

TOKYO

GROWTH & STABILITY



2026年9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

「交換等による国内不動産信託受益権の取得及び譲渡並びに貸借に関するお知らせ」

2026年9月25日

ヒューリックリート投資法人 証券コード **3295**



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、「心斎橋」駅直結の成長期待の高い都市型商業施設中心の新築高層複合ビルと都心へのアクセスに優れたオフィスを償却前NOI利回り**4.0%**、償却後NOI利回り**3.5%**（いずれも圧縮記帳後想定）で取得
- コスト増加が懸念されるオフィス2物件及び有料老人ホームを償却前NOI利回り**3.4%**、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**+423百万円/期（+4.7%）**^{*3}の増加を想定

アップサイド

2

心斎橋エリアのアップサイドの獲得と収益低下リスクの低減

- QUARTZ SHINSAIBASHIは変動歩合賃料を導入している区画があり、取得予定2物件の賃料ギャップ平均は**▲11.7%**。取得予定2物件の中期想定償却後NOI利回り^{*4}は**3.8%**を目指す
- 譲渡予定3物件は築年数の経過やテナントの退去により資本的支出の増加が見込まれ、コスト増加等が懸念されることから譲渡を決定

クオリティ

3

希少性の高い物件の取得と平均築年数の低下

- 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心斎橋エリアの中でも「**心斎橋**駅直結で**希少性の高い物件**」、都心へのアクセスに優れたオフィス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**20.9年**に対して、取得予定物件の平均築年数は**8.7年**であり、本資産入替えを通じてポートフォリオ全体の平均築年数は**1.4年**低下



投資主価値

4

EPUとNAVの成長

- 本交換^{*2}において交換差益は**199百万円**を見込む。また、本資産入替えに伴うNOIの上昇（**+423百万円/期**）^{*3}を通じて調整後EPUの上昇を見込む
- 本資産入替えを通じて含み益は**+57億円**増加し、1口当たりNAVは**+4,005円**の上昇を見込む

取得予定物件（2物件）

交換により取得

商業施設



**QUARTZ
SHINSAIBASHI**
(24.99%)

オフィス



**イーストネット
ビルディング**

譲渡予定物件（3物件）

交換により譲渡

オフィス



**ヒューリック
麹町ビル**
(90.0%)

オフィス



**ヒューリック
渋谷一丁目ビル**

有料老人ホーム



**トラスト
ガーデン
用賀の杜**

所在地	大阪市中央区	東京都江東区	合計
取得予定価格	29,500百万円	19,100百万円	48,600百万円
鑑定評価額	32,242百万円	21,900百万円	54,142百万円
含み益 ^{*1}	6,311百万円	2,800百万円	9,111百万円
賃料ギャップ ^{*2}	▲17.4% (オフィスのみ)	▲10.6%	▲11.7%
鑑定NOI利回り ^{*3} (取得予定価格(圧縮記帳後想定)ベース)(注1)	3.9%	4.1%	4.0%
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1)	3.2%	3.8%	3.5%
中期想定償却後 NOI利回り ^{*4} (取得予定価格(圧縮記帳後想定)ベース)(注1)	3.4%	4.2%	3.8%

所在地	東京都千代田区	東京都渋谷区	東京都世田谷区	合計
譲渡予定価格	13,300百万円	6,500百万円	7,520百万円	27,320百万円
鑑定評価額	12,900百万円	5,890百万円	7,170百万円	25,960百万円
含み益 ^{*1}	450百万円	860百万円	2,032百万円	3,343百万円
賃料ギャップ ^{*2}	▲4.3%	▲13.3%	—	▲7.4%
鑑定NOI 利回り ^{*3(注2)}	3.0%	3.1%	4.3%	3.4%
償却後鑑定 NOI利回り ^{*3(注2)}	2.4%	2.6%	3.8%	2.9%
中期想定償却後 NOI利回り ^{*4(注2)}	2.6%	2.7%	3.8%	3.0%

(注1) 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)：25,930百万円(QUARTZ SHINSAIBASHI)、圧縮記帳予定額(想定)：3,569百万円)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2) 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。

