

2022年3月29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。

なお、本物件の取得先は、本資産運用会社の利害関係人等（以下で定義します。）であり、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するため、本取得に際しては、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）及び本資産運用会社の社内規程（利害関係者取引規程を含みます。）の定めに従い、必要な手続を経ていきます。

記

1. 取得の概要

- | | |
|----------------|------------------------|
| (1) 区分 | : 次世代アセット・プラス（有料老人ホーム） |
| (2) 物件名称 | : グランダ学芸大学 |
| (3) 所在地 | : 東京都目黒区 |
| (4) 取得予定資産 | : 不動産信託受益権 |
| (5) 取得予定価格 | : 2,200百万円（注1） |
| (6) 取得先 | : ヒューリック株式会社（注2） |
| (7) 媒介の有無 | : 無 |
| (8) 取得決定日 | : 2022年3月29日 |
| (9) 売買契約締結日 | : 2022年3月29日 |
| (10) 取得予定日（注3） | : 2022年3月31日 |
| (11) 代金支払日（注3） | : 2022年3月31日 |
| (12) 取得資金 | : 借入金（注4）及び自己資金 |
| (13) 決済方法 | : 引渡時一括 |

（注1）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）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（投信法第201条並びに投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。）第123条に定義される利害関係人等をいい、以下「利害関係人等」といいます。）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3) 売買契約書に記載された取得予定日及び代金支払日を記載しています。但し、締結当事者間の別途の合意により、取得予定日の変更されることがあります。以下同じです。

(注4) 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、本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、東急東横線「学芸大学」駅より徒歩6分、戸建て住宅や共同住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地の一角に所在しています。本物件の周辺エリアは、近隣に「碑文谷公園」、「林試の森公園」といった緑豊かな公園や、複数の教育施設が所在する落ち着いた住環境を有するエリアです。また、都心に近接した交通利便性と「学芸大学東口商店街」等の多数の生活関連施設が所在する生活利便性を兼ね備えた、成熟した住宅街が形成されています。

② 物件特性

本物件は、2013年4月に竣工した高価格帯の有料老人ホームです。地上3階建てで、共用部分に厨房とダイニングルーム兼機能訓練室、浴室などを備えた建物となっており、開放的で見通しがきくL字型の平面計画と間仕切り壁への小窓の設置等、入居者、スタッフの安心・安全に配慮した設計になっています。加えて、入居者が自然を最大限享受できるように、ティールームをコーナーに配置し、ダイニングルーム兼機能訓練室は三面開放の明るく緑に囲まれた空間としています。ティールームにはシックな色を基調としたソファやテーブルが完備され高級感を感じさせるつくりとなっており、入居者の憩いの場となっています。外観は、歩道状空地と接道緑化を整備するなど、閑静な戸建て住宅の街並みに相応しい景観を創出しています。さらに、大地、緑、空をモチーフに、階ごとに変化に富んだデザイン構成とすることで、館内で長時間を過ごされる入居者に配慮したインテリアとなっています。

また、本物件は接道部および建物外周部の外構について、四季折々の花が楽しめる植栽を配し、樹種の選定には本地域の在来種を多く取り入れることで、JHEP 認証（Aランク）を取得しています。

その他、全館LED照明器具採用、太陽光パネルの設置など、環境配慮設計と長寿命化設計が取り入れられています。

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	2,200 百万円	
信 託 受 託 者	三菱 UFJ 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 3 月 31 日	
最 寄 駅	東急東横線「学芸大学」駅徒歩 6 分	
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）	東京都目黒区鷹番一丁目 13 番 3 号	
土 地	地 番	東京都目黒区鷹番一丁目 136 番 2 他
	建 蔽 率	80%（注2）
	容 積 率	150%
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域
	敷 地 面 積	2,100.75 m ² （注3）
所 有 形 態	所有権	
建 物	竣 工 年 月	2013 年 4 月
	構 造	鉄筋コンクリート造
	階 数	地上 4 階建（注4）

	用途	老人ホーム
	延床面積	2,725.44 m ² (注4)
	駐車場台数	6台
	所有形態	所有権
担保設定の有無		なし
PM会社		ヒューリック株式会社 (予定) (注5)
マスターリース会社		ヒューリック株式会社 (予定) (注5)
オペレーター		株式会社ベネッセスタイルケア (注6)
バックアップオペレーター		なし
鑑定評価額 (価格時点)		2,300百万円 (2022年2月1日)
不動産鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所
PML		6.5% (注7)
テナントの内容 (注8)		
総賃貸面積		2,803.79 m ²
総賃貸可能面積		2,803.79 m ²
稼働率		100.0%
代表テナント		株式会社ベネッセスタイルケア (注9)
テナントの総数		1
総賃料収入 (年換算)		非開示 (注10)
敷金・保証金		非開示 (注10)
特記事項		有料老人ホームのエンドテナントに対して、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3月29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60%ですが、当該土地の角地加算及び準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80%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) 登記簿上の記載に基づいて記載しています。なお、当該延床面積には機械室・ゴミ置場を用途とする鉄筋コンクリート造平家建の建物 (13.72m²) は含まれていません。
- (注5) 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6) 有料老人ホームの運営を行う介護事業者を記載しています。
- (注7) 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8) 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9) エンドテナントとの間の賃貸借契約には、有料老人ホームの賃貸借契約が含まれます。かかる賃貸借契約の概要は以下のとおりです。
 契約形態： 高齢者向介護付有料老人ホーム事業用及びその他介護事業用としての使用を目的とする普通建物賃貸借契約
 契約期間： 2013年5月1日から2043年4月30日まで
 賃料改定： 上記契約期間中、本物件の賃料は、原則として変更しないものとします。但し、公租公課、物価等の著しい変動その他経済情勢の著しい変動により賃料が不相当となった場合は、賃貸人及び賃借人は改定について協議することができます。
 契約更新： 上記契約期間満了の6ヶ月前までに、賃貸人、賃借人何れからも文書による別段の意思表示がない場合、本契約は期間満了時と同一の条件でさらに3年間自動的に更新され、以後も同様とします。
 中途解約： 上記契約期間中の中途解約は原則できません。但し、賃借人は、上記契約期間中であっても、①解約日の6ヶ月前までに文書で賃貸人に通知した場合は、賃貸借契約に定める違約金を賃貸人に支払うことにより、又は、②賃料の6ヶ月相当額に加えて賃貸借契約に定める違約金を支払う場合は即時に、本契約を解約することができます。
- (注10) エンド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。

