敷金・保証金 | 324 百万円（注10）（注12） | |
| 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) 売買契約書の締結当事者間の別途の合意により取得予定日が変更されることがあり、その場合には信託設定日が変更されることがあります。
- (注3) 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) 本投資法人が取得を予定している準共有持分に相当する数値を記載しています。
- (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。

・ 吉祥寺富士ビル（注1）

| | | |
|-----------|------|--------------------------|
| 特定資産の種類 | | 不動産信託受益権 |
| 取得予定価格 | | 5,150 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11月1日（注2） |
| 信託期間満了日 | | 2031年11月30日 |
| 最寄駅 | | JR 中央線他「吉祥寺」駅徒歩4分 |
| 所在地（住居表示） | | 東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目2番13号 |
| 土地 | 地番 | 東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目2023番12他 |
| | 建蔽率 | 100%（注3） |
| | 容積率 | 600% |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 敷地面積 | 812.53 ㎡（注4） |
| | 所有形態 | 所有権（準共有持分 90.0%） |
| 建物 | 竣工年月 | 1980年10月（注5） |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造（注5） |
| | 階数 | 地下1階付地上6階建 |
| | 用途 | 銀行 |
| | 延床面積 | 4,398.37 ㎡（注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並びに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 台 数 | 6 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 7） |
| | | マ ス タ ー リ ー ス 会 社 |
| | | ヒューリック株式会社（予定）（注 7） |
| | 鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ） | 6,180 百万円（注 8） （2021 年 9 月 1 日） |
| | 不 動 産 鑑 定 機 関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| P | M | L |
| | | 6.43%（注 9） |
| | テ ナ ン ト の 内 容（注 10） | |
| | 総 賃 貸 面 積 | 3,958.37 m ² （注 11） |
| | 総 賃 貸 可 能 面 積 | 3,958.37 m ² （注 11） |
| | 稼 働 率 | 100.0% |
| | 代 表 テ ナ ン ト | 株式会社みずほ銀行 |
| | テ ナ ン ト の 総 数 | 1 |
| | 総 賃 料 収 入（年 換 算） | 非開示（注 12） |
| | 敷 金 ・ 保 証 金 | 非開示（注 12） |
| | 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) 売買契約書の締結当事者間の別途の合意により取得予定日に変更されることがあり、その場合には信託設定日に変更されることがあります。
- (注3) 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) 2006年に耐震補強工事済みであり、新耐震基準と同等の耐震性能を有しています。
- (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) 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8) 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9) 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10) 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数値を記載しています。
- (注12) 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。

・ アリスタージュ経堂（注 1）

| | | |
|-----|----------------|-------------------------------|
| | 特 定 資 産 の 種 類 | 不動産信託受益権 |
| | 取 得 予 定 価 格 | 9,000 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 | 2021 年 11 月 1 日（注 2） |
| | 信 託 期 間 満 了 日 | 2031 年 11 月 30 日 |
| | 最 寄 駅 | 小田急小田原線「経堂」駅 徒歩 11 分 |
| | 所 在 地（住 居 表 示） | 東京都世田谷区経堂三丁目 20 番 22 号 |
| 土 地 | 地 番 | 東京都世田谷区経堂三丁目 485 番 1 |
| | 建 蔽 率 | 80%（注 3） |
| | 容 積 率 | 200% |
| | 用 途 地 域 | 第一種中高層住居専用地域 |
| | 敷 地 面 積 | 6,913.13 m ² （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貸借並びに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。

