



# TOKYO GROWTH & STABILITY

2025年6月26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に関するお知らせ」

2025年6月26日

ヒューリックリート投資法人

証券コード 3295

## 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。

## 投資主価値向上に向けた成長戦略

基本戦略

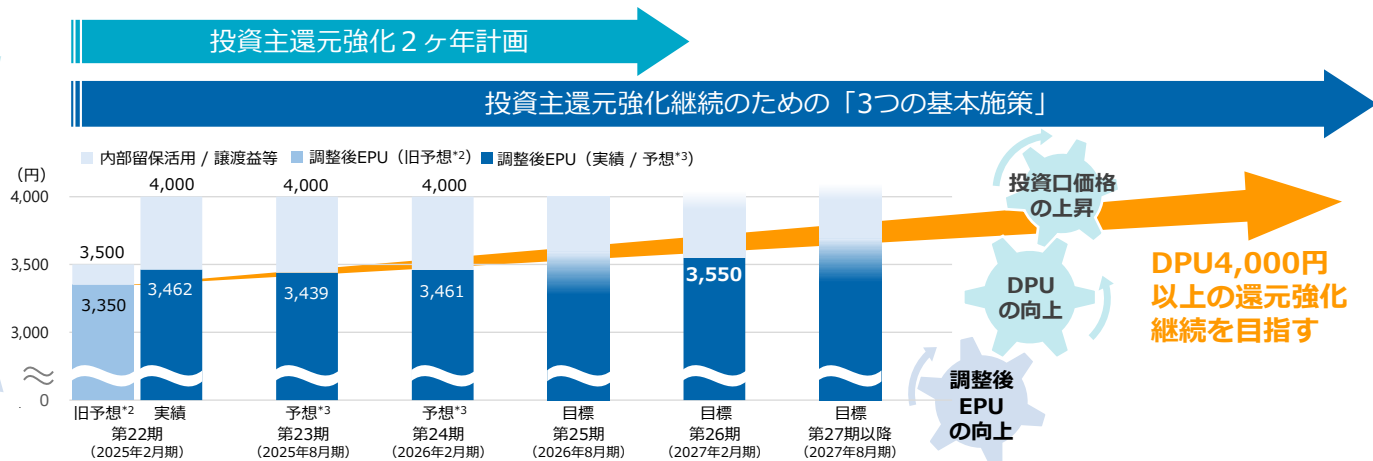
運用の改善



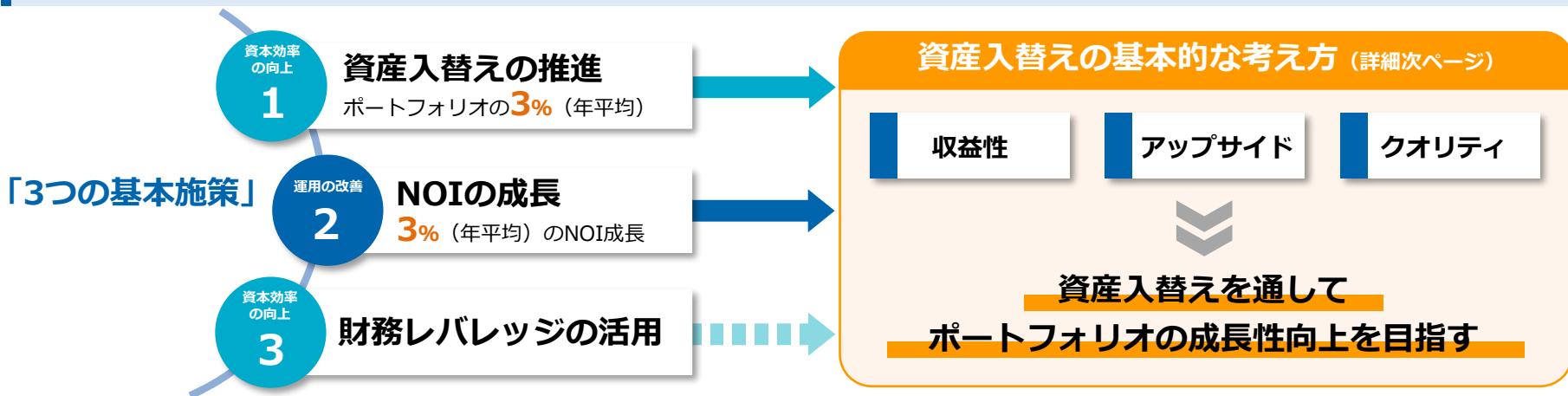
資本効率の向上



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



\*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。

\*2 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。

\*3 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。

## 資産入替えの基本的な考え方

### 収益性

(償却後) NOI利回りの向上を通じた調整後EPUの成長

### アップサイド

インフレ環境下において安定的な成長を目指すポートフォリオの構築

### クオリティ

立地の改善や築年数の低下等を通じたポートフォリオの質の向上

## 当面の資産入替え戦略の概要と目指す効果



### 資産入替え戦略により目指す効果

**収益性**

- 資産入替え全体での(償却後) NOI利回りの向上

