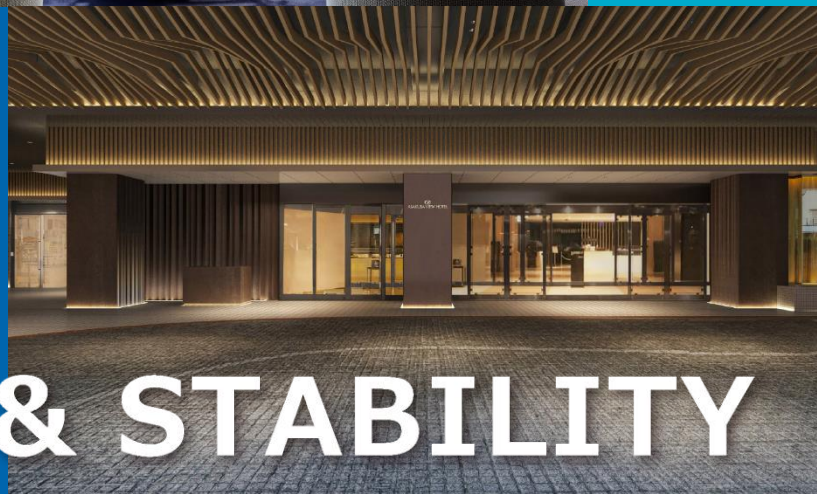


ビューリックリート投資法人 運用状況報告会

第24期（2026年2月期）
決算状況等のご報告

2026年6月16日 証券コード 3295



TOKYO GROWTH & STABILITY

I. 運用実績

1. ヒューリックリート投資法人の概要	4
2. エグゼクティブサマリー	5
第24期（2026年2月期）以降	
3. 外部成長の実績（資産入替え）	6
4. ポートフォリオ・サマリー	7
5. 1口当たり分配金・NAVの推移	9
6. 1口当たり分配金・調整後EPUの成長方針	10
7. 今後の成長施策	11
8. 今後の資産入替え戦略の概要	12
9. 内部成長の実績	13
10. 財務の状況	18
11. 外部評価及びトピックス	19

II. ご参考

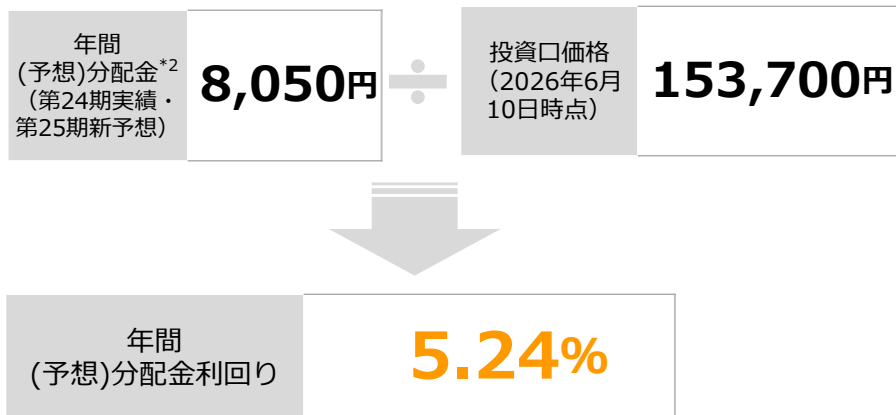
1. 第24期取得資産の概要	21
2. 各種指標の推移	23
3. 本投資法人のポートフォリオ構築方針	24
4. ポートフォリオマップ （オフィス、商業施設及びホテル）	25
5. 物件一覧	26
6. 鑑定評価の状況	31
7. 投資主の状況	32
8. 投資口価格・時価総額の推移	33
9. ESGへの取組み	34
10. ヒューリックについて	36
11. ヒューリックの主な開発・保有物件	37
12. ヒューリックグループとのコラボレーション	38
13. 本投資法人及び資産運用会社の概要	39
14. 用語の定義	40



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24期 (2026年2月期) 実績 4,050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リアルエステイト評価 (2025年) 「4Star」
- ・CDP2025で「B」スコアを取得
- ・SBTi*⁴による認定の取得

*1 2026年5月末日時点の数値を記載しています。*2 第24期 (2026年2月期) 分配金 (4,050円) 及び第25期 (2026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、2026年4月16日公表の「2026年2月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。*3 三菱地所、三井不動産、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。

外部成長

1

資産入替えを通じたポートフォリオの再構築

- 2025年9月に浅草ビューホテル（380億円*1）とヒューリック神谷町ビル（準共有持分56%、309億円*1）との交換を行い、ヒューリック新宿ビルとヒューリック神谷町ビルとの交換を合わせて**503億円**（ポートフォリオの**12.7%**・譲渡資産の取得価格ベース）の資産入替えが完了
- 交換を通して、ポートフォリオの収益性・アップサイド・クオリティは改善

内部成長

2

オフィスにおける賃料増額の加速

- オフィスのマーケット賃料は上昇傾向が加速。**87.9%**（**29物件**）においてマーケット賃料が上昇。賃料ギャップは**▲5.1%**（前期比**▲1.9pt**）に拡大
- マーケット賃料の上昇を踏まえて第24期（2026年2月期）はオフィスの**7,831㎡**（前期比**+3,661㎡**）において、**+5.4%**（前期（減額含む増減率）比**+3.4pt**）の賃料増額改定を実現させ、賃料の増額ペースは前期より加速

内部成長

3

ホテルにおける受入変動賃料の増加

- 第24期（2026年2月期）のホテル物件における受入変動賃料の合計は**746百万円**であり予想比**+80百万円**（**+12.1%**）の上振れ
- 2025年9月に取得した浅草ビューホテルでは、リニューアルの完了したエグゼクティブルーム（21階～24階）はRevPAR（販売可能室一室当たり収益）が前年同期間比**+76%**上昇*2



調整後EPU*3は第24期（2026年2月期）3,647円となり投資主還元強化2ヶ年計画における目標（第26期（2027年2月期）3,550円）を1年前倒しで達成
1口当たり分配金も目標4,000円以上の4,050円に増配

▶ **新たに1口当たり分配金及び調整後EPUの成長方針を策定**（詳細10ページ以降）

*1 取得資産及び譲渡資産のいずれも、取得価格を記載しています。

*2 浅草ビューホテルのエグゼクティブルーム（21階～24階）の2025年10月から2026年2月（リニューアル完了後）の月次のRevPARの単純平均を2024年10月から2025年2月（前年実績）の月次のRevPARの単純平均と比較しています。

*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や交換差益、譲渡益や交換差益にかかる資産運用報酬Ⅱ及び物件譲渡に伴い増加する控除対象外消費税（試算値））の調整を行った金額をいいます（次ページ以降も同じです。）。

第22期（2025.2） - 第23期（2025.8）

第24期（2026.2） - 第25期（2026.8）

物件取得

ホテル



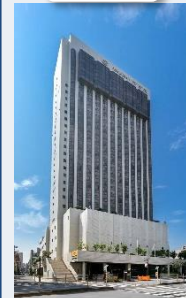
グランドニッコー東京ベイ 舞浜
取得価格：270億円
2024年12月取得

オフィス



ヒューリック新宿ビル
取得価格：264億円
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

有料老人ホーム



ホスピタルメント本郷
取得価格：29億円
2026年1月取得

資産入替え

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

物件譲渡

都市型商業



ダイニングスクエア
秋葉原ビル
2025年1月譲渡

ネットワークセンター



千葉ネット
ワークセンター
2025年3月譲渡

オフィス



ヒューリック
神谷町ビル
2025年6月譲渡

ネットワークセンター



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

オフィス



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



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*1 655円/口

譲渡益等*1 668円/口

譲渡益等*1 560円/口

譲渡益等（想定）*1：554円/口

実績合計

取得価格
4物件
942億円

<対資産規模比率*2>
15.3%/年
(第22期以降平均)

運用の改善

資産入替えによる
成長性の追求

譲渡物件取得価格
10物件
726億円

<対資産規模比率*2>
8.7%/年
(第22期以降平均)

(想定)
譲渡益等*3
第22期以降
合計
35億円

投資主
還元

(想定)
1口当たり
分配金*4
2,438円
相当

資本効率
の向上

含み益の実現
による譲渡益
の還元

*1 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25期（2026年8月期）以降の数値については、2026年4月16日公表の業績予想に基づき記載しています。*2 「対資産規模比率」は「取得」、「譲渡」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。

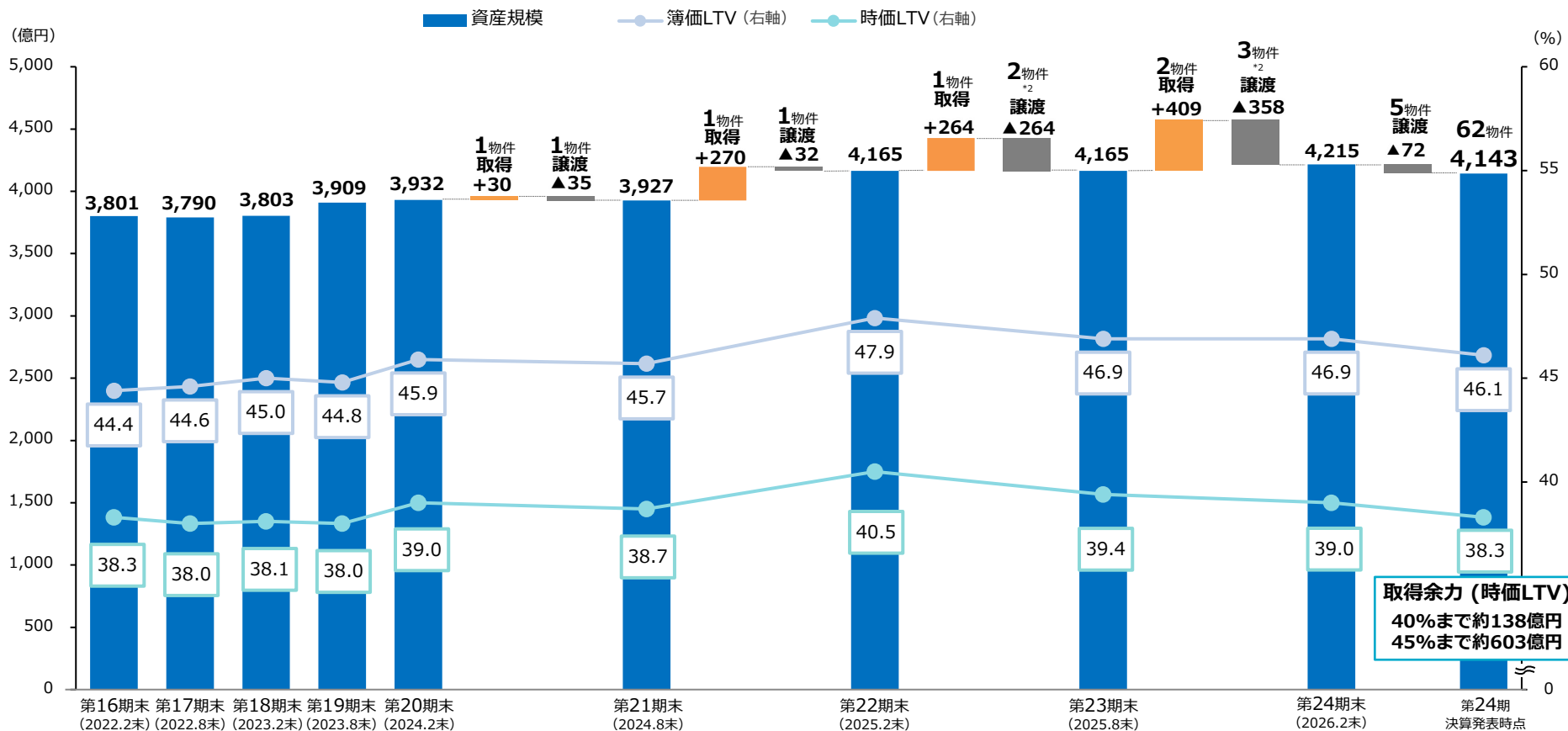
*3 本資産運用会社で試算した譲渡益等（運用報酬Ⅱ（想定額）及び控除対象外消費税控除後の試算額）を合計した数値です。なお、譲渡益等は交換差益を含みます。

*4 「1口当たり分配金」の想定数値として、譲渡益等の第22期（2025年2月期）以降合計35億円を2026年2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。

資産規模・LTVの推移*1

資産規模 **62**物件 **4,143**億円
 平均NOI利回り **4.4%** 平均償却後利回り **3.7%**
 稼働率 **99.8%** 含み損益 **838**億円

オフィス	34物件 平均NOI利回り：4.0%	2,281億円 (55.0%)	商業施設	8物件 平均NOI利回り：4.8%	390億円 (9.4%)
ホテル	6物件 平均NOI利回り：4.7%	993億円 (24.0%)	その他	14物件 平均NOI利回り：4.9%	480億円 (11.6%)



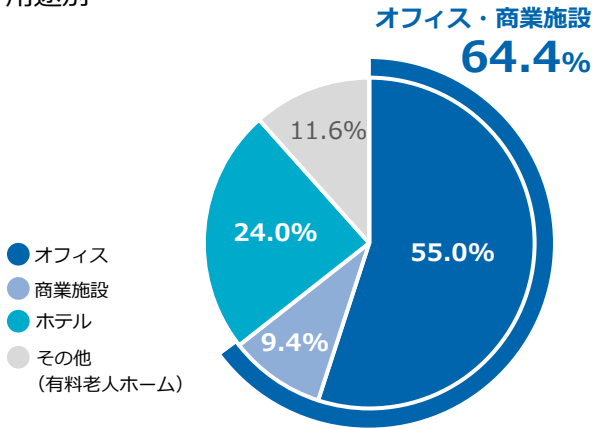
*1 第24期 (2026年2月期) 決算発表時点の保有資産について記載しており、平均NOI利回り、平均償却後利回り、鑑定評価額、帳簿価額、含み損益、稼働率は第24期末 (2026年2月末) 時点の数値を基に算出しています (平均NOI利回り及び平均償却後NOI利回りにおける分母は、新宿及び浅草については圧縮後取得価格を使用し、その他の物件については取得価格を使用し算出しています)。

