



ヒューリックリート投資法人

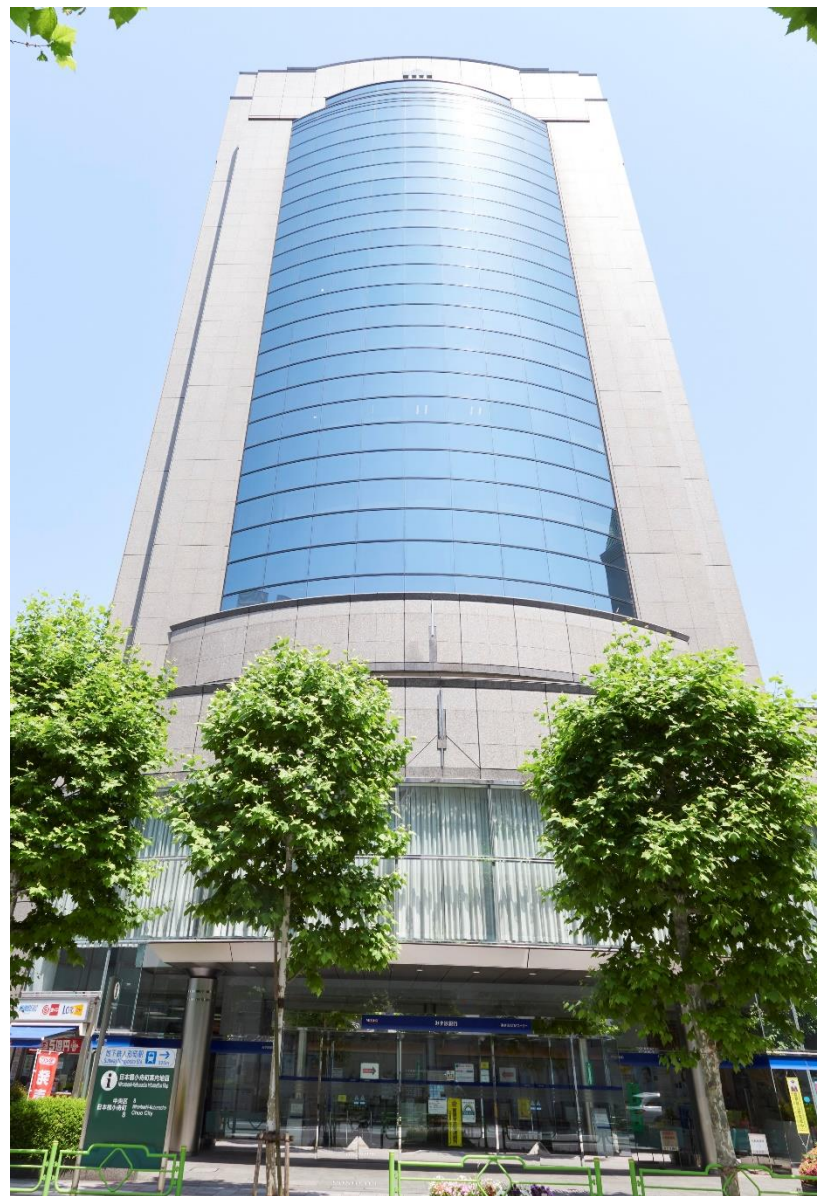
2023年6月27日付で公表した プレスリリースに関する補足説明資料

- ・「資産の取得に関するお知らせ」
- ・「ヒューリック株式会社による本投資法人投資口の追加取得に関するお知らせ」

TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

NEXT+
GENERATION ASSETS PLUS

2023年6月27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。

取得が先行した2023年3月以降の一連の入替え施策は、ヒューリック小舟町ビルの取得により完了

物件取得

銀行店舗

ヒューリック王子ビル

有料老人ホーム

チャームプレミア田園調布

有料老人ホーム

ソナーレ石神井

3物件取得・10,250百万円

2023年3月

銀行店舗

ヒューリック小舟町ビル

1物件取得・10,970百万円

物件取得に伴う期間収益の寄与により

実質分配金の向上に寄与
(本資料7,8ページを参照)

同額相当の内部留保を維持

2023年7月

第19期 (2023年8月期)

第20期 (2024年2月期)

