



証券コード 3295

ヒューリックリート投資法人

本投資法人の特徴及び決算概要

Jリート普及キャラバン札幌

2025年8月1日



TOKYO GROWTH & STABILITY

I. ヒューリックリート投資法人の特徴

(1) 概要

ヒューリックリート投資法人の概要	4
資産規模の推移	5
1口当たり分配金及びNAVの推移	6
投資口価格・時価総額の推移	7
Jリートにおける本投資法人の位置付け	8

(2) ポートフォリオの特徴

本投資法人のポートフォリオ構築方針	10
ポートフォリオの構成	11

II. スポンサーについて

スポンサーについて	13
-----------	----

III. ヒューリックリート投資法人の成長戦略

投資主価値向上に向けた成長戦略の推進	17
当面の入替え戦略の概要	18

IV. 運用状況

(1) 外部成長（資産入替え）

資産入替え（第23期の取組み）	20
第23期取得資産の概要	21
資産入替えの取組み実績と今後の予定	22

(2) 内部成長/財務の状況

内部成長の実績	24
財務の状況	28

V. 本日のポイント

30

VI. ご参考

各種指標の推移	32
損益計算書	33
貸借対照表	34
ポートフォリオマップ	35
保有物件一覧	36
外部評価及びトピックス	41
ESGへの取組み	42
ヒューリックグループとのコラボレーション	46
本投資法人及び資産運用会社の概要	47
投資主の状況	48
用語の定義	49



I ヒューリックリート投資法人の特徴 (1) 概要

概要

投資法人名	 ヒューリックリート投資法人 (証券コード 3295) 2014年2月上場
決算期	2月・8月
格付	日本格付研究所 (JCR) : AA (安定的)
資産規模	67物件 4,164億円 ^{*1}
分配金	第22期 (2025年2月期) 実績 4,000円
スポンサー	ヒューリック株式会社

年間 (予想)分配金 ^{*2} (第22期実績・ 第23期新予想)	8,000円	÷	投資口価格 (2025年 7月17日時点)	161,800円
↓				
年間 (予想)分配金利回り	4.94%			

本投資法人の強み

1

TOKYO GROWTH & STABILITY

東京都心・好立地

オフィス、商業施設、ホテル等へ投資

2

ヒューリックグループのサポート

スポンサー ヒューリック株式会社

- ・銀座エリア等、東京都心/駅近の好立地に多数の物件を保有
- ・上場来最高益を連続更新中
- ・時価総額第4位 (不動産大手7社中^{*3})

3

健全な財務運営及びESGへの取り組み

外部機関からの高評価

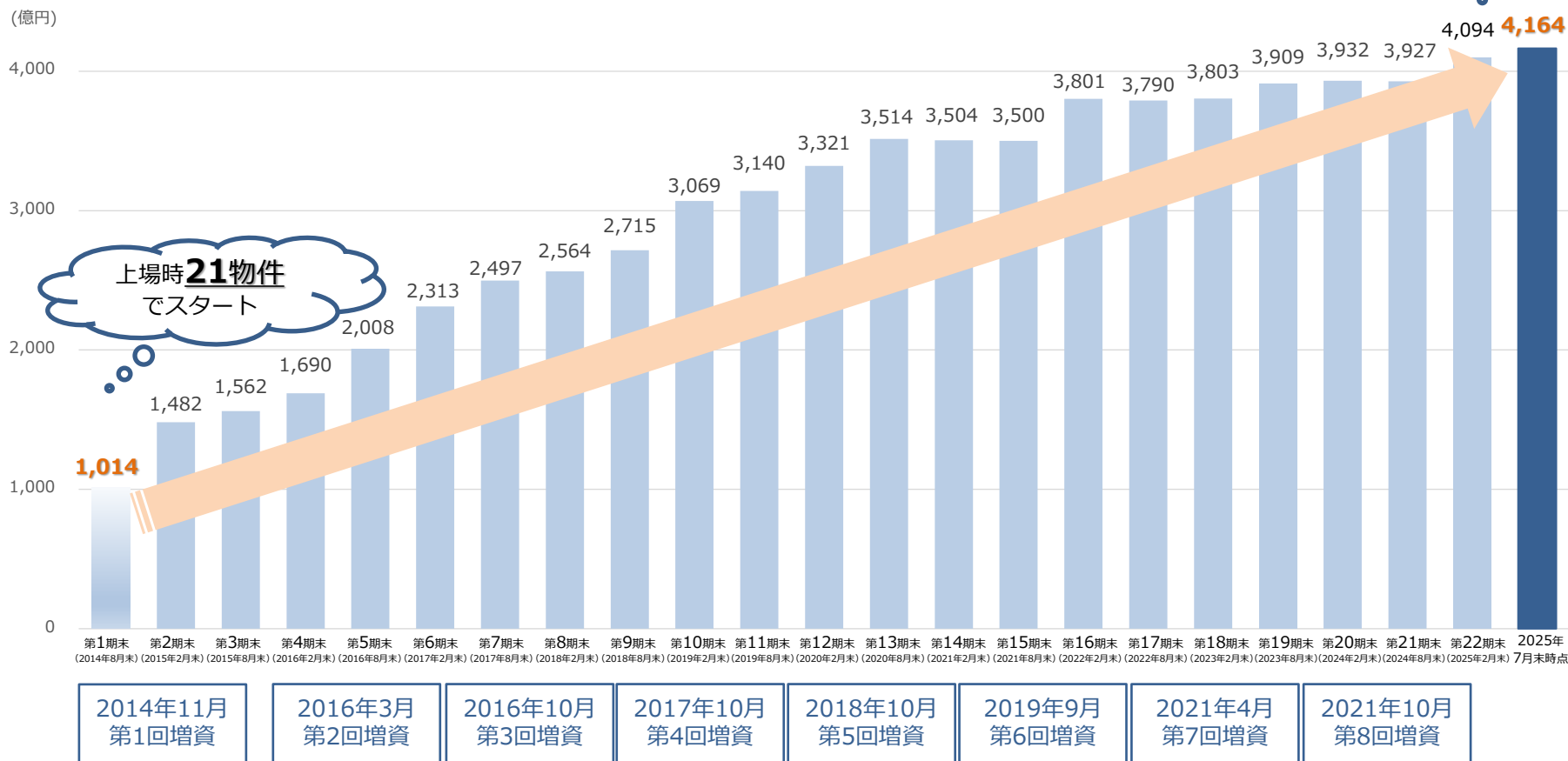
- ・格付 「AA (安定的)」 日本格付研究所 (JCR)
- ・GRESBリアルエステイト評価 (2024年) 「4Star」
- ・CDP気候変動プログラムへの参加、SBTi^{*4}による認定の取得

^{*1} 2025年7月末日時点の数値を記載しています。^{*2} 第22期 (2025年2月期) 分配金 (4,000円) 及び第23期 (2025年8月期) 予想分配金 (4,000円) を加えた数値を記載しています。前提条件等の詳細な内容は、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。^{*3} 三井不動産、三菱地所、住友不動産、野村不動産ホールディングス、東急不動産ホールディングス、東京建物を含む7社をいいます。^{*4} Science Based Targetsの略であり、パリ協定が求める水準と整合した、企業が設定する温室効果ガス排出削減目標です、4.2%/年以上の削減を目標として、5年~10年先の目標を設定することとされています。

スポンサーサポートを活用した厳選投資により継続的な資産規模の拡大を実現

■ 過去8回の公募増資を通じ 上場後11年で 資産規模 **4.1倍**

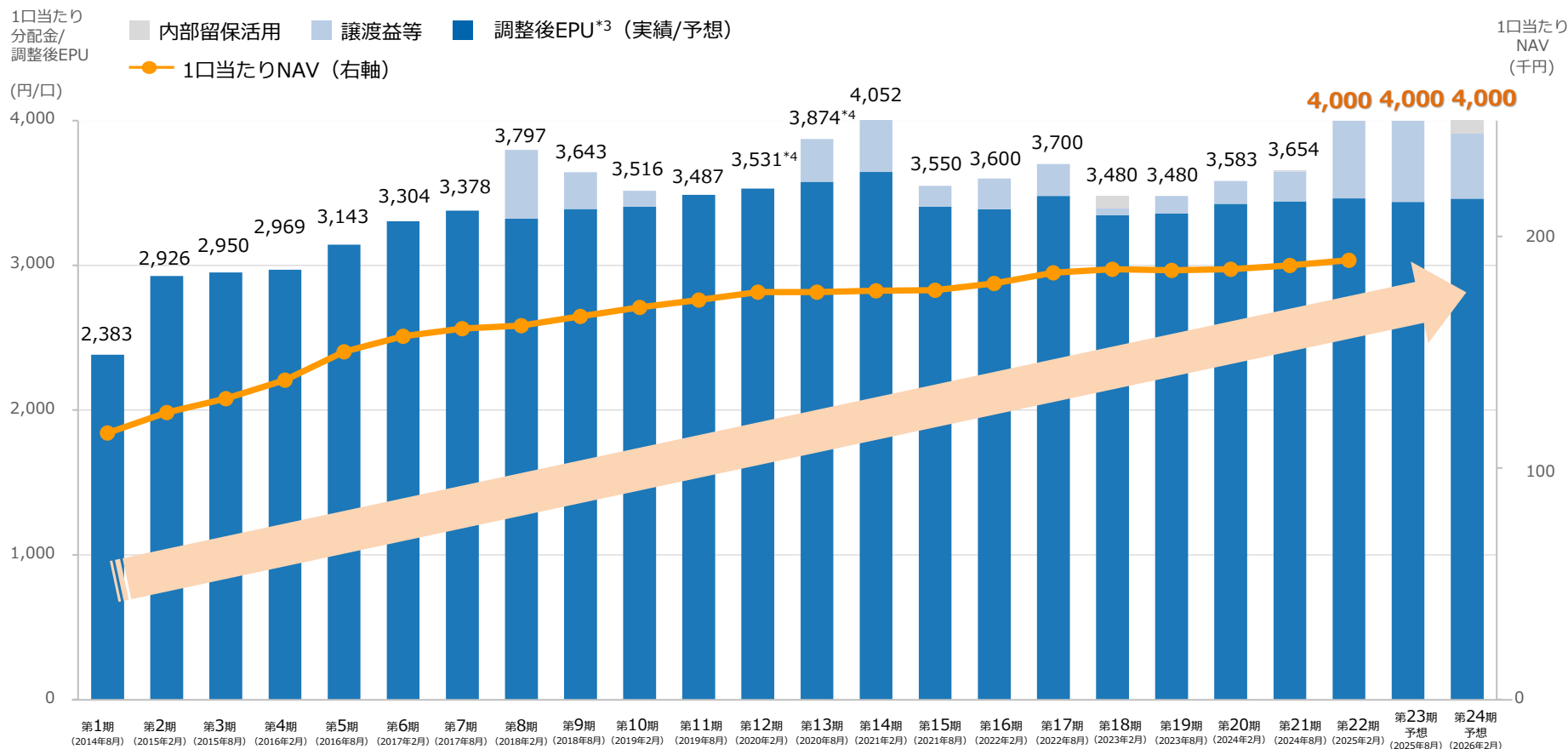
2025年7月末現在
67物件



1口当たり分配金及びNAVの着実な成長を目指す

■ 上場後11年で 分配金（年間ベース）の年平均成長率*1 **3.8%**

NAVの年平均成長率*2 **5.0%**



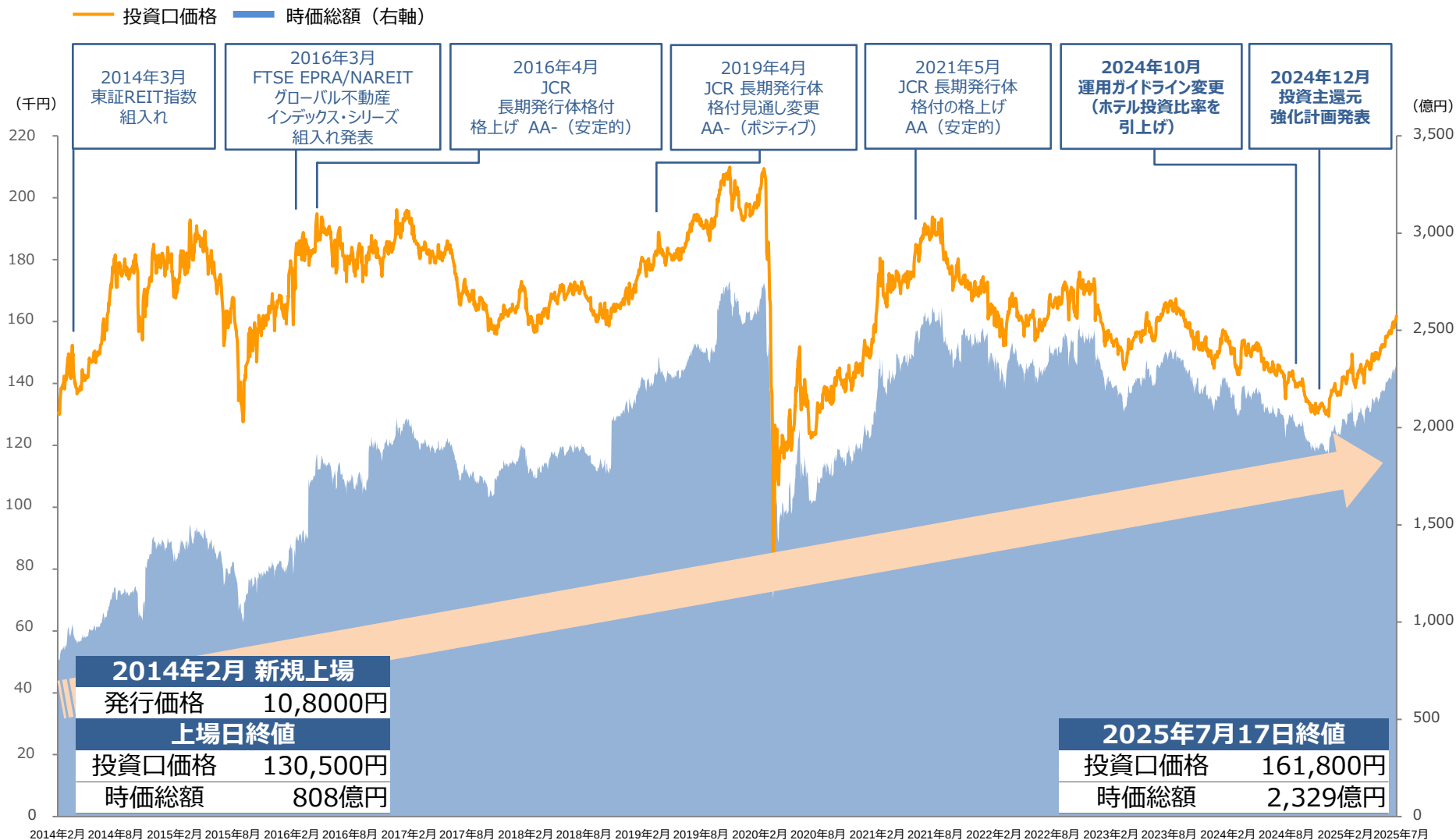
*1 第1期（2014年8月期）から第22期（2025年2月期）実績分配金及び第23期（2025年8月期）・第24期（2026年2月期）予想分配金を年間ベースにした数値を基に試算しています。

*2 各8月期末時点の1口当たりNAVを基に試算しています。

*3 1口当たり当期純利益のうち、譲渡益等（物件譲渡時に生じる譲渡益、譲渡益にかかる資産運用報酬Ⅱ及び控除対象外消費税（試算値））の調整を行った金額をいいます。

*4 第12期（2020年2月期）及び第13期（2020年8月期）においては、一時差異等調整引当額の計上に伴い、それぞれ1口当たり1円及び2円の利益超過分配を実施していますが、当該1口当たり利益超過分配金を除いた金額を記載しています。

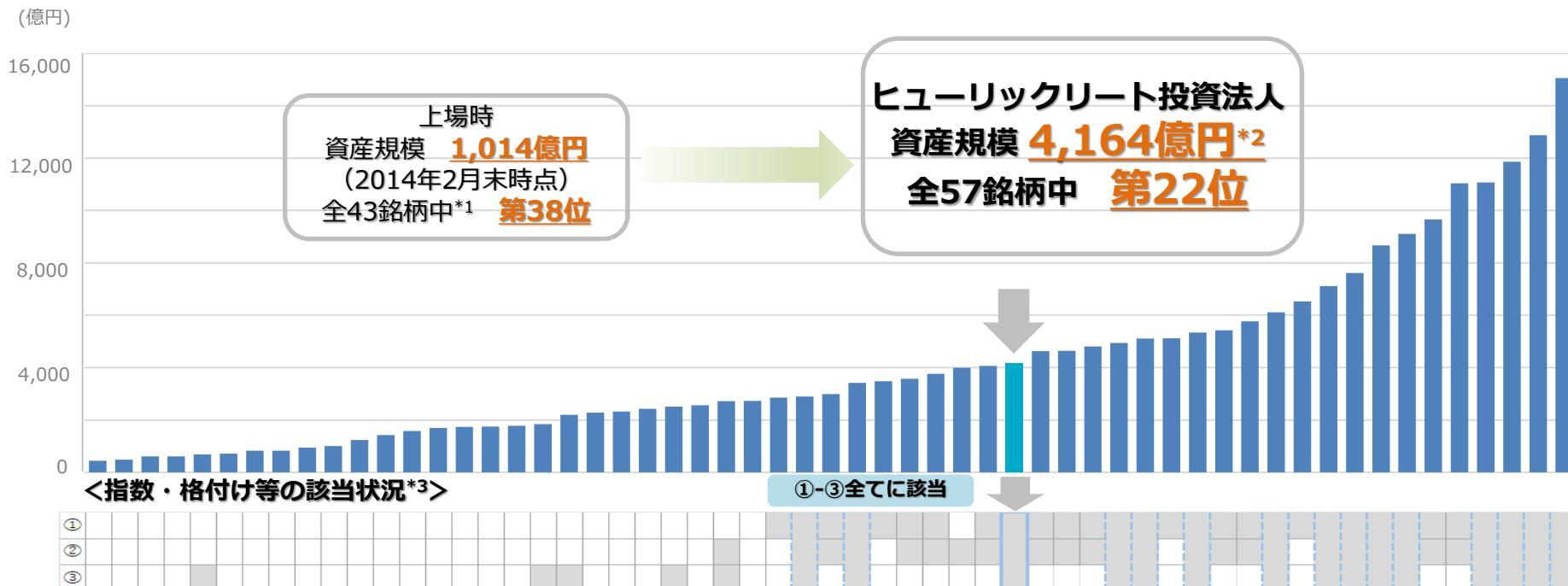
■ 過去8回の公募増資を通じ 上場後11年で 時価総額 **2.8倍**^{*1}



