

平成 29 年 10 月 13 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 取締役企画・管理部長 一 寸 木 和 朗
 (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

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。）の取得及び貸借並びに譲渡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、当該取得及び貸借並びに譲渡に際しては、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きます。

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 |
|-----------------|-----------------------|------------|----------------|------------------------------|------------------|
| 東京コマースシャル・プロパティ | | | | | |
| 商業施設 | HULIC & New SHINBASHI | 東京都港区 | 不動産信託受益権 | 3,100 | ビューリック株式会社 (注 2) |
| 次世代アセット | | | | | |
| ホテル | 相鉄フレッサイン銀座七丁目 (追加取得) | 東京都中央区 | 不動産信託受益権 (注 3) | 7,150 | ビューリック株式会社 (注 2) |
| ホテル | 相鉄フレッサイン東京六本木 | 東京都港区 | 不動産信託受益権 (注 4) | 5,000 | ビューリック株式会社 (注 2) |
| | 小計 | — | — | 12,150 | — |
| | 合計 | — | — | 15,250 | — |

- (7) 売買契約締結日 : 平成 29 年 10 月 13 日
 (8) 取得予定日 (注 5) : 平成 29 年 11 月 1 日
 (9) 取得資金 : 平成 29 年 10 月 13 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 6)、借入金 (注 7) 及び

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。

自己資金

(10) 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）をいいます。以下同じです。）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せん。
- (注3) 土地の共有持分50%及び建物全体の追加取得です。また、本投資法人は、本物件について、平成28年9月16日付で土地の共有持分50%を取得済み（以下、本物件において「既保有分」といいます。）であり、今回の追加取得により一棟の建物及びその敷地全体を保有（完全所有）することになります。
- (注4) 一棟の建物及びその敷地を信託財産とする信託受益権の準共有持分50%です。
- (注5) 売買契約書に記載された取得予定日を記載しています。但し、本日付公表の「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（以下「払込期日」といいます。）の変動に応じて、取得予定日の変更されることがあります（以下同じです。）。
- (注6) 詳細は、本日付公表の「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7) 短期借入金による調達を予定していますが、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 : リーフみなとみらい（底地）
- (3) 所在地 : 神奈川県横浜市
- (4) 譲渡予定資産 : 不動産信託受益権（注1）
- (5) 譲渡予定日（注2） : ①平成29年12月15日（準共有持分55%）
②平成30年4月27日（準共有持分30%）
③平成30年9月27日（準共有持分15%）
- (6) 譲渡予定価格（注3） : 合計13,100百万円（上記（5）記載の各譲渡予定日に対応する内訳は以下のとおり）
①7,205百万円
②3,930百万円
③1,965百万円
- (7) 帳簿価額 : 11,765百万円（注4）
- (8) 譲渡差額（注5） : 合計+1,334百万円（上記（5）記載の各譲渡予定日に対応する内訳は以下のとおり）
①+734百万円
②+400百万円
③+200百万円
- (9) 売買契約締結日 : 平成29年10月13日
- (10) 譲渡先 : ヒューリック株式会社
- (11) 譲渡資金 : 譲渡資金のうち、譲渡益については、3決算期に亘って投資主に分配し、残額については、手元資金として物件取得資金及び（又は）借入金の返済資金への充当を予定
- (12) 決済方法 : 上記（5）記載の各譲渡予定日において譲渡する準共有持分に応じた分割決済

- (注1) 本投資法人の持分全部の譲渡となります。
- (注2) 3分割での譲渡を予定しており、それぞれ売買契約書に記載された譲渡予定日（及び同日において譲渡する準共有持分）を記載しています。
- (注3) 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4) 平成29年8月31日現在の価格につき百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注5) 帳簿価額と譲渡予定価格の差額に、各譲渡予定日における準共有持分割合を乗じて算出した参考値であり、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。

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。

・ HULIC &New SHINBASHI

① 立地特性

本物件は、都営地下鉄三田線「内幸町」駅より徒歩3分で、「日比谷通り」を一本東に入った街路沿いに位置します。また、JR山手線他「新橋」駅が最寄駅とほぼ等距離にある等、都内及び近郊県への良好なアクセスを確保し、交通利便性に優れています。

新橋エリアのうち、本物件が位置する「新橋」駅西口一帯は、飲食や物販等、様々な店舗ビルが軒を連ね、新橋、内幸町、汐留等のオフィスワーカーを中心に人通りが多く、繁華性が非常に高いエリアとして知られています。新橋エリアでは、新橋駅前ニュー新橋ビルを含む新橋駅西口地区市街地再開発が計画されており、本物件の周辺においても、飲食ビルやホテルの開発が進行中である等、更に多くの人の流入が期待されています。

