

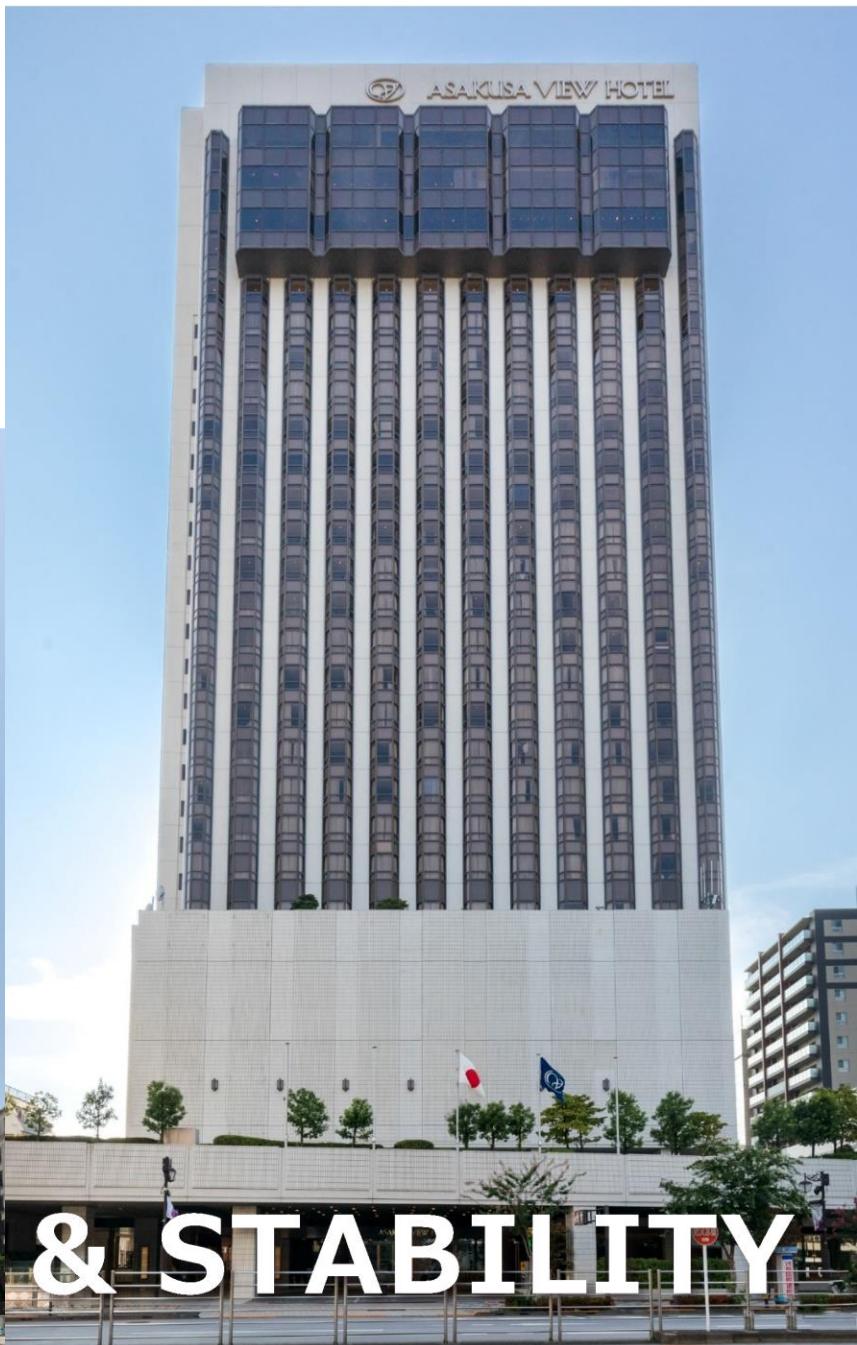


ヒューリックリート投資法人 運用状況報告会

証券コード
3295

第23期（2025年8月期）
決算状況等のご報告

2026年1月23日



I. 運用実績

1. ヒューリックリート投資法人の概要	4
2. 第22期（2025年2月期）以降の取組みと 投資口価格の推移	5
3. 外部成長の実績（資産入替え）	6
4. 当面の資産入替え戦略の概要	7
5. 投資主還元強化計画	8
6. 1口当たり分配金・NAVの実績推移	9
7. 資産規模・LTVの推移	10
8. ポートフォリオ・サマリー	11
9. ポートフォリオ戦略	12
10. 外部成長の実績 (第23期・第24期取得資産の概要)	13
11. 内部成長の実績	15
12. 財務の状況	19
13. ESGへの取組み – 外部評価及びトピックス –	20

II. ご参考

1. 各種指標の推移	22
2. 本投資法人のポートフォリオ構築方針	23
3. ポートフォリオマップ	24
（オフィス、商業施設及びホテル）	
4. 物件一覧	25
5. 鑑定評価の状況	30
6. 投資主の状況	31
7. 投資口価格・時価総額の推移	32
8. ESGへの取組み	33
9. ヒューリックについて	36
10. ヒューリックの主な開発・保有物件	37
11. ヒューリックグループとのコラボレーション	38
12. 本投資法人及び資産運用会社の概要	39

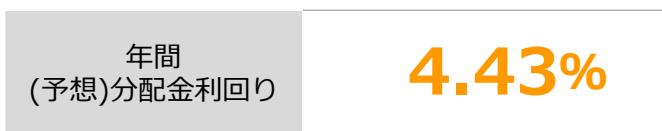


浅草ビューホテル

I 運用実績

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	62物件 4,143億円 ^{*1}
分配金	第23期 (2025年8月期) 実績 4,000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、ホテル及び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}

3

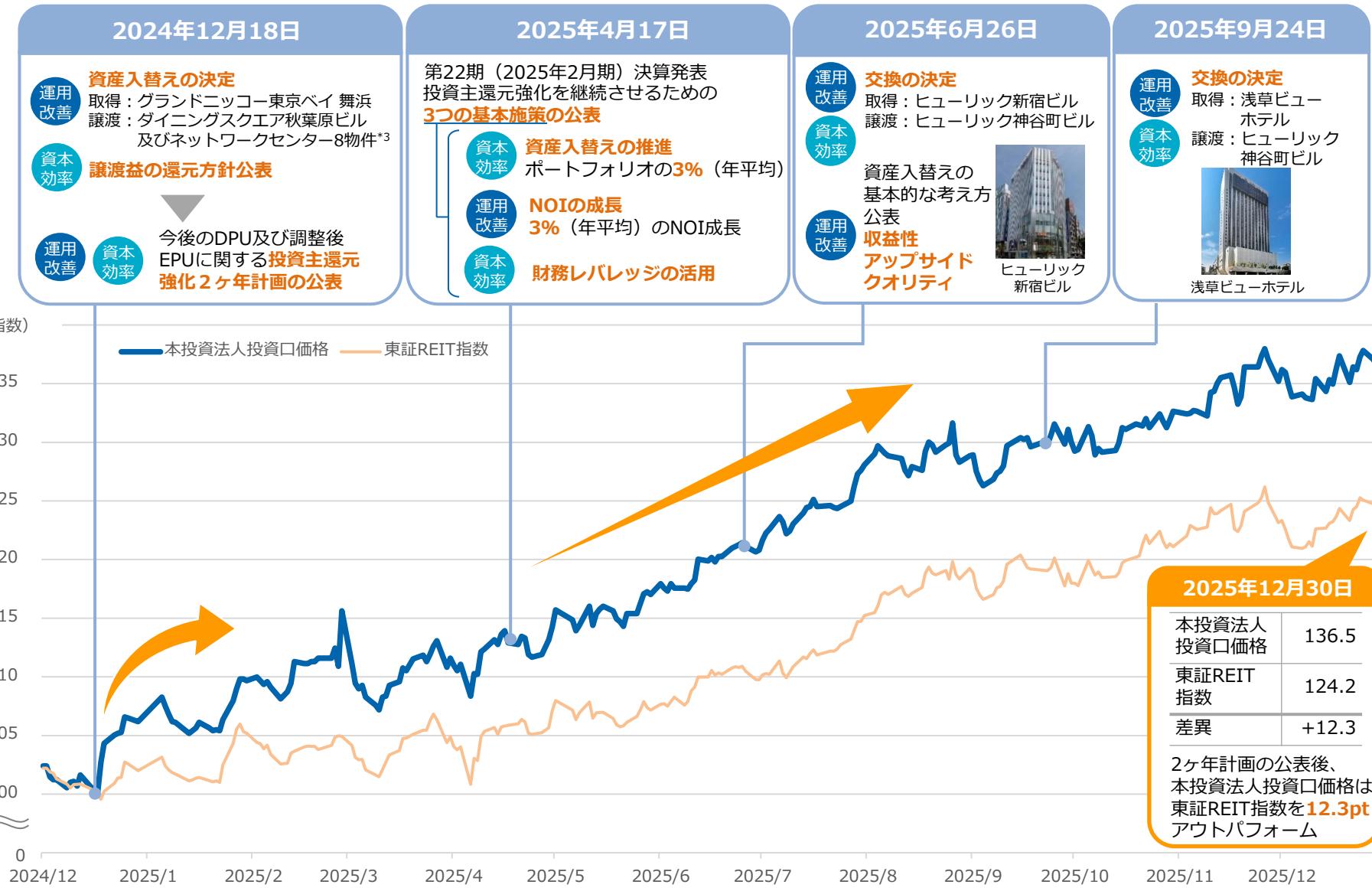
健全な財務運営及びESGへの取組み

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リアルエスティート評価 (2025年) 「4Star」
- CDP2025で「B」スコアを取得
- SBTi^{*4}による認定の取得

*1 謙渡を予定しているネットワークセンター5物件を除いた保有資産について記載しています。なお、ネットワークセンターの謙渡については、ヒューリック(㈱)と謙渡に関する覚書を締結し、謙渡に向けた協議を行っておりますが、現時点で謙渡する事が決定されているものではありません。*2 第23期 (2025年8月期) 分配金 (4,000円) 及び第24期 (2026年2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10月17日公表の「2025年8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。

2. 第22期（2025年2月期）以降の取組みと 投資口価格の推移



*1 2024年12月2日から2025年12月30日における本投資法人の投資口価格及び東証REIT指数について、2024年12月18日（投資主還元強化2ヶ年計画公表日）時点の終値を100として指数化しています。

*2 本ページにおいて、「運用改善」は、主に運用の改善に向けた取り組みをいい、「資本効率」は、主に資本効率の向上に向けた取り組みをいいです。

*3 ネットワークセンター8物件のうち、ネットワークセンター5物件（田端、広島、熱田、札幌及び京阪奈）の譲渡については、ヒューリック㈱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。

3. 外部成長の実績（資産入替え）

第22期（2025.2） - 第23期（2025.8）

第24期（2026.2） - 第25期（2026.8）（予定）

物件取得

ホテル



グランドニッコート東京ベイ 舞浜
取得価格：270億円
2024年12月取得

オフィス



ヒューリック新宿ビル
取得価格：263.5億円
2025年6月取得

ホテル



浅草ビューホテル
取得価格：380億円
2025年9月取得

資産入替

交換

ネットワークセンター 2物件譲渡

交換

ネットワークセンター 5物件譲渡予定

物件譲渡



ダイニングスクエア
秋葉原ビル
2025年1月譲渡



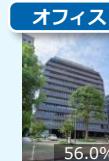
千葉ネット
ワークセンター
2025年3月譲渡



ヒューリック
神谷町ビル
2025年6月譲渡



池袋ネット
ワークセンター 長野ネット
ワークセンター
2025年9月譲渡



ヒューリック
神谷町ビル
2025年9月譲渡



ネットワークセンター^{*1}
田端ネット
ワークセンター
広島ネット
ワークセンター
熱田ネット
ワークセンター
札幌ネットワークセンター
京阪奈ネットワークセンター

譲渡益等^{*2} 655円/口

譲渡益等^{*2} 668円/口

譲渡益等（想定）^{*2} 558円/口

譲渡益等（想定）^{*2} 405円/口

実績合計

取得価格

3物件

約914億円

<対資産規模比率^{*3}>
年約14.9%
(第22期以降平均)



譲渡物件取得価格

10物件

約726億円

<対資産規模比率^{*3}>
年約8.7%
(第22期以降平均)



（想定）
譲渡益等^{*4}
第22期以降
合計
約32億円

投資主
還元
»

（想定）
1口当たり
分配金^{*5}
約2,286円
相当



*1 第25期（2026年8月期）以降のネットワークセンター5物件の譲渡については、ヒューリック側と譲渡に関する誓書を締結し、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 本資産運用会社で試算した譲渡益等（運用報酬Ⅱ（想定額）及び控除対象外消費税控除後の試算額）を発行済投資口数（1,440,000口）で除した数値です。なお、第24期（2026年2月期）以降の数値については、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・金額等について保証するものではありません。

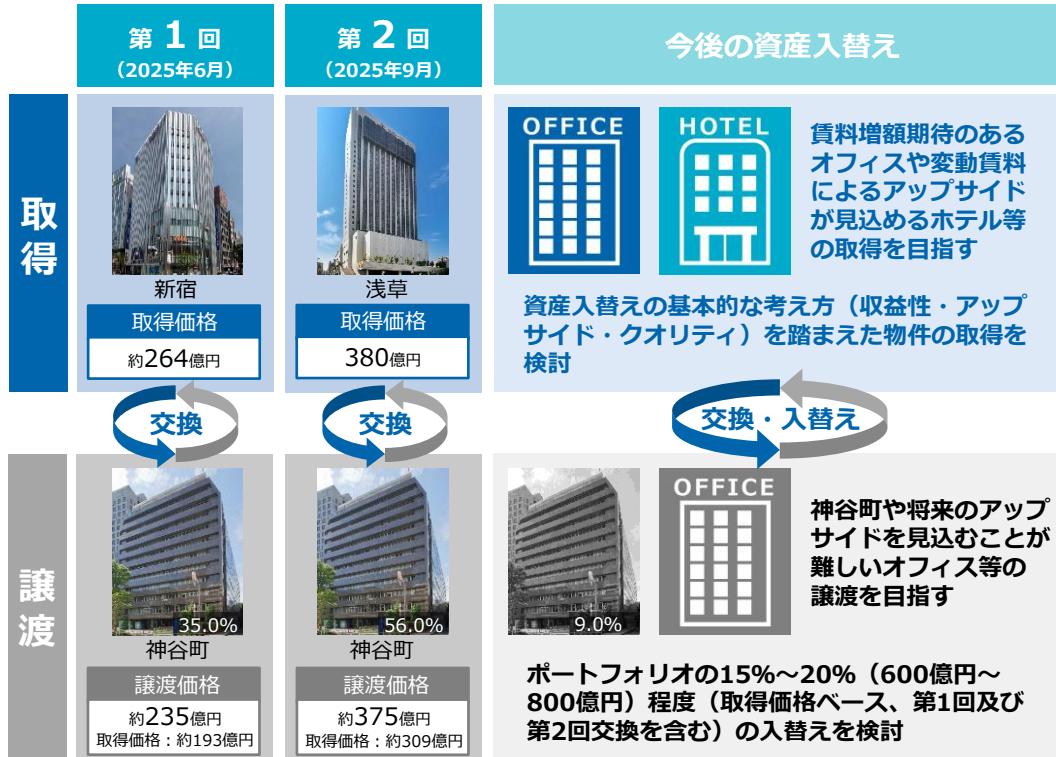
*3 「対資産規模比率」は「取得」、「譲渡」とともに各期における対象物件の「取得価格」の合計額を前期末の保有物件の取得価格の合計額で除した比率を単純平均したものです。

