

# TOKYO GROWTH & STABILITY



## 2024年12月18日付で公表した プレスリリースに関する補足説明資料

- ・「資産の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ」
- ・「2025年2月期及び2025年8月期の運用状況等の  
予想の修正について」
- ・「資金の借入れに関するお知らせ」

2024年12月18日

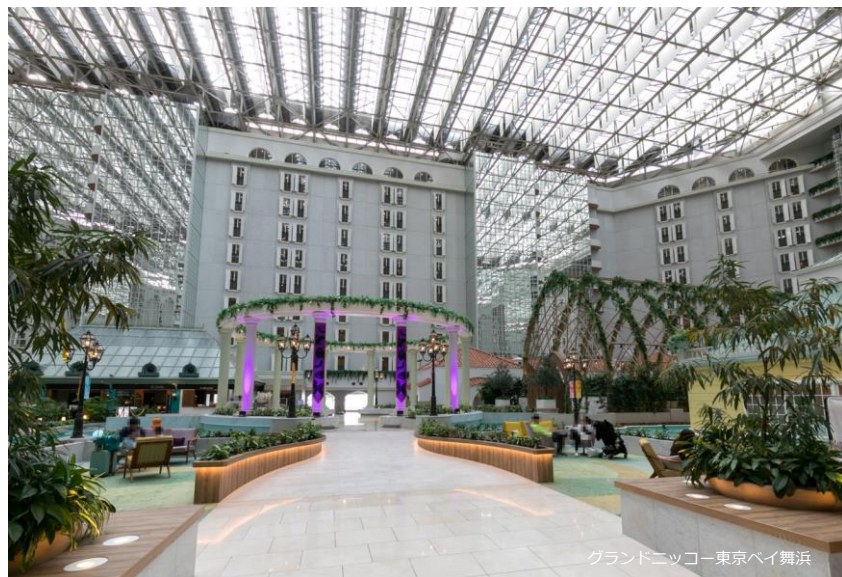
ヒューリックリート投資法人

## 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。

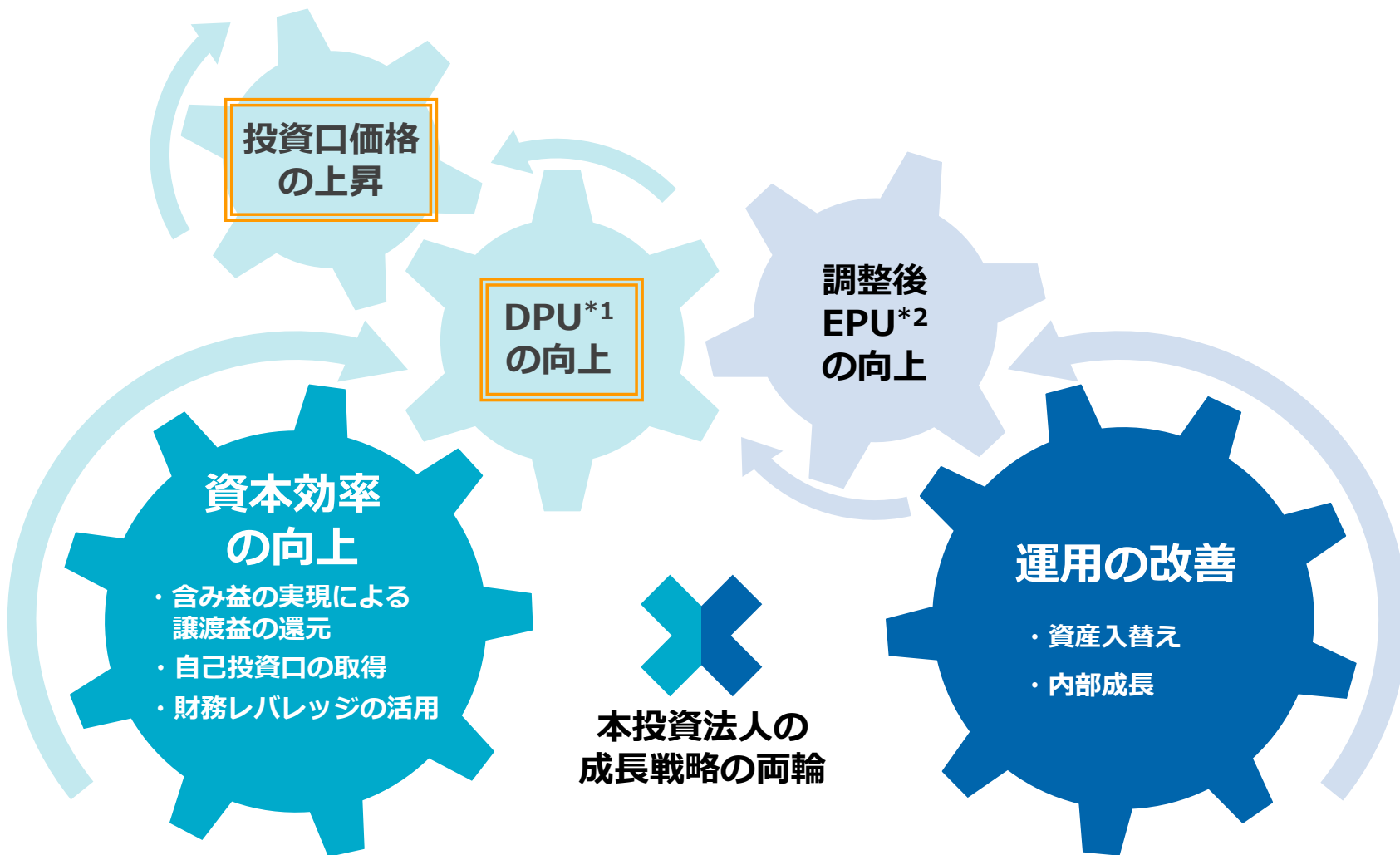
本資料の作成については細心の注意を払っておりますが、公開情報等からの引用も含め、本投資法人はその細部にわたる検証までは行っておらず、したがって、本投資法人または本資産運用会社作成の情報であるかまたは第三者からの情報であるかを問わず、本資料に掲載の情報の正確性、完全性、適切性、妥当性等につき、何らの保証をするものではありません。また、本投資法人は、本資料に記載の情報を、常に最新のものに改定するとは限らず、またその義務も負いません。本資料の内容は、何らの予告なしに変更されることがあります。

