

2023年12月19日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区神田駿河台二丁目3番11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. 03-5244-5580)

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（以下「本取得」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、本物件の取得先及びホテルオペレーターは、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。）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、必要な手続を経ていきます。

記

1. 取得の概要

- | | |
|----------------|--------------------|
| (1) 区分 | : 次世代アセット・プラス（ホテル） |
| (2) 物件名称 | : ヒューリック雷門ビル |
| (3) 所在地 | : 東京都台東区 |
| (4) 取得予定資産 | : 不動産信託受益権 |
| (5) 取得予定価格（注1） | : 5,900百万円 |
| (6) 取得先（注2） | : ヒューリック株式会社 |
| (7) 媒介の有無 | : 無 |
| (8) 取得決定日 | : 2023年12月19日 |
| (9) 売買契約締結日 | : 2023年12月19日 |
| (10) 取得予定日（注3） | : 2023年12月22日 |
| (11) 代金支払日（注3） | : 2023年12月22日 |
| (12) 取得資金 | : 借入金（注4）及び自己資金 |
| (13) 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) 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であり、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3) 売買契約書に記載された取得予定日及び代金支払日を記載しています。但し、締結当事者間の別途の合意により、取得予定日及び代金支払日が変更されることがあります。以下同じです。
- (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、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。

・ヒューリック雷門ビル

① 立地特性

本物件は、東京メトロ銀座線「浅草」駅より徒歩2分、商店街が形成されている「雷門通り」沿いに所在し最寄り駅との近接性に優れています。また浅草の観光名所でもある浅草寺雷門からも近く、周辺は外国人を含む多くの観光客でにぎわいを見せる等、浅草エリアの中心部に位置しており十分な競争力を有する立地となっています。

本物件が所在するエリアは、江戸時代より繁華街として栄え、高度成長期以降は上野と共に東京都が制定する副都心を形成しました。現在は下町情緒を感じさせる東京を代表する世界的な観光地として人気が高く、コロナ禍収束で海外客は再び増加しています。また、後背地はマンション中心の居住エリアとなっており、さらに、都心部として潤沢なマーケットボリュームを有し、将来推計人口も増加が続く予測であること、また観光エリアに面しており観光客の立ち寄りも望めることから、店舗立地としてのポテンシャルも有しています。

② 物件特性

本物件は2012年7月に竣工し、1～2階には食品スーパー、3階以上にヒューリックホテルマネジメント株式会社が運営する「THE GATE HOTEL」ブランドのホテルが入居する地上15階建の複合ビルとなっています。延床面積約7,452㎡（約2,254坪）、ロビー及びレストラン&バーが13階、バー及び屋上テラスが14階に設置され、3～12階にホテル客室全134室（全7タイプ）を備えています。13階からは東京スカイツリーをはじめ浅草のまちを一望することができ、宿泊客はまずはじめに、このダイナミックな景色を堪能することができます。客室は24㎡のダブルルーム又はツインルームが全体の7割を占めており、観光客及びビジネス客双方の宿泊需要にも対応可能な客室構成となっています。

環境配慮対応の特徴的な取り組みとして、昼間に屋上に設置した太陽熱パネルで集熱し、客室階の共用廊下に配した潜熱蓄熱材を通じて、宿泊客を迎える夕方から夜間の空調に活用するシステムを採用しています。

3. 本物件の内容

・ヒューリック雷門ビル（注1）

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	5,900百万円	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2023年12月22日	
信託期間満了日	2033年12月31日	
最寄駅	東京メトロ銀座線「浅草」駅徒歩2分	
所在地（住居表示）	東京都台東区雷門二丁目16番11号	
土地	地番	東京都台東区雷門二丁目11番1他
	建蔽率	100%（注2）
	容積率	700%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,036.43 m ² （注3）
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2012年7月
	構造	鉄骨造
	階数	地上15階建
	用途	ホテル・店舗・駐車場
	延床面積	7,451.63 m ² （注4）
	駐車場台数	25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）	5,970百万円 （2023年11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	5.0%（注6）	
テナントの内容（注7）		
総賃貸面積	6,493.82 m ²	
総賃貸可能面積	6,493.82 m ²	
稼働率	100.0%	
代表テナント	ヒューリックホテルマネジメント株式会社	
テナントの総数	2	
総賃料収入（年換算）	非開示（注8）	
敷金・保証金	非開示（注8）	
ホテルオペレーター	ヒューリックホテルマネジメント株式会社（注9）	
特記事項	なし	

（注1） 2023年12月19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。

（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る予定であるため、「テナントの内容」については、マスターリース会社が転貸するエンドテナントの総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、代表テナント、テナントの総数を記載しています。

