

2024年2月26日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都千代田区神田駿河台二丁目3番11号  
ヒューリックリート投資法人  
代表者名 執行役員 一寸木和朗  
(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 一寸木和朗  
問合せ先 取締役 CFO 企画管理 待場弘史  
本部長兼財務企画部長 (TEL. 03-5244-5580)

### 資産の譲渡に関するお知らせ

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。）の譲渡を決定いたしましたので、お知らせいたします。

#### 記

#### 1. 譲渡の概要

- |                |                        |
|----------------|------------------------|
| (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       | : ヒューリック東日本橋ビル         |
| (3) 所在地        | : 東京都中央区               |
| (4) 譲渡予定資産     | : 不動産信託受益権             |
| (5) 譲渡予定価格（注1） | : 4,080百万円             |
| (6) 帳簿価額（注2）   | : 3,495百万円             |
| (7) 譲渡差額（注3）   | : +585百万円              |
| (8) 譲渡決定日      | : 2024年2月26日           |
| (9) 売買契約締結日    | : 2024年2月26日           |
| (10) 譲渡予定日（注4） | : 2024年3月27日           |
| (11) 代金受取日（注4） | : 2024年3月27日           |
| (12) 譲渡先（注5）   | : 非開示                  |
| (13) 媒介の有無     | : 有                    |
| (14) 決済方法      | : 引渡時一括                |

（注1）消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用は含みません。

（注2）譲渡予定日の想定帳簿価額につき、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注3）譲渡予定価格と想定帳簿価額の差額につき、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注4）売買契約書に記載された譲渡予定日及び代金受取日を記載しています。

（注5）譲渡先は国内の事業会社ですが、当該譲渡先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。

## 2. 譲渡の理由

本資産運用会社は、本投資法人の基本方針に基づき、ポートフォリオ全体の成長性と収益性及びリスク要因等と併せ、各物件の競争力等を勘案し、総合的な判断の下でポートフォリオを構築しています。

本物件については、今後、競争力の維持に必要となる資本的支出の増加が見込まれるとともに、テナントの退去が発生した場合に収益力が弱含む可能性があること並びに売買市場の動向及びそれらの将来予測を検討した結果、今回の譲渡を決定したものです。

## 3. 本物件の内容

本物件の内容については、2023年11月24日付で提出した有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／5 運用状況／(2) 投資資産／③ その他投資資産の主要なもの／I. 不動産等の概要」におけるヒューリック東日本橋ビルに係る個別物件表に記載のとおりです。

## 4. 譲渡先の概要

本物件の譲渡先は国内の事業会社ですが、当該譲渡先より名称等の開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事由により、非開示としています。

なお、本日現在、本投資法人及び本資産運用会社と当該譲渡先の間には、特筆すべき資本関係、人的関係はなく、当該譲渡先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が、当該譲渡先は本投資法人が保有する資産のエンドテナントです。

## 5. 媒介の概要

### (1) 媒介者

当該媒介者より承諾を得られていないため、やむを得ない事由により、非開示としています。

なお、媒介者は本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者、又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。

### (2) 媒介手数料等の内訳及び額

媒介者より承諾を得られていないため、非開示としています。

## 6. 今後の見通し

本物件の譲渡による2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31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**

鑑定評価額	3,630百万円（注1）
鑑定機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2023年8月31日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	3,630	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格からの検証もを行い、試算。
直接還元法による価格	3,760	
① 運営収益	222	
可能総収益	234	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	12	空室や入替期間等の発生予測に基づき査定の上、計上。
② 運営費用	65	
維持管理費・PMフィー（注2）	14	収支実績等に基づき査定の上、計上。
水道光熱費	21	収支実績等に基づき計上。
修繕費	5	エンジニアリング・レポート、類似事例等に基づき査定の上、計上。
テナント募集費用等	2	入替率を査定の上、計上。
公租公課	20	直近実績額に基づき査定の上、計上。
損害保険料	0	類似事例に基づき査定の上、計上。
その他費用	1	収支実績等に基づき査定の上、計上。
③ 運営純収益（NOI：①－②）	157	
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	12	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査定の上、計上。
純収益（NCF：③＋④－⑤）	147	
還元利回り	3.9%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、割引率との関係にも留意の上、査定。
DCF法による価格	3,570	
割引率	4.0%	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定。
最終還元利回り	4.1%	上記還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定。
原価法による積算価格	3,770	
土地比率	82.5%	
建物比率	17.5%	

