



証券コード 3295

ヒューリックリート投資法人 運用状況報告会

第22期（2025年2月期）決算状況等のご報告

2025年5月28日



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	5
2. 投資主価値向上に向けた基本戦略	6
3. 資産入替え（第21期までの実績）	7
4. 資産入替え（第22期（2025年2月期）以降の 取組み）	8
5. 投資主還元強化計画	9
6. 投資主還元強化継続のための基本施策	10
7. 第22期（2025年2月期）の取組みと投資口価格の 推移	11
8. 資産規模・LTVの推移	12
9. ポートフォリオ・サマリー	13
10. ポートフォリオ戦略	14
11. 外部成長の実績（第22期取得資産の概要）	15
12. 内部成長の実績	16
13. 財務の状況	20
14. 分配金・NAVの推移	21

II. ESGへの取組み

1. 外部評価及びトピックス	23
2. ESGへの取組み	24

IV. ご参考

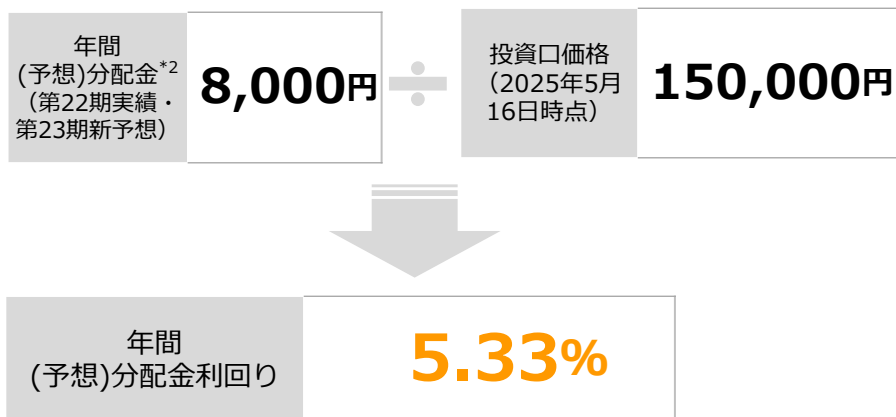
1. 各種指標の推移	29
2. 本投資法人のポートフォリオ構築方針	30
3. ポートフォリオマップ （オフィス、商業施設及びホテル）	31
4. 物件一覧 （第22期（2025年2月末）決算発表日時点）	32
5. 鑑定評価の状況	37
6. ヒューリックについて	38
7. スポンサーの主な開発・保有物件	39
8. ヒューリックグループとのコラボレーション	40
9. 本投資法人及び資産運用会社の概要	41
10. 投資主の状況	42
11. 投資口価格・時価総額の推移	43



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	59物件 3,974億円 ^{*1}
分配金	第22期 (2025年2月期) 実績 4,000円
スポンサー	ヒューリック株式会社



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

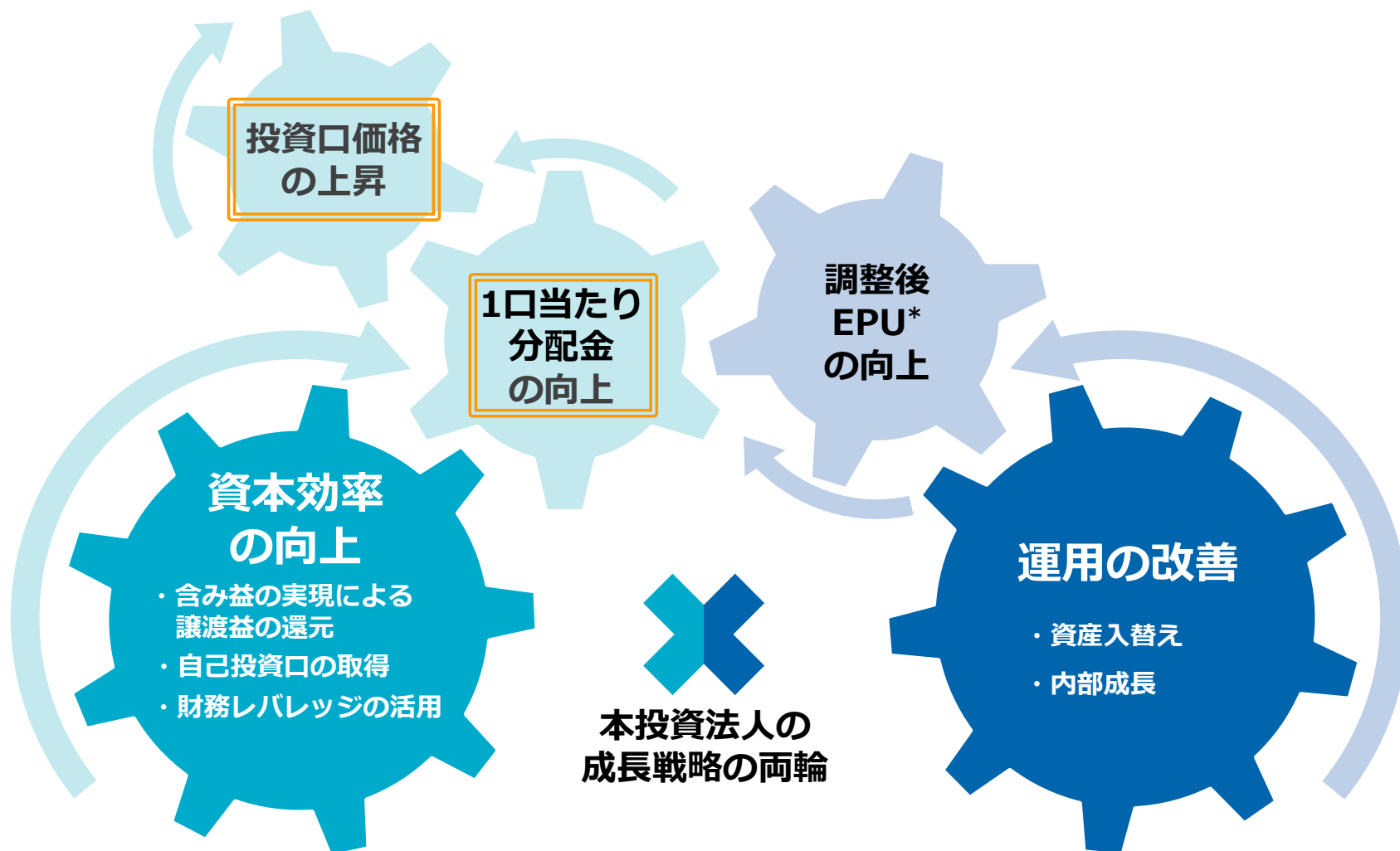
健全な財務運営及びESGへの取組み

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 (2024年) 「4Star」
- ・CDP気候変動プログラムへの参加、SBTi^{*4}による認定の取得

^{*1} 第22期 (2025年2月期) 決算発表時点の保有資産から譲渡を予定しているネットワークセンター7物件を除いた保有資産について記載しています。なお、千葉ネットワークセンターを除くネットワークセンター7物件の譲渡については、ヒューリック (株)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} 第22期 (2025年2月期) 分配金 (4,000円) 及び第23期 (2025年8月期) 予想分配金 (4,000円) を加えた数値を記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2025年4月17日公表の「2025年2月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。^{*3} 三井不動産、三菱地所、住友不動産、野村不動産ホールディングス、東急不動産ホールディングス、東京建物を含む7社をいいます。^{*4} Science Based Targetsの略であり、パリ協定が求める水準と整合した、企業が設定する温室効果ガス排出削減目標です。4.2%/年以上の削減を目標として、5年~10年先の目標を設定することとされています。

投資主価値の向上 = 投資口価格の上昇 + 1口当たり分配金の向上



* 1口当たり当期純利益のうち、譲渡益等（物件譲渡時に生じる譲渡益、譲渡益にかかる資産運用報酬Ⅱ及び非控除対象外消費税（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。）。

3. 資産入替え（第21期までの実績）



*1 当該期に取得または譲渡した主な物件を掲載しています。

*2 「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。

*3 「譲渡益」は、各譲渡資産の譲渡価格の合計から譲渡時点の（想定）帳簿価額の合計を控除した参考値であり、実際の不動産等売却益とは異なります。また、1億円未満を切り捨てて記載しています。

*4 「1口当たり分配金」は想定数値として、譲渡益合計約50億円を2025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。

資産入替えの意義

変動賃料による成長力向上が期待できるアセットを取得し、今後の物件運営コストの上昇等により収益性の低下が懸念される物件について譲渡を行うことで含み益を実現し、調整後EPUの向上と譲渡益の還元による1口当たり分配金の向上を通じた投資主価値向上を図る

物件取得（インフレ耐性資産）

運用の改善

資産入替えによる
成長性の追求

資産入替え

第22期
(2025年2月期)

変動賃料契約を含む
成長性が期待できるホテルを取得



グランドニッコー東京ベイ 舞浜
取得価格：270 億円

今後も成長性が期待できるアセットを
重点的に検討

物件譲渡*1

資本効率 の向上

含み益の実現による
譲渡益の還元

運用の改善

収益性の低下が懸念
される物件の譲渡

第22期
(2025年2月期)

第23期
(2025年8月期)

第24期
(2026年2月期)

第25期
(2026年8月期)

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*2



ダイニングスクエア
秋葉原ビル

譲渡価格：44.5億円
譲渡益*3：12.9億円



千葉ネットワーク
センター

譲渡価格：79.5億円
譲渡益*3：13.7億円



池袋ネットワーク
センター



長野ネットワーク
センター

譲渡益等（想定）*4
449円/口



田端ネットワーク
センター



熱田ネットワーク
センター



広島ネットワーク
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（想定）*4
約530円/口

1口当たり分配金上乗せ額 約2,340円

*1 ヒューリック株式会社と締結した覚書に基づく譲渡時期を記載しています。

*2 千葉ネットワークセンターを除くネットワークセンター7物件の譲渡については、ヒューリック側と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。

*3 「譲渡益」は、各譲渡資産の譲渡価格の合計から譲渡時点の（想定）帳簿価額の合計を控除した参考値であり、実際の不動産等売却益とは異なります。また、千万円未満を切り捨てて記載しています。

*4 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23期（2025年8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。

1口当たり 分配金

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

調整後EPU

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

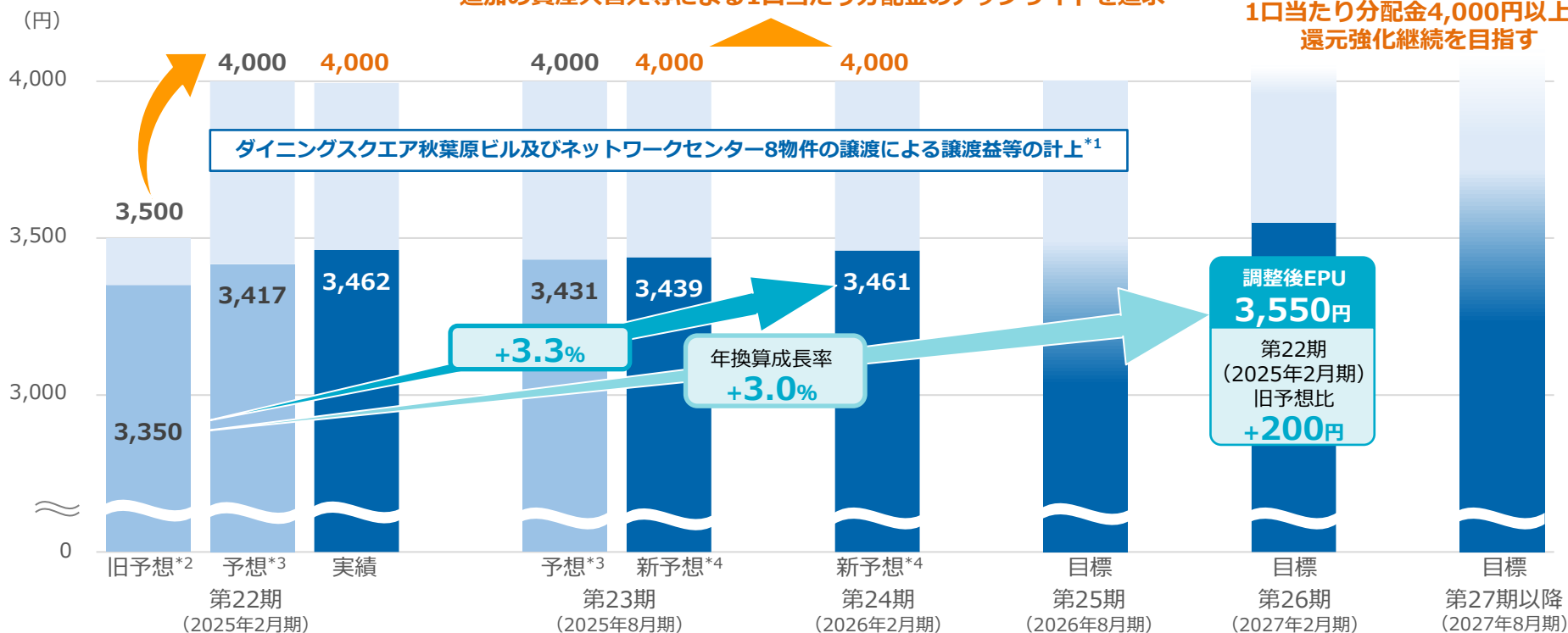
- 内部留保活用 / 譲渡益等
- 調整後EPU（旧予想 / 予想）
- 調整後EPU（実績 / 新予想）

