

平成 29 年 3 月 29 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、本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。）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
東京コマースナル・プロパティ					
オフィス	ヒューリック渋谷一丁目ビル	東京都渋谷区	不動産信託受益権	5,100	ヒューリック株式会社（注3）
オフィス	ヒューリック東日本橋ビル	東京都中央区	不動産信託受益権	3,480	ヒューリック株式会社（注3）
オフィス	第36 荒井ビル	東京都千代田区	不動産信託受益権(注2)	1,460	株式会社荒井商店
商業施設	ヒューリック大森ビル	東京都品川区	不動産信託受益権	3,420	ヒューリック株式会社（注3）
合計		—	—	13,460	—

- (7) 売買契約締結日 : 平成 29 年 3 月 29 日
 (8) 取得予定日（注4） : 平成 29 年 3 月 31 日（ヒューリック渋谷一丁目ビル、ヒューリック東日本橋ビル及びヒューリック大森ビル）並びに平成 29 年 4 月 28 日（第 36 荒井ビル）
 (9) 取得資金 : 借入金（注 5）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) 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を記載しています。
- (注5) 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。

・ヒューリック渋谷一丁目ビル

① 立地特性

本物件は、東急東横線ほか「渋谷」駅より徒歩5分で、同駅北東側に広がる、旧町名の「美竹」で呼ばれる地区の一角に位置します。「渋谷」駅は、JRを含む4社9線が乗り入れる日本有数の乗降客数を誇るターミナルであり、都内及び近県への良好なアクセスを確保しています。

渋谷エリアは、商業繁華性が高く、古くから主に若年層をターゲットとする集客性重視のサービス系企業が集積してきました。また、近年では、新興のIT関連の企業が多く進出し、「ビットバレー」と呼称される等、同業界の一大拠点としての認知度も飛躍的に高まっています。「渋谷」駅周辺では、中長期的なスパンにおいて複数の大型複合再開発が進行しており、これらの竣工による利便性・快適性の向上に伴い、エリアイメージが更に高まることが期待されています。

② 物件特性

本物件は、平成5年8月竣工のオフィスビルであり、地下2階付地上7階建てで、地下1階及び2階に立体駐車場及び車路等が配置され、地下1階の一部及び1～7階が事務所として設計されています。延床面積約4,000㎡、基準階床面積380㎡弱の中小規模のビルであり、新興企業から大企業まで厚みのある需要層が想定できる面積帯にあります。

基本的な仕様は、天井高2,600mm、OAフロア100mm、個別空調方式と、築年数の経過したビルの多い周辺エリア内において近時における標準的なスペックを有しています。アルミカーテンウォールを配したファサードは同一街区の中でも異彩を放ち、角地であることから視認性も良く、存在感を発揮しています。

・ヒューリック東日本橋ビル

① 立地特性

本物件は、都営浅草線「東日本橋」駅から徒歩2分で、「清洲橋通り」沿いに位置します。また、都営新宿線「馬喰横山」駅が最寄駅とほぼ等距離に存するほか、JR総武本線「馬喰町」駅からも徒歩約5分であり、「東京」、「新宿」、「日本橋」駅各ターミナル駅に乗り換えなしで移動できる等、一定の交通利便性を確保しています。

東日本橋エリアは、古くから繊維産業を中心に栄え、服飾系の卸問屋街として発展した歴史があり、現在もアパレル卸企業が多数見受けられるなど、特定業種からの需要が根強いエリアです。

② 物件特性

本物件は、平成8年11月に竣工した地下1階付地上9階建てのオフィスビルであり、地下1階及び1階の駐車場施設のほかは事務所として設計されています(1階部分については、用途変更により現況物販店舗として使用されています。)。延床面積約5,500㎡、基準階床面積は約430㎡と中小規模のビルであり、周辺ビルと競合する面積帯にはあるものの、貸室形状は概ね整形で、スペースの利用効率やレイアウトの自由度に優位性があります。

