運用状況報告会

第21期（2024年8月期）決算状況等のご報告

2024年12月13日

証券コード 3295

10TH ANNIVERSARY

ヒューリックリート投資法人

TOKYO
GROWTH & STABILITY

目次

Ⅰ. 運用実績

1. ヒューリックリート投資法人の概要 4
2. 運用ガイドライン（投資方針）の改定 5
3. 資産規模・LTVの推移 6
4. 外部成長・資産入替えの実績 7
5. ポートフォリオの構成 9
6. 分配金・NAVの推移 10
7. 内部成長の実績 11
8. 財務の状況 16
9. スポンサーによる本投資法人投資口の追加取得 17

Ⅱ. ESGへの取組み

1. 外部評価及びトピックス 19
2. 環境への取組み 20
3. 社会及びガバナンスへの取組み 21

Ⅲ. 今後の戦略

1. ポートフォリオ戦略 23
2. 分配金戦略 24
3. スポンサーの主な開発物件・保有物件 26

Ⅳ. ご参考

1. 新規取得資産 28
2. 各種指標の推移 29
3. 物件一覧 30
（第21期（2024年8月末）時点）
4. ポートフォリオマップ 35
（オフィス、商業施設及びホテル）
5. 鑑定評価の状況 36
6. 本投資法人のポートフォリオ構築方針 37
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 41
11. 投資口価格・時価総額の推移 42

本書で使用している用語の定義につきましては、各ページの注記をご参照ください。なお、注記を付していない用語の定義は、2024年10月16日付で本投資法人のホームページで開示している「第21期決算説明資料」67~70ページの「用語の定義」をご参照ください。

御茶ノ水ソラシティ

I 運用実績

1. ヒューリックリート投資法人の概要

概要

投資法人名	ヒューリックリート投資法人（証券コード 3295）　2014年2月上場
決算期	2月・8月
格付	日本格付研究所（JCR）： AA（安定的）
資産規模	67物件　3,927億円[*1]
分配金	第21期（2024年8月期）実績　3,654円
スポンサー	ヒューリック株式会社

年間(予想)分配金[*2]（第21期実績・第22期新予想）　**7,154円**　÷　投資口価格（2024年11月29日時点）　**132,800円**

年間(予想)分配金利回り　**5.39%**

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、 SBT[*4]認定の取得

*1　2024年11月末日時点の数値を記載しています。*2　第21期（2024年8月期）分配金（3,654円）及び第22期（2025年2月期）予想分配金（3,500円）を加えた数値を記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2024年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 三井不動産、三菱地所、住友不動産、東急不動産ホールディングス、野村不動産ホールディングス、東京建物を含む7社をいいます。
*4　Science Based Targetsの略であり、パリ協定が求める水準と整合した、企業が設定する温室効果ガス排出削減目標です、4.2%/年以上の削減を目安として、5年~10年先の目標を設定することとされています。

2. 運用ガイドライン（投資方針）の改定

改定理由

- マーケット環境に適応したポートフォリオの成長性向上及びインフレ耐性の強化
- 上場来の環境変化を踏まえたポートフォリオ構成の意義と特徴の明確化

改定内容

- **用途別の投資比率への改定**

従来の「東京コマーシャル・プロパティ」及び「次世代アセット・プラス」の分類を廃止
ホテル用途の投資比率を概ね20%（±10ポイント）へ引き上げ、固定賃料を中心とした「その他の用途のアセット」は概ね10%（±10ポイント）

<改定前投資比率>

			第21期末時点（2024年8月末）
TOKYO COMMERCIAL PROPERTIES	オフィス	ポートフォリオの80%程度	64.2%
	商業施設		10.7%
NEXT+ GENERATION ASSETS	ホテル	20%程度	8.7%
	有料老人ホーム		11.5%
	ネットワークセンター		4.9%
	その他		0.0%

改定

<改定後投資比率>

オフィス	ポートフォリオの概ね70%±10ポイント*1	
商業施設		
ホテル	概ね20%±10ポイント*1	投資比率引き上げ
その他の用途のアセット*2	概ね10%±10ポイント*1	
有料老人ホーム		
ネットワークセンター		
その他		

改定を踏まえたポートフォリオ運営

本投資法人のポートフォリオ運営

東京都心・好立地主体のポートフォリオの競争優位性を背景に、
マーケット環境に適応しながら成長性と安定性を兼ね備えた
ポートフォリオ戦略を推進
現環境において、ポートフォリオの成長性向上を重視した運営に注力

TOKYO GROWTH & STABILITY
東京都心・好立地

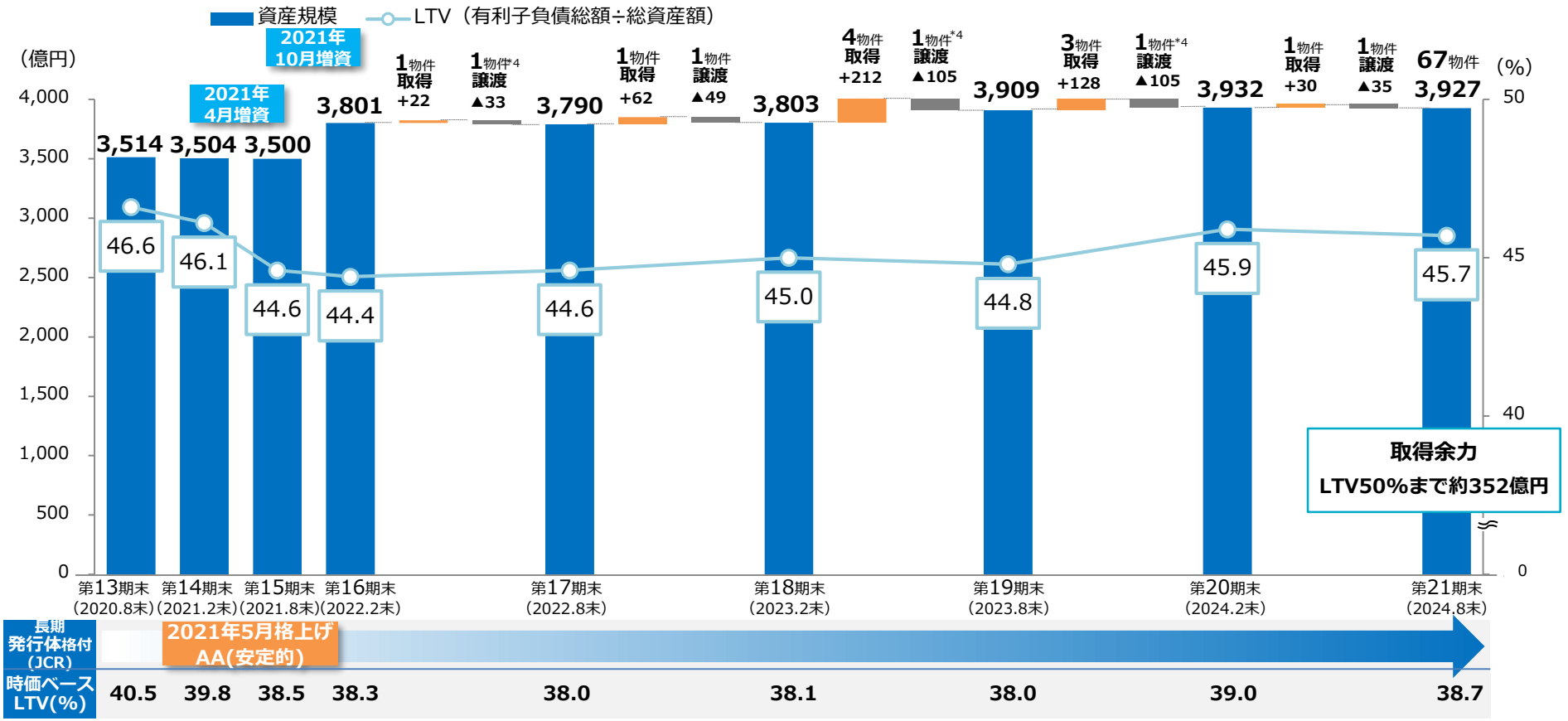
*1 取得価格ベースとし、取得時の消費税・地方消費税及び手数料等を含みません。なお、本投資法人が個別具体的な資産の取得を行った場合等に、これらの比率とは異なる投資比率となることがあります。
*2 本決算説明資料において「その他の用途のアセット」は「その他」と記載します。

3. 資産規模・LTVの推移

資産規模	67物件	3,927億円			
平均NOI利回り*1	4.3%	平均償却後利回り	3.6%		
稼働率	99.5%*2	含み損益	747億円*3		

オフィス	33物件	2,520億円 (64.2%)	商業施設	9物件	422億円 (10.7%)
ホテル	4物件	343億円 (8.7%)	その他	21物件	642億円 (16.4%)

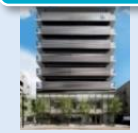
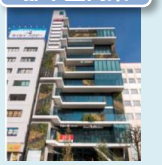
コロナ禍における安定性に軸足を置いた資産入替え → **運用上のリスク（コスト、リーシング等）の低減を企図した資産入替え** → **クオリティや成長性向上等を企図した資産入替え**



*1 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。
*2 第21期末（2024年8月末）時点の稼働率を基に算出しています。
*3 第21期末（2024年8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。
*4 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。

4. 外部成長・資産入替えの実績

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
物件取得[*1]	22物件 1,180億円						
	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	銀行店舗 ヒューリック五反田ビル	銀行店舗 ヒューリック小舟町ビル	ホテル 相鉄フレッサイン東京六本木（追加取得）	銀行店舗 亀戸富士ビル
	有料老人ホーム  ヒューリック調布	有料老人ホーム アリスタージュ経営	有料老人ホーム グランダ学芸大学		有料老人ホーム チャームプレミア田園調布	ホテル ヒューリック雷門ビル	
	13物件・74,872百万円取得			1物件・ 6,162百万円取得	4物件・ 21,220百万円取得	3物件・ 12,780百万円取得	1物件・ 3,000百万円取得
物件譲渡[*1,2]	9物件 621億円						
	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	2分割譲渡　テナント集中 ヒューリック銀座7丁目ビル		 ヒューリック東日本橋ビル
	6物件・31,325百万円譲渡			1物件・4,830百万円譲渡	1物件・ 10,935百万円譲渡	1物件・ 10,935百万円譲渡	1物件・ 4,080百万円譲渡
譲渡益合計50億円	譲渡益 3,324百万円			譲渡益 306百万円	譲渡益 410百万円	譲渡益 414百万円	譲渡益 585百万円

*1 取得価額は各取得資産の取得価格、譲渡価額は各譲渡資産の譲渡価格に基づくものです。
*2 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。

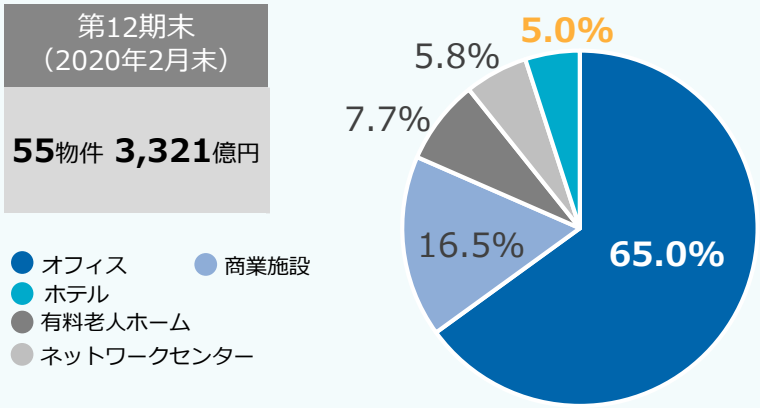
4. 外部成長・資産入替えの実績

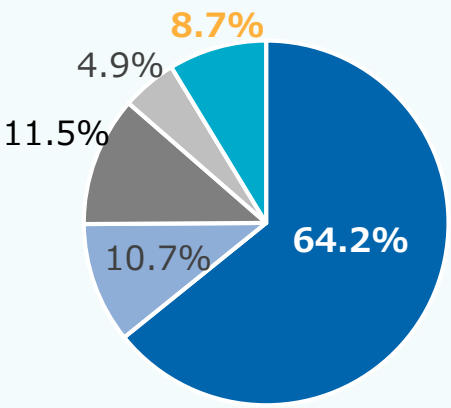
マーケット環境に適応した資産入替え戦略の推進

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）	第21期末（2024年8月末）
55物件 3,321億円	67物件 3,927億円





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	取得資産
3.9%	**4.1%**

築年数の低下

平均築年数 *3

譲渡資産	取得資産
38.2年	**16.1年**

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

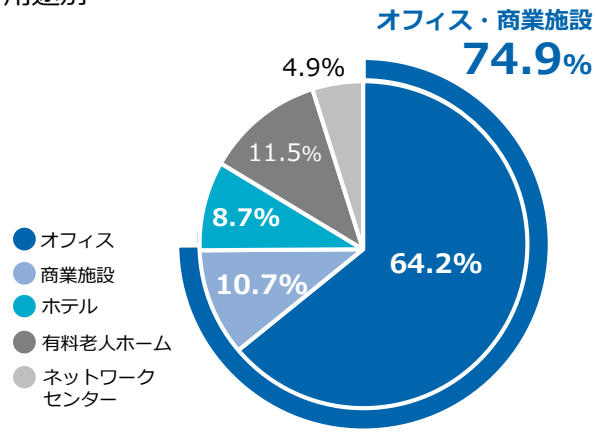
*1 各グラフの割合は、各時点における保有資産の取得価格に基づくものです。
*2 平均NOI利回りは、不動産鑑定評価書（譲渡資産は譲渡直前期末時点、取得資産は取得時点）に記載された直接還元法によるNOI（持分ベース）の合計を取得価格の合計で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。
*3 各資産の築年数に取得価格を乗じた数値の合計額を取得価格の合計額で除して算出しています。なお、各資産の築年数は、譲渡資産は譲渡時点の築年数（分割譲渡の場合は2回目の譲渡完了日を譲渡日）、取得資産は取得時点の築年数を基に算出しています。

