

平成 27 年 12 月 22 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)

資産の取得及び貸借に関するお知らせ

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。）の取得及び貸借を決定いたしましたので、お知らせいたします。

なお、本物件の取得及び貸借先は、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、本取得及び貸借に際しては、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。）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 | : ヒューリック虎ノ門ビル |
| (3) 所在地 | : 東京都港区 |
| (4) 取得予定資産 | : 不動産信託受益権（注1） |
| (5) 取得予定価格 | : 12,740 百万円（注2） |
| (6) 売買契約締結日 | : 平成 27 年 12 月 22 日 |
| (7) 取得予定日（注3） | : 平成 27 年 12 月 25 日 |
| (8) 取得先 | : ヒューリック株式会社（注4） |
| (9) 取得資金 | : 借入金（注5）及び自己資金 |
| (10) 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 70%です。

（注2）「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3）「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4）「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5）詳細は、本日付公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得及び貸借の理由

(1) 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、以下の点を評価しています。

① 立地特性

本物件は、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅に近接し、「外堀通り」沿いに位置します。最寄駅のほか、東京メトロ千代田線・日比谷線・丸ノ内線「霞ヶ関」駅へ徒歩4分、都営地下鉄三田線「内幸町」駅へ徒歩5分で、JR山手線ほか「新橋」駅も徒歩圏とする等、交通利便性に優れます。

虎ノ門エリアは、日本の行政の中枢を担う霞ヶ関エリアに隣接し、古くから官公庁関連企業、外郭団体、土業等が集積する一方、近年は「虎ノ門ヒルズ」が竣工し、これに続く複数の大規模再開発計画が具体化する等、都市機能の更新も進んでおり、オフィスエリアとして高い競争力を有しています。

② 物件特性

本物件は、平成27年5月に竣工した新築のオフィスビルであり、地下1階付地上11階建てで、1～2階が店舗、3階以上が事務所として設計されています。延床面積約12,100㎡、基準階床面積約865㎡と大規模ビルではないものの、都心でテナント需要の多いサイズのフロアプレートを有しています。

基本的な仕様は、天井高2,800mm、OAフロア 100mm、床荷重500kg/㎡（ヘビーデューティーゾーン800kg/㎡）等、近時におけるオフィスビルの標準以上のスペックを有するほか、災害発生時のオフィス機能維持を可能とするために、免震構造を採用し、非常用電源にて約72時間連続で電力供給可能な非常用発電機を備えています。

また、風や太陽光を活用する先進の自然換気システム及び自然採光装置を導入し、光熱費やCO₂の削減を実現する等、環境面において優れた性能を有することも特長です。

本物件の敷地は幹線道路（外堀通り）沿いに広い間口を確保しているため、そのファサードは視認性が高く、上記スペック、環境性能と相俟って、高い訴求力があります。

(2) 貸借の理由

本物件の賃借人に関しては、平成27年11月30日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載している本投資法人のテナントの選定基準に適合していると判断しています。

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	12,740百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	平成17年3月30日	
信託期間満了日	平成37年12月31日	
最寄駅	東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩1分	
所在地（住居表示）	東京都港区虎ノ門一丁目1番18号	
土地	地番	東京都港区虎ノ門一丁目108番3他
	建蔽率	100%（注2）
	容積率	800%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,348.17㎡（注3）
	所有形態	所有権（準共有持分70%）
建物	竣工年月	平成27年5月
	構造	鉄骨造
	階数	地下1階付11階建
	用途	事務所・店舗
	延床面積	12,094.79㎡（注4）
	駐車場台数	40台
所有形態	所有権（準共有持分70%）	
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）	14,000百万円（注6） （平成27年11月30日）	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML値	0.31%（注7）	
賃貸借の概要		
賃貸可能面積	6,002.26㎡（注8）	
稼働率	99.2%	
代表テナント	非開示（注9）	
テナント数	9	
総賃料収入（年換算）	628百万円（注8）（注10）	
敷金・保証金	410百万円（注8）（注11）	
特記事項	なし（注12）	

- (注1) 平成27年12月22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) 本物件の土地の指定建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物であることから、適用される建蔽率は100%となります。
- (注3) 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) 損保ジャパン日本興亜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) 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9) 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) 本物件に係る敷金・保証金として受領見込み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。
- (注12) 本物件は、他の準共有者に対して、買取についての優先交渉権が付与されています。

