

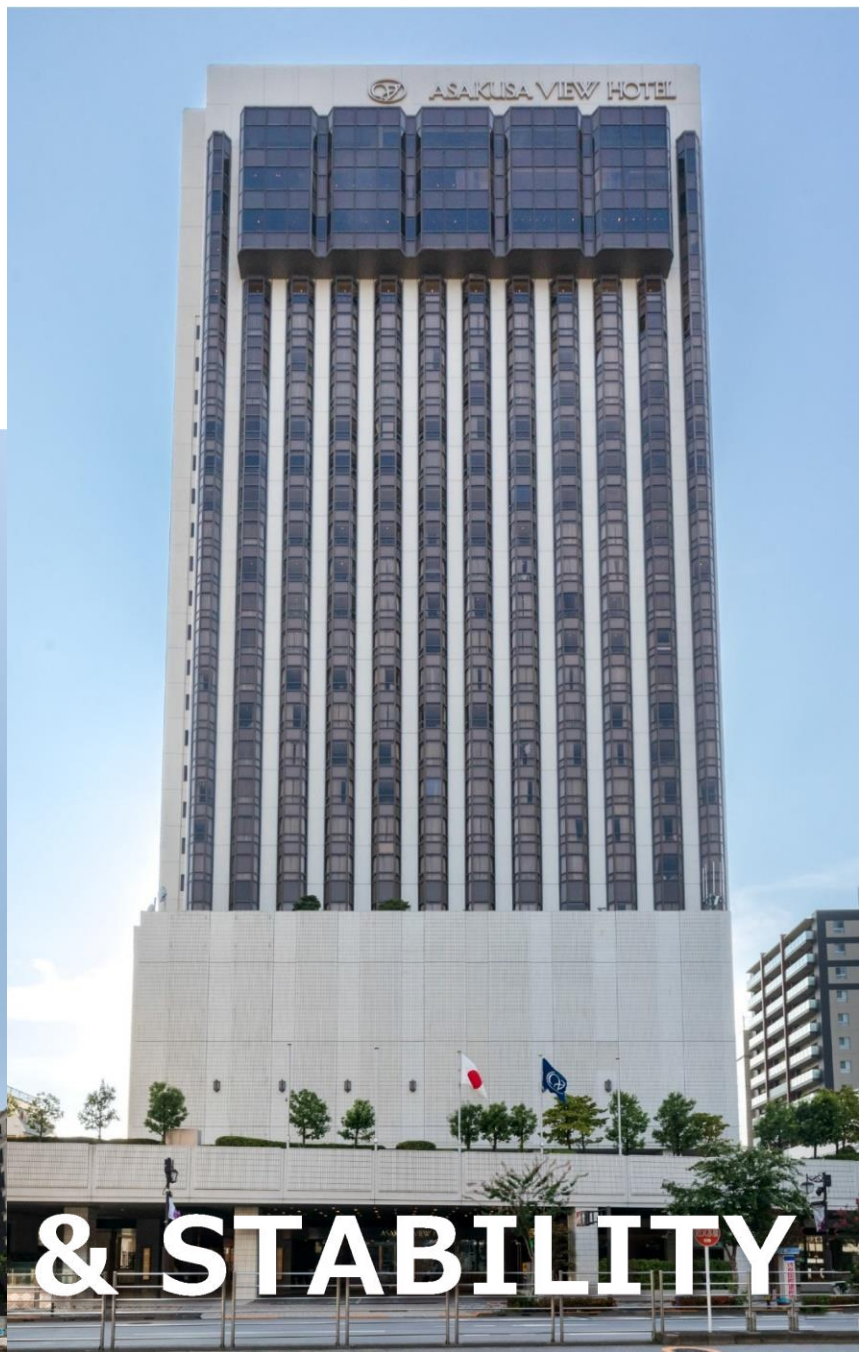


ヒューリックリート投資法人

第23期(2025年8月期)

決算説明資料

2025年10月17日 証券コード 3295



TOKYO GROWTH & STABILITY

I. エグゼクティブサマリー

1. エグゼクティブサマリー	4
2. 投資主価値向上に向けた成長戦略の推進	5
3. 投資主還元強化継続のための3つの基本施策	6
4. 当面の資産入替え戦略の概要	7
5. 投資主還元強化2ヶ年計画	8
6. 第23期の取組みと投資口価格の推移	9

II. 決算ハイライト

1. DPU・NAVの推移	11
2. 第23期実績の概要	12
3. 第24期・第25期予想の概要	13

III. 運用実績

1. ポートフォリオ・サマリー	15
2. 外部成長の実績	17
3. ポートフォリオ戦略	21
4. 内部成長の実績	22
5. 財務の状況	28
6. 鑑定評価の状況	29

IV. ESGへの取組み

1. 外部評価及びトピックス	31
----------------	----

VI. 決算概要及び業績予想

1. 損益計算書	33
2. 貸借対照表	36

Appendix

1. 投資主価値向上に向けた基本戦略	38
2. 資本効率向上への取組み	39
3. 各種指標の推移	40
4. 本投資法人のポートフォリオ構築方針	41
5. ポートフォリオマップ	42
6. 物件一覧	43
7. 物件別鑑定評価	48
8. 賃貸面積上位エンドテナント	50
9. オフィスポートフォリオについて	51
10. 商業施設について	53
11. ホテルについて	54
12. その他の用途のアセットへの投資	55
13. 有料老人ホームについて	56
14. 修繕費及び資本的支出	57
15. 各種報酬・手数料の概要	58
16. 投資主の状況	59
17. 投資口価格・時価総額の推移	60
18. ESGへの取組み	61
19. TCFD提言に基づく情報開示	65
20. ヒューリックについて	67
21. スポンサーの主な開発・保有物件	68
22. ヒューリックグループとのコラボレーション	69
23. 本投資法人及び資産運用会社の概要	70
24. 用語の定義	71



I エグゼクティブサマリー

運用の改善

1

交換による資産入替えの推進

- ヒューリック新宿ビル(約264億円^{*1})及び浅草ビューホテル(380億円^{*1})の2物件をヒューリック神谷町ビルの準共有持分91%(約503億円^{*1}、ポートフォリオの12.7%^{*2})と交換
- 当面の資産入替え戦略(ポートフォリオの15%~20%、600億円~800億円)は順調な進捗
- ポートフォリオの「収益性」・「アップサイド」・「クオリティ」は全てにおいて改善

