

2026 年 9 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

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。）並びに本取得（交換）及び本取得に係る資産の貸借（以下「本貸借」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、本物件の交換先及び取得先並びに貸借先は、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、本交換及び本取得並びに本貸借は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ます。

記

1. 本交換の概要

ア. 本取得（交換）の概要

- | | | |
|-----|--------|-----------------------|
| (1) | 区分 | : 商業施設 |
| (2) | 物件名称 | : QUARTZ SHINSAIBASHI |
| (3) | 所在地 | : 大阪府大阪市 |
| (4) | 取得予定資産 | : 不動産信託受益権（注 1） |
| (5) | 取得予定価格 | : 29,500 百万円（注 2） |
| (6) | 媒介の有無 | : 無 |
- (注1) 一棟の建物及びその敷地の共有持分 51%を信託財産とする信託受益権の準共有持分 49%（持分割合 24.99%）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。

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						199	—
オフィス	ヒューリック麹町ビル	東京都千代田区	不動産信託 受益権 (注 4)	13,300	12,644		無
	ヒューリック渋谷一丁目ビル	東京都渋谷区	不動産信託 受益権	6,500	5,023		無
その他の用途のアセット							—
有料老人ホーム	トラストガーデン 用賀の杜	東京都世田谷区	不動産信託 受益権	7,520	5,115		無
合計		—	—	27,320	22,783		—

(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 90.0%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 9 月 25 日
- (3) 契約締結日 : 2026 年 9 月 25 日
- (4) 交換実行予定日 : 2026 年 9 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（2,180 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 : QUARTZ SHINSAIBASHI について、3,569 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、QUARTZ SHINSAIBASHI の帳簿価額は取得諸経費等反映前で 25,930 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、交換実行予定日が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 9 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 | : イーストネットビルディング |
| (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 |
| (5) | 取得予定価格 | : 19,100 百万円 (注 1) |
| (6) | 取得先 | : ヒューリック株式会社 (注 2) |
| (7) | 媒介の有無 | : 無 |
| (8) | 取得決定日 | : 2026 年 9 月 25 日 |
| (9) | 売買契約締結日 | : 2026 年 9 月 25 日 |
| (10) | 取得予定日 | : 2026 年 9 月 30 日 (注 3) |
| (11) | 代金支払日 | : 2026 年 9 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) 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。

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、QUARTZ SHINSAIBASHI 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、大阪メトロ御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅直結であり、交通利便性に優れています。大阪メトロ「心斎橋」駅には御堂筋線と長堀鶴見緑地線が乗り入れており、なかでも御堂筋線は「梅田」「新大阪」「なんば」といった主要駅へのアクセスに優れ、大阪メトロの中でも特に利便性の高い路線です。また、メインストリートである「御堂筋」と「長堀通」が交差する角地に位置し、両道路に間口広く面する三方角地立地であることから、高い視認性を有しています。

「心斎橋」エリアは、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ています。インバウンド需要の本格回復により繁華性もさらに高まり、路面店舗や来店型オフィスの出店ニーズが高いエリアであると考えています。

(2) 物件特性

2026年2月に竣工した地下2階付地上28階建、延床面積約44,891㎡（約13,580坪）の複合ビルです。商業区画である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」、2～3階「ファッシンググズ」、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」で構成されています。本物件は心斎橋の中でもTOPクラスの間口を持つ希少性の高い物件であり、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」もオープン予定です。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となっており、駅直結かつ直通シャトルEVを完備しています。エリア内のオフィスビルの大半が延床面積3,000坪以下の中小規模ビルである中で、本物件はエリア内唯一の延床面積1万坪を超える大型ビルであり、規模における優位性も高いものと思料しています。ホテル区画である16～28階には、「ザ・ゲートホテル大阪 by HULIC」が入居しており、2026年6月15日にオープンしています。

本物件は、御堂筋沿道における最高層クラスのビルとして、ラグジュアリーブランド・ホテル・オフィスが一体となった複合施設であり、テナント集積によりブランド価値を高めるだけでなく、立地、規模、設備の全ての面でエリア内屈指の競争力を有しており、エリア内では際立った競争優位性を誇るランドマークビルであると考えています。

