

2023年3月24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 取締役 CFO 企画管理 待場弘史
 本部長兼財務企画部長 (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。）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きます。

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
次世代アセット・プラス						
有料老人ホーム	チャームプレミア 田園調布	東京都世田谷区	不動産信託受益権	2,550	ヒューリック株式会社(注2)	無
	ソナーレ石神井	東京都練馬区	不動産信託受益権	2,400	ヒューリック株式会社(注2)	無
合計		—	—	4,950	—	—

(8) 取得決定日 : 2023年3月24日

(9) 売買契約締結日 : 2023年3月24日

(10) 取得予定日(注3) : 2023年3月30日

(11) 代金支払日(注3) : 2023年3月30日

(12) 取得資金 : 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3) 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。

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、本物件について以下の点を評価しています。

・チャームプレミア田園調布

① 立地特性

本物件は、東急東横線他「田園調布」駅より徒歩5分、閑静な住宅地を有する歴史ある高台の邸宅地「田園調布」エリアの一角に所在しています。本物件が所在する「田園調布」駅西口エリアは、区画が扇状に整備され、放射状に配置された道路にはイチョウが立ち並び、季節が移ろう毎に風情を感じることができる気品漂う街並みを形成しています。さらに、複数の大使公邸も所在しており、落ち着いた住環境を有しています。また、「田園調布」駅東口には多数の生活関連施設が所在する等、生活利便性も兼ね備えた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、2018年2月に竣工した高価格帯の有料老人ホームです。地上3階建てで、外観はダークグレーの趣のあるタイルを基調とし、バルコニーはグレーのガラスによるシンプルかつスタイリッシュなデザインを有しており、外部空間については既存樹のサクラやヒマラヤスギを残し、地域の豊かな緑との調和を図っています。

エントランスホール・ロビーは、外のテラスと連続して、外構の植栽帯と一体となり開放感のある設えとしています。地下には食堂・浴室等を配することで、コンパクトな敷地を有効に生かし、共用部の充実を図るとともに、食堂は窓際に設けたトップライトやドライエリアの壁面緑化により、地下とは思えない明るく豊かな和の空間を形成しています。また、食堂にはオープンキッチンを設け、鉄板焼きやマグロの解体を行うことができる、従来の老人ホームにはないサービスが提供可能な設備を備えています。

環境配慮では、共用部及び専有部の全てにLED照明の採用に加えて、高効率給湯器の採用、太陽光発電による共用部照明への電力供給等、省エネルギー、省CO2に取り組んでいます。

・ソナーレ石神井

① 立地特性

本物件は、西武新宿線「上石神井」駅より徒歩9分、治安が良く、落ち着いた雰囲気広がる閑静な住宅地の一角に所在しています。本物件が所在するエリアの周辺には、井の頭池（井の頭恩賜公園）・三宝寺池（石神井公園）と並び武蔵野三大湧水池として知られた善福寺池を中心とした善福寺公園等があり、武蔵野の豊かな自然を感じることができる環境が身近に存在します。また、「上石神井」駅周辺には練馬区内では最大級の規模の加盟店舗数を誇る上石神井商店街があり、生活関連施設が充実しているだけでなく、近隣には200床を超える病床数を有する総合病院も所在する等、利便性と良質な住環境を備えた住宅街としての特徴を有しています。

② 物件特性

本物件は、2018年10月に竣工した高価格帯の有料老人ホームです。地上3階建てで、外観は自然素材・アースカラーを基調とし、建物周囲に配した多くの緑と調和する落ち着いたデザインを企図しています。建物周囲にゆとりある空気を設け多くの緑を配すことで、住宅地である周辺地域との調和を図り、開放感のある豊かな住環境を生み出しています。

本物件は、地上階に居室、地下階に大浴場、ビューティールーム、機能回復訓練室などの共用諸室を集約し、効率的で利用しやすい構成としています。また、入居者の憩いの場となる1階のグランドダイニングは、ガーデンテラスと一体的に活用できる開放感あふれるスペースとなっており、近隣地域のイベント開催の場としても活用されます。さらに、3階のスカイラウンジから続く屋上庭園には家庭菜園を楽しめるスペースが設けられ、入居者が日々自然を感じ、リフレッシュできる環境となっています。