*1 新規上場日終値及び2025年7月17日終値の時価総額を基に試算しています。

*2 （出所）公開情報を基に資産運用会社にて作成しています。

<Jリート57銘柄の資産規模（2025年6月末時点）>



指数・格付等

該当銘柄数
(全57銘柄中)

①-③全てに該当
する銘柄数

東証REIT Core指数

- ① ・東京証券取引所に上場している全てのリートの中から、時価総額や売買代金の大きい銘柄を選定して算出される指数

30銘柄

格付「AA」以上

- ② ・JCR（株式会社日本格付研究所）及びR&I（株式会社格付投資情報センター）による信用格付「AA」は、「AAA（最高位）」に次ぐ高格付（除くAA-）

28銘柄

SBT認定（Science Based Targets イニシアティブ）

- ③ ・パリ協定が求める水準と整合した、企業が設定する温室効果ガス排出削減目標を指し、CDP、国連グローバル・コンパクト、世界資源研究所、世界自然保護基金が共同で運営する国際的イニシアティブ

20銘柄

15銘柄
/全57銘柄
中

*1 上場廃止銘柄を含む2014年2月末時点の上場銘柄数を記載しています。

*2 2025年7月末時点の数値を記載しています。

*3 「東証REIT Core指数」は、東京証券取引所公表の2025年6月時点のデータを、「格付「AA」以上」は、株式会社日本格付研究所及び株式会社格付投資情報センターホームページの2025年6月時点のデータを、「SBT認定」は、REIT各社ホームページ公表の2025年6月時点の情報を基に本資産運用会社にて作成。



I ヒューリックリート投資法人の特徴 (2) ポートフォリオの特徴

オフィス 及び商業施設



オフィス

- ・ **東京圏**及び東京圏に準ずる経済圏を有する地域
- ・ 原則として、「**最寄駅から徒歩5分以内**」又は「地域において競争力や優位性のあるエリア」
- ・ **東京圏**への投資比率は、原則としてオフィス全体の投資額の**90%以上***

商業施設

- ・ 東京都及び東京都近郊の主要都市
- ・ 原則として、「**最寄駅から徒歩5分以内**」又は「**繁華性のあるエリア**」

ホテル



- ・ **交通利便性が良好**又は**国内有数の観光地等に立地**
- ・ 固定賃料若しくは固定賃料に加えて売上実績等に連動した変動賃料を定める施設を投資対象

その他の用途の アセット



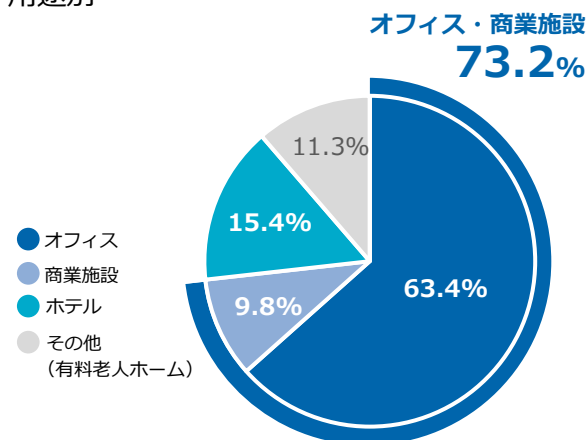
- ・ 将来にわたって堅実な需要が見込まれ**長期的に安定した収益の獲得が可能**であると本投資法人が判断するその他の用途のアセット
- ・ 投資対象は有料老人ホーム（中価格帯以上）ネットワークセンター その他

* 取得価格ベースとし、取得時の消費税・地方消費税及び手数料等を含みません。なお、本投資法人が個別具体的な資産の取得を行った場合等に、これらの比率とは異なる投資比率となる場合があります。

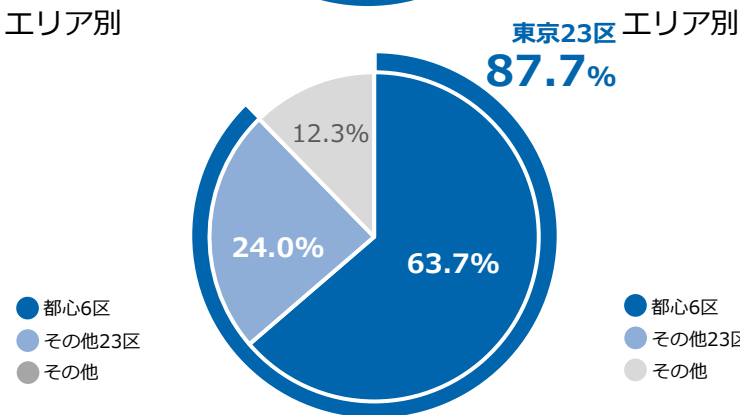
第22期（2025年2月期）決算発表時点のポートフォリオ*1

ポートフォリオ全体

用途別

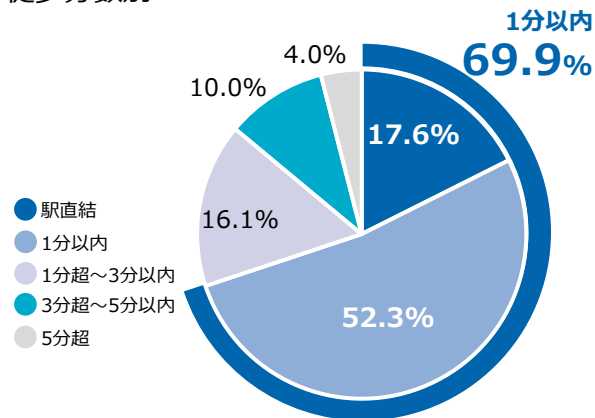


エリア別

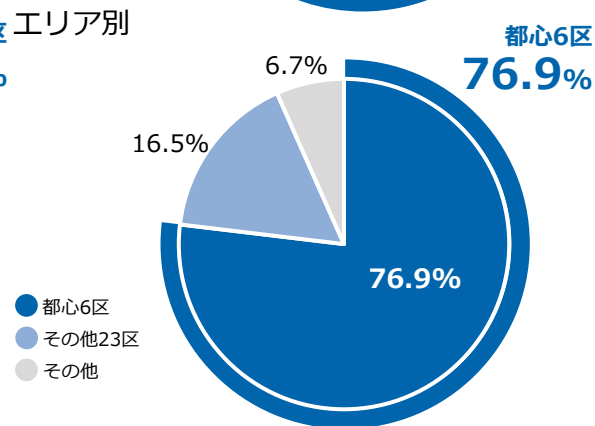


オフィス

最寄駅からの
徒歩分数別



エリア別

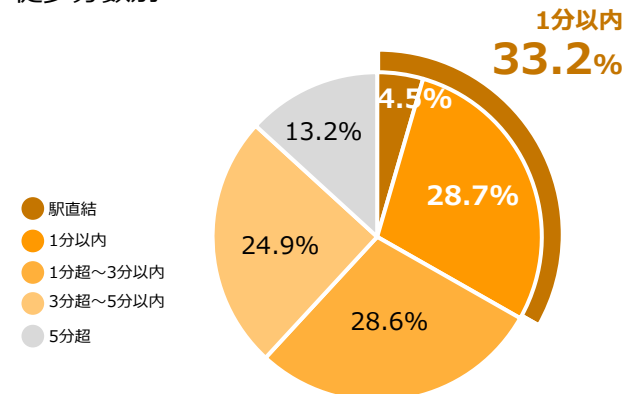


オフィスにおける
東京圏への投資比率

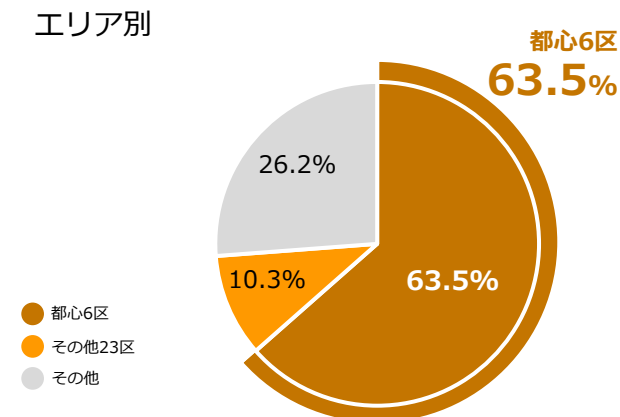
97.3%

(参考) J-REIT全体（オフィス）*2

最寄駅からの
徒歩分数別



エリア別



*1 各グラフの割合は、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物件を除いた保有資産の取得価格に基づくものです。なお、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㈱と譲渡に関する覚書を締結し、譲渡に向けた協議を行っておりますが、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。

*2 各グラフの割合は、2025年2月末時点におけるJ-REIT各社の保有するオフィス用途の資産の取得価格に基づくものです（情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成）。



Ⅱ スポンサーについて

企業概要

会社名	 ヒューリック株式会社 証券コード：3003
事業内容	不動産の所有・賃貸・売買並びに仲介業務
設立	1957年3月
資本金	1,116億9百万円（2025年3月末時点）



沿革

1957年

- ・日本橋興業(株) 設立
- ・みずほ銀行（旧富士銀行）の店舗ビル管理事業からスタートし、銀行から多数の店舗ビル、社宅等取得

2007年

- ・設立50周年を機に社名変更
- ・HUMAN（ひと） LIFE（生活） CREATE（創造）

2008年

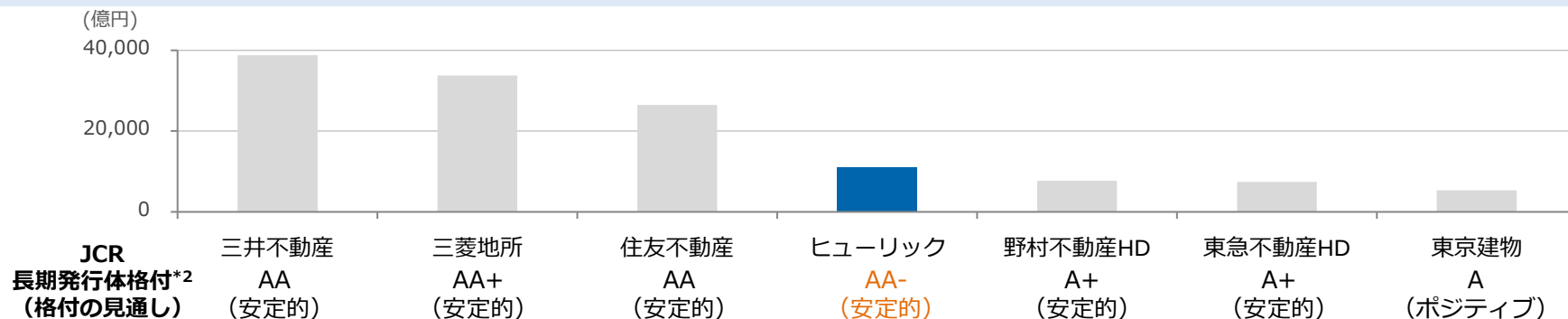
- ・東証一部へ上場
- ・建替、投資を中心に独自の成長戦略

2014年

- ・新たな成長基盤である「リート」を活用、更なる成長を目指す
- ・本投資法人上場

銀行店舗等の建替事業において培ったノウハウを活用し、開発事業を展開
上場来最高益を連続更新中

時価総額（発行済株式数ベース）7社比較*1



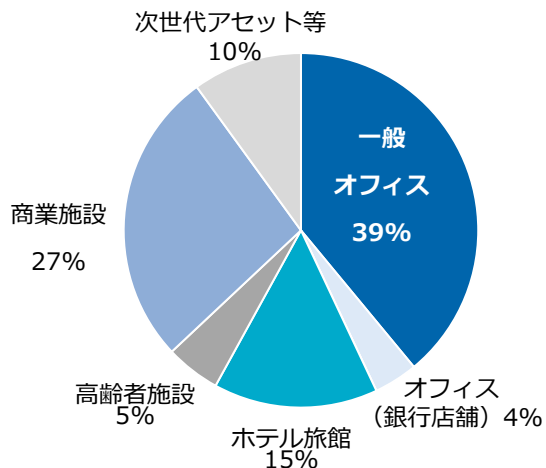
*1 時価総額については、2025年6月末時点の発行済株式数及び株価（終値）にかかる公開情報を基に、資産運用会社にて作成したものです。

*2 格付については、2025年6月末時点で株式会社日本格付研究所（JCR）が公表している長期発行体格付を基に、資産運用会社にて作成したものです。

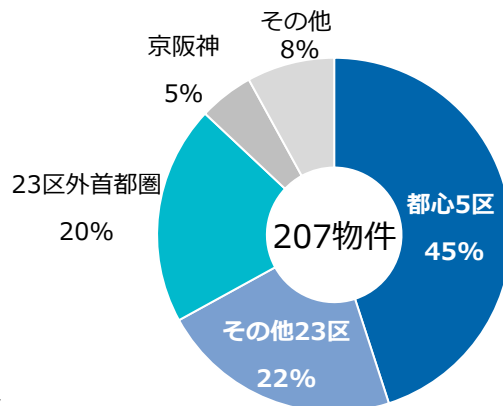
ポートフォリオの概要*1

「都心」「駅近」の好立地に多数の物件を保有

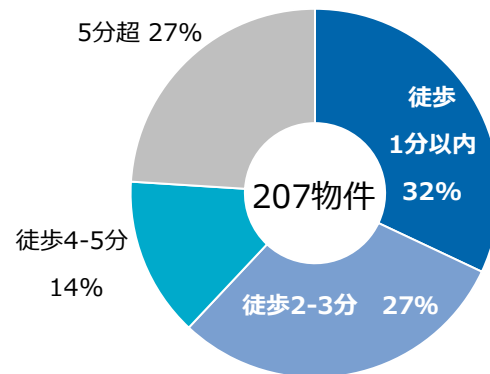
アセットタイプ別（賃貸収入）*2



エリア別（除く住居等）



最寄駅からの距離（除く住居等）



観光ビジネスへの取組み

ふふ（高級旅館）

<ラグジュアリー層向け>



ふふ京都

ザ・ゲートホテル

<アッパーミドル層向け>



ザ・ゲートホテル札幌 by HULIC
(2025年12月20日開業予定)

ビューホテル

<ミドル層向け>



浅草ビューホテル アネックス六区

*1 (出所) ヒューリック株式会社 2025年12月期 第1四半期 決算説明資料

*2 販売用不動産を除く。2025年3月（単月）。

スポンサーの開発事業

銀行店舗の建替によるバリューアップ

- ・容積率アップ + 用途変更 ⇒ **価値の最大化**
- ・**豊富な建替実績**
- ・今後も築古の銀行店舗ビル等を計画的に建替予定



ヒューリック
銀座数寄屋橋ビル



ヒューリック
スクエア福岡天神
(2024年12月竣工)



ヒューリックスクエア札幌
(Ⅱ期) (札幌建替計画)
(2025年冬竣工予定)



青山ビル建替計画
(2028年竣工予定)

各地で建替計画が進行中

繁華性の高い好立地での商業施設開発

- ・新しい (New) 暮らしの付加価値 (&) を創造
- ・都市型中規模コンパクト商業施設としてシリーズ展開

HULIC &New シリーズ



HULIC &New
GINZA 6



HULIC &New
GINZA 8



HULIC &New
SHINJUKU

ホテル・高級旅館の開発

- ・ヒューリックグループ直営の「**THE GATE HOTEL**」シリーズ
- ・**高級温泉旅館「ふふ」シリーズ**



HULIC SQUARE TOKYO
(ザ・ゲートホテル東京
by HULIC)



