

2019年9月9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
 ビ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
 ビューリックリートマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 時 田 榮 治
 問合せ先 常務取締役 CFO 一寸木 和 朗
 企画管理本部長 (TEL. 03-6222-7250)

資産の取得に関するお知らせ

ビ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ビューリックリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり資産（以下、個別に又は総称して「本物件」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）を決定いたしましたので、お知らせいたします。

なお、本物件の取得先は、本資産運用会社の利害関係人等（以下で定義します。）であり、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当するため、本取得に際しては、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）並びに本資産運用会社の社内規程（利害関係者取引規程を含みます。）の定めに従い、必要な手続を経ていきます。

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
東京コマmercial・プロパティ						
オフィス	ビューリック 銀座7丁目ビル (20%追加取得)	東京都中央区	不動産信託受益権 (注2)	4,480	ビューリック 株式会社 (注3)	無
次世代アセット・プラス						
有料老人 ホーム	チャームスイート 新宿戸山	東京都新宿区	不動産信託受益権	3,323	ビューリック 株式会社 (注3)	無
有料老人 ホーム	チャームスイート 石神井公園	東京都練馬区	不動産信託受益権	3,200	ビューリック 株式会社 (注3)	無
合計		—	—	11,003	—	—

(8) 取得決定日 : 2019年9月9日

(9) 売買契約締結日 : 2019年9月9日

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

- (10) 取得予定日 (注4) : 2019年9月12日 (「チャームスイート石神井公園」)
2019年9月27日 (「ヒューリック銀座7丁目ビル (20%追加取得)」及び「チャームスイート新宿戸山」)
- (11) 代金支払日 (注4) : 2019年9月12日 (「チャームスイート石神井公園」)
2019年9月27日 (「ヒューリック銀座7丁目ビル (20%追加取得)」及び「チャームスイート新宿戸山」)
- (12) 取得資金 : 2019年9月9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) 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) 本物件は区分所有権ですが、一棟の建物及びその敷地を一体として、その信託受益権の準共有持分 20.0%を追加取得します。本投資法人が 2018年3月29日付及び2019年6月28日付で取得済みの準共有持分 75.0% (以下、当該物件について「既保有分」といいます。) と合計した (本投資法人に帰属する) 持分は 95.0%となります。

(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、「ヒューリック銀座7丁目ビル (20%追加取得)」及び「チャームスイート新宿戸山」については、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」に記載の一般募集の新投資口発行に係る払込期日の変動に応じて、取得予定日及び代金支払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。

2. 取得の理由

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

・ヒューリック銀座7丁目ビル (20%追加取得)

① 立地特性

本物件は、東京メトロ銀座線他「銀座」駅より徒歩4分の「外堀通り」に面する立地で、高層の店舗付事務所ビルが連たんする一角に位置します。また、JR山手線他「新橋」駅が最寄駅とほぼ等距離にある等、交通利便性に優れています。

銀座エリアは「中央通り」を中心に、多くの商業施設が集積する日本を代表する繁華街です。本物件が位置する「中央通り」以西においては、低層階に店舗が連なり、回遊性・繁華性を保つ一方で、中高層階は事務所としての利用も多く、事務所街としての性格が強いエリアです。ブランドイメージを重視するアパレル・化粧品関連企業、集客性を重視するサービス系企業、マスコミ等において選好され、これらの企業に対して高い訴求力を有しています。

② 物件特性

本物件は、1962年9月に竣工した、地下5階付地上9階建ての店舗付事務所ビルです。延床面積約 19,790㎡、地下4・5階は電気室、機械室等、地下2・3階は駐車場、地下1階～地上9階は店舗、事務所等となっており、基準階床面積は約1,120㎡ (約340坪) の中規模ビルです。周辺エリアにおいて、基準階 1,000㎡ (約300坪) 以上の面積を確保可能な事務所ビルは限定的であり、規模において一定の競争力を有しています。

