

平成 27 年 3 月 27 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（区分所有権等）の資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得につき、下記のとおり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 | : 東京西池袋ビルディング |
| (3) 所在地 | : 東京都豊島区 |
| (4) 取得予定価格 | : 1,580 百万円（注 1） |
| (5) 売買契約締結日 | : 平成 27 年 3 月 27 日 |
| (6) 取得予定日（注 2） | : 平成 27 年 3 月 31 日 |
| (7) 取得先 | : 非開示（注 3） |
| (8) 取得資金 | : 借入金（注 4）及び自己資金等 |
| (9) 決済方法 | : 引渡時一括 |

（注 1）「取得予定価格」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）「取得予定日」は、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、先方より開示についての承諾が得られていないため、開示していません。

（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、取得予定資産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、以下の点を評価しています。

(1) 立地特性

取得予定資産は、都内有数の乗降客数のターミナル駅である「池袋」駅の西口側に位置しています。当該ゾーンでは山手線等JR各線をはじめ東京メトロ丸ノ内線・有楽町線・副都心線、東武東上線、西武池袋線などの複数の路線が利用可能であり、交通利便性に優れるゾーンです。また、特に東京北側の地域との接続性に優れ、拠点性にも優れています。

テナント需要としては、「池袋」駅のターミナル性・人の集まり易さから、多様な業種の支店・事業所需要が見込まれるほか、各種来店型サービス関連、コールセンター関連の需要が見込まれます。

(2) 物件特性

取得予定資産は、ターミナル駅である「池袋」駅から徒歩約3分、幹線道路沿いに面する三方路地に所在し、視認性も確保されています。「池袋」駅の西側はオフィス供給が少ないエリアであり、既存のオフィスには一定の稀少性が認められます。規模は延床面積4,762坪、基準階面積約200坪の中規模ビルですが、周辺には小規模ビルが多く、取得予定資産と競合になり得るビルが少ないことから、テナントへの訴求力が認められます。また貸室も整形で分割利用も可能であり利用効率に優れます。竣工後20年以上が経過していますが、基本的な仕様は天井高2,600mm（OA含む）、床荷重300kg/m²と一定程度の水準にあり、近隣のオフィスストックの中でも競争力を維持しています。

また、取得予定資産の地下3階には周辺エリアへの熱供給する地域冷暖房のプラントが設置されており、長期安定した事業継続が見込まれています。

総合的にみて周辺地域では十分な市場競争力を発揮できるオフィスビルであると考えられます。

3. 取得予定資産の内容

特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		1,580百万円
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託設定日		平成27年3月31日
信託期間満了日		平成37年3月31日
最寄駅		JR線「池袋」駅 徒歩約3分
所在地（住居表示）		東京都豊島区西池袋1丁目7番7号
土地	地番	東京都豊島区西池袋1丁目7番1ほか4筆
	建蔽率	80%
	容積率	800%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,581.00㎡
	所有形態	所有権等（注1）
建物	竣工年月	平成2年10月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造
	階数	地下3階付14階建
	用途	事務所・店舗・駐車場・地域冷暖房施設
	延床面積	15,743.10㎡
	駐車場台数	46台
	所有形態	区分所有権（注2）
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3）
マスターリース会社		ヒューリック株式会社（予定）（注3）
鑑定評価額 （価格時点）		1,700百万円 （平成27年3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値		1.45%
賃貸借の概要		
総賃貸可能面積		1,429.74㎡
稼働率		100%
代表テナント		非開示（注4）
テナント数		3
総賃料収入（年換算）		107百万円（注5）
敷金・保証金		191百万円（注6）
特記事項		なし

- (注1) 土地については、全体の敷地（1,581.00㎡）のうち142.10㎡を所有しています。また、敷地利用権の確保のため、全体の敷地に地上権が設定されております。
- (注2) 取得予定資産は1階の一部、14階、地下1階の一部、地下2階の一部、地下3階の一部（2個）の計6個の専有部分です。
- (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。）第201条及び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。以下「投信法施行令」といいます。）第123条に定義されます。）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し、投信法及び本資産運用会社の社内規程上、本投資法人の同意が必要とされているため、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、利害関係者取引規程に定める意思決定手続を経ています。
- (注4) 「代表テナント」は、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、開示していません。
- (注5) 「総賃料収入（年換算）」は、月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限りです。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「敷金・保証金」は、各賃貸借契約（貸室、駐車場等を含みます。）に基づき必要とされる敷金・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、取得先から名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としております。なお、本投資法人及び本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、取得先は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者でもありません。

5. 物件取得者等の状況

本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ではありません。

6. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

商号	三菱UFJ信託銀行株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内1丁目4番5号
代表者	取締役社長 若林 辰雄
資本金	324,279百万円 (2015年3月1日現在)
主な事業内容	信託業務、銀行業務、不動産売買の媒介・証券代行等の併營業務、登録金融機関業務
本投資法人又は 本資産運用会社との関係	なし

※媒介者は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに本資産運用会社の社内規程に定める「利害関係者」には該当いたしません。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

本物件の取得にかかる媒介手数料については、媒介者の同意を得られていないため、開示しておりません。

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
平成 27 年 3 月 27 日	平成 27 年 3 月 27 日	平成 27 年 3 月 31 日	平成 27 年 3 月 31 日