ザ・ゲートホテル
京都高瀬川 by HULIC



ふふ軽井沢-陽光の風-

進行中の大型プロジェクト（銀座エリア）

■銀座ビル建替計画

東京メトロ「銀座一丁目」駅に直結

- ・**容積率+300%増**を実現
- ・高層階6フロアに「**(仮称)ふふ東京銀座**」が入居予定



■銀座五丁目開発計画

東京メトロ「銀座」駅に直結

- ・銀座中央通りに面し、銀座4丁目交差点至近にある極めて繁華性・希少性の高い立地



解体中



Ⅲ ビューリックリート投資法人の成長戦略

投資主価値向上に向けた成長戦略

基本戦略

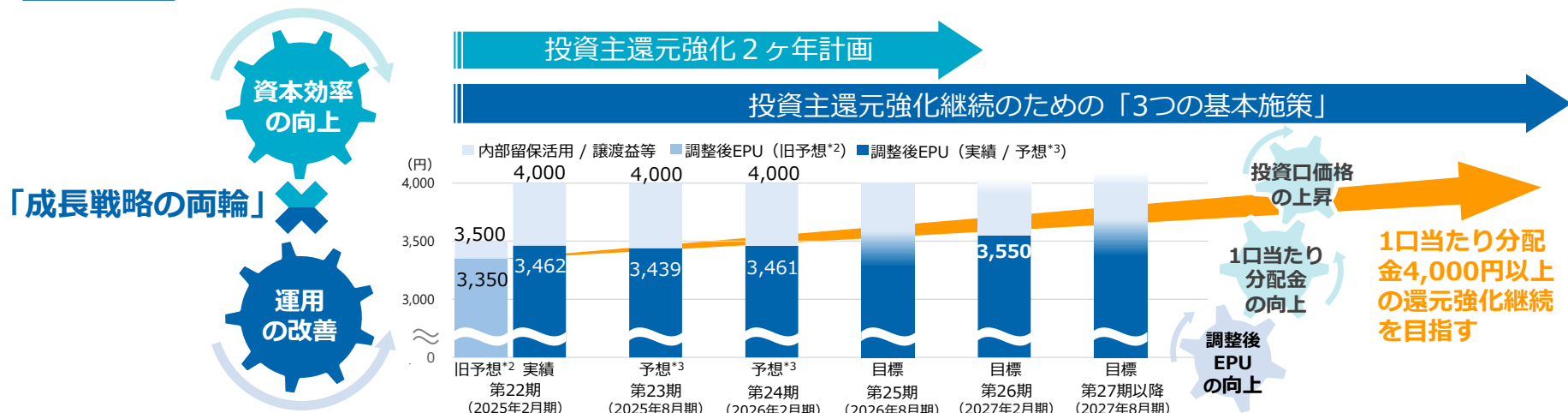
運用の改善



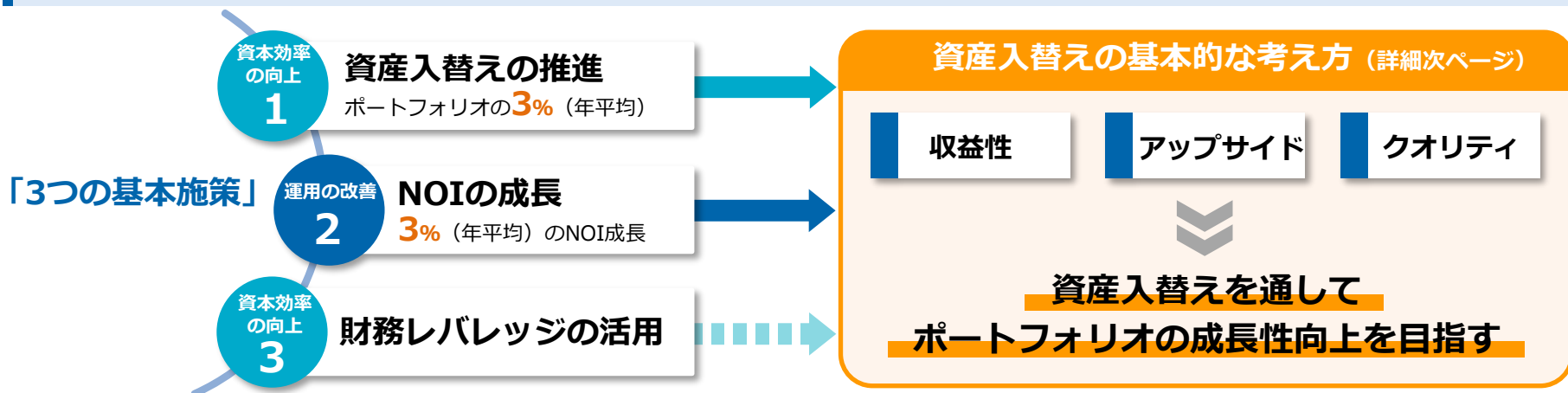
資本効率の向上



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

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

更なるアップサイド及びクオリティの向上を目指す

1口当たり分配金4,000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1口当たり分配金4,000円以上の継続を目指す

調整後EPU3,550円の実現

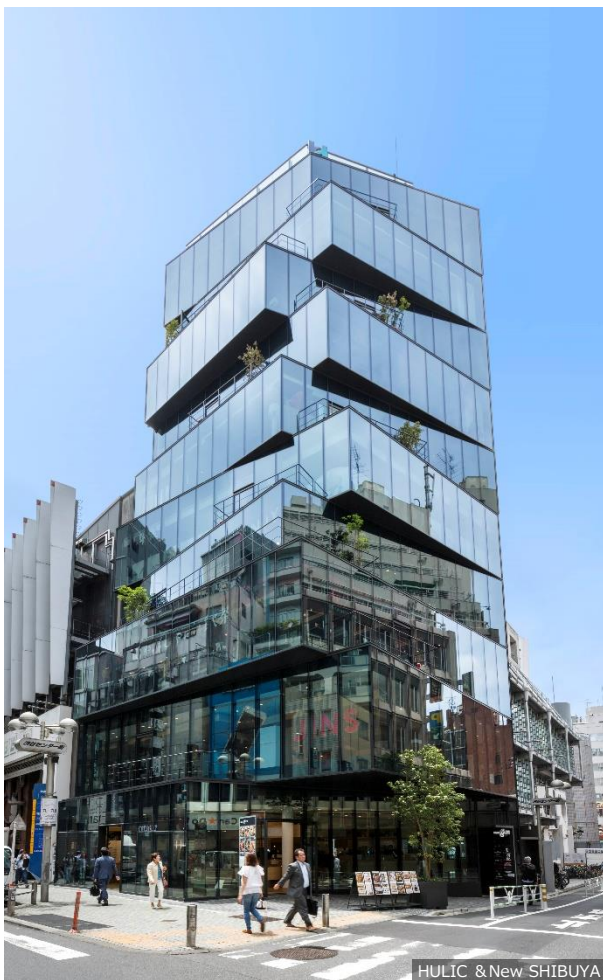
- 調整後EPUの目標(第26期(2027年2月期)において3,550円)の達成に向けた資産入替え及び内部成長の推進を目指す

*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。)



TV 運用状況 (1)外部成長（資産入替え）

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。（「取得価格（圧縮記帳後想定）」＝「取得価格」－「圧縮記帳予定額（想定）」）
（取得価格（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		本交換後
(25.8期) 3,439円	+6円 +12円	3,445円
(26.2期) 3,461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		本交換後
4,094億円	 +70億円	4,164億円

*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き調整後EPUに本交換により想定される影響（固定費費用化後）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（譲渡を予定しているネットワークセンター物件を含みます）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

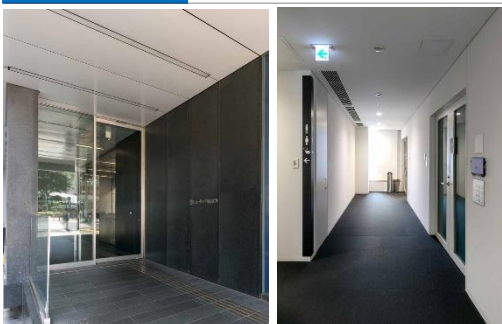
最寄駅から直結

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%



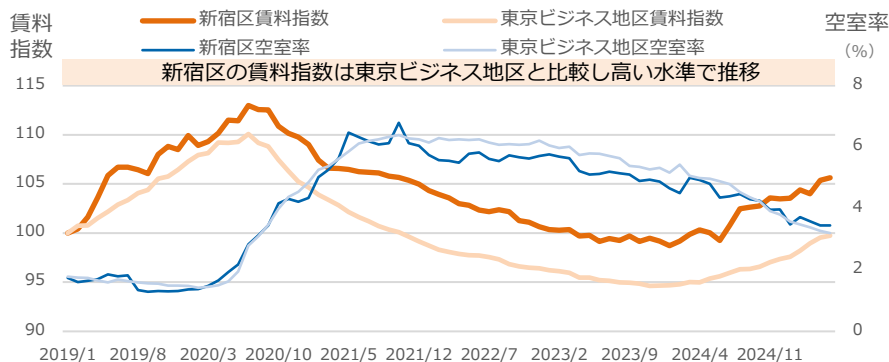
立地特性 最寄駅に直結、新宿駅東口交差点に立地し、高い視認性を有する

- 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を取得価格（圧縮記憶後想定）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。（「取得価格（圧縮記憶後想定）」＝「取得価格」－「圧縮記憶予定額（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。

第13期～第21期（2020.8-2024.8）

第22期（2025.2）以降

物件取得*



22物件・1,180億円取得



2物件・533億円取得

物件譲渡*



9物件・621億円譲渡

譲渡益 50億円



3物件・358億円譲渡

譲渡益 26億円

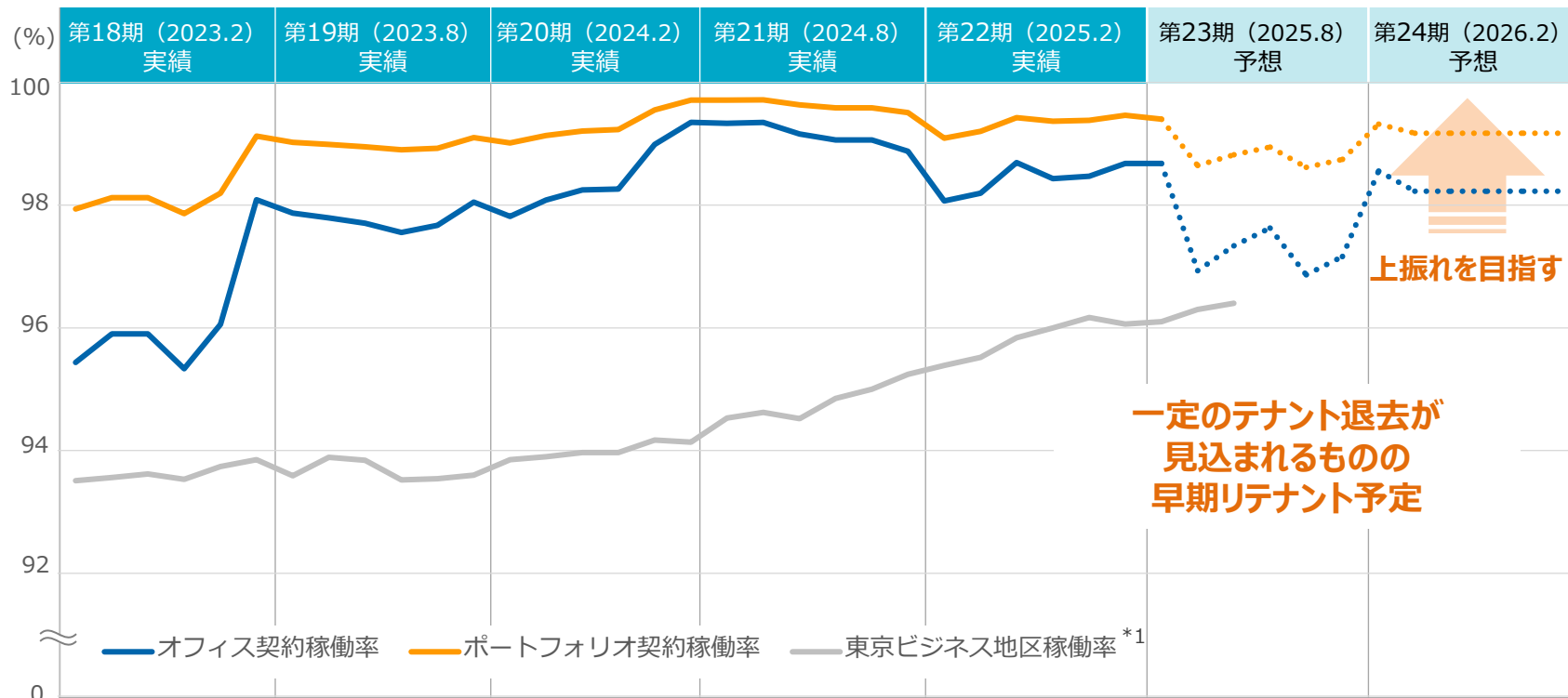
第24期(2026年2月期)
以降譲渡予定

* 当該期に取得または譲渡した主な物件を掲載しています。



運用状況 (2)内部成長/財務の状況

稼働率の推移



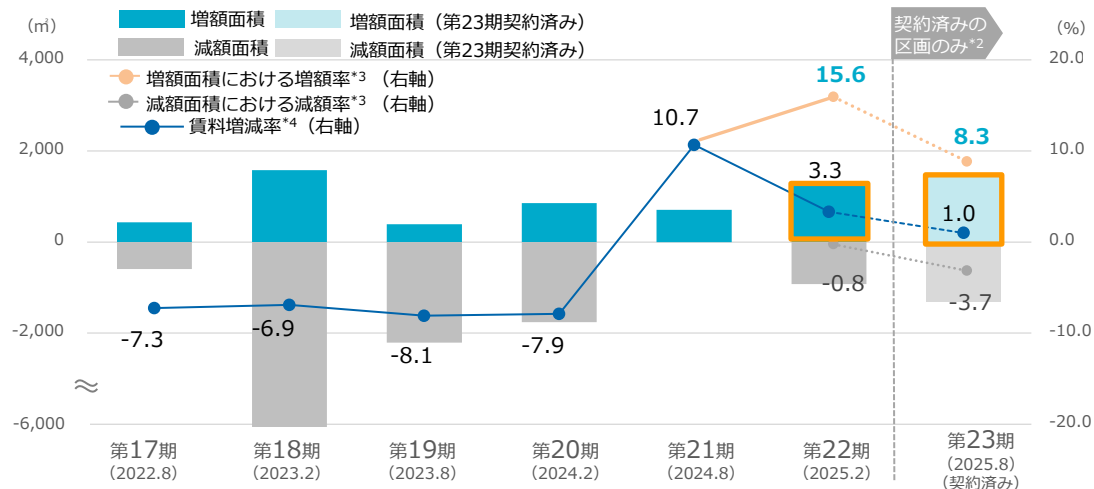
期中平均稼働率 ^{*2}	ポートフォリオ契約稼働率	98.1%	98.8%	99.2%	99.6%	99.3%	98.9%	99.2%
	ポートフォリオ賃料稼働率	97.1%	98.0%	98.6%	99.3%	98.8%	97.9%	98.4%
	オフィス契約稼働率	95.8%	97.5%	98.3%	99.1%	98.4%	97.4%	98.3%
	オフィス賃料稼働率	94.1%	95.7%	97.2%	98.4%	97.2%	95.1%	96.6%
	フリーレント期間平均	3.2ヶ月	3.7ヶ月	3.0ヶ月	4.2ヶ月	5.4ヶ月	-	-

^{*1} 三鬼商事株式会社が公表する東京ビジネス地区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。）の平均空室率を基に本資産運用会社にて作成しています。

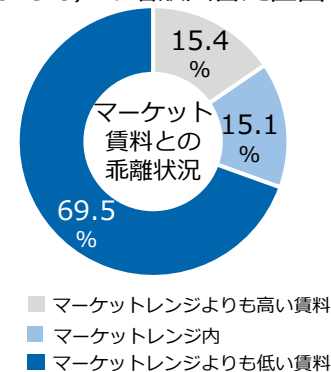
^{*2} 期中平均稼働率は、月次ベースの期中平均稼働率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

オフィスの賃料動向

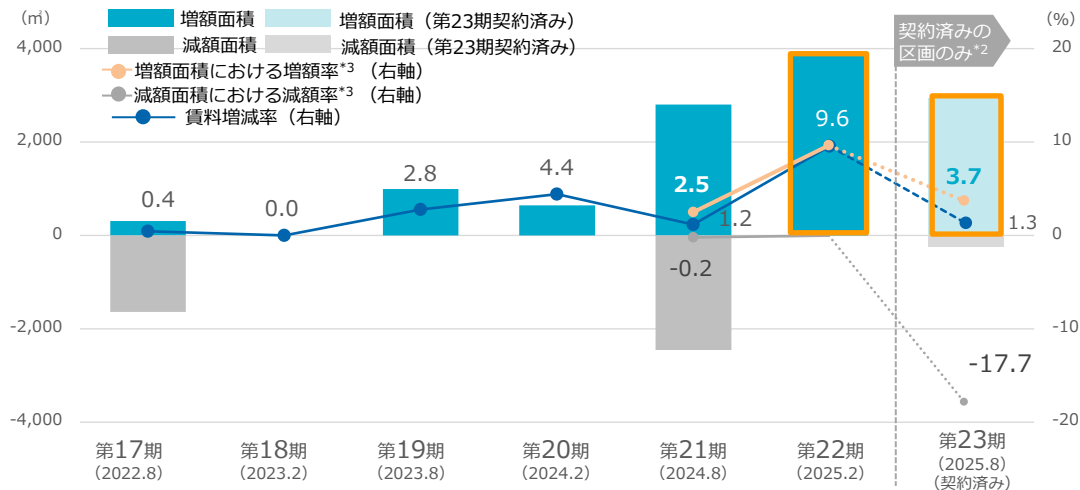
テナント入替えの実績（オフィス区画）*1



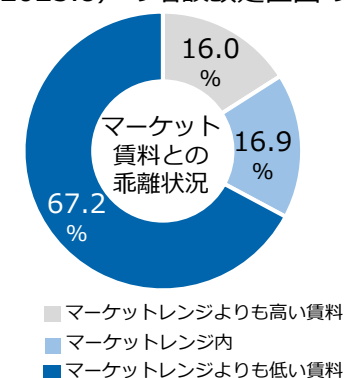
第22期（2025.2）・第23期（2025.8）の増額入替え区画の状況



賃料改定の実績（オフィス区画）



第22期（2025.2）・第23期（2025.8）の増額改定区画の状況



*1 入退去テナント双方ともにオフィス区画のテナント入替えを対象にしています。

*2 第23期（2025年8月期）については、2025年4月17日時点において、契約締結済みのテナント入替え及び賃料改定の状況を記載していますが、今後の締結する契約の状況に応じて数値が変動する可能性があります。