1口当たり分配金
4,000円以上

第22期（2025年2月期）旧予想比
+500円 (+14.3%)

追加の資産入替え等による1口当たり分配金のアップサイドを追求

「3つの基本施策」により
1口当たり分配金4,000円以上の
還元強化継続を目指す



^{*1} 千葉ネットワークセンターを除くネットワークセンター7物件の譲渡については、ヒューリック㈱と譲渡に関する覚書を締結し、譲渡に向けた協議を行っておりますが、現時点で譲渡することが決定されているものではありません。

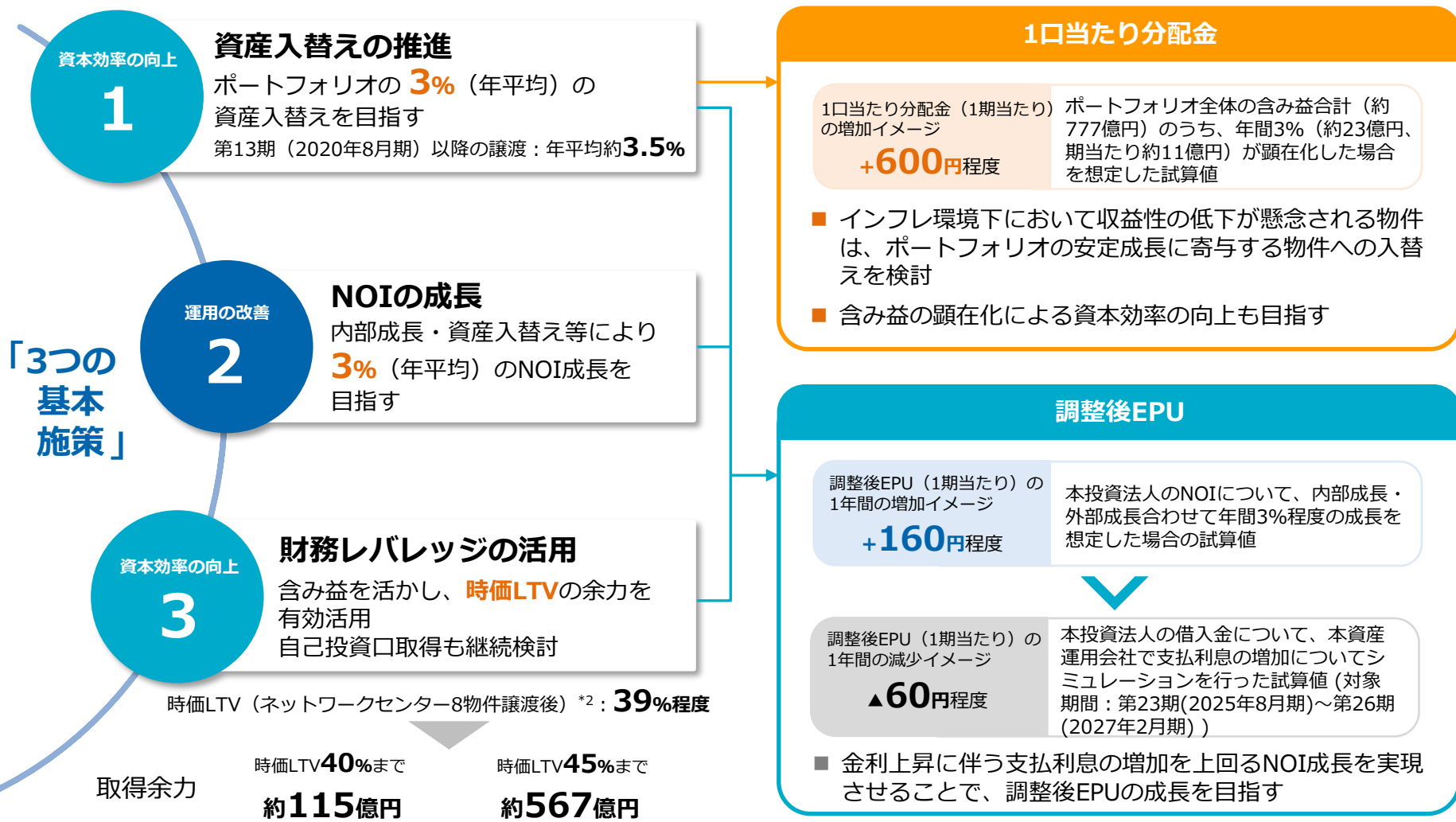
^{*2} 2024年10月16日公表の業績予想に基づき記載しています。詳細な内容は、2024年10月16日公表の「2024年8月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

^{*3} 2024年12月18日公表の業績予想の修正に基づき記載しています。詳細な内容は、2024年12月18日公表の「2025年2月期及び2025年8月期の運用状況等の予想の修正について」をご参照ください。

^{*4} 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。

^{*5} 第25期 (2026年8月期) 以降の各数値は、本資産運用会社が一定の前提条件を基に試算した上で目標としてお示しする水準であり、その実現性、金額、時期等について保証するものではありません。

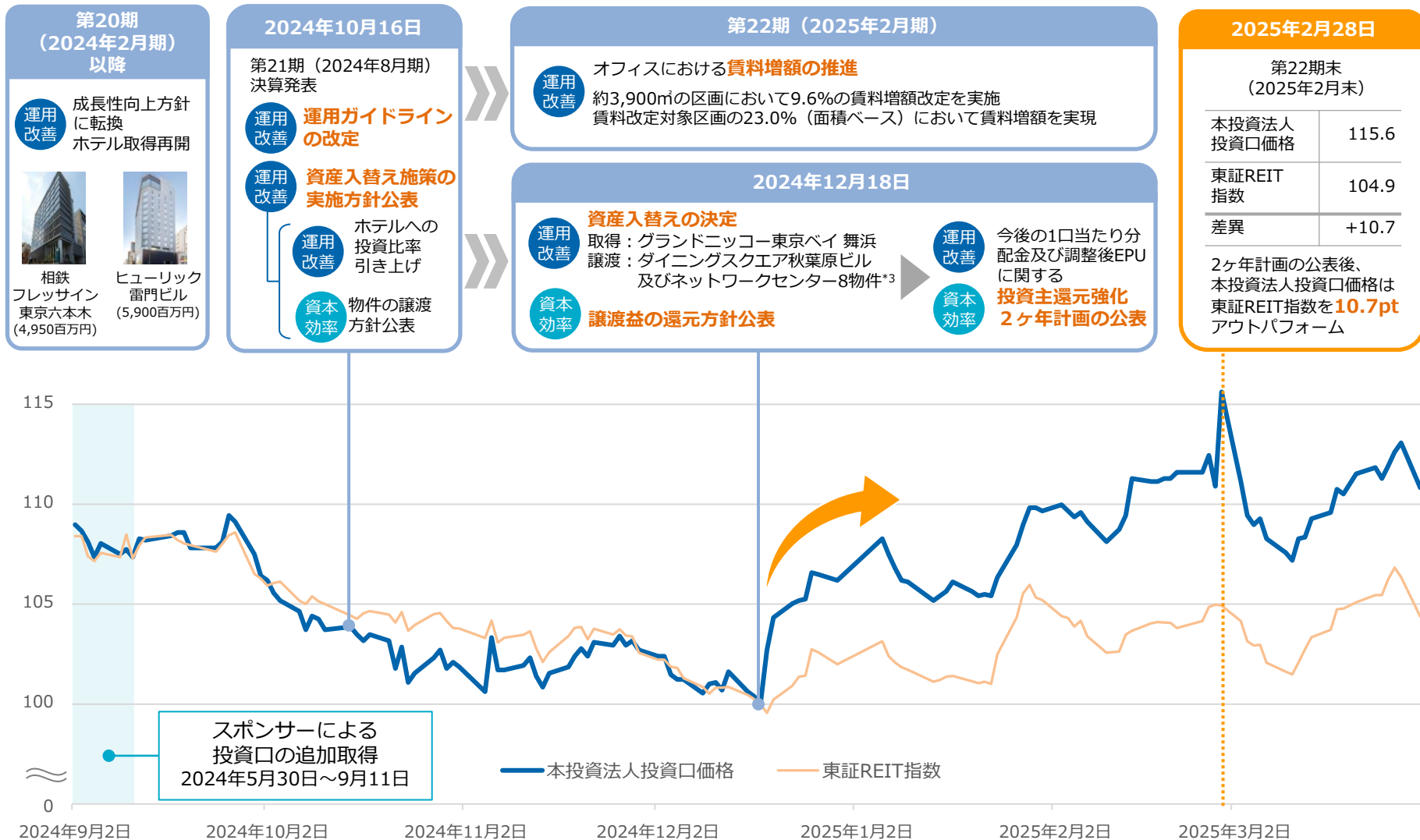
投資主還元強化継続のための基本施策



^{*1} 各数値は各施策による業績上の影響を本資産運用会社が一定の前提条件を基に試算し、発行済投資口数（1,440,000口）で除した数値をイメージとして示したものであり、その実現性、金額、時期等について何ら保証するものではありません。また、実際の1口当たり分配金は、上記以外の要因によっても変動します。

^{*2} ネットワークセンター8物件譲渡後のLTVは、第22期末の決算数値をベースに、ネットワークセンター8物件の譲渡資金の一部等を2024年12月24日に借入れた長期借入金の返済に充当した場合を想定した試算値です（次ページ以降も同じです。）。

本投資法人の投資口価格（指数）の推移*1



*1 2024年9月2日（第22期初）から2025年3月31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ます。

*3 千葉ネットワークセンターを除くネットワークセンター7物件の譲渡については、ヒューリック㈱と譲渡に関する覚書を締結し、譲渡に向けた協議を行っておりますが、現時点で譲渡することが決定されているものではありません。

資産規模・LTVの推移*1

資産規模 **59**物件 **3,974**億円

平均NOI利回り **4.3%** 平均償却後利回り **3.6%**
稼働率 **99.3%** 含み損益 **749**億円

オフィス **33**物件 **2,520**億円
(63.4%)

ホテル **5**物件 **613**億円
(15.4%)

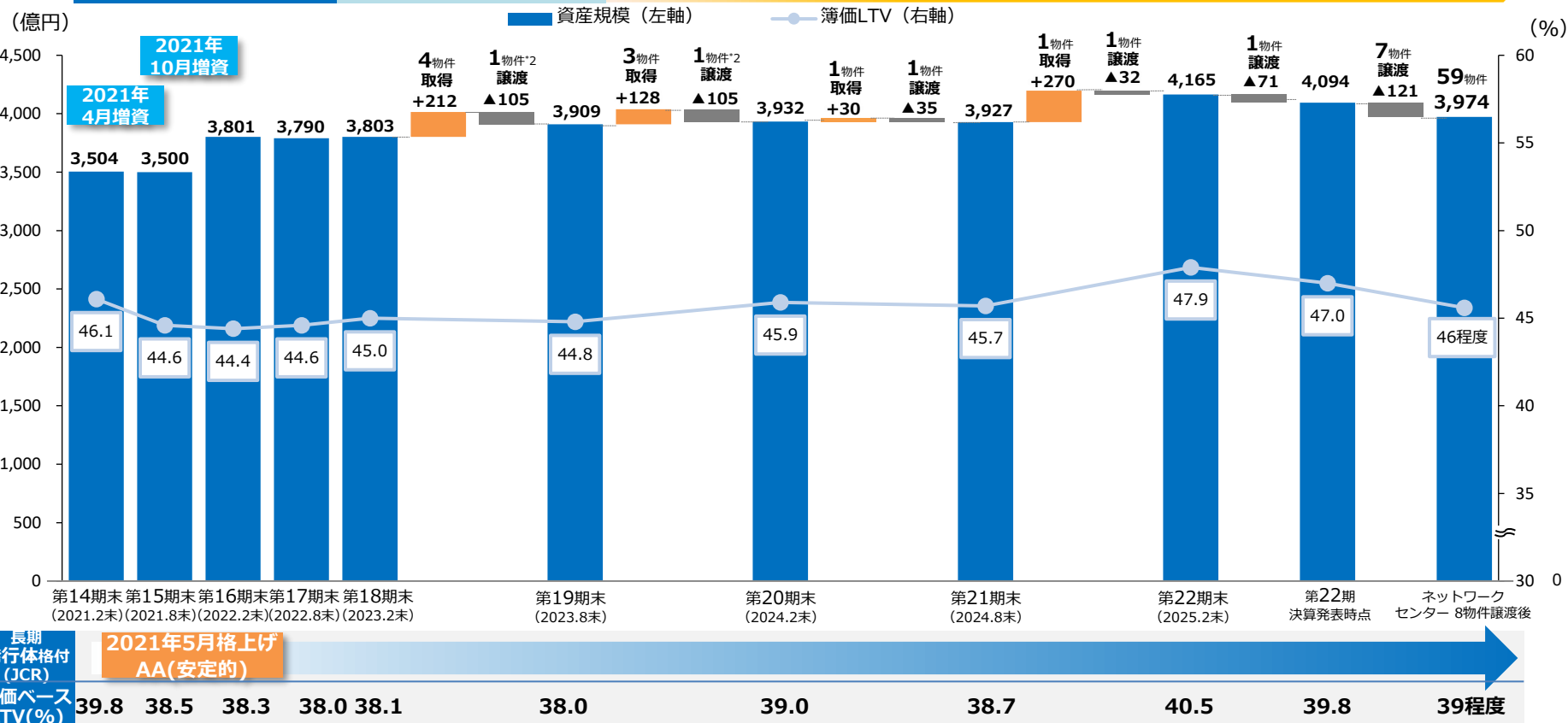
商業施設 **8**物件 **390**億円
(9.8%)