5. ポートフォリオの構成

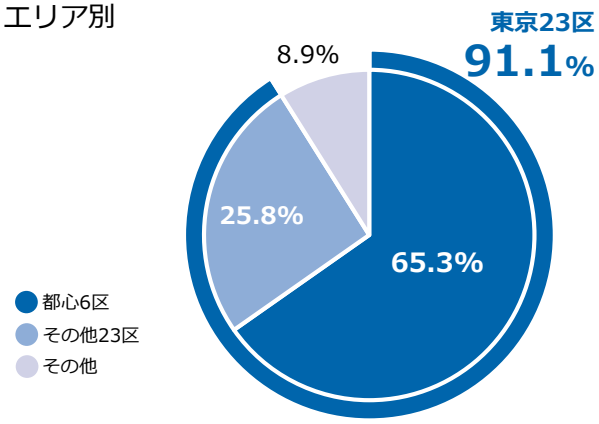
第21期末（2024年8月末）時点のポートフォリオ*1

ポートフォリオ全体

用途別

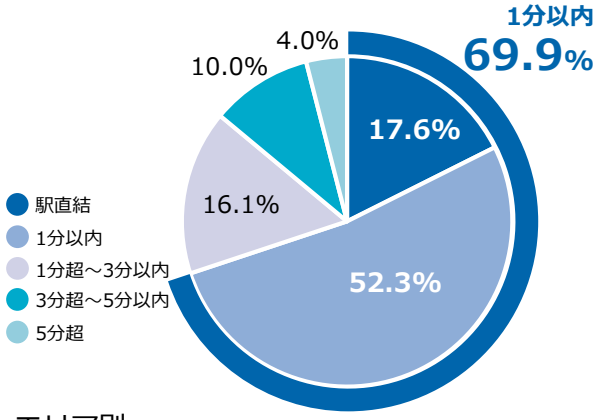


エリア別

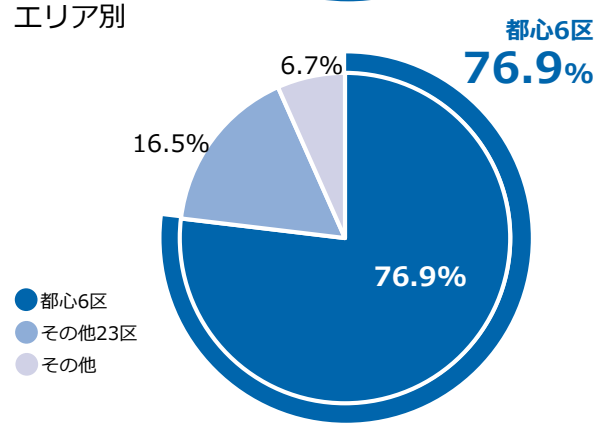


オフィス

最寄駅からの徒歩分数別

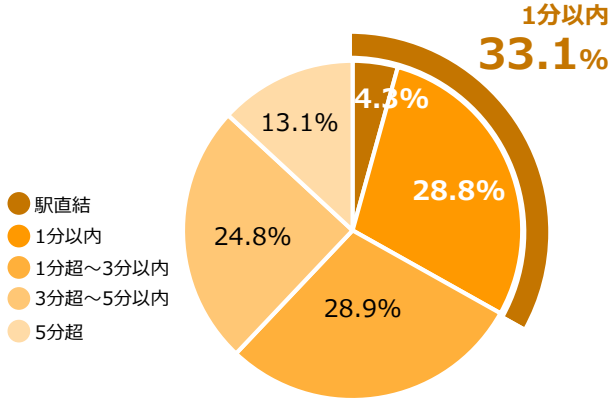


エリア別

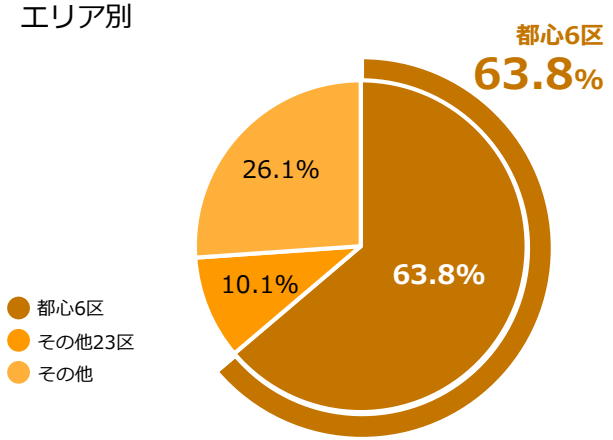


（参考）J-REIT全体（オフィス）*2

最寄駅からの徒歩分数別



エリア別



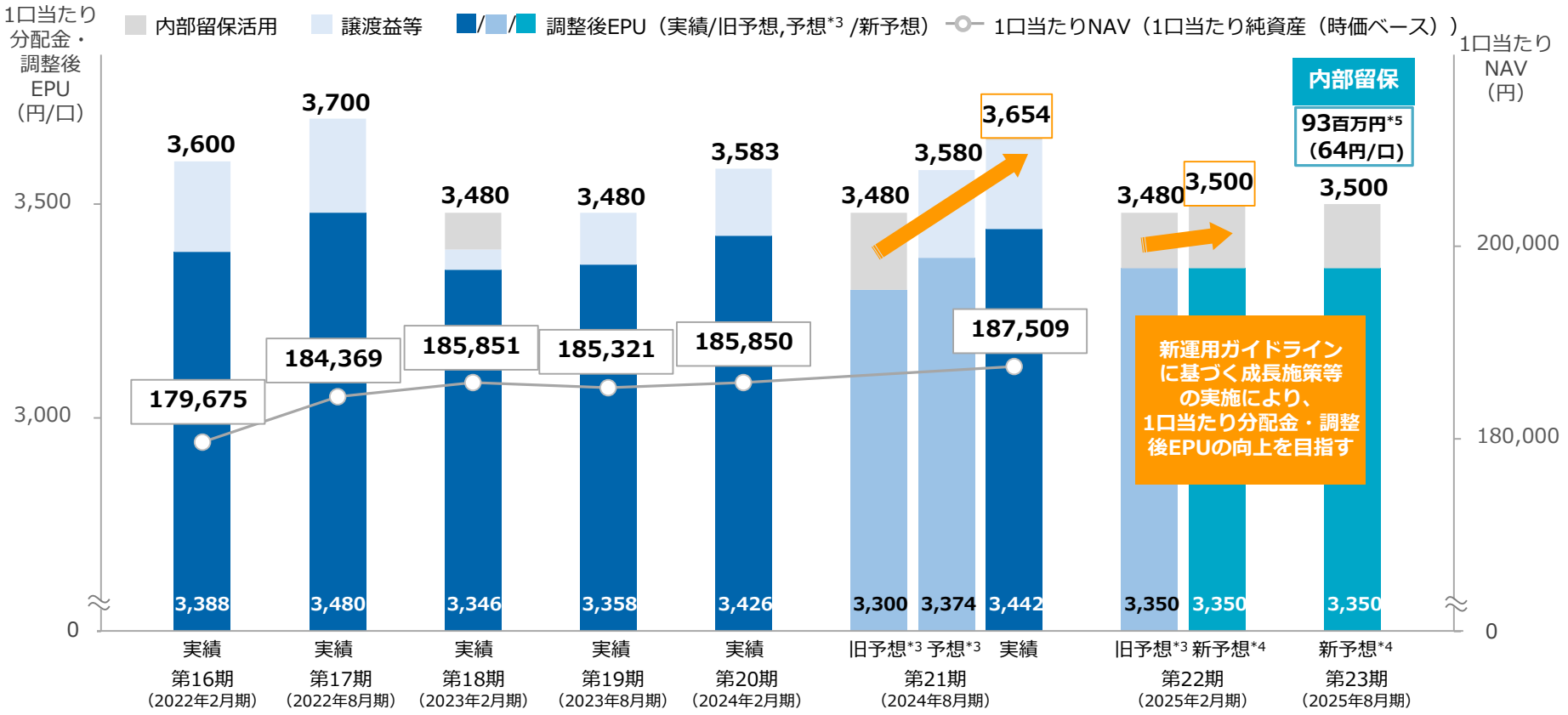
オフィスにおける東京圏への投資比率	97.3%

*1　各グラフの割合は、第21期末（2024年8月末）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8月末時点におけるJ-REIT各社の保有するオフィス用途の資産の取得価格に基づくものです（情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成）。

6. 分配金・NAVの推移

- 資産入替えにより第21期は約5.8億円の譲渡益[*1]を計上するとともに、亀戸富士ビルの取得やホテル変動賃料等の寄与により調整後EPU [*2] とともに1口当たり分配金を引き上げ

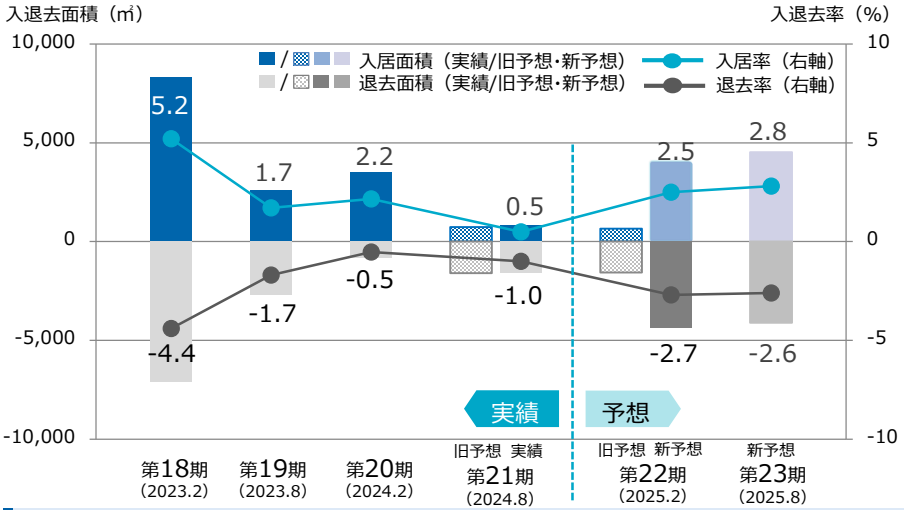
1口当たり分配金・調整後EPU及び1口当たりNAVの推移



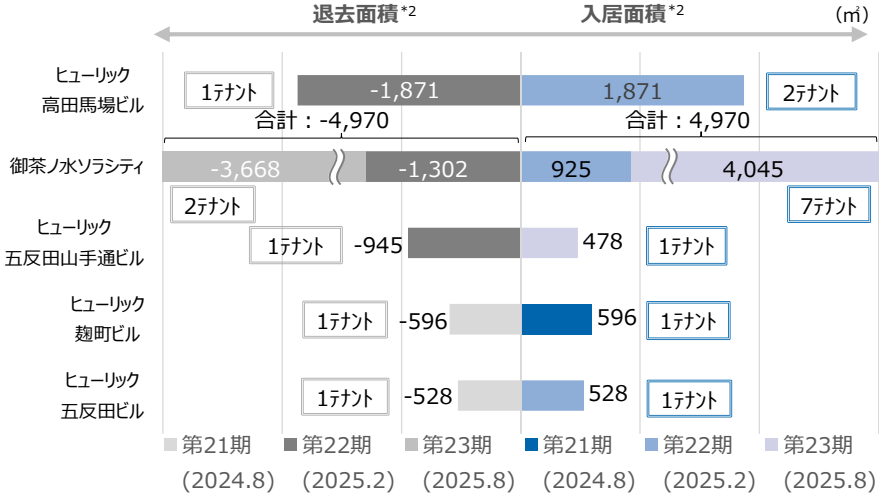
年間(予想)分配金利回り	年間(予想)分配金（第21期実績+第22期新予想） 7,154円	÷	投資口価格（2024年11月29日終値） 132,800円	→	5.39%

*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。また、千万円未満を切り捨てて記載しています。
*2 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（次ページ以降も同じです。）。
*3 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、第21期（2024年8月期）の「予想」及び第22期（2025年2月期）の「旧予想」は2024年4月18日公表の業績予想をいいます。
*4 2024年10月16日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2024年10月16日公表の「2024年8月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。
*5 第23期末（2025年8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23期末（2025年8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。