物件譲渡

*1

第1回譲渡・10,935百万円

譲渡益 410百万円

2分割譲渡

テナント集中

第2回譲渡・10,935百万円

譲渡益 414百万円

ヒューリック銀座7丁目ビル

2023年6月

2023年9月

資産入替えの効果

第13期 (2020年8月期) 以降*2

安定性向上

投資比率 第12期末 (2020年2月末) 入替え後

銀行店舗物件	0.0%	➡	18.4%
有料老人ホーム	7.7%	➡	11.8%

テナント分散進展

オフィスの上位10テナント比率 (賃料ベース) *3

第12期末 (2020年2月末)	入替え後
33.2%	➡ 26.0%

築年数の良化

保有物件 (資産入替え後) の平均築年数

第12期末 (2020年2月末)	入替え後
21.5年	➡ 20.9年

収益力の向上

入替資産の平均NOI利回り

譲渡予定資産*4	取得 (予定) 資産*5
3.3%	➡
	王子 4.1%
	小舟町 4.0%
	田園調布 4.0%
	石神井 4.1%
	平均4.0%

今後も資産入替えを含む外部成長を通じて、ポートフォリオの安定性確保とともに成長性も取り入れながら、1口当たり分配金の維持向上に取り組む

*1 各期の「譲渡益」は、各譲渡予定資産の譲渡予定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、実際の不動産等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 第13期 (2020年8月期) 以降、継続的な資産入替えを実施しているため、第12期末 (2020年2月末) の実績値と比較しています。

*3 各時点において保有するオフィス物件 (底地は除きます。) の月額賃料 (共益費を含みます。) の合計に占める上位10テナント (物件毎テナント名寄せベース) の月額賃料 (共益費を含みます。) の合計の比率を示しています。

*4 譲渡予定資産の「NOI利回り」は、第19期 (2023年8月期) 以降の譲渡予定資産について、第18期末 (2023年2月末) 時点の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOI (持分ベース) を取得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。

*5 取得 (予定) 資産の「NOI利回り」は、第19期 (2023年8月期) 以降の取得 (予定) 資産について、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 (持分ベース) 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おり、「平均NOI利回り」は取得 (予定) 資産の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 (持分ベース) の合計を取得 (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。

ヒューリック小舟町ビル（準共有持分90%）

オフィス

最寄駅から徒歩4分

スポンサー開発

合本安田銀行（富士銀行の前身の一つ）の開業の地で、約100年の店歴を有するみずほ銀行小舟町支店が入居するオフィスビルをスポンサーと共有



取得予定価格	10,970 百万円
鑑定評価額	11,500 百万円
NOI利回り*	4.0 %
所在地	東京都中央区
最寄駅	東京メトロ日比谷線他「人形町」駅徒歩4分
稼働率	100.0%



立地特性 最寄駅より徒歩4分、三方路地に立地し、高い視認性を有する

- 最寄駅だけでなく、東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線「三越前」駅からも徒歩5分にあり、複数路線が利用可能で交通利便性に優れた立地
- 周辺エリアには東京証券取引所や日本銀行等のランドマークが所在し、近隣地域には金融機関が多く所在
- 本物件は、幹線道路沿いの三方路地に立地し、高い視認性を有する

物件特性 みずほ銀行小舟町支店が入居する中規模オフィスビル

- 地下3階付地上12階建のオフィスビルであり、1～3階の一部にみずほ銀行小舟町支店の店舗が所在し、4～12階はオフィスフロアとして使用
- 基準階床面積約621㎡（約188坪）の中規模オフィスビルであり、基準階面積100～150坪の中小型ビルが多い当該ゾーンにおいてはやや高い優位性を有する
- 貸室形状は概ね整形で、スペースの利用効率、レイアウトの自由度は高く、また、駐車場は地下に自走式駐車場を設けていることから、一定の優位性と訴求力を有するオフィスビル

「ヒューリック小舟町ビル」について

- 本物件が所在する立地は、1880年（明治13年）に富士銀行（現在のみずほ銀行）の前身の一つである合本安田銀行が開業した地であり、それを記念する石碑が敷地内に設置されている
- 小舟町支店としての歴史は、1923年に安田銀行小舟町支店が開設され、その後富士銀行小舟町支店を経て、現在はみずほ銀行小舟町支店として存続。安田銀行小舟町支店開設より約100年の店歴を有する歴史ある店舗となっている
- 小舟町支店は蛸殻町支店を統合



* 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（持分ベース）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。

- 銀行店舗物件の保有・賃貸業務はヒューリックの主力事業の一つであり、本投資法人への銀行店舗物件の抛出・譲渡は、本投資法人の外部成長に対するヒューリックのコミットメントの強さを示すものと考えています

