

2020年3月2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 常務取締役 CFO 一 寸 木 和 朗  
企画管理本部長 (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       | : ゲートシティ大崎  |
| (3) 所在地        | : 東京都品川区  |
| (4) 譲渡予定資産     | : 不動産信託受益権（注1）                                      |
| (5) 譲渡予定価格（注2） | : 4,800百万円  |
| (6) 帳簿価額       | : 4,446百万円（注3）                                      |
| (7) 譲渡差額（注4）   | : +353百万円   |
| (8) 譲渡決定日      | : 2020年3月2日   |
| (9) 売買契約締結日    | : 2020年3月2日   |
| (10) 譲渡予定日（注5） | : 2020年3月6日   |
| (11) 代金受取日（注5） | : 2020年3月6日   |
| (12) 譲渡先       | : 非開示（注6）   |
| (13) 媒介の有無     | : 無   |
| (14) 譲渡資金      | : 譲渡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 |
| (15) 決済方法      | : 引渡時一括   |

（注1）土地の所有権の共有持分（500番1（42,476.01㎡）の共有持分の敷地権割合（約2.11%）相当）及び建物の区分所有権の共有持分（業務商業棟ウエストタワー8階事務所部分の共有持分約83.0%及び業務商業棟B1階から3階の店舗部分の共有持分約2.4%並びに住宅棟の住戸（6戸））を信託財産とする信託受益権（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）2020年2月末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及び代金受取日を記載しています。

（注6）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、築年数等から今後修繕費等の増加が見込まれ、収益力が弱含む可能性があること、さらに、本物件の所有形態等の個別的要因を総合的に勘案した結果、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、2019年11月22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」におけるゲートシティ大崎に係る個別物件表をご参照ください。

## 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当該譲渡先との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、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。

## 5. 今後の見通し

本物件の譲渡によるポートフォリオ全体の運用状況に与える影響は軽微であり、本物件の譲渡の影響を織り込んだ2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）の運用状況の予想は、その他ポートフォリオ全体の運用状況を考慮の上、2020年2月期決算発表時（2020年4月14日）に公表する予定です。

**6. 鑑定評価書の概要**

鑑定評価額	4,780百万円（注1）（注2）
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	2019年8月31日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注3）	4,780	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	4,800	
① 運営収益	331	
潜在総収益	341	中長期安定的に収受可能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	10	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
② 運営費用	134	
維持管理費・PMフィー（注4）	64	管理組合の管理費の過年度実績に基づき、査定。
水道光熱費	23	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	13	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画等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の上、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	32	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案の上、計上。
損害保険料	0	保険契約に基づく保険料及び類似不動産の保険料率等を考慮の上、計上。
その他費用	1	専用使用料等を計上。
③ 運営純収益（NOI：①－②）	196	
④ 一時金の運用益	—	
⑤ 資本的支出	28	類似不動産における資本的支出の水準、築年数や長期修繕計画書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し査定。
純収益（NCF：③＋④－⑤）	168	
還元利回り	3.5%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件等に起因するスプレッドを加減し、将来の不確実性及び類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上、査定。
DCF法による価格	4,760	
割引率	3.1%	類似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等を総合的に勘案の上、査定。
最終還元利回り	3.6%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、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）	5,230	
土地比率	83.5%	
建物比率	16.5%	

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) 本投資法人が譲渡を予定している区分所有権の共有持分（業務商業棟ウエストタワー8階事務所部分の共有持分約 83.0%及び業務商業棟 B1 階から 3 階の店舗部分の共有持分約 2.4%並びに住宅棟の住戸（6戸））に相当する価格を記載しています。
- (注3) 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4) 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 : <https://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	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (注2)	取得日
東京 コマーシャル・ プロパティ	ビューリック神谷町ビル	東京都港区	55,250	16.9%	2014年2月7日 2016年3月15日 2018年10月16日
	ビューリック九段ビル(底地)	東京都千代田区	11,100	3.4%	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3)	2.6%	2014年2月7日
	ラピロス六本木	東京都港区	6,210 (注3)	1.9%	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	1.2%	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	1.2%	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	0.8%	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	0.7%	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3)	11.6%	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	2,678	0.8%	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3)	0.5%	2015年3月31日
	ビューリック虎ノ門ビル	東京都港区	18,310	5.6%	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	1.6%	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	1.1%	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	0.4%	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	21,080 (注3)	6.4%	2018年3月29日 2019年6月28日 2019年9月27日
	品川シーズンテラス	東京都港区	6,100 (注3)	1.9%	2018年9月10日
	ビューリック五反田山手通ビル	東京都品川区	3,450	1.1%	2018年10月1日
	ビューリック日本橋本町一丁目ビル	東京都中央区	3,980 (注3)	1.2%	2018年11月1日
	番町ハウス	東京都千代田区	2,750	0.8%	2018年11月1日
恵比寿南ビル	東京都渋谷区	2,420	0.7%	2018年12月27日	
ビ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	
ビューリック浅草橋ビル	東京都台東区	4,750 (注3)	1.4%	2019年12月20日	
ビューリック恵比寿ビル	東京都渋谷区	1,275	0.4%	2019年12月20日	
小計	-	-	211,585	64.6%	-
商業 施設	大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	9,456	2.9%	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3)	1.9%	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	1.0%	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	0.8%	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	6,690	2.0%	2014年10月16日 2020年2月13日
	横浜山下町ビル	神奈川県横浜市	4,850	1.5%	2014年10月16日
	オーキッドスクエア	東京都千代田区	3,502	1.1%	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

		ヒューリック大森ビル	東京都品川区	3,420	1.0%	2017年3月31日
		HULIC &New SHIBUYA	東京都渋谷区	3,150 (注3)	1.0%	2017年6月30日
		HULIC &New SHINBASHI	東京都港区	3,100	0.9%	2017年11月1日
		ヒューリック志村坂上	東京都板橋区	7,556	2.3%	2018年6月29日
		小計	-	54,950	16.8%	-
	中計	-	266,535	81.3%	-	
次世代アセット・プラス	有料老人ホーム	アリア松原	東京都世田谷区	3,244	1.0%	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	1.6%	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	0.9%	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	0.8%	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	0.9%	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	1.0%	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	1.0%	2019年9月12日
		小計	-	25,577	7.8%	-
	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	1.4%	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	0.4%	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	愛知県名古屋市	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	2.2%	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	0.8%	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	0.4%	2014年10月16日
		小計	-	19,145	5.8%	-
	ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	東京都中央区	11,520	3.5%	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3)	1.5%	2017年11月1日
		小計	-	16,520	5.0%	-
	中計	-	61,242	18.7%	-	
	合計	-	327,777	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（取得が複数回に渡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（取得が複数回に渡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) 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。