

平成 28 年 12 月 21 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、下記のとおり資産（以下「本物件」といいます。）の取得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。）並びに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（商業施設） |
| (2) 物件名称 | : ヒューリック等々力ビル |
| (3) 所在地 | : 東京都世田谷区 |
| (4) 取得予定資産 | : 不動産信託受益権 |
| (5) 取得予定価格 | : 1,200 百万円（注 1） |
| (6) 売買契約締結日 | : 平成 28 年 12 月 21 日 |
| (7) 取得予定日 | : 平成 28 年 12 月 27 日（注 2） |
| (8) 取得先 | : ヒューリック株式会社（注 3） |
| (9) 取得資金 | : 借入金（注 4）及び自己資金 |
| (10) 決済方法 | : 引渡時一括 |

（注 1）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）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）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）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、東急大井町線「等々力」駅より徒歩1分で、東西に走る東急大井町線沿いの区道に面します。「等々力」駅からは当該区道を挟んだ北側正面に位置するため、同駅からの視認性も良好です。

等々力エリアは、古くからの住宅地として知られており、戸建住宅が連たんするなかで、近年はマンション化も進行し、ファミリー世帯を中心として居住者密度が高い地域です。本物件は、このような住宅地を後背地とした、駅勢圏生活者のデイリーニーズに対応する生活利便型の駅前商業施設であり、東側に隣接する世田谷区役所玉川総合支所、等々力出張所の来庁者からの利用も見込まれる等、希少性が高い立地・環境に所在します。

② 物件特性

本物件は、平成2年8月に竣工した、地下2階付地上3階建ての商業施設です。建物中央部にエレベーター、階段等の共用部が集約されており、専有部分は建物の両側に振り分けられ、さらにエントランス部分がセットバックしていることから、建物ファサードは左右が独立して見える点が特徴です。建築当初、本物件の一部は銀行の出張所として利用されていましたが、同行退店後に改修を行い、現在は、小売店舗等の用に供されています。また、地下1階は大部分が吹抜けで専有床がないため、地下2階の専有部分は2層分の高さを有する空間となっています。

本物件は、上記の建物ファサードの特徴に加え、同一街区内では相対的に規模が大きく、間口も広いと、一定の存在感を発揮しています。

3. 本物件の内容

特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定価格		1,200百万円
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託設定日		平成28年12月27日
信託期間満了日		平成38年12月31日
最寄駅		東急大井町線「等々力」駅徒歩1分
所在地（住居表示）		東京都世田谷区等々力三丁目5番2号
土地	地番	東京都世田谷区等々力三丁目86番1
	建蔽率	90%（注2）
	容積率	300%
	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	851.33㎡（注3）
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成2年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	階数	地上3階地下2階
	用途	店舗・事務所・駐輪場
	延床面積	2,398.48㎡（注4）
	駐車場台数	4台
	所有形態	所有権
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）		1,220百万円 （平成28年12月1日）
不動産鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
PML値		9.02%（注6）
テナントの内容（注7）		
総賃貸面積		1,593.58㎡
総賃貸可能面積		1,593.58㎡
稼働率		100.0%
代表テナント		非開示（注8）
テナントの総数		8
総賃料収入（年換算）		89百万円（注9）
敷金・保証金		77百万円（注10）
特記事項		なし

- (注1) 平成28年12月21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、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建蔽率は90%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。
- (注4) 登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- (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) SOMPOリスクア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7) 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ているため、「テナントの内容」については、マスターリース会社が転貸しているエンドテナントに係る内容を記載しています。
- (注8) 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、非開示としています。
- (注9) 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10) 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。

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 吉留学
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	62,657百万円（平成28年6月30日現在）
設立年月日	昭和32年3月26日
純資産	319,051百万円（平成28年6月30日現在）
総資産	1,121,985百万円（平成28年6月30日現在）
大株主及び持株比率	明治安田生命保険相互会社（7.18%）、損害保険ジャパン日本興亜株式会社（7.17%）、東京建物株式会社（6.31%）（平成28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11.49%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、2016年8月期に3物件（31,852百万円）及び2017年2月期に4物件（14,020百万円）（追加取得を含みます。）を当該会社より取得しています。
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（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
ヒューリック等々力ビル (東京都世田谷区等々力三丁目5番2号)	①ヒューリック株式会社（注） 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 平成12年12月	特別な利害関係にある者以外 — —

（注）芙蓉総合開発株式会社が平成12年12月に本物件を取得した後、平成22年7月に（旧）ヒューリック株式会社が同社を吸収合併し、さらに平成24年7月にヒューリック株式会社（当時の商号は昭栄株式会社）が（旧）ヒューリック株式会社を吸収合併して、現在に至っています。