ヒューリックにおける銀行店舗物件の位置づけ

ヒューリック（旧日本橋興業）は、1957年にみずほ銀行（旧富士銀行）の店舗ビル管理事業からスタート

銀行店舗等の建替事業において培ったノウハウ等を活用し、様々な開発事業を展開

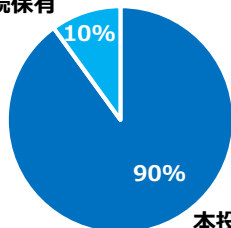
銀行店舗物件の保有・賃貸は
ヒューリックの主力事業

ヒューリックとの物件共有

銀行店舗物件取得時の持分構成

銀行店舗物件を共有する意義

ヒューリック
が継続保有



本投資法人
が取得

譲渡後もヒューリックが
持分10%を継続保有

本投資法人だけでなく、ヒューリックにも所有者として継続関与する意義のある物件

1 銀行テナントとのリレーション

- みずほ銀行と強固なリレーションを有するヒューリックが所有者の立場で運営に継続関与

2 物件運営におけるセームポート

- 外部テナントのリーシング等も含め、利害関係を一致させた物件運営が期待できる

3 再開発サポート

- 築年数が経過した物件やテナント退去時は、必要に応じてヒューリックによる再開発サポートも検討
- 準共有者であるヒューリックに優先交渉権有り

銀行店舗物件の特徴

銀行店舗物件の取得意義

エリアにおける立地競争力
(駅近・幹線道路沿い・角地立地等による利便性・視認性の高さ)

テナントクレジット

継続使用の蓋然性

- 立地競争力の高さから、テナント退去時も埋戻しの蓋然性が高い
- 現行テナントの安定性が高く、収益安定性も見込まれる

本投資法人が保有する銀行店舗物件の状況（取得予定資産を含む）

物件数	取得（予定）価格合計	ポートフォリオに占める比率
11物件	70,122百万円	18.5%
平均NOI利回り*1	平均駅徒歩分数*2	平均稼働率*3
4.1%	3分	99.7%

銀行テナント入居ビルの早期埋戻し事例

「新御徒町」駅
徒歩2分



ヒューリック
東上野一丁目ビル

空室区画の埋戻しの概要

- 1・2階で店舗を営業していた地方銀行との賃貸借契約が2022年3月31日付で終了
- 本物件の立地競争力を背景に、地方銀行退去部分について、速やかに後継テナントのリーシングに成功
- 1階部分はダウンタイム無しで後継テナントを誘致

*1 第18期末（2023年2月末）時点（第19期（2023年8月期）取得済資産及び取得予定資産については取得時）の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOI（持分ベース）の合計を取得（予定）価格の合計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。

*2 各銀行店舗物件に係る最寄駅からの徒歩分数を単純平均した数値を小数第1位を四捨五入して記載しています。

*3 2023年5月31日現在（取得予定資産は取得時点）における各銀行店舗物件に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

- ヒューリックによる本投資法人投資口の追加取得は、ヒューリックの本投資法人へのサポート姿勢強化を改めて明確化するものと考えています

スポンサーより通知を受けた投資口追加取得の内容

投資口の取得総数	27,530口（上限）*1
取得期間	2023年6月29日から最長160営業日（予定）*2
取得方法	証券会社と締結する売買取引に関する契約に基づき、本投資法人の投資口を市場買付により取得

スポンサーの投資口保有口数の推移（想定）

	本追加取得前	本追加取得（最大）	本追加取得後（最大）*3	（ご参考）新規上場時*4
発行済投資口数	1,440,000口	-	1,440,000口	652,000口
スポンサー保有口数	152,470口	27,530口	180,000口	81,500口
スポンサー保有割合	10.58%	1.91%	12.50%	12.50%

