

2026年6月25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)

交換等による資産の取得及び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、下記のとおり交換等による資産（以下、個別に又は総称して「本物件」といいます。）の取得及び譲渡（以下、交換による当該資産の取得を「本取得（交換）」、それ以外による当該資産の取得を「本取得」、交換による当該資産の譲渡を「本譲渡（交換）」といい、本取得（交換）と本譲渡（交換）を総称して「本交換」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、本物件の交換先は、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、本交換に際しては、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。）に定める本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ており、また、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. 本交換の概要

ア. 本取得（交換）の概要

| (1) 区分 | (2) 物件名称 | (3) 所在地 | (4) 取得予定資産 | (5) 取得予定価格 (百万円) (注1) | (6) 媒介の有無 |
|------------|-----------------------|------------|---------------|--------------------------------|--------------|
| オフィス及び商業施設 | | | | | |
| オフィス | ヒューリック銀座ビル | 東京都中央区 | 不動産信託受益権（注2） | 14,700 | 無 |
| 商業施設 | ヒューリック銀座ワールド タウンビル | 東京都中央区 | 不動産信託受益権（注3） | 8,163 | 無 |
| 合計 | | — | — | 22,863 | — |

（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） 本物件は「店舗・事務所部分」と「ホテル部分」からなる区分所有建物であり、本投資法人が取得するのは、「店舗・事務所部分」の区分所有権及び「店舗・事務所部分」に相当する敷地権（73.46%）を信託財産とする信託受益権の準共有持分49.0%です。なお、規約共用部分については、「店舗・事務所部分」に相当する持分（73.46%）のうち、本投資法人の持分は49.0%です。

（注3） 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20.0%です。

イ. 本譲渡（交換）の概要

| (1) 区分 | (2) 物件名称 | (3) 所在地 | (4) 譲渡予定資産 | (5) 譲渡予定価格 (百万円) (注1) | (6) 帳簿価額 (百万円) (注2) | (7) 譲渡損益 (百万円) (注3) | (8) 媒介の有無 |
|------------|-----------------|------------|---------------|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------|
| オフィス及び商業施設 | | | | | | | |
| オフィス | ヒューリック神谷町ビル | 東京都港区 | 不動産信託受益権 (注4) | 6,030 | 4,964 | 24 | 無 |
| | ヒューリック九段ビル (底地) | 東京都千代田区 | 不動産信託受益権 | 15,300 | 11,191 | | 無 |
| 合計 | | — | — | 21,330 | 16,155 | — | — |

- (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) 交換実行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) 法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、圧縮記帳を行う予定ですが、圧縮額を除いた譲渡益が発生する予定です。
(注4) 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9.0%です。

ウ. 本交換の概要

- (1) 交換先 : ヒューリック株式会社 (注1)
(2) 交換決定日 : 2026年6月25日
(3) 契約締結日 : 2026年6月25日
(4) 交換実行予定日 : 2026年6月30日 (注2)
(5) 決済方法 : 交換実行時一括
(6) 交換差金 : 本取得（交換）による取得予定価格と本譲渡（交換）による譲渡予定価格との差額である交換差金（1,533百万円）については、交換先であるヒューリック株式会社に対して交換実行予定日に手元資金及び借入金（注3）にて支払予定です。
(7) 圧縮記帳 : 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について、合計で5,056百万円（注4）の圧縮記帳を行う（法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用する）予定です。これにより、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の帳簿価額は取得諸経費等反映前でそれぞれ11,772百万円（注4）及び6,034百万円（注4）となる見込みです。

- (注1) 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2) 交換契約書に記載された交換実行予定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、交換実行予定日の変更されることがあります。以下同じです。
(注3) 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。
(注4) 2026年6月25日現在における試算値であり、変動する可能性があります。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

2. 本取得の概要

- (1) 区分 : オフィス
(2) 物件名称 : 江戸川橋富士ビル
(3) 所在地 : 東京都文京区
(4) 取得予定資産 : 不動産信託受益権 (注1)
(5) 取得予定価格 : 3,084百万円 (注2)

- (6) 取得先 : 芙蓉総合リース株式会社
- (7) 媒介の有無 : 無
- (8) 取得決定日 : 2026年6月25日
- (9) 売買契約締結日 : 2026年6月25日
- (10) 取得予定日 : 2026年6月30日(注3)
- (11) 代金支払日 : 2026年6月30日(注3)
- (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) 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) 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に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。