運用の改善

2

内部成長の実現

- オフィスのマーケット賃料は上昇傾向が更に進展。65.6%(21物件)においてマーケット賃料が上昇
- マーケット賃料の上昇を踏まえて、第23期(2025年8月期)はオフィス物件において約2,970㎡で+7.9%の賃料増額入替えを実現し、約4,170㎡で+4.0%の賃料増額改定を実現
- ホテルは変動賃料の増加傾向が継続。第23期(2025年8月期)のホテル物件における受入変動賃料の合計は351百万円(前年同期(2024年8月期)比+283百万円)まで増加



着実な資産入替え及び内部成長を踏まえて
DPUは4,000円の還元強化を継続

調整後EPU^{*3}は投資主還元強化2ヶ年計画における
目標(第26期(2027年2月期)において3,550円)の達成に向けて順調な進捗

^{*1} 取得資産及び譲渡資産のいずれも、取得価格を記載しています。

^{*2} ポートフォリオに占める比率は、譲渡資産の取得価格が、第22期(2025年2月期)決算発表時点の保有資産からネットワークセンター7物件(池袋、長野、田端、広島、熱田、札幌及び京阪奈)を除いた保有資産の取得価格合計に占める比率を記載しています。なお、ネットワークセンター7物件のうち、ネットワークセンター5物件(田端、広島、熱田、札幌及び京阪奈)の譲渡については、ヒューリック㈱と覚書を締結し、譲渡に向けた協議を行っていますが、現時点で譲渡することが決定されているものではありません(次ページ以降も同じです。)

^{*3} 1口当たり当期純利益のうち、譲渡益等(物件譲渡時に生じる譲渡益や交換差益、譲渡益や交換差益にかかる資産運用報酬Ⅱ及び物件譲渡に伴い増加する控除対象外消費税(試算値))の調整を行った金額をいいます(次ページ以降も同じです。)

投資主価値向上に向けた成長戦略

基本戦略

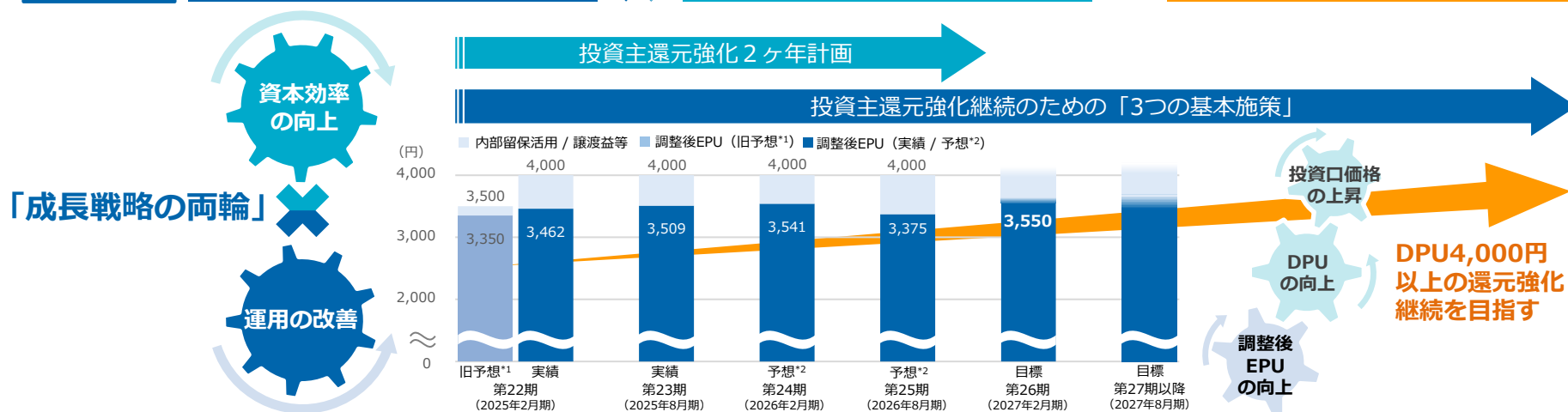
運用の改善



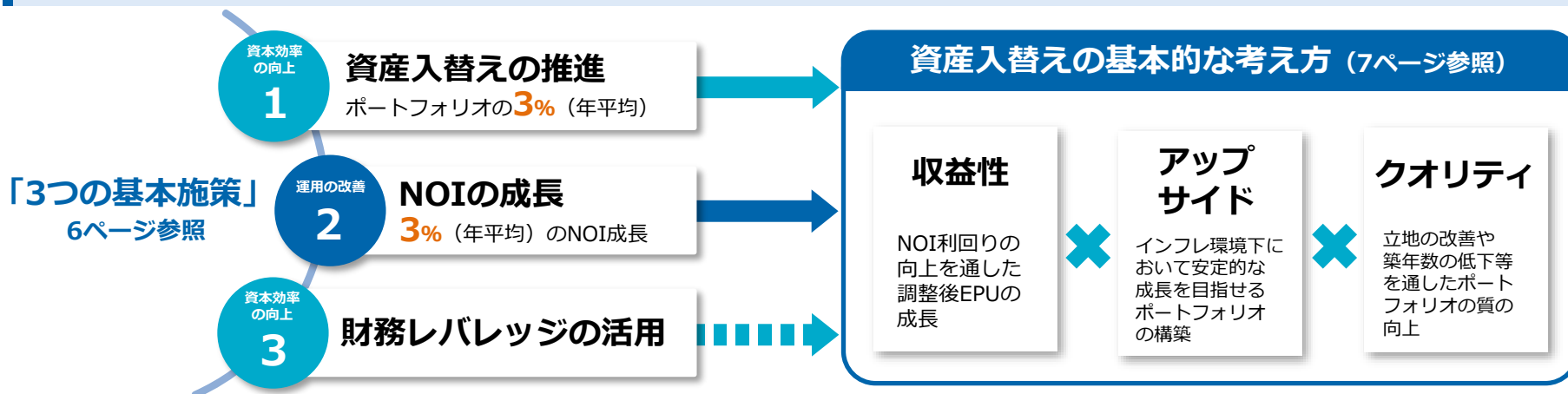
資本効率の向上



投資主価値の向上



投資主還元強化継続のための「3つの基本施策」と資産入替えの基本的な考え方



*1 2024年10月16日公表の業績予想に基づき記載しています。詳細な内容は、2024年10月16日公表の「2024年8月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

*2 2025年10月17日公表の業績予想に基づき記載しています。詳細な内容は、2025年10月17日公表の「2025年8月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

