



運用状況報告会

第20期（2024年2月期）決算状況等のご報告



2024年6月26日

TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

NEXT+
GENERATION ASSETS PLUS



証券コード 3295 ヒューリックリート投資法人

I. 運用実績

1. Jリートにおける本投資法人の位置付け	4
2. 資産規模・LTVの推移	5
3. 外部成長・資産入替えの実績	6
4. ポートフォリオの構成	8
5. 分配金・NAVの推移	9
6. 内部成長の実績	10
7. 財務の状況	14
8. スポンサーによる本投資法人投資口の追加取得	15

II. ESGへの取組み

1. 外部評価及びトピックス	17
2. 環境への取組み	18
3. 社会及びガバナンスへの取組み	19

III. 今後の戦略

1. 分配金戦略	21
2. ポートフォリオ戦略	22
3. スポンサーの主な開発物件・保有物件	23

IV. ご参考

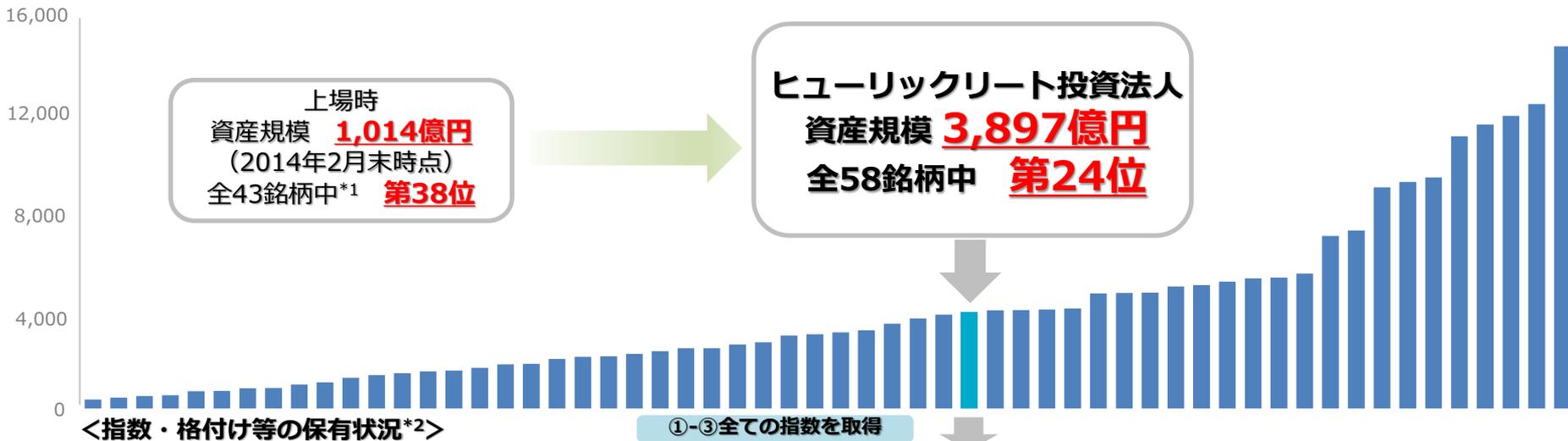
1. 新規取得(予定)資産	26
2. 各種指標の推移	30
3. ポートフォリオ一覧 (第20期(2024年2月末)決算発表日時点)	31
4. ポートフォリオマップ (東京コマーシャル・プロパティ)	34
5. 鑑定評価の状況	35
6. 本投資法人の基本理念とポートフォリオ構築方針	36
7. ヒューリックについて	38
8. ヒューリックグループとのコラボレーション	39
9. 本投資法人及び資産運用会社の概要	40
10. 投資主の状況 (第20期(2024年2月末)時点)	41
11. 投資口価格・時価総額の推移	42



I 運用実績

<Jリート58銘柄の資産規模（2024年4月末時点）>

(億円)



指数・格付		構成銘柄数 (全58銘柄中)	全ての指数を取得 している銘柄数
①	東証REIT Core指数 ・東京証券取引所に上場している全てのリートの中から、時価総額や売買代金の大きい銘柄を選定して算出される指数	30銘柄	15銘柄 /全58銘柄 中
②	GRESBリアルエステイト評価 GRESBレーティング最高位「5Star」取得 ・GRESBリアルエステイト評価は、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社やREITごとのサステナビリティへの取り組みを評価することが特徴で、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」及び保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取り組みなどを評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の両面での取り組みを評価しています。	20銘柄	
③	格付「AA」以上 ・JCR（株式会社日本格付研究所）及びR&I（株式会社格付投資情報センター）による信用格付で「AA」は、「AAA（最高位）」に次ぐ高格付（除くAA-）	27銘柄	

*1 2014年2月末時点の上場銘柄数（上場廃止銘柄を含む）を記載しています。

*2 「東証REIT Core指数」は、東京証券取引所公表の2024年6月時点のデータを、「GRESBリアルエステイト評価」は、各社公表の2024年6月時点のデータを、「格付「AA」以上」は、株式会社日本格付研究所及び株式会社格付投資情報センターホームページの2024年6月時点のデータを基に本資産運用会社にて作成。

資産規模・LTVの推移

資産規模 **66**物件 **3,897**億円
 平均NOI利回り **4.3%** 平均償却後利回り **3.6%**
 稼働率 **99.7%*1** 含み損益 **722億円*2**

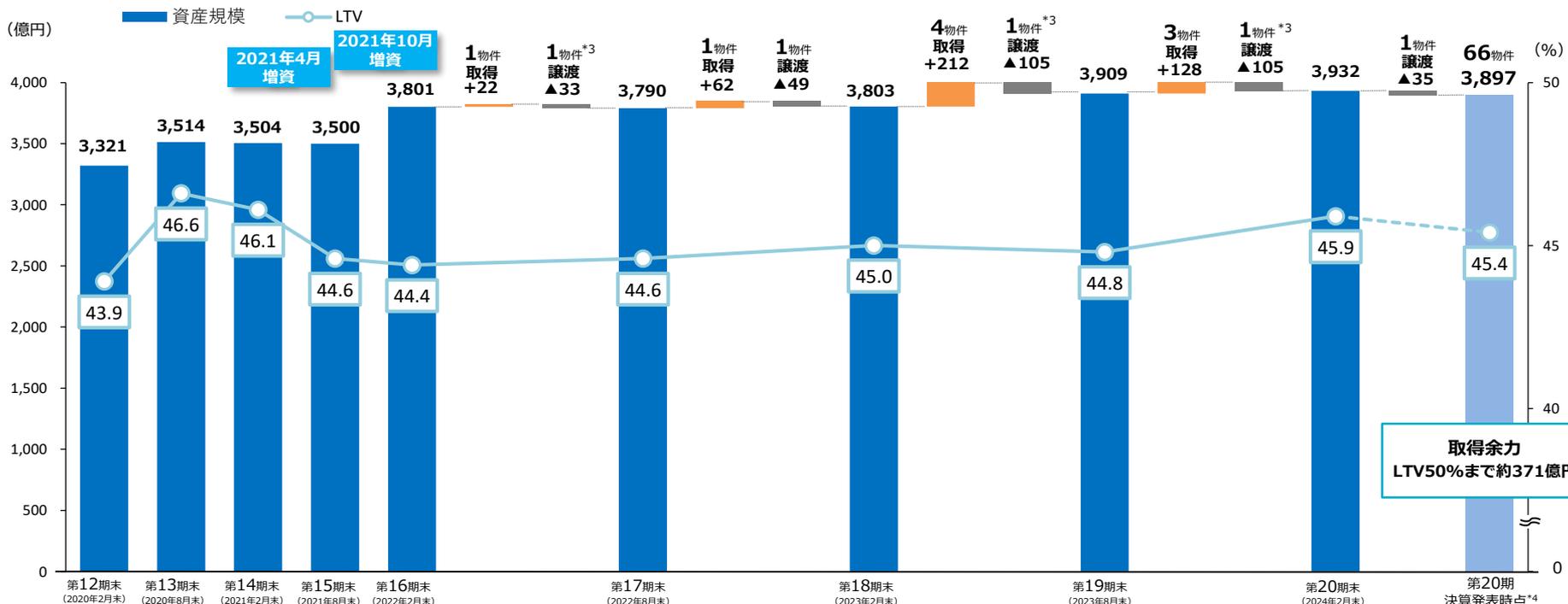
東京コマーシャル・プロパティ **41**物件 **2,912**億円 (74.7%)

次世代アセット・プラス **25**物件 **986**億円 (25.3%)

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



取得余力
LTV50%まで約371億円

2021年5月格上げ
AA(安定的)

長期発行体格付 (JCR)	37.8	40.5	39.8	38.5	38.3	38.0	38.1	38.0	39.0	38.6
時価ベースLTV(%)	37.8	40.5	39.8	38.5	38.3	38.0	38.1	38.0	39.0	38.6

*1 第20期 (2024年2月期) 決算発表時点の保有資産について、第20期末 (2024年2月末) 時点の稼働率を基に算出しています。
 *2 第20期 (2024年2月期) 決算発表時点の保有資産について、第20期末 (2024年2月末) 時点の鑑定評価額と帳簿価額の差額を含み損益として算出しています。
 *3 「ヒューリック新宿三丁目ビル」について2分割で譲渡を行っており、第1回は2021年11月1日付で信託受益権の準共有持分50.0%を、第2回は2022年3月1日付で同準共有持分50.0%をそれぞれ譲渡しており、第17期 (2022年8月期) の譲渡物件数にそれぞれ含めています。
 「ヒューリック銀座7丁目ビル」についても2分割で譲渡を行っており、第1回は2023年6月30日付で信託受益権の準共有持分47.5%を、第2回は2023年9月1日付で同準共有持分47.5%をそれぞれ譲渡しており、第19期 (2023年8月期) 及び第20期 (2024年2月期) の譲渡物件数にそれぞれ含めています。
 *4 第20期 (2024年2月期) 決算発表時点における各種数値は、第21期 (2024年8月期) における「ヒューリック東日本橋ビル」の譲渡及び2024年4月18日付で公表した借入金の返済を加味した見込みの数値です (次ページ以降も同じです。)

マーケット環境に適応した資産入替え戦略の推進

コロナ禍における安定性に軸足を置いた資産入替え

運用上のリスク（コスト、リーシング等）の低減を企図した資産入替え

クオリティや成長性向上等を企図した資産入替え

第13期～第17期

第18期

第19期

第20期

第21期

21物件
1,150億円

物件
取得

銀行店舗



ヒューリック中野ビル

銀行店舗



ヒューリック上野ビル

銀行店舗



ヒューリック麹町ビル

有料老人ホーム



ヒューリック調布

有料老人ホーム



アリストージュ経堂

有料老人ホーム



グランダ学芸大学

13物件・74,872百万円取得

銀行店舗



ヒューリック五反田ビル

1物件・
6,162百万円取得

銀行店舗



ヒューリック小舟町ビル

有料老人ホーム



チャームプレミア田園調布

4物件・
21,220百万円取得

ホテル



相鉄フレックスイン東京六本木
(追加取得)

ホテル



ヒューリック雷門ビル

3物件・
12,780百万円取得

譲渡理由

- 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
- テナント退去が発生した場合に収益力が弱含む可能性あり

9物件
621億円

物件
譲渡

都市型商業



ヒューリック大森ビル

マイナー持分



品川シーズンテラス

都市型商業



ヒューリック新宿三丁目ビル

都市型商業



横浜山下町ビル

6物件・31,325百万円譲渡

譲渡益 3,324百万円

1物件・4,830百万円譲渡

譲渡益 306百万円

2分割譲渡

テナント集中



ヒューリック銀座7丁目ビル

1物件・
10,935百万円譲渡

譲渡益 410百万円

1物件・
10,935百万円譲渡

譲渡益 414百万円



ヒューリック東日本橋ビル

1物件・
4,080百万円譲渡

譲渡益 585百万円

譲渡益合計
50億円

* 各期の「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、百万円未満を切り捨てて記載しています。

マーケット環境に適応した資産入替え戦略の推進

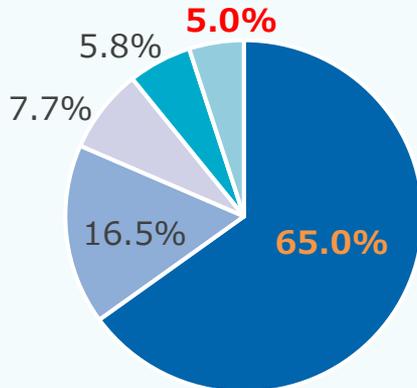
資産入替え戦略の推進

マーケット環境に適応したポートフォリオ構成^{*1}

第12期末
(2020年2月末)

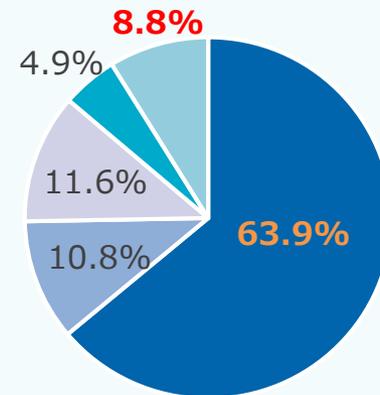
55物件 3,321億円

- オフィス
- 商業施設
- 有料老人ホーム
- ネットワークセンター
- ホテル



第20期決算
発表時点

66物件 3,897億円



資産入替えの効果（第13期（2020年8月期）以降）

収益力の向上

平均NOI利回り^{*2}

譲渡資産 3.9% → 取得資産 4.1%

築年数の低下

平均築年数^{*3}

譲渡資産 38.2年 → 取得資産 15.4年

今後も資産入替えを含む外部成長を通じて、ポートフォリオの安定性確保とともに成長性も取り入れながら、1口当たり分配金の維持向上に取り組む

*1 各グラフの割合は、各時点における保有資産の取得価格に基づくものです。

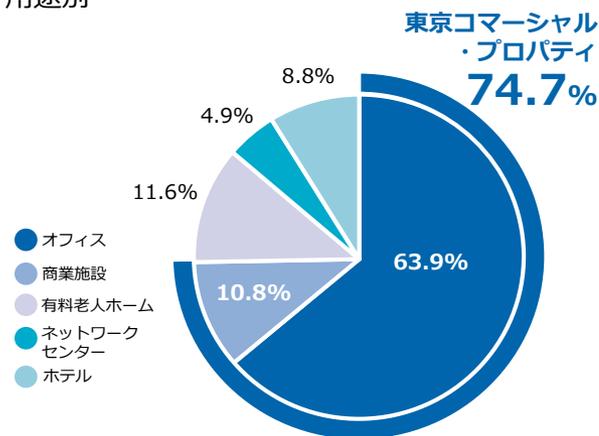
*2 平均NOI利回りは、不動産鑑定評価書（譲渡資産は譲渡直前期末時点、取得資産は取得時点）に記載された直接還元法によるNOI（持分ベース）の合計を取得価格の合計で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。

