

2018年9月26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。

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 | : K S S五反田ビル |
| (3) 所在地 | : 東京都品川区 |
| (4) 取得予定資産 | : 不動産 |
| (5) 取得予定価格 | : 3,450 百万円（注1） |
| (6) 売買契約締結日 | : 2018年9月26日 |
| (7) 取得予定日 | : 2018年10月1日（注2） |
| (8) 取得先 | : 非開示（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）「取得先」は、国内の一般事業会社ですが、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）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、東急池上線「大崎広小路」駅より徒歩1分の「山手通り」沿いに位置し、JR山手線他「五反田」駅から徒歩6分で、最寄駅及び主要ビジネスエリアへのアクセスが良好

な立地にあります。ビジネスラインとして活用度の高いJR山手線が最寄駅であることから、渋谷・新宿方面などIT系企業が集積するエリアへの高い交通利便性が評価され易いエリアです。

近年では、「渋谷」駅及び「恵比寿」駅周辺での空室率の低下により、当該エリアからのIT系企業の進出が見受けられ、同業種のオフィスエリアとしての認知度は高まっており、同業種のテナントに対する立地訴求力を有するものと考えられます。

② 物件特性

本物件は、1996年3月に竣工した地下1階付地上8階建てで、1階は店舗、2階以上は事務所等となっており、延床面積約4,500㎡、基準階床面積は約480㎡の中規模オフィスビルです。当該エリアに所在するオフィスビルは約3,300㎡未満の小規模オフィスビルがボリュームゾーンであり、ボリュームゾーンと比較して規模の面において優位性を有します。

また、本物件はコンクリートとガラスを組み合わせた意匠性の高いファサードが特徴的で、視認性が良好な「山手通り」沿いにあるため、一定の存在感があります。

3. 本物件の内容

特 定 資 産 の 種 類	不動産	
取 得 予 定 価 格	3,450 百万円	
最 寄 駅	東急池上線「大崎広小路」駅徒歩 1 分	
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都品川区西五反田一丁目 21 番 8 号	
土 地	地 番	東京都品川区西五反田一丁目 21 番 2 他
	建 蔽 率	100%・80% (注 2) (注 3)
	容 積 率	500%・300% (注 3)
	用 途 地 域	商業地域・準工業地域 (注 3)
	敷 地 面 積	940.43 m ² (注 4)
	所 有 形 態	借地権 (85.1%)・所有権 (14.9%)
建 物	竣 工 年 月	1996 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 8 階建
	用 途	事務所・店舗・駐車場
	延 床 面 積	4,495.35 m ² (注 5)
	駐 車 場 台 数	39 台
	所 有 形 態	所有権
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M 会 社	ヒューリック株式会社 (予定) (注 6)	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	ヒューリック株式会社 (予定) (注 6)	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	3,490 百万円 (2018 年 8 月 31 日)	
不 動 産 鑑 定 機 関	大和不動産鑑定株式会社	
P M L 値	6.24% (注 7)	
テナントの内容 (注 8)		
総 賃 貸 面 積	3,296.01 m ²	
総 賃 貸 可 能 面 積	3,296.01 m ²	
稼 働 率	100%	
代 表 テ ナ ン ト	非開示 (注 9)	
テ ナ ン ト の 総 数	8	
総 賃 料 収 入 (年 換 算)	192 百万円 (注 10)	
敷 金 ・ 保 証 金	115 百万円 (注 11)	
特 記 事 項	・本物件の借地権対象土地の所有者との間で、一定の場合にその承諾を取得する義務等を合意しています。	

- (注1) 2018年9月26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) 本物件の土地のうち用途地域が商業地域である土地の建蔽率は、本来80%ですが、防火地域内にある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。また、用途地域が準工業地域である土地の建蔽率は、本来60%ですが、当該土地に係る角地加算及び防火地域内にある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) 南側道路境界から30mまでは用途地域が商業地域、建蔽率100%、容積率500%であり、南側道路境界から30m超は用途地域が準工業地域、建蔽率80%、容積率300%です。
- (注4) 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5) 登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- (注6) 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。）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7) SOMPOリスケ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8) 本投資法人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9) 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。
- (注10) 各エンドテナントの賃貸借契約における月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料

に限り、共益費を含みます。また、フリーレント等は考慮しないものとします。)の合計額を12倍することにより年換算して算出した金額(消費税等は含みません。)につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注11) 各エンドテナントの賃貸借契約における敷金・保証金の合計額につき、百万円未満を四捨五入して記載しています。

