

2025年9月4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
 ビ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
 ビ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)

資産の譲渡に関するお知らせ

ビ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ビ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、下記のとおり資産（以下、個別に又は総称して「本物件」といいます。）の譲渡（以下「本譲渡」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、本物件の譲渡先は、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、本譲渡に際しては、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、必要な手続きをえています。

記

1. 譲渡の概要

(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) 譲渡差額 (百万円) (注3)
その他の用途のアセット						
ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	東京都豊島区	不動産信託受益権	5,350	4,440	+909
ネットワークセンター	長野ネットワークセンター	長野県長野市	不動産信託受益権	350	285	+64
合計		—	—	5,700	4,725	+974

- (8) 譲渡決定日 : 2025年9月4日
 (9) 売買契約締結日 : 2025年9月4日
 (10) 譲渡予定日(注4) : 2025年9月8日
 (11) 代金受取日(注4) : (10)記載の譲渡予定日と同日
 (12) 譲渡先 : ビューリック株式会社(注5)
 (13) 媒介の有無 : 無
 (14) 決済方法 : 引渡時一括

(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) 譲渡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) 譲渡予定価格と想定帳簿価額の差額につき、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 売買契約書に記載された譲渡予定日及び代金受取日を記載しています。

(注5) 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。

2. 譲渡の理由

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。

池袋ネットワークセンター及び長野ネットワークセンターについては、2025年3月3日付で譲渡した千葉ネットワークセンターと同様に、長期の定期借家契約により長期安定的な収入を獲得することができるものの、築年数において池袋ネットワークセンターは約24年、長野ネットワークセンターは約30年を経過し、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、及びいずれの物件もIPO実施年である2014年取得物件であり、相応の含み益も保持していることから譲渡益を顕在化させ、投資主へ還元することが投資主価値向上に資するものと考え、今回の譲渡を決定したものです。

なお、残りのネットワークセンター（田端・広島・熱田・札幌・京阪奈）についても、スポンサーであるヒューリック株式会社及び本投資法人にて2024年12月18日付で締結した「保有資産の譲渡に関する覚書」に基づき、譲渡に向けて協議を進めてまいります。

3. 本物件の内容

本物件の内容については、2025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」における池袋ネットワークセンター及び長野ネットワークセンターに係る個別物件表に記載のとおりです。

4. 譲渡先の概要

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（2024年12月31日現在）
設立年月日	1957年3月26日
純資産	856,344百万円（2024年12月31日現在）
総資産	3,048,935百万円（2024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）（9.37%）、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%）、安田倉庫株式会社（3.70%） （2024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、2025年2月期に1物件の取得（27,000百万円）及び1物件の譲渡（4,450百万円）をし、2025年8月期に1物件の取得（26,350百万円）、1物件の譲渡（7,950百万円）及び1物件の一部譲渡（23,450百万円）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。

5. 今後の見通し

本譲渡による2026年2月期(2025年9月1日～2026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。

なお、本譲渡に伴う手取金の一部は、借入金の一部期限前弁済に充当する予定です。詳細は本日公表した「借入金の一部期限前弁済に関するお知らせ」をご参照ください。

6. 鑑定評価書の概要

・池袋ネットワークセンター

鑑定評価額	5,320百万円（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	2025年2月28日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	5,320	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけて試算。
直接還元法による価格	5,350	
① 運営収益	271	
潜在総収益	271	現行の賃貸借契約に基づく賃料を中長期安定的に収受可能な賃料と判断し、これに基づく賃料収入を計上。
空室等損失等	—	—
② 運営費用	40	
維持管理費・PMフィー（注3）	2	類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
水道光熱費	—	—
修繕費	3	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	—	—
公租公課	34	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	0	類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	—	—
③ 運営純収益 （NOI：①－②）	231	
④ 一時金の運用損益	1	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）	225	
還元利回り	4.2%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や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	5,290	
割引率	3.9%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案のうえ、査定。
最終還元利回り	4.3%	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2）	5,500	
土地比率	83.0%	
建物比率	17.0%	
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) 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。

・長野ネットワークセンター

鑑定評価額	344百万円 (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	2025年2月28日

(百万円)

項目	内容	概要等
収益価格 (注2)	344	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけて試算。
直接還元法による価格	345	
① 運営収益	33	
潜在総収益	33	現行の賃貸借契約に基づく賃料を中長期安定的に収受可能な賃料と判断し、これに基づく賃料収入を計上。
空室等損失等	—	—
② 運営費用	7	
維持管理費・PMフィー (注3)	2	類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
水道光熱費	—	—
修繕費	1	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	—	—
公租公課	4	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	0	類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	—	—
③ 運営純収益 (NOI : ①-②)	26	
④ 一時金の運用損益	0	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	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)	23	
還元利回り	6.8%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や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	343	
割引率	6.6%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案のうえ、査定。

	最終還元利回り	7.0%	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）	296	
	土地比率	41.6%	
	建物比率	58.4%	

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。

以 上

*本投資法人のホームページアドレス : <https://www.hulic-reit.co.jp/index.html>

参考資料 本譲渡後のポートフォリオ一覧

区分	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (注2)	取得日 (注3)
オフィス・商業施設	ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	35,913 (注4)	8.7%	2014年2月7日 2016年3月15日 2018年10月16日
	ヒューリック九段ビル(底地)	東京都千代田区	11,100	2.7%	2014年2月7日
	虎ノ門ファーストガーデン	東京都港区	8,623 (注4)	2.1%	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)	9.3%	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	0.7%	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	4.4%	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	0.4%	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	0.7%	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	0.4%	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)	1.2%	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)	1.4%	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)	3.1%	2021年11月1日
	吉祥寺富士ビル	東京都武蔵野市	5,150 (注4)	1.3%	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)	1.3%	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)	2.7%	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	

商業施設	ヒューリック新宿ビル	東京都新宿区	26,350 (注4)	6.4%	2025年6月27日	
	小計	-	259,009	62.9%	-	
	大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	9,456	2.3%	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)	0.8%	2017年6月30日	
	HULIC & New SHINBASHI	東京都港区	3,100	0.8%	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	1.4%	2020年3月26日	
	小計	-	38,958	9.5%	-	
中計	-	297,967	72.4%	-		
ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	東京都中央区	11,520	2.8%	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	2.4%	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	1.7%	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)	6.6%	2024年12月24日	
	小計	-	61,342	14.9%	-	
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
		アリストージュ経堂	東京都世田谷区	9,000 (注4)	2.2%	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
		小計	-	45,067	10.9%	-

その他の用途のアセット	ネットワークセンター	田端ネットワークセンター	東京都北区	1,355	0.3%	2014年2月7日
		広島ネットワークセンター	広島県広島市	1,080	0.3%	2014年2月7日
		熱田ネットワークセンター	愛知県名古屋市	1,015	0.2%	2014年2月7日
		札幌ネットワークセンター	北海道札幌市	2,510	0.6%	2014年12月16日
		京阪奈ネットワークセンター	京都府木津川市	1,250	0.3%	2014年10月16日
		小計	-	7,210	1.8%	-
		中計	-	52,277	12.7%	-
	合計	-	411,586	100.0%	-	

(注1) 「取得価格」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、取得価格の合計額に対する各保有資産及び本物件の取得価格（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。