



本投資法人の 特徴及び決算概要

ダイワJ-REITキャラバン横浜

2025年1月20日

証券コード 3295

10TH
ANNIVERSARY

ヒューリックリート投資法人

TOKYO
GROWTH & STABILITY

I. Jリートについて		
Jリートの仕組み	4	
II. 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	6	
資産規模の推移	7	
1口当たり分配金及びNAVの推移	8	
投資口価格・時価総額の推移	9	
1口当たり分配金の成長	10	
Jリートにおける本投資法人の位置付け	11	
(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	13	
ポートフォリオの構成	14	
保有物件のご紹介	15	
III. スポンサーについて		
スポンサーについて	20	
スポンサーによる本投資法人投資口の追加取得	23	
IV. 運用状況		
投資主価値向上に向けた基本戦略	25	
外部成長・資産入替えの実績	26	
新規取得資産の概要	28	
内部成長の実績	29	
財務の状況	32	
投資主還元強化2ヶ年計画の策定	33	
V. ESGの取組み		
外部評価及びトピックス	35	
環境(Environment)への取組み	36	
社会(Society)及びガバナンス(Governance)への取組み	37	
VI. 本日のポイント		39
VII. ご参考		
各種指標の推移	41	
損益計算書	42	
貸借対照表	43	
物件一覧（2024年12月末）時点	44	
ポートフォリオマップ	49	
ESGへの取組み	50	
ヒューリックグループとのコラボレーション	51	
本投資法人及び資産運用会社の概要	52	
投資主の状況	53	
用語の定義	54	



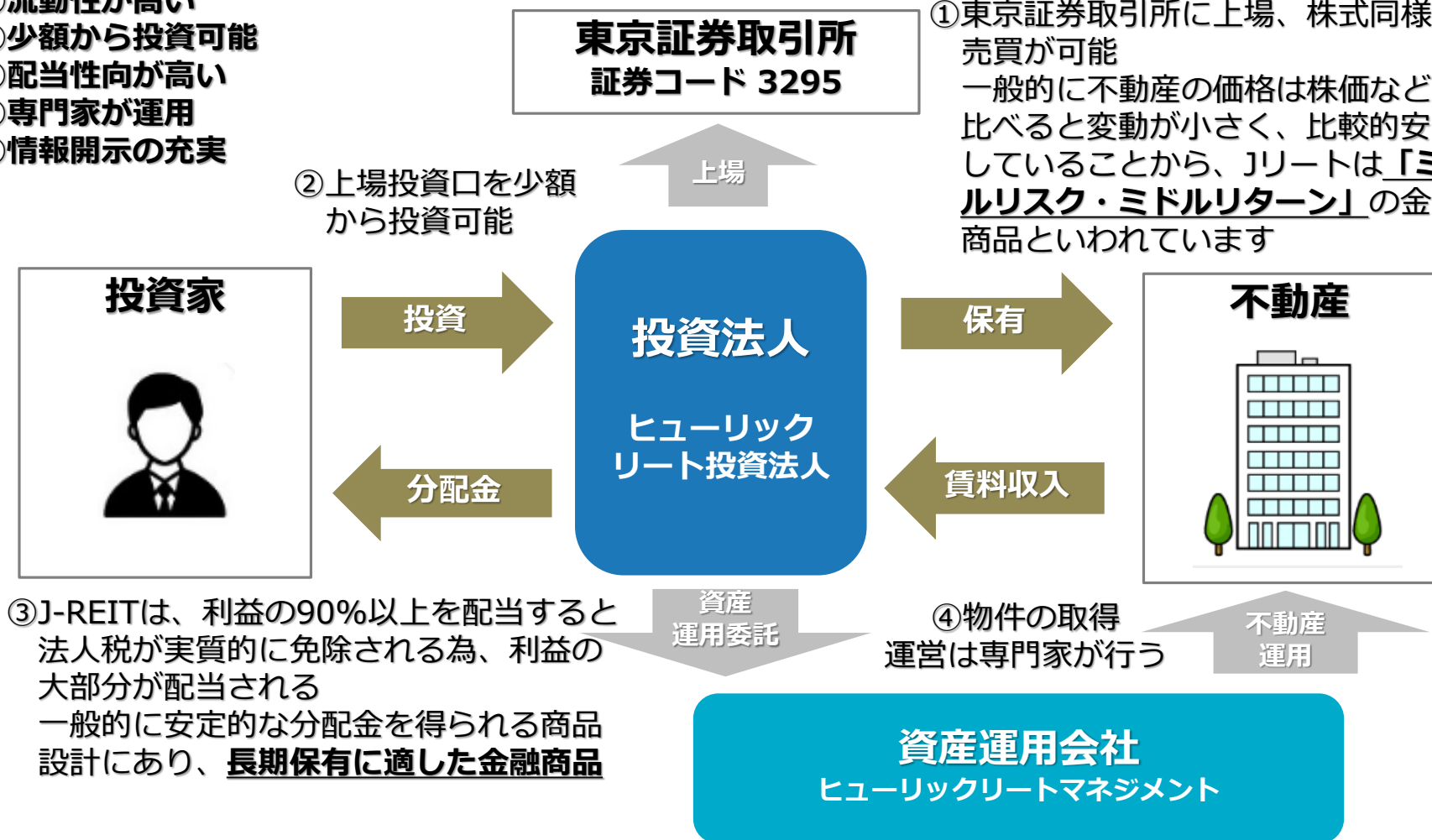
I リートについて

Jリートの仕組み

Jリートの特徴と魅力

- ①流動性が高い
- ②少額から投資可能
- ③配当性向が高い
- ④専門家が運用
- ⑤情報開示の充実

- ①東京証券取引所に上場、株式同様に売買が可能
一般的に不動産の価格は株価などに比べると変動が小さく、比較的安定していることから、Jリートは「ミドルリスク・ミドルリターン」の金融商品といわれています



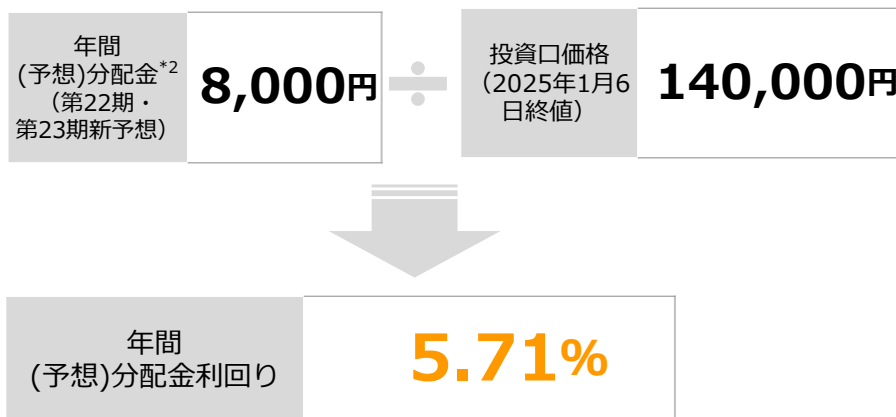


Ⅱ ヒューリックリート投資法人の特徴

(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	66物件 4,094億円 ^{*1}
分配金	第21期 (2024年8月期) 実績 3,654円
スポンサー	ヒューリック株式会社



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、その他アセットへ投資

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} (2024年12月末時点)

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」
- ・SBT^{*4}認定の取得、CDP気候変動プログラムへの参加

^{*1} 2024年12月18日時点で公表済みの第22期 (2025年2月期) 取得資産を含み、第22期 (2025年2月期) 譲渡予定資産及び第23期 (2025年8月期) 譲渡予定資産を除いた数値を記載しています。^{*2} 2024年12月18日付公表の第22期 (2025年2月期) 予想分配金 (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、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} 三井不動産、三菱地所、住友不動産、東急不動産ホールディングス、野村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%/年以上の削減を目安として、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10年で 資産規模 **4.0倍**

2024年12月末現在
66物件*

(億円)

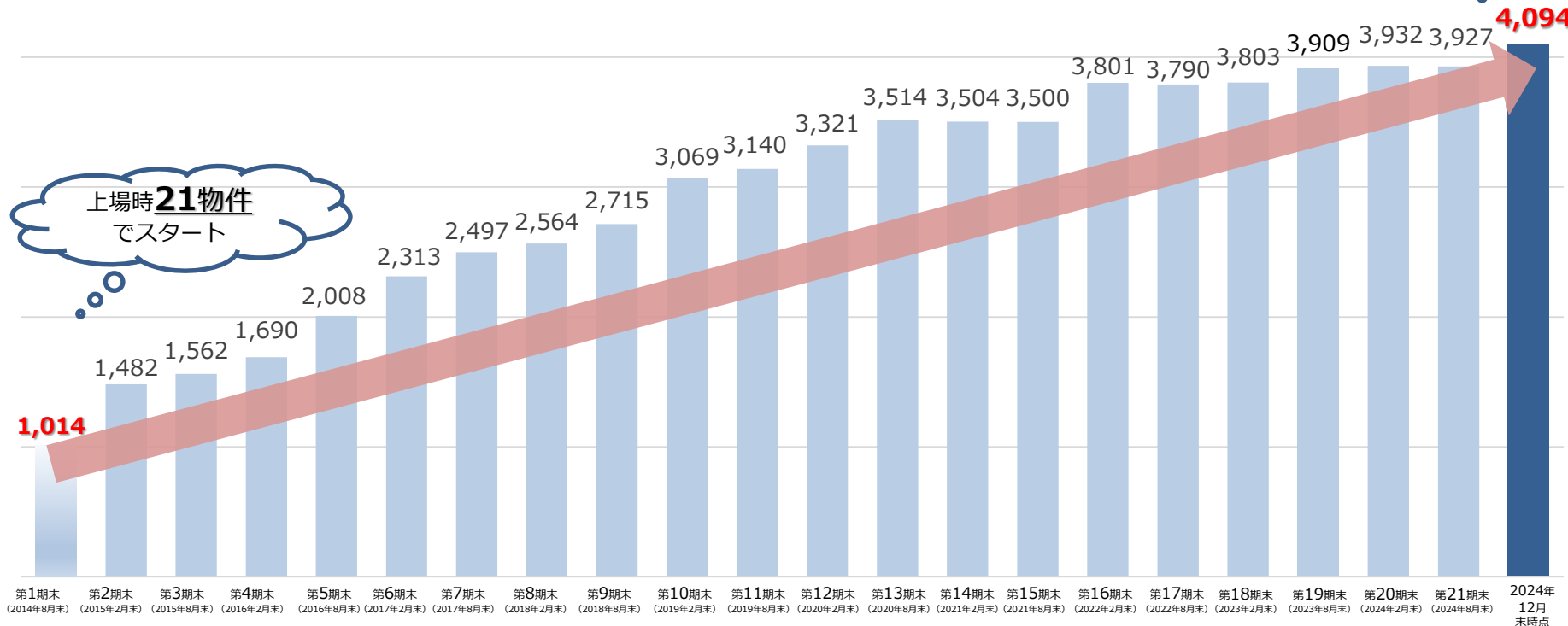
4,000

3,000

2,000

1,000

0



2014年11月
第1回増資

2016年3月
第2回増資

2016年10月
第3回増資

2017年10月
第4回増資

2018年10月
第5回増資

2019年9月
第6回増資

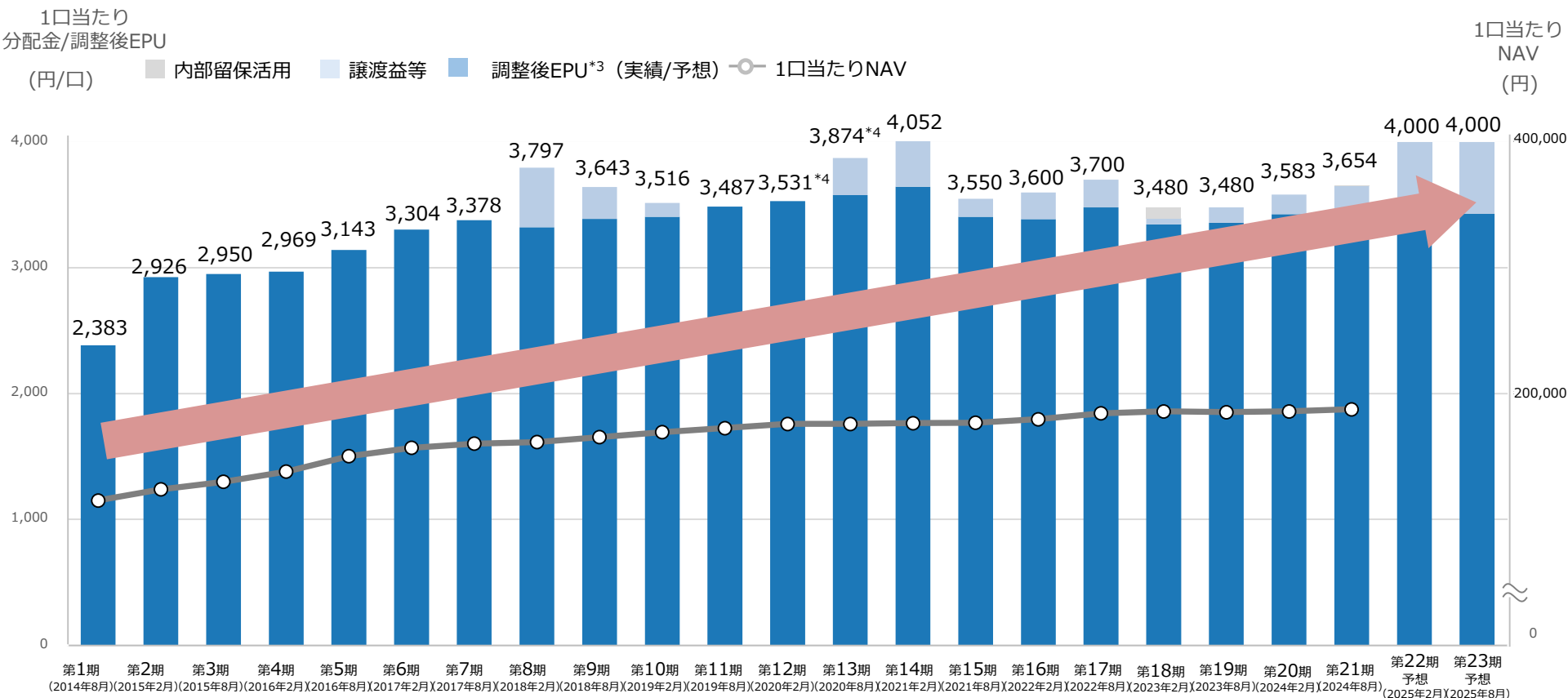
2021年4月
第7回増資

2021年10月
第8回増資

* 2024年12月末日時点の数値（2024年12月18日時点で公表済みの第22期（2025年2月期）取得資産を含み、第22期（2025年2月期）譲渡予定資産及び第23期（2025年8月期）譲渡予定資産を除きます）を記載しています。