*4 本資産運用会社で試算した譲渡益等（運用報酬（想定額）及び控除対象外消費税控除後の試算額）を合計した数値です。*5 「1口当たり分配金」は想定数値として、譲渡益等第22期以降の合計約32億円を2025年8月末時点の発行済投資口数1,440,000口で除した数値を記載しています。

4. 当面の資産入替え戦略の概要

当面の資産入替え戦略の概要と目指す効果

- 第1回～第2回交換で約503億円（ポートフォリオの12.7%・取得価格ベース）を交換
当面の資産入替え戦略（ポートフォリオの15%～20%）は順調に進捗
- ポートフォリオの「収益性」・「アップサイド」・「クオリティ」は全て改善



*1 「神谷町全持分譲渡後想定」に記載の数値は、交換第1回、第2回及び神谷町の残り持分（9.0%）の譲渡（入替え物件の取得の想定なし）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（9.0%）については、現時点では譲渡する事が決定済みではありません。また、記載の数値はいずれもネットワークセンター5物件（田端、広島、熱田、札幌及び阪京阪奈）を除いた前提で算出しています（*3参照）。

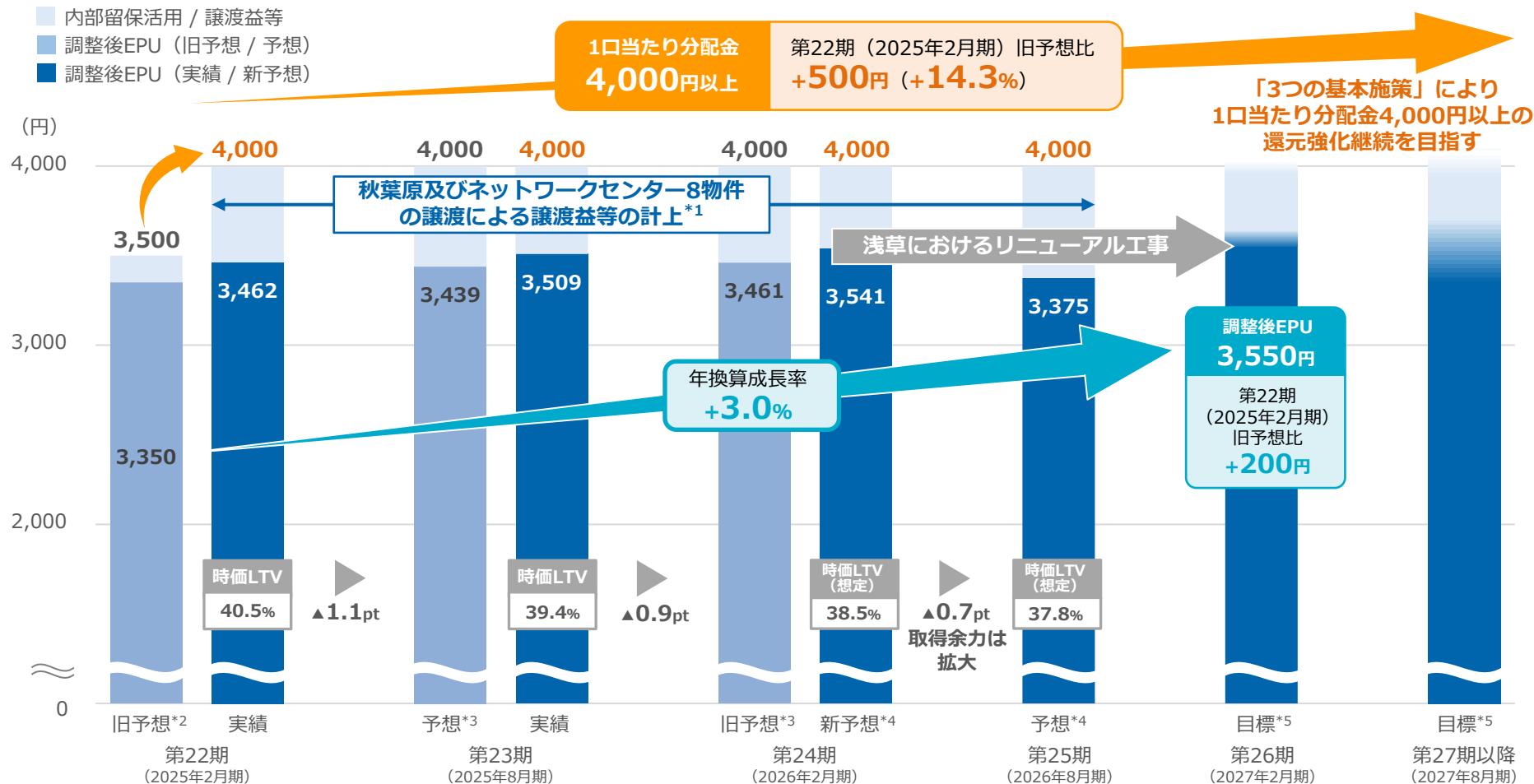
*2 いざれの時点の数値も、物件を除いた既存保有物件については、NOI利回り及び賃料ギャップは第22期（2025年2月期、資産入替え実施前）の数値、平均築年数は第23期末（2025年8月末）時点の築年数を基に算出しています。

*3 ネットワークセンターの譲渡については、ヒューリック㈱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。

5. 投資主還元強化計画

- 資産入替えは着実に進んでおり、1口当たり分配金は4,000円の還元強化継続
- 調整後EPUは目標の達成に向けて順調な進捗。浅草ビューホテルのリニューアル完了による収益増加の想定等により、目標達成を見込む

■ 内部留保活用 / 譲渡益等
 ■ 調整後EPU（旧予想 / 予想）
 ■ 調整後EPU（実績 / 新予想）



*1 ネットワークセンター8物件のうち、ネットワークセンター5物件（田端、広島、熱田、札幌及び京阪奈）の譲渡について、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、現時点では譲渡する事が決定されているものではありません。

*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。

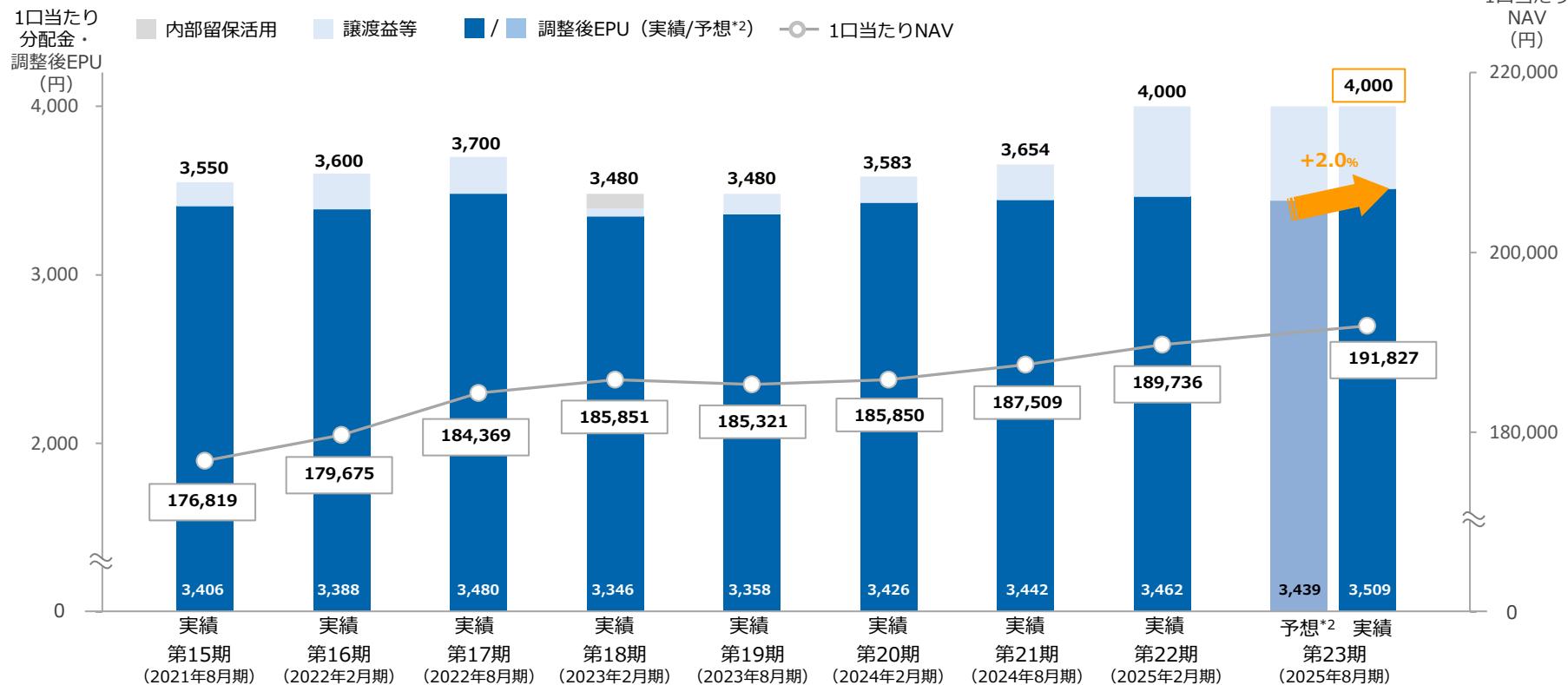
*4 2025年10月17日公表の業績予想に基づき記載しています。詳細な内容は、2025年10月17日公表の「2025年8月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

*5 第26期（2027年2月期）以降の各期値は、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。

6. 1口当たり分配金・NAVの実績推移

- 千葉ネットワークセンターの譲渡により第23期（2025年8月期）は約13.7億円の譲渡益^{*1}を計上するとともに、資産の交換（ヒューリック新宿ビル（持分41.0%）とヒューリック神谷町ビル（持分35.0%）の交換）と内部成長等の寄与により調整後EPUは予想対比+2.0%となり、1口当たり分配金は4,000円を維持

1口当たり分配金・調整後EPU及び1口当たりNAVの推移



内部留保

内部留保を活用した1口当たり分配金の安定化

949百万円^{*3}
(659円/口)

時価LTV

38.5% 38.3% 38.0% 38.1% 38.0% 39.0% 38.7% 40.5% 38.5%^{*4}

簿価LTV

44.6% 44.4% 44.6% 45.0% 44.8% 45.9% 45.7% 47.9% 46.3%^{*4}

第23期決算発表時点

*1 譲渡資産の譲渡価格から譲渡時点の（想定）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。千万円未満を切り捨てて記載しています。

*2 「予想」は2025年4月17日公表の業績予想をいいます。

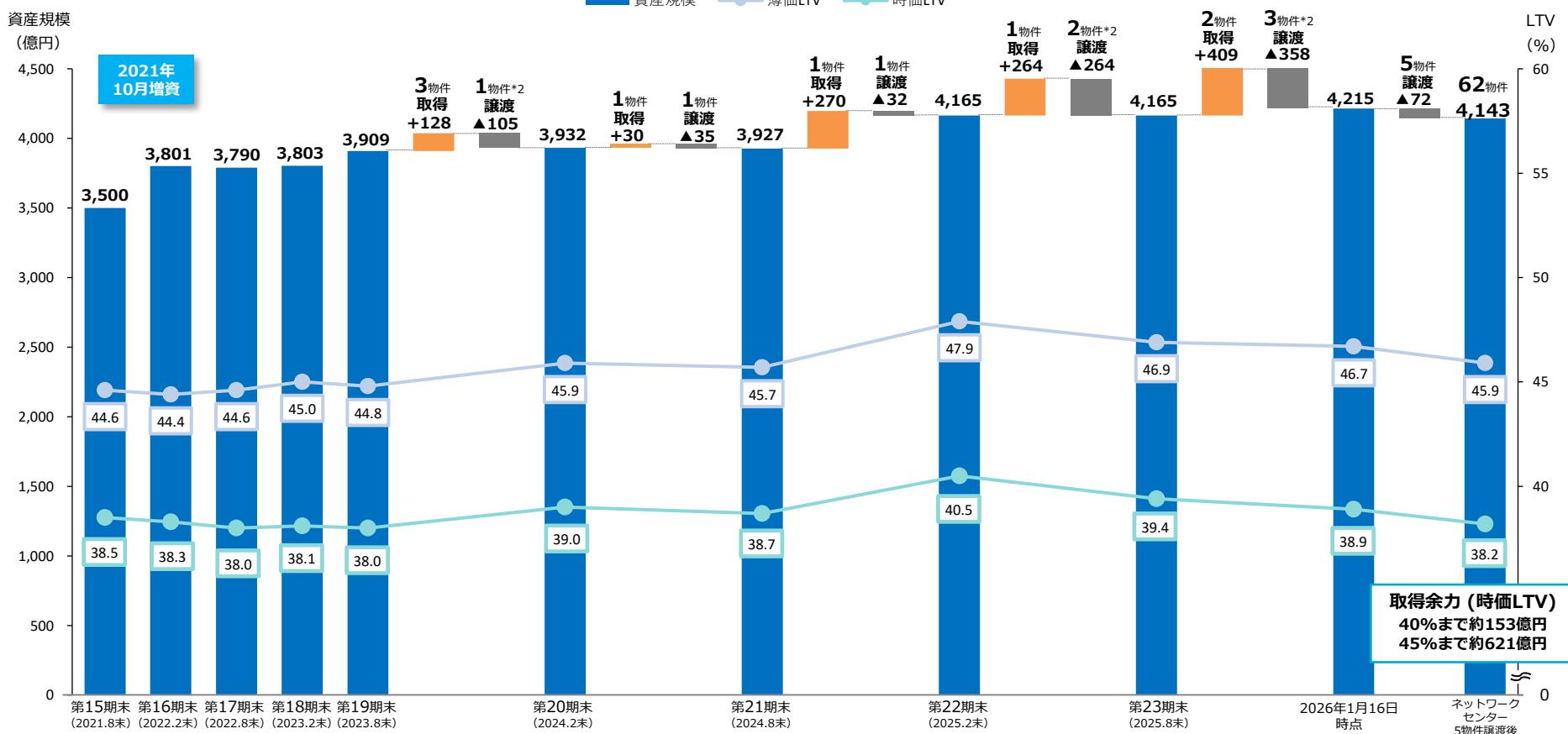
*3 第23期末（2025年8月末）時点の利益留保額を第23期末（2025年8月末）時点の発行済投資口数（1,440,000口）で除した金額を記載しています。

*4 第23期末の決算数値をベースに、池袋ネットワークセンター及び長野ネットワークセンターの譲渡資金の一部等を2024年12月24日に借り入れた長期借入金の一部期限前弁済に充当後の試算額です。

7. 資産規模・LTVの推移

資産規模・LTVの推移^{*1}

資産規模	62 物件	4,143 億円	オフィス	34 物件	2,281 億円 (55.0%)	商業施設	8 物件	390 億円 (9.4%)
平均NOI利回り 稼働率	4.4% 99.5%	平均償却後利回り 含み損益	3.7% 840億円	平均NOI利回り : 4.0%	平均NOI利回り : 4.7%	平均NOI利回り : 4.8%	平均NOI利回り : 4.9%	平均NOI利回り : 4.9%