イ. 本譲渡（交換）の理由

(1) ヒューリック麴町ビル

メインテナントが退去することにより貸付整備工事等（資本的支出）が発生し簿価が上昇することに伴い、償却後利回りは立地・築年を勘案しても低い水準となることから今回の譲渡を決定したものです。

(2) ヒューリック渋谷一丁目ビル

築年数が相応に経過しているため（約33年）、資本的支出及び修繕費用等のコスト増加が懸念されること及び築年数が経過している物件の中においては相対的に利回りが劣後することから今回の譲渡を決定したものです。

(3) トラストガーデン用賀の杜

安定的な収益を確保できる物件であるものの、築年数が相応に経過してきており、資本的支出及び修繕費用等が今後増加し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

本資産運用会社は、イーストネットビルディング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、東京メトロ東西線「東陽町」駅より徒歩7分に立地し、「四ツ目通り」沿いの角地に所在し、視認性も良好です。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しており、さらに周辺には飲食・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であるとともに、オフィス・公共施設・住宅が集積することから、昼夜を通じて職住人口ともに高い密度を有するエリアです。

また、「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)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であると考えています。

(注)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。

(2) 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、延床面積約 20,082 m²、基準階面積 1 期棟・2 期棟各約 340 坪でエリア内では中位～上位の規模を持つオフィスビルです。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・優位性を有しているものと考えます。

また、2026 年秋の完成に向け、エントランスや一部フロアのエレベーターホール等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ます。

5. 本貸借の理由

QUARTZ SHINSAIBASHI 及びイーストネットビルディングの賃借人に関しては、2026 年 5 月 26 日提出の有価証券報告書に記載している本投資法人のテナントの選定基準に適合していると判断しています。

6. 本物件の内容

(1) 取得予定資産

・QUARTZ SHINSAIBASHI (注 1)

特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権
取 得 予 定 価 格		29,500 百万円
信 託 受 託 者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社
信 託 設 定 日		2026 年 9 月 30 日
信 託 期 間 満 了 日		2036 年 9 月 30 日
最 寄 駅		大阪メトロ御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅直結
所 在 地 (住 居 表 示)		大阪府大阪市中央区南船場三丁目 12 番 14 号
土 地	地 番	大阪府大阪市中央区南船場三丁目 8 番 4 他
	建 蔽 率	100% (注 2)
	容 積 率	1300% (注 3)
	用 途 地 域	商業地域
	敷 地 面 積	3,323.60 m ² (注 4)
	所 有 形 態	所有権 (共有) (準共有持分 49%) (注 5)
建 物	竣 工 年 月	2026 年 2 月
	構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	階 数	地下 2 階付地上 28 階建
	用 途	店舗・ホテル・事務所

	延 床 面 積	44,891.30 m ² （注 6）	
	駐 車 場 台 数	143 台	
	所 有 形 態	所有権（共有）（準共有持分 49%）（注 5）	
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 7）
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 ）			32,242 百万円（注 8） （2026 年 9 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	1.3%（注 9）
テ ナ ン ト の 内 容（注 10）			
	総 賃 貸 面 積		7,560.91 m ² （注 11）
	総 賃 貸 可 能 面 積		7,738.33 m ² （注 11）
	稼 働 率		97.7%
	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		61
	総 賃 料 収 入（年 換 算）		1,162 百万円（注 11）（注 12）
	敷 金 ・ 保 証 金		1,032 百万円（注 11）（注 13）
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 14）
特 記 事 項	・ 共有者間において、「共有者間協定書」を締結しており、各協定当事者（協定当事者が信託の受託者である場合は受益権者を含む）が第三者に共有持分又は共有持分を信託財産とする信託受益権を譲渡する場合における共有持分又は信託受益権買取りについての優先交渉権が各協定当事者（協定当事者が信託の受託者である場合は受益権者を含む）に付与されており、本物件の共有持分 51%を信託財産とする信託受益権の準共有者間において、当該信託受益権の準共有持分を第三者に譲渡する場合には、上記「共有者間協定書」に定める優先交渉手続に従う旨が合意されています。		

