

2024年12月18日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区神田駿河台二丁目3番11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 取締役 CFO 企画管理 待場弘史
本部長兼財務企画部長 (TEL. 03-5244-5580)

資産の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ

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、個別に又は総称して「本物件」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）及び貸借（以下「本貸借」といいます。）並びに譲渡（以下「本譲渡」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、本物件の取得先及び貸借先並びに譲渡先は、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、本取得及び本貸借並びに本譲渡に際しては、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。）に定める本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ており、また、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ます。

記

1. 取得及び譲渡の概要

(A) 取得予定資産

- | | |
|----------------|------------------|
| (1) 区分 | : ホテル |
| (2) 物件名称 | : グランドニッコー東京ベイ舞浜 |
| (3) 所在地 | : 千葉県浦安市 |
| (4) 取得予定資産 | : 不動産信託受益権（注1） |
| (5) 取得予定価格 | : 27,000百万円（注2） |
| (6) 取得先 | : ヒューリック株式会社（注3） |
| (7) 媒介の有無 | : 無 |
| (8) 取得決定日 | : 2024年12月18日 |
| (9) 売買契約締結日 | : 2024年12月18日 |
| (10) 取得予定日（注4） | : 2024年12月24日 |
| (11) 代金支払日（注4） | : 2024年12月24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）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50.0%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) 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 4) 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、取得予定日及び代金支払日が変更されることがあります。以下同じです。
- (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。

(B) 譲渡予定資産

(1) 区分	(2) 物件名称	(3) 所在地	(4) 譲渡予定資産	(5) 譲渡予定価格 (百万円) (注 1)	(6) 帳簿価額 (百万円) (注 2)	(7) 譲渡差額 (百万円) (注 3)
オフィス・商業施設						
商業施設	ダイニングスクエア 秋葉原ビル	東京都千代田区	不動産信託受益権	4,450	3,159	+1,290
その他の用途のアセット						
ネットワーク センター	千葉ネットワーク センター	千葉県印西市	不動産信託受益権	7,950	6,570	+1,379
合計		—	—	12,400	9,730	+2,669

- (8) 譲渡決定日 : 2024 年 12 月 18 日
- (9) 売買契約締結日 : 2024 年 12 月 18 日
- (10) 譲渡予定日 (注 4) : ダイニングスクエア秋葉原 : 2025 年 1 月 31 日
/千葉ネットワークセンター : 2025 年 3 月 3 日
- (11) 代金受取日 (注 4) : (10) 記載の譲渡予定日と同日
- (12) 譲渡先 : ヒューリック株式会社 (注 5)
- (13) 媒介の有無 : 無
- (14) 決済方法 : 引渡時一括

- (注 1) 消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用は含みません。
- (注 2) 譲渡予定日の想定帳簿価額につき、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注 3) 譲渡予定価格と想定帳簿価額の差額につき、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注 4) 売買契約書に記載された譲渡予定日及び代金受取日を記載しています。
- (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。

2. 取得及び貸借並びに譲渡の理由

(A) 取得予定資産の取得及び貸借

(1) 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。

・ グランドニッコー東京ベイ舞浜

① 立地特性

本物件は、ディズニーリゾートライン「ベイサイド・ステーション」駅より徒歩4分、JR舞浜駅からは送迎バスを利用すると約7分で到着可能な、東京ディズニーリゾート・オフィシャルホテルが林立するエリアの一角に所在しています。また、エアポート・リムジンバスの停留所がホテル1階バス乗り場にあることで

羽田・成田空港への交通利便性に優れ、首都圏のみならず日本全国及び海外からの集客も可能となっています。JR舞浜駅、東京ディズニーリゾート周辺エリアは、多くの競合ホテルが所在する一方、本物件は東京ディズニーリゾート・オフィシャルホテルであることから、東京ディズニーリゾート来園ゲストの取込みに優位性を有しています。

② 物件特性

本物件は1990年3月に竣工し、ヒューリックホテルマネジメント株式会社から運営業務を委託された株式会社オクラニコホテルマネジメントが運営する地下1階付地上12階建のホテルとなっています。延床面積約67,489㎡（約20,415坪）、3階にメインロビー、フロント、オールデイダイニング、レストラン及びアトリウムチャペル等が設置され、4～12階にホテル客室全709室を備えています。また、当該ホテルは東京ディズニーリゾート内に位置する「東京ディズニーリゾート・オフィシャルホテル」6施設のうちの1施設であり、様々なサービスや設備（パークチケット確約（宿泊プランによる）、館内にディズニーグッズのショップ、JR舞浜駅前のウェルカムセンターでのバケッジデリバリーサービス等）が利用できるほか、ファミリールームや和洋室、クラブフロア等を備えており幅広い客層に対応可能で、客室からはベイサイド又は東京ディズニーリゾートの眺望が楽しめることから、高い施設競争力を有しています。