*3 各資産の築年数に取得価格を乗じた数値の合計額を取得価格の合計額で除して算出しています。なお、各資産の築年数は、譲渡資産は譲渡時点の築年数（分割譲渡の場合は2回目の譲渡完了日を譲渡日）、取得資産は取得時点の築年数を基に算出しています。

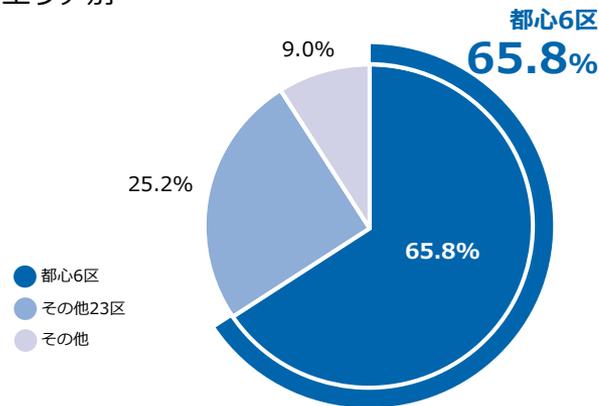
第20期（2024年2月期）決算発表時点のポートフォリオ*1

ポートフォリオ全体

用途別

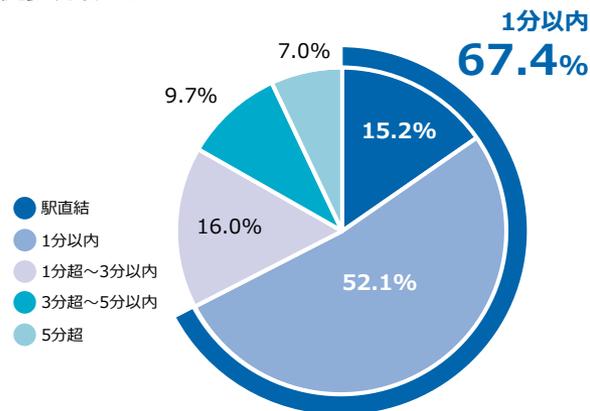


エリア別

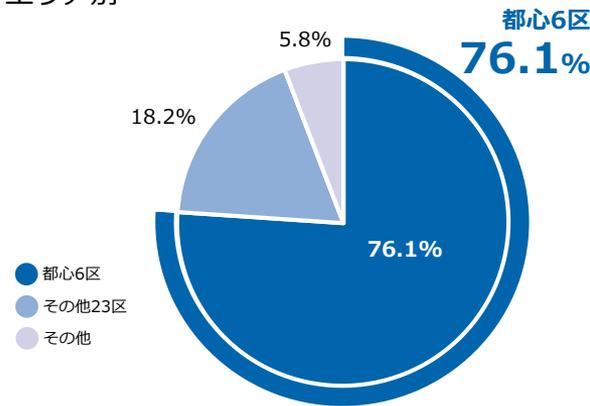


東京商業・プロパティ

最寄駅からの
徒歩分数別

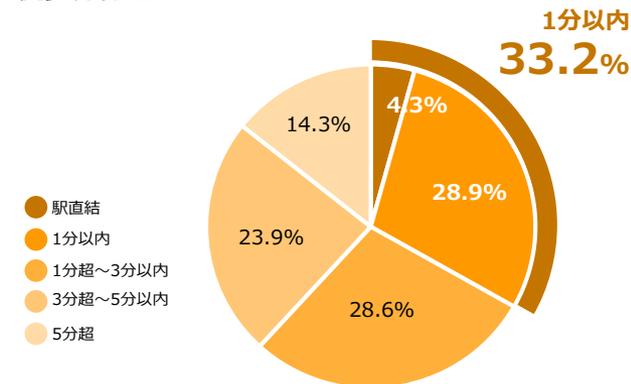


エリア別

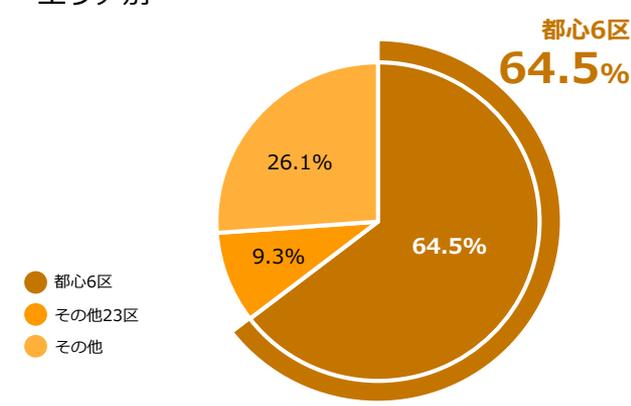


(参考) J-REIT全体（オフィス用途のみ）*2

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%**

*1 各グラフの割合は、第20期（2024年2月期）決算発表時点の保有資産の取得価格に基づくものです。

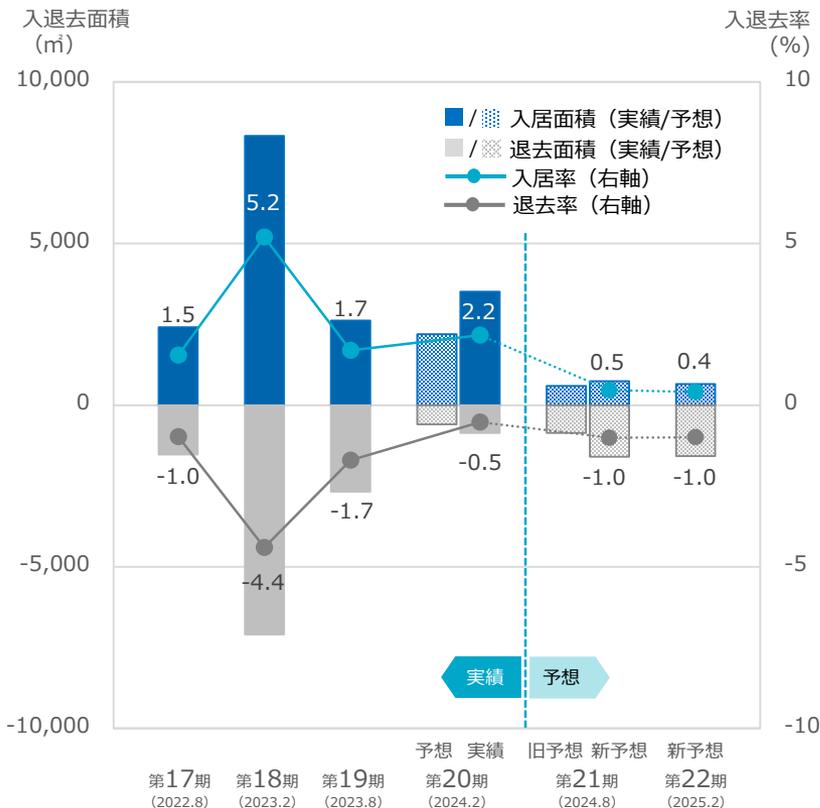
*2 各グラフの割合は、2024年2月末時点におけるJ-REIT各社の保有するオフィス用途の資産の取得価格に基づくものです（情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成。）。

オフィス*1

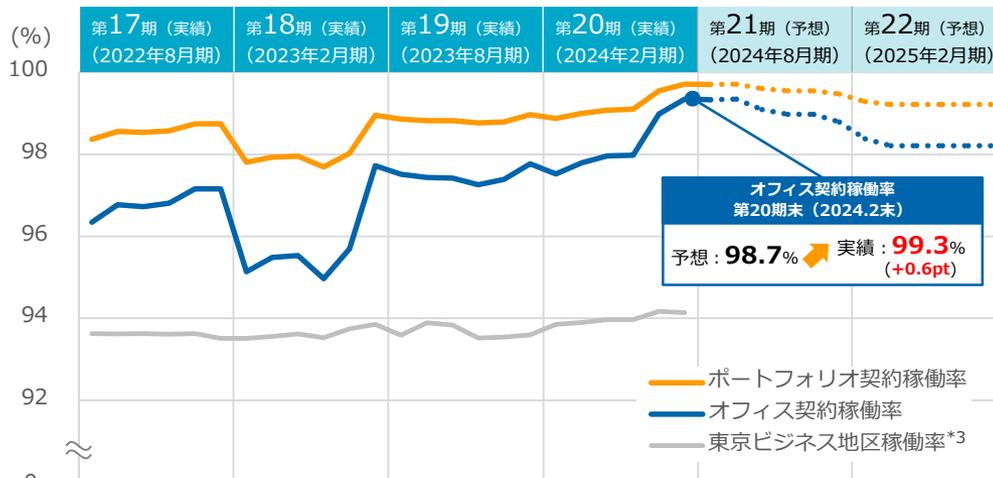
物件数合計	取得価格合計	投資比率	稼働率 (第20期末(2024年2月末)時点)	平均NOI利回り
32物件	248,997百万円	63.9%	99.3%	4.1%

- 稼働率は着実に回復し、第20期末(2024年2月末)時点のオフィス稼働率は99.3%(予想比+0.6pt)まで上昇
- 業績予想(2024年4月公表)において一定のテナント退去は見込まれるものの、早期リテナントにより高稼働率の維持を想定

入退去面積の推移*2



稼働率の推移



■ オフィスの期中平均稼働率*4及びフリーレント期間平均

	第17期 (2022.8)	第18期 (2023.2)	第19期 (2023.8)	第20期 (2024.2)	第21期 (2024.8)	第22期 (2025.2)
契約稼働率	96.8%	95.8%	97.5%	98.3%	99.1%	98.2%
賃料稼働率	95.8%	94.1%	95.7%	97.2%	98.4%	97.8%
フリーレント期間	3.8ヶ月	3.2ヶ月	3.7ヶ月	3.0ヶ月	-	-

■ ポートフォリオ全体の期中平均稼働率*4

	第17期 (2022.8)	第18期 (2023.2)	第19期 (2023.8)	第20期 (2024.2)	第21期 (2024.8)	第22期 (2025.2)
契約稼働率	98.6%	98.1%	98.8%	99.2%	99.6%	99.2%
賃料稼働率	97.6%	97.1%	98.0%	98.6%	99.3%	99.0%

*1 第20期(2024年2月期)決算発表時点の保有資産に基づいています。

*2 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。

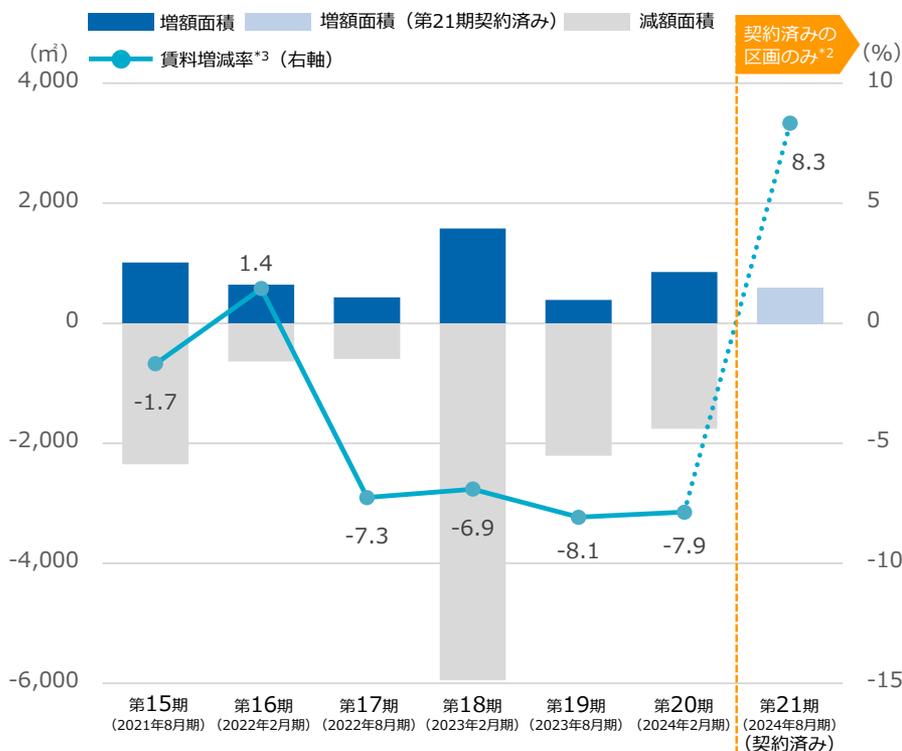
*3 三鬼商事株式会社が公表する東京ビジネス地区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。)の平均空室率を基に本資産運用会社にて作成しています。