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。



## I 投資主価値向上に向けた成長戦略

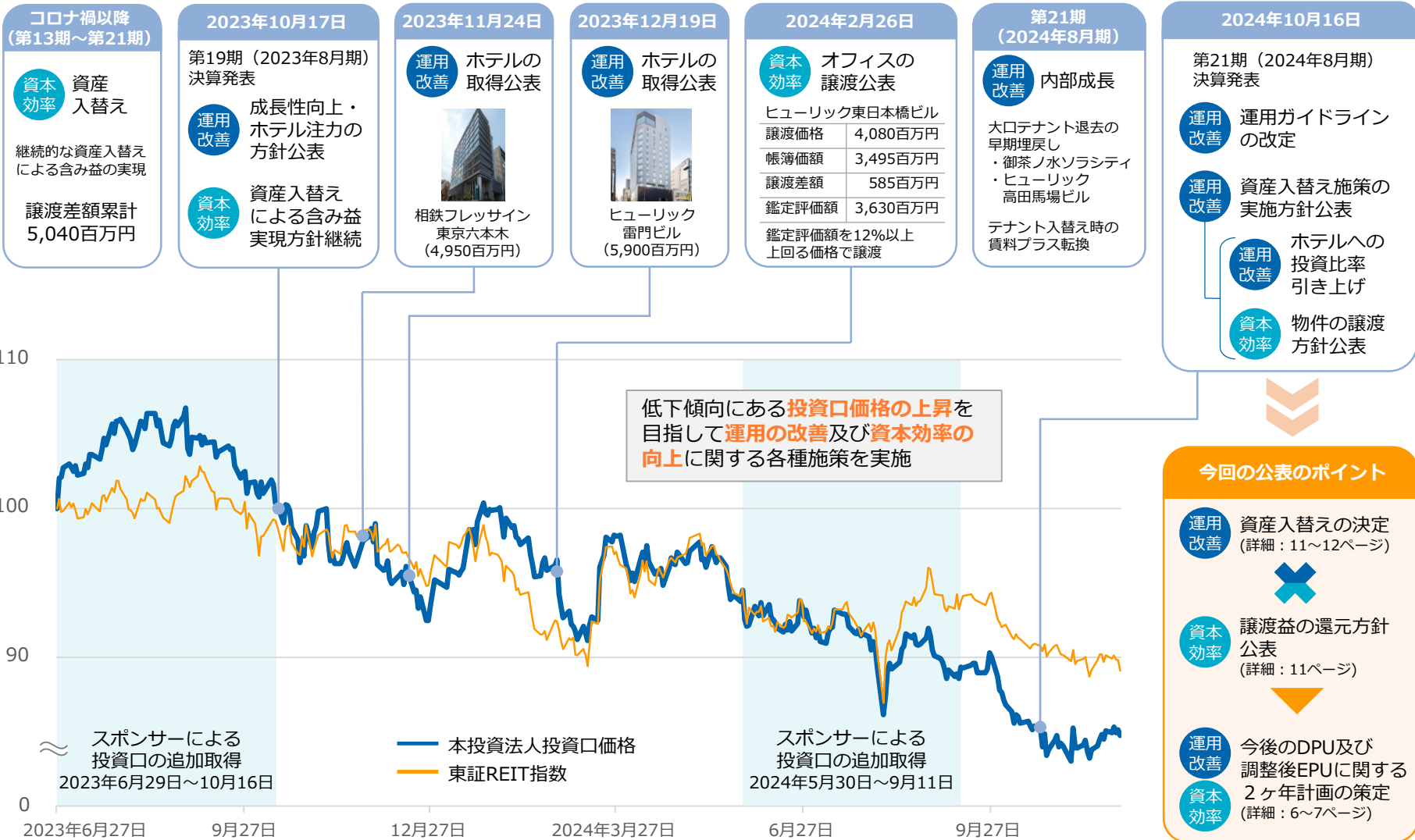
投資主価値の向上 = 投資口価格の上昇 + DPUの向上



\*1 1口当たり分配金をいいます（次ページ以降も同じです。）。

\*2 1口当たり当期純利益のうち、譲渡益等（物件譲渡時に生じる譲渡益、譲渡益にかかる資産運用報酬Ⅱ及び控除対象外消費税（試算値））の調整を行った金額をいいます（次ページ以降も同じです。）。