本追加取得により、スポンサーの保有割合は新規上場時相当へ上昇することが見込まれ、本投資法人へのサポート姿勢強化を改めて明確化

ヒューリックによるスポンサーサポート*5

1. 外部成長サポート

- スポンサー開発・保有物件を中心に本投資法人に抛出し、本投資法人の外部成長をサポート

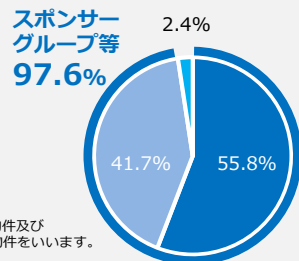
本投資法人の物件取得ルート（取得予定資産取得後・譲渡予定資産譲渡後）

資産規模 **65物件 3,804億円**

スポンサー開発物件 **32物件 2,124億円**

スポンサー保有物件等（注） **29物件 1,588億円**

第三者からの取得物件 **4物件 92億円**



（注）スポンサー保有物件等とは、スポンサーが外部から取得し保有していた物件及びスポンサーが一部匿名組合出資を行っていた特別目的会社から取得した物件をいいます。

2. 物件共有

- 本投資法人とスポンサーグループ等が物件を共有することで、個別物件において利害関係を一致させた物件運営が可能

スポンサーグループ等との物件共有

全**65**物件中 **16**物件で共有（取得予定資産取得後・譲渡予定資産譲渡後）

3. 保有資産の再開発サポート

- スポンサーサポート契約において、保有資産の再開発サポートを規定

本資産運用会社が保有資産の再開発の必要を認めた場合

- ・ スポンサーに対して再開発計画の検討・提案を要請できる
- ・ 本資産運用会社は、再開発された物件について、優先交渉権が付与される

*1 取得期間中に投資口価格が当初設定した上限価格を超えた場合、取得口数が上限に達せず、又は取得が全く行われない場合があります。

*2 取得口数が上限とする投資口数に至った場合等においては、期間中に終了する場合があります。

*3 「スポンサー保有口数」及び「スポンサー保有割合」は、上限とする投資口数が全て取得された場合の数値を記載しており、実際には当該口数及び割合に満たないことがあります。