*3 第21期（2024年8月期）以降の数値を記載しています。なお、テナント入替えの実績における「第21期」及び賃料改定の実績における「第22期」については、全て増額であったため賃料増減率のみを記載しています。

*4 テナント入替え実績における賃料増減率は、第20期（2024年2月期）決算説明資料より賃料据置の区画も含めて賃料増減率を算出しているため、賃料据置の区画を除いて賃料増減率を算出した第19期（2023年8月期）以前の決算説明資料の数値と異なる場合があります。

内部成長の実績事例

第22期（2025年2月期）以降のテナント入替え事例

ヒューリック中野ビル

「新中野」駅 徒歩1分



- 第23期（2025年8月期）において、既存テナントの減床ニーズに伴う一部解約が発生
- 入替え及び改定により約310㎡（約90坪）において、入替え及び改定前賃料対比で**5%超の賃料増額**を実現

旧区画	2025年3月下旬	分割後 区画①	2025年4月上旬
	既存テナントの減床ニーズにより区画①及び区画②に分割対応 区画面積：約310㎡（約90坪）	区画面積：約180㎡（約50坪）	既存テナントの新賃貸借契約開始（賃料改定により 5%超の賃料増加 ^{*1} ）
		分割後 区画②	2025年4月上旬
		区画面積：約130㎡（約40坪）	新テナントの賃貸借契約開始（賃料増額入替えにより 5%以下の賃料増加 ^{*2} ）

ヒューリック虎ノ門ビル

「虎ノ門」駅 徒歩1分



- 第23期（2025年8月期）において一部区画の退去が発生するものの、館内テナントの増床移転により約900㎡（260坪）の増額入替えに成功
- 増床移転元の館内テナント退去後の区画についても、別フロアの内部増床ニーズのあるテナントが検討中

区画①	2025年6月下旬	2025年7月上旬
	前テナントとの賃貸借契約終了予定 区画面積：約900㎡（約260坪）	区画②の既存テナントが内部増床移転により賃貸借契約開始予定（賃料増額入替えにより 5%超の賃料増加 ^{*2} ）
区画②	区画①への増床移転により賃貸借契約終了予定 区画②については別フロアの内部増床ニーズのあるテナントが検討中（賃料増加を目指す） 区画面積：約500㎡（約150坪）	

第22期（2025年2月期）以降の賃料改定事例



ヒューリック神谷町ビル

「神谷町」駅 徒歩1分

区画面積	約1,100㎡（約330坪）
改定時期	2024年12月
賃料増減 ^{*1}	5%超の増加



ヒューリック神保町ビル

「神保町」駅 徒歩2分

区画面積	約120㎡（約35坪）
改定時期	2025年1月
賃料増減 ^{*1}	5%超の増加



ヒューリック五反田山手通ビル

「大崎広小路」駅 徒歩1分

区画面積	約420㎡（約130坪）
改定時期	2025年4月
賃料増減 ^{*1}	5%超の増加



ヒューリック浅草橋ビル

「浅草橋」駅 徒歩1分

区画面積	約1,700㎡（約500坪）
改定時期	2025年4月
賃料増減 ^{*1}	5%以下の増加



ヒューリック恵比寿ビル

「恵比寿」駅 徒歩6分

区画面積	約160㎡（約50坪）
改定時期	2025年6月
賃料増減 ^{*1}	5%超の増加



ヒューリック東上野一丁目ビル

「新御徒町」駅 徒歩2分

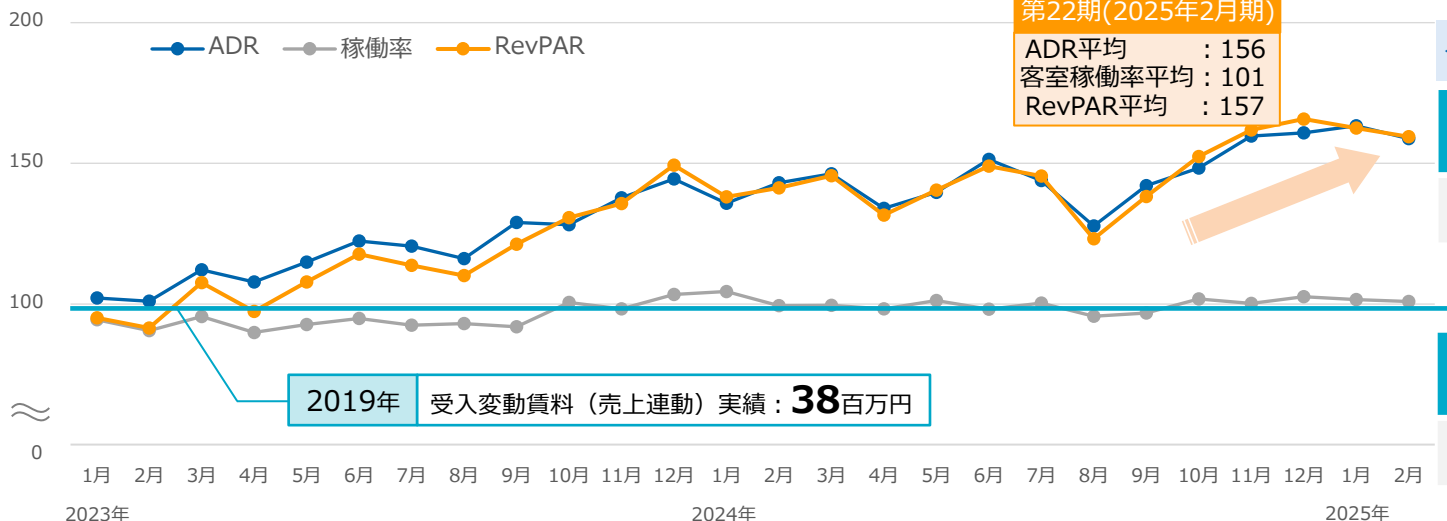
区画面積	約440㎡（約130坪）
改定時期	2025年7月
賃料増減 ^{*1}	5%超の増加

*1 賃料改定区画において、改定前賃料と比較した改定後賃料の増加率を「5%以下の増加」、「5%超の増加」に分類して記載しています。

*2 埋戻し区画において、退去テナントの契約賃料と比較した入居テナントの契約賃料の増加率を「5%以下の増加」、「5%超の増加」に分類して記載しています。

ホテルの運営状況

ADR(客室平均単価)・客室稼働率・RevPAR(販売可能客室一室当たり収益)の推移 (保有するホテル全物件の単純平均・2019年同月比指数)



<参考> 変動賃料の実績及び想定

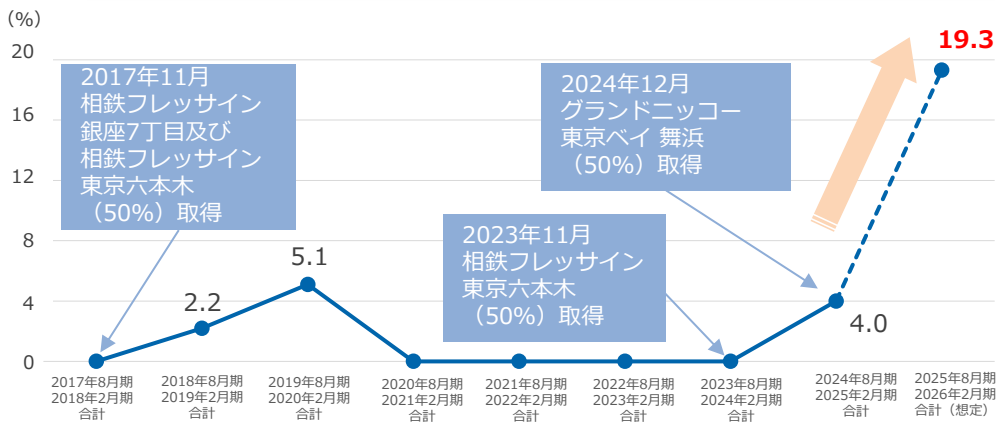
実績*
第21期(2024.8)・第22期(2025.2)

68百万円

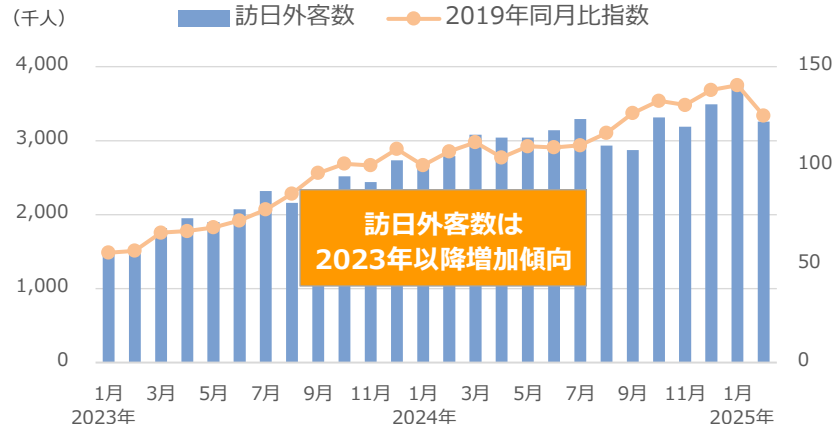
今回業績予想における想定*
第23期(2025.8)・第24期(2026.2)

602百万円

ホテル変動賃料比率推移*



訪日外客数及び2019年同月比指数



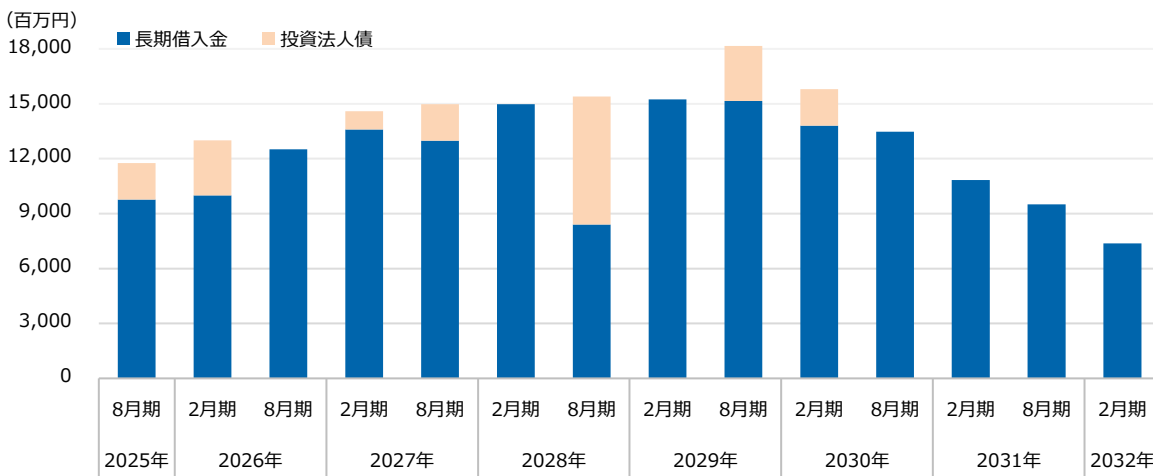
* ホテルの変動賃料は各ホテルの収益等に連動し(算出方法は物件によって異なります)、その水準によっては変動賃料が発生しない場合があります。相鉄フレッサイン銀座7丁目及び相鉄フレッサイン東京六本木については、変動賃料が発生する場合は、第23期(2025年8月期)までは奇数期(8月期)に1年分の変動賃料(受入額)が計上され、第24期(2026年2月期)以降は、各期末時点における年度の売上累計額の進捗を基に、変動賃料が発生する水準を上回っていれば変動賃料を計上します。「ホテル変動賃料比率」は、「ホテル」に分類される物件について、対象期間におけるホテル賃料収入の総額に対する変動賃料の割合を記載しております。なお、第23期(2025年8月期)及び第24期(2026年2月期)の変動賃料の金額及び変動賃料比率は、2025年4月17日公表の業績予想における想定を記載したものであり、その実現性や金額等について何ら保証するものではありません。

- 金融環境や既存投資主への影響等を考慮して、固定金利を中心としつつ、一部変動金利での借換えも実施

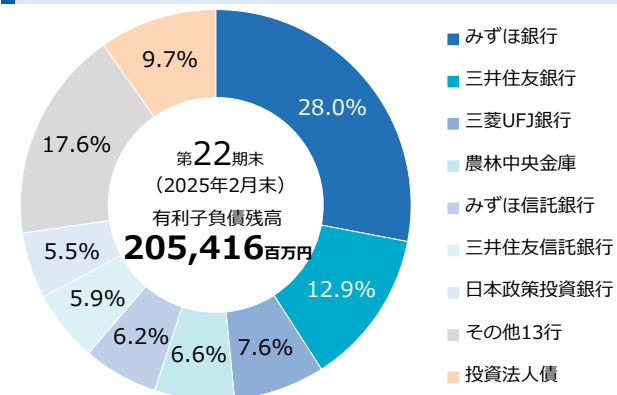
有利子負債の状況^{*1}

	第18期末 (2023年2月末)	第19期末 (2023年8月末)	第20期末 (2024年2月末)	第21期末 (2024年8月末)	第22期末 (2025年2月末)
有利子負債総額 (百万円)	180,116	180,116	188,116	187,616	205,416
(内、サテライトファイナンス残高)	(6,500)	(8,690)	(11,690)	(11,690)	(11,690)
平均残存期間 (年)	4.0	4.0	3.8	3.7	3.6
平均調達金利 (%)	0.61	0.65	0.65	0.68	0.75
固定金利比率 ^{*2} (%)	99.4	100.0	96.2	92.2	88.8
簿価LTV (%)	45.0	44.8	45.9	45.7	47.9
長期発行体格付 (見通し)	AA (安定的)	AA (安定的)	AA (安定的)	AA (安定的)	AA (安定的)

返済期限の分散状況 第22期末 (2025年2月末) ^{*3}



有利子負債の調達先



調達先	調達残高 (百万円)	シェア
みずほ銀行	57,534	28.0%
三井住友銀行	26,485	12.9%
三菱UFJ銀行	15,543	7.6%
農林中央金庫	13,553	6.6%
みずほ信託銀行	12,778	6.2%
三井住友信託銀行	12,161	5.9%
日本政策投資銀行	11,262	5.5%
りそな銀行	7,598	3.7%
SBI新生銀行	5,780	2.8%
信金中央金庫	5,281	2.6%
あおぞら銀行	5,081	2.5%
三井住友海上火災保険	3,500	1.7%
日本生命保険	2,230	1.1%
七十七銀行	2,000	1.0%
肥後銀行	1,400	0.7%
群馬銀行	1,000	0.5%
西日本シティ銀行	1,000	0.5%
損害保険ジャパン	500	0.2%
福岡銀行	500	0.2%
明治安田生命保険	230	0.1%
投資法人債	20,000	9.7%

^{*1} 第20期末 (2024年2月末) の「平均残存期間」、「平均調達金利」、「長期有利子負債比率」及び「固定金利比率」については、2023年12月1日付及び2023年12月22日付で借入れた短期借入金 (ブリッジローン) の第20期 (2024年2月末) における未返済の借入残高を除いて算出しています。第22期末 (2025年2月末) の「平均残存期間」、「平均調達金利」、「長期有利子負債比率」については2024年12月24日付で借入れた長期借入金 (ブリッジローン) の第22期末 (2025年2月末) において未返済の借入残高を除いて算出しています。

^{*2} 固定金利借入れは金利スワップ契約締結による金利の固定化を含みます。

^{*3} 2024年12月24日付で借入れた借入金 (ブリッジローン) の第22期末 (2025年2月末) において未返済の借入残高を除いて記載しています。



V 本日のポイント

本投資法人の強み

成長性と安定性を兼ね備えた
ポートフォリオ

TOKYO
GROWTH & STABILITY
東京都心・好立地



ヒューリックグループの
スポンサーサポート

- ✓ スポンサーは、銀座エリア等
東京都心/駅近の好立地に
多数の物件を保有
- ✓ 外部成長、資産入替をサポート



健全な財務運営と
ESGへの取組み

- ✓ 格付（日本格付研究所） **AA**（安定的）
- ✓ SBT認定の取得
CDP気候変動プログラムへの参加

上場後11年間の成長実績

資産規模

4.1倍に成長

分配金

年平均成長率
3.8%

NAV

年平均成長率
5.0%

時価総額

2.8倍に成長

投資主価値向上に向けた基本戦略

運用の改善

- ✓ 資産の入替え
(収益低下懸念資産  インフレ耐性資産)
- ✓ 内部成長の実現
(賃料稼働率の向上及び賃料水準の上昇)