## 本投資法人の投資口価格（指数）の推移\*1



\*1 2023年6月27日（スポンサーによる投資口の追加取得公表日）から2024年11月29日における本投資法人の投資口価格及び東証REIT指数について、2023年6月27日時点の終値を100として指数化しています。

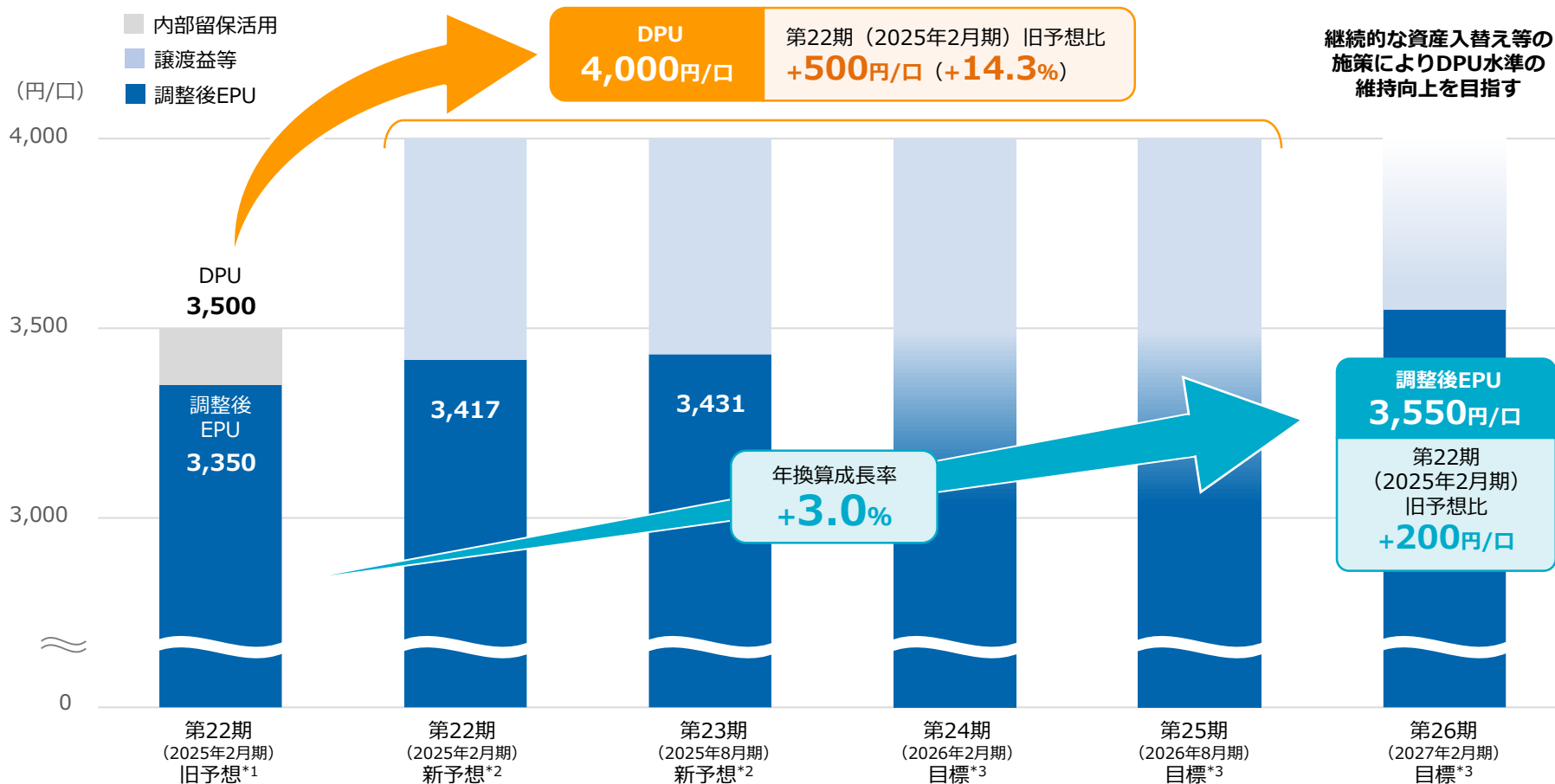
\*2 本ページにおいて、「運用改善」は、主に運用の改善に向けた取り組みをいい、「資本効率」は、主に資本効率の向上に向けた取り組みをいいます。