本物件は築年数を経過しているものの、過去に空調設備等の主な設備機器の更新のほか、2009年に大規模修繕及び耐震補強工事が行われており、構造面でも新耐震基準と同等の耐震性能を有しています。「外堀通り」、その背面通り及び「交詢社通り」の三方路地に位置し、「外堀通り」に大きく間口が確保さ

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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し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。

れることから視認性も良好です。

・ チャームスイート新宿戸山

① 立地特性

本物件は、東京メトロ副都心線及び都営地下鉄大江戸線「東新宿」駅より徒歩4分で、中規模一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地の一角に所在します。

本物件の周辺エリアは、都心の賑わいに程近いながらも、戸山公園を始めとした豊かな緑に恵まれた閑静な住宅街を形成しています。また、周辺には東京女子医科大学病院や国立国際医療研究センター病院等の医療機関が集積するなど、利便性と良質な住環境を兼ね備えた住宅街としての特徴を有しています。

さらに、本物件が所在する新宿区は、東京都平均や全国平均と比較して、介護施設等の整備量が不足するなど、高齢者施設の需要が厚い地域と考えられます。特に、本物件の半径3km圏では競合となる施設は限定的である一方、周辺には、下落合や市ヶ谷等の高級住宅街が点在し、高価格帯の有料老人ホームに対する需給は今後も堅調に推移するものと考えられます。

② 物件特性

本物件は、2015年6月に竣工した高価格帯の有料老人ホームです。地下1階付地上4階建てで、地下1階がエントランスホール、事務室、面談室、厨房、機械浴室、多目的室、カフェコーナー、クリニック、駐車場等、1～4階が居室、スタッフステーション、浴室、食堂兼機能訓練室、洗濯室として設計されています。延床面積は4,065.28㎡で、居室数は90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。

外観はダークグレーを基調としたモノトーン調のデザインを採用しており、内装や居室も施設全体と統一感のあるデザインにより、高級施設としてのグレード感を創出しています。また、2層吹き抜けのカフェコーナーや、ウッドデッキに面した掃き出し窓等、開放感のある設計となっています。

設備面では、建物内部の死角には監視カメラを備え安全性に配慮しているほか、各階に1人用の浴室を2室完備し、比較的要介護度の低い入居者のニーズを満たしつつ、機械浴も2室備えることで、要介護度の重い入居者への対応も問題無い設備となっており、競争力のある設計となっています。また、施設内に併設診療所を有しており、入居者の安心感醸成に寄与しています。

さらに、環境配慮では、LED照明や高効率給湯器の採用、太陽光発電設備の設置等、省エネルギー、省CO2に配慮した性能を有しています。

・ チャームスイート石神井公園

① 立地特性

本物件は、西武池袋線「石神井公園」駅より徒歩11分で、中規模一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地の一角に所在します。

本物件の周辺エリアは、三宝寺池、石神井池の2つの池を中心とする東京都立石神井公園等があり、武蔵野の自然が残る緑豊かな周辺環境を有するとともに、西武池袋線の急行利用で「石神井公園」駅よりターミナル駅である「池袋」駅まで1駅・9分のアクセスの良さと、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。

さらに、本物件が所在する練馬区は、介護施設の整備量が相対的に多いものの、需要者側である高齢者数も多いエリアで、とりわけリハビリを主眼とする介護老人保健施設やグループホームの整備量が不足しており、これらが担う機能を介護付有料老人ホームが担っているものと推測されます。また、練馬区の南側に隣接する杉並区は、東京都平均と比較しても介護施設等が全般的に不足しており、当該地域からの需要の流入も期待できる立地と考えられます。

② 物件特性

本物件は、2014年6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、各階に居室を設けており、共用施設としては、1階にエントランスホール、スタッフステーション、食堂兼機能訓練室、浴室、機械浴室、洗濯室、事務室、面談室、厨房、カフェコーナー、多目的室、クリニック等、2～3階にスタッフステーション、食堂兼機能訓練室、浴室、洗濯室を設けています。延床面積は4,141.46㎡(注)で、居室