*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。

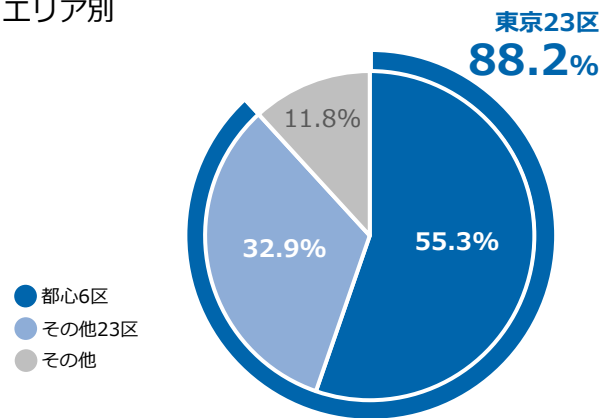
第24期（2026年2月期）決算発表時点のポートフォリオ

ポートフォリオ全体

用途別

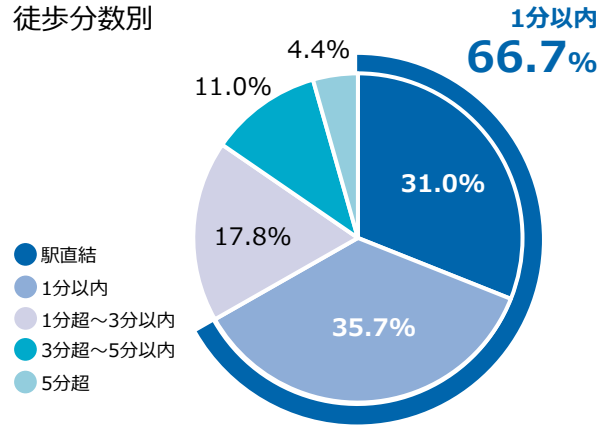


エリア別

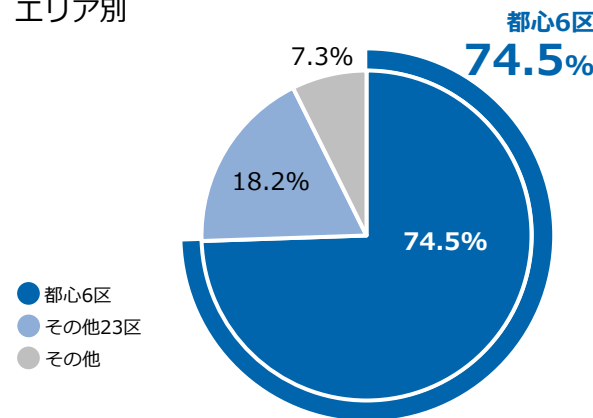


オフィス

最寄駅からの
徒歩分数別

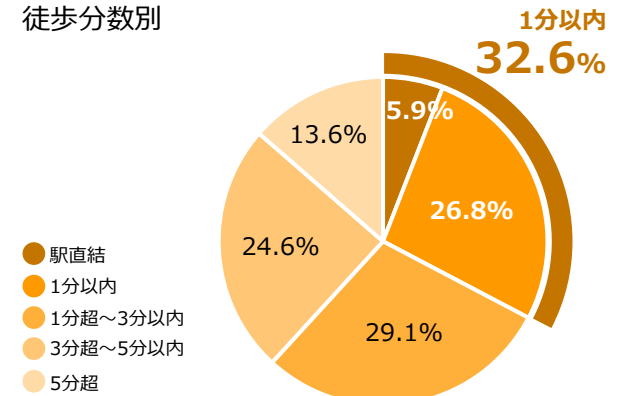


エリア別

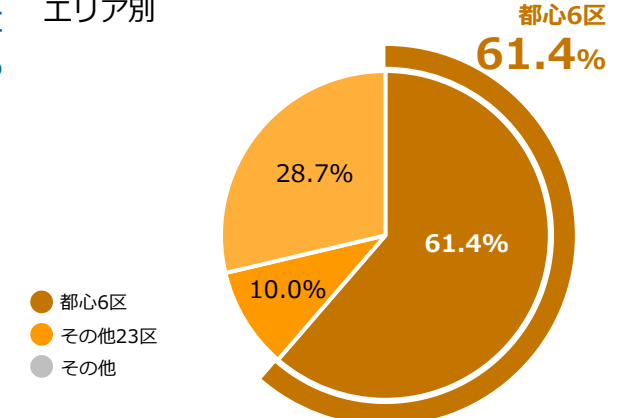


(参考) J-REIT全体 (オフィス) *

最寄駅からの
徒歩分数別



エリア別



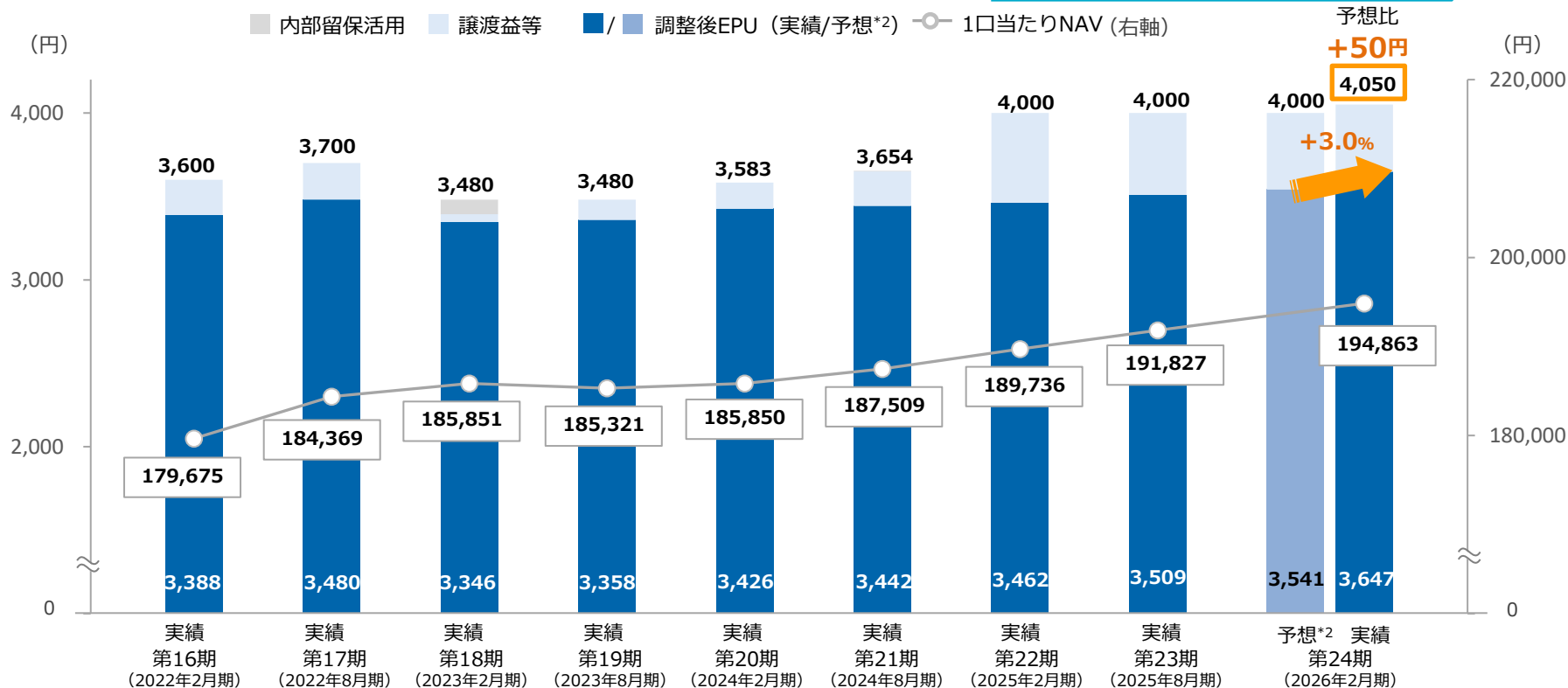
オフィスにおける
東京圏への投資比率 **97.1%**

* 各グラフの割合は、2026年2月末時点におけるJ-REIT各社の保有するオフィス用途の資産の取得価格に基づくものです (情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成)。

- 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により第24期（2026年2月期）は9.7億円の譲渡益^{*1}を計上するとともに、資産の交換（浅草ビューホテルとヒューリック神谷町ビル（準共有持分56%）の交換）や内部成長等の寄与により調整後EPUは予想比+3.0%となり、1口当たり分配金は予想比+50円を実現

1口当たり分配金・調整後EPU及び1口当たりNAVの推移

投資主還元強化2ヶ年計画
第22期～第26期



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

1,176百万円
(817円/口)^{*3}

時価LTV

38.3% 38.0% 38.1% 38.0% 39.0% 38.7% 40.5% 39.4%

38.3%^{*4}

簿価LTV

44.4% 44.6% 45.0% 44.8% 45.9% 45.7% 47.9% 46.9%

46.1%^{*4}

第24期決算発表時点

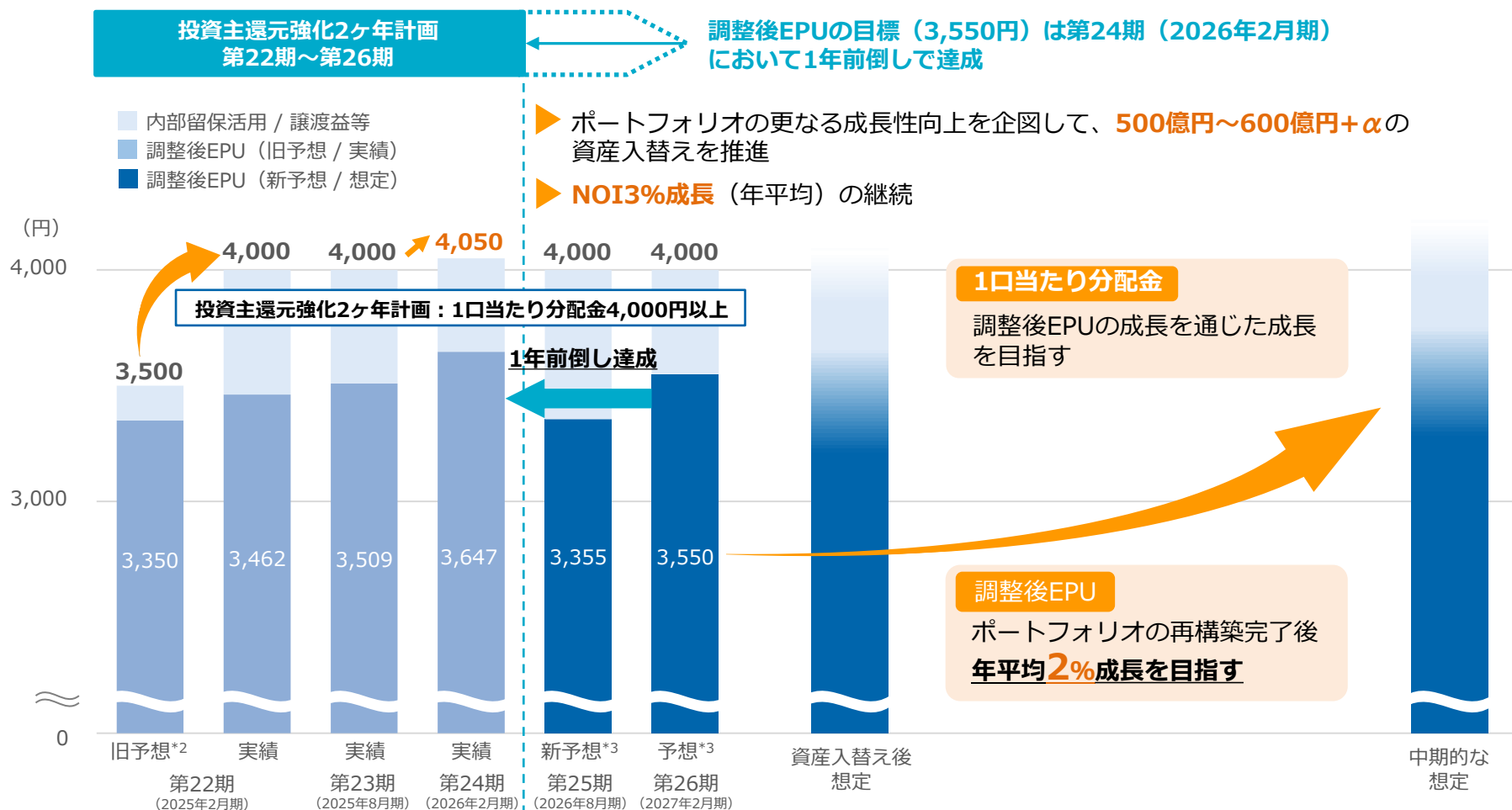
*1 譲渡資産の譲渡価格から譲渡時点の（想定）帳簿価額を控除した参考値で、実際の不動産等売却益とは異なります。

*2 「予想」は2025年10月17日公表の業績予想をいいます。

*3 第24期末（2026年2月末）時点の利益留保額を第24期末（2026年2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24期末（2026年2月末）時点の決算数値を基に、2026年3月16日に譲渡した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）の譲渡及びそれに伴う借入金の返済（64億円）を勘案した試算値です。

- 第24期（2026年2月期）の調整後EPUは3,647円となり、2024年12月に公表した投資主還元強化2ヶ年計画の目標（3,550円）を**1年前倒しで達成**、1口当たり分配金は目標4,000円以上の**4,050円に増配**
- 今後は、更なる成長性向上に向けたポートフォリオの再構築を推進し、その後、調整後EPUの年平均2%成長とともに、1口当たり分配金の成長を目指す



*1 将来の成長率等の数値は、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。

*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。前提条件等の詳細な内容は、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 2026年4月16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、2026年4月16日公表の「2026年2月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

2025年（第23期（2025.8）・第24期（2026.2））の取組み

- ヒューリック新宿ビル・浅草ビューホテルとヒューリック神谷町ビル（準共有持分91%）との交換等を実施

<取得>

ヒューリック新宿ビル : 264億円
浅草ビューホテル : 380億円
ホスピタルメント本郷 : 29億円

NOI成長

+194百万円/年
(+2.3%/年)

<譲渡*2>

ヒューリック神谷町ビル : 609億円

外部成長

今後の中期的な成長施策

- ポートフォリオの成長性や収益性の向上を企図した資産入替えや交換の推進
- 時価LTVを活用した物件取得の検討
- 含み益の顕在化によるDPUの向上や圧縮積立を活かしたDPUの安定化も目指す

<取得>

スポンサーパイプライン : 600億円~800億円+α

NOI成長目標

+120百万円/年程度
(+1.3%/年程度)

<譲渡>

譲渡検討物件 : 500億円~600億円+α

(詳細12ページ参照)

内部成長

- 賃料成長全体に占めるホテルの比率は**53.3%**、オフィスの比率は**43.0%**となり、内部成長はホテルとオフィスが牽引

<賃料成長率*3>

オフィス・商業施設賃料成長 : +1.4%/年
ホテル賃料成長 : +6.5%/年
ポートフォリオ賃料成長 : +2.1%/年

NOI成長

+192百万円/年
(+2.3%/年)

財務

- オフィス及び商業施設は契約更新時に、賃料ギャップがプラスのテナントも含め賃料増額を要請、今後は**賃料ギャップの解消率50%~70%相当額の増額**を目指す
- ホテルは浅草ビューホテルのリニューアル完了によるGOPのアップサイド等を見込む

<賃料成長率の目線>

オフィス・商業施設賃料成長 : +1%~2%/年
ホテル賃料成長 : +4%~5%/年
ポートフォリオ賃料成長 : +2%~2.5%/年

NOI成長目標

+230百万円/年程度
(+2.6%/年程度)