## DPU

第22期（2025年2月期）から第25期（2026年8月期）の2年間にわたり **4,000円/口** 以上の還元を目指す

## 調整後EPU

2年後の第26期（2027年2月期）において年換算成長率 **3.0%** 相当の **3,550円/口** を目指す



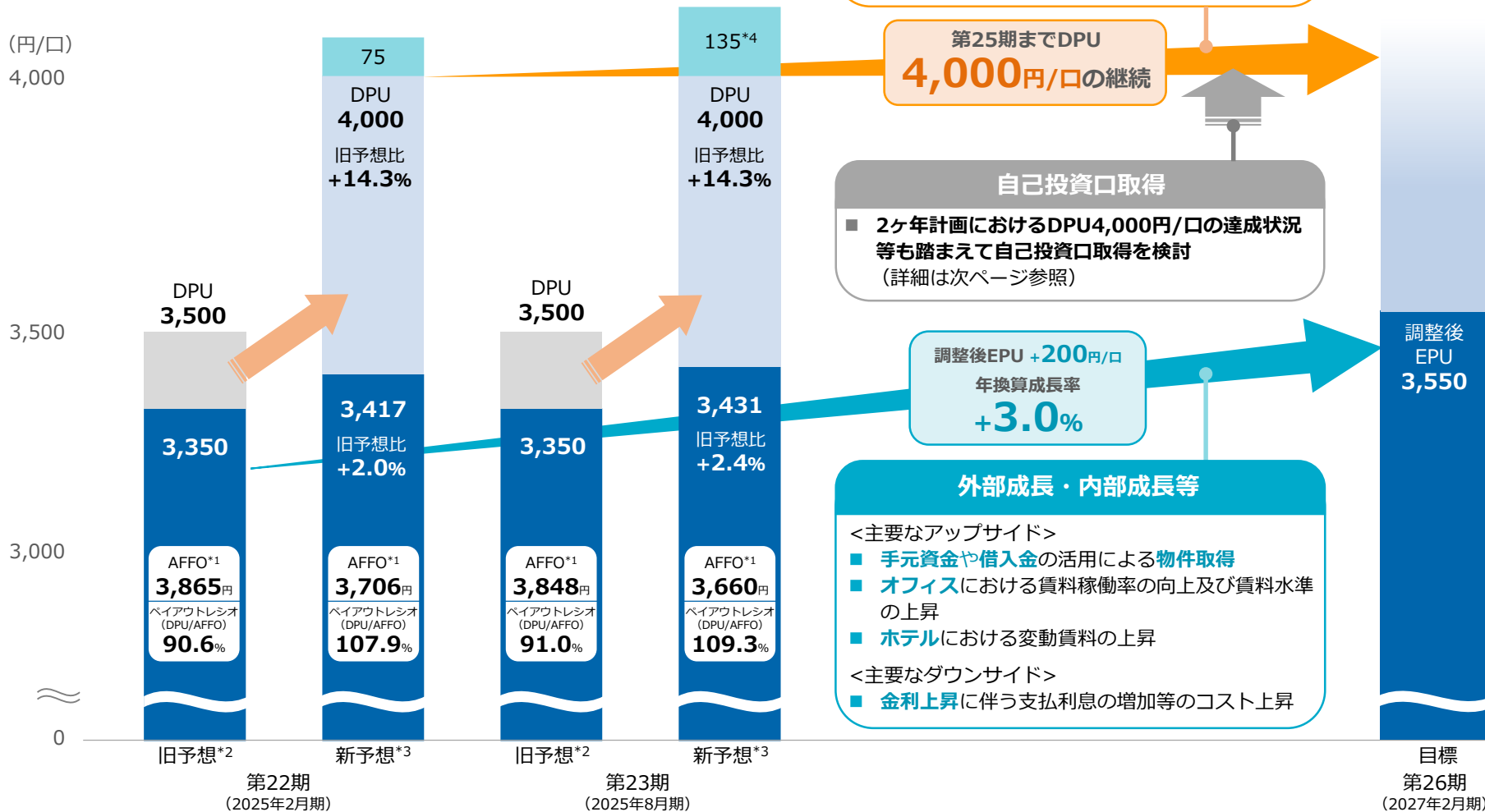
\*1 2024年10月16日公表の業績予想に基づき記載しています。詳細な内容は、2024年10月16日公表の「2024年8月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