3. 本交換の理由

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。

今回、当該基本方針に基づいた中長期的な競争力向上を企図した資産入替えの一環として、以下の通り本交換を実施するものです。

ア. 本取得(交換)の理由

本資産運用会社は、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について以下の点を評価しています。

(1) ヒューリック銀座ビル

① 立地特性

本物件は、東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅に直結しており、交通利便性に優れています。また、「中央通り」と「銀座柳通り」沿いの三方角地に立地し、視認性も良好です。本物件の立地する「中央通り」は三越や松屋といった大型商業施設が立地する日本を代表するブランドストリートです。TOPクラスのブランド路面店が出店するストリートであり、時計や宝飾、紳士服、バッグ、シューズ、アイウェアなどの多様な業態が成立するロケーションです。「銀座柳通り」は観光物産ショップ、人気飲食店、ショールームショップなど多様な顔ぶれの店舗が出店し、銀座でありながら、賑わいや親しみやすさが感じられるストリートとなっています。

② 物件特性

2025年8月に竣工した地下3階付地上12階建、延床面積約11,912㎡(約3,603坪)、基準階面積約200坪の中規模オフィスビルであり、周辺においては、2020年以降竣工のビルは10%未満と、築古のビルが大半を占めるため、築年数の面で優位性を有しており、立地を含めて高い競争力を有した物件であると考えています。

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」(両ブランドともに世界5大ジュエリーにランクイン)が出店しています。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分割の対応が可能となっています。本物件は区分所有建物であり、本投資法人は地下1階～2階の商業区画、3階～6階のオフィス区画及び地下2階・1階のエレベーターホール(オフィス用)の区分所有権及びそれに相当する敷地権を信

託財産とする信託受益権のうち準共有持分49%を取得します。

本物件では、省エネ技術を積極的に導入しており、水熱源を活用した高度なエネルギー利用、熱回収型空調機の採用、Low-E 複層ガラスによる外皮性能の向上、高効率照明器具の使用等を実施しています。これにより、環境認証として建物全体で「ZEB Oriented」、オフィス部分で「ZEB Ready」を取得しております。

BCP対応としては、粘性体制振壁による制振構造を採用し、建築基準法標準レベルの1.5倍に相当する耐震性能（耐震安全性 I 類）を確保しています。さらに電力に関しては2回線受電方式（本線・予備線）を採用しており、災害時に電力供給が寸断された場合でも、非常用電源により最大72時間の電力供給が可能となっております。

(2) ヒューリック銀座ワールドタウンビル

① 立地特性

本物件は、東京メトロ銀座線「銀座」駅より徒歩1分に立地し、交通利便性に優れています。銀座エリアの中でも「銀座5丁目・中央通り沿い」の一等地に所在しており、南側にはギンザシックス、周辺にはTOPクラスのラグジュアリーブランドの旗艦店が開業し、ブランド路面店としてのポテンシャルの高いロケーションです。

当該立地は「中央通り」沿いかつ「銀座4丁目交差点」に近接しており、繁华性は極めて高く、稀少性の高いエリアです。近隣地域を含む周辺地域は、インバウンド需要も含めた好調な消費動向等を背景に活況を呈しており、近隣地域の面する「中央通り」のほか、その後背地においても、潜在的な開発事業や建替事業が控えています。

② 物件特性

1982年3月に竣工した地下2階付地上8階建、延床面積約4,033㎡（約1,220坪）、基準階面積約114坪の商業施設です。1階～4階の路面区画は改装工事が進められており、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）と賃貸借契約を締結済です（2026年7月1日付契約開始）。地下1階・5～7階は飲食店・サービス店が出店しており、現在空室の8階についてはクリニックと賃貸借契約を締結済です

（2026年8月1日付契約開始）。「中央通り」に面したファサード長は約14メートルですが、2階～4階と上層階で外壁面のデザインが異なり目を引く仕様で、立地条件の稀少性と相俟って、路面店としてのポテンシャルは高い物件であると考えています。

イ. 本譲渡（交換）の理由

(1) ヒューリック神谷町ビル

神谷町駅より徒歩1分と好立地に所在し、相応の競争力を有しているものの、築年数が40年を経過しているため、資金的支出及び修繕費用等が増加し今後収益力が低下する可能性があることから、今後の費用負担等を抑制することが投資主価値の向上に資するものと考え、残りの全持分（準共有持分9%）の譲渡を決定したものです。

