



ヒューリックリート投資法人

2023年12月19日付で公表した
プレスリリースに関する補足説明資料

- ・「資産の取得に関するお知らせ」

TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

NEXT+
GENERATION ASSETS PLUS



2023年12月19日

ご注意

本資料には、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。）に関する予想、見通し、目標、計画等を含む、将来に関する記述が含まれています。これら将来予想に関する記述は、本資料作成時点において入手可能な情報に基づく本投資法人および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。）の見解または判断等であり、また一定の主観的な仮定を前提としたものであって、将来の業績に影響を与える既知または未知のリスクと不確実な要因が内在し、これらの要因による影響をうけるおそれがあります。したがって、記述された内容が将来実現するとの保証はなく、また、実際の結果と大きく異なる可能性があります。

本資料の作成については細心の注意を払っておりますが、公開情報等からの引用も含め、本投資法人はその細部にわたる検証までは行っておらず、したがって、本投資法人または本資産運用会社作成の情報であるかまたは第三者からの情報であるかを問わず、本資料に掲載の情報の正確性、完全性、適切性、妥当性等につき、何らの保証をするものではありません。また、本投資法人は、本資料に記載の情報を、常に最新のものに改定するとは限らず、またその義務も負いません。本資料の内容は、何らの予告なしに変更されることがあります。

本資料は情報提供のみを目的としたものであり、有価証券、金融商品または取引についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。投資口または投資法人債のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。また、投資に関する決定は、ご自身の判断と責任において行っていただきますようお願い申し上げます。なお、事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

マーケット環境に適応した資産入替え戦略の推進

コロナ禍における安定性に軸足を置いた資産入替え

運用上のリスク（コスト、リーシング等）の低減を企図した資産入替え

クオリティや成長性向上等を企図した資産入替え

21物件
1,150億円

物件
取得

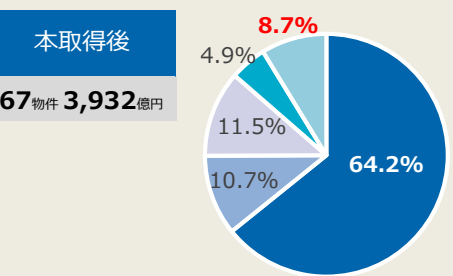
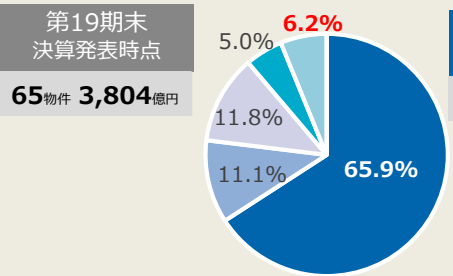
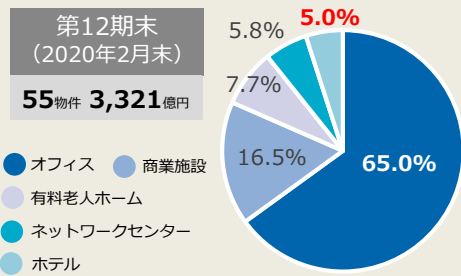
9物件
580億円