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

数は105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。

外観は、モトーンを基調としたファサードデザインで、2層吹抜けで自然の光が差し込む開放感のあるエントランスホールにはアート作品を配置し、高級感を醸成しています。建物内には500㎡超の中庭を配し、遊歩道を設け入居者が四季の移ろいを身近に感じられる設計となっています。また、施設内に併設診療所を有しており、入居者の安心感醸成に寄与しています。

さらに、環境配慮では、太陽光発電設備及びLED照明、全居室にペアガラスを採用し、省エネルギー、省CO2に寄与しています。

(注) 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（17.62㎡）は含まれていません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

3. 本物件の内容

・ヒューリック銀座7丁目ビル (20%追加取得) (注1)

特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定価格		4,480百万円
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託設定日		2018年3月29日
信託期間満了日		2029年9月30日
最寄駅		東京メトロ銀座線他「銀座」駅徒歩4分
所在地 (住居表示)		東京都中央区銀座七丁目3番5号
土地	地番	東京都中央区銀座七丁目102番1他
	建蔽率	100% (注2)
	容積率	1,100% (注3)
	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,492.71 m ² (注4)
	所有形態	所有権 (準共有持分 20.0%) (注5)
建物	竣工年月	1962年9月 (注6)
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 (注6)
	階数	地下5階付地上9階建
	用途	事務所・店舗・倉庫・電気室・機械室・作業室
	延床面積	19,790.85 m ² (注3) (注7)
	駐車場台数	36台
	所有形態	区分所有権 (準共有持分 20.0%) (注5) (注8)
担保設定の有無		なし
PM会社		ヒューリック株式会社 (注9)
マスターリース会社		ヒューリック株式会社 (注9)
鑑定評価額 (価格時点)		4,660百万円 (注10) (2019年8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		10.00% (注11)
テナントの内容 (注12)		
総賃貸面積		2,401.19 m ² (注13)
総賃貸可能面積		2,401.19 m ² (注13)
稼働率		100.0%
代表テナント		非開示 (注14)
テナントの総数		4
総賃料収入 (年換算)		215百万円 (注13) (注15)
敷金・保証金		120百万円 (注13) (注16)
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> ・ 準共有者間において、相互の準共有持分買取りについての優先交渉権が付与されています。 ・ 本物件の実際の使用容積率は 1,217.39%であり、新築時には容積率の制限がなく適法であったものの、現行法令では基準容積率を上回る既存不適格建築物となっています。 ・ 本物件の一部において飛散性のアスベスト含有の吹付材の使用が確認されていますが、2019年4月の粉塵濃度測定において、いずれの測定地点においてもアスベスト状繊維濃度は一般環境中と同程度もしくはそれ以下であることが確認されています。 ・ 本物件の南東側「外堀通り」の地下に都市計画法第11条に定める都市施設に該当する駐車場があり、これと接続する目的で本物件に設置された地上1階から地下1階の階段及び通路も都市施設に該当するため、将来建物を建て替える際には、現状と同様の通路等を設置する必要があります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