2025年

2026年

取得

6月



ヒューリック
新宿ビル
264億円

9月



浅草ビュー
ホテル
380億円

6月



ヒューリック
銀座ビル
147億円



ヒューリック
銀座ワールド
タウンビル
82億円



9月



QUARTZ
SHINSAIBASHI
295億円



イーストネット
ビルディング
191億円



交換差益（想定）
199百万円

譲渡



ヒューリック
神谷町ビル
(35.0%)
234億円



ヒューリック
神谷町ビル
(56.0%)
375億円



ヒューリック
神谷町ビル
(9.0%)
60億円



ヒューリック
九段ビル
(底地)
153億円



ヒューリック
麹町ビル
133億円



ヒューリック
渋谷一丁目
ビル
65億円



トラスト
ガーデン
用賀の杜
75億円

2025年以降 合計

取得（予定）価格合計	1,358億円
含み益合計*1	332億円
平均NOI利回り(注2) (償却前/圧縮記帳後)	4.1%
平均NOI利回り(注2) (償却後/圧縮記帳後)	3.7%
平均賃料ギャップ*2	▲12.0%
平均築年数*3	19.7年
交換差益合計	592百万円
譲渡（予定）価格合計	1,096億円
含み益合計*1	159億円
平均NOI利回り(注2) (償却前)	3.2%
平均NOI利回り(注2) (償却後)	3.0%
平均賃料ギャップ*2	+6.9%
平均築年数*3	35.4年

当面の取組み

100億円
程度の資産入替え

<取得>

- 都心・好立地を中心としたオフィス
- 繁华性の高い立地にある都市型商業施設等

<譲渡>

- 将来のアップサイドを見込むことが難しいオフィスや有料老人ホーム等

今後の中期的な成長施策

投資主還元強化のための3つの基本施策の1つとして継続的に推進

- ポートフォリオの収益性・アップサイド・クオリティの改善
- 譲渡益の計上によるDPUの増加

(注1) 本ページにおいては、2025年以降にスポンサーとの間で行った資産入替え（2024年に譲渡の方針を決定したネットワークセンターの譲渡を除く）及び今後の取組みのイメージをまとめています。なお、今後の取組みについては、現時点で取得または譲渡を決定した物件はなく、本投資法人が今後取得または譲渡を行えるとの保証はありません。

(注2) 取得（予定）物件は取得時点の鑑定評価書記載の直接還元法NOI（取得物件合計）を圧縮記帳後（想定）取得価格（取得物件合計）で除した数値を記載しており、譲渡（予定）物件は譲渡決定の直前に公表した決算短信における鑑定評価書記載の直接還元法NOI（譲渡物件合計）を譲渡（予定）価格（譲渡物件合計）で除した数値を記載しています。

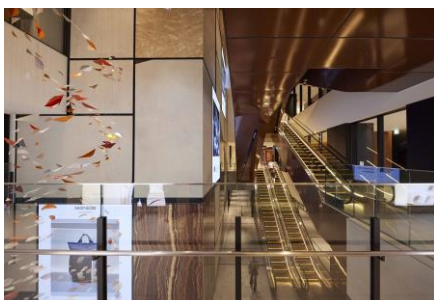
QUARTZ SHINSAIBASHI（準共有持分49%（物件全体に対する持分割合24.99%））

商業施設

最寄り駅
直結

スポンサー
開発

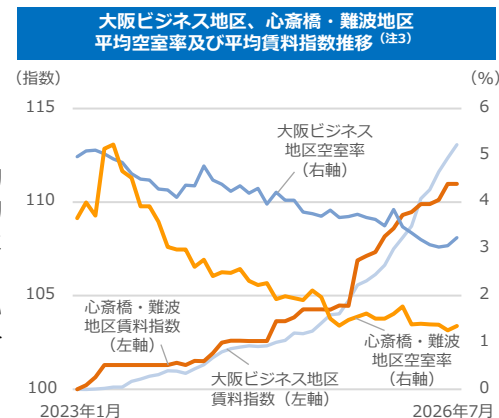
関西を代表する商業エリアである心斎橋に立地し、「心斎橋」駅直結という優れた交通利便性と高い視認性を有する新築高層複合ビルをスポンサーより取得