| | | |
|-----------------|------------|--|
| | 所有形態 | 所有権（準共有持分 95.0%） |
| 建 物 | 竣工年月 | 2012年5月 |
| | 構造 | 鉄筋コンクリート造 |
| | 階数 | 地上7階建 |
| | 用途 | 寄宿舎 |
| | 延床面積 | 13,907.18 m ² （注5） |
| | 駐車場台数 | 18台 |
| | 所有形態 | 所有権（準共有持分 95.0%） |
| 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） |
| オペレーター | | 京王ウェルシステージ株式会社（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） | | 9,187百万円（注8） （2021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 | | 6.09%（注9） |
| テナントの内容（注10） | | |
| | 総賃貸面積 | 13,279.12 m ² （注11） |
| | 総賃貸可能面積 | 13,279.12 m ² （注11） |
| | 稼働率 | 100.0% |
| | 代表テナント | 京王電鉄株式会社（注12） |
| | テナントの総数 | 1 |
| | 総賃料収入（年換算） | 非開示（注13） |
| | 敷金・保証金 | 非開示（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。有料老人ホームのエンドテナントに対して、準共有持分の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) 売買契約書の締結当事者間の別途の合意により取得予定日が変更されることがあり、その場合には信託設定日が変更されることがあります。
- (注3) 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80%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。
- (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) 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百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注9) 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10) 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数値を記載しています。
- (注12) オペレーターの親会社である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： 高齢者住宅事業およびこれに付随する事業としての使用を目的とする普通建物賃貸借契約
 契約期間： 2012年5月8日から2042年5月7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。但し、経済情勢の変動等により賃料が著しく不相当となった場合は、上記契約期間中であっても賃貸人及び借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。

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並びに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。

契約更新： 上記契約期間満了日の6ヶ月前までに、賃貸人又は借借人が別段の申出をしない場合に限り、契約期間を10年間延長することができるものとし、以後同様とします。なお、賃料についてはそれぞれの契約期間満了の3か月前までに賃貸人及び借借人協議の上決定するものとし、

中途解約： 上記契約期間中、賃貸人・借借人相互に中途解約は行わないものとし、但し、やむを得ない事由により借借人が中途解約を希望する場合は、別途賃貸借契約に定める違約金を支払う必要があります。

(注13) 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。

| 入居者の状況・施設の概況（重要事項説明書記載日 2021年7月1日） | | | |
|------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------------------|
| 施設の類型 | 介護付（一般型） | 開設年月日 | 2012年8月1日 |
| 居住の権利形態 | 利用権方式 | 居室数（室） | 146 |
| 居室面積帯（㎡） | 21.71～133.42 | 定員（人） | 208 |
| 入居時要件 | 混合型（自立含む） | 入居者数（人） | 144 |
| 入居者の平均年齢（歳） | 85.9 | 入居率（%） | 69 |
| 利用料の支払方式 | | | |
| | | 一時金方式 | 月払い方式 |
| 入居一時金（円） | 19,800,000～190,650,000 | — | |
| 月額利用料（円） | 247,040～439,080 | 554,840～1,633,320（注） | |
| 介護に関わる職員体制 | 1.5：1以上 | 夜間職員体制 （最小時人数） | 介護職員2人以上 看護職員1人以上 その他従業者1人以上 |

(注) 重要事項説明書記載の月額利用料に家賃相当分を加えた額を記載しています。

・ヒューリック神戸ビル（注1）

| | | |
|---------------|--------------------------|--------------------|
| 特 定 資 産 の 種 類 | 不動産信託受益権 | |
| 取 得 予 定 価 格 | 6,710百万円 | |
| 信 託 受 託 者 | みずほ信託銀行株式会社 | |
| 信 託 設 定 日 | 2021年11月1日（注2） | |
| 信 託 期 間 満 了 日 | 2031年11月30日 | |
| 最 寄 寄 駅 | 神戸市営地下鉄海岸線「三宮・花時計前」駅徒歩2分 | |
| 所 在 地（住居表示） | 兵庫県神戸市中央区三宮町一丁目3番1号 | |
| 土 地 | 地 番 | 兵庫県神戸市中央区三宮町一丁目3番9 |
| | 建 蔽 率 | 100%（注3） |
| | 容 積 率 | 800% |
| | 用 途 地 域 | 商業地域 |
| | 敷 地 面 積 | 964.47㎡（注4） |
| 建 物 | 所 有 形 態 | 所有権（準共有持分90.0%） |
| | 竣 工 年 月 | 1990年10月 |
| | 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 |
| | 階 数 | 地下1階付地上12階建 |
| | 用 途 | 店舗・事務所・駐車場 |
| 延 床 面 積 | 7,594.05㎡（注5） | |

