



# TOKYO GROWTH & STABILITY

2025年9月24日付で公表した  
プレスリリースに関する補足説明資料

- ・「交換による資産の取得及び譲渡並びに貸借に関するお知らせ」

2025年9月24日

ビューリックリート投資法人

証券コード 3295

## 当面の資産入替え戦略の概要と目指す効果

- 第1回～第2回交換で約503億円（ポートフォリオの12.7%・取得価格ベース）を交換  
当面の資産入替え戦略（ポートフォリオの15%～20%）は順調に進捗
- ポートフォリオの「収益性」・「アップサイド」・「クオリティ」は全て改善



## 資産入替え戦略により目指す効果(注1) (ポートフォリオ全体)

### 収益性

- NOI利回り（ポートフォリオ平均）



### アップサイド

- 賃料ギャップ（オフィス全体）\*2



- ホテルの投資比率



### クオリティ

- 平均築年数（ポートフォリオ平均）\*3



- 「新宿」駅直結の希少性の高いエリアに立地するオフィス及び東京を代表する観光地として人気の高い浅草に立地するホテルの取得

### DPU4,000円以上の継続

- ネットワークセンターの譲渡完了後(注2)の第26期（2027年2月期）以降における譲渡益の計上並びにDPU4,000円以上の継続を目指す



### 調整後EPU3,550円の実現

- 調整後EPUの目標（第26期（2027年2月期）において3,550円）の達成に向けた資産入替え及び内部成長の推進を目指す

(注1) 「神谷町全持分譲渡後想定」に記載の数値は、交換第一回、第二回及び神谷町の残り持分（9.0%）の譲渡（入替え物件の取得の想定なし）による影響を試算した数値を記載しています。なお、神谷町の残りの持分（9.0%）については、現時点で譲渡することが決定されているものではありません。また、記載の数値はいずれもネットワークセンター7物件（池袋、長野、田端、広島、熱田、札幌及び京阪奈）を除いた前提で算出しています（注2参照）。

(注2) ネットワークセンター5物件（田端、広島、熱田、札幌及び京阪奈）の譲渡については、ヒューリック㈱と覚書を締結し、譲渡に向けた協議を行っていますが、現時点で譲渡することが決定されているものではありません。