資本効率の向上

- ✓ 譲渡益の実現
- ✓ 財務レバレッジの活用
- ✓ 自己投資口の取得



投資主還元

- 投資主還元強化計画
- ✓ 第22期（2025年2月期）以降每期
一口当たり4,000円以上の
分配金還元継続を目指す

中長期的な投資主価値の最大化を目指す



VI ご参考

		第12期末 (2020年2月末)	第13期末 (2020年8月末)	第14期末 (2021年2月末)	第15期末 (2021年8月末)	第16期末 (2022年2月末)	第17期末 (2022年8月末)	第18期末 (2023年2月末)	第19期末 (2023年8月末)	第20期末 (2024年2月末)	第21期末 (2024年8月末)	第22期末 (2025年2月末)
物件数		55件	58件	58件	58件	62件	62件	62件	66件	67件	67件	67件
資産規模	ポートフォリオ全体	3,321億円	3,514億円	3,504億円	3,500億円	3,801億円	3,790億円	3,803億円	3,909億円	3,932億円	3,927億円	4,165億円
	オフィス	2,160億円	2,226億円	2,267億円	2,247億円	2,492億円	2,492億円	2,554億円	2,611億円	2,525億円	2,520億円	2,520億円
	商業施設	550億円	606億円	555億円	537億円	504億円	470億円	422億円	422億円	422億円	422億円	390億円
	ホテル	165億円	235億円	235億円	235億円	235億円	235億円	235億円	235億円	343億円	343億円	613億円
	その他	447億円	447億円	447億円	481億円	571億円	593億円	593億円	642億円	642億円	642億円	642億円
含み損益		570億円	571億円	578億円	585億円	635億円	701億円	724億円	716億円	723億円	747億円	778億円
平均NOI利回り		4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%
平均償却後NOI利回り		3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%
鑑定直接還元利回り		3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
平均築年数		21.3年	20.9年	21.1年	21.9年	22.0年	22.3年	22.9年	22.0年	21.0年	21.6年	22.9年
稼働率		99.5%	99.8%	99.6%	99.2%	98.4%	98.7%	99.0%	99.0%	99.7%	99.5%	99.5%
PML値*2		5.14	4.98	4.87	4.73	3.6	3.6	3.6	3.5	3.5	3.5	3.9
1口当たり当期純利益（EPU）		3,554円	3,873円	4,144円	3,698円	3,784円	3,802円	3,394円	3,516円	3,583円	3,650円	4,117円
1口当たり分配金（DPU）		3,531円	3,874円	4,052円	3,550円	3,600円	3,700円	3,480円	3,480円	3,583円	3,654円	4,000円
1口当たりNAV		175,935円	175,943円	176,598円	176,819円	179,675円	184,369円	185,851円	185,321円	185,850円	187,509円	189,736円
1口当たりFFO		4,337円	4,395円	4,368円	4,203円	4,159円	4,264円	4,212円	4,209円	4,292円	4,323円	4,229円
1口当たりAFFO		4,136円	4,117円	4,120円	3,967円	3,933円	4,077円	3,904円	3,978円	3,899円	4,121円	3,843円
FFOペイアウトレシオ		81.4%	88.1%	92.8%	84.5%	86.6%	86.8%	82.6%	82.7%	83.5%	84.5%	94.6%
AFFOペイアウトレシオ		85.4%	94.1%	98.3%	89.5%	91.5%	90.8%	89.1%	87.5%	91.9%	88.7%	104.1%

*1 資産区分は、各時点における運用ガイドラインに基づいています。

*2 PML評価者において、地震PML評価の高精度化及び地震危険度評価の変更を目的とした地震PML評価システムの更新がなされたため、第16期末（2022年2月末）のPML値より当該システムの更新に基づき算定した値を記載しています。

第22期（2025年2月期）実績について

（単位：百万円）

	第21期 (2024年8月期)	第22期 (2025年2月期)		増減	主な要因	差異
	実績 (A)	予想 ^{*2} (B)	実績 (C)	(C-A)	(C-A)	(C-B)
営業収益						
賃貸事業収益	11,074	11,139	11,183	+108	■ 賃貸事業収益 (+108)	+43
不動産等譲渡益	430	1,271	1,273	+842	・ 第21期・第22期取得資産の寄与：+255	+1
営業収益合計	11,504	12,410	12,456	+951	・ 第21期・第22期譲渡資産の期間収益の減少：△32	+45
営業費用					・ 既存保有物件 ^{*3} における収益の減少：△115	
賃貸事業費用	△4,052	△4,070	△4,067	△15	・ ダウンタイム等による賃貸事業収入の減少：△85	+2
(内訳)					・ ホテル変動賃料の剥落：△67	
公租公課	△1,008	△1,003	△1,006	+1	・ ホール・カンファレンス収入の増加：+20	△2
減価償却費	△1,399	△1,427	△1,434	△35	・ 水光熱費収入の増加：+27	△6
修繕費	△138	△143	△126	+12	・ その他賃貸事業収入の減少：△10	+17
リーシング関連費用	△30	△29	△30	+0	■ 不動産等譲渡益 (+842)	△1
その他賃貸関連費用	△1,475	△1,465	△1,470	+4	・ 第21期譲渡資産：ヒューリック東日本橋ビル (△430)	△4
資産運用報酬	△1,129	△1,324	△1,344	△214	・ 第22期譲渡資産：ダイニングスクエア秋葉原ビル (+1,273)	△19
その他営業費用	△256	△275	△257	△0	■ 賃貸事業費用 (△15)	+18
営業費用合計	△5,438	△5,670	△5,668	△230	・ 第21期・第22期取得資産にかかる賃貸事業費用の増加：△32	+1
営業利益	6,066	6,740	6,787	+720	・ 第21期・第22期譲渡資産にかかる賃貸事業費用の減少：+17	+46
営業外収益	6	0	10	+3	・ 既存保有物件 ^{*3} における費用の増加：△0	+10
営業外費用					・ 減価償却費の増加：△10	
支払利息・融資関連費用	△800	△859	△856	△56	・ 修繕費の減少：+9	+2
投資口交付費償却	△6	△0	△0	+5	・ 水光熱費の減少：+17	△0
投資法人債発行費償却	△8	△10	△10	△1	・ 信託報酬（更新料）の増加：△3	+0
営業外費用合計	△815	△870	△867	△52	・ 管理委託費等の増加：△8	+2
経常利益	5,257	5,869	5,929	+672	・ その他賃貸関連費用の増加：△5	+59
当期純利益	5,256	5,868	5,928	+672		+60
一口当たり分配金（円）	3,654	4,000	4,000	+346		0

*1 百万円未満を切り捨てて記載しています。

*2 2024年12月18日公表の業績予想修正に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2024年12月18日公表の「2025年2月期及び2025年8月期の運用状況等の予想の修正について」をご参照ください。

*3 既存保有物件は、第21期（2024年8月期）から第22期（2025年2月期）に本投資法人が保有した物件から、第21期（2024年8月期）取得資産（亀戸富士ビル）、第21期（2024年8月期）譲渡資産（ヒューリック東日本橋ビル）、第22期（2025年2月期）取得資産（グランドニッコー東京ベイ 舞浜）及び第22期（2025年2月期）譲渡資産（ダイニングスクエア秋葉原ビル）を除いた物件を対象としています。

(単位：百万円)

	第21期末 (2024年8月末) (A)	第22期末 (2025年2月末) (B)	増減 (B-A)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	16,004	10,874	△5,130
信託現金及び信託預金	8,722	9,335	+613
営業未収入金	21	6	△14
前払費用	53	47	△5
未収消費税等	0	238	+238
その他	0	1	+1
流動資産合計	24,801	20,504	△4,297
固定資産			
有形固定資産			
建物（純額）	625	636	+11
土地	589	589	0
信託建物（純額）	65,487	67,466	+1,978
信託構築物（純額）	209	197	△12
信託機械及び装置（純額）	141	146	+4
信託工具、器具及び備品（純額）	71	73	+1
信託土地	311,193	332,263	+21,069
信託建設仮勘定	0	0	0
有形固定資産合計	378,320	401,375	+23,055
無形固定資産			
借地権	2,345	2,345	0
信託借地権	3,504	3,498	△5
その他	2	1	△0
無形固定資産合計	5,852	5,845	△6
投資その他の資産			
差入敷金及び保証金	360	360	0
長期前払費用	983	974	△8
繰延税金資産	0	0	0
投資その他の資産合計	1,343	1,334	△8
固定資産合計	385,515	408,556	+23,040
繰延資産			
投資口交付費	0	0	△0
投資法人債発行費	66	55	△10
繰延資産合計	67	55	△11
資産合計	410,384	429,116	+18,731

(単位：百万円)

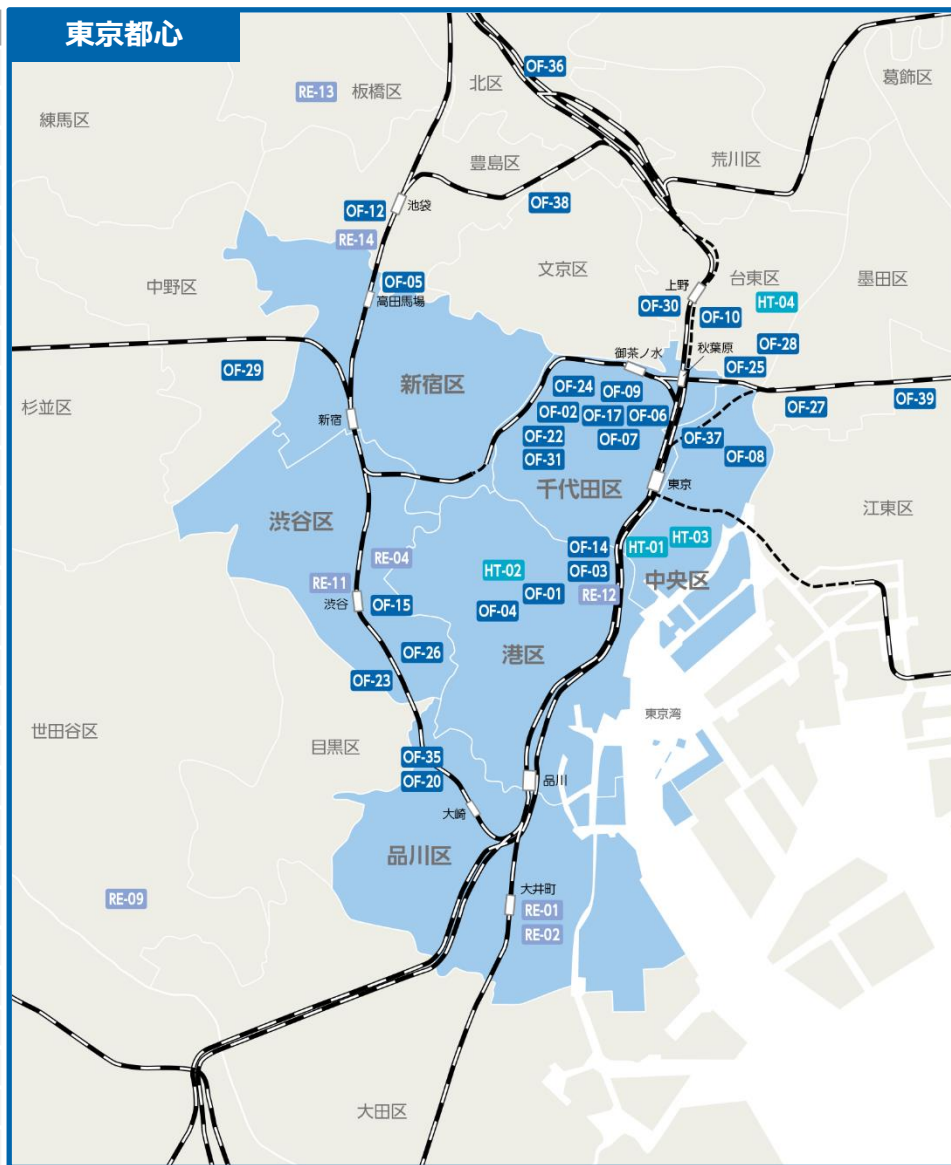
	第21期末 (2024年8月末) (A)	第22期末 (2025年2月末) (B)	増減 (B-A)
負債の部			
流動負債			
営業未払金	850	517	△332
短期借入金	0	0	0
1年内返済予定の投資法人債	2,000	5,000	+3,000
1年内返済予定の長期借入金	22,069	19,770	△2,299
未払金	1,352	1,593	+240
未払費用	20	18	△2
未払法人税等	0	0	0
未払消費税等	386	114	△271
前受金	1,899	1,918	+19
預り金及び仮受金	4	20	+16
流動負債合計	28,582	28,952	+370
固定負債			
投資法人債	18,000	15,000	△3,000
長期借入金	145,547	165,646	+20,099
（信託）預り敷金及び保証金	17,429	18,023	+594
資産除去債務	288	289	+0
固定負債合計	181,265	198,958	+17,693
負債合計	209,847	227,911	+18,064
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	194,754	194,754	0
出資総額控除額			
一時差異等調整引当金	△3	△3	0
出資総額控除額合計	△3	△3	0
出資総額（純額）	194,750	194,750	0
剰余金			
当期末処分利益又は未処理損失（△）	5,786	6,453	+667
剰余金合計	5,786	6,453	+667
投資主資本合計	200,537	201,204	+667
純資産合計	200,537	201,204	+667
負債純資産合計	410,384	429,116	+18,731

第22期（2025年2月期）の動き

- 第22期（2025年2月期）取得資産
 - ・グラントニコー東京ベイ 舞浜（準共有持分50%取得）（取得価格：27,000）
- 第22期（2025年2月期）譲渡資産
 - ・ダイニングスクエア秋葉原ビル（譲渡価格：4,450）
- 第21期末（2024年8月末）時点LTV：45.7% → 第22期末（2025年2月末）時点LTV：47.9%

4. ポートフォリオマップ (オフィス、商業施設及びホテル)

物件No	物件名
OF-01	ヒューリック神谷町ビル
OF-02	ヒューリック九段ビル(底地)
OF-03	虎ノ門ファーストガーデン
OF-04	ラピロス六本木
OF-05	ヒューリック高田馬場ビル
OF-06	ヒューリック神田ビル
OF-07	ヒューリック神田橋ビル
OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル
OF-09	御茶ノ水ソラシティ
OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル
OF-12	東京西池袋ビルディング
OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル
OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル
OF-17	ヒューリック神保町ビル
OF-20	ヒューリック五反田山手通ビル
OF-22	番町ハウス
OF-23	恵比寿南ビル
OF-24	ヒューリック飯田橋ビル
OF-25	ヒューリック浅草橋ビル
OF-26	ヒューリック恵比寿ビル
OF-27	ヒューリック両国ビル
OF-28	ヒューリック浅草橋江戸通
OF-29	ヒューリック中野ビル
OF-30	ヒューリック上野ビル
OF-31	ヒューリック麹町ビル
OF-32	吉祥寺富士ビル
OF-33	ヒューリック八王子ビル
OF-35	ヒューリック五反田ビル



物件No	物件名
OF-36	ヒューリック王子ビル
OF-37	ヒューリック小舟町ビル
OF-38	ヒューリック駒込ビル
OF-39	亀戸富士ビル
RE-01	大井町再開発ビル2号棟
RE-02	大井町再開発ビル1号棟
RE-04	ヒューリック神宮前ビル
RE-09	ヒューリック等々力ビル
RE-11	HULIC & New SHIBUYA
RE-12	HULIC & New SHINBASHI
RE-13	ヒューリック志村坂上
RE-14	ヒューリック目白
HT-01	相鉄フレックスイン銀座七丁目
HT-02	相鉄フレックスイン東京六本木
HT-03	ヒューリック築地三丁目ビル
HT-04	ヒューリック雷門ビル
HT-05	グランドニッコー東京ベイ 舞浜

* 第22期(2025年2月期)決算発表時点に保有するオフィス、商業施設、ホテルアセットのうち、上記地図上に位置する資産をプロットしています。
本投資法人は、上記資産のほかに、オフィスアセットとして「ヒューリック神戸ビル」を保有しています。

ヒューリック神谷町ビル

OF-01	オフィス	駅徒歩1分		
	エリア	都心6区		
	所在地	東京都港区		
	取得価格	35,913百万円		
	竣工年月	1985年4月		
	総賃貸可能面積	32,487.06㎡		
	NOI利回り	4.0%		
	稼働率	98.3%		

ヒューリック九段ビル（底地）

OF-02	オフィス	駅徒歩1分		
	エリア	都心6区		
	所在地	東京都千代田区		
	取得価格	11,100百万円		
	竣工年月	-		
	総賃貸可能面積	3,351.07㎡		
	NOI利回り	4.1%		
	稼働率	100.0%		

虎ノ門ファーストガーデン

OF-03	オフィス	駅徒歩1分		
	エリア	都心6区		
	所在地	東京都港区		
	取得価格	8,623百万円		
	竣工年月	2010年8月		
	総賃貸可能面積	5,689.97㎡		
	NOI利回り	4.4%		
	稼働率	100.0%		

ラピロス六本木

OF-04	オフィス	駅直結		
	エリア	都心6区		
	所在地	東京都港区		
	取得価格	6,210百万円		
	竣工年月	1997年8月		
	総賃貸可能面積	6,730.52㎡		
	NOI利回り	6.0%		
	稼働率	100.0%		

ヒューリック高田馬場ビル

OF-05	オフィス	駅徒歩6分		
	エリア	その他23区		
	所在地	東京都豊島区		
	取得価格	3,900百万円		
	竣工年月	1993年11月		
	総賃貸可能面積	5,369.71㎡		
	NOI利回り	5.2%		
	稼働率	100.0%		

ヒューリック神田ビル

OF-06	オフィス	駅徒歩1分		
	エリア	都心6区		
	所在地	東京都千代田区		
	取得価格	3,780百万円		
	竣工年月	2008年9月		
	総賃貸可能面積	3,728.36㎡		
	NOI利回り	4.5%		
	稼働率	100.0%		

ヒューリック神田橋ビル

OF-07	オフィス	駅徒歩3分		
	エリア	都心6区		
	所在地	東京都千代田区		
	取得価格	2,500百万円		
	竣工年月	2001年6月		
	総賃貸可能面積	2,566.95㎡		
	NOI利回り	4.7%		
	稼働率	100.0%		