基本的な仕様は、天井高2,500mm、OAフロア100mm、床荷重300kg/㎡、ゾーン別空調方式と、標準的な設備水準を満たしています。また、本物件のファサードはアルミカーテンウォールを配し

ていることが特徴的で、視認性が良好な「清洲橋通り」沿いであって、一定の存在感があります。

・第36 荒井ビル

① 立地特性

本物件は、東京メトロ半蔵門線、都営地下鉄三田線・新宿線「神保町」駅より徒歩2分で、「靖国通り」を北側に入った、オフィス及び飲食店が入居するビルが多く所在する一角に位置します。最寄駅のほか、東京メトロ東西線ほか「九段下」駅から徒歩5分であり、JR総武線ほか「水道橋」駅も徒歩圏内に存する等、交通利便性に優れます。

神田神保町エリアは、多くの出版社が拠点を置くほか、「靖国通り」沿いを中心に音楽・スポーツ関連の卸・小売業が集積し、さらに複数の大学・医療機関等も所在する等、古くから特徴的な街区が形成されてきました。よって、エリア内を走る複数の幹線通り及びその裏通りにおいては、これらの関連業種の入居する中小規模のビルが連担し、幅広いテナント需要を吸収する受け皿となっています。

② 物件特性

本物件は、平成元年9月竣工のオフィスビルであり、地下1階付地上8階建てで、延床面積約1,900㎡、基準階床面積は3階以下が約250㎡、4階以上が約200㎡の中小規模のビルです。敷地の東側が北側に伸びて裏面の道路に接する不整形な二方路地で、裏面道路側の1階はタワー型機械式駐車場に連結する車両の入出庫口等であり、1階は店舗、2階以上は事務所で、8階は住宅として設計されています。（店舗及び居宅部分については、室内改修工事により現況事務所として使用されています。）

基本的な仕様は、天井高2,500mm、OAフロア 50mm、個別空調方式と、築年数の経過したビルの多い周辺エリア内であって近時における標準的なスペックを有しています。また、エントランス等の共用部分についてリニューアル工事が実施されており、テナントからのニーズに対応して、一定の競争力を維持しています。

・ヒューリック大森ビル

① 立地特性

JR京浜東北線「大森」駅から徒歩2分で、同駅東口駅前広場（バスロータリー）に接面しています。最寄駅のほか、京浜急行電鉄本線「大森海岸」駅も徒歩圏である等、都心に直接繋がるアクセスを確保しています。

「大森」駅東口は、大型商業施設が複数立地するほか、駅前には大森駅東口商店街やミルパ商店街（アーケード街）が広がり、平日昼間も就業者、周辺居住者で賑わうエリアとなっています。本物件は、当該商店街の北方に位置し、飲食店のほか、クリニック、エステ、学習塾等のサービス系店舗及びオフィスが入居するビルが連担する一角を占めています。バスロータリーを挟んで駅東口の正面に位置するため、視認性が高く希少性のある立地が特長です。

② 物件特性

本物件は、平成29年1月に竣工した、地上9階建ての新築の店舗ビルです。延床面積約2,800㎡、基準階床面積約300㎡で、整形かつ2分割可能なフロア形状等により、飲食・サービスを中心とした一定のテナント需要に対応しています。また、エレベーターは屋外に配置され、屋外バルコニーから貸室にアプローチする形態による開放感のある設計となっており、共用部が少ない床構成は、賃貸有効率の向上及び管理コストの圧縮に繋がっています。

駅から建物全体を視認可能な認知度の高い立地であって、外壁面の一部やエレベーター前の手摺に施された壁面緑化及び外構の植栽は、本物件の外観を特徴付け、良好なイメージの創出に貢献しています。