**アップサイド**

- 賃料ギャップ(オフィス全体)\*2

本交換前	▲1.3pt	本交換後	▲2.2pt	神谷町全持分譲渡後想定*2
+2.4%		+1.1%		▲1.1%

- ホテル比率の上昇によるアップサイド期待の向上

**クオリティ**

- 平均築年数(オフィス全体)\*3

本交換前	▲2.7年	本交換後	▲2.9年	神谷町全持分譲渡後想定*3
25.4年		22.7年		19.8年

更なるアップサイド及びクオリティの向上を目指す

### DPU4,000円以上の継続

- ネットワークセンターの譲渡完了後\*4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

\*1 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」と表記する場合があります。

\*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つき、「神谷町全持分譲渡後想定」は本交換及び神谷町の残り持分(65.0%)の譲渡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(65.0%)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。

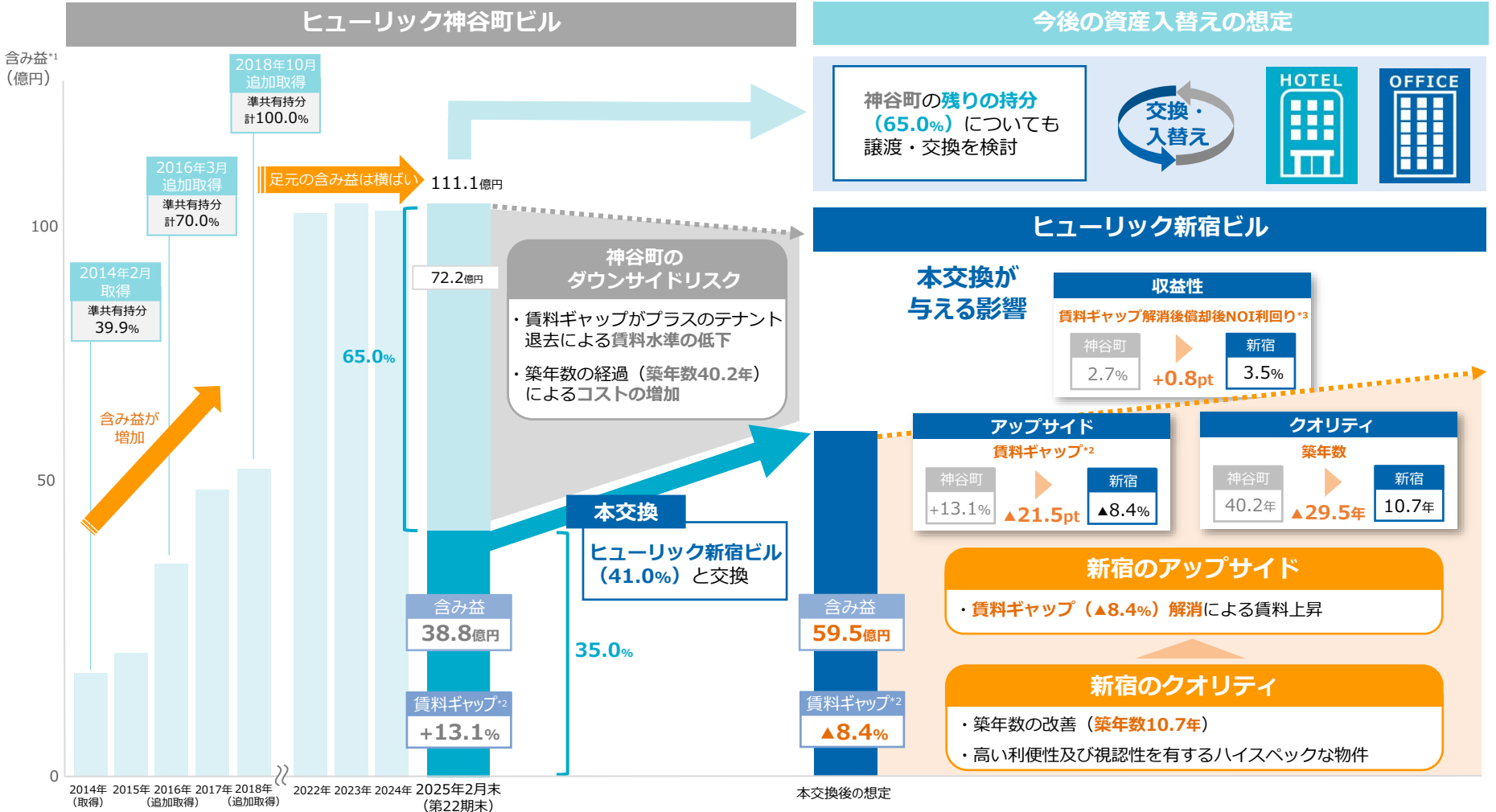
\*3 第22期末(2025年2月末)時点の平均築年数を基に、「神谷町全持分譲渡後想定」は本交換及び神谷町の残り持分(65.0%)の譲渡による影響を試算した数値を記載しています。なお、神谷町の残りの持分(65.0%)については、現時点で譲渡することが決定されているものではありません。