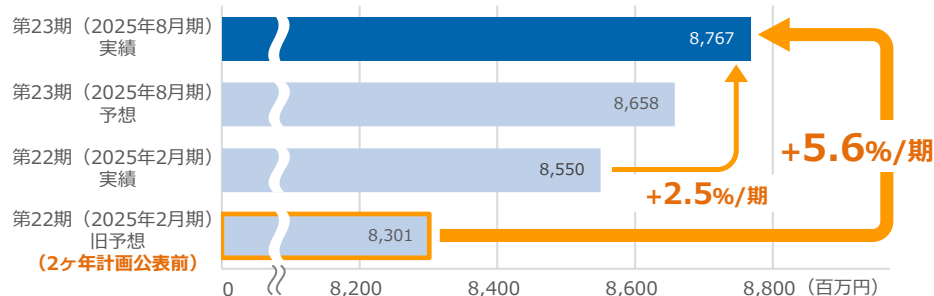
投資主還元強化継続のための3つの基本施策の進捗状況

- 2025年4月（第22期（2025年2月期）決算発表時）に投資主還元強化を継続させるための「3つの基本施策」を公表

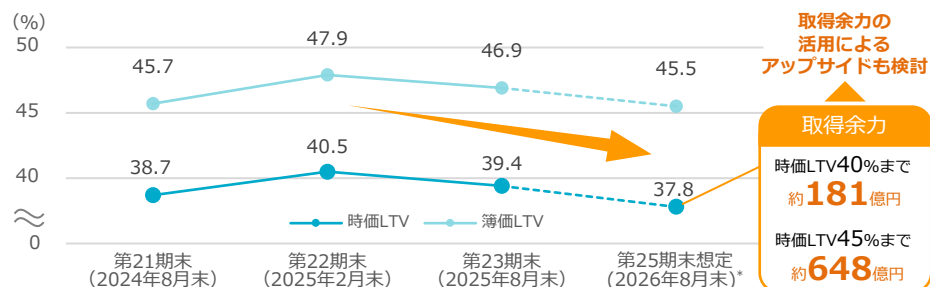


- 第23期（2025年8月期）よりポートフォリオの15%～20%（600億円～800億円）の資産入替えを目指して推進中
- 2025年6月及び9月に交換を実施し、**503億円**（ポートフォリオの**12.7%**・譲渡資産の取得価格ベース）の資産入替えを実施

- 第23期（2025年8月期）は2ヶ年計画公表前の第22期（2025年2月期）旧予想対比**+5.6%**成長。第22期実績対比では**+2.5%**成長



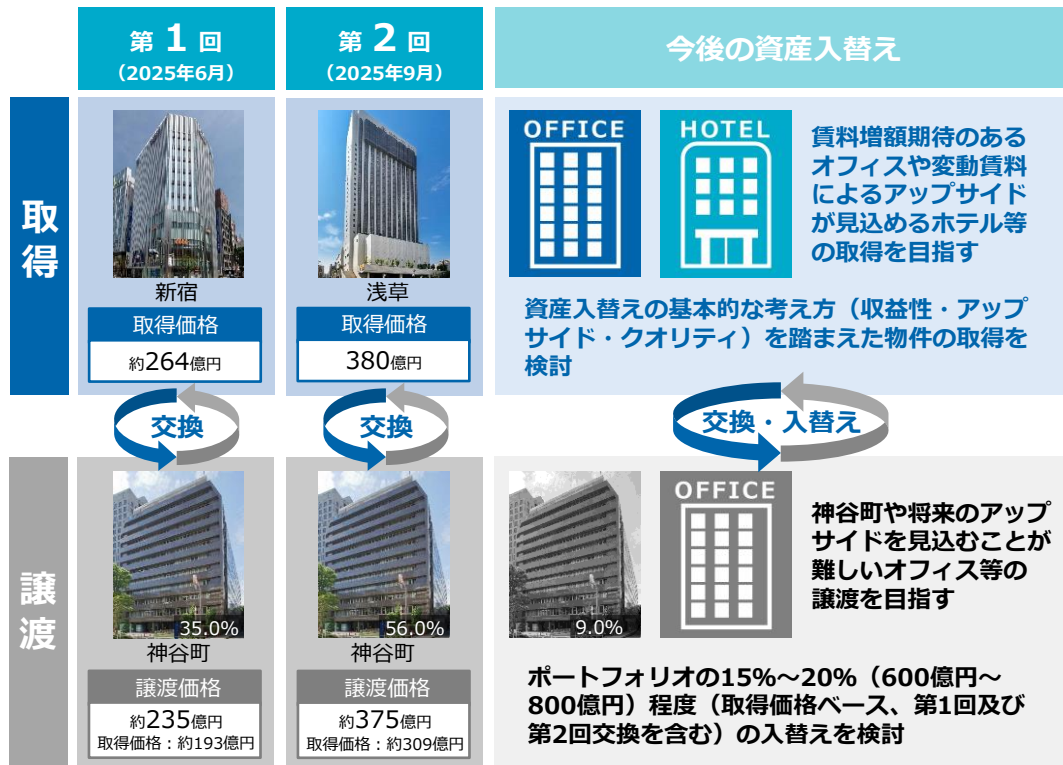
- LTVは取得余力を残した水準でコントロール



*「第25期末想定（2026年8月末）」のLTVは、第23期末（2025年8月末）の決算数値等を基に、ネットワークセンター7物件（池袋、長野、田端、広島、熱田、札幌及び京阪奈）の譲渡（想定含む）及びそれに伴う借入金の返済（想定含む）、並びに浅草及び神谷町（56%）の交換に伴う含み益の増加（想定）を勘案した試算値です。なお、ネットワークセンター7物件のうち、ネットワークセンター5物件（田端、広島、熱田、札幌及び京阪奈）の譲渡については、ヒューリック㈱と寛書を締結し、譲渡に向けた協議を行っていますが、現時点で譲渡することが決定されているものではありません。

当面の資産入替え戦略の概要と目指す効果

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



資産入替え戦略により目指す効果*1 (ポートフォリオ全体)