(2) 貸借の理由

本物件の賃借人に関しては、2024年11月26日提出の有価証券報告書に記載している本投資法人のテナントの選定基準に適合していると判断しています。

(B) 譲渡予定資産

本資産運用会社は、本投資法人の基本方針に基づき、ポートフォリオ全体の成長性と収益性及びリスク要因等と併せ、各物件の競争力等を勘案し、総合的な判断の下でポートフォリオを構築しています。

ダイニングスクエア秋葉原については、秋葉原駅より徒歩1分と好立地に所在しているものの、単独テナントへの一棟一括賃貸であり、かつ、築年数も約30年を経過していることから修繕費用等が増加し今後収益力が低下する可能性があること、千葉ネットワークセンターについては、長期の定期借家契約により長期安定的な収入を獲得することができるものの、築年数も約29年を経過し、修繕費用等が増加し今後収益力が低下する可能性があること、及びいずれの物件もIPO実施年である2014年取得物件であり、相応の含み益も保持していることから譲渡益を顕在化させ、投資主へ還元することが投資主価値向上に資するものと考え、今回の譲渡を決定したものです。

なお、本譲渡の他、残りのネットワークセンター（池袋・田端・広島・熱田・長野・札幌・京阪奈）については、スポンサーであるヒューリック株式会社及び本投資法人にて2024年12月18日付で締結する「保有資産の譲渡に関する覚書」に基づき、譲渡に向けて協議を進めてまいります。

3. 本物件の内容

(A) 取得予定資産

・グランドニッコー東京ベイ舞浜（注1）

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	27,000百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	2006年3月30日	
信託期間満了日	2033年5月31日	
最寄駅	ディズニーリゾートライン「ベイサイド・ステーション」駅徒歩4分	
所在地（住居表示）	千葉県浦安市舞浜1-7	
土地	地番	千葉県浦安市舞浜1番7
	建蔽率	70%（注2）
	容積率	200%
	用途地域	準工業地域
	敷地面積	33,551㎡（注3）
	所有形態	所有権（準共有持分50.0%）
建物	竣工年月	1990年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	階数	地下1階付地上12階建
	用途	ホテル
	延床面積	67,488.62㎡（注4）
	駐車場台数	319台
所有形態	所有権（準共有持分50.0%）	
担保設定の有無	なし	
PM会社	ヒューリックホテルマネジメント株式会社（予定）（注5）	
マスターリース会社	なし	
鑑定評価額（価格時点）	28,600百万円（注6） （2024年11月1日）	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PM L	9.4%（注7）	
テナントの内容		
総賃貸面積	33,744.31㎡（注8）	
総賃貸可能面積	33,744.31㎡（注8）	
稼働率	100.0%	
代表テナント	ヒューリックホテルマネジメント株式会社	
テナントの総数	1	
総賃料収入（年換算）	非開示（注9）	
敷金・保証金	非開示（注9）	
ホテルオペレーター	株式会社オークラニッコーホテルマネジメント（注10）	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・準共有者間において「準共有者間協定書」を締結し、準共有者の1者である三菱UFJ信託銀行株式会社を「代表受益者」と定めています。また、当該「準共有者間協定書」において本物件の不動産信託受益権準共有持分の譲渡に際し、他の準共有者に対し、買取りの機会を与える旨の優先交渉権が付与されています（注11）。 ・本物件の不動産信託受益権に基づく権利行使及び指図等その他本物件の管理及び運営に関する意思決定は、原則として、準共有者の過半数の持分割合により決するものと定められています。また、本物件に係る賃貸借契約の締結、変更又は合意による解除等の一定の事項に関する意思決定は、各準共有者の合意により行うものと定められています。ただし、賃貸借契約の債務不履行等を理由とする解除権の行使に係る意思決定は、代表受益者単独の決定により行うものとされています。 ・本物件の土地又は不動産信託受益権の譲渡に際し、千葉県企業局の事前の承認が必要とされています。
---------	---