② 物件特性

本物件は、平成29年4月竣工の新築の複合ビルです。延床面積約1,930㎡、地下1階付地上10階建て、地下1階～地上3階が飲食店舗、4階～10階が事務所仕様（サービスオフィス）となっています。飲食店舗は、各階床面積が50坪前後であり、本エリアで出店を希望するテナントニーズに適した規模となっています。また、サービスオフィスは、5～14㎡程度に区画割りされたワーキングスペースの他に、入居者が使用できるラウンジ、会議室及びリラクゼーションルーム等を備えています。外観には緑化に配慮した先進的なデザインを採用し、築年を経過したビルの多いエリアにあって、新築ビルとしての高い優位性が認められます。

なお、本物件は、本投資法人のスポンサーであるヒューリック株式会社による自社開発の都市型中規模コンパクト商業施設「HULIC &New」シリーズの第2弾であり、新橋初進出のテナントや人気店の新業態等を誘致しています。

・ 相鉄フレッサイн銀座七丁目（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5分で、「中央通り」及び「昭和通り」に挟まれた、高層事務所ビルが連担する一角に位置します。また、東京メトロ日比谷線及び都営地下鉄浅草線「東銀座」駅並びにJR山手線他「新橋」駅が最寄駅とほぼ等距離にある等、交通利便性に優れます。

銀座・有楽町エリアは、ファッションブランドや百貨店、飲食店等、様々な商業施設が集積し、古くから日本有数の繁華性を誇る街として発展してきました。本物件は、当該エリアの南側（新橋寄り）にあって、高層事務所ビルを中心とし、ホテルや商業施設も見られる街区に所在します。近隣では、旧松坂屋跡地開発の「GINZA SIX」が竣工した他、その他の開発計画も進行中であり、街の繁華性の更なる高まりが期待されています。

② 物件特性

本物件は、平成28年8月竣工の宿泊特化型ホテルであり、「相鉄フレッサイн」ブランドのホテルとして営業しています。延床面積約6,440㎡、地上13階建て、1階はホテルエントランス、物販店舗及び立体駐車場の入口が設置され、2階はフロント及び飲食店舗等、3階～13階はホテル客室（全286室）となっています。客室は、約11㎡のシングルルームを主軸とし、13㎡前後のダブルルームや約24㎡のツインルームまで、幅広い利用シーンに対応できる構成を備えています。また、全館Wi-Fi対応、高セキュリティのICカードキーを採用する等、各設備についても宿泊者のニーズを十分満たすスペックを有しています。

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。

・相鉄フレッサイン東京六本木

① 立地特性

本物件は、東京メトロ日比谷線及び都営地下鉄大江戸線「六本木」駅徒歩1分の「六本木通り」に面する立地で、六本木交差点至近に位置します。

六本木エリアは、古くから飲食等の店舗が集積する繁華街として発展してきましたが、「六本木ヒルズ」や「東京ミッドタウン」等の大規模再開発の竣工以降は、多くの外資系企業やIT関連企業等が拠点を構え、高度なビジネス街としての一面も見せています。また、国際色豊かな本エリアは、都市観光拠点の中心に位置しており、ビジネス、レジャーはもとより観光需要の取り込みを期待できる環境にあります。さらに、近年においても複数の大型プロジェクトの開発が途上にあり、その一部が竣工を迎える等、都市機能の更新が着実に進んでいます。

② 物件特性

本物件は、平成29年8月竣工の新築の宿泊特化型のホテルであり、「相鉄フレッサイン」ブランドのホテルとして営業しています。延床面積約4,760㎡、地下1階付地上11階建てで、1階はホテルエントランスの他に六本木通り側に飲食店舗を配し、2階はフロント等で、3階～11階はホテル客室（全201室）になっています。10～12㎡のダブルルームを主軸とし、10㎡強のシングルルームや13～15㎡のツインルームなど、幅広い利用シーンに対応できる構成を備えています。

また、全館Wi-Fi対応、高セキュリティのICカードキーを採用する等、各設備についても宿泊者のニーズを十分満たすスペックを有しています。

(2) 貸借の理由

本物件の賃借人に関しては、平成29年5月24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」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。

リーフみなどみらい（底地）については、以下の経緯により、今回の譲渡を決定しています。

- ・ 本物件上の建物について、マーケット環境及び将来的なテナント構成に関する可能性等を勘案し、また、建物譲渡特約付事業用定期借地契約に基づく底地たる本物件のみの継続保有についても総合的に検討した結果、現時点で譲渡処分することが適切であると判断。
- ・ 同建物の実質的な所有者であるヒューリック株式会社との間で、帳簿価額11,765百万円を上回る13,100百万円にて譲渡することについて合意。

