

2022年10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 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 企画管理本部長 CFO 待場弘史
兼財務企画部長 (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（以下「本取得」といいます。）を決定いたしましたので、お知らせいたします。

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 | : ヒューリック五反田ビル |
| (3) 所在地 | : 東京都品川区 |
| (4) 取得予定資産 | : 不動産信託受益権（注1） |
| (5) 取得予定価格 | : 6,162百万円（注2） |
| (6) 取得先 | : 芙蓉総合リース株式会社 |
| (7) 媒介の有無 | : 無 |
| (8) 取得決定日 | : 2022年10月13日 |
| (9) 売買契約締結日 | : 2022年10月13日 |
| (10) 取得予定日（注3） | : 2022年10月28日 |
| (11) 代金支払日（注3） | : 2022年10月28日 |
| (12) 取得資金 | : 横浜山下町ビルの譲渡代金の一部（注4）、借入金（注5）及び自己資金 |
| (13) 決済方法 | : 引渡時一括 |

（注1）一棟の建物及びその敷地を信託財産とする信託受益権の準共有持分90.0%です。

（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及び代金支払日に記載しています。但し、締結当事者間の別途の合意により、取得予定日に変更されることがあります。以下同じです。

（注4）詳細は、2022年9月27日付で公表の「資産の譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。

（注5）詳細は、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

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、各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、ビジネスラインとして活用度の高いJR山手線「五反田」駅から徒歩2分、都営浅草線「五反田」駅からも徒歩2分と駅近接性・交通利便性に優れています。また、ソニー通り(都道317号)沿いの角地に立地し、視認性も非常に良好です。当該立地はオフィスビルやマンションの集積度が高いことから居住者や業者も多く、また駅からソニー通りの歩行者量も多いことから、繁華性の高いエリアとなっています。さらに、本物件は首都高速へのアクセスが容易であり、山手通りと国道1号線も近いことから、車の利便性も高いエリアとなっています。そのため、本物件は鉄道及び車双方の交通利便性が高く、繁華性も備えたエリアに立地していることから幅広い業種のテナントに訴求力を有するものと考えられます。

② 物件特性

本物件は、地上8階建てのオフィスビルで、1～4階が銀行店舗等、5～8階がオフィスフロアとなっています。

延床面積約5,671㎡(約1,716坪)、基準階床面積約587㎡(約178坪)の中規模のオフィスビルで、当該エリアに所在するビルは概ね基準階面積80～200坪程度が標準的であり、需要層としては厚い面積帯であることから、規模の面においては一定の評価を有します。基本的な仕様は、天井高2,550mm、OAフロア50mm、個別・セントラル空調方式、床荷重300kg/㎡と近時のテナントニーズを充足させる設備水準を備えています。

3. 本物件の内容(注1)

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 予 定 価 格	6,162 百万円	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	2022年3月31日	
信 託 期 間 満 了 日	2032年10月31日	
最 寄 駅	JR山手線他「五反田」駅徒歩2分	
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都品川区西五反田一丁目27番2号	
土 地	地 番	東京都品川区西五反田一丁目27番6他
	建 蔽 率	100% (注2)
	容 積 率	700%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	823.69㎡ (注3)
	所 有 形 態	所有権 (準共有持分90.0%)
建 物	竣 工 年 月	1986年5月
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	階 数	地上8階建
	用 途	銀行・事務所・駐車場
	延 床 面 積	5,671.44㎡ (注4)
	駐 車 場 台 数	30台
所 有 形 態	区分所有権 (準共有持分90.0%) (注5)	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M 会 社	ヒューリック株式会社 (予定) (注6)	

マ ス タ ー リ ー ス 会 社	ヒューリック株式会社 (予定) (注 6)
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	6,410 百万円 (注 7) (2022 年 9 月 1 日)
不 動 産 鑑 定 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所
P M L	7.2% (注 8)
テ ナ ン ト の 内 容 (注 9)	
総 賃 貸 面 積	4,246.19 m ² (注 10)
総 賃 貸 可 能 面 積	4,246.19 m ² (注 10)
稼 働 率	100.0%
代 表 テ ナ ン ト	株式会社みずほ銀行
テ ナ ン ト の 総 数	4
総 賃 料 収 入 (年 換 算)	311 百万円 (注 10) (注 11)
敷 金 ・ 保 証 金	256 百万円 (注 10) (注 12)
特 記 事 項	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。

(注1) 2022年10月13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) 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) 本物件は区分所有権ですが、一棟の建物及びその敷地全体 (100%) を信託財産とする信託受益権の準共有持分90.0%が取得対象です。

(注6) 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7) 本投資法人が取得を予定している準共有持分に相当する価格を記載しています。