1口当たり分配金及びNAVの着実な成長を目指す

- 上場後10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%**



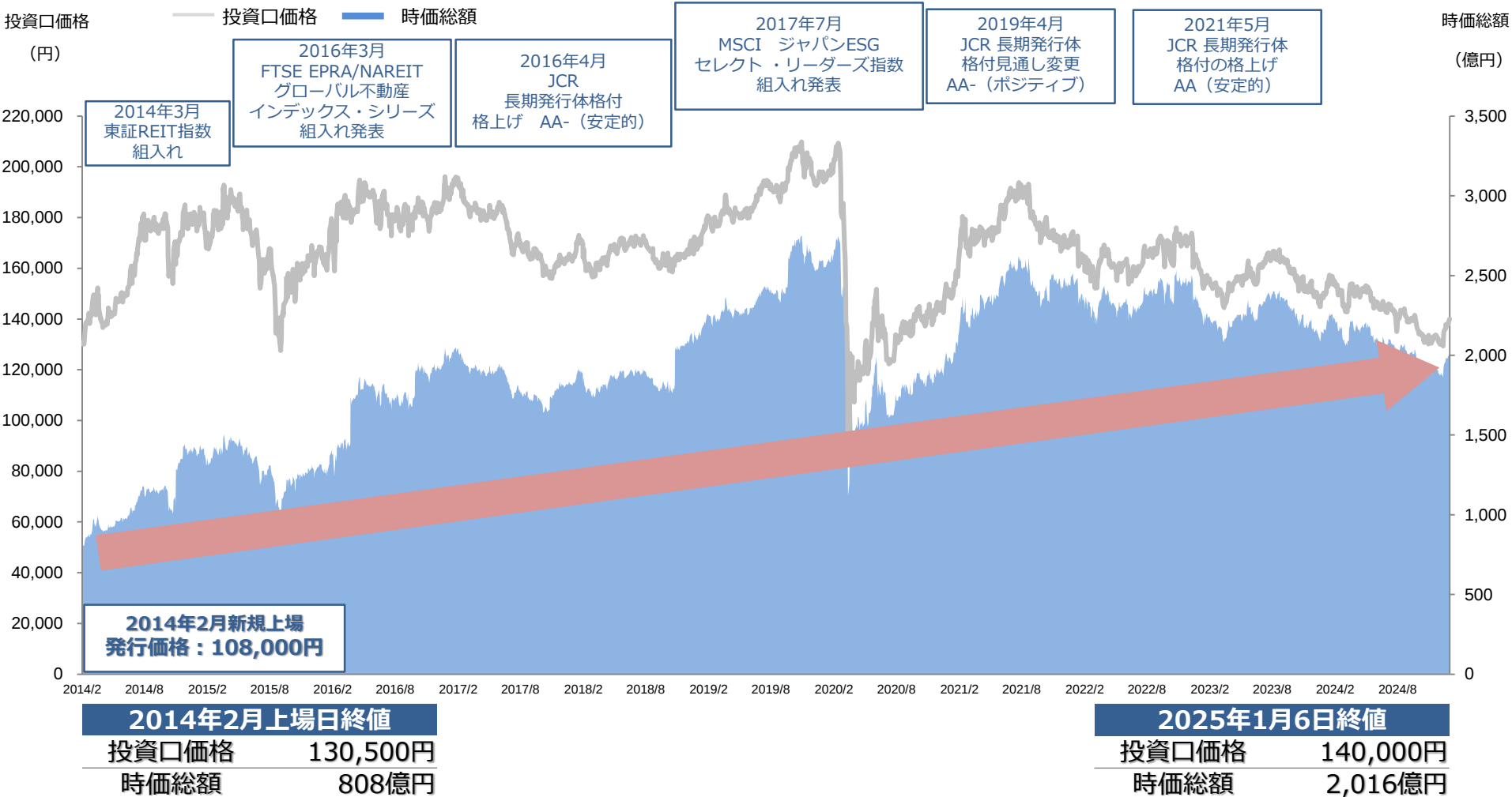
*1 第1期（2014年8月期）から第21期（2024年8月期）実績分配金及び第22期（2025年2月期）・第23期（2025年8月期）予想分配金を年間ベースにした数値を基に試算しています。

*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10年で 時価総額 **2.5倍**^{*1}



*1 新規上場日終値及び2025年1月6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。

1口当たり分配金の成長と分配金利回りの向上

■ 上場日終値で取得し継続保有した場合の分配金利回り試算

第1期
(2014年8月期)

第21期
(2024年8月期)

保有期間平均
(第1期-第21期)

第22期
(2025年2月期)
予想

投資口価格

130,500円
(2014年2月7日上場日終値)

1口当たり
分配金

2,383円

3,654円

3,429円^{*3}

4,000円

分配金利回
り

3.65%^{*1}

5.60%^{*2}

5.26%^{*4}

6.13%^{*5}

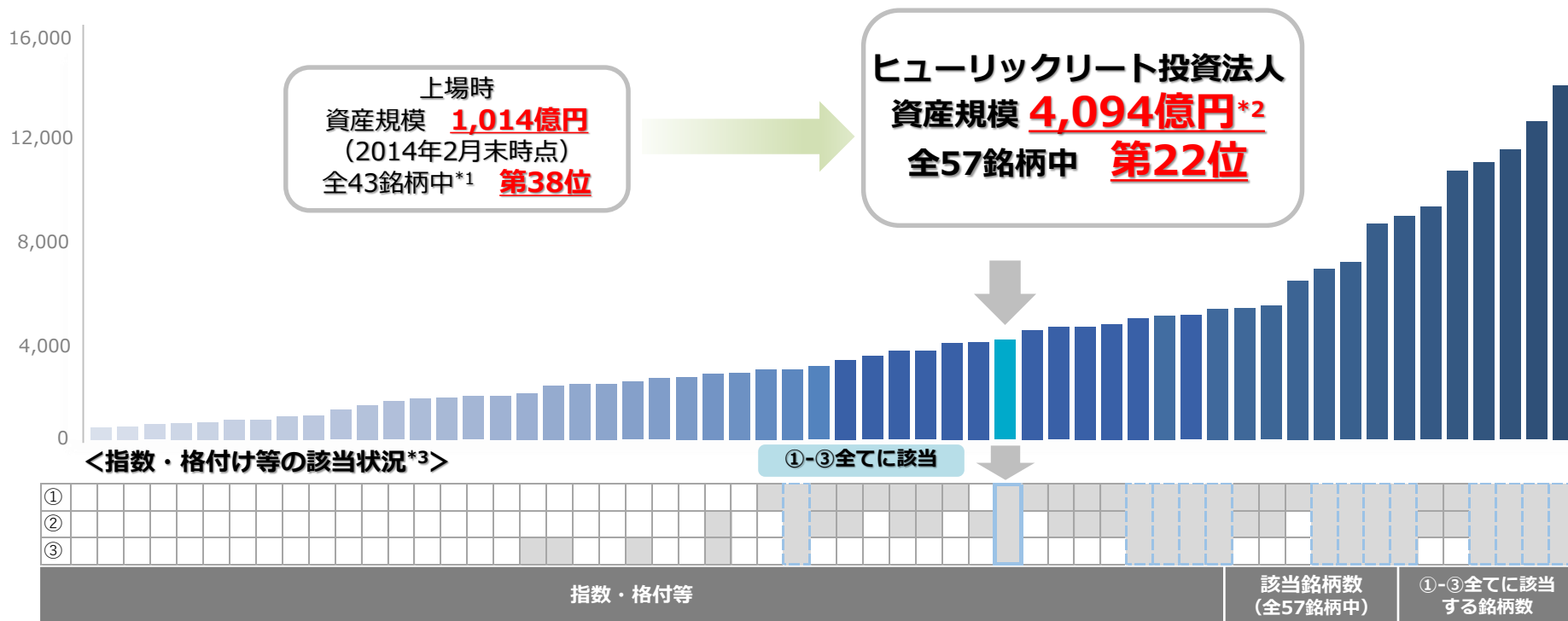
*1 第1期末(2014年8月期) 分配金利回り = { (第1期1口当たり分配金2,383円×2 (年換算)) ÷ 上場日投資口価格終値 } ×100 (%)

*2 第21期末(2024年8月期) 分配金利回り = { (第21期1口当たり分配金3,654円×2 (年換算)) ÷ 上場日投資口価格終値 } ×100 (%)

*3 第1期から第21期の各期実績分配金を平均した数値を記載しています。*4 保有期間(第1期-第21期) 平均分配金利回り = { (保有期間平均1口当たり分配金3,429円×2 (年換算)) ÷ 上場日投資口価格終値 } ×100 (%)

*5 第22期(2025年2月期)の予想分配金利回り = { (第22期1口当たり予想分配金4,000円×2 (年換算)) ÷ 上場日投資口価格終値 } ×100 (%)

(億円) <Jリート57銘柄の資産規模 (2024年12月末時点) >



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-）

27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

18銘柄

14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 2024年12月18日時点で公表済みの第22期（2025年2月期）取得資産を含み、第22期（2025年2月期）譲渡予定資産及び第23期（2025年8月期）譲渡予定資産を除いた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2024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2024年12月時点のデータを、「SBT認定」は、REIT各社ホームページ公表の2024年12月時点の情報を基に本資産運用会社にて作成。



Ⅱ ビ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

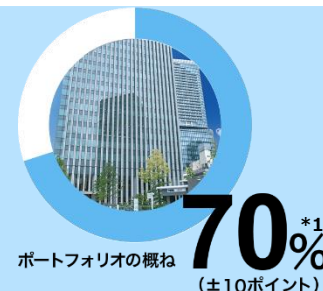
オフィス及び商業施設

オフィス

- ・東京圏（東京都及び東京都近郊の政令指定都市）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^{*1}

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し、観光利用又はビジネス利用等の需要が見込まれる施設
- ・原則として賃貸借方式により運用する施設
- ・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**

＜本投資法人保有ホテルのオペレーター＞

物件名	所在	オペレーター
相鉄フレッサイン 銀座七丁目	東京都中央区銀座	相鉄グループ ^{*2}
相鉄フレッサイン 東京六本木	東京都港区六本木	
ヒューリック 築地三丁目ビル	東京都中央区築地	株式会社はとバス
ヒューリック 雷門ビル	東京都台東区雷門	ヒューリックホテルマネジメント株式会社
グランドニッコー 東京ベイ舞浜	千葉県浦安市	株式会社オークランドニッコーホテルマネジメント



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
- ・個別物件の収益性、立地特性及び当該立地における競争力等を見極めた上で厳選して投資
- ・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



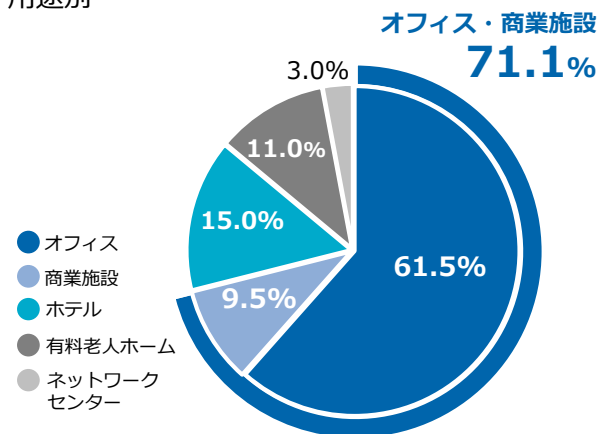
^{*1} 取得価格ベースとし、取得時の消費税・地方消費税及び手数料等を含みません。なお、本投資法人が個別具体的な資産の取得を行った場合に、これらの比率とは異なる投資比率となることがあります。

