



ヒューリックリート投資法人

2023年11月24日付で公表した
プレスリリースに関する補足説明資料

- ・「資産の取得に関するお知らせ」

TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

NEXT+
GENERATION ASSETS PLUS

2023年11月24日



ご注意

本資料には、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。）に関する予想、見通し、目標、計画等を含む、将来に関する記述が含まれています。これら将来予想に関する記述は、本資料作成時点において入手可能な情報に基づく本投資法人および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。）の見解または判断等であり、また一定の主観的な仮定を前提としたものであって、将来の業績に影響を与える既知または未知のリスクと不確実な要因が内在し、これらの要因による影響をうけるおそれがあります。したがって、記述された内容が将来実現するとの保証はなく、また、実際の結果と大きく異なる可能性があります。

本資料の作成については細心の注意を払っておりますが、公開情報等からの引用も含め、本投資法人はその細部にわたる検証までは行っておりませんが、したがって、本投資法人または本資産運用会社作成の情報であるかまたは第三者からの情報であるかを問わず、本資料に掲載の情報の正確性、完全性、適切性、妥当性等につき、何らの保証をするものではありません。また、本投資法人は、本資料に記載の情報を、常に最新のものに改定するとは限らず、またその義務も負いません。本資料の内容は、何らの予告なしに変更されることがあります。

本資料は情報提供のみを目的としたものであり、有価証券、金融商品または取引についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。投資口または投資法人債のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。また、投資に関する決定は、ご自身の判断と責任において行っていただきますようお願い申し上げます。なお、事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

マーケット環境に適応した資産入替え戦略の推進

コロナ禍における安定性に軸足を置いた資産入替え

運用上のリスク（コスト、リーシング等）の低減を企図した資産入替え

クオリティや成長性向上等を企図した資産入替え

第13期

第14期

第15期

第16期

第17期

第18期

第19期

第20期

20物件
1,091億円

物件
取得

銀行店舗



ヒューリック両国ビル

銀行店舗



ヒューリック浅草橋江戸通

4物件・
23,672百万円取得



銀行店舗



ヒューリック中野ビル

銀行店舗



ヒューリック八王子ビル

2物件・
8,100百万円取得



銀行店舗



ヒューリック上野ビル

有料老人ホーム



ヒューリック調布

2物件・
7,440百万円取得



銀行店舗



ヒューリック麹町ビル

有料老人ホーム



アリストスタージュ経堂

4物件・
33,460百万円取得



有料老人ホーム



グランダ学芸大学

1物件・
2,200百万円取得



銀行店舗

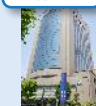


ヒューリック五反田ビル

1物件・
6,162百万円取得



銀行店舗



ヒューリック小舟町ビル

有料老人ホーム

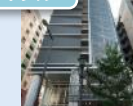


チャームプレミア田園調布

4物件・
21,220百万円取得



ホテル



相鉄フレッサイン東京六本木
(追加取得 4,950百万円)

銀行店舗



ヒューリック駒込ビル
(1,930百万円)

2物件・
6,880百万円取得

9物件
580億円

物件
譲渡

マイナー持分



ゲートシティ大崎

1物件・
4,800百万円譲渡

譲渡益 353百万円

都市型商業



ヒューリック大森ビル

3物件・
10,100百万円譲渡

譲渡益 1,002百万円

マイナー持分



品川シーズンテラス

2物件・
8,225百万円譲渡

譲渡益 570百万円

2分割譲渡

都市型商業



ヒューリック新宿三丁目ビル

1物件・
4,100百万円譲渡

譲渡益 698百万円

都市型商業



横浜山下町ビル

1物件・
4,830百万円譲渡

譲渡益 306百万円

2分割譲渡

テナント集中



ヒューリック銀座7丁目ビル

1物件・
10,935百万円譲渡

譲渡益 410百万円

1物件・
10,935百万円譲渡

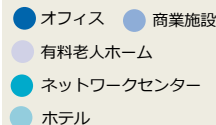
譲渡益 414百万円

譲渡益合計
44億円

資産
入替え
戦略の
推進
*2

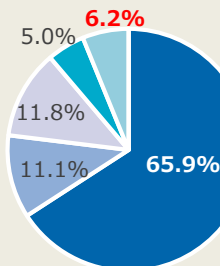
第12期末
(2020年2月末)