- 第23期（2025年8月期）・第24期（2026年2月期）は1回の利上げ（2025年12月）

- 第24期末（2026年2月末）時点の固定金利比率は79.4%

時価LTV : 40.5%（第22期末）→38.3%（第24期決算発表時点）

- 当面の利上げは2回（2026年4月及び2027年1月）を想定
- 変動金利を柔軟に活用し、借入コストを抑制

時価LTVの目線 : 40%台前半程度への引き上げを検討

調整後EPU 第24期は**3,647円**、第26期は**3,550円**を見込む

1口当たり
分配金 第24期は**4,050円に増配**、第26期は**4,000円**を見込む

調整後EPU

更なる成長性向上に向けたポートフォリオの再構築の推進とその後の年平均**2%**成長を目指す
調整後EPUの成長を通じた成長を目指す

1口当たり
分配金

*1 今後の中期的な成長施策に記載の数値は、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。

*2 2024年にヒューリック㈱と譲渡に関する覚書を締結していたネットワークセンター8物件は除き、譲渡価格を記載しています。

*3 第22期末（2025年2月末）時点及び第24期末（2026年2月末）時点の賃貸借契約に基づく期あたりの賃料収入について、資産入替えに伴う受入賃料の増減、ホテルの変動賃料の計上方法変更（42ページ「ホテル変動賃料金額及び変動賃料比率（対ホテル賃料）の推移」参照）の影響等について補正を行った上で、その増減率を賃料成長率として記載しています。

2025年の取組み 第1回～第2回

第25期（2026年8月期）以降の取組み 第3回以降

取得

取得価格合計	644 億円
含み益合計	158 億円
平均NOI利回り ^{*1} (償却前)	4.5%
平均NOI利回り ^{*1} (償却後)	4.2%
賃料ギャップ ^{*2} (新宿取得時)	▲8.4%
平均築年数 ^{*3}	28.6 年

第1回
(2025年6月)



新宿

取得価格

264億円

第2回
(2025年9月)



浅草

取得価格

380億円



譲渡

譲渡価格合計	609 億円
含み益合計 (第1回譲渡前)	101 億円
NOI利回り ^{*1} (償却前)	3.3%
NOI利回り ^{*1} (償却後)	3.0%
賃料ギャップ ^{*2} (第1回譲渡前)	+13.1%
築年数 ^{*3}	40.9 年



神谷町
(35.0%)

譲渡価格

234億円



神谷町
(56.0%)

譲渡価格

375億円

スポンサーパイプライン

600億円 ~ **800**億円 + α

- 都心・好立地を中心としたオフィス
- 繁華性の高い立地にある都市型商業施設等
- 資産入替え全体を通じた収益性の向上を目指す

資産入替えの基本的な考え方

収益性・アップサイド・クオリティの向上を目指す

譲渡検討物件（取得価格ベース）

500億円 ~ **600**億円 + α

- 神谷町（残り9%）や、将来のアップサイドを見込むことが難しいオフィスや有料老人ホーム等

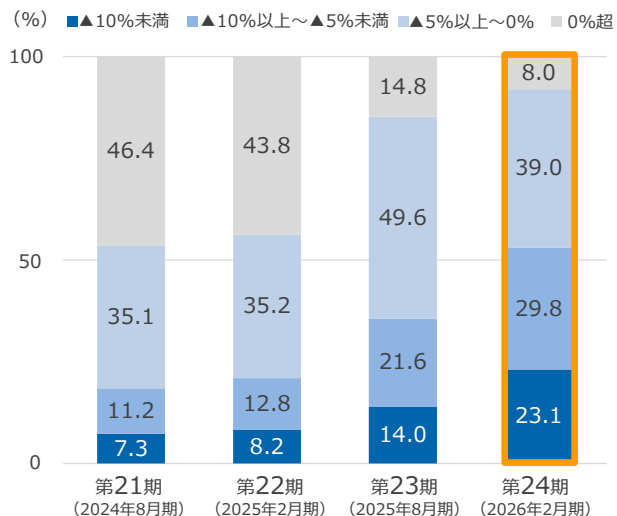
*1 取得物件は取得時点の鑑定評価書に記載された直接還元法NOI（取得物件合計）を圧縮後取得価格（取得物件合計）で除した数値を記載しており、第1回の譲渡物件は譲渡の前期末（第22期末（2025年2月末））時点の鑑定評価書に記載された直接還元法NOIを譲渡価格で除した数値を記載しています。

*2 神谷町（第22期末（2025年2月末）時点）及び新宿（取得時点）を対象として、シービーアールイー株式会社及び株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトが査定した想定新規賃料を基に、本資産運用会社がマーケット賃料を設定して算出しています。

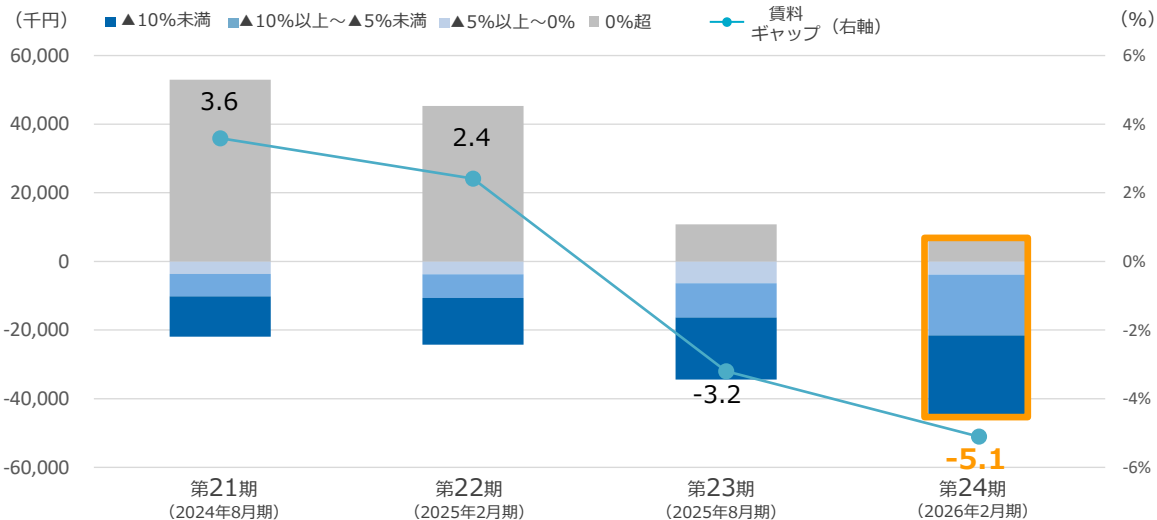
*3 取得物件、譲渡物件のいずれも第24期末（2026年2月末）時点の築年数を取得価格もしくは譲渡価格で加重平均して算出しています。

賃料ギャップについて

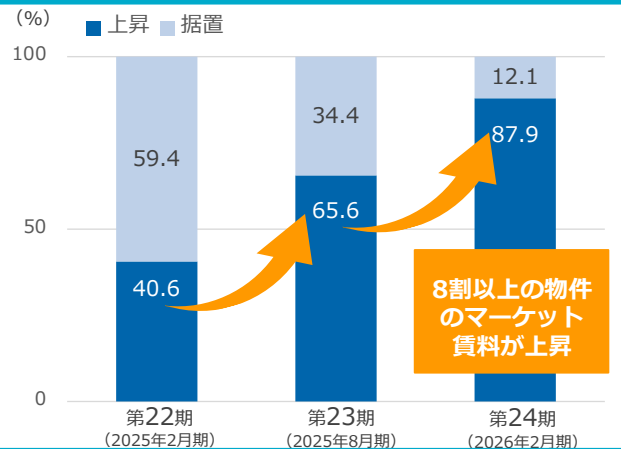
マーケット賃料との乖離状況（賃貸面積ベース）*1,2



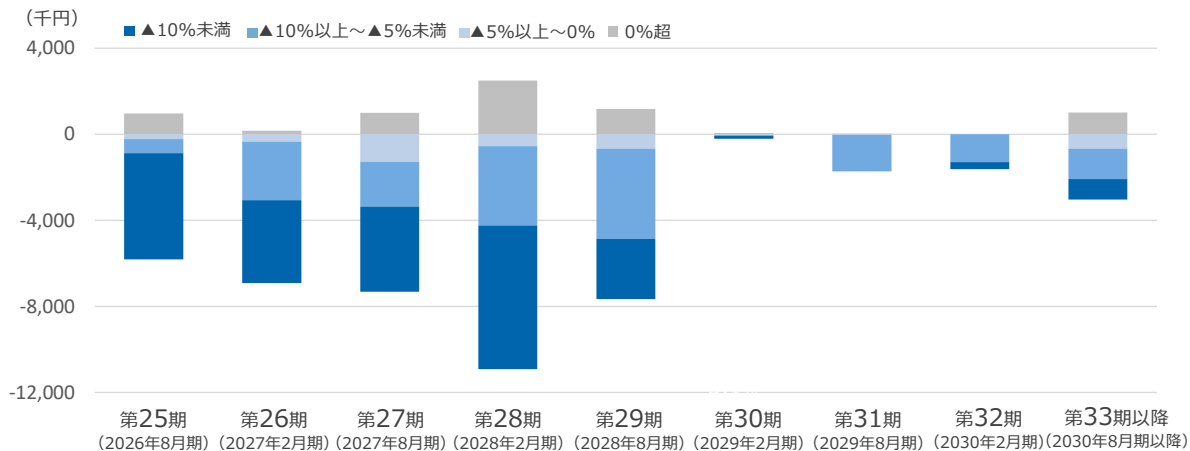
賃料ギャップ及び賃料ギャップ総額*3



マーケット賃料の推移（物件数ベース）*1



オフィスの賃貸借契約更改スケジュール（賃料ギャップ総額）*4



*1 ページは、本投資法人のオフィス物件のうち、底地、店舗区画、住居等を除いたオフィス区画を対象に、シービーアールイー株式会社が査定した想定新規賃料を基に本資産運用会社が設定したマーケット賃料についてまとめています。

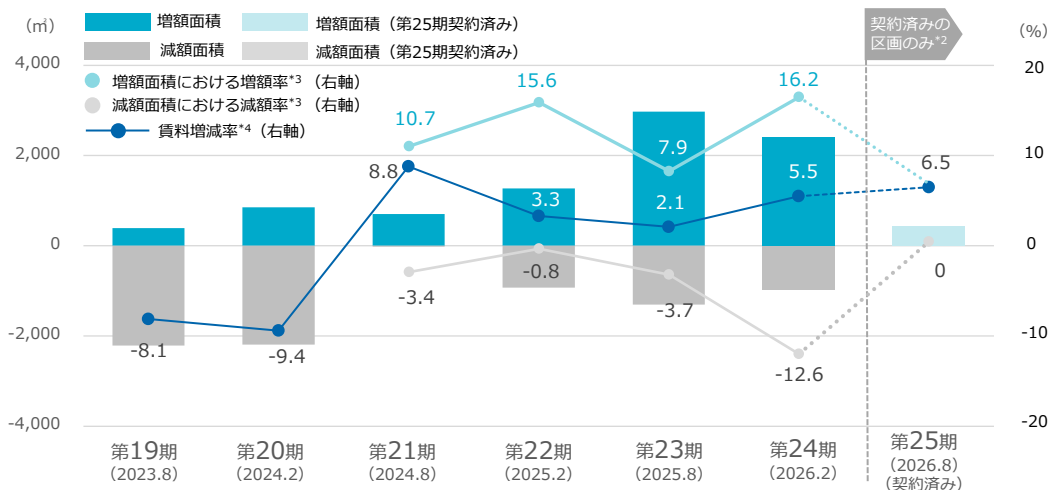
*2 「マーケット賃料との乖離状況」は、本投資法人が各時点で保有するオフィスについて、入居テナントの賃料水準とマーケット賃料との比較を賃貸面積ベースで記載しています。

*3 「賃料ギャップ平均」は、第22期（2025年2月期）決算説明資料より各物件毎における想定新規賃料の上限からのギャップを加重平均した数値としているため、第20期（2024年2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。

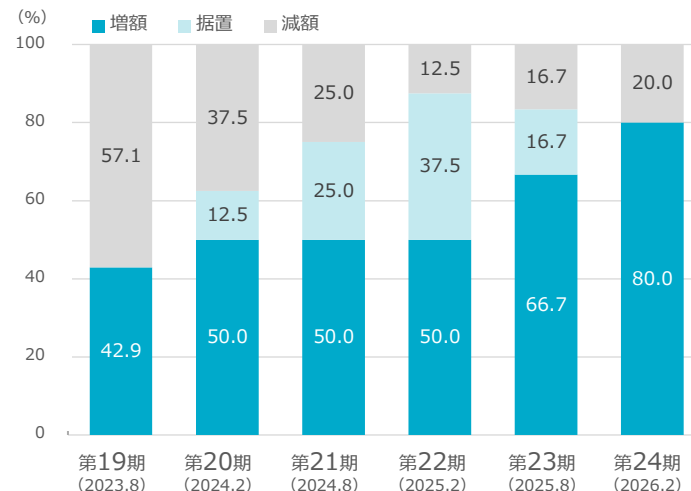
*4 第24期（2026年2月期）決算発表時点で保有するオフィス区画の各期毎の賃料ギャップ総額を記載しています。

オフィスの賃料動向

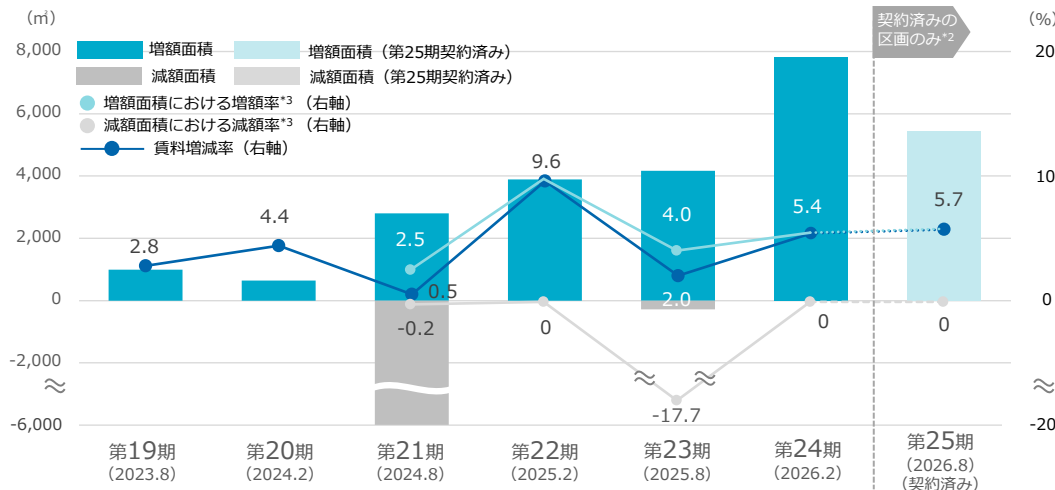
テナント入替えの実績 (オフィス物件) *1



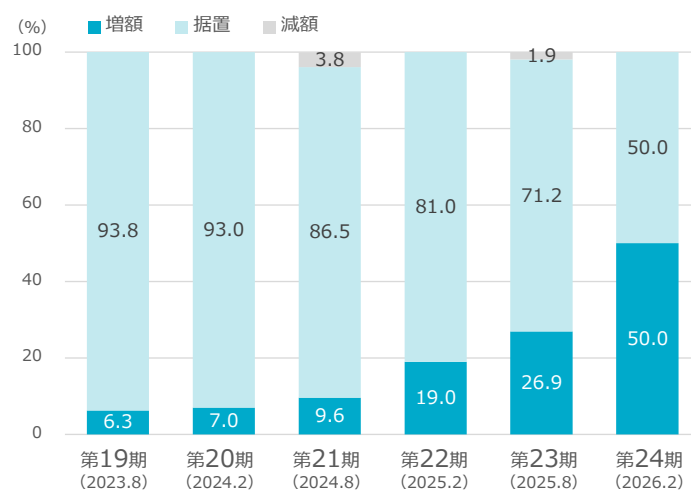
テナント入替え対象区画の賃料増減比率 (件数ベース)



