

2023年4月13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 取締役 CFO 企画管理 待場弘史
本部長兼財務企画部長 (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（以下「本譲渡」といいます。）を決定いたしましたので、お知らせいたします。

なお、本物件の譲渡先は、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、本譲渡に際しては、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。）の定めに従い、必要な手続きを経ていきます。

記

1. 譲渡の概要

- | | |
|--------------------|---|
| (1) 区分 | : 東京コマーシャル・プロパティ（オフィス） |
| (2) 物件名称 | : ヒューリック銀座7丁目ビル |
| (3) 所在地 | : 東京都中央区 |
| (4) 譲渡予定資産 | : 不動産信託受益権（注1） |
| (5) 譲渡予定価格（注2）（注3） | : 21,870百万円 |
| (6) 帳簿価額（注4） | : 第1回（準共有持分47.5%）10,524百万円
第2回（準共有持分47.5%）10,520百万円 |
| (7) 譲渡差額（注5） | : 第1回（準共有持分47.5%）+410百万円
第2回（準共有持分47.5%）+414百万円 |
| (8) 譲渡決定日 | : 2023年4月13日 |
| (9) 売買契約締結日 | : 2023年4月13日 |
| (10) 譲渡予定日（注6） | : 第1回（準共有持分47.5%）2023年6月30日
第2回（準共有持分47.5%）2023年9月1日 |
| (11) 代金受取日（注6） | : （10）記載の譲渡予定日と同日 |
| (12) 譲渡先 | : ヒューリック株式会社（注7） |
| (13) 媒介の有無 | : 無 |

(14) 譲渡資金 : 譲渡益分配後の残額については、第 1 回譲渡及び第 2 回譲渡ともに手元資金とし、借入金の返済資金又は将来の物件取得資金の一部(注 8)への充当若しくは物件取得で減少する手元資金への補填を予定

(15) 決済方法 : 引渡時一括

- (注 1) 本物件は区分所有権ですが、一棟の建物及びその敷地一体を信託財産とする信託受益権の準共有持分 95.0% (本投資法人の持分の全部) です。
- (注 2) 2 分割での譲渡を予定しており、第 1 回は 2023 年 6 月 30 日付で信託受益権の準共有持分 47.5%を、第 2 回は 2023 年 9 月 1 日付で同準共有持分 47.5%をそれぞれ譲渡します。譲渡予定価格は各譲渡予定価格の合計額を記載しています。
- (注 3) 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 4) 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 5) 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 6) 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。
- (注 7) 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 8) 本日時点においてその詳細は決定していないため、決定次第、お知らせいたします。

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。

本物件は、多くの商業施設が集積する日本を代表する繁華街である銀座エリアの中で、「外堀通り」に面する視認性が良好な立地に所在し、物件取得以来安定的な賃貸収入を得ています。一方で、将来的にテナントの退去により収益力が弱含む可能性もあること並びに周辺の賃貸市場及び売買市場の動向等を勘案し、現時点で譲渡することが最善であると判断し、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 11 月 24 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」におけるヒューリック銀座 7 丁目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	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 前田 隆也
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	111,609 百万円 (2022 年 12 月 31 日現在)
設 立 年 月 日	1957 年 3 月 26 日
純 資 産	687,153 百万円 (2022 年 12 月 31 日現在)
総 資 産	2,320,337 百万円 (2022 年 12 月 31 日現在)
大 株 主 及 び 持 株 比 率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) (8.02%)、明治安田生命保険相互会社 (6.21%)、損害保険ジャパン株式会社 (5.51%)、東京建物株式会社 (5.31%) (2022 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、本日現在において、本投資法人の発行済投資口数の約 10.58%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、2022年8月期に当該会社より1物件（2,200百万円）の取得及び当該会社へ1物件（4,100百万円）（分割譲渡）の譲渡をし、2023年8月期に3物件（10,250百万円）の取得を行っています。
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. 今後の見通し

本物件の譲渡による2023年8月期（2023年3月1日～2023年8月31日）及び2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）における本投資法人の運用状況等の予想については、本日付で公表の「2023年2月期決算短信（REIT）」をご参照ください。

6. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	21,850百万円（注1）（注2）
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	2023年2月28日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注3）	23,000	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	23,300	
① 運営収益	1,100	
潜在総収益	1,131	中長期安定的に収受可能と認められる賃料水準を査定の上、計上。
空室等損失等	31	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
② 運営費用	365	
維持管理費・PMフィー（注4）	86	過年度実績額及び類似不動産の費用水準等を参考に、対象不動産の個別性を考慮して、計上。
水道光熱費	69	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上、計上。
修繕費	8	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準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て、計上。
テナント募集費用等	8	賃借人の想定回転期間を基に査定の上、計上。
公租公課	191	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、計上。
損害保険料	1	保険契約に基づく保険料、類似不動産の保険料率等を参考に計上。
その他費用	0	
③ 運営純収益（NOI：①－②）	735	
④ 一時金の運用益	6	敷金及び運用利回りを査定の上、計上。
⑤ 資本的支出	19	類似不動産における資本的支出の水準、築年数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）	722	
還元利回り	3.1%	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	22,600	
割引率	2.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上、査定。
最終還元利回り	3.1%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、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（注3）	27,600	
土地比率	97.4%	
建物比率	2.6%	

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）本投資法人が譲渡を予定している準共有持分（95.0%）に相当する価格を記載しています。
- （注3）一棟の建物及びその敷地（全体）に対する鑑定評価上の価格または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 95.0%相当です。）。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4）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。

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>

7. 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 ャ ル ・ プ ロ バ テ イ オ フ イ ス	ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	55,250	15.0%	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	1.1%	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)	10.3%	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	5.0%	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	0.7%	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)	1.5%	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	
ヒューリック五反田ビル	東京都品川区	6,162 (注4)	1.7%	2022年10月28日	
ヒューリック王子ビル	東京都北区	5,300 (注4)	1.4%	2023年3月1日	
	小計	-	239,577	64.8%	-

商業施設	大井町再開発ビル 2号棟	東京都品川区	9,456	2.6%	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)	1.7%	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)	0.9%	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	11.4%	-
中計	-	281,735	76.3%	-	
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	1.5%	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
	チャームプレミア田園調布	東京都世田谷区	2,550	0.7%	2023年3月30日
	ソナーレ石神井	東京都練馬区	2,400	0.6%	2023年3月30日
	小計	-	45,067	12.2%	-
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%	2014年2月7日
	田端ネットワークセンター	東京都北区	1,355	0.4%	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	5.2%	-	
ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	東京都中央区	11,520	3.1%	2016年9月16日 2017年11月1日
	相鉄フレッサイン東京六本木	東京都港区	5,000 (注4)	1.4%	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	6.4%	-
	中計	-	87,704	23.7%	-
	合計	-	369,439	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。