\*2 2024年12月18日公表の業績予想の修正に基づき記載しています。詳細な内容は、2024年12月18日公表の「2025年2月期及び2025年8月期の運用状況等の予想の修正について」をご参照ください。

\*3 第24期（2026年2月期）以降の各数値は、本資産運用会社が一定の前提条件を基に試算した上で目標としてお示しする水準であり、その実現性、金額、時期等について保証するものではありません（次ページ以降も同じです。）。

- 圧縮積立
- 内部留保活用
- 譲渡益等
- 調整後EPU

(円/口)  
4,000



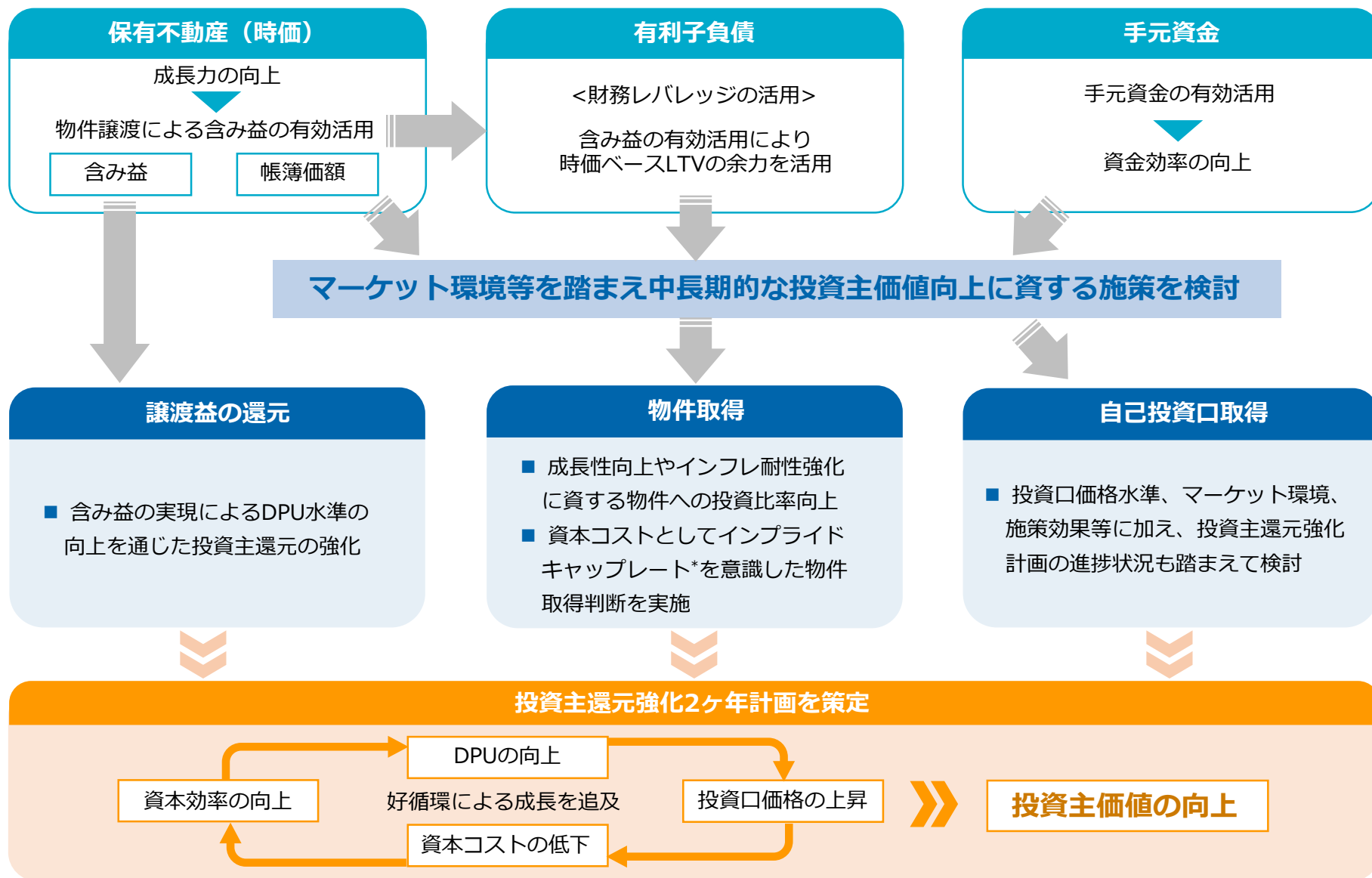
<sup>\*1</sup> AFFOは次の計算式により算出しています。(「各期の(予想)当期純利益」+「各期の減価償却費」-「各期の不動産等売却損益(固定資産除却損を含む)」-「各期の資本的支出」)÷「各期末時点の発行済投資口総数」

