

2026 年 1 月 14 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)

資産の取得に関するお知らせ

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、下記のとおり資産（以下、「本物件」といいます。）の取得（以下「本取得」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。

記

1. 取得の概要

- | | |
|-----------------|-------------------|
| (1) 区分 | : 有料老人ホーム |
| (2) 物件名称 | : ホスピタルメント本郷 |
| (3) 所在地 | : 東京都文京区 |
| (4) 取得予定資産 | : 不動産信託受益権 |
| (5) 取得予定価格 | : 2,884 百万円（注 1） |
| (6) 取得先 | : 芙蓉総合リース株式会社 |
| (7) 媒介の有無 | : 無 |
| (8) 取得決定日 | : 2026 年 1 月 14 日 |
| (9) 売買契約締結日 | : 2026 年 1 月 14 日 |
| (10) 取得予定日（注 2） | : 2026 年 1 月 16 日 |
| (11) 代金支払日（注 2） | : 2026 年 1 月 16 日 |
| (12) 取得資金 | : 借入金（注 3）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）売買契約書に記載された取得予定日及び代金支払日に記載しています。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 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。

2. 取得の理由

本投資法人の基本方針に基づき、本物件を取得することにより、ポートフォリオの充実を図ります。また、本資産運用会社は、本物件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、東京メトロ千代田線「根津」駅より徒歩7分、落ち着いた雰囲気が広がる閑静な住宅地の一角に所在しています。エリアの周辺には、東京大学本郷キャンパス・弥生キャンパス、根津神社、上野恩賜公園及び東京国立博物館等の博物館や美術館が所在しており、豊かな緑と文化の香りを感じることができる環境が身近に存在します。また、薬局等の生活関連施設も所在し、利便性の高い住環境を備えた住宅街としての特徴を有しています。

② 物件特性

本物件は、2019年3月に竣工した高価格帯の有料老人ホームです。地下1階付地上4階建てで、ファサードは、全体を水平ラインと反射ガラスを基調としたスタイリッシュな印象である一方、東大弥生門からのアイキャッチに弥生土器をイメージした柔らかな表情の素焼き（テラコッタ）のルーバーが用いられ、先進性と温かみがハイブリッドされた構成となっています。また、建物の妻面には東京大学を中心に周辺建物にも多用されている、彫り深く表情豊かな土色のせつ器質タイルを用い、周囲との調和が図られています。

建物内部については、入居者の憩いの場となる1階食堂の東側壁面には木目調の本棚が設置され、床・天井についても木調で統一されることにより、上質で落ち着いた空間が醸成されています。また、屋上に設置したテラスからは東京大学のキャンパスを望むことができます。

環境配慮では、屋上に太陽光パネルを設置し、共用部照明への一部電力供給を行っております。また、照明機器は全てLED照明を採用し、省エネルギーに取り組んでいます。災害対策としても、建築基準法で定められた以上の耐震性能に加え、非常用の電源装置を備え、安心・安全にも配慮しています。

3. 本物件の内容

・ホスピタルメント本郷（注1）

特 定 資 産 の 種 類		不動産信託受益権
取 得 予 定 価 格		2,884 百万円
信 託 受 託 者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社
信 託 設 定 日		2023 年 3 月 30 日
信 託 期 間 満 了 日		2036 年 1 月 31 日
最 寄 駅		東京メトロ千代田線「根津」駅徒歩7分
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）		東京都文京区弥生二丁目4番4号
土 地	地 番	東京都文京区弥生二丁目6番16他
	建 蔽 率	70%（注2）
	容 積 率	300%
	用 途 地 域	第二種中高層住居専用地域
	敷 地 面 積	887.62 m ² （注3）
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	2019 年 3 月
	構 造	鉄筋コンクリート造
	階 数	地下1階付地上4階建
	用 途	老人ホーム
	延 床 面 積	2,028.80 m ² （注4）
	駐 車 場 台 数	2 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5）
マ ス タ ー リ ー ス 会 社		ヒューリック株式会社（予定）（注5）
オ ペ レ ー タ ー		株式会社桜十字（注6）
バックアップオペレーター		なし
鑑 定 評 価 額 （ 価 格 時 点 ）		3,060 百万円 （2025 年 12 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		6.1%（注7）
テ ナ ン ト の 内 容 （注8）		
	総 賃 貸 面 積	2,116.93 m ²
	総 賃 貸 可 能 面 積	2,116.93 m ²
	稼 働 率	100.0%
	代 表 テ ナ ン ト	株式会社桜十字（注9）
	テ ナ ン ト の 総 数	1
	総 賃 料 収 入 （ 年 換 算 ）	非開示（注10）
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示（注10）
	特 記 事 項	有料老人ホームのエンドテナントに対して、買取りについての優先交渉権が付与されています。

