

平成 28 年 8 月 30 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。）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	ヒューリック虎ノ門ビル (追加取得)	東京都港区	不動産信託受益権(注2)	5,570	ヒューリック 株式会社(注3)
次世代アセット					
有料老人 ホーム	トラストガーデン常磐松	東京都渋谷区	不動産信託受益権	3,030	ヒューリック 株式会社(注3)
合計		-	-	8,600	-

- (7) 売買契約締結日 : 平成 28 年 8 月 30 日  
 (8) 取得予定日 (注 4) : 平成 28 年 9 月 1 日  
 (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) 準共有持分 30%の追加取得であり、本投資法人が平成 27 年 12 月 25 日付で取得済みの準共有持分 70% (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% (完全所有) 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、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。

### ・ヒューリック虎ノ門ビル (追加取得)

#### ① 立地特性

本物件は、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅より徒歩1分で、「外堀通り」沿いに位置します。最寄駅のほか、東京メトロ千代田線・日比谷線・丸ノ内線「霞ヶ関」駅へ徒歩4分、都営地下鉄三田線「内幸町」駅へ徒歩5分で、JR山手線ほか「新橋」駅も徒歩圏とする等、交通利便性に優れます。

虎ノ門エリアは、日本の行政の中枢を担う霞ヶ関エリアに隣接し、古くから官公庁関連企業、外郭団体、土業等が集積する一方、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高い競争力を有しています。

#### ② 物件特性

本物件は、平成27年5月に竣工した築浅のオフィスビルであり、地下1階付地上11階建てで、1～2階が店舗及び事務所、3階以上が事務所として設計されています。延床面積約12,100㎡、基準階床面積約865㎡と大規模ビルではないものの、都心でテナント需要の多いサイズのプロアプレート有しています。

基本的な仕様は、天井高2,800mm、OAフロア 100mm、床荷重500kg/㎡ (ヘビーデューティーゾーン800kg/㎡) 等、近時におけるオフィスビルの標準以上のスペックを有するほか、災害発生時のオフィス機能維持を可能とするために、免震構造を採用し、非常用電源にて約72時間連続で電力供給可能な非常用発電機を備えています。

また、風や太陽光を活用する先進の自然換気システム及び自然採光装置を導入し、光熱費やCO2の削減を実現する等、環境面において優れた性能を有することも特長で、「国内トップクラスの卓越した『環境・社会への配慮』がなされたビル」として、DBJ Green Building認証制度の最高ランクである「5つ星」の認証を獲得しています。

本物件の敷地は幹線道路(外堀通り)沿いに広い間口を確保しているため、そのファサードは視認性が高く、上記スペック、環境性能と相俟って、高い訴求力があります。

### ・トラストガーデン常盤松

#### ① 立地特性

本物件は、東京メトロ銀座線・千代田線・半蔵門線「表参道」駅より徒歩13分で、大学、寺院、住宅等が所在する閑静な一角に位置します。また、JRほか4社9路線が乗り入れる「渋谷」駅も本物件から徒歩14分と、最寄駅とほぼ等距離にあります。

本物件の周辺エリアは、旧地名「常盤松」の名で知られており、江戸時代は大名屋敷が存する等、古くから高台の邸宅地として、閑静な住環境が継承されてきました。現在は、國學院大學ほか複数の学校が集積する文教地区としての一面も見せており、緑が連なり、潤いの景を為す高級住宅地としての佇まいを維持しています。

#### ② 物件特性

本物件は、平成28年1月に竣工した新築の老人ホームであり、地下1階付地上6階建てで、地下1階が浴室及び理美容室等、1階がエントランスラウンジ、ダイニング(自立生活者向け)及びリハビリルーム等、2～4階が居室、ダイニング及びヘルパーステーション等、5階が居室、ラウンジ及

びヘルパーステーション等、6階が居室及びミニキッチン等として設計されています。延床面積約2,874.58㎡で、居室数は50室と、同用途としては中規模程度の施設となっています。