*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

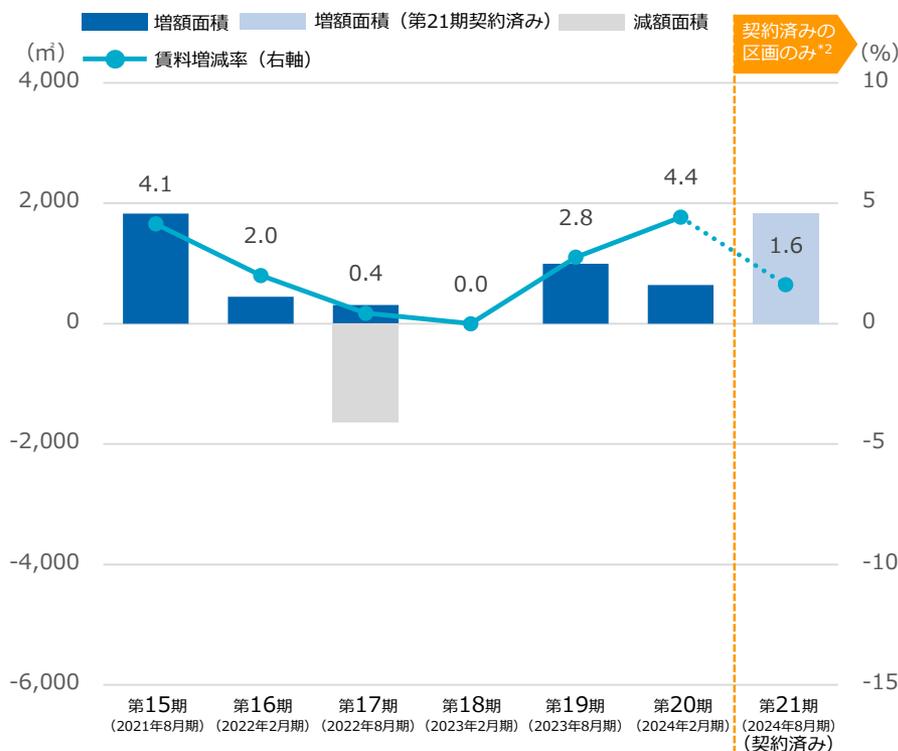
- テナント入替時における賃料増減率はマイナスが継続していたが、マーケット賃料の改善等を背景に増額入替事例も増加傾向にあり、第21期（2024年8月期）の契約済区画における賃料増減率はプラスで推移
- 賃料改定時における賃料増減率はプラスが継続しており、第18期（2023年2月期）以降賃料減額の実績はなし

テナント入替の実績（オフィス区画）*1



減額入替面積比率*4	64%	28%	58%	71%	85%	57%	0%
------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----

賃料改定の実績（オフィス区画）



減額改定面積比率*5	0%	0%	84%	0%	0%	0%	0%
------------	----	----	-----	----	----	----	----

*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を対象としています。

*2 第21期（2024年8月期）については、2024年4月18日時点において、契約締結済みのテナント入替及び賃料改定の状況を記載していますが、今後の締結する契約の状況に応じて数値が変動する可能性があります。

*3 テナント入替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）決算説明資料の数値と異なる場合があります。

*4 テナント入替の発生した区画（賃料据置の区画を含みます。）における減額入替をした区画の面積の比率を記載しています。

*5 賃料改定を実施した区画における減額改定をした区画の面積の比率を記載しています。

商業施設	物件数合計	取得価格合計	投資比率	稼働率 (第20期末(2024年2月末)時点)	平均NOI利回り
	9物件	42,158百万円	10.8%	100.0%	4.7%



HULIC &Newの売上推移

HULIC &New SHIBUYA

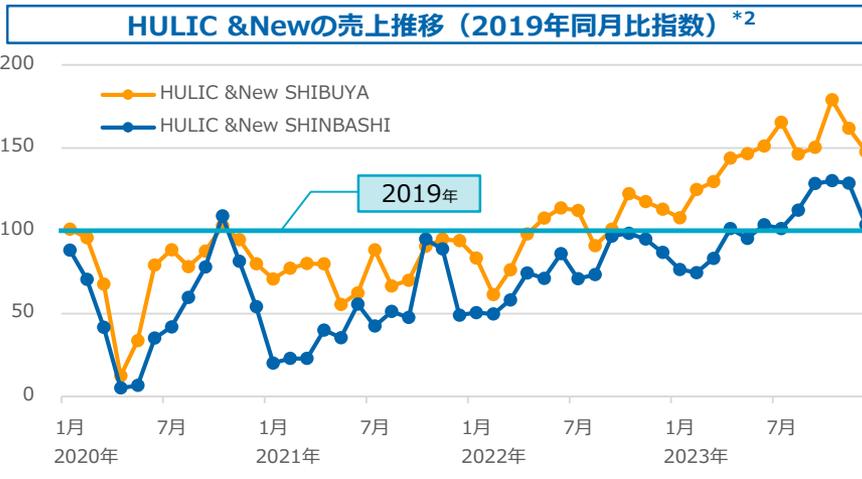
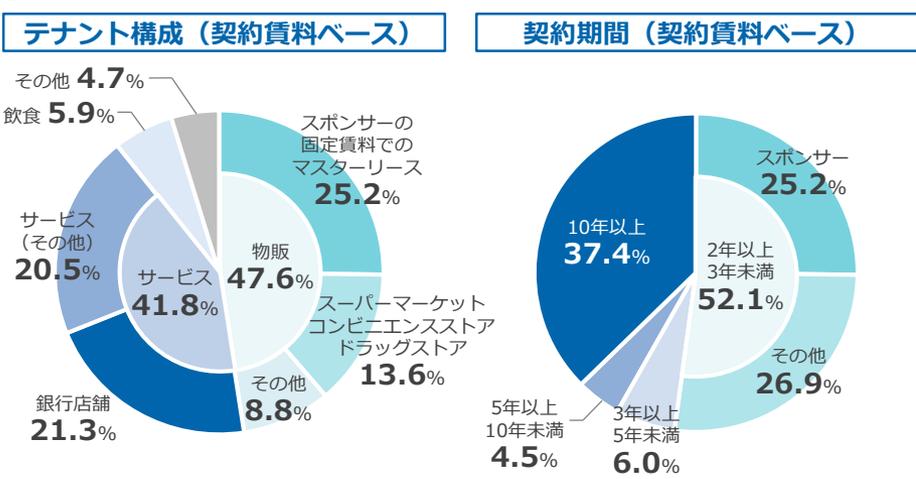
取得価格	3,150百万円
第20期末(2024年2月末)時点稼働率	100.0%
最寄駅	「渋谷」駅 徒歩5分

HULIC &New SHINBASHI

取得価格	3,100百万円
第20期末(2024年2月末)時点稼働率	100.0%
最寄駅	「内幸町」駅 徒歩3分

- 2物件いずれにおいてもコロナ以降の売上は2019年同月実績を下回る水準が続いてきたが、2023年以降は2019年同月実績を上回る傾向
- 高い売上の水準を活かして、HULIC &New SHIBUYAでは第21期(2024年8月期)に**一部テナントとの間で賃料増額を実現**

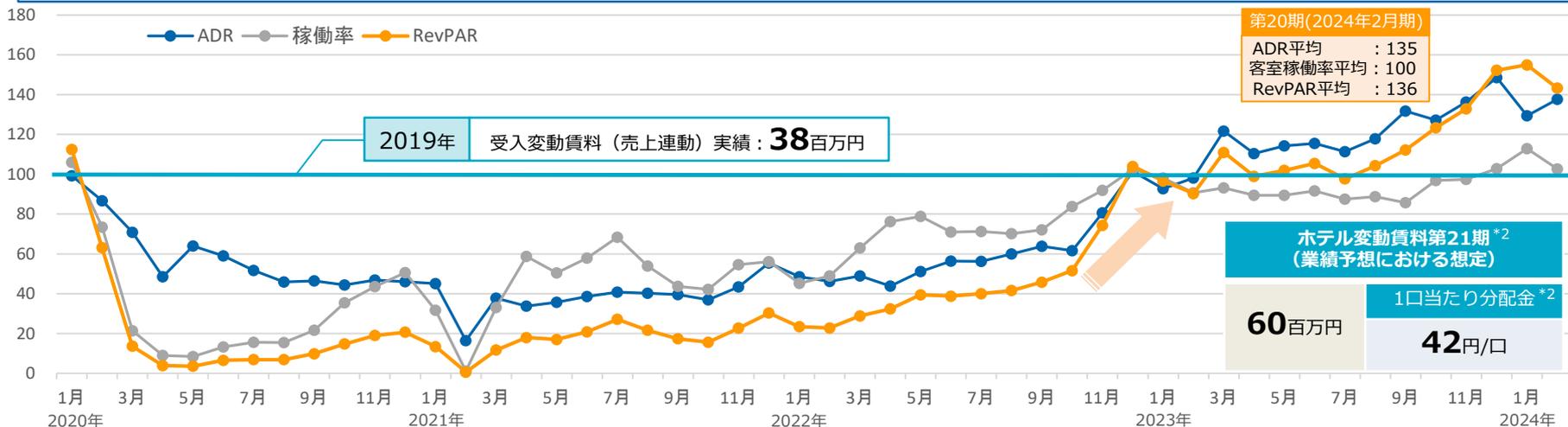
商業施設(オフィスの店舗区画を含む)の分散状況



*1 各期の平均稼働率は、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。
 *2 2019年1月~2023年12月の期間においてテナント入替の生じていない区画を対象に、入居テナントから受領した各月の売上を基に、2020年1月以降の各月の実績について、2019年同月の実績を100として指数化した数値を記載しています。

ホテルの運営状況

ADR・客室稼働率・RevPARの推移 (2019年同月比指数) *1

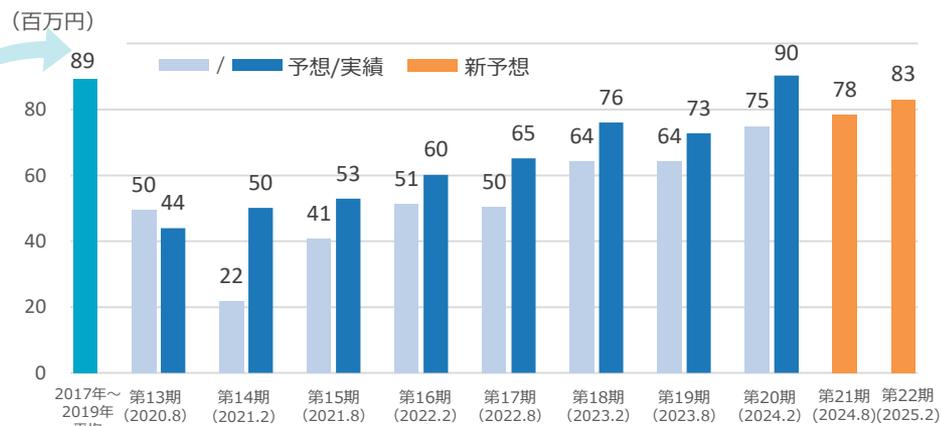


ホール・カンファレンス (売上連動型) の運営状況

エンド稼働率の推移 (2017年~2019年同月平均比指数) *3



ホール・カンファレンス収益の推移



*1 2020年1月~2024年2月における各月の実績 (相鉄フレッサイン銀座七丁目、相鉄フレッサイン東京六本木及びヒューリック築地三丁目ビルの実績の単純平均) について、2019年同月の実績を100として指数化した数値を記載しています。なお、本グラフは変動賃料の発生を保証するものではありません。ADR・客室稼働率・RevPARが2019年の実績を超過した場合でも変動賃料が発生するとは限りません。

*2 ホテルの変動賃料は年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生し、変動賃料が発生した場合は奇数月 (8月期) の収入に計上されます。なお、1口当たり分配金については業績予想における想定の変動賃料を発行済投資口数 (1,440,000口) で除した数値となります。なお、想定の数値であり、変動賃料の額及び分配金額等について保証するものではありません。

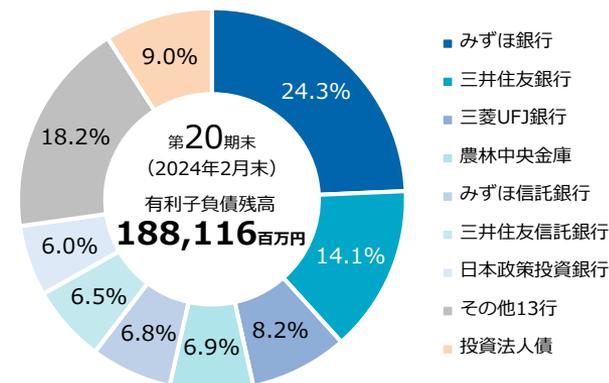
*3 2020年1月~2024年2月における各月の実績 (御茶ノ水ソラシティ及びヒューリック浅草橋ビルの実績の単純平均) について、2017年~2019年の同月平均の実績を100として指数化した数値を記載しています。

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

有利子負債の状況*1

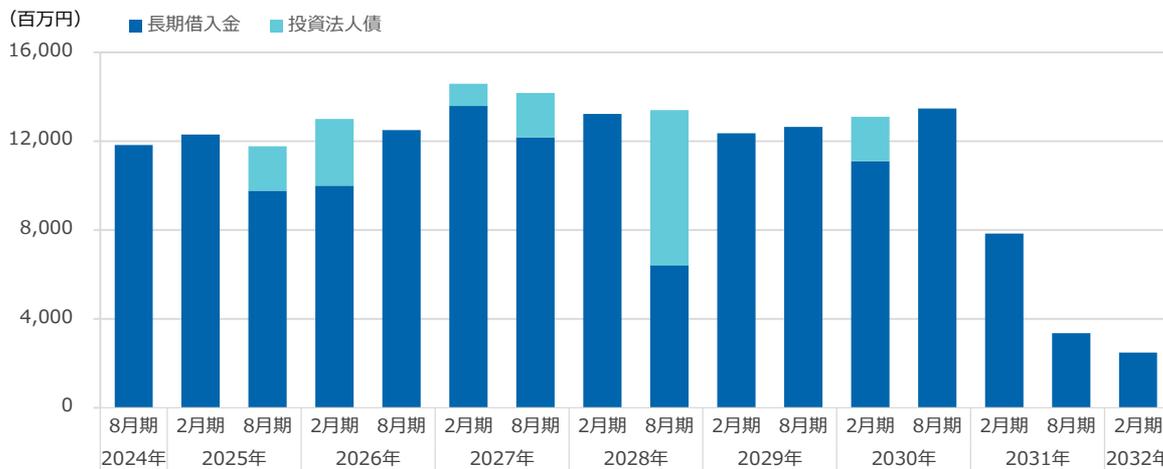
	第14期末 (2021年2月末)	第15期末 (2021年8月末)	第16期末 (2022年2月末)	第17期末 (2022年8月末)	第18期末 (2023年2月末)	第19期末 (2023年8月末)	第20期末 (2024年2月末)
有利子負債総額 (百万円) (内、オフレバリテイク残高)	169,776 (3,000)	164,616 (3,000)	176,416 (4,500)	178,616 (6,500)	180,116 (6,500)	180,116 (8,690)	188,116 (11,690)
平均残存期間 (年)	4.4	4.2	4.2	4.2	4.0	4.0	3.8
平均調達金利 (%)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.61	0.65	0.65
長期有利子負債比率 (%)	97.7	100.0	98.9	100.0	100.0	100.0	100.0
固定金利比率*2 (%)	97.7	99.6	97.9	99.0	99.4	100.0	96.2
長期発行体格付 (見通し)	AA- (ポジティブ)	AA (安定的)	AA (安定的)	AA (安定的)	AA (安定的)	AA (安定的)	AA (安定的)