*1 謙渡を予定しているネットワークセンター5物件を除いた保有資産について記載しております。平均NOI利回り、平均償却後利回り、鑑定評価額、帳簿価額、含み損益、稼働率は第23期末（2025年8月末）時点の数値を基に算出しています（平均NOI利回り及び平均償却後NOI利回りにおける分母は、新宿及び浅草については圧縮後取得価格（浅草については想定）を使用し、その他の物件については取得価格を使用し算出しています）。

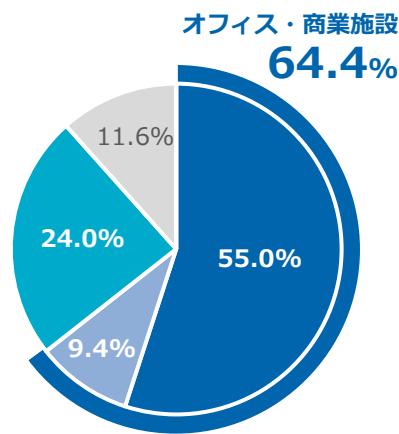
なお、ネットワークセンターの譲渡については、ヒューリック㈱と譲渡に関する覚書を締結し、譲渡に向けた協議を行っておりますが、現時点で譲渡することが決定されているものではありません。

*2 複数期に分けて譲渡した物件については、各期において1物件として計上しています。

ネットワークセンター5物件譲渡後のポートフォリオ*1

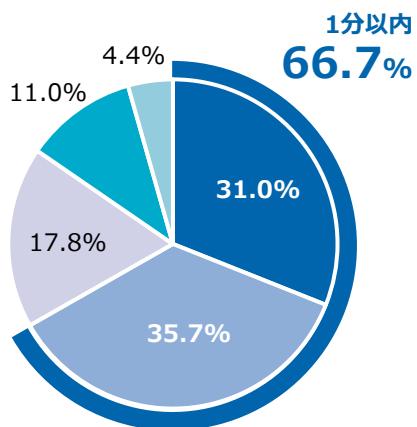
ポートフォリオ全体

用途別



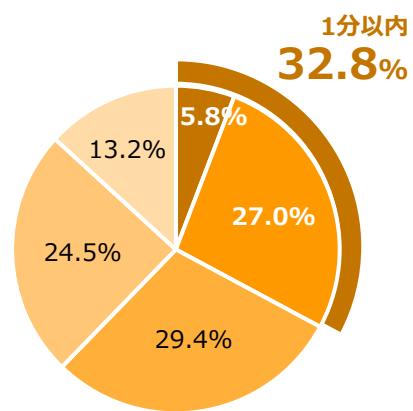
オフィス

最寄駅からの
徒歩分数別

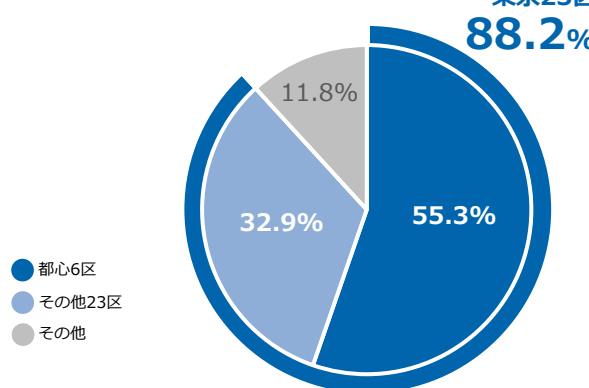


(参考) J-REIT全体 (オフィス) *2

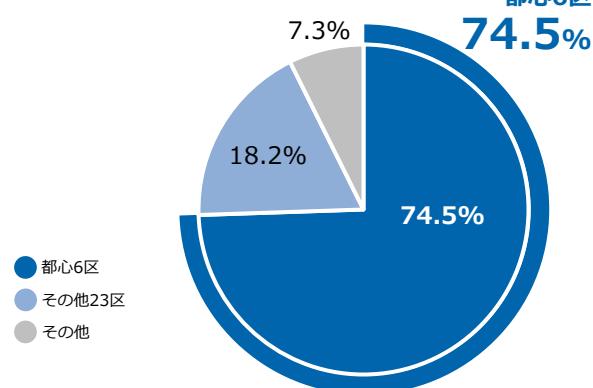
最寄駅からの
徒歩分数別



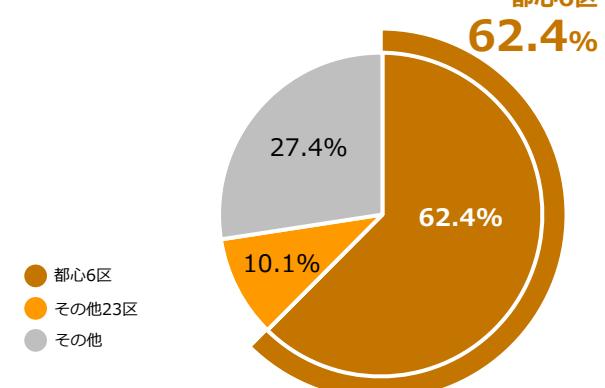
エリア別



エリア別



エリア別



オフィスにおける
東京圏への投資比率

97.1%

*1 各グラフの割合は、譲渡を予定しているネットワークセンター5物件（田端・広島・熱田・札幌・京阪奈）を除いた保有資産の取得価格に基づくものです。なお、ネットワークセンターの譲渡については、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）。

資産入替えの方針

セクター毎の取得方針

オフィス	<ul style="list-style-type: none"> 立地等の物件特性やテナントの賃貸ニーズ、将来の成長性等を勘査した上で検討
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> スポンサーの複合開発物件・都市型商業施設等も視野に厳選投資
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> 成長性が期待できるアセットとして検討を継続 運用実績等を踏まえつつ、収益の安定性を基本に変動賃料の受入による成長性の向上を目指す
その他	<ul style="list-style-type: none"> 有料老人ホームは、ウェアハウ징の活用等により収益性が確保される場合において、運営状況等も見極めた上で厳選投資



物件の譲渡方針

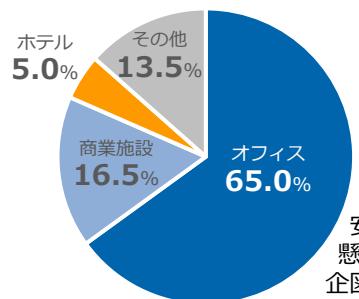
<譲渡の検討対象となる物件>

- 固定賃料契約等、将来のアップサイドを見込むことができず、インフレの環境下において収益力の低下が懸念される物件
- 入居テナントの退去等により賃貸収入が弱含むことが懸念される物件
- 競争力維持のために必要となる資本的支出の増加が見込まれる等、コストの増加が懸念される物件
- 資産入替えに伴う含み益の顕在化による1口当たり分配金の向上を目指す
- 長期保有資産の買換による圧縮の特例等を活用し、圧縮積立による1口当たり分配金の安定化や、ポートフォリオの質の向上やリスク低減を目指した交換も実施

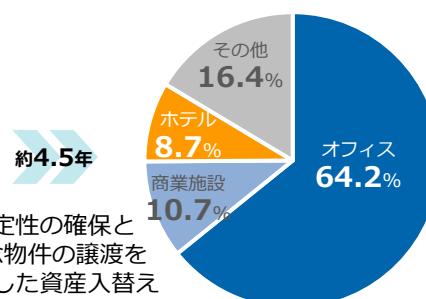
成長性が期待できるアセットを中心に、ポートフォリオの3%（年平均）の資産入替えを目指す

マーケット環境に適応したポートフォリオ運営

第12期末（2020年2月末）



第21期末（2024年8月末）

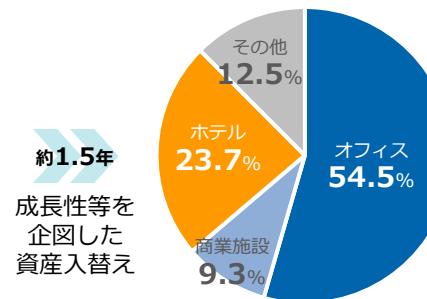


安定性の確保と
懸念物件の譲渡を
企図した資産入替え



55物件 3,321億円

第23期決算発表時点（2025年10月17日）

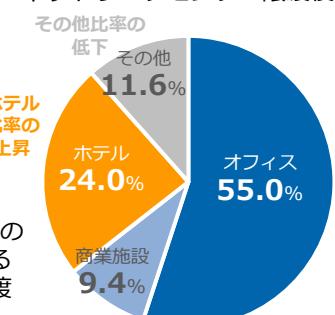


成長性等を
企図した
資産入替え



66物件 4,186億円

ネットワークセンター譲渡後*



ホテル比率の上昇
その他比率の
低下



固定賃料で収益性の
低下が懸念される
物件を対象に譲渡

62物件 4,143億円

* ネットワークセンターの譲渡については、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。

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に



取得価格	26,350 百万円
鑑定評価額（取得時）	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488m²（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

*1 鑑定NOI利回りは取得時鑑定評価におけるNOIを圧縮後取得価格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。（「圧縮後取得価格」＝「取得価格」－「圧縮記帳額」）

*2 三共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8月までの平均賃料について、2019年1月時点を100として指標化しています。

浅草ビューホテル

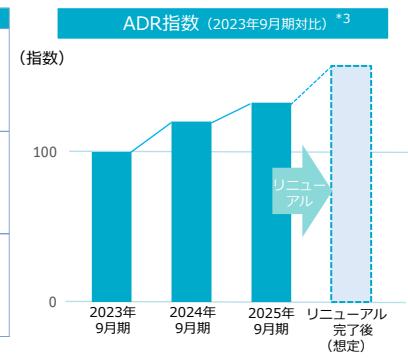
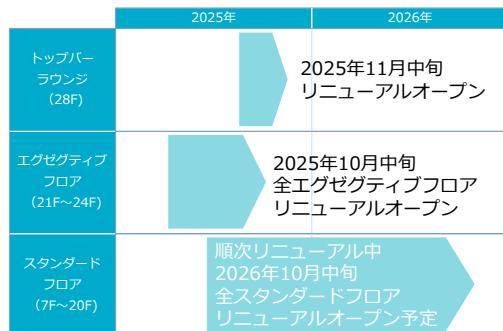
固定賃料による安定収益に加え、変動賃料によってインバウンド需要に伴うアップサイドを享受



取得価格	38,000百万円
鑑定評価額（取得時）	41,800百万円
鑑定NOI利回り*1	5.5%
所在地	東京都台東区
最寄駅	つくばエクスプレス「浅草」駅直結
契約形態	固定・変動賃料*2



客室等リニューアルスケジュール及びADR（客室平均単価）指標推移



ホテル

最寄駅から直結

スポンサー保有

客室等リニューアル概要

- 全客室並びに正面玄関及び最上階のバーのリニューアルを段階的に実施しており、2026年秋の完了を予定

リニューアルコンセプト	リニューアル内容
高付加価値	<ul style="list-style-type: none"> 東京スカイツリーを望む「Skytree Side」の客室は重点リニューアルゾーンとして、一部客室にダブル/キングサイズベッドを増設し、高級客室化することで富裕層向けの客室を拡充 「Skytree Side」の一部客室を統合し（総客室数：326室⇒315室）、エグゼクティブデラックスキング（★）(41.6m²)にランクアップさせる等平均客室面積も拡大 メンバーズバーとラウンジを一体化し、東京スカイツリーを望む優れた眺望を最大限に活かせる改裝の実施 浅草のランドマークに相応しい印象を与えられるような外観を備えた正面玄関への改裝
快適性	<ul style="list-style-type: none"> トリプル/フォースルームを拡充 一部客室のユニットバスをバス・トイレ独立型に変更し、水廻り機能を改善
機能性	<ul style="list-style-type: none"> コネクティングルーム（12室、6セット）への改修や、親子ベッド・ソファベットを配置したトリプル対応によって、ファミリー・インバウンドグループ向け客室としての機能を充実

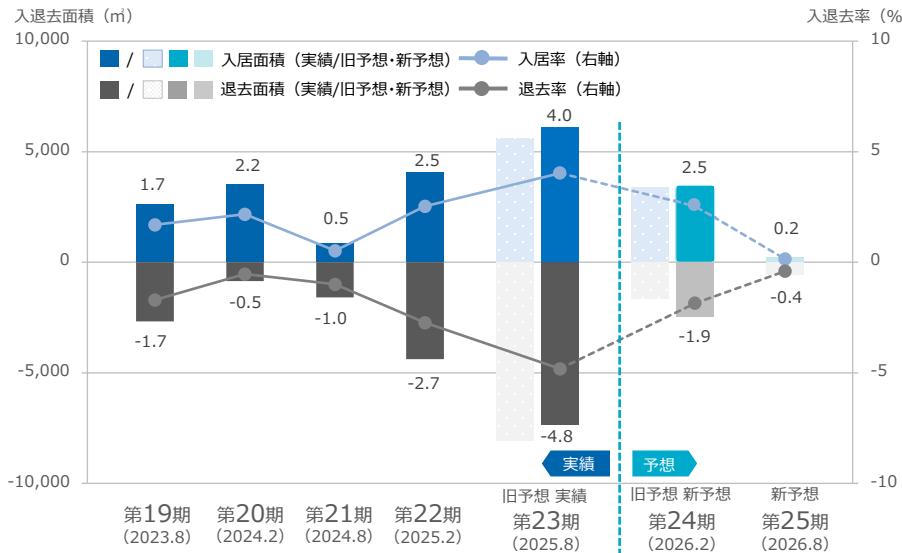


*1 鑑定NOI利回りは取得時鑑定評価におけるNOIを取得予定価格（圧縮記帳後（取得時想定））で除した数値について小数第2位を四捨五入して記載しています。（「取得価格（圧縮記帳後（取得時想定））」＝「取得価格（取得記帳予定期（取得時想定））」）

*2 借家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いため、詳細は非開示としています。なお、変動賃料はホテル運営利益に連動する体系となり、ホテル運営利益によっては変動賃料が加算されないこともあります。

*3 2023年9月期（2022年10月～2023年9月）実績を100とし、2024年9月期実績、2025年9月期（2024年10月～2025年8月）は実績、2025年9月は予測値）及びリニューアル完了後の想定ADRを指致化しています。リニューアル完了後の想定ADRはホテルオペレーターの計画に基づき、本資産運用会社が一走の前提条件を想定のうえ試算しています。なお、リニューアル完了後の実際のADRについては今後のマーケット環境等により変動する可能性もあることから、その水準や実現性等について何ら保証するものではありません。