収益性

- NOI利回り（第22期（2025年2月期）決算数値ベース・ポートフォリオ平均）*2

第1回 実施前	第2回 実施後	神谷町全持分 譲渡後想定
4.26%	4.33%	4.33%

アップサイド

- 賃料ギャップ（第22期（2025年2月期）の数値ベース・オフィス平均）*2

第1回 実施前	第2回 実施後	神谷町全持分 譲渡後想定
+2.4%	▲0.8%	▲1.1%

- ホテルの投資比率

第1回 実施前	第2回 実施後	神谷町全持分 譲渡後想定
15.4%	24.1%	24.4%

クオリティ

- 平均築年数（ポートフォリオ平均）*2

第1回 実施前	第2回 実施後	神谷町全持分 譲渡後想定
23.2年	21.9年	21.6年

- 「新宿」駅直結の希少性の高いエリアに立地するオフィス
及び東京を代表する世界的な観光地として人気の高い浅草に
立地するホテルの取得

DPU4,000円以上の継続

- ネットワークセンターの譲渡完了後*3の第26期（2027年2月期）
以降における譲渡益の計上並びにDPU4,000円以上の継続を目指す



調整後EPU3,550円の実現

- 調整後EPUの目標（第26期（2027年2月期）において3,550円）
の達成に向けた資産入替え及び内部成長の推進を目指す

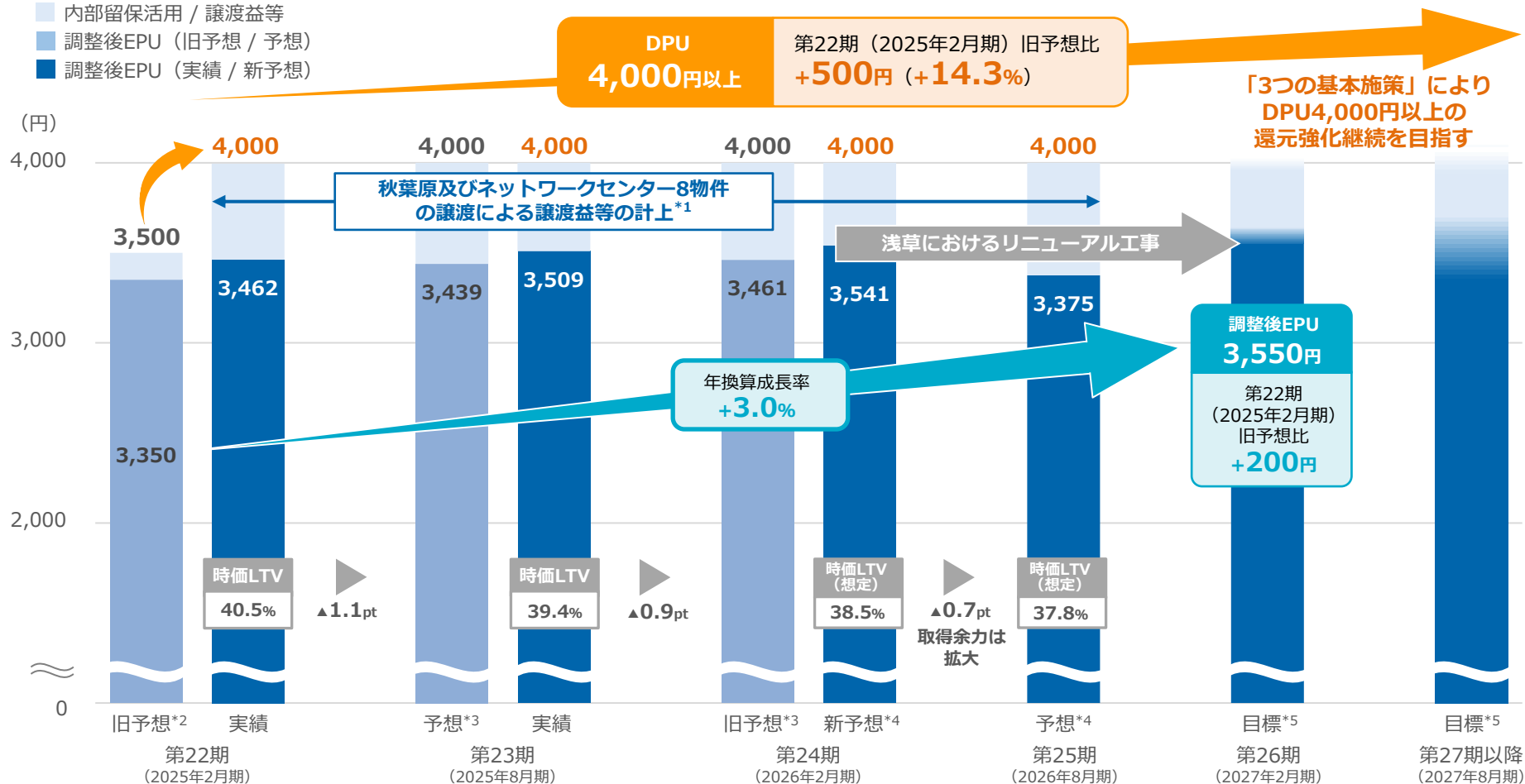
*1 「神谷町全持分譲渡後想定」に記載の数値は、交換第1回、第2回及び神谷町の残り持分（9.0%）の譲渡（入替え物件の取得の想定なし）による影響を試算した数値を記載しています。なお、神谷町の残りの持分（9.0%）については、現時点で譲渡することが決定されているものではありません。また、記載の数値はいずれもネットワークセンター5物件（田端、広島、熱田、札幌及び京阪奈）を除いた前提で算出しています（*3参照）。

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

*3 ネットワークセンター5物件（田端、広島、熱田、札幌及び京阪奈）の譲渡については、ヒューリック㈱と覚書を締結し、譲渡に向けた協議を行っていますが、現時点で譲渡することが決定されているものではありません。

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

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



^{*1} ネットワークセンター8物件のうち、ネットワークセンター5物件 (田端、広島、熱田、札幌及び京阪奈) の譲渡については、ヒューリック㈱と譲渡に関する覚書を締結し、譲渡に向けた協議を行っておりますが、現時点で譲渡することが決定されているものではありません。

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

^{*3} 2025年4月17日公表の業績予想に基づき記載しています。詳細な内容は、2025年4月17日公表の「2025年2月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

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

^{*5} 第26期 (2027年2月期) 以降の各数値は、本資産運用会社が一定の前提条件を基に試算した上で目標としてお示しする水準であり、その実現性、金額、時期等について保証するものではありません。