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。

3. 本物件の内容

(A) 取得予定資産

・ HULIC & New SHINBASHI (注1)

| | | |
|--------------|-------------------------|------------------------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 3,100百万円 | |
| 信託受託者 | 三井住友信託銀行株式会社 | |
| 信託設定日 | 平成29年11月1日 | |
| 信託期間満了日 | 平成39年11月30日 | |
| 最寄駅 | 都営地下鉄三田線「内幸町」駅徒歩3分 | |
| 所在地 (住居表示) | 東京都港区新橋二丁目11番10号 | |
| 土地 | 地番 | 東京都港区新橋二丁目9番2他 |
| | 建蔽率 | 100% (注2) |
| | 容積率 | 700% (注3) |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 敷地面積 | 309.87 m ² (注4) |
| | 所有形態 | 所有権 |
| 建物 | 竣工年月 | 平成29年4月 |
| | 構造 | 鉄骨・鉄筋コンクリート造 |
| | 階数 | 地下1階付地上10階建 |
| | 用途 | 事務所・店舗 |
| | 延床面積 | 1,927.55 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 | |
| PM会社 | ビューリック株式会社 (予定) (注6) | |
| マスターリース会社 | ビューリック株式会社 (予定) (注6) | |
| 鑑定評価額 (価格時点) | 3,150百万円 (平成29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 | |
| PML値 | 6.78% (注7) | |
| テナントの内容 (注8) | | |
| 総賃貸面積 | 1,725.35 m ² | |
| 総賃貸可能面積 | 1,725.35 m ² | |
| 稼働率 | 100.0% | |
| 代表テナント | 株式会社スペースデザイン | |
| テナントの総数 | 5 | |
| 総賃料収入 (年換算) | 154百万円 (注9) | |
| 敷金・保証金 | 136百万円 (注10) | |
| 特記事項 | なし | |

(注1) 平成29年10月13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700%ですが、前面道路幅員等に基づき適用される基準容積率は640%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) ビ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) SOMPOリスクア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、代表テナント、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。

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。

- (注9) 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10) 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。

・相鉄フレッサイン銀座七丁目（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 | | 7,150 百万円 |
| 信 託 受 託 者 | | みずほ信託銀行株式会社 |
| 信 託 設 定 日 | | 平成 29 年 11 月 1 日 |
| 信 託 期 間 満 了 日 | | 平成 38 年 9 月 30 日 |
| 最 寄 駅 | | 東京メトロ銀座線他「銀座」駅徒歩 5 分 |
| 所 在 地（住居表示） | | 東京都中央区銀座七丁目 11 番 12 号 |
| 土 地 | 地 番 | 東京都中央区銀座七丁目 5 番 3 |
| | 建 蔽 率 | 100%（注 2） |
| | 容 積 率 | 900%（注 3） |
| | 用 途 地 域 | 商業地域 |
| | 敷 地 面 積 | 704.72 m ² （注 4） |
| | 所 有 形 態 | 所有権（共有持分 50%）（注 5） |
| 建 物 | 竣 工 年 月 | 平成 28 年 8 月 |
| | 構 造 | 鉄骨造 |
| | 階 数 | 地上 13 階建 |
| | 用 途 | ホテル・店舗 |
| | 延 床 面 積 | 6,442.86 m ² （注 6） |
| | 駐 車 場 台 数 | 26 台 |
| | 所 有 形 態 | 所有権（注 5） |
| 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 ） | | 7,160 百万円（注 8） （平成 29 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 値 | | 3.60%（注 9） |
| テナントの内容（注 10） | | |
| 総 賃 貸 面 積 | | 6,984.32 m ² |
| 総 賃 貸 可 能 面 積 | | 6,984.32 m ² |
| 稼 働 率 | | 100.0% |
| 代 表 テ ナ ン ト | | 株式会社相鉄ホテル開発 |
| 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 | | 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) 平成29年10月13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700%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900%へ緩和されています。
- (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。また、建物全体の敷地面積を記載しています。
- (注5) 本投資法人は、本物件について、平成 28 年 9 月 16 日付で土地の共有持分 50%を取得済みであり、今回

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。

の追加取得により一棟の建物及びその敷地全体を保有（完全所有）することになります。なお、既保有分の詳細は、平成 28 年 9 月 14 日付で公表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。

