

2019年6月25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 常務取締役 CFO 一 寸 木 和 朗
 企画管理本部長 (TEL. 03-6222-7250)

資産の取得に関するお知らせ

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。）の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

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

記

1. 取得の概要

(1) 区分	(2) 物件名称	(3) 所在地	(4) 取得予定資産	(5) 取得予定価格 (百万円) (注1)	(6) 取得先	(7) 媒介の有 無
東京コマーシャル・プロパティ						
オフィス	ヒューリック銀座7丁目ビル（追加取得）	東京都中央区	不動産信託受益権(注2)	5,600	ヒューリック株式会社(注3)	無
オフィス	ヒューリック飯田橋ビル	東京都千代田区	不動産信託受益権	1,450	ヒューリック株式会社(注3)	無
合計		—	—	7,050	—	—

- (8) 取得決定日 : 2019年6月25日
 (9) 売買契約締結日 : 2019年6月25日
 (10) 取得予定日(注4) : 2019年6月28日
 (11) 代金支払日(注4) : 2019年6月28日
 (12) 取得資金 : 借入金(注5)及び自己資金

(13) 決済方法 : 引渡時一括

- (注1) 消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。
- (注2) 本物件は区分所有権ですが、一棟の建物及びその敷地を一体として、その信託受益権の準共有持分 25.0%を追加取得します。本投資法人が 2018 年 3 月 29 日付で取得済みの準共有持分 50.0% (以下、当該物件について「既保有分」といいます。) と合計した (本投資法人に帰属する) 持分は 75.0% となります。
- (注3) ヒューリック株式会社は、本資産運用会社の利害関係人等 (投信法第 201 条並びに投資信託及び投資法人に関する法律施行令 (平成 12 年政令第 480 号、その後の改正を含みます。) 第 123 条に定義される利害関係人等をいい、以下「利害関係人等」といいます。) であり、また本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。
- (注4) 売買契約書に記載された取得予定日及び代金支払日を記載しています。
- (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。

・ヒューリック銀座 7 丁目ビル (追加取得)

① 立地特性

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

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

② 物件特性

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

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

・ヒューリック飯田橋ビル

① 立地特性

本物件は、東京メトロ東西線「飯田橋」駅から徒歩4分の「目白通り」沿いの三方路地に位置します。また、東京メトロ半蔵門線他「九段下」駅が最寄駅とほぼ等距離に存するほか、JR中央本線他「飯田橋」駅からも徒歩約7分の場所に位置します。利便性に優れるJR線や、ビジネスラインとして評価の高い東京メトロ東西線など7路線が利用可能であり、都内各所への優れたアクセス性を有しています。

飯田橋周辺エリアは、目白通り沿いに中小型ビルが建ち並ぶほか、背後地域にも小型ビルが密集して

おり、一定の業務集積が確認されます。

交通利便性に非常に恵まれた立地であることから、主に中小企業からの底堅いオフィス需要が見込まれ、今後も現状を基調として、低層階店舗の中高層事務所ビル等が建ち並ぶオフィスビル街として推移していくものと考えられます。

② 物件特性

本物件は、1991年2月に竣工した地下1階付地上9階建ての店舗付事務所ビルで、目白通り沿いの角地に位置し、視認性も良好です。延床面積約1,520㎡(約460坪)、基準階床面積は約165㎡(約50坪)を有する小規模ビルであり、中小型ビルが多い当該ゾーン内においてはボリュームゾーンの規模となっています。貸室形状は整形で、レイアウト効率も比較的良好です。

