

2020年2月5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「本件土地」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（商業施設）
- (2) 物件名称 : ヒューリック新宿三丁目ビルの底地の一部（注1）
- (3) 所在地 : 東京都新宿区
- (4) 取得予定資産 : 不動産
- (5) 取得予定価格 : 1,140百万円（注2）
- (6) 取得先 : 非開示（注3）
- (7) 媒介の有無 : 有
- (8) 取得決定日 : 2020年2月5日
- (9) 売買契約締結日 : 2020年2月6日
- (10) 取得予定日（注4） : 2020年2月13日
- (11) 代金支払日（注4） : 2020年2月13日
- (12) 取得資金 : 借入金（注5）及び自己資金
- (13) 決済方法 : 引渡時一括

（注1）本投資法人は「ヒューリック新宿三丁目ビル（借地権付建物）」を信託財産とする信託受益権を保有しており、本取得はかかる借地権付建物の敷地（敷地面積：250.78㎡）の一部（敷地面積：184.54㎡）の土地所有権を取得するものです。本取得により本件土地は完全所有権化され、本取得後は、本投資法人は本件土地を除く残りの敷地部分（敷地面積：66.24㎡）を借地とする建物及びその敷地（一部借地を含む）を信託財産とする信託受益権を保有することとなります。

（注2）取得に要する諸費用は含みません。

（注3）「取得先」は個人であり、当該取得先より開示についての承諾が得られていないため、非開示としています。

（注4）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。

（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

本件土地は、2014年10月16日付で取得した「ヒューリック新宿三丁目ビル(旧名称:新宿ゲイツビル)」(以下「既存物件」といいます。)の底地の一部の土地所有権であり、本取得は、既存物件の収益向上及び資産価値向上を主たる目的とするものです。

本件土地は、東京メトロ丸ノ内線・副都心線「新宿三丁目」駅から徒歩1分に位置し、「伊勢丹」を代表とする百貨店や家電、生活雑貨、書籍などの専門大規模店舗を始めとした多種多様な店舗ビルが多数集積し、繁华性が高い新宿通り沿いに所在します。本投資法人が2014年10月に既存物件を取得して以降、好調な賃貸運営を継続しており、取得後に一部テナントの退去も発生しましたが、既存物件の立地競争力等を背景に、ダウンタイム無しで新規テナントを誘致し、また、当該テナントの入替えを通じて大幅な賃料増額を実現する等、既存物件は、本投資法人の1口当たり分配金及び1口当たりNAVの継続的な成長に寄与してきたものと考えています。

一方で、本日現在、本投資法人は、本件土地の所有者(取得先)から借地料見直しの打診を受けており、仮に本件土地を取得せず、借地料が見直された場合には、既存物件に係る賃貸事業利益の減少が見込まれます。しかしながら、本取得によって、本件土地に係る借地料の負担が実質的になくなることとなり(注1)、借地料が見直された場合と比較して、収益向上に貢献することに加えて(注2)、借地権付建物であった既存物件の土地の一部が完全所有権化されることで、既存物件の流動性が向上し、資産価値の向上が見込まれると考えています。

(注1) 本投資法人は、本件土地の取得後、既存物件の信託の受託者である三井住友信託銀行株式会社(信託の受益者は本投資法人)に対して本件土地を賃貸します。

(注2) 本投資法人は、本取得の効果として、本件土地を取得せず、本件土地に係る借地料が見直された場合と比較して、本件土地に係る借地料の負担が実質的になくなることから、新たに本件土地に係る固定資産税及び都市計画税の支払いが必要となることを踏まえても、1年間で約26百万円のNOI及び賃貸事業損益の改善効果が見込まれると試算しています(かかるNOI及び賃貸事業損益の改善効果は、2019年2月期(第10期)及び2019年8月期(第11期)における既存物件に係る賃貸事業損益を前提に試算しています。)

**3. 本件土地の内容（注1）**

特定資産の種類	不動産	
取得予定価格	1,140百万円	
最寄駅	東京メトロ丸ノ内線・副都心線「新宿三丁目」駅徒歩1分	
所在地（住居表示）	東京都新宿区新宿三丁目17番2号	
土地	地番	東京都新宿区新宿三丁目17番4他
	建蔽率	100%（注2）
	容積率	800%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	184.54 m <sup>2</sup> （注3）
所有形態	所有権	
担保設定の有無	なし	
PM会社	—	
マスターリース会社	—	
鑑定評価額（価格時点）	1,140百万円 （2020年1月1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		
総賃貸面積	184.54 m <sup>2</sup>	
総賃貸可能面積	184.54 m <sup>2</sup>	
稼働率	100%	
代表テナント	三井住友信託銀行株式会社（注4）	
テナント数	1	
総賃料収入（年換算）	非開示（注5）	
敷金・保証金	非開示（注5）	
特記事項	なし	

（注1） 2020年2月5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） 本件土地の指定建蔽率は本来80%ですが、既存物件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。

