



ヒューリックリート投資法人

2024年6月24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」



TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

NEXT+
GENERATION ASSETS PLUS

2024年6月24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りませんが、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。

亀戸富士ビル（準共有持分90%）

オフィス

最寄駅から徒歩3分

スポンサー保有

みずほ銀行亀戸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	3,000 百万円	所在地	東京都江東区
鑑定評価額	3,366 百万円	最寄駅	JR総武線「亀戸」駅徒歩3分
NOI利回り*1	4.3 %	稼働率	100.0%

立地特性 最寄駅より徒歩3分、幹線道路が交わる角地に立地し視認性は良好

- JR総武線「亀戸」駅より徒歩3分、「京葉道路」と「明治通り」が交差する角地に所在し視認性は良好。最寄駅から徒歩3分と駅近接性にも優れていることから、集客性の観点からも優位性を有する立地
- 「亀戸」駅周辺は、亀戸天神社や香取神社等の歴史ある施設や亀戸十三間通り商店街、五ノ橋豊国通り商店会など多くの商店街が残り、下町情緒を有したエリア
- 都心部の居住地として人口が急増し、居住者ボリュームが大きいエリアであり、周辺住民向けの来店型事務所、店舗等の需要が見込まれるエリア

物件特性 みずほ銀行、みずほ信託銀行及びみずほ証券が入居する中規模ビル

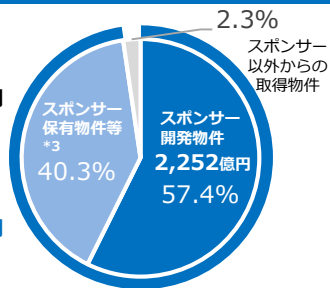
- みずほ銀行亀戸支店、みずほ信託銀行亀戸トラストラウンジ及びみずほ証券プラネットブース亀戸が所在
- 1979年8月竣工であるが、2005年に耐震補強工事済
- 基準階面積約781㎡（約236坪）の中規模オフィスビルで、基準階面積は周辺のビルと比較すると大きく、規模優位性等から、一定の競争力を有している