	ります。
(注1)	2019年9月9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800%ですが、機能更新型高度利用地区（銀座A地区）の指定を受けているため、容積率は1,100%へ緩和されています。なお、本物件の実際の使用容積率は1,217.39%であり、基準容積率を上回る既存不適格建築物となっています。
(注4)	登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
(注5)	本投資法人は、本物件について、2018年3月29日付で信託受益権の準共有持分50.0%、2019年6月28日付で信託受益権の準共有持分25.0%を取得済みであり、今回の追加取得により、本投資法人に帰属する信託受益権の持分は合計で95.0%となります。なお、既保有分の詳細は、2018年3月27日付で公表の「資産の取得に関するお知らせ」（2018年3月28日付「訂正」資産の取得に関するお知らせの一部訂正について）により訂正済み）及び2019年6月25日付で公表の「資産の取得に関するお知らせ」をご参照ください。
(注6)	2009年に耐震補強工事済みであり、構造面において新耐震基準と同等の耐震性能を有しています。
(注7)	登記簿上の記載に基づいて記載しています。
(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を一体として、その準共有持分20.0%を取得します。
(注9)	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10)	本投資法人が取得する準共有持分に相当する価格を記載しています。
(注11)	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12)	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ているため、「テナントの内容」については、マスターリース会社が転貸しているエンドテナントの総賃貸面積、稼働率、テナントの総数、総賃料収入及び敷金・保証金を記載しています。
(注13)	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14)	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15)	2019年6月30日現在において有効な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16)	2019年6月30日現在において敷金・保証金として認識している既保有分の帳簿価額の合計額に基づいて本投資法人が追加取得する準共有持分（20.0%）に相当する数値を算定し、百万円未満を四捨五入して記載しています。

・チャームスイート新宿戸山（注1）

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 価 格	3,323 百万円	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	2019 年 9 月 27 日	
信 託 期 間 満 了 日	2029 年 9 月 30 日	
最 寄 駅	東京メトロ副都心線他「東新宿」駅徒歩4分	
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）	東京都新宿区新宿七丁目 26 番 48 号	
土 地	地 番	東京都新宿区新宿七丁目 350 番 4
	建 蔽 率	70%（注2）
	容 積 率	168.80%
	用 途 地 域	第一種住居地域
	敷 地 面 積	2,287.59 m ² （注3）
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	2015 年 6 月
	構 造	鉄筋コンクリート造
	階 数	地下1階付地上4階建
	用 途	老人ホーム・診療所・駐車場
	延 床 面 積	4,065.28 m ² （注4）
	駐 車 場 台 数	4 台
	所 有 形 態	所有権

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

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	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション（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）	3,520 百万円 （2019年8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	6.80%（注7）
テナントの内容（注8）	
総賃貸面積	4,065.62 m ²
総賃貸可能面積	4,065.62 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	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） 2019年9月9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60%ですが、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70%となります。

（注3） 登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。

（注4） 登記簿上の記載に基づいて記載しています。

（注5） ヒューリック株式会社は、本資産運用会社の利害関係人等であり、また、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。

（注6） 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： 2015年8月1日から2045年10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、公租公課の負担の大幅な増減、近隣の賃貸借賃料その他経済情勢に大幅な変動があった場合は、貸与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、貸与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与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： 貸与人及び賃借人は、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、貸与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 2019年7月1日）			
施設の類型	介護付（一般型）	開設年月日	2015年9月1日
居住の権利形態	利用権方式	居室数（室）	90

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

居室面積帯 (㎡)	18.00	定員 (人)	90
入居時要件	混合型 (自立除く)	入居者数 (人)	89
入居者の平均年齢 (歳)	86.9	入居率 (%)	99
利用料の支払方式	一時金方式	月払い方式	
	入居一時金 (円)	7,350,000~14,700,000	—
	月額利用料 (円)	224,200~346,700	469,200
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

・ チャームスイート石神井公園 (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	2019 年 9 月 12 日		
信 託 期 間 満 了 日	2029 年 9 月 30 日		
最 寄 駅	西武池袋線「石神井公園」駅徒歩 11 分		
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都練馬区高野台五丁目 13 番 7 号		
土 地	地 番	東京都練馬区高野台五丁目 2207 番 1	
	建 蔽 率	50%	
	容 積 率	100%	
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域	
	敷 地 面 積	4,197.24 ㎡ (注 2)	
	所 有 形 態	所有権	
建 物	竣 工 年 月	2014 年 6 月	
	構 造	鉄筋コンクリート造	
	階 数	地上 3 階建	
	用 途	老人ホーム	
	延 床 面 積	4,141.46 ㎡ (注 3)	
	駐 車 場 台 数	12 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 4)		
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	ヒューリック株式会社 (予定) (注 4)		
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 5)		
バ ッ ク ア ッ プ オ ペ レ ー タ ー	なし		
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	3,270 百万円 (2019 年 8 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	5.43% (注 6)		
テ ナ ン ト の 内 容 (注 7)			
	総 賃 貸 面 積	4,241.68 ㎡	
	総 賃 貸 可 能 面 積	4,241.68 ㎡	
	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 8)	
	テ ナ ン ト の 総 数	1	
	総 賃 料 収 入 (年 換 算)	非開示 (注 9)	
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 (注 9)	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