- (注6) 登記簿上の記載に基づいて記載しています。なお、当該延床面積に附属建物 52.17 m²は含まれていません。
 (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) 本投資法人が追加取得する土地の共有持分 50%及び建物全体に相当する価格を記載しています。
 (注9) SOMPO リスケア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、代表テナント及びテナントの総数を記載しています。
 (注11) 関係者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。なお、マスターリース会社がエンドテナントから受領する賃料については、固定賃料のほかに、年間客室売上が一定額を超えた場合、当該超過分の一定割合が比例賃料として加算されることとなっています。

・相鉄フレッサイン東京六本木（注 1）

| | | |
|--------------------------|---|-------------------------------|
| 特 定 資 産 の 種 類 | 不動産信託受益権 | |
| 取 得 予 定 価 格 | 5,000 百万円 | |
| 信 託 受 託 者 | みずほ信託銀行株式会社 | |
| 信 託 設 定 日 | 平成 29 年 11 月 1 日 | |
| 信 託 期 間 満 了 日 | 平成 39 年 11 月 30 日 | |
| 最 寄 駅 | 東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅徒歩 1 分 | |
| 所 在 地（住居表示） | 東京都港区六本木三丁目 10 番 1 号 | |
| 土 地 | 地 番 | 東京都港区六本木三丁目 211 番 3 他 |
| | 建 蔽 率 | 100%（注 2） |
| | 容 積 率 | 700%・500%（注 3） |
| | 用 途 地 域 | 商業地域 |
| | 敷 地 面 積 | 616.21 m ² （注 4） |
| 所 有 形 態 | 所有権（準共有持分 50%） | |
| 建 物 | 竣 工 年 月 | 平成 29 年 8 月 |
| | 構 造 | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 |
| | 階 数 | 地下 1 階付地上 11 階建 |
| | 用 途 | ホテル |
| | 延 床 面 積 | 4,758.00 m ² （注 5） |
| | 駐 車 場 台 数 | 15 台 |
| 所 有 形 態 | 所有権（準共有持分 50%） | |
| 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 ） | 5,050 百万円（注 7） （平成 29 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 値 | 5.55%（注 8） | |
| テ ナ ン ト の 内 容（注 9） | | |
| 総 賃 貸 面 積 | 2,408.45 m ² （注 10） | |
| 総 賃 貸 可 能 面 積 | 2,408.45 m ² （注 10） | |
| 稼 働 率 | 100.0% | |
| 代 表 テ ナ ン ト | 株式会社相鉄ホテル開発 | |
| 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 | 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。 | |

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。

- (注1) 平成29年10月13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北西側道路境界より30mまでは700%、30m超は500%です。
- (注4) 登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。また、建物全体の敷地面積を記載しています。
- (注5) 登記簿上の記載に基づいて記載しています。また、建物全体の延床面積を記載しています。
- (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) 本投資法人が取得する準共有持分に相当する価格を記載しています。
- (注8) SOMPO リスケア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、代表テナント及びテナントの総数を記載しています。
- (注10) 本投資法人が取得する準共有持分に相当する数値を記載しています。
- (注11) 関係者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。なお、マスターリース会社がエンドテナントから受領する賃料については、固定賃料のほかに、年間客室売上が一定額を超えた場合、当該超過分の一定割合が比例賃料として加算されることとなっています。

(B) 譲渡予定資産

・リーフみなとみらい（底地）

| | | |
|-------------------|-----------|---|
| 特 定 資 産 の 種 類 | | 不動産信託受益権 |
| 信 託 受 託 者 | | 三菱 UFJ 信託銀行株式会社 |
| 信 託 設 定 日 | | 平成 28 年 3 月 30 日 |
| 信 託 期 間 満 了 日 | | 平成 38 年 3 月 31 日 |
| 最 寄 駅 | | 横浜高速鉄道みなとみらい線「みなとみらい」駅徒歩 3 分 |
| 所 在 地 （ 住 居 表 示 ） | | 神奈川県横浜市西区みなとみらい四丁目 6 番 5 号 |
| 土 地 | 地 番 | 神奈川県横浜市西区みなとみらい四丁目 6 番 1 |
| | 建 蔽 率 | 100%（注 1） |
| | 容 積 率 | 600% |
| | 用 途 地 域 | 商業地域 |
| | 敷 地 面 積 | 5,500.04 m ² （注 2） |
| | 所 有 形 態 | 所有権 |
| 建 物 | 竣 工 年 月 | — |
| | 構 造 | — |
| | 階 数 | — |
| | 用 途 | — |
| | 延 床 面 積 | — |
| | 駐 車 場 台 数 | — |
| 所 有 形 態 | | — |
| 担 保 設 定 の 有 無 | | なし |
| P M 会 社 | | ヒューリック株式会社（注 3） |
| マ ス タ ー リ ー ス 会 社 | | — |
| 取 得 年 月 日 | | 平成 28 年 3 月 30 日 |
| 取 得 価 格 | | 11,700 百万円 |
| 譲 渡 予 定 日（注 4） | | ①平成 29 年 12 月 15 日（準共有持分 55%） ②平成 30 年 4 月 27 日（準共有持分 30%） ③平成 30 年 9 月 27 日（準共有持分 15%） |
| 譲 渡 予 定 価 格 | | 合計 13,100 百万円（上記「譲渡予定日」欄記載の各譲渡予定日に対応する内訳は以下のとおり） ①7,205 百万円 ②3,930 百万円 ③1,965 百万円 |