^{*2} 賃貸借契約を株式会社相鉄ホテル開発と締結しており、運営はオペレーターである株式会社相鉄ホテルマネジメントが行っています。

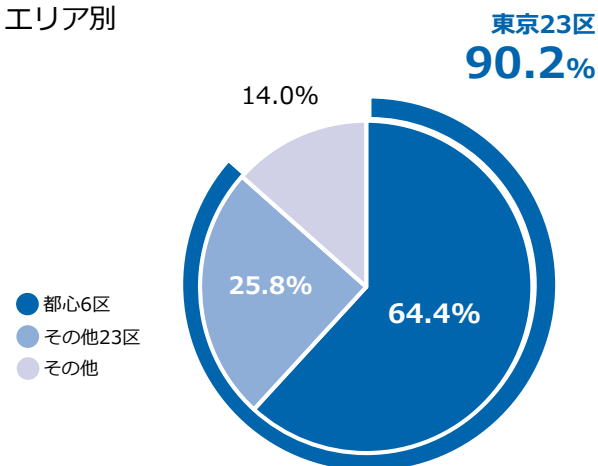
2024年12月末時点のポートフォリオ*1

ポートフォリオ全体

用途別

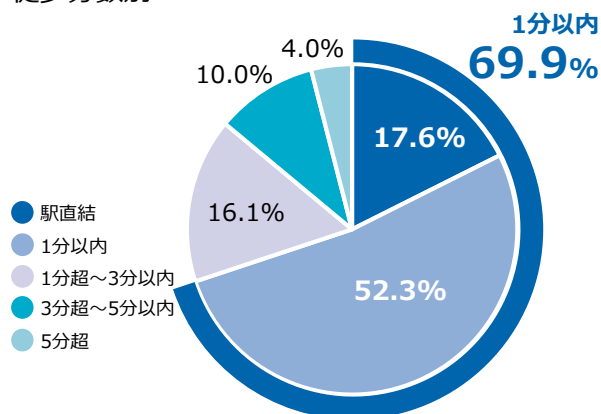


エリア別

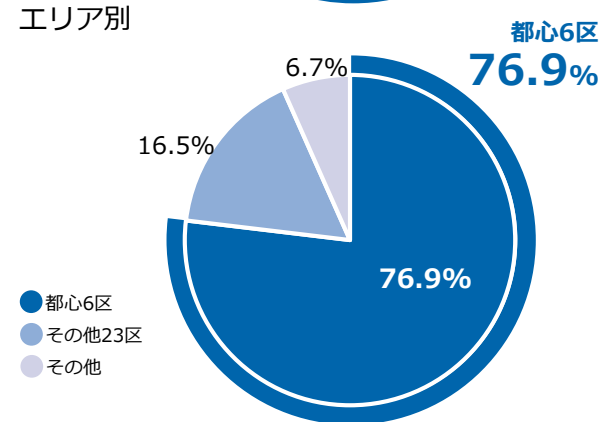


オフィス

最寄駅からの
徒歩分数別



エリア別

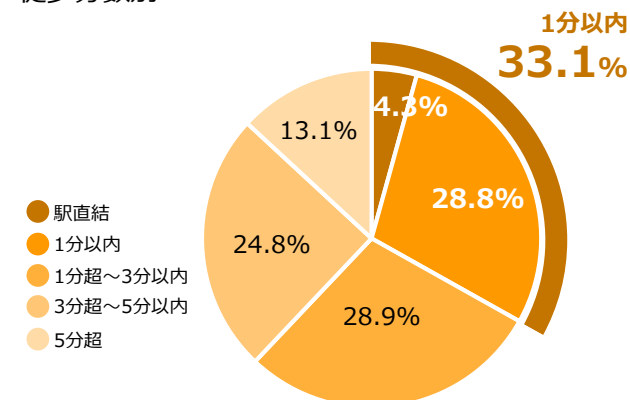


オフィスにおける
東京圏への投資比率

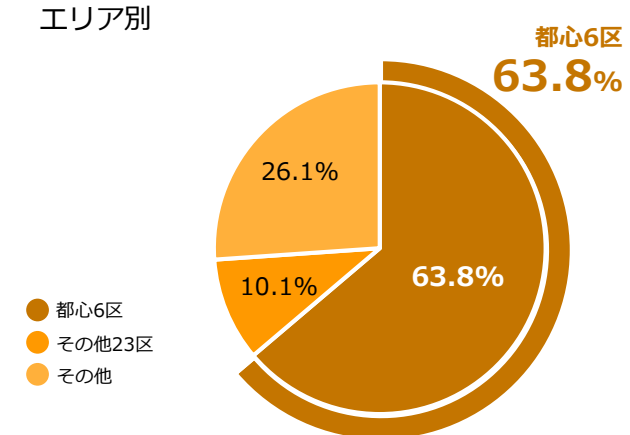
97.3%

(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、2024年12月末時点の保有資産の取得価格に基づくものです（2024年12月24付取得資産を含み、2025年1月31日及び2025年3月3日譲渡予定資産を除きます）。

*2 各グラフの割合は、2024年8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）。

御茶ノ水ソラシティ

用途 オフィス

取得価格 38,149百万円

延床面積 96,897.25㎡*



所在地

東京都
千代田区

最寄駅

東京メトロ千代田線
「新御茶ノ水」駅

最寄駅
からの距離

直結

物件概要

- 東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅に直結し、最寄駅を含み、徒歩10分圏内の5駅9路線が利用可能
- 築浅で高いスペックを備えた大型複合ビルであり、聖橋の南東方向に位置するランドマークとして存在感を発揮
- 卓越した『環境・社会への配慮』がなされたビルとしてDBJ Green Building認証制度の「5つ星」を獲得

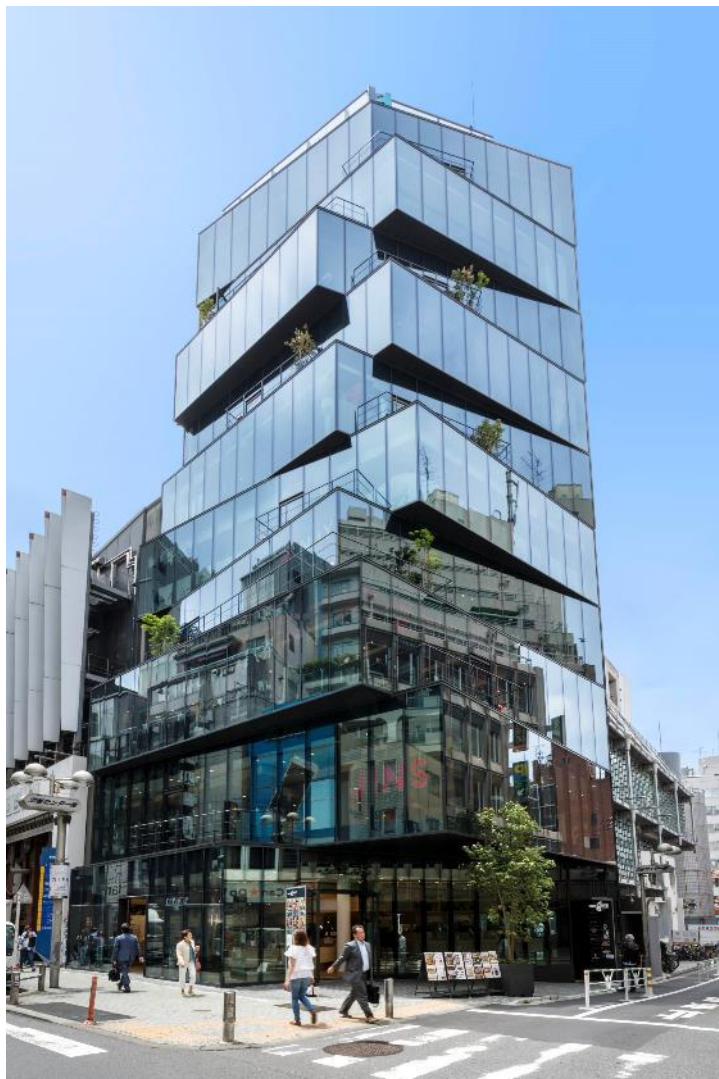
* 土地・建物の準共有持分（21.7%）を保有していますが、延床面積は登記簿上の記載に基づいて、建物一棟全体の数値を記載しています。

HULIC &New SHIBUYA

用途 商業施設

取得価格 3,150百万円

延床面積 2,069.43㎡*



所在地

東京都
渋谷区

最寄駅

J R山手線他
「渋谷」駅

最寄駅
からの距離

徒歩5分

物件概要

スポンサーの自社開発商業施設“HULIC &New”シリーズの第1弾

- 渋谷の中でも繁華性の高い「渋谷センター街」の「井の頭通り」に立地し、意匠性の高い外観が特徴
- 飲食店舗であった区画に美容院を受け入れる等、立地競争力を活かしたリーシング活動によりテナントの埋戻しを実現
- BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）の最高評価である5スターを取得

* 土地・建物の準共有持分（50.0%）を保有していますが、延床面積は登記簿上の記載に基づいて、建物一棟全体の数値を記載しています。

ヒューリック雷門ビル (THE GATE HOTEL 雷門 by HULIC)

用途 ホテル

取得価格 5,900百万円

延床面積 7451.63㎡

所在地

東京都
台東区

最寄駅

東京メトロ銀座線
「浅草」駅

最寄駅
からの距離

徒歩2分



物件概要

スポンサーが開発した「THE GATE HOTEL」ブランドの第1号ホテル

- 東京メトロ銀座線「浅草」駅より徒歩2分、「雷門通り」沿いに所在
浅草の観光名所でもある浅草寺雷門からも近く、浅草エリアの中心部に立地
- ホテル客室全134室のうち、ダブルルームまたはツインルームが全体の7割を占め、観光客及びビジネス客双方の宿泊需要に対応可能な客室構成
- ロビー及びレストラン&バーからは東京スカイツリーをはじめ浅草のまちを一望することが可能



チャームプレミア田園調布

用途 有料老人ホーム

取得価格 2,550百万円

延床面積 1,941.73㎡



所在地

東京都
世田谷区

最寄駅

東急東横線他
「田園調布」駅

運営事業者

(株)チャーム・ケア・
コーポレーション

運営事業者と長期契約を締結するスポンサー開発物件

- 2018年にスポンサーが開発し、オペレーターである株式会社チャーム・ケア・コーポレーションが一括賃借する有料老人ホーム
- 期間30年の賃貸借契約を締結し、長期安定的な収益を確保

物件概要

- 区画が扇状に整備され、放射状に配置された道路にはイチョウが立ち並び、気品漂う街並みを形成する歴史ある高台の邸宅地「田園調布」エリアの一角に所在
- 外観はダークグレーの趣のあるタイルを基調としたシンプルかつスタイリッシュなデザイン。既存樹のサクラやヒマラヤスギを残し、地域の豊かな緑とも調和。充実した共用部を有し、従来の老人ホームにはないサービスが提供可能な施設
- 全館LED照明器具の採用や、太陽光パネルの設置等、環境配慮設計と長寿命化設計が取り入れられる等により、JHEP認証（Aランク）を取得

株式会社チャーム・ケア・コーポレーションについて*

- 東京証券取引所プライム市場に上場し、首都圏及び近畿圏の都市部（駅から徒歩圏を中心）にドミナントを構築。104ホーム、7,113室（2025年6月期（予定））を運営
- 「チャームプレミア」「チャームプレミアグラン」シリーズなどの高価格帯・高級ホームも含め、立地に応じたホームをバランスよく開設しエリアを拡大

* 株式会社チャーム・ケア・コーポレーションが2024年11月5日付で公表した「2025年6月期1Q決算説明資料」に基づき記載しています。



Ⅲ 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（2024年9月末時点）



沿革

1957年

2007年

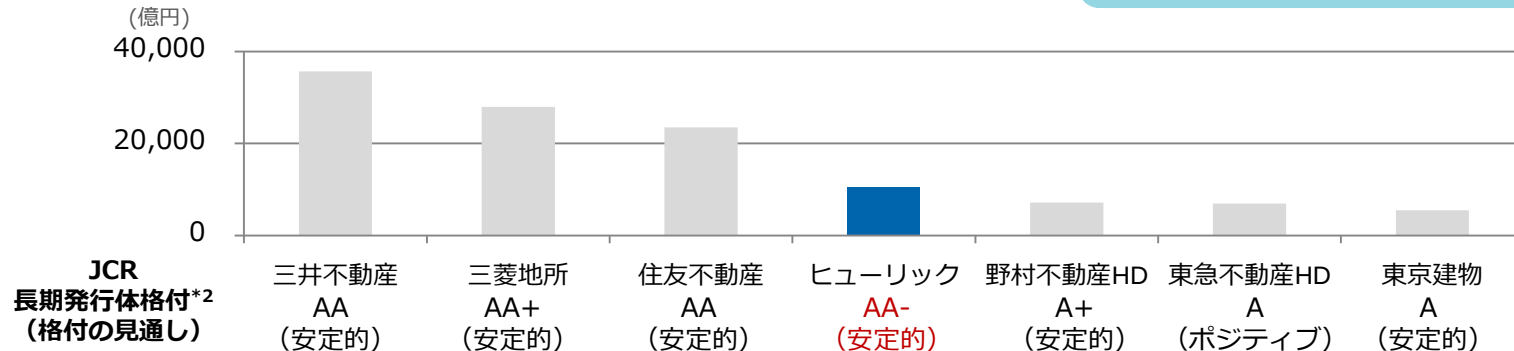
2008年

2014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、社宅等を取得
- ・設立50周年を機に社名変更
- ・HUMAN（ひと） LIFE（生活）
CREATE（創造）
- ・東証一部へ上場
- ・建替、投資を中心に独自の成長戦略
- ・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



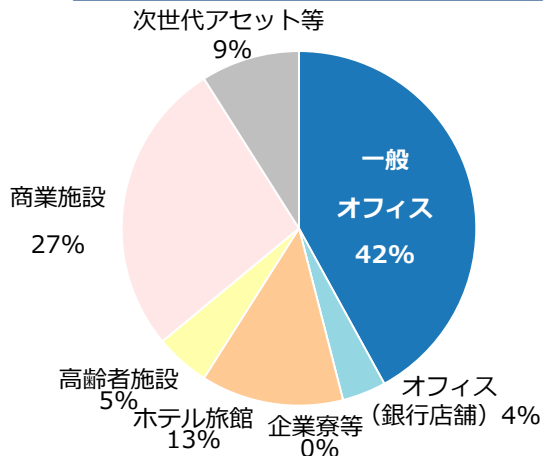
*1 時価総額については、2024年12月末時点の発行済株式数及び株価（終値）にかかる公開情報を基に、資産運用会社にて作成したものです。