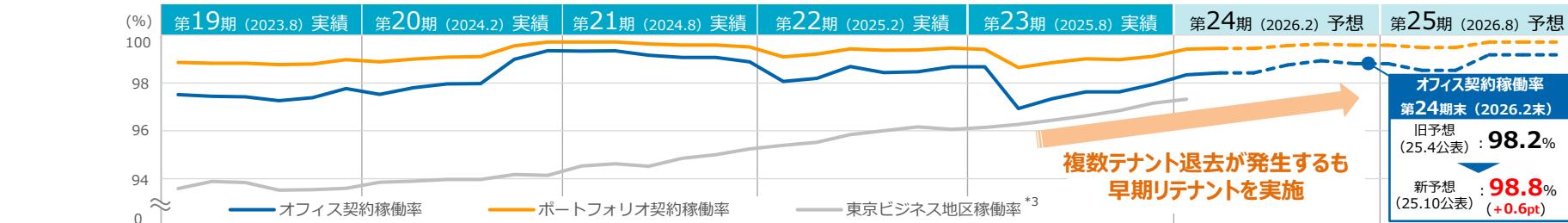
入退去面積の推移^{*1}



主な入退去物件^{*1}

物件	退去面積 ^{*2} (m²)	入居面積 ^{*2} (m²)	稼働率 100% 見込み		
ラピオス六本木	2テナント	-1,311	合計 : 1,311		
御茶ノ水ソラシティ	-3,668	442	合計 : 4,146		
ヒューリック虎ノ門ビル	1テナント	4,045	101		
ヒューリック五反田山手通ビル	2テナント	-495	合計 : 1,361		
ヒューリック浅草橋ビル	-865	495	2テナント		
合計 : -1,361	865	945	稼働率 100% 見込み		
合計 : -756	552	204	稼働率 100% 見込み		
合計 : 756	204	2テナント	稼働率 100% 見込み		
■ 第23期 (2025.8)	■ 第24期 (2026.2)	■ 第25期 (2026.8)	■ 第23期 (2025.8)	■ 第24期 (2026.2)	■ 第25期 (2026.8)

稼働率の推移



複数テナント退去が発生するも
早期リテナントを実施

オフィス契約稼働率
第24期末 (2026.2末)
旧予想 (25.4公表) : 98.2%
新予想 (25.10公表) : 98.8% (+0.6pt)

期中平均稼働率 ^{*4}	ポートフォリオ契約稼働率	ポートフォリオ賃料稼働率	オフィス契約稼働率	オフィス賃料稼働率	フリーレント期間平均
	98.8%	99.2%	99.6%	99.3%	3.7ヶ月
	98.0%	98.6%	99.3%	98.8%	3.0ヶ月
	97.5%	98.3%	99.1%	98.4%	4.2ヶ月
	95.7%	97.2%	98.4%	97.2%	5.4ヶ月
					3.9ヶ月

*1 500m以上の入居または退去があった物件を対象としています。なお、退去面積及び退去率についてはマイナス表記としています。

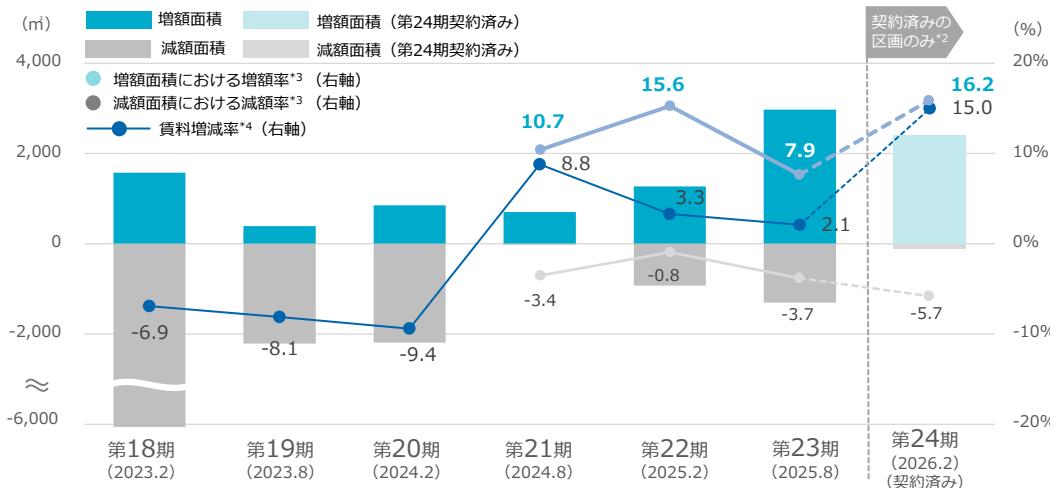
*2 第24期（2026年2月期）以降の入居面積及び退去面積は、2025年10月17日公表の業績予想における入退去の想定面積について小数第2位を四捨五入して記載しています。

*3 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。

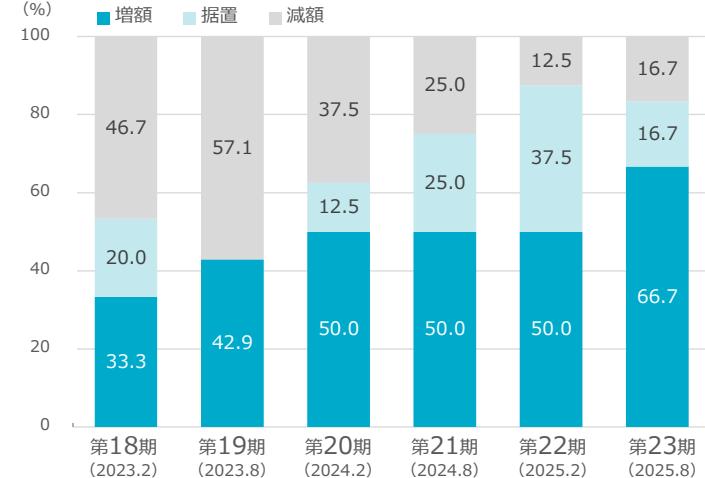
*4 期中平均稼働率は、月次ベースの期中平均稼働率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

オフィスの賃料動向

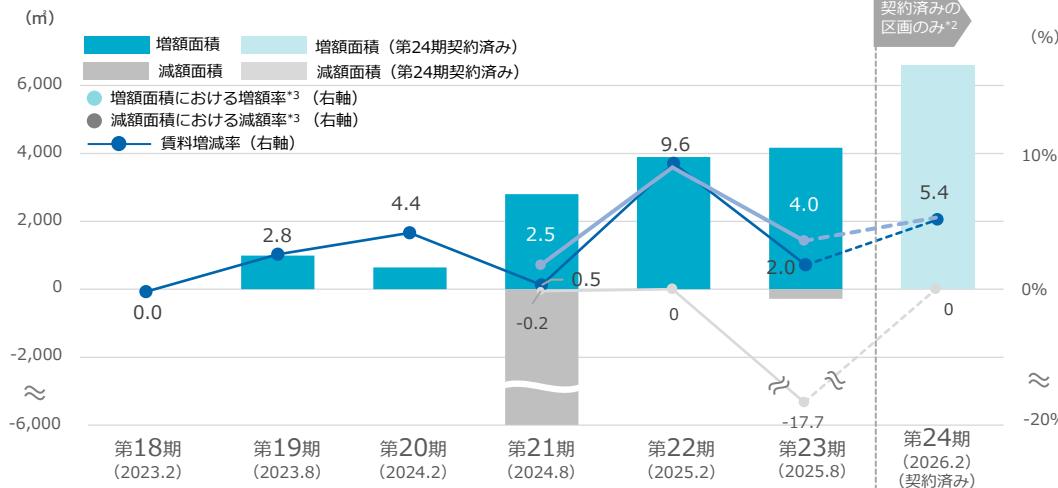
テナント入替えの実績（オフィス物件）^{*1}



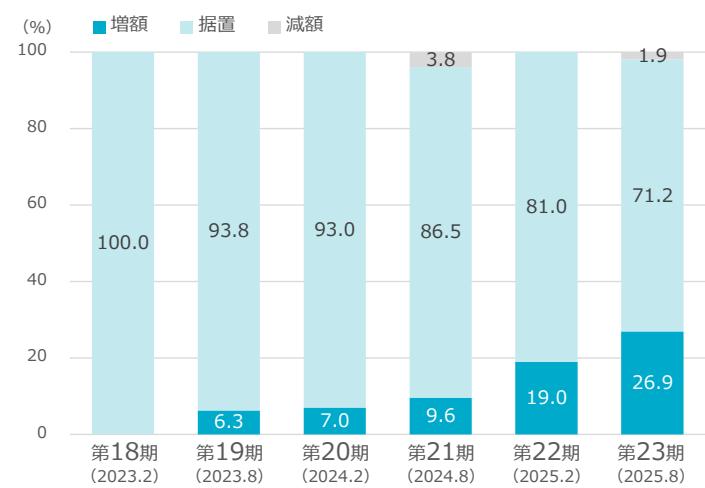
テナント入替え対象区画の賃料増減比率(件数ベース)



賃料改定の実績（オフィス物件）



賃料改定対象区画の賃料増減比率(件数ベース)



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

*2 第24期（2026年2月期）については、2025年10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。

*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。

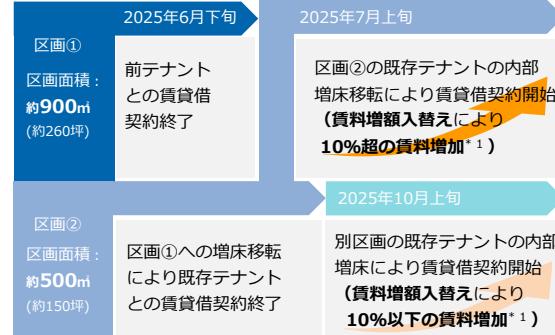
内部成長の実績事例

ヒューリック虎ノ門ビル 「虎ノ門」駅 徒歩1分

埋戻し完了



- 第23期（2025年8月期）に発生した退去区画について、館内の2テナントの内部増床移転及び内部増床によって、合計1,400m²（約410坪）の増額入替えに成功

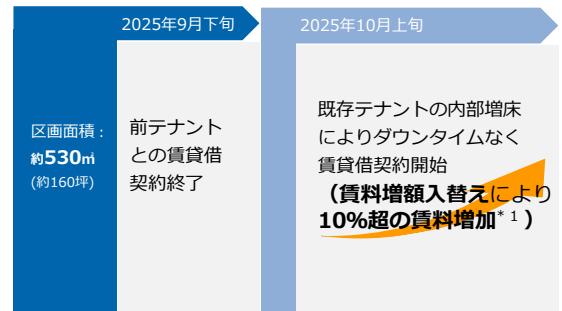


ヒューリック五反田ビル 「五反田」駅 徒歩2分

埋戻し完了



- 第24期（2026年2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により、ダウンタイムなく約530m²（約160坪）の増額入替えに成功



賃料増額に向けた取組み事例

ヒューリック五反田山手通ビル

「大崎広小路」駅 徒歩1分



- 第22期（2025年2月期）に発生した既存テナントの退去（2フロア）について、リーシングにあたり、テナント満足度向上に繋がるトイレや共用部をリニューアル
- 第23期（2025年8月期）に、空室の増額埋戻し及び既存テナントの増額改定に成功

**ビル全体の
契約賃料単価増額率^{*2}**

2024年12月末対比

2025年8月末

+3.0%

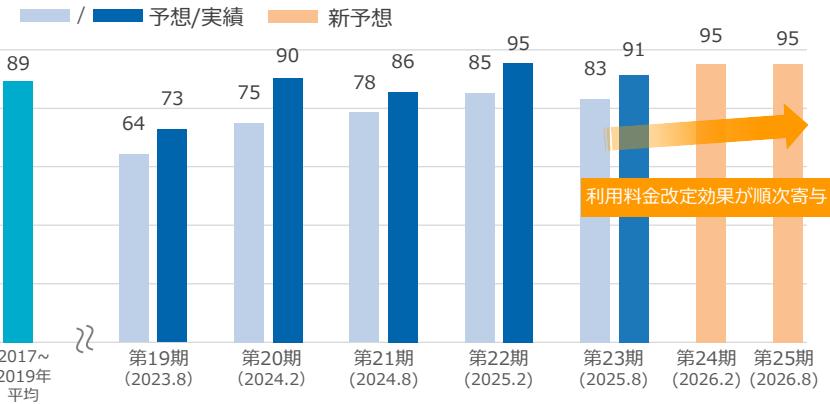
改修後



ホール・カンファレンス（売上連動型）収益の推移

- ホール・カンファレンス収益は堅調に推移

(百万円)



*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「10%以下の増加」、「10%超の増加」に分類して記載しています。

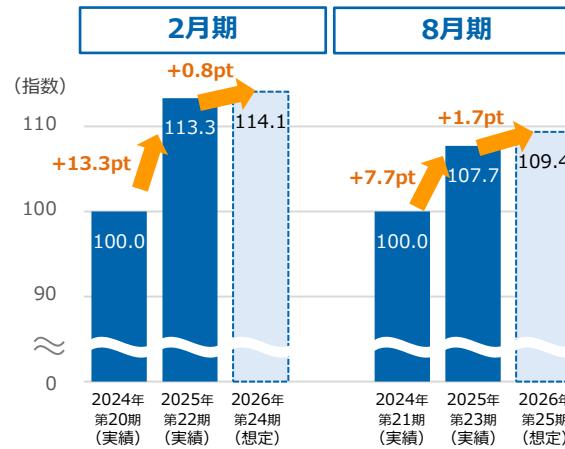
*2 契約賃料単価は、2024年12月末及び2025年8月末時点における月額賃料合計を賃貸面積で除して算出しています。

ADR（客室平均単価）・稼働率・RevPAR（販売可能室一室当たり収益）（2023年同期比指数）の推移

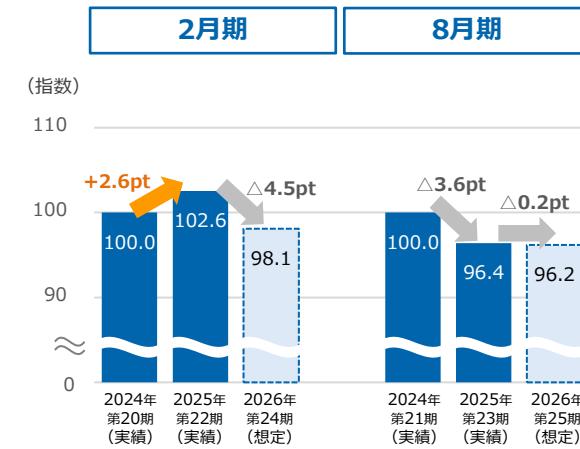
(算出方法等の前提については42ページの「用語の定義」参照)

- 2025年におけるADRは、2月期（第22期）に前年比+13.3pt、8月期（第23期）に前年比+7.7pt
- 浅草ビューホテルのリニューアル工事の段階的実施により、2025年8月期（第23期）以降、稼働率の低下を想定しているが、順次リニューアルオープンを経ながらADRの改善とともに稼働率の上昇を見込む