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。

| | |
|--------------|---|
| 帳簿価額 | 11,765 百万円 (注 5) |
| 譲渡差額 (注 6) | 合計+1,334 百万円 (上記「譲渡予定日」欄記載の各譲渡予定日に対応する内訳は以下のとおり) ①+734 百万円 (準共有持分 55%) ②+400 百万円 (準共有持分 30%) ③+200 百万円 (準共有持分 15%) |
| 鑑定評価額 (価格時点) | 13,100 百万円 (平成 29 年 8 月 31 日) |
| 不動産鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| テナントの内容 | |
| 総賃貸面積 | 5,500.04 m ² |
| 総賃貸可能面積 | 5,500.04 m ² (注 7) |
| 稼働率 | 100.0% |
| 代表テナント | みずほ信託銀行株式会社 (注 3) (注 8) |
| テナントの総数 | 1 (注 9) |
| 総賃料収入 (年換算) | 534 百万円 (注 10) |
| 敷金・保証金 | 267 百万円 (注 11) |
| 特記事項 | なし |

- (注1) 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) 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4) 3分割での譲渡を予定しており、それぞれ売買契約書に記載された譲渡予定日 (及び同日において譲渡する準共有持分) を記載しています。
- (注5) 平成29年8月31日現在の価格につき百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注6) 帳簿価額と譲渡予定価格の差額に、各譲渡予定日における準共有持分割合を乗じて算出した参考値であり、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注7) 底地の面積を記載しています。
- (注8) 本物件の賃借名義人はみずほ信託銀行株式会社ですが、本物件に係る賃借権を信託財産とする信託の受益者はヒューリック株式会社です。
- (注9) 土地賃借人の総数を記載しています。
- (注10) 賃貸借契約に表示された底地に係る月間賃料を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11) 本物件に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額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

- ・相鉄フレッサイн銀座七丁目（追加取得）及び相鉄フレッサイн東京六本木

| | |
|---------------------|--|
| 商号 | 株式会社相鉄ホテルマネジメント |
| 所在地 | 神奈川県横浜市西区北幸二丁目9番14号 |
| 代表者の役職・氏名 | 代表取締役 吉田 修 |
| 主な事業内容 | 宿泊特化型ホテルの運営・フランチャイズ業 |
| 事業概要 | 運輸業、流通業、不動産業、ホテル業等を展開する相鉄ホールディングス株式会社（東京証券取引所市場第一部上場）の100%子会社であり、「相鉄フレッサイн」及び「サンルート」ブランドによる宿泊特化型ホテルの展開、施設等運営を行っています。 |
| 資本金 | 100百万円（平成29年10月1日現在） |
| 設立年月日 | 平成29年7月14日 |
| 運営施設数 | 76件（平成29年10月1日現在） |
| 運営居室数 | 13,551室（平成29年10月1日現在） |
| 売上高 | 29,164百万円（平成29年3月期）（注） |
| 経常利益 | 2,848百万円（平成29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。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）と株式会社相鉄ホテル開発との間の建物賃貸借契約に基づき、株式会社相鉄ホテル開発から転賃を受けています。 |
| 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）オペレーターは、平成29年10月1日付で、いずれも相鉄ホールディングス株式会社の100%子会社である相鉄イン株式会社及び株式会社サンルートからの会社分割（吸収分割）により、両者のホテル事業を承継しているため、売上高及び経常利益は、両者における当該会社分割前の数値を合算のうえ記載しています。