仕様面では、バリアフリーや幅広廊下などを採用し、設備面では、全館LED照明を採用し、太陽光発電と非常時対応蓄電池システムによる共用部照明への電力供給等により省エネルギー、省CO<sub>2</sub>に貢献するとともに、雨水利用システムの導入により節水も実現する等、環境に配慮した性能を有しています。

ファサードはベージュ色を基調とした周辺と調和するデザインを採用し、緑を配した庭に面するラウンジや車寄せ等は、高級施設としてのグレード感を創出しています。

### 3. 本物件の内容

#### ・ヒューリック虎ノ門ビル（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	5,570百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成17年3月30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「虎ノ門」駅徒歩1分	
所在地（住居表示）	東京都港区虎ノ門一丁目1番18号	
土地	地番	東京都港区虎ノ門一丁目108番3他
	建蔽率	100%（注2）
	容積率	800%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,348.17㎡（注3）
	所有形態	所有権（準共有持分30%）（注4）
建物	竣工年月	平成27年5月
	構造	鉄骨造
	階数	地下1階付11階建
	用途	事務所・店舗
	延床面積	12,094.79㎡（注5）
	駐車場台数	40台（注6）
	所有形態	所有権（準共有持分30%）（注4）
	担保設定の有無	なし
P M 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）	6,180百万円（注8） （平成28年8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	0.31%（注9）	
テナントの内容（注10）		
総賃貸面積	2,572.39㎡（注11）	
総賃貸可能面積	2,572.39㎡（注11）	
稼働率	100.0%	
代表テナント	リテールシステムサービス株式会社	
テナントの総数	10	
総賃料収入（年換算）	271百万円（注11）（注12）	
敷金・保証金	176百万円（注11）（注13）	
特記事項	なし	

（注1）平成28年8月30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27年12月25日付で準共有持分70%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持分は合計で100%（完全所有）となります。なお、既保有分の詳細は、平成27年12月22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）建物の敷地内全体で確保されている駐車場（建物内の駐車場を含みます。）の台数を記載しています。

（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準共有持分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11) 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12) 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) 平成28年6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。

・ トラストガーデン常盤松（注1）

特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権
取 得 予 定 価 格		3,030 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 28 年 9 月 1 日
信 託 期 間 満 了 日		平成 38 年 9 月 30 日
最 寄 駅		東京メトロ銀座線ほか「表参道」駅徒歩 13 分
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）		東京都渋谷区東四丁目 4 番 10 号
土 地	地 番	東京都渋谷区東四丁目 101 番 34
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	300%
	用 途 地 域	第 2 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域
	敷 地 面 積	976.76 m <sup>2</sup> （注 2）
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成 28 年 1 月
	構 造	鉄筋コンクリート造
	階 数	地下 1 階付地上 6 階建
	用 途	老人ホーム
	延 床 面 積	2,874.58 m <sup>2</sup> （注 3）
	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 4）
マ ス タ ー リ ー ス 会 社		ヒューリック株式会社（予定）（注 4）
オ ペ レ ー タ ー		トラストガーデン株式会社（注 5）
バ ッ ク ア ッ プ オ ペ レ ー タ ー		なし
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）		3,230 百万円 （平成 28 年 8 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		6.13%（注 6）
テナントの内容（注 7）		
総 賃 貸 面 積		2,893.82 m <sup>2</sup>
総 賃 貸 可 能 面 積		2,893.82 m <sup>2</sup>
稼 働 率		100.0%
代 表 テ ナ ン ト		トラストガーデン株式会社（注 8）
テ ナ ン ト の 総 数		1
総 賃 料 収 入 （ 年 換 算 ）		非開示（注 9）
敷 金 ・ 保 証 金		非開示（注 9）
特 記 事 項		なし

- (注1) 平成28年8月30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) 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) 登記簿上の記載に基づいて記載しています。

