

2018年12月25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 取締役企画・管理部長 一寸木 和 朗
(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。）並びに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. 取得の概要

- | | |
|-------------|------------------------|
| (1) 区分 | : 東京コマーシャル・プロパティ（オフィス） |
| (2) 物件名称 | : 恵比寿南ビル |
| (3) 所在地 | : 東京都渋谷区 |
| (4) 取得予定資産 | : 不動産信託受益権 |
| (5) 取得予定価格 | : 2,420百万円（注1） |
| (6) 売買契約締結日 | : 2018年12月25日 |
| (7) 取得予定日 | : 2018年12月27日（注2） |
| (8) 取得先 | : ヒューリック株式会社（注3） |
| (9) 取得資金 | : 借入金（注4）及び自己資金 |
| (10) 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）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）詳細は、本日付公表の「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、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅より徒歩約4分、JR山手線他「恵比寿」駅からも徒歩約7分に位置し、交通利便性の高い立地にあります。

周辺環境は小規模なオフィスビルやマンション、戸建て住宅などが所在するエリアであり、閑静な就業環境を好むテナントからの一定の需要が見込まれます。

② 物件特性

本物件は、1992年9月に竣工した地下2階付地上4階建てで、延床面積約1,700㎡、基準階床面積は約300㎡の小規模のオフィスビルです。規模が小さいことにより、自社ビルのような使い勝手の良さから一棟で使用するテナントに対し訴求しやすく、当該エリアを志向する需要層（IT系、アパレル企業及び学校等）の特性を活かす一棟賃貸型のオフィスビルとしての需要が見込まれます。また、外壁及びエントランスに自然石を使用した比較的グレードの高い造りとなっており、同一需給圏内において一定の競争力を有しています。

3. 本物件の内容

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	2,420百万円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定日	2014年6月25日	
信託期間満了日	2028年12月31日	
最寄駅	東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅徒歩4分	
所在地（住居表示）	東京都渋谷区恵比寿南二丁目12番18号	
土地	地番	東京都渋谷区恵比寿南二丁目12番2他
	建蔽率	70%（注2）
	容積率	300%
	用途地域	第一種住居地域
	敷地面積	549.95㎡（注3）
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	1992年9月
	構造	鉄筋コンクリート造
	階数	地下2階付地上4階建
	用途	事務所
	延床面積	1,617.79㎡（注4）
	駐車場台数	7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）	
鑑定評価額（価格時点）	2,480百万円 （2018年12月1日）	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
PM L	5.48%（注6）	
テナントの内容（注7）		
総賃貸面積	1,629.09㎡	
総賃貸可能面積	1,629.09㎡	
稼働率	100%	
代表テナント	非開示（注8）	
テナントの総数	1	
総賃料収入（年換算）	非開示（注8）	
敷金・保証金	非開示（注8）	
特記事項	なし	

- （注1） 2018年12月25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。
- （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（2.54㎡）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） SOMPOリスクマネジメント株式会社（作成当時の名称はSOMPOリスクア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7） 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、代表テナント、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8） 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。

4. 取得先の概要

商号	ビ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 吉留 学
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	62,718 百万円 (2018 年 9 月 30 日現在)
設立年月日	1957 年 3 月 26 日
純資産	393,877 百万円 (2018 年 9 月 30 日現在)
総資産	1,494,862 百万円 (2018 年 9 月 30 日現在)
大株主及び持株比率	明治安田生命保険相互会社 (7.18%)、損害保険ジャパン日本興亜株式会社 (6.67%)、東京建物株式会社 (6.31%) (2018 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約 11.25%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 2018 年 8 月期に 2 物件 (18,556 百万円) の取得及び 1 物件 (3,930 百万円) (分割譲渡) の譲渡をし、また、2019 年 2 月期に 3 物件 (27,350 百万円) (追加取得を含みます。) の取得及び 1 物件 (1,965 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（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
恵比寿南ビル (東京都渋谷区恵比寿南 二丁目 12 番 18 号)	①ビ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 2017年12月	特別な利害関係にある者以外 — —