- (注1) 2026年9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1000%ですが、御堂筋本町南地区地区計画に係る容積認定を受けているため、容積率は1300%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) 一棟の建物及びその敷地の共有持分51%を信託財産とする信託受益権の準共有持分49%（持分割合24.99%）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) 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持分割合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、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11) 本投資法人が取得を予定している持分割合に相当する数値を記載しています。
- (注12) 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13) 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。

(注14) 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 大町 祐輔
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 (2026年9月1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す。
人的関係	該当ありません。
取引関係	本投資法人は、プロパティ・マネジメント業務を委託しており、2026年2月期は0百万円（※）の委託実績です。
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。

（※）百万円未満を切り捨てて記載しています。

・イーストネットビルディング（注1）

特 定 資 産 の 種 類			不動産信託受益権		
取 得 予 定 価 格			19,100 百万円		
信 託 受 託 者			三菱 UFJ 信託銀行株式会社		
信 託 設 定 日			2026 年 3 月 31 日		
信 託 期 間 満 了 日			2036 年 9 月 30 日		
最 寄 駅			東京メトロ東西線「東陽町」駅徒歩 7 分		
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）			東京都江東区東陽七丁目 1 番 1 号		
土 地	地 番	東京都江東区東陽七丁目 2 番 4 他			
	建 蔽 率	①80% ②60% ③60%（注 2）			
	容 積 率	①500% ②300% ③400%（注 2）			
	用 途 地 域	①商業地域 ②準工業地域 ③準工業地域（注 2）			
	敷 地 面 積	4,745.65 m ² （注 3）			
	所 有 形 態	所有権			
建 物	竣 工 年 月	1 期棟：2001 年 3 月 2 期棟（増築）：2010 年 3 月			
	構 造	1 期棟：鉄骨鉄筋コンクリート造 2 期棟（増築）：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造			
	階 数	1 期棟：地上 8 階建 2 期棟（増築）：地上 8 階建			
	用 途	1 期棟：事務所・店舗 2 期棟：事務所・店舗			
	延 床 面 積	20,081.98 m ² （注 4）（注 5）			
	駐 車 場 台 数	61 台			
	所 有 形 態	所有権			
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 ）			21,900 百万円 （2026 年 9 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	9.3% (注7)
テナントの内容 (注8)			
	総賃貸面積		15,477.14 m ²
	総賃貸可能面積		16,119.36 m ²
	稼働率		96.0%
	代表テナント		非開示 (注9)
	テナントの総数		10
	総賃料収入 (年換算)		858 百万円 (注10)
	敷金・保証金		622 百万円 (注11)
特記事項			・本物件の敷地の一部には、東京都を地上権者とし、公共下水道施設埋設を目的とする地上権が設定されています。 ・本物件の西側道路は都市計画道路 (事業実施前) とされており、都市計画に基づき事業が実施された場合、本物件の土地の一部の収用により法定の容積率を超過することに伴い既存不適格となる可能性があります。

- (注1) 2026年9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) 本物件の土地のうち、①西側道路境界から30m以内の用途地域は商業地域であり、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。また、指定容積率は500%です。②西側道路境界より30m超かつ北側に位置する都道境界線より30m超の用途地域は準工業地域であり、指定建蔽率は本来60%ですが、角地及び防火地域内外にわたる敷地における耐火建築物であることから適用される建蔽率は80%となります。また、指定容積率は300%です。③北側に位置する都道境界より30m以内の用途地域は準工業地域であり、指定建蔽率は本来60%ですが、角地及び防火地域内外にわたる敷地における耐火建築物であることから適用される建蔽率は80%となります。また、指定容積率は400%です。
- (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) 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5) 延床面積にはゴミ置場を用途とする鉄筋コンクリート造平家建の建物 (22.26m²) は含まれていません。
- (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) 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8) 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9) テナント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10) 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11) 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。