特 記 事 項	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)	2019年9月9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)	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3)	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（17.62㎡）は含まれていません。
(注4)	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5)	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6)	SOMPOリスクマネジメント株式会社の地震PML評価報告書によるものです。
(注7)	信託受託者とマスターリース会社の間で賃料保証のないパス・スルー型のマスターリース契約が締結される予定であるため、「テナントの内容」については、マスターリース会社が転貸するエンドテナントの総賃貸面積、稼働率、テナントの総数、総賃料収入及び敷金・保証金を記載しています。
(注8)	<p>エンドテナントとの間の賃貸借契約概要は以下のとおりです。</p> <p>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</p> <p>契約期間： 2014年8月1日から2044年10月31日まで</p> <p>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、近隣の賃貸借賃料その他経済情勢に大幅な変動があった場合は、賃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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
(注9)	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 2019年7月1日）			
施設の類型	介護付（一般型）	開設年月日	2014年9月1日
居住の権利形態	利用権方式	居室数（室）	105
居室面積帯（㎡）	18.00～21.00	定員（人）	105
入居時要件	混合型（自立除く）	入居者数（人）	104
入居者の平均年齢（歳）	88.6	入居率（%）	99
利用料の支払方式	一時金方式	月払い方式	
	入居一時金（円）	4,350,000～8,700,000	—
	月額利用料（円）	214,200～286,700	359,200
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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

4. オペレーターの概要

・チャームスイート新宿戸山及びチャームスイート石神井公園

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	684百万円(2019年6月30日現在)
設立年月日	1984年8月22日
運営施設数	53件(2019年8月1日現在)(注)
運営居室数	3,688室(2019年8月1日現在)(注)
売上高	16,560百万円(2019年6月期)(注)
経常利益	1,385百万円(2019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. 取得先の概要

商号	ヒューリック株式会社
所在地	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 吉留学
主な事業内容	不動産の所有・賃貸・売買並びに仲介業務
資本金	62,718百万円(2019年6月30日現在)
設立年月日	1957年3月26日
純資産	419,437百万円(2019年6月30日現在)
総資産	1,711,245百万円(2019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(7.19%)、損害保険ジャパン日本興亜株式会社(6.68%)、東京建物株式会社(6.32%)(2019年6月30日現在)
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、本日現在において、本投資法人の発行済投資口数の約11.24%の投資口を保有しています。また、当該会社は、本資産運用会社の親会社(出資割合100%)であり、本資産運用会社の利害関係人等に該当します。
人的関係	当該会社は、本日現在において、本資産運用会社の一部の従業員の出向元企業に該当します。
取引関係	本投資法人は、当該会社より2019年2月期に4物件(29,770百万円)(追加取得を含みます。)の取得及び1物件(1,965百万円)(分割譲渡)の譲渡をし、また、

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

	2019年8月期に2物件（7,050百万円）（追加取得を含みます。）の取得を行っています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、上記のとおり、当該会社は本資産運用会社の利害関係人等に該当します。

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
ビューリック銀座7丁目ビル（20%追加取得） （東京都中央区銀座七丁目3番5号）	①ビ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	—
	2012年1月	—
チャームスイート新宿戸山 （東京都新宿区新宿七丁目26番48号）	①ビ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4月	—
チャームスイート石神井公園 （東京都練馬区高野台五丁目13番7号）	①ビ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4月	—

