



TOKYO

GROWTH & STABILITY

2026年6月25日付で公表した
プレスリリースに関する補足説明資料

- ・「交換等による資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」

2026年6月25日

ヒューリックリート投資法人

証券コード **3295**



ヒューリック銀座ビル



ヒューリック銀座ワールドタウンビル

収益性

1

収益性向上を企図した交換とNOIの増加

- 交換を活用することにより銀座の中央通りに位置する成長期待の高い2物件を含む、オフィス・都市型商業施設3物件を償却前NOI利回り**3.5%**、償却後NOI利回り**3.1%**（いずれも圧縮記帳後想定）で取得
- 一方で今後の成長を見込みづらいオフィス2物件を償却前NOI利回り**3.0%**、償却後NOI利回り**2.9%**で譲渡
- 本資産入替え*2を通じて、NOI（償却前）は**+54百万円/期（+0.6%）***3の増加を想定

アップサイド

2

銀座エリアのアップサイドの獲得と底地等の譲渡

- 取得する銀座2物件*2の賃料ギャップ平均は**▲15.9%**。需給の逼迫する銀座エリアは更なる賃料成長が期待される
- 取得する3物件は中期的に**+0.6pt**のNOI成長により、中期想定償却後NOI利回り*4は**3.7%**を目指す
- 底地のヒューリック九段ビルや、賃料ギャップがプラスのヒューリック神谷町ビルを譲渡。いずれも将来のアップサイドを見込みづらく、公租公課や資本的支出の増加による収益性の低下リスクが懸念されることから譲渡を決定

クオリティ

3

稀少性の高いエリアに位置する物件の取得と築年数の低下

- ラグジュアリーブランドの需要が厚く、インバウンド需要の更なる増加が期待できる銀座エリアの中でも、特に店舗の出店ニーズの高い**中央通りに位置する稀少性の高い2物件**をスポンサーサポートを活用して取得
- 譲渡予定物件の平均築年数は**41.2年**に対して、取得予定物件の平均築年数は**19.5年**であり、本資産入替えを通じてポートフォリオ全体の築年数は**0.5年**低下



投資主価値

4

交換差益の計上を通じた投資主還元とNAVの成長

- 本交換*2において交換差益は**24百万円**を見込む。また、本資産入替えに伴うNOIの上昇を通じて第25期（2026年8月期）及び第26期（2027年2月期）の調整後EPUの上昇を見込む
- 本資産入替えを通じて含み益は**+46億円**増加し、1口当たりNAVは**+3,248円**の上昇を見込む

取得物件 (3物件)

交換により取得



ヒューリック
銀座ビル
区分所有建物
(49.0%)

ヒューリック
銀座ワールド
タウンビル
(20.0%)

江戸川橋
富士ビル
(90.0%)

譲渡物件 (2物件)

交換により譲渡



ヒューリック
神谷町ビル
(9.0%)

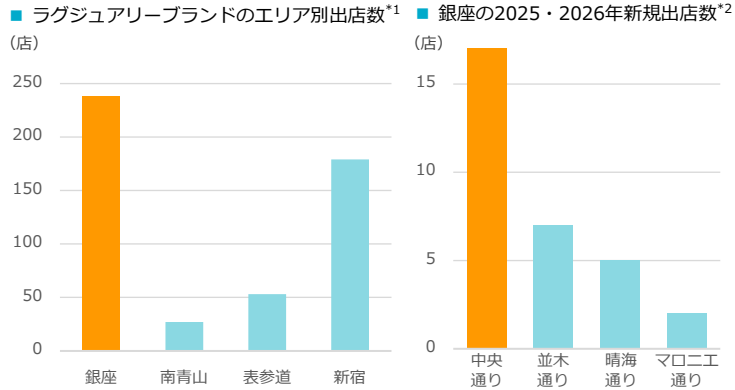
ヒューリック
九段ビル
(底地)

所在地	東京都中央区	東京都中央区	東京都文京区	合計
取得予定価格	14,700百万円	8,163百万円	3,084百万円	25,947百万円
鑑定評価額	17,199百万円	8,860百万円	3,230百万円	29,289百万円
含み益*1	5,426百万円	2,825百万円	146百万円	8,398百万円
賃料ギャップ*2	▲17.9%	▲11.7%	—(注1)	▲15.9%
鑑定NOI利回り*3 (取得予定価格(圧縮記帳後想定)ベース)(注2)	3.3%	3.7%	3.9%	3.5%
償却後鑑定NOI利回り*3 (取得予定価格(圧縮記帳後想定)ベース)(注2)	2.7%	3.6%	3.8%	3.1%
中期想定償却後NOI利回り (取得予定価格(圧縮記帳後想定)ベース)(注2)	3.6%	3.8%	4.0%	3.7%