*2 格付については、2024年12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。

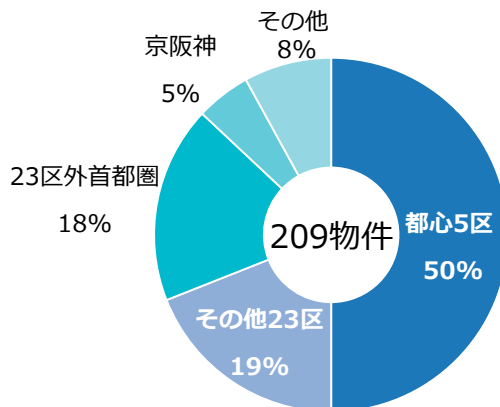
ポートフォリオの概要*1

「都心」「駅近」「好立地」に多数の物件を保有

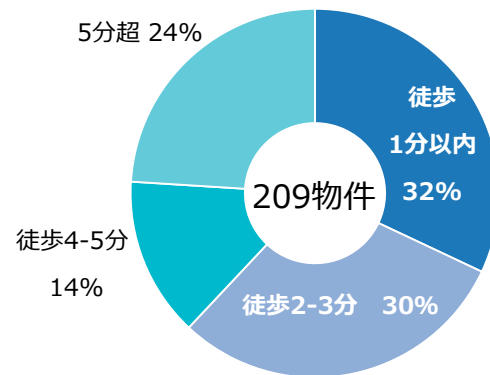
アセットタイプ別（賃貸収入）*2



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・ゲートホテル横浜 by HULIC
(2025年2月26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 2024年12月期 第3四半期 決算説明資料
*2 販売用不動産を除く。2024年9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

各地で建替計画が進行中



ヒューリック
銀座数寄屋橋ビル



ヒューリック
福岡ビル建替計画
(2024年12月竣工)



ヒューリックスクエア
札幌（札幌建替計画）
(2025年竣工予定)



青山ビル建替計画
(2028年竣工予定)

<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
(ザ・ゲートホテル東京 京都高瀬川 by HULIC by HULIC)



ふふ軽井沢-陽光の風-

<繁华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
GINZA 6



HULIC &New
GINZA 8



HULIC &New
SHINJUKU

HULIC &New シリーズ

<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华性・希少性の高い立地。



解体中

スポンサーより通知を受けた投資口追加取得の内容

投資口の取得総数	28,800口（上限）
取得期間	2024年5月30日から最長160営業日（予定）
取得方法	証券会社と締結する売買取引に関する契約に基づき、本投資法人の投資口を市場買付により取得

スポンサーの投資口保有口数の推移

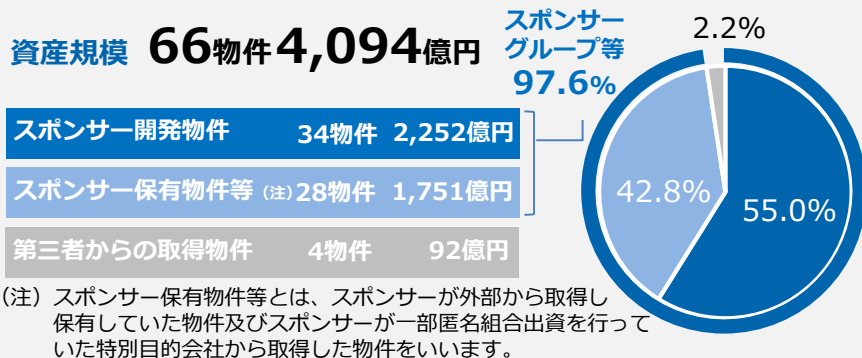
	本追加取得前	本追加取得	本追加取得後	（ご参考） 新規上場時 *1
発行済投資口数	1,440,000口	-	1,440,000口	652,000口
スポンサー保有口数	180,000口	28,800口	208,800口	81,500口
スポンサー保有割合	12.50%	2.00%	14.50%	12.50%

本追加取得により、本投資法人へのサポート姿勢強化をより一層明確化

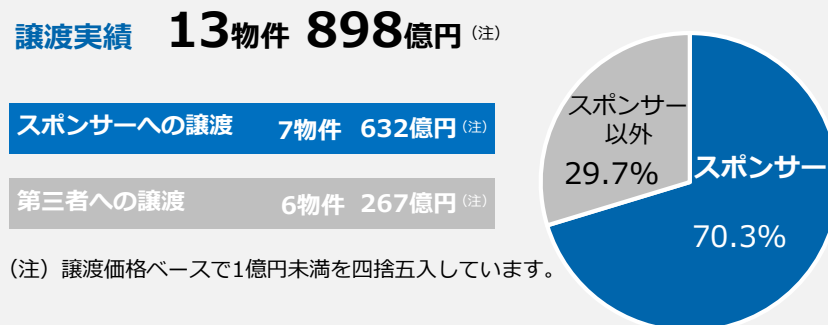
ヒューリックによるスポンサーサポート*2

- スポンサー開発・保有物件を中心に本投資法人に抛出し、本投資法人の外部成長をサポート
- スポンサーの再開発サポートを含め、本投資法人から取得も行うことにより、資産入替戦略をサポート

本投資法人の物件取得ルート*3



本投資法人の物件譲渡ルート*3



- 本投資法人とスポンサーグループ等が物件を共有することで、個別物件において利害関係を一致させた物件運営が可能（全66物件中18物件で共有）

*1 2014年3月7日を払込期日とする、新規上場に伴う第三者割当増資後の数値を記載しています。

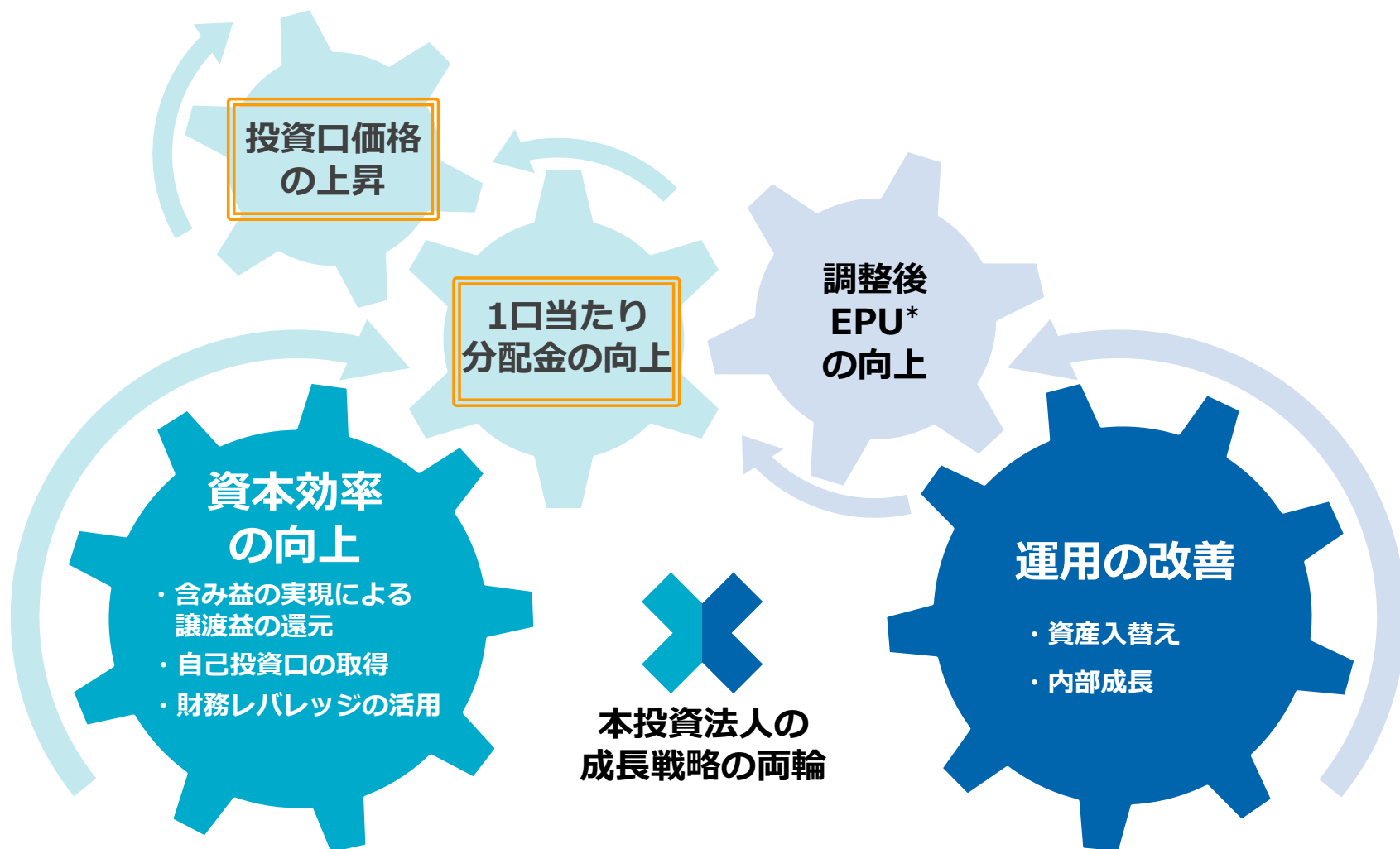
*2 スポンサーサポートの詳細は、第21期（2024年8月期）有価証券報告書をご参照ください。

*3 2024年12月18日時点で公表済みの第22期（2025年2月期）取得資産を含み、第22期（2025年2月期）譲渡予定資産及び第23期（2025年8月期）譲渡予定資産を除いた数値を記載しています。



IV 運用状況

投資主価値の向上 = 投資口価格の上昇 + DPUの向上



* 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。

マーケット環境に適応した資産入替え戦略の推進

コロナ禍における安定性に軸足を置いた資産入替え		運用上のリスク（コスト、リーシング等）の低減を企図した資産入替え		クオリティや成長性向上等を企図した資産入替え		
第13期～第17期		第18期	第19期	第20期	第21期	第22期以降
23物件 1,450億円	銀行店舗		銀行店舗	ホテル	銀行店舗	ホテル
	ヒューリック上野ビル	ヒューリック麹町ビル	ヒューリック小舟町ビル	相鉄フレッサイン東京六本木（追加取得）	亀戸富士ビル	グランドニコー東京ベイ舞浜
物件取得 ^{*1}	有料老人ホーム	有料老人ホーム	有料老人ホーム	ホテル		
	アリスタージュ経堂	グランダ学芸大学	チャームプレミア田園調布ヒューリック雷門ビル			
	13物件・74,872百万円取得	1物件・6,162百万円取得	4物件・21,220百万円取得	3物件・12,780百万円取得	1物件・3,000百万円取得	1物件・27,000百万円取得
11物件 745億円	都市型商業	マイナー持分	都市型商業	2分割譲渡	オフィス	都市型商業
	ヒューリック新宿三丁目ビル	品川シーズンテラス	横浜山下町ビル	テナント集中	ヒューリック東日本橋ビル	ダイニングスクエア秋葉原ビル
物件譲渡 ^{*1,2}			ヒューリック銀座7丁目ビル			千葉ネットワークセンター
	6物件・31,325百万円譲渡	1物件・4,830百万円譲渡	1物件・10,935百万円譲渡	1物件・10,935百万円譲渡	1物件・4,080百万円譲渡	2物件・12,400百万円譲渡
譲渡益合計 76億円	譲渡益 3,324百万円	譲渡益 306百万円	譲渡益 410百万円	譲渡益 414百万円	譲渡益 585百万円	譲渡益 2,669百万円

*1 取得価額は各取得資産の取得価格、譲渡（予定）価額は各譲渡（予定）資産の譲渡（予定）価格に基づくものです。

*2 各期の「譲渡益」は、各譲渡（予定）資産の譲渡（予定）価格の合計から譲渡（予定）時点の（想定）帳簿価額の合計を控除した参考値であり、実際の不動産等売却益とは異なります。また、百万円未満を切り捨てて記載しています。

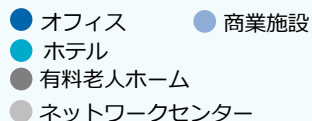
マーケット環境に適応した資産入替え戦略の推進

資産入替え戦略の推進

マーケット環境に適応したポートフォリオ構成^{*1}

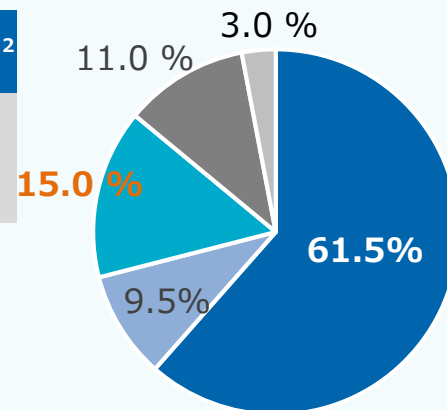
第12期末
(2020年2月末)

55物件 3,321億円



2024年12月末時点^{*2}

66物件 4,094億円



資産入替えの効果（第13期（2020年8月期）以降）

収益力の維持

平均NOI利回り^{*3}

譲渡資産 4.08% → 取得資産 4.14%

築年数の低下

平均築年数^{*4}

譲渡資産 37.0年 → 取得資産 19.6年

今後も資産入替えを含む外部成長を通じて、ポートフォリオの成長性を重視した運営に注力し、1口当たり分配金の維持向上に取り組む

^{*1} 各グラフの割合は、各時点における保有資産の取得価格に基づくものです。^{*2} 2024年12月18日時点で公表済みの第22期（2025年2月期）取得資産を含み、第22期（2025年2月期）譲渡予定資産及び第23期（2025年8月期）譲渡予定資産を除いた数値を記載しています。^{*3} 平均NOI利回りは、不動産鑑定評価書（譲渡（予定）資産は譲渡（予定）直前期末時点、取得資産は取得時点）に記載された直接還元法によるNOI（持分ベース）の合計を取得価格の合計で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。^{*4} 各資産の築年数に取得価格を乗じた数値の合計額を取得価格の合計額で除して算出しています。なお、各資産の築年数は、譲渡（予定）資産は譲渡（予定）時点の築年数（分割譲渡の場合は2回目の譲渡完了日を譲渡日）、取得資産は取得時点の築年数を基に算出しています。