<sup>\*2</sup> 2024年10月16日公表の業績予想に基づき記載しています。詳細な内容は、2024年10月16日公表の「2024年8月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

<sup>\*3</sup> 2024年12月18日公表の業績予想の修正に基づき記載しています。詳細な内容は、2024年12月18日公表の「2025年2月期及び2025年8月期の運用状況等の予想の修正について」をご参照ください。

<sup>\*4</sup> 第23期末(2025年8月末)時点における圧縮積立金及び繰越利益の合計(内部留保額)は828百万円(576円/口)を想定しています。

<sup>\*5</sup> ヒューリック㈱と覚書を締結し、譲渡に向けた協議を行っていますが、現時点で譲渡することが決定されているものではありません。



\* インプライドキャップレートは次の計算式により算出しています。「年間の予想NOI」 / （「時価総額」 + 「ネット有利子負債（有利子負債 - 現預金）」 + 「敷金・保証金」）。





## II 基本戦略に基づく今回の取組み

## 運用の改善

### 物件譲渡

ネットワークセンターを中心に**固定賃料で収益性の低下が懸念される物件**を対象に譲渡<sup>\*1</sup>

譲渡予定価格及び  
鑑定評価額合計<sup>\*2</sup> 256 億円

(想定) 帳簿価額合計<sup>\*3</sup> 212 億円



資産入替え

### 物件取得（インフレ耐性資産）

変動賃料契約を含む**成長性が期待できるホテル**を取得



**グランドニッコー東京ベイ舞浜**  
取得予定価格：270 億円  
NOI利回り<sup>\*4</sup>：4.4%

## 資本効率の向上

### 譲渡益の実現

ネットワークセンター及び商業施設の  
合計9物件譲渡<sup>\*1</sup>によるDPU上乗せ額<sup>\*5</sup>

合計 **2,182 円/口** 程度

### 財務レバレッジの活用

<グランドニッコー東京ベイ舞浜取得>

物件取得に伴う 新規借入金	210億円
新規物件取得後LTV	簿価：48.4% 時価：41.1%
手元資金活用	60億円

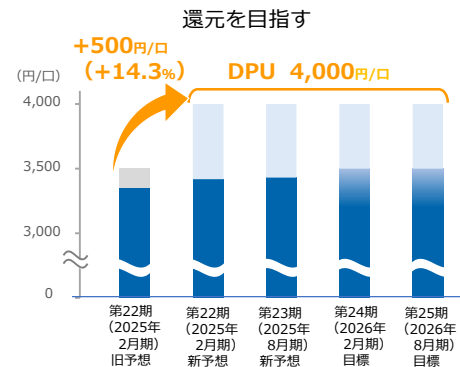
<秋葉原・千葉NC譲渡後>

譲渡後LTV	簿価：47.1% 時価：40.1%
--------	----------------------

## 投資主還元

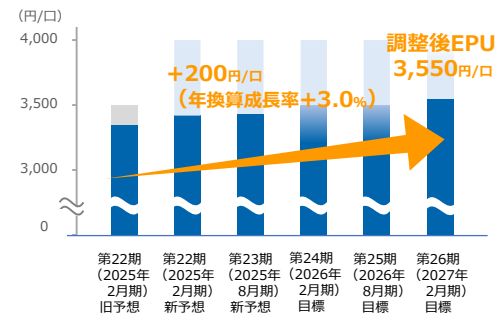
### DPU

4期にわたり各期DPU**4,000円/口**以上の  
還元を目指す



### 調整後EPU

2年後の第26期（2027年2月期）において  
調整後EPUの**3,550円/口**水準を目指す  
(年換算成長率**+3.0%**)



