

平成 29 年 6 月 27 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					
商業施設	HULIC & New SHIBUYA	東京都渋谷区	不動産信託受益権(注2)	3,150	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	SOMPO ケア ラヴィーレ 北鎌倉	神奈川県鎌倉市	不動産信託受益権	1,780	ヒューリック株式会社(注3)
合計		—	—	4,930	—

- (7) 売買契約締結日 : 平成 29 年 6 月 27 日  
 (8) 取得予定日 (注 4) : 平成 29 年 6 月 30 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) 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% です。

(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といい、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。

### ・ HULIC &New SHIBUYA

#### ① 立地特性

本物件は、JR山手線、東京メトロ銀座線及び半蔵門線ほか「渋谷」駅より徒歩5分で、「井の頭通り」沿いに位置します。「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。

「井の頭通り」は、「センター街メイン通り」、「公園通り」及び「文化村通り」とともに、「渋谷」駅北西方の繁华性の高い商業エリア（渋谷センター街）を形成しており、ファストファッションや飲食等、様々な店舗が軒を連ね、駅前のスクランブル交差点を起点として流れる多くの人々を吸引しています。本物件は、上記エリアにおいては「渋谷」駅からやや奥側に位置するものの、「井の頭通り」と「センターこみち」及び「文化村通り」に接続する側道との角地であるため、各街路間の回遊客に対して訴求できる点が強みとなります。今後は、周辺のパルコ跡地を始めとする複数の建替え計画の竣工により、エリアの回遊性が高まり、更に多くの人通りを創出することが期待されます。

#### ② 物件特性

本物件は、平成29年4月竣工の地下2階付地上10階建ての新築の商業ビルです。延床面積約2,000㎡、各階床面積は100～200㎡程度と周辺エリアにおける飲食店やサービス店の需要層に合致した面積帯にあります。ガラスブロックを互い違いに積み重ねたような意匠性の高い外観は、周辺地区の中でも異彩を放ち、角地を確保し、視認性も良好であることから、ランドマーク性のある建物となっています。

本物件は、本投資法人のスポンサーであるヒューリック初の自社開発の商業施設であり、新しい(New)を付加(&)する「HULIC &New」というコンセプトのもと、渋谷初進出のテナントや人気店の新業態等を誘致しています。

### ・ SOMPO ケア ラヴィーレ北鎌倉

#### ① 立地特性

本物件は、JR横須賀線「北鎌倉」駅より北方へ約1.3kmで、「高野台」の名で知られる戸建団地に隣接する小高い丘の上に所在します。最寄駅のほか、JR東海道本線ほか複数線の乗り入れるターミナル「大船」駅からのバスによるアクセスも可能です。

本物件の周辺エリアは、「北鎌倉」駅周辺の名刹・古刹の集積する観光スポットを南東方に見て、北側を上った住宅地であり、閑静な住環境を形成しています。六国見山から続く丘陵地であり、付近には「かまくら景観百選」に選ばれた地点も存する等、良好な眺望が特長で、本物件においては、近接の戸建てから一段小高い丘上の開放的な空間にあって、鎌倉及び大船市街の双方方向を広く見渡すことができます。

#### ② 物件特性

本物件は、平成21年3月竣工の老人ホームであり、地上3階建てで、各階に居室を設けており、共用施設としては、1階にはダイニング兼機能訓練コーナー、厨房、事務室等、2階に浴室、ラウンジ、理美容室等、3階にラウンジ等を配置しています。延床面積4,831.80㎡で、居室数は98室と、同用途としては比較的規模が大きい施設となっています。

建物の中心に吹き抜けを配置し、1階のダイニングは、天井も高く、トップライトによる採光を確保する等、開放感、快適性に配慮した設計となっています。また、本物件では、運営上の取り組みとして、ショートステイの利用者を受け入れているほか、居室のうち1室を一時介護室として確保し、一時的な介護が必要となった場合の対応を行っています。