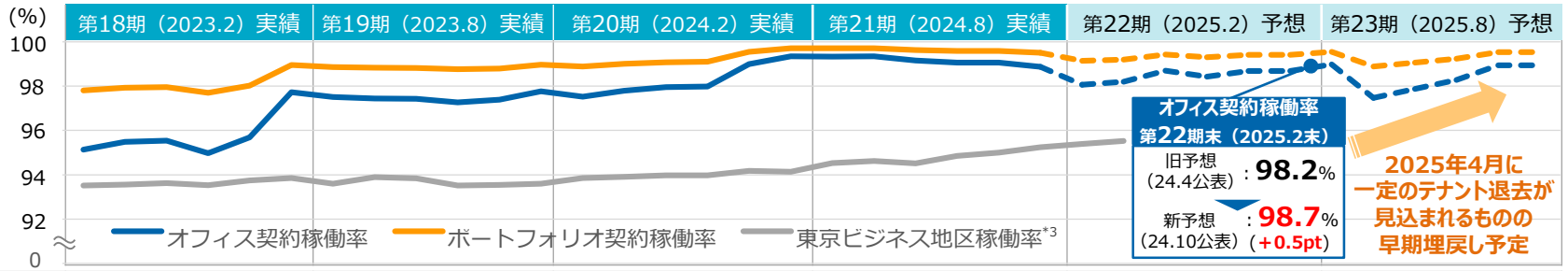
入退去面積の推移*1



主な入退去物件*1



稼働率の推移

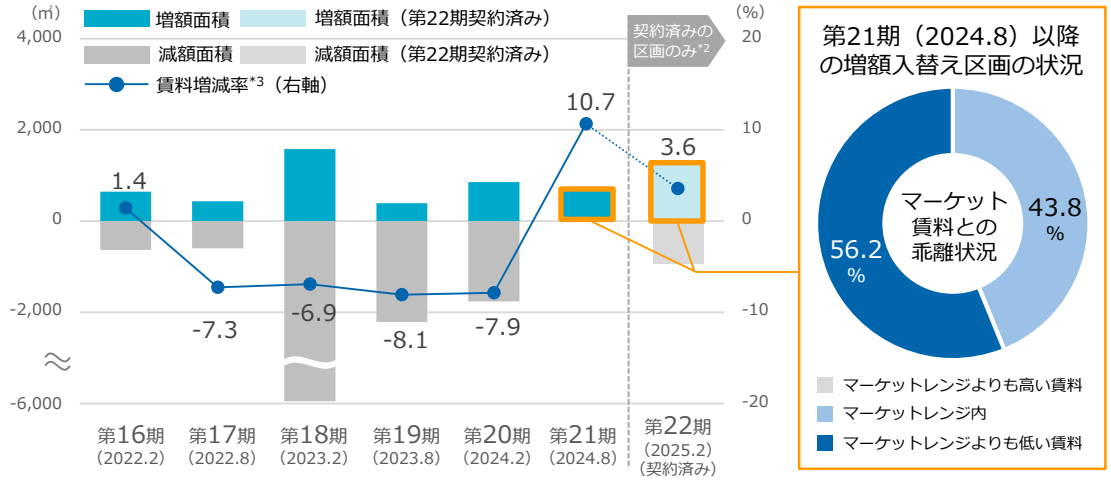


期中平均稼働率*4	第18期（2023.2）実績	第19期（2023.8）実績	第20期（2024.2）実績	第21期（2024.8）実績	第22期（2025.2）予想	第23期（2025.8）予想
ポートフォリオ契約稼働率	98.1%	98.8%	99.2%	99.6%（期末：99.5%）	99.3%（期末：99.4%）	99.3%（期末：99.5%）
ポートフォリオ賃料稼働率	97.1%	98.0%	98.6%	99.3%（期末：99.5%）	98.8%（期末：98.4%）	98.2%（期末：98.4%）
オフィス契約稼働率	95.8%	97.5%	98.3%	99.1%（期末：98.9%）	98.4%（期末：98.7%）	98.4%（期末：98.9%）
オフィス賃料稼働率	94.1%	95.7%	97.2%	98.4%（期末：98.8%）	97.2%（期末：96.4%）	95.9%（期末：96.4%）
フリーレント期間平均	3.2ヶ月	3.7ヶ月	3.0ヶ月	4.2ヶ月	-	-

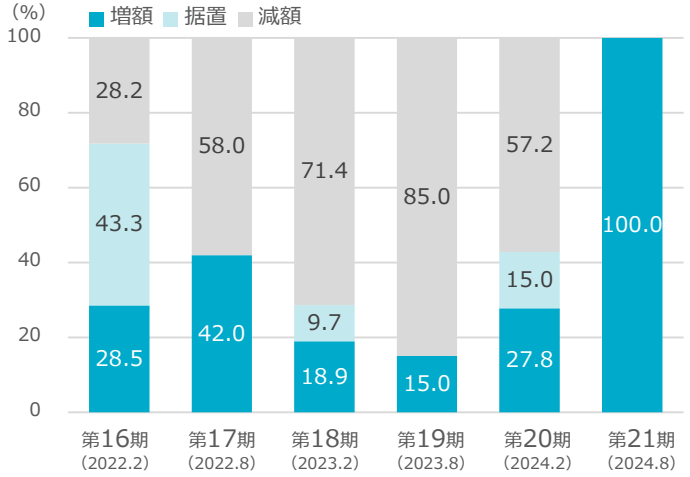
*1 退去面積及び退去率についてはマイナス表記としています。
*2 第22期（2025年2月期）以降の入居面積及び退去面積は、2024年10月16日公表の業績予想における入退去の想定面積について小数点以下を四捨五入して記載しています。
*3 三鬼商事株式会社が公表する東京ビジネス地区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。）の平均空室率を基に本資産運用会社にて作成しています。
*4 期中平均稼働率は、月次ベースの期中平均稼働率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、第21期（2024年8月期）以降は、括弧内に期末時点の稼働率を併記しています。

オフィスの賃料動向

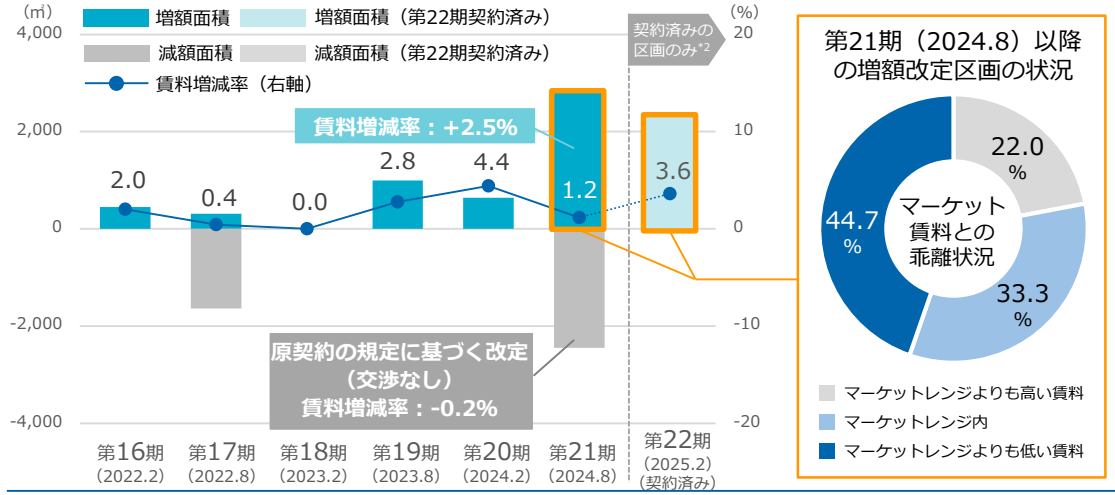
テナント入替えの実績（オフィス区画）*1



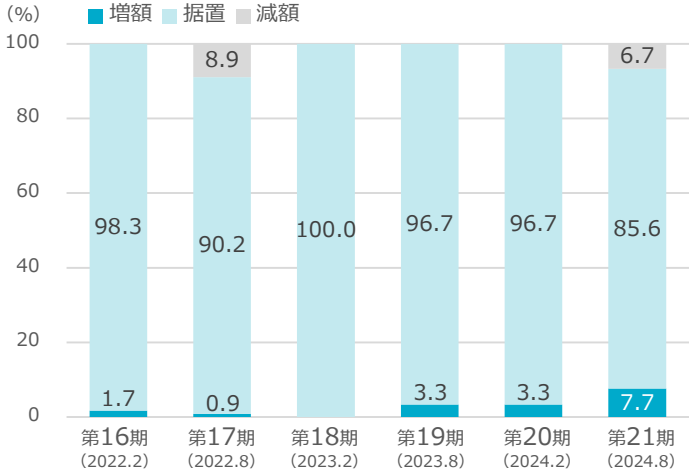
テナント入替え対象区画の賃料増減比率(面積ベース)



賃料改定の実績（オフィス区画）



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22期（2025年2月期）については、2024年10月16日時点において、契約締結済みのテナント入替え及び賃料改定の状況を記載していますが、今後の締結する契約の状況に応じて数値が変動する可能性があります。
*3 テナント入替え実績における賃料増減率は、第20期（2024年2月期）決算説明資料より賃料据置の区画も含めて賃料増減率を算出しているため、賃料据置の区画を除いて賃料増減率を算出した第19期（2023年8月期）以前の決算説明資料の数値と異なる場合があります。

内部成長の実績事例

第21期（2024年8月期）以降のテナント入替え事例

ヒューリック麹町ビル

「麹町」駅 徒歩1分

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

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

ヒューリック五反田ビル

「五反田」駅 徒歩2分

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

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

ヒューリック両国ビル

「両国」駅 徒歩2分

- 駅近接及び幹線道路沿いに所在する基準階床面積約556㎡（約168坪）の中規模オフィスビル
- 第22期（2025年2月期）に一部区画で退去発生も、立地優位性やエリアにおける希少性等が評価され、5%以下の賃料増額を実現

埋戻し区画面積	約270㎡（約80坪）
入居時期	2024年11月
賃料増減*1	5%以下の増加

第21期（2024年8月期）以降の賃料改定事例

ヒューリック神保町ビル

「神保町」駅　徒歩2分

区画面積	約250㎡（約80坪）
改定時期	2024年7月
賃料増減*2	5%超の増加

ヒューリック小舟町ビル

「人形町」駅　徒歩4分

区画面積	約560㎡（約170坪）
改定時期	2024年8月
賃料増減*2	5%以下の増加

ヒューリック浅草橋ビル

「浅草橋」駅　徒歩1分

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

虎ノ門ファーストガーデン

「虎ノ門」駅　徒歩1分

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

ヒューリック神戸ビル

「三宮・花時計前」駅　徒歩2分

区画面積	約100㎡（約30坪）
改定(予定)時期	2025年1月
賃料増減*2	5%以下の増加

ヒューリック五反田山手通ビル

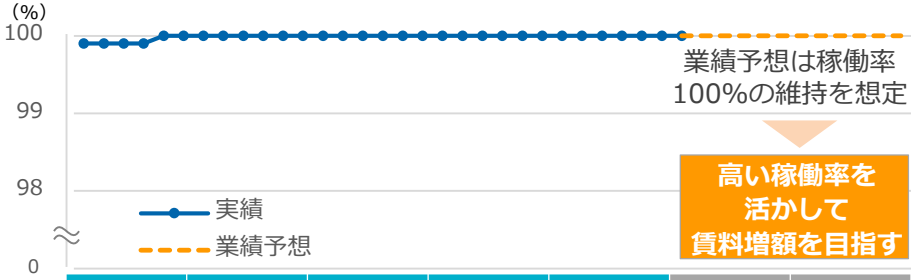
「大崎広小路」駅　徒歩1分

区画面積	約420㎡（約130坪）
改定(予定)時期	2025年4月
賃料増減*2	5%超の増加

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

商業施設	物件数合計	取得価格合計	投資比率	稼働率（第21期末（2024年8月末）時点）	平均NOI利回り
	9物件	42,158百万円	10.7%	100.0%	4.7%

稼働率の推移*1



	第17期平均（2022年8月期）	第18期平均（2023年2月期）	第19期平均（2023年8月期）	第20期平均（2024年2月期）	第21期平均（2024年8月期）	第22期平均（2025年2月期）（予想）	第23期平均（2025年8月期）（予想）
業績予想	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
実績	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-

HULIC &Newの売上推移

HULIC &New SHIBUYA

取得価格	第21期末（2024年8月末）時点稼働率	最寄駅
3,150百万円	100.0%	「渋谷」駅 徒歩5分

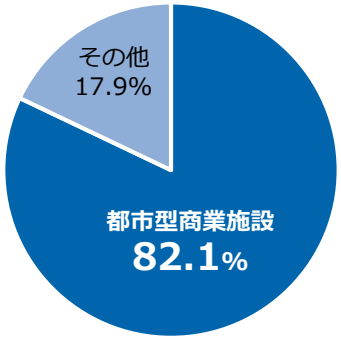
HULIC &New SHINBASHI

取得価格	第21期末（2024年8月末）時点稼働率	最寄駅
3,100百万円	100.0%	「内幸町」駅 徒歩3分

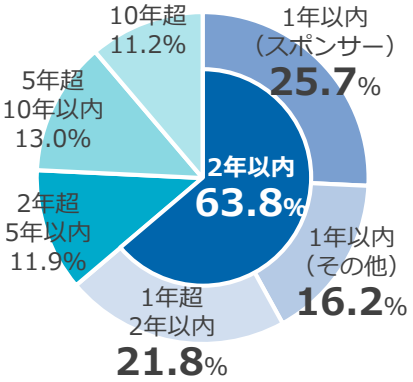
- 2物件の売上（合計）は、2023年以降、コロナ前を上回る水準が続いており、足もとにおいては、2019年同月比で1.5倍を超える水準が続いている
- HULIC &New SHIBUYAでは第21期（2024年8月期）に一部テナントとの間で**賃料増額を実現**。今後も**継続的な賃料上昇を目指す**