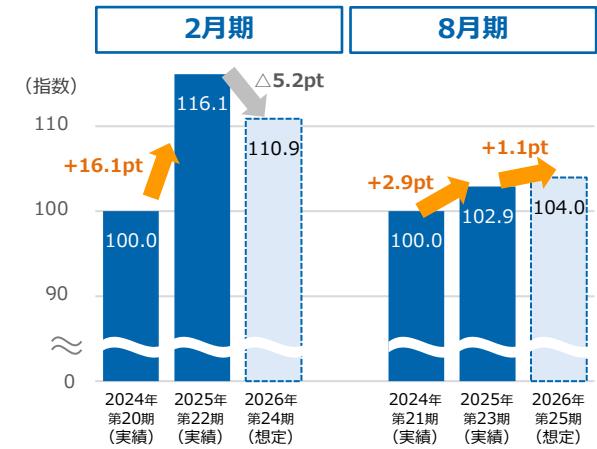
ADR



稼働率



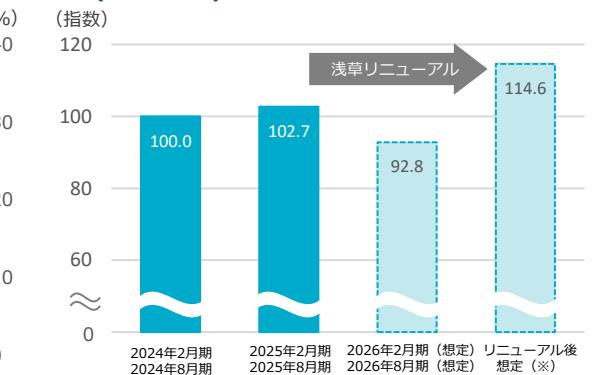
RevPAR



ホテル変動賃料金額及び変動賃料比率（対ホテル賃料）推移^{*1}



GOP（売上高営業粗利益）指標推移 (舞浜・浅草)^{*2}



(※) 「リニューアル後想定」のGOPについては、舞浜は2026年2月期（想定）及び2026年8月期（想定）のGOPを据置きし、浅草はホテルオペレーターのリニューアル完了後の計画に基づき、本資産運用会社が一定の前提条件を想定のうえ試算したGOPを合算した数値です。

*1 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）、その水準によつ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間の売上累計額の推移を基に、変動賃料が発生する水準を上回つてしまつては変動賃料を計上します。「変動賃料比率」は、「ホテル」（引当額される物件について、2年分を合算した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24期（2026年2月期）及び第25期（2026年8月期）の変動賃料の金額、変動賃料比率、売上変動比率及びGOP変動比率は、2025年10月17日公表の業績予想における想定を記載したもので、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。なお、2024年2月期及び2024年8月期のGOP（持分ベース）を合算した数値を100とし、2025年2月期及び2025年8月期のGOP（持分ベース）を合算した数値、2026年2月期（想定）及び2026年8月期（想定）のGOP（持分ベース）を合算した数値、「リニューアル後想定」のGOPを指数化しています。

*2 2024年2月期及び2024年8月期のGOP（持分ベース）を合算した数値を100とし、2025年2月期及び2025年8月期のGOP（持分ベース）を合算した数値、「リニューアル後想定」のGOPに示した水準や実現性等について何ら保証するものではありません。なお、リニューアル完了後の実際のGOPについては今後のマーケット環境等により変動する可能性もあることから、「リニューアル後想定」のGOPにお示した水準や実現性等について何ら保証するものではありません。

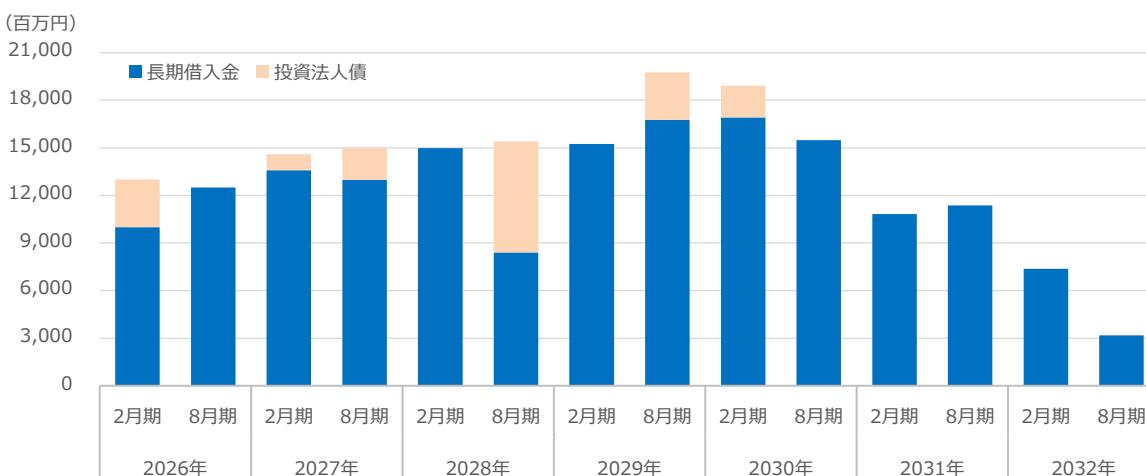
- 長期固定金利を中心としつつも、金利情勢に応じ固定・変動を交えた調達運営を継続

有利子負債の状況^{*1}

	実績			予想 ^{*2}		
	第20期末 (2024年2月末)	第21期末 (2024年3月末)	第22期末 (2025年2月末)	第23期末 (2025年8月末)	第24期末 (2026年2月末)	第25期末 (2026年8月末)
有利子負債総額 (百万円) (内、サブординейタイフイナンス残高)	188,116 (11,690)	187,616 (11,690)	205,416 (11,690)	198,716 (11,690)	194,016 (10,690)	187,616 (10,690)
平均残存期間 (年)	3.8	3.7	3.6	3.4	3.3	3.2
平均調達金利 (%)	0.65	0.68	0.75	0.79	0.87	0.96
長期有利子負債比率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
固定金利比率 ^(※) (%)	96.2	92.2	88.8	85.4	81.3	80.5
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)		

(※) 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。

返済期限の分散状況 第23期末 (2025年8月末) *3

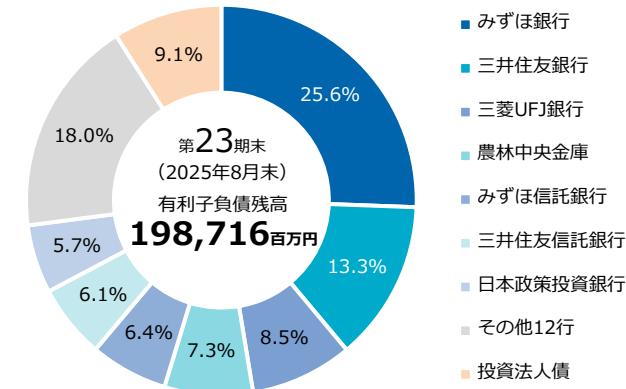


*1 「平均残存期間」、「平均調達金利」、「長期有利子負債比率」及び「固定金利比率」については、各期末時点の借入金残高のうちブリッジローン（第20期末（2024年2月末）：2023年12月1日付及び2023年12月22日付で借入れた短期借入金、第22期末（2025年2月末）・第23期末（2025年8月末）：2024年12月24日付で借入れた長期借入金、第24期末（2026年2月末）：2024年12月24日付で借入れた長期借入金及び2025年10月17日公表の2025年10月29日付で借入予定の短期借入金）の期末時点の残高を除いて算出しています。

*2 本資産運用会社が業績予想の策定にあたり、その前提として策定時の金利水準やマーケット環境等を基に将来の想定を置いた上で算出した試算値です。その水準や実現性等については、何ら保証するものではありません。

*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23期末（2025年8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。

金融機関との取引状況



調達先	調達残高 (百万円)	シェア
みずほ銀行	50,834	25.6%
三井住友銀行	26,485	13.3%
三菱UFJ銀行	16,853	8.5%
農林中央金庫	14,553	7.3%
みずほ信託銀行	12,778	6.4%
三井住友信託銀行	12,161	6.1%
日本政策投資銀行	11,262	5.7%
りそな銀行	7,598	3.8%
SBI新生銀行	5,780	2.9%
信金中央金庫	5,431	2.7%
あおぞら銀行	5,081	2.6%
三井住友海上火災保険	3,500	1.8%
日本生命保険	2,000	1.0%
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	0.3%
福岡銀行	500	0.3%
投資法人債	18,000	9.1%
その他12行	198,716	100.0%

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



2025年	Green Star (9年連続)
2025年	GRESB レーティング 4 Star
2025年	GRESB 開示評価 A (最高位・7年連続)

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2025
では「B」スコアを取得

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}



DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

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

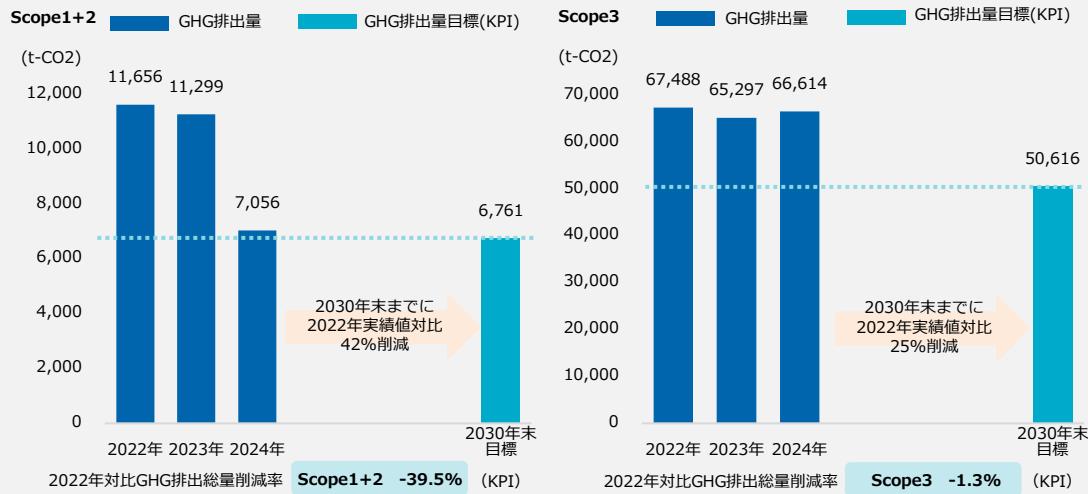
- コスト等を勘案しながら、第22期決算発表以降に
さらに4物件を追加

第23期決算発表時点で
「御茶ノ水ソラシティ」
を含む
合計32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

GHG排出量削減目標の進捗状況^{*2*3}



*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、認定を取得了しました。

*2 算出に当たり、各年の対象物件の範囲は、以下のとおりです。①本投資法人が保有している全物件（対象期間中に取得・売却した物件を含む）を対象としています。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期間の、共有持分に相当する数値をもとに算出しています。

*3 GHG排出量は、エネルギー消費量に環境省「温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度」における係数等を乗じて算出しています。なお、グラフ上のGHG排出量には、推計値を含みます。



ヒューリック新宿ビル

II ご参考

1. 各種指標の推移

	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)	第23期末 (2025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	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	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	2,590億円
	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	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	343億円	343億円	613億円	613億円	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	572億円
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	805億円	805億円
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%	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%	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%	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	21.7年	21.7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%	99.5%	99.1%
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	3.9	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	4,177円	4,177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	4,000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	191,827円	191,827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	4,222円	4,222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	3,840円	3,840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%	94.7%	94.7%
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%	104.2%	104.2%

*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。

2. 本投資法人のポートフォリオ構築方針

オフィス及び商業施設

- 周辺環境を含めた立地の選定を最も重視しつつ、用途、規模、クオリティ、スペック（仕様）及びテナント等の個別要素を総合的に勘案したうえで慎重に投資判断を行う

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」に立地し、当該立地において十分な競争力を有するオフィス
- 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」
- 商圈特性に適合した商品・サービスを提供するテナントからの需要が期待できる視認性の高い商業施設



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

＜本投資法人の保有ホテル＞

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	株式会社オークラニッコーホテルマネジメント
浅草ビューホテル	東京都台東区西浅草	ヒューリックホテルマネジメント株式会社

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

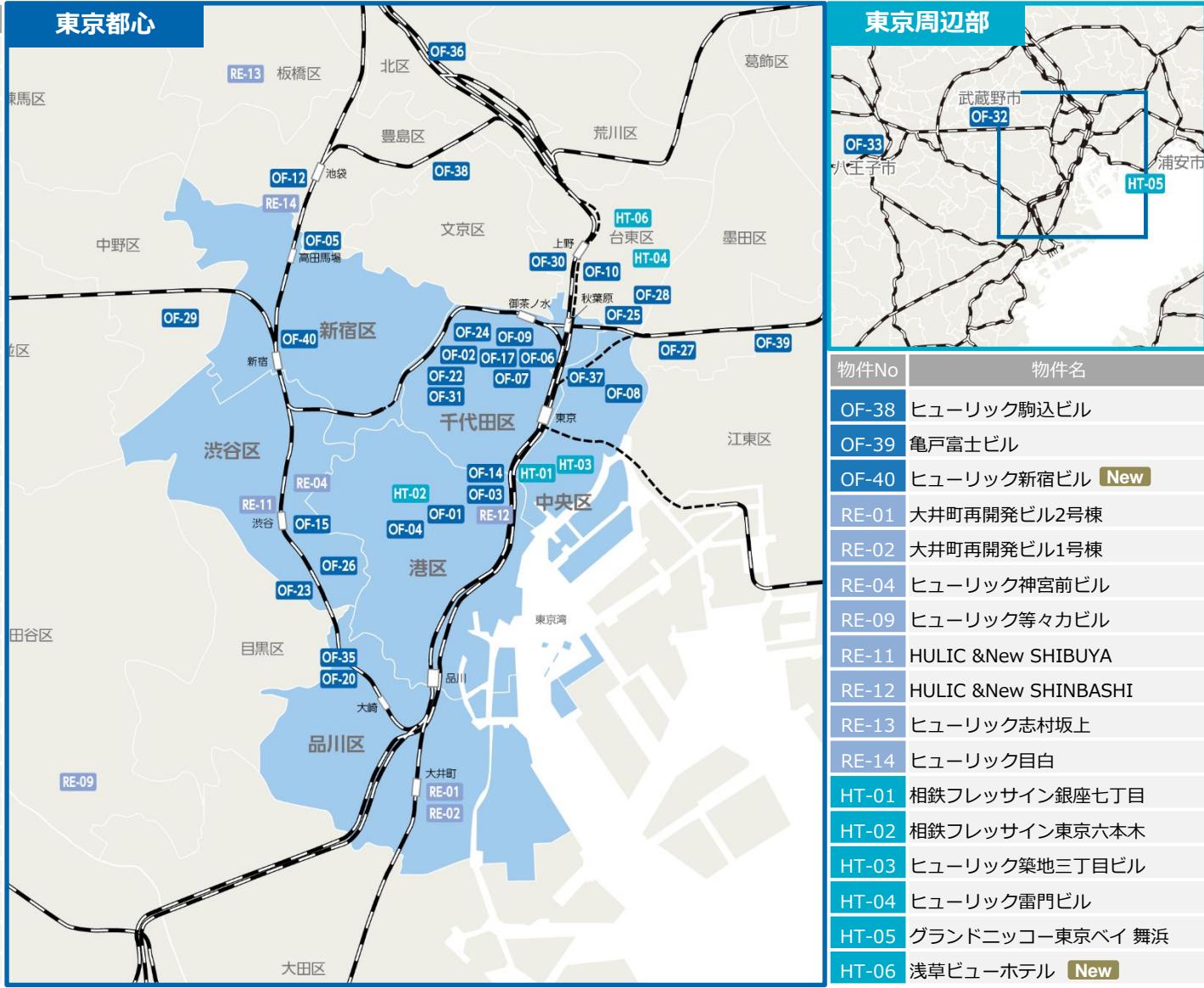


*1 取得価格ベースとし、取得時の消費税、地方消費税及び手数料等を含みません。なお、本投資法人が個別具体的な資産の取得を行った場合等に、これらの比率とは異なる投資比率となることがあります。

*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。

3. 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	ヒューリック蛎殻町ビル
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
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



* 第23期（2025年8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	4,973百万円
竣工年月	1985年4月
総賃貸可能面積	2,923.86m ²
NOI利回り	4.0%
稼働率	91.9%