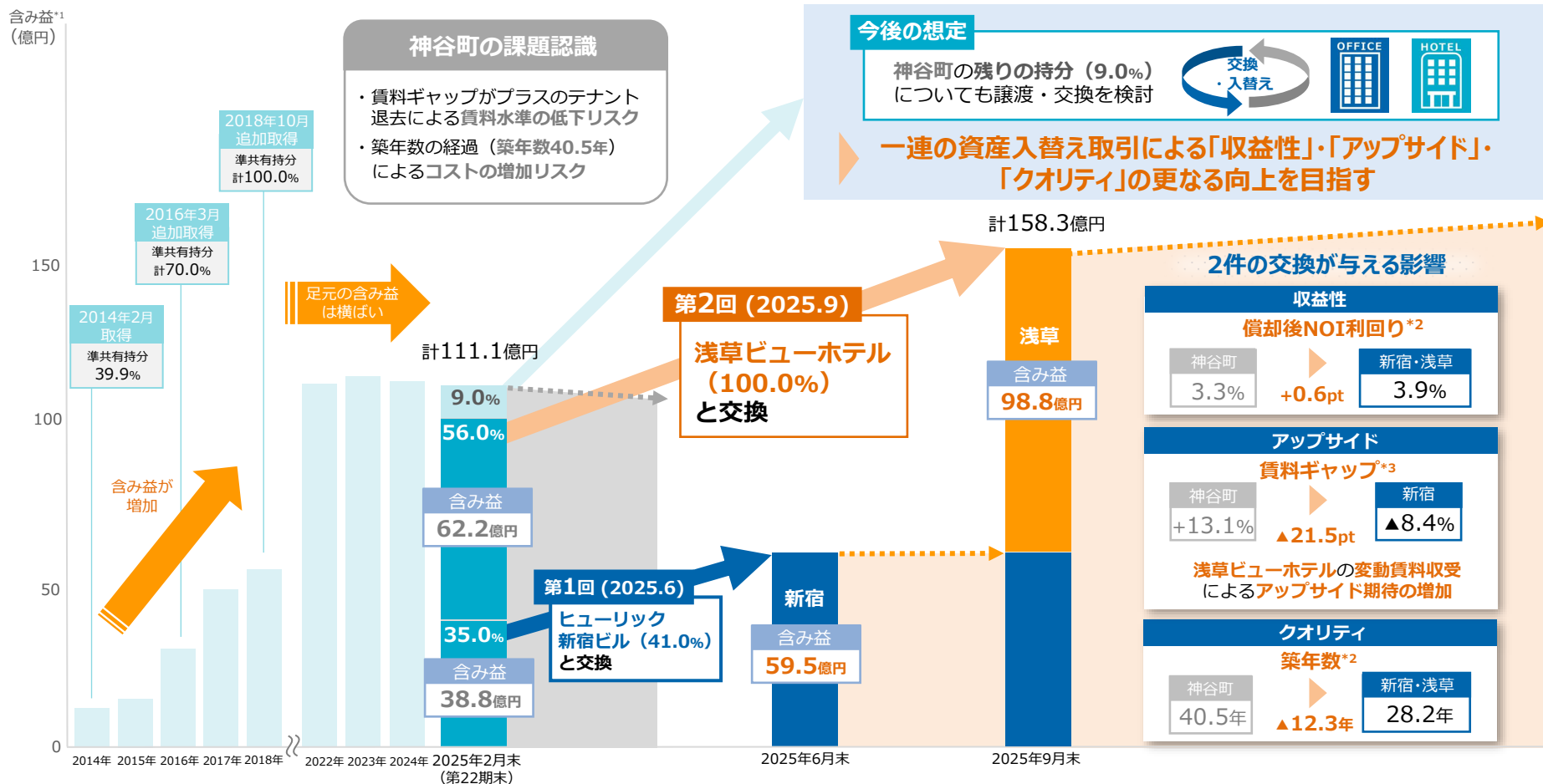
## 交換が含み益に与える影響について

### 交換の意義

交換により、収益性低下リスクが軽減され、含み益やポートフォリオの「収益性」・「アップサイド」・「クオリティ」が向上

### ヒューリック神谷町ビル

### 資産入替え後



## 本交換の概要

### 取得物件

#### 浅草ビューホテル



### 譲渡物件

#### ヒューリック 神谷町ビル (準共有持分56.0%)



所在地	東京都台東区西浅草三丁目17番1号
最寄り駅	つくばエクスプレス線 「浅草」駅直結
取得予定価格	38,000百万円
鑑定評価額	41,800百万円
含み益*1	9,880百万円
鑑定NOI利回り*2 (取得予定価格 (圧縮記帳後想定) ベース) (注1)	5.5%
償却後鑑定NOI利回り*2 (取得予定価格 (圧縮記帳後想定) ベース) (注1)	5.0%

所在地	東京都港区虎ノ門四丁目3番13号
最寄り駅	東京メトロ日比谷線 「神谷町」駅徒歩1分
譲渡予定価格 (準共有持分56.0%)	37,520百万円
鑑定評価額 (準共有持分56.0%)	37,128百万円
含み益*1	6,223百万円
想定NOI利回り*3 (注2)	3.6%
償却後想定NOI利回り*3 (注2)	3.3%

(注1) 利回りの試算においては、それぞれ取得予定価格 (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) : 31,919百万円、圧縮記帳予定額 (想定) : 6,080百万円)  
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、取得価格 (持分56.0%) 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。



## 浅草ビューホテル

ホテル

最寄駅から直結

スポンサー保有

固定賃料による安定収益に加え、変動賃料によってインバウンド需要に伴うアップサイドを享受

取得予定価格	38,000百万円
鑑定評価額	41,800百万円
鑑定NOI利回り*1	5.5%
所在地	東京都台東区
最寄駅	つくばエクスプレス線「浅草」駅直結
契約形態	固定・変動賃料*2



### 立地特性 最寄駅直結、観光名所である浅草寺からも近い立地に所在

- つくばエクスプレス線「浅草」駅に直結、「国際通り」沿いに所在し、最寄り駅との近接性に優れるだけでなく、浅草の観光名所でもある浅草寺や劇場・飲食・物販店舗等が集まる浅草六区ブロードウェイ商店街等の各商店街からも近く、浅草エリアの各所にアクセス可能な立地に所在