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	45,734	24.3%
三井住友銀行	26,485	14.1%
三菱UFJ銀行	15,399	8.2%
農林中央金庫	13,053	6.9%
みずほ信託銀行	12,780	6.8%
三井住友信託銀行	12,163	6.5%
日本政策投資銀行	11,262	6.0%
りそな銀行	7,598	4.0%
SBI新生銀行	5,280	2.8%
あおぞら銀行	5,081	2.7%
信金中央金庫	4,921	2.6%
三井住友海上火災保険	3,500	1.9%
日本生命保険	2,230	1.2%
七十七銀行	1,500	0.8%
西日本シティ銀行	1,000	0.5%
肥後銀行	900	0.5%
明治安田生命保険	730	0.4%
群馬銀行	500	0.3%
損害保険ジャパン	500	0.3%
福岡銀行	500	0.3%
投資法人債	17,000	9.0%

返済期限の分散状況 第20期末 (2024年2月末) *3



*1 第16期末 (2022年2月末) の「平均残存期間」及び「平均調達金利」については2021年11月1日付で借入れた借入金の第16期末 (2022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。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日付で借入れた借入金の第20期末 (2024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 2023年12月1日付及び2023年12月22日付で借入れた借入金の第20期末 (2024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。

- 2024年5月28日付で「ヒューリック株式会社による本投資法人投資口の追加取得に関するお知らせ」を公表

スポンサーより通知を受けた投資口追加取得の内容

投資口の取得総数	28,800口（上限）*1
取得期間	2024年5月30日から最長160営業日（予定）*2
取得方法	証券会社と締結する売買取引に関する契約に基づき、本投資法人の投資口を市場買付により取得

スポンサーの投資口保有口数の推移（想定）

	本追加取得前	本追加取得（最大）	本追加取得後（最大）*3	（ご参考）新規上場時*4
発行済投資口数	1,440,000口	-	1,440,000口	652,000口
スポンサー保有口数	180,000口	28,800口	208,800口	81,500口
スポンサー保有割合	12.50%	2.00%	14.50%	12.50%

本追加取得により、本投資法人へのサポート姿勢強化をより一層明確化

ヒューリックによるスポンサーサポート*5

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

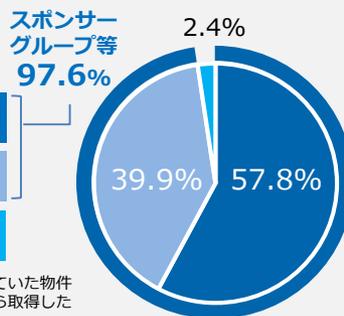
本投資法人の物件取得ルート

資産規模 **66物件 3,897億円**

スポンサー開発物件 **34物件 2,252億円**

スポンサー保有物件等（注）28物件 1,553億円

第三者からの取得物件 **4物件 92億円**



（注）スポンサー保有物件等とは、スポンサーが外部から取得し保有していた物件及びスポンサーが一部匿名組合出資を行っていた特別目的会社から取得した物件をいいます。

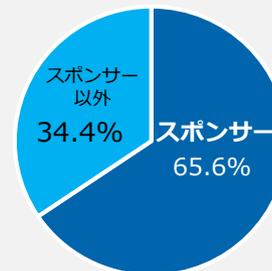
本投資法人の物件譲渡ルート

譲渡実績 **11物件 774億円**（注）

スポンサーへの譲渡 **5物件 508億円**（注）

第三者への譲渡 **6物件 267億円**（注）

（注）譲渡価格ベースで1億円未満を四捨五入しています。



- 本投資法人とスポンサーグループ等が物件を共有することで、個別物件において利害関係を一致させた物件運営が可能（全66物件中17物件で共有）

*1 取得期間中に投資口価格が当初設定した上限価格を超えた場合、取得口数が上限に達せず、又は取得が全く行われない場合があります。

*2 取得口数が上限とする投資口数に至った場合等においては、期間中に終了する場合があります。

*3 「スポンサー保有口数」及び「スポンサー保有割合」は、上限とする投資口数が全て取得された場合の数値を記載しており、実際には当該口数及び割合に満たないことがあります。

*4 2014年3月7日を払込期日とする、新規上場に伴う第三者割当増資後の数値を記載しています。

*5 スポンサーサポートの詳細は、第20期（2024年2月期）有価証券報告書をご参照ください。



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 (2023年)



GRESB レーティング
5 Star (最高位・4年連続)
GRESB 開示評価
A (最高位・5年連続)

MSCI ESG格付*



(2022年3月にBBB
から格上げ)

気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)

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



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

直近のESGトピック

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

- 本資産運用会社は、宮崎県の企業版ふるさと納税を活用したプロジェクトのうち、「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り組み」に対し寄附を行いました。



グリーンローンの実施

- 2024年2月にグリーンローンとして30億円の借入れを実施
- ヒューリック虎ノ門ビル (DBJグリーンビルディング認証：★★★★)等の取得のために調達した既存借入金の借換え資金の一部に充当

CDP気候変動プログラムへの参加

- CDP気候変動プログラム2023に初参加。
2024年以降も継続参加方針

SBT認定取得に向けた対応

- SBT認定の申請に向けた準備を実施中



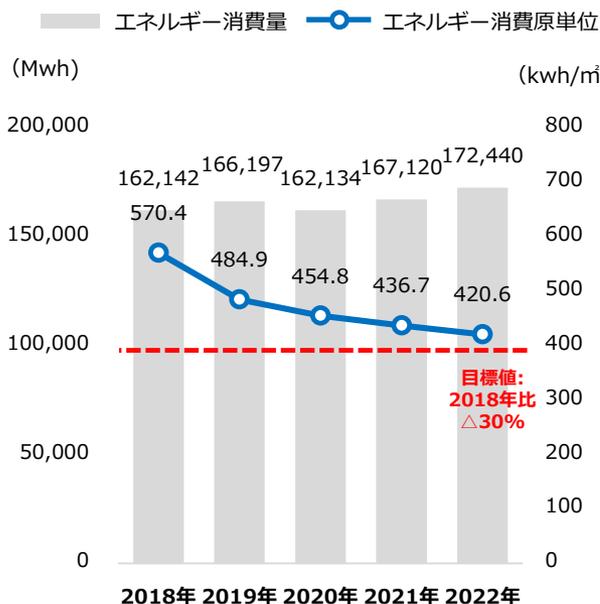
環境関連の目標（KPI）と進捗

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

実績*4



2018年対比
原単位削減率

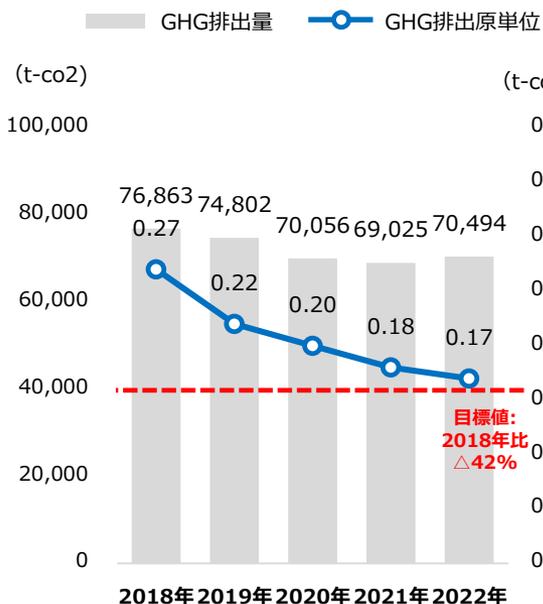
-26.3%

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

実績*4



2018年対比
原単位削減率

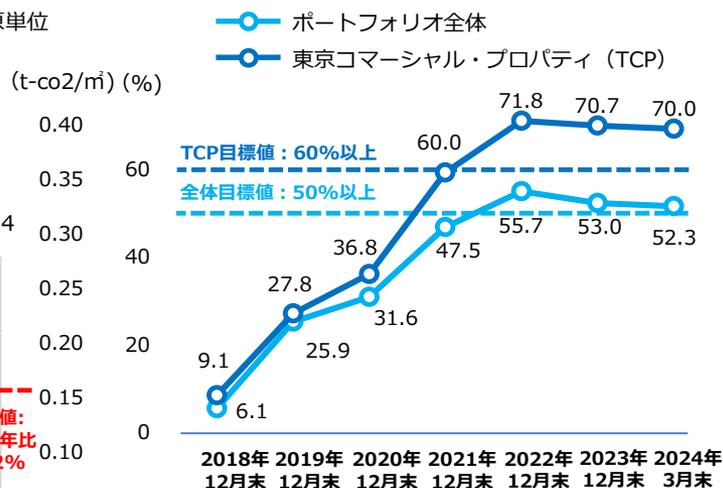
-36.4%

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**
- 東京コマースナル・プロパティ：**60%以上の維持**
- ※いずれも物件数ベース

実績



	物件数ベース	延床面積*5ベース
ポートフォリオ全体	52.3%	60.9%
東京コマースナル・プロパティ	70.0%	83.2%

(2024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。

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・社員懇親会 (投資法人上場10周年記念) の実施

- オフィス移転を機に、**より従業員の快適性に配慮した職場環境を整備**
- オフィス中央に多目的スペースを設置し、**コミュニケーションを促進**
- 防音設備のWeb会議用スペース、一人集中作業用個室の設置など、**多様な働き方をサポート**
- 本投資法人の上場10周年**を記念し社員懇親会を実施



コラボレーションエリア
(共用の多目的スペース)



投資法人上場10周年記念 社員懇親会

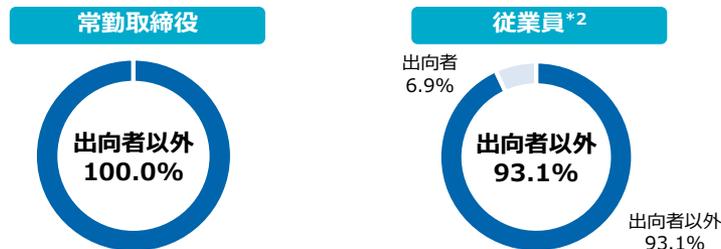
DEI・人的資本強化

- 役員に占める女性比率**：本投資法人50%、本資産運用会社14%*1
- 育児休業取得率 (2023年)**：男性100%、女性100%
- こども休暇、育児休業、介護休業や介護短期時間勤務、次世代サポート休暇 (従業員本人の不妊治療) 等、働きやすい職場環境の実現に向けた人事制度を充実
- 従業員満足度調査 (社長アンケート) の実施 (2023年度：回答率100%)

ガバナンス (Governance) における取り組み

本資産運用会社のコーポレート・ガバナンス

本資産運用会社の常勤取締役・従業員の構成 (2024年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

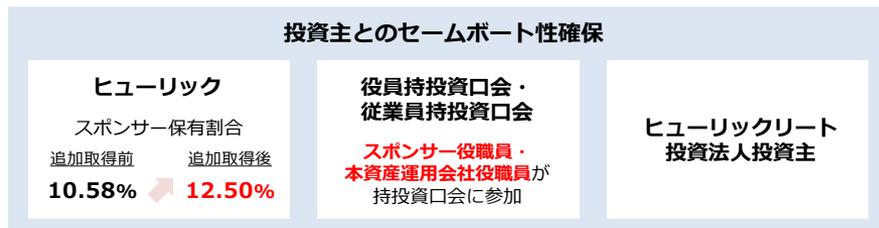
役員報酬への投資口価格相対パフォーマンス連動報酬の導入

- 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



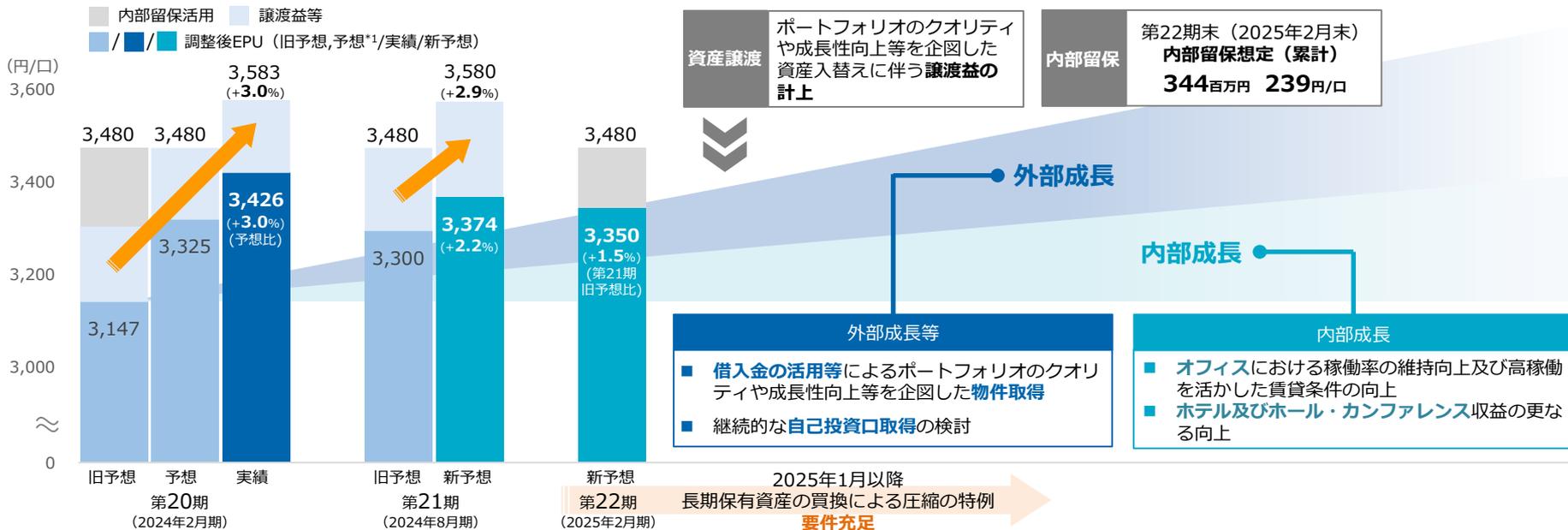
*1 非常勤役員を含む数値を記載しています。

*2 従業員総数には、従業員兼務役員3名を含み、派遣社員を除いています。



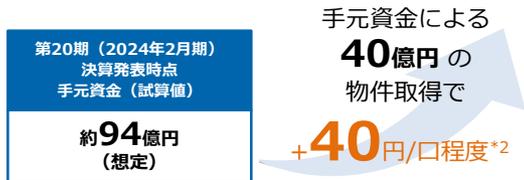
Ⅲ 今後の戦略

1口当たり分配金及び調整後EPUの維持向上に向けた取組み



各種取組みが調整後EPUに与える影響のイメージ*2

手元資金の活用



- 取得物件の償却後NOI利回り (想定) : 3.5% (借入金の活用による物件取得も同じ)
- 自己投資口の取得・消却効果との比較検討を継続

借入金の活用による物件取得



- LTV50%までの借入余力 (試算値) : 約**371億円**
- LTVを1%上昇させる借入額 (試算値) : 約**76億円**

オフィス稼働率の上昇



- 第22期末時点想定空室面積 (賃料稼働ベース) 約**3,485㎡**
- オフィスの稼働率1%相当の空室面積 : 約**1,583㎡**

*1 第20期 (2024年2月期) の「旧予想」は2023年4月13日公表の業績予想をいい、第20期 (2024年2月期) の「予想」及び第21期 (2024年8月期) の「旧予想」は2023年10月17日公表の業績予想をいいます。