グランドニッコー東京ベイ舞浜（準共有持分50%）

ホテル

最寄駅から徒歩4分

スポンサー保有

固定賃料による安定収益に加え、変動賃料によってインバウンド需要に伴うアップサイドを享受



立地特性 東京ディズニーリゾートへのアクセスに便利な立地

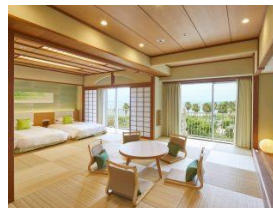
- ディズニーリゾートライン「ベイサイド・ステーション」駅より徒歩4分、JR舞浜駅からは送迎バスを利用すると約7分で到着可能な東京ディズニーリゾート・オフィシャルホテルが林立するエリアの一角に所在



- エアポート・リムジンバスの停留所がホテル1階バス乗り場にあることで羽田・成田空港への交通利便性に優れ、首都圏のみならず日本全国及び海外からの集客も可能
- JR舞浜駅、東京ディズニーリゾート周辺エリアは、多くの競合ホテルが所在する一方、本物件は東京ディズニーリゾート・オフィシャルホテルであることから、東京ディズニーリゾート来園ゲストの取込みに優位性を有する

物件特性 客室全709室を備える東京ディズニーリゾート・オフィシャルホテル

- 3階にメインロビー、フロント、オールデイダイニング、レストラン及びアトリウムチャペル等が設置され、4～12階にホテル客室全709室を備える
- 様々なサービスや設備（パークチケット確約（宿泊プランによる）、館内にディズニーグッズのショップ等）が利用できるほか、客室からはベイサイドまたはディズニーリゾートの眺望が楽しめることから、高い施設競争力を有する

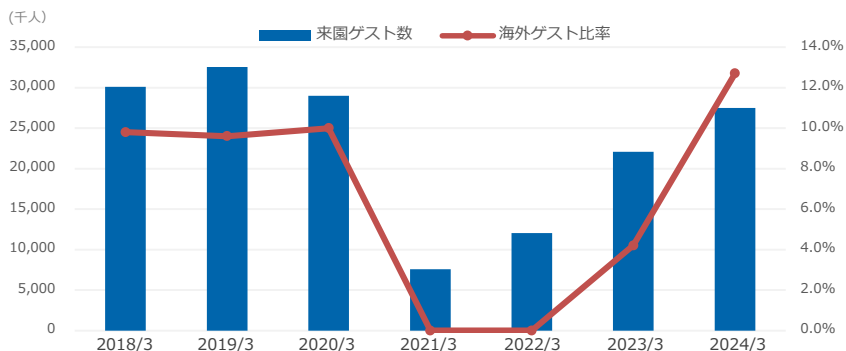


和洋室


ニッコーデラックス
ファミリールーム

ガーデンドラックス
ルーム

東京ディズニーランド・東京ディズニーシー来園ゲスト数*3

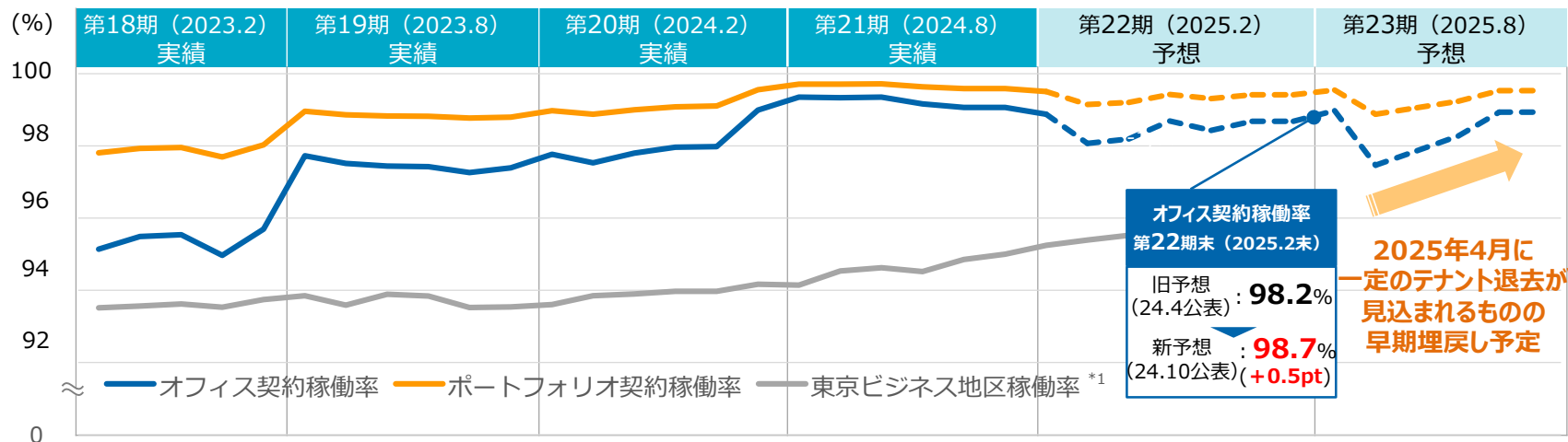


*1 NOI利回りは取得時の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOI（持分ベース）を取得価格で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。

*2 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ますが、ホテル運営利益によって乗じる料率等は一定ではありません。そのため、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。

*3 株式会社オリエンタルランドが公表する「年間入園者数と主な新規アトラクション導入等の推移」及び「海外ゲスト数推移」を基に本資産運用会社にて作成しています。なお、年度については4～3月までの数値を記載しています。

稼働率の推移



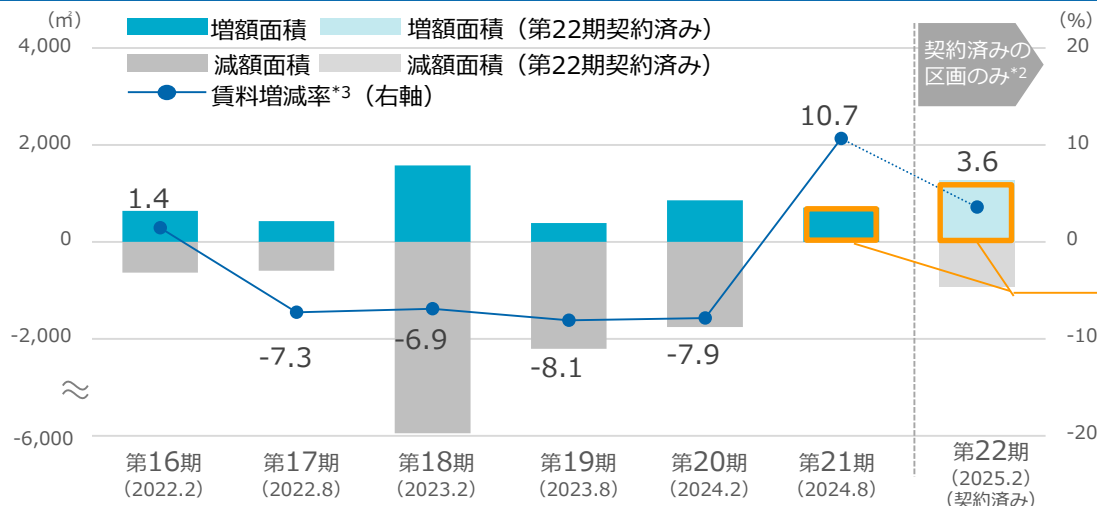
期中平均稼働率 *2	ポートフォリオ契約稼働率	98.1%	98.8%	99.2%	99.6% (期末: 99.5%)	99.3% (期末: 99.4%)	99.3% (期末: 99.5%)
	ポートフォリオ賃料稼働率	97.1%	98.0%	98.6%	99.3% (期末: 99.5%)	98.8% (期末: 98.4%)	98.2% (期末: 98.4%)
	オフィス契約稼働率	95.8%	97.5%	98.3%	99.1% (期末: 98.9%)	98.4% (期末: 98.7%)	98.4% (期末: 98.9%)
	オフィス賃料稼働率	94.1%	95.7%	97.2%	98.4% (期末: 98.8%)	97.2% (期末: 96.4%)	95.9% (期末: 96.4%)
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	-	-

*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。

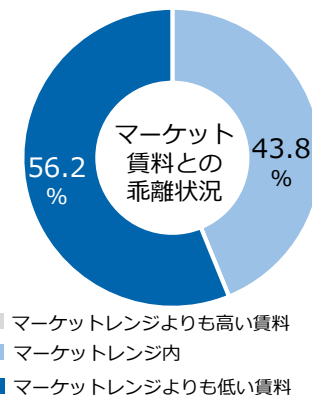
*2 期中平均稼働率は、月次ベースの期中平均稼働率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、第21期（2024年8月期）以降は、括弧内に期末時点の稼働率を併記しています。

オフィスの賃料動向

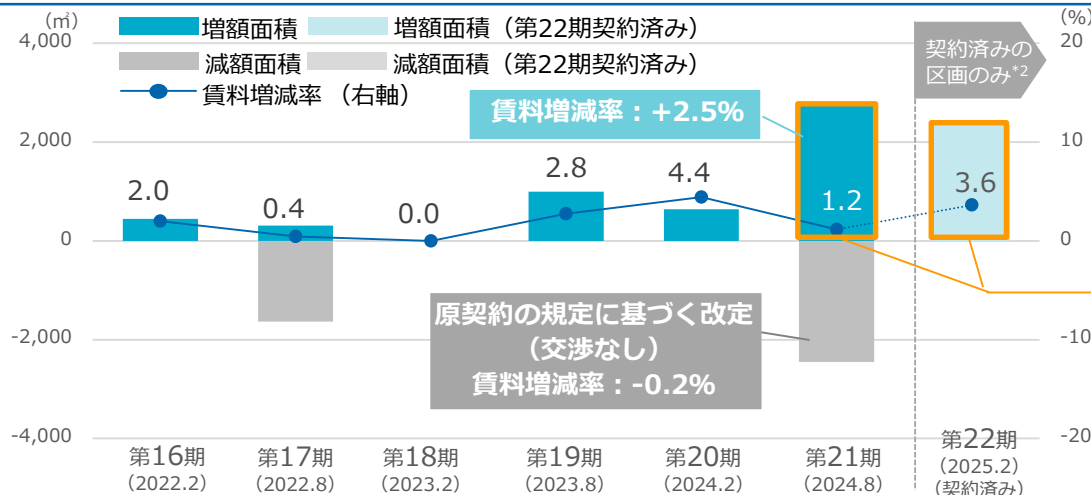
テナント入替えの実績（オフィス区画）*1



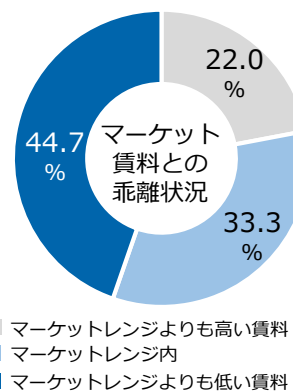
第21期（2024.8）以降の増額入替え区画の状況



賃料改定の実績（オフィス区画）



第21期（2024.8）以降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22期（2025年2月期）については、2024年10月16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 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21期（2024年8月期）以降のテナント入替え事例

ヒューリック麹町ビル

「麹町」駅 徒歩1分



- 優れた交通利便性を有する基準階床面積約660㎡（約200坪）の中規模オフィスビル
- 第21期（2024年8月期）において一部区画の退去が発生したものの、立地の優位性が評価され、5%超の賃料増額を実現し、ダウンタイムなく入居

埋戻し区画面積	約600㎡（約180坪）
入居時期	2024年3月
賃料増減*1	5%超の増加

ヒューリック 五反田ビル

「五反田」駅 徒歩2分



- 駅近接性・交通利便性に優れた基準階床面積約587㎡（約178坪）の中規模オフィスビル
- 一部テナントの退去発生も、立地の優位性が評価され、マーケット賃料回復を活かした賃料交渉を行い、5%を超える賃料増額を実現

埋戻し区画面積	約530㎡（約160坪）
入居時期	2024年11月
賃料増減*1	5%超の増加

第21期（2024年8月期）以降の賃料改定事例

虎ノ門ファーストガーデン

「虎ノ門」駅 徒歩1分

区画面積	約610㎡（約180坪）
改定(予定)時期	2025年1月
賃料増減*2	5%以下の増加



ヒューリック浅草橋ビル

「浅草橋」駅 徒歩1分

区画面積	約1,100㎡（約300坪）
改定時期	2024年11月
賃料増減*2	5%以下の増加



*1 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。

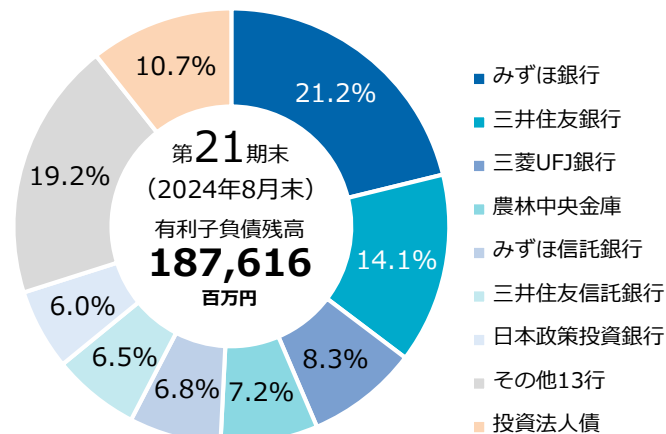
*2 賃料改定区画において、改定前賃料と比較した改定後賃料の増加率を「5%以下の増加」、「5%超の増加」に分類して記載しています。