7. 今後の見通し

本物件の取得による2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）及び2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）における本投資法人の運用状況等への影響については、本日付で公表の「2019年8月期及び2020年2月期の運用状況等の予想の修正並びに2020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却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。

8. 鑑定評価書の概要

・ヒューリック銀座7丁目ビル（20%追加取得）

鑑定評価額	4,660百万円（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	2019年8月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注3）	23,300	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	23,800	
① 運営収益	1,139	
潜在総収益	1,163	中長期安定的と認められる賃料水準を査定の上、計上。
空室等損失等	24	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
② 運営費用	341	
維持管理費・PMフィー（注4）	87	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	72	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	8	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	8	賃借人の想定回転期間を基に査定の上、計上。
公租公課	165	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	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	0	
③ 運営純収益（NOI：①－②）	798	
④ 一時金の運用益	6	敷金及び運用利回りを査定の上、計上。
⑤ 資本的支出	19	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）	784	
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	22,800	
割引率	3.1%	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上、査定。
最終還元利回り	3.4%	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）	25,200	
土地比率	97.2%	
建物比率	2.8%	

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
----------------------------	------

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

- (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（20.0%）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 20.0%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。

・ チャームスイート新宿戸山

鑑定評価額	3,520百万円（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	2019年8月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	3,520	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	3,570	
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）	148	
④ 一時金の運用益	1	現行の賃貸借契約に基づく敷金に運用利回りを査定の上、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、築年数やエンジニアリング・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）	146	
還元利回り	4.1%	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、将来の不確実性や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	3,460	
割引率	3.9%	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上、査定。
最終還元利回り	4.3%	類似不動産の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）	3,530	
土地比率	80.4%	
建物比率	19.6%	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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、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。

・チャームスイート石神井公園

鑑定評価額	3,270百万円（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	2019年8月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	3,270	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	3,310	
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）	148	
④ 一時金の運用益	1	現行の賃貸借契約に基づく敷金に運用利回りを査定の上、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、築年数やエンジニアリング・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）	146	
還元利回り	4.4%	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、将来の不確実性や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	3,220	
割引率	4.2%	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上、査定。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

最終還元利回り	4.6%	類似不動産の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うえ、査定。
原価法による積算価格（注2）	3,170	
土地比率	72.9%	
建物比率	27.1%	

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。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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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却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。

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)
ヒューリック銀座7丁目ビル (20%追加取得) (注3)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	-	5
チャームスイート新宿戸山	株式会社東京建築検査機構	2019年8月	-	4
チャームスイート石神井公園	株式会社東京建築検査機構	2019年8月	-	5

(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/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