物件*1
譲渡

譲渡益合計
44億円

資産
入替え
戦略の
推進
*2

第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
<p>銀行店舗</p> <p>ヒューリック両国ビル</p> <p>銀行店舗</p> <p>ヒューリック浅草橋江戸通</p> <p>4物件・ 23,672百万円取得</p>	<p>銀行店舗</p> <p>ヒューリック中野ビル</p> <p>銀行店舗</p> <p>ヒューリック八王子ビル</p> <p>2物件・ 8,100百万円取得</p>	<p>銀行店舗</p> <p>ヒューリック上野ビル</p> <p>有料老人ホーム</p> <p>ヒューリック調布</p> <p>2物件・ 7,440百万円取得</p>	<p>銀行店舗</p> <p>ヒューリック麹町ビル</p> <p>有料老人ホーム</p> <p>アリストージュ経堂</p> <p>4物件・ 33,460百万円取得</p>	<p>有料老人ホーム</p> <p>グランダ学芸大学</p> <p>1物件・ 2,200百万円取得</p>	<p>銀行店舗</p> <p>ヒューリック五反田ビル</p> <p>1物件・ 6,162百万円取得</p>	<p>銀行店舗</p> <p>ヒューリック小舟町ビル</p> <p>有料老人ホーム</p> <p>チャームプレミア田園調布</p> <p>4物件・ 21,220百万円取得</p>	<p>ホテル</p> <p>ヒューリック雷門ビル (5,900百万円)</p> <p>ホテル</p> <p>相鉄フレッサイン東京六本木 (追加取得 4,950百万円)</p> <p>3物件・ 12,780百万円取得</p>
<p>マイナー持分</p> <p>ゲートシティ大崎</p> <p>1物件・ 4,800百万円譲渡</p> <p>譲渡益 353百万円</p>	<p>都市型商業</p> <p>ヒューリック大森ビル</p> <p>3物件・ 10,100百万円譲渡</p> <p>譲渡益 1,002百万円</p>	<p>マイナー持分</p> <p>品川シーズンテラス</p> <p>2物件・ 8,225百万円譲渡</p> <p>譲渡益 570百万円</p>	<p>2分割譲渡</p> <p>都市型商業</p> <p>ヒューリック新宿三丁目ビル</p> <p>1物件・ 4,100百万円譲渡</p> <p>譲渡益 698百万円</p>	<p>都市型商業</p> <p>横浜山下町ビル</p> <p>1物件・ 4,100百万円譲渡</p> <p>譲渡益 699百万円</p>	<p>都市型商業</p> <p>横濱山下町ビル</p> <p>1物件・ 4,830百万円譲渡</p> <p>譲渡益 306百万円</p>	<p>2分割譲渡</p> <p>テナント集中</p> <p>ヒューリック銀座7丁目ビル</p> <p>1物件・ 10,935百万円譲渡</p> <p>譲渡益 410百万円</p>	<p>テナント集中</p> <p>ヒューリック銀座7丁目ビル</p> <p>1物件・ 10,935百万円譲渡</p> <p>譲渡益 414百万円</p>



今後もマーケット環境に適応した資産入替えを通じて機動的なポートフォリオ運営を継続

*1 各期の「譲渡益」は、各譲渡資産の譲渡価格の合計から譲渡時点の(想定)帳簿価額の合計を控除した参考値であり、実際の不動産売却益とは異なります。また、百万円未満を切り捨てて記載しています。
*2 各時点における保有資産の取得価格に基づくものです。

ヒューリック雷門ビル (THE GATE HOTEL 雷門 by HULIC)

ホテル

最寄駅から徒歩2分

スポンサー開発

環境配慮型

スポンサーが開発した「THE GATE HOTEL」ブランドの第1号ホテルを取得



取得予定価格	5,900 百万円
鑑定評価額	5,970 百万円
NOI利回り*	3.7 %
所在地	東京都台東区
最寄駅	東京メトロ銀座線 「浅草」駅徒歩2分
稼働率	100.0%



立地特性 最寄駅より徒歩2分、観光名所である浅草寺雷門からも近い立地に所在

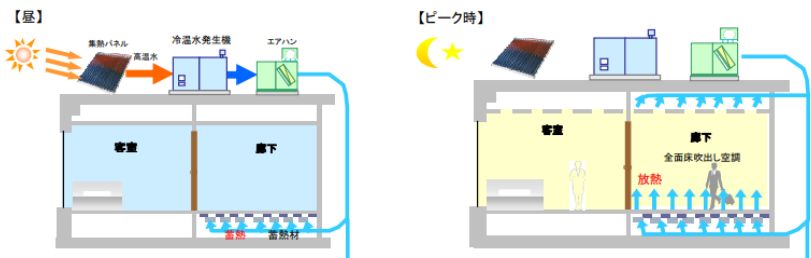
- 東京メトロ銀座線「浅草」駅より徒歩2分、「雷門通り」沿いに所在し、最寄り駅との近接性に優れるだけでなく、浅草の観光名所でもある浅草寺雷門からも近く、浅草エリアの中心部に立地
- 浅草は江戸時代より繁華街として栄え、高度成長期以降は上野と共に東京都が制定する副都心を形成。現在は下町情緒を感じさせる東京を代表する世界的な観光地として人気が高く、コロナ禍収束で海外客は再び増加