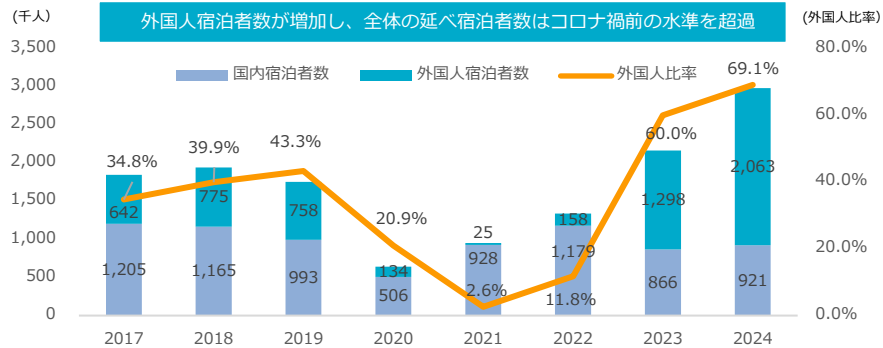


- 浅草は江戸時代より繁華街として栄え、現在は下町情緒を感じさせる東京を代表する観光地として人気が高く、多くの観光客が訪れ賑わいを見せている

### 物件特性 客室全315室、宴会場やプール等の各種施設も備えたシティホテル

- 客室は7階～20階のスタンダードフロア及び21階～24階のエグゼグティブフロアから成る全315室（リニューアル完了後予定客室数）
- 1階～5階には宴会場、ラウンジ及び開閉式ガラス天井の20メートル温水プール等の館内施設、25階以上にはスカイダイニング、スカイグリル、スカイチャペル及び宴会場等を備え、各種ニーズに対応したシティホテル
- 全客室及び最上階のバーのリニューアルを段階的に実施しており、2026年秋の完了を予定。各客室及びバーがリニューアルされることでより洗練された空間へと生まれ変わり、ホテルの魅力がより一層向上

### 台東区における延べ宿泊者数の年次推移\*3



浅草スイート (スイートルーム)



ジュニアスイートルーム (ツインタイプ)



デラックスツイン (エグゼグティブフロア)