商業施設の状況

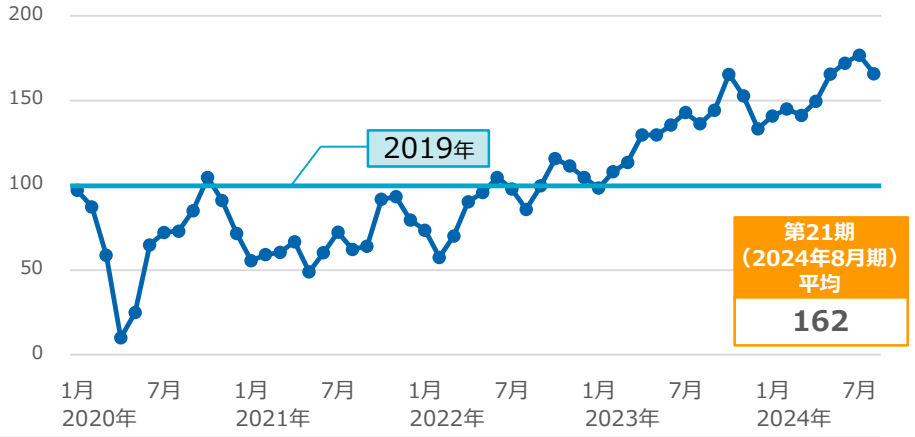
施設別分散状況*2



残存期間（契約賃料ベース）*3



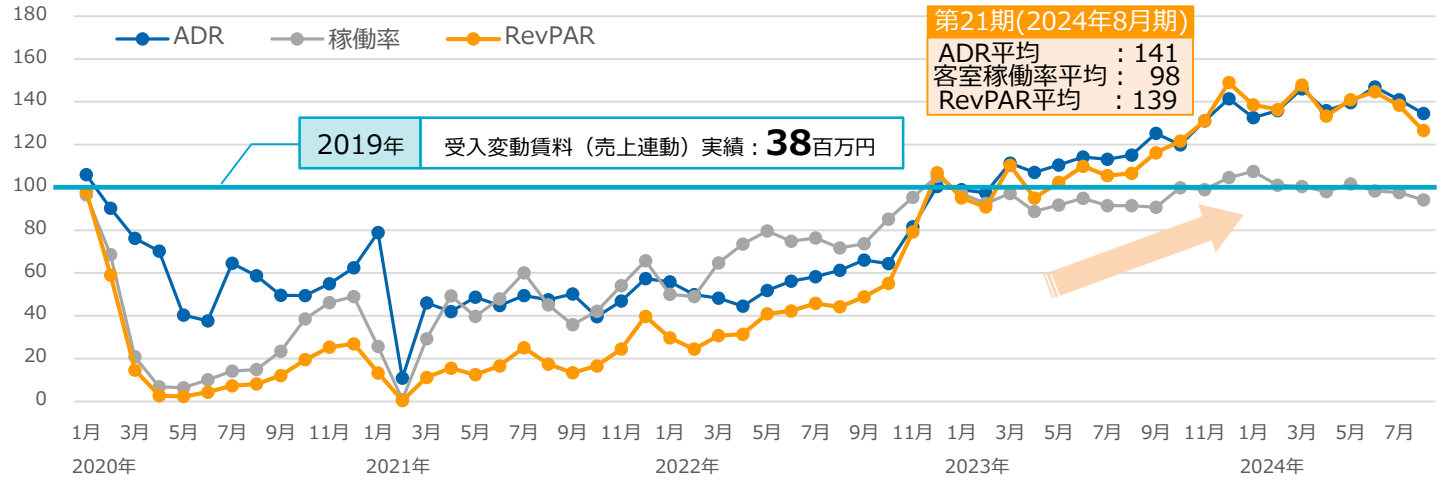
HULIC &Newの売上（2物件合計）推移（2019年同月比指数）*4



*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 都市型商業施設は、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、その他は、都市型商業施設以外の商業施設をいい、各比率は、第21期（2024年8月期）決算発表時点に保有する商業施設の取得価格に基づき算出しています。
*3 第21期（2024年8月期）決算発表時点を基準とした商業施設（オフィスの店舗区画を含み、住宅及び有料老人ホーム区画を除く。）における契約毎の残存期間について、契約賃料ベースで算出しています。
*4 HULIC &New SHIBUYA及びHULIC &New SHINBASHIの2物件において、2019年1月～2024年8月の期間で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（2物件合計）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（2019年同月比指数）*1



<変動賃料の実績及び想定>

実績*2
第20期(2024.2)・第21期(2024.8)

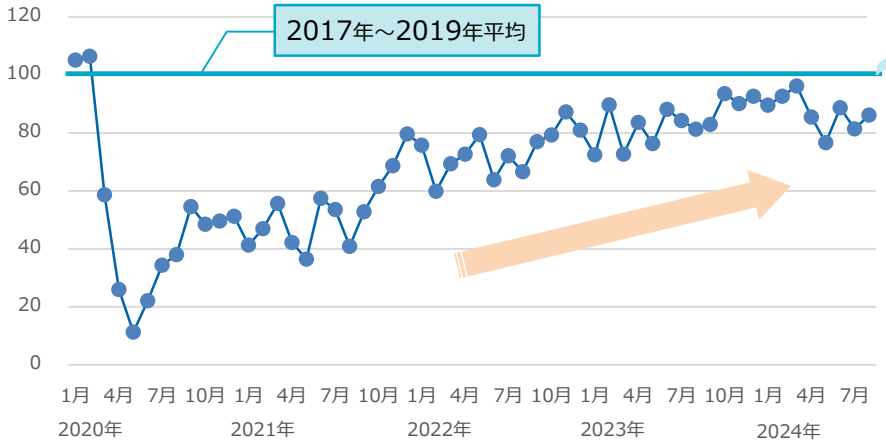
68百万円	変動賃料比率
第21期受入(2024.8)	4.9%

業績予想における想定*2
第22期(2025.2)・第23期(2025.8)

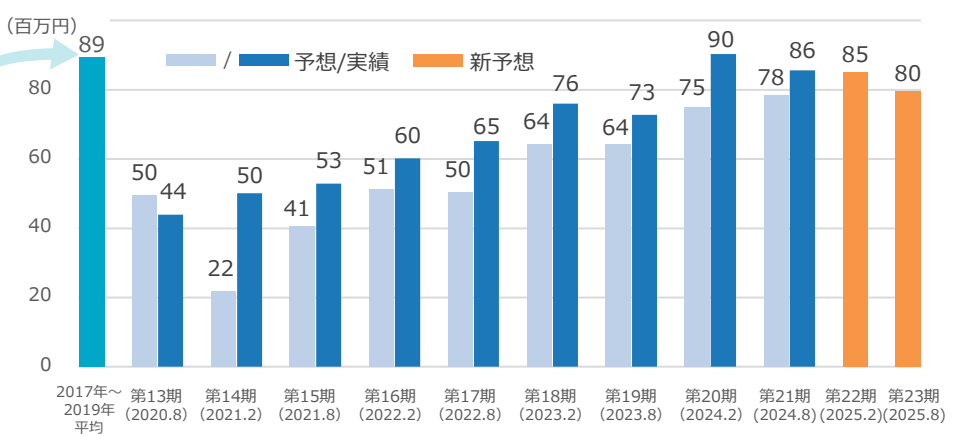
171百万円	変動賃料比率
第23期受入想定(2025.8)	10.7%

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8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、ヒューリック築地三丁目ビル及びヒューリック雷門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なく、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期（8月期）の収入に計上されます。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22期（2025.2）及び第23期（2025.8）の変動賃料の金額及び変動賃料比率は、2024年10月16日公表の業績予想における想定を記載したものであり、その実現性や金額等について何ら保証するものではありません。
*3 2020年1月～2024年8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。

8. 財務の状況

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

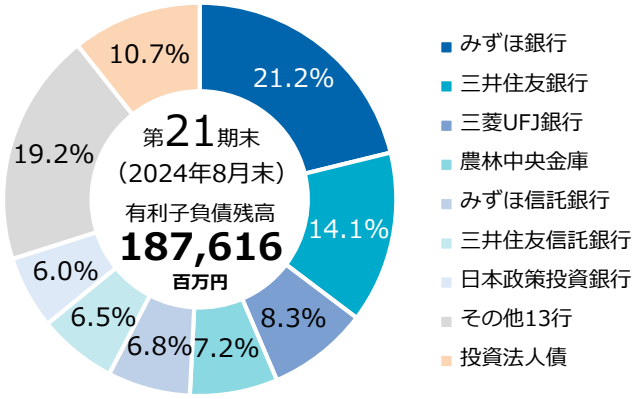
有利子負債の状況*1

	第18期末 (2023年2月末)	第19期末 (2023年8月末)	第20期末 (2024年2月末)	第21期末 (2024年8月末)
有利子負債総額 (百万円)	180,116	180,116	188,116	187,616
(内、ｻｽﾃﾅﾋﾞﾘﾃｨﾌｧｲﾅﾝｽ残高)	(6,500)	(8,690)	(11,690)	(11,690)
平均残存期間 (年)	4.0	4.0	3.8	3.7
平均調達金利 (%)	0.61	0.65	0.65	0.68
長期有利子負債比率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0
固定金利比率*2 (%)	99.4	100.0	96.2	92.2
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)

第8回投資法人債の発行

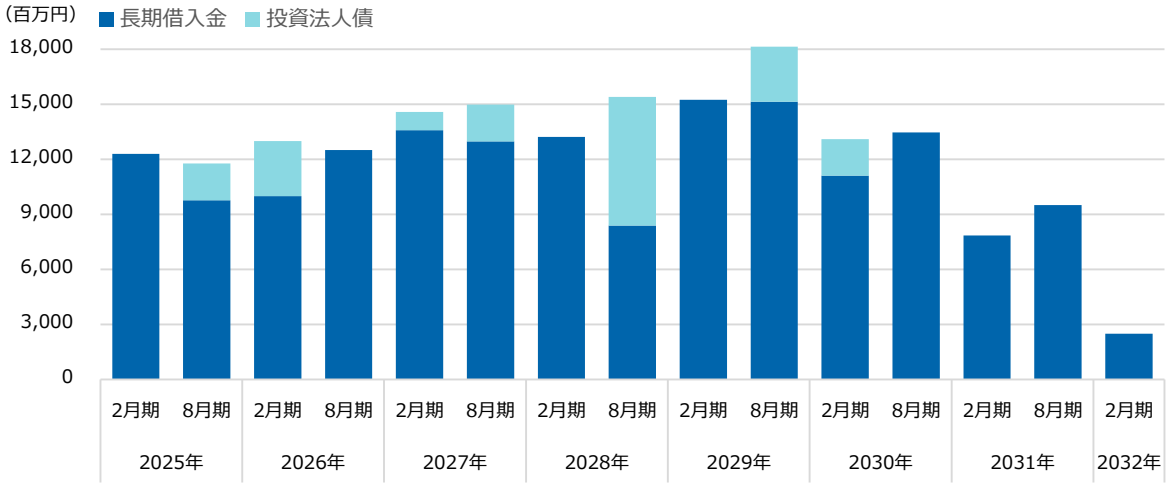
発行日	2024年8月15日 (第21期)
年限	5.0年
発行額	30億円
利率(%)	**0.831%**
債券格付け	**AA（JCR）**
資金使途	既存借入金の返済資金に充当

金融機関との取引状況



調達先	調達残高 (百万円)	シェア
みずほ銀行	39,734	21.2%
三井住友銀行	26,485	14.1%
三菱ＵＦＪ銀行	15,539	8.3%
農林中央金庫	13,553	7.2%
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	5,780	3.1%
信金中央金庫	5,281	2.8%
あおぞら銀行	5,081	2.7%
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	2,000	1.1%
肥後銀行	1,400	0.7%
群馬銀行	1,000	0.5%
西日本シティ銀行	1,000	0.5%
損害保険ジャパン	500	0.3%
福岡銀行	500	0.3%
明治安田生命保険	230	0.1%
投資法人債	20,000	10.7%

返済期限の分散状況　第21期末（2024年8月末）



*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期末（2024年2月末）における未返済の借入残高を除いて算出しています。

*2　固定金利借入れは金利スワップ契約締結による金利の固定化を含みます。

9.スポンサーによる本投資法人投資口の追加取得

- 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」、2024年9月11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完了関するお知らせ」を公表しました。

スポンサーより通知を受けた投資口追加取得の内容

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

スポンサーの投資口保有口数の推移

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

本追加取得により、本投資法人へのサポート姿勢強化をより一層明確化

ヒューリックによるスポンサーサポート*2

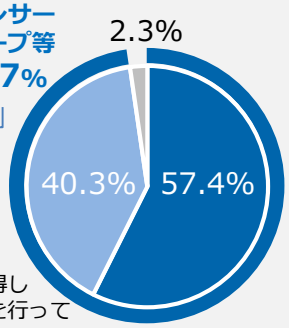
- スポンサー開発・保有物件を中心に本投資法人に拠出し、本投資法人の外部成長をサポート
- スポンサーの再開発サポートを含め、本投資法人から取得も行うことにより、資産入替戦略をサポート

本投資法人の物件取得ルート

資産規模 **67物件3,927億円**

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）	29物件	1,583億円
第三者からの取得物件	4物件	92億円

スポンサーグループ等 97.7%

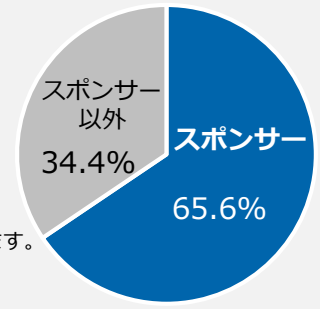


（注）スポンサー保有物件等とは、スポンサーが外部から取得し保有していた物件及びスポンサーが一部匿名組合出資を行っていた特別目的会社から取得した物件をいいます。

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67物件中18物件で共有）

*1 2014年3月7日を払込期日とする、新規上場に伴う第三者割当増資後の数値を記載しています。
*2 スポンサーサポートの詳細は、第21期（2024年8月期）有価証券報告書をご参照ください。

相鉄フレッサイン銀座七丁目

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

GRESB ★★★★☆ 2024

2024年 **Green Star** **（8年連続）**
2024年 GRESB レーティング **4 Star**
2023年 GRESB 開示評価 **A** **（最高位・5年連続）**

気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）

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

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES　TCFD Consortium

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

CDP気候変動プログラムへの参加

CDP DISCLOSER 2023

CDP気候変動プログラムに2023年初参加し、2024年も参加

直近のESGトピック

再生可能エネルギー由来電力への切替えの推進

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

第21期決算発表時点で
「御茶ノ水ソラシティ」を含む
合計24物件で
再生可能エネルギー由来電力を導入

御茶ノ水ソラシティ

SBT認定取得に向けた対応

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

新目標（KPI）

■ 2030年末までに、スコープ1及びスコープ2の排出量において、2022年の実績値対比で**42%の温室効果ガス排出総量の削減**を図ることを目標（KPI）とする