環境配慮では、施設全体へのLED照明採用、高効率給湯器の採用、太陽光発電による共用部照明への電力供給等、省エネルギー・省CO2に取り組んでいます。

3. 本物件の内容

・チャームプレミア田園調布（注1）

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 価 格	2,550 百万円	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	2023 年 3 月 30 日	
信 託 期 間 満 了 日	2033 年 3 月 31 日	
最 寄 駅	東急東横線、東急目黒線「田園調布」駅徒歩 5 分	
所 在 地（住居表示）	東京都世田谷区玉川田園調布一丁目 9 番 10 号	
土 地	地 番	東京都世田谷区玉川田園調布一丁目 712 番 1
	建 蔽 率	60%・45%（注2）（注3）
	容 積 率	200%・80%（注3）
	用 途 地 域	第二種住居地域、第一種低層住居専用地域（注3）
	敷 地 面 積	1,101.92 m ² （注4）
所 有 形 態	所有権	
建 物	竣 工 年 月	2018 年 2 月
	構 造	鉄筋コンクリート造
	階 数	地下 1 階付地上 3 階建
	用 途	老人ホーム
	延 床 面 積	1,941.73 m ² （注5）
	駐 車 場 台 数	3 台
所 有 形 態	所有権	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M 会 社	ヒューリック株式会社（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 ）	2,700 百万円 （2023 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	
P M L	5.4%（注8）	
テ ナ ン ト の 内 容（注9）		
総 賃 貸 面 積	1,983.71 m ²	

総賃賃可能面積	1,983.71 m ²
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	1
総賃料収入 (年換算)	非開示 (注11)
敷金・保証金	非開示 (注11)
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) 2023年3月24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) 本物件は、第二種風致地区 (沿道街区D地区/住宅街区A地区) に指定されており、用途地域が第二種住居地域である土地に適用される建蔽率は60%、第一種低層住居専用地域である土地に適用される建蔽率は45%となります。

(注3) 北側都市計画道路計画線から20mまでは用途地域が第二種住居地域、建蔽率60%、容積率200%であり、北側都市計画道路計画線から20m超は用途地域が第一種低層住居専用地域、建蔽率45%、容積率80%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賃面積、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： 2018年3月1日から2048年3月31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、公租公課の負担の増大、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、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、賃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賃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： 賃貸人及び賃借人は、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、賃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) 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 2023年1月1日）			
施設の類型	介護付（一般型）	開設年月日	2018年4月1日
居住の権利形態	利用権方式	居室数（室）	40
居室面積帯（㎡）	18～33	定員（人）	42
入居時要件	専用型（要介護のみ）	入居者数（人）	33
入居者の平均年齢（歳）	87.3	入居率（%）	79
利用料の支払方式		一時金方式	月払い方式
	入居一時金（円）	12,600,000～48,000,000	—
	月額利用料（円）	236,420～1,010,340	656,420～1,410,340
介護に関わる職員体制	2：1以上	夜間職員体制 （最小時人数）	介護職員1人以上 看護職員0人以上

・ ソナーレ石神井（注1）

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 価 格	2,400 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	2023年3月30日	
信 託 期 間 満 了 日	2033年3月31日	
最 寄 駅	西武新宿線「上石神井」駅 徒歩9分	
所 在 地（住居表示）	東京都練馬区関町南一丁目2番32号	
土 地	地 番	東京都練馬区関町南一丁目37番5
	建 蔽 率	60%（注2）
	容 積 率	100%
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域
	敷 地 面 積	1,819.06 ㎡（注3）
所 有 形 態	所有権	
建 物	竣 工 年 月	2018年10月
	構 造	鉄筋コンクリート造
	階 数	地下1階付地上3階建（注4）
	用 途	老人ホーム
	延 床 面 積	2,268.19 ㎡（注4）
	駐 車 場 台 数	4台
所 有 形 態	所有権	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M 会 社	ヒューリック株式会社（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）	
オ ペ レ ー タ ー	ライフケアデザイン株式会社（注6）	
バックアップオペレーター	なし	
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）	2,560 百万円 （2023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
P M L	6.6% (注7)
テナントの内容 (注8)	
総賃貸面積	2,295.79 m ²
総賃貸可能面積	2,295.79 m ²
稼働率	100.0%
代表テナント	ライフケアデザイン株式会社 (注9)
テナントの総数	1
総賃料収入 (年換算)	非開示 (注10)
敷金・保証金	非開示 (注10)
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) 2023年3月24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50%ですが、準防火地域内にある耐火建築物であることから適用される建蔽率は60%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。なお、当該延床面積には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 (11.72m²) は含まれていません。