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	5,369.71m ²
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	スポンサー開発
-------	------	-----	---------

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	13,923.42m ²
NOI利回り	3.6%
稼働率	99.3%

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	2,817.65m ²
NOI利回り	4.0%
稼働率	100.0%

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	3,351.07m ²
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	スポンサー開発
-------	------	-------	---------

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	5,689.97m ²
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	6,730.52m ²
NOI利回り	6.1%
稼働率	80.5%

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	3,728.36m ²
NOI利回り	4.4%
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	スポンサー開発
-------	------	-------	---------

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	2,566.95m ²
NOI利回り	4.7%
稼働率	100.0%

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	3,137.09m ²
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	1,429.74m ²
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	スポンサー開発
-------	------	-------	---------

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	8,574.65m ²
NOI利回り	3.4%
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	1,561.38m ²
NOI利回り	4.6%
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	3,276.05m ²
NOI利回り	3.8%
稼働率	100.0%

*1 2026年1月16日時点の保有資産を掲載しています。

*2 「OF-01」の取得価格及び総賃貸可能面積は、2025年9月末時点の数値を記載しており、その他の物件の総賃貸可能面積は、第23期末（2025年8月末）時点の数値を記載しています。

*3 NOI利回り及び稼働率は、第23期末（2025年8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	都心6区
所在地	東京都渋谷区
取得価格	2,420百万円
竣工年月	1992年9月
総賃貸可能面積	1,629.09m ²
NOI利回り	4.3%
稼働率	100.0%

ヒューリック両国ビル

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

ヒューリック麹町ビル

OF-31 オフィス	駅徒歩1分	スポンサー開発
エリア	都心6区	
所在地	東京都千代田区	
取得価格	12,600百万円	
竣工年月	2010年10月	
総賃貸可能面積	5,380.17m ²	
NOI利回り	3.3%	
稼働率	100.0%	

ヒューリック五反田ビル

OF-35 オフィス	駅徒歩2分	スポンサー開発
エリア	都心6区	
所在地	東京都品川区	
取得価格	6,162百万円	
竣工年月	1986年5月	
総賃貸可能面積	4,246.19m ²	
NOI利回り	4.1%	
稼働率	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	都心6区
所在地	東京都千代田区
取得価格	1,450百万円
竣工年月	1991年2月
総賃貸可能面積	1,431.94m ²
NOI利回り	4.1%
稼働率	100.0%

ヒューリック浅草橋ビル

OF-25 オフィス	駅徒歩1分	スポンサー開発
エリア	その他23区	
所在地	東京都台東区	
取得価格	4,750百万円	
竣工年月	2013年2月	
総賃貸可能面積	5,280.72m ²	
NOI利回り	6.0%	
稼働率	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	都心6区
所在地	東京都渋谷区
取得価格	1,275百万円
竣工年月	1992年2月
総賃貸可能面積	1,059.22m ²
NOI利回り	5.0%
稼働率	100.0%

ヒューリック両国ビル

OF-28 オフィス	駅徒歩1分	スポンサー開発
エリア	その他23区	
所在地	東京都台東区	
取得価格	5,420百万円	
竣工年月	2015年9月	
総賃貸可能面積	3,956.73m ²	
NOI利回り	4.0%	
稼働率	100.0%	

ヒューリック中野ビル

OF-29 オフィス	駅徒歩1分	スポンサー開発
エリア	その他23区	
所在地	東京都中野区	
取得価格	3,200百万円	
竣工年月	1994年10月	
総賃貸可能面積	2,616.83m ²	
NOI利回り	4.4%	
稼働率	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	その他23区
所在地	東京都台東区
取得価格	4,100百万円
竣工年月	(銀行店舗棟) ³ 1986年4月
総賃貸可能面積	3,031.85m ²
NOI利回り	4.0%
稼働率	100.0%

吉祥寺富士ビル

OF-32 オフィス	駅徒歩4分
エリア	その他
所在地	東京都武蔵野市
取得価格	5,150百万円
竣工年月	1980年10月
総賃貸可能面積	3,958.37m ²
NOI利回り	5.0%
稼働率	100.0%

ヒューリック八王子ビル

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

ヒューリック神戸ビル

OF-34 オフィス	駅徒歩2分	スポンサー開発
エリア	その他	
所在地	兵庫県神戸市	
取得価格	6,710百万円	
竣工年月	1990年10月	
総賃貸可能面積	5,126.08m ²	
NOI利回り	4.4%	
稼働率	100.0%	

ヒューリック五反田ビル

OF-36 オフィス	駅徒歩1分	スポンサー開発
エリア	その他23区	
所在地	東京都北区	
取得価格	5,300百万円	
竣工年月	(銀行店舗棟) ³ 2020年1月	
総賃貸可能面積	3,695.59m ²	
NOI利回り	4.1%	
稼働率	100.0%	

ヒューリック小舟町ビル

OF-37 オフィス	駅徒歩4分	スポンサー開発
エリア	都心6区	
所在地	東京都中央区	
取得価格	10,970百万円	
竣工年月	1994年5月	
総賃貸可能面積	7,781.30m ²	
NOI利回り	4.1%	
稼働率	100.0%	

ヒューリック駒込ビル

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

*1 2026年1月16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23期末（2025年8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 2,376.29m ² 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	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 ①14,485.66m ² ②10,612.67m ² ①5.7% ②5.6% 100.0%

HULIC & New SHINBASHI

RE-12	商業施設	駅徒歩3分	スポンサー開発
	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 1,725.35m ² 4.0% 100.0%	

ヒューリック新宿ビル

OF-40	オフィス	駅直結	スポンサー開発
	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 2,723.84m ² 3.1% 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 ①9,456百万円 ②6,166百万円 ①1989年9月 ②1989年9月 ①14,485.66m ² ②10,612.67m ² ①5.7% ②5.6% 100.0%

ヒューリック志村坂上

RE-13	商業施設	駅徒歩12分	スポンサー開発
	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 11,528.34m ² 4.4% 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 1,660.60m ² 5.7% 100.0%

ヒューリック目白

RE-14	商業施設	駅徒歩2分	スポンサー開発
	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 3,805.72m ² 4.0% 100.0%	

HULIC & New SHIBUYA

RE-11	商業施設	駅徒歩5分	スポンサー開発
	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 898.62m ² 3.3% 100.0%	

*1 2026年1月16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23期末（2025年8月末）時点の数値を記載しています。

相鉄フレッサイン銀座七丁目

HT-01	ホテル	スポンサー開発
	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	6,984.32m ²
	NOI利回り	4.4%
	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	33,744.31m ²
	NOI利回り	4.5%
	稼働率	100.0%

アリア松原

OH-01	有料老人ホーム	スポンサー開発
	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	5,454.48m ²
	NOI利回り	6.0%
	稼働率	100.0%

トラストガーデン常磐松

OH-05	有料老人ホーム	スポンサー開発
	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	2,893.82m ²
	NOI利回り	4.7%
	稼働率	100.0%

相鉄フレッサイン東京六本木

HT-02	ホテル	スポンサー開発
	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	4,816.89m ²
	NOI利回り	4.0%
	稼働率	100.0%

ヒューリック築地三丁目ビル

HT-03	ホテル	スポンサー開発
	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	4,740.31m ²
	NOI利回り	3.8%
	稼働率	100.0%

ヒューリック雷門ビル

HT-04	ホテル	スポンサー開発
	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	6,493.82m ²
	NOI利回り	3.7%
	稼働率	100.0%

*1 2026年1月16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、「HT-06」は取得時（2025年9月30日時点）の数値を、他の物件は第23期末（2025年8月末）時点の数値を記載しています。

浅草ビューホテル

HT-06	ホテル	
	エリア	その他23区
	所在地	東京都台東区
	取得価格	38,000百万円
	竣工年月	1985年7月
	総賃貸可能面積	49,360.52m ²
	NOI利回り	5.5%
	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	5,977.75m ²
	NOI利回り	6.0%
	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	スポンサー開発
	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	4,912.57m ²
	NOI利回り	5.7%
	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	3,700.26m ²
	NOI利回り	6.0%
	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	スポンサー開発
	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	4,065.62m ²
	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	スポンサー開発
	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	4,241.68m ²
	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	スポンサー開発
	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 東京都調布市 3,340百万円 2017年3月 4,357.58m ² 4.6% 100.0%

ソナーレ石神井

OH-13	有料老人ホーム	スポンサー開発
	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 東京都練馬区 2,400百万円 2018年10月 2,295.79m ² 4.1% 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 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 1,355百万円 1998年4月 3,832.73m ² 5.6% 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 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 京都府木津川市 1,250百万円 2001年5月 9,273.44m ² 5.9% 100.0%

*1 2026年1月16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、「OH-14」は取得時（2026年1月16日時点）の数値を、他の物件は第23期末（2025年8月末）時点の数値を記載しています。

アリスター・ジュ・経堂

OH-10	有料老人ホーム	スポンサー開発
	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 9,000百万円 2012年5月 13,279.12m ² 4.3% 100.0%

グランダ学芸大学

OH-11	有料老人ホーム	スポンサー開発
	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 東京都目黒区 2,200百万円 2013年4月 2,803.79m ² 4.1% 100.0%

チャームプレミア田園調布

OH-12	有料老人ホーム	スポンサー開発
	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 2,550百万円 2018年2月 1,983.71m ² 4.0% 100.0%

ホスピタルメント本郷

OH-14	有料老人ホーム	スポンサー開発
	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 2,884百万円 2019年3月 2,116.93m ² 4.0% 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 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 広島県広島市 1,080百万円 2001年10月 5,208.54m ² 6.5% 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 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 愛知県名古屋市 1,015百万円 1997年5月 4,943.10m ² 5.9% 100.0%

札幌ネットワークセンター

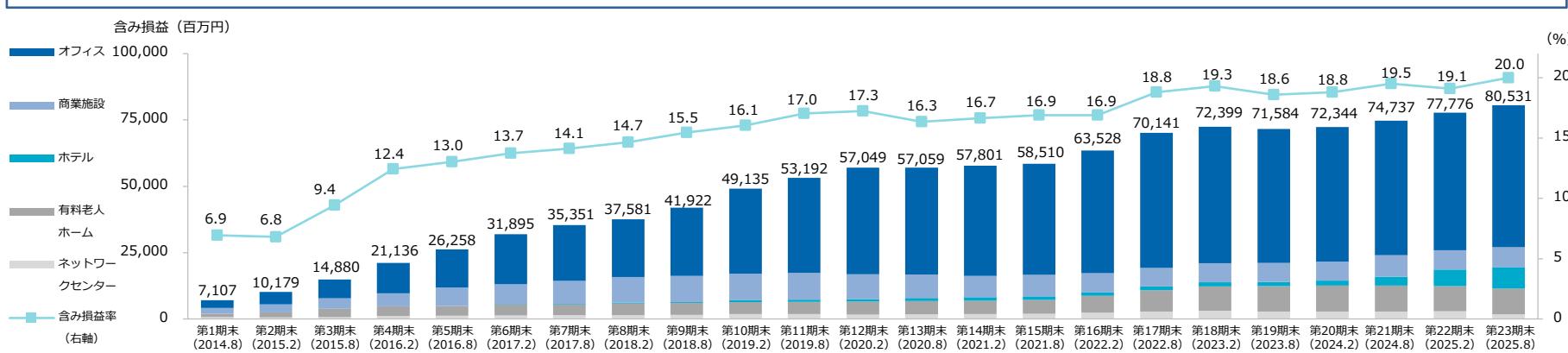
ON-07	ネットワークセンター
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率
	その他 北海道札幌市 2,510百万円 2002年1月 9,793.57m ² 5.3% 100.0%

期末鑑定評価及び含み損益の状況

- 含み益は上場以来増加基調で推移し、第23期末（2025年8月末）の含み損益は+805億円（第22期末（2025年2月末）比 +27億円）
- 第23期末（2025年8月末）の含み損益率は+20.0%（第22期末（2025年2月末）比 +0.9pt）

	期末鑑定評価サマリー								直接還元利回りの推移*2					
	物件数	第23期末（2025年8月末）				前期末との差異				物件数	前期末との比較			
		鑑定評価額*1 (百万円)	含み損益*1 (百万円)	含み損益率	直接還元利回り	物件数	鑑定評価額*1 (百万円)	含み損益*1 (百万円)	含み損益率		上昇	維持	低下	
オフィス	34件	302,666	53,470	21.5%	3.2%	+1件	+4,413	+1,621	+0.4pt	△0.0pt	オフィス	1件	32件	1件
商業施設	8件	45,585	7,515	19.7%	3.8%	0件	+65	+226	+0.7pt	△0.0pt	商業施設	0件	8件	0件
ホテル	5件	68,540	8,157	13.5%	3.6%	0件	+1,710	+1,839	+3.1pt	△0.0pt	ホテル	0件	5件	0件
有料老人ホーム	13件	53,390	9,644	22.0%	4.1%	0件	0	+170	+0.5pt	△0.0pt	有料老人ホーム	0件	13件	0件
ネットワークセンター	7件	13,314	1,742	15.1%	4.8%	△1件	△7,690	△1,101	△0.6pt	+0.0pt	ネットワークセンター	0件	7件	0件
合計	67件	483,495	80,531	20.0%	3.5%	0件	△1,502	+2,755	+0.9pt	△0.0pt	合計	1件	65件	1件

含み損益額と含み損益率の推移



*1 鑑定評価額は百万円未満を四捨五入し、含み損益は百万円未満を切り捨てて表示しています。

*2 第23期（2025年8月末）中に取得した物件については、取得時の鑑定評価と比較しています。

6. 投資主の状況

所有者別投資口数^{*1,2}

	第22期末 (2025年2月末)		第23期末 (2025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	78,856	5.5	82,442	5.7	+3,586	+0.2
金融機関	910,508	63.2	903,788	62.8	△6,720	△0.5
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	68,931	4.8	58,166	4.0	△10,765	△0.7
信託銀行	727,795	50.5	747,091	51.9	+19,296	+1.3
生命保険会社	36,334	2.5	28,998	2.0	△7,336	△0.5
損害保険会社	0	0.0	0	0.0	0	0.0
信用金庫	36,222	2.5	35,417	2.5	△805	△0.1
その他	41,226	2.9	34,116	2.4	△7,110	△0.5
その他国内法人	234,427	16.3	234,046	16.3	△381	△0.0
外国人	178,762	12.4	188,088	13.1	+9,326	+0.6
証券会社	37,447	2.6	31,636	2.2	△5,811	△0.4
合計	1,440,000	100.0	1,440,000	100.0	-	-

所有者別投資主数^{*1,2}

	第22期末 (2025年2月末)		第23期末 (2025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	11,271	94.1	11,800	94.4	+529	+0.3
金融機関	144	1.2	136	1.1	△8	△0.1
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	24	0.2	20	0.2	△4	△0.0
信託銀行	7	0.1	6	0.0	△1	△0.0
生命保険会社	6	0.1	5	0.0	△1	△0.0
損害保険会社	0	0.0	0	0.0	0	0.0
信用金庫	54	0.5	53	0.4	△1	△0.0
その他	53	0.4	52	0.4	△1	△0.0
その他国内法人	315	2.6	315	2.5	0	△0.1
外国人	233	1.9	237	1.9	+4	△0.0
証券会社	19	0.2	16	0.1	△3	△0.0
合計	11,982	100.0	12,504	100.0	+522	-