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。

5. 取得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（平成29年6月30日現在） |
| 設立年月日 | 昭和32年3月26日 |
| 純資産 | 358,984百万円（平成29年6月30日現在） |
| 総資産 | 1,327,841百万円（平成29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（7.18%）、損害保険ジャパン日本興亜株式会社（6.83%）、東京建物株式会社（6.31%）（平成29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11.5%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、平成29年2月期に5物件（15,220百万円）及び平成29年8月期に5物件（16,930百万円）を当該会社より取得しています。 |
| 関連当事者への該当状況 | 当該会社は、本投資法人・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 |
| HULIC & New SHINBASHI (東京都港区新橋二丁目 11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 |
| | — | — |
| | — | — |
| 相鉄フレッサイン銀座七 丁目（追加取得） (東京都中央区銀座七丁 目11番12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 |
| | — | — |
| | — | — |
| 相鉄フレッサイン東京六 本木 (東京都港区六本木三丁 目10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 |
| | — | — |
| | — | — |

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

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。

8. 取得及び譲渡の日程

(A) 取得予定資産

| 物件名称 | 取得決定日 | 売買契約締結日 | 代金支払予定日(注) | 物件引渡予定日(注) |
|-------------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| HULIC &New SHINBASHI | 平成 29 年 10 月 13 日 | 平成 29 年 10 月 13 日 | 平成 29 年 11 月 1 日 | 平成 29 年 11 月 1 日 |
| 相鉄フレッサイน銀座七丁目(追加取得) | | | | |
| 相鉄フレッサイน東京六本木 | | | | |

(注) 代金支払予定日及び物件引渡予定日は、払込期日の変動に応じて、変更されることがあります。

(B) 譲渡予定資産

| 物件名称 | 譲渡決定日 | 売買契約締結日 | 代金受取予定日 | 物件引渡予定日 |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| リーフみなとみらい(底地) | 平成 29 年 10 月 13 日 | 平成 29 年 10 月 13 日 | 平成 29 年 12 月 15 日 | 平成 29 年 12 月 15 日 |
| | | | 平成 30 年 4 月 27 日 | 平成 30 年 4 月 27 日 |
| | | | 平成 30 年 9 月 27 日 | 平成 30 年 9 月 27 日 |

9. 今後の見通し

本物件の取得及び譲渡による平成 30 年 2 月期(平成 29 年 9 月 1 日～平成 30 年 2 月 28 日)並びに平成 30 年 8 月期(平成 30 年 3 月 1 日～平成 30 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、本日付公表の「平成 30 年 2 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 30 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. 鑑定評価書の概要
(A) 取得予定資産
・ HULIC & New SHINBASHI

| | |
|---------|----------------|
| 鑑定評価額 | 3,150百万円 (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 | 平成29年9月1日 |

(百万円)

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|--------------------|-------|--|
| 収益価格 (注2) | 3,150 | 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 | 3,190 | |
| ①運営収益 | 151 | |
| 潜在総収益 | 156 | 中長期安定的な賃料水準を査定の上、計上。 |
| 空室等損失等 | 5 | 中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。 |
| ②運営費用 | 30 | |
| 維持管理費・PMフィー (注3) | 13 | 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 | 2 | 類似不動産の費用水準に基づき計上 |
| 修繕費 | 1 | 今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して、計上。 |
| テナント募集費用等 | 1 | 賃借人の想定回転期間を基に査定の上、計上。 |
| 公租公課 | 13 | 公租公課関係資料に基づいて計上。 |
| 損害保険料 | 0 | 保険契約に基づく保険料及び、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) | 122 | |
| ④一時金の運用益 | 1 | 敷金及び運用利回りを査定の上、計上。 |
| ⑤資本的支出 | 2 | 類似不動産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を勘案のうえ査定。 |
| 純収益 (NCF : ③+④-⑤) | 121 | |
| 還元利回り | 3.8% | 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うえ査定。 |
| DCF法による価格 | 3,100 | |
| 割引率 | 3.6% | 類似の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 | 4.0% | 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うえ査定。 |
| 原価法による積算価格 (注2) | 3,150 | |
| 土地比率 | 74.0% | |
| 建物比率 | 26.0% | |

| | |
|----------------------------|------|
| 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) 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また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。

・相鉄フレッサイン銀座七丁目（追加取得）

| | |
|---------|------------------|
| 鑑定評価額 | 7,160百万円（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 | 平成29年9月1日 |