2024年12月18日

運用改善

資産入替への決定

取得：グランドニッコー東京ベイ 舞浜
譲渡：ダイニングスクエア秋葉原ビル
及びネットワークセンター8物件*3

資本効率

譲渡益の還元方針公表

運用改善

今後のDPU及び調整後EPUに
関する**投資主還元強化2ヶ年
計画の公表**

2025年4月17日

第22期（2025年2月期）決算発表
投資主還元強化を継続させるための
3つの基本施策の公表

資本効率

資産入替への推進

ポートフォリオの**3%**（年平均）

運用改善

NOIの成長

3%（年平均）のNOI成長

資本効率

財務レバレッジの活用

2025年6月26日

運用改善

交換の決定

取得：ヒューリック新宿ビル
譲渡：ヒューリック神谷町ビル

資本効率

資産入替への
基本的な考え方
公表
**収益性
アップサイド
クオリティ**


ヒューリック
新宿ビル

運用改善

2025年9月24日

運用改善

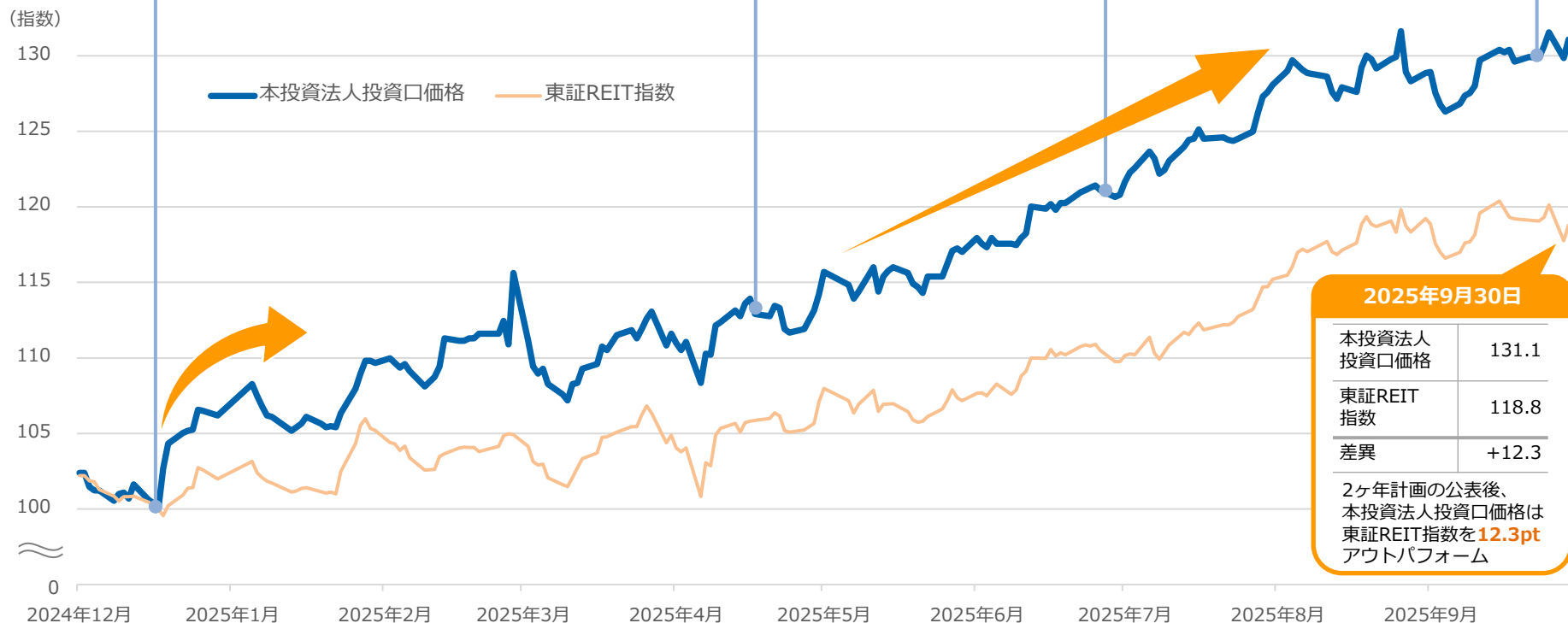
交換の決定

取得：浅草ビュー
ホテル
譲渡：ヒューリック
神谷町ビル

資本効率



浅草ビューホテル



*1 2024年12月2日から2025年9月30日における本投資法人の投資口価格及び東証REIT指数について、2024年12月18日（投資主還元強化2ヶ年計画公表日）時点の終値を100として指数化しています。

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

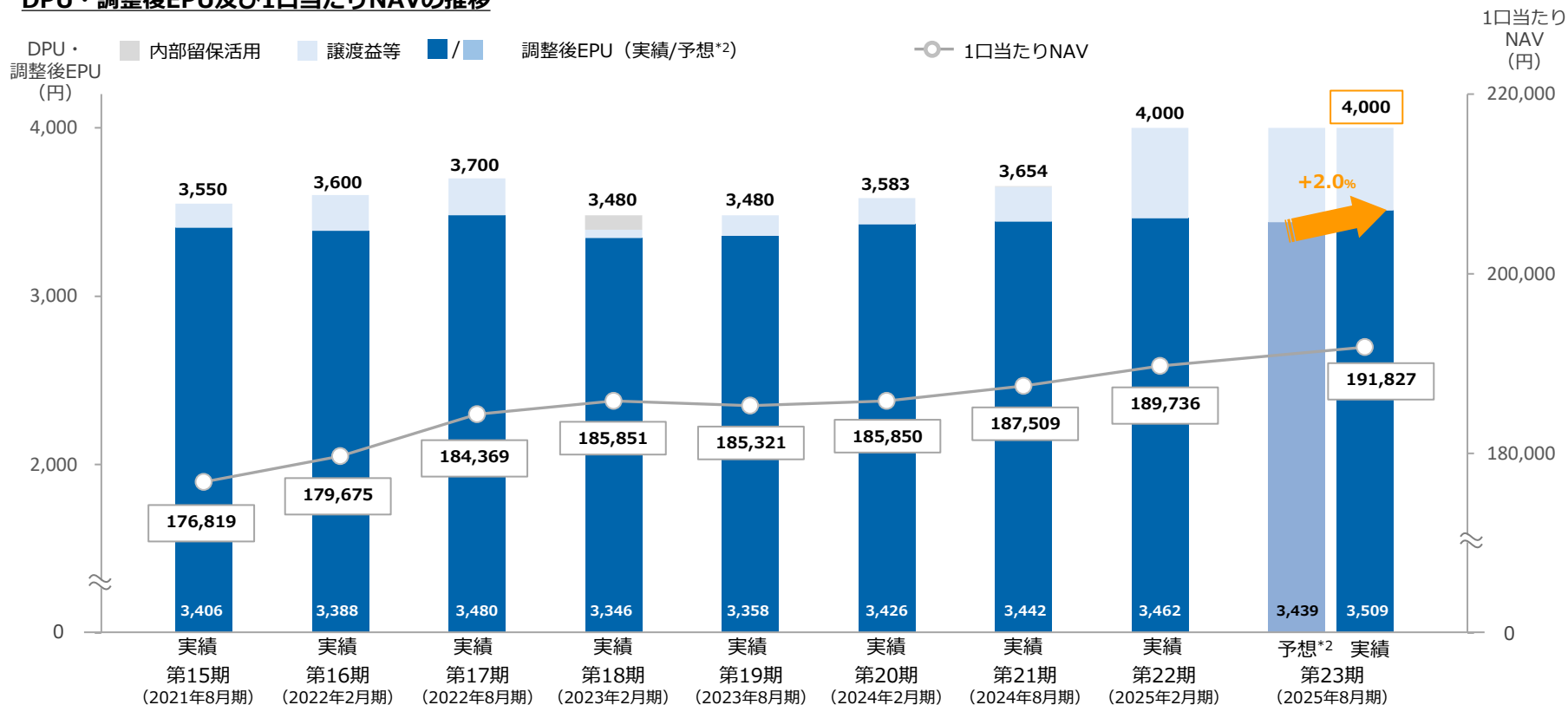
*3 ネットワークセンター8物件のうち、ネットワークセンター5物件（田端、広島、熱田、札幌及び京阪奈）の譲渡については、ヒューリック㈱と覚書を締結し、譲渡に向けた協議を行っていますが、現時点で譲渡することが決定されているものではありません。