(2) 貸借の理由

本物件の賃借人に関しては、平成28年11月28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。

3. 本物件の内容

・ヒューリック渋谷一丁目ビル（注1）

特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定価格		5,100百万円
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3月31日
信託期間満了日		平成39年3月31日
最寄駅		東急東横線ほか「渋谷」駅徒歩5分
所在地（住居表示）		東京都渋谷区渋谷一丁目3番9号
土地	地番	東京都渋谷区渋谷一丁目3番1
	建蔽率	100%（注2）
	容積率	500%（注3）
	用途地域	商業地域
	敷地面積	819.47㎡（注4）
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成5年8月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造
	階数	地下2階付7階建
	用途	事務所・駐車場
	延床面積	4,041.59㎡（注5）
	駐車場台数	27台
	所有形態	所有権
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）		5,170百万円 （平成29年3月1日）
不動産鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
PML値		5.15%（注7）
テナントの内容（注8）		
総賃貸面積		2,463.60㎡
総賃貸可能面積		2,817.65㎡
稼働率		87.4%
代表テナント		非開示（注9）
テナントの総数		6
総賃料収入（年換算）		177百万円（注10）
敷金・保証金		146百万円（注11）
特記事項		なし

（注1）平成29年3月29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500%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約471%となります。

（注4）登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。

（注5）登記簿上の記載に基づいて記載しています。

（注6）ヒューリック株式会社は、本資産運用会社の利害関係人等であり、また本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。

（注7）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バス・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、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）テナント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11) 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。

・ヒューリック東日本橋ビル(注1)

特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定価格		3,480百万円
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3月31日
信託期間満了日		平成39年3月31日
最寄駅		都営浅草線「東日本橋」駅徒歩2分
所在地(住居表示)		東京都中央区東日本橋一丁目1番5号
土地	地番	東京都中央区東日本橋一丁目119番1他
	建蔽率	100%(注2)
	容積率	700%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	748.93㎡(注3)
所有形態		所有権
建物	竣工年月	平成8年11月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
	階数	地下1階付9階建
	用途	事務所・駐車場
	延床面積	5,520.29㎡(注4)
	駐車場台数	17台
所有形態		所有権
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5)
マスターリース会社		ヒューリック株式会社(予定)(注5)
鑑定評価額(価格時点)		3,510百万円 (平成29年3月1日)
不動産鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
PML値		6.82%(注6)
テナントの内容(注7)		
総賃貸面積		3,681.20㎡
総賃貸可能面積		3,681.20㎡
稼働率		100.0%
代表テナント		非開示(注8)
テナントの総数		9
総賃料収入(年換算)		190百万円(注9)
敷金・保証金		125百万円(注10)
特記事項		本物件の敷地の一部には、東京都を地上権者とし、地下鉄道施設所有を目的とする地上権が設定されています。

(注1) 平成29年3月29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) 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) 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、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8) テナント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。

・第36 荒井ビル（注1）

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 価 格	1,460 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 4 月 28 日	
信 託 期 間 満 了 日	平成 39 年 4 月 30 日	
最 寄 駅	東京メトロ半蔵門線、都営地下鉄三田線ほか「神保町」駅徒歩 2 分	
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）	東京都千代田区神田神保町二丁目 2 番 31 号	
土 地	地 番	東京都千代田区神田神保町二丁目 2 番 29 他
	建 蔽 率	100%（注2）
	容 積 率	700%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	384.16 m ² （注3）
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成元年 9 月
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造
	階 数	地下 1 階付 8 階建
	用 途	店舗・事務所・居宅・倉庫
	延 床 面 積	1,893.84 m ² （注4）
	駐 車 場 台 数	34 台
所 有 形 態	区分所有権（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 ）	1,480 百万円 （平成 29 年 3 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	6.09%（注7）	
テナントの内容（注8）		
総 賃 貸 面 積	1,561.38 m ²	
総 賃 貸 可 能 面 積	1,561.38 m ²	
稼 働 率	100.0%	
代 表 テ ナ ン ト	非開示（注9）	
テ ナ ン ト の 総 数	9	
総 賃 料 収 入 （ 年 換 算 ）	70 百万円（注10）	
敷 金 ・ 保 証 金	49 百万円（注11）	
特 記 事 項	なし	

(注1) 平成29年3月29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、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) テナント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11) 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。

