

2018年10月12日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都中央区八丁堀二丁目26番9号  
 ヒューリックリート投資法人  
 代表者名 執行役員 時 田 榮 治  
 (コード：3295)

資産運用会社名  
 ヒューリックリートマネジメント株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 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。）の取得及び貸借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には、本資産運用会社の利害関係人等（以下で定義します。）が含まれており、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
東京コマーシャル・プロパティ					
オフィス	ヒューリック神谷町ビル (追加取得)	東京都港区	不動産信託受益権(注2)	18,500	ヒューリック株式会社(注3)
オフィス	ヒューリック日本橋本町 一丁目ビル	東京都中央区	不動産信託受益権(注4)	3,980	非開示(注5)
オフィス	番町ハウス	東京都千代田区	不動産信託受益権	2,750	ヒューリック株式会社(注3)
合計		—	—	25,230	—

(7) 売買契約締結日 : 2018年10月12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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (8) 取得予定日（注6） : 2018年10月16日（「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」）及び2018年11月1日（「ヒューリック日本橋本町一丁目ビル」）及び「番町ハウス」）
- (9) 取得資金 : 2018年10月12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7）、借入金（注8）及び自己資金
- (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) 信託受益権の準共有持分30.0%の追加取得であり、本投資法人が2014年2月7日付及び2016年3月15日付で取得済の準共有持分70.0%（以下、当該物件において「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100.0%（完全保有）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50.0%です。
- (注5) 「取得先」は、国内の一般事業会社ですが、当該取得先より開示についての承諾が得られていないため、非開示としています。
- (注6) 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、「ヒューリック日本橋本町一丁目ビル」及び「番町ハウス」については、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」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、取得予定日が変更されることがあります（以下同じです。）。
- (注7) 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8) 詳細は、本日付公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

## 2. 取得及び貸借の理由

### (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。

#### ・ヒューリック神谷町ビル（追加取得）

##### ① 立地特性

本物件は、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅徒歩1分に所在し、最寄駅のほか、東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅及び都営地下鉄三田線「御成門」駅よりそれぞれ徒歩7～8分圏内にあり、交通利便性に優れます。

本物件の所在する「神谷町」駅と「六本木一丁目」駅間のエリアは、大規模オフィスビルが集積するほか、多くの外国大使館が所在し、落ち着いた街並みが醸成されていることから、このエリアイメージを志向する需要層（外資系企業、士業事務所等）に対して訴求力を有しています。周辺エリア内にて、大規模再開発計画が複数予定されるなど、今後の一層の発展が見込まれる立地です。

##### ② 物件特性

本物件は、地下2階付地上11階建てで、延床面積約39,800㎡、基準階床面積約3,100㎡の大規模ビルに分類される規模を有するオフィスビルです。

竣工は1985年4月ですが、2007年に大規模リニューアルを実施し、それ以降も随時バリューアップ工事が行われています。設備面でもセキュリティゲート、個別空調システム、時間貸し駐車場など標準的なテナントの要求する水準の機能性を有しており、貸室形状も整形で、一定の床面積

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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

を必要とする官公庁関連企業・上場企業から（フレキシブルな区画分割により）中小企業まで様々なテナントニーズに対応する等、訴求力があります。

#### ・ヒューリック日本橋本町一丁目ビル

##### ① 立地特性

本物件は、東京メトロ銀座線他「三越前」駅より徒歩5分の「昭和通り」沿いに位置しています。最寄駅のほかJR総武線快速「新日本橋」駅及び東京メトロ銀座線他「日本橋」駅も徒歩圏にあり、3駅5路線が利用可能で交通利便性の高く、また、近隣地域周辺にはオフィスビルが連たんしており、立地条件及び周辺環境は良好です。

当該エリアは、立地指向性が高い需要層に支えられたエリアであり、空室率は概ね東京23区よりも低い水準で推移しています。2017年以降の空室率は1%を下回る非常に低い水準で推移しており、今後も周辺での建替えによる移転需要の喚起とそれに伴うオフィスポテンシャル（エリアイメージ）の向上により、当面は良好な需給関係が続くと見込まれています。