（百万円）

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|--------------------|-------|---|
| 収益価格（注2）（注3） | 7,160 | 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 | 7,280 | |
| ①運営収益（注4） | 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4） | 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） | 273 | |
| ④一時金の運用益 | 5 | 敷金及び運用利回りを査定の上、計上。 |
| ⑤資本的支出 | 2 | 類似不動産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を勘案の上査定。 |
| 純収益（NCF：③＋④－⑤） | 277 | |
| 還元利回り | 3.8% | 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 | 7,040 | |
| 割引率 | 3.6% | 類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案の上査定。 |
| 最終還元利回り | 4.0% | 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）（注3） | 8,470 | |
| 土地比率 | 77.1% | |
| 建物比率 | 22.9% | |

| | |
|----------------------------|------|
| 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） 本投資法人が追加取得する土地の共有持分 50%及び建物全体に相当する価格を記載しています。
- （注3） 鑑定評価上の数値につき百万円未満を四捨五入して記載しています。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。

・相鉄フレッサイン東京六本木

| | |
|---------|----------------|
| 鑑定評価額 | 5,050百万円（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 | 平成29年9月1日 |

（百万円）

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|-----------------|--------|---|
| 収益価格（注2） | 10,100 | 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 | 10,300 | |
| 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） | 404 | |
| ④一時金の運用益 | 1 | 敷金及び運用利回りを査定の上、計上。 |
| ⑤資本的支出 | 2 | 類似不動産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を勘案の上査定。 |
| 純収益（NCF：③＋④－⑤） | 403 | |
| 還元利回り | 3.9% | 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 | 9,960 | |
| 割引率 | 3.7% | 類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案の上査定。 |
| 最終還元利回り | 4.1% | 類似不動産に係る取引利回り等を参考に、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） | 9,130 | |
| 土地比率 | 74.9% | |
| 建物比率 | 25.1% | |

| | |
|----------------------------|------|
| 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) 本投資法人が取得する準共有持分（50%）に相当する価格を記載しています。
- (注2) 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 50%相当です。）。なお、当該数値は本投資法人また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

 ・ リーフみなとみらい (底地)

| | |
|---------|----------------|
| 鑑定評価額 | 13,100百万円 (注1) |
| 鑑定機関の名称 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 価格時点 | 平成29年8月31日 |

(百万円)

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|--------------------|--------|--|
| 収益価格 | 13,100 | DCF法による価格を採用。 |
| DCF法による価格 | 13,100 | |
| ①運営収益 (注2) | 534 | |
| 可能総収益 | 534 | 地代収入を計上。 |
| 貸倒れ損失 | 0 | 保証金等により担保されるため計上しない。 |
| ②運営費用 (注2) | 32 | |
| 公租公課 | 30 | 平成29年度実績額等に基づいて計上。 |
| その他費用 | 3 | PMフィー等を計上。 |
| ③運営純収益 (NOI : ①-②) | 502 | |
| ④一時金の運用益 | 3 | 運用利回りを査定の上、計上。 |
| 純収益 (NCF : ③+④) | 504 | |
| 割引率 | 3.9% | 類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家のヒアリング等も参考にして査定。 |
| 最終還元利回り | - | 借地期間満了後に更地復帰を想定しているため、最終還元利回りは不採用。 |

| | |
|----------------------------|------|
| 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 DCF 法における初年度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。

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。

11. 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) |
|-----------------------|-----------------------|------------------|------------------------|---------------------|
| HULIC & New SHINBASHI | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 平成 29 年 9 月 | — | 1 |
| 相鉄フレッサイン銀座七丁目 (追加取得) | 株式会社東京建築検査機構 | 平成 29 年 9 月 29 日 | — | 0 |
| 相鉄フレッサイン東京六本木 (注3) | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 平成 29 年 9 月 | — | 1 |

(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：<http://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 本物件取得及び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
 ・ HULIC &New SHINBASHI