・ヒューリック大森ビル（注1）

特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権
取 得 予 定 価 格		3,420 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 3 月 31 日
信 託 期 間 満 了 日		平成 39 年 3 月 31 日
最 寄 駅		JR 京浜東北線「大森」駅徒歩 2 分
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）		東京都品川区南大井六丁目 28 番 12 号
土 地	地 番	東京都品川区南大井六丁目 1 番 7
	建 蔽 率	100%（注2）
	容 積 率	600%・500%（注3）
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	462.21 m ² （注4）
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成 29 年 1 月
	構 造	鉄骨造
	階 数	9 階建
	用 途	診療所・店舗
	延 床 面 積	2,785.82 m ² （注5）
	駐 車 場 台 数	なし（注6）
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 ）		3,480 百万円 （平成 29 年 3 月 1 日）
不 動 産 鑑 定 機 関		シービーアールイー株式会社
P M L 値		4.68%（注8）
テナントの内容（注9）		
総 賃 貸 面 積		2,666.52 m ²
総 賃 貸 可 能 面 積		2,666.52 m ²
稼 働 率		100.0%
代 表 テ ナ ン ト		ヒューリック株式会社（注7）（注10）
テ ナ ン ト の 総 数		7
総 賃 料 収 入 （ 年 換 算 ）		192 百万円（注11）
敷 金 ・ 保 証 金		144 百万円（注12）
特 記 事 項		なし

(注1) 平成29年3月29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) 西側道路境界より20mまでは600%、20m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。
- (注5) 登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- (注6) 隔地駐車場7台分を確保（賃借）し、東京都駐車場条例の要件を満たしています。
- (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) 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、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。但し、本物件の建物の1階、3階、4階及び5階の各貸室の賃貸借については、マスターリース契約締結日から5年間（以下「賃料固定期間」といいます。）は、エンドテナントの賃料の変動にかかわらずマスターリース会社から一定の賃料を受け取る固定型マスターリースとなっています。したがって、当該各貸室については、マスターリース会社としてのヒューリック株式会社をエンドテナントとみなして、総賃貸面積、稼働率、テナントの総数、総賃料収入及び敷金・保証金を算出しています。なお、賃料固定期間中は、マスターリース会社は、当該各貸室の賃貸借を解約することができないこととしています。
- (注10) 本物件の建物の1階、3階、4階及び5階の各貸室のマスターリース会社（賃借人）としてのヒューリック株式会社を記載しています。
- (注11) 各エンドテナントの賃貸借契約における月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また、フリーレント等は考慮しないものとします。）の合計額を12倍することにより年換算して算出した金額（消費税等は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注12) 各エンドテナントの賃貸借契約における敷金・保証金の合計額につき、百万円未満を四捨五入して記載しています。

4. 取得先の概要

・ヒューリック渋谷一丁目ビル、ヒューリック東日本橋ビル及びヒューリック大森ビル

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	62,695百万円（平成28年12月31日現在）
設立年月日	昭和32年3月26日
純資産	341,087百万円（平成28年12月31日現在）
総資産	1,133,994百万円（平成28年12月31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（7.17%）、東京建物株式会社（6.31%）（平成28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、2016年8月期に3物件（31,852百万円）及び2017年2月期に5物件（15,220百万円）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。

・第36荒井ビル

商号	株式会社荒井商店
所在地	東京都渋谷区神宮前6丁目19番20号
代表者の役職・氏名	代表取締役 関谷 聡
主な事業内容	不動産の売買、交換、賃貸及びその仲介並びに所有、管理及び利用

資 本 金	3,000 百万円 (平成 28 年 9 月 30 日現在)
設 立 年 月 日	昭和 41 年 10 月 18 日
純 資 産	非開示 (注)
総 資 産	非開示 (注)
大 株 主 及 び 持 株 比 率	セコム株式会社 (92.5%) (平成 28 年 9 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	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	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には記載すべき取引関係はありません。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取引関係はありません。
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) 取得先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。