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 取得の日程

取得決定日	売買契約締結日	代金支払予定日	取得予定日
2018 年 12 月 25 日	2018 年 12 月 25 日	2018 年 12 月 27 日	2018 年 12 月 27 日

8. 今後の見通し

本物件の取得による 2019 年 2 月期 (2018 年 9 月 1 日～2019 年 2 月 28 日) 及び 2019 年 8 月期 (2019 年 3 月 1 日～2019 年 8 月 31 日) における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。

9. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	2,480百万円（注1）
鑑定機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年12月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	2,480	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い試算。
直接還元法による価格	2,570	
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）	104	
④一時金の運用益	0	敷金及び運用利回りを査定の上、計上。
⑤資本的支出	4	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を査定の上、計上。
純収益（NCF：③＋④－⑤）	100	
還元利回り	3.9%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、将来の純収益の変動予測を勘案し、査定。
DCF法による価格	2,440	
割引率	（初年度～3年度） 3.7% （4年度～9年度） 3.8% （10年度～11年度） 3.9%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、オフィスビルのベース利回りを求め、当該ベース利回りに対象不動産の個別リスクを勘案し、査定。
最終還元利回り	4.0%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味し、査定。
原価法による積算価格（注2）	2,420	
土地比率	90.3%	
建物比率	9.7%	

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等を参照しており、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。

10. 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)
恵比寿南ビル	株式会社 ERI ソリューション	2018年9月11日、 2018年12月12日	-	6

(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 物件案内図及び物件写真
- 参考資料2 本物件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 本物件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 マー シヤ ル・ プ ロ パ テ イ	ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	55,250	18.0%	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	3.6%	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)	2.8%	2014年2月7日
	ラピロス六本木	東京都港区	6,210 (注4)	2.0%	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	1.3%	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	1.2%	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)	12.4%	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(注5)	東京都台東区	2,678	0.9%	2014年10月16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)	1.4%	2015年4月16日
	ヒューリック虎ノ門ビル	東京都港区	18,310	6.0%	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	1.7%	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	1.1%	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	0.5%	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	11,000 (注4)	3.6%	2018年3月29日
	品川シーズンテラス	東京都港区	6,100 (注4)	2.0%	2018年9月10日
	KSS五反田ビル	東京都品川区	3,450	1.1%	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)	1.3%	2018年11月1日
番町ハウス	東京都千代田区	2,750	0.9%	2018年11月1日	
恵比寿南ビル	東京都渋谷区	2,420	0.8%	2018年12月27日	
小計	-	198,400	64.6%	-	
商 業 施 設	大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	9,456	3.1%	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)	2.0%	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	0.9%	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	5,550	1.8%	2014年10月16日
	横浜山下町ビル	神奈川県横浜市	4,850	1.6%	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	1.1%	2017年3月31日
	HULIC & New SHIBUYA	東京都渋谷区	3,150 (注4)	1.0%	2017年6月30日
	HULIC & New SHINBASHI	東京都港区	3,100	1.0%	2017年11月1日
	ヒューリック志村坂上	東京都板橋区	7,556	2.5%	2018年6月29日
小計	-	53,810	17.5%	-	

		中計	-	252,210	82.2%	-
次世代アセット	有料老人ホーム	アリア松原	東京都世田谷区	3,244	1.1%	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	1.8%	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	0.9%	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	1.0%	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	0.6%	2017年6月30日
		小計	-	19,054	6.2%	-
	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	1.5%	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	0.4%	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	2.3%	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	6.2%	-
	ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	東京都中央区	11,520	3.8%	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	5,000 (注4)	1.6%	2017年11月1日
		小計	-	16,520	5.4%	-
			中計	-	54,719	17.8%
		合計	-	306,929	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物件の取得(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。
- (注5) 2018年6月29日付で、本物件の隣地の共有持分(50.0%)を取得価格7.5百万円で取得しており、「取得(予定)価格」には、当該共有持分の取得価格も含めて記載しています。