■ 2030年末までに、スコープ3において、2022年の実績値対比で**25%の温室効果ガス排出総量の削減**を図ることを目標（KPI）とする

■ 2050年ネットゼロ（注）

（注）エネルギー管理権限を有しない一棟貸し、住宅部分、非幹事共有物件等を除きます。

上記KPI改定を受け、**2024年11月にSBT認定の取得を完了**

環境関連の目標（KPI）と進捗

GHG排出量

目標（KPI）

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

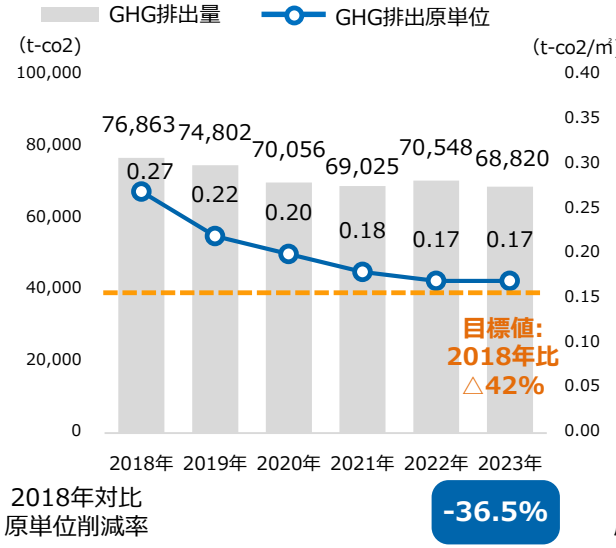
※いずれも物件数ベース

2024年10月改定

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

※いずれも延床面積ベース

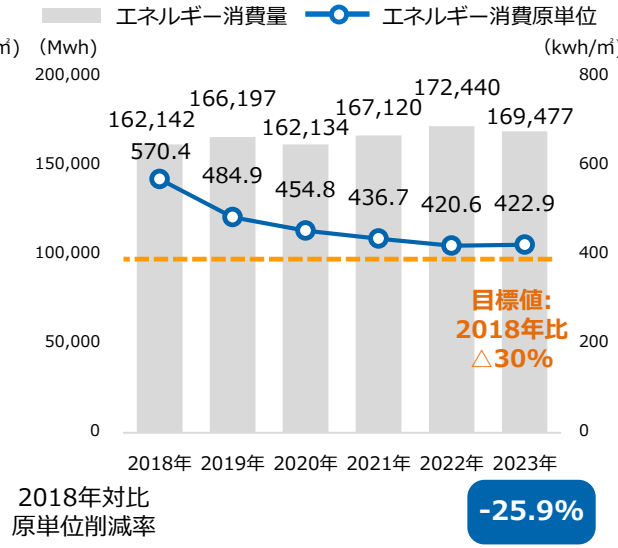
実績（改定前目標（KPI）ベース）*4



2018年対比
原単位削減率

-36.5%

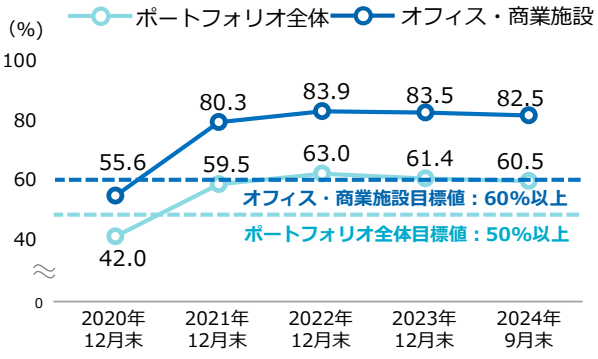
実績（改定前目標（KPI）ベース）*4



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	60.5%	51.5%
オフィス・商業施設	82.5%	68.3%

（2024年9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。

3. 社会（Society）及びガバナンス（Governance）への取組み

社会（Society）における取組み

テナント・利用者の満足度向上

テナント満足度調査の実施

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

働きがいのある職場環境（人材確保、DEI等）

オフィス環境整備・オフィスBGMの導入を実施

- オフィス移転を機に、より従業員の快適性に配慮した職場環境を整備
- オフィス中央に多目的スペースを設置し、コミュニケーションを促進
- 防音設備のWeb会議用スペース、一人集中作業用個室の設置等、多様な働き方をサポート
- 執務環境の更なる改善に向け、オフィスBGMを導入

コラボレーションエリア
（共用の多目的スペース）

SOUND DESIGN for OFFICE

オフィスBGMを導入

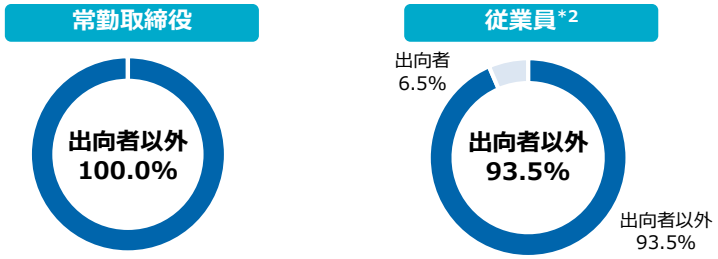
DEI・人的資本強化

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

ガバナンス（Governance）における取組み

本資産運用会社のコーポレート・ガバナンス

本資産運用会社の常勤取締役・従業員の構成（2024年9月末時点）



1口当たり分配金に一部連動させるインセンティブ賞与の導入

役員報酬への投資口価格相対パフォーマンス連動報酬の導入

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

投資主との利益一体化

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

投資主とのセームボート性確保

ヒューリック	役員持投資口会・従業員持投資口会	ヒューリックリート投資法人投資主
スポンサー保有割合 追加取得前 12.50% → 追加取得後 14.50%	スポンサー役職員・本資産運用会社役職員が持投資口会に参加	

ヒューリックリート投資法人

*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。

ヒューリック雷門ビル

Ⅲ 今後の戦略

資産入替えの方針

用途毎の取得方針

オフィス 商業施設	・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 ・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

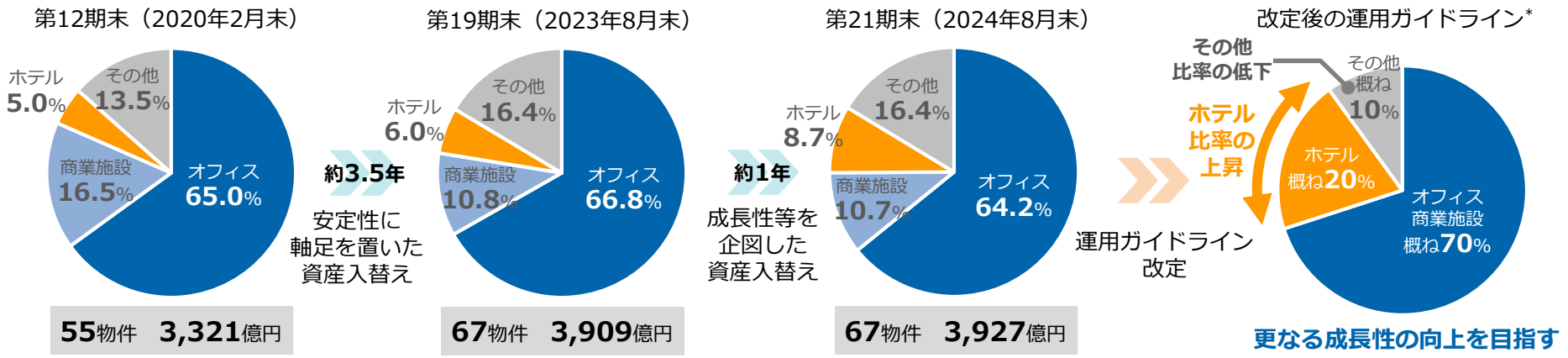
物件の譲渡方針

<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1口当たり分配金の向上や**圧縮積立の活用による1口当たり分配金の安定化、取崩しによる成長**も目指す
2025年1月～：長期保有資産の買換による圧縮の特例 要件充足

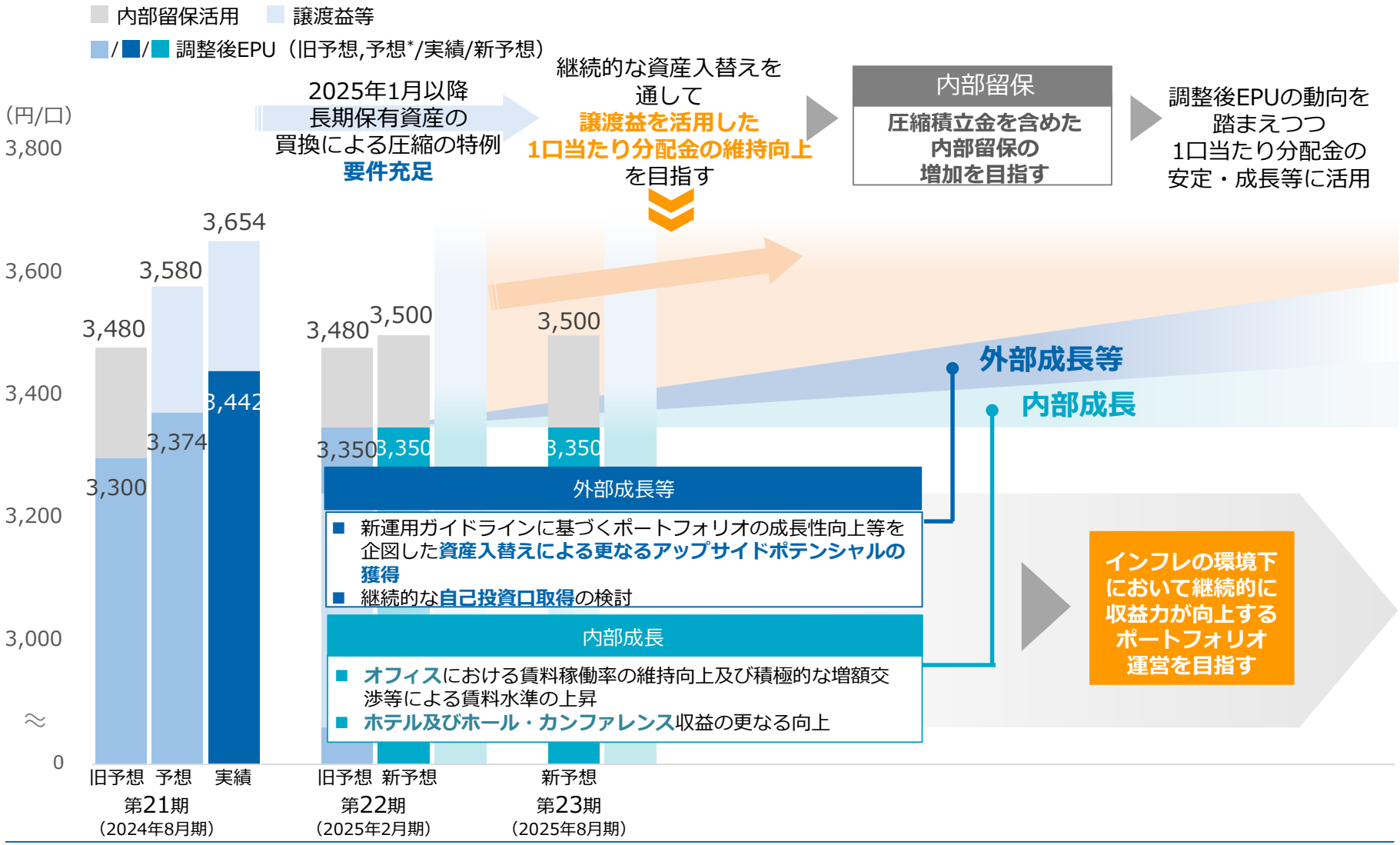
成長性の向上に向けて資産入替え等の施策を検討中 ▶ 第22期（2025年2月期）中を目途に具体的施策を公表予定

マーケット環境に適応したポートフォリオ運営



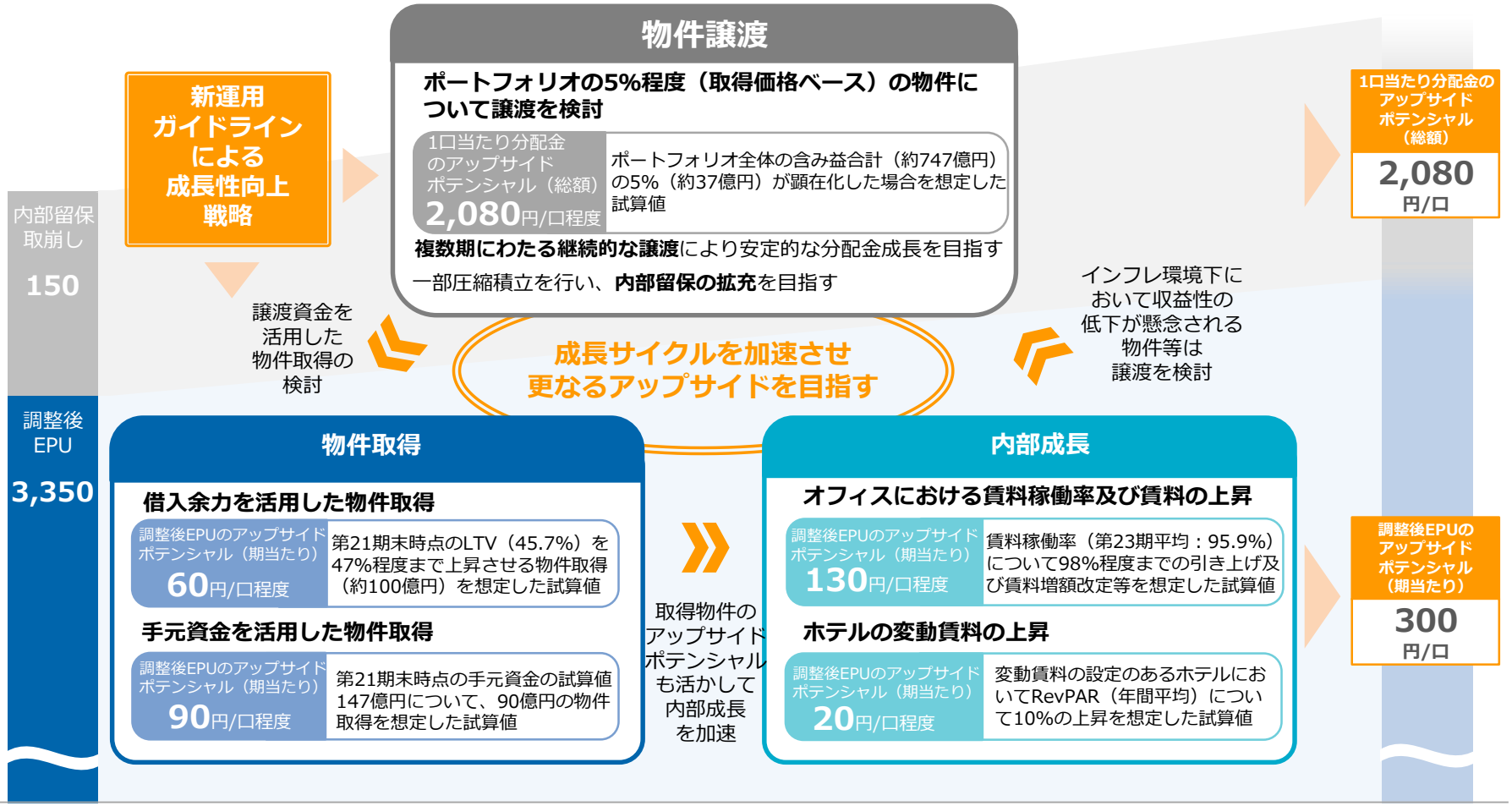
* 運用ガイドラインにおいて、記載の数値それぞれについて±10ポイントの変動を許容しています。なお、比率は取得価格ベースとし、取得時の消費税・地方消費税及び手数料等を含みません。また、本投資法人が個別具体的な資産の取得を行った場合等に、これらの比率と異なる投資比率となることがあります。