今回の取組み

今後の取組み

資産入替え

内部成長

財務レバレッジの活用

自己投資口の取得

<sup>\*1</sup> 千葉ネットワークセンター以外のネットワークセンター7物件の譲渡については、ヒューリック㈱と覚書を締結し、譲渡に向けた協議を行っていますが、現時点で譲渡することが決定されているものではありません。  
<sup>\*2</sup> ダイニングスクエア秋葉原ビル及び千葉ネットワークセンターは譲渡予定価格、千葉ネットワークセンター以外のネットワークセンター7物件は2024年8月末時点における鑑定評価額を合算し、1億円未満を切り捨てて記載しています（次ページ参照）。  
<sup>\*3</sup> ダイニングスクエア秋葉原ビル及び千葉ネットワークセンターは譲渡予定日の想定帳簿価額、千葉ネットワークセンター以外のネットワークセンター7物件は2024年8月末時点の帳簿価額を合算し、1億円未満を切り捨てて記載しています（次ページ参照）。  
<sup>\*4</sup> 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第2位を四捨五入して記載しています。  
<sup>\*5</sup> ダイニングスクエア秋葉原ビル及び千葉ネットワークセンターの譲渡益等、千葉ネットワークセンター以外のネットワークセンター7物件の譲渡益等（想定）（詳細は次ページ参照）を合算しています。

## 資産入替えの意義

変動賃料による成長力向上が期待できるホテルを取得し、今後の物件運営コストの上昇等により収益性の低下が懸念される物件について譲渡を行うことで含み益を実現し、調整後EPUの向上と譲渡益の還元によるDPUの向上を通じた投資主価値向上を図る。

### 売買契約締結済

#### 取得

（第22期（2025年2月期））



グランドニココー  
東京ベイ舞浜  
27,000百万円

#### 譲渡（2物件）（A）

物件名	ダイニングスクエア 秋葉原ビル	千葉NC	合計
譲渡期	第22期 (2025年2月期)	第23期 (2025年8月期)	鑑定対比+5.8%
譲渡予定価格	4,450百万円	7,950百万円	12,400百万円
想定帳簿価額*1	3,159百万円	6,570百万円	9,730百万円
譲渡差額*2	+1,290百万円	+1,379百万円	+2,669百万円

ヒューリック㈱と覚書を締結し、譲渡に向けた協議を実施中

#### 譲渡（7物件）（B）

物件名	池袋NC・田端NC・広島NC・熱田NC 長野NC・札幌NC・京阪奈NC
譲渡期	第24期（2026年2月期） 第25期（2026年8月期）
鑑定評価額合計*3	13,284百万円
帳簿価額合計*3	11,552百万円
含み益合計*3	+1,731百万円

<参考>

#### 譲渡(A)+(B)

	合計9物件
譲渡予定価格及び 鑑定評価額合計	25,684 百万円
(想定) 帳簿価額合計	21,282 百万円
譲渡差額及び 含み益合計	+4,401 百万円

### 資産入替え

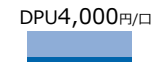
成長性が期待できる  
ホテルの取得を通じ、  
ポートフォリオの強化を図る

①譲渡益等 658円/口

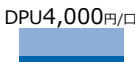
②譲渡益等 704円/口

③譲渡益等（想定）\*4 約820円/口

譲渡益等（想定）  
合計額（①+②+③）  
約2,182円/口



第22期（2025年2月）



第23期（2025年8月）



第24期（2026年2月）

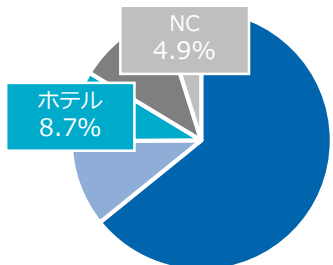


第25期（2026年8月）

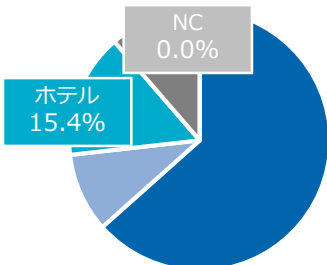
2,080円/口\*5

### 資産入替え後の投資比率推移

第21期末（2024年8月末時点）

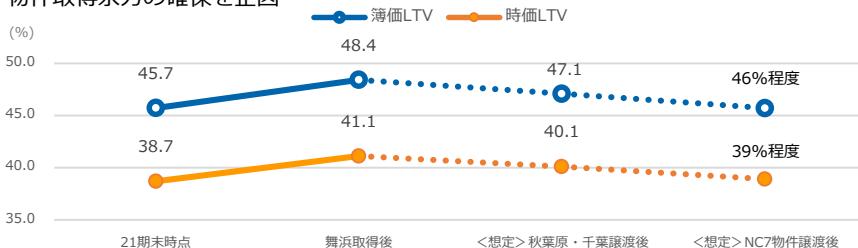


資産入替え後（NC譲渡含む）



### 譲渡資金を活用した借入金の返済によるLTVコントロール

譲渡資金を活用した借入金の返済によりで利息の支払いの減少及びLTVの低減による物件取得余力の確保を企図



\*1 譲渡予定日の想定帳簿価額につき、百万円未満を切り捨てて記載しています。\*2 譲渡予定価格から想定帳簿価額を控除した参考値であり、実際の不動産等売却益とは異なります。百万円未満を切り捨てて記載しています。