4. 取得先及び貸借先の概要

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・売買並びに仲介業務
資本金	62,631百万円（平成27年9月30日現在）
設立年月日	昭和32年3月26日
純資産	299,954百万円（平成27年9月30日現在）
総資産	911,561百万円（平成27年9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、平成27年8月31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、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・理由等を記載しています。

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
ヒューリック虎ノ門ビル (港区虎ノ門一丁目1番18号)	①ヒューリック株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	—	—
	—	—

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 12 月 22 日	平成 27 年 12 月 22 日	平成 27 年 12 月 25 日	平成 27 年 12 月 25 日

8. 今後の見通し

本物件の取得による平成 28 年 2 月期（平成 27 年 9 月 1 日～平成 28 年 2 月 29 日）及び平成 28 年 8 月期（平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 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	14,000百万円（注1）
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11月30日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	20,000	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	20,200	
①運営収益	932	
潜在総収益	965	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	33	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
②運営費用	206	
維持管理費・PMフィー（注3）	88	現行の維持管理費、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	8	共用部分に係る水道光熱費を査定の上、計上。
修繕費	4	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	6	賃借人の想定回転期間を基に査定の上、計上。
公租公課	98	平成27年度課税標準額等に基づいて計上。
損害保険料	1	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	1	
③運営純収益（NOI：①－②）	726	
④一時金の運用益	11	敷金及び運用利回りを査定の上、計上。
⑤資本的支出	9	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）	728	
還元利回り	3.6%	地区の基準となる利回りに、対象不動産の個別性に起因するスプレッド等を加減の上査定。
DCF法による価格	19,800	
割引率	3.3%	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	3.7%	地区の基準となる利回りに、対象不動産の個別性に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
原価法による積算価格（注2）	18,500	
土地比率	82.1%	
建物比率	17.9%	
貸家及びその敷地の価格（一棟の建物及びその敷地）	20,000	収益価格を採用。
準共有持分割合	70.0%	
鑑定評価額	14,000	

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2） 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70%相当です。）。なお、当

該数値は本投資法人または本資産運用会社が予測する収支等ではありません。

- (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、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。

10. 建物状況調査報告書の概要 (注1)

調査業者	調査書日付	緊急・短期修繕費 (百万円) (注2)	長期修繕費 (百万円) (注3)
株式会社東京建築検査機構	平成27年12月16日	-	1

(注1) 「緊急・短期修繕費」及び「長期修繕費」は、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2) 「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3) 「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 物件案内図及び物件写真
参考資料2 本物件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 本物件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 コマーシャル・ プロパティ	オフィス	ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	20,100 (注4)	11.9%	平成26年2月7日
		ヒューリック九段ビル（底地）	東京都千代田区	11,100	6.6%	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)	5.1%	平成26年2月7日
		ラピロス六本木	東京都港区	5,160 (注4)	3.1%	平成26年2月7日
		ヒューリック高田馬場ビル	東京都豊島区	3,900	2.3%	平成26年2月7日
		ヒューリック神田ビル	東京都千代田区	3,780	2.2%	平成26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	1.5%	平成26年2月7日
		ヒューリック蛸殻町ビル	東京都中央区	2,210	1.3%	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)	13.5%	平成26年11月7日
		ヒューリック東上野一丁目ビル	東京都台東区	2,670	1.6%	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)	1.2%	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)	0.9%	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)	2.6%	平成27年4月16日
		ヒューリック虎ノ門ビル	東京都港区	12,740 (注4)	7.5%	平成27年12月25日
		小計	-	103,687	61.4%	-
商業 施設		大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	9,456	5.6%	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)	3.6%	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	1.9%	平成26年2月7日
		ヒューリック神宮前ビル	東京都渋谷区	2,660	1.6%	平成26年2月7日
		ヒューリック新宿三丁目ビル	東京都新宿区	5,550	3.3%	平成26年10月16日
		横浜山下町ビル	神奈川県横浜市	4,850	2.9%	平成26年10月16日
		小計	-	31,882	18.9%	-
中計	-	135,569	80.2%	-		
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	1.9%	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	3.2%	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	1.7%	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	1.6%	平成26年2月7日
		小計	-	14,244	8.4%	-

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	2.7%	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	0.8%	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	0.6%	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	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	4.2%	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	1.5%	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	0.7%	平成 26 年 10 月 16 日
		小計	-	19,145	11.3%	-
	中計	-	33,389	19.8%	-	
合計	-	168,958	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、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基づく金額を記載しています。