

2024年6月24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 | : 東京コマーシャル・プロパティ（オフィス） |
| (2) 物件名称 | : 亀戸富士ビル |
| (3) 所在地 | : 東京都江東区 |
| (4) 取得予定資産 | : 不動産信託受益権（注1） |
| (5) 取得予定価格 | : 3,000百万円（注2） |
| (6) 取得先 | : ヒューリック株式会社（注3） |
| (7) 媒介の有無 | : 無 |
| (8) 取得決定日 | : 2024年6月24日 |
| (9) 売買契約締結日 | : 2024年6月24日 |
| (10) 取得予定日（注4） | : 2024年6月27日 |
| (11) 代金支払日（注4） | : 2024年6月27日 |
| (12) 取得資金 | : 借入金（注5）及び自己資金 |
| (13) 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90.0%です。

（注2）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）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) 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の変更されることがあります。以下同じです。

(注 5) 詳細は、本日付で公表の「資金の借入れ及び借入金の期限前弁済に関するお知らせ」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、JR総武線「亀戸」駅より徒歩3分、「京葉道路」と「明治通り」が交差する角地に所在しています。幹線通りが交わる角地に位置しているため視認性は良好であり、駅近接性にも優れていることから、集客性の観点からも立地優位性を有しているものと考えています。

本物件が所在するエリアは、マンションなどの居住施設及び商業ビルが混在しており、都心部の居住地として人口が急増し、居住者ボリュームが大きいことから、周辺住民向けの来店型事務所、店舗等の需要が見込まれるエリアとなっています。また、「亀戸」駅周辺は、亀戸天神社や香取神社等の歴史ある施設や多くの商店街が残り、下町情緒を有したエリアでもあります。

② 物件特性

本物件は 1979 年 8 月に竣工した地上 4 階建のオフィスビルであり、1～4 階を銀行、信託銀行及び証券会社の店舗等として利用しています。延床面積約 2,640 m² (約 799 坪)、基準階面積約 781 m² (約 236 坪) の中規模オフィスビルで、基準階面積は周辺のビルと比較すると大きく、規模優位性を有しており、一定の競争力を有した物件であるものと考えています。なお、2005 年に耐震補強工事済みであり、構造面において新耐震基準と同等の耐震性能を有しています。

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	3,000 百万円	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 設 定 日	2024 年 6 月 27 日	
信 託 期 間 満 了 日	2034 年 6 月 30 日	
最 寄 駅	JR 総武線「亀戸」駅徒歩 3 分	
所 在 地 (住 居 表 示)	東京都江東区亀戸一丁目 39 番 10 号	
土 地	地 番	東京都江東区亀戸一丁目 39 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	1,180.88 m ² (注 3)
	所 有 形 態	所有権 (準共有持分 90.0%)
建 物	竣 工 年 月	1979 年 8 月 (注 4)
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	階 数	地上 4 階建
	用 途	銀行
	延 床 面 積	2,640.33 m ² (注 5)
	駐 車 場 台 数	10 台 (注 6)

	所有形態	所有権（準共有持分 90.0%）
	担保設定の有無	なし
P	M	会社
	マスターリース会社	ヒューリック株式会社（予定）（注7）
	鑑定評価額 （価格時点）	3,366百万円（注8） （2024年6月1日）
	不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
P	M	L
	テナントの内容（注10）	
	総賃貸面積	2,376.29 m ² （注11）
	総賃貸可能面積	2,376.29 m ² （注11）
	稼働率	100.0%
	代表テナント	株式会社みずほ銀行
	テナントの総数	1
	総賃料収入（年換算）	非開示（注12）
	敷金・保証金	非開示（注12）
	特記事項	・準共有者間において、相互の準共有持分買取りについての優先交渉権が付与されています。

（注1） 2024年6月24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、防火地域内にある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） 2005年に耐震補強工事済みであり、構造面において新耐震基準と同等の耐震性能を有しています。

（注5） 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6） 駐車場として使用する敷地の一部は、本物件の土地に含まれず、ヒューリック株式会社が継続して保有する予定です。記載している駐車場台数は、駐車場全体の台数であり、本物件に帰属する当該駐車場の収益配分上の台数は8台となります（なお、そのうちの準共有持分（90%）相当が本投資法人に帰属する予定です）。

（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9） 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10） 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、稼働率、テナントの総数、総賃料収入及び敷金・保証金を記載しています。

（注11） 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12） 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。

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 12 月 31 日現在)
設立年月日	1957 年 3 月 26 日
純資産	769,300 百万円 (2023 年 12 月 31 日現在)
総資産	2,480,472 百万円 (2023 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 (8.69%)、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 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 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 3 物件（12,780 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
亀戸富士ビル (東京都江東区 亀戸一丁目 39 番 10 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	—
	1998 年 3 月	—

6. 今後の見通し

本物件の取得による 2024 年 8 月期 (2024 年 3 月 1 日～2024 年 8 月 31 日) 及び 2025 年 2 月期 (2024 年 9 月 1 日～2025 年 2 月 28 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

鑑定評価額	3,366百万円（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	2024年6月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注3）	3,740	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	3,780	
① 運営収益（注4）	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4）	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）	142	
④ 一時金の運用益	3	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	1	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）	143	
還元利回り	3.8%	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	3,700	
割引率	3.6%	類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ、査定。
最終還元利回り	3.9%	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3）	3,690	
土地比率	96.0%	
建物比率	4.0%	

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） 本投資法人が取得を予定している準共有持分（90.0%）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 90.0%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)
亀戸富士ビル (注3)	東京海上ディーアール株式会社	2024年6月	—	2

- (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。
- (注3) 「緊急・短期修繕費」及び「長期修繕費」は、本投資法人が取得する準共有持分に相当する数値を記載しています。

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



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 ーシヤ 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
		亀戸富士ビル	東京都江東区	3,000 (注4)	0.8%	2024年6月27日
		小計	-	251,997	64.2%	-
東京 コーポ レイト ・プロ パティ	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	-	294,155	74.9%	-	
次世代 アセッ ト・ブ 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	0.9%	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)	2.3%	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%
	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		愛知県名古屋市	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น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น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
	ヒ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
	ヒ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	-	392,709	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。