入居者の状況・施設の概況（重要事項説明書記載日 2021年5月1日）			
施設の類型	介護付（一般型）	開設年月日	2013年6月1日
居住の権利形態	利用権方式	居室数（室）	70
居室面積帯（㎡）	18.1～36.2	定員（人）	72
入居時要件	混合型（自立含む）	入居者数（人）	70
入居者の平均年齢（歳）	89.3	入居率（%）	97.2
利用料の支払方式			
		一時金方式	月払い方式
入居一時金（円）	19,500,000～39,000,000	—	
月額利用料（円）	275,630～532,340	653,430～1,288,040	
介護に関わる職員体制	2.5：1以上	夜間職員体制 （最小時人数）	介護職員3人以上

4. 取得先の概要

商号	ヒューリック株式会社
所在地	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 前田 隆也
主な事業内容	不動産の所有・賃貸・売買並びに仲介業務
資本金	111,609百万円（2021年12月31日現在）
設立年月日	1957年3月26日
純資産	638,332百万円（2021年12月31日現在）
総資産	2,207,325百万円（2021年12月31日現在）
大株主及び持株比率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（8.15%）、明治安田生命保険相互会社（6.21%）、損害保険ジャパン株式会社（5.51%）、東京建物株式会社（5.31%） （2021年12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	当該会社は、本日現在において、本投資法人の発行済投資口数の約10.59%の投資口を保有しています。また、当該会社は、本資産運用会社の親会社（出資割合100%）であり、本資産運用会社の利害関係人等に該当します。
人的関係	当該会社は、本日現在において、本資産運用会社の一部の従業員の出向元企業に該当します。
取引関係	本投資法人は、当該会社より2022年2月期に4物件（33,460百万円）の取得及び1物件（4,100百万円）（分割譲渡）の譲渡をし、2022年8月期に1物件（4,100百万円）（分割譲渡）の譲渡を行っています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、上記のとおり、当該会社は本資産運用会社の利害関係人等に該当します。

5. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得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
	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期
グランダ学芸大学 (東京都目黒区鷹番一丁目13番3号)	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	特別な利害関係にある者以外
	1年を超えて所有しているため省略	—
	1999年3月	—

6. 今後の見通し

本物件の取得による2022年8月期(2022年3月1日～2022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

鑑定評価額	2,300百万円（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	2022年2月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	2,300	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連づけて試算。
直接還元法による価格	2,320	
① 運営収益（注3）	非開示	
潜在総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
② 運営費用（注3）	非開示	
維持管理費・PMフィー	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③ 運営純収益 （NOI：①－②）	90	
④ 一時金の運用益	1	敷金及び運用利回りを査定の上、計上。
⑤ 資本的支出	3	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上、査定。
純収益（NCF：③＋④－⑤）	88	
還元利回り	3.8%	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、用途及び事業性に係る条件等に起因するスプレッドを加減するとともに、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して査定。
DCF法による価格	2,280	
割引率	3.6%	類似不動産の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	3.9%	類似不動産の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）	2,390	
土地比率	84.2%	
建物比率	15.8%	

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。また、鑑定機関は本物件に有料老人ホームが含まれていることから、投資対象としての有料老人ホームの特殊性（制度改正リスクなどの事業リスクを包含している点、建物の汎用性や社会的要請から用途転換が困難であ

る点、賃料収入の安定性・継続性が運営者に依拠している点、市場参加者は限定され相対的に流動性が劣る点等)に加えて、個別物件毎の事業収支からみた賃料水準の妥当性、賃借人(運営者)の運営能力、賃貸借契約の内容等を勘案して不動産鑑定評価を行っています。

- (注2) 鑑定評価上の価格及び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) 本評価においては、エンドテナント等より開示の承諾を得られていない実績値を参照しており、これらを開示することにより、エンドテナント等との信頼関係が毀損し、賃貸借契約等の長期的な維持が困難となるおそれがあるため、非開示としています。

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)
グランダ学芸大学	東京海上ディール株式会社	2022年3月	-	4

(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。

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	14.6%	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	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）	10.1%	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）	5.6%	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）	1.3%	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
	小計	-	237,585	62.7%	-

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	
	横浜山下町ビル	神奈川県横浜市	4,850	1.3%	2014年10月16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	-	47,008	12.4%	-	
中計	-	284,593	75.1%	-		
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	0.8%	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
		アリスタージュ経堂	東京都世田谷区	9,000 (注4)	2.4%	2021年11月1日
		グランダ学芸大学	東京都目黒区	2,200	0.6%	2022年3月31日
	小計	-	40,117	10.6%	-	
	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	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	5.1%	-		
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%	-	

その他	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
	小計	-	11,610	3.1%	-
	中計	-	94,364	24.9%	-
合計		-	378,957	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。