基本的な仕様は、天井高2,600mm、OAフロア100mm、個別空調方式と、当該ゾーンの一般的な設備水準を擁しています。

3. 本物件の内容

・ヒューリック銀座7丁目ビル（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		5,600百万円
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託設定日		2018年3月29日
信託期間満了日		2029年6月30日
最寄駅		東京メトロ銀座線他「銀座」駅徒歩4分
所在地（住居表示）		東京都中央区銀座七丁目3番5号
土地	地番	東京都中央区銀座七丁目102番1他
	建蔽率	100%（注2）
	容積率	1,100%（注3）
	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,492.71 m ² （注4）
	所有形態	所有権（準共有持分25.0%）（注5）
建物	竣工年月	1962年9月（注6）
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造（注6）
	階数	地下5階付地上9階建
	用途	事務所・店舗・倉庫・電気室・機械室・作業室
	延床面積	19,790.85 m ² （注3）（注7）
	駐車場台数	36台
	所有形態	区分所有権（準共有持分25.0%）（注5）（注8）
担保設定の有無		なし
PM会社		ヒューリック株式会社（注9）
マスターリース会社		ヒューリック株式会社（注9）
鑑定評価額（価格時点）		5,825百万円（注10） （2019年6月1日）
不動産鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所
PML		10.00%（注11）
テナントの内容（注12）		
総賃貸面積		3,001.50 m ² （注13）
総賃貸可能面積		3,001.50 m ² （注13）
稼働率		100.0%
代表テナント		非開示（注14）
テナントの総数		4
総賃料収入（年換算）		269百万円（注13）（注15）
敷金・保証金		150百万円（注13）（注16）
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> ・準共有者間において、相互の準共有持分買取りについての優先交渉権が付与されています。 ・本物件の実際の使用容積率は1,217.39%であり、新築時には容積率の制限がなく適法であったものの、現行法令では基準容積率を上回る既存不適格建築物となっています。 ・本物件の一部において飛散性のアスベスト含有の吹付材の使用が確認されていますが、2019年4月の粉塵濃度測定において、いずれの測定地点においてもアスベスト状繊維濃度は一般環境中と同程度もしくはそれ以下であることが確認されています。 ・本物件の南東側「外堀通り」の地下に都市計画法第11条に定める都市施設に該当する駐車場があり、これと接続する目的で本物件に設置された地上1階から地下1階の階段及び通路も都市施設に該当するため、将来建物を建て替える際には、現状と同様の通路等を設置する必要があ

	ります。
--	------

- (注1) 2019年6月25日現在で判明している取得予定日現在における内容を記載しています。
- (注2) 本物件の土地の指定建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は100%となります。
- (注3) 本物件の土地の指定容積率は本来800%ですが、機能更新型高度利用地区（銀座A地区）の指定を受けているため、容積率は1,100%へ緩和されています。なお、本物件の実際の使用容積率は1,217.39%であり、基準容積率を上回る既存不適格建築物となっています。
- (注4) 登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- (注5) 本投資法人は、本物件について、2018年3月29日付で信託受益権の準共有持分50.0%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75.0%となります。なお、既保有分の詳細は、2018年3月27日付で公表の「資産の取得に関するお知らせ」（2018年3月28日付「（訂正）資産の取得に関するお知らせの一部訂正について」により訂正済み）をご参照ください。
- (注6) 2009年に耐震補強工事済みであり、構造面において新耐震基準と同等の耐震性能を有しています。
- (注7) 登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- (注8) 本物件は区分所有権ですが、一棟の建物及びその敷地を一体として、その準共有持分25.0%を取得します。
- (注9) ヒューリック株式会社は、本資産運用会社の利害関係人等であり、また本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。
- (注10) 本投資法人が取得する準共有持分に相当する価格を記載しています。
- (注11) SOMPOリスクマネジメント株式会社の地震PML評価報告書によるものです。
- (注12) 信託受託者とマスターリース会社の間で賃料保証のないパス・スルー型のマスターリース契約が締結されているため、「テナントの内容」については、マスターリース会社が転貸しているエンドテナントの総賃貸面積、稼働率、テナントの総数、総賃料収入及び敷金・保証金を記載しています。
- (注13) 本投資法人が取得する準共有持分に相当する数値を記載しています。
- (注14) エンドテナント等より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。
- (注15) 各エンドテナントの賃貸借契約における月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また、フリーレント等は考慮しないものとします。）の合計額を12倍することにより年換算して算出した金額（消費税等は含みません。）につき、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注16) 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。