主要投資主 第23期末（2025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)	435,371	30.23
2	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社（信託口）	230,502	16.00
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)	67,259	4.67
5	明治安田生命保険相互会社	22,203	1.54
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	20,637	1.43
7	JP MORGAN CHASE BANK 385781	18,385	1.27
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	17,160	1.19
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	14,987	1.04
10	株式会社常陽銀行	13,723	0.95
合計			1,049,027
			72.84

*1 比率は小数第2位を四捨五入しています。

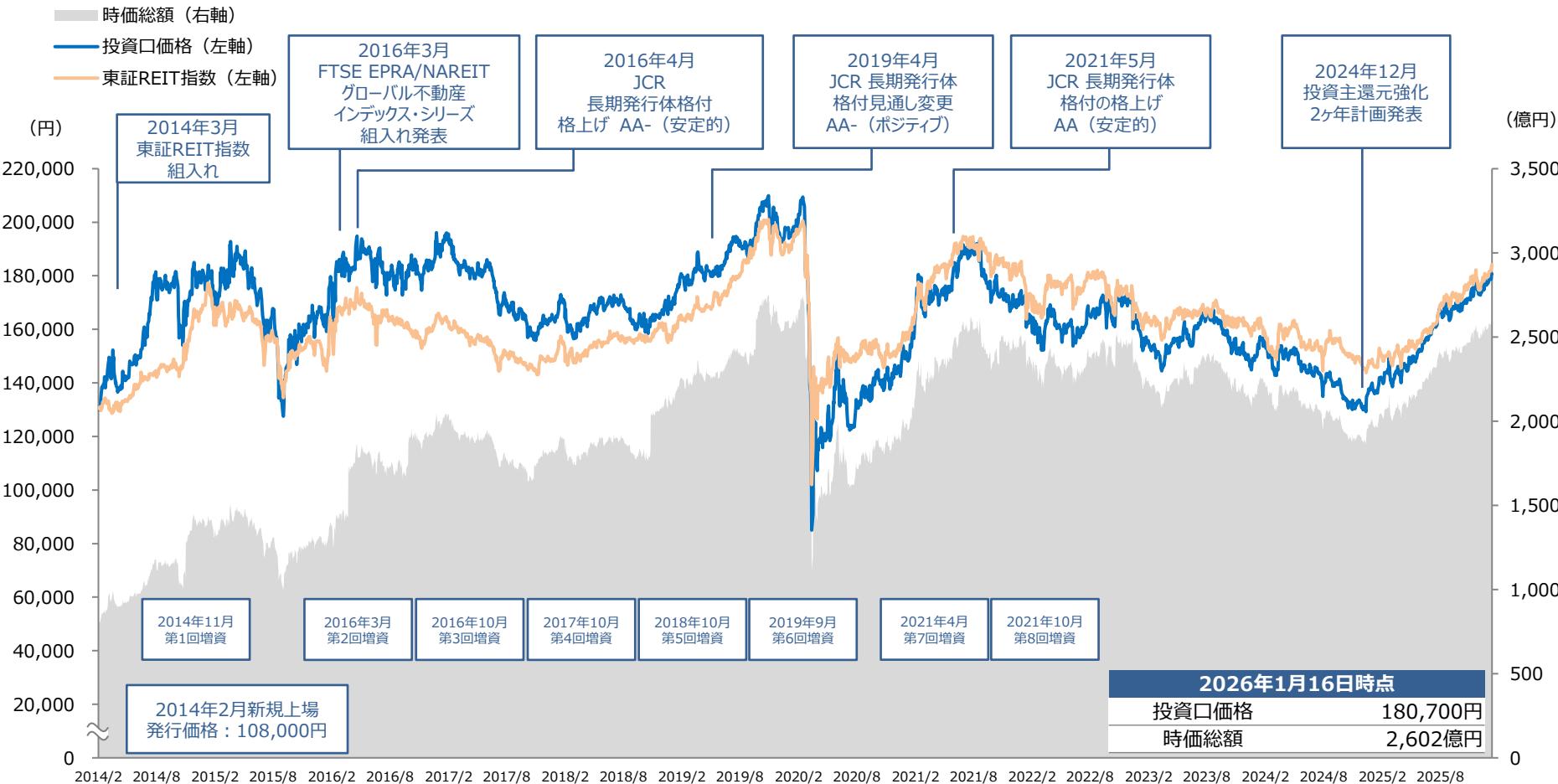
*2 各期末時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

*3 小数第3位を切り捨てています。

新規上場以来の推移

- 過去8回の公募増資を実施（時価総額の拡大）
- グローバル指数への継続的な組入れによる投資主層の広がり（流動性の向上）
- JCR長期発行体格付が「AA（安定的）」に格上げ（2021年5月）

**更なる時価総額の拡大と
流動性の向上を目指す**



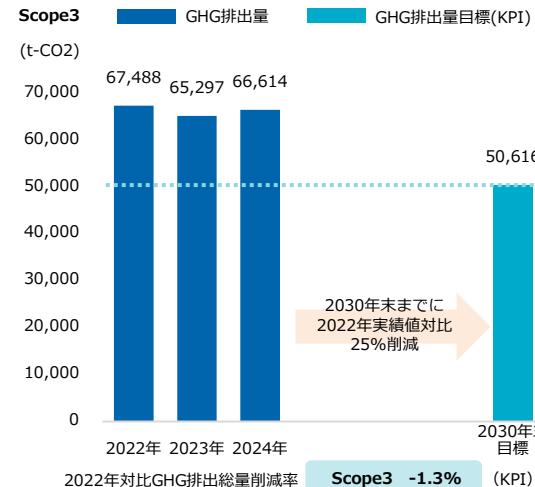
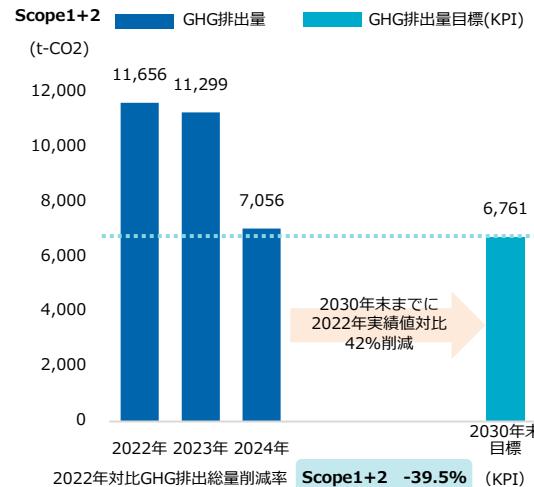
環境関連の目標（KPI）と進捗

GHG排出量

目標（KPI）

- 2030年末までに、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**^{*1}

実績^{*2*3}

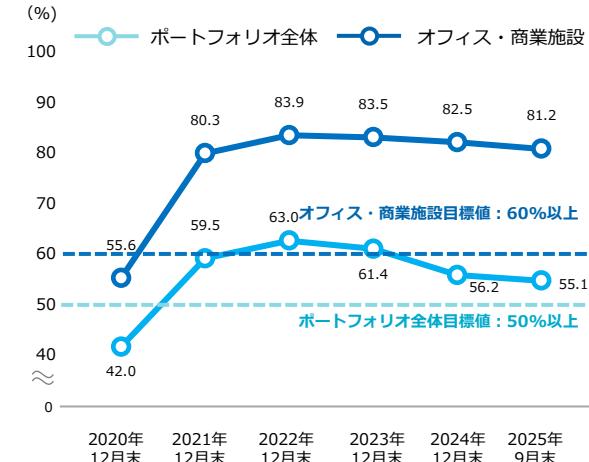


グリーンビルディング認証^{*4}取得比率^{*5}

目標（KPI）

- 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



エネルギー消費量

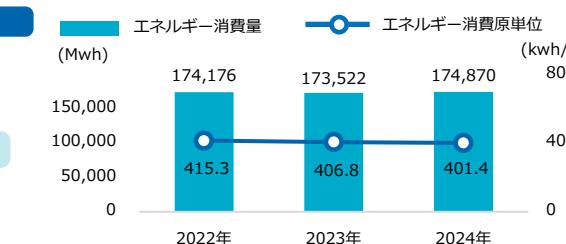
目標（KPI）

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

実績^{*2}

エネルギー消費原単位年平均削減率
-1.70%



	延床面積ベース ^{*6}	物件数ベース
ポートフォリオ全体	55.1%	56.9%
オフィス・商業施設	81.2%	70.7%

(2025年9月末時点)

*1 エネルギー管理機能を有しない一棟貸し、住宅部分、非幹事共用物件等を除きます。

*2 算出に当たり、各年の対象物件の範囲は、以下のとおりです。①本投資法人が保有している全物件（対象期間中に取得・売却した物件を含む）を対象としています。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期間の、共有持分に相当する数値をもとに算出しています。

*3 GHG排出量は、エネルギー消費量に環境省「温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度」における係数等を乗じて算出しています。なお、グラフ上のGHG排出量には、推計値を含みます。^{*4} 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います。

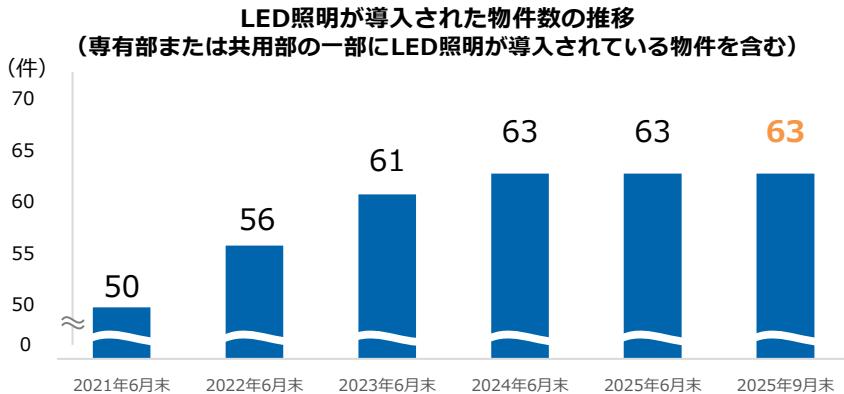
*5 グリーンビルディング認証の取得比率の算出は、物件ごとに算出しています。算出対象から除外するもののとし、また、同一物件で複数のグリーンビルディング認証を取得している場合でも1物件として扱います。

*6 本投資法人が保有する物件については、本投資法人が保有する区画の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



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

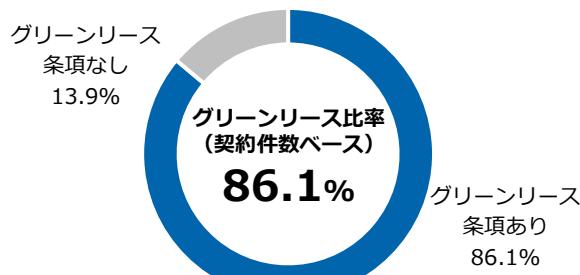
太陽光発電設備の導入物件数 **13物件**

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)

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22期・第23期の新規契約時のグリーンリース比率



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）

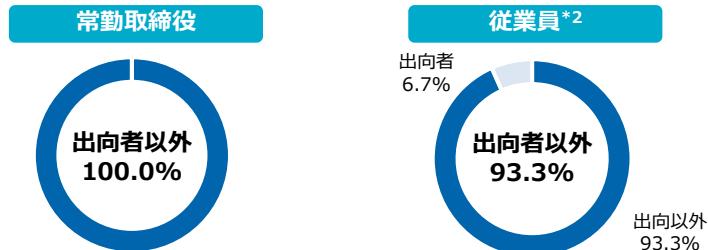
*1 非常勤役員を含む数値を記載しています。

*2 従業員には、従業員兼務役員3名を含みます。

ガバナンス (Governance) における取組み

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12月末時点）



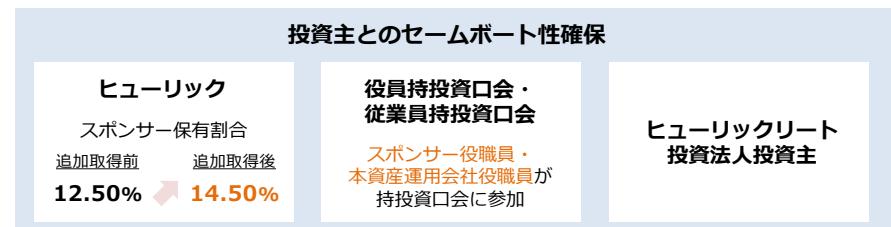
DPUに一部運動させるインセンティブ賞与の導入

役員報酬への投資口価格相対パフォーマンス運動報酬の導入

- 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ボート出資と
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



ヒューリックリート投資法人

9. ヒューリックについて

- ヒューリック株式会社は、1957年に株式会社富士銀行（現：株式会社みずほ銀行）の銀行店舗・企業寮等の所有及び管理受託からスタートし、銀行店舗・企業寮の築年数経過への対応として建替事業を展開
- 建替事業において培ったノウハウを活用し、開発事業にも参入しており、都心5区を中心に、好立地かつクオリティの高い物件の開発を推進

会社名	ヒューリック株式会社
事業内容	不動産の所有・賃貸・売買ならびに仲介業務
設立	1957年3月
市場	東証プライム（証券コード3003）
資本金	111,609百万円（2025年9月末時点）



ヒューリック本社ビル
屋上自然換気システム

- **1957年3月**
日本橋興業株式会社として設立
株式会社富士銀行（現：株式会社みずほ銀行）の店舗ビル管理事業から出発。銀行から多数の店舗ビル、社宅等を取得
- **2007年1月**
商号をヒューリック株式会社に変更
- **2008年11月**
東京証券取引所市場第一部に株式を上場
- **2014年2月**
本投資法人上場



*1 ヒューリックの2025年12月期第3四半期決算説明資料に基づき記載しており、アセットタイプ別の割合については、2025年9月単月の賃貸収入（販売用不動産を除く、大手町プレイス・電通本社ビルを含む）をベースに算出しています。

*2 エリア別及び最寄駅からの徒歩分数別の割合については、高齢者施設及び住宅を除く物件数（204物件）をベースに算出しています。なお、都心5区は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を指します。

主な開発・保有物件



ヒューリック
銀座数寄屋橋ビル



ヒューリック銀座ビル



ヒューリックスクエア
福岡天神



ヒューリックスクエア
札幌



ヒューリック
虎ノ門第二ビル



HULIC & New GINZA 7



HULIC & New SHINJUKU



ヒューリックスクエア東京
(ザ・ゲートホテル東京 by HULIC)



ヒューリック銀座六丁目昭和通りビル
(ザ・ロイヤルパークホテル 銀座6丁目)

主な開発計画（竣工予定年）

商業 オフィス ホテル



心斎橋プロジェクト
(2026年)

商業 オフィス



西銀座開発計画
(2026年)

商業



ワールドタウンビル
リニューアル計画 (2026年)

商業 オフィス等



自由が丘一丁目29番地区
再開発 (2026年)

商業



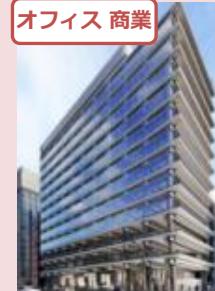
銀座8丁目9-11,12
開発計画(2026年)

商業 オフィス等



渋谷一丁目地区
共同開発事業 (2027年)