55物件 3,321億円



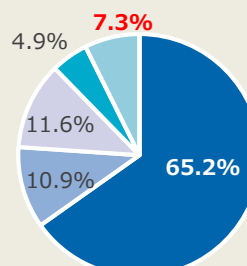
第19期末
決算発表時点

65物件 3,804億円



本取得後

66物件 3,873億円



今後もマーケット
環境に適応した
資産入替えを
通じて機動的な
ポートフォリオ
運営を継続

*1 各期の「譲渡益」は、各譲渡資産の譲渡価格の合計から譲渡時点の(想定)帳簿価額の合計を控除した参考値であり、実際の不動産売却益とは異なります。また、百万円未満を切り捨てて記載しています。

*2 各時点における保有資産の取得価格に基づくものです。

相鉄フレッサイン東京六本木（準共有持分50%追加取得）

ホテル

最寄駅から徒歩1分

スポンサー開発

環境配慮型

スポンサーが保有する準共有持分50%を追加取得し、完全保有に



取得予定価格	4,950 百万円
鑑定評価額	4,950 百万円
NOI利回り*1	3.8 %
所在地	東京都港区
最寄駅	東京メトロ日比谷線他「六本木」駅徒歩1分
稼働率	100.0%



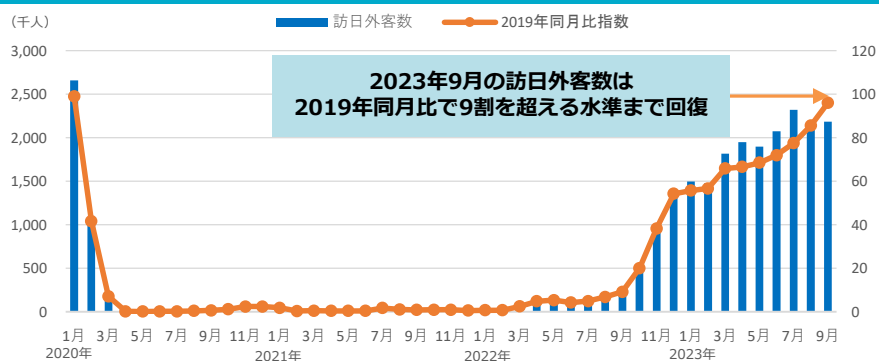
立地特性 最寄駅より徒歩1分、「六本木通り」に面し、六本木交差点至近に立地

- 東京メトロ日比谷線及び都営地下鉄大江戸線「六本木」駅より徒歩1分、「六本木通り」に面し、六本木交差点至近に立地
- 「六本木ヒルズ」や「東京ミッドタウン」等の大規模再開発の竣工以降は、多くの外資系企業やIT関連企業等が拠点を構え、高度なビジネス街としての一面も見える六本木エリアに所在

物件特性 「相鉄フレッサイン」ブランドの宿泊特化型ホテル

- 固定賃料と年間客室売上が一定額を超えた場合に発生する比例賃料で構成
- 2017年8月竣工の宿泊特化型のホテルであり、「相鉄フレッサイン」ブランドのホテルとして営業
- ダブルルームを主軸とし、その他にもシングルルームやツインルーム等全201室を構え、幅広い利用シーンにも対応
- 全館LED照明、太陽光発電等の導入により、エネルギー使用量及び温室効果ガス排出量の抑制に寄与

訪日外客数及び2019年同月比指数*2



*1 NOI利回りは取得時の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOI（持分ベース）を取得予定価格で除した数値を小数点第2位を四捨五入して記載しています。