ヒューリック蛸殻町ビル

OF-08	オフィス	駅徒歩2分		
	エリア	都心6区		
	所在地	東京都中央区		
	取得価格	2,210百万円		
	竣工年月	1993年3月		
	総賃貸可能面積	2,858.48㎡		
	NOI利回り	5.7%		
	稼働率	100.0%		

御茶ノ水ソラシティ

OF-09	オフィス	駅直結		
	エリア	都心6区		
	所在地	東京都千代田区		
	取得価格	38,149百万円		
	竣工年月	2013年2月		
	総賃貸可能面積	13,923.42㎡		
	NOI利回り	3.6%		
	稼働率	96.6%		

ヒューリック東上野一丁目ビル

OF-10	オフィス	駅徒歩2分		
	エリア	その他23区		
	所在地	東京都台東区		
	取得価格	2,678百万円		
	竣工年月	1988年7月		
	総賃貸可能面積	3,137.09㎡		
	NOI利回り	4.6%		
	稼働率	100.0%		

東京西池袋ビルディング

OF-12	オフィス	駅徒歩3分		
	エリア	その他23区		
	所在地	東京都豊島区		
	取得価格	1,580百万円		
	竣工年月	1990年10月		
	総賃貸可能面積	1,429.74㎡		
	NOI利回り	5.4%		
	稼働率	100.0%		

ヒューリック虎ノ門ビル

OF-14	オフィス	駅徒歩1分		
	エリア	都心6区		
	所在地	東京都港区		
	取得価格	18,310百万円		
	竣工年月	2015年5月		
	総賃貸可能面積	8,574.65㎡		
	NOI利回り	3.4%		
	稼働率	100.0%		

ヒューリック渋谷一丁目ビル

OF-15	オフィス	駅徒歩5分		
	エリア	都心6区		
	所在地	東京都渋谷区		
	取得価格	5,100百万円		
	竣工年月	1993年8月		
	総賃貸可能面積	2,817.65㎡		
	NOI利回り	3.9%		
	稼働率	100.0%		

ヒューリック神保町ビル

OF-17	オフィス	駅徒歩2分		
	エリア	都心6区		
	所在地	東京都千代田区		
	取得価格	1,460百万円		
	竣工年月	1989年9月		
	総賃貸可能面積	1,561.38㎡		
	NOI利回り	4.5%		
	稼働率	100.0%		

ヒューリック五反田山手通ビル

OF-20	オフィス	駅徒歩1分		
	エリア	都心6区		
	所在地	東京都品川区		
	取得価格	3,450百万円		
	竣工年月	1996年3月		
	総賃貸可能面積	3,276.05㎡		
	NOI利回り	3.8%		
	稼働率	71.2%		

番町ハウス

OF-22	オフィス	駅徒歩3分		
	エリア	都心6区		
	所在地	東京都千代田区		
	取得価格	2,750百万円		
	竣工年月	1989年8月		
	総賃貸可能面積	1,981.83㎡		
	NOI利回り	4.7%		
	稼働率	100.0%		

*1 2025年7月末日時点の保有資産を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積、NOI利回り及び稼働率は、第22期末（2025年2月末）時点の数値を記載しています。

恵比寿南ビル

OF-23	オフィス	駅徒歩4分
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	都心6区 東京都渋谷区 2,420百万円 1992年9月 1,629.09㎡ 4.3% 100.0%

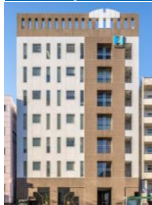
ヒューリック飯田橋ビル

OF-24	オフィス	駅徒歩4分
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	都心6区 東京都千代田区 1,450百万円 1991年2月 1,431.94㎡ 4.1% 100.0%

ヒューリック浅草橋ビル

OF-25	オフィス	駅徒歩1分
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	その他23区 東京都台東区 4,750百万円 2013年2月 5,280.72㎡ 6.0% 100.0%

ヒューリック恵比寿ビル

OF-26	オフィス	駅徒歩6分
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	都心6区 東京都渋谷区 1,275百万円 1992年2月 1,059.22㎡ 4.8% 100.0%

ヒューリック両国ビル

OF-27	オフィス	駅徒歩2分
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	その他23区 東京都墨田区 5,610百万円 2010年1月 4,569.34㎡ 4.0% 100.0%

ヒューリック浅草橋江戸通

OF-28	オフィス	駅徒歩1分
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	その他23区 東京都台東区 5,420百万円 2015年9月 3,956.73㎡ 4.2% 100.0%

ヒューリック中野ビル

OF-29	オフィス	駅徒歩1分
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	その他23区 東京都中野区 3,200百万円 1994年10月 2,616.83㎡ 4.4% 100.0%

ヒューリック上野ビル

OF-30	オフィス	駅徒歩3分
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	その他23区 東京都台東区 4,100百万円 (銀行店舗棟) ^{*3} 1986年4月 3,031.85㎡ 4.0% 100.0%

ヒューリック麹町ビル

OF-31	オフィス	駅徒歩1分
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	都心6区 東京都千代田区 12,600百万円 2010年10月 5,380.17㎡ 3.3% 100.0%

吉祥寺富士ビル

OF-32	オフィス	駅徒歩4分
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	その他 東京都武蔵野市 5,150百万円 1980年10月 3,958.37㎡ 5.0% 100.0%

ヒューリック八王子ビル

OF-33	オフィス	駅徒歩8分
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	その他 東京都八王子市 4,900百万円 (銀行店舗棟) ^{*3} 2009年2月 3,768.00㎡ 5.1% 100.0%

ヒューリック神戸ビル

OF-34	オフィス	駅徒歩2分
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	その他 兵庫県神戸市 6,710百万円 1990年10月 5,126.08㎡ 4.4% 97.4%

ヒューリック五反田ビル

OF-35	オフィス	駅徒歩2分
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	都心6区 東京都品川区 6,162百万円 1986年5月 4,246.19㎡ 4.1% 100.0%

ヒューリック王子ビル

OF-36	オフィス	駅徒歩1分
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	その他23区 東京都北区 5,300百万円 (銀行店舗棟) ^{*3} 2020年1月 3,695.59㎡ 4.1% 100.0%

ヒューリック小舟町ビル

OF-37	オフィス	駅徒歩4分
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	都心6区 東京都中央区 10,970百万円 1994年5月 7,781.30㎡ 4.0% 100.0%

ヒューリック駒込ビル

OF-38	オフィス	駅徒歩2分
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	その他23区 東京都文京区 1,930百万円 2012年1月 1,310.40㎡ 3.7% 100.0%

*1 2025年7月末日時点の保有資産を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積、NOI利回り及び稼働率は、第22期末（2025年2月末）時点の数値を記載しています。

*3 別途駐車場がありますが、駐車場の竣工年月の記載は省略しています。

亀戸富士ビル

OF-39	オフィス	駅徒歩3分
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	その他23区 東京都江東区 3,000百万円 1979年8月 2,376.29㎡ 4.3% 100.0%

ヒューリック新宿ビル

OF-40	オフィス	駅直結
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	都心6区 東京都新宿区 26,350百万円 2014年10月 9,597.80㎡ 3.1% 100.0%

①大井町再開発ビル2号棟 ②大井町再開発ビル1号棟

RE-01 RE-02	商業施設	駅徒歩1分
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	都心6区 東京都品川区 ①9,456百万円 ②6,166百万円 ①1989年9月 ②1989年9月 ①14,485.66㎡ ②10,612.67㎡ ①5.7% ②5.6% 100.0%

ヒューリック神宮前ビル

RE-04	商業施設	駅徒歩7分
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	都心6区 東京都渋谷区 2,660百万円 2000年9月 1,660.60㎡ 4.7% 100.0%

ヒューリック等々力ビル

RE-09	商業施設	駅徒歩1分
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	その他23区 東京都世田谷区 1,200百万円 1990年8月 1,676.02㎡ 5.7% 100.0%

HULIC &New SHIBUYA

RE-11	商業施設	駅徒歩5分
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	都心6区 東京都渋谷区 3,150百万円 2017年4月 898.62㎡ 3.2% 100.0%

HULIC &New SHINBASHI

RE-12	商業施設	駅徒歩3分
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	都心6区 東京都港区 3,100百万円 2017年4月 1,725.35㎡ 3.9% 100.0%

ヒューリック志村坂上

RE-13	商業施設	駅徒歩12分
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	その他23区 東京都板橋区 7,556百万円 (商業施設棟) 2015年11月 (有料老人ホーム棟) 2016年2月 11,528.34㎡ 4.4% 100.0%

ヒューリック目白

RE-14	商業施設	駅徒歩2分
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	その他23区 東京都豊島区 5,670百万円 2018年10月 3,805.72㎡ 4.0% 100.0%

相鉄フレッサイン銀座七丁目

HT-01	ホテル	
	エリア	都心6区
	所在地	東京都中央区
	取得価格	11,520百万円
	竣工年月	2016年8月
	総賃貸可能面積	6,984.32㎡
	NOI利回り	4.0%
	稼働率	100.0%

相鉄フレッサイン東京六本木

HT-02		ホテル	
	エリア	都心6区	
	所在地	東京都港区	
	取得価格	9,950百万円	
	竣工年月	2017年8月	
	総賃貸可能面積	4,816.89㎡	
	NOI利回り	3.9%	
	稼働率	100.0%	

ヒューリック築地三丁目ビル

HT-03	ホテル														
	<table><tr><td>エリア</td><td>都心6区</td></tr><tr><td>所在地</td><td>東京都中央区</td></tr><tr><td>取得価格</td><td>6,972百万円</td></tr><tr><td>竣工年月</td><td>2018年11月</td></tr><tr><td>総賃貸可能面積</td><td>4,740.31㎡</td></tr><tr><td>NOI利回り</td><td>3.9%</td></tr><tr><td>稼働率</td><td>100.0%</td></tr></table>	エリア	都心6区	所在地	東京都中央区	取得価格	6,972百万円	竣工年月	2018年11月	総賃貸可能面積	4,740.31㎡	NOI利回り	3.9%	稼働率	100.0%
エリア	都心6区														
所在地	東京都中央区														
取得価格	6,972百万円														
竣工年月	2018年11月														
総賃貸可能面積	4,740.31㎡														
NOI利回り	3.9%														
稼働率	100.0%														

ヒューリック雷門ビル

HT-04		ホテル
	エリア	その他23区
	所在地	東京都台東区
	取得価格	5,900百万円
	竣工年月	2012年7月
	総賃貸可能面積	6,493.82㎡
	NOI利回り	3.7%
	稼働率	100.0%

グランドニッコー東京ベイ 舞浜

HT-05		ホテル	
	エリア	その他	
	所在地	千葉県浦安市	
	取得価格	27,000百万円	
	竣工年月	1990年3月	
	総賃貸可能面積	33,744.31㎡	
	NOI利回り	4.4%	
	稼働率	100.0%	

*1 2025年7月末日時点の保有資産を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積、NOI利回り及び稼働率について、ヒューリック新宿ビルは取得時（2025年6月27日時点）の数値を（NOI利回りは、取得時鑑定評価におけるNOIを取得価格（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）、他の物件については第22期末（2025年2月末）時点の数値を記載しています。

アリア松原

OH-01	有料老人ホーム	
	エリア	その他23区
	所在地	東京都世田谷区
	取得価格	3,244百万円
	竣工年月	2005年9月
	総賃貸可能面積	5,454.48㎡
	NOI利回り	6.0%
	稼働率	100.0%

トラストガーデン用賀の杜

OH-02	有料老人ホーム	
	エリア	その他23区
	所在地	東京都世田谷区
	取得価格	5,390百万円
	竣工年月	2005年9月
	総賃貸可能面積	5,977.75㎡
	NOI利回り	6.0%
	稼働率	100.0%

トラストガーデン桜新町

OH-03	有料老人ホーム	
	エリア	その他23区
	所在地	東京都世田谷区
	取得価格	2,850百万円
	竣工年月	2005年8月
	総賃貸可能面積	3,700.26㎡
	NOI利回り	6.0%
	稼働率	100.0%

トラストガーデン杉並宮前

OH-04	有料老人ホーム	
	エリア	その他23区
	所在地	東京都杉並区
	取得価格	2,760百万円
	竣工年月	2005年4月
	総賃貸可能面積	3,975.99㎡
	NOI利回り	6.0%
	稼働率	100.0%

トラストガーデン常盤松

OH-05	有料老人ホーム	
	エリア	都心6区
	所在地	東京都渋谷区
	取得価格	3,030百万円
	竣工年月	2016年1月
	総賃貸可能面積	2,893.82㎡
	NOI利回り	4.7%
	稼働率	100.0%

SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉

OH-06	有料老人ホーム	
	エリア	その他
	所在地	神奈川県鎌倉市
	取得価格	1,780百万円
	竣工年月	2009年3月
	総賃貸可能面積	4,912.57㎡
	NOI利回り	5.7%
	稼働率	100.0%

チャームスイート新宿戸山

OH-07	有料老人ホーム	
	エリア	都心6区
	所在地	東京都新宿区
	取得価格	3,323百万円
	竣工年月	2015年6月
	総賃貸可能面積	4,065.62㎡
	NOI利回り	4.4%
	稼働率	100.0%

チャームスイート石神井公園

OH-08	有料老人ホーム	
	エリア	その他23区
	所在地	東京都練馬区
	取得価格	3,200百万円
	竣工年月	2014年6月
	総賃貸可能面積	4,241.68㎡
	NOI利回り	4.6%
	稼働率	100.0%

ヒューリック調布

OH-09	有料老人ホーム	
	エリア	その他
	所在地	東京都調布市
	取得価格	3,340百万円
	竣工年月	2017年3月
	総賃貸可能面積	4,357.58㎡
	NOI利回り	4.6%
	稼働率	100.0%

アリストージュ経堂

OH-10	有料老人ホーム	
	エリア	その他23区
	所在地	東京都世田谷区
	取得価格	9,000百万円
	竣工年月	2012年5月
	総賃貸可能面積	13,279.12㎡
	NOI利回り	4.3%
	稼働率	100.0%

グランダ学芸大学

OH-11	有料老人ホーム	
	エリア	その他23区
	所在地	東京都目黒区
	取得価格	2,200百万円
	竣工年月	2013年4月
	総賃貸可能面積	2,803.79㎡
	NOI利回り	4.1%
	稼働率	100.0%

チャームプレミア田園調布

OH-12	有料老人ホーム	
	エリア	その他23区
	所在地	東京都世田谷区
	取得価格	2,550百万円
	竣工年月	2018年2月
	総賃貸可能面積	1,983.71㎡
	NOI利回り	4.0%
	稼働率	100.0%

ソナーレ石神井

OH-13	有料老人ホーム	
	エリア	その他23区
	所在地	東京都練馬区
	取得価格	2,400百万円
	竣工年月	2018年10月
	総賃貸可能面積	2,295.79㎡
	NOI利回り	4.1%
	稼働率	100.0%

*1 2025年7月末日時点の保有資産を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積、NOI利回り及び稼働率は、第22期末（2025年2月末）時点の数値を記載しています。

池袋ネットワークセンター

ON-01	ネットワークセンター	
	エリア	その他23区
	所在地	東京都豊島区
	取得価格	4,570百万円
	竣工年月	2001年1月
	総賃貸可能面積	12,773.04㎡
	NOI利回り	5.1%
	稼働率	100.0%

田端ネットワークセンター

ON-02	ネットワークセンター	
	エリア	その他23区
	所在地	東京都北区
	取得価格	1,355百万円
	竣工年月	1998年4月
	総賃貸可能面積	3,832.73㎡
	NOI利回り	5.6%
	稼働率	100.0%

広島ネットワークセンター

ON-03	ネットワークセンター	
	エリア	その他
	所在地	広島県広島市
	取得価格	1,080百万円
	竣工年月	2001年10月
	総賃貸可能面積	5,208.54㎡
	NOI利回り	6.5%
	稼働率	100.0%

熱田ネットワークセンター

ON-04	ネットワークセンター	
	エリア	その他
	所在地	愛知県名古屋市
	取得価格	1,015百万円
	竣工年月	1997年5月
	総賃貸可能面積	4,943.10㎡
	NOI利回り	5.9%
	稼働率	100.0%

長野ネットワークセンター

ON-05	ネットワークセンター	
	エリア	その他
	所在地	長野県長野市
	取得価格	305百万円
	竣工年月	1994年9月
	総賃貸可能面積	2,211.24㎡
	NOI利回り	8.6%
	稼働率	100.0%

札幌ネットワークセンター

ON-07	ネットワークセンター	
	エリア	その他
	所在地	北海道札幌市
	取得価格	2,510百万円
	竣工年月	2002年1月
	総賃貸可能面積	9,793.57㎡
	NOI利回り	5.3%
	稼働率	100.0%

京阪奈ネットワークセンター

ON-08	ネットワークセンター	
	エリア	その他
	所在地	京都府木津川市
	取得価格	1,250百万円
	竣工年月	2001年5月
	総賃貸可能面積	9,273.44㎡
	NOI利回り	5.9%
	稼働率	100.0%

*1 2025年7月末日時点の保有資産を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積、NOI利回り及び稼働率は、第22期末（2025年2月末）時点の数値を記載しています。

外部機関による評価・賛同するイニシアチブ

GRESBリアルエステイト評価



2024年
Green Star
(8年連続)

2024年
GRESB レーティング
4 Star

2024年
GRESB 開示評価
A
(最高位・6年連続)