4. 取得先の概要

本物件の取得先は国内の一般事業会社ですが、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

本物件の取得は、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. 媒介の概要

媒介による取得を予定していますが、媒介者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、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媒介者との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、当該媒介者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。

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9月26日	2018年9月26日	2018年10月1日	2018年10月1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)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	3,490百万円（注1）
鑑定機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年8月31日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	3,490	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いた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	3,760	
①運営収益	246	
潜在総収益	257	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、中長期的競争力を勘案のうえ、標準化した想定賃料、共益費を査定のうえ、計上。
空室等損失等	11	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を勘案して、空室率を査定のうえ、計上。
②運営費用	92	
維持管理費・PMフィー（注3）	14	類似不動産の維持管理費の水準及び過年度実績に基づき査定のうえ、計上。
水道光熱費	17	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績に基づき査定のうえ、計上。
修繕費	3	類似不動産の修繕費の水準を参考に、エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕費用の年平均額を計上。
テナント募集費用等	2	過年度実績を参考に、類似不動産の水準に基づきテナント募集費用等を査定のうえ、計上。
公租公課	12	実績額に基づき、土地については負担水準及び地価動向を考慮のうえ、計上。
損害保険料	1	類似不動産の保険料を参考に査定のうえ、計上。
その他費用	45	支払地代について、土地賃貸借契約書に基づき公租公課の上昇率を考慮のうえ査定し、計上。その他予備費について、過年度実績に基づき査定のうえ、計上。
③運営純収益（NOI：①－②）	154	
④一時金の運用益	1	敷金及び運用利回りを査定のうえ、計上。
⑤資本的支出	9	類似不動産の更新費の水準による検証を行い、エンジニアリング・レポートにおける中長期更新費用の年平均額等に基づいて査定。
純収益（NCF：③＋④－⑤）	147	
還元利回り	3.9%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準に対象不動産の立地条件、建物グレード、築年数、権利関係等によるスプレッドを加減し、更に同一需給圏における他のJ-REIT保有物件等を参考に査定。
DCF法による価格	3,370	
割引率	3.6%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家のヒアリング等も参考にして査定。
最終還元利回り	4.0%	価格時点現在における還元利回りを基礎として、将来の経年劣化による資本的支出の増大の可能性や売買市場

		の動向の不確実性等を考慮のうえ、これらの不確実性を総合的に勘案して査定。
原価法による積算価格（注2）	2,960	
土地（所有権）比率	16.4%	
土地（借地権）比率	65.4%	
建物比率	18.2%	

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。

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)
KSS五反田ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年9月	-	11