(2) ヒューリック九段ビル（底地）

安定的な収益を確保できる物件であるものの、長期の定期借地契約（契約満了日：2063年2月6日）であり、収益性の向上が見込みづらいことから今回の譲渡を決定したものです。

4. 本取得の理由

(1) 立地特性

本物件は、東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅徒歩約1分で、「目白通り」と「江戸川橋通り」沿いの三方角地に所在し、視認性も良好です。周辺には「文京区立江戸川公園」、「ホテル椿山荘東京」や「鳩山会館」が所在しています。「江戸川橋」駅周辺から住宅の集積が見られることから、小規模事務所や周辺住民向けの来店型事務所等の需要が一定数見込まれる立地です。

(2) 物件特性

1983年10月に竣工した地下1階付地上7階建、延床面積約2,929㎡(約886坪)、基準階面積約160坪の小規模オフィスビルです。周辺マーケットにおいても同様に築古のビルが多く所在しています。本物件は、駅近立地であることに加えて、幹線道路が交わる角地に位置し、周囲からの視認性が良好であることから一定の競争力を有した物件であると考えています。

5. 本物件の内容

(1) 取得予定資産

・ヒューリック銀座ビル（注1）

| | | |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 特 定 資 産 の 種 類 | 不動産信託受益権 | |
| 取 得 予 定 価 格 | 14,700 百万円 | |
| 信 託 受 託 者 | 三井住友信託銀行株式会社 | |
| 信 託 設 定 日 | 2026 年 6 月 30 日 | |
| 信 託 期 間 満 了 日 | 2036 年 6 月 30 日 | |
| 最 寄 駅 | 東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅直結 | |
| 所 在 地（住居表示） | 東京都中央区銀座一丁目7番10号 | |
| 土 地 | 地 番 | 東京都中央区銀座一丁目4番6他 |
| | 建 蔽 率 | 100%（注2） |
| | 容 積 率 | 1100%（注3） |
| | 用 途 地 域 | 商業地域 |
| | 敷 地 面 積 | 1,022.44 m ² （注4） |
| | 所 有 形 態 | 所有権（敷地権）（準共有持分 49.0%）（注5） |
| 建 物 | 竣 工 年 月 | 2025 年 8 月 |
| | 構 造 | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 |
| | 階 数 | 地下3階付地上12階建 |
| | 用 途 | ホテル・店舗・事務所 |
| | 延 床 面 積 | 11,912.43 m ² （注6） |
| | 駐 車 場 台 数 | 48 台 |
| 所 有 形 態 | 区分所有権（準共有持分 49.0%）（注7） | |
| 担 保 設 定 の 有 無 | なし | |
| P M 会 社 | ヒューリック株式会社（予定）（注8） | |
| マ ス タ ー リ ー ス 会 社 | ヒューリック株式会社（予定）（注8） | |
| 鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ） | 17,199 百万円（注9） （2026 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 | 4.3%（注10） | |
| テナントの内容（注11） | | |
| 総 賃 貸 面 積 | 2,279.32 m ² （注12） | |
| 総 賃 貸 可 能 面 積 | 2,279.32 m ² （注12） | |
| 稼 働 率 | 100.0% | |
| 代 表 テ ナ ン ト | 株式会社アルビオン | |
| テ ナ ン ト の 総 数 | 3 | |
| 総 賃 料 収 入（年換算） | 529 百万円（注12）（注13） | |
| 敷 金 ・ 保 証 金 | 529 百万円（注12）（注14） | |
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者間において、各区分所有者の保有部分を第三者に譲渡する場合については、他の区分所有者に優先交渉権が付与されています。 ・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） 2026年6月25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） 本物件の土地の指定容積率は本来800%ですが、高度利用地区（銀座地区）の指定を受けているため、容積率は1100%へ緩和されています。

（注4） 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5) 敷地権の割合は、73.46%です。
- (注6) 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7) 本物件は「店舗・事務所部分」と「ホテル部分」からなる区分所有建物であり、本投資法人が取得するのは、「店舗・事務所部分」の区分所有権及び「店舗・事務所部分」に相当する敷地権（73.46%）を信託財産とする信託受益権の準共有持分49.0%です。なお、規約共用部分については、「店舗・事務所部分」に相当する持分（73.46%）のうち、本投資法人の持分は49.0%です。
- (注8) 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9) 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10) 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11) 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、総賃料収入及び敷金・保証金を記載しています。
- (注12) 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13) 各エンドテナントの賃貸借契約における月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また、フリーレント等は考慮しないものとします。）の合計額を12倍することにより年換算して算出した金額（消費税等は含みません。）につき、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注14) 各エンドテナントの賃貸借契約における敷金・保証金の合計額につき、百万円未満を四捨五入して記載しています。