5. 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、第 36 荒井ビルの取得は、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 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期
ヒューリック渋谷一丁目ビル (東京都渋谷区渋谷一丁目 3 番 9 号)	①ヒューリック株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	1 年を超えて所有しているため省略	—
	平成 27 年 10 月	—
ヒューリック東日本橋ビル (東京都中央区東日本橋一丁目 1 番 5 号)	①ヒューリック株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	1 年を超えて所有しているため省略	—
	平成 20 年 12 月	—
ヒューリック大森ビル (東京都品川区南大井六丁目 28 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
	—	—
	—	—

6. 媒介の概要

第 36 荒井ビルについては、媒介による取得を予定していますが、媒介者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、媒介者と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、媒介者は本投資法人等の関連当事者には該当しません。
 また、その他の本物件については、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
ヒューリック渋谷一丁目ビル	平成 29 年 3 月 29 日	平成 29 年 3 月 29 日	平成 29 年 3 月 31 日	平成 29 年 3 月 31 日
ヒューリック東日本橋ビル			平成 29 年 3 月 31 日	平成 29 年 3 月 31 日
第 36 荒井ビル			平成 29 年 4 月 28 日	平成 29 年 4 月 28 日
ヒューリック大森ビル			平成 29 年 3 月 31 日	平成 29 年 3 月 31 日

8. 今後の見通し

本物件の取得による平成 29 年 2 月期（平成 28 年 9 月 1 日～平成 29 年 2 月 28 日）及び平成 29 年 8 月期（平成 29 年 3 月 1 日～平成 29 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、それら運用状況の予想に変更はありません。

9. 鑑定評価書の概要
・ビューリック渋谷一丁目ビル

鑑定評価額	5,170百万円（注1）
鑑定機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成29年3月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	5,170	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	5,630	
①運営収益	264	
可能総収益	278	経常的に得られる賃料収入を査定の上、計上。
空室等損失等	14	空室や入替期間等の発生予測に基づき計上。
②運営費用	54	
維持管理費・PMフィー（注3）	16	収支実績等に基づき計上。
水道光熱費	13	収支実績等に基づき計上。
修繕費	3	エンジニアリング・レポート、類似事例における数値に基づき計上。
テナント募集費用等	2	年間10.0%のテナントが入替わること想定。
公租公課	18	直近実績額に基づき計上。
損害保険料	0	収支実績等に基づき計上。
その他費用	2	収支実績等に基づき計上。
③運営純収益（NOI：①－②）	209	
④一時金の運用益	2	敷金及び運用利回りを査定の上、計上。
⑤資本的支出	9	エンジニアリング・レポート、類似事例における数値に基づき計上。
純収益（NCF：③＋④－⑤）	203	
還元利回り	3.6%	複数の取引利回りを比較検討し、割引率との関係にも留意の上、査定。
DCF法による価格	4,970	
割引率	3.7%	金融商品の利回りから積上法、投資家調査等により求めたベース利回りに、対象不動産の個別リスクを加算して査定。
最終還元利回り	3.8%	価格時点現在における還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
原価法による積算価格（注2）	5,080	
土地比率	83.4%	
建物比率	16.6%	

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。

・ヒューリック東日本橋ビル

鑑定評価額	3,510百万円（注1）
鑑定機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成29年3月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	3,510	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	3,630	
① 運営収益	216	
可能総収益	227	経常的に得られる賃料収入を査定の上、計上。
空室等損失等	12	空室や入替期間等の発生予測に基づき計上。
② 運営費用	55	
維持管理費・PMフィー（注3）	14	収支実績等、類似事例における数値に基づき計上。
水道光熱費	19	収支実績等に基づき計上。
修繕費	3	エンジニアリング・レポート、類似事例における数値に基づき計上。
テナント募集費用等	2	年間10.0%のテナントが入替わること想定。
公租公課	17	直近実績額に基づき計上。
損害保険料	0	収支実績等に基づき計上。
その他費用	1	収支実績等に基づき計上。
③ 運営純収益（NOI：①－②）	161	
④ 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	6	エンジニアリング・レポート、類似事例における数値に基づき計上。
純収益（NCF：③＋④－⑤）	156	
還元利回り	4.3%	複数の取引利回りを比較検討し、割引率との関係にも留意の上、査定。
DCF法による価格	3,460	
割引率	4.4%	金融商品の利回りから積上法、投資家調査等により求めたベース利回りに、対象不動産の個別リスクを加算して査定。
最終還元利回り	4.5%	価格時点現在における還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
原価法による積算価格（注2）	3,460	
土地比率	76.1%	
建物比率	23.9%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
----------------------------	------