- (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) 有料老人ホームの運営を行う介護事業者を記載しています。
- (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、代表テナント及びテナントの総数を記載しています。
- (注8) エンドテナントとの間の賃貸借契約概要は以下のとおりです。  
 契約形態： 有料老人ホームを目的とする普通建物賃貸借契約  
 契約期間： 平成28年3月1日から平成48年2月29日まで  
 賃料改定： 本物件の賃料は、原則として改定されないものとします。  
 契約更新： 賃貸人又は賃借人が、上記契約期間満了日の6ヶ月前までに、相手方に対して更新拒絶の意思表示をした場合を除き、同契約は上記契約期間満了日と同一の条件でさらに3年間更新されるものとし、以後も同様とします。  
 中途解約： 賃貸人及び賃借人は、賃貸借開始日から10年間は、同契約を解約できません。但し、その期間経過以後は、相手方に対し書面にて1年前までに通知することにより、同契約を解約することができるものとします。また、上記契約期間中に同契約が解約された場合、賃借人は、損害賠償金として、本物件の総事業費を契約月数で除し、上記契約期間満了日までの残存契約月数を乗じた金額を賃貸人に支払うものとします。
- (注9) 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。

入居者の状況・施設の概況（重要事項説明書記載日 平成28年8月1日）			
施設の類型	介護付（一般型）	開設年月日	平成28年4月1日
居住の権利形態	利用権方式	居室数（室）	50
居室面積帯（㎡）	20.19～49.53	定員（人）	55
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居者数（人）	20
入居者の平均年齢（才）	—	入居率	36.4%
利用料の支払方式	一時金方式	月払い方式	
	入居一時金（円）	21,300,000～106,600,000	—
	月額利用料（円）	270,000～547,560	715,000～1,659,560
介護に関わる職員体制	2：1以上	夜間職員体制 （最小時人数）	介護職員1人以上 看護職員1人以上



#### 4. オペレーターの概要

##### ・トラストガーデン常磐松

商号	トラストガーデン株式会社
所在地	東京都渋谷区代々木四丁目36番19号 リゾートトラスト東京ビル6F
代表者の役職・氏名	代表取締役 伏見 有貴
主な事業内容	介護付有料老人ホームの運営
事業概要	会員制リゾートホテル事業・メディカル事業等を展開するリゾートトラスト株式会社（東京証券取引所市場第一部及び名古屋証券取引所市場第一部に上場）の100%子会社であり、主に「トラストガーデン」ブランドによる介護付有料老人ホームを展開、施設等運営を行っています。
資本金	50百万円（平成28年7月31日現在）
設立年月日	平成19年8月6日
運営施設数	11件（平成28年7月31日現在）
運営居室数	794室（平成28年7月31日現在）
売上高	5,185百万円（平成28年3月期）
経常利益	162百万円（平成28年3月期）
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エンドテナント兼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）との間で建物賃貸借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。

#### 5. 取得先の概要

##### ・ヒューリック虎ノ門ビル（追加取得）及びトラストガーデン常磐松

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	62,657百万円（平成28年6月30日現在）
設立年月日	昭和32年3月26日
純資産	319,051百万円（平成28年6月30日現在）
総資産	1,121,985百万円（平成28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（7.17%）、東京建物株式会社（6.31%）（平成28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11.6%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、2016年2月期に1物件（12,740百万円）及び2016年8月期に3物件（31,852百万円）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（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
ヒューリック虎ノ門ビル (追加取得) (港区虎ノ門一丁目 1 番 18 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
	—	—
	—	—
トラストガーデン常磐松 (東京都渋谷区東四丁目 4 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
	—	—
	—	—

## 7. 媒介の概要

該当事項はありません。

## 8. 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
ヒューリック虎ノ門ビル (追加取得)	平成 28 年 8 月 30 日	平成 28 年 8 月 30 日	平成 28 年 9 月 1 日	平成 28 年 9 月 1 日
トラストガーデン常磐松				