- (注1) 2024年12月18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により適用される建蔽率は70%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) ヒューリックホテルマネジメント株式会社は、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) 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) 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9) 賃借人から受領する賃料は固定賃料及び変動賃料で構成されていますが、賃借人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。なお、変動賃料はホテル運営利益に連動する体系となりますが、ホテル運営利益によって乗じる料率等は一定ではありません。そのため、ホテル運営利益によっては変動賃料が加算されないこともあります。
- (注10) ホテルオペレーターの概要は以下のとおりです。

所在地	東京都港区虎ノ門2丁目10番4号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 大倉 喜久彦
主な事業内容	国内および海外のホテル運営・管理
資本金	4,272百万円（2024年3月31日現在）
設立年月日	1970年7月1日
投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	該当ありません。
人的関係	該当ありません。
取引関係	該当ありません。
関連当事者への該当状況	該当ありません。

- (注11) 「準共有者間協定書」に基づく他の準共有者の優先交渉権が行使された場合の譲渡価格は、各準共有者の直近の事業年度の末日における貸借対照表において認識されている本物件の簿価のうち最も高い簿価と他の準共有者に対する譲渡希望通知の日付から1年以内に取得した不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額のいずれか高い方の金額に、譲渡しようとする準共有持分に係る持分割合を乗じた金額とされています。

(B) 譲渡予定資産

譲渡予定資産の内容については、2024年11月26日付で提出した有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/5 運用状況/(2) 投資資産/③ その他投資資産の主要なもの/I. 不動産等の概要」におけるダイニングスクエア秋葉原ビル及び千葉ネットワークセンターに係る個別物件表に記載のとおりです。

4. 取得先及び譲渡先の概要

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(2024年6月30日現在)
設立年月日	1957年3月26日
純資産	816,344百万円(2024年6月30日現在)
総資産	2,815,565百万円(2024年6月30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(8.86%)、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%)(2024年6月30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14.50%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、2024年2月期に3物件(12,780百万円)の取得及び1物件(10,935百万円)の譲渡(分割譲渡)をし、2024年8月期に1物件(3,000百万円)の取得を行っています。
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

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
	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期
グランドニッコー東京ベイ舞浜(千葉県浦安市舞浜1-7)	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 2014年7月	特別な利害関係にある者以外 — —

6. 今後の見通し

本物件の取得及び貸借並びに譲渡による2025年2月期(2024年9月1日~2025年2月28日)及び2025年8月期(2025年3月1日~2025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、本日付で公表の「2025年2月期及び2025年8月期の運用状況等の予想の修正について」をご参照ください。

7. 鑑定評価書の概要
(A) 取得予定資産

・ グランドニッコー東京ベイ舞浜

鑑定評価額	28,600百万円 (注1) (注2)
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	2024年11月1日

(百万円)

項目	内容	概要等
収益価格 (注3)	57,200	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	57,800	
① 運営収益	2,610	
潜在総収益	2,610	中長期安定的に収受可能な賃料水準を査定の上、計上。
空室等損失等	—	
② 運営費用	250	
維持管理費・PMフィー (注4)	2	類似不動産における報酬額、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
水道光熱費	—	
修繕費	99	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	—	
公租公課	128	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	18	類似不動産の保険料率等を参考に計上。
その他費用	4	地区管理料等をその他費用として計上。
③ 運営純収益 (NOI : ①-②)	2,360	
④ 一時金の運用益	8	建物賃貸借契約に基づく敷金残高に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。
⑤ 資本的支出	230	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)	2,138	
還元利回り	3.7%	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、契約条件等に起因するスプレッドを加減し、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の上、査定。
DCF法による価格	56,600	
割引率	3.5%	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等を総合的に勘案の上、査定。
最終還元利回り	3.8%	類似不動産に係る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3）	55,700	
土地比率	87.9%	
建物比率	12.1%	

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（50.0%）に相当する価格につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- （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（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50.0%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。

(B) 譲渡予定資産

・ダイニングスクエア秋葉原ビル

鑑定評価額	4,000百万円（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	2024年8月31日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	4,000	直接還元法による収益価格とDCF法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	4,040	
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)	151	
④ 一時金の運用損益	1	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて査定。
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うえ、査定。
純収益（NCF：③＋④－⑤）	150	