・ヒューリック銀座ワールドタウンビル（注1）

| | | |
|--------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| 特 定 資 産 の 種 類 | 不動産信託受益権 | |
| 取 得 予 定 価 格 | 8,163 百万円 | |
| 信 託 受 託 者 | 三井住友信託銀行株式会社 | |
| 信 託 設 定 日 | 2026 年 6 月 30 日 | |
| 信 託 期 間 満 了 日 | 2036 年 6 月 30 日 | |
| 最 寄 駅 | 東京メトロ銀座線「銀座」駅徒歩1分 | |
| 所 在 地（住居表示） | 東京都中央区銀座五丁目8番17号 | |
| 土 地 | 地 番 | 東京都中央区銀座五丁目1番27他 |
| | 建 蔽 率 | 100%（注2） |
| | 容 積 率 | 800% |
| | 用 途 地 域 | 商業地域 |
| | 敷 地 面 積 | 513.04 m ² （注3） |
| | 所 有 形 態 | 所有権（準共有持分 20.0%） |
| 建 物 | 竣 工 年 月 | 1982 年 3 月（注4） |
| | 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 |
| | 階 数 | 地下2階付地上8階建 |
| | 用 途 | 店舗 |
| | 延 床 面 積 | 4,032.58 m ² （注5） |
| | 駐 車 場 台 数 | 7 台 |
| 所 有 形 態 | 所有権（準共有持分 20.0%） | |
| 担 保 設 定 の 有 無 | なし | |
| P M 会 社 | ヒューリック株式会社（予定）（注6） | |
| マ ス タ ー リ ー ス 会 社 | ヒューリック株式会社（予定）（注6） | |
| 鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ） | 8,860 百万円（注7） （2026 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 | 6.9%（注8） | |
| テ ナ ン ト の 内 容（注9） | | |
| 総 賃 貸 面 積 | 294.78 m ² （注10） | |

| | |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 総賃貸可能面積 | 645.78 m ² (注10) |
| 稼働率 | 45.6% (注11) |
| 代表テナント | 株式会社ECC (注12) |
| テナントの総数 | 4 |
| 総賃料収入(年換算) | 37百万円(注10)(注13) |
| 敷金・保証金 | 50百万円(注10)(注14) |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・信託受託者は、隣地所有者との間で、本物件が接する「中央通り」と他者所有地が接する「あづま通り」を連絡する、本物件1階の一部を含む一般利用が可能な屋内外の貫通通路の維持等を定めた覚書を締結予定です。 |

- (注1) 2026年6月25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) 2006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) 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7) 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8) 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9) 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、総賃料収入及び敷金・保証金を記載しています。
- (注10) 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11) 小数第二位を四捨五入しています。なお、2026年6月25日時点において、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みであり、2026年8月1日には100%となる見込みです。
- (注12) 2026年7月1日以降はプラダジャパン株式会社(賃貸借契約締結済)となる見込みです。
- (注13) 各エンドテナントの賃貸借契約における月間賃料(倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また、フリーレント等は考慮しないものとします。)の合計額を12倍することにより年換算して算出した金額(消費税等は含みません。)につき、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注14) 各エンドテナントの賃貸借契約における敷金・保証金の合計額につき、百万円未満を四捨五入して記載しています。

・江戸川橋富士ビル(注1)

| | | |
|-----------|----------------------|----------------------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 3,084百万円 | |
| 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 | |
| 信託設定日 | 2023年12月1日 | |
| 信託期間満了日 | 2036年6月30日 | |
| 最寄駅 | 東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅徒歩1分 | |
| 所在地(住居表示) | 東京都文京区関口一丁目21番10号 | |
| 土地 | 地番 | 東京都文京区関口一丁目253番3 |
| | 建蔽率 | 100%(注2) |
| | 容積率 | 600%・500%(注3) |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 敷地面積 | 598.19 m ² (注4) |
| 建物 | 竣工年月 | 1983年10月 |
| | 所有形態 | 所有権(準共有持分90.0%) |