##### ② 物件特性

本物件は、1964年1月に竣工した地下1階付地上10階建てで、延床面積約9,800㎡、基準階床面積約750㎡の中規模なオフィスビルです。

築年数は経過しているものの、所在エリアにおいて規模の観点で希少性を有しており設備面でも個別空調方式を採用するなど、概ね標準的なテナントが要求する水準のスペックを有します。また、2006年には大規模改修工事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。

#### ・番町ハウス

##### ① 立地特性

本物件は、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅より徒歩3分、東京メトロ有楽町線「麴町」駅からも徒歩圏内に位置し、東京、霞が関、渋谷といった、オフィス及び行政機関の集積地や主要ターミナル駅への高いアクセス性を有しています。

当該エリアは英国、ベルギー等の諸外国の大使館が所在することや、著名な私立学校や高級住宅が集積することでも知られるエリアであり、格式が高い良質なエリアイメージが浸透しています。皇居や千鳥ヶ淵等に代表される緑豊かな眺望、雰囲気や比較的ゆとりのある建物集積となる環境面等、高さ制限、オフィス集積が限定されていることから、就業環境を重視する企業に対して訴求力を有する立地条件となっています。

##### ② 物件特性

本物件は、1989年8月に竣工した地下2階付地上7階建てで、延床面積約2,800㎡、基準階床面積約300㎡の比較的小規模なオフィスビルです。

設備面ではエレベーター2基、個別空調、機械警備等、テナントが要求する標準的なスペックを有しています。また、御影石で造られたグレードの高い外観やエントランスが重厚感のある仕様となっており、当該エリアを志向するテナントに対し高い訴求力を有するオフィスビルです。

#### (2) 貸借の理由

本物件の賃借人に関しては、2018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。

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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

### 3. 本物件の内容

・ヒューリック神谷町ビル（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	18,500百万円	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2005年3月18日	
信託期間満了日	2024年2月29日（注2）	
最寄駅	東京メトロ日比谷線「神谷町」駅徒歩1分	
所在地（住居表示）	東京都港区虎ノ門四丁目3番13号	
土地	地番	東京都港区虎ノ門四丁目103番1他
	建蔽率	100%（注3）
	容積率	500%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	7,221.10 m <sup>2</sup> （注4）
所有形態	所有権（準共有持分30.0%）（注5）	
建物	竣工年月	1985年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造
	階数	地下2階付地上11階建
	用途	事務所・駐車場
	延床面積	39,854.52 m <sup>2</sup> （注6）
	駐車場台数	104台
所有形態	所有権（準共有持分30.0%）（注5）	
担保設定の有無	なし	
PM会社	ヒューリック株式会社（注7）	
マスターリース会社	ヒューリック株式会社（注7）	
鑑定評価額（価格時点）	18,700百万円（注8） （2018年8月31日）	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
PML値	3.93%（注9）	
テナントの内容（注10）		
	総賃貸面積	9,531.47 m <sup>2</sup> （注11）
	総賃貸可能面積	9,746.10 m <sup>2</sup> （注11）
	稼働率	97.8%
	代表テナント	独立行政法人福祉医療機構
	テナントの総数	24
	総賃料収入（年換算）	795百万円（注11）（注12）
	敷金・保証金	798百万円（注13）
特記事項	本物件各所の鉄骨耐火被覆及び塔屋エレベーター機械室天井面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、2018年7月に建物室内及び屋外で実施された濃度測定において、いずれの測定地点においても法定の基準値を下回っていることが確認されています。	

（注1） 2018年10月12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） 取得予定日付で信託期間満了日を2028年10月31日とする変更契約を締結するものです。

（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。

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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (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、2014年2月7日付で信託受益権の準共有持分の39.93%、2016年3月15日付で当該準共有持分の30.07%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100.0%（完全保有）となります。なお、既保有分の詳細は、2014年2月7日付で公表の「資産の取得完了に関するお知らせ」及び2016年3月11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。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) 本投資法人が追加取得する信託受益権の準共有持分（30.0%）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（作成当時の名称は、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2018年8月31日現在における総賃貸面積、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。
- (注11) 本投資法人が追加取得する信託受益権の準共有持分（30.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注12) 2018年8月31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13) 2018年8月31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（30.0%）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。