その他 **13**物件 **451**億円
(11.3%)

コロナ禍における安定性に
軸足を置いた資産入替え

運用上のリスク
(コスト、リーシング等)
の低減を企図した資産入替え

クオリティや成長性向上等を
企図した資産入替え



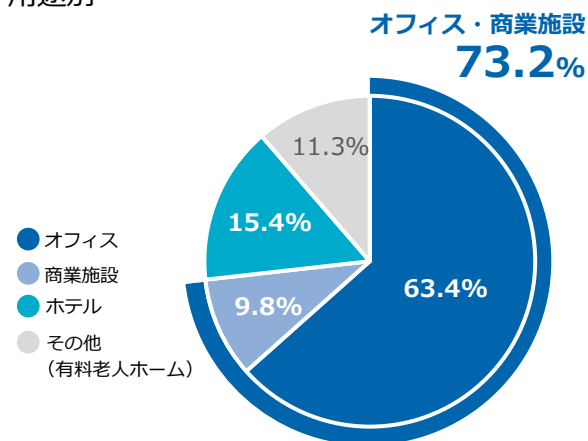
*1 第22期（2025年2月期）決算発表時点の保有資産から譲渡を予定しているネットワークセンター7物件を除いた保有資産について記載しており、平均NOI利回り、平均償却後利回り、鑑定評価額、帳簿価額、含み損益、稼働率は第22期末（2025年2月末）時点の数値を基に算出しています。なお、千葉ネットワークセンターを除くネットワークセンター7物件の譲渡については、ヒューリック㈱と譲渡に関する覚書を締結し、譲渡に向けた協議を行っておりますが、現時点で譲渡することが決定されているものではありません。

*2 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。

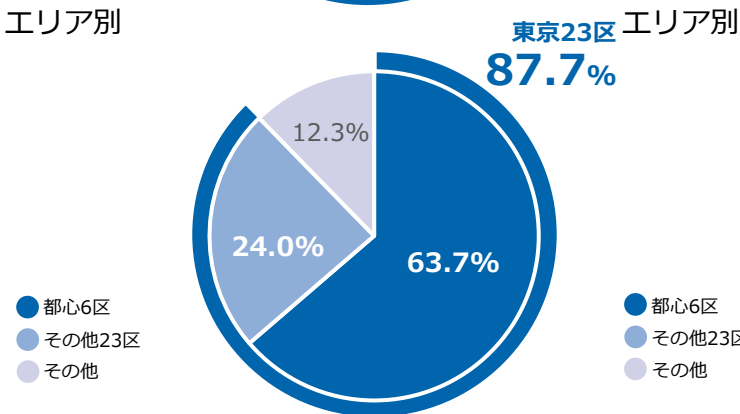
第22期（2025年2月期）決算発表時点のポートフォリオ*1

ポートフォリオ全体

用途別

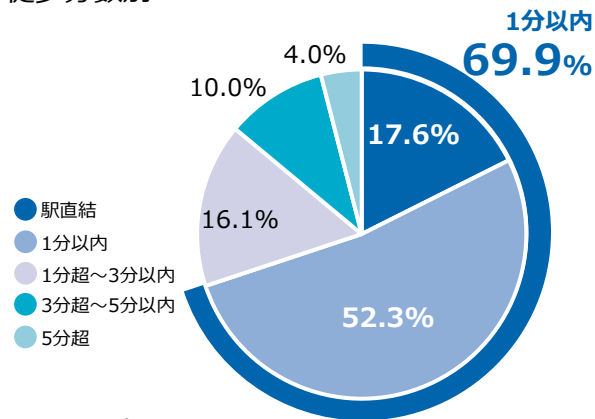


エリア別

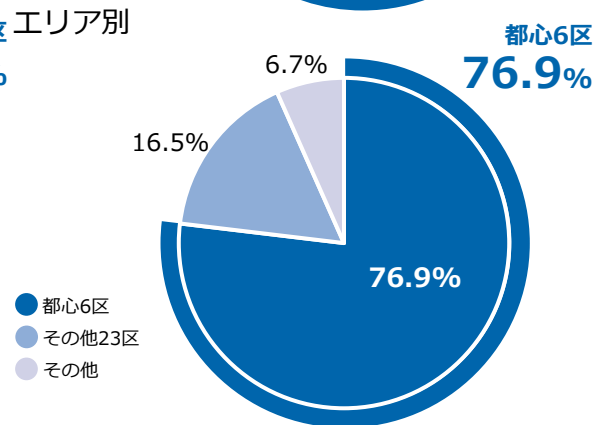


オフィス

最寄駅からの
徒歩分数別



エリア別

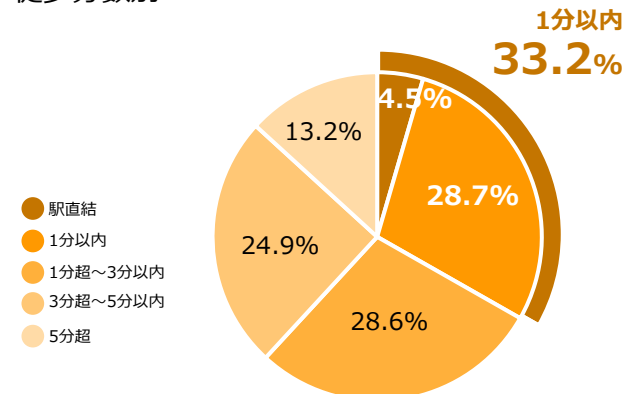


オフィスにおける
東京圏への投資比率

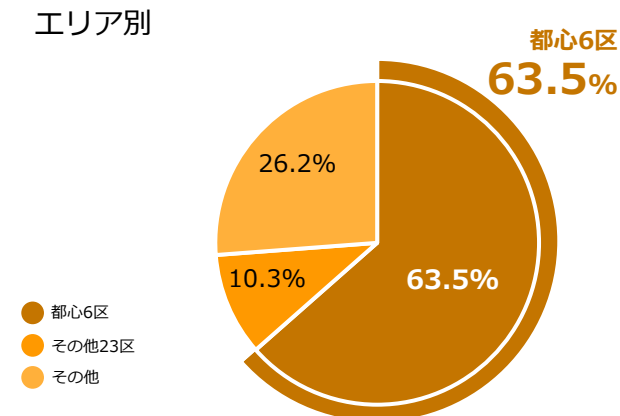
97.3%

(参考) J-REIT全体（オフィス）*2

最寄駅からの
徒歩分数別



エリア別



*1 各グラフの割合は、第22期（2025年2月期）決算発表時点の保有資産から譲渡を予定しているネットワークセンター7物件を除いた保有資産の取得価格に基づくものです。なお、千葉ネットワークセンターを除くネットワークセンター7物件の譲渡については、ヒューリック㈱と譲渡に関する覚書を締結し、譲渡に向けた協議を行っておりますが、現時点で譲渡することが決定されているものではありません。

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

資産入替えの方針

セクター毎の取得方針

オフィス	・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案した上で検討
商業施設	・スポンサーの複合開発物件等も視野に厳選投資
ホテル	・ 成長性が期待できるアセットとして更に取組みに注力 ・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	・有料老人ホームは、ウェアハウジング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

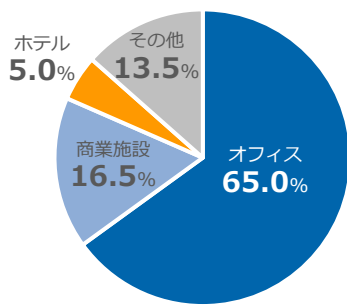
<譲渡の検討対象となる物件>

- ・**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
- ・**含み益の顕在化によるDPUの向上**
- ・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DPU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**も検討

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

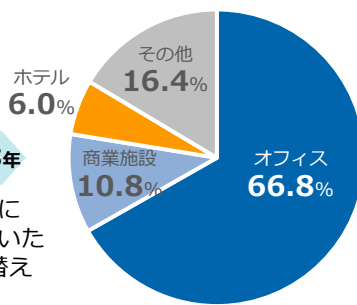
マーケット環境に適応したポートフォリオ運営

第12期末（2020年2月末）



55物件 3,321億円

第19期末（2023年8月末）

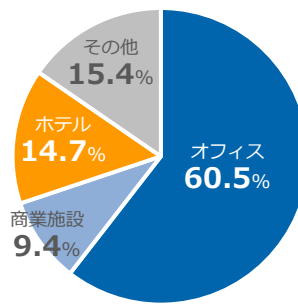


66物件 3,909億円

約3.5年

安定性に軸足を置いた資産入替え

第22期末（2025年2月末）

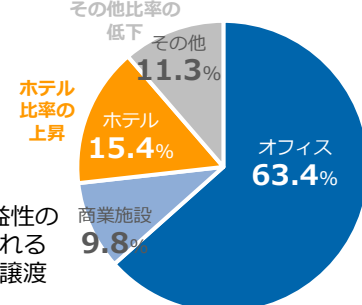


67物件 4,165億円

約1.5年

成長性等を企図した資産入替え

ネットワークセンター譲渡後*



59物件 3,974億円

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

グランドニッコー東京ベイ 舞浜（準共有持分50%）

ホテル

最寄駅から徒歩4分

スポンサー保有

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



立地特性 東京ディズニーリゾートへのアクセスに便利な立地

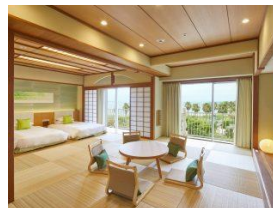
- ディズニーリゾートライン「ベイサイド・ステーション」駅より徒歩4分、JR舞浜駅からは送迎バスを利用すると約7分で到着可能な東京ディズニーリゾート・オフィシャルホテルが林立するエリアの一角に所在



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

物件特性 客室全709室を備える東京ディズニーリゾート・オフィシャルホテル

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

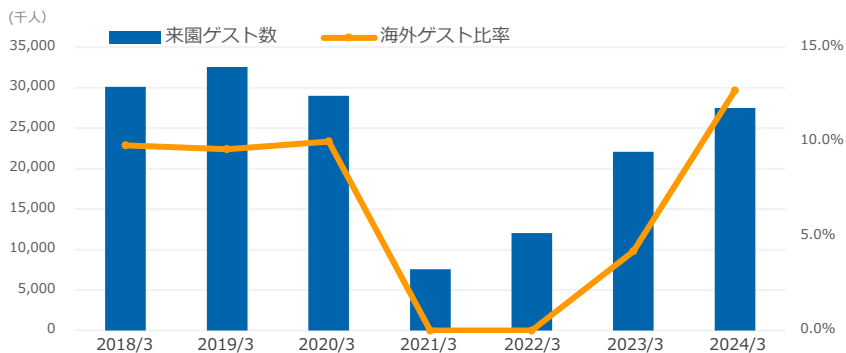


和洋室


ニッコーデラックス
ファミリールーム

ガーデンドラックス
ルーム

東京ディズニーランド・東京ディズニーシー来園ゲスト数*3

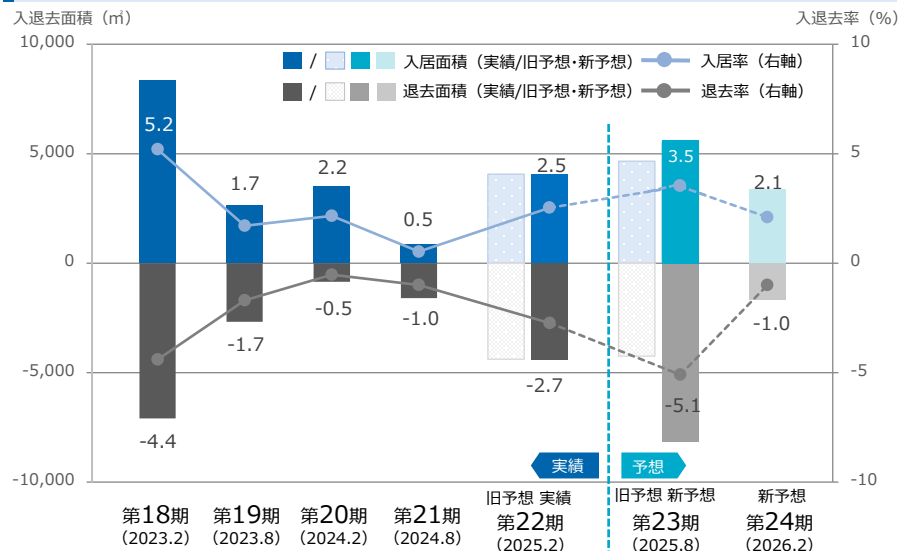


*1 NOI利回りは取得時の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOI（持分ベース）を取得価格で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。