物件特性 「THE GATE HOTEL」ブランドの第1号ホテル

- 2012年7月に竣工し、1～2階には食品スーパー、3階以上に「THE GATE HOTEL」ブランドのホテルが入居する地上15階建の複合ビル
- ホテル客室全134室のうち、24㎡のダブルルームまたはツインルームが全体の7割を占めており、観光客及びビジネス客双方の宿泊需要にも対応可能な客室構成
- ロビー及びレストラン&バーが13階、バー及び屋上テラスが14階に設置され、13階からは東京スカイツリーをはじめ浅草のまちを一望することが可能
- 固定賃料による長期安定的な収益を確保

サステナビリティへの取組み

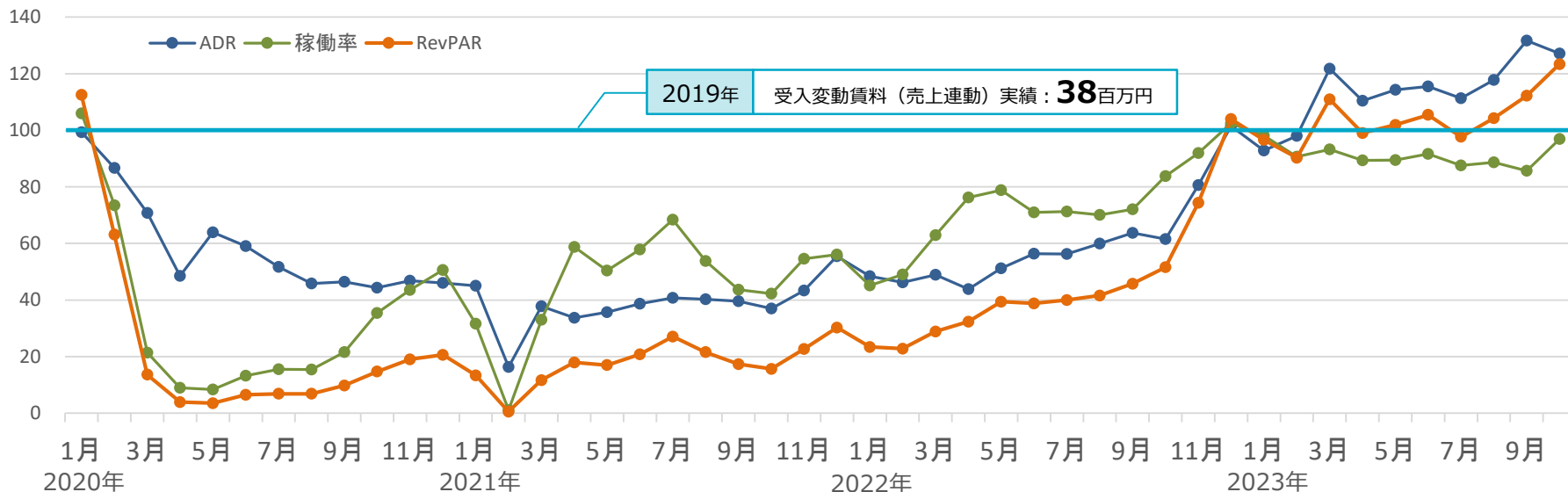
● 環境配慮対応の特徴的な取り組みとして、昼間に屋上に設置した太陽熱パネルで集熱し、客室階の共用廊下に配した潜熱蓄熱材を通じて、宿泊客を迎える夕方から夜間の空調に活用するシステムを採用