・ヒューリック日本橋本町一丁目ビル（注1）

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 価 格	3,980 百万円	
信 託 受 託 者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	2004 年 2 月 4 日	
信 託 期 間 満 了 日	2026 年 12 月 31 日	
最 寄 駅	東京メトロ銀座線他「三越前」駅徒歩 5 分	
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）	東京都中央区日本橋本町一丁目 9 番 4 号	
土 地	地 番	東京都中央区日本橋本町一丁目 6 番 1
	建 蔽 率	100%（注 2）
	容 積 率	800%（注 3）
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	1,057.71 m <sup>2</sup> （注 4）
	所 有 形 態	所有権（準共有持分 50.0%）
建 物	竣 工 年 月	1964 年 1 月（注 5）
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造（注 5）
	階 数	地下 1 階付地上 10 階建
	用 途	事務所
	延 床 面 積	9,869.38 m <sup>2</sup> （注 6）
	駐 車 場 台 数	22 台
所 有 形 態	所有権（準共有持分 50.0%）	
担 保 設 定 の 有 無	なし	

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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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 )	4,120 百万円 (注8) (2018年8月31日)
不 動 産 鑑 定 機 関	大和不動産鑑定株式会社
P M L 値	7.92% (注9)
テナントの内容 (注10)	
総 賃 貸 面 積	3,702.25 m <sup>2</sup> (注11)
総 賃 貸 可 能 面 積	3,702.25 m <sup>2</sup> (注11)
稼 働 率	100%
代 表 テ ナ ン ト	非開示 (注12)
テ ナ ン ト の 総 数	14
総 賃 料 収 入 ( 年 換 算 )	190 百万円 (注11) (注13)
敷 金 ・ 保 証 金	140 百万円 (注11) (注14)
特 記 事 項	本物件の実際の使用容積率は877.04%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。

- (注1) 2018年10月12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) 本物件の実際の使用容積率は 877.04%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。
- (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、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) 本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分 (50.0%) 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 (作成当時の名称は、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、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) 本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分 (50.0%) に相当する数値を記載しています。
- (注12) エンドテナント又は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。
- (注13) 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14) 各エンドテナントと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。

・ 番町ハウス (注1)

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権
取 得 予 定 価 格	2,750 百万円
信 託 受 託 者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社

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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

信託設定日	2018年11月1日	
信託期間満了日	2028年10月31日	
最寄駅	東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅徒歩3分	
所在地（住居表示）	住居表示未実施地区	
土地	地番	東京都千代田区一番町29番1
	建蔽率	100%（注2）
	容積率	500%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	489.38㎡（注3）
所有形態	所有権	
建物	竣工年月	1989年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	階数	地下2階付地上7階建
	用途	事務所・駐車場
	延床面積	2,758.04㎡（注4）
	駐車場台数	6台
所有形態	区分所有権（注5）	
担保設定の有無	なし	
PM会社	ヒューリック株式会社（予定）（注6）	
マスターリース会社	ヒューリック株式会社（予定）（注6）	
鑑定評価額（価格時点）	2,800百万円 （2018年8月31日）	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
PML値	8.22%（注7）	
テナントの内容（注8）		
総賃貸面積	1,916.19㎡	
総賃貸可能面積	1,916.19㎡	
稼働率	100.0%	
代表テナント	非開示（注9）	
テナントの総数	4	
総賃料収入（年換算）	非開示（注9）	
敷金・保証金	110百万円（注10）	
特記事項	なし	

- （注1） 2018年10月12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） 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） 本物件は区分所有権ですが、一棟の建物及びその敷地全体（100%）を取得します。
- （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） SOMPO リスクマネジメント株式会社（作成当時の名称は、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。
- （注9） エンドテナント又は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。
- （注10） 各エンドテナントと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

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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

