

平成 27 年 4 月 14 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。

なお、取得予定資産の取得先は、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。

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 | : ゲートシティ大崎 |
| (3) 所在地 | : 東京都品川区 |
| (4) 取得予定価格 | : 4,370 百万円（注 1） |
| (5) 売買契約締結日 | : 平成 27 年 4 月 14 日 |
| (6) 取得予定日（注 2） | : 平成 27 年 4 月 16 日 |
| (7) 取得先 | : ヒューリック株式会社（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」の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、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）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、JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン・りんかい線が利用可能な「大崎」駅の新東口からペDESTリアンデッキで直結しており、大崎エリアのなかでも、特に交通利便性に優れています。

当該エリアは、1990年代末頃からオフィス供給が本格化したエリアで、東京の主要オフィスエリアと比較すると後発のエリアではありますが、近年、再開発事業によって「大崎」駅周辺では大型オフィスビルの集積が進んでいるとともに、今後の発展が期待される「品川」駅にも近接するなど、オフィスエリアとしてのポテンシャルが大きく向上しているエリアといえます。

(2) 物件特性

取得予定資産は、大崎駅東口第2地区第一種市街再開発事業の一部として平成 11 年に竣工し、地上24階建の業務商業棟（「ウエストタワー」・「イーストタワー」のオフィスタワー2棟と低層部の商業施設（「ゲートシティプラザ」）・文化施設）と、地上20階建の住宅棟（「サウスパークタワー」）を中心に多彩な都市機能が集積した複合大規模再開発ビルです。

オフィススペックは、基準階専有面積859 ～1,236坪、天井高2,650mm、OAフロア 100mm等、比較的高スペックな機能を備えているほか、495席の観客席を有する「ゲートシティホール」や5層吹抜けのアトリウム等、共用部もハイグレードかつ充実しており、築15年超となった現在でも高い競争力を維持しています。大型オフィスビルが集積する「大崎」駅周辺エリアのなかでも、その規模とグレード感から、ランドマーク的なオフィスビルとなっています。

3. 取得予定資産の内容（注1）

特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		4,370百万円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
信託設定日		平成27年4月16日
信託期間満了日		平成37年4月16日
最寄駅		JR線「大崎」駅 徒歩約1分
所在地（住居表示）		東京都品川区大崎一丁目11番1号他
土地	地番	東京都品川区大崎一丁目500番1、500番2
	建蔽率	60%
	容積率	660%（注2）
	用途地域	準工業地域
	敷地面積	42,509.31㎡（注3）
	所有形態	土地所有権の共有（注4）
建物	竣工年月	（業務商業棟）平成11年1月 （住宅棟）平成10年12月
	構造	（業務商業棟）鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 （住宅棟）鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造
	階数	（業務商業棟）地下4階付24階建 （住宅棟）地下2階付20階建
	用途	事務所、店舗、住宅
	延床面積	（業務商業棟）287,349.75㎡ （住宅棟）18,141.79㎡
	駐車場台数	（業務商業棟）平置：295台、機械式：370台 （住宅棟）平置：5台、機械式：153台
	所有形態	区分所有権の共有（注5）
担保設定の有無		なし
PM会社		（業務商業棟）三井不動産株式会社 （住宅棟）三井不動産住宅リース株式会社
マスターリース会社		（業務商業棟）三井不動産株式会社 （住宅棟）三井不動産住宅リース株式会社
鑑定評価額（価格時点）		4,500百万円（注6） （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		1.97%（注7）
賃貸借の概要		
	総賃貸可能面積	3,835.78㎡（注8）
	稼働率	100.0%（注9）
	代表テナント	非開示（注10）
	テナント数	非開示（注10）
	総賃料収入（年換算）	非開示（注10）
	敷金・保証金	非開示（注10）
特記事項		なし

（注1） 取得予定資産は、業務商業棟ウエストタワー8階部分の事務所及び業務商業棟B1階から3階部分の店舗の区分所有権の共有持分並びに住宅棟の6戸の区分所有権です。

（注2） 土地の指定容積率は、本来「山手通り」から30m以内は400%、30m超は300%となりますが、取得予定資産は大崎駅東口第2地区再開発地区計画（A地区）に該当し、容積率は660%へ緩和されています。

（注3） 敷地面積は、地番500番2（ゲートシティ大崎街区管理規約で地番500番1とともに一団地とされる敷地）33.30㎡が含まれています。

（注4） 土地の所有割合は、500番1（42,476.01㎡）の共有持分の敷地権割合（約2.11%）相当です。

（注5） 取得対象となる建物は、取得予定資産の業務商業棟ウエストタワー8階事務所部分の区分所有権の共有持分約83.0%及び店舗共有床の共有持分約2.4%（事務所・店舗部分合算で建物全体の約2.4%相当）並びに取得予定資産の住宅棟の区分所有権（建物全体の約0.1%相当）です。よって、業務商業棟・住宅棟合わせて建物全体の約2.5%が所有割合となります。