・ヒューリック飯田橋ビル（注1）

特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権
取 得 予 定 価 格		1,450 百万円
信 託 受 託 者		三菱UFJ信託銀行株式会社
信 託 設 定 日		2019年6月28日
信 託 期 間 満 了 日		2029年6月30日
最 寄 駅		東京メトロ東西線「飯田橋」駅徒歩4分
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）		東京都千代田区飯田橋二丁目6番6号
土 地	地 番	東京都千代田区飯田橋二丁目12番4
	建 蔽 率	100%（注2）
	容 積 率	700%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	228.17 m ² （注3）
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	1991年2月
	構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	階 数	地下1階付地上9階建
	用 途	事務所・店舗
	延 床 面 積	1,521.41 m ² （注4）
	駐 車 場 台 数	なし
	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）	1,500百万円 （2019年6月1日）
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
P M L	3.60%（注6）
テナントの内容（注7）	
総賃貸面積	1,431.94 m ²
総賃貸可能面積	1,431.94 m ²
稼働率	100.0%
代表テナント	非開示（注8）
テナントの総数	8
総賃料収入（年換算）	81百万円（注9）
敷金・保証金	57百万円（注10）
特記事項	なし

（注1） 2019年6月25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リスクマネジメント株式会社の地震PML評価報告書によるものです。

（注7） 信託受託者とマスターリース会社の間で賃料保証のないパス・スルー型のマスターリース契約が締結される予定であるため、「テナントの内容」については、マスターリース会社が転貸するエンドテナントの総賃貸面積、稼働率、テナントの総数、総賃料収入及び敷金・保証金を記載しています。

（注8） エンドテナント等より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。

（注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。

4. 取得先の概要

商号	ビューリック株式会社
所在地	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 吉留学
主な事業内容	不動産の所有・賃貸・売買並びに仲介業務
資本金	62,718百万円(2019年3月31日現在)
設立年月日	1957年3月26日
純資産	401,551百万円(2019年3月31日現在)
総資産	1,655,028百万円(2019年3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(7.19%)、損害保険ジャパン日本興亜株式会社(6.68%)、東京建物株式会社(6.32%)(2018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11.24%の投資口を保有しています。また、当該会社は、本資産運用会社の親会社(出資割合100%)であり、本資産運用会社の利害関係人等に該当します。
人的関係	当該会社は、本日現在において、本資産運用会社の一部の従業員の出向元企業に該当します。
取引関係	本投資法人は、当該会社より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4物件(29,770百万円)(追加取得を含みます。)の取得及び1物件(1,965百万円)(分割譲渡)の譲渡を行っています。
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。

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 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期
ビューリック銀座7丁目ビル(追加取得) (東京都中央区銀座七丁目3番5号)	①ビューリック株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	1年を超えて所有しているため省略	—
	2012年1月	—
ビューリック飯田橋ビル (東京都千代田区飯田橋二丁目6番6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	—
	2000年12月	—

6. 今後の見通し

本物件の取得による2019年8月期(2019年3月1日～2019年8月31日)及び2020年2月期(2019年9月1日～2020年2月29日)の運用状況の見通しに対する影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