\*4 千葉ネットワークセンターを除くネットワークセンター7物件の譲渡については、ヒューリック側と覚書を締結し、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。(次ページ以降も同じです。)

## 本交換による含み益及び賃料ギャップへの影響について

### 本交換の意義

本交換により、ダウンサイドリスクが軽減され、含み益やNAV、ポートフォリオのクオリティやアップサイド期待が向上



\*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 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。

\*3 賃料ギャップ解消後償却後NOI利回りは各物件の賃料ギャップが解消した場合を想定して試算した償却後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。

## 本交換の概要

### 取得物件

	物件名称	ヒューリック新宿ビル (準共有持分41.0%)
	所在地	東京都新宿区新宿三丁目25番1号
	最寄り駅	JR各線及び東京メトロ丸ノ内線 「新宿」駅直結
	竣工年月 (築年数)	2014年10月 (10.7年)
取得予定価格 (準共有持分41.0%)	26,350 百万円	
鑑定評価額 (準共有持分41.0%)	28,290 百万円	
稼働率	100.0% (2025年5月末時点)	
賃料ギャップ	▲8.4%	
鑑定NOI利回り*1 (取得予定価格 (圧縮記帳後想定) ベース) (注1)	3.1%	
償却後鑑定NOI利回り*1 (取得予定価格 (圧縮記帳後想定) ベース) (注1)	3.0%	
中期想定償却後NOI利回り*2 (取得予定価格 (圧縮記帳後想定) ベース) (注1)	3.2%	
賃料ギャップ解消後償却後NOI利回り*2 (取得予定価格 (圧縮記帳後想定) ベース) (注1)	3.5%	

(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) : 22,337百万円、圧縮記帳予定額 (想定) : 4,012百万円)  
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。

### 譲渡物件

	物件名称	ヒューリック神谷町ビル (準共有持分35.0%)
	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
	竣工年月 (築年数)	1985年4月 (40.2年)
譲渡予定価格 (準共有持分35.0%)	23,450 百万円	
鑑定評価額 (準共有持分35.0%)	23,205 百万円	
稼働率	98.3% (2025年5月末時点)	
賃料ギャップ	+13.1%	
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%	
中期想定 償却後NOI利回り*2 (注2)	3.1%	
賃料ギャップ解消後 償却後NOI利回り*2 (注2)	2.7%	

(注2) 利回りの試算においては、取得価格 (持分35.0%分) 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。



## 本交換の効果

### 調整後EPU\*4

本交換前	▶ +6円 +12円	本交換後
(25.8期) 3,439円 (26.2期) 3,461円		3,445円 3,473円

### 1口当たりNAV\*5

本交換前	▶ +1,567円	本交換後
189,736円		191,303円

### 資産規模\*6

本交換前	▶ +70億円	本交換後
3,974億円		4,044億円

\*1 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。\*2 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、テナント入退去、その他コストの変動等を考慮し試算した減価償却後のNOI利回りを行い、賃料ギャップ解消後償却後NOI利回りは各物件の賃料ギャップが解消した場合を想定して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。\*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。\*4 本交換前の調整後EPUは、2025年4月17日公表の業績予想に基づきます。本交換後の調整後EPUは、当該業績予想に基づく調整後EPUに本交換により想定される影響 (固都税費用化後) のみを加算した参考値であり、実際の本交換後の調整後EPUはその他の要因で変動する可能性があります。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。\*5 本交換前のNAVは第22期末 (2025年2月末) 時点、本交換後のNAVは同時点のNAVに新宿及び神谷町の含み益 (新宿は想定) を加減した参考値です。\*6 第22期 (2025年2月期) 決算発表時点の保有資産から譲渡を予定しているネットワークセンター7物件を除いた数値を「本交換前」とし、本交換による増減を反映させた数値を「本交換後」としています。