(2) 譲渡予定資産

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。

7. 交換先及び取得先の概要

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 (2026 年 6 月 30 日現在)
設 立 年 月 日	1957 年 3 月 26 日
純 資 産	980,346 百万円 (2026 年 6 月 30 日現在)
総 資 産	3,592,508 百万円 (2026 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) (10.57%)、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%)、株式会社日本カストディ銀行 (信託口) (4.75%)、安田不動産株式会社 (4.01%) (2026 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 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 2 物件の取得 (22,863 百万円) 及び 7 物件の譲渡 (29,330 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。

8. 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
QUARTZ SHINSAIBASHI (大阪府大阪 市中央区南船 場三丁目 12 番 14 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：2017 年 6 月 建物：2026 年 2 月 (新築)	—	—
イーストネッ トビルディン グ (東京都江東 区東陽七丁目 1 番 1 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	—
	17,000 百万円	—	—
	2026 年 3 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。

9. 今後の見通し

本交換及び本取得による 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。

10. 鑑定評価書の概要

(1) 取得予定資産

・ QUARTZ SHINSAIBASHI

鑑定評価額	32,242 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9月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注3）	133,000	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	134,000	
① 運営収益	5,307	
潜在総収益	5,489	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	182	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	1,245	
維持管理費・PMフィー（注4）	419	類似不動産における維持管理費を参考に、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
水道光熱費	280	類似不動産における水道光熱費を参考に、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
修繕費	14	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	34	賃借人の想定回転期間を基に査定のうえ、計上。
公租公課	390	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	7	保険契約に基づく保険料及び類似不動産の保険料率等を参考に計上。
その他費用	100	店舗部分の販促費用等をその他費用として計上。
③ 運営純収益 （NOI：①－②）	4,063	
④ 一時金の運用益	—	
⑤ 資本的支出	34	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）	4,028	
還元利回り	3.0%	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	131,000	
割引率	2.8%	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	3.1%	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）	130,000	
土地比率	82.2%	
建物比率	17.8%	

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持分割合（共有持分 51%に信託受益権の準共有持分 49%を乗じた 24.99%相当）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共有持分 51%に信託受益権の準共有持分 49%を乗じた 24.99%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。

・イーストネットビルディング

鑑定評価額	21,900百万円（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9月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	21,900	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	22,200	
① 運営収益	1,042	
潜在総収益	1,086	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	44	中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
② 運営費用	252	
維持管理費・PMフィー（注3）	73	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	75	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	17	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	14	賃借人の想定回転期間を基に査定の上、計上。
公租公課	70	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	雑費・消耗品費等をその他費用として計上。
③ 運営純収益（NOI：①－②）	790	
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 資本的支出	42	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）	756	
	還元利回り	3.4%	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	21,600	
	割引率	3.2%	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	3.5%	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2）	22,800	
	土地比率	88.0%	
	建物比率	12.0%	

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） 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。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。

(2) 譲渡予定資産

・ヒューリック麹町ビル

鑑定評価額	12,900百万円（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）	12,900	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）	13,400	
① 運営収益	594	
潜在総収益	631	対象不動産の中長期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	37	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	157	
維持管理費・PMフィー（注4）	49	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	33	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	4	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	4	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	64	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	1	見積額に基づき、計上。
その他費用	3	過去の実績額に基づき査定し、計上。
③ 運営純収益 （NOI：①－②）	437	
④ 一時金の運用益	3	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	9	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）	431	
還元利回り	2.9%	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	12,700	
割引率	2.7%	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	3.1%	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）	16,800	
土地比率	91.1%	
建物比率	8.9%	

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（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。

・ヒューリック渋谷一丁目ビル

鑑定評価額	5,890百万円（注1）
鑑定機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
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）	5,890	DCF法による収益価格を標準とし、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	6,080	
① 運営収益	264	
可能総収益	282	経常的に得られる賃料収入を査定のうえ、計上。
空室等損失等	18	空室や入替期間等の発生予測に基づき査定のうえ、計上。
② 運営費用	62	
維持管理費・PMフィー（注3）	16	収支実績等に基づき査定のうえ、計上。
水道光熱費	15	収支実績に基づき計上。
修繕費	4	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づき査定のうえ、計上。
テナント募集費用等	2	入替率等を査定のうえ、計上。
公租公課	22	直近実績額に基づき査定のうえ、計上。
損害保険料	0	見積額に基づき、計上。
その他費用	2	その他支払地代、道路占用使用料等の費用。
③ 運営純収益（NOI：①－②）	202	
④ 一時金の運用益	2	預り金的性格を有する保証金等の運用益を加算。
⑤ 資本的支出	9	エンジニアリング・レポート、類似事例における数値に基づき査定のうえ、計上。
純収益（NCF：③＋④－⑤）	195	