ヒューリックによるスポンサーサポート*2

本投資法人の物件取得ルート

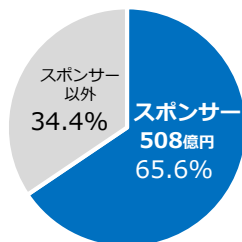
資産規模
67物件
3,927億円

スポンサーグループ等
3,835億円
97.7%



本投資法人の物件譲渡ルート

譲渡実績
11物件
774億円



*1 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第2位を四捨五入して記載しています。

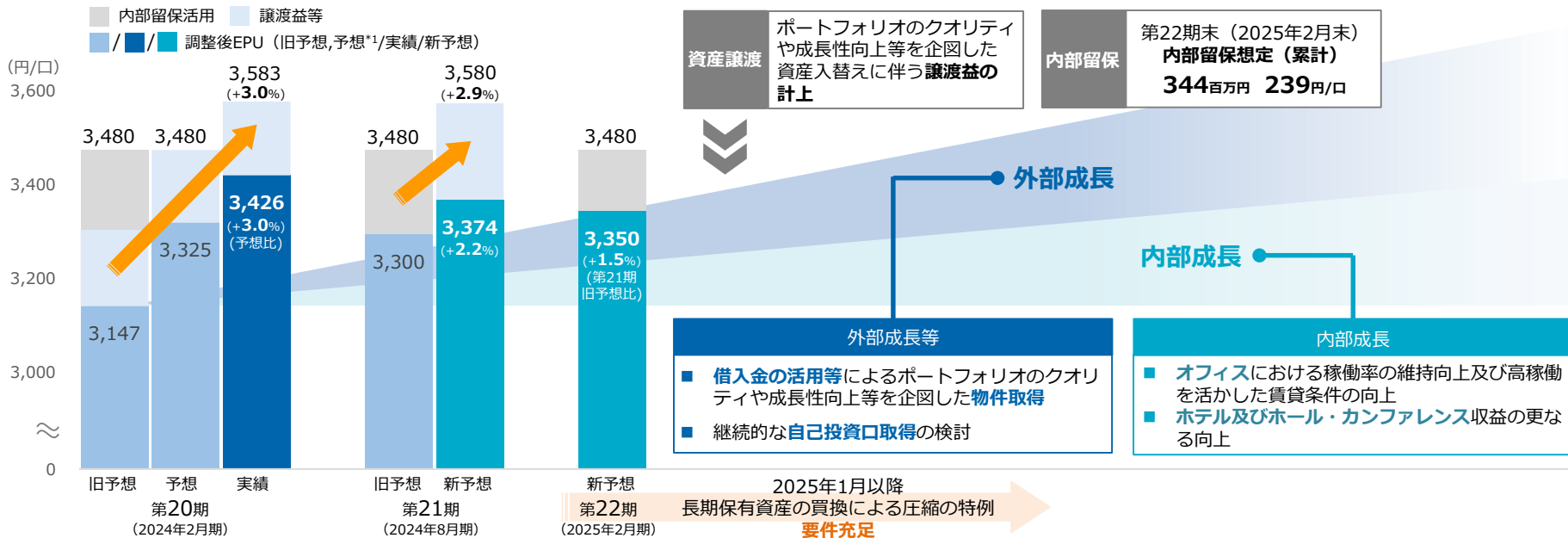
*2 スポンサーサポートの詳細は、第20期（2024年2月期）有価証券報告書をご参照ください。資産規模は取得価格、譲渡実績は譲渡価格を基に算出しており、いずれも1億円未満を四捨五入しています。

*3 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の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。

Appendix

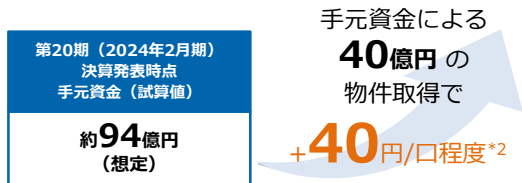


1口当たり分配金及び調整後EPUの維持向上に向けた取組み



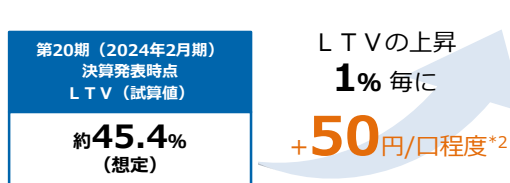
各種取組みが調整後EPUに与える影響のイメージ*2

手元資金の活用



- 取得物件の償却後NOI利回り（想定）：3.5%（借入金の活用による物件取得も同じ）
- 自己投資口の取得・消却効果との比較検討を継続

借入金の活用による物件取得



- LTV50%までの借入余力（試算値）：約**371**億円
- LTVを1%上昇させる借入額（試算値）：約**76**億円

オフィス稼働率の上昇



- 第22期末時点想定空室面積（賃料稼働ベース）約**3,485**m²
- オフィスの稼働率1%相当の空室面積：約**1,583**m²

*1 第20期（2024年2月期）の「旧予想」は2023年4月13日公表の業績予想をいい、第20期（2024年2月期）の「予想」及び第21期（2024年8月期）の「旧予想」は2023年10月17日公表の業績予想をいいます。