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)

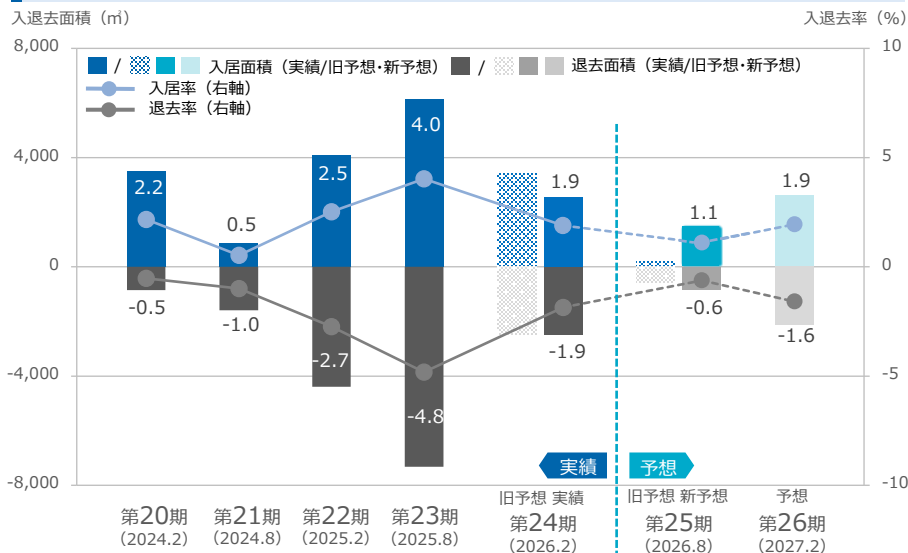


*1 入退去テナント双方ともにオフィス物件のテナント入替えを対象にしています。

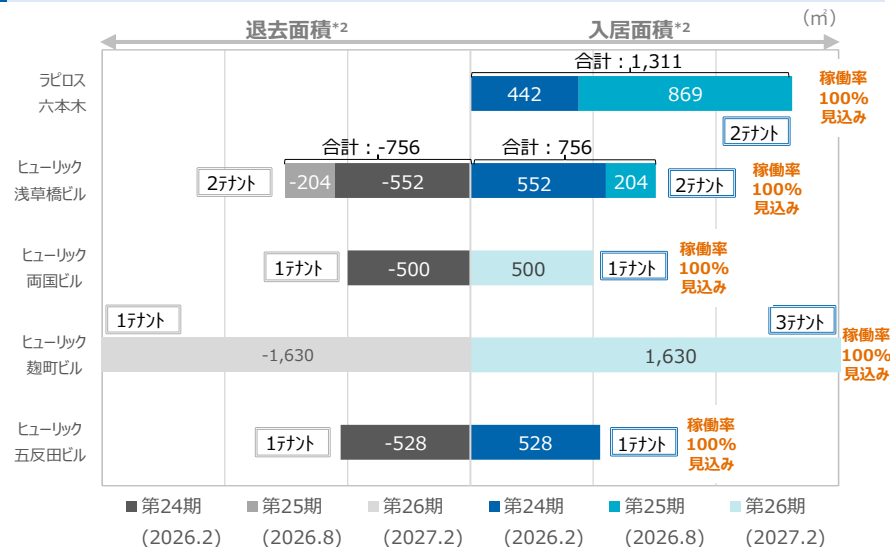
*2 第25期 (2026年8月期) については、2026年4月16日時点において、契約締結済みのテナント入替え及び賃料改定の状況を記載していますが、今後の締結する契約の状況に応じて数値が変動する可能性があります。

*3 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。

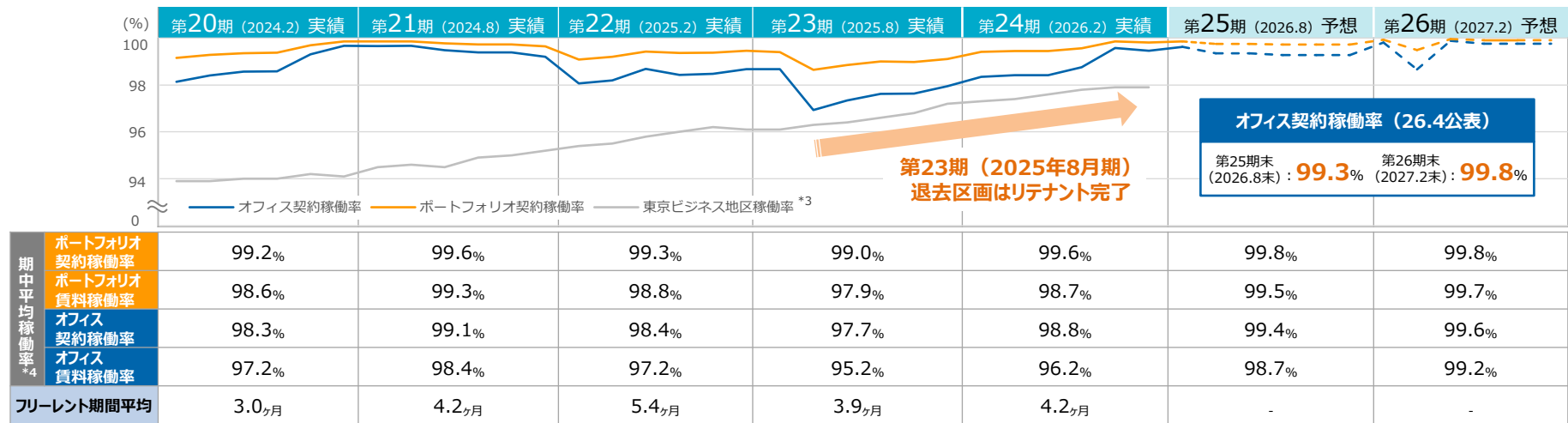
入退去面積の推移*1



主な入退去物件*1



稼働率の推移



期中平均稼働率*4	99.2%	99.6%	99.3%	99.0%	99.6%	99.8%	99.8%
ポートフォリオ契約稼働率	98.6%	99.3%	98.8%	97.9%	98.7%	99.5%	99.7%
ポートフォリオ賃料稼働率	98.3%	99.1%	98.4%	97.7%	98.8%	99.4%	99.6%
オフィス契約稼働率	97.2%	98.4%	97.2%	95.2%	96.2%	98.7%	99.2%
オフィス賃料稼働率	3.0ヶ月	4.2ヶ月	5.4ヶ月	3.9ヶ月	4.2ヶ月	-	-

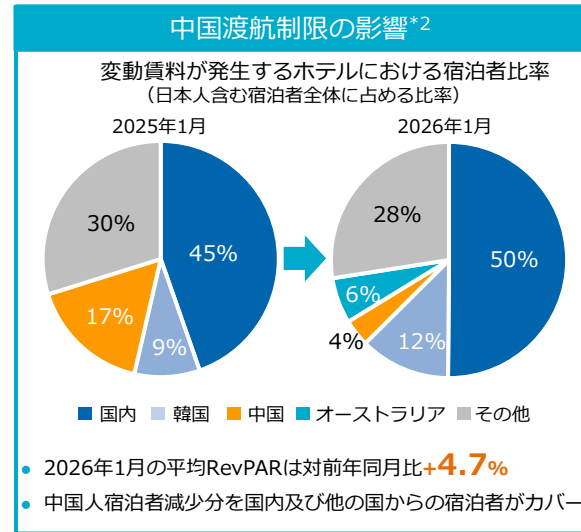
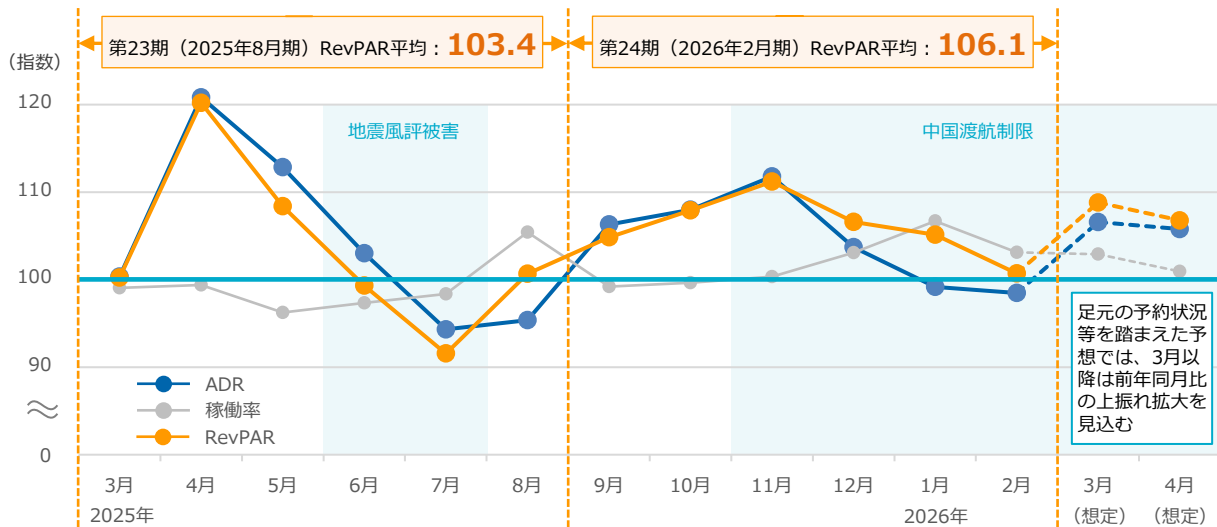
*1 第25期 (2026年8月期) 以降の入居面積及び退去面積は、2026年4月16日公表の業績予想における入退去の想定面積を記載しています。なお、退去面積及び退去率についてはマイナス表記としています。

*2 500m²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、同じ区画で退去面積及び入居面積が相違する場合には、入居面積に揃えて記載しています。

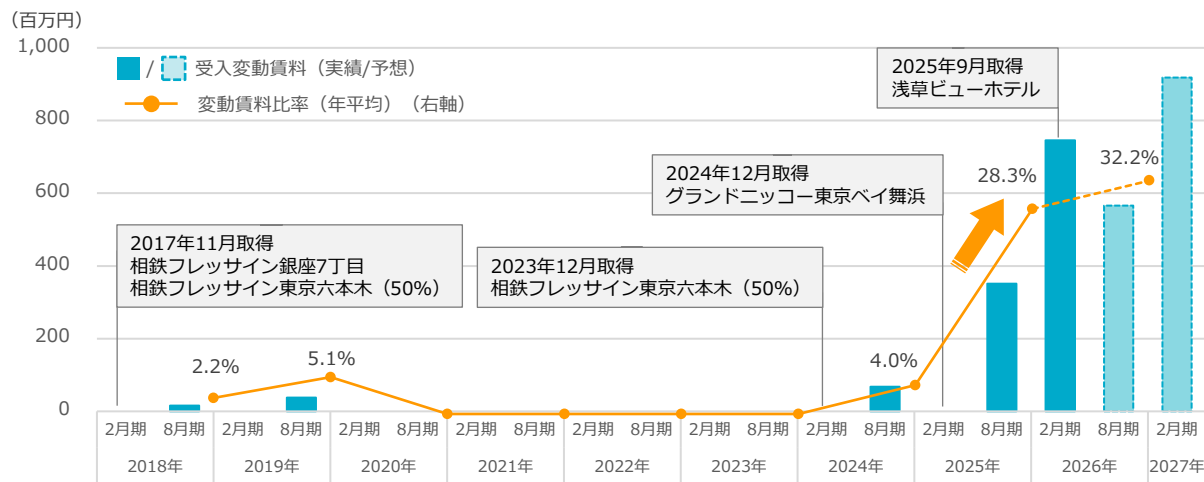
*3 三鬼商事株式会社が公表する東京ビジネス地区 (千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。) の平均空室率を基に本資産運用会社に作成しています。

*4 期中平均稼働率は、月次ベースの期中平均稼働率を記載しています。

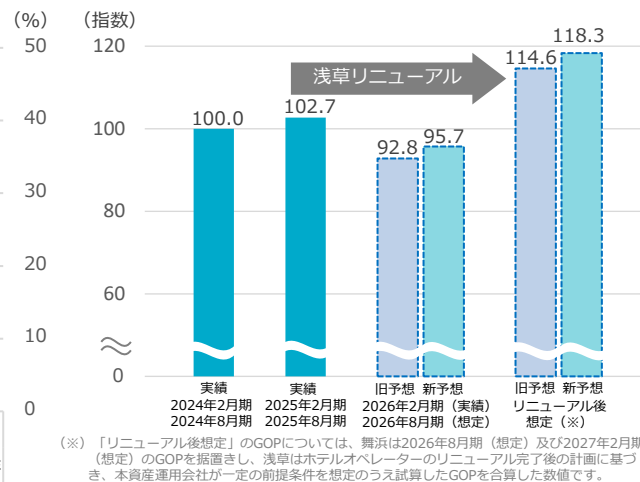
ADR（客室平均単価）・稼働率・RevPAR（販売可能室一室当たり収益）（前年同月比指数）の推移*1と中国渡航制限の影響



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*3



GOP（売上高営業粗利益）指数推移（舞浜・浅草）*4



*1 リニューアル工事による影響を除くため、浅草ビューホテルは除いて算出しています。
 *2 2026年1月の平均RevPARの算出において、浅草ビューホテルの稼働率はリニューアル工事中の区画を除いた販売可能な区画を対象とした実績稼働率にて試算しています。
 *3 ホテル変動賃料金額及び変動賃料比率（対ホテル賃料）の定義については42ページの「用語の定義」をご参照ください。
 *4 各期に計上される変動賃料の対象期間（舞浜は2月期：7月～12月、8月期：1月～6月、浅草は2月期：8月～1月、8月期：2月～7月）におけるGOPをベースに、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、「リニューアル後想定」のGOPを指数化しています。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。また、「旧予想」は2025年10月17日公表の第23期（2025年8月期）決算発表時点の予想数値、「新予想」は2026年4月16日公表の第24期（2026年2月期）決算発表時点の予想数値となります。

浅草ビューホテル

リニューアル工事の進捗

2025年11月 リニューアルOPEN

バーラウンジ (THE TOP BAR Hanabi -華美-) (28F)



2025年10月 リニューアルOPEN

エグゼクティブルーム (21~24F)



エグゼクティブ浅草スイート

エグゼクティブスイート



浅草ビューホテル

バーラウンジ、エグゼクティブルームのリニューアルが完了
高単価が想定される区画が寄与し、ADR上昇による内部成長を実現

エグゼクティブレセプション (6F)