（注4） 本件土地に係る借地契約上の名義人は三井住友信託銀行株式会社ですが、かかる借地契約に基づく借地権を信託財産とする信託の受益者は本投資法人です。

（注5） 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。

#### 4. 取得先の概要

本件土地の取得先は個人であり、当該取得先より名称等の開示についての承諾が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取得先（その近親者、当該取得先及びその近親者が過半数所有している会社等並びにその子会社を含みます。）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、当該取得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. 物件取得者等の状況

本件土地の取得は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得には該当しません。

#### 6. 今後の見通し

本取得による2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）及び2020年8月期（2020年3月1日～2020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、運用状況の予想に変更はありません。

**7. 鑑定評価書の概要**
**・ヒューリック新宿三丁目ビル（本件土地）**

鑑定評価額	1,140百万円
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	2020年1月1日

(百万円)

項目	内容	概要等
① 本件土地併合後の貸家及びその敷地（一部借地を含む）の価格（注1）	8,040（注2）	直接還元法による収益価格とDCFによる収益価格を同等に関連づけて試算。
② 本件土地併合前の借地権付建物（貸家）の価格（注1）	6,900（注2）	直接還元法による収益価格とDCFによる収益価格を同等に関連づけて試算。なお、直接還元法及びDCF法の適用に当たっては、本件土地の地代上昇可能性をキャッシュフローで考慮のうえ、査定。
③ 本件土地の鑑定評価額（①－②）	1,140	借地契約上の当事者間（借地権者と底地所有者）取引においては更地価格から借地権価格を控除して取引価格が形成される点に着眼して、対象不動産の鑑定評価額を①の価格から②の価格を控除の上、決定。

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

本件鑑定評価は、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格を求めるものであり、求める価格は限定価格である。

(注1) 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。

(注2) 既存物件の収益力、投資採算性を反映する収益価格を採用しています。

**(参考) ヒューリック新宿三丁目ビル（全体）（本件土地取得後）**

貸家及びその敷地（一部借地を含む）の価格	8,040百万円（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	2020年1月1日

(百万円)

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	8,040	直接還元法による収益価格とDCF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	8,240	
① 運営収益	347	
潜在総収益	362	中長期安定的に収受可能な賃料収入等を査定のうえ、計上。
空室等損失等	14	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
② 運営費用	76	
維持管理費・PMフィー（注3）	11	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、計上。
水道光熱費	10	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ、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	3	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上。
	公租公課	39	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、計上。
	損害保険料	0	保険契約に基づく保険料、類似不動産の保険料率等を参考に計上。
	その他費用	13	地代、道路占有料等をその他費用として計上。
	③ 運営純収益 (NOI : ①－②)	271	
	④ 一時金の運用益	2	敷金及び運用利回りを査定のうち、計上。
	⑤ 資本的支出	2	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等を勘案のうち、査定。
	純収益 (NCF : ③+④－⑤)	272	
	還元利回り	3.3%	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うち、査定。
	DCF法による価格	7,830	
	割引率	3.0%	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を総合的に勘案のうち、査定。
最終還元利回り	3.5%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、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うち、査定。	
原価法による積算価格 (注2)	7,870		
土地 (所有権) 比率	74.8%		
土地 (借地権) 比率	24.1%		
建物比率	1.0%		
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) 既存物件の収益力、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) 既存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/>

<添付資料>

- 参考資料1 物件案内図
- 参考資料2 本件土地取得後のポートフォリオ一覧

参考資料 1 物件案内図





**参考資料2 本件土地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	東京都港区	55,250	16.6%	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	3.3%	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)	2.6%	2014年2月7日
		ラピロス六本木	東京都港区	6,210 (注4)	1.9%	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	1.2%	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	1.1%	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	0.8%	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	0.7%	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4)	11.5%	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	0.8%	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4)	0.5%	2015年3月31日
		ゲートシティ大崎	東京都品川区	4,370 (注4)	1.3%	2015年4月16日
		ヒューリック虎ノ門ビル	東京都港区	18,310	5.5%	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	1.5%	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	1.0%	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)	6.3%	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4)	1.8%	2018年9月10日
		ヒューリック五反田山手通ビル	東京都品川区	3,450	1.0%	2018年10月1日
		ヒューリック日本橋本町一丁目ビル	東京都中央区	3,980 (注4)	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
		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)	1.4%	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	0.4%	2019年12月20日		
小計	-	-	215,955	65.0%	-	
商業施設		大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	9,456	2.8%	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)	1.9%	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
		ヒ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
		ヒ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
		ヒ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4)	0.9%	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	16.5%	-
	中計	-	270,905	81.6%	-	
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	7.7%	-
	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	2.1%	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4)	1.5%	2017年11月1日
		小計	-	16,520	5.0%	-
		中計	-	61,242	18.4%	-
		合計	-	332,147	100.0%	-

- (注1) 「取得（予定）価格」は、各保有資産及び本件土地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（予定）価格の合計額に対する各保有資産及び本件土地の取得（予定）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) 「取得（予定）日」は、各保有資産及び本件土地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。