- 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

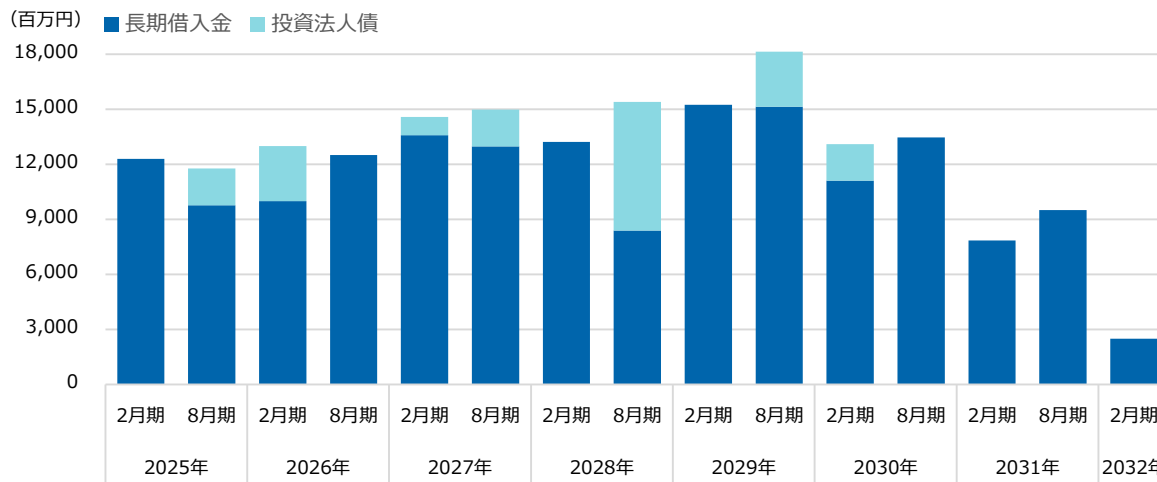
有利子負債の状況*1

	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)
有利子負債総額 (百万円)	180,116	180,116	188,116	187,616
(内、サテライト・リファイアンス残高)	(6,500)	(8,690)	(11,690)	(11,690)
平均調達金利 (%)	0.61	0.65	0.65	0.68
固定金利比率*2 (%)	99.4	100.0	96.2	92.2
LTV (%)	45.0	44.8	45.9	45.7
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)

金融機関との取引状況



返済期限の分散状況 第21期末 (2024年8月末)



第8回投資法人債の発行

発行日	2024年8月15日 (第21期)
年限	5.0年
発行額	30億円
利率(%)	0.831%
債券格付け	AA (JCR)
資金使途	既存借入金の返済資金に充当

*1 第20期末 (2024年2月末) の「平均調達金利」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期末 (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。

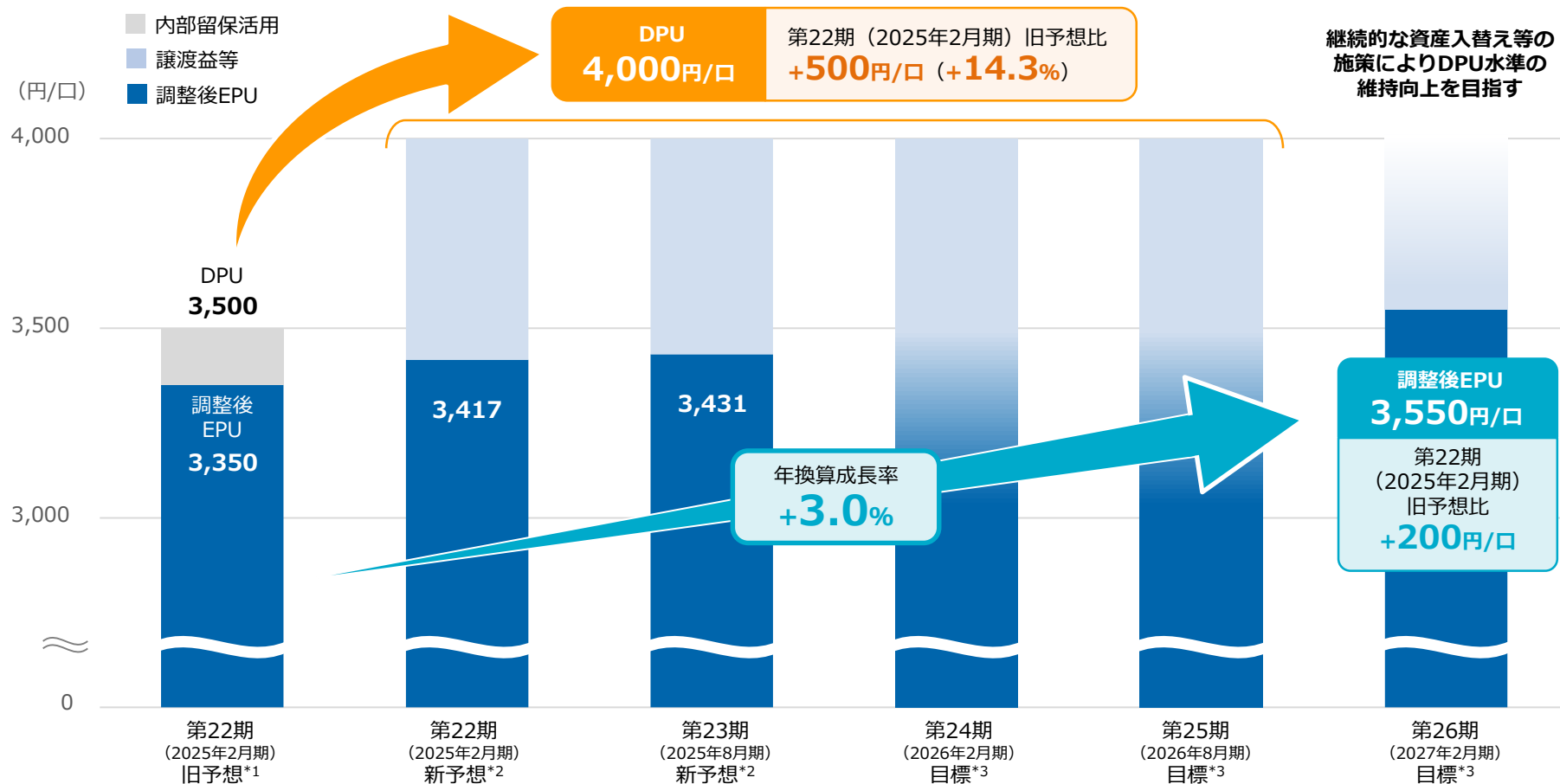
*2 固定金利借入れは金利スワップ契約締結による金利の固定化を含みます。

DPU

第22期（2025年2月期）から第25期（2026年8月期）の2年間にわたり **4,000円/口** 以上の還元を目指す

調整後EPU

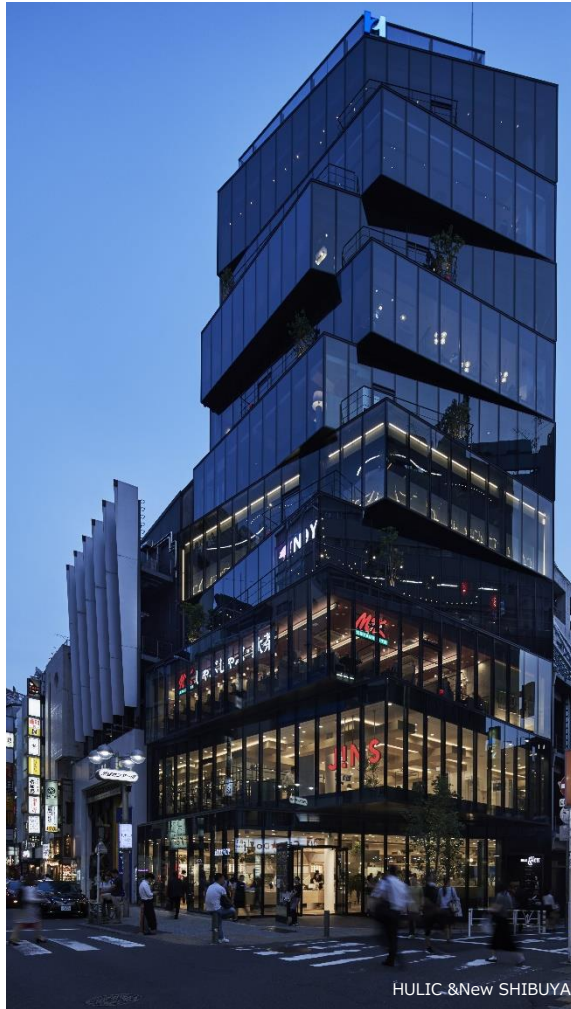
2年後の第26期（2027年2月期）において年換算成長率 **3.0%** 相当の **3,550円/口** を目指す



^{*1} 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。

^{*2} 2024年12月18日公表の業績予想の修正に基づき記載しています。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} 第24期（2026年2月期）以降の各数値は、本資産運用会社が一定の前提条件を基に試算した上で目標としてお示しする水準であり、その実現性、金額、時期等について保証するものではありません。



V ESGへの取組み

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

2023年
GRESB 開示評価
A
(最高位・5年連続)

気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）

- 2021年7月にTCFD提言への賛同を表明
- 2022年4月より、シナリオ分析及び財務インパクトを開示



(※) TCFD提言に基づくシナリオ分析及び財務インパクトの詳細は、本投資法人のホームページに掲載のESGレポートをご参照ください。

CDP気候変動プログラムへの参加



CDP気候変動プログラムに
2023年初参加し、2024年も参加

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、電力会社の変更による再生可能エネルギー由来電力への切替えを推進し、第20期決算発表以降にさらに3物件で切替えを行い、第21期決算発表時点で24物件において切替えを実施

第21期決算発表時点で
「御茶ノ水ソラシティ」を含む
合計**24**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

SBT認定取得に向けた対応

- SBT認定の取得に向けGHG排出量削減に関するKPIを2024年7月に改定

新目標（KPI）

- 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**を図ることを目標（KPI）とする
- 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**を図ることを目標（KPI）とする
- 2050年ネットゼロ（注）
(注) エネルギー管理権限を有しない一棟貸し、住宅部分、非幹事共有物件等を除きます。

上記KPI改定を受け、**2024年11月にSBT認定の取得を完了**

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^{*2}

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**^{*2}

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取得比率^{*1}

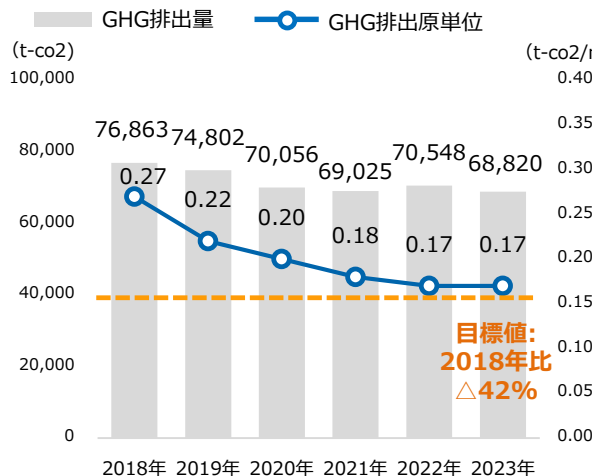
目標（KPI）

- 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

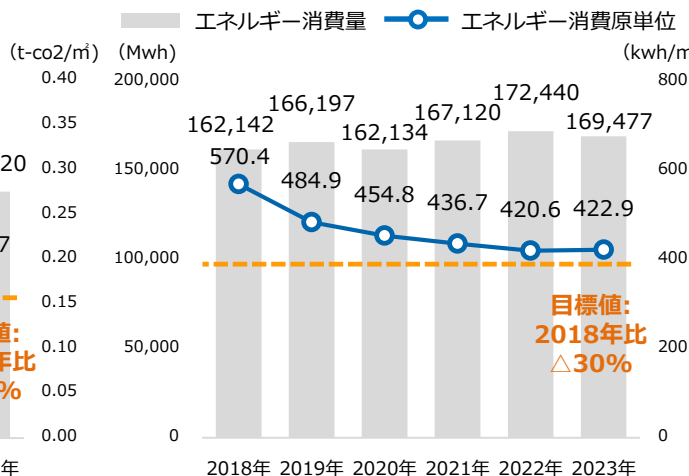
実績（改定前目標（KPI）ベース）^{*3}



2018年対比
原単位削減率

-36.5%

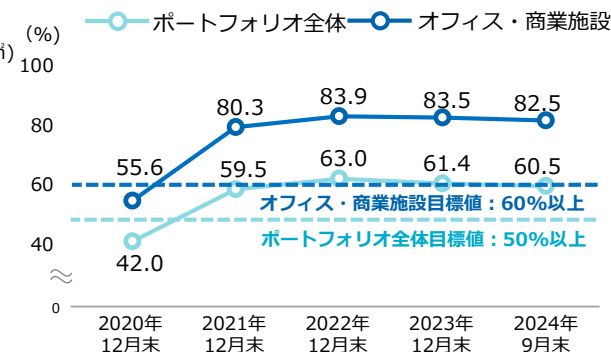
実績（改定前目標（KPI）ベース）^{*3}



2018年対比
原単位削減率

-25.9%

実績



	延床面積 ⁴ ベース	物件数 ベース
ポートフォリオ全体	60.5%	51.5%
オフィス・商業施設	82.5%	68.3%

（2024年9月末時点）

^{*1} 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。
^{*2} 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。^{*3} 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。
^{*4} 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。