*4 2014年3月7日を払込期日とする、新規上場に伴う第三者割当増資後の数値を記載しています。

*5 スポンサーサポートの詳細は、第18期（2023年2月期）有価証券報告書をご参照ください。

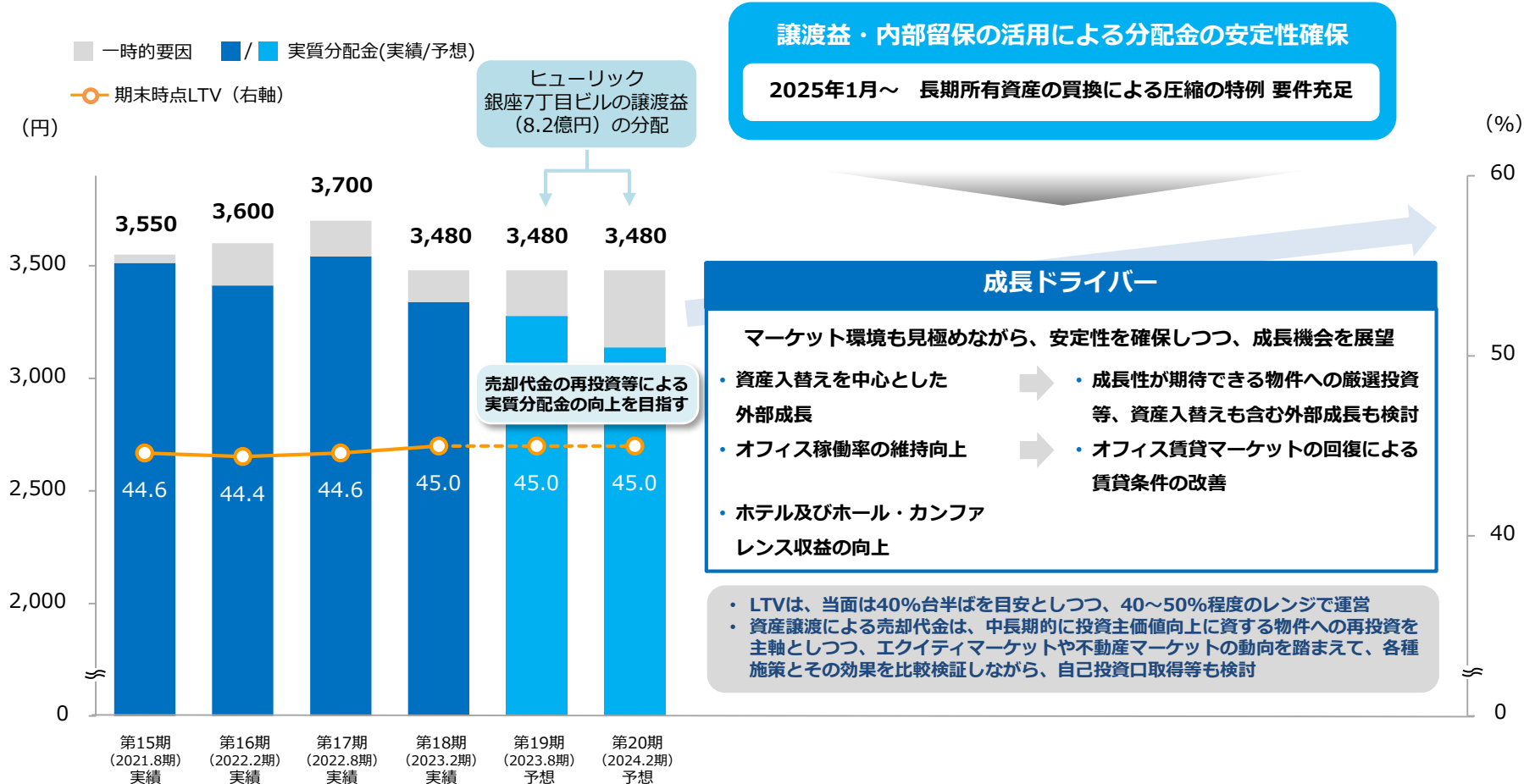


Appendix

1口当たり分配金の維持向上に向けた取組み

- 当面は実質分配金*の向上を図りながら、資産入替えを中心とした外部成長戦略を継続
- マーケット環境も見極めつつ、成長性が期待できる物件への厳選投資も展望

1口当たり分配金及びLTVの推移



* 1口当たり分配金のうち、一時的要因（物件譲渡時に生じる譲渡益及び控除対象外消費税（試算値）、物件取得後における固都税の未費用化分、借地権の更新に伴い生じる支払地代の増加額、これらにかかる資産運用報酬Ⅱ、内部留保（取崩しを含む）及び内部留保に伴い生じる法人税の増加額（試算値）及び内部留保の取崩額）の調整を行った後の金額をいいます。

1口当たり分配金の向上に向けた施策

外部成長

手元資金の活用

ヒューリック銀座7丁目ビルの譲渡等による手元資金の増加

第18期末
(2023年2月末) 時点
手元資金 (試算値)

約**120**億円

+108億円程度

譲渡完了時点
(2023年9月1日)
手元資金 (試算値)

約**229**億円
(想定)

物件取得^{*2}

銀行店舗物件

有料老人ホーム

- 安定性の高いセクター

オフィス

ホテル

- 成長性が期待できるセクター
- マーケット環境を見極めて検討を行う

手元資金による
160億円の
物件取得で

+160円/口程度^{*1}

自己投資口取得・消却

エクイティマーケットや不動産マーケットの動向を踏まえて、各種施策とその効果を比較検証

自己投資口取得・消却の影響

手元資金の
減少

LTVの上昇

借入金の活用による物件取得^{*2}

LTVは、当面は40%台半ばを目安としつつ、40%~50%程度のレンジで運営することを目指す

- LTV50%まで借入余力：約**403**億円
- LTVを2%上昇させる借入額（試算値）：約**151**億円

第18期（2023年2月期）
決算発表時点LTV

45.0%
(想定)

LTVの上昇
2% 毎に

+90円/口程度^{*1}

上記取組みの推進等により、実質分配金の向上を目指す

上記の各種施策の分配金成長
イメージの合算（単純合計）^{*1}

+300円/口程度

今後の収益の見通しを踏まえて
内部留保の活用も検討

内部留保累計（想定）
第20期末（2024年2月末）時点

175百万円
+122円/口

内部成長

オフィス稼働率の向上

オフィス期中平均
賃料稼働率
第20期（2024年2月期）
96.7%
(想定)

オフィス
賃料稼働率の上昇
1% 毎に
+30円/口程度^{*1}

<試算の前提条件>

うちオフィス稼働率1%相当の
空室面積

約**1,530**㎡

(1口当たり分配金の上昇イメージは、資産運用報酬も考慮した試算値)

ホテル及びホール・カンファレンス 収益の向上

ホテル変動賃料
第19期・第20期合計
0円 (想定)

コロナ前の
収益を想定した場合

ホール・カンファレンス収益
第20期（2024年2月期）
68百万円 (想定)

+20円/口程度^{*1}

<コロナ前の収益の前提条件>

ホテル変動賃料
2019年平均

約**19**百万円/期^{*3}

ホール・カンファレンス収益
2017年~2019年平均

約**89**百万円/期

(1口当たり分配金の上昇イメージは、資産運用報酬も考慮した試算値)

*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 物件取得の試算において償却後NOI利回りは3.5%を想定していますが、その実現性について保証するものではなく、実際に取得する物件の利回りは変動する可能性があります。

*3 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。