

2022年9月27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 一寸木和朗
(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 一寸木和朗
問合せ先 企画管理本部長 CFO 待場弘史
兼財務企画部長 (TEL. 03-6222-7250)

資産の譲渡に関するお知らせ

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。）の譲渡を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

- | | |
|----------------|---|
| (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 | : 横浜山下町ビル |
| (3) 所在地 | : 神奈川県横浜市 |
| (4) 譲渡予定資産 | : 不動産信託受益権 |
| (5) 譲渡予定価格（注1） | : 4,830百万円 |
| (6) 帳簿価額（注2） | : 4,523百万円 |
| (7) 譲渡差額（注3） | : +306百万円 |
| (8) 譲渡決定日 | : 2022年9月27日 |
| (9) 売買契約締結日 | : 2022年9月27日 |
| (10) 譲渡予定日（注4） | : 2022年9月28日 |
| (11) 代金受取日（注4） | : 2022年9月28日 |
| (12) 譲渡先 | : リストデベロップメント株式会社 |
| (13) 媒介の有無 | : 有 |
| (14) 譲渡資金 | : 譲渡益分配後の残額については、手元資金とし、物件取得資金及び（又は）借入金の返済資金への充当を予定 |
| (15) 決済方法 | : 引渡時一括 |

（注1）消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用は含みません。

（注2）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。

（注3）譲渡予定価格と想定帳簿価額の差額につき、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注4）売買契約書に記載された譲渡予定日及び代金受取日を記載しています。

2. 譲渡の理由

本資産運用会社は、本投資法人の基本方針に基づき、ポートフォリオ全体の成長性と収益性及びリスク要因等と併せ、各物件の競争力等を勘案し、総合的な判断の下でポートフォリオを構築しています。

本物件については、築年数等から今後修繕費等の増加が見込まれ、収益力が弱含む可能性があること並びに周辺の賃貸市場の推移、売買市場の動向及びそれらの将来予測を検討した結果、今回の譲渡を決定したものです。

3. 本物件の内容

本物件の内容については、2022年5月25日付で提出した有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／5 運用状況／(2) 投資資産／③ その他投資資産の主要なもの／I. 不動産等の概要」における横浜山下町ビルに係る個別物件表に記載のとおりです。

4. 譲渡先の概要

商号	リストデベロップメント株式会社
所在地	神奈川県横浜市中区尾上町 4-47 リスト関内ビル
代表者の役職・氏名	代表取締役 北見 尚之
主な事業内容	マンション・戸建て住宅・オフィスビル・テナントビルの企画、開発、分譲
資本金	888 百万円 (2021 年 12 月 31 日現在) (注)
設立年月日	1991 年 5 月 10 日
純資産	3,627 百万円 (2021 年 12 月 31 日現在) (注)
総資産	25,496 百万円 (2021 年 12 月 31 日現在) (注)
大株主及び持株比率	リスト株式会社 (100.0%)
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	該当ありません。
人的関係	
取引関係	
関連当事者への該当状況	

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

5. 媒介の概要

(1) 媒介者

当該媒介者より承諾を得られていないため、やむを得ない事由により、非開示としています。

なお、媒介者は本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者、又は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

媒介者より承諾を得られていないため、非開示としています。

6. 今後の見通し

本物件の譲渡によるポートフォリオ全体の運用状況に与える影響は軽微であり、本物件の譲渡の影響を織り込んだ 2023 年 2 月期 (2022 年 9 月 1 日～2023 年 2 月 28 日) の運用状況の予想は、その他ポートフォリオ全体の運用状況を考慮の上、2022 年 8 月期決算発表時 (2022 年 10 月 13 日予定) に公表する予定です。

7. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	4,750百万円（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	2022年2月28日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	4,750	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	4,820	
① 運営収益（注2）	非開示	
潜在総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
② 運営費用（注2）	非開示	
維持管理費・PMフィー	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③ 運営純収益 （NOI：①－②）	229	
④ 一時金の運用益	3	現行の賃貸条件に基づく額に運用利回りを査定の上乗じて、計上。
⑤ 資本的支出	24	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し査定。
純収益（NCF：③＋④－⑤）	207	
還元利回り	4.3%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件等に起因するスプレッドを加減し、将来における不確実性及び類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上、査定。
DCF法による価格	4,680	
割引率	4.1%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案の上、査定。
最終還元利回り	4.5%	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	3,790	
土地比率	67.7%	
建物比率	32.3%	

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） 本評価においては、開示の承諾を得られていない実績値を参照していることから、非開示としています。