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、一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**



コラボレーションエリア
(共用の多目的スペース)



オフィスBGMを導入

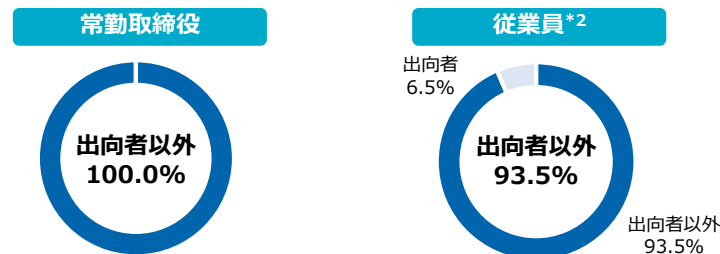
DEI・人的資本強化

- 役員に占める女性比率：本投資法人50%、本資産運用会社14%***¹
- 育児休業取得率（2023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（2023年度：回答率100%）

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（2024年9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

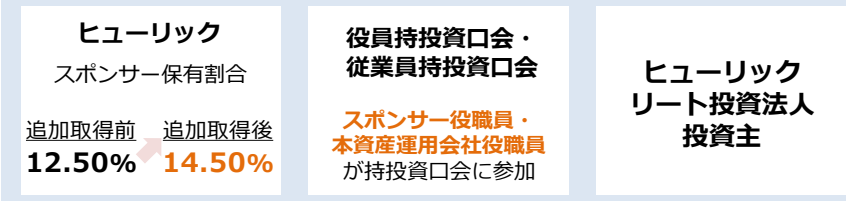
- 主要な役員の報酬総額の約50%相当部分が本投資法人の投資口価格の相対パフォーマンスに連動

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

投資主とのセームポート性確保



*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。



VI 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

- ✓ 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



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10年間の成長実績

資産規模

4.0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

2.5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2か年計画**
- ✓ 第22期（2025年2月期）以降4期に
わたり各期一口当たり4,000円以上
の分配金還元を目指す

中長期的な投資主価値の最大化を目指す



VII 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)
物件数		55件	58件	58件	58件	62件	62件	62件	66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
	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
	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
	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
	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
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
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%
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%
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%
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
稼働率		99.5%	99.8%	99.6%	99.2%	98.4%	98.7%	99.0%	99.0%	99.7%	99.5%
地震PML値*2		5.14	4.98	4.87	4.73	3.6	3.6	3.6	3.5	3.5	3.5
地震PML（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）値とは、想定した予定使用期間中（50年＝一般的な建物の耐用年数）での超過確率10%の損失額の再調達価格に対する割合（％）で示したものを意味します。 但し、地震PML値は地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。											
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
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

地震PML (Probable Maximum Loss : 予想最大損失率) 値とは、想定した予定使用期間中 (50年=一般的な建物の耐用年数) での超過確率10%の損失額の再調達価格に対する割合 (%) で示したものを意味します。但し、地震PML値は地震動による建物 (構造体、仕上げ、建築設備) のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

*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21期（2024年8月期）実績について

（単位：百万円）

	第20期 (2024年2月期)	第21期 (2024年8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	10,955	11,016	11,074	+118	■ 賃貸事業収益 (+118)	+57
不動産等譲渡益	368	423	430	+62	・ 第20期・第21期取得資産の寄与：+214 ・ 第20期・第21期譲渡資産の期間収益の減少：△81	+7
営業収益合計	11,323	11,439	11,504	+180	・ ホテル変動賃料の受入：+67 ・ 既存保有物件 ^{*3} における収益の減少：△82	+65
営業費用						
賃貸事業費用	△3,981	△4,082	△4,052	△70	・ ダウンタイム解消等による賃貸事業収入の増加：+74 ・ 原状回復費収入等の減少：△93 ・ ホール・カンファレンス収入の減少：△10 ・ 水光熱費収入の減少：△58 ・ その他賃貸事業収入の増加：+5	+30
（内訳）						
公租公課	△898	△1,014	△1,008	△110		+5
減価償却費	△1,388	△1,376	△1,399	△10		△23
修繕費	△174	△158	△138	+35	■ 不動産等譲渡益 (+62)	+20
リーシング関連費用	△15	△60	△30	△15	・ 第20期譲渡資産：ヒューリック銀座七丁目ビル （2分割譲渡）（△368）	+29
その他賃貸関連費用	△1,504	△1,473	△1,475	+29	・ 第21期譲渡資産：ヒューリック東日本橋ビル（+430）	△1
資産運用報酬	△1,095	△1,103	△1,129	△33		△26
その他営業費用	△285	△268	△256	+29	■ 賃貸事業費用（△70）	+12
営業費用合計	△5,363	△5,454	△5,438	△74	・ 第20期・第21期取得資産にかかる賃貸事業費用の増加：△91 ・ 第20期・第21期譲渡資産にかかる賃貸事業費用の減少：+45 ・ 既存保有物件 ^{*3} における費用の増加：△24	+16
営業利益	5,960	5,984	6,066	+105	・ 公租公課の増加：△85 ・ 減価償却費の増加：△2 ・ 修繕費の減少：+32 ・ リーシング関連費用の増加：△17 ・ 水光熱費の減少：+26 ・ 信託報酬（更新料）の減少：+12 ・ その他賃貸関連費用の減少：+10	+81
営業外収益	5	0	6	+1		+6
営業外費用						
支払利息・融資関連費用	△786	△812	△800	△13		+11
投資口交付費償却	△9	△6	△6	+3		△0
投資法人債発行費償却	△8	△8	△8	△0		△0
営業外費用合計	△804	△827	△815	△10		+11
経常利益	5,160	5,157	5,257	+96		+100
当期純利益	5,160	5,156	5,256	+96		+100
一口当たり分配金（円）	3,583	3,580	3,654	+71		+74

*1 百万円未満を切り捨てて記載しています。

*2 2024年4月18日公表の業績予想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4月18日公表の「2024年2月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

*3 既存保有物件は、第21期（2024年8月期）決算発表時点で本投資法人が保有する物件から、第20期（2024年2月期）取得資産（ヒューリック駒込ビル、相鉄フレッサイン東京六本木、ヒューリック雷門ビル）、第20期（2024年2月期）譲渡資産（ヒューリック銀座七丁目ビル）、第21期（2024年8月期）取得資産（亀戸富士ビル）及び第21期（2024年8月期）譲渡資産（ヒューリック東日本橋ビル）を除いた物件を対象としています。

(単位：百万円)

	第20期末 (2024年2月末) (A)	第21期末 (2024年8月末) (B)	増減 (B-A)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	14,603	16,004	+1,401
信託現金及び信託預金	7,974	8,722	+747
営業未収入金	16	21	+4
前払費用	43	53	+9
未収消費税等	0	0	0
その他	4	0	△4
流動資産合計	22,643	24,801	+2,158
固定資産			
有形固定資産			
建物（純額）	617	625	+8
土地	589	589	0
信託建物（純額）	67,220	65,487	△1,733
信託構築物（純額）	222	209	△13
信託機械及び装置（純額）	218	141	△76
信託工具、器具及び備品（純額）	58	71	+13
信託土地	310,955	311,193	+237
信託建設仮勘定	4	0	△4
有形固定資産合計	379,888	378,320	△1,568
無形固定資産			
借地権	2,345	2,345	0
信託借地権	3,509	3,504	△5
その他	3	2	△0
無形固定資産合計	5,858	5,852	△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	1,010	983	△27
繰延税金資産	0	0	0
投資その他の資産合計	1,371	1,343	△27
固定資産合計	387,117	385,515	△1,601
繰延資産			
投資口交付費	7	0	△6
投資法人債発行費	55	66	+11
繰延資産合計	62	67	+4
資産合計	409,823	410,384	+561

(単位：百万円)

	第20期末 (2024年2月末) (A)	第21期末 (2024年8月末) (B)	増減 (B-A)
負債の部			
流動負債			
営業未払金	552	850	+297
短期借入金	6,000	0	△6,000
1年内返済予定の投資法人債	0	2,000	+2,000
1年内返済予定の長期借入金	24,133	22,069	△2,064
未払金	1,319	1,352	+33
未払費用	13	20	+6
未払法人税等	0	0	0
未払消費税等	198	386	+187
前受金	1,835	1,899	+64
預り金及び仮受金	4	4	+0
流動負債合計	34,056	28,582	△5,474
固定負債			
投資法人債	17,000	18,000	+1,000
長期借入金	140,983	145,547	+4,564
（信託）預り敷金及び保証金	17,056	17,429	+373
資産除去債務	287	288	+0
固定負債合計	175,327	181,265	+5,937
負債合計	209,383	209,847	+463
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（△）	5,689	5,786	+97
剰余金合計	5,689	5,786	+97
投資主資本合計	200,440	200,537	+97
純資産合計	200,440	200,537	+97
負債純資産合計	409,823	410,384	+561

第21期（2024年8月期）の動き

- 第21期（2024年8月期）取得資産（取得価格合計：3,000）
 - ・ 亀戸富士ビル（準共有持分90%取得）（取得価格：3,000）
- 第21期（2024年8月期）譲渡資産（譲渡価格合計：4,080）
 - ・ ヒューリック東日本橋ビル（譲渡価格：4,080）
- 第20期末（2024年2月末）時点LTV：45.9% → 第21期末（2024年8月末）時点LTV：45.7%

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 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 55,250百万円 1985年4月 32,487.06㎡ 4.0% 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 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 11,100百万円 - 3,351.07㎡ 4.1% 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 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 8,623百万円 2010年8月 5,689.97㎡ 4.3% 100.0%

ラピロス六本木

OF-04	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 東京都港区 6,210百万円 1997年8月 6,730.52㎡ 6.0% 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 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 3,900百万円 1993年11月 5,369.71㎡ 5.2% 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 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 3,780百万円 2008年9月 3,728.36㎡ 4.5% 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 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 2,500百万円 2001年6月 2,566.95㎡ 4.7% 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 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 2,210百万円 1993年3月 2,858.48㎡ 5.7% 100.0%

御茶ノ水ソラシティ

OF-09	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 東京都千代田区 38,149百万円 2013年2月 13,923.42㎡ 3.6% 99.3%

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 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 2,678百万円 1988年7月 3,137.09㎡ 4.5% 90.6%

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 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 1,580百万円 1990年10月 1,429.74㎡ 5.4% 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 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 18,310百万円 2015年5月 8,574.65㎡ 3.3% 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 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 5,100百万円 1993年8月 2,817.65㎡ 3.9% 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 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 1,460百万円 1989年9月 1,561.38㎡ 4.5% 88.6%

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 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 3,450百万円 1996年3月 3,276.05㎡ 3.8% 100.0%

番町ハウス

OF-22	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	都心6区 東京都千代田区 2,750百万円 1989年8月 1,981.83㎡ 4.7% 100.0%

*1 2024年12月末時点の保有資産を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積（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。）及び稼働率は、第21期末（2024年8月末）時点（第22期（2025年2月期）取得資産については、取得時点）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㎡ 4.6% 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 竣工年月 (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 竣工年月 (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% 87.6%

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 竣工年月 (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 2024年12月末時点の保有資産を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積（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。）及び稼働率は、第21期末（2024年8月末）時点（第22期（2025年2月期）取得資産については、取得時点）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 ^{*3} 2,376.29㎡ 4.3% 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%

ヒューリック等々カビル

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㎡ 5.6% 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	3.8%
	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	3.8%
	稼働率	100.0%

ヒューリック築地三丁目ビル

HT-03		ホテル	
	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 2024年12月末時点の保有資産(第22期(2025年2月期)譲渡予定資産を除きます)を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積（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。）及び稼働率は、第21期末（2024年8月末）時点（第22期（2025年2月期）取得資産については、取得時点）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。

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 2024年12月末時点の保有資産を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積（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。）及び稼働率は、第21期末（2024年8月末）時点（第22期（2025年2月期）取得資産については、取得時点）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%	