7. 鑑定評価書の概要
・ヒューリック銀座7丁目ビル（追加取得）

鑑定評価額	5,825百万円（注1）（注2）
鑑定機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2019年6月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注3）	23,300	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけて試算。
直接還元法による価格	23,700	
① 運営収益	1,138	
潜在総収益	1,162	中長期安定的と認められる賃料水準を査定の上、計上。
空室等損失等	24	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
② 運営費用	341	
維持管理費・PMフィー（注4）	87	過年度実績額及び類似不動産の費用水準等を参考に、対象不動産の個別性を考慮して、計上。
水道光熱費	72	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上、計上。
修繕費	8	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して、計上。
テナント募集費用等	8	賃借人の想定回転期間を基に査定の上、計上。
公租公課	165	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、計上。
損害保険料	1	保険契約に基づく保険料、類似不動産の保険料率等を参考に計上。
その他費用	0	
③ 運営純収益（NOI：①－②）	797	
④ 一時金の運用益	6	敷金及び運用利回りを査定の上、計上。
⑤ 資本的支出	19	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上、査定。
純収益（NCF：③＋④－⑤）	783	
還元利回り	3.3%	地区の基準となる利回りに、対象不動産の個別性に起因するスプレッド等を加減の上、査定。
DCF法による価格	22,800	
割引率	3.1%	類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案の上、査定。
最終還元利回り	3.4%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上、査定。
原価法による積算価格（注3）	24,900	
土地比率	97.1%	
建物比率	2.9%	

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) 本投資法人が取得を予定している準共有持分（25.0%）に相当する価格を記載しています。
- (注3) 一棟の建物及びその敷地（全体）に対する鑑定評価上の数値につき百万円未満を四捨五入して記載しています（うち本投資法人に帰属すると把握される部分は準共有持分 25.0%相当です。）。なお、当該数値は本投資法人又は本資産運用会社が予測する収支等ではありません。
- (注4) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額水準を個別に開示することにより、各業務の委託先における他の取引に影響を与え、本投資法人の効率的な業務に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、当該費用を合算して記載しています。

・ヒューリック飯田橋ビル

鑑定評価額	1,500百万円（注1）
鑑定機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2019年6月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	1,500	DCF法による収益価格を標準として、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	1,560	
① 運営収益	89	
可能総収益	93	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	5	空室や入替期間等の発生予測に基づき査定。
② 運営費用	25	
維持管理費・PMフィー（注3）	8	収支実績等に基づき査定。
水道光熱費	7	収支実績等に基づき計上。
修繕費	1	エンジニアリング・レポート、類似事例等に基づき計上。
テナント募集費用等	1	入替率を査定の上、計上。
公租公課	8	直近実績額に基づき計上。
損害保険料	0	直近実績額に基づき計上。
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）	63	
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）	61	
還元利回り	3.9%	近隣地域又は同一受給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意し、査定。
DCF法による価格	1,480	
割引率	4.0%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、オフィスビルのベース利回りを求め、当該ベース利回りに対象不動産の個別リスクを勘案し、査定。
最終還元利回り	4.1%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味し、査定。
原価法による積算価格（注2）	1,410	
土地比率	87.3%	
建物比率	12.7%	

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。

8. 建物状況調査報告書の概要

物件名称	調査業者	調査書日付	緊急・短期修繕費 (百万円) (注1)	長期修繕費 (百万円) (注2)
ヒューリック銀座7丁目ビル(追加取得)(注3)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	-	7
ヒューリック飯田橋ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年6月	-	4

(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：<https://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

- ・ヒューリック銀座7丁目ビル (追加取得)