- （注1） 本物件の収益力、投資採算性を反映する収益価格を採用しています。
- （注2） 鑑定評価上の数値につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該数値は本投資法人又は本資産運用会社が予測する収支等ではありません。
- （注3） 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額水準を個別に開示することにより、各業務の委託先における他の取引に影響を与え、本投資法人の効率的な業務に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、当該費用を合算して記載しています。

・第36 荒井ビル

鑑定評価額	1,480百万円（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3月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	1,480	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	1,500	
①運営収益	84	
潜在総収益	89	中長期安定的と認められる適正賃料水準を査定の上、計上。
空室等損失等	6	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
②運営費用	21	
維持管理費・PMフィー（注3）	8	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、中長期的費用を査定の上、計上。
水道光熱費	4	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上、計上。
修繕費	1	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して、計上。
テナント募集費用等	1	借借人の想定回転期間を基に査定の上、計上。
公租公課	7	公租公課関係資料に基づいて計上。
損害保険料	0	現行の保険料、類似不動産の保険料率等を参考に計上。
その他費用	-	
③運営純収益（NOI：①－②）	63	
④一時金の運用益	0	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）	62	
還元利回り	4.1%	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	1,450	
割引率	3.9%	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	4.3%	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を加減し、将来における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。
原価法による積算価格（注2）	1,160	
土地比率	87.7%	
建物比率	12.3%	

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。

・ヒューリック大森ビル

鑑定評価額	3,480百万円（注1）
鑑定機関の名称	シービーアールイー株式会社
価格時点	平成29年3月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	3,480	DCF法による収益価格を説得力に優れたものとして重視し、直接還元法による収益価格を参考にして試算。
直接還元法による価格	3,460	
①運営収益	192	
可能総収益	204	経常的に得られる賃料収入を査定の上、計上。
空室等損失等	12	空室や入替期間等の発生予測に基づき計上。
②運営費用	32	
維持管理費・PMフィー（注3）	12	現行及び予定契約条件に基づき計上。
水道光熱費	2	類似不動産の費用水準等に基づき査定。
修繕費	1	エンジニアリング・レポート、類似事例における数値に基づき計上。
テナント募集費用等	2	テナントの標準的な交代周期を10年と査定の上、計上。
公租公課	11	直近実績額等に基づき査定。
損害保険料	0	類似不動産の費用水準等に基づき査定。
その他費用	3	隔地駐車場の賃借料の実績額に基づき計上。
③運営純収益（NOI：①－②）	160	
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	3	エンジニアリング・レポート、類似事例における数値に基づき計上。
純収益（NCF：③＋④－⑤）	159	
還元利回り	4.6%	投資家調査、取引利回り及び市場精通者への直接ヒアリングを総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	3,480	
割引率	4.4%	還元利回り及びその過程における各種調査結果を指標とし、査定した各期の収益の性質・実現可能性等に鑑み、査定。
最終還元利回り	4.7%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性及び還元対象となる資産価格の変動に伴うプレミアムを加減して査定。
原価法による積算価格（注2）	2,460	
土地比率	65.7%	
建物比率	34.3%	