*2 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する可能性があります。

マーケット環境に適応した資産入替え戦略の推進

資産規模及びポートフォリオ構成の推移

収益力向上を追求した資産規模拡大

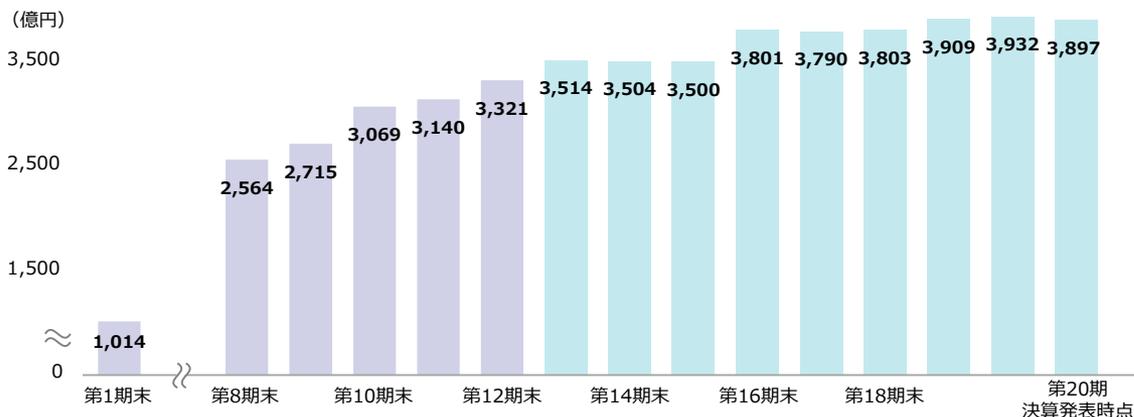
好調な不動産賃貸マーケットを背景に、オフィス・商業施設を中心とした物件取得を行い、資産規模を拡大

安定性に軸足を置いた資産入替えの推進

先行き不透明な環境下において、安定的な収益が見込まれる銀行店舗物件を中心に取得する資産入替えを実践

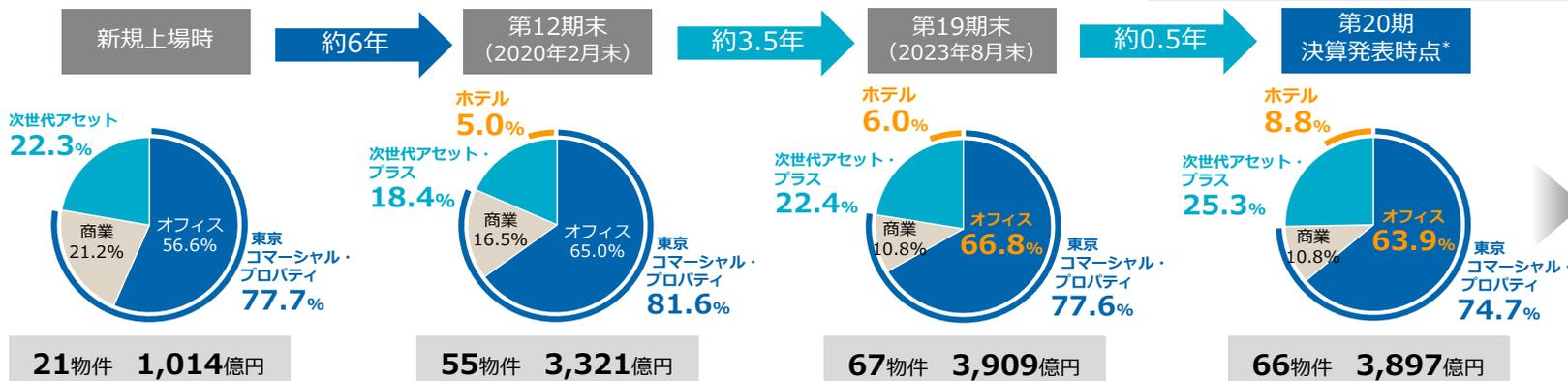
クオリティや成長性向上等を企図した資産入替え戦略の推進

ポストコロナの社会経済活動の正常化に伴い、安定性に加え、成長性の向上を企図した資産入替えを推進



取得方針	
東京 コマーシャル・ プロパティ	<ul style="list-style-type: none"> 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 スポンサーの複合開発物件等も視野に厳選投資
次世代 アセット・ プラス	<ul style="list-style-type: none"> ホテルは、成長性が期待できるアセットとして運用実績等を踏まえつつ取組みに注力 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を確保しつつ、オペレーターの運営状況等も見極めた上で厳選投資

2025年1月：長期所有資産の買換による圧縮の特例 要件充足



今後もマーケット環境に適応した資産入替えを通じて機動的なポートフォリオ運営を継続

* 第20期 (2024年2月期) 決算発表時点の保有資産の取得価格に基づくものです。

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
青山ビル



ヒューリック
新橋ビル



ヒューリック
銀座一丁目ビル

有料老人ホーム



ホスピタルメント
青山



ソナレ目黒不動前



チャームプレミアグラン
南麻布



ホスピタルメント
四谷大京町

ホテル



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



浅草ビューホテル



東京ベイ 舞浜ホテル



グランドニッコー東京ベイ 舞浜

主な開発計画（竣工予定年）



複合開発
ヒューリック福岡ビル
建替計画（2024年）



オフィス
千駄ヶ谷センタービル
建替計画（2024年）



ホテル
横浜山下町
開発計画（2024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
(札幌建替計画)（2025年）



複合開発
心斎橋プロジェクト
（2026年）

*1 2023年12月31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20期（2024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。

A large, empty rounded rectangular box with a thin gray border, intended for writing a memo.



IV ご参考

相鉄フレッサイн東京六本木（準共有持分50%追加取得）

ホテル

最寄駅から徒歩1分

スポンサー開発

環境配慮型

スポンサーが保有する準共有持分50%を追加取得し、完全保有に



取得価格	4,950 百万円
鑑定評価額	4,950 百万円
NOI利回り*1	3.8 %
所在地	東京都港区
最寄駅	東京メトロ日比谷線他「六本木」駅徒歩1分
稼働率	100.0%



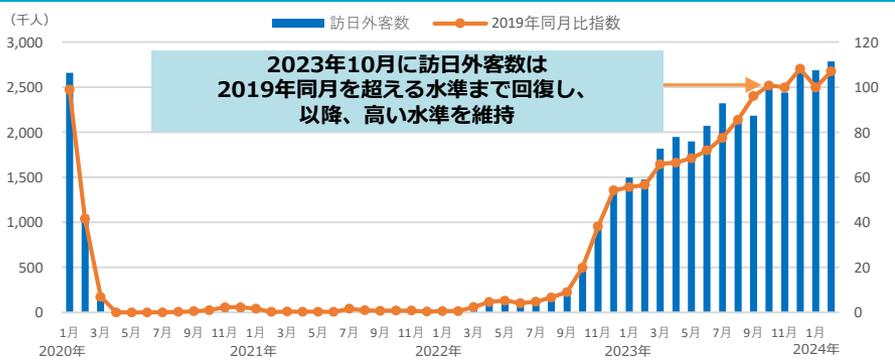
立地特性 最寄駅より徒歩1分、「六本木通り」に面し、六本木交差点至近に立地

- 東京メトロ日比谷線及び都営地下鉄大江戸線「六本木」駅より徒歩1分、「六本木通り」に面し、六本木交差点至近に立地
- 「六本木ヒルズ」や「東京ミッドタウン」等の大規模再開発の竣工以降は、多くの外資系企業やIT関連企業等が拠点を構え、高度なビジネス街としての一面も見える六本木エリアに所在

物件特性 「相鉄フレッサイн」ブランドの宿泊特化型ホテル

- 固定賃料と年間客室売上が一定額を超えた場合に発生する比例賃料で構成
- 2017年8月竣工の宿泊特化型のホテルであり、「相鉄フレッサイн」ブランドのホテルとして営業
- ダブルルームを主軸とし、その他にもシングルルームやツインルーム等全201室を構成、幅広い利用シーンにも対応
- 全館LED照明、太陽光発電等の導入により、エネルギー使用量及び温室効果ガス排出量の抑制に寄与

訪日外客数及び2019年同月比指数*2



*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点第2位を四捨五入して記載しています。

*2 日本政府観光局（JNTO）の「訪日外客数・出国日本人数」より、訪日外客数及び2020年1月～2024年2月における各月の人数について、2019年同月の人数を100として指数化した数値を記載しています。

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

ホテル

最寄駅から徒歩2分

スポンサー開発

環境配慮型

スポンサーが開発した「THE GATE HOTEL」ブランドの第1号ホテルを取得



取得価格	5,900 百万円
鑑定評価額	5,970 百万円
NOI利回り*	3.7 %
所在地	東京都台東区
最寄駅	東京メトロ銀座線 「浅草」駅徒歩2分
稼働率	100.0%



立地特性 最寄駅より徒歩2分、観光名所である浅草寺雷門からも近い立地に所在

- 東京メトロ銀座線「浅草」駅より徒歩2分、「雷門通り」沿いに所在し、最寄り駅との近接性に優れるだけでなく、浅草の観光名所でもある浅草寺雷門からも近く、浅草エリアの中心部に立地
- 浅草は江戸時代より繁華街として栄え、高度成長期以降は上野と共に東京都が制定する副都心を形成。現在は下町情緒を感じさせる東京を代表する世界的な観光地として人気が高く、コロナ禍収束で海外客は再び増加

物件特性 「THE GATE HOTEL」ブランドの第1号ホテル

- 2012年7月に竣工し、1～2階には食品スーパー、3階以上に「THE GATE HOTEL」ブランドのホテルが入居する地上15階建の複合ビル
- ホテル客室全134室のうち、24㎡のダブルルームまたはツインルームが全体の7割を占めており、観光客及びビジネス客双方の宿泊需要に対応可能な客室構成
- ロビー及びレストラン&バーが13階、バー及び屋上テラスが14階に設置され、13階からは東京スカイツリーをはじめ浅草のまちを一望することが可能
- 固定賃料による長期安定的な収益を確保

サステナビリティへの取り組み

● 環境配慮対応の特徴的な取り組みとして、昼間に屋上に設置した太陽熱パネルで集熱し、客室階の共用廊下に配した潜熱蓄熱材を通じて、宿泊客を迎える夕方から夜間の空調に活用するシステムを採用



* 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小数点第2位を四捨五入して記載しています。

ヒューリック駒込ビル（準共有持分90%）

オフィス

最寄駅から徒歩2分

スポンサー開発

環境配慮型

スポンサーが建替事業により開発した、みずほ銀行駒込支店が入居する環境配慮型オフィスビルをスポンサーと共有



取得価格	1,930 百万円	所在地	東京都文京区
鑑定評価額	1,998 百万円	最寄駅	都営地下鉄三田線「千石」駅徒歩2分
NOI利回り*	3.8 %	稼働率	100.0%

立地特性 最寄駅より徒歩2分、三方路地に立地し、高い視認性を有する

- 最寄駅より徒歩2分、「白山通り（国道17号）」と「不忍通り」沿いの三方角地に所在。幹線通りが交わる角地に位置しているため、視認性は良好であり、駅近接性にも優れていることから、集客性の観点から優位性を有する立地
- 周辺には特別名勝の六義園や小石川植物園といった公園・緑地も所在。古くは武家屋敷が建ち並び、近代に入ると多くの要人が居住した、「大和郷（やまとむら）」とも呼ばれる由緒ある閑静な住宅街の一角に所在
- 人気のある居住エリアともなっていることから、居住者密度が高く、通勤・通学者も相応に多いため、昼間人口は流入超過であり、周辺住民向けの来店型事務所や店舗等の需要が見込まれるエリア

物件特性 みずほ銀行及びみずほ証券が入居する小規模オフィスビル

- 地上4階建のオフィスビルであり、みずほ銀行駒込支店及びみずほ証券プラネットブース駒込が所在
- 基準階床面積約373㎡（約113坪）の小規模オフィスビルであるものの、周囲も小規模のビルが多く、また、良好な視認性と、築古ビルが多い周辺マーケットにおいて2012年1月竣工であること等から一定の競争力・優位性を有する

サステナビリティへの取組み

- 環境配慮対応として外壁のガラスに日射抑制型の Low-e ガラスを採用し、縦型ルーバーとの相乗効果により空調負荷を軽減
- 長寿命化対応として、設計時より建築基準法で定める地震力（震度6強程度）の1.25倍の保有水平耐力（地震等の水平力に対し建物が耐える限界の力）を確保できるよう設計



【ヒューリック駒込ビル西側ファサード】

* 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点第2位を四捨五入して記載しています。

亀戸富士ビル（準共有持分90%）

オフィス

最寄駅から徒歩3分

スポンサー保有

みずほ銀行亀戸支店が入居するオフィスビルをスポンサーと共有



取得予定価格	3,000 百万円	所在地	東京都江東区
鑑定評価額	3,366 百万円	最寄駅	JR総武線「亀戸」駅徒歩3分
NOI利回り*1	4.3 %	稼働率	100.0%