還元利回り	3.2%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定。
DCF法による価格	5,810	
割引率	3.3%	金融商品の利回りからの積上法等によりオフィスビルのベース利回りを求め、当該ベース利回りに対象不動産の個別リスクを勘案し査定。
最終還元利回り	3.4%	上記還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定。
原価法による積算価格（注2）	5,620	
土地比率	89.4%	
建物比率	10.6%	

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） 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。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。

・ トラストガーデン用賀の杜

鑑定評価額	7,170百万円（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）	7,170	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	7,190	
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）	325	
④ 一時金の運用益	2	現行の賃貸借契約に基づく敷金額に、金利水準等を勘案して査定した運用利回りを乗じて、査定。

⑤ 資本的支出	3	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）	324	
還元利回り	4.5%	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、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。
DCF法による価格	7,140	
割引率	4.2%	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	4.6%	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。
原価法による積算価格（注2）	7,170	
土地比率	88.8%	
建物比率	11.2%	

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。また、鑑定機関は、投資対象としての有料老人ホームの特殊性（制度改正リスクなどの事業リスクを包含している点、建物の汎用性や社会的要請から用途転換が困難である点、賃料収入の安定性・継続性が運営者に依拠している点、市場参加者は限定され相対的に流動性が劣る点等）に加えて、個別物件毎の事業収支からみた賃料水準の妥当性、賃借人（運営者）の運営能力、賃貸借契約の内容等を勘案して不動産鑑定評価を行っています。
- （注2） 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。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。

11. 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）
QUARTZ SHINSAIBASHI （注3）	SOMPO リスクマネジメン ト株式会社	2026年9月	—	12
イーストネットビルディ ング			—	58

- （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

参考資料 1 物件案内図及び物件写真

・ QUARTZ SHINSAIBASHI



・イーストネットビルディング



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）	1.9%	2014 年 2 月 7 日
	ラピロス六本木	東京都港区	6,210 （注 4）	1.4%	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	0.8%	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）	8.5%	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	4.1%	2015 年 12 月 25 日 2016 年 9 月 1 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	0.5%	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）	1.2%	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）	1.2%	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）	0.7%	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）	0.9%	2021 年 3 月 31 日
	吉祥寺富士ビル	東京都武蔵野市	5,150 （注 4）	1.1%	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）	1.1%	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）	1.5%	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）	1.4%	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）	2.4%	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）	0.4%	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）	5.9%	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)	3.3%	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
		イーストネットビルディング	東京都江東区	19,100	4.2%	2026年9月30日
		小計	-	231,181	51.4%	-
	商業施設	大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	9,456	2.1%	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)	1.4%	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	1.7%	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)	1.8%	2026年6月30日
		QUARTZ SHINSAIBASHI	大阪府大阪市	29,500 (注4)	6.6%	2026年9月30日
		小計	-	76,621	17.0%	-
		中計	-	307,802	68.4%	-
ホテル	ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	東京都中央区	11,520	2.6%	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	2.2%	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	1.3%	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)	6.0%	2024年12月24日
		浅草ビューホテル	東京都台東区	38,000	8.4%	2025年9月30日
		小計	-	99,342	22.1%	-
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	0.7%	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	0.6%	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	0.6%	2014年2月7日
		ハイメディックレジデンス ザ・ガーデン常磐松	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	0.7%	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	0.7%	2019年9月12日
		ヒューリック調布	東京都調布市	3,340	0.7%	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)	2.0%	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	0.5%	2023年3月30日
		ホスピタルメント本郷	東京都文京区	2,884	0.6%	2026年1月16日

		小計	-	42,561	9.5%	-
		中計	-	42,561	9.5%	-
		合計	-	449,705	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。