

2023年2月24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 取締役 CFO 企画管理 待場弘史
本部長兼財務企画部長 (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 | : 東京コマーシャル・プロパティ（オフィス） |
| (2) 物件名称 | : ヒューリック王子ビル |
| (3) 所在地 | : 東京都北区 |
| (4) 取得予定資産 | : 不動産信託受益権（注1） |
| (5) 取得予定価格 | : 5,300百万円（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 | : 2023年2月24日 |
| (9) 売買契約締結日 | : 2023年2月24日 |
| (10) 取得予定日（注4） | : 2023年3月1日 |
| (11) 代金支払日（注4） | : 2023年3月1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90.0%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、取得予定日の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。

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、JR京浜東北線及び東京メトロ南北線「王子」駅より徒歩1分の駅近接性に優れた立地に所在しています。「王子」駅からはJR線利用による上野駅、東京駅等へのアクセスだけでなく、南北線利用により飯田橋駅や永田町駅等の山手線内への直通でのアクセスも可能であり、良好な交通利便性を有しています。また、駅前ロータリーに面する4方路地に立地しており、視認性にも優れ、駅近接性と視認性を備えている点が特長です。

② 物件特性

本物件は、2020年1月に竣工した1～3階に銀行店舗を有する築浅のオフィスビルで、延べ床面積は約4,721㎡(約1,428坪)、基準階面積は約500㎡(約151坪)となっております。当該エリアにおいては中型ビルに位置付けられ、周辺エリアを含めた既存ビルのストックに鑑みても本物件の規模は概ねボリュームゾーンに該当しており、需要層としては厚い面積帯にあります。当該エリアのテナントニーズとしては事務所の他、小規模区画が多い面積帯であるサービス用途についても、分割した場合において学習塾、クリニック、来店を伴う営業会社、シェアオフィス等幅広いニーズが期待されます。

貸室は無柱空間とし、2面採光の明るい設えとなっております。

機能面では、災害時・非常時の対応として、非常用発電機を設置しており、また、ブレースによる制振構造を採用し、大地震時の安全性を確保しています。さらに、貸室に自然換気用のスリットを有した建具やLow-e複層ガラスを導入する等、環境にも配慮したビルとなっております。

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	5,300 百万円	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	2023年3月1日	
信 託 期 間 満 了 日	2033年3月31日	
最 寄 駅	JR京浜東北線他「王子」駅徒歩1分	
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都北区王子一丁目10番17号	
土 地	地 番	東京都北区王子一丁目10番1他
	建 蔽 率	80%
	容 積 率	600%
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	801.17㎡(注2)
	所 有 形 態	所有権(準共有持分90.0%)
建 物	竣 工 年 月	(銀行店舗棟)2020年1月 (駐車場)1972年5月(注3)
	構 造	(銀行店舗棟)鉄骨・鉄筋コンクリート造 (駐車場)鉄骨造

	階数	(銀行店舗棟) 地下1階付地上9階建 (駐車場) 平家建
	用途	(銀行店舗棟) 練習場・銀行・店舗 (駐車場) 車庫
	延床面積	(銀行店舗棟) 4,681.10 m ² (注4) (駐車場) 40.02 m ² (注4)
	駐車場台数	(銀行店舗棟) 2台 (駐車場) 24台
	所有形態	所有権 (準共有持分 90.0%)
	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)	5,480百万円 (注6) (2023年2月1日)
	不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	PML	1.8% (注7)
	テナントの内容 (注8)	
	総賃貸面積	3,695.59 m ² (注9)
	総賃貸可能面積	3,695.59 m ² (注9)
	稼働率	100.0%
	代表テナント	株式会社ティップネス
	テナントの総数	3
	総賃料収入 (年換算)	263百万円 (注9) (注10)
	敷金・保証金	164百万円 (注9) (注11)
	特記事項	準共有者間において、相互の準共有持分買取りについての優先交渉権が付与されています。

- (注1) 2023年2月24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) 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3) 2022年に耐震補強工事済みであり、構造面において新耐震基準と同等の耐震性能を有しています。
- (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) 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) 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

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 (2022 年 12 月 31 日現在)
設立年月日	1957 年 3 月 26 日
純資産	687,153 百万円 (2022 年 12 月 31 日現在)
総資産	2,320,337 百万円 (2022 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 (8.48%)、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%) (2022 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 10.58%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、2022 年 8 月期に当該会社より 1 物件（2,200 百万円）の取得及び当該会社へ 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

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
ヒューリック 王子ビル (東京都北区 王子一丁目 10 番 17 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 1 年を超えて所有しているため省略 1998 年 3 月	特別な利害関係者にある者以外 — —

6. 今後の見通し

本物件の取得による 2023 年 8 月期（2023 年 3 月 1 日～2023 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	5,480百万円（注1）（注2）
鑑定機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2023年2月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	5,480	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格からの検証もを行い、試算。
直接還元法による価格（注2）	5,560	
① 運営収益（注3）	323	
可能総収益	330	経常的に得られる賃料収入を査定の上、計上。
空室等損失等	7	空室や入替期間等の発生予測に基づき査定の上、計上。
② 運営費用（注3）	80	
維持管理費・PMフィー（注4）	23	収支実績等に基づき査定の上、計上。
水道光熱費	28	収支実績に基づき計上。
修繕費	2	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づき査定の上、計上。
テナント募集費用等	1	入替率等を査定の上、計上。
公租公課	24	直近実績額に基づき査定の上、計上。
損害保険料	1	類似事例に基づき査定の上、計上。
その他費用	2	収支実績等に基づき査定の上、計上。
③ 運営純収益（注3） （NOI：①－②）	243	
④ 一時金の運用益（注3）	2	敷金及び運用利回りを査定の上、計上。
⑤ 資本的支出（注3）	4	エンジニアリング・レポート、類似事例における数値に基づき査定の上、計上。
純収益（NCF：③＋④－⑤）（注3）	241	
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を比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定。
DCF法による価格（注2）	5,440	
割引率（注5）	4.0%	金融商品の利回りからの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	4.1%	上記還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定。
原価法による積算価格（注2）	6,270	
土地比率	72.6%	
建物比率	27.4%	

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（90.0%）に相当する価格を記載しています。
- （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 90.0%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。
- (注5) 「ヒューリック王子ビル」の割引率は、初年度～10年度は3.9%、11年度は4.0%となっていますが、表中では11年度の数値(4.0%)を記載しています。

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)
ヒューリック王子ビル (注3)	東京海上ディーアール株式会社	2023年1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。
- (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 ス	ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	55,250	14.3%	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)	2.2%	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	0.6%	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	0.6%	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)	9.9%	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	4.7%	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)	5.5%	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)	1.2%	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)	1.5%	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)	1.3%	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)	1.3%	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)	1.7%	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)	1.6%	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)	1.4%	2023年3月1日
		小計	-	260,657	67.6%	-
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
		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	-	42,158	10.9%	-
	中計	-	302,815	78.5%	-	
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	0.8%	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	1.4%	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	0.7%	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)	2.3%	2021年11月1日
		グランド学芸大学	東京都目黒区	2,200	0.6%	2022年3月31日
		小計	-	40,117	10.4%	-
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	愛知県名古屋市	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	1.8%	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	5.0%	-	
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	6.1%	-
	中計	-	82,754	21.5%	-
	合計	-	385,569	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。