## 9. 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）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。



**10. 鑑定評価書の概要**
**・ヒューリック虎ノ門ビル（追加取得）**

鑑定評価額	6,180百万円（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28年8月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	20,600	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	20,800	
①運営収益	954	
潜在総収益	988	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	34	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	230	
維持管理費・PMフィー（注3）	83	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うえ、計上。
水道光熱費	35	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ、計上。
修繕費	4	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	6	賃借人の想定回転期間を基に査定のうえ、計上。
公租公課	101	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	1	
③運営純収益（NOI：①－②）	724	
④一時金の運用益	11	敷金及び運用利回りを査定のうえ、計上。
⑤資本的支出	9	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）	726	
還元利回り	3.5%	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	20,300	
割引率	3.2%	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	3.6%	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するとともに、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うえ査定。
原価法による積算価格（注2）	21,200	
土地比率	83.1%	
建物比率	16.9%	
貸家及びその敷地の価格（一棟の建物及びその敷地）	20,600	本物件の収益力、投資採算性を反映する収益価格を採用。
準共有持分割合	30.0%	
鑑定評価額	6,180	

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) 本投資法人が追加取得する準共有持分（30％）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（うち本投資法人が追加取得する準共有持分は30％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。

・ トラストガーデン常盤松

鑑定評価額	3,230百万円（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28年8月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	3,230	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	3,280	
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）	142	
④一時金の運用益	2	敷金及び運用利回りを査定のうち、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ち査定。
純収益（NCF：③＋④－⑤）	141	
還元利回り	4.3%	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	3,180	
割引率	4.1%	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	4.5%	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）	2,980	
土地比率	70.2%	
建物比率	29.8%	

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。また、鑑定機関は、投資対象としての有料老人ホームの特殊性（制度改正リスクなどの事業リスクを包含している点、建物の汎用性や社会的要請から用途転換が困難である点、賃料収入の安定性・継続性が運営者に依拠している点、市場参加者は限定され相対的に流動性が劣る点等）に加えて、個別物件毎の事業収支からみた賃料水準の妥当性、賃借人（運営者）の運営能力、賃貸借契約の内容等を勘案して不動産鑑定評価を行っています。
- (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。

## 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)
ヒューリック虎ノ門ビル (追加取得) (注3)	株式会社東京建築検査機構	平成28年8月19日	-	1
トラストガーデン常磐松	株式会社 ERI ソリューション	平成28年8月19日	-	3

- (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。

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  
 ・ヒューリック虎ノ門ビル（追加取得）





・トラストガーデン常磐松





**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 イ ス	ヒューリック神谷町ビル	(20,100) (16,650) 計 36,750 (注4)(注5)	(9.6%) (8.0%) 計 17.5% (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	5.3%	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)	4.1%	平成 26年 2月 7日
		ラピロス六本木	東京都港区	5,160 (注4)	2.5%	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	1.8%	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
		ヒューリック蛸殻町ビル	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)	10.9%	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)	2.1%	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)	(6.1%) (2.7%) 計 8.7% (注5)	平成 27年 12月 25日 平成 28年 9月 1日
		小計	-	125,907	60.1%	-
商 業 施 設	大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	9,456	4.5%	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)	2.9%	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	1.5%	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	2.7%	平成 26年 10月 16日	
	横浜山下町ビル	神奈川県横浜市	4,850	2.3%	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	5.6%	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	22.5%	-	
中計	-	172,991	82.6%	-		

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	1.5%	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	2.6%	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	1.3%	平成 26 年 2 月 7 日
		トラストガーデン常盤松	東京都渋谷区	3,030	1.4%	平成 28 年 9 月 1 日
		小計	-	17,274	8.2%	-
	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	2.2%	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	0.5%	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	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	0.1%	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	3.4%	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	9.1%	-
中計	-	36,419	17.4%	-		
合計	-	209,410	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) 追加取得（予定）物件については、各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。