

2025年9月24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

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、当該資産の取得を「本取得」、当該資産の譲渡を「本譲渡」といい、本取得と本譲渡を総称して「本交換」といいます。）並びに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、本交換について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いるほか、本交換及び本貸借について、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

(1) 本取得の概要

- | | |
|----------|------------------|
| ① 区分 | : ホテル |
| ② 物件名称 | : 浅草ビューホテル |
| ③ 所在地 | : 東京都台東区 |
| ④ 取得予定資産 | : 不動産信託受益権 |
| ⑤ 取得予定価格 | : 38,000 百万円（注1） |
| ⑥ 媒介の有無 | : 無 |

(2) 本譲渡の概要

- | | |
|----------|------------------|
| ① 区分 | : オフィス |
| ② 物件名称 | : ヒューリック神谷町ビル |
| ③ 所在地 | : 東京都港区 |
| ④ 譲渡予定資産 | : 不動産信託受益権（注2） |
| ⑤ 譲渡予定価格 | : 37,520 百万円（注1） |

- ⑥ 帳簿価額 : 30,873 百万円 (注 3)
- ⑦ 譲渡損益 : 367 百万円 (注 4)
- ⑧ 媒介の有無 : 無

(3) 本交換の概要

- ① 交換先 : ヒューリック株式会社 (注 5)
- ② 交換決定日 : 2025 年 9 月 24 日
- ③ 契約締結日 : 2025 年 9 月 24 日
- ④ 交換実行予定日 : 2025 年 9 月 30 日 (注 6)
- ⑤ 決済方法 : 交換実行時一括
- ⑥ 交換差金 : 浅草ビューホテルの取得価格とヒューリック神谷町ビルの譲渡価格との差額である交換差金 (480 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にて支払予定です。
- ⑦ 圧縮記帳 : 浅草ビューホテルについて、6,080 百万円 (注 7) 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、取得予定資産の帳簿価額は取得諸経費等反映前で 31,919 百万円 (注 7) となる見込みです。

(注1) 消費税及び地方消費税並びに取得及び譲渡に要する諸費用は含みません。

(注2) 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 56.0%です。

(注3) 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4) 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 (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6) 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、交換実行予定日の変更されることがあります。以下同じです。

(注7) 2025 年 9 月 24 日現在における試算値であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。

2. 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。

(1) 本取得の理由

本資産運用会社は、浅草ビューホテル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、つくばエクスプレス線「浅草」駅に直結しており最寄り駅との近接性に優れるだけでなく、幹線道路である「国際通り」沿いに所在し高い交通利便性も有しております。また、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、外国人を含む多くの観光客でにぎわいを見せる浅草エリアの各所にアクセス可能な立地に所在しており、ホテル立地として利便性・拠点性に優れています。

本物件が所在するエリアは、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、コロナ禍収束で訪日外国人客は着実に増加しています。

② 物件特性

本物件は1985年7月に竣工し、1階にはフロント、バル及びラウンジ、2階にはウェディング関連施設等、3～4階には宴会場や神殿、5階には開閉式ガラス天井の20メートル温水プール等が備わっており、7～24階が客室フロア（全315室（リニューアル完了後予定客室数））となっています。現在、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年秋の完了を予定しております。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、ホテルの魅力はより一層向上していくものと考えています。さらに25階より上層階にはスカイダイニングやスカイグリルbuffet、スカイチャペルや宴会場を備えており、東京スカイツリーをはじめ浅草のまちを一望しながら食事等を堪能することができます。リニューアル後の客室はスタンダードフロアにおける平均面積約25.0㎡のダブルルーム又は平均面積約29.0㎡のツインルームが全体の7割強を占めており、観光客及びビジネス客双方の宿泊需要にも対応可能な客室構成となっています。

(2) 本譲渡の理由

ヒューリック神谷町ビルは、神谷町駅より徒歩1分と好立地に所在し、相応の競争力を有しているものの、築年数が40年を経過しているため、資本的支出及び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から、持分比率を下げることで今後の費用負担等を抑制することが投資主価値の向上に資するものと考え、今回の一部譲渡を決定したものです。