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



* 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、第21期（2024年8月期）の「予想」及び第22期（2025年2月期）の「旧予想」は2024年4月18日公表の業績予想をいいます。

本投資法人の成長サイクルと当面のアップサイドポテンシャル*



第22期（2025年2月期）
第23期（2025年8月期）新予想

* 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。

3. スポンサーの主な開発・保有物件

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
新橋ビル

商業施設

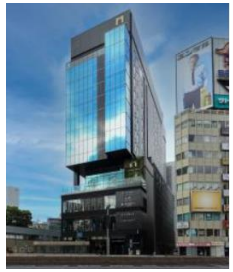
HULIC &New GINZA 8

HULIC &New GINZA NAMIKI 6

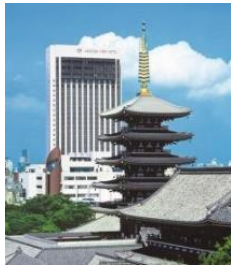
HULIC &New GINZA 7

HULIC &New SHINJUKU

ホテル



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）

複合開発

銀座ビル建替計画
（2025年）

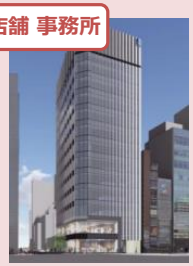
複合開発

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）

店舗 事務所

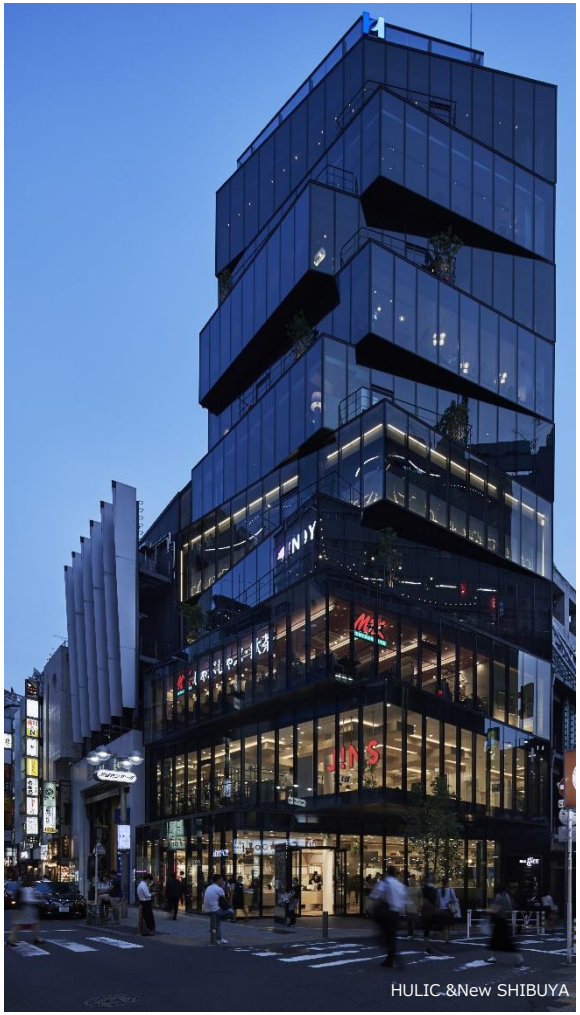


西銀座開発計画
（2026年）

複合開発

自由が丘一丁目29番地区
再開発（2026年）

*1　2024年6月30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21期（2024年8月期）決算発表時点の保有資産を除き、本ページに記載の物件について、本投資法人が取得を決定した物件はありません。これらの物件について、本投資法人が今後取得できるとの保証はありません。



HULIC.&New SHIBUYA

Ⅳ ご参考

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

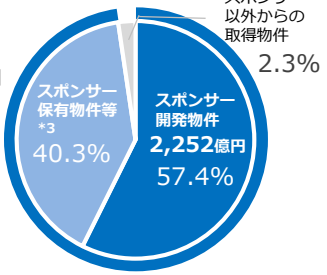
取得価格	3,000 百万円	所在地	東京都江東区
鑑定評価額	3,366 百万円	最寄駅	JR総武線 「亀戸」駅徒歩3分
NOI利回り*1	4.3 %	稼働率	100.0%

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

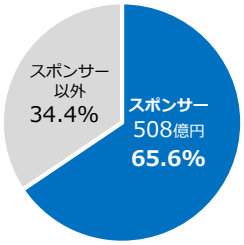
資産規模
67物件
3,927億円

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



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等の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

*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。

2. 各種指標の推移

	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)	第21期末 (2024年8月末)
物件数	51件	55件	58件	58件	58件	62件	62件	62件	66件	67件	67件
資産規模 ポートフォリオ全体	3,140億円	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	3,927億円
オフィス	2,055億円	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	538億円	550億円	606億円	555億円	537億円	504億円	470億円	422億円	422億円	422億円	422億円
ホテル	165億円	165億円	235億円	235億円	235億円	235億円	235億円	235億円	235億円	343億円	343億円
その他	382億円	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	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	747億円
平均NOI利回り	4.5%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%
平均償却後NOI利回り	3.8%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%
鑑定直接還元利回り	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
平均築年数	21.1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	21.6年
稼働率	100.0%	99.5%	99.8%	99.6%	99.2%	98.4%	98.7%	99.0%	99.0%	99.7%	99.5%
PML値[*1]	4.84	5.14	4.98	4.87	4.73	3.6	3.6	3.6	3.5	3.5	3.5
1口当たり当期純利益（EPU）	3,486円	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
1口当たり分配金（DPU）	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	3,654円
1口当たりNAV	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	187,509円
1口当たりFFO[*2]	4,258円	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
1口当たりAFFO[*3]	4,189円	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
FFOペイアウトレシオ[*4]	81.9%	81.4%	88.1%	92.8%	84.5%	86.6%	86.8%	82.6%	82.7%	83.5%	84.5%
AFFOペイアウトレシオ[*5]	83.2%	85.4%	94.1%	98.3%	89.5%	91.5%	90.8%	89.1%	87.5%	91.9%	88.7%

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 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。*2 （各期の当期純利益+各期の減価償却費-各期の不動産等売却損益)/各期末時点の発行済投資口総数 *3 (各期のFFO-各期の資本的支出)/各期末時点の発行済投資口総数
*4 各期のDPU/1口当たりFFO *5 各期のDPU/1口当たりAFFO *6 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。

3. 物件一覧（第21期末（2024年8月末）時点）

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	4.3%
稼働率	100.0%

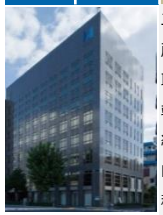
ラピロス六本木

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%

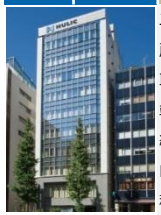
ヒューリック神田ビル

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%

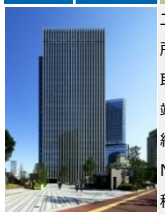
ヒューリック蛎殻町ビル

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	99.3%

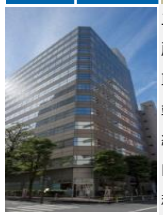
ヒューリック東上野一丁目ビル

OF-10 | オフィス | 駅徒歩2分

エリア	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	4.5%
稼働率	90.6%

東京西池袋ビルディング

OF-12 | オフィス | 駅徒歩3分



エリア	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	3.3%
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	88.6%

ヒューリック五反田山手通ビル

OF-20 | オフィス | 駅徒歩1分

エリア	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	100.0%

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21期（2024年8月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。
*2　総賃貸可能面積及び稼働率は、第21期末（2024年8月末）時点の数値を記載しています。

3. 物件一覧（第21期末（2024年8月末）時点）

恵比寿南ビル

OF-23 | オフィス | 駅徒歩4分

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

ヒューリック飯田橋ビル

OF-24 | オフィス | 駅徒歩4分

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

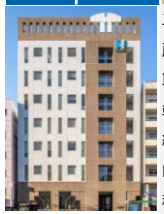
ヒューリック浅草橋ビル

OF-25 | オフィス | 駅徒歩1分

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

ヒューリック恵比寿ビル

OF-26 | オフィス | 駅徒歩6分



エリア	都心6区
所在地	東京都渋谷区
取得価格	1,275百万円
竣工年月	1992年2月
総賃貸可能面積	1,059.22㎡
NOI利回り	4.6%
稼働率	100.0%

ヒューリック両国ビル

OF-27 | オフィス | 駅徒歩2分

エリア	その他23区
所在地	東京都墨田区
取得価格	5,610百万円
竣工年月	2010年1月
総賃貸可能面積	4,569.34㎡
NOI利回り	4.0%
稼働率	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	その他23区
所在地	東京都台東区
取得価格	5,420百万円
竣工年月	2015年9月
総賃貸可能面積	3,956.73㎡
NOI利回り	4.2%
稼働率	100.0%

ヒューリック中野ビル

OF-29 | オフィス | 駅徒歩1分

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

ヒューリック上野ビル

OF-30 | オフィス | 駅徒歩3分

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

ヒューリック麹町ビル

OF-31 | オフィス | 駅徒歩1分

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

吉祥寺富士ビル

OF-32 | オフィス | 駅徒歩4分

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

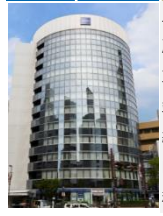
ヒューリック八王子ビル

OF-33 | オフィス | 駅徒歩8分

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

ヒューリック神戸ビル

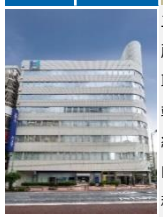
OF-34 | オフィス | 駅徒歩2分



エリア	その他
所在地	兵庫県神戸市
取得価格	6,710百万円
竣工年月	1990年10月
総賃貸可能面積	5,126.08㎡
NOI利回り	4.4%
稼働率	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	都心6区
所在地	東京都品川区
取得価格	6,162百万円
竣工年月	1986年5月
総賃貸可能面積	4,246.19㎡
NOI利回り	4.1%
稼働率	87.6%

ヒューリック王子ビル

OF-36 | オフィス | 駅徒歩1分

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

ヒューリック小舟町ビル

OF-37 | オフィス | 駅徒歩4分

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

ヒューリック駒込ビル

OF-38 | オフィス | 駅徒歩2分

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

*1　第21期（2024年8月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。
*2　総賃貸可能面積及び稼働率は、第21期末（2024年8月末）時点の数値を記載しています。
*3　別途駐車場がありますが、駐車場の竣工年月の記載は省略しています。

3. 物件一覧（第21期末（2024年8月末）時点）

亀戸富士ビル

OF-39 | オフィス | 駅徒歩3分

エリア	その他23区
所在地	東京都江東区
取得価格	3,000百万円
竣工年月	1979年8月*3
総賃貸可能面積	2376.29㎡
NOI利回り	4.3%
稼働率	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	都心6区
所在地	東京都品川区
取得価格	①9,456百万円 ②6,166百万円
竣工年月	①1989年9月 ②1989年9月
総賃貸可能面積	①14,485.66㎡ ②10,612.67㎡
NOI利回り	①5.7% ②5.6%
稼働率	100.0%

HULIC &New SHIBUYA

RE-11 | 商業施設 | 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	3,150百万円
竣工年月	2017年4月
総賃貸可能面積	898.62㎡
NOI利回り	3.2%
稼働率	100.0%

相鉄フレッサイン銀座七丁目

HT-01 | ホテル

エリア	都心6区
所在地	東京都中央区
取得価格	11,520百万円
竣工年月	2016年8月
総賃貸可能面積	6,984.32㎡
NOI利回り	3.8%
稼働率	100.0%

ダイニングスクエア秋葉原ビル

RE-03 | 商業施設 | 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	3,200百万円
竣工年月	1993年6月
総賃貸可能面積	2,169.41㎡
NOI利回り	4.7%
稼働率	100.0%

HULIC &New SHINBASHI

RE-12 | 商業施設 | 駅徒歩3分

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

相鉄フレッサイン東京六本木

HT-02 | ホテル

エリア	都心6区
所在地	東京都港区
取得価格	9,950百万円
竣工年月	2017年8月
総賃貸可能面積	4,816.89㎡
NOI利回り	3.8%
稼働率	100.0%

ヒューリック神宮前ビル

RE-04 | 商業施設 | 駅徒歩7分

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

ヒューリック志村坂上

RE-13 | 商業施設 | 駅徒歩12分

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

ヒューリック等々カビル

RE-09 | 商業施設 | 駅徒歩1分

エリア	その他23区
所在地	東京都世田谷区
取得価格	1,200百万円
竣工年月	1990年8月
総賃貸可能面積	1,676.02㎡
NOI利回り	5.6%
稼働率	100.0%