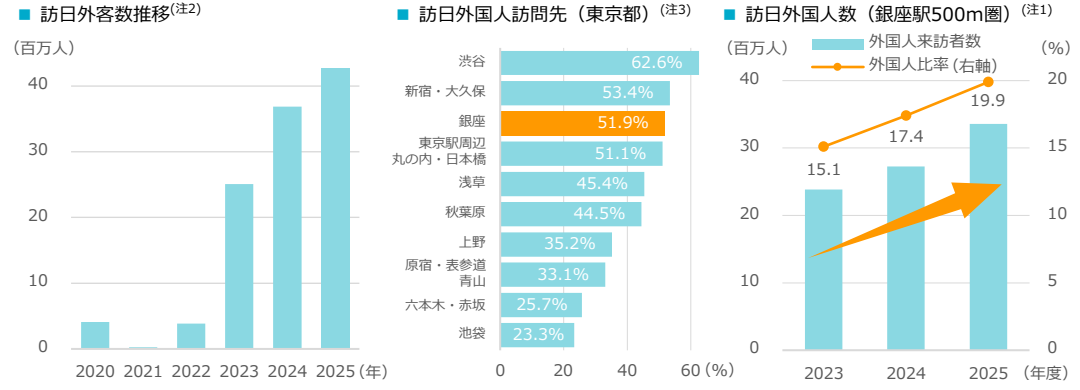
所在地	東京都港区	東京都千代田区	合計
譲渡予定価格	6,030百万円	15,300百万円	21,330百万円
鑑定評価額	5,780百万円	14,100百万円	19,880百万円
含み益*1	812百万円	2,908百万円	3,720百万円
賃料ギャップ*2	+0.7%	—	+0.7%
鑑定NOI利回り*3(注3)	3.3%	2.9%	3.0%
償却後鑑定NOI利回り*3(注3)	3.0%	2.9%	2.9%
中期想定償却後NOI利回り(注3)	2.8%	2.8%	2.8%

(注1) 江戸川橋富士ビルの賃料ギャップについて、マーケット賃料を銀行店舗の現行賃料としているため賃料ギャップを「-」と記載していますが、中期想定においては、マーケット賃料の上昇想定を踏まえて契約に基づく賃料成長を見込んでいます。
 (注2) 利回りの試算においては、各物件の取得予定価格(圧縮記帳後想定)で除した数値について小数第2位を四捨五入して記載しています。(「取得予定価格(圧縮記帳後想定)」=「取得予定価格」-「圧縮記帳予定額(想定)」)(取得予定価格(圧縮記帳後想定): 11,773百万円(ヒューリック銀座ビル)、6,034百万円(ヒューリック銀座ワールドタウンビル)、圧縮記帳予定額(想定): 計5,056百万円) なお、その実現性や数値については何ら保証するものではありません。
 (注3) 利回りの試算においては、各物件の譲渡予定価格で除した数値について小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、その実現性や数値については何ら保証するものではありません。

強い店舗需要^(注1)



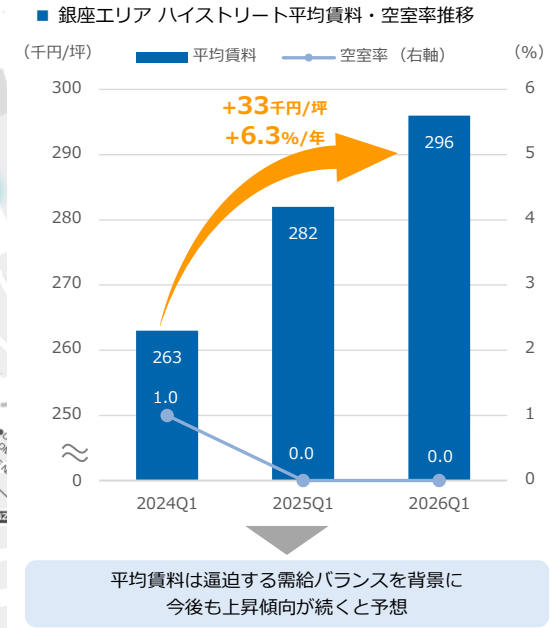
増加するインバウンド需要



銀座エリアの特徴^(注1)



賃料・空室率の推移^(注4)