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。

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)
ビューリック渋谷一丁目ビル	株式会社東京建築検査機構	平成 29 年 3 月 17 日	-	11
ビューリック東日本橋ビル	株式会社東京建築検査機構	平成 29 年 3 月 17 日	-	8
第 36 荒井ビル	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 3 月	1	3
ビューリック大森ビル	株式会社東京建築検査機構	平成 29 年 3 月 17 日	-	0

(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。

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/>

<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

参考資料 1 物件案内図及び物件写真
・ヒューリック渋谷一丁目ビル



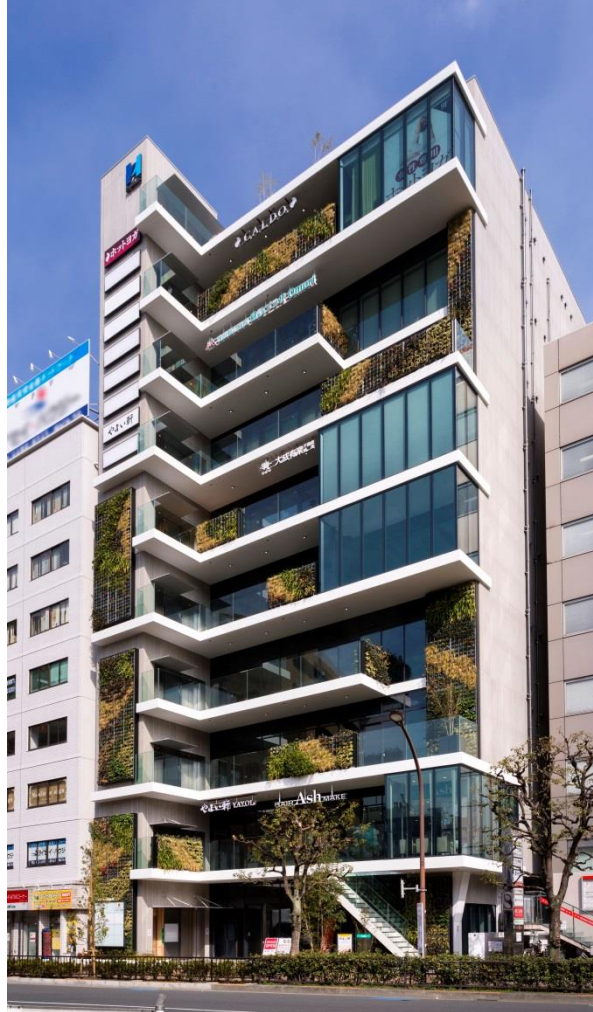
・ヒューリック東日本橋ビル



・第36 荒井ビル



・ヒューリック大森ビル



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 マー シヤ 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)	(8.2%) (6.8%) 計 15.0% (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	4.5%	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)	3.5%	平成26年2月7日
		ラビロス六本木	東京都港区	(5,160) (1,050) 計 6,210 (注4)(注5)	(2.1%) (0.4%) 計 2.5% (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	1.6%	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)	(9.3%) (6.2%) 計 15.6% (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	1.1%	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)	0.9%	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)	1.8%	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)	(5.2%) (2.3%) 計 7.5% (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	2.1%	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	1.4%	平成29年3月31日
		第36荒井ビル	東京都千代田区	1,460	0.6%	平成29年4月28日
	小計	-	152,292	62.2%	-	
	商業 施設	大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	9,456	3.9%	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)	2.5%	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	1.3%	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	1.1%	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	2.3%	平成26年10月16日	
横浜山下町ビル		神奈川県横浜市	4,850	2.0%	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	11,700	4.8%	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	1.4%	平成29年3月31日	
小計		-	51,704	21.1%	-	
中計	-	203,996	83.3%	-		

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	2.2%	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	1.2%	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
		小計	-	17,274	7.1%	-
	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	1.9%	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	0.6%	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	愛知県名古屋市	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	2.9%	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	7.8%	-
	ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目 (土地)	東京都中央区	4,370 (注 4)	1.8%	平成 28 年 9 月 16 日
		小計	-	4,370	1.8%	-
	中計		-	40,789	16.7%	-
	合計		-	244,785	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。