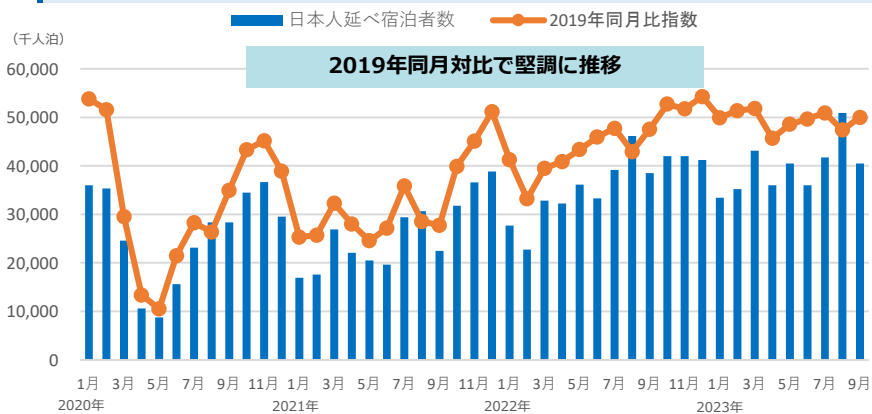
* NOI利回りは取得時の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOIを取得予定価格で除した数値を小数点第2位を四捨五入して記載しています。

ホテルの運営状況

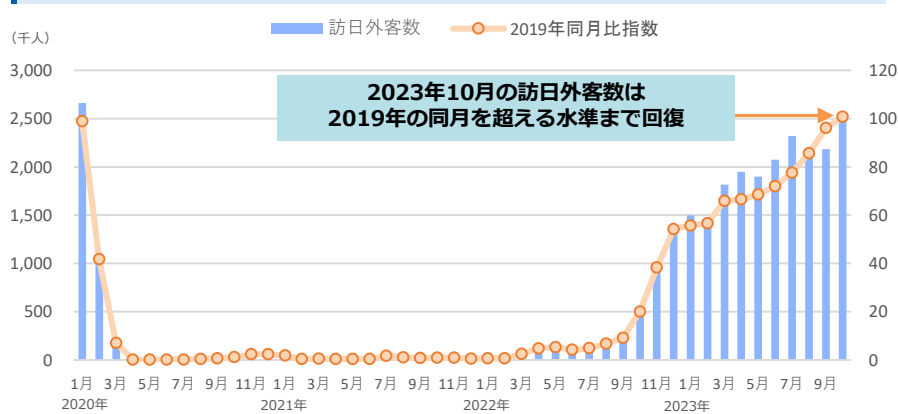
ADR・客室稼働率・RevPARの推移（2019年同月比指数）*1



日本人延べ宿泊者数及び2019年同月比指数*2



訪日外客数及び2019年同月比指数*3



*1 2020年1月～2023年10月における各月の実績（相鉄フレッサイン銀座七丁目、相鉄フレッサイン東京六本木及びヒューリック築地三丁目ビルの実績の単純平均）について、2019年同月の実績を100として指数化した数値を記載しています。