### 3. 本物件の内容

#### ・HULIC & New SHIBUYA (注1)

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	3,150百万円	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成29年6月30日	
信託期間満了日	平成39年6月30日	
最寄駅	JR 山手線、東京メトロ銀座線及び半蔵門線ほか「渋谷」駅徒歩5分	
所在地 (住居表示)	東京都渋谷区宇田川町 31 番 1 号	
土地	地番	東京都渋谷区宇田川町 83 番 4 ほか
	建蔽率	100% (注2)
	容積率	700% (注3)
	用途地域	商業地域
	敷地面積	281.13 m <sup>2</sup> (注4)
	所有形態	所有権 (準共有持分 50%)
建物	竣工年月	平成29年4月
	構造	鉄骨造
	階数	地下2階付10階建
	用途	店舗
	延床面積	2,069.43 m <sup>2</sup> (注5)
	駐車場台数	1台 (注6)
	所有形態	所有権 (準共有持分 50%)
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)	3,190百万円 (注8) (平成29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値	1.99% (注9)	
テナントの内容 (注10)		
	総賃貸面積	898.60 m <sup>2</sup> (注11)
	総賃貸可能面積	898.60 m <sup>2</sup> (注11)
	稼働率	100%
	代表テナント	株式会社ジンズ
	テナントの総数	11
	総賃料収入 (年換算)	127百万円 (注11) (注12)
	敷金・保証金	119百万円 (注11) (注13)
特記事項	他の準共有者に対して、買取りについての優先交渉権が付与されていません。	

(注1) 平成29年6月27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700%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681%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。また、建物全体の敷地面積を記載しています。

(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) 敷地内駐車場のほか、隔地駐車場2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) 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9) 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) 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。

・ **SOMPO ケア ラヴィーレ北鎌倉**（注1）

特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権
取 得 予 定 価 格		1,780 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 6 月 30 日
信 託 期 間 満 了 日		平成 39 年 6 月 30 日
最 寄 駅		JR 横須賀線「北鎌倉」駅約 1.3 km
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）		住居表示未実施地区
土 地	地 番	神奈川県鎌倉市大船字高野 2713 番 2 他
	建 蔽 率	40%
	容 積 率	80%
	用 途 地 域	第 1 種低層住居専用地域（注 2）
	敷 地 面 積	7,291.61 m <sup>2</sup> （注 2）
所 有 形 態		所有権
建 物	竣 工 年 月	平成 21 年 3 月
	構 造	鉄筋コンクリート造
	階 数	3 階建
	用 途	老人ホーム
	延 床 面 積	4,831.80 m <sup>2</sup> （注 3）
	駐 車 場 台 数	12 台
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		SOMPO ケアネクスト株式会社（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 ）		1,800 百万円 （平成 29 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
P M L 値		11.07%（注 6）
テナントの内容（注 7）		
総 賃 貸 面 積		4,912.60 m <sup>2</sup>
総 賃 貸 可 能 面 積		4,912.60 m <sup>2</sup>
稼 働 率		100.0%
代 表 テ ナ ン ト		SOMPO ケアネクスト株式会社（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		エンドテナントに対して、買取りについての優先交渉権が付与されています。

(注1) 平成29年6月27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。なお飛び地部分（618m<sup>2</sup>で、うち一部が市街化調整区域に所在）及び未利用地部分（1,243m<sup>2</sup>で、うち一部が他人地を内包する囲繞地）を