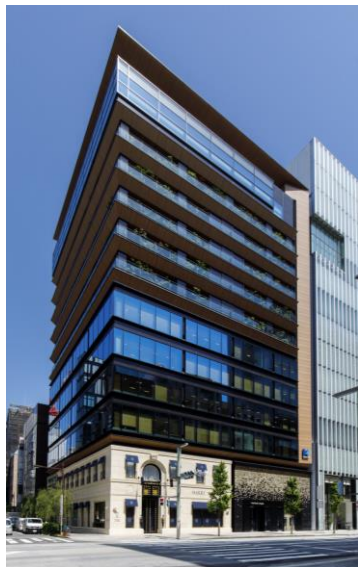


(注1) 株式会社ピーエーシー・アーバンプロジェクト作成の「マーケットポテンシャル分析 2026.6」のデータを基に本資産運用会社にて作成しています。

(注2) 独立行政法人国際観光振興機構（日本政府観光局（UNTO））が開示している数値を基に本資産運用会社にて作成しています。

(注3) 東京都が開示している「令和6年度・地域別外国人行動特性調査結果」による数値を基に本資産運用会社にて作成しています。

(注4) シービーアールイー株式会社が開示している「ジャパンリテールマーケットビュー 2026年第1四半期」、「ジャパンリテールマーケットビュー 2025年第4四半期」及び「ジャパンリテールマーケットビュー 2025年第1四半期」による数値を基に本資産運用会社にて作成しています。



ヒューリック銀座ビル

オフィス 最寄り駅 直結 スポンサー 開発

ホテル・オフィス・商業区画からなる区分所有建物のうち、オフィス・商業区画の準共有持分49%をスポンサーより取得

取得予定価格	14,700百万円	所在地	東京都中央区
鑑定評価額	17,199百万円	最寄駅	東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅直結
NOI利回り*1 (圧縮記帳後想定)	3.3%	稼働率	100.0%

- 最寄り駅に直結し交通利便性に優れ、また、銀座のメインストリートである「中央通り」と「銀座柳通り」沿いの三方角地に立地し、視認性も良好。
- 商業区画である地下1階～2階には高級宝飾ブランドの「ハリー・ウィンストン」、「ヴァン クリーフ&アーペル」が outlet (両ブランドともに世界5大ジュエリーにランクインする)。オフィス区画である3階～6階は3方向の通りに面した開放的な空間で、最大で3分割の対応が可能。
- 現入居テナントの平均賃料ギャップ*3は15%以上のマイナスであり、賃料増額によるアップサイドが期待できる。

ヒューリック銀座ワールドタウンビル

商業施設 最寄り駅から 徒歩1分 スポンサー 保有

東京メトロ銀座線「銀座」駅徒歩1分の好立地に所在する商業施設の準共有持分20%をスポンサーより取得

取得予定価格	8,163百万円	所在地	東京都中央区
鑑定評価額	8,860百万円	最寄駅	東京メトロ銀座線「銀座」駅徒歩1分
NOI利回り*1 (圧縮記帳後想定)	3.7%	稼働率	45.6%*2

- 最寄り駅より徒歩1分、銀座のメインストリートである「中央通り」沿いで視認性にも優れた立地。
- 1階～4階はイタリアのラグジュアリーブランドである「PRADA」(プラダジャパン株式会社)と賃貸借契約締結済(2026年7月1日付契約開始)。
- 現在空室である8階はクリニックと賃貸借契約締結済(2026年8月1日付契約開始)であり、2026年8月1日以降、稼働率は100.0%になる見込み。
- 上層階の現入居テナントの平均賃料ギャップ*3は30%以上のマイナスであり、賃料増額によるアップサイドが期待できる。

P2

- *1 本資料で使用している用語の定義につきましては、特段の記載がない場合、第24期（2026年2月期）決算説明会資料における「用語の定義」（70～73ページ）をご参照ください。また、本書においては特に記載する場合を除き、記載未満の数値について、取得価格を除く金額は切り捨て、取得価格、面積及び比率は四捨五入により記載しています。
- *2 本資料において、「ヒューリック銀座ビル」及び「ヒューリック銀座ワールドタウンビル」を総称して「銀座2物件」、「銀座2物件」と「ヒューリック神谷町ビル」及び「ヒューリック九段ビル（底地）」の交換を「本交換」、「本交換」及び「江戸川橋富士ビル」の取得を「本資産入替え」と表記する場合があります。
- *3 NOI（償却前）の増減は、取得予定物件は、固都税の費用化後の想定償却前NOI、譲渡予定物件は、2026年4月16日公表の業績予想における第25期（2026年8月期）及び第26期（2027年2月期）の償却前NOIを基に、期あたりの償却前NOIの増減を試算しています。また、変動率は、試算したNOIの増減額が第24期（2026年2月期）のポートフォリオ全体のNOI（実績）に占める比率を記載しています。なお、その実現性や数値については何ら保証するものではありません。
- *4 本資料において、中期想定償却後NOI利回りは本資産運用会社が想定する将来的な賃料変動やコストの変動等を考慮し試算した減価償却後のNOI利回りをいいます。なお、その実現性や数値については何ら保証するものではありません。