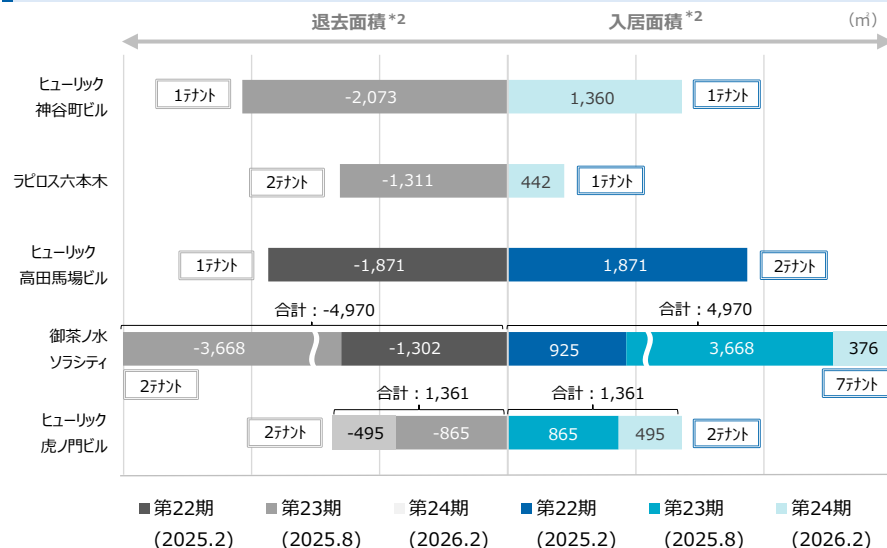
*2 賃借人から受領する賃料は固定賃料及び変動賃料で構成されていますが、賃借人より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。なお、変動賃料はホテル運営利益に連動する体系となりますが、ホテル運営利益によって乗じる料率等は一定ではありません。

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

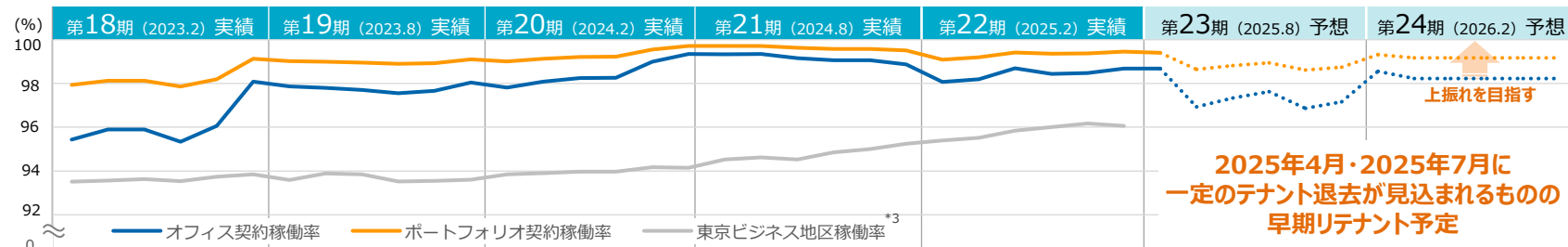
入退去面積の推移*1



主な入退去物件*1



稼働率の推移



期中平均稼働率*4	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
	98.1%	97.1%	95.8%	94.1%	3.2ヶ月
	98.8%	98.0%	97.5%	95.7%	3.7ヶ月
	99.2%	98.6%	98.3%	97.2%	3.0ヶ月
	99.6%	99.3%	99.1%	98.4%	4.2ヶ月
	99.3%	98.8%	98.4%	97.2%	5.4ヶ月
	98.9%	97.9%	97.4%	95.1%	-
	99.2%	98.4%	98.3%	96.6%	-

*1 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。

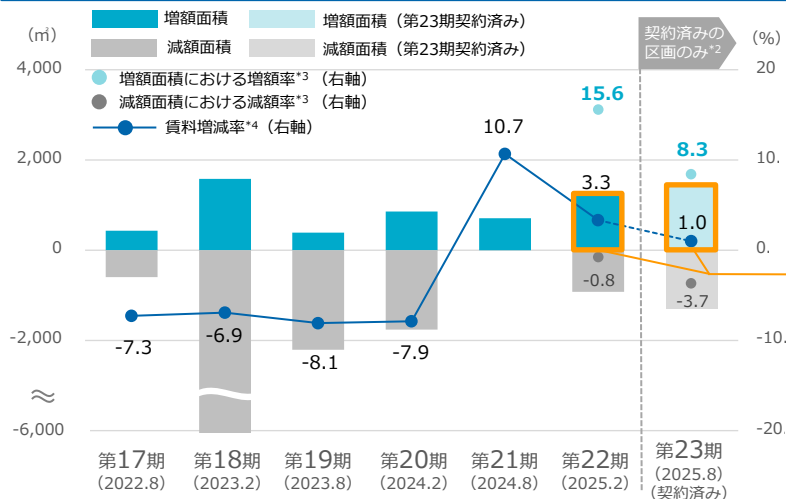
*2 第23期 (2025年8月期) 以降の入居面積及び退去面積は、2025年4月17日公表の業績予想における入退去の想定面積について小数第2位を四捨五入して記載しています。

*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。

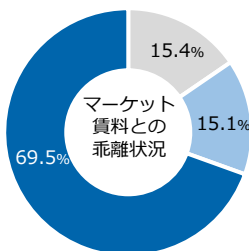
*4 期中平均稼働率は、月次ベースの期中平均稼働率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

オフィスの賃料動向

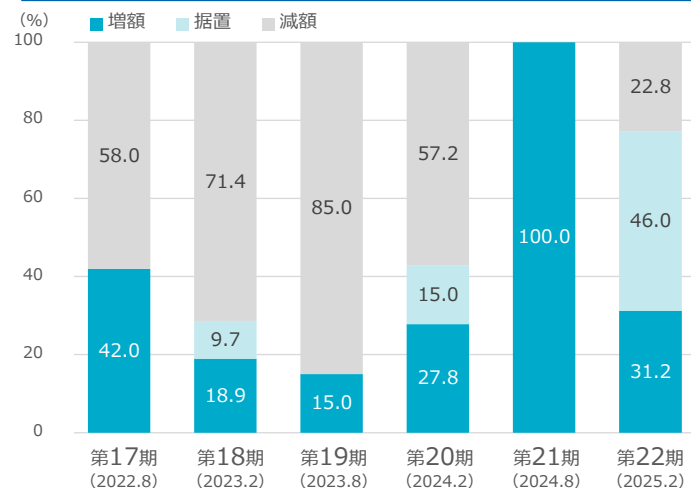
テナント入替えの実績（オフィス区画）*1



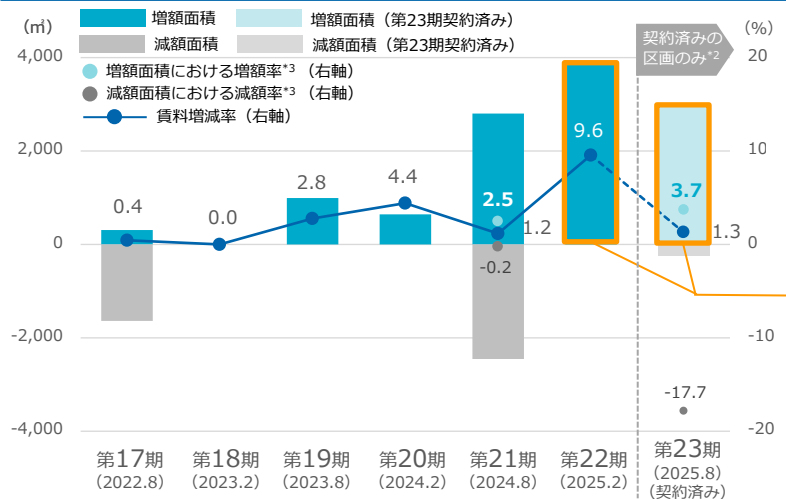
第22期（2025.2）以降の増額入替え区画の状況



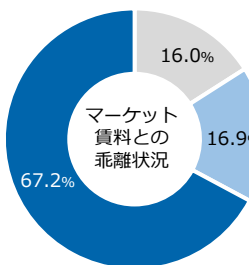
テナント入替え対象区画の賃料増減比率（面積ベース）



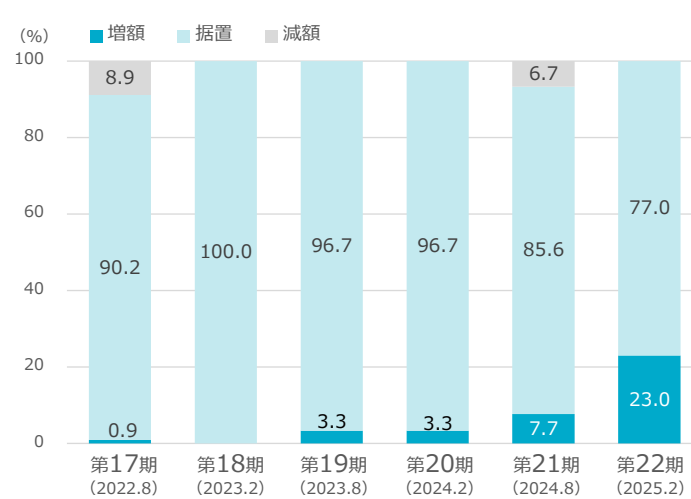
賃料改定の実績（オフィス区画）



第22期（2025.2）以降の増額改定区画の状況



賃料改定対象区画の賃料増減比率（面積ベース）



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

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

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

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

内部成長の実績事例

第22期（2025年2月期）以降のテナント入替え事例

ヒューリック中野ビル

「新中野」駅 徒歩1分



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

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

ヒューリック虎ノ門ビル

「虎ノ門」駅 徒歩1分



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

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

第22期（2025年2月期）以降の賃料改定事例



ヒューリック神谷町ビル

「神谷町」駅 徒歩1分

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



ヒューリック神保町ビル

「神保町」駅 徒歩2分

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



ヒューリック五反田山手通ビル

「大崎広小路」駅 徒歩1分

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



ヒューリック浅草橋ビル

「浅草橋」駅 徒歩1分

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



ヒューリック恵比寿ビル

「恵比寿」駅 徒歩6分

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



ヒューリック東上野一丁目ビル

「新御徒町」駅 徒歩2分

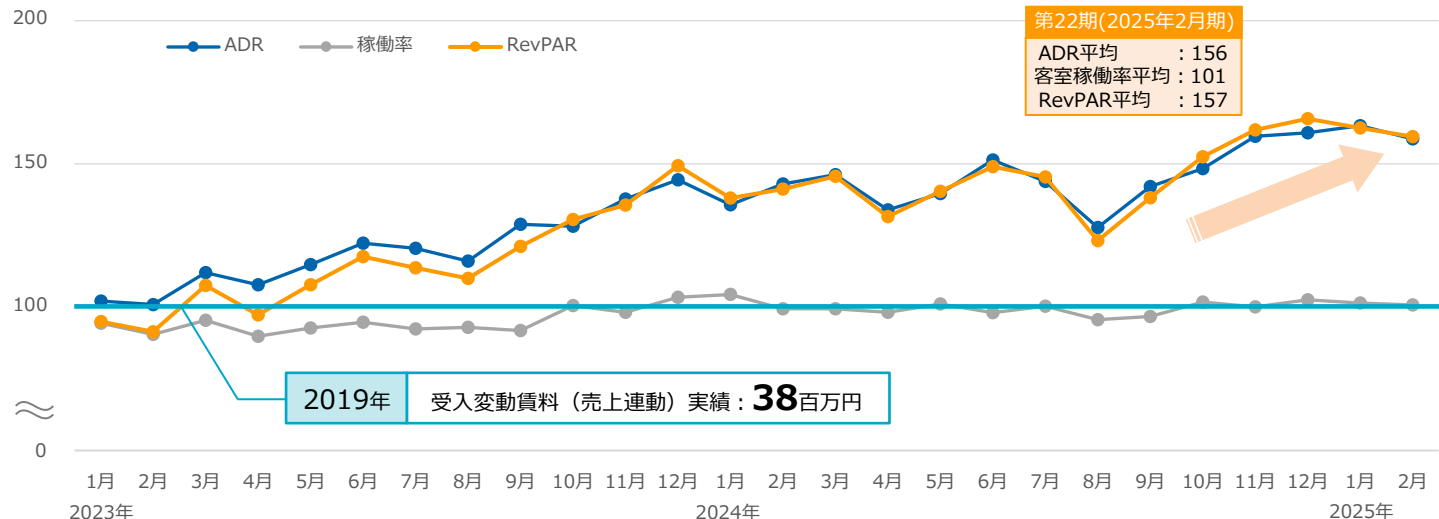
区画面積	約440㎡（約130坪）
改定(予定)時期	2025年7月
賃料増減 ^{*1}	5%超の増加

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

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

ホテルの運営状況

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



<参考> 変動賃料の実績及び想定

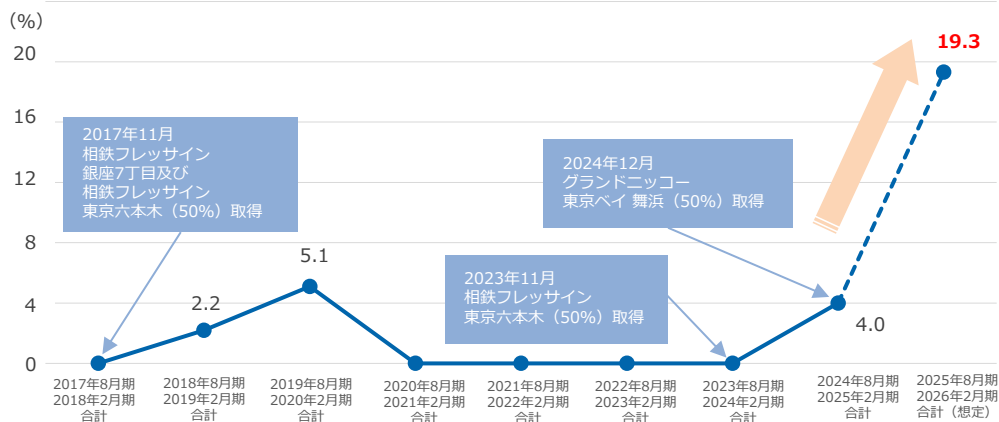
実績*
第21期(2024.8)・第22期(2025.2)