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。

以上

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

**参考資料 本物件譲渡後のポートフォリオ一覧**

区分	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (注2)	取得日 (注3)
東京 コマー シヤル ・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	55,250	14.2%	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	2.8%	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)	2.2%	2014年2月7日
	ラピロス六本木	東京都港区	6,210 (注4)	1.6%	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	1.0%	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	1.0%	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	0.6%	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	0.6%	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)	9.8%	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	0.7%	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)	0.4%	2015年3月31日
	ヒューリック虎ノ門ビル	東京都港区	18,310	4.7%	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	1.3%	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	0.4%	2017年4月28日
	ヒューリック五反田山手通ビル	東京都品川区	3,450	0.9%	2018年10月1日
	番町ハウス	東京都千代田区	2,750	0.7%	2018年11月1日
	恵比寿南ビル	東京都渋谷区	2,420	0.6%	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	0.4%	2019年6月28日
	ヒューリック浅草橋ビル	東京都台東区	4,750 (注4)	1.2%	2019年12月20日
	ヒューリック恵比寿ビル	東京都渋谷区	1,275	0.3%	2019年12月20日
	ヒューリック両国ビル	東京都墨田区	5,610 (注4)	1.4%	2020年3月26日
	ヒューリック浅草橋江戸通	東京都台東区	5,420 (注4)	1.4%	2020年3月26日
	ヒューリック中野ビル	東京都中野区	3,200 (注4)	0.8%	2020年10月16日
	ヒューリック上野ビル	東京都台東区	4,100 (注4)	1.1%	2021年3月31日
	ヒューリック麴町ビル	東京都千代田区	12,600 (注4)	3.2%	2021年11月1日
	吉祥寺富士ビル	東京都武蔵野市	5,150 (注4)	1.3%	2021年11月1日
	ヒューリック八王子ビル	東京都八王子市	4,900 (注4)	1.3%	2020年10月16日
	ヒューリック神戸ビル	兵庫県神戸市	6,710 (注4)	1.7%	2021年11月1日
	ヒューリック五反田ビル	東京都品川区	6,162 (注4)	1.6%	2022年10月28日
	ヒューリック王子ビル	東京都北区	5,300 (注4)	1.4%	2023年3月1日
ヒューリック小舟町ビル	東京都中央区	10,970 (注4)	2.8%	2023年7月3日	
ヒューリック駒込ビル	東京都文京区	1,930 (注4)	0.5%	2023年12月1日	
	小計	-	248,997	63.9%	-

東京コマ ーシヤル・ プロバテ イ	商業 施設	大井町再開発ビル 2号棟	東京都品川区	9,456	2.4%	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)	1.6%	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	0.8%	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	0.7%	2014年2月7日
		ヒューリック等々力ビル	東京都世田谷区	1,200	0.3%	2016年12月27日
		HULIC &New SHIBUYA	東京都渋谷区	3,150 (注4)	0.8%	2017年6月30日
		HULIC &New SHINBASHI	東京都港区	3,100	0.8%	2017年11月1日
		ヒューリック志村坂上	東京都板橋区	7,556	1.9%	2018年6月29日
		ヒューリック目白	東京都豊島区	5,670	1.5%	2020年3月26日
		小計	-	42,158	10.8%	-
中計		-	291,155	74.7%	-	
次世代 アセッ ト・ブ ラス	有 料 老 人 ホ ー ム	アリア松原	東京都世田谷区	3,244	0.8%	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	1.4%	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	0.7%	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	0.7%	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	0.8%	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	0.5%	2017年6月30日
		チャームスイート新宿戸山	東京都新宿区	3,323	0.9%	2019年9月27日
		チャームスイート石神井公園	東京都練馬区	3,200	0.8%	2019年9月12日
		ヒューリック調布	東京都調布市	3,340	0.9%	2021年3月31日
		アリスタージュ経堂	東京都世田谷区	9,000 (注4)	2.3%	2021年11月1日
		グランダ学芸大学	東京都目黒区	2,200	0.6%	2022年3月31日
		チャームプレミア田園調布	東京都世田谷区	2,550	0.7%	2023年3月30日
		ソナーレ石神井	東京都練馬区	2,400	0.6%	2023年3月30日
		小計	-	45,067	11.6%	-
		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	1.2%
田端ネットワークセンター	東京都北区		1,355	0.3%	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	1.8%	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	0.6%	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	0.3%	2014年10月16日	
小計	-		19,145	4.9%	-	
ホ テ ル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	東京都中央区	11,520	3.0%	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	9,950	2.6%	2017年11月1日 2023年12月1日	
	ヒューリック築地三丁目ビル	東京都中央区	6,972	1.8%	2020年3月26日	
	ヒューリック雷門ビル	東京都台東区	5,900	1.5%	2023年12月22日	

	小計	-	34,342	8.8%	-
	中計	-	98,554	25.3%	-
	合計	-	389,709	100.0%	-

- (注 1) 「取得価格」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（取得が複数回にわた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、取得価格の合計額に対する各保有資産及び本物件の取得価格（取得が複数回にわた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。