平成 28 年 3 月 11 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。）に定める本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ており、また、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。）に定める意思決定手続を経ています。

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）	16,650	ヒューリック株式会社（注 3）
	商業施設	リーフみなとみらい（底地）	神奈川県横浜市	不動産信託受益権	11,700	ヒューリック株式会社（注 3）
		オーキッドスクエア	東京都千代田区	不動産信託受益権	3,502	ヒューリック株式会社（注 3）
合計			－	－	31,852	－

(7)　売買契約締結日　　：平成 28 年 3 月 11 日
(8)　取得予定日（注 4）　　：平成 28 年 3 月 15 日（「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」）及び平成 28 年 3 月 30 日（「リーフみなとみらい（底地）」及び「オーキッドスクエア」）
(9)　取得資金　　：平成 28 年 3 月 11 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

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、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） 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） 準共有持分約 30.1%の追加取得であり、本投資法人が平成 26 年 2 月 7 日付で取得済みの準共有持分約 39.9%（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）準共有持分は 70.0%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を記載しています。但し、「リーフみなとみらい（底地）」及び「オーキッドスクエア」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 5） 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 6） 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。

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、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。

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」駅近接のオフィス街に位置します。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。さらに、徒歩圏内にバスターミナルを併設する東京メトロ日比谷線の虎ノ門新駅（仮称）の開業も予定される等、一層の成長性が期待されます。

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、外国大使館や大規模ホテル等が所在することにより、落ち着いた街並みが形成されており、国内外の有力企業が拠点を構えています。さらに、近年は「虎ノ門ヒルズ」が竣工し、これに続く複数の大規模再開発計画が具体化する等、都市機能の更新も進んでおり、オフィスエリアとしての競争力を維持しています。

② 物件特性

本物件は、地下2階付地上11階建てのオフィスビルで、1階が店舗・事務所、2階以上が事務所仕様となっています。

竣工は昭和60年4月ですが、平成19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。オフィス部分の基本的な仕様は、天井高2,645㎜、OAフロア50㎜、床荷重400kg/㎡等、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、基準階約940坪の整形で開放感のある貸室空間は、一定の床面積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。

・リーフみなとみらい（底地）

① 立地特性

本物件は、横浜高速鉄道みなとみらい線「みなとみらい」駅より徒歩3分で、みなとみらい21地区中央地区の中心やや西よりのグランモール公園沿いに立地します。また、みなとみらい線「新高島」駅が最寄駅とほぼ等距離に存するほか、横浜市営地下鉄ブルーライン「高島町」駅も徒歩圏である等、自動車での来街者が多い同地区で一定の交通利便性を確保しています。

みなとみらい21地区は、昭和50年代における埋立及び土地区画整理事業等の開発開始後、商業、オフィス及び住宅としての複合的な土地利用計画に沿って発展してきたエリアであり、特にその観光集客力により高い知名度を誇ります。現在も複数の開発計画が進行しており、年間来街者数は7,000万人、「みなとみらい」駅及び「新高島」駅の年間乗降客数は3,000万人を超え、更に増加基調で推移しています。本物件は、同地区にあって、商業集積度の高い「みなとみらい」駅前から2ブロックほど北側に位置しており、近隣は、商業施設、オフィス及び住宅のほか、美術館や文化施設が存する等、良好な街並みを形成しています。商業地としては、三方を道路及び公園に囲まれているため視認性が高く、周辺の商業施設（自動車ショールーム、家具専門店及び住宅展示場等）との回遊性も良好で、相乗効果を見込むことができます。

② 物件特性

本物件は、大手インテリア企業を核テナントとする大規模商業施設の底地であり、敷地面積は約5,500㎡で、みなとみらい21地区内でも一定の規模を確保しています。借地人（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

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、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。

ューリック株式会社です。）とは、期間を30年とする建物譲渡特約付事業用定期借地契約を締結しており、長期安定的な収益を見込むことができます。

・オーキッドスクエア

① 立地特性

本物件は、東京メトロ日比谷線「日比谷」駅より徒歩3分で、JR山手線高架沿いの飲食を中心とした店舗ビルが連担する一角に位置します。最寄駅のほか、東京メトロ銀座線・丸ノ内線・日比谷線「銀座」駅、東京メトロ千代田線・都営地下鉄三田線「日比谷」駅、JR山手線「有楽町」駅よりそれぞれ徒歩4～5分圏内にある等、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、その中にあって、帝国ホテルや2つの劇場に近接し、周辺街区には日比谷シャンテ等の商業施設も存するため、ビジネスマン、観光客等が回遊し、多くの人通りを創出しています。また、近隣では東急プラザ銀座ほか複数の再開発が進行しており、本エリアは更に発展していくことが見込まれています。