## ヒューリック新宿ビル（準共有持分41.0%）

オフィス

最寄駅から直結

スポンサー開発

好立地に位置し、良好な交通利便性や視認性によりテナントの入居ニーズが強く、収益性の向上が見込めるオフィスビルをスポンサーと共有



取得予定価格	26,350 百万円
鑑定評価額	28,290 百万円
鑑定NOI利回り*1	3.1 %
所在地	東京都新宿区
最寄駅	JR各線及び東京メトロ丸ノ内線「新宿」駅直結
稼働率	100.0%



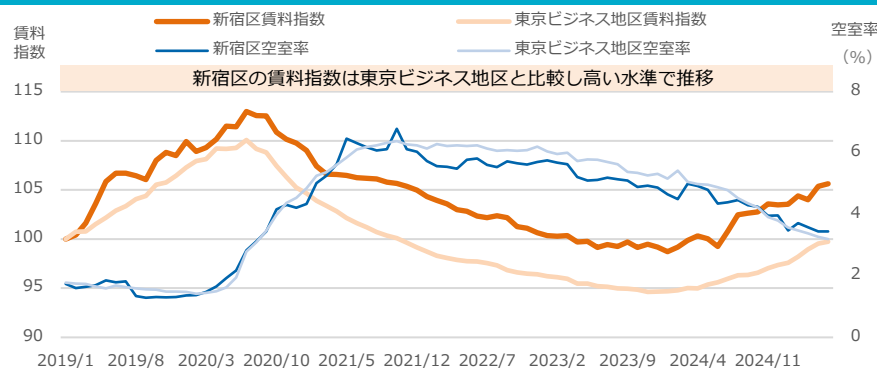
### 立地特性 最寄駅に直結、新宿駅東口交差点に立地し、高い視認性を有する

- 当該ビルの立地する新宿通りは新宿のメインストリートであり、通行量も非常に多く、ブランド路面店の他、カジュアルファッション等多様な業種が成立する強みを持ち、路面店舗や来店型オフィスの出店ニーズが非常に高いストリート
- 携帯電話の位置情報データによる歩行者通行量において、本物件の新宿通り沿いは、同じ新宿通り沿いの伊勢丹前や歌舞伎町を上回る通行量を記録しており、新宿の主力動線上に立地
- 新宿アルタ後の再開発、新宿グランドターミナル構想等の再開発も予定されており、将来的に新宿駅一帯が大きく変わり、新たな賑わいが生まれることが期待されるエリア

### 物件特性 エリア内において上位の競争力を発揮できる中規模オフィスビル

- 2014年10月に竣工した地下3階付地上10階建、基準階面積約488㎡（約148坪）の中規模オフィスビルであり、基準階面積は周辺のビルと比較すると大きく、規模の面で優位性を有し、また、新宿の地下道から地下1階へと直結しており、新宿駅から雨に濡れずに店舗等を利用することも可能
- 自然換気システム、自然採光システム、壁面緑化、屋上緑化、BEMSによる自然エネルギー利用の「見える化」やLow-Eペアガラスの採用等環境にも配慮したビル
- 周辺は築古のビルも多く本物件は築年数も浅いことから、立地、規模、設備とあわせて総合的に判断するとエリア内において上位の競争力を発揮できるビル

### 新宿エリアにおける賃料指数と空室率の推移\*2



\*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）」）

\*2 三鬼商事株式会社のオフィスデータ（東京ビジネス地区及び新宿区における既存ビル（築1年以上かつ基準階面積100坪以上）の空室率及び平均賃料）を基に本資産運用会社が作成したものです。使用している用語は、オフィスデータより引用したものであり、オフィスデータにおける定義に合わせています。なお、「オフィス賃料指数」は2019年1月から2025年5月までの平均賃料について、2019年1月時点をもとに指数化しています。