\*3 第21期末時点（2024年8月末時点）の数値に基づき計算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

\*4 含み益から譲渡に要する費用等（運用報酬Ⅱ（想定額）を含みます。）の見込額及び控除対象外消費税を控除した金額を発行済投資口数（1,440,000口）で除した数値です。なお、本資産運用会社が一定の前提条件を基に試算した上で目標としてお示しする水準であり、その実現性、金額、時期等について保証するものではありません。

\*5 第21期（2024年8月期）決算説明資料における分配金戦略で記載したDPUのアップサイドポテンシャルの総額です。

## グランドニッコー東京ベイ舞浜（準共有持分50%）

ホテル

最寄駅から徒歩4分

スポンサー保有

固定賃料による安定収益に加え、変動賃料によってインバウンド需要に伴うアップサイドを享受



### 立地特性 東京ディズニーリゾートへのアクセスに便利な立地

- ディズニーリゾートライン「ベイサイド・ステーション」駅より徒歩4分、JR舞浜駅からは送迎バスを利用すると約7分で到着可能な東京ディズニーリゾート・オフィシャルホテルが林立するエリアの一角に所在



- エアポート・リムジンバスの停留所がホテル1階バス乗り場にあることで羽田・成田空港への交通利便性に優れ、首都圏のみならず日本全国及び海外からの集客も可能
- JR舞浜駅、東京ディズニーリゾート周辺エリアは、多くの競合ホテルが所在する一方、本物件は東京ディズニーリゾート・オフィシャルホテルであることから、東京ディズニーリゾート来園ゲストの取込みに優位性を有する

取得予定価格	27,000 百万円	所在地	千葉県浦安市
鑑定評価額	28,600 百万円	最寄駅	ディズニーリゾートライン「ベイサイド・ステーション」駅 徒歩4分
NOI利回り*1	4.4 %	契約形態	固定・変動賃料*2

### 物件特性 客室全709室を備える東京ディズニーリゾート・オフィシャルホテル

- 3階にメインロビー、フロント、オールデイダイニング、レストラン及びアトリウムチャペル等が設置され、4～12階にホテル客室全709室を備える
- 様々なサービスや設備（パークチケット確約（宿泊プランによる）、館内にディズニーグッズのショップ等）が利用できるほか、客室からはベイサイドまたはディズニーリゾートの眺望が楽しめることから、高い施設競争力を有する



和洋室

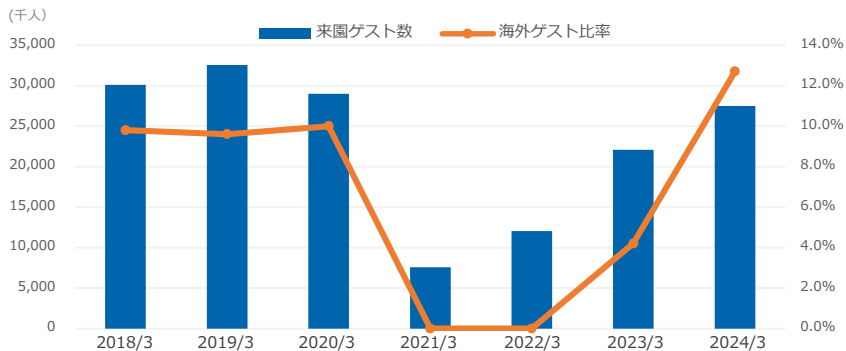


ニッコーデラックスファミリールーム



ガーデンドラックスルーム

### 東京ディズニーランド・東京ディズニーシー来園ゲスト数\*3



\*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第2位を四捨五入して記載しています。

\*2 賃借人から受領する賃料は固定賃料及び変動賃料で構成されていますが、賃借人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、変動賃料はホテル運営利益に連動する体系となりますが、ホテル運営利益によって乗じる料率等は一定ではありません。

\*3 株式会社オリエンタルランドが公表する「年間入園者数と主な新規アトラクション導入等の推移」及び「海外ゲスト数推移」を基に本資産運用会社にて作成しています。なお、年度については4～3月までの数値を記載しています。