- 含みます。また、敷地のうち一部が建築基準法第42条第2項道路に接道しています。
- (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21年4月1日から平成41年3月末日まで  
 賃料改定： 近傍同種の建物の賃料や固定資産税等の著しい変化により不相当となったときは、賃貸人又は賃借人は将来に向かって賃料の変更を請求することができるものとします。  
 契約更新： 上記契約期間満了日の6ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人より何等の意思表示がない場合には、本契約は上記契約期間満了日と同一の条件でさらに5年間継続されるものとし、以後も同様とします。  
 中途解約： 賃貸人及び賃借人は、上記契約期間満了日までは、原則として本契約を解約できません。但し、賃借人のやむを得ない事由により同契約を解約しようとする場合には、賃借人は賃貸人に対し書面にて12ヶ月前までに通知し、賃借人が賃貸人に代替借主を紹介し、賃貸人がその借主との間で賃料、敷金その他の条件が本契約と同等以上の賃貸借契約を締結することができた場合、本契約を解約できるものとします。
- (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29年4月1日）			
施設の類型	介護付（一般型）	開設年月日	平成21年4月1日
居住の権利形態	利用権方式	居室数（室）	98
居室面積帯（㎡）	19.50～36.89	定員（人）	99
入居時要件	要支援・要介護	入居者数（人）	82
入居者の平均年齢（歳）	85.9	入居率（%）	82.8
利用料の支払方式	一時金方式	月払い方式	
	入居一時金（円）	7,800,000～14,800,000	—
	月額利用料（円）	205,738～372,038	335,738～618,698
介護に関わる職員体制	2.5：1以上	夜間職員体制 （最小人数）	介護職員4人

#### 4. オペレーターの概要

##### ・ SOMPO ケア ラヴィーレ北鎌倉

商号	SOMPO ケアネクスト株式会社
所在地	東京都品川区東品川四丁目12番8号 品川シーサイドイーストタワー12階
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 遠藤 健
主な事業内容	介護付有料老人ホーム事業等
事業概要	SOMPO ホールディングス株式会社（東京証券取引市場第一部に上場）の100%子会社であり、主に「SOMPO ケア ラヴィーレ」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	5,095 百万円（平成28年3月31日現在）
設立年月日	平成4年11月11日
運営施設数	117 件（平成28年3月31日現在）（注1）



運 営 居 室 数	約 8,700 室（平成 28 年 3 月 31 日現在）（注 1）
売 上 高	35,535 百万円（平成 28 年 3 月期）（注 1）
経 常 利 益	▲1,659 百万円（平成 28 年 3 月期）（注 1）
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。

（注 1） SOMPO ケアネクスト株式会社の「運営施設数」、「運営居室数」、「売上高」及び「経常利益」は、同社が公表または同社へのヒアリングによる値を記載しています。

## 5. 取得先の概要

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、2017 年 2 月期に 5 物件（15,220 百万円）及び 2017 年 8 月期に 3 物件（12,000 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 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期
HULIC & New SHIBUYA (東京都渋谷区宇田川町 31 番 1 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

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
	—	—
	—	—
<b>SOMPO ケア ラヴィーレ 北鎌倉</b> (住居表示未実施地区)	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
HULIC & New SHIBUYA				
<b>SOMPO ケア ラヴィーレ 北鎌倉</b>	平成 29 年 6 月 27 日	平成 29 年 6 月 27 日	平成 29 年 6 月 30 日	平成 29 年 6 月 30 日

#### 9. 今後の見通し

本物件の取得による平成 29 年 8 月期（平成 29 年 3 月 1 日～平成 29 年 8 月 31 日）及び平成 30 年 2 月期（平成 29 年 9 月 1 日～平成 30 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**
**・ HULIC & New SHIBUYA**

鑑定評価額	3,190百万円（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6月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	6,380	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	6,510	
①運営収益	253	
潜在総収益	258	中長期安定的な賃料水準を査定の上、計上。
空室等損失等	5	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
②運営費用	39	
維持管理費・PMフィー（注3）	16	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の上、計上。
水道光熱費	3	共用部分について、類似不動産の費用水準等を考慮の上、計上。
修繕費	0	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	2	賃借人の想定回転期間を基に査定の上、計上。
公租公課	17	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）	214	
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	1	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）	215	
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	6,240	
割引率	3.1%	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	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）	4,650	
土地比率	80.2%	
建物比率	19.8%	

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） 本投資法人が取得する準共有持分（50%）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（うち本投資法人に帰属すると把握される部分は準共有持分50%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。



・ SOMPO ケア ラヴィーレ北鎌倉

鑑定評価額	1,800百万円（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6月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	1,800	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	1,810	
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）	102	
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	5	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）	98	
還元利回り	5.4%	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	1,780	
割引率	5.2%	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上査定。
最終還元利回り	5.6%	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）	1,260	
土地比率	43.8%	
建物比率	56.2%	