② 物件特性

本物件は、平成21年1月に竣工した、地下1階付地上8階建ての店舗ビルです。延床面積約1,480㎡、基準階床面積約150㎡と、同一街区内では標準的な規模を有し、整形でフロア貸しに適した形状等により、飲食・サービスを中心として安定的なテナント需要が期待できます。

同一街区では築古ビルの構成割合が高いため、本物件のファサードにカーテンウォールを配した外観は人目を惹き、一定の存在感を発揮しています。

（2）貸借の理由

本物件の賃借人に関しては、平成27年11月30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、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。

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		16,650 百万円
信託受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社
信託設定日		平成 17 年 3 月 18 日
信託期間満了日		平成 36 年 2 月 29 日
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 2）
	容積率	500%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	7,221.10 ㎡（注 3）
	所有形態	所有権（準共有持分約 30.1%）（注 4）
建物	竣工年月	昭和 60 年 4 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造
	階数	地上 11 階地下 2 階
	用途	事務所・駐車場
	延床面積	39,854.52 ㎡（注 5）
	駐車場台数	104 台
	所有形態	所有権（準共有持分約 30.1 %）（注 4）
担保設定の有無		なし
PM 会社		ヒューリック株式会社（注 6）
マスターリース会社		ヒューリック株式会社（注 6）
鑑定評価額（価格時点）		17,000 百万円（注 7）（平成 28 年 2 月 1 日）
不動産鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
PML 値		3.93%（注 8）
テナントの内容（注 9）		
	総賃貸面積	8,856.31 ㎡
	総賃貸可能面積	9,768.86 ㎡（注 10）
	稼働率	90.7%
	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）	728 百万円（注 10）（注 11）
	敷金・保証金	730 百万円（注 12）
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、平成 27 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 13）

（注1） 平成28年3月11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。また、建物全体の敷地面積を記載しています。

（注4） 本投資法人は、本物件について、平成26年2月7日付で準共有持分約39.9%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準共有持分は合計で70.0%となります。なお、既保有分の詳細は、平成26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」をご参照ください。

（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。

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、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。

（注7） 本投資法人が追加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） 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社の地震PML評価報告書によるものです。
（注9） 信託受託者とマスターリース会社の間で賃料保証のないパス・スルー型のマスターリース契約が締結されているため、「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、稼働率の推移、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10） 本投資法人が追加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） 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） 平成27年11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。
（注13） 準共有者であるヒューリック株式会社との間で、その持分売却に際し、他の準共有者へ予め価格等の条件を通知すること、買取の意思がないときは第三者への譲渡が可能なこと、但し、その際の譲渡の条件は、既に通知した条件より譲受人に有利としない旨、合意がなされています。

・リーフみなとみらい（底地）（注 1）

特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定価格		11,700 百万円
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 2）
	容積率	600％
	用途地域	商業地域
	敷地面積	5,500.04 ㎡（注 3）
	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
PM 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		－
鑑定評価額（価格時点）		12,500 百万円（平成 28 年 2 月 1 日）
不動産鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
PML 値		－
テナントの内容		
総賃貸面積		5,500.04 ㎡
総賃貸可能面積		5,500.04 ㎡（注 5）
稼働率		100.0％
代表テナント		みずほ信託銀行株式会社（予定）（注 4）（注 6）
テナントの総数		1（注 7）
総賃料収入（年換算）		534 百万円（注 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。

	敷金・保証金	267 百万円（注 9）
特記事項		なし

（注1） 平成28年3月11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） 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） 底地の面積を記載しています。
（注6） 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7） 土地賃借人の総数を記載しています。
（注8） 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9） 本物件に係る敷金・保証金として受領見込み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。