載しています。

#### 4. 取得先の概要

##### ・ヒューリック神谷町ビル（追加取得）、番町ハウス

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（2018年6月30日現在）
設立年月日	1957年3月26日
純資産	394,772百万円（2018年6月30日現在）
総資産	1,452,619百万円（2018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（6.67%）、東京建物株式会社（6.31%）（2018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11.41%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2018年8月期に2物件（18,556百万円）の取得及び1物件（3,930百万円）（分割譲渡）の譲渡をし、また、2019年2月期に1物件（6,100百万円）の取得及び1物件（1,965百万円）（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。

##### ・ヒューリック日本橋本町一丁目ビル

ヒューリック日本橋本町一丁目ビルの取得先は国内の一般事業会社ですが、当該取得先より名称等の開示についての承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、非開示としています。

なお、本日現在、本投資法人及び本資産運用会社並びに本投資法人及び本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該取得先の間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、当該取得先は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

#### 5. 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。なお、ヒューリック日本橋本町一丁目ビルの取得は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得には該当しません。

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	①、②、③

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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



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
	取得価格 取得時期	取得価格 取得時期
ビューリック神谷町ビル (追加取得) (東京都港区虎ノ門四丁目3番13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	—
	2013年5月	—
番町ハウス 住居表示未実施地区	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	—
	2007年10月	—

## 6. 媒介の概要

該当事項はありません。

## 7. 取得の日程

物件名称	取得決定日	売買契約締結日	代金支払予定日	取得予定日
ビューリック神谷町ビル (追加取得)	2018年10月12日	2018年10月12日	2018年10月16日	2018年10月16日
ビューリック日本橋本町 一丁目ビル			2018年11月1日(注)	2018年11月1日(注)
番町ハウス				

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

## 8. 今後の見通し

本物件の取得による2019年2月期(2018年9月1日～2019年2月28日)及び2019年8月期(2019年3月1日～2019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「2019年2月期の運用状況等の予想の修正及び2019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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

**9. 鑑定評価書の概要**

・ビューリック神谷町ビル（追加取得）

鑑定評価額	18,700百万円（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	2018年8月31日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）（注3）	18,200	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4）	18,800	
①運営収益	2,813	
潜在総収益	3,000	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、中長期的競争力を勘案し、標準化した想定賃料、共益費を査定の上、計上。
空室等損失等	188	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勘案し、空室率を査定の上、計上。
②運営費用	544	
維持管理費・PMフィー（注5）	207	現況の建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき、類似不動産の維持管理費及びPMフィーの水準による検証を行い査定の上、計上。
水道光熱費	118	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績に基づき査定の上、計上。
修繕費	34	類似不動産の水準を参考に、エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕更新準備費用の年平均額を考慮して、計上。
テナント募集費用等	18	想定入替率を適用した場合の入替部分に過年度の実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定の上、計上。
公租公課	154	実額相当額を参考に、負担水準及び地価動向を考慮し、計上。
損害保険料	1	現行の実績額を妥当と判断し、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上。
その他費用	12	廃棄物処理費用及び消耗品費等を実績額に基づき査定し、計上。
③運営純収益（NOI：①－②）	2,268	
④一時金の運用益	21	敷金及び運用利回りを査定の上、計上。
⑤資本的支出	104	類似不動産の水準を参考に、エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕更新準備費用の年平均額を考慮して、計上。
純収益（NCF：③＋④－⑤）	2,186	
還元利回り	3.5%	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に対象不動産の立地条件、建物グレード、築年数、権利関係等によるスプレッドを加減し、更に同一需給圏における他のJ-REIT保有物件等を参考に査定。
DCF法による価格（注2）	18,000	

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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	割引率	3.3%	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、査定。
	最終還元利回り	3.7%	価格時点現在における還元利回りを基礎として、将来の経年劣化による資本的支出の増大の可能性や売買市場の動向の不確実性等を考慮のうえ、これらの不確実性を総合的に勘案して査定。
	原価法による積算価格（注2）（注3）	15,800	
	土地比率	95.9%	
	建物比率	4.1%	
	⑥取得予定資産（準共有持分30.0%）の正常価格	18,200	
	⑦準共有持分70.0%の正常価格	42,600	
	⑧取得予定資産（準共有持分30.0%）追加取得後の一体としての正常価格	62,600	
	⑨増分価値（⑧－（⑥+⑦））	1,800	
	⑩増分価値のうち、取得予定資産（準共有持分30.0%）への配分額	539	