立地特性 最寄駅より徒歩3分、幹線道路が交わる角地に立地し視認性は良好

- JR総武線「亀戸」駅より徒歩3分、「京葉道路」と「明治通り」が交差する角地に所在し視認性は良好。最寄駅から徒歩3分と駅近接性にも優れていることから、集客性の観点からも優位性を有する立地
- 「亀戸」駅周辺は、亀戸天神社や香取神社等の歴史ある施設や亀戸十三間通り商店街、五ノ橋豊国通り商店会など多くの商店街が残り、下町情緒を有したエリア
- 都心部の居住地として人口が急増し、居住者ボリュームが大きいエリアであり、周辺住民向けの来店型事務所、店舗等の需要が見込まれるエリア

物件特性 みずほ銀行、みずほ信託銀行及びみずほ証券が入居する中規模ビル

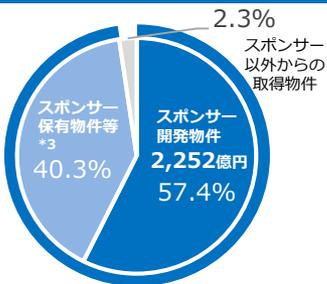
- みずほ銀行亀戸支店、みずほ信託銀行亀戸トラストラウンジ及びみずほ証券プラネットブース亀戸が所在
- 1979年8月竣工であるが、2005年に耐震補強工事済
- 基準階面積約781㎡（約236坪）の中規模オフィスビルで、基準階面積は周辺のビルと比較すると大きく、規模優位性等から、一定の競争力を有している

ヒューリックによるスポンサーサポート*2

本投資法人の物件取得ルート

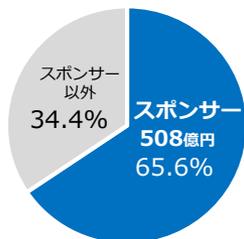
資産規模
67物件
3,927億円

スポンサー
グループ等
3,835億円
97.7%



本投資法人の物件譲渡ルート

譲渡実績
11物件
774億円



*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）を取得予定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 スポンサーサポートの詳細は、第20期（2024年2月期）有価証券報告書をご参照ください。資産規模は取得価格、譲渡実績は譲渡価格を基に算出しており、いずれも1億円未満を四捨五入しています。

*3 スポンサー保有物件等とは、スポンサーが外部から取得し保有していた物件及びスポンサーの一部匿名組合出資を行っていた特別目的会社から取得した物件をいいます。

	第10期末 (2019年2月末)	第11期末 (2019年8月末)	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)	
物件数	ポートフォリオ全体	50件	51件	55件	58件	58件	58件	62件	62件	62件	66件	67件
	東京コマーシャル・プロパティ	34件	35件	37件	39件	38件	37件	39件	40件	40件	42件	42件
	次世代アセット・プラス	16件	16件	18件	19件	20件	21件	23件	22件	22件	24件	25件
資産規模	ポートフォリオ全体	3,069億円	3,140億円	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
	東京コマーシャル・プロパティ	2,522億円	2,593億円	2,709億円	2,832億円	2,773億円	2,735億円	2,879億円	2,962億円	2,975億円	3,032億円	2,946億円
	次世代アセット・プラス	547億円	547億円	612億円	682億円	731億円	765億円	922億円	828億円	828億円	877億円	986億円
含み損益	ポートフォリオ全体	491億円	532億円	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
	東京コマーシャル・プロパティ	420億円	459億円	496億円	492億円	493億円	496億円	535億円	579億円	586億円	576億円	579億円
	次世代アセット・プラス	70億円	73億円	75億円	79億円	85億円	89億円	100億円	122億円	138億円	140億円	145億円
平均NOI利回り	4.5%	4.5%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	
償却後平均NOI利回り	3.9%	3.8%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	
鑑定直接還元利回り	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	
1口当たり分配金	3,516円	3,487円	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	
1口当たりNAV	169,415円	172,657円	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	
平均築年数	19.8年	21.1年	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	
稼働率	99.9%	100.0%	99.5%	99.8%	99.6%	99.2%	98.4%	98.7%	99.0%	99.0%	99.7%	
地震PML値 ^{*2}	4.20	4.84	5.14	4.98	4.87	4.73	3.60	3.60	3.60	3.50	3.50	

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

*1 資産区分は、各時点における運用ガイドラインに基づいています。

*2 地震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) の地震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。

物件No	物件名	エリア	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	竣工年月	総賃貸 可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率 (%)
OF-01	ヒューリック神谷町ビル	都心6区	東京都港区	55,250	14.2	1985年4月	32,487.06	4.0	98.3
OF-02	ヒューリック九段ビル (底地)	都心6区	東京都千代田区	11,100	2.8	-	3,351.07	4.0	100.0
OF-03	虎ノ門ファーストガーデン	都心6区	東京都港区	8,623	2.2	2010年8月	5,689.97	4.3	100.0
OF-04	ラピロス六本木	都心6区	東京都港区	6,210	1.6	1997年8月	6,730.52	6.2	100.0
OF-05	ヒューリック高田馬場ビル	その他23区	東京都豊島区	3,900	1.0	1993年11月	5,369.71	5.2	100.0
OF-06	ヒューリック神田ビル	都心6区	東京都千代田区	3,780	1.0	2008年9月	3,728.36	4.6	100.0
OF-07	ヒューリック神田橋ビル	都心6区	東京都千代田区	2,500	0.6	2001年6月	2,566.95	4.7	100.0
OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル	都心6区	東京都中央区	2,210	0.6	1993年3月	2,858.48	5.8	100.0
OF-09	御茶ノ水ソラシティ	都心6区	東京都千代田区	38,149	9.8	2013年2月	13,923.42	3.6	99.1
OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル	その他23区	東京都台東区	2,678	0.7	1988年7月	3,137.09	4.5	100.0
OF-12	東京西池袋ビルディング	その他23区	東京都豊島区	1,580	0.4	1990年10月	1,429.74	5.3	100.0
OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル	都心6区	東京都港区	18,310	4.7	2015年5月	8,574.65	3.3	98.7
OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル	都心6区	東京都渋谷区	5,100	1.3	1993年8月	2,817.65	3.9	100.0
OF-17	ヒューリック神保町ビル	都心6区	東京都千代田区	1,460	0.4	1989年9月	1,561.38	4.5	100.0
OF-20	ヒューリック五反田山手通ビル	都心6区	東京都品川区	3,450	0.9	1996年3月	3,276.05	3.9	100.0
OF-22	番町ハウス	都心6区	東京都千代田区	2,750	0.7	1989年8月	1,981.83	4.7	100.0
OF-23	恵比寿南ビル	都心6区	東京都渋谷区	2,420	0.6	1992年9月	1,629.09	4.3	100.0
OF-24	ヒューリック飯田橋ビル	都心6区	東京都千代田区	1,450	0.4	1991年2月	1,431.94	4.1	100.0
OF-25	ヒューリック浅草橋ビル	その他23区	東京都台東区	4,750	1.2	2013年2月	5,280.72	6.0	97.7
OF-26	ヒューリック恵比寿ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,275	0.3	1992年2月	1,059.22	4.5	100.0
OF-27	ヒューリック両国ビル	その他23区	東京都墨田区	5,610	1.4	2010年1月	4,569.34	4.0	100.0
OF-28	ヒューリック浅草橋江戸通	その他23区	東京都台東区	5,420	1.4	2015年9月	3,956.73	4.2	100.0
OF-29	ヒューリック中野ビル	その他23区	東京都中野区	3,200	0.8	1994年10月	2,616.83	4.4	100.0
OF-30	ヒューリック上野ビル	その他23区	東京都台東区	4,100	1.1	(銀行店舗棟) ^{*3} 1986年4月	3,031.85	4.0	100.0
OF-31	ヒューリック麹町ビル	都心6区	東京都千代田区	12,600	3.2	2010年10月	5,380.17	3.3	100.0
OF-32	吉祥寺富士ビル	その他	東京都武蔵野市	5,150	1.3	1980年10月	3,958.37	5.0	100.0
OF-33	ヒューリック八王子ビル	その他	東京都八王子市	4,900	1.3	(銀行店舗棟) ^{*3} 2009年2月	3,768.00	5.1	100.0
OF-34	ヒューリック神戸ビル	その他	兵庫県神戸市	6,710	1.7	1990年10月	5,126.08	4.4	97.4
OF-35	ヒューリック五反田ビル	都心6区	東京都品川区	6,162	1.6	1986年5月	4,246.19	4.1	100.0
OF-36	ヒューリック王子ビル	その他23区	東京都北区	5,300	1.4	(銀行店舗棟) ^{*3} 2020年1月	3,695.59	4.1	100.0
OF-37	ヒューリック小舟町ビル	都心6区	東京都中央区	10,970	2.8	1994年5月	7,781.30	4.0	100.0
OF-38	ヒューリック駒込ビル	New その他23区	東京都文京区	1,930	0.5	2012年1月	1,310.40	3.8	100.0
オフィス (32物件) / 小計				248,997	63.9		158,325.75	4.1	99.3

*1 第20期 (2024年2月期) 決算発表時点の保有資産を掲載しています。
 *2 総賃貸可能面積及び稼働率は、第20期末 (2024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。

物件No	物件名	エリア	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	竣工年月	総賃貸 可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率 (%)
RE-01	大井町再開発ビル2号棟	都心6区	東京都品川区	9,456	2.4	1989年9月	14,485.66	5.7	100.0
RE-02	大井町再開発ビル1号棟	都心6区	東京都品川区	6,166	1.6	1989年9月	10,612.67	5.6	100.0
RE-03	ダイニングスクエア秋葉原ビル	都心6区	東京都千代田区	3,200	0.8	1993年6月	2,169.41	4.7	100.0
RE-04	ヒューリック神宮前ビル	都心6区	東京都渋谷区	2,660	0.7	2000年9月	1,660.60	4.6	100.0
RE-09	ヒューリック等々カビル	その他23区	東京都世田谷区	1,200	0.3	1990年8月	1,676.02	5.6	100.0
RE-11	HULIC &New SHIBUYA	都心6区	東京都渋谷区	3,150	0.8	2017年4月	898.62	3.2	100.0
RE-12	HULIC &New SHINBASHI	都心6区	東京都港区	3,100	0.8	2017年4月	1,725.35	3.9	100.0
RE-13	ヒューリック志村坂上	その他23区	東京都板橋区	7,556	1.9	(商業施設棟) 2015年11月 (有料老人 ホーム棟) 2016年2月	11,528.34	4.3	100.0
RE-14	ヒューリック目白	その他23区	東京都豊島区	5,670	1.5	2018年10月	3,805.72	4.0	100.0
商業施設 (9物件) / 小計				42,158	10.8		48,562.39	4.7	100.0
東京コマーシャル・プロパティ (41物件) / 中計				291,155	74.7		206,888.14	4.2	99.5

*1 第20期 (2024年2月期) 決算発表時点の保有資産を掲載しています。

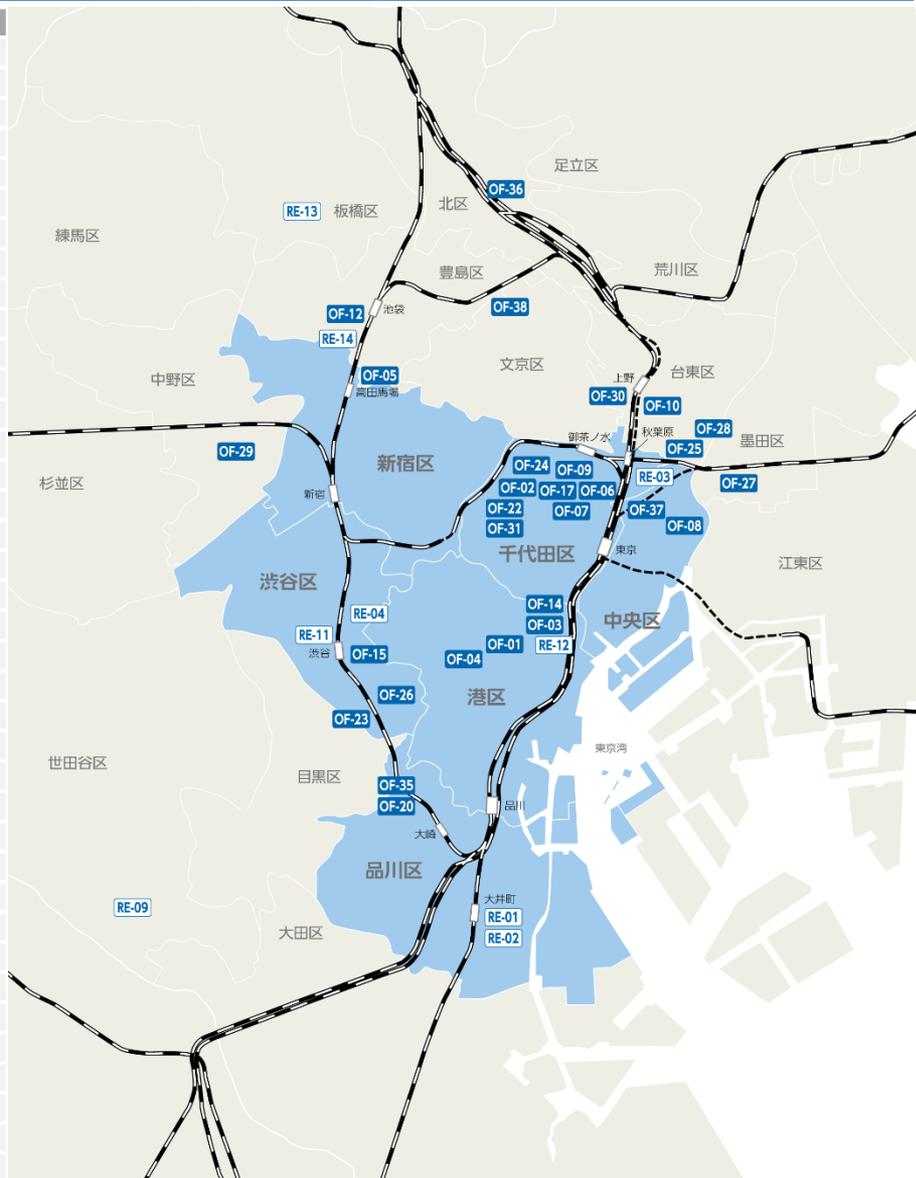
*2 総賃貸可能面積及び稼働率は、第20期末 (2024年2月末) 時点の数値を記載しています。