・ヒューリック飯田橋ビル



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	ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	55,250	17.6%	2014年2月7日 2016年3月15日 2018年10月16日
	ヒューリック九段ビル(底地)	東京都千代田区	11,100	3.5%	2014年2月7日
	虎ノ門ファーストガーデン	東京都港区	8,623 (注4)	2.7%	2014年2月7日
	ラビロス六本木	東京都港区	6,210 (注4)	2.0%	2014年2月7日 2016年9月16日
	ヒューリック高田馬場ビル	東京都豊島区	3,900	1.2%	2014年2月7日
	ヒューリック神田ビル	東京都千代田区	3,780	1.2%	2014年2月7日
	ヒューリック神田橋ビル	東京都千代田区	2,500	0.8%	2014年2月7日
	ヒューリック蛸殻町ビル	東京都中央区	2,210	0.7%	2014年2月7日
	御茶ノ水ソラシティ	東京都千代田区	38,149 (注4)	12.2%	2014年11月7日 2016年10月4日
	ヒューリック東上野一丁目ビル	東京都台東区	2,678	0.9%	2014年10月16日 2018年6月29日
	東京西池袋ビルディング	東京都豊島区	1,580 (注4)	0.5%	2015年3月31日
	ゲートシティ大崎	東京都品川区	4,370 (注4)	1.4%	2015年4月16日
	ヒューリック虎ノ門ビル	東京都港区	18,310	5.8%	2015年12月25日 2016年9月1日
	ヒューリック渋谷一丁目ビル	東京都渋谷区	5,100	1.6%	2017年3月31日
	ヒューリック東日本橋ビル	東京都中央区	3,480	1.1%	2017年3月31日
	ヒューリック神保町ビル	東京都千代田区	1,460	0.5%	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	16,600 (注4)	5.3%	2018年3月29日 2019年6月28日
	品川シーズンテラス	東京都港区	6,100 (注4)	1.9%	2018年9月10日
	ヒューリック五反田山手通ビル(注5)	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
	恵比寿南ビル	東京都渋谷区	2,420	0.8%	2018年12月27日
	ヒューリック飯田橋ビル	東京都千代田区	1,450	0.5%	2019年6月28日
小計	-	205,450	65.4%	-	
商 業 施 設	大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	9,456	3.0%	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	1.0%	2014年2月7日
	ヒューリック神宮前ビル	東京都渋谷区	2,660	0.8%	2014年2月7日
	ヒューリック新宿三丁目ビル	東京都新宿区	5,550	1.8%	2014年10月16日
	横浜山下町ビル	神奈川県横浜市	4,850	1.5%	2014年10月16日
	オーキッドスクエア	東京都千代田区	3,502	1.1%	2016年3月30日
	ヒューリック等々力ビル	東京都世田谷区	1,200	0.4%	2016年12月27日
	ヒューリック大森ビル	東京都品川区	3,420	1.1%	2017年3月31日
	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	2.4%	2018年6月29日	
		小計	-	53,810	17.1%	-	
	中計		-	259,260	82.6%	-	
次世代アセット・プラス	有料老人ホーム	アリア松原	東京都世田谷区	3,244	1.0%	2014年2月7日	
		トラストガーデン用賀の杜	東京都世田谷区	5,390	1.7%	2014年2月7日	
		トラストガーデン桜新町	東京都世田谷区	2,850	0.9%	2014年2月7日	
		トラストガーデン杉並宮前	東京都杉並区	2,760	0.9%	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	6.1%	-	
	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	1.5%	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	0.3%	2014年2月7日	
		熱田ネットワークセンター	愛知県名古屋	1,015	0.3%	2014年2月7日	
		長野ネットワークセンター	長野県長野市	305	0.1%	2014年2月7日	
		千葉ネットワークセンター	千葉県印西市	7,060	2.2%	2014年12月16日	
		札幌ネットワークセンター	北海道札幌市	2,510	0.8%	2014年12月16日	
		京阪奈ネットワークセンター	京都府木津川市	1,250	0.4%	2014年10月16日	
		小計	-	19,145	6.1%	-	
	ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	東京都中央区	11,520	3.7%	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	5.3%	-	
		中計		-	54,719	17.4%	-
	合計		-	313,979	100.0%	-	

(注1) 「取得（予定）価格」は、各保有資産及び本物件に係る売買契約書に記載された売買代金（取得が複数回に渡る場合にはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

(注2) 「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する各保有資産及び本物件の取得（予定）価格（取得が複数回に渡る場合にはその合計額）の割合につき小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「取得（予定）日」は、各保有資産及び本物件に係る売買契約書に記載された取得（予定）日を記載しています。

(注4) 当該物件における本投資法人の区分所有権又は（準）共有持分割合に基づく金額を記載しています。

(注5) 2019年5月31日付で「K S S 五反田ビル」から「ヒューリック五反田山手通ビル」に名称を変更しています。