GHG排出量削減目標のScience Based Targets イニシアティブ (SBTi) による認定の取得

- GHG排出量削減目標が、パリ協定が求める水準と整合し科学的根拠に基づくものであるとして、2024年11月にSBTiによる認定を取得
- 中小企業版でない、いわゆる「通常版」の申請プロセスでの認定取得は取得時においてJ-REIT初^{*1}



CDP気候変動プログラムへの参加



2023年から参加し、CDP気候変動プログラム2024では「B」スコアを取得

直近のESGトピック

再生可能エネルギー由来電力への切替えの推進

- コスト等を勘案しながら、第21期決算発表以降にさらに4物件で切替えを実施

第22期決算発表時点で
「御茶ノ水ソラシティ」を含む
合計**28**物件で
再生可能エネルギー由来電力を導入



御茶ノ水ソラシティ

ARES ESG AWARD 2024^{*2}における「グッドアクション賞 社会部門」受賞

- 本投資法人の資産運用会社（ヒューリックリートマネジメント株式会社）の「従業員表彰制度によるESG活動支援」について、「各従業員が自己啓発のための様々な取組みをサステナビリティと絡めて実践し、その取組みを人事評価に加えて従業員表彰制度を用いて評価することでサステナビリティ推進のための組織風土を醸成しようとしている点が画期的である」と評価され、「グッドアクション賞 社会部門」を受賞



^{*1} 認定取得申請時において、本投資法人はSBTiが設定する企業区分の中小企業に該当しないことから、いわゆる「通常版」のSBTiの認定基準に合致する形でGHG排出量削減目標を策定、申請し、認定を取得しました。

^{*2} ARES ESG AWARDは、JリークのESG取組みの底上げと投資家等に対するESG取組みのアピールを目的に、ARESにより創設されたJリークを表彰する制度です。本アワードは、既存の外部格付・認証制度のように各銘柄のランク付けをするものではなく、ユニークな取組みを表彰し、広く業界内外に共有することで、J-REITのESGに関する取組みが進化すること、ひいては投資家や市場に対する業界のESGへの取組みのアピールに繋げることを狙いとするものです。

環境関連の目標（KPI）と進捗

GHG排出量

目標（KPI）

- 2030年末までに、ポートフォリオ全体において2018年の実績値対比で42%のGHG排出原単位の削減
- 2050年ネットゼロ^{*3}

2024年7月改定

- 2030年末までに、スコープ1及びスコープ2の排出量において、2022年の実績値対比で42%の温室効果ガス排出総量の削減
- 2030年末までに、スコープ3において、2022年の実績値対比で25%の温室効果ガス排出総量の削減
- 2050年ネットゼロ^{*3}

エネルギー消費量

目標（KPI）

- 2030年末までに、ポートフォリオ全体において2018年の実績値対比で30%のエネルギー消費原単位の削減

2024年7月改定

ポートフォリオ全体において、過去5年間（基準年を2022年とする（注））のエネルギー消費原単位の平均を1%以上低減

（注）5年に満たない場合は対象となる期間の年平均とする

グリーンビルディング認証^{*1}取得比率^{*2}

目標（KPI）

- ポートフォリオ全体：50%以上の維持
- 東京コマーシャル・プロパティ：60%以上の維持

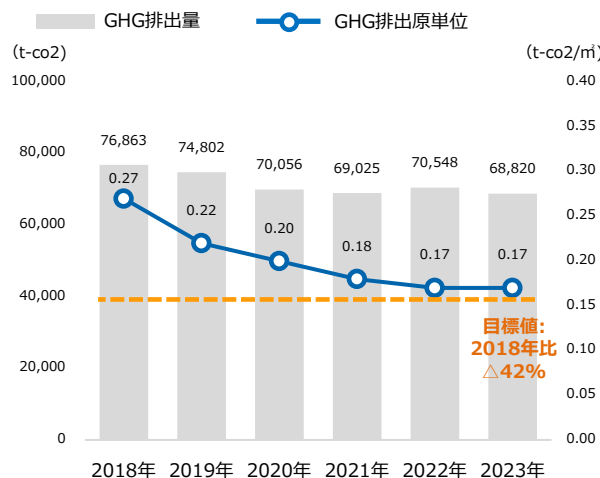
※いずれも物件数ベース

2024年10月改定

- ポートフォリオ全体：50%以上の維持
- オフィス・商業施設：60%以上の維持

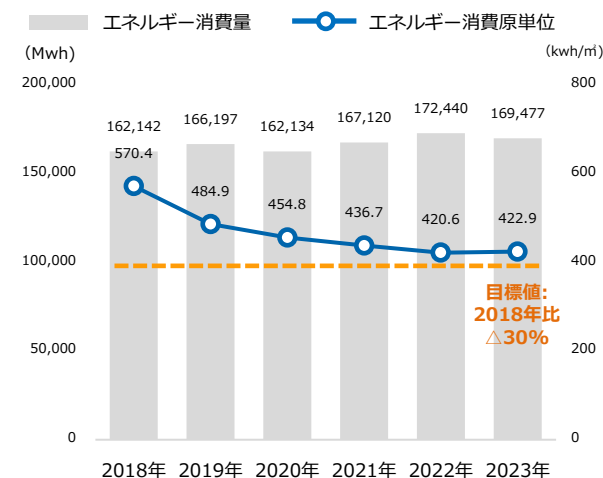
※いずれも延床面積ベース

実績（改定前目標（KPI）ベース）^{*4}


2018年対比
原単位削減率

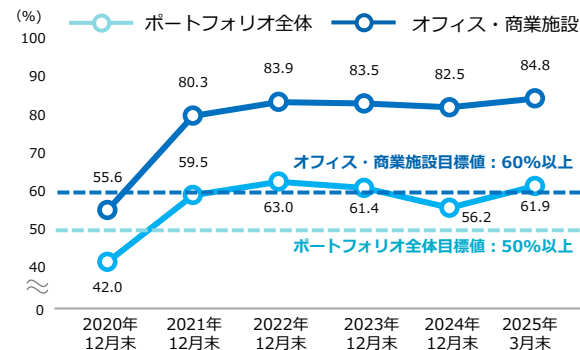
-36.5%

実績（改定前目標（KPI）ベース）^{*4}


2018年対比
原単位削減率

-25.9%

実績



	延床面積 ^{*5} ベース	物件数 ベース
ポートフォリオ全体	61.9%	55.4%
オフィス・商業施設	84.8%	72.5%

（2025年3月末時点）

^{*1} DBJ Green Building認証、CASBEE、BELS、JHEP認証等の第三者認証機関の認証をいいます。

^{*2} グリーンビルディング認証の取得比率の算出に当たり、底地のみを保有している物件については算出対象から除くものとし、また、同一物件で複数のグリーンビルディング認証を取得している場合でも1物件として扱います。

^{*3} エネルギー管理権限を有さない一棟貸し、住宅部分、非幹事共有物件等を除きます。

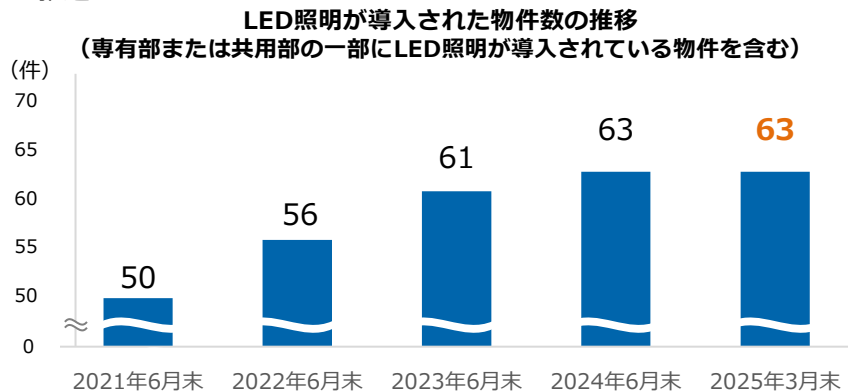
^{*4} 実績値の算出に当たり、各年の対象物件の範囲は、次のとおりです。①年間を通して保有している物件を対象としています（データの入手が可能な物件に限ります）。②本投資法人が共有持分を保有する物件については、各年の年初時点において本投資法人が保有する共有持分に相当する数値をもとに算出しています。

^{*5} 本投資法人が区分所有権又は共有持分を保有する物件については、本投資法人が保有する区分所有権又は共有持分に相当する面積に基づき算出しています。

GHG排出削減に向けた各種取組み

LED化の推進

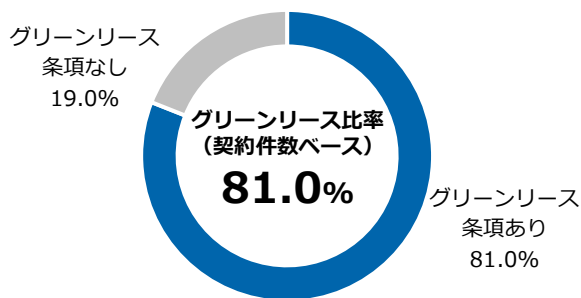
- テナント入替え等のタイミングにおいて、LED照明への切替えを着実に推進



グリーンリースの導入推進

- 新規の賃貸借契約締結時に、貸室内における省エネ・環境配慮についてテナント企業と協業をする旨のグリーンリース条項の導入を推進

オフィス（事務所区画）における
第21期・第22期の新規契約時のグリーンリース比率



太陽光発電設備の活用

- 再生可能エネルギーの使用により建物の照明負荷を低減

太陽光発電設備の導入物件数及びCO2排出量削減効果の試算

太陽光発電設備の導入物件数 **13物件**

2024年の発電実績 **91,836kWh^{*1}**
(CO2排出量で年間約**39t**の削減量^{*2}に相当)



御茶ノ水ソラシティ



ヒューリック浅草橋ビル



チャームスイート新宿戸山



チャームスイート石神井公園

^{*1} 実績値の算出に当たり、対象物件の範囲は、次のとおりです。①本投資法人が保有している期間を対象としています（データの入手が可能な物件に限ります。）。②本投資法人が共有持分を保有する物件については、本投資法人が保有する共有持分に相当する数値をもとに算出しています。

^{*2} 2024年の実績値に環境省「温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度」における係数を乗じて算出しています。

社会（Society）における取り組み

テナント・利用者の満足度向上

テナント満足度調査の実施

- 約300社を対象に2017年から継続的にテナント満足度調査を実施
- 回答を得た大半のテナント企業から総合的に満足との評価を取得

働きがいのある職場環境（人材確保、DEI等）

オフィス環境整備・オフィスBGMの導入を実施

- オフィス移転を機に、より従業員の快適性に配慮した職場環境を整備
- オフィス中央に多目的スペースを設置し、コミュニケーションを促進
- 防音設備のWeb会議用スペース、1人集中作業用個室の設置等、多様な働き方をサポート
- 執務環境の更なる改善に向け、オフィスBGMを導入

DEI・人的資本強化

- 役員に占める女性比率：本投資法人50%、本資産運用会社17%*1
- 育児休業取得率（2024年）：男性100%、女性100%
- こども休暇、育児休業、介護休業や介護短期時間勤務、次世代サポート休暇（従業員本人の不妊治療）等、働きやすい職場環境の実現に向けた人事制度を充実
- 従業員満足度調査（社長アンケート）の実施（2024年度：回答率100%）

資産運用会社における地方創生応援税制（企業版ふるさと納税）の活用

地方創生応援税制（企業版ふるさと納税）を活用し、寄附を実施

	寄附先	内容
2023年	宮崎県	宮崎県まち・ひと・しごと創生推進事業（2050年のゼロカーボン社会や持続可能な社会の実現に向けて、恵まれた自然環境や県土の76%を占める森林などの地域資源を生かした再生可能エネルギーの導入拡大や豊かな森林づくり等の取組み）
2024年	天草市	天草市まち・ひと・しごと創生推進事業（天草の特性を生かしたCO2削減）
	南三陸町	官民連携で南三陸町らしさを実現する事業（ネイチャーポジティブの実現）

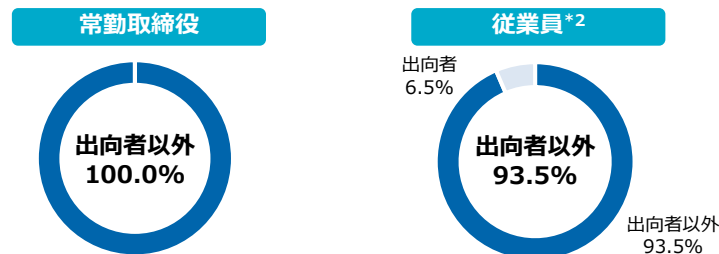
*1 非常勤役員を含む数値を記載しています。

*2 従業員には、従業員兼務役員3名及び派遣社員1名を含みます。

ガバナンス（Governance）における取り組み

本資産運用会社のコーポレート・ガバナンス

本資産運用会社の常勤取締役・従業員の構成（2025年3月末時点）



1口当たり分配金に一部連動させるインセンティブ賞与の導入

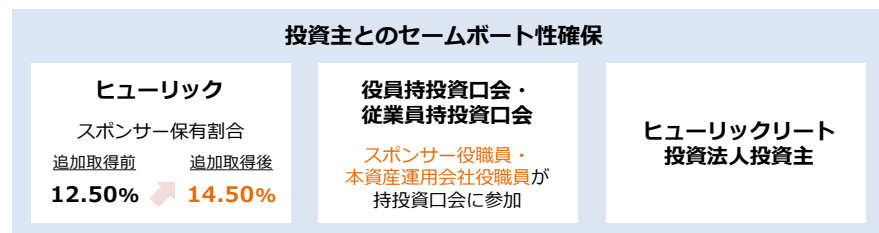
役員報酬への投資口価格相対パフォーマンス連動報酬の導入

- 主要な役員の報酬総額の約50%相当部分が本投資法人の投資口価格の相対パフォーマンスに連動

投資主との利益一体化

ヒューリックによるセームポート出資と

スポンサーも含めた役員持投資口会・従業員持投資口会の導入



DBJグリーンビルディング認証

取得年	評価	物件名	スポンサー 開発
2023	★★★★★	ヒューリック浅草橋ビル	○
2023	★★★★★	御茶ノ水ソラシティ	○
2023	★★★★	ヒューリック虎ノ門ビル	○
2025	★★★★	虎ノ門ファーストガーデン	○
2025	★★★★	大井町再開発ビル1号棟	
2025	★★★	大井町再開発ビル2号棟	

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）

取得年	評価	物件名	スポンサー 開発
2018	★★★	ヒューリック虎ノ門ビル	○
2019	★★★★★	HULIC & New SHIBUYA	○
2019	★★	トラストガーデン常磐松	○
2019	★★	相鉄フレッサイン東京六本木	○
2020	★★★★	ヒューリック目白 ^{*1}	○
2020	★★★	ヒューリック神田ビル	○
2020	★★★	ヒューリック浅草橋ビル	○
2020	★★	ヒューリック浅草橋江戸通 ^{*2}	○
2020	★★	HULIC & New SHINBASHI ^{*3}	○
2020	★★	チャームスイート新宿戸山	○
2021	★★★★★	ヒューリック志村坂上	○
2021	★★★★	ヒューリック神田橋ビル	○
2021	★★★	ヒューリック両国ビル	○
2021	★★★	ヒューリック八王子ビル	○
2021	★★	ヒューリック恵比寿ビル	○
2021	★★	ヒューリック中野ビル	○
2022	★★	ヒューリック麹町ビル	○
2023	★★★	ヒューリック神保町ビル	○
2025	★ ^{*4}	相鉄フレッサイン銀座7丁目	○

CASBEEウェルネスオフィス評価認証

取得年	評価	物件名	スポンサー 開発
2024	★★★★★	ヒューリック虎ノ門ビル	○

CASBEE不動産評価認証

取得年	評価	物件名	スポンサー 開発
2021	★★★★★	ヒューリック神田橋ビル	○
2021	★★★★★	ヒューリック蛸殻町ビル	○
2021	★★★★★	ヒューリック麹町ビル	○
2021	★★★★★	ヒューリック目白	○
2021	★★★★	ヒューリック神田ビル	
2021	★★★★	ヒューリック両国ビル	○
2021	★★★★	ヒューリック浅草橋江戸通	○
2021	★★★★	ヒューリック中野ビル	○
2021	★★★★	ヒューリック八王子ビル	○
2022	★★★★★	ヒューリック東上野一丁目ビル	
2022	★★★★★	ヒューリック神保町ビル	
2022	★★★★★	大井町再開発ビル2号棟・1号棟 ^{*5}	
2022	★★★★★	ヒューリック神宮前ビル	
2022	★★★★	番町ハウス	
2023	★★★★	ヒューリック王子ビル	○
2023	★★★★★	ヒューリック小舟町ビル	○
2024	★★★★★	ヒューリック神谷町ビル	
2024	★★★★★	虎ノ門ファーストガーデン	○
2024	★★★★★	御茶ノ水ソラシティ	○
2024	★★★★★	ヒューリック高田馬場ビル	
2024	★★★★	ヒューリック渋谷一丁目ビル	
2024	★★★★	HULIC & New SHIBUYA	○
2025	★★★★	ヒューリック五反田山手通ビル	

JHEP認証（ハビタット評価認証制度）

取得年	評価	物件名	スポンサー 開発
2022	A	アリスタージュ経堂	○
2023	A	グランダ学芸大学	○
2024	A	チャームスイート新宿戸山	○
2024	A	チャームスイート石神井公園	○