なお、本グラフは変動賃料の発生を保障するものではなく、ADR・客室稼働率・RevPARが2019年の実績を超過した場合でも変動賃料が発生するとは限りません。

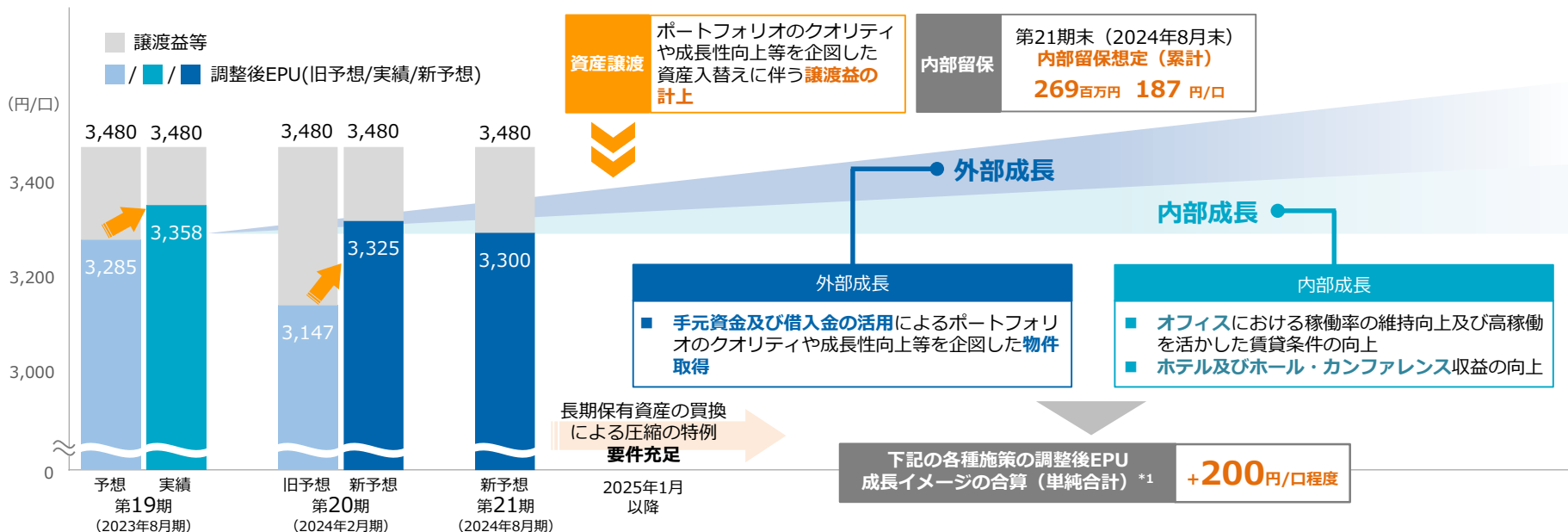
*2 観光庁の「宿泊旅行統計調査」より、全国の宿泊施設における日本人延べ宿泊者数及び2020年1月～2023年9月における各月の人数について、2019年同月の人数を100として指数化した数値を記載しています。

*3 日本政府観光局（JNTO）の「訪日外客数・出国日本人数」より、訪日外客数及び2020年1月～2023年10月における各月の人数について、2019年同月の人数を100として指数化した数値を記載しています。

Appendix



1口当たり分配金及び調整後EPUの維持向上に向けた取組み



各種取組みが調整後EPUに与える影響のイメージ

手元資金の活用による物件取得



- 取得物件の償却後NOI利回りの想定 3.5% (借入金の活用による物件取得も同じ)
- 自己投資口の取得・消却効果との比較検討を継続

借入金の活用による物件取得



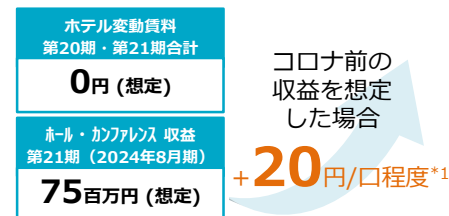
- LTV50%までの借入余力 (試算値) 約417億円
- LTVを2%上昇させる借入額 (試算値) 約151億円

オフィス稼働率の上昇



- 第21期末時点想定空室面積 (賃料稼働ベース) 約2,965㎡ (うち596㎡は申込受領済)
- オフィスの稼働率1%相当の空室面積 約1,607㎡

ホテル及びホール・カンファレンス



- ホテル変動賃料の想定 約19百万円/期*2 (2019年平均)
- ホール・カンファレンス収益の想定 約89百万円/期 (2017年～2019年平均)

*1 各数値は各施策による業績上の影響を本資産運用会社が一定の前提条件を基に試算し、発行済投資口数 (1,440,000口) で除した数値をイメージとして示したものであり、その実現性、金額、時期等について何ら保証するものではありません。また、実際の1口当たり分配金は、上記以外の要因によっても変動する可能性があります。

*2 ホテル変動賃料は、第10期 (2019年2月期・ホテル変動賃料非受入期) は0円・第11期 (2019年8月期・ホテル変動賃料受入期) は38百万円となりましたが、便宜的に2期 (第10期・第11期) の平均値を記載しています。