P3

- *1 取得予定物件の含み益は取得時の鑑定評価額より取得予定価格（圧縮記帳後想定）を減じて算出しており、譲渡予定物件の含み益は鑑定評価額（第24期末（2026年2月末）時点）より帳簿価額（第24期末（2026年2月末）時点）を減じて算出しています。
- *2 ヒューリック銀座ビル及びヒューリック銀座ワールドタウンビルは取得時点、ヒューリック神谷町ビルは第24期（2026年2月期）決算発表時点を対象として、シービーアールイー株式会社及び株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトが査定した想定新規賃料に基づき、本資産運用会社がマーケット賃料を設定して算出しています。
- *3 取得予定物件について、鑑定NOIは取得時鑑定評価におけるNOIを、償却後鑑定NOIは同NOIより本資産運用会社にて試算した減価償却後のNOIをいいます。また、譲渡予定物件について、各想定NOI利回りにおけるNOI及び減価償却費は、2026年4月16日公表の業績予想における数値に基づいています。

P4

- *1 2025年取得物件の含み益は取得直後に公表した決算短信に記載の鑑定評価額より帳簿価額を減じた数値、取得予定物件の含み益は取得時の鑑定評価額より取得予定価格（圧縮記帳後想定）を減じた数値を基に算出しており、譲渡（予定）物件の含み益は譲渡直前に公表した決算短信に記載の鑑定評価額より帳簿価額を減じて算出しています。
- *2 取得（予定）物件は取得時点、譲渡（予定）物件は譲渡決定直前の決算発表時点を対象として、シービーアールイー株式会社及び株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトが査定した想定新規賃料を基に、本資産運用会社がマーケット賃料を設定して算出しています。なお、マーケット賃料を現行賃料としている銀行店舗物件及び底地は除いて算出しています。
- *3 取得（予定）物件、譲渡（予定）物件のいずれも2026年6月30日時点の築年数を取得（予定）価格もしくは譲渡（予定）価格で加重平均して算出しています。

P5

- *1 路面店での出店数及び百貨店・専門店への出店数を合計した数値です。
- *2 株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト作成の「マーケットポテンシャル分析 2026.6」に記載されている主なテナントの出店数を記載しています。

P6

- *1 鑑定NOI利回りは取得時鑑定評価におけるNOIを取得予定価格（圧縮記帳後想定）で除した数値について小数第2位を四捨五入して記載しています。
- *2 2026年6月25日時点の稼働率は45.6%ですが、1階～4階及び8階の空室区画については入居予定テナントと賃貸借契約を締結済であるため、2026年8月1日には100.0%となる見込みです。
- *3 賃料ギャップは、株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトがヒューリック銀座ビル及びヒューリック銀座ワールドタウンビルを対象として査定した想定新規賃料（取得時点）に基づき、本資産運用会社がマーケット賃料を設定して算出しています。なお、賃貸面積（持分）に基づき加重平均した数値を記載しています。

ご注意

本資料には、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。）に関する予想、見通し、目標、計画等を含む、将来に関する記述が含まれています。これら将来予想に関する記述は、本資料作成時点において入手可能な情報に基づく本投資法人および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。）の見解または判断等であり、また一定の主観的な仮定を前提としたものであって、将来の業績に影響を与える既知または未知のリスクと不確実な要因が内在し、これらの要因による影響をうけるおそれがあります。したがって、記述された内容が将来実現するとの保証はなく、また、実際の結果と大きく異なる可能性があります。

本資料の作成については細心の注意を払っておりますが、公開情報等からの引用も含め、本投資法人はその細部にわたる検証までは行っておらず、したがって、本投資法人または本資産運用会社作成の情報であるかまたは第三者からの情報であるかを問わず、本資料に掲載の情報の正確性、完全性、適切性、妥当性等につき、何らの保証をするものではありません。また、本投資法人は、本資料に記載の情報を、常に最新のものに改定するとは限らず、またその義務も負いません。本資料の内容は、何らの予告なしに変更されることがあります。

本資料は情報提供のみを目的としたものであり、有価証券、金融商品または取引についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。投資口または投資法人債のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。また、投資に関する決定は、ご自身の判断と責任において行っていただきますようお願い申し上げます。なお、事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。