取得予定価格	29,500 百万円
鑑定評価額	32,242 百万円
鑑定NOI 利回り（注1）	3.9 %
所在地	大阪府大阪市
最寄り駅	大阪メトロ御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅直結
稼働率	97.7%

物件特性

- 2026年2月竣工の地上28階・地下2階建複合ビル
- オフィス区画である8階～14階は、1フロア約269坪から最小分割区画約24坪まで多様なニーズに対応可能なオフィスフロアを有し、駅直結かつ直通シャトルEVを完備
- B2階～6階は『「BEYOND LUXURY」ひとつ先の豊かさ』をコンセプトに、B2階「フード&カフェ」、B1階「ヘルス&ビューティー」、1階「ラグジュアリーブランド」、2階～3階「ファッシュングッズ」、4階「ウェルネス&ライフスタイル」、5階「飲食」、6階「クリニック」で構成
- 16～28階には、「ザ・ゲートホテル大阪 by HULIC」が2026年6月15日にオープン
- 1階～3階には路面店舗として高級宝飾ブランドの「BVLGARI」及び「CHAUMET」やプレミアム・カジュアル・ウェアブランドの「DIESEL」がオープンしており、「CARTIER」及び「FENDI」もオープン予定
- オフィス区画の現入居テナント（契約締結ベース）の賃料ギャップ（注2）は約17%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
- 商業区画に変動歩合賃料を導入している区画があり、売上高が伸長した場合にはアップサイドが期待できる

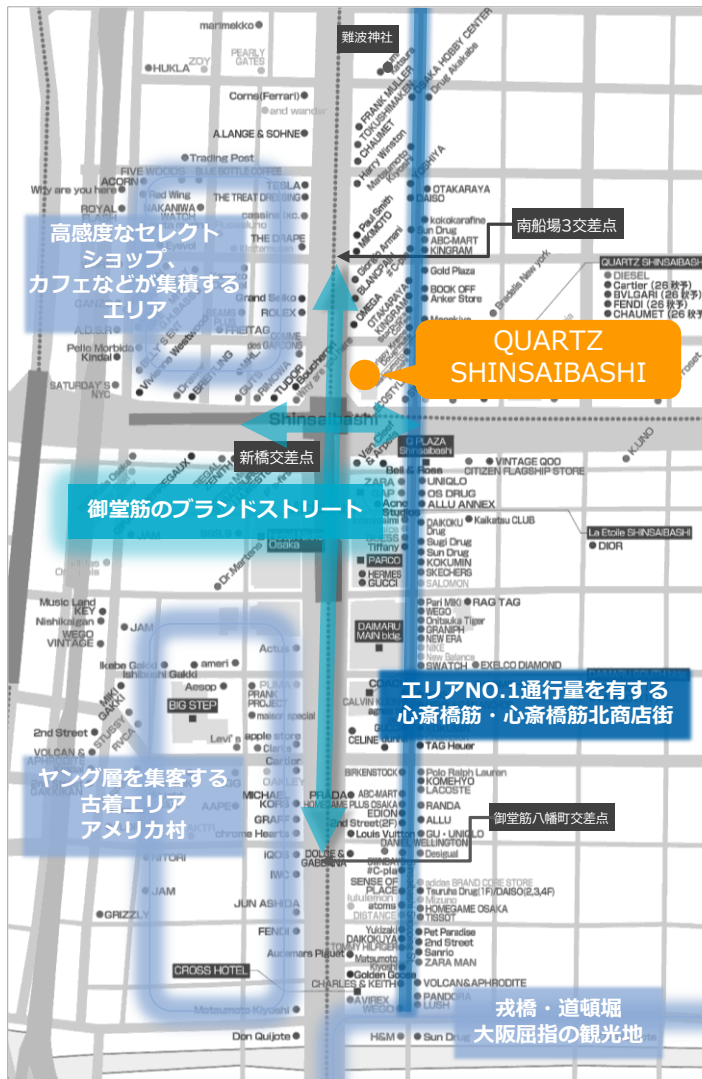


立地特性

- 大阪メトロ御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅に直結。御堂筋と長堀通が交差する角地に立地し、優れた視認性・交通利便性を有する
- 心斎橋は、大丸心斎橋店をはじめ、御堂筋沿いに建ち並ぶ各ブランドショップや心斎橋筋商店街など、多くの小売店舗が集積する大阪市内有数の商業エリアであり、国内外の高級ブランド路面店からカジュアル業態まで多様な業種が成立する強みを持ったエリア