68百万円

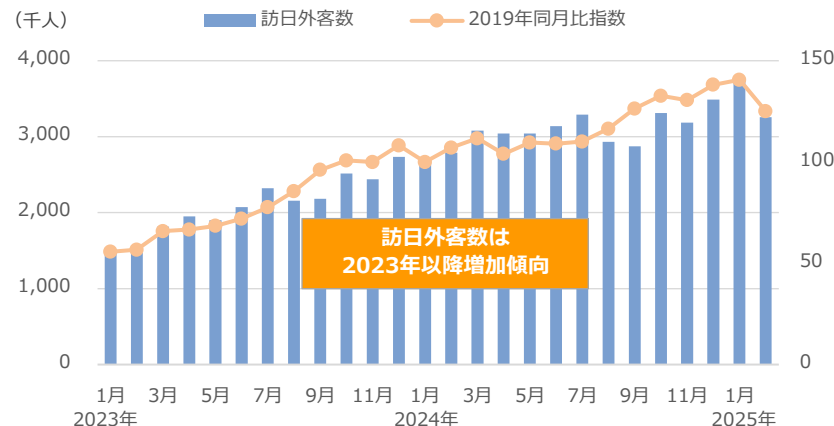
今回業績予想における想定*
第23期(2025.8)・第24期(2026.2)

602百万円

ホテル変動賃料比率推移*



訪日外客数及び2019年同月比指数



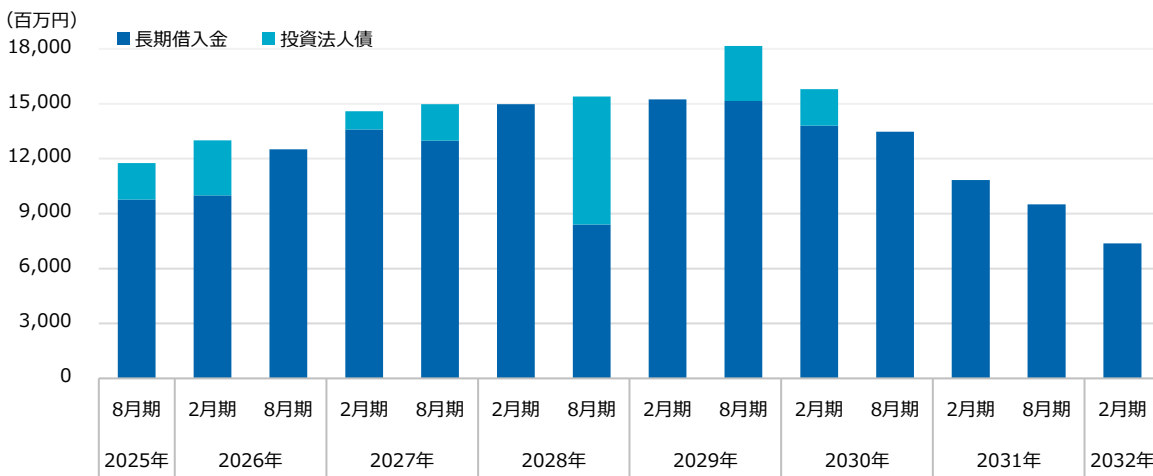
* ホテルの変動賃料は各ホテルの収益等に連動し（算出方法は物件によって異なります）、その水準によっては変動賃料が発生しない場合があります。相鉄フレッサイン銀座7丁目及び相鉄フレッサイン東京六本木については、変動賃料が発生する場合は、第23期（2025年8月期）までは奇数期（8月期）に1年分の変動賃料（受入額）が計上され、第24期（2026年2月期）以降は、各期末時点における年度の売上累計額の進捗を基に、変動賃料が発生する水準を上回っていれば変動賃料を計上します。「ホテル変動賃料比率」は、「ホテル」に分類される物件について、対象期間におけるホテル賃料収入の総額に対する変動賃料の割合を記載しており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

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

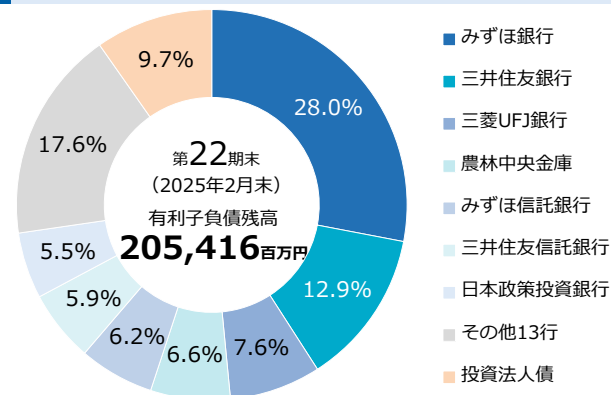
有利子負債の状況*1

	第18期末 (2023年2月末)	第19期末 (2023年8月末)	第20期末 (2024年2月末)	第21期末 (2024年8月末)	第22期末 (2025年2月末)
有利子負債総額 (百万円)	180,116	180,116	188,116	187,616	205,416
(内、サテライト・リタイアメント残高)	(6,500)	(8,690)	(11,690)	(11,690)	(11,690)
平均残存期間 (年)	4.0	4.0	3.8	3.7	3.6
平均調達金利 (%)	0.61	0.65	0.65	0.68	0.75
長期有利子負債比率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
固定金利比率*2 (%)	99.4	100.0	96.2	92.2	88.8
長期発行体格付 (見通し)	AA (安定的)	AA (安定的)	AA (安定的)	AA (安定的)	AA (安定的)

返済期限の分散状況 第22期末 (2025年2月末) *3



レンダーフォーメーション



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

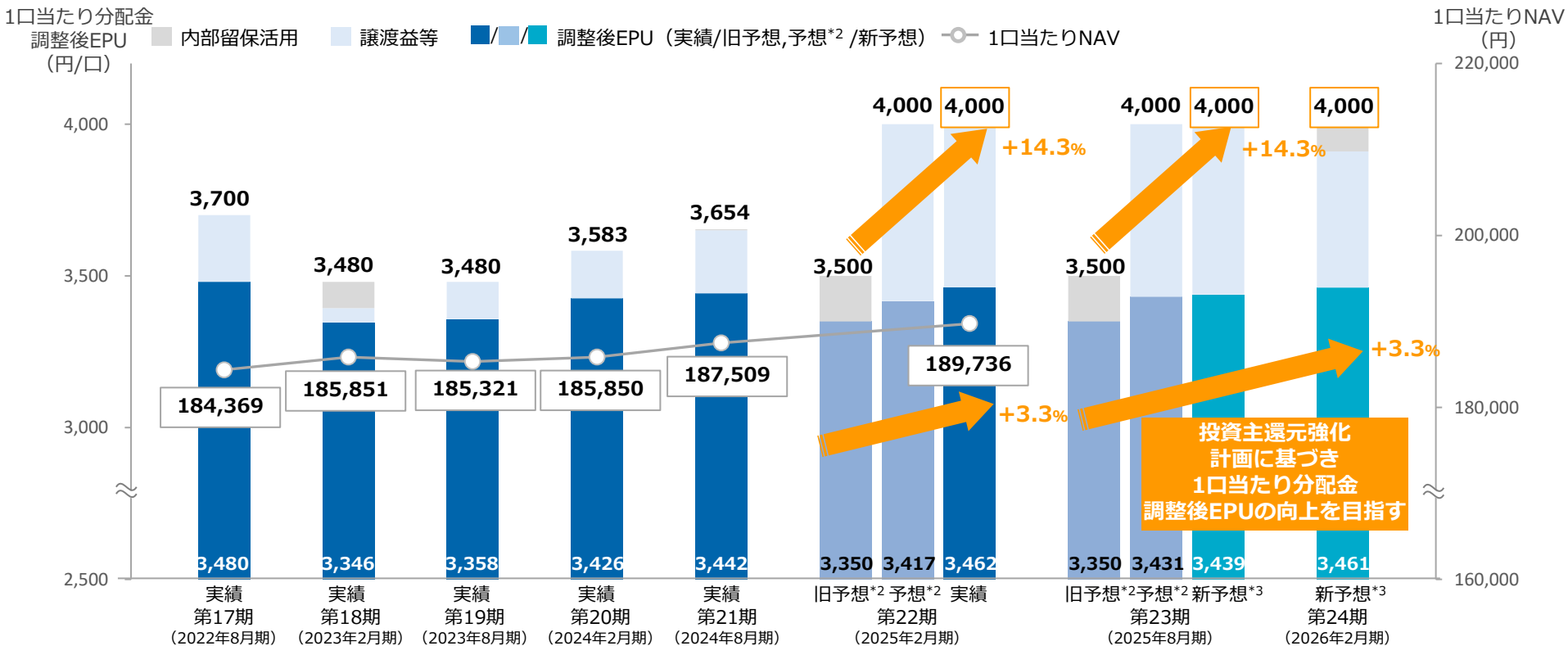
*1 第20期末 (2024年2月末) の「平均残存期間」、「平均調達金利」、「長期有利子負債比率」及び「固定金利比率」については、2023年12月1日付及び2023年12月22日付で借入れた短期借入金 (ブリッジローン) の第20期 (2024年2月末) における未返済の借入残高を除いて算出しています。第22期末 (2025年2月末) の「平均残存期間」、「平均調達金利」、「長期有利子負債比率」及び「固定金利比率」については2024年12月24日付で借入れた長期借入金 (ブリッジローン) の第22期末 (2025年2月末) において未返済の借入残高を除いて算出しています。

*2 固定金利借入れは金利スワップ契約締結による金利の固定化を含みます。

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

- 資産入替え（ダイニングスクエア秋葉原ビルの譲渡）により第22期は約12.9億円の譲渡益^{*1}を計上するとともに、グランドニッコー東京ベイ舞浜の取得と内部成長等の寄与により調整後EPUは年率3%成長ペースを確保、1口当たり分配金は旧予想比+14.3%引き上げ

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

774百万円^{*4}
(537円/口)

簿価LTV

44.6%

45.0%

44.8%

45.9%

45.7%

47.9%

第22期末時点

47.0%^{*5}

第22期決算発表時点

46%程度

ネットワークセンター8物件譲渡後

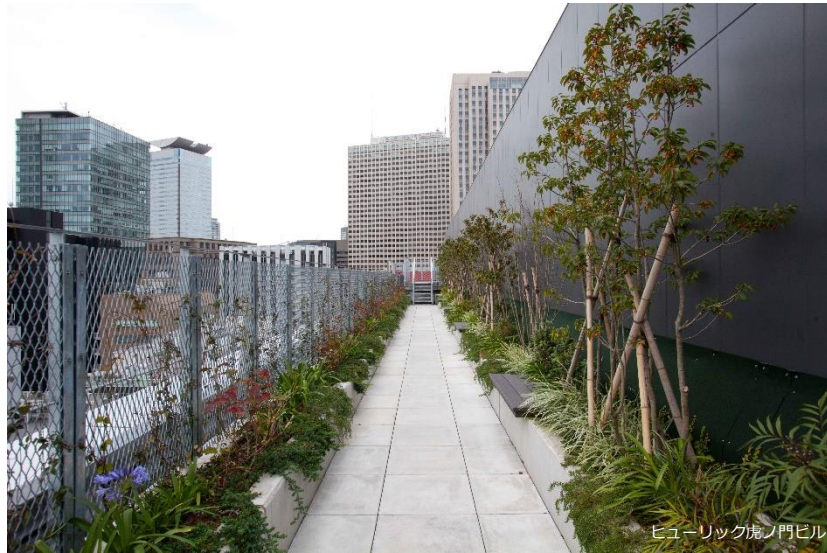
^{*1} 譲渡資産の譲渡価格から譲渡時点の(想定)帳簿価額を控除した参考値で、実際の不動産等売却益とは異なります。千万円未満を切り捨てて記載しています。

^{*2} 第22期(2025年2月期)及び第23期(2025年8月期)の「旧予想」は2024年10月16日公表の業績予想をいい、「新予想」は2024年12月18日公表の運用状況等の予想の修正に基づく業績予想をいいます。

^{*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。前提条件等の詳細な内容は、2025年4月17日公表の「2025年2月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。

^{*4} 第24期末(2026年2月末)に想定している利益留保額及び当該利益留保額を第24期末(2026年2月末)に想定している発行済投資口数(1,440,000口)で除した金額を記載しています。実際の内部留保の金額は変動する可能性があります。

^{*5} 第22期末の決算数値をベースに、千葉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返済に充当後の試算額です。



Ⅱ ESGへの取組み

外部機関による評価・賛同するイニシアチブ

GRESBリアルエステイト評価



2024年
Green Star
(8年連続)

2024年
GRESB レーティング
4 Star

2024年
GRESB 開示評価
A
(最高位・6年連続)