Ⅱ 決算ハイライト

- 千葉ネットワークセンターの譲渡により第23期（2025年8月期）は約13.7億円の譲渡益^{*1}を計上するとともに、資産の交換（ヒューリック新宿ビル（持分41%）とヒューリック神谷町ビル（持分35%）の交換）と内部成長等の寄与により調整後EPUは予想対比+2.0%となり、DPUは4,000円を維持

DPU・調整後EPU及び1口当たりNAVの推移



内部留保

内部留保を活用したDPUの安定化

949百万円^{*3}
(659円/口)

時価LTV

38.5%

38.3%

38.0%

38.1%

38.0%

39.0%

38.7%

40.5%

38.5%^{*4}

簿価LTV

44.6%

44.4%

44.6%

45.0%

44.8%

45.9%

45.7%

47.9%

46.3%^{*4}

第23期決算発表時点

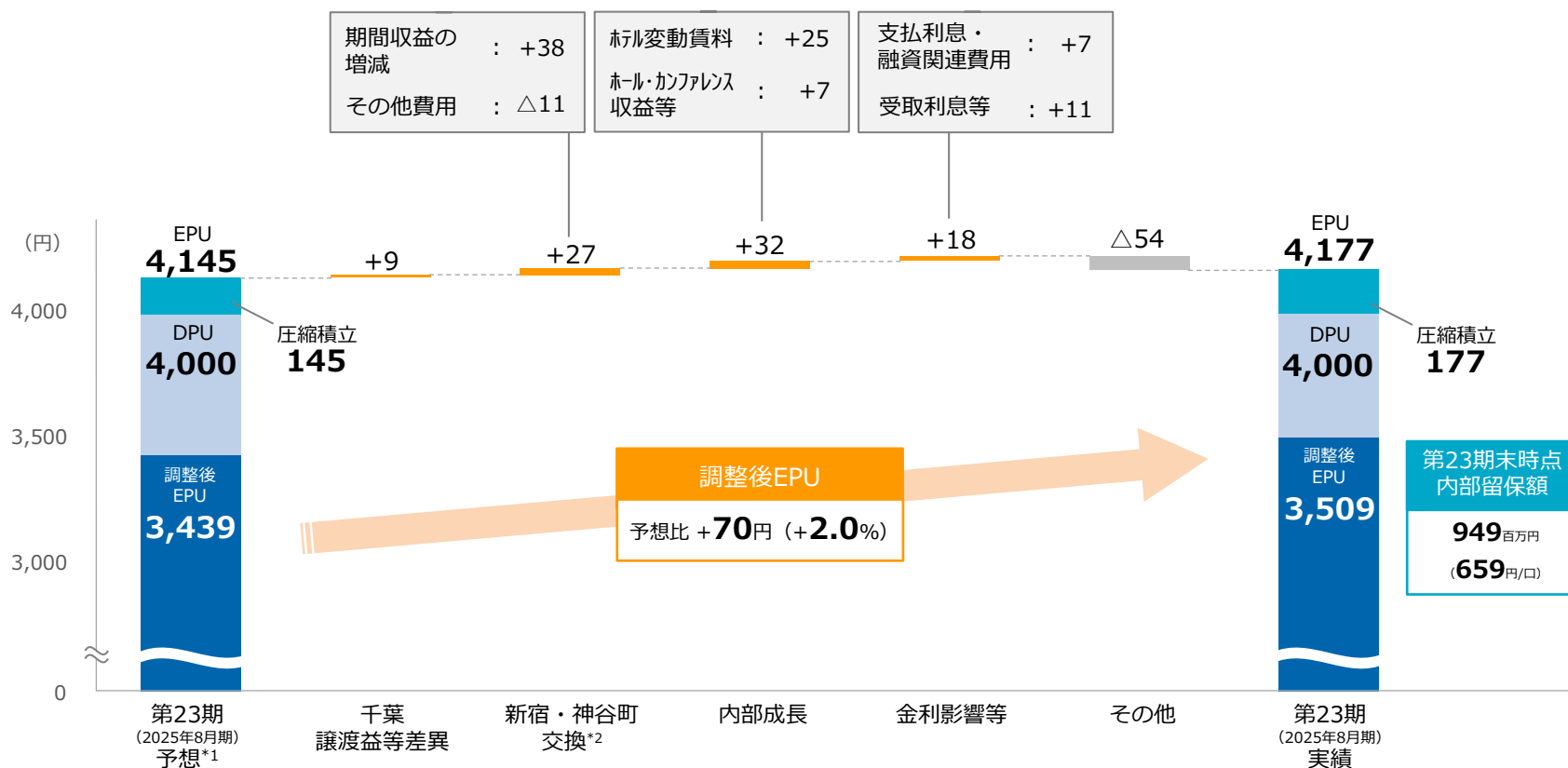
^{*1} 譲渡資産の譲渡価格から譲渡時点の（想定）帳簿価額を控除した参考値で、実際の不動産等売却益とは異なります。千万円未満を切り捨てて記載しています。

^{*2} 「予想」は2025年4月17日公表の業績予想をいいます。

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

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

EPUの比較（予想対比）



期中平均稼働率*3
 (オフィス)

97.4%
 (当初想定)