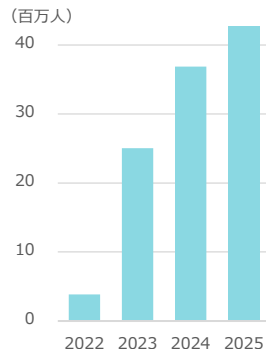
（注1）鑑定NOI利回りは取得時鑑定評価におけるNOIを取得予定価格（圧縮記帳後想定）で除した数値について小数第2位を四捨五入して記載しています。（「取得予定価格（圧縮記帳後想定）」＝「取得予定価格」－「圧縮記帳予定額（想定）」）
（注2）賃料ギャップは、シービーアールイー株式会社が査定したオフィス区画の想定新規賃料（取得時点）に基づき、本資産運用会社がマーケット賃料を設定して算出しています。なお、賃貸面積に基づき加重平均した数値を記載しています。
（注3）三鬼商事株式会社が公表する大阪ビジネス地区（梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区をいいます。）及び心斎橋・難波地区の平均空室率、平均賃料を基に本資産運用会社にて作成しています。なお、平均賃料は2023年1月時点と100とし、指数化しています。

心斎橋エリアの特徴(注1)

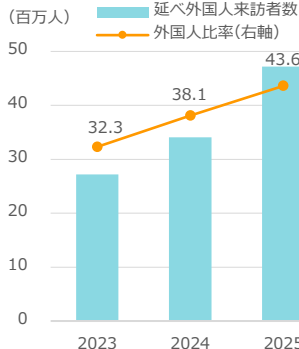


増加するインバウンド需要

■ 訪日外客数推移(注2)

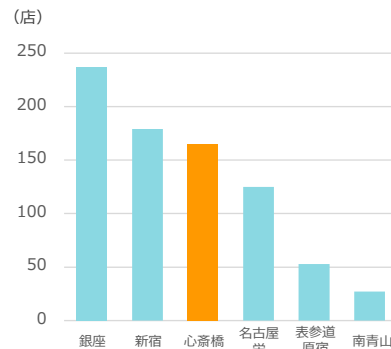


■ 延べ訪日外国人数(心斎橋駅500m圏)(注1)



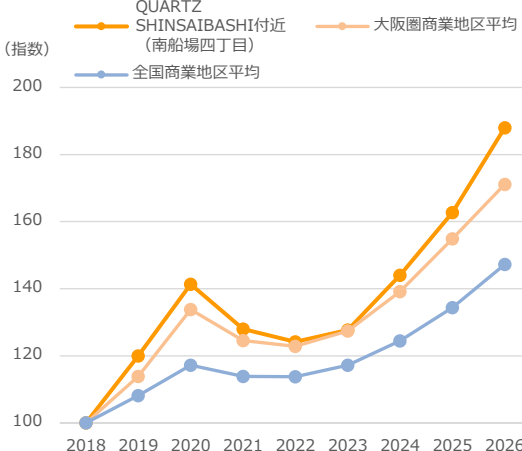
強い店舗需要(注1)

■ ラグジュアリーブランドのエリア別出店数*1



立地の優位性(注3)