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

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



CDP気候変動プログラムへの参加



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

直近のESGトピック

再生可能エネルギー由来電力への切替えの推進

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

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



御茶ノ水ソラシティ

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

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



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

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

環境関連の目標（KPI）と進捗

GHG排出量

目標（KPI）

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

2024年7月改定

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

エネルギー消費量

目標（KPI）

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

2024年7月改定

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

（注）5年に満たない場合は対象となる期間の年平均とする

グリーンビルディング認証^{*1}取得比率^{*2}

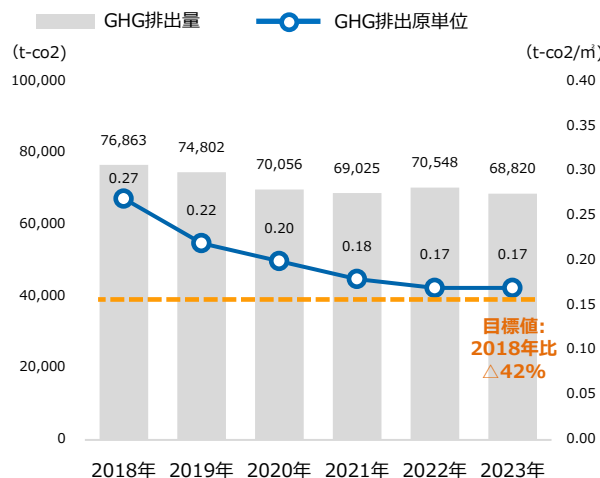
目標（KPI）

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

2024年10月改定

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

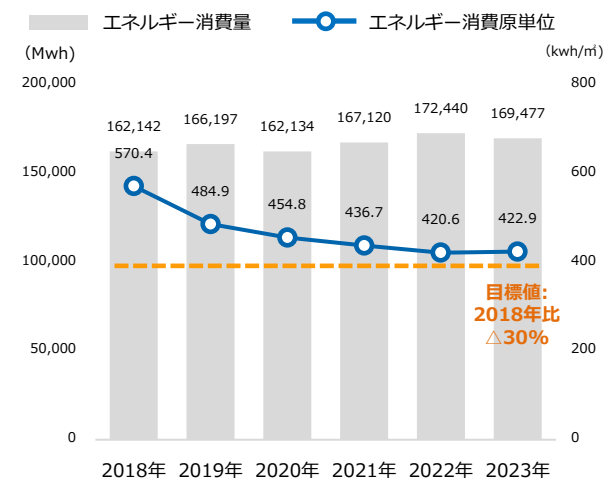
実績（改定前目標（KPI）ベース）^{*4}



2018年対比
原単位削減率

-36.5%

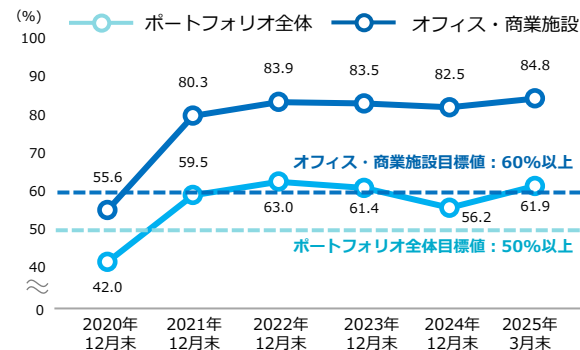
実績（改定前目標（KPI）ベース）^{*4}



2018年対比
原単位削減率

-25.9%

実績



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

（2025年3月末時点）

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

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

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

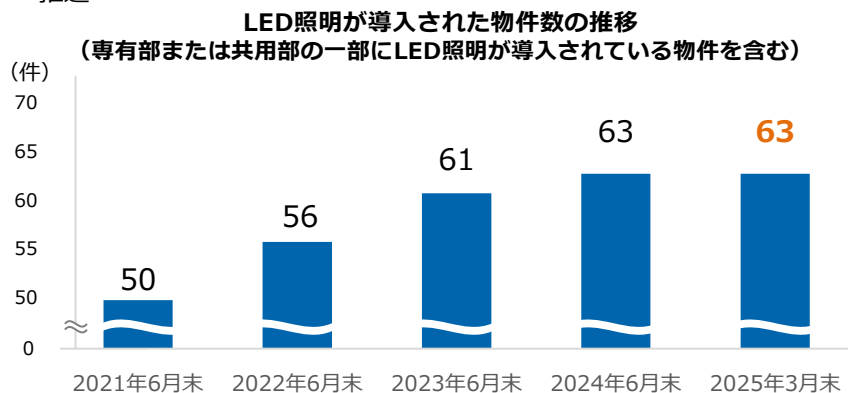
^{*4} 実績値の算出に当たり、各年の対象物件の範囲は、次のとおりです。①年間を通して保有している物件を対象としています（データの入手が可能な物件に限ります）。②本投資法人が共有持分を保有する物件については、各年の年初時点において本投資法人が保有する共有持分に相当する数値をもとに算出しています。

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

GHG排出削減に向けた各種取組み

LED化の推進

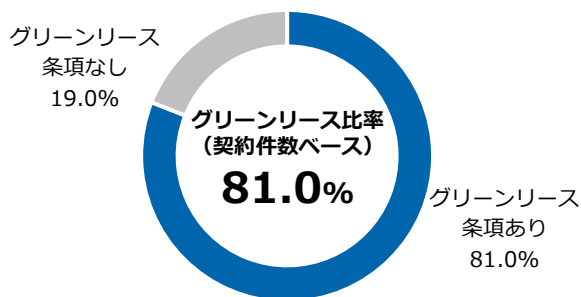
- テナント入替え等のタイミングにおいて、LED照明への切替を着実に推進



グリーンリースの導入推進

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

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



太陽光発電設備の活用

- 再生可能エネルギーの使用により建物の照明負荷を低減

太陽光発電設備の導入物件数及びCO2排出量削減効果の試算

太陽光発電設備の導入物件数 **13物件**

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



御茶ノ水ソラシティ



ヒューリック浅草橋ビル



チャームスイート新宿戸山



チャームスイート石神井公園

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

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

社会（Society）における取り組み

テナント・利用者の満足度向上

テナント満足度調査の実施

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

働きがいのある職場環境（人材確保、DEI等）

オフィス環境整備・オフィスBGMの導入を実施

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

DEI・人的資本強化

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

資産運用会社における地方創生応援税制（企業版ふるさと納税）の活用

地方創生応援税制（企業版ふるさと納税）を活用し、寄附を実施

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

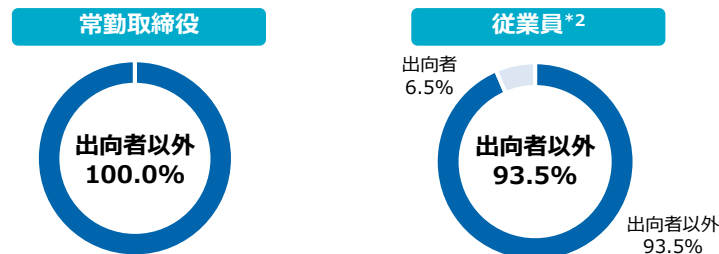
*1 非常勤役員を含む数値を記載しています。

*2 従業員には、従業員兼務役員3名及び派遣社員1名を含みます。

ガバナンス（Governance）における取り組み

本資産運用会社のコーポレート・ガバナンス

本資産運用会社の常勤取締役・従業員の構成（2025年3月末時点）



1口当たり分配金に一部連動させるインセンティブ賞与の導入

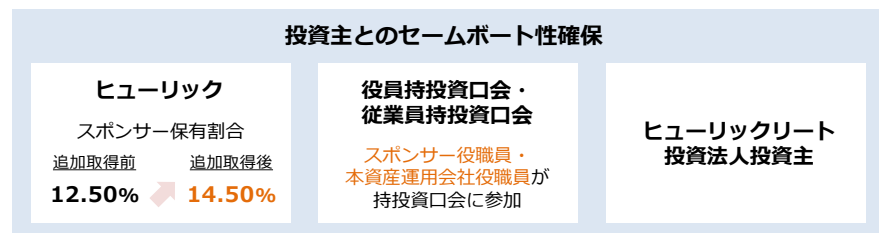
役員報酬への投資口価格相対パフォーマンス連動報酬の導入

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

投資主との利益一体化

ヒューリックによるセームポート出資と

スポンサーも含めた役員持投資口会・従業員持投資口会の導入





IV ご参考

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

*1 資産区分は、各時点における運用ガイドラインに基づいています。

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

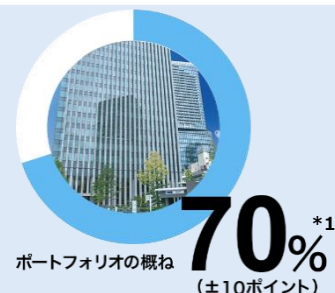
オフィス及び商業施設

オフィス

- ・東京圏（東京都及び東京都近郊の政令指定都市）及び東京圏に準ずる経済圏を有する地域
- ・原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「地域において競争力や優位性のあるエリア」
- ・東京圏への投資比率は、原則としてオフィス全体の投資額の90%以上^{*1}

商業施設

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



ホテル

- ・交通利便性が良好又は国内有数の観光地等に立地し、観光利用又はビジネス利用等の需要が見込まれる施設
- ・原則として賃貸借方式により運用する施設
- ・固定賃料若しくは固定賃料に加えて売上実績等に連動した変動賃料を定める施設を投資対象

<本投資法人の保有ホテル>

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	株式会社オークランドニッコー ホテルマネジメント



その他の用途のアセット

- ・将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得が可能であると本投資法人が判断するその他の用途のアセット
- ・個別物件の収益性、立地特性及び当該立地における競争力等を見極めた上で厳選して投資
- ・投資対象は有料老人ホーム（中価格帯以上）、ネットワークセンター、その他

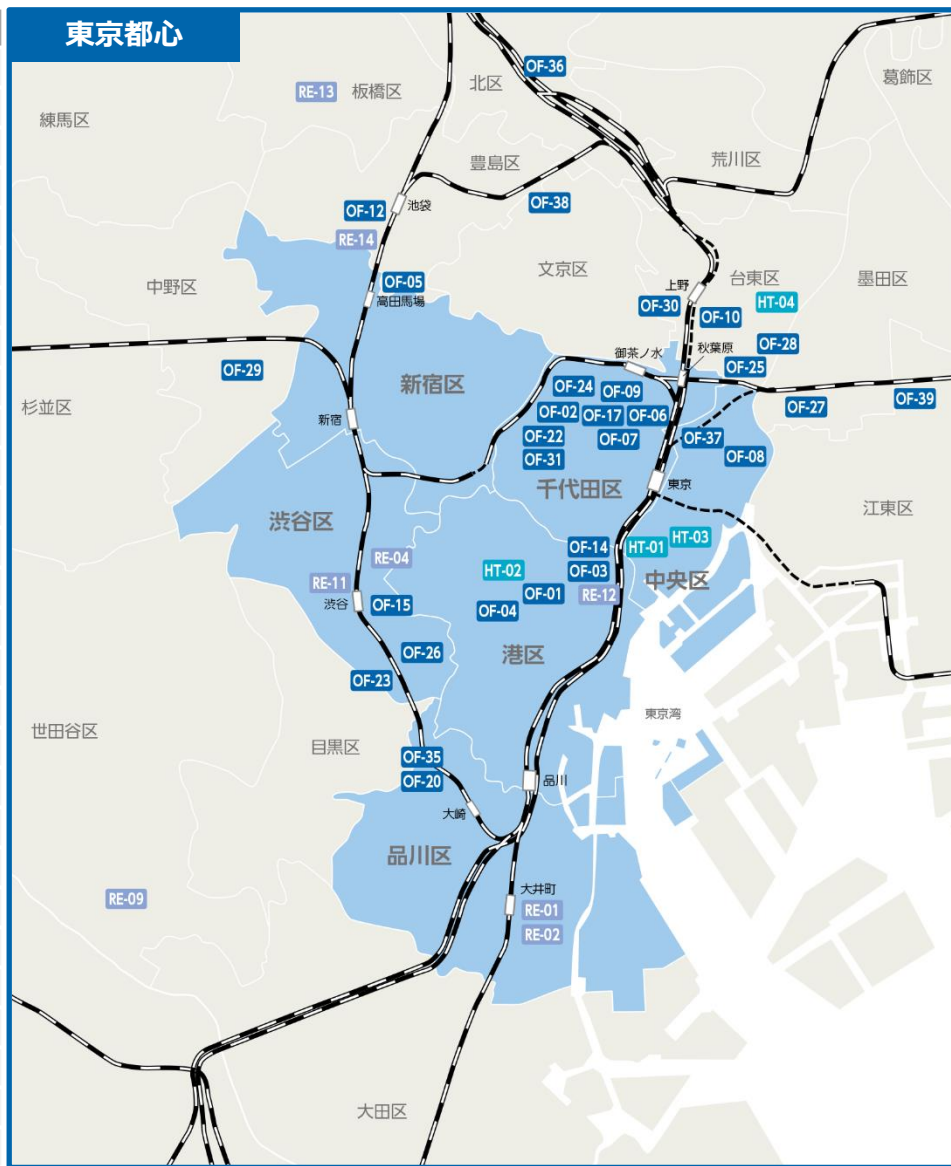


^{*1} 取得価格ベースとし、取得時の消費税・地方消費税及び手数料等を含みません。なお、本投資法人が個別具体的な資産の取得を行った場合等に、これらの比率とは異なる投資比率となることがあります。

^{*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	ヒューリック蛸殻町ビル
OF-09	御茶ノ水ソラシティ
OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル
OF-12	東京西池袋ビルディング
OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル
OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル
OF-17	ヒューリック神保町ビル
OF-20	ヒューリック五反田山手通ビル
OF-22	番町ハウス
OF-23	恵比寿南ビル
OF-24	ヒューリック飯田橋ビル
OF-25	ヒューリック浅草橋ビル
OF-26	ヒューリック恵比寿ビル
OF-27	ヒューリック両国ビル
OF-28	ヒューリック浅草橋江戸通
OF-29	ヒューリック中野ビル
OF-30	ヒューリック上野ビル
OF-31	ヒューリック麹町ビル
OF-32	吉祥寺富士ビル
OF-33	ヒューリック八王子ビル
OF-35	ヒューリック五反田ビル