*1 B1～4Fテナント部を除きます。*2 1F～5Fテナント部を除きます。*3 2・3F、B1・1Fテナント部を除きます。

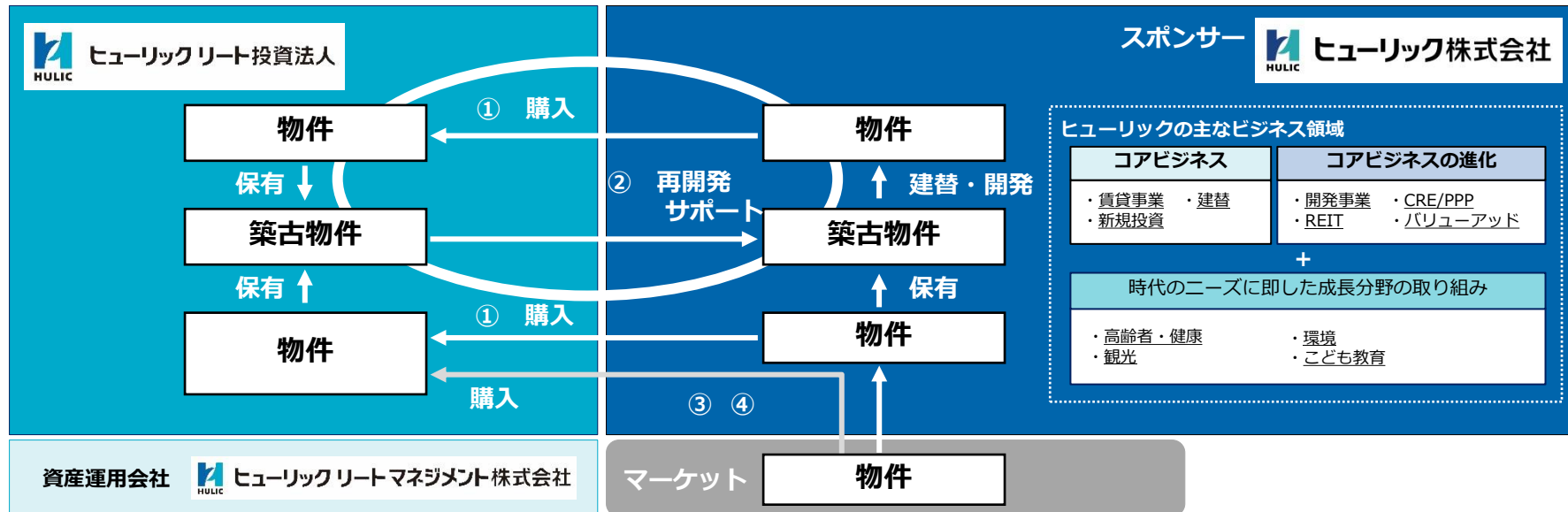
*4 2024年4月1日に開始された新BELS制度による評価となります。

*5 大井町再開発ビル2号棟・1号棟を一体の建物として認証を取得しています。

*6 第22期（2025年2月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

主要なスポンサーサポート

～資産循環モデル～



① 優先交渉権

スポンサーは、スポンサーグループ保有物件（一部の投資対象については除きます。）の売却に際しては、原則として、本資産運用会社に情報を提供し、第三者に優先して交渉する権利を付与

② 再開発サポート

本資産運用会社は、第三者に先立ちスポンサーに対して再開発計画の検討・提案を要請。スポンサーが再開発を担った場合、本資産運用会社は再開発物件に対する優先交渉権を有する

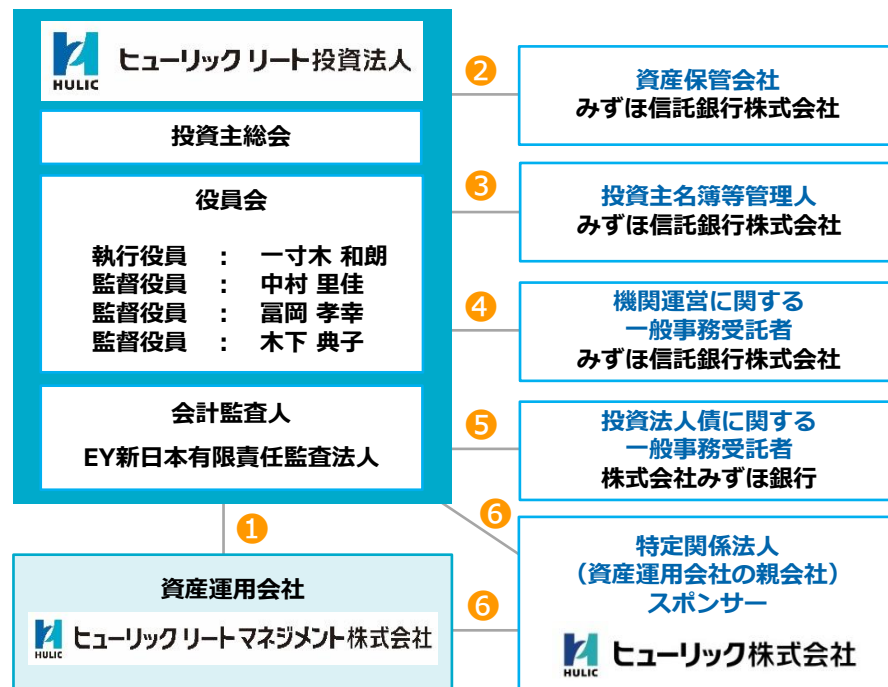
③ ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、スポンサーに本投資法人への当該不動産等の譲渡を前提として一時的に保有することを依頼することができる

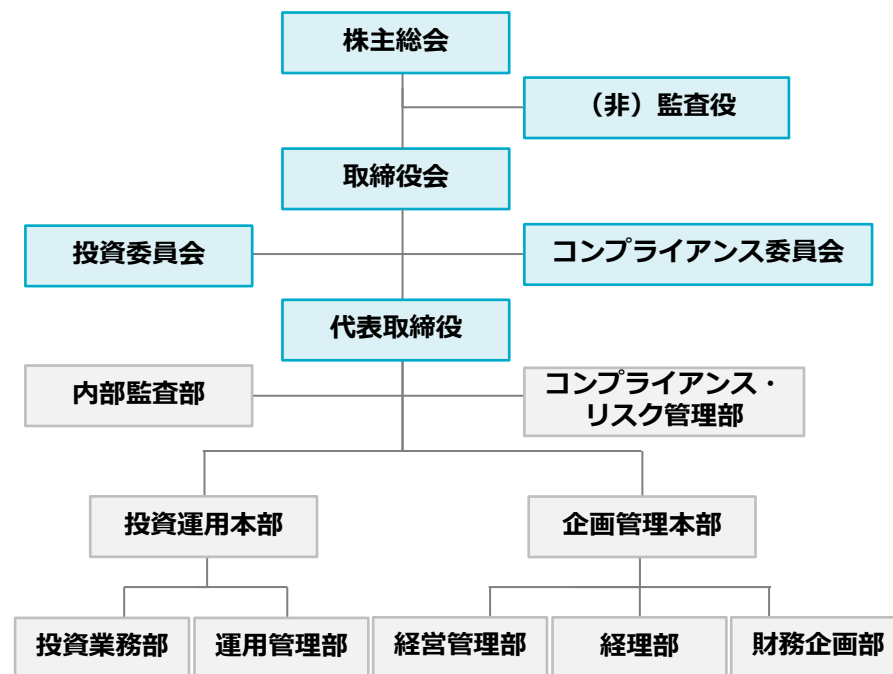
④ 第三者保有物件の売却情報提供

スポンサーは、所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、原則として、本資産運用会社に対し、当該物件に関する情報を速やかに提供

投資法人の仕組み図



資産運用会社の組織図



各種契約と手数料

契約名	第22期（2025年2月期）手数料 ^{*1}
① 資産運用委託契約	1,344,278千円 ^{*2}
② 資産保管契約	14,658千円
③ 投資口事務代行委託契約	
④ 一般事務委託契約	47,252千円 ^{*3}

契約名	第22期（2025年2月期）手数料 ^{*1}
⑤ 財務代理契約	150千円
⑥ スポンサーサポート契約	-

^{*1} 千円未満を切捨てて記載しています。

^{*2} 記載金額の他に、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬（67,500千円）、個々の不動産等の不動産等売却益が発生したことに伴う物件譲渡に係る報酬（11,125千円）があります。

^{*3} 投資口事務代行委託契約に基づく手数料と機関運営に関する一般事務委託契約に基づく報酬の合計額を記載しています。

所有者別投資口数*1,2

	第21期末 (2024年8月末)		第22期末 (2025年2月末)		増減	
	投資口数 (口)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (pt)
個人	75,825	5.3	78,856	5.5	+3,031	+0.2
金融機関	900,695	62.5	910,508	63.2	+9,813	+0.7
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	74,863	5.2	68,931	4.8	△5,932	△0.4
信託銀行	707,337	49.1	727,795	50.5	+20,458	+1.4
生命保険会社	36,684	2.5	36,334	2.5	△350	△0.0
損害保険会社	0	0.0	0	0.0	0	0.0
信用金庫	34,560	2.4	36,222	2.5	+1,662	+0.1
その他	47,251	3.3	41,226	2.9	△6,025	△0.4
その他国内法人	203,497	14.1	234,427	16.3	+30,930	+2.1
外国人	198,709	13.8	178,762	12.4	△19,947	△1.4
証券会社	61,274	4.3	37,447	2.6	△23,827	△1.7
合計	1,440,000	100.0	1,440,000	100.0	-	-

所有者別投資主数*1,2

	第21期末 (2024年8月末)		第22期末 (2025年2月末)		増減	
	投資主数 (人)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)	人数 (人)	比率 (pt)
個人	10,268	93.7	11,271	94.1	+1,003	+1.7
金融機関	150	1.4	144	1.2	△6	△0.1
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	27	0.2	24	0.2	△3	△0.0
信託銀行	6	0.1	7	0.1	+1	+0.0
生命保険会社	6	0.1	6	0.1	0	△0.0
損害保険会社	0	0.0	0	0.0	0	0.0
信用金庫	54	0.5	54	0.5	0	△0.0
その他	57	0.5	53	0.4	△4	△0.1
その他国内法人	295	2.7	315	2.6	+20	△0.0
外国人	231	2.1	233	1.9	+2	△0.1
証券会社	18	0.2	19	0.2	+1	△0.0
合計	10,962	100.0	11,982	100.0	+870	-

主要投資主 第22期末（2025年2月末）時点

	投資主名	保有投資 口数 (口)	保有比率*3 (%)
1	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	421,831	29.29
2	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社 (信託口)	225,518	15.66
3	ヒューリック株式会社	208,800	14.50
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	65,372	4.53
5	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	28,000	1.94
6	明治安田生命保険相互会社	22,203	1.54
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	19,814	1.37
8	三菱UFJモルガン・スタンレー 証券株式会社	16,397	1.13
9	株式会社常陽銀行	13,723	0.95
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	13,233	0.91
	合計	1,034,891	71.86

*1 比率は小数第2位を四捨五入しています。

*2 各期末時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

*3 小数第3位を切り捨てています。

用語	定義
1口当たりNAV	以下の計算式によって算出しています。 $(A+B) \div C$ （A：各期末時点の剰余金（内部留保を実施した第14期（2021年2月期）以降は各期の分配金の総額）を除く純資産額、B：各期末時点の含み損益、C：各期末時点の発行済投資口数（1円未満切捨て））
譲渡益	譲渡資産の譲渡価格から譲渡時点の帳簿価額を控除した参考値で、実際の不動産等売却益とは異なります。
平均築年数	各期末時点において、底地を除く物件の築年数を取得価格で加重平均した数値をいいます。
契約稼働率	賃貸面積（契約ベース）を賃貸可能面積で除して得られた数値をいいます。
賃料稼働率	フリーレント対象面積を控除した賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値をいいます。
フリーレント期間平均	各期に賃貸借契約を開始したテナントに付与したフリーレント期間を、賃貸面積（持分）に基づいて加重平均した数値を記載しています。
増額・減額 面積（改定）	各決算期における賃料増額又は減額改定がなされた賃貸借契約の契約面積（共有物件等においてはその持分に相当する数値）の合計をいいます。
増額・減額 面積（入替え）	各決算期におけるテナント入替え時（同期に賃貸借を開始したテナントを対象としています。）の賃料増額又は減額入替えがなされた賃貸借契約の契約面積の合計をいいます。入替え前後で契約面積が異なる場合には入替え前のテナントの契約面積を基に算出しています。
賃料更改・テナント入替えによる 賃料増減率	以下の計算式によって算出しています。 $(A-B) \div B \times 100\%$ （各決算期において賃料改定もしくはテナント入替えのなされた区画について、A：改定・入替え後の月額賃料（共益費を含みます。）の合計額、B：改定・入替え前の月額賃料（共益費を含みます。）の合計額）
マーケット賃料水準 （オフィス）	シービーアールイー株式会社が、本投資法人のオフィス物件（底地、店舗区画、住居等は除きます。）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をいいます。本投資法人は、原則として毎年2月末日及び8月末日時点においてマーケット賃料水準を試算しています。
平均調達金利	各期末時点における各有利子負債に係る利率を、当該時点の有利子負債総額残高に応じて加重平均して算出しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップ取引の効果を勘案した利率を使用しています。
（簿価ベース）LTV	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B \times 100\%$ （A：各期末時点の有利子負債総額、B：各期末時点の総資産額）
含み損益	以下の計算式によって算出しています。 $A - B$ （A：各期末時点の保有資産の鑑定評価額、B：各期末時点の保有資産の帳簿価格）
NOI利回り 平均NOI利回り	NOI利回りは、以下の計算式によって算出しています。平均NOI利回りは、対象となるセクター若しくはポートフォリオのA及びBの合計に基づいて算出しています。 $A \div B \times 100\%$ （A：各期末時点の鑑定評価書に記載された直接還元法NOI、B：取得価格）
償却後NOI利回り 平均償却後NOI利回り	償却後NOI利回りは、以下の計算式によって算出しています。平均償却後NOI利回りは、対象となるセクター若しくはポートフォリオのA、B及びCの合計に基づいて算出しています。 $(A-B) \div C \times 100\%$ （A：直近に取得した鑑定評価書に記載された直接還元法NOI、B：業績予想における減価償却費の想定（年換算値）、C：取得価格）

用語	定義
都心6区	千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。
第22期取得資産	第22期（2025年2月期）に取得したグランドニッコー東京ベイ 舞浜（準共有持分50.0%）を対象としています。
第21期譲渡資産	第21期（2024年8月期）に譲渡したヒューリック東日本橋ビルを対象としています。
第22期譲渡資産	第22期（2025年2月期）に譲渡したダイニングスクエア秋葉原ビルを対象としています。
スポンサー スポンサーグループ	スポンサーは、ヒューリック株式会社をいい、スポンサーグループは、ヒューリック及びその関係会社（ヒューリックグループ）をいいます。
資産規模	対象時点における本投資法人の保有資産の取得価格の合計額をいいます。
1口当たりFFO	以下の計算式によって算出しています。 $(A + B - C) \div D$ （A：各期の当期純利益、B：各期の減価償却費 C：各期の不動産等売却損益(固定資産除却損含む)、D：各期末時点の発行済投資口総数（1円未満切捨て））
1口当たりAFFO	以下の計算式によって算出しています。 $(A - B) \div C$ （A：各期のFFO、B：各期の資本的支出、C：各期末時点の発行済投資口総数（1円未満切捨て））
FFOペイアウトレシオ	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B$ （A：各期のDPU、B：1口当たりFFO）
AFFOペイアウトレシオ	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B$ （A：各期のDPU、B：1口当たりAFFO）
DPU	1口当たり分配金をいいます。
（鑑定直接）還元利回り	期末時点の鑑定評価書に記載の直接還元利回りをいいます。複数の物件が対象となる場合には、鑑定評価額で加重平均して算出しています。
賃貸可能面積	各期末時点における各物件に係る賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる数値（共有物件等においてはその持分に相当する数値）を記載しています。
ホール・カンファレンス収益	御茶ノ水ソラシティ及びヒューリック浅草橋ビルについて、ホール・カンファレンスにおける収入から費用を差し引いた後の利益をいいます。

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、本投資法人又は本資産運用会社作成の情報であるか又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。

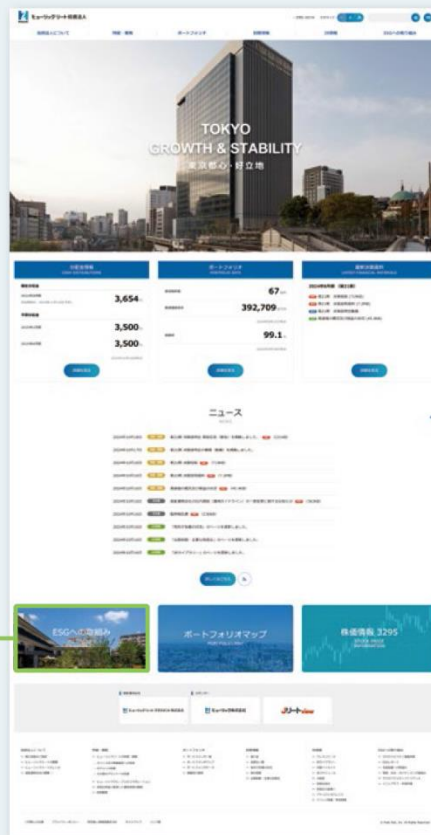
ホームページのご案内 ▶ <https://www.hulic-reit.co.jp/> 3295 (証券コード)

投資家の皆様へタイムリーな情報開示と本投資法人へのご理解を深めていただくため、ホームページでは様々なコンテンツをご用意し、IR及び情報発信に取り組んでいます。

IRライブラリー



ESG への取り組み



物件概要



スマートフォン・タブレットでもご覧いただけます。

