

2018年3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「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        | : 東京コマーシャル・プロパティ（オフィス） |
| (2) 物件名称      | : ヒューリック銀座7丁目ビル        |
| (3) 所在地       | : 東京都中央区               |
| (4) 取得予定資産    | : 不動産信託受益権（注1）         |
| (5) 取得予定価格    | : 11,000百万円（注2）        |
| (6) 売買契約締結日   | : 2018年3月27日           |
| (7) 取得予定日（注3） | : 2018年3月29日           |
| (8) 取得先       | : ヒューリック株式会社（注4）       |
| (9) 取得資金      | : 自己資金                 |
| (10) 決済方法     | : 引渡時一括                |

（注1）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50%を取得します。

（注2）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3）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）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。

## 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、本物件について以下の点を評価しています。

### 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・繁華性を保つ一方で、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㎡の中規模ビルです。周辺エリアにおいて、基準階1,000㎡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。

### 3. 本物件の内容

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	11,000百万円	
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	2028年3月31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㎡（注4）
	所有形態	所有権（準共有持分50%）
建物	竣工年月	1962年9月（注5）
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造（注5）
	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㎡（注3）（注6）
	駐車場台数	36台
所有形態	区分所有権（準共有持分50%）（注7）	
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8）	
マスターリース会社	ヒューリック株式会社（予定）（注8）	
鑑定評価額（価格時点）	11,250百万円（注9） （2018年2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	10.00%（注10）	
テナントの内容（注11）		
総賃貸面積	6,002.99㎡（注12）	
総賃貸可能面積	6,002.99㎡（注12）	
稼働率	100.0%	
代表テナント	非開示（注13）	
テナントの総数	4	
総賃料収入（年換算）	499百万円（注12）（注14）	
敷金・保証金	282百万円（注12）（注15）	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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、2018年3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。</li> <li>・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。</li> </ul>	

（注1） 2018年3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) 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6) 登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- (注7) 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50%を取得します
- (注8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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13) 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14) 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15) 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	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	62,718 百万円 (2017 年 12 月 31 日現在)
設 立 年 月 日	1957 年 3 月 26 日
純 資 産	378,855 百万円 (2017 年 12 月 31 日現在)
総 資 産	1,352,137 百万円 (2017 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 (6.67%)、東京建物株式会社 (6.31%) (2017 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 11.41%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 2017 年 8 月期に 5 物件（16,930 百万円）を取得し、また 2018 年 2 月期に 3 物件（15,250 百万円）（追加取得を含みます。）の取得及び 1 物件（7,205 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（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

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
ビューリック銀座 7 丁目ビル (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	—

#### 6. 媒介の概要

該当事項はありません。

#### 7. 取得の日程

取得決定日	売買契約締結日	代金支払予定日	取得予定日
2018年3月27日	2018年3月27日	2018年3月29日	2018年3月29日

#### 8. 今後の見通し

本物件の取得による 2018 年 8 月期（2018 年 3 月 1 日～2018 年 8 月 31 日）における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。

**9. 鑑定評価書の概要**

鑑定評価額	11,250百万円（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	2018年2月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	22,500	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	22,600	
①運営収益	1,117	
潜在総収益	1,123	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	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	335	
維持管理費・PMフィー（注3）	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	66	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	公租公課関係資料に基づいて計上。
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）	782	
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）	768	
還元利回り	3.4%	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	22,300	
割引率	3.3%	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	3.4%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、今後の経済成長率の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2）	24,000	
土地比率	96.3%	
建物比率	3.7%	

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） 本投資法人が取得を予定している準共有持分（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

調査業者	調査書日付	緊急・短期修繕費 (百万円) (注1)(注3)	長期修繕費 (百万円) (注2)(注3)
東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年3月	-	13

(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



**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)	
東京コマース・プロパティ	オフィス	ビューリック神谷町ビル	(20,100) (16,650) 計 36,750 (注4)(注5)	(7.5%) (6.2%) 計 13.7% (注5)	2014年2月7日 2016年3月15日	
		ビューリック九段ビル(底地)	東京都千代田区	11,100	4.2%	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)	3.2%	2014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)	(1.9%) (0.4%) 計 2.3% (注5)	2014年2月7日 2016年9月16日
		ビューリック高田馬場ビル	東京都豊島区	3,900	1.5%	2014年2月7日
		ビューリック神田ビル	東京都千代田区	3,780	1.4%	2014年2月7日
		ビューリック神田橋ビル	東京都千代田区	2,500	0.9%	2014年2月7日
		ビューリック蛸殻町ビル	東京都中央区	2,210	0.8%	2014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)	(8.5%) (5.7%) 計 14.3% (注5)	2014年11月7日 2016年10月4日
		ビューリック東上野一丁目ビル	東京都台東区	2,670	1.0%	2014年10月16日
		東京西池袋ビルディング	東京都豊島区	1,580 (注4)	0.6%	2015年3月31日
		ゲートシティ大崎	東京都品川区	4,370 (注4)	1.6%	2015年4月16日
		ビ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)	(4.8%) (2.1%) 計 6.8% (注5)	2015年12月25日 2016年9月1日
		ビューリック渋谷一丁目ビル	東京都渋谷区	5,100	1.9%	2017年3月31日
		ビューリック東日本橋ビル	東京都中央区	3,480	1.3%	2017年3月31日
		ビ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
	ビューリック銀座7丁目ビル	東京都中央区	11,000 (注4)	4.1%	2018年3月29日	
	小計	-	212,711	60.3%	-	
	商業施設	大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	9,456	3.5%	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)	2.3%	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	1.2%	2014年2月7日	
ビューリック神宮前ビル		東京都渋谷区	2,660	1.0%	2014年2月7日	
ビューリック新宿三丁目ビル		東京都新宿区	5,550	2.1%	2014年10月16日	
横浜山下町ビル		神奈川県横浜市	4,850	1.8%	2014年10月16日	
リーフみなとみらい(底地)		神奈川県横浜市	5,265 (注4)(注6)	2.0%	2016年3月30日	
オーキッドスクエア		東京都千代田区	3,502	1.3%	2016年3月30日	
ビ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	
ビューリック大森ビル		東京都品川区	3,420	1.3%	2017年3月31日	
HULIC & New SHIBUYA		東京都渋谷区	3,150 (注4)	1.2%	2017年6月30日	
HULIC & New SHINBASHI		東京都港区	3,100	1.2%	2017年11月1日	
小計		-	51,519	20.5%	-	
中計	-	212,711	79.5%	-		

次世代アセット	有料老人ホーム	エリア松原	東京都世田谷区	3,244	1.2%	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	2.0%	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	1.1%	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	1.0%	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	1.1%	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	0.7%	2017年6月30日
		小計	-	19,054	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	1.7%	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	0.5%	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	0.4%	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	0.4%	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	2.6%	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	0.9%	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	0.5%	2014年10月16日
		小計	-	19,145	7.2%	-
	ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	東京都中央区	(4,370) (7,150) 計 11,520 (注4) (注5)	(1.6%) (2.7%) 計 4.3% (注5)	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)	1.9%	2017年11月1日
		小計	-	16,520	6.2%	-
	中計	-	54,719	20.5%	-	
	合計	-	267,430	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。
- (注6) 2018年3月末日時点において、本投資法人が保有している準共有持分45%に係る数値を記載しています。