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28年12月21日	平成28年12月21日	平成28年12月27日	平成28年12月27日

8. 今後の見通し

本物件の取得による平成 29 年 2 月期（平成 28 年 9 月 1 日～平成 29 年 2 月 28 日）及び平成 29 年 8 月期（平成 29 年 3 月 1 日～平成 29 年 8 月 31 日）における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	1,220百万円（注1）
鑑定機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成28年12月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	1,220	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い試算。
直接還元法による価格	1,230	
①運営収益	90	
可能総収益	93	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	3	空室や入替期間等の発生予測に基づき計上。
②運営費用	26	
維持管理費・PMフィー（注3）	10	収支実績等に基づき計上。
水道光熱費	2	収支実績等に基づき計上。
修繕費	3	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計上。
テナント募集費用等	1	年間10.0%のテナントが入替わること想定。
公租公課	8	平成28年度実績額に基づいて計上。
損害保険料	0	保険見積明細一覧表に基づき計上。
その他費用	2	
③運営純収益（NOI：①－②）	65	
④一時金の運用益	1	敷金及び運用利回りを査定の上、計上。
⑤資本的支出	7	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計上。
純収益（NCF：③＋④－⑤）	58	
還元利回り	4.7%	複数の取引利回りを比較検討し、割引率との関係にも留意の上、査定。
DCF法による価格	1,220	
割引率	4.8%	金融商品の利回りから積上法、投資家調査等により求めたベース利回りに、対象不動産の個別リスクを加算して査定。
最終還元利回り	4.9%	価格時点現在における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）	1,410	
土地比率	77.0%	
建物比率	23.0%	

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） 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。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

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 ERI ソリューション	平成 28 年 12 月 13 日	-	9

(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 コー マー シヤ ル・ プ ロ パ テ イ	オ フ イ ス	ヒューリック神谷町ビル	(20,100) (16,650) 計 36,750 (注4)(注5)	(8.7%) (7.2%) 計 15.9% (注5)	平成26年2月7日 平成28年3月15日	
		ヒューリック九段ビル(底地)	東京都千代田区	11,100	4.8%	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)	3.7%	平成26年2月7日
		ラピロス六本木	東京都港区	(5,160) (1,050) 計 6,210 (注4)(注5)	(2.2%) (0.5%) 計 2.7% (注5)	平成26年2月7日 平成28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	1.7%	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	1.6%	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	1.1%	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	1.0%	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) (15,295) 計 38,149 (注4)(注5)	(9.9%) (6.6%) 計 16.5% (注5)	平成26年11月7日 平成28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	2,670	1.2%	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)	0.9%	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)	0.7%	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)	1.9%	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) (5,570) 計 18,310 (注4)(注5)	(5.5%) (2.4%) 計 7.9% (注5)	平成27年12月25日 平成28年9月1日	
	小計	-	142,252	61.5%	-	
	商 業 施 設	大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	9,456	4.1%	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)	2.7%	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	1.4%	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	1.1%	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	2.4%	平成26年10月16日
横浜山下町ビル		神奈川県横浜市	4,850	2.1%	平成26年10月16日	
リーフみなとみらい(底地)		神奈川県横浜市	11,700	5.1%	平成28年3月30日	
オーキッドスクエア		東京都千代田区	3,502	1.5%	平成28年3月30日	
ヒューリック等々力ビル		東京都世田谷区	1,200	0.5%	平成28年12月27日	
小計		-	48,284	20.9%	-	
中計	-	190,536	82.4%	-		

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	1.4%	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	2.3%	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	1.2%	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	1.2%	平成 26 年 2 月 7 日
		トラストガーデン常磐松	東京都渋谷区	3,030	1.3%	平成 28 年 9 月 1 日
		小計	-	17,274	7.5%	-
	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	2.0%	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	0.6%	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	0.5%	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	0.4%	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	0.1%	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	3.1%	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	1.1%	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	0.5%	平成 26 年 10 月 16 日
		小計	-	19,145	8.3%	-
	ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目（土地）	東京都中央区	4,370 (注 4)	1.9%	平成 28 年 9 月 16 日
		小計	-	4,370	1.9%	-
	中計	-	40,789	17.6%	-	
	合計	-	231,325	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、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。
- (注 5) 追加取得物件については、各取得時期に対応する取得価格及び投資比率をそれぞれ括弧書きで記載し、下段にその合計値を記載しています。