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並びに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 台 数 | 46 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 （ 価 格 時 点 ） | 6,930 百万円（注 7） （2021 年 9 月 1 日） |
| | 不 動 産 鑑 定 機 関 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| P | M | L |
| | | 3.02%（注 8） |
| | テ ナ ン ト の 内 容 （注 9） | |
| | 総 賃 貸 面 積 | 4,548.68 ㎡（注 10） |
| | 総 賃 貸 可 能 面 積 | 5,126.01 ㎡（注 10） |
| | 稼 働 率 | 88.7% |
| | 代 表 テ ナ ン ト | 株式会社みずほ銀行 |
| | テ ナ ン ト の 総 数 | 7 |
| | 総 賃 料 収 入 （ 年 換 算 ） | 361 百万円（注 10）（注 11） |
| | 敷 金 ・ 保 証 金 | 424 百万円（注 10）（注 12） |
| | 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) 売買契約書の締結当事者間の別途の合意により取得予定日に変更されることがあり、その場合には信託設定日に変更されることがあります。
- (注3) 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) 本投資法人が取得を予定している準共有持分に相当する数値を記載しています。
- (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。

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並びに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。

(B) 譲渡予定資産

譲渡予定資産の内容については、2021年5月21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新宿三丁目ビル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貸借並びに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

・アリスタージュ経堂

| | |
|---------------------|--|
| 商号 | 京王ウェルシィステージ株式会社 |
| 所在地 | 東京都多摩市関戸一丁目9番地1 |
| 代表者の役職・氏名 | 代表取締役 黒岩 択実 |
| 主な事業内容 | 有料老人ホームおよび高齢者向け住宅の経営、運営管理 |
| 事業概要 | 介護付有料老人ホーム「アリスタージュ経堂」及びサービス付き高齢者向け住宅「スマイラス聖蹟桜ヶ丘」の運営を行っており、京王電鉄株式会社が100%出資しています。 |
| 資本金 | 100百万円（2021年4月1日現在） |
| 設立年月日 | 2010年8月26日 |
| 運営施設数 | 2件（2021年4月1日現在）（注1） |
| 運営居室数 | 199室（2021年4月1日現在）（注1） |
| 売上高 | 非開示（注2） |
| 経常利益 | 非開示（注2） |
| 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 | 本投資法人の取得予定資産のオペレーターです。 |
| 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1）京王ウェルシィステージ株式会社の「運営施設数」及び「運営居室数」は、同社が公表または同社へのヒアリングによる値を記載しています。

（注2）オペレーター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。

5. 取得先、貸借先及び譲渡先の概要

| | |
|---------------------|--|
| 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（2021年6月30日現在） |
| 設立年月日 | 1957年3月26日 |
| 純資産 | 519,527百万円（2021年6月30日現在） |
| 総資産 | 2,140,663百万円（2021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（6.28%）、東京建物株式会社（6.05%）、芙蓉総合リース株式会社（6.04%）（2021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10.62%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貸借並びに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 8 月期に 2 物件（7,440 百万円）の取得及び 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。 |

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 |
| ヒューリック麹町ビル (東京都千代田区麹町三丁目 2 番地 10) | 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 | — |
| | 1996年3月、1999年4月 | — |
| 吉祥寺富士ビル (東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目 2 番 13 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 | — |
| | 1996年3月 | — |
| アリスタージュ経堂 (東京都世田谷区経堂三丁目 20 番 22 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 | — |
| | 1999年3月 | — |
| ヒューリック神戸ビル (兵庫県神戸市中央区三宮町一丁目 3 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 | — |
| | 1989年12月 | — |

7. 今後の見通し

本物件の取得及び譲渡による 2022 年 2 月期（2021 年 9 月 1 日～2022 年 2 月 28 日）及び 2022 年 8 月期（2022 年 3 月 1 日～2022 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「2022 年 2 月期の運用状況等の予想の修正及び 2022 年 8 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貸借並びに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等をご覧頂いた上で、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

・ヒューリック麹町ビル

| | |
|---------|---------------------|
| 鑑定評価額 | 13,100百万円 (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 | 2021年9月1日 |

(百万円)