(注8) SOMPOリスク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る予定であるため、「テナントの内容」については、マスターリース会社が転貸す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10) 本投資法人が取得を予定している準共有持分に相当する数値を記載しています。

(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) 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	芙蓉総合リース株式会社
所在地	東京都千代田区麹町五丁目1番地1 住友不動産麹町ガーデンタワー
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 織田 寛明
主な事業内容	情報関連機器、事務用機器、産業機械、工作機械、商業用店舗設備、医療機器、船舶／航空機／車両並びに輸送用機器、建築土木機械、などのリースおよび割賦販売業務等
資本金	10,532 百万円 (2022 年 3 月 31 日現在)
設立年月日	1969 年 5 月 1 日
純資産	374,239 百万円 (2022 年 3 月 31 日現在)
総資産	2,949,704 百万円 (2022 年 3 月 31 日現在)
大株主及び持株比率	ヒューリック株式会社 (14.01%)、日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) (9.89%)、明治安田生命保険相互会社 (8.94%)、みずほ信託銀行株式会社退職給付信託 丸紅口 再信託受託者 株式会社日本カストディ銀行 (5.02%) (2022 年 3 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	該当ありません。
人的関係	
取引関係	
関連当事者への該当状況	

5. 物件取得者等の状況

物件取得者等の状況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	前々々所有者・信託受益者
	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期
ヒューリック 五反田ビル (東京都品川区西五反田一丁目27番2号)	① 芙蓉総合リース株式会社 ② 該当なし ③ 投資運用目的で取得 6,210 百万円 2022 年 3 月	① ヒ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 1 年を超えて所有しているため 省略 1986 年 5 月、1998 年 3 月	特別な利害関係にある者以外 — —

6. 今後の見通し

本物件の取得による 2023 年 2 月期 (2022 年 9 月 1 日～2023 年 2 月 28 日) 及び 2023 年 8 月期 (2023 年 3 月 1 日～2023 年 8 月 31 日) における本投資法人の運用状況等の予想については、本日で公表の「2022 年 8 月期決算短信 (REIT)」をご参照ください。

7. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	6,410百万円 (注1) (注2)
鑑定機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2022年9月1日

(百万円)

項目	内容	概要等
収益価格 (注2)	6,410	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行き、試算。
直接還元法による価格 (注3)	6,540	
① 運営収益	362	
可能総収益	375	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	13	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	79	
維持管理費・PMフィー (注4)	19	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	4	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	3	入替率を査定の上、計上。
公租公課	30	直近実績額に基づき査定の上、計上。
損害保険料	1	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)	283	
④ 一時金の運用益	3	敷金及び運用利回りを査定の上、計上。
⑤ 資本的支出	9	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)	276	
還元利回り	3.8%	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	6,350	
割引率	3.9%	金融商品の利回りからの積上法等によりオフィスビルのベース利回りを求め、当該ベース利回りに対象不動産の個別リスクを勘案し査定。
最終還元利回り	4.0%	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 (注2)	7,040	
土地比率	92.6%	
建物比率	7.4%	

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) 本投資法人が取得を予定している準共有持分 (90.0%) に相当する価格を記載しています。
- (注3) 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 90.0%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。

8. 建物状況調査報告書の概要

物件名称	調査業者	調査書日付	緊急・短期修繕費 (百万円) (注1)	長期修繕費 (百万円) (注2)
ヒューリック五反田ビル (注3)	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	—	12

- (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、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (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

*本投資法人のホームページアドレス : <https://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 コーポ ラティブ ・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	14.5%	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	2.9%	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)	2.3%	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	0.7%	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)	10.0%	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	4.8%	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
	ヒューリック東日本橋ビル	東京都中央区	3,480	0.9%	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
	ヒューリック銀座7丁目ビル	東京都中央区	21,080 (注4)	5.5%	2018年3月29日 2019年6月28日 2019年9月27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)	1.5%	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)	3.3%	2021年11月1日	
吉祥寺富士ビル	東京都武蔵野市	5,150 (注4)	1.4%	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)	1.8%	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
		小計	-	255,357	67.2%	-
商業施設		大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	9,456	2.5%	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)	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	2.0%	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	11.1%	-
	中計	-	297,515	78.2%	-	
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	0.9%	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
		アリストージュ経堂	東京都世田谷区	9,000 (注4)	2.4%	2021年11月1日
		グランド学芸大学	東京都目黒区	2,200	0.6%	2022年3月31日
		小計	-	40,117	10.5%	-
	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%	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	1.9%	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	0.7%	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	5.0%	-	
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	5,000 (注4)	1.3%	2017年11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	

	小計	-	23,492	6.2%	-
	中計	-	82,754	21.8%	-
	合計	-	380,269	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（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（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（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（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（予定）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。