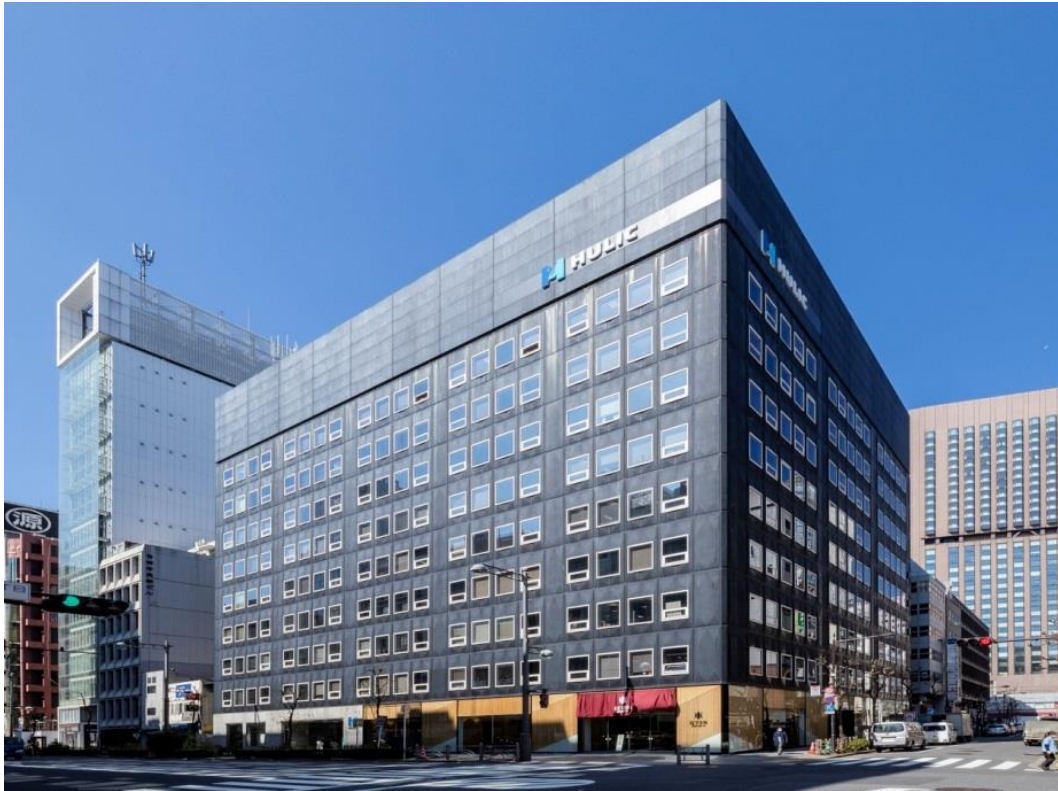
<添付資料>

- 参考資料1 物件案内図及び物件写真
参考資料2 本物件取得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 1 物件案内図及び物件写真

- ・ヒューリック銀座7丁目ビル (20%追加取得)



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

・チャームスイート新宿戸山



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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却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。

・チャームスイート石神井公園



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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 本物件取得後のポートフォリオ一覧

区分	物件名称	所在地	取得(予定)価格(百万円) (注1)	投資比率 (注2)	取得(予定)日 (注3)
東京 コーポ ラシ ャル ・ プロ パ テ ィ	ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	55,250	17.0%	2014年2月7日 2016年3月15日 2018年10月16日
	ヒューリック九段ビル(底地)	東京都千代田区	11,100	3.4%	2014年2月7日
	虎ノ門ファーストガーデン	東京都港区	8,623 (注4)	2.7%	2014年2月7日
	ラピロス六本木	東京都港区	6,210 (注4)	1.9%	2014年2月7日 2016年9月16日
	ヒューリック高田馬場ビル	東京都豊島区	3,900	1.2%	2014年2月7日
	ヒューリック神田ビル	東京都千代田区	3,780	1.2%	2014年2月7日
	ヒューリック神田橋ビル	東京都千代田区	2,500	0.8%	2014年2月7日
	ヒューリック蛸殻町ビル	東京都中央区	2,210	0.7%	2014年2月7日
	御茶ノ水ソラシティ	東京都千代田区	38,149 (注4)	11.7%	2014年11月7日 2016年10月4日
	ヒューリック東上野一丁目ビル	東京都台東区	2,678	0.8%	2014年10月16日 2018年6月29日
	東京西池袋ビルディング	東京都豊島区	1,580 (注4)	0.5%	2015年3月31日
	ゲートシティ大崎	東京都品川区	4,370 (注4)	1.3%	2015年4月16日
	ヒューリック虎ノ門ビル	東京都港区	18,310	5.6%	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	1.6%	2017年3月31日
	ヒューリック東日本橋ビル	東京都中央区	3,480	1.1%	2017年3月31日
	ヒューリック神保町ビル	東京都千代田区	1,460	0.4%	2017年4月28日
	ヒューリック銀座7丁目ビル	東京都中央区	21,080 (注4)	6.5%	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)	1.9%	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	1.1%	2018年10月1日
	ヒューリック日本橋本町一丁目ビル	東京都中央区	3,980 (注4)	1.2%	2018年11月1日
	番町ハウス	東京都千代田区	2,750	0.8%	2018年11月1日
	恵比寿南ビル	東京都渋谷区	2,420	0.7%	2018年12月27日
ヒューリック飯田橋ビル	東京都千代田区	1,450	0.4%	2019年6月28日	
小計	-	-	209,930	64.6%	-
商 業 施 設	大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	9,456	2.9%	2014年2月7日
	大井町再開発ビル1号棟	東京都品川区	6,166 (注4)	1.9%	2014年2月7日
	ダイニングスクエア秋葉原ビル	東京都千代田区	3,200	1.0%	2014年2月7日
	ヒューリック神宮前ビル	東京都渋谷区	2,660	0.8%	2014年2月7日
	ヒューリック新宿三丁目ビル	東京都新宿区	5,550	1.7%	2014年10月16日
	横浜山下町ビル	神奈川県横浜市	4,850	1.5%	2014年10月16日
	オーキッドスクエア	東京都千代田区	3,502	1.1%	2016年3月30日
	ヒューリック等々力ビル	東京都世田谷区	1,200	0.4%	2016年12月27日
	ヒューリック大森ビル	東京都品川区	3,420	1.1%	2017年3月31日