| | | |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| | 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 |
| | 階 数 | 地下1階付地上7階建 |
| | 用 途 | 銀行 |
| | 延 床 面 積 | 2,928.88 m ² (注5) |
| | 駐 車 場 台 数 | 10台 |
| | 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 | ヒューリック株式会社 (予定) (注6) | |
| マ ス タ ー リ ー ス 会 社 | ヒューリック株式会社 (予定) (注6) | |
| 鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点) | 3,230 百万円 (注7) (2026年6月1日) | |
| 不 動 産 鑑 定 機 関 | 大和不動産鑑定株式会社 | |
| P M L | 7.2% (注8) | |
| テ ナ ン ト の 内 容 (注9) | | |
| 総 賃 貸 面 積 | 2,635.95 m ² (注10) | |
| 総 賃 貸 可 能 面 積 | 2,635.95 m ² (注10) | |
| 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11) | |
| 敷 金 ・ 保 証 金 | 非開示 (注11) | |
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 東京都文京区宅地開発並びに中高層建築物等の建設に関する指導要綱に基づき本物件の建設に際して文京区長に差し入れた協力書に記載されている駐車場及び駐輪場の附置台数は、テナントが所有する近隣の駐車場及び駐輪場により確保されているため、当該テナントとの賃貸借契約が終了した場合には、別途駐車場及び駐輪場を確保する必要があります。 | |

- (注1) 2026年6月25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) 北側道路境界及び西側道路境界から30m以内は容積率600%であり、30m超は容積率500%です。
- (注4) 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) 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7) 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8) 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9) 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、代表テナント及びテナントの総数を記載しています。
- (注10) 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11) 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。

(2) 譲渡予定資産

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) の内容については、2026年5月26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」における個別物件表に記載のとおりです。

6. 交換先及び取得先の概要

(1) 交換先

| | |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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(2025年12月31日現在) |
| 設立年月日 | 1957年3月26日 |
| 純資産 | 939,180百万円(2025年12月31日現在) |
| 総資産 | 3,506,068百万円(2025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)(10.85%)、明治安田生命保険相互会社(6.21%)、芙蓉総合リース株式会社(5.30%)、安田不動産株式会社(4.01%)(2025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14.50%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、2026年2月期に1物件の取得(38,000百万円)、2物件の譲渡(5,700百万円)及び1物件の一部譲渡(37,520百万円)をし、2026年8月期に5物件の譲渡(8,000百万円)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。 |

(2) 取得先

| | |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 商号 | 芙蓉総合リース株式会社 |
| 所在地 | 東京都千代田区麹町五丁目1番地1住友不動産麹町ガーデンタワー |
| 代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長 織田 寛明 |
| 主な事業内容 | 法人向けリース・ファイナンスサービスの提供及び以下事業分野における各種ソリューションの提供 不動産、航空機、エネルギー環境、BPO/ICT、ヘルスケア、モビリティ/ロジスティクス、サーキュラーエコノミー、その他 |
| 資本金 | 10,532百万円(2026年3月31日現在) |
| 設立年月日 | 1969年5月1日 |
| 純資産 | 568,309百万円(2026年3月31日現在) |
| 総資産 | 3,843,725百万円(2026年3月31日現在) |
| 大株主及び持株比率 | ヒューリック株式会社(13.9%)、日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)(8.9%)、明治安田生命保険相互会社(8.4%)、みずほ信託銀行株式会社退職給付信託丸紅口再信託受託者株式会社日本カストディ銀行(5.0%)(2026年3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 | 該当ありません。 |
| 人的関係 | 該当ありません。 |
| 取引関係 | 本投資法人は、2026年2月期に当該会社より1物件(2,884百万円)の取得を行っています。 |
| 関連当事者への該当状況 | 該当ありません。 |

7. 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 | 前々々所有者・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 | ①、②、③ 取得価格 取得時期 |
| ヒューリック 銀座ビル (東京都中央区銀座一丁目7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 新築 | 特別な利害関係にある者以外 | — |
| | — (注) | — | — |
| | 土地：1997年3月、1989年10月 建物：2025年8月(新築) | — | — |
| ヒューリック 銀座ワールド タウンビル (東京都中央区銀座五丁目8番17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 | — | — |
| | 2001年1月 | — | — |
| 江戸川橋富士 ビル (東京都文京区関口一丁目21番10号) | ① 芙蓉総合リース株式会社 ② 該当なし ③ 投資運用目的で取得 | 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 | 1年を超えて所有しているため省略 | — |
| | 2023年12月 | 1998年9月 | — |