- (注8) マスターリース会社がエンドテナントから受領する賃料は固定賃料ですが、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) ホテルオペレーターの概要は以下のとおりです。

所在地	東京都中央区日本橋小舟町13番8号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 高橋 則孝
主な事業内容	ホテルの経営並びにホテル等の運営受託業務等
資本金	6,500百万円 (2023年11月30日現在)
設立年月日	2011年4月1日
投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	当該会社は、本資産運用会社の親会社であるヒューリック株式会社の子会社（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せん。
人的関係	該当ありません。
取引関係	該当ありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、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。

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 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 (2023年6月30日現在)
設立年月日	1957年3月26日
純資産	729,777百万円 (2023年6月30日現在)
総資産	2,467,605百万円 (2023年6月30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）(8.12%)、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%) (2023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12.50%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、2023年8月期に当該会社より3物件（10,250百万円）の取得及び当該会社へ1物件（10,935百万円）の譲渡（分割譲渡）をし、2024年2月期に2物件（6,880百万円）の取得及び1物件（10,935百万円）の譲渡（分割譲渡）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. 物件取得者等の状況

物件取得者等の状況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 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期
ヒューリック 雷門ビル (東京都台東区雷門二丁目16番11号)	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	—
	1989年12月、2009年12月	—

6. 今後の見通し

本物件の取得による2024年2月期(2023年9月1日~2024年2月29日)及び2024年8月期(2024年3月1日~2024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、運用状況の予想に変更はありません。

7. 鑑定評価書の概要
・ヒューリック雷門ビル

鑑定評価額	5,970百万円（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	2023年11月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	5,970	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連づけて試算。
直接還元法による価格	6,010	
① 運営収益（注3）	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3）	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）	218	
④ 一時金の運用益	2	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて査定。
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勘案のうえ、査定。
純収益（NCF：③＋④－⑤）	210	
還元利回り	3.5%	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するとともに、将来の不確実性及び類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による価格	5,920	
割引率	3.3%	類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ、査定。
最終還元利回り	3.6%	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うえ、査定。
原価法による積算価格（注2）	6,050	
土地比率	83.0%	
建物比率	17.0%	

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。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) 本評価においては、エンドテナント等より開示の承諾を得られていない実績値を参照しており、これらを開示することにより、エンドテナント等との信頼関係が毀損し、賃貸借契約等の長期的な維持が困難となるおそれがあるため、非開示としています。

8. 建物状況調査報告書の概要

物件名称	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)
ヒューリック雷門ビル	東京海上ディーアール株式会社	2023年12月	-	14

- (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、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (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

*本投資法人のホームページアドレス : <https://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
・ヒューリック雷門ビル



参考資料2 本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 イ オ フ イ ス	ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	55,250	14.1%	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	2.8%	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）	2.2%	2014年2月7日
	ラピロス六本木	東京都港区	6,210 （注4）	1.6%	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	0.6%	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）	9.7%	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	4.7%	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	1.3%	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	0.6%	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）	1.2%	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）	1.4%	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）	0.8%	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）	1.0%	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）	3.2%	2021年11月1日
吉祥寺富士ビル	東京都武蔵野市	5,150 （注4）	1.3%	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）	1.2%	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）	1.7%	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）	1.6%	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）	1.3%	2023年3月1日	

		ヒューリック小舟町ビル	東京都中央区	10,970 (注4)	2.8%	2023年7月3日
		ヒューリック駒込ビル	東京都文京区	1,930 (注4)	0.5%	2023年12月1日
		小計	-	252,477	64.2%	-
商業施設		大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	9,456	2.4%	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	0.8%	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	1.9%	2018年6月29日
		ヒューリック目白	東京都豊島区	5,670	1.4%	2020年3月26日
		小計	-	42,158	10.7%	-
	中計	-	294,635	74.9%	-	
次世代アセット・プラス	有料老人ホーム	アリア松原	東京都世田谷区	3,244	0.8%	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	0.7%	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	0.8%	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	0.8%	2019年9月12日
		ヒューリック調布	東京都調布市	3,340	0.8%	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)	2.3%	2021年11月1日
		グランド学芸大学	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	0.6%	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	11.5%	-
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	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	0.3%	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	1.8%	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	0.6%	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	4.9%	-	

ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	東京都中央区	11,520	2.9%	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	9,950	2.5%	2017年11月1日 2023年12月1日
	ビューリック築地三丁目ビル	東京都中央区	6,972	1.8%	2020年3月26日
	ビューリック雷門ビル	東京都台東区	5,900	1.5%	2023年12月22日
	小計	-	34,342	8.7%	-
中計		-	98,554	25.1%	-
合計		-	393,189	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（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（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（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（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（予定）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。