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|--------------------|--------|--|
| 収益価格 (注2) | 13,100 | 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3) | 13,600 | |
| ① 運営収益 | 624 | |
| 潜在総収益 | 656 | 対象不動産の中長期競争力を勘案のうえ、標準化した想定貸室賃料収入等を計上。 |
| 空室等損失等 | 31 | 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のうえ査定。 |
| ② 運営費用 | 152 | |
| 維持管理費・PMフィー (注4) | 50 | 類似不動産の費用水準及び現行の契約額を参考に査定し、計上。 |
| 水道光熱費 | 25 | 類似不動産の費用水準及び過年度実績額に基づき、査定し、計上。 |
| 修繕費 | 4 | 類似不動産の修繕費を参考に査定し、計上。 |
| テナント募集費用等 | 4 | 類似不動産のテナント募集費用等を参考に、想定入替率を考慮し、計上。 |
| 公租公課 | 64 | 実績額に基づき、負担水準及び地価動向等を考慮のうえ、計上。 |
| 損害保険料 | 1 | 類似不動産の保険料等を参考に査定し、計上。 |
| その他費用 | 3 | 過去の実績額に基づき査定し、計上。 |
| ③ 運営純収益 (NOI: ①-②) | 473 | |
| ④ 一時金の運用益 | 4 | 敷金及び運用利回りを査定のうえ、計上。 |
| ⑤ 資本的支出 | 9 | 類似不動産の更新費を参考に査定し、計上。 |
| 純収益 (NCF: ③+④-⑤) | 468 | |
| 還元利回り | 3.1% | 最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件、建物条件等のスプレッドを加減し、同一需給圏内のJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。 |
| DCF法による価格 | 12,900 | |
| 割引率 | 2.9% | 類似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 | 3.3% | 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) | 15,100 | |

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並びに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 | 88.0% | |
| 建物比率 | 12.0% | |

| | |
|----------------------------|------|
| 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（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。

・ 吉祥寺富士ビル

| | |
|---------|------------------|
| 鑑定評価額 | 6,180百万円（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 | 2021年9月1日 |

（百万円）

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|----------------------|-------|--|
| 収益価格（注2） | 6,180 | DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、試算。 |
| 直接還元法による価格（注3） | 6,280 | |
| ① 運営収益 | 非開示 | |
| 潜在総収益 | 非開示 | |
| 空室等損失等 | 非開示 | |
| ② 運営費用 | 非開示 | |
| 維持管理費・PMフィー | 非開示 | |
| 水道光熱費 | 非開示 | |
| 修繕費 | 非開示 | |
| テナント募集費用等 | 非開示 | |
| 公租公課 | 非開示 | |
| 損害保険料 | 非開示 | |
| その他費用 | 非開示 | |
| ③ 運営純収益 （NOI：①－②） | 292 | |
| 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 | 2 | エンジニアリング・レポート記載の長期修繕費に基づく年間査定値について、多数の類似事例による検証を加え、査定。 |
| 純収益（NCF：③＋④－⑤） | 293 | |
| 還元利回り | 4.2% | 近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定。 |
| DCF法による価格 | 6,140 | |
| 割引率 | 4.3% | 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定め、当該ベース利回りに対象不 |

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並びに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。

| | | |
|----------------|-------|-----------------------------|
| | | 動産に係る個別リスクを勘案することにより査定。 |
| 最終還元利回り | 4.4% | 還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。 |
| 原価法による積算価格（注2） | 6,080 | |
| 土地比率 | 95.0% | |
| 建物比率 | 5.0% | |

| | |
|----------------------------|------|
| 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（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。

・ アリスタージュ経堂

| | |
|---------|------------------|
| 鑑定評価額 | 9,187百万円（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9月1日 |

（百万円）

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|----------------------|-------|--|
| 収益価格（注3） | 9,670 | 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 | 9,830 | |
| ① 運営収益 | 非開示 | |
| 潜在総収益 | 非開示 | |
| 空室等損失等 | 非開示 | |
| ② 運営費用 | 非開示 | |
| 維持管理費・PMフィー | 非開示 | |
| 水道光熱費 | 非開示 | |
| 修繕費 | 非開示 | |
| テナント募集費用等 | 非開示 | |
| 公租公課 | 非開示 | |
| 損害保険料 | 非開示 | |
| その他費用 | 非開示 | |
| ③ 運営純収益 （NOI：①－②） | 403 | |
| ④ 一時金の運用益 | 4 | 敷金及び運用利回りを査定のうえ、計上。 |
| ⑤ 資本的支出 | 14 | 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うえ、査定。 |
| 純収益（NCF：③＋④－⑤） | 393 | |
| 還元利回り | 4.0% | 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、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 | 9,510 | |