マーケット環境に適応した資産入替え戦略の推進

資産規模及びポートフォリオ構成の推移

収益力の向上を追求した資産規模の拡大

好調な不動産賃貸マーケットを背景に、オフィス・商業施設を中心とした物件取得を行い、資産規模を拡大

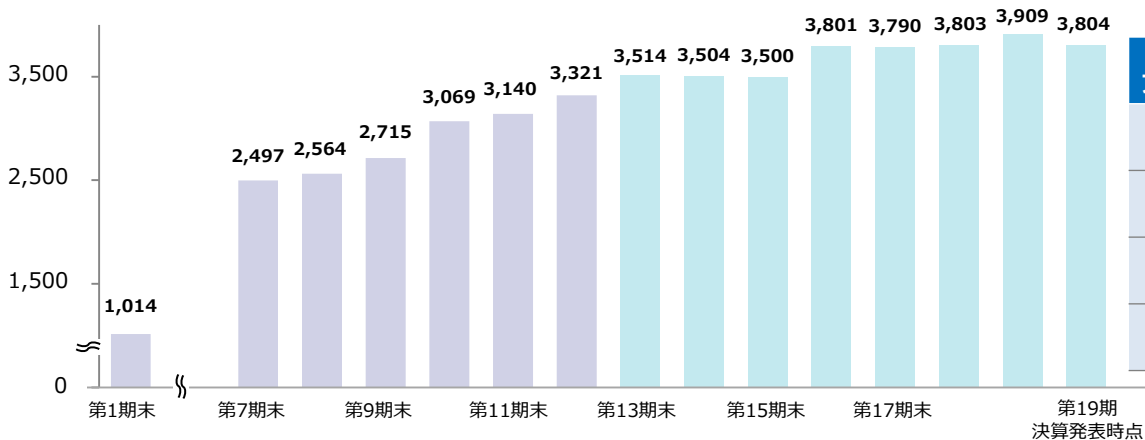
安定性に軸足を置いた資産入替えの推進

先行き不透明な環境下において、安定的な収益が見込まれる銀行店舗物件を中心に資産入替えを実践

クオリティや成長性向上等を企図した資産入替え戦略の推進

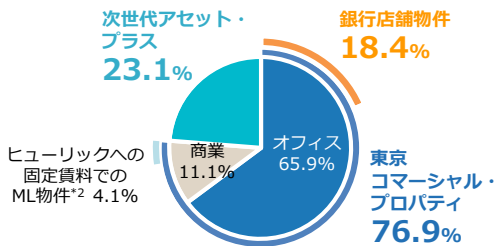
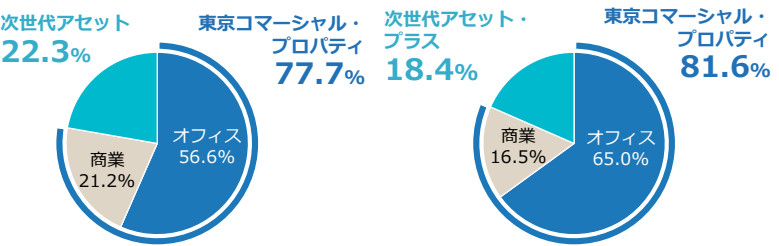
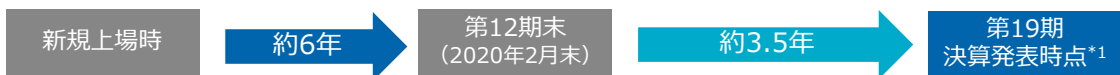
ポストコロナの社会経済活動の正常化に伴い、安定性に加え、成長性が見込まれる資産入替えを推進

(億円)



主なアセットタイプ	当面のスタンス
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> 基本的に抑制的なスタンス スポンサーの複合開発物件等も視野に厳選投資
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> 基本的に抑制的なスタンス継続 収益性やテナント特性等を勘案し、個別検討
有料老人ホーム	<ul style="list-style-type: none"> 取得に際しウェアハウジングを活用する等、収益性の確保を図りつつ厳選投資
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> 当面最も成長性が期待できるアセットとして運用実績等を踏まえつつ、取組みに注力

2025年1月：長期所有資産の買換による圧縮の特例 要件充足



今後もマーケット環境に適応した資産入替えを通じて機動的なポートフォリオ運営を継続

21物件 1,014億円

55物件 3,321億円

65物件 3,804億円

*1 第19期（2023年8月期）決算発表時点の保有資産の取得価格に基づくものです。
 *2 「大井町再開発ビル2号棟」及び「大井町再開発ビル1号棟」をいいます。