（注1） 2026年1月14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60%ですが、準防火地域内の耐火建築物であることから適用される建蔽率は70%となります。

（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。

（注4） 登記簿上の記載に基づいて記載しています。

（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。

（注6） 有料老人ホームの運営を行う介護事業者を記載しています。

- (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、テナントの総数を記載しています。
- (注9) エンドテナントとの間の賃貸借契約には、有料老人ホームの賃貸借契約が含まれます。かかる賃貸借契約の概要は以下のとおりです。
- 契約形態： 高齢者向介護付有料老人ホーム事業用及びその他の高齢者福祉事業用としての使用を目的とする普通建物賃貸借契約
- 契約期間： 2019年3月15日から2044年3月14日まで
- 賃料改定： 賃料については、本契約の開始日から15年間は原則として変更しません。ただし、公租公課、物価等の著しい変動その他経済情勢の著しい変動により、近隣同種建物の賃料に比し、不相当と認められるに至った場合、その改定について協議することができます。
- 契約更新： 上記契約期間満了の12ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからでも文書による別段の意思表示がない場合には、本契約は上記契約期間満了時と同一の条件でさらに3年間自動的に更新されるものとし、以後も同様とします。
- 中途解約： 賃貸人は賃貸借期間中、あるいはその後更新された賃貸借期間中において、本契約を解約することができません。賃借人が賃貸借期間中に解約する時は、解約日の12ヶ月前までに文書にて賃貸人に通知しなければなりません。ただし、賃借人は、原状回復をした上で、賃料の12ヶ月分相当額を賃貸人に支払うことで即時に解約することができます。また、賃借人が本契約を解約する場合、上記に加えて、別途本契約に定める違約金を賃貸人に支払う必要があります。
- (注10) エンドテナント等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。

入居者の状況・施設の概況（重要事項説明書記載日 2025年4月1日）			
施設の類型	介護付（一般型）	開設年月日	2019年4月1日
居住の権利形態	利用権方式	居室数（室）	46
居室面積帯（㎡）	19.02～28.82	定員（人）	51
入居時要件	混合型（自立含む）	入居者数（人）	44
入居者の平均年齢（歳）	88.8	入居率（%）	86
利用料の支払方式			
		一時金方式	月払い方式
入居一時金（円）	20,000,000～45,000,000	—	
月額利用料（円）	286,480～367,960	703,146～784,626	
介護に関わる職員体制	1.5：1以上	夜間職員体制 （最小時人数）	介護職員1人以上 看護職員1人以上

4. 取得先の概要

商 号	芙蓉総合リース株式会社
所 在 地	東京都千代田区麹町五丁目 1 番地 1 住友不動産麹町ガーデンタワー
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 織田 寛明
主 な 事 業 内 容	法人向けリース・ファイナンスサービスの提供及び以下事業分野における各種ソリューションの提供 不動産、航空機、エネルギー環境、BPO/ICT、ヘルスケア、 モビリティ/ロジスティクス、サーキュラーエコノミー、その他
資 本 金	10,532 百万円 (2025 年 9 月 30 日現在)
設 立 年 月 日	1969 年 5 月 1 日
純 資 産	521,303 百万円 (2025 年 9 月 30 日現在)
総 資 産	3,633,334 百万円 (2025 年 9 月 30 日現在)
大 株 主 及 び 持 株 比 率	ヒューリック株式会社 (13.95%)、日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) (9.13%)、明治安田生命保険相互会社 (8.45%)、みずほ信託銀行株式会社退職給付信託 丸紅口 再信託受託者 株式会社日本カストディ銀行 (5.00%) (2025 年 9 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	該当ありません。
人 的 関 係	該当ありません。
取 引 関 係	本投資法人は、2023 年 8 月期に当該会社より 1 物件 (10,970 百万円) の取得を行っています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	該当ありません。

5. 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
ホスピタルメント本郷 (東京都文京区弥生二丁目 4 番 4 号)	① 芙蓉総合リース株式会社 ② 該当なし ③ 投資運用目的で取得	① ヒューリック株式会社 ② 資産運用会社の親会社 ③ 開発目的で取得	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	—
	2023 年 3 月	2017 年 3 月	—