*2 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。

マーケット環境に適応した資産入替え戦略の推進

資産規模及びポートフォリオ構成の推移

収益力向上を追求した資産規模拡大

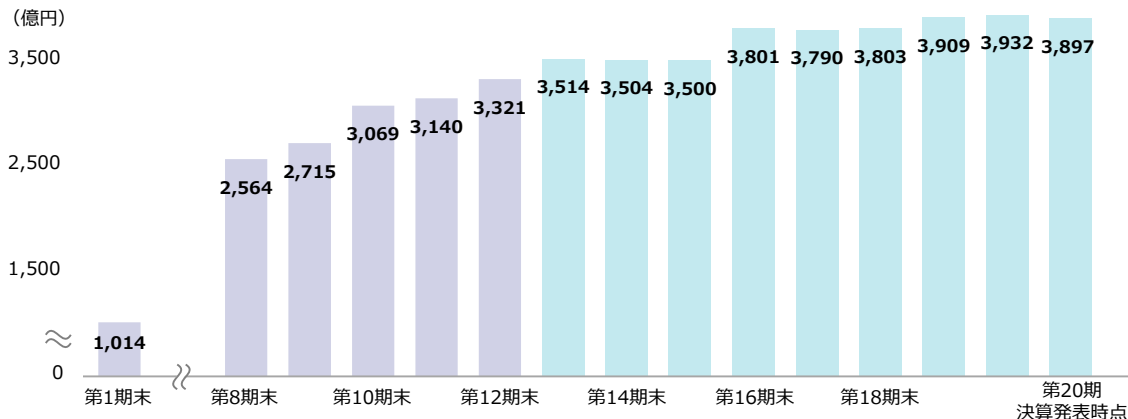
好調な不動産賃貸マーケットを背景に、オフィス・商業施設を中心とした物件取得を行い、資産規模を拡大

安定性に軸足を置いた資産入替えの推進

先行き不透明な環境下において、安定的な収益が見込まれる銀行店舗物件を中心に取得する資産入替えを実践

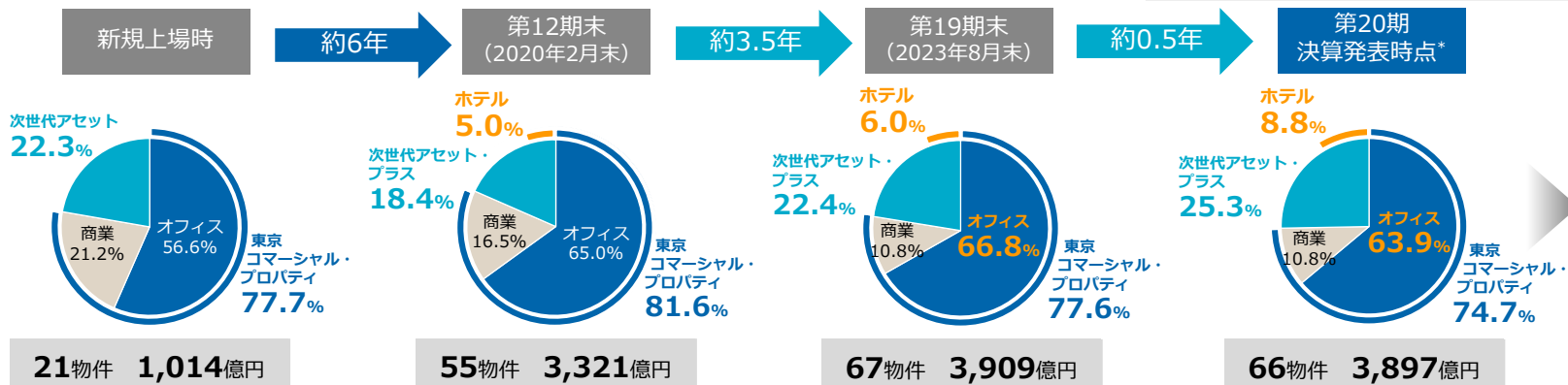
クオリティや成長性向上等を企図した資産入替え戦略の推進

ポストコロナの社会経済活動の正常化に伴い、安定性に加え、成長性の向上を企図した資産入替えを推進



	取得方針
東京 コマーシャル・ プロパティ	<ul style="list-style-type: none"> 物件特性やテナントの賃貸ニーズ、将来の成長性等を勘案した上で検討 スポンサーの複合開発物件等も視野に厳選投資
次世代 アセット・ プラス	<ul style="list-style-type: none"> ホテルは、成長性が期待できるアセットとして運用実績等を踏まえつつ取組みに注力 有料老人ホームは、ウェアハウジングの活用等により収益性を確保しつつ、オペレーターの運営状況等も見極めた上で厳選投資

2025年1月：長期所有資産の買換による圧縮の特例 要件充足



今後もマーケット環境に適応した資産入替えを通じて機動的なポートフォリオ運営を継続

* 第20期（2024年2月期）決算発表時点の保有資産の取得価格に基づくものです。