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)
HULIC &New SHIBUYA (注3)	株式会社 ERI ソリューション	平成 29 年 6 月 16 日	-	1
SOMPO ケア ラヴィーレ 北鎌倉	株式会社東京建築検査機構	平成 29 年 3 月 17 日	-	6

(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

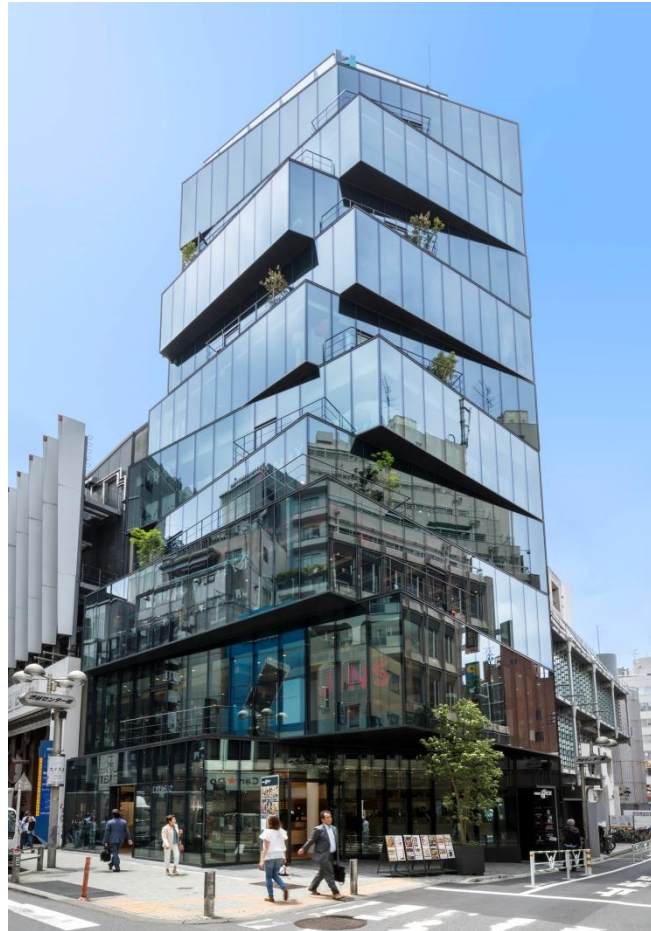
\*本投資法人のホームページアドレス：<http://www.hulic-reit.co.jp/>

<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

・ HULIC &New SHIBUYA





・ SOMPO ケア ラヴィーレ北鎌倉



**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)	(8.0%) (6.7%) 計 14.7% (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	4.4%	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
		ラピロス六本木	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)	(9.2%) (6.1%) 計 15.3% (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)	0.8%	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)	1.7%	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)	(5.1%) (2.2%) 計 7.3% (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	2.0%	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
		ヒューリック神保町ビル	東京都千代田区	1,460	0.6%	平成29年4月28日
	小計	-	152,292	61.0%	-	
	商業 施設	大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	9,456	3.8%	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	2.2%	平成26年10月16日	
横浜山下町ビル		神奈川県横浜市	4,850	1.9%	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	4.7%	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	
HULIC & New SHIBUYA		東京都渋谷区	3,150 (注4)	1.3%	平成29年6月30日	
小計		-	54,854	22.0%	-	
中計	-	207,146	83.0%	-		



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	1.3%	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	1.1%	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
		SOMPO ケア ラヴィーレ北鎌倉	神奈川県鎌倉市	1,780	0.7%	平成 29 年 6 月 30 日
		小計	-	19,054	7.6%	-
	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	1.8%	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	0.5%	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	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	2.8%	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	7.7%	-
	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)	1.7%	平成 28 年 9 月 16 日
		小計	-	4,370	1.7%	-
	中計	-	42,569	17.0%	-	
	合計	-	249,715	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。