97.7%

期中平均稼働率*3
 (ポートフォリオ)

98.9%
 (当初想定)

99.0%

LTV

LTV 47.0%
 時価LTV 39.8%

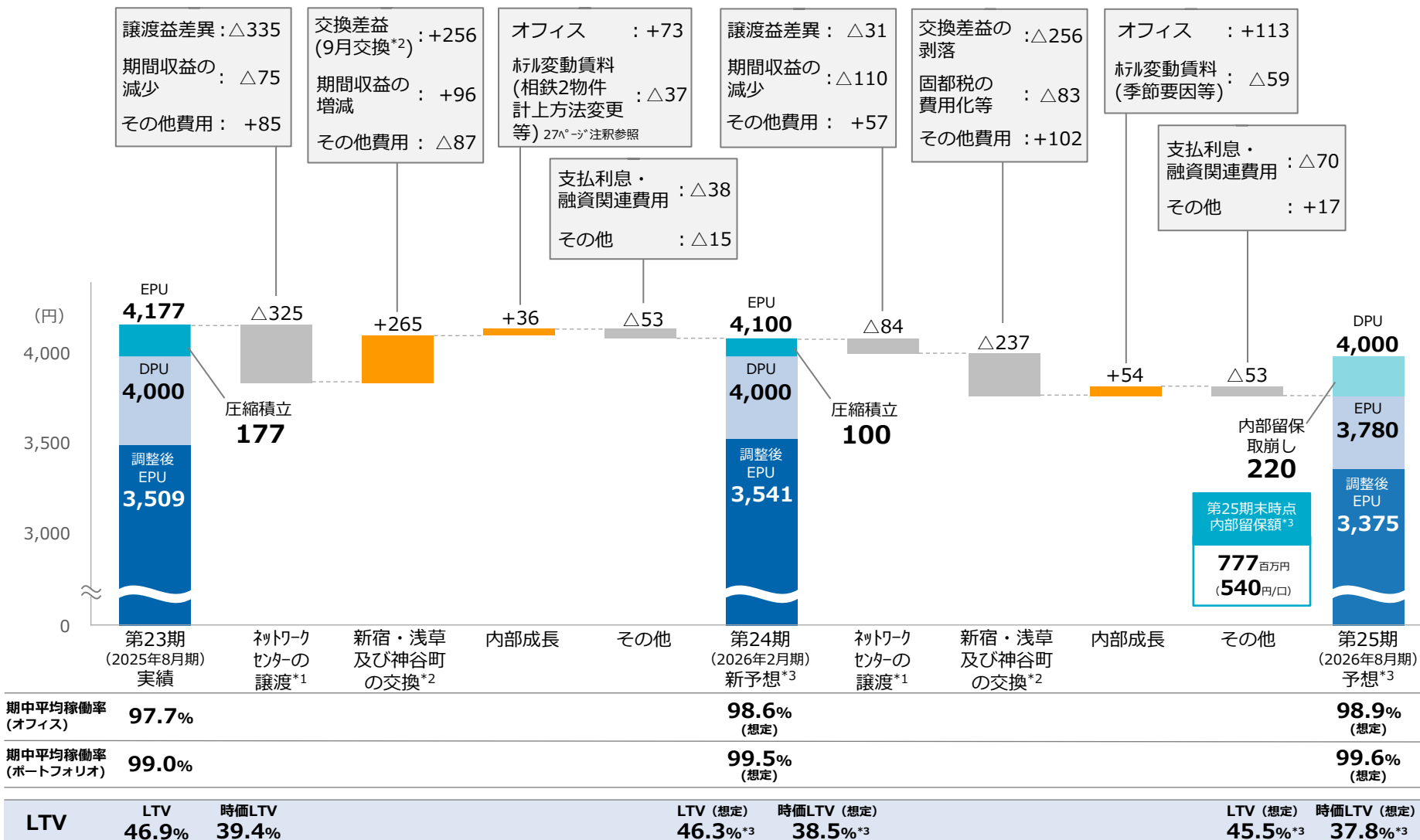
LTV 46.9%
 時価LTV 39.4%

*1 2025年4月17日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2025年4月17日公表の「2025年2月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

*2 「新宿・神谷町交換」は2025年6月26日公表の新宿の取得及び神谷町（35%）の譲渡をいいます。

*3 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（次ページ以降も同じです。）。

EPUの推移



*1 「ネットワークセンターの譲渡」は第23期における千葉の譲渡、第24期における池袋及び長野の譲渡並びに第25期における田端、広島、熱田、札幌及び京阪南の譲渡（想定）をいいます。なお、ネットワークセンター5物件（田端、広島、熱田、札幌及び京阪南）の譲渡については、ヒューリック側と譲渡に関する覚書を締結し、譲渡に向けた協議を行っておりますが、現時点で譲渡することが決定されているものではありません。（*3も同じです。）。

*2 「新宿・浅草及び神谷町の交換」は2025年6月26日公表の新宿の取得及び神谷町（35%）の譲渡並びに2025年9月24日公表の浅草の取得及び神谷町（56%）の譲渡（本ページにおいて「9月交換」と記載する場合があります。）をいいます。

*3 2025年10月17日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2025年10月17日公表の「2025年8月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。なお、LTVの想定については、第23期末（2025年8月末）の決算数値等を基に、ネットワークセンター7物件（池袋、長野、田端、広島、熱田、札幌及び京阪南）の譲渡及びそれに伴う借入金の返済並びに9月交換に伴う含み益の増加を想定した試算値です。また、「第25期末時点内部留保額」は第25期末時点の内部留保想定額とそれを発行済投資口数（1,440,000口）で除した金額であり、変動する可能性があります。