物件No	物件名	エリア	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	竣工年月	総賃貸 可能面積 (㎡)	NOI利回り (%)	稼働率 (%)
NH-01	アリア松原	その他23区	東京都世田谷区	3,244	0.8	2005年9月	5,454.48	6.0	100.0
NH-02	トラストガーデン用賀の杜	その他23区	東京都世田谷区	5,390	1.4	2005年9月	5,977.75	6.0	100.0
NH-03	トラストガーデン桜新町	その他23区	東京都世田谷区	2,850	0.7	2005年8月	3,700.26	6.0	100.0
NH-04	トラストガーデン杉並宮前	その他23区	東京都杉並区	2,760	0.7	2005年4月	3,975.99	6.0	100.0
NH-05	トラストガーデン常磐松	都心6区	東京都渋谷区	3,030	0.8	2016年1月	2,893.82	4.7	100.0
NH-06	SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	その他	神奈川県鎌倉市	1,780	0.5	2009年3月	4,912.57	5.7	100.0
NH-07	チャームスイート新宿戸山	都心6区	東京都新宿区	3,323	0.9	2015年6月	4,065.62	4.5	100.0
NH-08	チャームスイート石神井公園	その他23区	東京都練馬区	3,200	0.8	2014年6月	4,241.68	4.6	100.0
NH-09	ヒューリック調布	その他	東京都調布市	3,340	0.9	2017年3月	4,357.58	4.6	100.0
NH-10	アリスタージュ経堂	その他23区	東京都世田谷区	9,000	2.3	2012年5月	13,279.12	4.3	100.0
NH-11	グランダ学芸大学	その他23区	東京都目黒区	2,200	0.6	2013年4月	2,803.79	4.1	100.0
NH-12	チャームプレミア田園調布	その他23区	東京都世田谷区	2,550	0.7	2018年2月	1,983.71	4.0	100.0
NH-13	ソナーレ石神井	その他23区	東京都練馬区	2,400	0.6	2018年10月	2,295.79	4.1	100.0
有料老人ホーム (13物件) / 小計				45,067	11.6		59,942.16	4.9	100.0
NW-01	池袋ネットワークセンター	その他23区	東京都豊島区	4,570	1.2	2001年1月	12,773.04	5.0	100.0
NW-02	田端ネットワークセンター	その他23区	東京都北区	1,355	0.3	1998年4月	3,832.73	5.6	100.0
NW-03	広島ネットワークセンター	その他	広島県広島市	1,080	0.3	2001年10月	5,208.54	6.5	100.0
NW-04	熱田ネットワークセンター	その他	愛知県名古屋市	1,015	0.3	1997年5月	4,943.10	5.9	100.0
NW-05	長野ネットワークセンター	その他	長野県長野市	305	0.1	1994年9月	2,211.24	8.5	100.0
NW-06	千葉ネットワークセンター	その他	千葉県印西市	7,060	1.8	1995年6月	23,338.00	5.3	100.0
NW-07	札幌ネットワークセンター	その他	北海道札幌市	2,510	0.6	2002年1月	9,793.57	5.3	100.0
NW-08	京阪奈ネットワークセンター	その他	京都府木津川市	1,250	0.3	2001年5月	9,273.44	5.9	100.0
ネットワークセンター (8物件) / 小計				19,145	4.9		71,373.66	5.5	100.0
HT-01	相鉄フレッサイン銀座七丁目	都心6区	東京都中央区	11,520	3.0	2016年8月	6,984.32	3.8	100.0
HT-02	相鉄フレッサイン東京六本木	都心6区	東京都港区	9,950	2.6	2017年8月	4,816.89	3.8	100.0
HT-03	ヒューリック築地三丁目ビル	都心6区	東京都中央区	6,972	1.8	2018年11月	4,740.31	3.9	100.0
HT-04	ヒューリック雷門ビル	New その他23区	東京都台東区	5,900	1.5	2012年7月	6,493.82	3.7	100.0
ホテル (4物件) / 小計				34,342	8.8		23,035.34	3.8	100.0
次世代アセット・プラス (25物件) / 中計				98,554	25.3		154,351.16	4.6	100.0
全物件 (66物件) 合計				389,709	100.0		361,239.30	4.3	99.7

*1 第20期 (2024年2月期) 決算発表時点の保有資産を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積及び稼働率は、第20期末 (2024年2月末) 時点の数値を記載しています。

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-35	ヒューリック五反田ビル
OF-36	ヒューリック王子ビル
OF-37	ヒューリック小舟町ビル
OF-38	ヒューリック駒込ビル
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-03	ダイニングスクエア秋葉原ビル
RE-04	ヒューリック神宮前ビル
RE-09	ヒューリック等々カビル
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



* 第20期 (2024年2月期) 決算発表時点に保有する東京コマーシャル・プロパティのうち、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、東京コマーシャル・プロパティとして「吉祥寺富士ビル」、「ヒューリック八王子ビル」及び「ヒューリック神戸ビル」を保有しています。

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20期末（2024年2月末）の含み損益は+723億円（第19期末（2023年8月末）比 +7億円）
- 第20期末（2024年2月末）の含み損益率は+18.8%（第19期末（2023年8月末）比 +0.1pt）

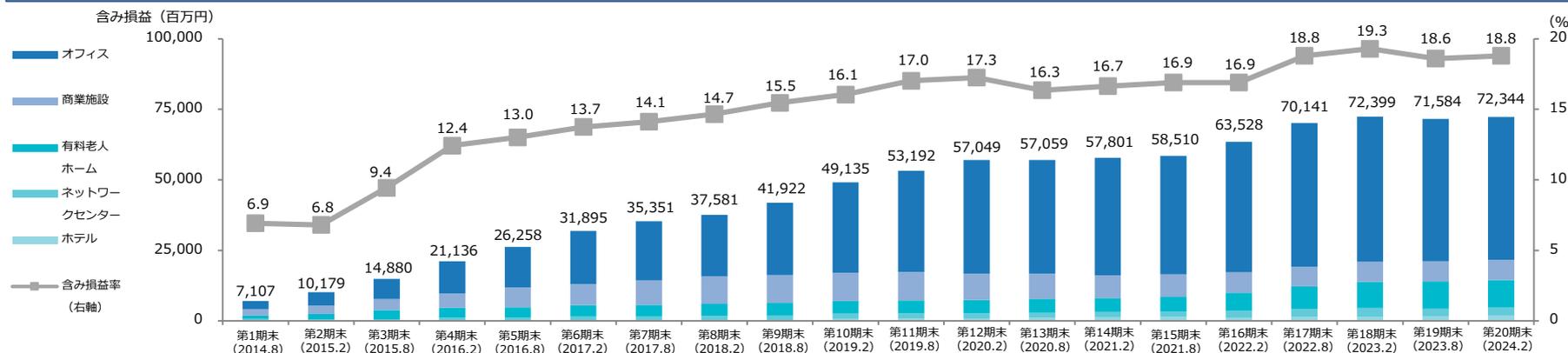
期末鑑定評価サマリー

	第20期末（2024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	298,611	50,687	20.4%	3.3%	0件	△8,833	+266	+0.8pt	△0.0pt
商業施設	9件	48,810	7,167	17.2%	3.8%	0件	△10	△19	△0.0pt	△0.0pt
有料老人ホーム	13件	54,070	9,791	22.1%	4.0%	0件	△10	+140	+0.4pt	△0.0pt
ネットワーク センター	8件	20,997	2,771	15.2%	4.8%	0件	△51	+10	+0.1pt	△0.0pt
ホテル	4件	35,600	1,925	5.7%	3.6%	+1件	+11,170	+362	△1.1pt	+0.0pt
合計	67件	458,088	72,344	18.8%	3.5%	+1件	+2,266	+760	+0.1pt	△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	25件	8件
商業施設	0件	9件	0件
有料老人ホーム	0件	13件	0件
ネットワーク センター	0件	7件	1件
ホテル	0件	4件	0件
合計	0件	58件	9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20期（2024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。

本投資法人の基本理念

基本理念 中長期的な投資主価値の最大化

1

本投資法人は、投資主やテナントをはじめとする全てのステークホルダーの利益に貢献することを目的とし、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を実現することで、投資主価値を最大化していくことを目指します。

基本理念 スポンサーとの企業理念の共有

2

本投資法人は、スポンサーであるヒューリック株式会社との間で、「お客さまの社会活動の基盤となる商品・サービスを提供することにより、永く『安心と信頼に満ちた社会の実現』に貢献します」という企業理念を共有しています。

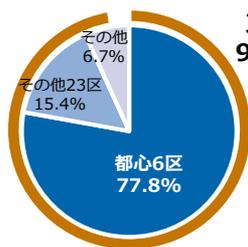
東京コマーシャル・プロパティ

オフィス

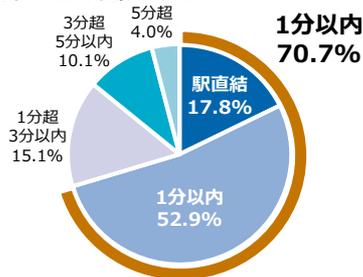
- ・東京圏（東京都及び東京都近郊の政令指定都市）及び東京圏に準ずる経済圏を有する地域
- ・原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「地域において競争力や優位性のあるエリア」
- ・東京圏への投資比率は、原則としてオフィス全体の投資額の90%以上*2

オフィスポートフォリオの状況（取得価格ベース）

<エリア別>



<最寄駅からの徒歩分数別>



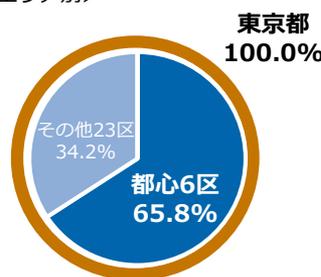
商業施設

- ・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」

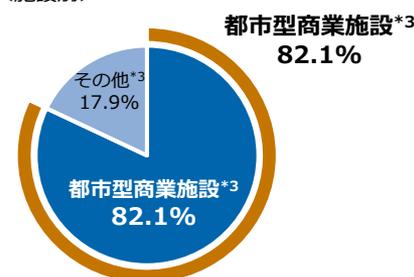


商業施設ポートフォリオの状況（取得価格ベース）

<エリア別>



<施設別>



*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（変動幅は最大約10ポイント）となることがあります。

*2 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。

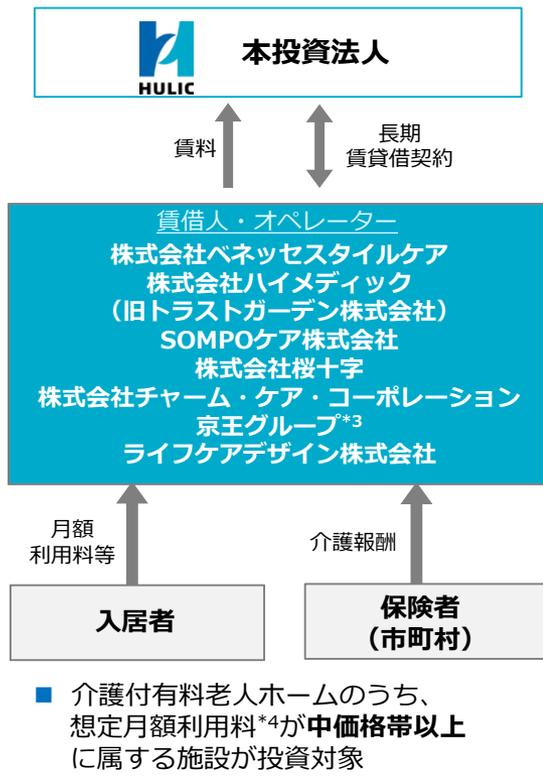
*3 都市型商業施設とは、都市の繁華性の高いエリアに位置し、広い商圏を有する商業施設をいい、その他は、都市型商業施設以外の商業施設をいいます。

次世代アセット・プラス

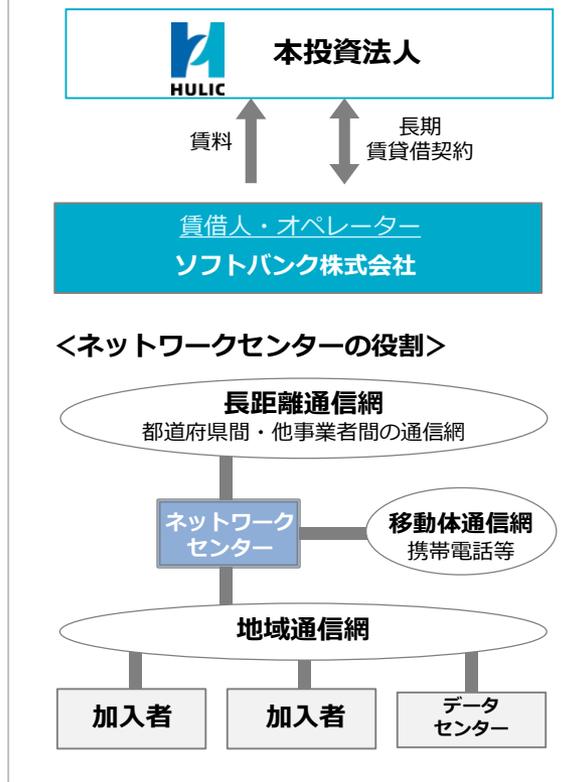
- 将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得や、中長期的な投資主価値の最大化に資するアセット
- 個別物件の収益性、立地特性及び当該立地における競争力等を見極めた上で厳選して投資
- 有料老人ホーム、ネットワークセンター、ホテル、その他次世代アセット・プラス投資対象資産^{*2}に投資