## 投資主価値向上に向けた成長戦略

基本戦略

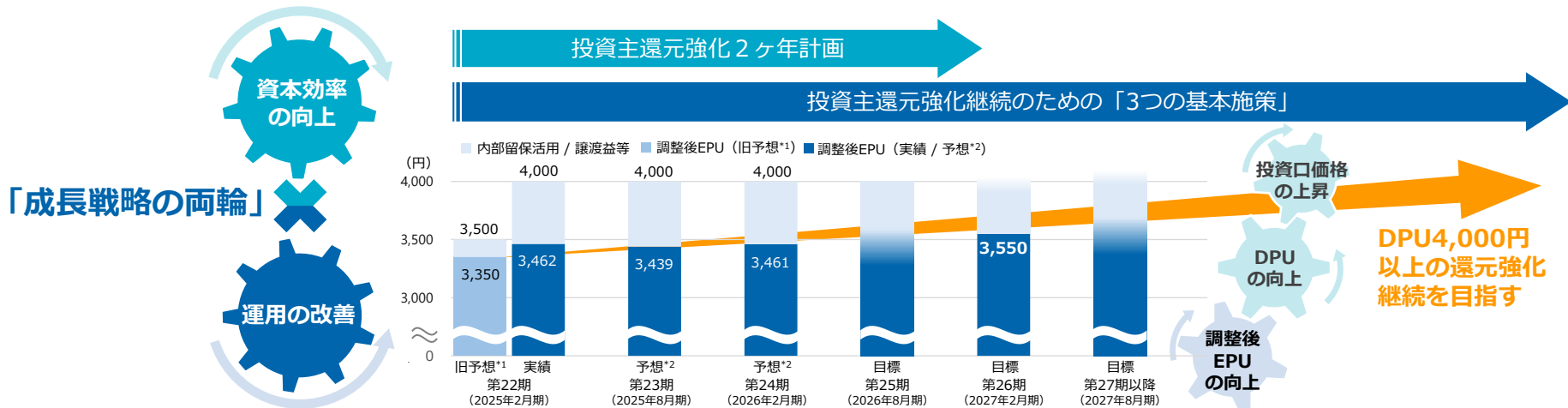
運用の改善



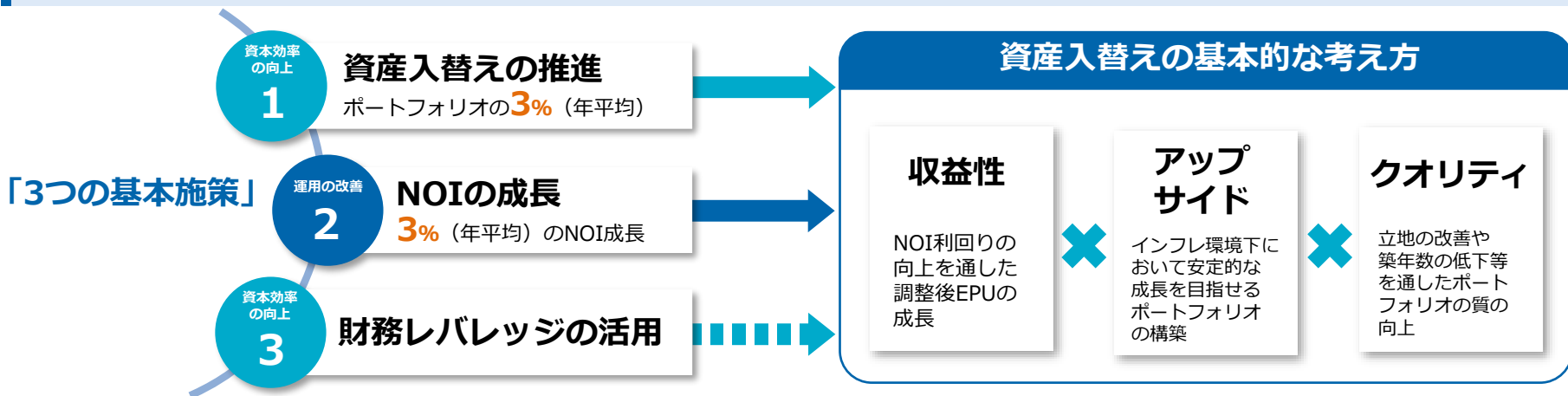
資本効率の向上



投資主価値の向上



## 投資主還元強化継続のための「3つの基本施策」と資産入替えの基本的な考え方



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22期（2025年2月期）決算説明会資料における「用語の定義」（68～71ページ）をご参照ください。なお、本資料における「賃料ギャップ」は、第22期（2025年2月期）決算説明会資料における「賃料乖離率」と同義で使用しています。また、本資料において、「ヒューリック神谷町ビル」を「神谷町」、「ヒューリック新宿ビル」を「新宿」、「浅草ビューホテル」を「浅草」と表記する場合があります。「交換第1回」は2025年6月26日公表の新宿の取得及び神谷町（35.0%）の譲渡をいい、「交換第2回」及び「本交換」は2025年9月24日公表の浅草の取得及び神谷町（56.0%）の譲渡をいいます。
- \*2 シービーアールイー株式会社が査定した賃料（新宿は取得時点、既存保有物件は第22期末（2025年2月末）時点）に基づき本資産運用会社が試算した賃料ギャップに基づき記載しています。
- \*3 第23期末（2025年8月末）時点の平均築年数に基づき算出した数値を記載しています。

P3

- \*1 含み益は1千万円未満を切り捨てて表示しています。なお、2014年～2024年の含み益は、各年の2月末及び8月末時点の鑑定評価額に基づく含み益の平均を記載しています。
- \*2 「新宿・浅草」の償却後NOI利回り及び築年数は、各物件の償却後NOI利回り及び築年数を取得予定価格（圧縮記帳後想定）で加重平均し算出しています。
- \*3 賃料ギャップは、シービーアールイー株式会社が神谷町（第22期末（2025年2月末））及び新宿（取得時）を対象として査定した想定新規賃料に基づき、本資産運用会社が試算した賃料水準（マーケット賃料水準）を基に算出しています。

P4

- \*1 含み益は百万円未満を切り捨てて表示しています。なお、浅草ビューホテルの含み益は2025年9月1日時点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、ヒューリック神谷町ビル（56%）の含み益は2025年2月末日時点の鑑定評価額（56%）より帳簿価額（56%）（2025年2月末日時点）を減じて算出して記載しています。
- \*2 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。
- \*3 各想定NOI利回りにおけるNOI及び減価償却費は、2025年4月17日公表の業績予想における数値に基づいています。

P5

- \*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。  

$$\left( \text{「取得予定価格（圧縮記帳後想定）」} = \text{「取得予定価格」} - \text{「圧縮記帳予定額（想定）」} \right)$$
- \*2 賃借人から受領する賃料は固定賃料及び変動賃料で構成されていますが、賃借人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。なお、変動賃料はホテル運営利益に連動する体系となり、ホテル運営利益によっては変動賃料が加算されないこともあります。
- \*3 「宿泊旅行統計調査（観光庁）」による数値を基に本資産運用会社にて作成しています。

P6

- \*1 2024年10月16日公表の業績予想に基づき記載しています。詳細な内容は、2024年10月16日公表の「2024年8月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。
- \*2 2025年4月17日公表の業績予想に基づき記載しています。詳細な内容は、2025年4月17日公表の「2025年2月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

## 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。