*2 日本政府観光局（JNTO）の「訪日外客数・出国日本人数」より、訪日外客数及び2020年1月～2023年9月における各月の人数について、2019年同月の人数を100として指数化した数値を記載しています。

ヒューリック駒込ビル（準共有持分90%）

オフィス

最寄駅から徒歩2分

スポンサー開発

環境配慮型

スポンサーが建替事業により開発した、みずほ銀行駒込支店が入居する環境配慮型オフィスビルをスポンサーと共有



取得予定価格	1,930 百万円	所在地	東京都文京区
鑑定評価額	1,998 百万円	最寄駅	都営地下鉄三田線「千石」駅徒歩2分
NOI利回り*	3.8 %	稼働率	100.0%

立地特性 最寄駅より徒歩2分、三方路地に立地し、高い視認性を有する

- 最寄駅より徒歩2分、「白山通り（国道17号）」と「不忍通り」沿いの三方角地に所在。幹線通りが交わる角地に位置しているため、視認性は良好であり、駅近接性にも優れていることから、集客性の観点から優位性を有する立地
- 周辺には特別名勝の六義園や小石川植物園といった公園・緑地も所在。古くは武家屋敷が建ち並び、近代に入ると多くの要人が居住した、「大和郷（やまとむら）」とも呼ばれる由緒ある閑静な住宅街の一角に所在
- 人気のある居住エリアともなっていることから、居住者密度は高く、さらに通勤・通学者も相応に多く、昼間人口は流入超過であることから、周辺住民向けの来店型事務所や店舗等の需要が見込まれるエリア

物件特性 みずほ銀行及びみずほ証券が入居する小規模オフィスビル

- 地上4階建のオフィスビルであり、みずほ銀行駒込支店及びみずほ証券プラネットブース駒込が所在
- 基準階床面積約373㎡（約113坪）の小規模オフィスビルであるものの、周囲も小規模のビルが多く、また、良好な視認性と、築古ビルが多い周辺マーケットにおいて2012年1月竣工であること等から一定の競争力・優位性を有する

サステナビリティへの取組み

- 環境配慮対応として外壁のガラスに日射抑制型の Low-e ガラスを採用し、縦型ルーバーとの相乗効果により空調負荷を軽減
- 長寿命化対応として、設計時より建築基準法で定める地震力（震度6強程度）の1.25倍の保有水平耐力（地震等の水平力に対し建物が耐える限界の力）を確保できるよう設計