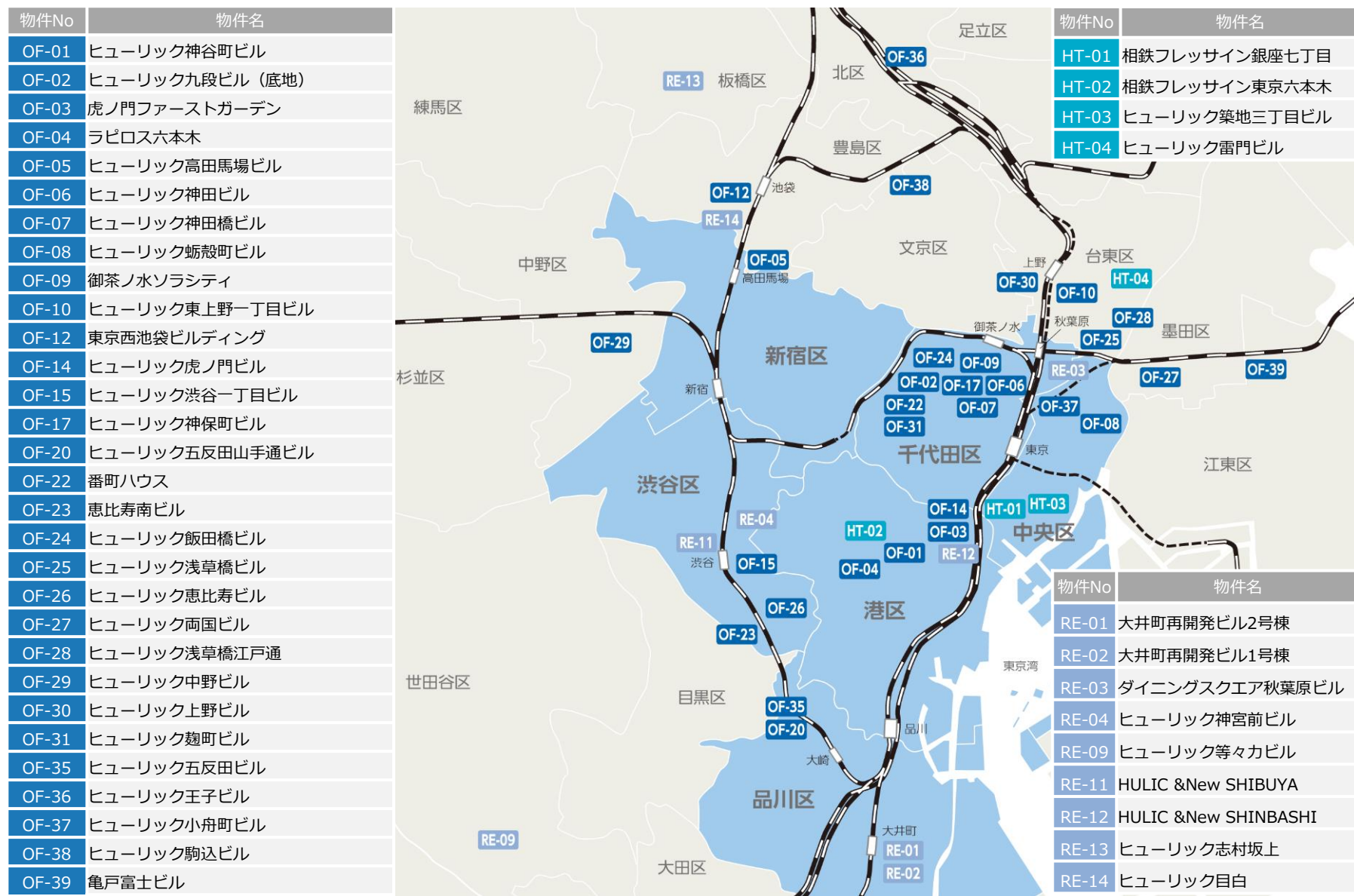
京阪奈ネットワークセンター

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 2024年12月末時点の保有資産(第23期(2025年8月期)譲渡予定資産を除きます)を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積（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。）及び稼働率は、第21期末（2024年8月末）時点（第22期（2025年2月期）取得資産については、取得時点）の数値を記載しています。

5. ポートフォリオマップ (オフィス、商業施設及びホテル)



* 2024年12月末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「吉祥寺富士ビル」、「ヒューリック八王子ビル」及び「ヒューリック神戸ビル」を、ホテルアセットとして「グランドニッコー東京ベイ舞浜」を保有しています。

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
2022	★★★	虎ノ門ファーストガーデン	○
2022	★★★	大井町再開発ビル1号棟	
2022	★★★	大井町再開発ビル2号棟	
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	○

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	

*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 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。

*5 第21期（2024年8月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

CASBEE不動産評価認証

取得年	評価	物件名	スポンサー 開発
2020	★★★★★	虎ノ門ファーストガーデン	○
2020	★★★★★	ヒューリック渋谷一丁目ビル	
2020	★★★★★	HULIC & New SHIBUYA	○
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 ^{*4}	
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	★★★★★	ヒューリック高田馬場ビル	

CASBEEウェルネスオフィス評価認証

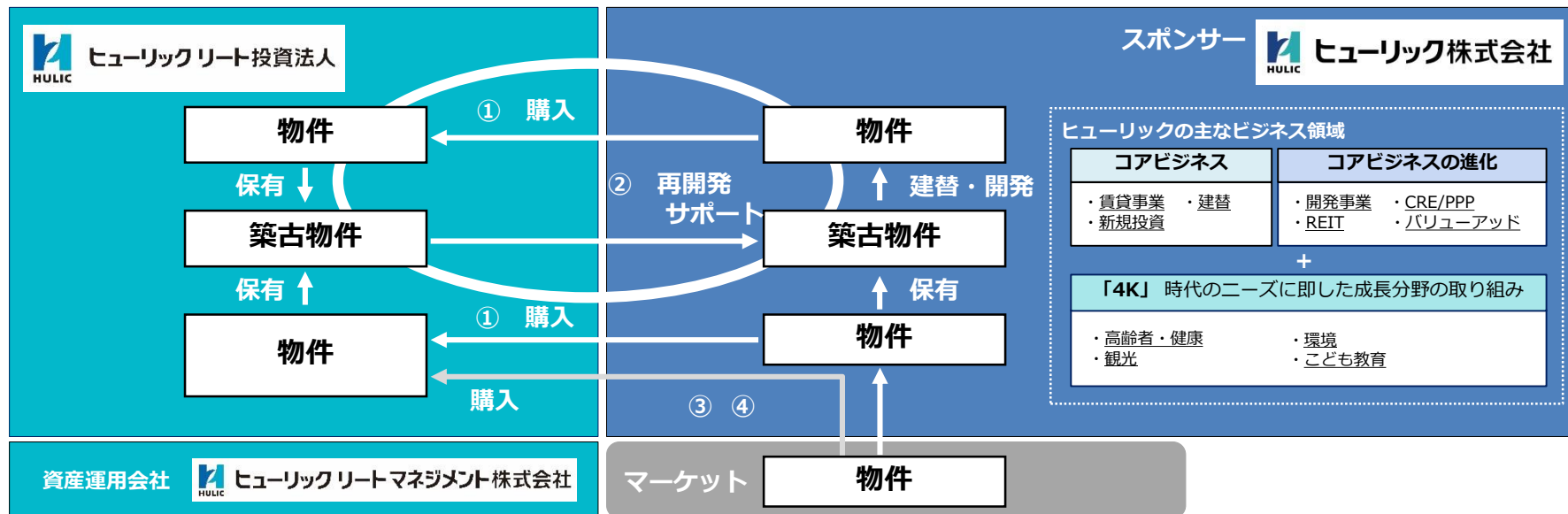
取得年	評価	物件名	スポンサー 開発
2019	★★★★	ヒューリック虎ノ門ビル	○

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	○

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

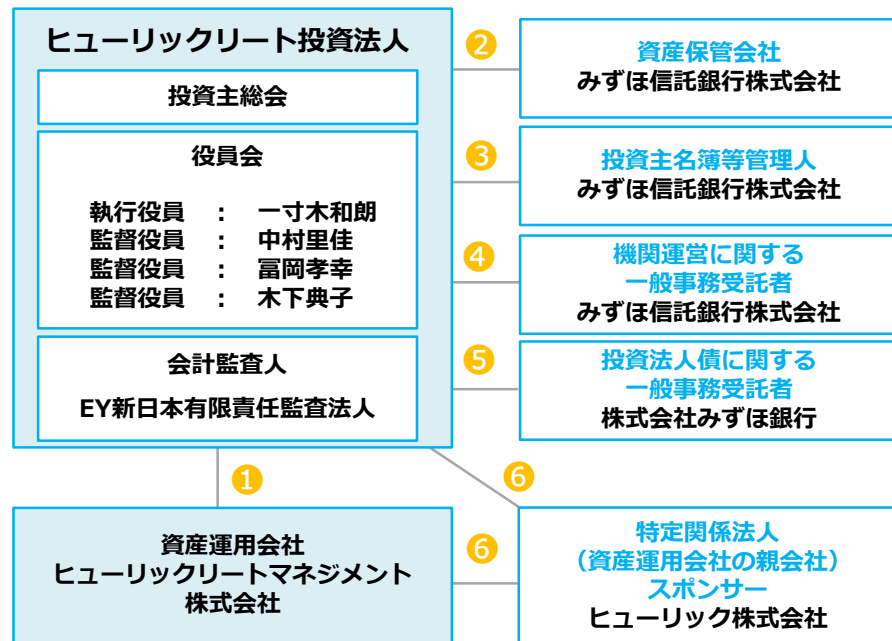
③ ウェアハウジング機能の提供

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

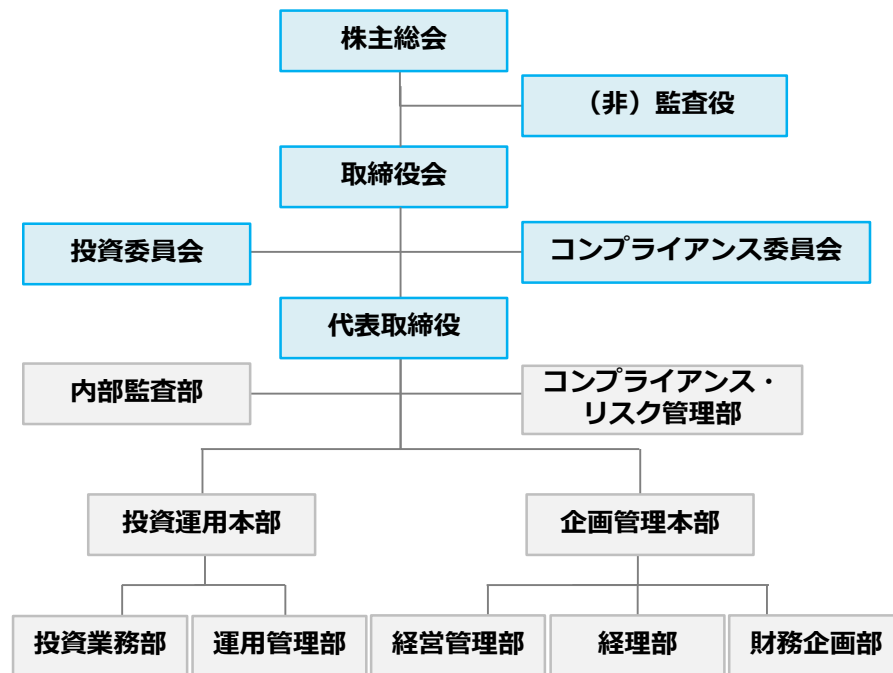
④ 第三者保有物件の売却情報提供

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21期（2024年8月期）手数料 ^{*1}
① 資産運用委託契約	1,129,732千円 ^{*2}
② 資産保管契約	14,646千円
③ 投資口事務代行委託契約	
④ 一般事務委託契約	46,986千円 ^{*3}

契約名	第21期（2024年8月期）手数料 ^{*1}
⑤ 財務代理契約	127千円
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（7,500千円）、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（20,400千円）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20期末 (2024年2月末)		第21期末 (2024年8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	68,031	4.7	75,825	5.3	+7,794	+0.5
金融機関	929,936	64.6	900,695	62.5	△29,241	△2.0
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	78,610	5.5	74,863	5.2	△3,747	△0.3
信託銀行	725,182	50.4	707,337	49.1	△17,845	△1.2
生命保険会社	36,105	2.5	36,684	2.5	+579	+0.0
損害保険会社	0	0.0	0	0.0	0	0.0
信用金庫	32,554	2.3	34,560	2.4	+2,006	+0.1
その他	57,485	4.0	47,251	3.3	△10,234	△0.7
その他国内法人	206,690	14.4	203,497	14.1	△3,193	△0.2
外国人	202,077	14.0	198,709	13.8	△3,368	△0.2
証券会社	33,266	2.3	61,274	4.3	+28,008	+1.9
合計	1,440,000	100.0	1,440,000	100.0	-	-

所有者別投資主数*1,2

	第20期末 (2024年2月末)		第21期末 (2024年8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	9,429	93.1	10,268	93.7	+839	+0.6
金融機関	158	1.6	150	1.4	△8	△0.2
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	29	0.3	27	0.2	△2	△0.0
信託銀行	8	0.1	6	0.1	△2	△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	56	0.6	54	0.5	△2	△0.1
その他	59	0.6	57	0.5	△2	△0.1
その他国内法人	287	2.8	295	2.7	+8	△0.1
外国人	234	2.3	231	2.1	△3	△0.2
証券会社	20	0.2	18	0.2	△2	△0.0
合計	10,128	100.0	10,962	100.0	+834	-

主要投資主 第21期末（2024年8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)	422,571	29.34
2	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社 (信託口)	210,728	14.63
3	ヒューリック株式会社	180,000	12.50
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	61,568	4.27
5	明治安田生命保険相互会社	22,203	1.54
6	みずほ証券株式会社	21,947	1.52
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	21,794	1.51
8	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	20,273	1.40
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	13,751	0.95
10	JPMorgan証券株式会社	13,746	0.95
	合計	988,581	68.65

*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）

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。

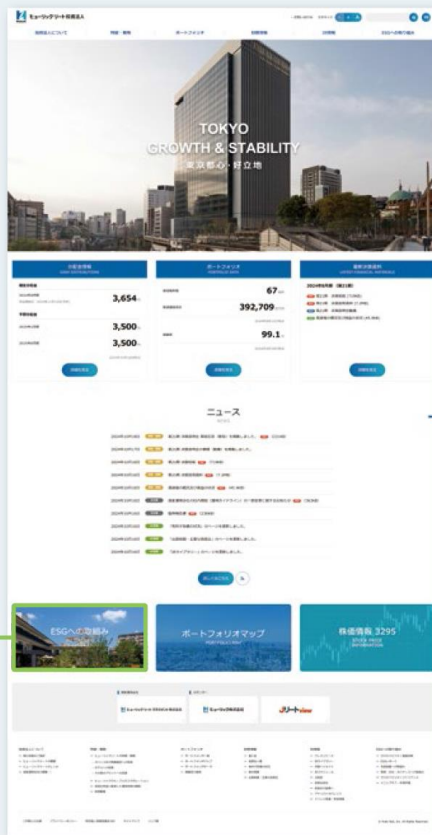
ホームページのご案内 ▶ <https://www.hulic-reit.co.jp/> 3295 (証券コード)

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



スマホ・タブレットでも
ご覧いただけます。