(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) 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7) 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8) 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9) 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： 有料老人ホーム及びその他介護及び看護を目的とする事業として管理運営すること（以下本表において「本件事業」という。）を目的とする普通建物賃貸借契約

契約期間： 2018年10月1日から2048年9月30日まで

賃料改定： 賃貸人及び賃借人は、公租公課の負担増大、近隣の賃料その他経済情勢の大幅な変更を考慮し、賃料の額が不相当となった場合、双方協議して合意することにより改定できるものとします。

契約更新： 上記契約期間満了の6ヶ月前までに、賃貸人及び賃借人いずれからも更新拒絶の意思表示がない場合、本契約は同一の条件にて3年間延長され、以後も同様とします。

中途解約： 賃貸人及び賃借人は、自己の都合により本契約を中途解約する場合は、1年前までに相手方に対して書面で申し入れなければならないものとします。なお、賃借人が中途解約の申出をした場合は、別途賃貸借契約に定める損害賠償金を賃貸人に支払うものとします。また、賃貸人が中途解約の申出をした場合は、賃借人が解約に伴い要した費用を賃借人に支払うものとします。ただし、賃貸人からの解約の申し入れは正当事由を要するものとします。

その他： 賃貸借契約開始後、賃貸借契約に定める入居率が一定期間下回った場合には、賃借人は賃貸人等との間で本件事業のリストラクチャリングについて協議の上、リストラクチャリング計画を策定するものとします。

(注10) 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 2023年2月1日）			
施設の類型	介護付（一般型）	開設年月日	2018年11月1日
居住の権利形態	利用権方式	居室数（室）	52
居室面積帯（㎡）	18～40	定員（人）	53
入居時要件	混合型（自立含む）	入居者数（人）	46
入居者の平均年齢（歳）	91.0	入居率（%）	87
利用料の支払方式		一時金方式	月払い方式
入居一時金（円）	12,558,000～54,825,000	—	
月額利用料（円）	252,680～366,860	572,680～1,046,860	
介護に関わる職員体制	2：1以上	夜間職員体制 （最小時人数）	介護職員1人以上 看護職員1人以上

4. オペレーターの概要

・ソナーレ石神井

商号	ライフケアデザイン株式会社
所在地	神奈川県川崎市川崎区砂子一丁目2番地4川崎砂子ビルディング8階
代表者の役職・氏名	代表取締役 藪田 宏
主な事業内容	有料老人ホームの企画・開発・運営
事業概要	介護付有料老人ホーム「ソナーレ石神井」や「ソナーレ目黒不動前」等の運営を行っており、ソニーフィナンシャルグループの介護事業を統括する持株会社ソニー・ライフケア株式会社が100%出資しています。
資本金	100百万円（2023年1月18日時点）
設立年月日	1999年10月5日
運営施設数	10件（2023年2月1日時点）（注）
運営居室数	611室（2023年2月1日時点）（注）
売上高	2,673百万円（2022年3月期）（注）
経常利益	-1,589百万円（2022年3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。
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。
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。

（注）オペレーターが公表している値を記載しています。

「チャームプレミア田園調布」のオペレーターである「株式会社チャーム・ケア・コーポレーション」の概要については、2022年11月24日提出の有価証券報告書「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/H.有料老人ホームに係る保有資産の概要」に記載のとおりです。

5. 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 前田 隆也
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	111,609百万円(2022年12月31日現在)
設立年月日	1957年3月26日
純資産	687,153百万円(2022年12月31日現在)
総資産	2,320,337百万円(2022年12月31日現在)
大株主及び持株比率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)(8.02%)、明治安田生命保険相互会社(6.21%)、損害保険ジャパン株式会社(5.51%)、東京建物株式会社(5.31%)(2022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10.58%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、2022年8月期に当該会社より1物件(2,200百万円)の取得及び当該会社へ1物件(4,100百万円)(分割譲渡)の譲渡をし、2023年8月期に1物件(5,300百万円)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。