8. 今後の見通し

本取得予定資産の取得による平成 27 年 8 月期 (平成 27 年 3 月 1 日～平成 27 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、それら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	1,700百万円
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	平成27年3月1日

(百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,700	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	1,720	
運営収益①	109	
可能総収益	110	中長期安定的と認められる適正賃料水準を査定のうえ、計上。
空室等損失等	2	中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。
運営費用②	26	
維持管理費・PMフィー(注3)	21	現行の管理費のほか、修繕費相当額を計上。管理費については実績を参考に、修繕費相当額については今後の中長期修繕計画、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費及び更新費の年平均額等を考慮し査定のうえ、計上。
水道光熱費	0	専有部の水道光熱費は通り抜けを想定し、共用部の水道光熱費は管理費に含まれることから維持管理費において計上。
修繕費	0	修繕費相当額について、維持管理費で考慮。
テナント募集費用等	0.4	賃借人の想定回転期間を基に査定のうえ、計上。
公租公課	5	平成26年度課税標準額等に基づいて計上。
損害保険料	0.2	現行の保険料、類似不動産の保険料率等を参考に計上。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
運営純収益③ (NOI : ①－②)	82	
一時金の運用益④	4	運用利回りを2.0%として運用益を査定。
資本的支出⑤	4	今後の中長期修繕計画、類似不動産における資本的支出の水準、築年数や及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費及び更新費の年平均額を勘案のうえ査定。
純収益 (NCF : ③＋④－⑤)	82	
還元利回り	4.8%	
DCF法による価格	1,670	
割引率	4.6%	類似の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を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	5.0%	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	1,220	
土地比率	78.1%	
建物比率	21.9%	

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) 上記は鑑定評価書に基づく収支であり、本投資法人または、本資産運用会社が予測する収支ではありません。
- (注2) 百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (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、建物管理業務及びPM業務それぞれの委託先の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、維持管理費とPMフィーを合算して記載しております。

10. 建物状況評価報告書の概要

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)
株式会社東京建築検査機構	平成27年3月19日	—	5

(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：<http://www.hulic-reit.co.jp/>

<添付資料>

参考資料1	物件案内図
参考資料2	物件写真
参考資料3	取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

< 添付資料 >

参考資料 1

物件案内図



参考資料 2 物件写真



参考資料 3 取得予定資産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 ロバテ イ	オ フ イ ス	ビューリック神谷町ビル	東京都港区	20,100 (注 4)	13.2%	平成 26 年 2 月 7 日
		ビューリック九段ビル（底地）	東京都千代田区	11,100	7.3%	平成 26 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)	5.7%	平成 26 年 2 月 7 日
		ラピロス六本木	東京都港区	5,160 (注 4)	3.4%	平成 26 年 2 月 7 日
		ビューリック高田馬場ビル	東京都豊島区	3,900	2.6%	平成 26 年 2 月 7 日
		ビューリック神田ビル	東京都千代田区	3,780	2.5%	平成 26 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	1.6%	平成 26 年 2 月 7 日
		ビューリック蛸殻町ビル	東京都中央区	2,210	1.5%	平成 26 年 2 月 7 日
		御茶ノ水ソラシティ	東京都千代田区	22,854 (注 4)	15.1%	平成 26 年 11 月 7 日
		ビューリック東上野一丁目ビル	東京都台東区	2,670	1.8%	平成 26 年 10 月 16 日
		笹塚サウスビル	東京都渋谷区	2,100 (注 4)	1.4%	平成 27 年 3 月 9 日
		東京西池袋ビルディング	東京都豊島区	1,580 (注 4)	1.0%	平成 27 年 3 月 31 日
		小計	-	86,577	57.0%	-
東京 コーマ ーシヤ ル・プ ロバテ イ	商 業 施 設	大井町再開発ビル 2 号棟	東京都品川区	9,456	6.2%	平成 26 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)	4.1%	平成 26 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	2.1%	平成 26 年 2 月 7 日
		ビューリック神宮前ビル	東京都渋谷区	2,660	1.8%	平成 26 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	3.7%	平成 26 年 10 月 16 日
		横浜山下町ビル	神奈川県横浜市	4,850	3.2%	平成 26 年 10 月 16 日
		小計	-	31,882	21.0%	-
中計	-	118,459	78.0%	-		
次 世 代 ア セ ツ ト	有 料 老 人 ホ ー ム	アリア松原	東京都世田谷区	3,244	2.1%	平成 26 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	3.5%	平成 26 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	1.9%	平成 26 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	1.8%	平成 26 年 2 月 7 日
		小計	-	14,244	9.4%	-

次世代アセット	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	3.0%	平成26年2月7日
		田端ネットワークセンター	東京都北区	1,355	0.9%	平成26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	0.7%	平成26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	0.7%	平成26年2月7日
		長野ネットワークセンター	長野県長野市	305	0.2%	平成26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	4.6%	平成26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	1.7%	平成26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	0.8%	平成26年10月16日
		小計	-	19,145	12.6%	-
	中計	-	33,389	22.0%	-	
合計	-	151,848	100%			

(注1) 「取得（予定）価格」は、各保有資産及び取得予定資産に係る売買契約書に記載された売買代金を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取得予定資産の取得（予定）価格の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「取得（予定）日」は、売買契約書に記載された取得日を記載しています。

(注4) 当該資産における本投資法人の区分所有部分又は準共有持分割合に係る金額を記載しています。