・オーキッドスクエア（注 1）

特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定価格		3,502 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 26 年 8 月 29 日
信託期間満了日		平成 38 年 3 月 31 日
最寄駅		東京メトロ日比谷線「日比谷」駅徒歩 3 分
所在地（住居表示）		東京都千代田区有楽町一丁目 2 番 11 号
土地	地番	東京都千代田区有楽町一丁目 14 番 20
	建蔽率	100%（注 2）
	容積率	827%（注 3）
	用途地域	商業地域
	敷地面積	237.15 ㎡（注 4）
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成 21 年 1 月
	構造	鉄筋コンクリート造
	階数	地上 8 階地下 1 階
	用途	店舗
	延床面積	1,483.67 ㎡（注 5）
	駐車場台数	なし
	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）		3,630 百万円 （平成 28 年 2 月 1 日）
不動産鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
PML 値		4.45%（注 7）
テナントの内容（注 8）		
	総賃貸面積	1,334.88 ㎡
	総賃貸可能面積	1,334.88 ㎡
	稼働率	100.0%
	代表テナント	アンドモワ株式会社
	テナントの総数	5
	総賃料収入（年換算）	160 百万円（注 9）
	敷金・保証金	71 百万円（注 10）
特記事項		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、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。

（注1） 平成28年3月11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900%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827%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） 損保ジャパン日本興亜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、稼働率の推移、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） 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） 本物件に係る敷金・保証金として受領見込み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

・ヒューリック神谷町ビル（追加取得）、リーフみなとみらい（底地）及びオーキッドスクエア

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 西浦 三郎
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		62,641 百万円（平成 27 年 12 月 31 日現在）
設立年月日		昭和 32 年 3 月 26 日
純資産		317,045 百万円（平成 27 年 12 月 31 日現在）
総資産		1,091,266 百万円（平成 27 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、平成 28 年 2 月 29 日現在において、本投資法人の発行済投資口数の 12.0%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	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	当該会社は、本投資法人との間で、各保有資産に関し、各保有資産に係る信託受託者をして、マスターリース契約兼プロパティ・マネジメント契約を締結しています。また、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約及び商標使用許諾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・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。

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、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。

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。

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（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
ヒ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25年5月	－
リーフみなとみらい（底地） （神奈川県横浜市西区みなとみらい四丁目6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18年4月	－
オーキッドスクエア （東京都千代田区有楽町一丁目2番11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26年8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
ヒューリック神谷町ビル（追加取得）	平成28年3月11日	平成28年3月11日	平成28年3月15日	平成28年3月15日
リーフみなとみらい（底地）（注）			平成28年3月30日	平成28年3月30日
オーキッドスクエア（注）				

（注） 「リーフみなとみらい（底地）」及び「オーキッドスクエア」の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平成28年8月期（平成28年3月1日～平成28年8月31日）及び平成29年2月期（平成28年9月1日～平成29年2月28日）における運用状況への影響については、本日付公表の「平成28年2月期及び平成28年8月期の運用状況の予想の修正並びに平成29年2月期の運用状況の予想について」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、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。

9. 鑑定評価書の概要

・ヒューリック神谷町ビル（追加取得）

鑑定評価額	17,000百万円（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28年2月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	17,000	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（注3）	17,500	純収益÷還元利回り×準共有持分割合（約30.1%）
①運営収益	2,839	
可能総収益	3,009	中長期安定的と認められる適正賃料水準を査定のうえ、計上。
空室等損失等	170	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	567	
維持管理費・PMフィー（注4）	208	現行の維持管理費、類似不動産の費用水準等を参考に査定のうえ、計上。
水道光熱費	146	過年度実績額に基づき査定のうえ、計上。
修繕費	34	類似不動産の費用水準等を参考に、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計上。
テナント募集費用等	18	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定のうえ、計上。
公租公課	143	平成27年度実績額に基づき査定し、土地については負担水準を考慮のうえ計上。
損害保険料	1	現行契約額に基づき査定し、計上。
その他費用	17	廃棄物処理費用、消耗品購入費等を査定のうえ、計上。
③運営純収益（NOI：①－②）	2,272	
④一時金の運用益	43	敷金及び運用利回りを査定のうえ、計上。
⑤資本的支出	104	類似不動産の費用水準等を参考に、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に基づいて査定。
純収益（NCF：③＋④－⑤）	2,211	
還元利回り	3.8%	類似用途の基準利回りに、立地条件、建物条件及びその他条件によるスプレッドを加減し、周辺物件の鑑定評価上の還元利回り等を参考に査定。
DCF法による価格	16,800	
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して査定。
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、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案して査定。
原価法による積算価格（注2）	14,000	
土地比率	94.7%	
建物比率	5.3%	

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

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、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。

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） 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（約 30.1%）を乗じて査定しています。
（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。