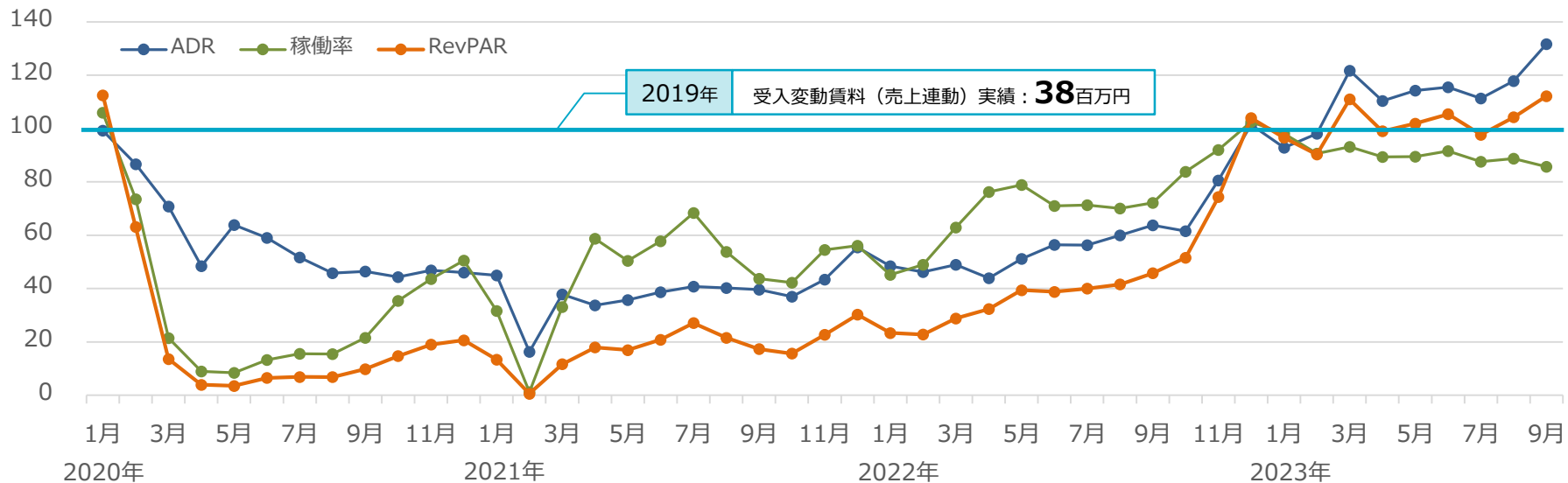


【ヒューリック駒込ビル西側ファサード】

* NOI利回りは取得時の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOI（持分ベース）を取得予定価格で除した数値を小数点第2位を四捨五入して記載しています。

ホテルの運営状況

ADR・客室稼働率・RevPARの推移（2019年同月比指数）*1



本投資法人の保有物件（ホテル）

スポンサーの主な保有物件（ホテル）*2,*3



相鉄フレッサイン銀座七丁目



相鉄フレッサイン東京六本木



ヒューリック築地三丁目ビル



ヒューリック雷門ビル
（ザ・ゲートホテル
雷門 by HULIC）



HULIC SQUARE TOKYO
（ザ・ゲートホテル
東京 by HULIC）



東京ベイ
舞浜ホテル

*1 2020年1月～2023年9月における各月の実績（相鉄フレッサイン銀座七丁目、相鉄フレッサイン東京六本木及びヒューリック築地三丁目ビルの実績の単純平均）について、2019年同月の実績を100として指数化した数値を記載しています。

なお、本グラフは変動賃料の発生を保障するものではなく、ADR・客室稼働率・RevPARが2019年の実績を超過した場合でも変動賃料が発生するとは限りません。

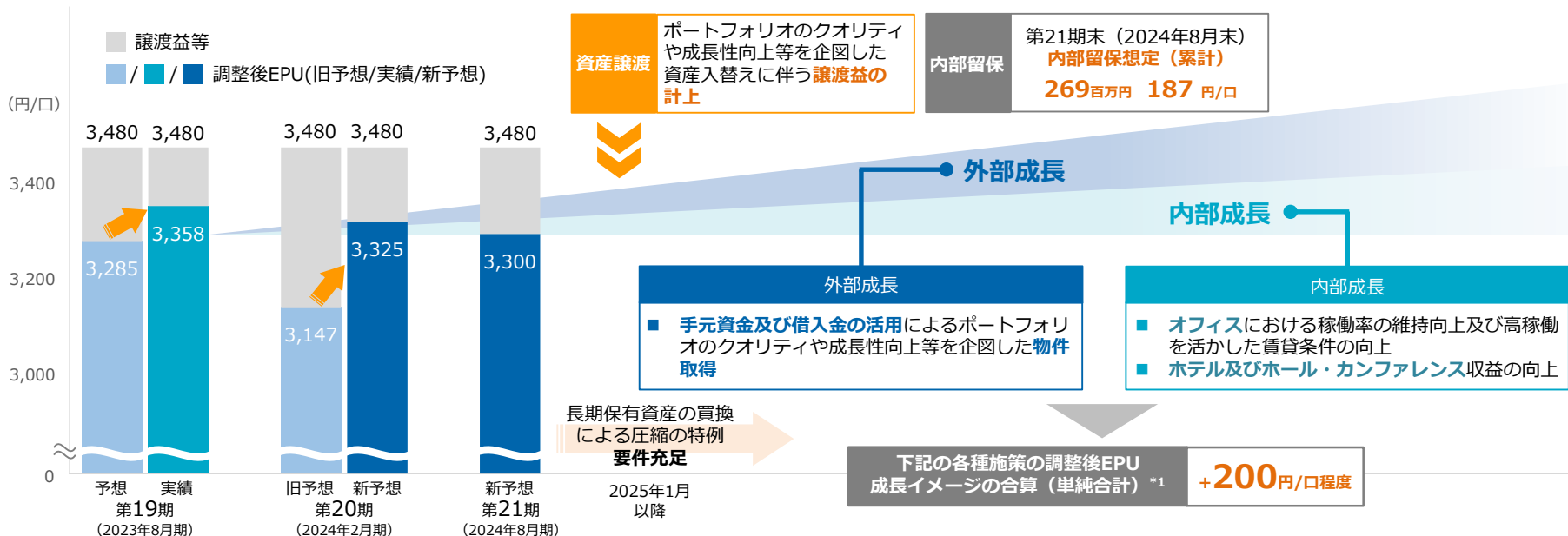
*2 2023年11月24日時点でスポンサーが公表している主な保有物件（ホテル）を記載しています。