2026年4月 OPEN



*エグゼクティブルーム宿泊者専用ラウンジ

リニューアル完了
エントランス

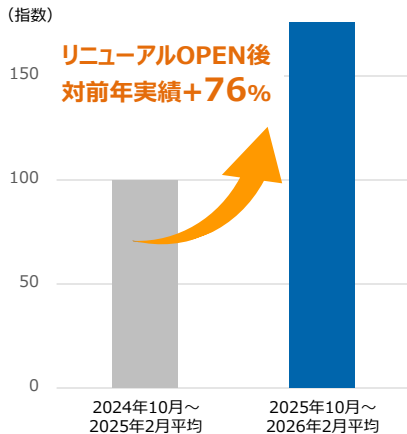


スタンダードフロア (7~20F)

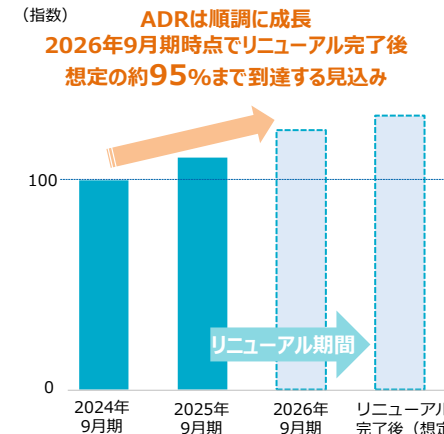
順次リニューアル中
2026年3月末時点で13フロア中6フロアが完了

2026年10月
全スタンダードフロア
リノベーションOPEN予定

エグゼクティブルームのRevPAR指数*1



リノベーション完了後のADR指数の想定*2



コラボレーション等

- 【スペシャル相撲プラン】
鳴戸部屋で相撲朝稽古見学！ちゃんご鍋付プラン
ブルガリア出身の大相撲力士として人気を博した元大関琴欧洲こと鳴戸親方の鳴戸部屋で相撲の朝稽古が見学できる宿泊プラン
- フォトジェニックルーム確約！
チェキやリングライト特典付きプラン*
まるで雲の上に乗っているような非日常を味わえる、窓際ベッドがある宿泊プラン
フォトジェニックな空間を演出する貸し出し特典もあり

* リノベーション中のため販売停止中。
リノベーション完了後に販売再開を計画

レストラン

- THE ASAKUSA DINING
Chinese唐紅花 French蒔絵 (27F)
日本各地の食材を使用し、中国料理『唐紅花』・フランス料理『蒔絵』それぞれの技法で魅力を引き出したコースを楽しめるレストラン
- スカイグリルブッフェ 武蔵 (26F)
武蔵黨を使用したグリル料理を中心に和洋中品数豊富なメニューをbuffスタイルで楽しめるレストラン

*1 RevPARについて、2024年10月から2025年2月の数値を単純平均したものを100として指数化し、2025年10月から2026年2月の数値を単純平均したものと比較しています。

*2 2024年9月期(2023年10月~2024年9月)実績を100とし、2025年9月期実績、2026年9月期(2025年10月~2026年1月は実績、2026年2月~2026年5月は予測値)及びリノベーション完了後の想定ADRを指数化しています。リノベーション完了後の想定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定の前提条件を想定のうえ試算しています。なお、リノベーション完了後の実際の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。

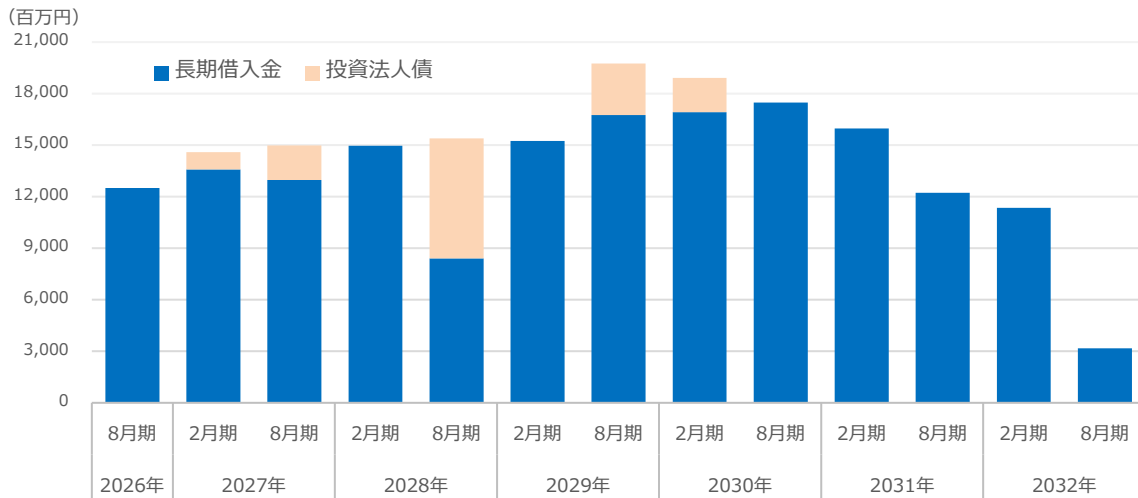
- 長短金利差の拡大に伴い、変動金利を柔軟に活用して調達コスト上昇の抑制を図る

有利子負債の状況*1

	実績			
	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)	第24期末 (2026年2月末)
有利子負債総額 (百万円) (内、サバビ®リファイナンス残高)	187,616 (11,690)	205,416 (11,690)	198,716 (11,690)	196,896 (10,690)
平均残存期間 (年)	3.7	3.6	3.4	3.3
平均調達金利 (%)	0.68	0.75	0.79	0.90
長期有利子負債比率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0
固定金利比率 (※) (%)	92.2	88.8	85.4	79.4
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。

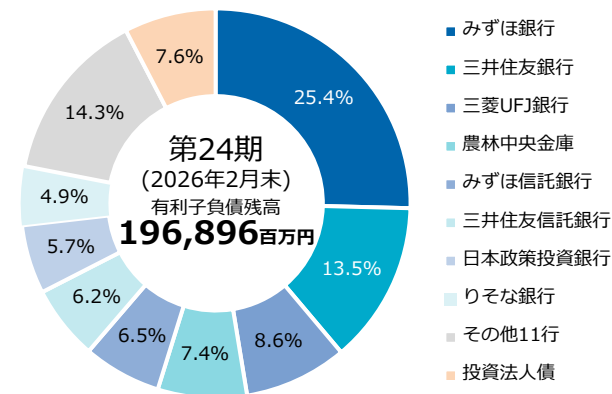
返済期限の分散状況 第24期末 (2026年2月末) *3



今後の見通し*2

	予想	
	第25期末 (2026年8月末)	第26期末 (2027年2月末)
有利子負債総額 (百万円) (内、サバビ®リファイナンス残高)	190,496 (11,690)	190,496 (11,690)
平均残存期間 (年)	3.2	3.1
平均調達金利 (%)	1.01	1.15
▶政策金利上昇による支払利息への影響の試算		
政策金利の想定 (%)	1.00 (2026/4 : +0.25)	1.25 (2027/1 : +0.25)
支払利息の増加 (百万円)	27.0	63.5
1口当たり分配金 影響 (円)	△15.2	△35.1

レンダーフォーメーション



※その他11行
SBI新生銀行, 信金中央金庫, あおぞら銀行, 三井住友海上火災保険, 日本生命保険, 七十七銀行, 肥後銀行, 群馬銀行, 西日本シティ銀行, 福岡銀行

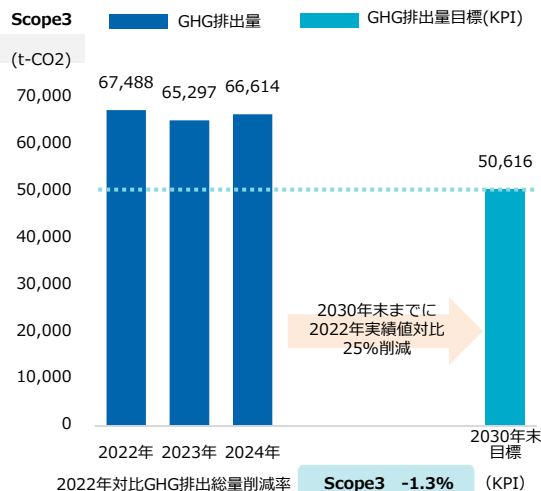
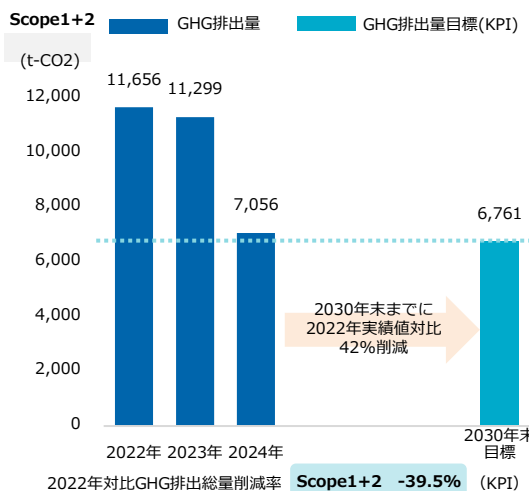
*1 「平均残存期間」、「平均調達金利」、「長期有利子負債比率」及び「固定金利比率」については、各期末時点の借入金残高のうちブリッジローン（第22期末（2025年2月末）・第23期末（2025年8月末）：2024年12月24日付で借入れた長期借入金、第24期末（2026年2月末）：2024年12月24日付で借入れた長期借入金、2025年10月29日付で借入れた短期借入金及び2026年1月16日付で借入れた短期借入金、第25期末（2026年8月末）：2026年1月16日付で借入れた短期借入金）の期末時点の残高を除いて算出しています。

*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。

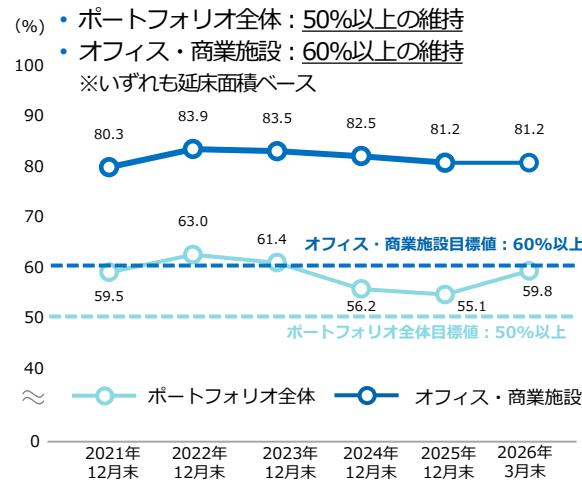
*3 2024年12月24日付及び2026年1月16日付で借入れた借入金（ブリッジローン）の第24期末（2026年2月末）において未返済の借入金残高を除いて記載しています。

KPI進捗状況（詳細は34ページ参照）

GHG排出量削減目標の進捗状況*1*2



グリーンビルディング認証*3取得比率*4



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

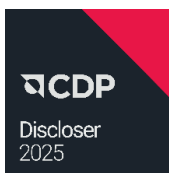
2025年 **Green Star (9年連続)**

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2025

「B」スコア取得



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)



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 (第24期決算発表時点)

- **33** 物件において再生可能エネルギー由来電力を導入
- **11千 t-CO2*** (2025年実績) を削減
- GHG排出量がScope1またはScope2*6に該当する物件の電力使用量のうち、**77%**を再生可能エネルギー由来電力へ切替済

企業版ふるさと納税による寄附の実施 (詳細は35ページ参照)

<寄附先>

岩手県大船渡市

熊本県球磨郡五木村

*1 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。
 *2 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。
 *3 DBJ Green Building認証、CASBEE、BELS、JHEP認証等の第三者認証機関の認証をいいます。*4 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いています。
 *5 2025年の実績値に公表されている令和7年度提出用の代替値（全国平均係数）を乗じて算出しています。なお、決算発表時点での試算値となります。
 *6 Scope1：事業者自らによる温室効果ガスの直接排出（燃料の燃焼、工業プロセス）、Scope2：他社から供給された電気、熱・蒸気の使用に伴う間接排出。



II ご参考

浅草ビューホテル

ホテル

最寄駅から直結

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

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（41.6㎡）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装の実施 ・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装
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・ソファベッド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

浅草ビューホテル アネックス 六区とのコラボレーション



浅草ビューホテル アネックス 六区



浅草芸者の踊り

- 浅草ビューホテルの別館（アネックス）として2023年3月に開業。単なる宿泊機能の分館という位置付けではなく、「文化発信・文化体験の拠点」をコンセプトに、和の伝統文化に触れられる体験型ホテルとして、本館と連携しながら浅草エリア全体の価値向上を目指している
- 浅草芸者衆による公演、能楽師（六区 能）との定期公演や宮本卯之助商店（浅草の老舗）と連携した和太鼓・和楽器の演奏等を一階レストランに設置の檜の舞台「ブロードウェイ 六区」にて上演し、浅草ビューホテル宿泊者は鑑賞料が優待（無料）されている



エグゼクティブ浅草スイート（スイートルーム）



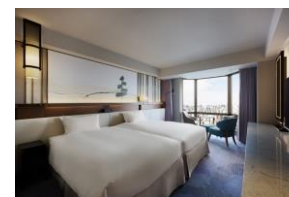
エグゼクティブデラックスキング



エグゼクティブデラックスキング



エグゼクティブデラックスツイン



エグゼクティブツイン



エグゼクティブコネクティング

*1 鑑定NOI利回りは取得時鑑定評価におけるNOIを取得価格（圧縮記帳後）で除した数値を記載しています。（「取得価格（圧縮記帳後）」＝「取得価格」－「圧縮記帳額」）

*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、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。

ホスピタルメント本郷

有料老人ホーム

スポンサー開発

環境配慮型

落ち着いた雰囲気広がる閑静な住宅地の一角に立地する、環境にも配慮した高価格帯の有料老人ホームを取得



オペレーターと長期契約を締結するスポンサー開発物件

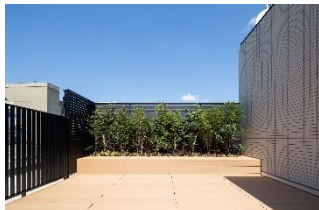
- 2019年にスポンサーが開発し、オペレーターである株式会社桜十字が一括賃借する有料老人ホーム
- 期間25年の賃貸借契約を締結し、長期安定的な収益を確保

取得価格	2,884百万円
鑑定評価額 (取得時)	3,060百万円
NOI利回り*	4.0%

所在地	東京都文京区
最寄駅	東京メトロ千代田線 「根津」駅徒歩7分
稼働率	100.0%

サステナビリティへの取組み

- 屋上緑化や、屋上に太陽光パネルを設置し、共用部照明への一部電力供給を行っており、また、照明機器は全てLED照明を採用する等環境にも配慮



屋上緑化



屋上太陽光発電



太陽光パネル表示板

立地特性 豊かな緑と文化の香りを感じることができるエリアに所在

- 周辺には、東京大学本郷キャンパス・弥生キャンパス、根津神社、上野恩賜公園及び東京国立博物館等の博物館や美術館が所在しており、豊かな緑と文化の香りを感じることができる環境が身近に存在するエリアに立地