還元利回り	3.7%	最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件、建物条件、用途及び事業性にかかる条件等に起因するスプレッドを加減し、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のうえ、査定。
DCF法による価格	3,960	
割引率	3.5%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案のうえ、査定。
最終還元利回り	3.8%	類似不動産に係る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うえ、査定。
原価法による積算価格（注2）	2,910	
土地比率	94.4%	
建物比率	5.6%	

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) 鑑定評価上の価格又は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。

・千葉ネットワークセンター

鑑定評価額	7,720百万円（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	2024年8月31日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	7,720	直接還元法による収益価格とDCF法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	7,740	
① 運営収益	447	
潜在総収益	447	現行の賃貸借契約に基づく賃料を中長期安定的に收受可能な賃料と判断し、これに基づく賃料収入を計上。
空室等損失等	—	—
② 運営費用	69	
維持管理費・PMフィー	4	契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
水道光熱費	—	—
修繕費	4	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	—	—
公租公課	61	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	1	類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	—	
③ 運営純収益 (NOI : ①-②)	378	
④ 一時金の運用損益	2	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて査定。
⑤ 資本的支出	9	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え、査定。
純収益 (NCF : ③+④-⑤)	371	
還元利回り	4.8%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による価格	7,690	
割引率	4.5%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案のうえ、査定。
最終還元利回り	4.9%	類似不動産に係る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うえ、査定。
原価法による積算価格 (注2)	4,580	
土地比率	57.4%	
建物比率	42.6%	

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) 鑑定評価上の価格又は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。

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)
グランドニッコー東京ベイ舞浜 (注3)	東京海上ディーアール株式会社	2024年12月	—	164

(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 本取得及び本譲渡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
・グランドニッコー東京ベイ舞浜



参考資料2 本取得及び本譲渡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）
オフィス・ 商業施設	ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	55,250	13.5%	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	2.7%	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）	2.1%	2014年2月7日
	ラピロス六本木	東京都港区	6,210 （注4）	1.5%	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	0.9%	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	0.6%	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	0.5%	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）	9.3%	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	4.5%	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	1.2%	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
	ヒューリック五反田山手通ビル	東京都品川区	3,450	0.8%	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）	1.4%	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）	1.3%	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）	1.0%	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）	3.1%	2021年11月1日
	吉祥寺富士ビル	東京都武蔵野市	5,150 （注4）	1.3%	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）	1.2%	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）	1.6%	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）	1.5%	2022年10月28日	
ヒューリック王子ビル	東京都北区	5,300 （注4）	1.3%	2023年3月1日	

商業施設	ヒューリック小舟町ビル	東京都中央区	10,970 (注4)	2.7%	2023年7月3日	
	ヒューリック駒込ビル	東京都文京区	1,930 (注4)	0.5%	2023年12月1日	
	亀戸富士ビル	東京都江東区	3,000 (注4)	0.7%	2024年6月27日	
	小計	-	251,997	61.5%	-	
	大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	9,456	2.3%	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)	1.5%	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	0.6%	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	1.8%	2018年6月29日	
	ヒューリック目白	東京都豊島区	5,670	1.4%	2020年3月26日	
	小計	-	38,958	9.5%	-	
中計	-	290,955	71.1%	-		
ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	東京都中央区	11,520	2.8%	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	9,950	2.4%	2017年11月1日 2023年12月1日	
	ヒューリック築地三丁目ビル	東京都中央区	6,972	1.7%	2020年3月26日	
	ヒューリック雷門ビル	東京都台東区	5,900	1.4%	2023年12月22日	
	グランドニッコー東京ベイ舞浜	千葉県浦安市	27,000 (注4)	6.6%	2024年12月24日	
	小計	-	61,342	15.0%	-	
その他の用途のアセット	有料老人ホーム	アリア松原	東京都世田谷区	3,244	0.8%	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	1.3%	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盤松	東京都渋谷区	3,030	0.7%	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	0.4%	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	0.8%	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	0.8%	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)	2.2%	2021年11月1日
		グランド学芸大学	東京都目黒区	2,200	0.5%	2022年3月31日
		チャームプレミア田園調布	東京都世田谷区	2,550	0.6%	2023年3月30日
		ソナーレ石神井	東京都練馬区	2,400	0.6%	2023年3月30日
小計	-	45,067	11.0%	-		

その他の用途のアセット	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	1.1%	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	0.3%	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	0.2%	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
		札幌ネットワークセンター	北海道札幌市	2,510	0.6%	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	-	12,085	3.0%	-
中計	-	57,152	14.0%	-		
合計	-	409,449	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。