*3 本投資法人が取得を決定した物件はありません。物件について、本投資法人が今後取得できるとの保証はありません。



Appendix

1口当たり分配金及び調整後EPUの維持向上に向けた取組み



各種取組みが調整後EPUに与える影響のイメージ

手元資金の活用による物件取得



- 取得物件の償却後NOI利回りの想定 3.5% (借入金の活用による物件取得も同じ)
- 自己投資口の取得・消却効果との比較検討を継続

借入金の活用による物件取得



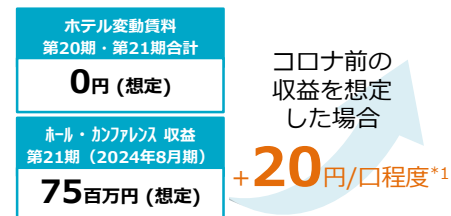
- LTV50%までの借入余力 (試算値) 約417億円
- LTVを2%上昇させる借入額 (試算値) 約151億円

オフィス稼働率の上昇



- 第21期末時点想定空室面積 (賃料稼働ベース) 約2,965㎡ (うち596㎡は申込受領済)
- オフィスの稼働率1%相当の空室面積 約1,607㎡

ホテル及びホール・カンファレンス



- ホテル変動賃料の想定 約19百万円/期*2 (2019年平均)
- ホール・カンファレンス収益の想定 約89百万円/期 (2017年~2019年平均)

*1 各数値は各施策による業績上の影響を本資産運用会社が一定の前提条件を基に試算し、発行済投資口数 (1,440,000口) で除した数値をイメージとして示したものであり、その実現性、金額、時期等について何ら保証するものではありません。また、実際の1口当たり分配金は、上記以外の要因によっても変動する可能性があります。

*2 ホテル変動賃料は、第10期 (2019年2月期・ホテル変動賃料非受入期) は0円・第11期 (2019年8月期・ホテル変動賃料受入期) は38百万円となりましたが、便宜的に2期 (第10期・第11期) の平均値を記載しています。