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

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

ヒューリック神谷町ビル

OF-01	オフィス	駅徒歩1分		
	エリア	都心6区		
	所在地	東京都港区		
	取得価格	55,250百万円		
	竣工年月	1985年4月		
	総賃貸可能面積	32,487.06㎡		
	NOI利回り	4.0%		
	稼働率	98.3%		

ヒューリック九段ビル（底地）

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

虎ノ門ファーストガーデン

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

ラピロス六本木

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

ヒューリック高田馬場ビル

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

ヒューリック神田ビル

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

ヒューリック神田橋ビル

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

ヒューリック蛸殻町ビル

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

御茶ノ水ソラシティ

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

ヒューリック東上野一丁目ビル

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

東京西池袋ビルディング

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

ヒューリック虎ノ門ビル

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

ヒューリック渋谷一丁目ビル

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

ヒューリック神保町ビル

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

ヒューリック五反田山手通ビル

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

番町ハウス

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

*1 第22期（2025年2月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

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

恵比寿南ビル

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

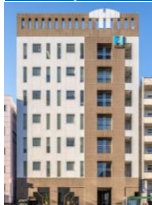
ヒューリック飯田橋ビル

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

ヒューリック浅草橋ビル

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

ヒューリック恵比寿ビル

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

ヒューリック両国ビル

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

ヒューリック浅草橋江戸通

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

ヒューリック中野ビル

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

ヒューリック上野ビル

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

ヒューリック麹町ビル

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

吉祥寺富士ビル

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

ヒューリック八王子ビル

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

ヒューリック神戸ビル

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

ヒューリック五反田ビル

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

ヒューリック王子ビル

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

ヒューリック小舟町ビル

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

ヒューリック駒込ビル

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

*1 第22期（2025年2月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

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

*3 別途駐車場がありますが、駐車場の竣工年月の記載は省略しています。

亀戸富士ビル

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

①大井町再開発ビル2号棟 ②大井町再開発ビル1号棟

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

ヒューリック神宮前ビル

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

ヒューリック等々カビル

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

HULIC &New SHIBUYA

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

HULIC &New SHINBASHI

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

ヒューリック志村坂上

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

ヒューリック目白

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

相鉄フレッサイン銀座七丁目

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

相鉄フレッサイン東京六本木

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

ヒューリック築地三丁目ビル

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

ヒューリック雷門ビル

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

グランドニッコー東京ベイ 舞浜

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

*1 第22期（2025年2月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

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

アリア松原

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

トラストガーデン用賀の杜

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

トラストガーデン桜新町

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

トラストガーデン杉並宮前

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

トラストガーデン常盤松

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

SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉

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

チャームスイート新宿戸山

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

チャームスイート石神井公園

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

ヒューリック調布

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

アリストージュ経堂

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

グランダ学芸大学

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

チャームプレミア田園調布

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

ソナーレ石神井

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

*1 第22期（2025年2月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

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

池袋ネットワークセンター

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

田端ネットワークセンター

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

広島ネットワークセンター

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

熱田ネットワークセンター

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

長野ネットワークセンター

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

札幌ネットワークセンター

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

京阪奈ネットワークセンター

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

*1 第22期（2025年2月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

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

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22期末（2025年2月末）の含み損益は+777億円（第21期末（2024年8月末）比 +30億円）
- 第22期末（2025年2月末）の含み損益率は+19.1%（第21期末（2024年8月末）比 △0.4pt）

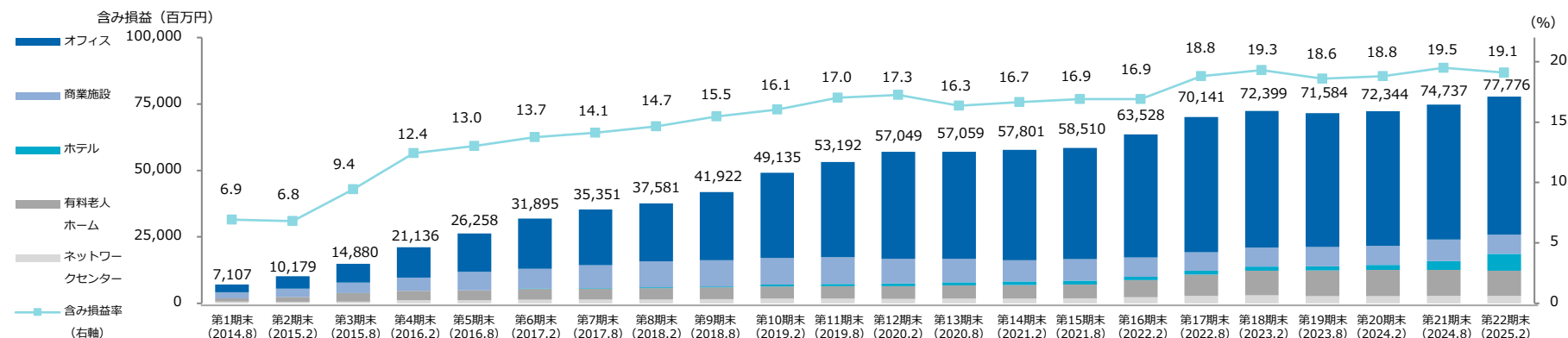
期末鑑定評価サマリー

	第22期末（2025年2月末）					前期末との差異				
	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	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	直接還元利回り
オフィス	33件	298,253	51,849	21.0%	3.3%	0件	+634	+1,106	+0.5pt	△0.0pt
商業施設	8件	45,520	7,290	19.1%	3.8%	△1件	△4,005	△772	△0.4pt	△0.0pt
ホテル	5件	66,830	6,318	10.4%	3.6%	+1件	+29,930	+2,983	+0.5pt	△0.0pt
有料老人ホーム	13件	53,390	9,475	21.6%	4.1%	0件	△470	△291	△0.6pt	+0.0pt
ネットワークセンター	8件	21,004	2,843	15.7%	4.8%	0件	0	+12	+0.1pt	0.0pt
合計	67件	484,997	77,776	19.1%	3.5%	0件	+26,089	+3,039	△0.4pt	+0.0pt

直接還元利回りの推移^{*2}

	前期末との比較		
	上昇	維持	低下
オフィス	0件	33件	0件
商業施設	0件	8件	0件
ホテル	0件	4件	1件
有料老人ホーム	4件	9件	0件
ネットワークセンター	0件	8件	0件
合計	4件	62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22期（2025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。

- 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6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3月末時点）



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、住宅等を取得

2007年1月

商号をヒューリック株式会社に
変更

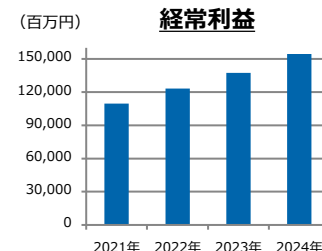
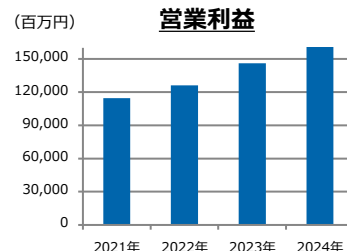
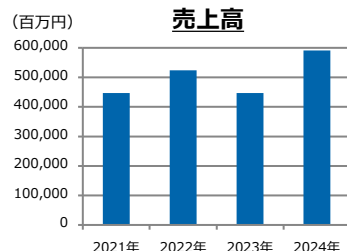
2008年11月

東京証券取引所市場第一部に
株式を上場

2014年2月

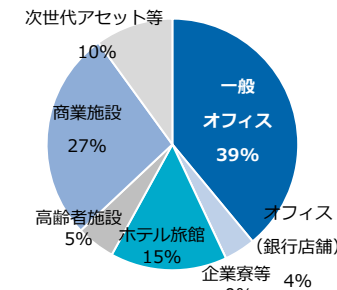
本投資法人上場

業績ハイライト（連結ベース）

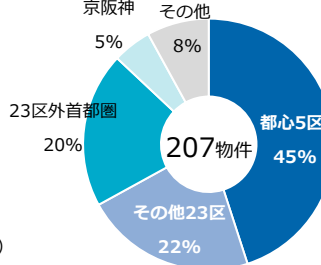


主要指数

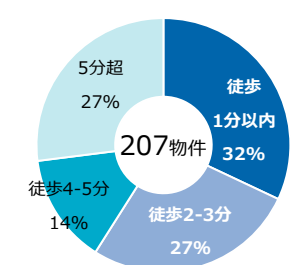
アセットタイプ別（賃貸収入）*1



エリア別*2



最寄駅からの徒歩分数別*2

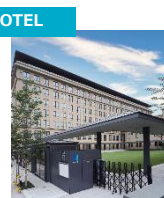
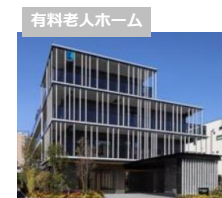


主要物件


ヒューリック
銀座数寄屋橋ビル

ヒューリック
新宿ビル

HULIC & New
GINZA 8

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

*1 ヒューリックの2025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、賃貸収入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（207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 オフィス



ヒューリック
銀座数寄屋橋ビル



ヒューリック
新宿ビル



ヒューリック
虎ノ門第二ビル



ヒューリック将棋会館
千駄ヶ谷ビル

商業施設



HULIC & New GINZA 8



HULIC & New GINZA NAMIKI 6



HULIC & New GINZA 7



HULIC & New SHINJUKU

ホテル



ヒューリックスクエア東京
(ザ・ゲートホテル東京 by HULIC)



立誠ガーデン ヒューリック京都
(ザ・ゲートホテル京都高瀬川 by HULIC)



ヒューリックスクエア福岡天神
(ザ・ゲートホテル福岡 by HULIC)



浅草ビューホテル

主な開発計画（竣工予定年）

複合開発



銀座ビル建替計画
(2025年)

複合開発



ヒューリックスクエア札幌(Ⅱ期)
(札幌建替計画) (2025年)

複合開発



心斎橋プロジェクト
(2026年)

店舗 事務所



西銀座開発計画
(2026年)

複合開発



自由が丘一丁目29番地区
再開発 (2026年)

店舗 事務所



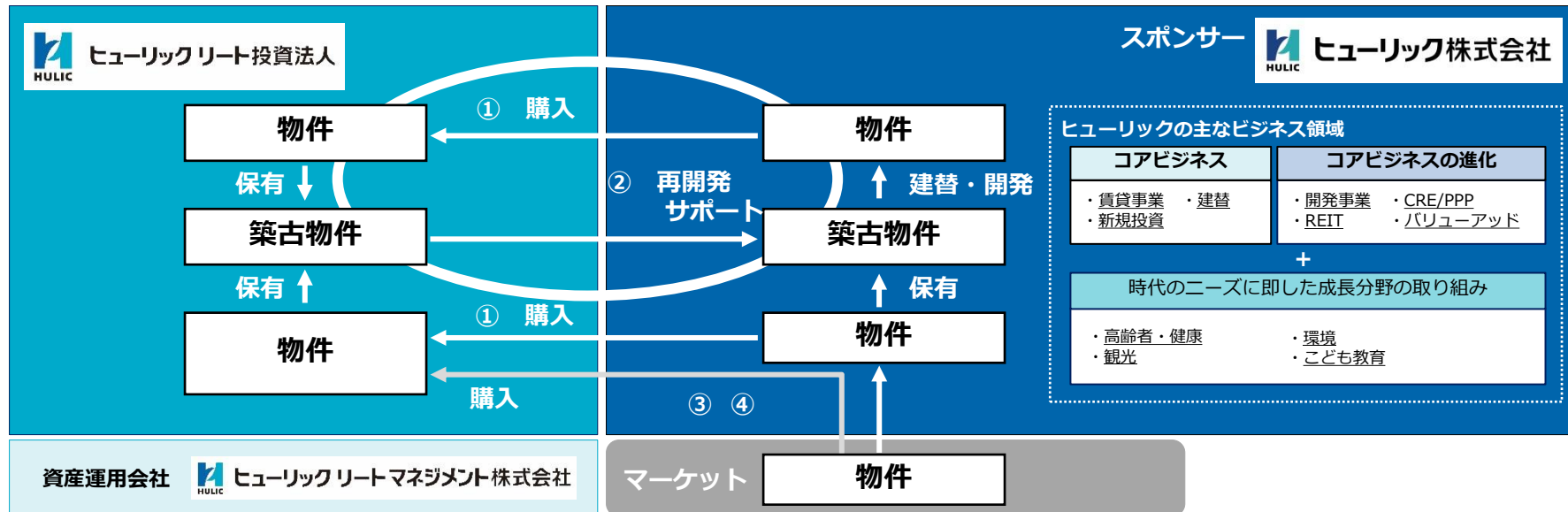
青山ビル建替計画
(2028年)

*1 2025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22期（2025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