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

		HULIC &New SHIBUYA	東京都渋谷区	3,150 (注4)	1.0%	2017年6月30日
		HULIC &New SHINBASHI	東京都港区	3,100	1.0%	2017年11月1日
		ヒューリック志村坂上	東京都板橋区	7,556	2.3%	2018年6月29日
		小計	-	53,810	16.6%	-
	中計	-	263,740	81.2%	-	
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	1.0%	2014年2月7日
		トラストガーデン用賀の杜	東京都世田谷区	5,390	1.7%	2014年2月7日
		トラストガーデン桜新町	東京都世田谷区	2,850	0.9%	2014年2月7日
		トラストガーデン杉並宮前	東京都杉並区	2,760	0.8%	2014年2月7日
		トラストガーデン常磐松	東京都渋谷区	3,030	0.9%	2016年9月1日
		SOMPO ケア ラヴィーレ北鎌倉	神奈川県鎌倉市	1,780	0.5%	2017年6月30日
		チャームスイート新宿戸山	東京都新宿区	3,323	1.0%	2019年9月27日
		チャームスイート石神井公園	東京都練馬区	3,200	1.0%	2019年9月12日
		小計	-	25,577	7.9%	-
	ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	東京都豊島区	4,570	1.4%	2014年2月7日
		田端ネットワークセンター	東京都北区	1,355	0.4%	2014年2月7日
		広島ネットワークセンター	広島県広島市	1,080	0.3%	2014年2月7日
		熱田ネットワークセンター	愛知県名古屋	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	2.2%	2014年12月16日
		札幌ネットワークセンター	北海道札幌市	2,510	0.8%	2014年12月16日
		京阪奈ネットワークセンター	京都府木津川市	1,250	0.4%	2014年10月16日
		小計	-	19,145	5.9%	-
	ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	東京都中央区	11,520	3.5%	2016年9月16日 2017年11月1日
		相鉄フレッサイン東京六本木	東京都港区	5,000 (注4)	1.5%	2017年11月1日
		小計	-	16,520	5.1%	-
	中計	-	61,242	18.8%	-	
	合計	-	324,982	100.0%	-	

- (注1) 「取得（予定）価格」は、各保有資産及び本物件に係る売買契約書に記載された売買代金（取得が複数回に渡る場合にはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。
- (注2) 「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する各保有資産及び本物件の取得（予定）価格（取得が複数回に渡る場合にはその合計額）の割合につき小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「取得（予定）日」は、各保有資産及び本物件に係る売買契約書に記載された取得（予定）日を記載しています。
- (注4) 当該物件における本投資法人の区分所有権又は（準）共有持分割合に基づく金額を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。