・リーフみなとみらい（底地）

鑑定評価額	12,500百万円（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28年2月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	12,500	DCF法による価格を採用。
DCF法による価格	12,500	
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27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	5	運用利回りを査定のうえ、計上。
純収益（NCF：③＋④）	507	
割引率	4.0%	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。

・オーキッドスクエア

鑑定評価額	3,630百万円（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28年2月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	3,630	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	3,710	
①運営収益	180	
可能総収益	189	中長期安定的と認められる適正賃料水準を査定のうえ、計上。

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、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。

空室等損失等	9	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	38	
維持管理費・PMフィー（注3）	6	現行の維持管理費、類似不動産の費用水準等を参考に査定のうえ、計上。
水道光熱費	21	過年度実績額等に基づき査定のうえ、計上。
修繕費	0	類似不動産の費用水準等を参考に、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計上。
テナント募集費用等	2	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定のうえ、計上。
公租公課	8	平成27年度実績額等に基づいて計上。
損害保険料	0	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）	142	
④一時金の運用益	1	敷金及び運用利回りを査定のうえ、計上。
⑤資本的支出	2	類似不動産の費用水準等を参考に、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に基づいて計上。
純収益（NCF：③＋④－⑤）	141	
還元利回り	3.8%	類似用途の基準利回りに、立地条件、建物条件及びその他条件によるスプレッドを加減し、周辺物件の鑑定評価上の還元利回り等を参考に査定。
DCF法による価格	3,590	
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して査定。
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、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案して査定。
原価法による積算価格（注2）	2,990	
土地比率	89.1%	
建物比率	10.9%	

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。

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、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. 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)
ヒューリック神谷町ビル（追加取得） (注 3)	株式会社竹中工務店	平成 28 年 2 月 10 日	3	41
リーフみなとみらい（底地）(注 4)	―	―	-	-
オーキッドスクエア	株式会社東京建築検査機構	平成 28 年 2 月 10 日	-	2

（注1） 「緊急・短期修繕費」は、緊急及び概ね 1 年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を記載しています。
（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、本投資法人が追加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4） 「リーフみなとみらい（底地）」は、底地のみを取得し、建物は取得しないため、記載していません。

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及び貸借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、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。

・リーフみなとみらい（底地）

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、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。

・オーキッドスクエア

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、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	東京都港区	(20,100) (16,650) 計 36,750 （注 4）（注 5）	(10.0%) (8.3%) 計 18.3% （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	5.5%	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）	4.3%	平成 26 年 2 月 7 日
		ラピロス六本木	東京都港区	5,160 （注 4）	2.6%	平成 26 年 2 月 7 日
		ヒューリック高田馬場ビル	東京都豊島区	3,900	1.9%	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	1.9%	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	1.2%	平成 26 年 2 月 7 日
		ヒューリック蛎殻町ビル	東京都中央区	2,210	1.1%	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 （注 4）	11.4%	平成 26 年 11 月 7 日
		ヒューリック東上野一丁目ビル	東京都台東区	2,670	1.3%	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）	1.0%	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)	0.8%	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）	2.2%	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 （注 4）	6.3%	平成 27 年 12 月 25 日
		小計	-	120,337	59.9%	-
	商業施設	大井町再開発ビル 2 号棟	東京都品川区	9,456	4.7%	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）	3.1%	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	1.6%	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	1.3%	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	2.8%	平成 26 年 10 月 16 日
		横浜山下町ビル	神奈川県横浜市	4,850	2.4%	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	5.8%	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	1.7%	平成 28 年 3 月 30 日
		小計	-	47,084	23.4%	-
	中計		-	167,421	83.4%	-

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、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。

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	1.6%	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	2.7%	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	1.4%	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	1.4%	平成 26 年 2 月 7 日
		小計	-	14,244	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	2.3%	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	0.7%	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	0.5%	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	0.5%	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	0.2%	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	3.5%	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	1.2%	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	0.6%	平成 26 年 10 月 16 日
		小計	-	19,145	9.5%	-
	中計		-	33,389	16.6%	-
合計			-	200,810	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) 当該資産における本投資法人の区分所有部分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) 本投資法人は、ヒューリック神谷町ビルについて、平成 26 年 2 月 7 日付で準共有持分約 39.9%を取得済みであり、平成 28 年 3 月 15 日付で準共有持分約 30.1%の取得を予定しているため、当該取得時期に対応する取得（予定）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。

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、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。