（注6） 鑑定評価額は、取得予定資産の持分に相当する金額を記載しています。

- (注7) 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント㈱の地震PML評価報告書によるものです。
- (注8) 総賃貸可能面積は、取得予定資産の持分に相当する賃貸可能面積を記載しています。
- (注9) 本物件のテナントは業務商業棟ならびに住宅棟それぞれマスターリース会社1社です。マスターリース会社は本物件を転借人に転賃借（サブリース）を行っている物件であります、その概要は以下の通りです。
- （業務商業棟）
本投資法人が取得する業務商業棟部分は共同運用区画の一部になっており、共同運用区画全体から収受される賃料・共益費の権利割合に応じた金額が本投資法人に支払われます。
- （住宅棟）
本投資法人が取得する住宅棟部分はマスターリース会社が転賃借（サブリース）しており、エンドテナントから収受される賃料・共益費の90%に相当する金額が本投資法人に支払われます。
- (注10) エンドテナント及びマスターリース会社等の関係者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11) 本土地は従前の利用が工場等であり、本建物建設工事着工前に、工事によって発生する残土の処分等のために土壌調査が実施され、「公有地取得に係る重金属による汚染土壌の処理基準（東京都環境保全局）」等の基準を一部超える箇所がありましたが、適切に場外処分場に搬出されています。なお、本土地は、建物、アスファルト・タイル及び植栽土によって被覆されているため、現状の運営管理・使用を行う限り人の健康被害に対する被害のおそれは認められないことを株式会社イー・アール・エスに確認しています。

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 西浦 三郎
主な事業内容	不動産の所有・賃貸・売買ならびに仲介業務
資本金	22,290百万円（平成26年12月31日現在）
設立年月日	昭和32年3月26日
純資産	192,435百万円（平成26年12月31日現在）
総資産	744,605百万円（平成26年12月31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、平成27年2月28日現在において、本投資法人の発行済投資口数の12.0%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、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	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	当該会社は、本投資法人との間で、各保有資産に関し、各保有資産に係る信託受託者をして、マスターリース契約兼プロパティ・マネジメント契約を締結しています。また、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約及び商標使用許諾契約を締結しています。
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、当該会社は投信法に定める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

特別な利害関係にある者からの物件取得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・理由等を記載しております。

物件名 (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（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
ゲートシティ大崎 (東京都品川区大崎 一丁目11番1号、2 号、6号他)	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	特別な利害関係にある者以外
	1年を超えて所有しているため省略	—
	平成14年4月 平成17年9月	—

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

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 4 月 14 日	平成 27 年 4 月 14 日	平成 27 年 4 月 16 日	平成 27 年 4 月 16 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）及び平成 28 年 2 月期（平成 27 年 9 月 1 日～平成 28 年 2 月 29 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ついては、本日付で公表の「平成 27 年 2 月期 決算短信」をご参照ください。

9. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	4,500百万円
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	4,500	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	4,520	
運営収益①	315	
可能総収益	325	中長期安定的と認められる適正賃料水準を査定の上、計上。
空室等損失等	10	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
運営費用②	124	
維持管理費・PMフィー(注3)	66	管理組合への管理費、類似不動産の費用水準等を参考に査定の上、計上。
水道光熱費	19	過年度実績額に基づき査定の上、計上。
修繕費	6	類似不動産の費用水準、長期修繕計画書及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮し査定の上、計上。
テナント募集費用等	2	賃借人の想定回転期間を基に査定の上、計上。
公租公課	28	平成26年度課税標準額等に基づいて計上。
損害保険料	1	類似不動産の保険料率等を参考に計上。
その他費用	1	管理組合への駐車場使用料等をその他費用として計上。
運営純収益③ (NOI : ①-②)	191	
一時金の運用益④	0	賃貸借契約に基づく一時金はない。
資本的支出⑤	14	類似不動産における資本的支出の水準、築年数や長期修繕計画書及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案の上査定。
純収益 (NCF : ③+④-⑤)	177	
還元利回り	3.9%	
DCF法による価格	4,480	
割引率	3.5%	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上査定。
最終還元利回り	4.0%	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上査定。
原価法による積算価格	4,440	
土地比率	77.1%	
建物比率	22.9%	

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)
株式会社イー・アール・エス	平成27年3月31日	0	21

(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 コーポ リアル ・プロ パティ	オフィ ス	ビューリック神谷町ビル	東京都港区 20,100 (注 4)	12.9%	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	7.1%	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)	5.5%	平成 26 年 2 月 7 日
		ラピロス六本木	東京都港区 5,160 (注 4)	3.3%	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	2.5%	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	2.4%	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	1.4%	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)	14.6%	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	1.7%	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)	1.3%	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
		ゲートシティ大崎	東京都品川区 4,370 (注 4)	2.8%	平成 27 年 4 月 16 日
		小計	-	90,947	58.2%
商業 施設		大井町再開発ビル 2 号棟	東京都品川区 9,456	6.1%	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)	3.9%	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	2.0%	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	1.7%	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	3.6%	平成 26 年 10 月 16 日
		横浜山下町ビル	神奈川県横浜市 4,850	3.1%	平成 26 年 10 月 16 日
		小計	-	31,882	20.4%
中計	-	122,829	78.6%	-	
次 世代 アセ ット	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	1.8%	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	9.1%

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	2.9%	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	0.6%	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	4.5%	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	1.6%	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	12.3%	-
	中計	-	33,389	21.4%	-	
合計	-	156,218	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。