

平成 29 年 12 月 13 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 | : 笹塚サウスビル |
| (3) 所在地 | : 東京都渋谷区 |
| (4) 譲渡予定資産 | : 不動産信託受益権（注 1） |
| (5) 譲渡予定価格 | : 2,230 百万円（注 2） |
| (6) 想定帳簿価額 | : 2,154 百万円（注 3） |
| (7) 譲渡差額 | : + 75 百万円（注 4） |
| (8) 売買契約締結日 | : 平成 29 年 12 月 13 日 |
| (9) 譲渡予定日（注 5） | : 平成 29 年 12 月 22 日 |
| (10) 譲渡先 | : 非開示（注 6） |
| (11) 譲渡資金 | : 譲渡損益分配後の残額については、手元資金として物件取得資金及び（又は）借入金の返済資金への充当を予定 |
| (12) 決済方法 | : 引渡時一括 |
- (注 1) 区分所有権（建物全体に占める割合は約 96.0%（登記簿上の専有面積換算）であり、本投資法人の持分の全部）の譲渡となります。
- (注 2) 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 3) 平成 29 年 12 月 22 日現在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 4) 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 5) 売買契約書に記載された譲渡予定日を記載しています。
- (注 6) 譲渡先は国内の特別目的会社ですが、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、本物件において今後必要となる修繕・更新費用等を反映した収益力及び所有形態等の個別的要因を総合的に勘案し、さらに周辺の賃貸市場の推移、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

特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成18年12月26日	
信託期間満了日	平成37年3月31日	
最寄駅	京王線「代田橋」駅徒歩5分	
所在地（住居表示）	東京都渋谷区笹塚一丁目64番8号	
土地	地番	東京都渋谷区笹塚一丁目64番4他
	建蔽率	80%（注1）
	容積率	500%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,001.88㎡（注2）
	所有形態	所有権（共有）（注3）
建物	竣工年月	平成3年12月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造
	階数	地下1階付8階建
	用途	事務所
	延床面積	5,400.70㎡（注4）
	駐車場台数	29台
	所有形態	区分所有権（注5）
担保設定の有無	なし	
取得年月日	平成27年3月9日	
取得価格	2,100百万円	
譲渡予定価格	2,230百万円	
想定帳簿価額	2,154百万円（注6）	
譲渡差額	+75百万円（注7）	
鑑定評価額（価格時点）	2,170百万円（注8） （平成29年8月31日）	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
テナントの内容（注9）		
総賃貸面積	3,611.08㎡	
総賃貸可能面積	3,611.08㎡	
稼働率	100.0%	
代表テナント	非開示（注10）	
テナントの総数	8	
総賃料収入（年換算）	155百万円（注11）	
敷金・保証金	95百万円（注12）	
特記事項	なし	

- （注1） 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。また、建物全体の敷地面積を記載しています。
- （注3） 本投資法人が保有する土地の共有持分は約95.3%です。
- （注4） 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5） 本投資法人に帰属する建物の専有面積は3,558.5㎡（1階～7階）であり、建物全体に占める割合は約96.0%（登記簿上の専有面積換算）となります。
- （注6） 平成29年12月22日現在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7) 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8) 本投資法人が保有する区分所有権に相当する価格を記載しています。
- (注9) 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10) 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11) 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12) 本物件に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額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. 譲渡先の概要

譲渡先は国内の特別目的会社ですが、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。なお、譲渡先は、本日現在、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。）に定める利害関係人等、並びに本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者のいずれにも該当しません。また、譲渡先と本投資法人及び本資産運用会社並びに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の間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、譲渡先は本投資法人等の関連当事者には該当しません。

5. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

商号	野村不動産株式会社
所在地	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 宮嶋 誠一
主な事業内容	不動産業
資本金	2,000百万円（平成29年4月1日現在）
設立年月日	昭和32年4月15日
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	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には記載すべき取引関係はありません。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、過去に仲介、共同事業等の取引実績があります。
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。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

媒介者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。

6. 譲渡の日程

譲渡決定日	売買契約締結日	代金受取予定日	譲渡予定日
平成 29 年 12 月 13 日	平成 29 年 12 月 13 日	平成 29 年 12 月 22 日	平成 29 年 12 月 22 日

7. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	2,170百万円（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8月31日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	2,170	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	2,180	
①運営収益	169	
潜在総収益	177	中長期安定的と認められる適正賃料水準を査定の上、計上。
空室等損失等	9	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
②運営費用	59	
維持管理費・PMフィー（注3）	22	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上、計上。
水道光熱費	19	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	1	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	1	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	-	
③運営純収益（NOI：①－②）	109	
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	7	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）	103	
還元利回り	4.7%	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	2,160	
割引率	4.4%	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	4.9%	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）	1,920	
土地比率	79.3%	
建物比率	20.7%	

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） 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。

8. 今後の見通し

本物件の譲渡による平成30年2月期（平成29年9月1日～平成30年2月28日）及び平成30年8月期（平成30年3月1日～平成30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、それら運用状況の予想に変更はありません。

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/>

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(予定)価格(百万円) (注1)	投資比率 (注2)	取得(予定)日 (注3)	
東京 コマーシャル・プロパティ	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)	(7.8%) (6.5%) 計 14.3% (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	4.3%	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)	3.4%	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)	(2.0%) (0.4%) 計 2.4% (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	1.5%	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)	(8.9%) (6.0%) 計 14.9% (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	1.0%	平成26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%	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)	(5.0%) (2.2%) 計 7.1% (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	-	150,192	58.6%	-	
	商業施設	大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	9,456	3.7%	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)	2.4%	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	1.2%	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	1.0%	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	5,265 (注4)(注6)	2.1%	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	1.3%	平成29年3月31日	
HULIC & New SHIBUYA		東京都渋谷区	3,150 (注4)	1.2%	平成29年6月30日	
HULIC & New SHINBASHI		東京都港区	3,100	1.2%	平成29年11月1日	
小計		-	51,519	20.1%	-	
中計		-	201,711	78.7%	-	

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	2.1%	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	7.4%	-
	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	7.5%	-
	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)	(1.7%) (2.8%) 計 4.5% (注 5)	平成 28 年 9 月 16 日 平成 29 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%	平成 29 年 11 月 1 日
		小計	-	16,520	6.4%	-
	中計	-	54,719	21.3%	-	
	合計	-	256,430	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) 平成 30 年 2 月期末日時点において、本投資法人が保有している（予定の）準共有持分 45%に係る数値を記載しています。