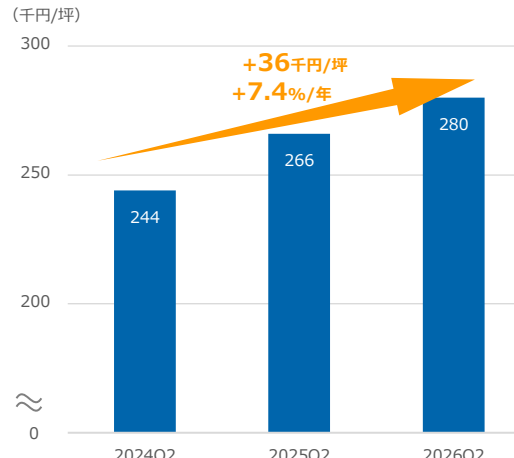
■ 公示地価指数推移



将来収益期待が反映される地価上昇率において、QUARTZ SHINSAIBASHI付近は他地区の平均と比較高い伸び率

平均賃料の推移(注4)

■ 心斎橋エリアハイストリート平均賃料推移



平均賃料は逼迫する需給バランスを背景に今後も高い賃料水準が継続すると予想

(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「商業ポテンシャル分析 2026.8」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(JNTO))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) 国土交通省がHPで開示している「地価公示」(https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000043.html)に掲載されている数値を基に本資産運用会社にて作成しています。なお、2018年を100とし、指数化しています。

(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2四半期」、「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。

イーストネットビルディング

オフィス

最寄り駅から
徒歩7分

スポンサー
保有

都心へのアクセスに優れた立地に所在し、IT系やバックオフィス等の多様なニーズが見込めるオフィスビルをスポンサーより取得



取得予定価格	19,100百万円	所在地	東京都江東区
鑑定評価額	21,900百万円	最寄駅	東京メトロ東西線「東陽町」駅徒歩7分
NOI利回り ^(注1)	4.1%	稼働率	96.0%

立地特性

- 東京メトロ東西線「東陽町」駅より徒歩7分、「四ツ目通り」沿いの角地に所在し、視認性も良好
- 西側には複合施設「東京イースト21」、南側には江東区役所が立地。周辺には飲食・生活利便店舗が立地し、テナントの就業環境として高い利便性を提供するエリア
- 「東陽町」駅は「大手町」駅まで東京メトロ東西線で直通10分程度^(注3)と都心へのアクセスにも優れており、本社機能だけでなくバックオフィスや情報システム部門、城東エリアを管轄する支店営業所等のニーズが見込まれるエリア

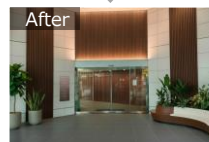
物件特性

- 1期棟は2001年3月、2期棟（増築）は2010年3月に竣工した地上8階建、基準階面積1期棟・2期棟各約340坪のオフィスビル。エリア内においては築古のビルが多いため、本物件は築浅ビルに位置づけられ、希少性・優位性を有する
- 現入居テナント（契約締結ベース）の賃料ギャップ^(注4)は約11%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
- 2026年秋の完成に向け、一部フロアの共用部リニューアル工事を実施しており、設備更新による競争力強化とテナント満足度向上を図っている

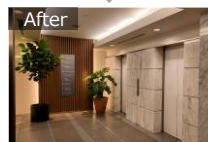
共用部リニューアル工事^(注2)

2026年秋完成に向け、一部フロアの共用部のリニューアル工事を実施中

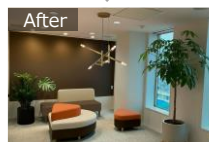
エントランス



エレベーターホール



リフレッシュラウンジ



トイレ



(注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。

(注2) リニューアル後の画像はイメージです。

(注3) 東京メトロホームページ「運賃・のりかえ検索」における平日・昼間時間帯の所要時間に基づきます。

(注4) 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及びシービーアールイー株式会社が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、賃貸面積に基づき加重平均した数値を記載しています。

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、本資料においては特に記載する場合を除き、記載未滿の数値について、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、「QUARTZ SHINSAIBASHI」と「ヒューリック麹町ビル」、「ヒューリック渋谷一丁目ビル」及び「トラストガーデン用賀の杜」の交換を「本交換」、「本交換」及び「イーストネットビルディング」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 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 QUARTZ SHINSAIBASHI及びイーストネットビルディングは取得時点、ヒューリック麹町ビル及びヒューリック渋谷一丁目ビルは第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。
- *4 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。

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9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。

P6

- *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。

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りません。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。