ヒューリック目白

RE-14 | 商業施設 | 駅徒歩2分

エリア	その他23区
所在地	東京都豊島区
取得価格	5,670百万円
竣工年月	2018年10月
総賃貸可能面積	3,805.72㎡
NOI利回り	4.0%
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%

*1　第21期（2024年8月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。
*2　総賃貸可能面積及び稼働率は、第21期末（2024年8月末）時点の数値を記載しています。
*3　別途駐車場がありますが、駐車場の竣工年月の記載は省略しています。

3. 物件一覧（第21期末（2024年8月末）時点）

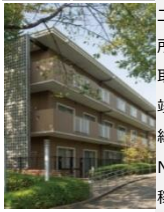
アリア松原

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磐松

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%

アリスタージュ経堂

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%

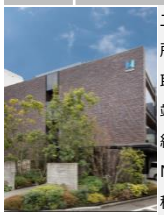
グランダ学芸大学

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

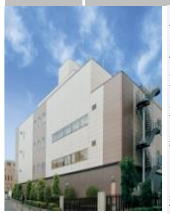
エリア	その他23区
所在地	東京都練馬区
取得価格	2,400百万円
竣工年月	2018年10月
総賃貸可能面積	2,295.79㎡
NOI利回り	4.1%
稼働率	100.0%

*1　第21期（2024年8月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。
*2　総賃貸可能面積及び稼働率は、第21期末（2024年8月末）時点の数値を記載しています。

3. 物件一覧（第21期末（2024年8月末）時点）

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%

千葉ネットワークセンター

ON-06 ネットワークセンター

エリア	その他
所在地	千葉県印西市
取得価格	7,060百万円
竣工年月	1995年6月
総賃貸可能面積	23,338.00㎡
NOI利回り	5.4%
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

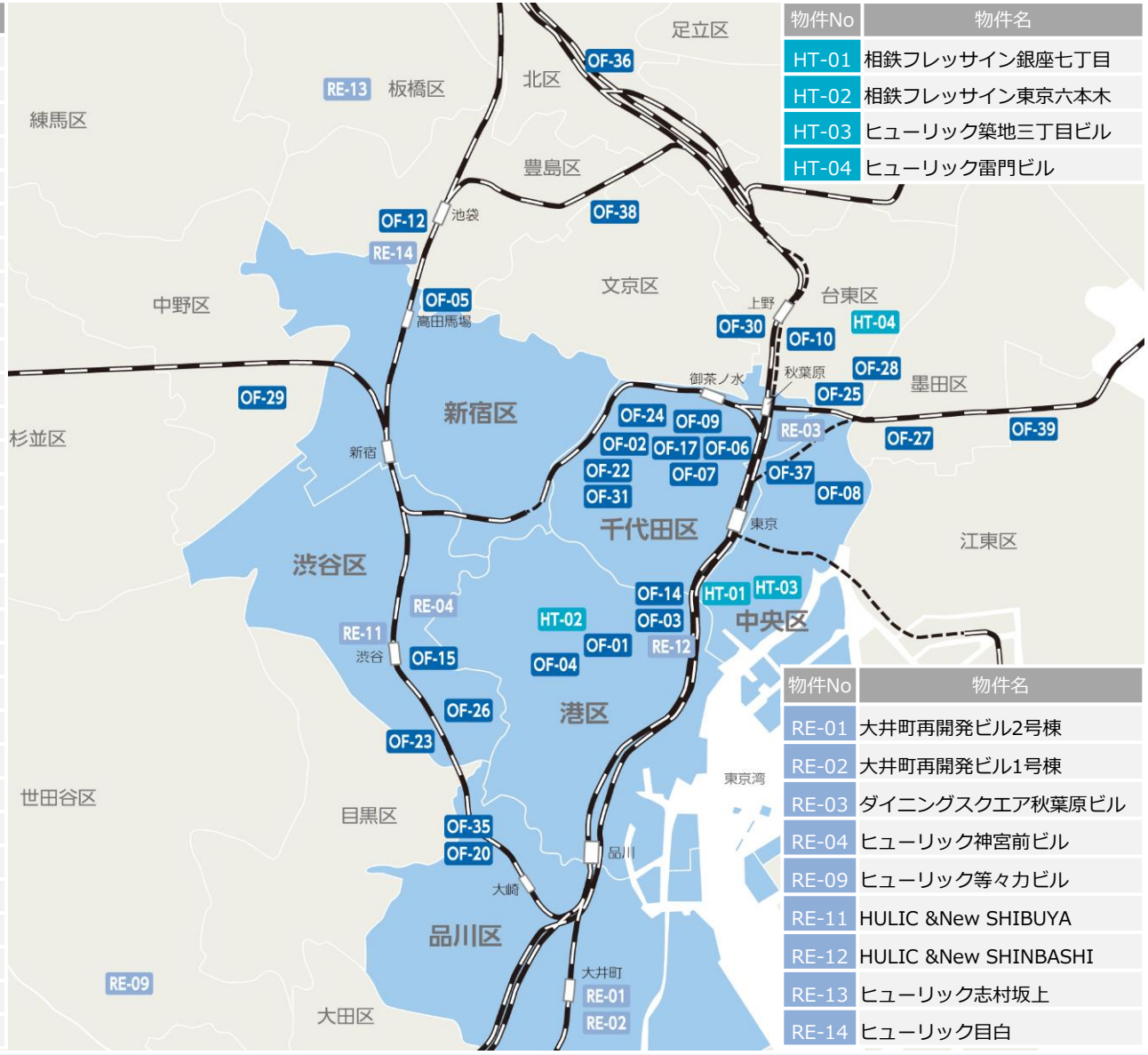
ON-08 ネットワークセンター

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21期（2024年8月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。
*2　総賃貸可能面積及び稼働率は、第21期末（2024年8月末）時点の数値を記載しています。

4. ポートフォリオマップ (オフィス、商業施設及びホテル)

物件No	物件名
OF-01	ヒューリック神谷町ビル
OF-02	ヒューリック九段ビル（底地）
OF-03	虎ノ門ファーストガーデン
OF-04	ラピロス六本木
OF-05	ヒューリック高田馬場ビル
OF-06	ヒューリック神田ビル
OF-07	ヒューリック神田橋ビル
OF-08	ヒューリック蛎殻町ビル
OF-09	御茶ノ水ソラシティ
OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル
OF-12	東京西池袋ビルディング
OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル
OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル
OF-17	ヒューリック神保町ビル
OF-20	ヒューリック五反田山手通ビル
OF-22	番町ハウス
OF-23	恵比寿南ビル
OF-24	ヒューリック飯田橋ビル
OF-25	ヒューリック浅草橋ビル
OF-26	ヒューリック恵比寿ビル
OF-27	ヒューリック両国ビル
OF-28	ヒューリック浅草橋江戸通
OF-29	ヒューリック中野ビル
OF-30	ヒューリック上野ビル
OF-31	ヒューリック麹町ビル
OF-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
OF-39	亀戸富士ビル New



物件No	物件名
HT-01	相鉄フレッサイン銀座七丁目
HT-02	相鉄フレッサイン東京六本木
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

物件No	物件名
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

* 第21期（2024年8月期）決算発表時点に保有するオフィス、商業施設、ホテルアセットのうち、上記地図上に位置する資産をプロットしています。
本投資法人は、上記資産のほかに、オフィスアセットとして「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21期末（2024年8月末）の含み損益は+747億円（第20期末（2024年2月末）比 +23億円）
- 第21期末（2024年8月末）の含み損益率は+19.5% （第20期末（2024年2月末）比 +0.7pt）

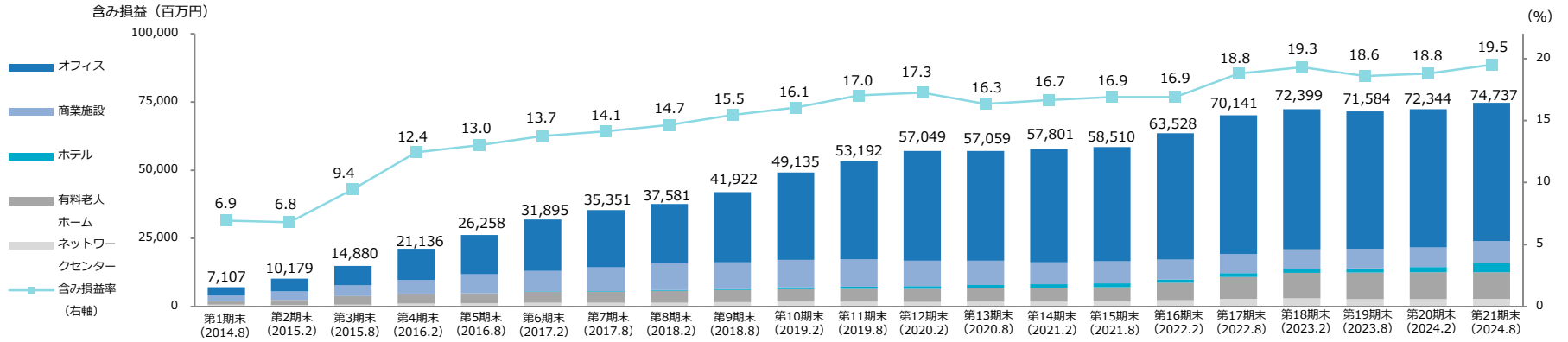
期末鑑定評価サマリー

	第21期末（2024年8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	297,619	50,742	20.6%	3.3%	0件	△992	+55	+0.1pt	△0.0pt
商業施設	9件	49,525	8,061	19.4%	3.8%	0件	+715	+895	+2.2pt	0.0pt
ホテル	4件	36,900	3,334	9.9%	3.5%	0件	+1,300	+1,409	+4.2pt	△0.1pt
有料老人ホーム	13件	53,860	9,766	22.1%	4.0%	0件	△210	△25	△0.0pt	0.0pt
ネットワークセンター	8件	21,004	2,831	15.6%	4.8%	0件	+7	+60	+0.4pt	△0.0pt
合計	67件	458,908	74,737	19.5%	3.5%	0件	+820	+2,393	+0.7pt	△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	32件	1件
商業施設	0件	9件	0件
ホテル	0件	0件	4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
合計	0件	61件	6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21期（2024年8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。

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」

ポートフォリオの概ね **70%**[*1]（±10ポイント）

ホテル

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

＜本投資法人保有ホテルのオペレーター＞

物件名	所在	オペレーター
相鉄フレッサイン 銀座七丁目	東京都中央区銀座	相鉄グループ[*2]
相鉄フレッサイン 東京六本木	東京都港区六本木	
ヒューリック 築地三丁目ビル	東京都中央区築地	株式会社はとバス
ヒューリック 雷門ビル	東京都台東区雷門	ヒューリックホテル マネジメント株式会社

ポートフォリオの概ね **20%**[*1]（±10ポイント）

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

ポートフォリオの概ね **10%**[*1]（±10ポイント）

*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。

7. ヒューリックについて

- ヒューリック株式会社は、1957年に株式会社富士銀行（現：株式会社みずほ銀行）の銀行店舗・企業寮等の所有及び管理受託からスタートし、銀行店舗・企業寮の築年数経過への対応として建替事業を展開
- 建替事業において培ったノウハウを活用し、開発事業にも参入しており、都心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（2024年9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、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