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	市場性を有する不動産について、不動産と取得する他の不動産との併合に基づき正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における取得部分の当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格を求めるものであり、求める価格は限定価格である。
----------------------------	---

- （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準共有持分（30.0%）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4） 直接還元法による価格の諸元となる各収支は、一棟の建物及びその敷地（全体）の数値を記載し、同価格自体は、当該全体の純収益を還元利回りで除して得た価格に準共有持分割合（30.0%）を乗じて査定しています。
- （注5） 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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

・ヒューリック日本橋本町一丁目ビル

鑑定評価額	4,120百万円（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	2018年8月31日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）（注3）	4,120	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を行い試算。
直接還元法による価格（注4）	4,260	
①運営収益	431	
潜在総収益	453	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、中長期的競争力を勘案し、標準化した想定賃料、共益費を査定の上、計上。
空室等損失等	23	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勘案し、空室率を査定の上、計上。
②運営費用	75	
維持管理費・PMフィー（注5）	17	現況の建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき、類似不動産の維持管理費及びPMフィーの水準による検証を行い、計上。
水道光熱費	22	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績に基づき査定の上、計上。
修繕費	4	類似不動産の修繕費の水準等を参考に、計上。
テナント募集費用等	3	想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度の実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定の上、計上。
公租公課	25	実額相当額を参考に、負担水準及び地価動向を考慮し、計上。
損害保険料	1	類似不動産の保険料を参考に、計上。
その他費用	3	廃棄物処理費用及び消耗品費等を実績額に基づき査定し、計上。
③運営純収益（NOI：①－②）	356	
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	9	類似不動産の更新費の水準を参考に、計上。
純収益（NCF：③＋④－⑤）	349	
還元利回り	4.1%	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に対象不動産の立地条件、建物グレード、築年数、権利関係等によるスプレッドを加減し、更に同一需給圏における他のJ-REIT保有物件等を参考に査定。
DCF法による価格（注2）	4,060	
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、査定。
最終還元利回り	4.3%	価格時点現在における還元利回りを基礎として、将来の

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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

			経年劣化による資本的支出の増大の可能性や売買市場の動向の不確実性等を考慮のうえ、これらの不確実性を総合的に勘案して査定。
原価法による積算価格（注2）（注3）		4,220	
土地比率		97.5%	
建物比率		2.5%	

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) 本投資法人が取得する準共有持分（50.0%）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) 直接還元法による価格の諸元となる各収支は、一棟の建物及びその敷地（全体）の数値を記載し、同価格自体は、当該全体の純収益を還元利回りで除して得た価格に準共有持分割合（50.0%）を乗じて査定しています。
- (注5) 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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

・番町ハウス

鑑定評価額	2,800百万円（注1）
鑑定機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年8月31日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	2,800	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	2,860	
①運営収益	144	
潜在総収益	147	現行契約の賃料水準及び標準化した想定賃料、共益費を査定の上、計上。
空室等損失等	3	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勘案して、空室率を査定の上、計上。
②運営費用	29	
維持管理費・PMフィー（注3）	9	類似不動産の維持管理費及びPMフィーの水準による検証を行い、計上。
水道光熱費	1	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績に基づき査定の上、計上。
修繕費	2	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕費用の年平均額を計上。
テナント募集費用等	0	想定入替率を適用した場合の入替部分に過年度の実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定の上、計上。
公租公課	15	実額相当額を参考に、負担水準及び地価動向を考慮し、計上。
損害保険料	0	類似不動産の保険料を参考に査定の上、計上。
その他費用	2	消耗品費、その他費用を過去実績額に基づき査定の上、計上。
③運営純収益（NOI：①－②）	115	
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	8	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・レポートにおける中長期更新費用の年平均額等に基づいて査定。
純収益（NCF：③＋④－⑤）	109	
還元利回り	3.8%	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に対象不動産の立地条件、建物グレード、築年数、権利関係等によるスプレッドを加減し、更に同一需給圏における他のJ-REIT保有物件等を参考に査定。
DCF法による価格	2,770	
割引率	3.6%	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、査定。
最終還元利回り	4.0%	価格時点現在における還元利回りを基礎として、将来の