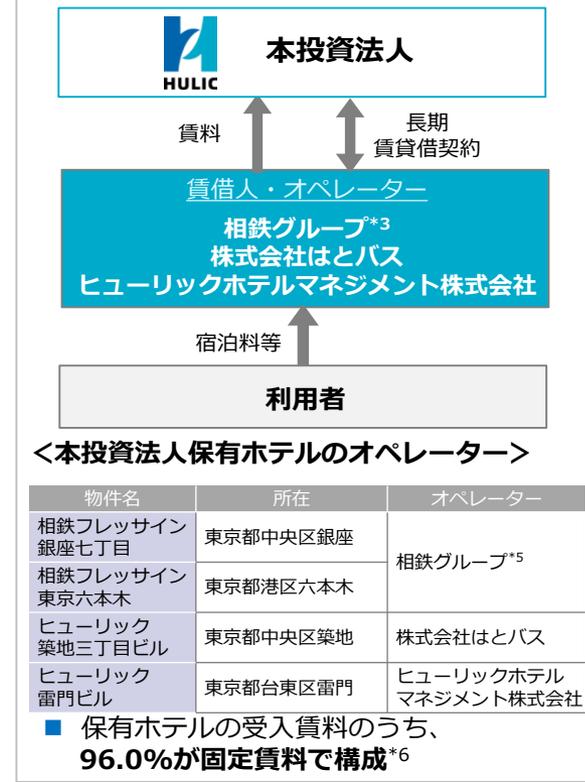
有料老人ホーム



ネットワークセンター



ホテル



^{*1} 取得価格ベースとし、取得時の消費税・地方消費税及び手数料等を含みません。なお、本投資法人が個別具体的な資産の取得を行った場合に、これらの比率とは異なる投資比率（変動幅は最大約10ポイント）となる場合があります。
^{*2} オフィス、商業施設、有料老人ホーム、ネットワークセンター及びホテル以外で、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や、中長期的な投資主価値の最大化に資すると本投資法人が判断する資産をいいます。
^{*3} 賃貸借契約を京王電鉄株式会社と締結しており、運営はオペレーターである京王ウェルシステーツ株式会社が行っています。^{*4} 入居一時金（存在しない場合あり）を6ヶ月（想定入居期間）で除して得た金額を、月額利用料に加算した金額をいい、入居者の実感的な負担感を簡易的に想定した金額になります。^{*5} 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。
^{*6} 「ホテル」に分類される物件について、2024年4月18日公表の業績予想における第21期（2024年8月期）及び、第22期（2025年2月期）の想定受入賃料に基づいた試算値です。

- 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しています。
- 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進めています。

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（2023年12月末時点）

業績ハイライト（連結ベース）



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

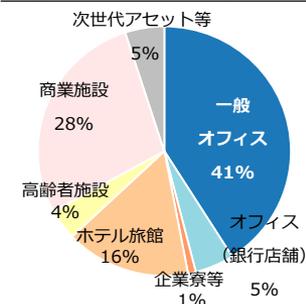
東京証券取引所市場第一部に
株式を上場

2014年2月

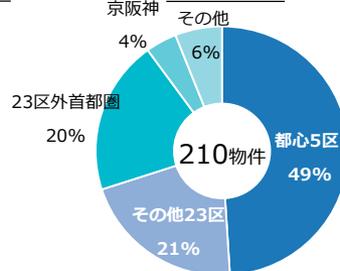
本投資法人上場

主要指数

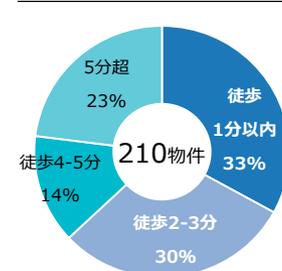
アセットタイプ別（賃貸収入）*1



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

オフィス



ヒューリック
新宿ビル

オフィス



ヒューリック
青山ビル

THE GATE HOTEL



HULIC
SQUARE TOKYO



ザ・ゲートホテル
京都高瀬川 by HULIC

有料老人ホーム

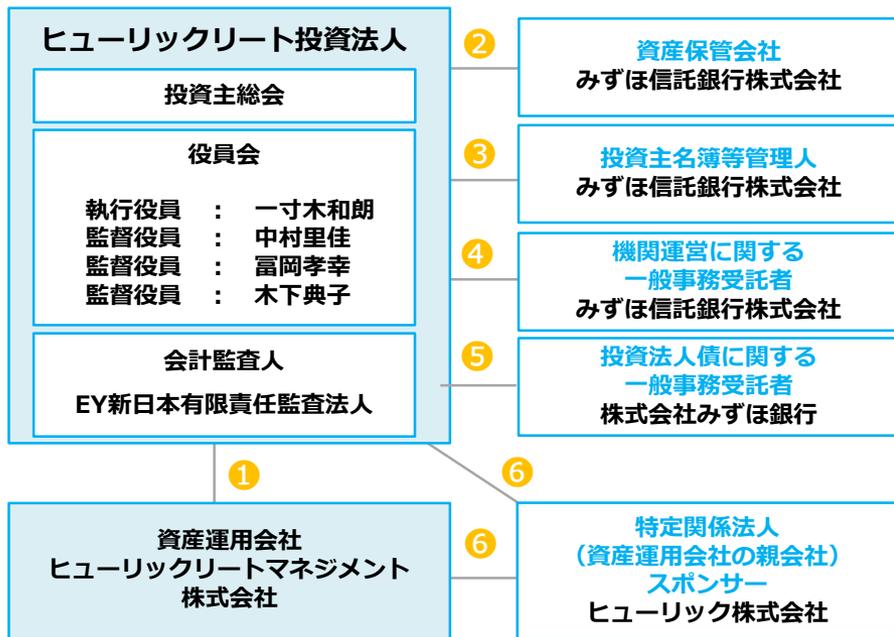


チャームプレミア
山手町

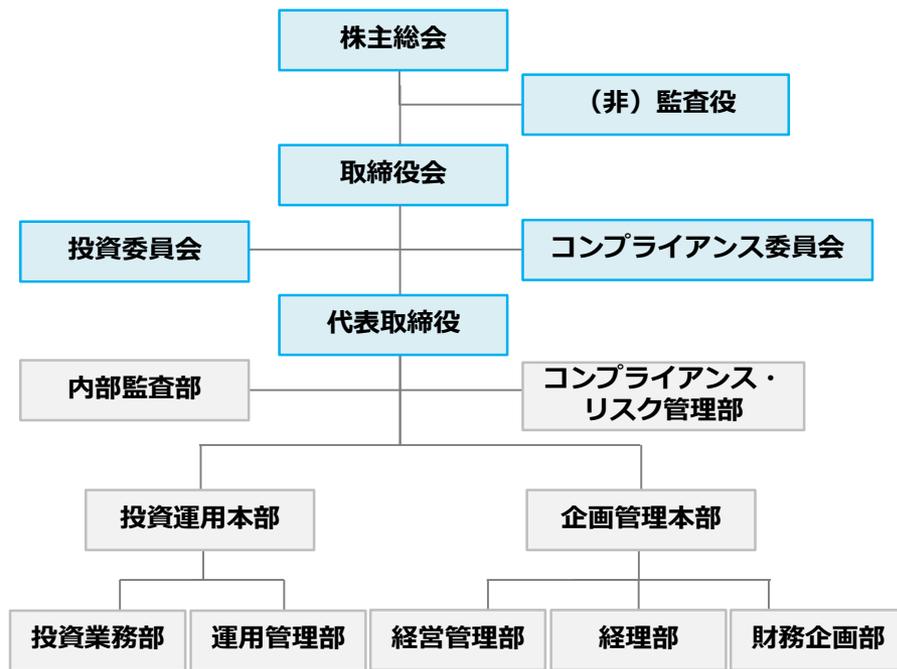
*1 ヒューリックの2023年12月期 決算説明資料に基づき記載しており、アセットタイプ別の割合については、賃貸収入をベースに算出しています。

*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（210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。

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20期（2024年2月期）手数料 ^{*1}
① 資産運用委託契約	1,095,934千円 ^{*2}
② 資産保管契約	15,043千円
③ 投資口事務代行委託契約	47,994千円 ^{*3}
④ 一般事務委託契約	

契約名	第20期（2024年2月期）手数料 ^{*1}
⑤ 財務代理契約	127千円
⑥ スポンサーサポート契約	-

*1 千円未満を切捨てて記載しています。

*2 記載金額の他に、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬（31,950千円）、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（27,337千円）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19期末 (2023年8月末)		第20期末 (2024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 (%)
個人	64,505	4.5	68,031	4.7	+3,526	+0.2
金融機関	934,101	64.9	929,936	64.6	△4,165	△0.3
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	79,884	5.5	78,610	5.5	△1,274	△0.1
信託銀行	732,473	50.9	725,182	50.4	△7,291	△0.5
生命保険会社	34,300	2.4	36,105	2.5	+1,805	+0.1
損害保険会社	0	0.0	0	0.0	0	0.0
信用金庫	30,491	2.1	32,554	2.3	+2,063	+0.1
その他	56,953	4.0	57,485	4.0	+532	+0.0
その他国内法人	181,412	12.6	206,690	14.4	+25,278	+1.8
外国人	205,603	14.3	202,077	14.0	△3,526	△0.2
証券会社	54,379	3.8	33,266	2.3	△21,113	△1.5
合計	1,440,000	100.0	1,440,000	100.0	-	-

所有者別投資主数*1,2

	第19期末 (2023年8月末)		第20期末 (2024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 (%)
個人	9,027	92.9	9,429	93.1	+402	+0.2
金融機関	158	1.6	158	1.6	0	△0.1
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	28	0.3	29	0.3	+1	△0.0
信託銀行	7	0.1	8	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	55	0.6	56	0.6	+1	△0.0
その他	62	0.6	59	0.6	△3	△0.1
その他国内法人	280	2.9	287	2.8	+7	△0.0
外国人	236	2.4	234	2.3	△2	△0.1
証券会社	17	0.2	20	0.2	+3	+0.0
合計	9,718	100.0	10,128	100.0	+410	-

主要投資主 第20期末 (2024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)	429,887	29.85
2	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社 (信託口)	218,919	15.20
3	ヒューリック株式会社	180,000	12.50
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	65,146	4.52
5	明治安田生命保険相互会社	22,203	1.54
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	22,097	1.53
7	全国信用協同組合連合会	21,149	1.46
8	JP MORGAN CHASE BANK 385781	19,125	1.32
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	12,666	0.87
10	株式会社千葉銀行	10,643	0.73
	合計	1,001,835	69.57

*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。

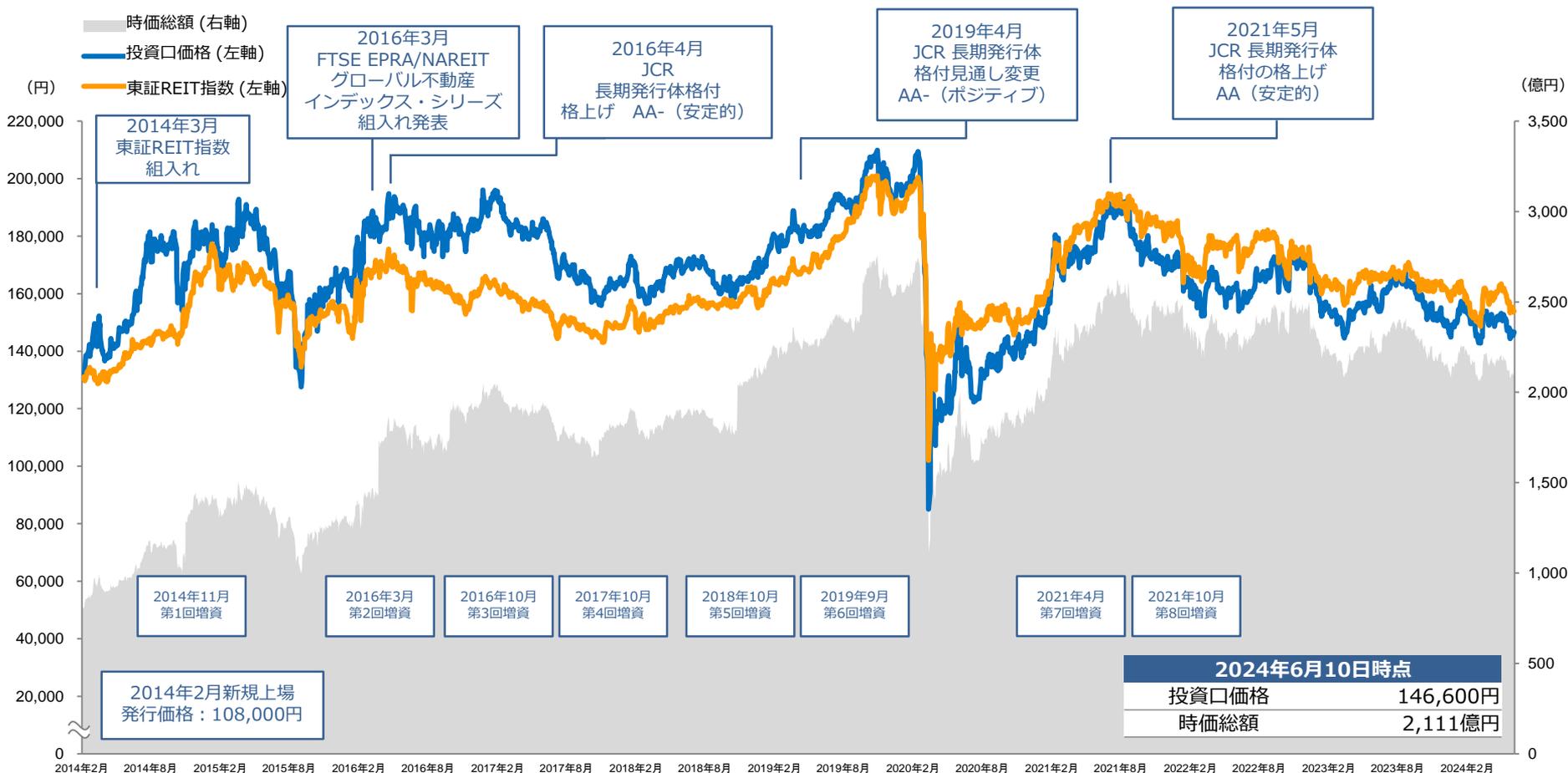
*3 小数第3位を切り捨てています。

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



* (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。

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。

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

IRライブラリーには、決算説明資料、IR資料、IRレポート、IRニュース、IRイベント情報などが掲載されています。

物件概要

物件概要ページには、物件の概要、所在地、交通アクセス、周辺環境、写真などが掲載されています。

ホームページのメインコンテンツには、最新の決算情報、ESGへの取り組み、ニュースなどが掲載されています。

ESGへの取り組み

ESGへの取り組みに関する詳細な情報、包括的ESG方針、環境・社会・ガバナンスに関する取り組みなどが掲載されています。



スマートフォン・タブレットでもご覧いただけます。