なお、本譲渡後の残りの準共有持分9.0%についても、譲渡に向けた検討を進めてまいります。

3. 本貸借の理由

浅草ビューホテルの賃借人に関しては、2025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。

4. 本物件の内容

(1) 取得予定資産

・浅草ビューホテル（注1）

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	38,000 百万円	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定日	2021年6月30日	
信託期間満了日	2035年9月30日	
最寄駅	つくばエクスプレス線「浅草」駅直結	
所在地（住居表示）	東京都台東区西浅草三丁目17番1号	
土地	地番	東京都台東区西浅草三丁目20番
	建蔽率	100%（注2）
	容積率	660%（注3）
	用途地域	商業地域
	敷地面積	6,460.69 m ² （注4）
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	1985年7月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造
	階数	地下3階付地上27階建
	用途	ホテル・駐車場
	延床面積	49,360.52 m ² （注5）
	駐車場台数	181台
	所有形態	所有権
担保設定の有無	なし	
PM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）	41,800 百万円 （2025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	
PM L	4.1%（注7）	
テナントの内容（注8）		
	総賃貸面積	49,360.52 m ²
	総賃貸可能面積	49,360.52 m ²
	稼働率	100.0%
	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	1
	総賃料収入（年換算）	非開示（注9）
	敷金・保証金	非開示（注9）
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10）	
特記事項	なし	

（注1） 2025年9月24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、本来東側道路境界線から20mまでは700%、東側道路境界線から20m超は500%ですが、本物件は特定街区制度による容積率の割り増し（660%）を受けています。

（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。

（注5） 登記簿上の記載に基づいて記載しています。

（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、稼働率、テナントの総数を記載しています。
- (注9) 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。
- (注10) 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 (2025年8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、2025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。

(2) 譲渡予定資産

ヒューリック神谷町ビルの内容については、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」におけるヒューリック神谷町ビルに係る個別物件表に記載のとおりです。

5. 交換先の概要

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 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) をし、2026 年 2 月期に 2 物件の譲渡 (5,700 百万円) を行っています。 また、プロパティ・マネジメント業務も委託しており、2025 年 2 月期は 155 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。

(※) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

6. 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
浅草ビューホテル (東京都台東区西 浅草三丁目 17 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	① 日本ビューホテル株式 会社 (現ヒューリックホ テルマネジメント株式 会社) ② 資産運用会社の関連当 事者 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者 以外
	1 年を超えて所有している ため省略	1 年を超えて所有している ため省略	—
	2021 年 6 月	1982 年 8 月、1985 年 11 月	—

7. 今後の見通し

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。

8. 鑑定評価書の概要

(1) 取得予定資産

- ・浅草ビューホテル

鑑定評価額	41,800百万円（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9月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	41,800	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	42,100	
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）	1,752	
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	197	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）	1,557	
還元利回り	3.7%	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	41,500	
割引率	3.4%	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	3.7%	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）	41,900	
土地比率	90.9%	
建物比率	9.1%	

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) 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。

(2) 譲渡予定資産

・ヒューリック神谷町ビル

鑑定評価額	37,128百万円 (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	2025年2月28日

(百万円)

項目	内容	概要等
収益価格 (注3)	66,300	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	68,600	
① 運営収益	2,870	
潜在総収益	3,043	対象不動産の中長期的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	173	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	683	
維持管理費・PMフィー (注4)	201	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	189	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	49	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	18	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	211	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	3	類似不動産の保険料等を参考に査定し、計上。
その他費用	13	実績額に基づき査定し、計上。
③ 運営純収益 (NOI: ①-②)	2,187	
④ 一時金の運用損益	21	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	149	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)	2,059	
還元利回り	3.0%	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	65,300	
割引率	2.8%	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	3.2%	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3）	63,200	
土地比率	97.1%	
建物比率	2.9%	

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（56.0%）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) 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準共有持分 56.0%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。

9. 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)
浅草ビューホテル	東京海上ディーアール株式会社	2025年9月	-	279

- (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。

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
・浅草ビューホテル



参考資料2 本交換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・商業施設	ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	4,973 (注4)	1.2%	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)	9.1%	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	4.4%	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	0.3%	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	0.7%	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	0.3%	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)	1.3%	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)	3.0%	2021年11月1日
	吉祥寺富士ビル	東京都武蔵野市	5,150 (注4)	1.2%	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)	2.6%	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	

商業施設	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)	6.3%	2025年6月27日	
	小計	-	228,069	54.5%	-	
	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	0.7%	2017年11月1日	
	ヒューリック志村坂上	東京都板橋区	7,556	1.8%	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	9.3%	-		
中計	-	267,027	63.8%	-		
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)	6.4%	2024年12月24日	
	浅草ビューホテル	東京都台東区	38,000	9.1%	2025年9月30日	
	中計	-	99,342	23.7%	-	
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	0.8%	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
		アリスタージュ経堂	東京都世田谷区	9,000 (注4)	2.1%	2021年11月1日
		グランド学芸大学	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	10.8%	-

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	1.7%	-
中計		-	52,277	12.5%	-
合計		-	418,646	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。