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。

・相鉄フレッサイน銀座七丁目（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。

・相鉄フレッサイн東京六本木



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 2 本物件取得及び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) | |
|---|------|----------------|--|--|-------------------------------------|--------------------------|
| 東京コマ ミ ン シ ャ ル ・ プ ロ パ テ イ | オフィス | ヒューリック神谷町ビル | (20,100) (16,650) 計 36,750 (注4)(注5) | (7.8%) (6.4%) 計 14.2% (注5) | 平成26年2月7日 平成28年3月15日 | |
| | | ヒューリック九段ビル(底地) | 東京都千代田区 | 11,100 | 4.3% | 平成26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) | 3.3% | 平成26年2月7日 |
| | | ラピロス六本木 | 東京都港区 | (5,160) (1,050) 計 6,210 (注4)(注5) | (2.0%) (0.4%) 計 2.4% (注5) | 平成26年2月7日 平成28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 | 1.5% | 平成26年2月7日 |
| | | ヒューリック神田ビル | 東京都千代田区 | 3,780 | 1.5% | 平成26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 | 1.0% | 平成26年2月7日 |
| | | ヒューリック蛸殻町ビル | 東京都中央区 | 2,210 | 0.9% | 平成26年2月7日 |
| | | 御茶ノ水ソラシティ | 東京都千代田区 | (22,854) (15,295) 計 38,149 (注4)(注5) | (8.8%) (6.0%) 計 14.8% (注5) | 平成26年11月7日 平成28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 | 2,670 | 1.0% | 平成26年10月16日 |
| | | 笹塚サウスビル | 東京都渋谷区 | 2,100 (注4) | 0.8% | 平成27年3月9日 |
| | | 東京西池袋ビルディング | 東京都豊島区 | 1,580 (注4) | 0.6% | 平成27年3月31日 |
| | | ゲートシティ大崎 | 東京都品川区 | 4,370 (注4) | 1.7% | 平成27年4月16日 |
| | | ヒューリック虎ノ門ビル | 東京都港区 | (12,740) (5,570) 計 18,310 (注4)(注5) | (4.9%) (2.2%) 計 7.1% (注5) | 平成27年12月25日 平成28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 | 2.0% | 平成29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 | 1.3% | 平成29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 | 0.6% | 平成29年4月28日 |
| | 小計 | - | 152,292 | 58.9% | - | |
| | 商業施設 | 大井町再開発ビル2号棟 | 東京都品川区 | 9,456 | 3.7% | 平成26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) | 2.4% | 平成26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 | 1.2% | 平成26年2月7日 | |
| ヒューリック神宮前ビル | | 東京都渋谷区 | 2,660 | 1.0% | 平成26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 | 2.1% | 平成26年10月16日 | |
| 横浜山下町ビル | | 神奈川県横浜市 | 4,850 | 1.9% | 平成26年10月16日 | |
| リーフみなとみらい(底地) | | 神奈川県横浜市 | 5,265 (注4)(注6) | 2.0% | 平成28年3月30日 | |
| オーキッドスクエア | | 東京都千代田区 | 3,502 | 1.4% | 平成28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 | 0.5% | 平成28年12月27日 | |
| ヒューリック大森ビル | | 東京都品川区 | 3,420 | 1.3% | 平成29年3月31日 | |
| HULIC & New SHIBUYA | | 東京都渋谷区 | 3,150 (注4) | 1.2% | 平成29年6月30日 | |
| HULIC & New SHINBASHI | | 東京都港区 | 3,100 | 1.2% | 平成29年11月1日 | |
| 小計 | | - | 51,519 | 19.9% | - | |
| 中計 | - | 203,811 | 78.8% | - | | |

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。

| | | | | | | |
|---------|------------|-------------------|---------|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 次世代アセット | 有料老人ホーム | アリア松原 | 東京都世田谷区 | 3,244 | 1.3% | 平成 26 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 | 2.1% | 平成 26 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 | 1.1% | 平成 26 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 | 1.1% | 平成 26 年 2 月 7 日 |
| | | トラストガーデン常磐松 | 東京都渋谷区 | 3,030 | 1.2% | 平成 28 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 | 0.7% | 平成 29 年 6 月 30 日 |
| | 小計 | - | 19,054 | 7.4% | - | |
| | 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 | 1.8% | 平成 26 年 2 月 7 日 |
| | | 田端ネットワークセンター | 東京都北区 | 1,355 | 0.5% | 平成 26 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 | 0.4% | 平成 26 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 | 0.4% | 平成 26 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% | 平成 26 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 | 2.7% | 平成 26 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 | 1.0% | 平成 26 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 | 0.5% | 平成 26 年 10 月 16 日 |
| | 小計 | - | 19,145 | 7.4% | - | |
| | ホテル | 相鉄フレッサイン銀座七丁目 | 東京都中央区 | (4,370) (7,150) 計 11,520 (注 4) (注 5) | (1.7%) (2.8%) 計 4.5% (注 5) | 平成 28 年 9 月 16 日 平成 29 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) | 1.9% | 平成 29 年 11 月 1 日 |
| | | 小計 | - | 16,520 | 6.4% | - |
| | 中計 | - | 54,719 | 21.2% | - | |
| | 合計 | - | 258,530 | 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。
- (注 5) 追加取得物件については、各取得時期に対応する取得価格及び投資比率をそれぞれ括弧書きで記載し、下段にその合計値を記載しています。
- (注 6) 平成 30 年 2 月期末日時点において、本投資法人が保有している（予定の）準共有持分 45%に係る数値を記載しています。

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。