6. 物件取得者等の状況

物件取得者等の状況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
チャームプレミア田園調布 (東京都世田谷区玉川田園調布一丁目9番10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	② -
	2016年4月	③ -
ソナーレ石神井 (東京都練馬区関町南一丁目2番32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	-
	2017年6月	-

7. 今後の見通し

本物件の取得による 2023 年 8 月期（2023 年 3 月 1 日～2023 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。

8. 鑑定評価書の概要

・チャームプレミア田園調布

鑑定評価額	2,700百万円（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	2023年2月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	2,700	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連づけて試算。
直接還元法による価格	2,720	
① 運営収益（注3）	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（注3）	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）	101	
④ 一時金の運用益	1	現行の賃貸借契約に基づく敷金額に、金利水準等を勘案して査定した運用利回りを乗じて、査定。
⑤ 資本的支出	1	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）	101	
還元利回り	3.7%	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、その他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、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して査定。
DCF法による価格	2,670	
割引率	3.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ、査定。
最終還元利回り	3.8%	類似不動産の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）	2,580	
土地比率	79.6%	
建物比率	20.4%	

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。また、鑑定機関は、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。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) 本評価においては、エンドテナント等より開示の承諾を得られていない実績値を参照しており、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。

・ソナーレ石神井

鑑定評価額	2,560百万円(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	2023年2月1日

(百万円)

項目	内容	概要等
収益価格(注2)	2,560	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連づけて試算。
直接還元法による価格	2,580	
① 運営収益(注3)	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(注3)	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)	99	
④ 一時金の運用益	1	現行の賃貸借契約に基づく敷金額に、金利水準等を勘案して査定した運用利回りを乗じて、査定。
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うえ、査定。
純収益(NCF:③+④-⑤)	98	
還元利回り	3.8%	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、用途及び事業性に係る条件等に起因するスプレッドを加減するとともに、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して査定。
DCF法による価格	2,530	
割引率	3.6%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ、査定。
最終還元利回り	3.9%	類似不動産の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）	2,450	
土地比率	75.0%	
建物比率	25.0%	

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、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、借借人（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。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) 本評価においては、エンドテナント等より開示の承諾を得られていない実績値を参照しており、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)
チャームプレミア田園調布	株式会社東京建築検査機構	2023年3月	-	2
ソナーレ石神井	株式会社東京建築検査機構	2023年3月	-	2

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

以 上

*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
・チャームプレミア田園調布



・ソナーレ石神井



参考資料2 本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 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	14.1%	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	2.8%	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)	2.2%	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	0.6%	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)	9.8%	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	4.7%	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	1.3%	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)	5.4%	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)	1.2%	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)	1.4%	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)	1.0%	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)	3.2%	2021年11月1日
吉祥寺富士ビル	東京都武蔵野市	5,150 (注4)	1.3%	2021年11月1日	
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	
ヒューリック神戸ビル	兵庫県神戸市	6,710 (注4)	1.7%	2021年11月1日	

		ヒューリック五反田ビル	東京都品川区	6,162 (注4)	1.6%	2022年10月28日
		ヒューリック王子ビル	東京都北区	5,300 (注4)	1.4%	2023年3月1日
		小計	-	260,657	66.7%	-
商業施設		大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	9,456	2.4%	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
		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	1.9%	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	-	42,158	10.8%	-
	中計	-	302,815	77.5%	-	
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	0.8%	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	0.7%	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 ラヴィール北鎌倉	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)	2.3%	2021年11月1日
		グランド学芸大学	東京都目黒区	2,200	0.6%	2022年3月31日
		チャームプレミア田園調布	東京都世田谷区	2,550	0.7%	2023年3月30日
		ソナーレ石神井	東京都練馬区	2,400	0.6%	2023年3月30日
		小計	-	45,067	11.5%	-
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	0.3%	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	1.8%	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	0.6%	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	4.9%	-	

ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	東京都中央区	11,520	2.9%	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	1.8%	2020年3月26日
	小計	-	23,492	6.0%	-
中計		-	87,704	22.5%	-
合計		-	390,519	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。