6. 今後の見通し

本物件の取得による 2026 年 2 月期 (2025 年 9 月 1 日～2026 年 2 月 28 日) 及び 2026 年 8 月期 (2026 年 3 月 1 日～2026 年 8 月 31 日) の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。

7. 鑑定評価書の概要

・ホスピタルメント本郷

鑑定評価額	3,060百万円（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12月1日

（百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注2）	3,060	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	3,090	
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）	115	
④ 一時金の運用益	1	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	2	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）	114	
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、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	3,030	
割引率	3.5%	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	3.8%	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）	3,020	
土地比率	83.2%	
建物比率	16.8%	

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。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。

8. 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)
ホスピタルメント本郷	東京海上ディール株式会社	2025 年 12 月	-	3

(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
・ホスピタルメント本郷



参考資料 2 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・商業施設	オフィス	ヒューリック神谷町ビル	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）	11,100	2.6%	2014 年 2 月 7 日
		虎ノ門ファーストガーデン	8,623 （注 4）	2.0%	2014 年 2 月 7 日
		ラピロス六本木	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	3,900	0.9%	2014 年 2 月 7 日
		ヒューリック神田ビル	3,780	0.9%	2014 年 2 月 7 日
		ヒューリック神田橋ビル	2,500	0.6%	2014 年 2 月 7 日
		ヒューリック蛸殻町ビル	2,210	0.5%	2014 年 2 月 7 日
		御茶ノ水ソラシティ	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	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	1,580 （注 4）	0.4%	2015 年 3 月 31 日
		ヒューリック虎ノ門ビル	18,310	4.3%	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	5,100	1.2%	2017 年 3 月 31 日
		ヒューリック神保町ビル	1,460	0.3%	2017 年 4 月 28 日
		ヒューリック五反田山手通ビル	3,450	0.8%	2018 年 10 月 1 日
		番町ハウス	2,750	0.7%	2018 年 11 月 1 日
		恵比寿南ビル	2,420	0.6%	2018 年 12 月 27 日
		ヒューリック飯田橋ビル	1,450	0.3%	2019 年 6 月 28 日
		ヒューリック浅草橋ビル	4,750 （注 4）	1.1%	2019 年 12 月 20 日
		ヒューリック恵比寿ビル	1,275	0.3%	2019 年 12 月 20 日
		ヒューリック両国ビル	5,610 （注 4）	1.3%	2020 年 3 月 26 日
		ヒューリック浅草橋江戸通	5,420 （注 4）	1.3%	2020 年 3 月 26 日
		ヒューリック中野ビル	3,200 （注 4）	0.8%	2020 年 10 月 16 日
		ヒューリック上野ビル	4,100 （注 4）	1.0%	2021 年 3 月 31 日
		ヒューリック麹町ビル	12,600 （注 4）	3.0%	2021 年 11 月 1 日
		吉祥寺富士ビル	5,150 （注 4）	1.2%	2021 年 11 月 1 日
		ヒューリック八王子ビル	4,900 （注 4）	1.2%	2020 年 10 月 16 日
		ヒューリック神戸ビル	6,710 （注 4）	1.6%	2021 年 11 月 1 日
		ヒューリック五反田ビル	6,162 （注 4）	1.5%	2022 年 10 月 28 日
		ヒューリック王子ビル	5,300 （注 4）	1.3%	2023 年 3 月 1 日
		ヒューリック小舟町ビル	10,970 （注 4）	2.6%	2023 年 7 月 3 日

オフィス・商業施設	オフィス	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
		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	54.1%	-
	商業施設	大井町再開発ビル 2 号棟	東京都品川区	9,456	2.2%	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)	0.7%	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	1.8%	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
		小計	-	38,958	9.2%	-
	中計		-	267,027	63.3%	-
ホテル		相鉄フレッサイン銀座七丁目	東京都中央区	11,520	2.7%	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	9.0%	2025 年 9 月 30 日
		中計	-	99,342	23.6%	-
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
		ソナレ石神井	東京都練馬区	2,400	0.6%	2023 年 3 月 30 日
		ホスピタルメント本郷	東京都文京区	2,884	0.7%	2026 年 1 月 16 日
		小計	-	47,951	11.4%	-

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	1.7%	-
	中計		-	55,161	13.1%	-
合計		-	421,530	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。