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並びに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。

| | | |
|----------------|-------|--|
| 割引率 | 3.8% | 類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性性を総合的に勘案のうえ、査定。 |
| 最終還元利回り | 4.2% | 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） | 9,550 | |
| 土地比率 | 76.0% | |
| 建物比率 | 24.0% | |

| | |
|----------------------------|------|
| 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。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) 本投資法人が取得を予定している準共有持分（95.0%）に相当する価格を百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (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価格及び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 95.0%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。

・ヒューリック神戸ビル

| | |
|---------|------------------|
| 鑑定評価額 | 6,930百万円（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 | 2021年9月1日 |

（百万円）

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|-----------------|-------|--|
| 収益価格（注2） | 6,930 | 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き、試算。 |
| 直接還元法による価格（注3） | 6,990 | |
| ① 運営収益 | 453 | |
| 潜在総収益 | 467 | 対象不動産の中長期競争力を勘案のうえ、標準化した想定貸室賃料収入等を計上。 |
| 空室等損失等 | 14 | 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のうえ査定。 |
| ② 運営費用 | 114 | |
| 維持管理費・PMフィー（注4） | 47 | 類似不動産の費用水準及び予定契約を参考に査定し、計上。 |
| 水道光熱費 | 21 | 類似不動産の費用水準及び過年度実績額に基づき、査定し、計上。 |
| 修繕費 | 4 | エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用年平均額を、類似不動産の修繕費の水準による検証から妥当と判断し、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、想定入替率を考慮し、計上。 |
| 公租公課 | 36 | 実績額に基づき、負担水準及び地価動向等を考慮のう |

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並びに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等をご覧頂いた上で、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。

| | | | |
|--|-----------------------|-------|--|
| | | | え、計上。 |
| | 損害保険料 | 1 | 類似不動産の保険料等を参考に査定し、計上。 |
| | その他費用 | 2 | 消耗品費、その他運営費用の予備費について、過去の実績額に基づき査定し、計上。 |
| | ③ 運営純収益 (NOI: ①-②) | 339 | |
| | 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 | 16 | 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) | 327 | |
| | 還元利回り | 4.2% | 最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件、建物条件等のスプレッドを加減し、同一需給圏内のJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。 |
| | DCF法による価格 | 6,900 | |
| | 割引率 | 4.0% | 類似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 | 4.4% | 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) | 6,930 | |
| | 土地比率 | 94.2% | |
| | 建物比率 | 5.8% | |

| | |
|----------------------------|------|
| 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) 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

・ヒューリック新宿三丁目ビル

| | |
|---------|----------------|
| 鑑定評価額 | 8,130百万円 (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8月31日 |

(百万円)

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|-----------|-------|--------------------------------------|
| 収益価格 (注2) | 8,130 | 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。 |

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並びに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。

| | | |
|------------------------|-------|--|
| 直接還元法による価格 | 8,340 | |
| ① 運営収益 | 347 | |
| 潜在総収益 | 361 | 中長期安定的に収受可能な賃料収入等を査定の上、計上。 |
| 空室等損失等 | 14 | 中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。 |
| ② 運営費用 | 72 | |
| 維持管理費・PMフィー (注3) | 11 | 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 | 10 | 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 | 1 | 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 | 3 | 賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上。 |
| 公租公課 | 35 | 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 | 0 | 保険契約に基づく保険料、類似不動産の保険料率等を参考に計上。 |
| その他費用 | 13 | 地代、道路占有料等をその他費用として計上。 |
| ③ 運営純収益 (NOI : ①-②) | 275 | |
| ④ 一時金の運用損益 | 2 | 敷金及び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 | 2 | 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) | 275 | |
| 還元利回り | 3.3% | 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の上、査定。 |
| DCF法による価格 | 7,920 | |
| 割引率 | 3.0% | 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 | 3.5% | 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2) | 7,890 | |
| 土地比率 | 99.1% | |
| 建物比率 | 0.9% | |

| | |
|----------------------------|------|
| 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。
- (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。

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並びに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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなされるようお願いいたします。

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) |
|--------------------|----------------|----------|---------------------------|------------------------|
| ヒューリック麹町ビル (注3) | 東京海上ディーアール株式会社 | 2021年10月 | — | 10 |
| 吉祥寺富士ビル (注3) | 東京海上ディーアール株式会社 | 2021年10月 | — | 2 |
| アリストージュ経堂 (注3) | 東京海上ディーアール株式会社 | 2021年10月 | — | 19 |
| ヒューリック神戸ビル (注3) | 東京海上ディーアール株式会社 | 2021年10月 | — | 18 |