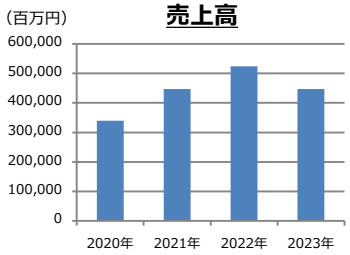
2008年11月

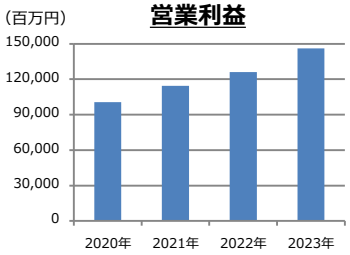
東京証券取引所市場第一部に株式を上場

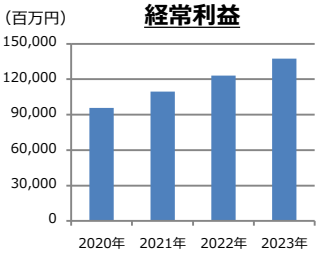
2014年2月

本投資法人上場

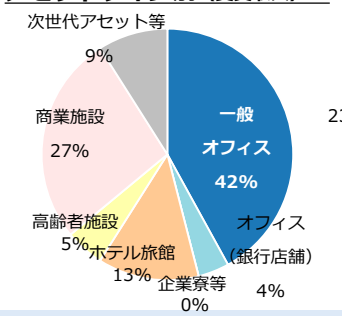
業績ハイライト（連結ベース）

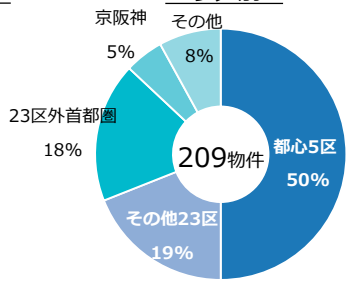


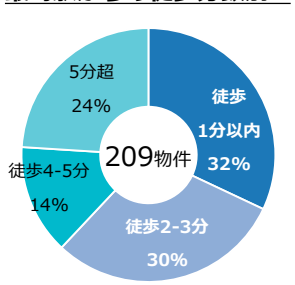




主要指数







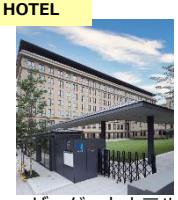
主要物件

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 7

HULIC
SQUARE TOKYO



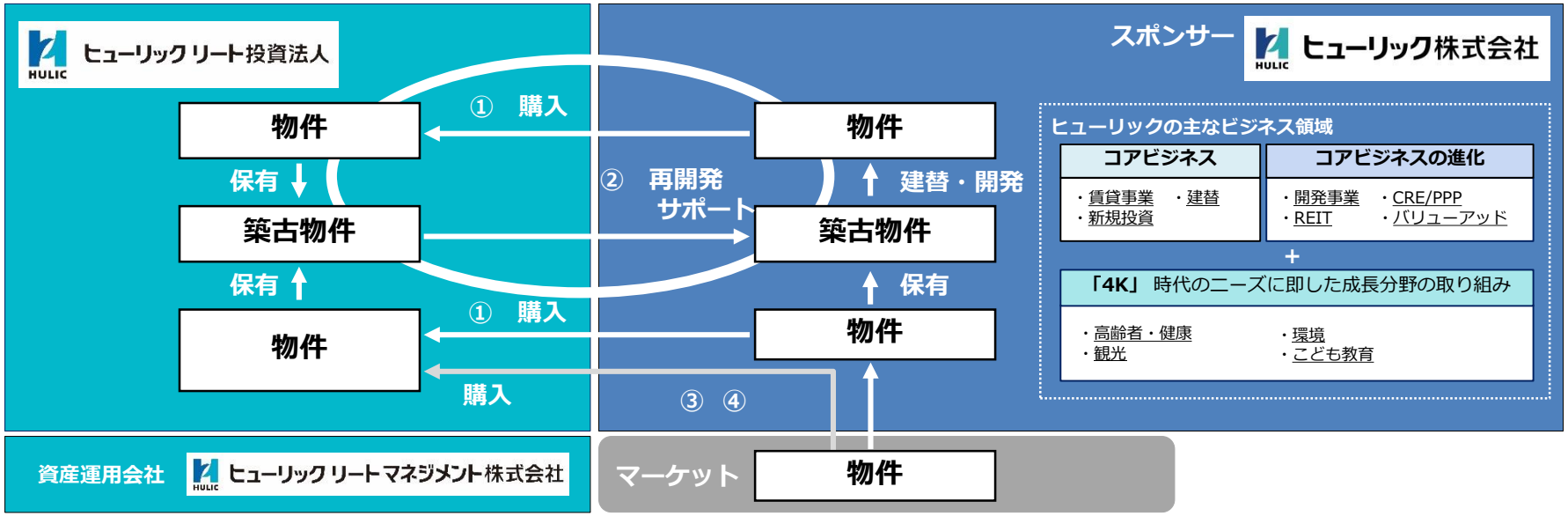
ザ・ゲートホテル
京都高瀬川 by HULIC

ホスピタルメント四谷大京町

*1　ヒューリックの2024年12月期 第3四半期決算説明資料に基づき記載しており、アセットタイプ別の割合については、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（209物件）のうち対象となる物件数をベースに算出しています。なお、都心5区は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を指します。

8. ヒューリックグループとのコラボレーション

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

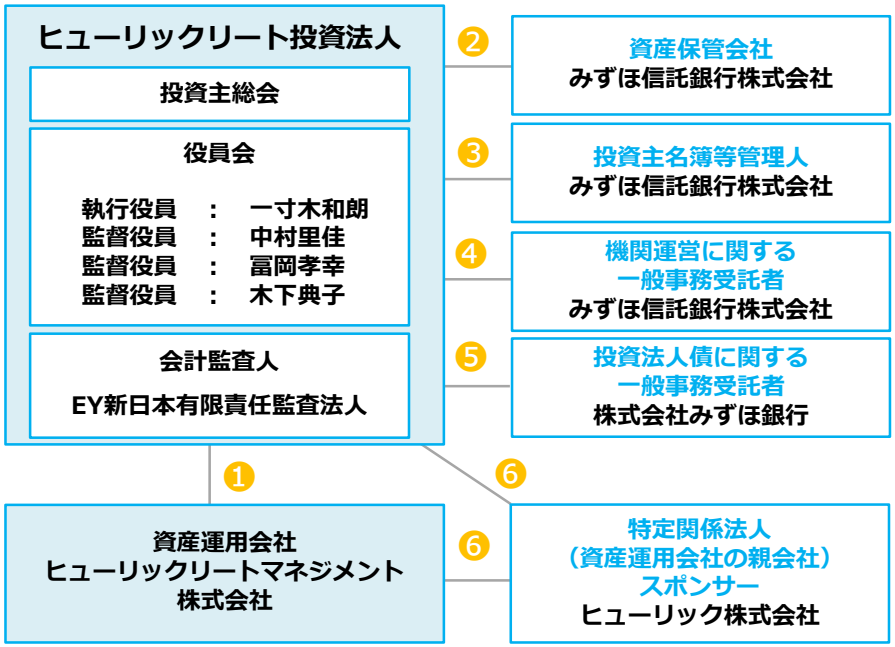
② 再開発サポート
本資産運用会社は、第三者に先立ちスポンサーに対して再開発計画の検討・提案を要請。スポンサーが再開発を担った場合、本資産運用会社は再開発物件に対する優先交渉権を有する

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

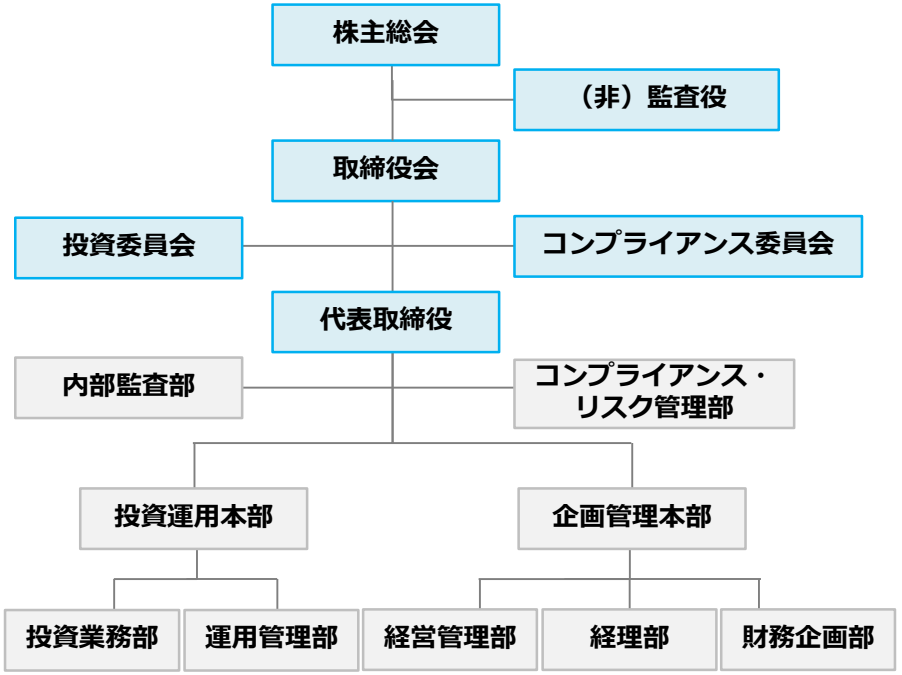
④ 第三者保有物件の売却情報提供
スポンサーは、所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、原則として、本資産運用会社に対し、当該物件に関する情報を速やかに提供

9. 本投資法人及び資産運用会社の概要

投資法人の仕組み図



資産運用会社の組織図



各種契約と手数料

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

契約名	第21期（2024年8月期）手数料*1
⑤ 財務代理契約	127千円
⑥ スポンサーサポート契約	-

*1 千円未満を切捨てて記載しています。
*2 記載金額の他に、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬（7,500千円）、個々の不動産等の不動産等売却益が発生したことに伴う物件譲渡に係る報酬（20,400千円）があります。
*3 投資口事務代行委託契約に基づく手数料と機関運営に関する一般事務委託契約に基づく報酬の合計額を記載しています。

10. 投資主の状況

所有者別投資口数*1,2

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

所有者別投資主数*1,2

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

主要投資主 第21期末（2024年8月末）時点

	投資主名	保有投資口数（口）	保有比率*3（%）
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	422,571	29.34
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	210,728	14.63
3	ヒューリック株式会社	180,000	12.50
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	61,568	4.27
5	明治安田生命保険相互会社	22,203	1.54
6	みずほ証券株式会社	21,947	1.52
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	21,794	1.51
8	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	20,273	1.40
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	13,751	0.95
10	JPモルガン証券株式会社	13,746	0.95
合計		988,581	68.65

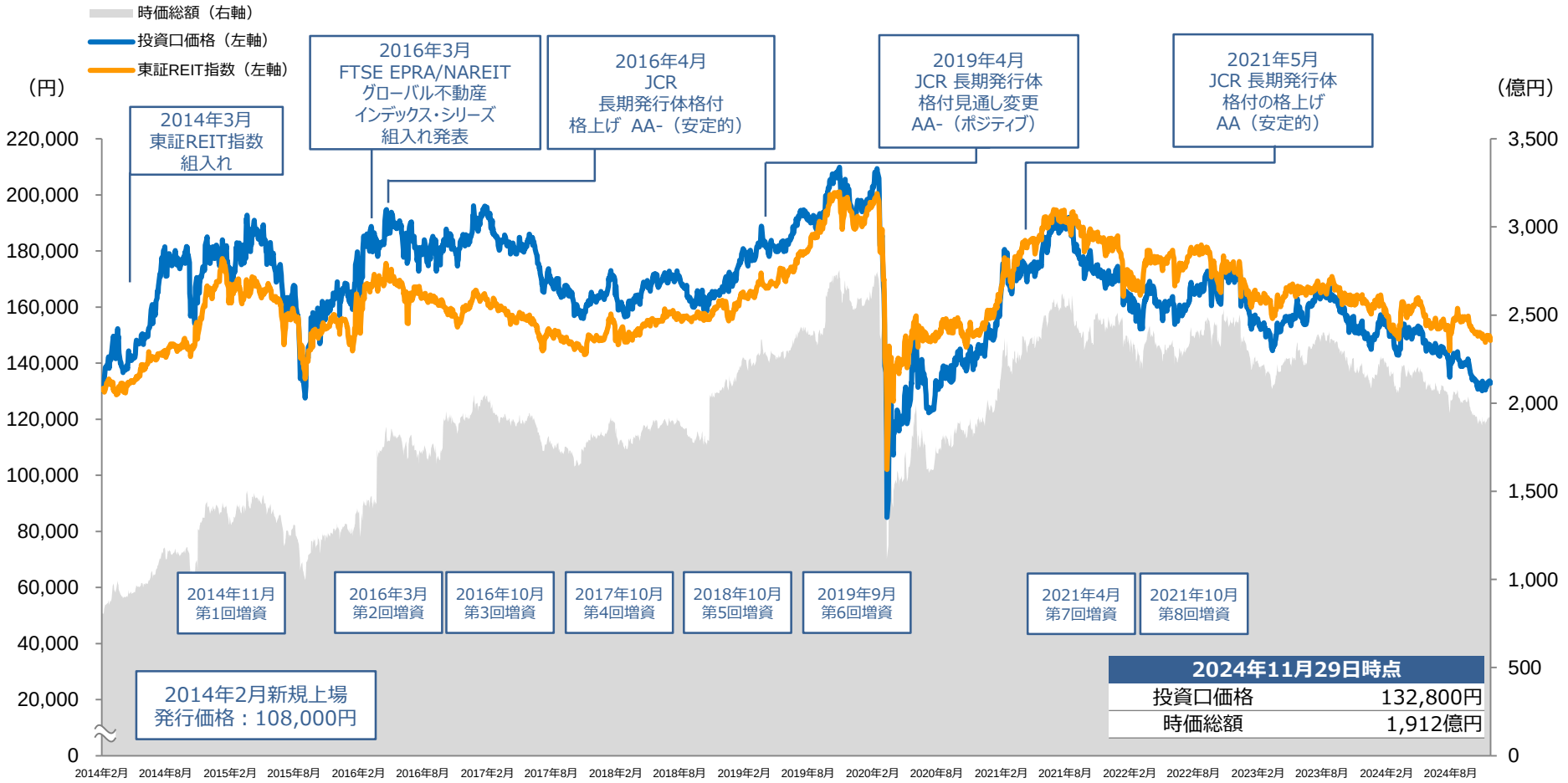
*1　比率は小数第2位を四捨五入しています。
*2　各期末時点の投資主名簿に基づいて記載しています。
*3　小数第3位を切り捨てています。

11. 投資口価格・時価総額の推移

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らず、したがって、本投資法人又は本資産運用会社作成の情報であるか又は第三者からの情報であるかを問わず、本資料に掲載の情報の正確性、完全性、適切性、妥当性等につき、何らの保証をするものではありません。また、本投資法人は、本資料に記載の情報を、常に最新のものに改定するとは限らず、またその義務も負いません。本資料の内容は、何らの予告なしに変更されることがあります。

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

ヒューリックリート投資法人

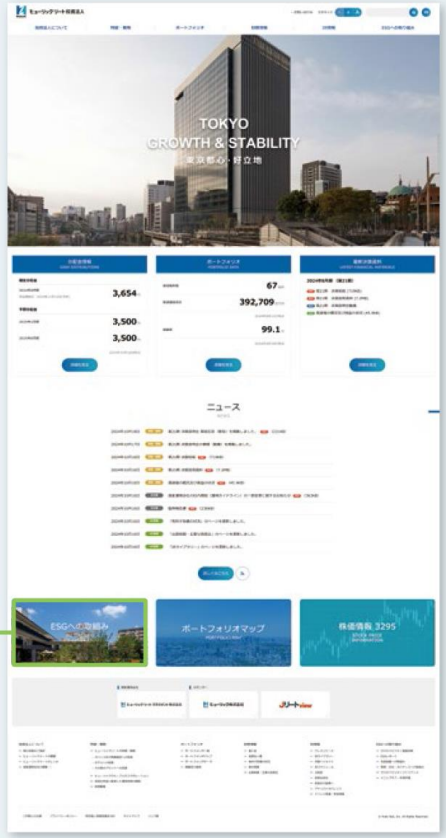
ホームページのご案内 ▸ https://www.hulic-reit.co.jp/

3295 (証券コード)

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

IRライブラリー

ESGへの取り組み



物件概要

スマホートフォン・
タブレットでも
ご覧いただけます。