- （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

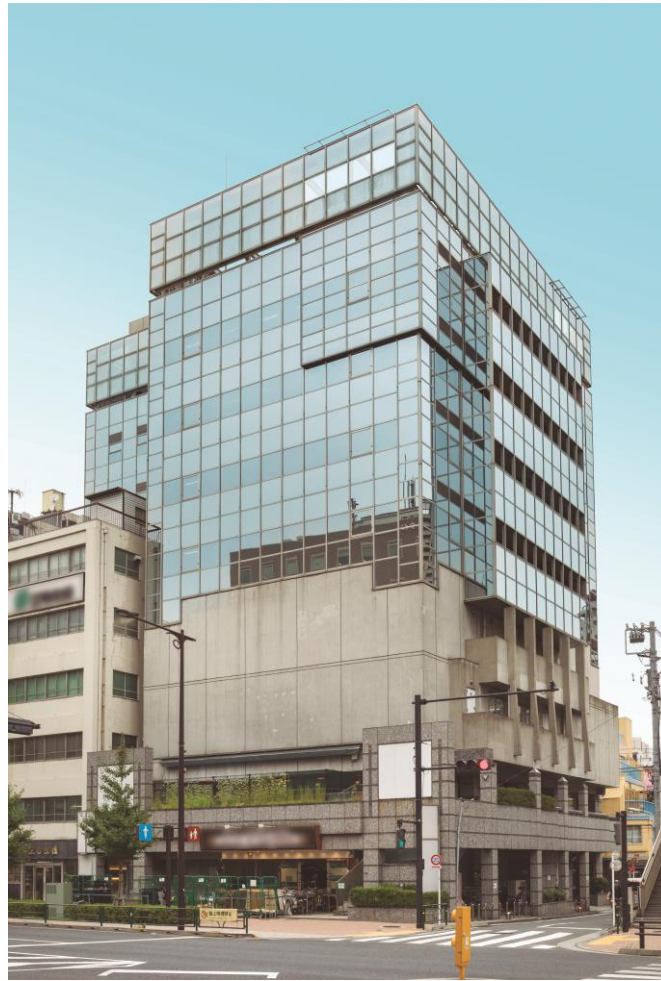
*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*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	オ フ イ ス	ビューリック神谷町ビル	(20,100) (16,650) 計 36,750 (注4) (注5)	(7.2%) (6.0%) 計 13.2% (注5)	2014年2月7日 2016年3月15日	
		ビューリック九段ビル（底地）	東京都千代田区	11,100	4.0%	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)	3.1%	2014年2月7日
		ラピロス六本木	東京都港区	(5,160) (1,050) 計 6,210 (注4) (注5)	(1.8%) (0.4%) 計 2.2% (注5)	2014年2月7日 2016年9月16日
		ビューリック高田馬場ビル	東京都豊島区	3,900	1.4%	2014年2月7日
		ビューリック神田ビル	東京都千代田区	3,780	1.4%	2014年2月7日
		ビューリック神田橋ビル	東京都千代田区	2,500	0.9%	2014年2月7日
		ビューリック蛸殻町ビル	東京都中央区	2,210	0.8%	2014年2月7日
		御茶ノ水ソラシティ	東京都千代田区	(22,854) (15,295) 計 38,149 (注4) (注5)	(8.2%) (5.5%) 計 13.7% (注5)	2014年11月7日 2016年10月4日
		ビューリック東上野一丁目ビル（注6）	東京都台東区	2,678	1.0%	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)	0.6%	2015年3月31日
		ゲートシティ大崎	東京都品川区	4,370 (注4)	1.6%	2015年4月16日
		ビューリック虎ノ門ビル	東京都港区	(12,740) (5,570) 計 18,310 (注4) (注5)	(4.6%) (2.0%) 計 6.6% (注5)	2015年12月25日 2016年9月1日
		ビューリック渋谷一丁目ビル	東京都渋谷区	5,100	1.8%	2017年3月31日
		ビューリック東日本橋ビル	東京都中央区	3,480	1.2%	2017年3月31日
		ビ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
		ビューリック銀座7丁目ビル	東京都中央区	11,000 (注4)	3.9%	2018年3月29日
		品川シーズンテラス	東京都港区	6,100 (注4)	2.2%	2018年9月10日
		K S S 五反田ビル	東京都品川区	3,450	1.2%	2018年10月1日
		小計	-	170,750	61.1%	-
商 業 施 設	大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	9,456	3.4%	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)	2.2%	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	1.1%	2014年2月7日	
	ビューリック神宮前ビル	東京都渋谷区	2,660	1.0%	2014年2月7日	
	ビューリック新宿三丁目ビル	東京都新宿区	5,550	2.0%	2014年10月16日	
	横浜山下町ビル	神奈川県横浜市	4,850	1.7%	2014年10月16日	
	オーキッドスクエア	東京都千代田区	3,502	1.3%	2016年3月30日	
	ビ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	
	ビューリック大森ビル	東京都品川区	3,420	1.2%	2017年3月31日	
	HULIC & New SHIBUYA	東京都渋谷区	3,150 (注4)	1.1%	2017年6月30日	
	HULIC & New SHINBASHI	東京都港区	3,100	1.1%	2017年11月1日	
	ビューリック志村坂上	東京都板橋区	7,556	2.7%	2018年6月29日	

		小計	-	53,810	19.3%	-	
		中計	-	224,560	80.4%	-	
次世代アセット	有料老人ホーム	エリア松原	東京都世田谷区	3,244	1.2%	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	1.9%	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	1.0%	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	1.0%	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	1.1%	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	6.8%	-	
	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	1.6%	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	0.5%	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	0.4%	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	2.5%	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	0.9%	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	6.9%	-		
	ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	東京都中央区	(4,370) (7,150) 計 11,520 (注4)(注5)	(1.6%) (2.6%) 計 4.1% (注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)	1.8%	2017年11月1日	
		小計	-	16,520	5.9%	-	
			中計	-	54,719	19.6%	-
			合計	-	279,279	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日(予定)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) 追加取得物件については、各取得時期に対応する取得価格及び投資比率をそれぞれ括弧書きで記載し、下段にその合計値を記載しています。
- (注6) 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。
- (注7) 本日時点で保有するリーフみなとみらい(底地)の信託受益権の準共有持分15%については、2018年9月27日付で譲渡予定のため、上記一覧より除いています。