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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

			経年劣化による資本的支出の増大の可能性や売買市場の動向の不確実性等を考慮のうえ、これらの不確実性を総合的に勘案して査定。
	原価法による積算価格（注2）	2,520	
	土地比率	89.7%	
	建物比率	10.3%	

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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

**10. 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)
ビューリック神谷町ビル (追加取得) (注3)	株式会社竹中工務店	2018年9月	3	41
ビューリック日本橋本町 一丁目ビル (注3)	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2018年9月	-	6
番町ハウス	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2018年9月	-	10

(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及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



<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及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料 1 物件案内図及び物件写真

- ・ヒューリック神谷町ビル (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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

・ヒューリック日本橋本町一丁目ビル



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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

・番町ハウス



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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

**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 ラティブ ・プロパ ティ	ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	(20,100)	(6.6%)	2014年2月7日	
			(16,650)	(5.5%)	2016年3月15日	
				(18,500)	(6.1%)	2018年10月16日
			計 55,250	計 18.1%		
			(注 5)	(注 5)		
	ヒューリック九段ビル（底地）	東京都千代田区	11,100	3.6%	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)	2.8%	2014年2月7日	
	ラピロス六本木	東京都港区	(5,160)	(1.7%)	2014年2月7日	
			(1,050)	(0.3%)	2016年9月16日	
			計 6,210	計 2.0%		
			(注 4) (注 5)	(注 5)		
	ヒューリック高田馬場ビル	東京都豊島区	3,900	1.3%	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	(22,854)	(7.5%)	2014年11月7日	
			(15,295)	(5.0%)	2016年10月4日	
			計 38,149	計 12.5%		
			(注 4) (注 5)	(注 5)		
	ヒューリック東上野一丁目ビル（注 6）	東京都台東区	2,678	0.9%	2014年10月16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)	1.4%	2015年4月16日		
ヒューリック虎ノ門ビル	東京都港区	(12,740)	(4.2%)	2015年12月25日		
		(5,570)	(1.8%)	2016年9月1日		
		計 18,310	計 6.0%			
		(注 4) (注 5)	(注 5)			
ヒューリック渋谷一丁目ビル	東京都渋谷区	5,100	1.7%	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	0.5%	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	11,000 (注 4)	3.6%	2018年3月29日		
品川シーズンテラス	東京都港区	6,100 (注 4)	2.0%	2018年9月10日		
KSS五反田ビル	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)	1.3%	2018年11月1日		
番町ハウス	東京都千代田区	2,750	0.9%	2018年11月1日		
小計	-	195,980	64.4%	-		
商業 施設	大井町再開発ビル 2号棟	東京都品川区	9,456	3.1%	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)	2.0%	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	1.1%	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	0.9%	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	1.8%	2014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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

		横浜山下町ビル	神奈川県横浜市	4,850	1.6%	2014年10月16日
		オーキッドスクエア	東京都千代田区	3,502	1.2%	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
		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	2.5%	2018年6月29日
		小計	-	53,810	17.7%	-
	中計	-	249,790	82.0%	-	
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	1.1%	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	1.8%	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	0.9%	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	1.0%	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	0.6%	2017年6月30日
		小計	-	19,054	6.3%	-
	ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	東京都豊島区	4,570	1.5%	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	0.4%	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	2.3%	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	6.3%	-	
	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)	(1.4%) (2.3%) 計 3.8% (注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)	1.6%	2017年11月1日
		小計	-	16,520	5.4%	-
		中計	-	54,719	18.0%	-
		合計	-	304,509	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(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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (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) 2018年6月29日付で、本物件の隣地の共有持分(50.0%)を取得価格7.5百万円で取得しており、「取得(予定)価格」には、当該共有持分の取得価格も含めて記載しています。

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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。