(注) 土地は前所有者が1年を超えて所有、建物は前所有者の開発物件につき前々所有者がいないため記載を省略しています。

8. 今後の見通し

本交換及び本取得による2026年8月期(2026年3月1日～2026年8月31日)及び2027年2月期(2026年9月1日～2027年2月28日)における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。

9. 鑑定評価書の概要
(1) 取得予定資産

・ヒューリック銀座ビル

| | |
|---------|-------------------|
| 鑑定評価額 | 17,199百万円（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 | 2026年6月1日 |

（百万円）

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|----------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 収益価格（注3） | 35,100 | 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 | 35,800 | |
| ① 運営収益 | 1,145 | |
| 潜在総収益 | 1,161 | 中長期安定的に収受可能な賃料水準を査定のうえ、計上。 |
| 空室等損失等 | 16 | 中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ、計上。 |
| ② 運営費用 | 359 | |
| 維持管理費・PMフィー（注4） | 104 | 過年度実績額及び類似不動産における維持管理費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。 |
| 水道光熱費 | 23 | 過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ、計上。 |
| 修繕費 | 4 | 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 | 9 | 賃借人の想定回転期間を基に査定のうえ、計上。 |
| 公租公課 | 217 | 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 | 類似不動産の保険料率等を参考に計上。 |
| その他費用 | 1 | 広告掲出料、町会費等をその他費用として計上。 |
| ③ 運営純収益 （NOI：①－②） | 786 | |
| ④ 一時金の運用益 | 11 | 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 | 8 | 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） | 788 | |
| 還元利回り | 2.2% | 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、契約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 | 34,400 | |
| 割引率 | 2.0% | 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 | 2.3% | 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） | 35,800 | |
| 土地比率 | 88.5% | |
| 建物比率 | 11.5% | |

| | |
|----------------------------|------|
| 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（49.0%）に相当する価格につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- （注3）区分所有建物及びその敷地に対する鑑定評価上の価格及び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49.0%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。

・ヒューリック銀座ワールドタウンビル

| | |
|---------|------------------|
| 鑑定評価額 | 8,860百万円（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 | 2026年6月1日 |

（百万円）

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|----------------------|--------|------------------------------------------------------------------------|
| 収益価格（注3） | 44,300 | 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 | 44,300 | |
| ① 運営収益 | 1,390 | |
| 潜在総収益 | 1,410 | 中長期安定的に収受可能な賃料水準を査定の上、計上。 |
| 空室等損失等 | 20 | 中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。 |
| ② 運営費用 | 281 | |
| 維持管理費・PMフィー（注4） | 33 | 過年度実績額及び類似不動産における維持管理費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。 |
| 水道光熱費 | 41 | 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 | 4 | 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 | 11 | 賃借人の想定回転期間を基に査定の上、計上。 |
| 公租公課 | 188 | 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 | 類似不動産の保険料率等を参考に計上。 |
| その他費用 | 4 | 隔地駐車場使用料、町内会費、道路占用料等をその他費用として計上。 |
| ③ 運営純収益 （NOI：①－②） | 1,109 | |
| ④ 一時金の運用益 | 8 | 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 差入敷金の機会費用損失相当額 | 0 | 隔地駐車場契約に際して差し入れた敷金に運用利回りを乗じて査定。 |

| | | |
|---------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| ⑥ 資本的支出 | 10 | 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+④-⑤-⑥) | 1,107 | |
| 還元利回り | 2.5% | 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、契約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 | 44,300 | |
| 割引率 | 2.2% | 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 | 2.5% | 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うえ、査定。 |
| 原価法による積算価格 (注3) | 43,700 | |
| 土地比率 | 98.5% | |
| 建物比率 | 1.5% | |

| | |
|----------------------------|------|
| 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 (20.0%) に相当する価格につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (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及び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 20.0%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。

・江戸川橋富士ビル

| | |
|---------|--------------------|
| 鑑定評価額 | 3,230百万円 (注1) (注2) |
| 鑑定機関の名称 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 価格時点 | 2026年6月1日 |

(百万円)

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|-----------------|-------|---------------------------------------------------|
| 収益価格 (注2) | 3,230 | DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、試算。 |
| 直接還元法による価格 (注3) | 3,290 | |
| 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) | 133 | |
| ④ 一時金の運用益 | 2 | 運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定し、これを想定預かり保証金等の額に乗じた金額を計上。 |
| ⑤ 資本的支出 | 3 | 類似不動産の更新費を参考に査定し、計上 |
| 純収益 (NCF : ③+④-⑤) | 132 | |
| 還元利回り | 3.6% | 類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、その他諸要因を考慮し、投資家に対するヒアリング等も参考に査定。 |
| DCF法による価格 | 3,200 | |
| 割引率 | 3.4% | 類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考に査定。 |
| 最終還元利回り | 3.8% | 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) | 3,730 | |
| 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) 本投資法人が取得を予定している準共有持分 (90.0%) に相当する価格につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注3) 価格以外の数値は、一棟の建物及びその敷地 (全体) に対する鑑定評価上の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。