物件特性 周囲との調和が図られた環境配慮型物件

- ファサードは全体を水平ラインと反射ガラスを基調としたスタイリッシュな印象である一方、東大弥生門からのアイキャッチに弥生土器をイメージした柔らかな表情の素焼きのルーバーが用いられ、先進性と温かみがハイブリッドされた構成
- 建物内部については、入居者の憩いの場となる1階食堂の東側壁面には木目調の本棚が設置され、床・天井についても木調で統一されることにより、上質で落ち着いた空間を醸成

* 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を取得価格で除した数値を記載しています。

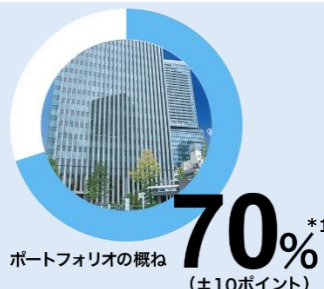
	第15期末 (2021年8月末)	第16期末 (2022年2月末)	第17期末 (2022年8月末)	第18期末 (2023年2月末)	第19期末 (2023年8月末)	第20期末 (2024年2月末)	第21期末 (2024年8月末)	第22期末 (2025年2月末)	第23期末 (2025年8月末)	第24期末 (2026年2月末)	
物件数	58件	62件	62件	62件	66件	67件	67件	67件	67件	67件	
資産規模	ポートフォリオ全体	3,500億円	3,801億円	3,790億円	3,803億円	3,909億円	3,932億円	3,927億円	4,165億円	4,165億円	4,215億円
	オフィス	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	2,281億円
	商業施設	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	390億円
	ホテル	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	993億円
	その他	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	552億円
含み損益	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	846億円	
平均NOI利回り	4.4%	4.4%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.4%	
平均償却後NOI利回り	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.7%	
鑑定直接還元利回り	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	21.9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	22.3年	
稼働率	99.2%	98.4%	98.7%	99.0%	99.0%	99.7%	99.5%	99.5%	99.1%	99.8%	
PML値*2	4.73	3.6	3.6	3.6	3.5	3.5	3.5	3.9	3.9	3.5	
1口当たり当期純利益 (EPU)	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	4,207円	
1口当たり分配金 (DPU)	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	4,050円	
1口当たりNAV	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	194,863円	
1口当たりFFO	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	4,331円	
1口当たりAFFO	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	3,821円	
FFOペイアウトレシオ	84.5%	86.6%	86.8%	82.6%	82.7%	83.5%	84.5%	94.6%	94.7%	93.5%	
AFFOペイアウトレシオ	89.5%	91.5%	90.8%	89.1%	87.5%	91.9%	88.7%	104.1%	104.2%	106.0%	

*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。

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。

用途	物件数	取得価格（百万円）	投資比率（%）	築年数（年）	賃貸可能面積（㎡）	NOI利回り（%）	稼働率（%）
オフィス	34	228,069	55.0	21.2	133,862.68	4.0	99.5
商業施設	8	38,958	9.4	22.0	46,392.98	4.8	100.0
ホテル	6	99,342	24.0	28.6	106,140.17	4.7	100.0
有料老人ホーム	14	47,951	11.6	13.9	62,059.09	4.9	100.0
合計	62	414,320	100.0	22.2	348,454.92	4.4	99.8

ヒューリック神谷町ビル

OF-01	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	
	賃貸可能面積	2,923.86㎡	
	NOI利回り	3.9%	
	稼働率	100.0%	

ヒューリック九段ビル（底地）

OF-02	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	-	
	賃貸可能面積	3,351.07㎡	
	NOI利回り	4.1%	
	稼働率	100.0%	


虎ノ門ファーストガーデン

OF-03	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	
	賃貸可能面積	5,689.97㎡	
	NOI利回り	4.4%	
	稼働率	100.0%	

ラピロス六本木

OF-04	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	
	賃貸可能面積	6,730.52㎡	
	NOI利回り	6.1%	
	稼働率	100.0%	

ヒューリック高田馬場ビル

OF-05	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	
	賃貸可能面積	5,369.71㎡	
	NOI利回り	5.8%	
	稼働率	100.0%	

ヒューリック神田ビル

OF-06	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	
	賃貸可能面積	3,728.36㎡	
	NOI利回り	4.4%	
	稼働率	100.0%	

ヒューリック神田橋ビル

OF-07	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	
	賃貸可能面積	2,566.95㎡	
	NOI利回り	4.6%	
	稼働率	100.0%	


ヒューリック蛸殻町ビル

OF-08	駅徒歩2分	スポンサー開発	
	エリア	都心6区	
	所在地	東京都中央区	
	取得価格	2,210百万円	
	竣工年月	1993年3月	
	賃貸可能面積	2,858.48㎡	
	NOI利回り	5.8%	
	稼働率	100.0%	

御茶ノ水ラシティ

OF-09	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	
	賃貸可能面積	13,923.42㎡	
	NOI利回り	3.6%	
	稼働率	100.0%	

ヒューリック東上野一丁目ビル

OF-10	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	
	賃貸可能面積	3,137.09㎡	
	NOI利回り	4.6%	
	稼働率	100.0%	

東京西池袋ビルディング

OF-12	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	
	賃貸可能面積	1,429.74㎡	
	NOI利回り	5.3%	
	稼働率	100.0%	

ヒューリック虎ノ門ビル

OF-14	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	
	賃貸可能面積	8,574.65㎡	
	NOI利回り	3.3%	
	稼働率	100.0%	

*1 第24期（2026年2月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

*2 築年数、賃貸可能面積、NOI利回り及び稼働率は、第24期末（2026年2月末）時点の数値を基に記載しています。

ヒューリック渋谷一丁目ビル

OF-15	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
	賃貸可能面積	2,817.65㎡
	NOI利回り	4.0%
	稼働率	100.0%

ヒューリック神保町ビル

OF-17	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
	賃貸可能面積	1,561.38㎡
	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	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
	賃貸可能面積	3,276.05㎡
	NOI利回り	3.8%
	稼働率	100.0%

番町ハウス

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

恵比寿南ビル

OF-23	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
	賃貸可能面積	1,629.09㎡
	NOI利回り	4.3%
	稼働率	100.0%

ヒューリック飯田橋ビル

OF-24	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
	賃貸可能面積	1,431.94㎡
	NOI利回り	4.0%
	稼働率	88.5%

ヒューリック浅草橋ビル

OF-25	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
	賃貸可能面積	5,280.72㎡
	NOI利回り	6.0%
	稼働率	100.0%

ヒューリック恵比寿ビル

OF-26	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
	賃貸可能面積	1,059.22㎡
	NOI利回り	5.0%
	稼働率	100.0%

ヒューリック両国ビル

OF-27	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
	賃貸可能面積	4,569.34㎡
	NOI利回り	4.1%
	稼働率	89.1%

ヒューリック浅草橋江戸通

OF-28	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
	賃貸可能面積	3,956.73㎡
	NOI利回り	4.0%
	稼働率	98.3%

ヒューリック中野ビル

OF-29	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
	賃貸可能面積	2,616.83㎡
	NOI利回り	4.3%
	稼働率	100.0%

ヒューリック上野ビル

OF-30	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
	賃貸可能面積	3,031.85㎡
	NOI利回り	3.9%
	稼働率	100.0%

ヒューリック麹町ビル

OF-31	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
	賃貸可能面積	5,380.17㎡
	NOI利回り	3.1%
	稼働率	100.0%

吉祥寺富士ビル

OF-32	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
	賃貸可能面積	3,958.37㎡
	NOI利回り	5.0%
	稼働率	100.0%

ヒューリック八王子ビル

OF-33	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
	賃貸可能面積	3,768.00㎡
	NOI利回り	5.1%
	稼働率	100.0%

ヒューリック神戸ビル

OF-34	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
	賃貸可能面積	5,126.08㎡
	NOI利回り	4.4%
	稼働率	100.0%

*1 第24期（2026年2月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

*2 賃貸可能面積、NOI利回り及び稼働率は、第24期末（2026年2月末）時点の数値を基に記載しています。

*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。

オフィス

ヒューリック五反田ビル

OF-35	駅徒歩2分	スポンサー開発
	エリア 所在地	都心6区 東京都品川区
取得価格	6,162百万円	
竣工年月	1986年5月	
賃貸可能面積	4,246.19㎡	
NOI利回り	4.2%	
稼働率	100.0%	

ヒューリック王子ビル

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

ヒューリック小舟町ビル

OF-37	駅徒歩4分	スポンサー開発
	エリア 所在地	都心6区 東京都中央区
取得価格	10,970百万円	
竣工年月	1994年5月	
賃貸可能面積	7,781.30㎡	
NOI利回り	4.1%	
稼働率	100.0%	

ヒューリック駒込ビル

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

亀戸富士ビル

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

ヒューリック新宿ビル

OF-40	駅直結	スポンサー開発
	エリア 所在地	都心6区 東京都新宿区
取得価格	26,350百万円	
竣工年月	2014年10月	
賃貸可能面積	2,723.84㎡	
NOI利回り	3.1%	
稼働率	100.0%	

大井町再開発ビル2号棟

RE-01	駅徒歩1分	スポンサー開発
	エリア 所在地	都心6区 東京都品川区
取得価格	9,456百万円	
竣工年月	1989年9月	
賃貸可能面積	14,485.66㎡	
NOI利回り	5.6%	
稼働率	100.0%	

大井町再開発ビル1号棟

RE-02	駅徒歩1分	スポンサー開発
	エリア 所在地	都心6区 東京都品川区
取得価格	6,166百万円	
竣工年月	1989年9月	
賃貸可能面積	10,612.67㎡	
NOI利回り	5.5%	
稼働率	100.0%	

ヒューリック神宮前ビル

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

ヒューリック等々カビル

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

商業施設


HULIC & New SHIBUYA

RE-11	駅徒歩5分	スポンサー開発
	エリア 所在地	都心6区 東京都渋谷区
取得価格	3,150百万円	
竣工年月	2017年4月	
賃貸可能面積	898.62㎡	
NOI利回り	3.3%	
稼働率	100.0%	

HULIC & New SHINBASHI

RE-12	駅徒歩3分	スポンサー開発
	エリア 所在地	都心6区 東京都港区
取得価格	3,100百万円	
竣工年月	2017年4月	
賃貸可能面積	1,725.35㎡	
NOI利回り	4.0%	
稼働率	100.0%	

ヒューリック志村坂上

RE-13	駅徒歩12分	スポンサー開発
	エリア 所在地	その他23区 東京都板橋区
取得価格	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	
竣工年月		
賃貸可能面積	11,528.34㎡	
NOI利回り	4.5%	
稼働率	100.0%	

ヒューリック目白

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

*1 第24期（2026年2月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

*2 賃貸可能面積、NOI利回り及び稼働率は、第24期末（2026年2月末）時点の数値を基に記載しています。

ホテル

相鉄フレッサイン銀座七丁目

HT-01	駅徒歩5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	11,520百万円
	竣工年月	2016年8月
	賃貸可能面積	6,984.32㎡
	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	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	9,950百万円
	竣工年月	2017年8月
	賃貸可能面積	4,816.89㎡
	NOI利回り	4.1%
	稼働率	100.0%

ヒューリック築地三丁目ビル

HT-03	駅徒歩1分	スポンサー開発
	エリア	都心6区
	所在地	東京都中央区
	取得価格	6,972百万円
	竣工年月	2018年11月
	賃貸可能面積	4,740.31㎡
	NOI利回り	3.8%
	稼働率	100.0%

ヒューリック雷門ビル

HT-04	駅徒歩2分	スポンサー開発
	エリア	その他23区
	所在地	東京都台東区
	取得価格	5,900百万円
	竣工年月	2012年7月
	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	駅徒歩4分	
	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
	賃貸可能面積	33,744.31㎡
	NOI利回り	4.6%
	稼働率	100.0%

浅草ビューホテル

HT-06	駅直結	
	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
	賃貸可能面積	49,360.52㎡
	NOI利回り	5.5%
	稼働率	100.0%

その他（有料老人ホーム）

アリア松原

OH-01	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
	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		
	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
	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		
	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
	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		
	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
	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磐松*3

OH-05	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
	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	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
	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	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
	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

OF-08	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
	賃貸可能面積	4,241.68㎡
	NOI利回り	4.6%
	稼働率	100.0%

*1 第24期（2026年2月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

*2 賃貸可能面積、NOI利回り及び稼働率は、第24期末（2026年2月末）時点の数値を基に記載しています。

*3 2026年4月1日付で「トラストガーデン常磐松」から「ハイメディックレジデンス ザ・ガーデン常磐松」へ名称変更しました。

その他（有料老人ホーム）

ヒューリック調布

OH-09	スポンサー開発	
	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
	賃貸可能面積	4,357.58㎡
	NOI利回り	4.5%
	稼働率	100.0%

アリスタージュ経堂

OH-10	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	9,000百万円
	竣工年月	2012年5月
	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	スポンサー開発	
	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
	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	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	2,550百万円
	竣工年月	2018年2月
	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	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	2,400百万円
	竣工年月	2018年10月
	賃貸可能面積	2,295.79㎡
	NOI利回り	4.1%
	稼働率	100.0%

ホスピタルメント本郷

OH-14	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	2,884百万円
	竣工年月	2019年3月
	賃貸可能面積	2,116.93㎡
	NOI利回り	4.0%
	稼働率	100.0%

*1 第24期（2026年2月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

*2 賃貸可能面積、NOI利回り及び稼働率は、第24期末（2026年2月末）時点の数値を基に記載しています。

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24期末（2026年2月末）の含み損益は+84,675百万円（第23期末（2025年8月末）比 +4,145百万円）
- 第24期末（2026年2月末）の含み損益率は+21.1%（第23期末（2025年8月末）比 +1.1pt）