オフィス 商業



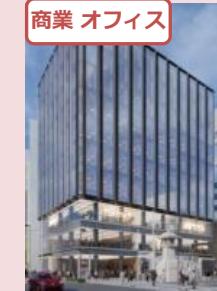
G8開発計画
(2028年)

ホテル



銀座七丁目昭和通り
開発計画(2029年)

商業 オフィス

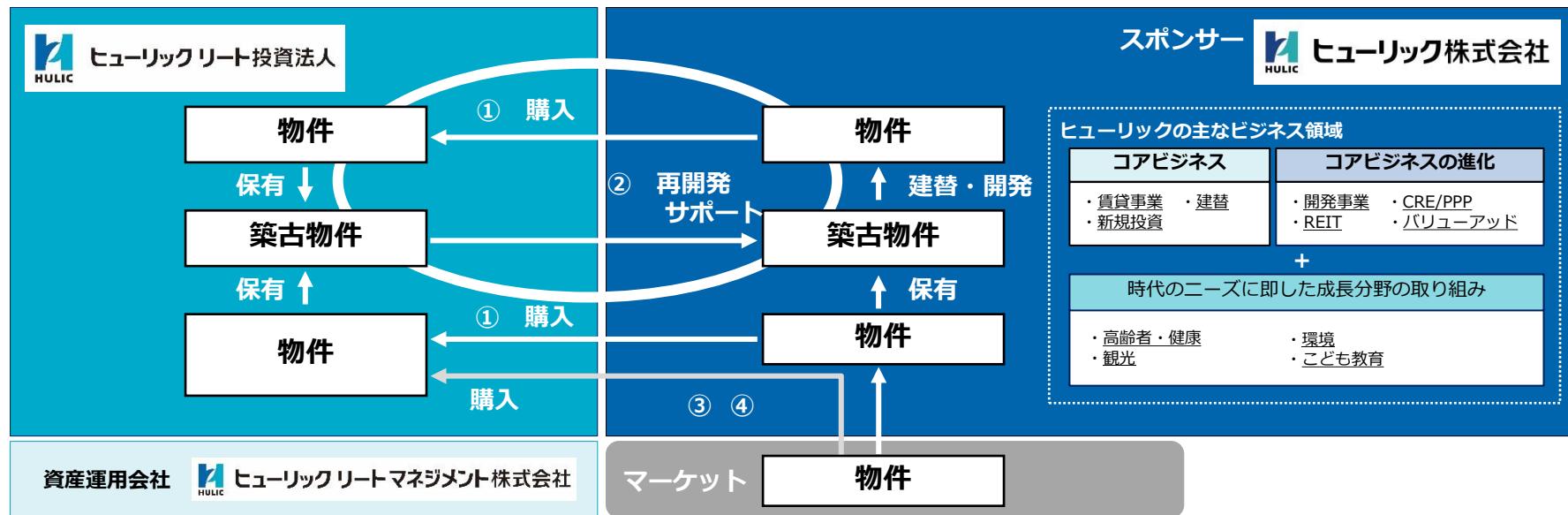


青山ビル建替計画
(2028年)

*1 2025年9月末日時点でスポンサーが公表している主な開発・保有物件を記載しています。

*2 第23期(2025年8月期)決算発表時点の保有資産を除き、本ページに記載の物件について、本投資法人が取得を決定した物件はありません。これらの物件について、本投資法人が今後取得できるとの保証はありません。

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ponサーは、スpon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ponサーに対して再開発計画の検討・提案を要請。スpon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

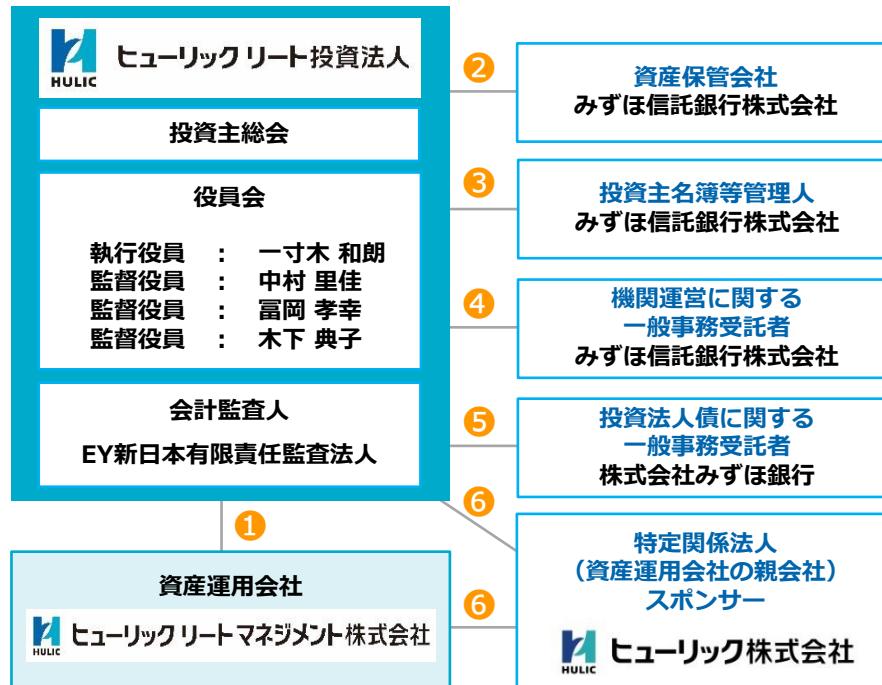
③ ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、スpon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

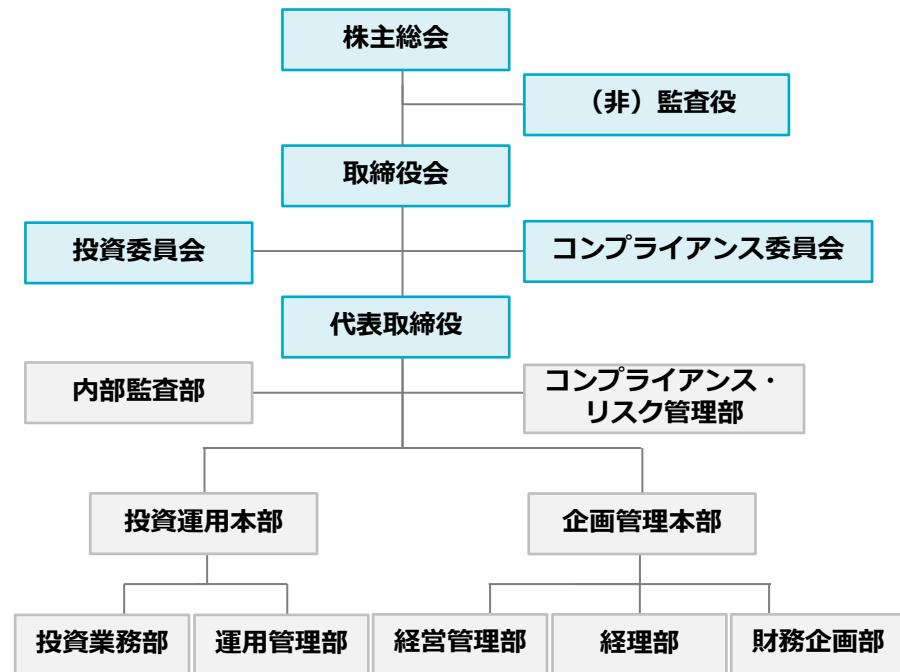
④ 第三者保有物件の売却情報提供

スpon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23期（2025年8月期）手数料 ^{*1}
① 資産運用委託契約	1,433,155千円 ^{*2}
② 資産保管契約	15,080千円
③ 投資口事務代行委託契約	
④ 一般事務委託契約	48,878千円 ^{*3}

契約名	第23期（2025年8月期）手数料 ^{*1}
⑤ 財務代理契約	165千円
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（65,875千円）、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（78,500千円）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。

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。
主要8区	千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区、目黒区及び世田谷区を指します。
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。
スポンサー開発物件	スポンサーが開発し、保有していた物件をいいます。また、スポンサーは、既存保有物件の築年数経過への対応として、立地の特性に適した建替えを進める建替事業を展開しており、本決算説明資料においては、建替事業も含めて、スポンサー開発物件といいます。
スポンサー保有物件	スポンサーが外部から取得し、保有していた物件をいいます。
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。
含み損益	以下の計算式によって算出しています。 $A - B \quad (A: \text{各期末時点の保有資産の鑑定評価額}, B: \text{各期末時点の保有資産の帳簿価格})$
1口当たりNAV	以下の計算式によって算出しています。 $(A + B) \div C \quad (A: \text{各期末時点の剰余金 (内部留保を実施した第14期 (2021年2月期) 以降は各期の分配金の総額)} \text{ を除く純資産額}, B: \text{各期末時点の含み損益}, C: \text{各期末時点の発行済投資口数 (1円未満切捨て)})$
1口当たりFFO	以下の計算式によって算出しています。 $(A + B - C) \div D \quad (A: \text{各期の当期純利益}, B: \text{各期の減価償却費} \quad C: \text{各期の不動産等売却損益(固定資産除却損含む)}, D: \text{各期末時点の発行済投資口総数 (1円未満切捨て)})$
1口当たりAFFO	以下の計算式によって算出しています。 $(A - B) \div C \quad (A: \text{各期のFFO}, B: \text{各期の資本的支出}, C: \text{各期末時点の発行済投資口総数 (1円未満切捨て)})$
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。 $A \div B \quad (A: \text{各期のDPU}, B: 1口当たりFFO)$
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。 $A \div B \quad (A: \text{各期のDPU}, B: 1口当たりAFFO)$
(簿価) LTV	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B \times 100\% \quad (A: \text{各期末時点の有利子負債総額}, B: \text{各期末時点の総資産額})$
時価LTV	以下の計算式によって算出しています。 $A \div (B + C) \times 100\% \quad (A: \text{各期末時点の有利子負債総額}, B: \text{各期末時点の総資産額}, C: \text{各期末時点の含み損益})$
旧予想	特に注記のない限り、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。
新予想	2025年10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10月17日公表の「2025年8月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。
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。
DPU	1口当たり分配金をいいます。
調整後EPU	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。

用語	定義
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。 $A \div B \times 100\% \quad (A: 各期末時点の鑑定評価書に記載された直接還元法NOI、B: 取得価格)$
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。 $(A - B) \div C \times 100\% \quad (A: 直近に取得した鑑定評価書に記載された直接還元法NOI、B: 業績予想における減価償却費の想定（年換算値）、C: 取得価格)$
(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。
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。
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。
賃貸面積・空室面積	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実際に賃貸をしている面積及び空室となっている面積（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。
入退去率	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B \times 100\% \quad (A: 当該期のオフィスにおけるテナントの入退去面積、B: 各期末時点におけるオフィスの賃貸可能面積)$ <p>なお、退去面積及び退去率についてはマイナス表記としています。</p>
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。 $(A - B) \div B \times 100\% \quad (各決算期において賃料改定もしくはテナント入替えのなされた区画について、A: 改定・入替え後の月額賃料（共益費を含みます。）の合計額、B: 改定・入替え前の月額賃料（共益費を含みます。）の合計額)$
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。
マーケット賃料水準（オフィス）	サービス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。
賃料ギャップ	以下の計算式によって算出しています。 $(A - B) \div B \times 100\% \quad (A: オフィス物件（底地、店舗区画、住居等は除きます。）の現行賃料、B: マーケットレンジの上限値（オフィス）)$

用語	定義
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。
ADR・稼働率・RevPAR (2023年同期比指数) の推移 (18ページ)	<p>賃貸借契約において変動賃料の定めのある相鉄フレッサイン銀座7丁目、相鉄フレッサイン東京六本木、グランドニッコー東京ベイ舞浜及び浅草ビューホテルを対象として、各期に計上される変動賃料の対象期間におけるADR、稼働率及びRevPARの単純平均を2024年を100として指数化した数値を記載しています。</p> <p>なお、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、第24期（2026年2月期）以降、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を計上する方法に変更（変更前は1年分の変動賃料を8月期に計上）をしていますが、計上方法変更前の期間についても、各期（2月期：前年9月～当年2月、8月期：3月～8月）におけるADR、稼働率及びRevPARの平均を対象として算出しています。</p> <p>また、2026年（第24期（2026年2月期）及び第25期（2026年8月期））の数値については、本資産運用会社が業績予想の策定にあたり、オペレーターの計画や実績等を参考に変動賃料計上の前提として想定しているADR、稼働率及びRevPARを基に算出した数値です。その水準や実現性等について何ら保証するものではありません。</p>
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。
平均残存期間	各期末時点における各有利子負債の残存年数を、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。
GRESB	国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設された不動産セクターのESG配慮を測る年次のベンチマーク評価です。
気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)	G20財務大臣・中央銀行総裁会議の要請を受け、金融セクターが取り組むべき気候関連課題を議論するために金融安定理事会 (FSB) が2015年に設立した国際イニシアチブのことを指します。TCFDでは、気候変動のリスクと機会がもたらすビジネスへの影響について、金融機関や企業が投資家を含むステークホルダーに対して、どのように情報開示していくかを議論し、提言を公表しています。
CDP	CDPは、2000年に英国で設立された国際環境 NGOであり、世界中の 機関投資家・購買企業の要請を受けて、企業の環境情報開示を促進する活動を実施しています。なお、2024年度は約24,800以上の組織がCDPに情報を開示しています。
SBT	Science Based Targetsの略称であり、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。
DBJ GreenBuilding認証	環境・社会への配慮がなされた不動産(「Green Building」)を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています。
BELS (建築物省エネルギー性能表示制度)	2013年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」が国土交通省において制定されたことに伴い、当該ガイドラインに基づき第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された建築物省エネルギー性能表示制度をいいます。
CASBEE (建築環境総合性能評価システム)不動産評価認証	建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。一般財団法人建築環境・省エネルギー機構により普及促進や評価認証制度の運営等が行われています。

用語	定義
CASBEEウェルネスオフィス認証	建物利用者の健康性、快適性の維持及び増進を支援する建物の仕様、性能、取組みを評価するシステムをいいます。建物内で執務するワーカーの健康性、快適性に直接的に影響を与える要素だけでなく、知的生産性の向上に資する要因や、安全・安心に関する性能についても評価されます。一般財団法人建築環境・省エネルギー機構により普及促進や評価認証制度の運営等が行われています。
JHEP認証 (ハビタット評価認証制度)	1970~80年代に米国内務省が開発した、ハビタット（生きもののくらす環境）の観点から日本生態系協会が環境を定量的に評価、認証するシステムをいいます。

- 本資料における物件名の表記について、以下略称にて表記する場合があります。

略称	対象物件
神谷町	ヒューリック神谷町ビル
新宿	ヒューリック新宿ビル
秋葉原	ダイニングスクエア秋葉原ビル
相鉄2物件	相鉄フレッサイン銀座七丁目及び 相鉄フレッサイン東京六本木
舞浜	グランドニッコー東京ベイ 舞浜
浅草	浅草ビューホテル
千葉	千葉ネットワークセンター

略称	対象物件
池袋	池袋ネットワークセンター
長野	長野ネットワークセンター
田端	田端ネットワークセンター
広島	広島ネットワークセンター
熱田	熱田ネットワークセンター
札幌	札幌ネットワークセンター
京阪奈	京阪奈ネットワークセンター

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。



ヒューリックリート投資法人