(2) 譲渡予定資産

・ヒューリック神谷町ビル

| | |
|---------|---------------------|
| 鑑定評価額 | 5,780 百万円 (注1) (注2) |
| 鑑定機関の名称 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 価格時点 | 2026年2月28日 |

(百万円)

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|--------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 収益価格 (注2) | 5,780 | DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、試算。 |
| 直接還元法による価格 (注3) | 5,960 | |
| ① 運営収益 | 2,870 | |
| 潜在総収益 | 3,043 | 対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、標準化した想定貸室賃料収入等を計上。 |
| 空室等損失等 | 173 | 対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮のうえ査定。 |
| ② 運営費用 | 691 | |
| 維持管理費・PMフィー (注4) | 201 | 類似不動産の費用水準及び現行の契約額を参考に査定し、計上。 |
| 水道光熱費 | 195 | 類似不動産の費用水準及び過年度実績額に基づき、査定し、計上。 |
| 修繕費 | 49 | 類似不動産の修繕費を参考に査定し、計上。 |
| テナント募集費用等 | 18 | 類似不動産のテナント募集費用等を参考に、想定入替率を考慮し、計上。 |
| 公租公課 | 210 | 実績額に基づき、負担水準及び地価動向等を考慮のうえ、計上。 |
| 損害保険料 | 4 | 類似不動産の保険料等を参考に査定し、計上。 |
| その他費用 | 14 | 実績額に基づき査定し、計上。 |
| ③ 運営純収益 (NOI: ①-②) | 2,179 | |
| ④ 一時金の運用損益 | 21 | 運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定し、これを想定預かり保証金等の額に乗じた金額を計上。 |
| ⑤ 資本的支出 | 149 | 類似不動産の更新費を参考に査定し、計上 |
| 純収益 (NCF: ③+④-⑤) | 2,051 | |
| 還元利回り | 3.1% | 同一需給圏内のJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を標準に、対象不動産の立地条件、建物条件等の諸要因を考慮し、投資家に対するヒアリング等も参考に査定。 |
| DCF法による価格 | 5,700 | |
| 割引率 | 2.9% | 類似不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考に査定。 |
| 最終還元利回り | 3.3% | 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） | 5,730 | |
| 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（9.0%）に相当する価格につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注3) 価格以外の数値は、一棟の建物及びその敷地（全体）に対する鑑定評価上の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9.0%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。

・ヒューリック九段ビル（底地）

| | |
|---------|----------------|
| 鑑定評価額 | 14,100 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 | 2026年2月28日 |

（百万円）

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|-----------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 収益価格（注2） | 14,100 | 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。 |
| DCF法による価格 | 14,000 | |
| 割引率 | 2.8% | 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うえ、査定。 |
| 最終還元利回り | 3.3% | 類似不動産の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。 |
| 直接還元法による価格 | 14,100 | |
| ① 運営収益 | 530 | |
| 潜在総収益 | 530 | 賃貸借契約に基づく賃料収入を計上。 |
| 空室等損失等 | — | |
| ② 運営費用 | 80 | |
| 維持管理費・PMフィー（注3） | 3 | 類似不動産における報酬額等を考慮して計上。 |
| 水道光熱費 | — | |
| 修繕費 | — | |
| テナント募集費用等 | — | |
| 公租公課 | 77 | 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 | — | |
| その他費用 | — | |

| | | |
|------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| ③ 運営純収益 (NOI : ①-②) | 450 | |
| ④ 一時金の運用損益 | 3 | 賃貸条件に基づく敷金残高に運用利回りを乗じて査定。 |
| 純収益 (NCF : ③+④) | 453 | |
| 還元利回り | 3.2% | 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、その他条件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して査定。 |
| 割合法による価格 (注2) | 13,900 | |
| 更地価格 | 17,400 | |
| 底地割合 | 80% | |

| | |
|----------------------------|------|
| 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) 鑑定評価上の価格又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。