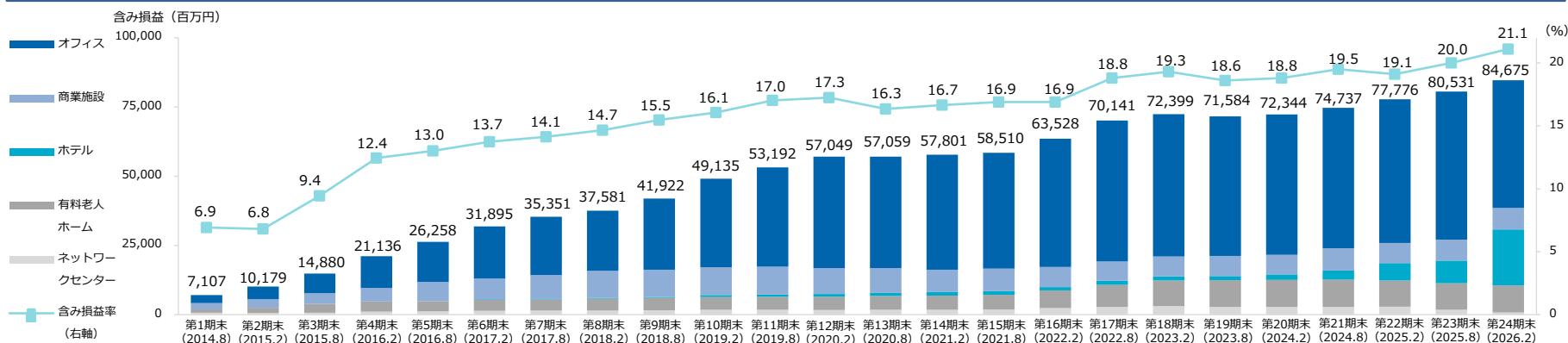
期末鑑定評価サマリー

	第24期末（2026年2月末）					前期末との差異				
	物件数	鑑定評価額* (百万円)	含み損益* (百万円)	含み損益率	直接還元利回り	物件数	鑑定評価額* (百万円)	含み損益* (百万円)	含み損益率	直接還元利回り
オフィス	34件	264,134	46,087	21.1%	3.2%	0件	△38,532	△7,383	△0.3pt	+0.0pt
商業施設	8件	45,795	7,809	20.6%	3.8%	0件	+210	+293	+0.8pt	△0.0pt
ホテル	6件	112,440	20,187	21.9%	3.6%	+1件	+43,900	+12,030	+8.4pt	△0.0pt
有料老人ホーム	14件	56,360	9,768	21.0%	4.0%	+1件	+2,970	+124	△1.1pt	+0.0pt
ネットワークセンター	5件	7,640	822	12.1%	5.2%	△2件	△5,674	△920	△3.0pt	0.0pt
合計	67件	486,369	84,675	21.1%	3.5%	0件	+2,874	+4,145	+1.1pt	+0.0pt

直接還元利回りの推移*

	前期末との比較		
	上昇	維持	低下
オフィス	2件	32件	0件
商業施設	0件	6件	2件
ホテル	0件	6件	0件
有料老人ホーム	0件	14件	0件
ネットワークセンター	0件	5件	0件
合計	2件	63件	2件

含み損益額と含み損益率の推移



* 第24期（2026年2月期）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。

所有者別投資口数*1

	第23期末 (2025年8月末)		第24期末 (2026年2月末)		増減	
	投資口数 (口)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (pt)
個人	82,442	5.7	81,626	5.7	△816	△0.1
金融機関	903,788	62.8	891,812	61.9	△11,976	△0.8
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	58,166	4.0	48,270	3.4	△9,896	△0.7
信託銀行	747,091	51.9	745,898	51.8	△1,193	△0.1
生命保険会社	28,998	2.0	29,658	2.1	+660	+0.0
損害保険会社	0	0.0	0	0.0	0	0.0
信用金庫	35,417	2.5	36,015	2.5	+598	+0.0
その他	34,116	2.4	31,971	2.2	△2,145	△0.1
その他国内法人	234,046	16.3	235,291	16.3	+1,245	+0.1
外国人	188,088	13.1	189,709	13.2	+1,621	+0.1
証券会社	31,636	2.2	41,562	2.9	+9,926	+0.7
合計	1,440,000	100.0	1,440,000	100.0	-	-

所有者別投資主数*1

	第23期末 (2025年8月末)		第24期末 (2026年2月末)		増減	
	投資主数 (人)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)	人数 (人)	比率 (pt)
個人	11,800	94.4	11,545	94.2	△255	△0.2
金融機関	136	1.1	136	1.1	0	+0.0
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	20	0.2	21	0.2	+1	+0.0
信託銀行	6	0.0	6	0.0	0	+0.0
生命保険会社	5	0.0	6	0.0	+1	+0.0
損害保険会社	0	0.0	0	0.0	0	0.0
信用金庫	53	0.4	53	0.4	0	+0.0
その他	52	0.4	50	0.4	△2	△0.0
その他国内法人	315	2.5	313	2.6	△2	+0.0
外国人	237	1.9	242	2.0	+5	+0.1
証券会社	16	0.1	18	0.1	+2	+0.0
合計	12,504	100.0	12,254	100.0	△250	-

主要投資主 第24期末 (2026年2月末) 時点

	投資主名	保有投資 口数 (口)	保有比率*2 (%)
1	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	436,013	30.27
2	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社 (信託口)	231,318	16.06
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)	63,796	4.43
5	JPモルガン証券株式会社	22,965	1.59
6	明治安田生命保険相互会社	22,203	1.54
7	JP MORGAN CHASE BANK 385781	18,385	1.27
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	17,859	1.24
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	12,976	0.90
10	株式会社日本カストディ銀行 (信託口4)	11,376	0.79
	合計	1,045,691	72.61

*1 各期末時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

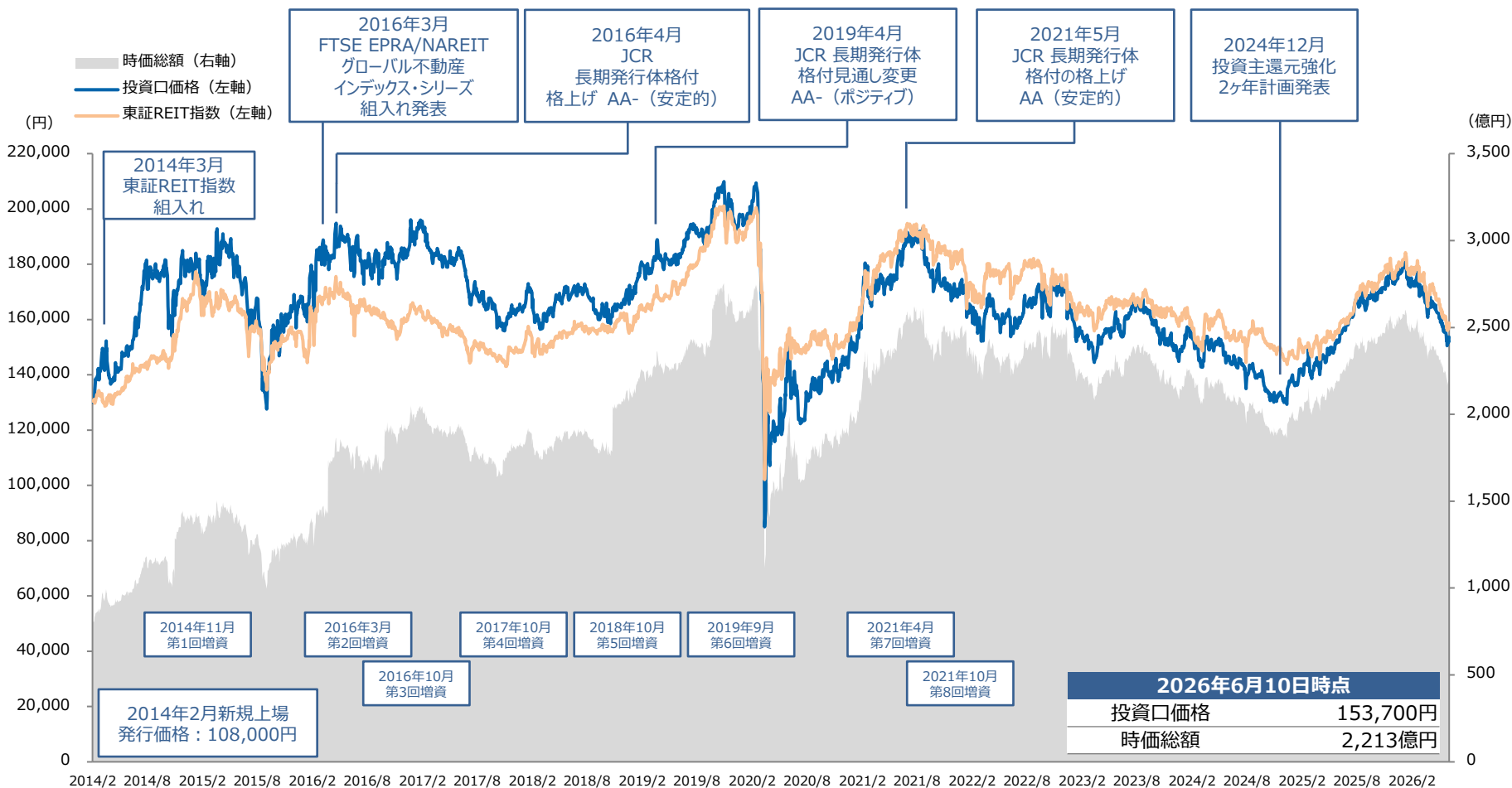
*2 小数第3位を切り捨てています。

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**



* (出所) 公開情報をもとに資産運用会社にて作成しています。

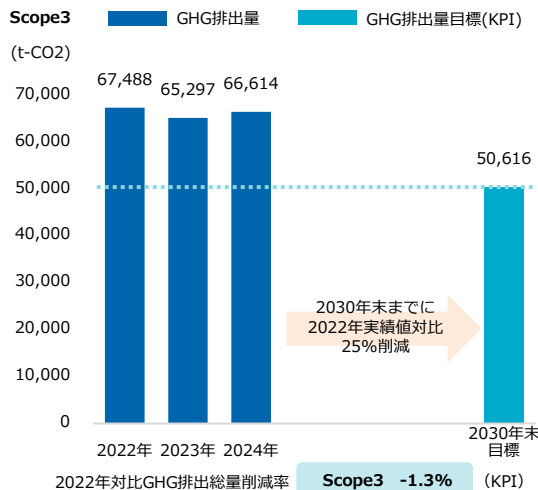
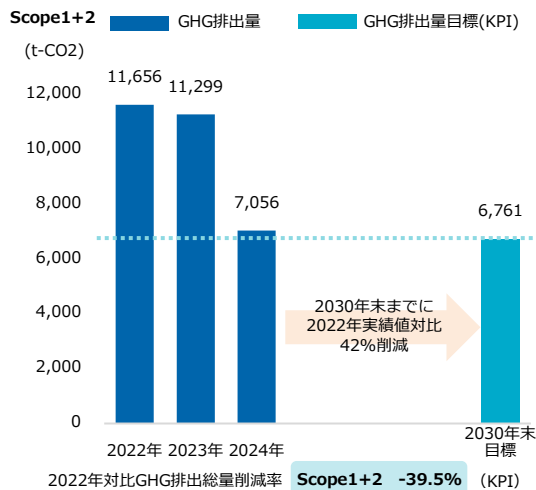
環境関連の目標 (KPI) と進捗

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

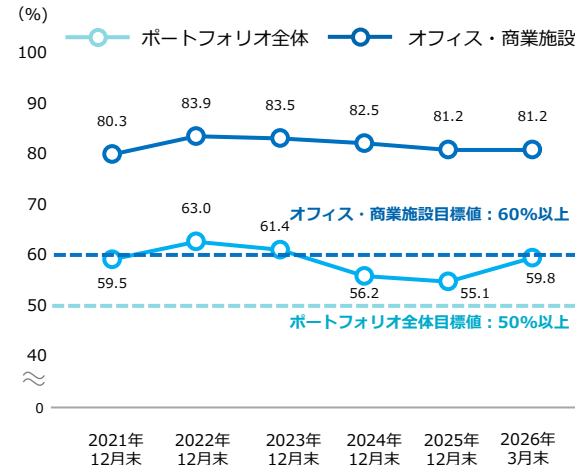


グリーンビルディング認証*4取得比率*5

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

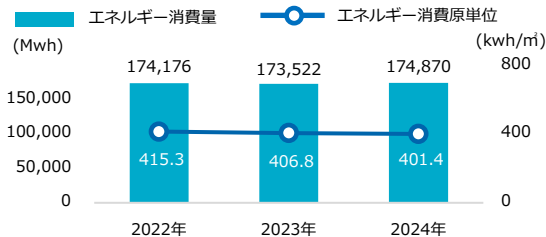
目標 (KPI)

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の年平均削減率 **-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	59.8%	62.3%
オフィス・商業施設	81.2%	70.7%

(2026年3月末時点)

*1 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。
 *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」における係数等を用いて算出しています。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ます。
 *5 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。
 *6 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、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（2025年）：女性100%（男性：対象者なし）
- ・ 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（2025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
2025年	岩手県 大船渡市	林野火災復旧・復興事業（令和7年2月26日に発生した大規模林野火災により、影響を受けた方々の暮らしの再生と再生のための復旧・復興事業）
	熊本県 球磨郡 五木村	森林によるむらづくり（豊富な森林資源の高付加価値化、林業担い手の確保・育成や所得向上など林業施策を核とした取り組みを推進）



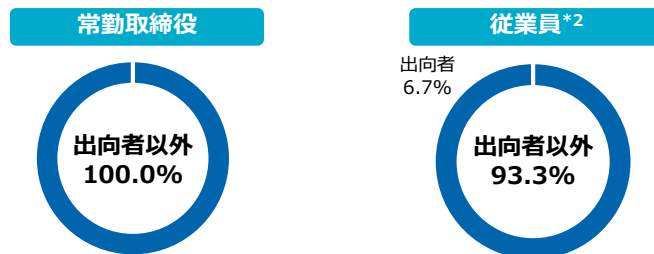
五木村感謝状

*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（2026年3月末時点）



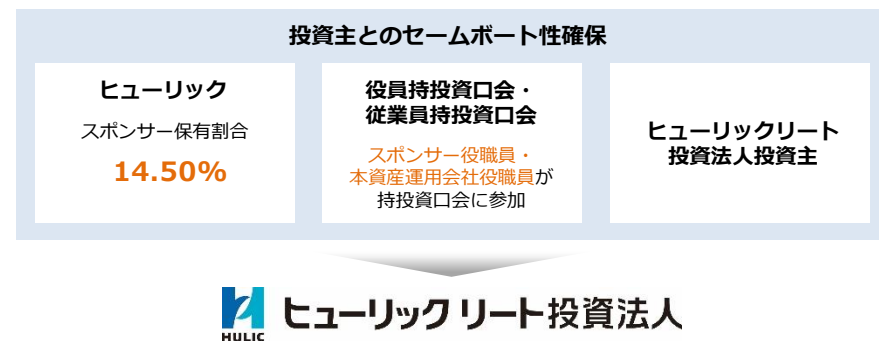
1口当たり分配金に一部連動させるインセンティブ賞与の導入

役員報酬への投資口価格相対パフォーマンス連動報酬の導入

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

投資主との利益一体化

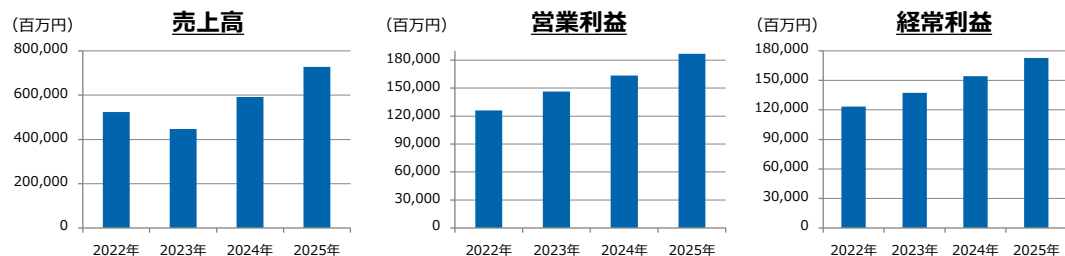
ヒューリックによるセムボート出資と
スポンサーも含めた役員持投資口会・従業員持投資口会の導入