(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貸借並びに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貸借並びに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
 ・ヒューリック麹町ビル



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並びに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。

・吉祥寺富士ビル



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び借借並びに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。

・アリスタージュ経堂



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並びに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。

・ヒューリック神戸ビル



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並びに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 レイト ・プロ パティ | ヒューリック神谷町ビル | 東京都港区 | 55,250 | 14.7% | 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 | 2.9% | 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） | 2.3% | 2014年2月7日 |
| | ラピロス六本木 | 東京都港区 | 6,210 （注4） | 1.6% | 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 | 1.0% | 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 | 1.0% | 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） | 10.1% | 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 | 0.7% | 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） | 0.4% | 2015年3月31日 |
| | ヒューリック虎ノ門ビル | 東京都港区 | 18,310 | 4.9% | 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 | 1.4% | 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 | 0.9% | 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） | 5.6% | 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 | 0.9% | 2018年10月1日 |
| | 番町ハウス | 東京都千代田区 | 2,750 | 0.7% | 2018年11月1日 |
| | 恵比寿南ビル | 東京都渋谷区 | 2,420 | 0.6% | 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） | 1.3% | 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 | 0.3% | 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） | 1.5% | 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） | 1.4% | 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） | 0.8% | 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） | 1.1% | 2021年3月31日 |
| | ヒューリック麴町ビル | 東京都千代田区 | 12,600 （注4） | 3.3% | 2021年11月1日 |
| | 吉祥寺富士ビル | 東京都武蔵野市 | 5,150 （注4） | 1.4% | 2021年11月1日 |
| 小計 | - | - | 237,585 | 63.1% | - |

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並びに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。

| | | | | | |
|---------------------------|-----------------------|---------|---------------|-------|--------------------------|
| 商業施設 | 大井町再開発ビル2号棟 | 東京都品川区 | 9,456 | 2.5% | 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) | 1.6% | 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 | 0.8% | 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 | 0.7% | 2014年2月7日 |
| | 横浜山下町ビル | 神奈川県横浜市 | 4,850 | 1.3% | 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) | 0.8% | 2017年6月30日 |
| | HULIC & New SHINBASHI | 東京都港区 | 3,100 | 0.8% | 2017年11月1日 |
| | ヒューリック志村坂上 | 東京都板橋区 | 7,556 | 2.0% | 2018年6月29日 |
| | ヒューリック目白 | 東京都豊島区 | 5,670 | 1.5% | 2020年3月26日 |
| | 小計 | - | 47,008 | 12.5% | - |
| 中計 | - | 284,593 | 75.5% | - | |
| 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 | 1.4% | 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 | 0.7% | 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 | 0.8% | 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 | 0.8% | 2019年9月12日 |
| | ヒューリック調布 | 東京都調布市 | 3,340 | 0.9% | 2021年3月31日 |
| | アリスタージュ経堂 | 東京都世田谷区 | 9,000 (注4) | 2.4% | 2021年11月1日 |
| | 小計 | - | 37,917 | 10.1% | - |
| 次世代アセット・プラス 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 | 1.2% | 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 | 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 | 1.9% | 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 | 0.3% | 2014年10月16日 |
| | 小計 | - | 19,145 | 5.1% | - |
| ホテル | 相鉄フレッサイン銀座七丁目 | 東京都中央区 | 11,520 | 3.1% | 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) | 1.3% | 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 | 1.9% | 2020年3月26日 |
| | 小計 | - | 23,492 | 6.2% | - |
| | ヒューリック八王子ビル | 東京都八王子市 | 4,900 (注4) | 1.3% | 2020年10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並びに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。

| | | | | | |
|-----|------------|--------|---------------|--------|------------|
| その他 | ヒューリック神戸ビル | 兵庫県神戸市 | 6,710 (注4) | 1.8% | 2021年11月1日 |
| | 小計 | - | 11,610 | 3.1% | - |
| | 中計 | - | 92,164 | 24.5% | - |
| 合計 | | - | 376,757 | 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貸借並びに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。