10. 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) |
|----------------------------|-------------------------|---------|---------------------------|------------------------|
| ヒューリック銀座ビル (注3) | SOMPO リスクマネジメン ト株式会社 | 2026年6月 | — | 6 |
| ヒューリック銀座ワールド タウンビル (注3) | 東京海上ディーアール 株式会社 | | — | 3 |
| 江戸川橋富士ビル (注3) | SOMPO リスクマネジメン ト株式会社 | | — | 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 本交換及び本取得後のポートフォリオ一覧

・ヒューリック銀座ワールドタウンビル



江戸川橋富士ビル



参考資料2 本交換及び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） |
|------------------------|----------------|----------------|---------------------------|--------------|---------------------------|
| オフィス 及び 商業 施設 | 虎ノ門ファーストガーデン | 東京都港区 | 8,623 (注4) | 2.0% | 2014年2月7日 |
| | ラピロス六本木 | 東京都港区 | 6,210 (注4) | 1.5% | 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 | 0.9% | 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 | 0.9% | 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 | 0.5% | 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) | 9.0% | 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 | 0.6% | 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 | 4.3% | 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 | 1.2% | 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 | 0.3% | 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 | 0.8% | 2018年10月1日 |
| | 番町ハウス | 東京都千代田区 | 2,750 | 0.6% | 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 | 0.3% | 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) | 1.1% | 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) | 1.3% | 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) | 1.3% | 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) | 3.0% | 2021年11月1日 |
| | 吉祥寺富士ビル | 東京都武蔵野市 | 5,150 (注4) | 1.2% | 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) | 1.6% | 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) | 1.5% | 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) | 1.2% | 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) | 2.6% | 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) | 0.7% | 2024年6月27日 | |
| ヒューリック新宿ビル | 東京都新宿区 | 26,350 (注4) | 6.2% | 2025年6月27日 | |

| | | | | | | |
|--------------------|-----------------|-----------------------|----------------|----------------|--------------------------|-------------|
| オフィス 及び 商業施設 | オフィス | ヒューリック銀座ビル | 東京都中央区 | 14,700 (注4) | 3.5% | 2026年6月30日 |
| | | 江戸川橋富士ビル | 東京都文京区 | 3,084 (注4) | 0.7% | 2026年6月30日 |
| | | 小計 | - | 229,781 | 54.2% | - |
| | 商業施設 | 大井町再開発ビル2号棟 | 東京都品川区 | 9,456 | 2.2% | 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) | 1.5% | 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 | 0.6% | 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) | 0.7% | 2017年6月30日 |
| | | HULIC & New SHINBASHI | 東京都港区 | 3,100 | 0.7% | 2017年11月1日 |
| | | ヒューリック志村坂上 | 東京都板橋区 | 7,556 | 1.8% | 2018年6月29日 |
| | | ヒューリック目白 | 東京都豊島区 | 5,670 | 1.3% | 2020年3月26日 |
| ヒューリック銀座ワールドタウンビル | | 東京都中央区 | 8,163 (注4) | 1.9% | 2026年6月30日 | |
| 小計 | | - | 47,121 | 11.1% | - | |
| 中計 | - | 276,902 | 65.3% | - | | |
| ホテル | 相鉄フレッサイン銀座七丁目 | 東京都中央区 | 11,520 | 2.7% | 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 | 2.3% | 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 | 1.6% | 2020年3月26日 | |
| | ヒューリック雷門ビル | 東京都台東区 | 5,900 | 1.4% | 2023年12月22日 | |
| | グランドニッコー東京ベイ 舞浜 | 千葉県浦安市 | 27,000 (注4) | 6.4% | 2024年12月24日 | |
| | 浅草ビューホテル | 東京都台東区 | 38,000 | 9.0% | 2025年9月30日 | |
| | 小計 | - | 99,342 | 23.4% | - | |
| その他の用途のアセット | 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 | 1.3% | 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盤松 | 東京都渋谷区 | 3,030 | 0.7% | 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 | 0.4% | 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) | 2.1% | 2021年11月1日 |
| | | グランダ学芸大学 | 東京都目黒区 | 2,200 | 0.5% | 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 |
| | | ホスピタルメント本郷 | 東京都文京区 | 2,884 | 0.7% | 2026年1月16日 |
| 小計 | - | 47,951 | 11.3% | - | | |

| | | | | | |
|--|----|---|---------|--------|---|
| | 中計 | - | 47,951 | 11.3% | - |
| | 合計 | - | 424,195 | 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。