マーケット環境に適応した資産入替え戦略の推進

資産規模及びポートフォリオ構成の推移

収益力の向上を追求した資産規模の拡大

好調な不動産賃貸マーケットを背景に、オフィス・商業施設を中心とした物件取得を行い、資産規模を拡大

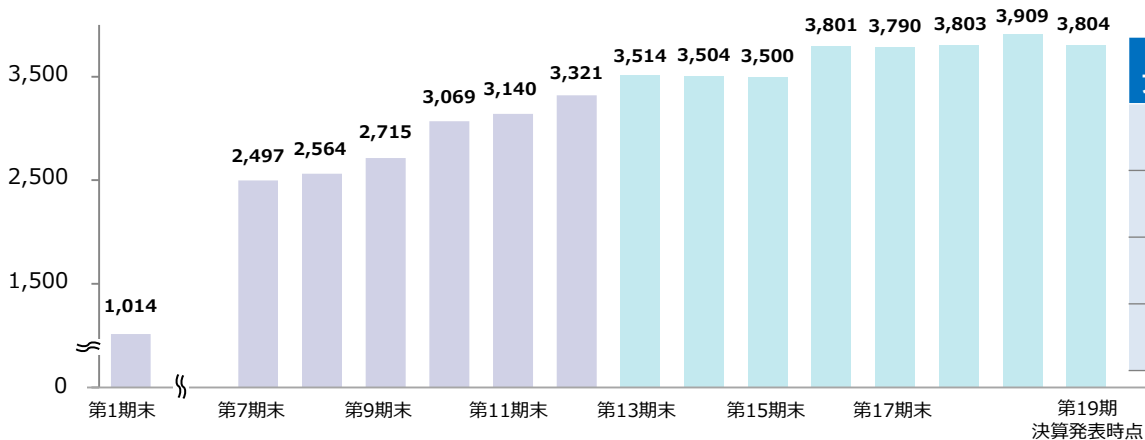
安定性に軸足を置いた資産入替えの推進

先行き不透明な環境下において、安定的な収益が見込まれる銀行店舗物件を中心に資産入替えを実践

クオリティや成長性向上等を企図した資産入替え戦略の推進

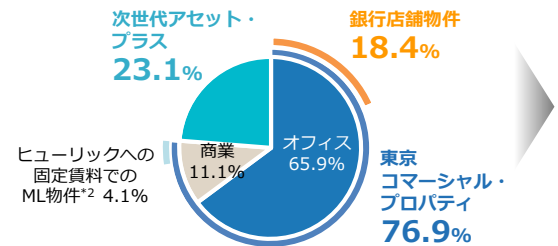
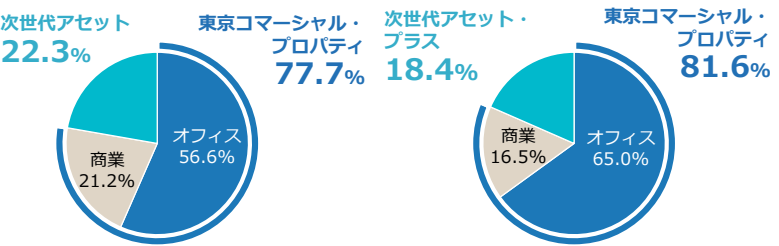
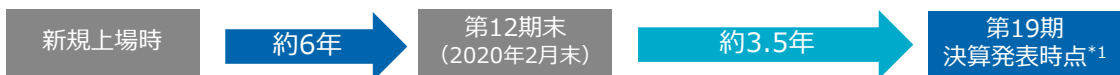
ポストコロナの社会経済活動の正常化に伴い、安定性に加え、成長性が見込まれる資産入替えを推進

(億円)



主なアセットタイプ	当面のスタンス
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> 基本的に抑制的なスタンス スポンサーの複合開発物件等も視野に厳選投資
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> 基本的に抑制的なスタンス継続 収益性やテナント特性等を勘案し、個別検討
有料老人ホーム	<ul style="list-style-type: none"> 取得に際しウェアハウジングを活用する等、収益性の確保を図りつつ厳選投資
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> 当面最も成長性が期待できるアセットとして運用実績等を踏まえつつ、取組みに注力

2025年1月：長期所有資産の買換による圧縮の特例 要件充足



今後もマーケット環境に適応した資産入替えを通じて機動的なポートフォリオ運営を継続

21物件 1,014億円

55物件 3,321億円

65物件 3,804億円

*1 第19期（2023年8月期）決算発表時点の保有資産の取得価格に基づくものです。
 *2 「大井町再開発ビル2号棟」及び「大井町再開発ビル1号棟」をいいます。