- 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
- 都心5区を中心に好立地物件を多く保有し、不動産事業をベースとしながらも多様な成長事業を取り込み、独自の成長戦略で事業基盤を強化

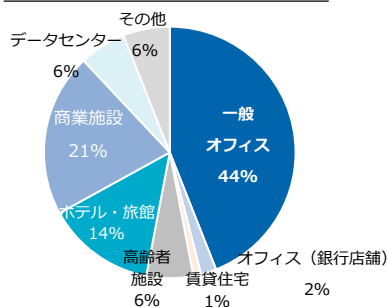
会社名	ヒューリック株式会社
事業内容	不動産の所有・賃貸・売買ならびに仲介業務
設立	1957年3月
市場	東証プライム（証券コード3003）
資本金	111,609百万円（2026年3月末時点）

業績ハイライト（連結ベース）

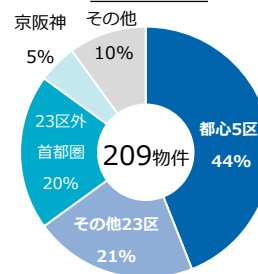


主要指数

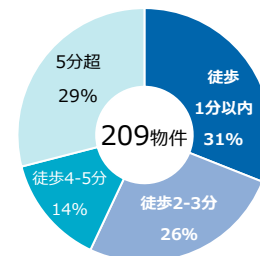
アセットタイプ別（賃貸収入）*1



エリア別*2



最寄駅からの徒歩分数別*2



主要物件

オフィス



ヒューリック 銀座数寄屋橋ビル

HULIC &New



HULIC &New GINZA 8

THE GATE HOTEL

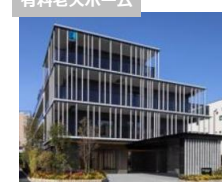


ヒューリック スクエア東京



立誠ガーデン ヒューリック京都

有料老人ホーム



ホスピタルメント 四谷大京町



ヒューリック本社ビル



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2026年12月期第1四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、2026年3月単月の賃貸収入（販売用不動産を除く、大手町プライスを含む）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（209物件）のうち対象となる物件数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



クオーツ心斎橋



HULIC & New GINZA 8



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)

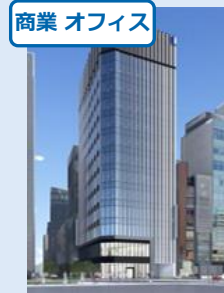


ヒューリック銀座六丁目昭和通ビル
(ザ・ロイヤルパークホテル 銀座6丁目)

主な開発計画（竣工予定年）



商業
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
ヒューリック西銀座ビル
(2026年)



商業
JIYUGAOKA MUSE
SQUARE（2026年）



商業
銀座8丁目9-11,12
開発計画(2026年)



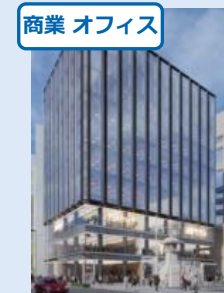
オフィス
渋谷一丁目地区
共同開発事業（2027年）



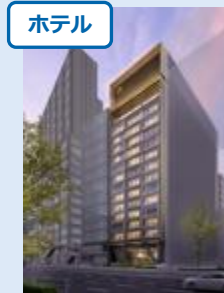
オフィス 商業
G8開発計画
(2028年)



商業
新築工事中
銀座五丁目開発計画
(銀座コア)（2028年）



商業 オフィス
青山ビル建替計画
(2028年)



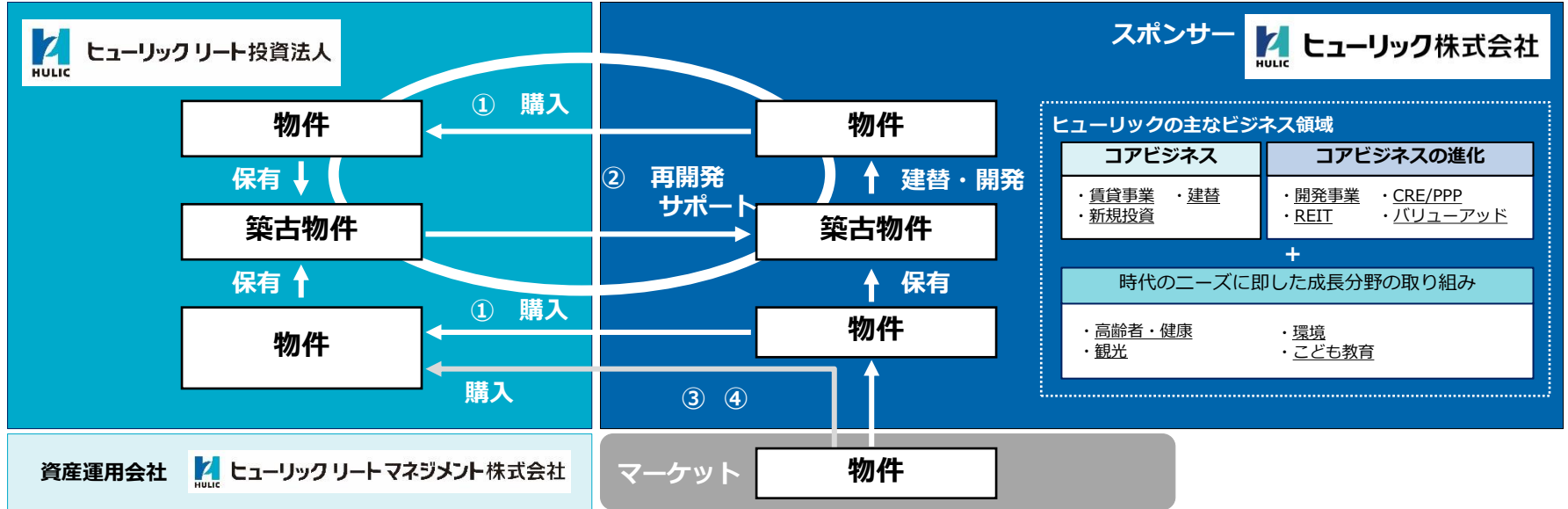
ホテル
銀座七丁目昭和通り
開発計画(2029年)

*1 2026年3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24期（2026年2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

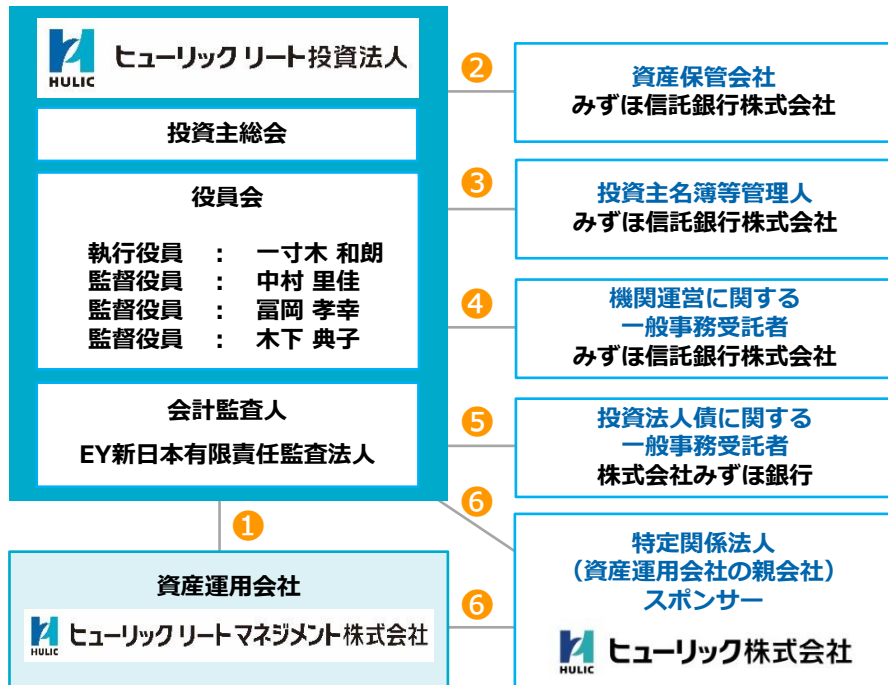
③ ウェアハウジング機能の提供

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

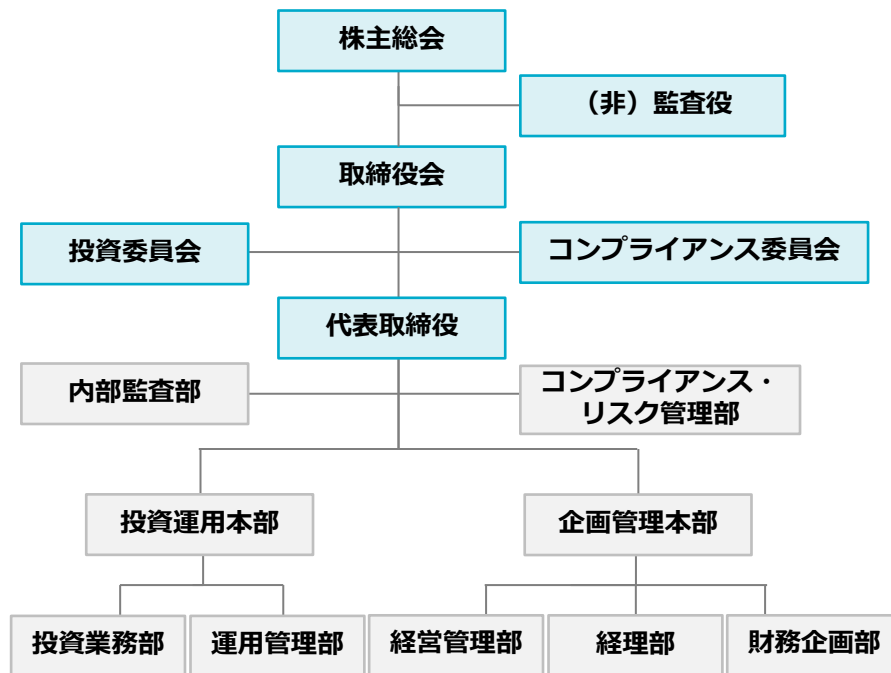
④ 第三者保有物件の売却情報提供

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24期（2026年2月期）手数料
① 資産運用委託契約	1,449,648千円* ¹
② 資産保管契約	14,957千円
③ 投資口事務代行委託契約	48,563千円* ²
④ 一般事務委託契約	

契約名	第24期（2026年2月期）手数料
⑤ 財務代理契約	157千円
⑥ スポンサーサポート契約	-

*1 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（162,210千円）、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（108,050千円）があります。

*2 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。
第23期取得資産	第23期（2025年8月期）に取得したヒューリック新宿ビル（準共有持分41.0%）を対象としています。
第24期取得資産	第24期（2026年2月期）に取得した浅草ビューホテル及びホスピタルメント本郷を対象としています。
第23期譲渡資産	第23期（2025年8月期）に譲渡した千葉ネットワークセンター及びヒューリック神谷町ビル（準共有持分35.0%）を対象としています。
第24期譲渡資産	第24期（2026年2月期）に譲渡した池袋ネットワークセンター、長野ネットワークセンター及びヒューリック神谷町ビル（準共有持分56.0%）を対象としています。
第25期譲渡資産	第25期（2026年8月期）に譲渡した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及び京阪奈ネットワークセンターを対象としています。
スポンサー スポンサーグループ	スポンサーは、ヒューリック株式会社をいい、スポンサーグループは、ヒューリック及びその関係会社（ヒューリックグループ）をいいます。
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。
銀行店舗物件	みずほ銀行がテナントの一部として入居する物件をいいます。
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 （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）
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)÷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））
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)÷D （A：各期の当期純利益、B：各期の減価償却費 C：各期の不動産等売却損益(固定資産除却損含む)、D：各期末時点の発行済投資口総数（1円未満切捨て））
1口当たりAFFO	以下の計算式によって算出しています。 (A-B)÷C （A：各期のFFO、B：各期の資本的支出、C：各期末時点の発行済投資口総数（1円未満切捨て））
FFOペイアウトレシオ	以下の計算式によって算出しています。 A÷B （A：各期のDPU、B：1口当たりFFO）
AFFOペイアウトレシオ	以下の計算式によって算出しています。 A÷B （A：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÷B×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）
時価LTV	以下の計算式によって算出しています。 A÷(B+C)×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、C：各期末時点の含み損益）

用語	定義
旧予想	特に注記のない限り、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。
新予想	2026年4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、2026年4月16日公表の「2026年2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。
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（交換の場合は交換後の圧縮後取得価格））
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（交換の場合は交換後の圧縮後取得価格））
（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。 なお、築年数について記載の数値未満は四捨五入をしています。
賃貸可能面積	各期末時点における各物件に係る賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる数値（共有物件等においてはその持分に相当する数値）を記載しています。
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。 $A \div B \times 100\%$ （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） 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。
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）
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。

用語	定義
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	シービーアールイー株式会社及び株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトが査定した想定新規賃料に基づき、本資産運用会社が設定した賃料水準をいいます。
賃料ギャップ	以下の計算式によって算出しています。 $(A - B) \div B \times 100\%$ （A：現行賃料、B：マーケット賃料）
ホテル変動賃料金額及び変動賃料比率（対ホテル賃料）の推移（16ページ）	ホテルの変動賃料は各ホテルの収益等に連動し（算出方法は物件によって異なります）、その水準によっては変動賃料が発生しない場合があります。相鉄フレッサイン銀座七丁目及び相鉄フレッサイン東京六本木については、変動賃料が発生する場合は、第23期（2025年8月期）までは奇数期（8月期）に1年分の変動賃料（受入額）が計上され、第24期（2026年2月期）以降は、各期末時点における年度の売上累計額の進捗を基に、変動賃料が発生する水準を上回っていれば変動賃料を計上します。「変動賃料比率」は、「ホテル」に分類される物件について、2期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25期（2026年8月期）及び第26期（2027年2月期）の変動賃料の金額、変動賃料比率、売上連動比率及びGOP連動比率は、2026年4月16日公表の業績予想における想定を記載したものであり、その実現性や金額等について何ら保証するものではありません。
ADR・稼働率・RevPAR（2024年同期比指数）の推移	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。 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。 また、2026年（第25期（2026年8月期））及び2027年（第26期（2027年2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。
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。

用語	定義
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、2025年度は約22,100超の組織が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。
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。
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	略称	対象物件	略称	対象物件
秋葉原	ダイニングスクエア秋葉原ビル	舞浜	グランドニッコー東京ベイ 舞浜	田端	田端ネットワークセンター
神谷町	ヒューリック神谷町ビル	浅草	浅草ビューホテル	広島	広島ネットワークセンター
新宿	ヒューリック新宿ビル	本郷	ホスピタルメント本郷	熱田	熱田ネットワークセンター
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	千葉	千葉ネットワークセンター	札幌	札幌ネットワークセンター
銀座	相鉄フレッサイン銀座七丁目	池袋	池袋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
六本木	相鉄フレッサイン東京六本木	長野	長野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りません。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。