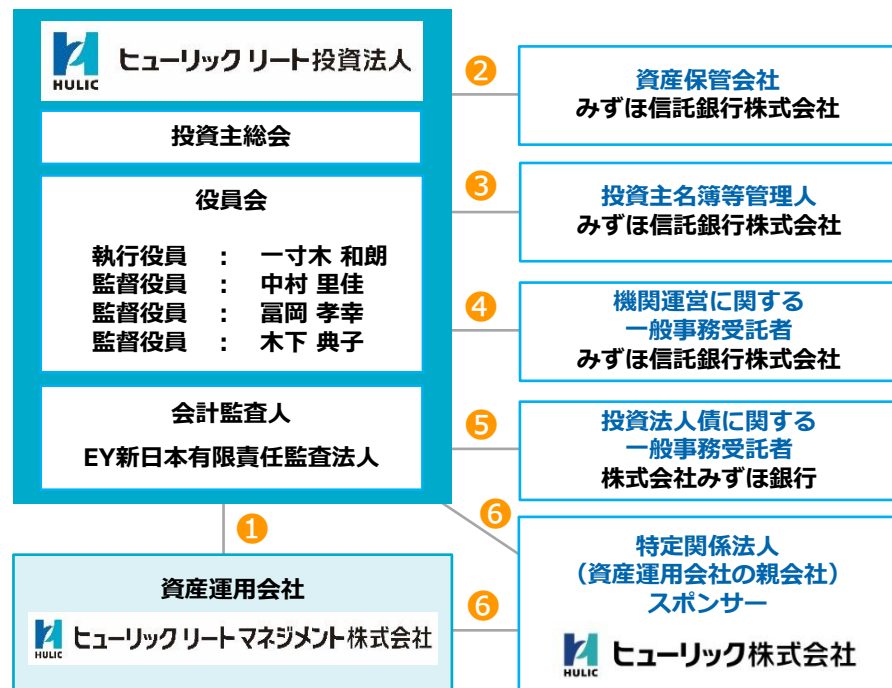
③ ウェアハウジング機能の提供

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

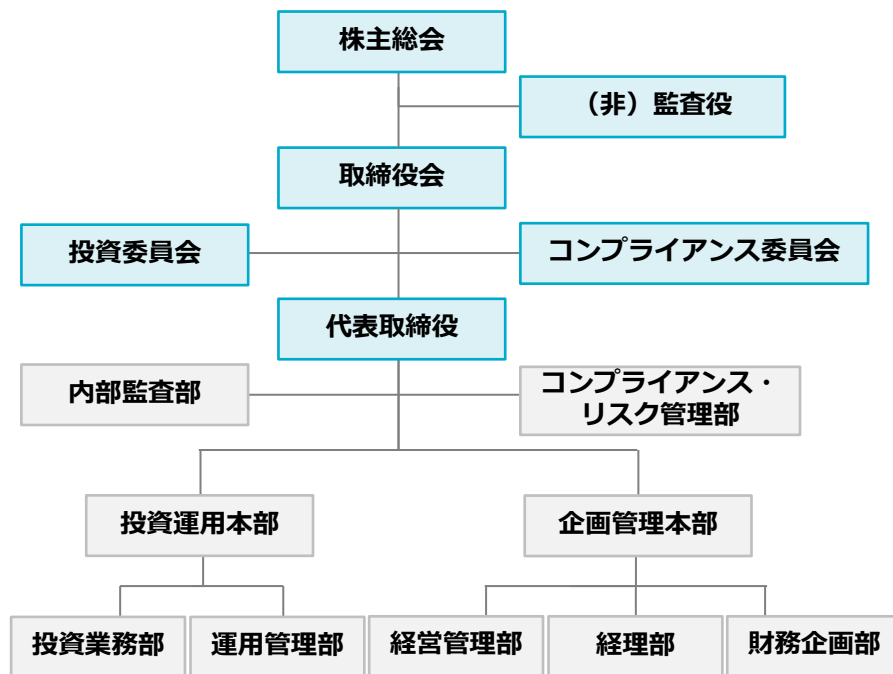
④ 第三者保有物件の売却情報提供

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

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

^{*1} 千円未満を切捨てて記載しています。

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

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

所有者別投資口数*1,2

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

所有者別投資主数*1,2

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

主要投資主 第22期末（2025年2月末）時点

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

*1 比率は小数第2位を四捨五入しています。

*2 各期末時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

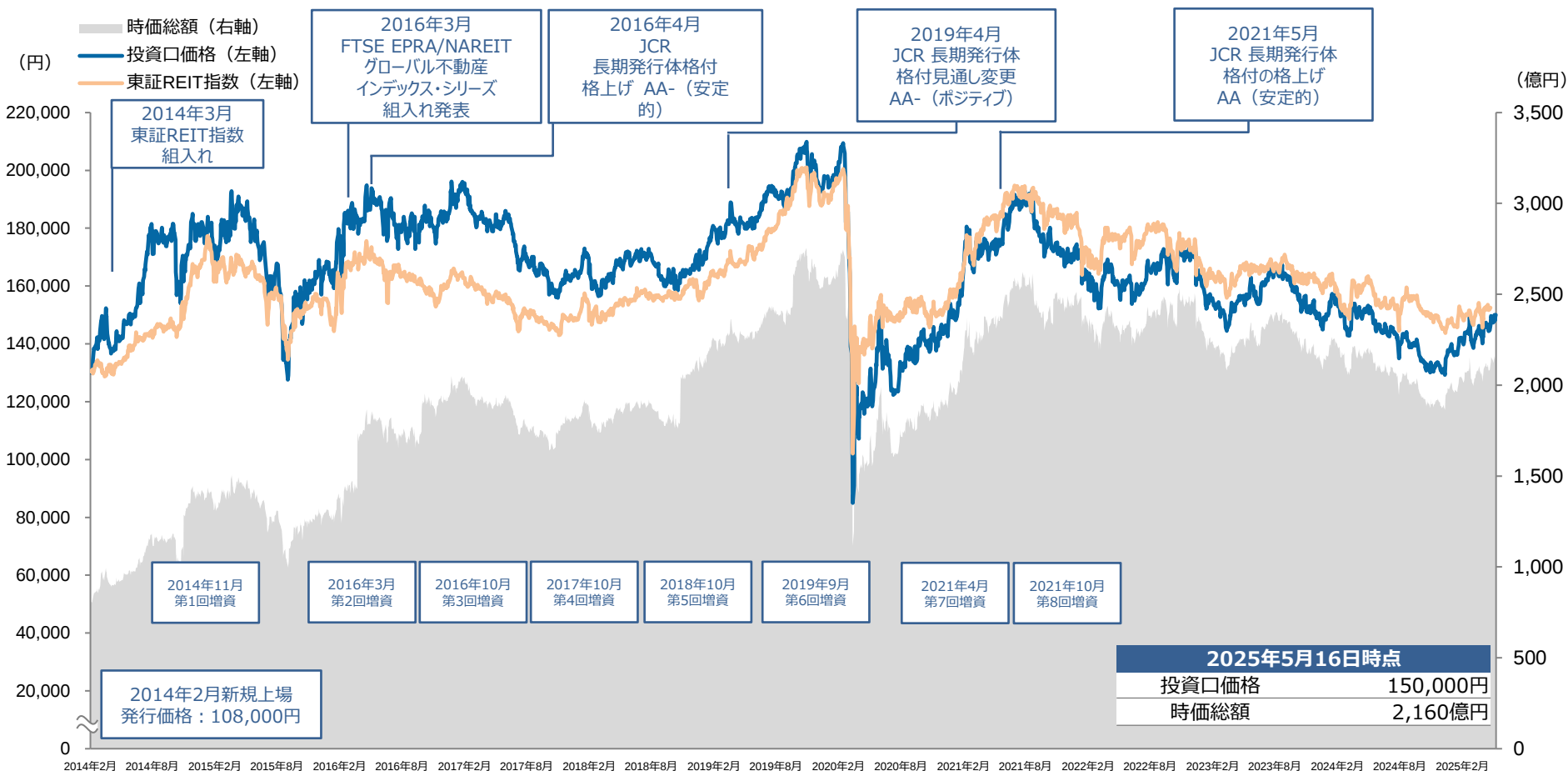
*3 小数第3位を切り捨てています。

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



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。
スポンサー スポンサーグループ	スポンサーは、ヒューリック株式会社をいい、スポンサーグループは、ヒューリック及びその関係会社（ヒューリックグループ）をいいます。
資産規模	対象時点における本投資法人の保有資産の取得価格の合計額をいいます。
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。 $(A + B) \div C$ （A:各期末時点の剰余金（内部留保を実施した第14期（2021年2月期）以降は各期の分配金の総額）を除く純資産額、B:各期末時点の含み損益、C:各期末時点の発行済投資口数（1円未満切捨て））
1口当たりFFO	以下の計算式によって算出しています。 $(A + B - C) \div D$ （A:各期の当期純利益、B:各期の減価償却費 C:各期の不動産等売却損益(固定資産除却損含む)、D:各期末時点の発行済投資口総数（1円未満切捨て））
1口当たりAFFO	以下の計算式によって算出しています。 $(A - B) \div C$ （A:各期のFFO、B:各期の資本的支出、C:各期末時点の発行済投資口総数（1円未満切捨て））
FFOペイアウトレシオ	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B$ （A:各期のDPU、B:1口当たりFFO）
AFFOペイアウトレシオ	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B$ （A:各期のDPU、B:1口当たりAFFO）
（簿価）LTV	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B \times 100\%$ （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。 $A \div (B + C) \times 100\%$ （A:各期末時点の有利子負債総額、B:各期末時点の総資産額、C:各期末時点の含み損益）
旧予想	特に注記のない限り、2024年12月18日公表の業績予想修正に基づき記載しています。詳細な内容は、2024年12月18日公表の「2025年2月期及び2025年8月期の運用状況等の予想の修正について」をご参照ください。
新予想	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。
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）
償却後NOI利回り 平均償却後NOI利回り	償却後NOI利回りは、以下の計算式によって算出しています。平均償却後NOI利回りは、対象となるセクター若しくはポートフォリオのA、B及びCの合計に基づいて算出しています。 $(A - B) \div C \times 100\%$ （A:直近に取得した鑑定評価書に記載された直接還元法NOI、B:業績予想における減価償却費の想定（年換算値）、C:取得価格）

用語	定義
(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。
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。
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）	シービーアールイー株式会社が、本投資法人のオフィス物件（底地、店舗区画、住居等は除きます。）を対象として、査定した想定新規賃料に基づき、本資産運用会社が試算した賃料水準をいいます。本投資法人は、原則として毎年2月末日及び8月末日時点においてマーケット賃料水準を試算しています。
平均調達金利	各期末時点における各有利子負債に係る利率を、当該時点の有利子負債総額残高に応じて加重平均して算出しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップ取引の効果を勘案した利率を使用しています。
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	CDPI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CDPI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。

ご注意

本資料には、ヒューリックリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）に関する予想、見通し、目標、計画等を含む、将来に関する記述が含まれています。これら将来予想に関する記述は、本資料作成時点において入手可能な情報に基づく本投資法人およびヒューリックリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の見解または判断等であり、また一定の主観的な仮定を前提としたものであって、将来の業績に影響を与える既知または未知のリスクと不確実な要因が内在し、これらの要因による影響をうけるおそれがあります。したがって、記述された内容が将来実現するとの保証はなく、また、実際の結果と大きく異なる可能性があります。

本資料の作成については細心の注意を払っておりますが、公開情報等からの引用も含め、本投資法人はその細部にわたる検証までは行っておらず、したがって、本投資法人又は本資産運用会社作成の情報であるか又は第三者からの情報であるかを問わず、本資料に掲載の情報の正確性、完全性、適切性、妥当性等につき、何らの保証をするものではありません。また、本投資法人は、本資料に記載の情報を、常に最新のものに改定するとは限らず、またその義務も負いません。本資料の内容は、何らの予告なしに変更されることがあります。

本資料は情報提供のみを目的としたものであり、有価証券、金融商品または取引についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。投資口または投資法人債のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。また、投資に関する決定は、ご自身の判断と責任において行っていただきますようお願い申し上げます。なお、事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

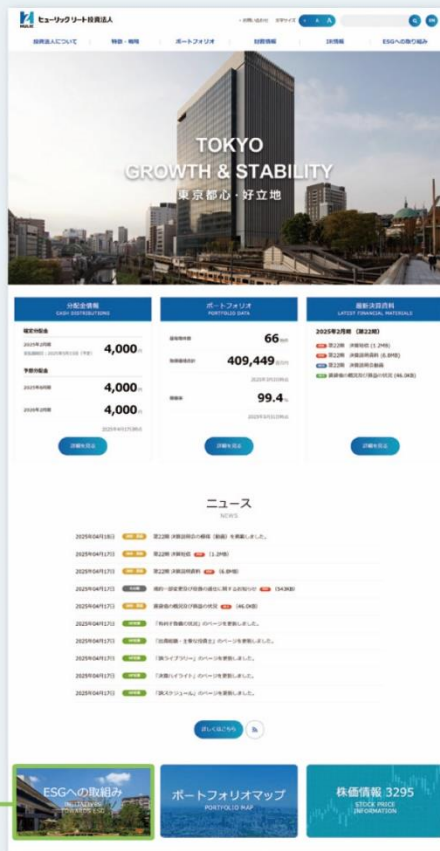
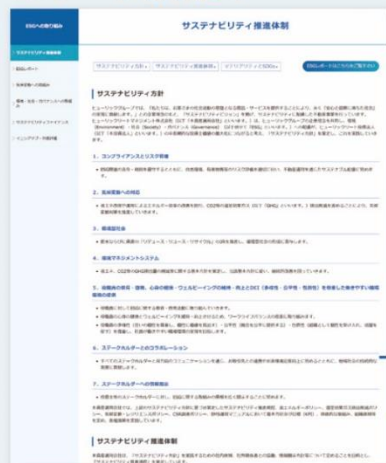
ホームページのご案内 ▶ <https://www.hulic-reit.co.jp/> 3295 🔍 (証券コード)

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

IRライブラリー



ESGへの取り組み



物件概要



スマートフォン・タブレットでもご覧いただけます。