以 上

*本投資法人のホームページアドレス : <https://www.hulic-reit.co.jp/index.html>

参考資料 本物件譲渡後のポートフォリオ一覧

区分	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (注2)	取得日 (注3)	
東京 コマー シヤル・ プロパ テイ	オフィ ス	ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	55,250	14.8%	2014年2月7日 2016年3月15日 2018年10月16日
		ヒューリック九段ビル(底地)	東京都千代田区	11,100	3.0%	2014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)	2.3%	2014年2月7日
		ラピロス六本木	東京都港区	6,210 (注4)	1.7%	2014年2月7日 2016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	1.0%	2014年2月7日
		ヒューリック神田ビル	東京都千代田区	3,780	1.0%	2014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	0.7%	2014年2月7日
		ヒューリック蛸殻町ビル	東京都中央区	2,210	0.6%	2014年2月7日
		御茶ノ水ソラシティ	東京都千代田区	38,149 (注4)	10.2%	2014年11月7日 2016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	2,678	0.7%	2014年10月16日 2018年6月29日
		東京西池袋ビルディング	東京都豊島区	1,580 (注4)	0.4%	2015年3月31日
		ヒューリック虎ノ門ビル	東京都港区	18,310	4.9%	2015年12月25日 2016年9月1日
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	東京都渋谷区	5,100	1.4%	2017年3月31日
		ヒューリック東日本橋ビル	東京都中央区	3,480	0.9%	2017年3月31日
		ヒューリック神保町ビル	東京都千代田区	1,460	0.4%	2017年4月28日
		ヒューリック銀座7丁目ビル	東京都中央区	21,080 (注4)	5.6%	2018年3月29日 2019年6月28日 2019年9月27日
		ヒューリック五反田山手通ビル	東京都品川区	3,450	0.9%	2018年10月1日
		番町ハウス	東京都千代田区	2,750	0.7%	2018年11月1日
		恵比寿南ビル	東京都渋谷区	2,420	0.6%	2018年12月27日
		ヒューリック飯田橋ビル	東京都千代田区	1,450	0.4%	2019年6月28日
		ヒューリック浅草橋ビル	東京都台東区	4,750 (注4)	1.3%	2019年12月20日
		ヒューリック恵比寿ビル	東京都渋谷区	1,275	0.3%	2019年12月20日
		ヒューリック両国ビル	東京都墨田区	5,610 (注4)	1.5%	2020年3月26日
		ヒューリック浅草橋江戸通	東京都台東区	5,420 (注4)	1.4%	2020年3月26日
		ヒューリック中野ビル	東京都中野区	3,200 (注4)	0.9%	2020年10月16日
		ヒューリック上野ビル	東京都台東区	4,100 (注4)	1.1%	2021年3月31日
		ヒューリック麴町ビル	東京都千代田区	12,600 (注4)	3.4%	2021年11月1日
吉祥寺富士ビル	東京都武蔵野市	5,150 (注4)	1.4%	2021年11月1日		
ヒューリック八王子ビル	東京都八王子市	4,900 (注4)	1.3%	2020年10月16日		
ヒューリック神戸ビル	兵庫県神戸市	6,710 (注4)	1.8%	2021年11月1日		
	小計	-	249,195	66.6%	-	

商業施設	大井町再開発ビル 2号棟	東京都品川区	9,456	2.5%	2014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)	1.6%	2014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	0.9%	2014年2月7日
	ヒューリック神宮前ビル	東京都渋谷区	2,660	0.7%	2014年2月7日
	ヒューリック等々力ビル	東京都世田谷区	1,200	0.3%	2016年12月27日
	HULIC &New SHIBUYA	東京都渋谷区	3,150 (注4)	0.8%	2017年6月30日
	HULIC &New SHINBASHI	東京都港区	3,100	0.8%	2017年11月1日
	ヒューリック志村坂上	東京都板橋区	7,556	2.0%	2018年6月29日
	ヒューリック目白	東京都豊島区	5,670	1.5%	2020年3月26日
	小計	-	42,158	11.3%	-
中計	-	291,353	77.9%	-	
有料老人ホーム	アリア松原	東京都世田谷区	3,244	0.9%	2014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	1.4%	2014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	0.8%	2014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	0.7%	2014年2月7日
	トラストガーデン常磐松	東京都渋谷区	3,030	0.8%	2016年9月1日
	SOMPO ケア ラヴィーレ北鎌倉	神奈川県鎌倉市	1,780	0.5%	2017年6月30日
	チャームスイート新宿戸山	東京都新宿区	3,323	0.9%	2019年9月27日
	チャームスイート石神井公園	東京都練馬区	3,200	0.9%	2019年9月12日
	ヒューリック調布	東京都調布市	3,340	0.9%	2021年3月31日
	アリスタージュ経堂	東京都世田谷区	9,000 (注4)	2.4%	2021年11月1日
	グランダ学芸大学	東京都目黒区	2,200	0.6%	2022年3月31日
	小計	-	40,117	10.7%	-
	次世代アセット・プラス 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	1.2%
田端ネットワークセンター		東京都北区	1,355	0.4%	2014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	0.3%	2014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	0.3%	2014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%	2014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	1.9%	2014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	0.7%	2014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	0.3%	2014年10月16日
小計	-	19,145	5.1%	-	
ホテル	相鉄フレッサイн銀座七丁目	東京都中央区	11,520	3.1%	2016年9月16日 2017年11月1日
	相鉄フレッサイн東京六本木	東京都港区	5,000 (注4)	1.3%	2017年11月1日
	ヒューリック築地三丁目ビル	東京都中央区	6,972	1.9%	2020年3月26日
	小計	-	23,492	6.3%	-
中計	-	82,754	22.1%	-	

合計	-	374,107	100.0%	-
----	---	---------	--------	---

- (注 1) 「取得価格」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（取得が複数回にわたる場合にはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。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、取得価格の合計額に対する各保有資産及び本物件の取得価格（取得が複数回にわたる場合にはその合計額）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権又は（準）共有持分割合に基づく金額を記載しています。