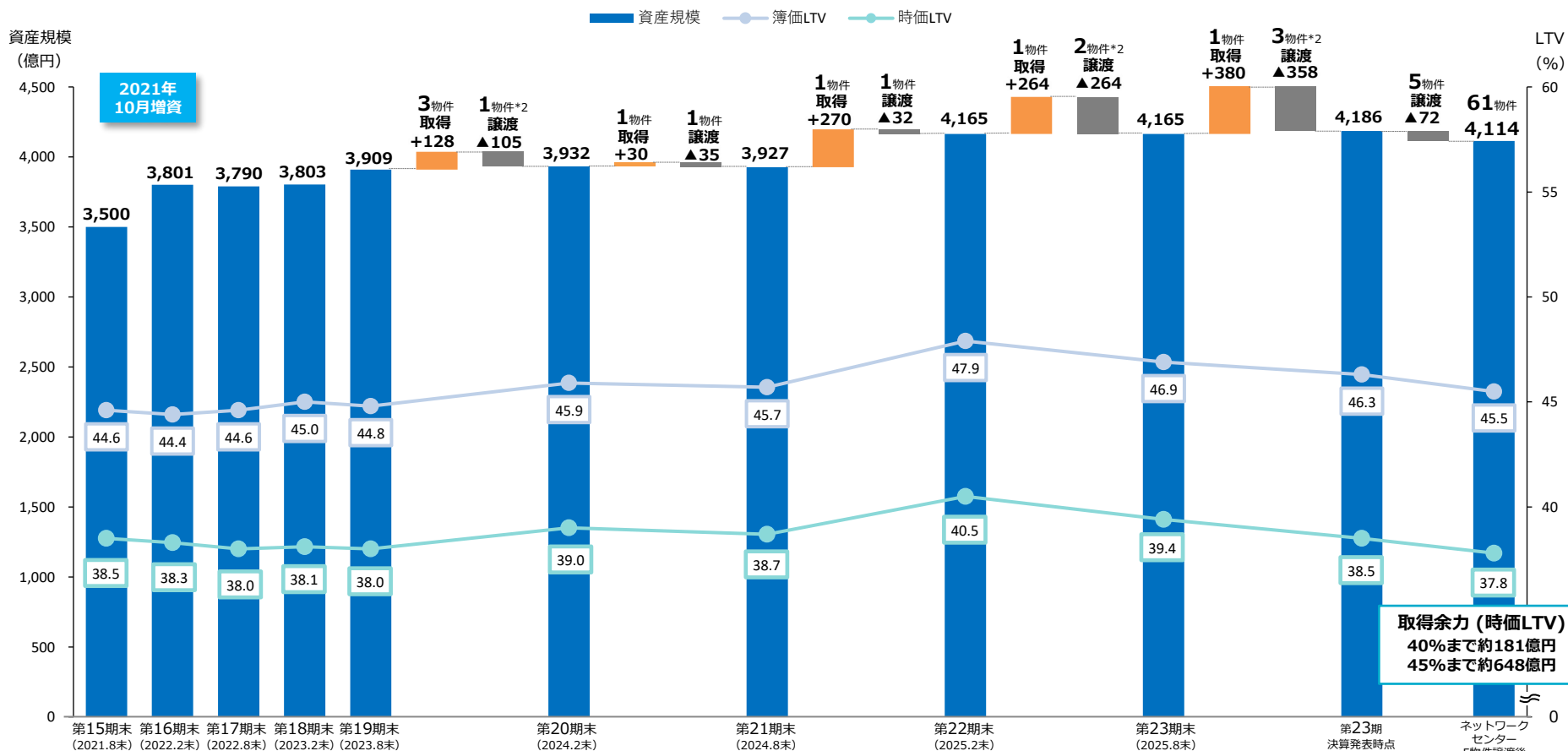
Ⅲ 運用実績

資産規模・LTVの推移*1

資産規模 **61物件 4,114億円**

平均NOI利回り **4.4%** 平均償却後利回り **3.7%**
稼働率 **99.5%** 含み損益 **838億円**

オフィス	34物件 平均NOI利回り：4.0%	2,281億円 (55.4%)	商業施設	8物件 平均NOI利回り：4.8%	390億円 (9.5%)
ホテル	6物件 平均NOI利回り：4.7%	993億円 (24.1%)	その他	13物件 平均NOI利回り：4.9%	451億円 (11.0%)



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

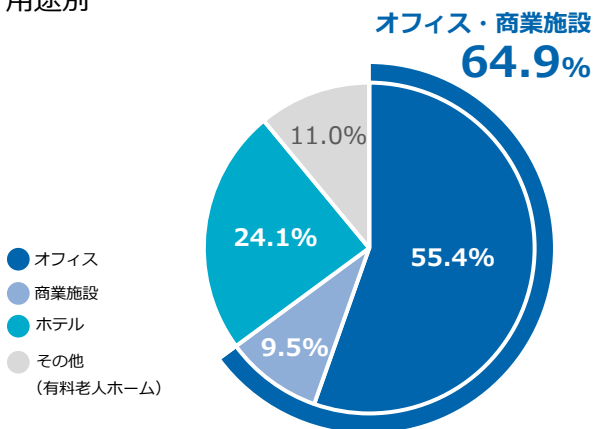
なお、池袋ネットワークセンター、長野ネットワークセンター及び千葉ネットワークセンターを除くネットワークセンター5物件の譲渡については、ヒューリック㈱と譲渡に関する覚書を締結し、譲渡に向けた協議を行っておりますが、現時点で譲渡することが決定されているものではありません。

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

第23期（2025年8月期）決算発表時点のポートフォリオ*1

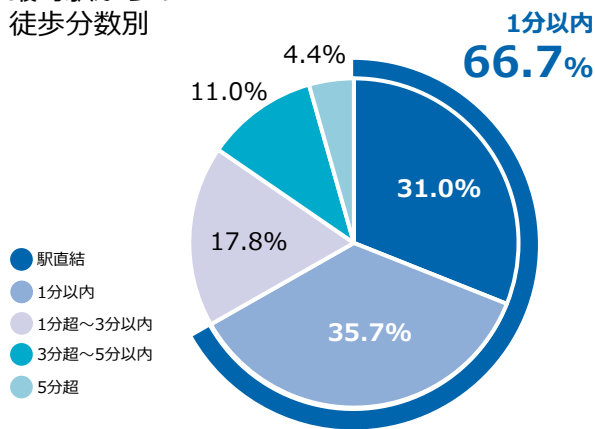
ポートフォリオ全体

用途別



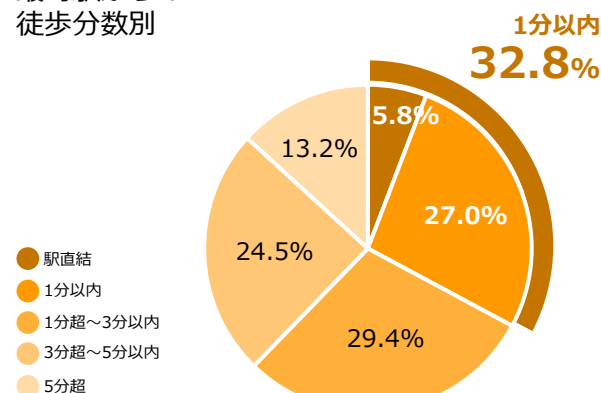
オフィス

最寄駅からの 徒歩分数別

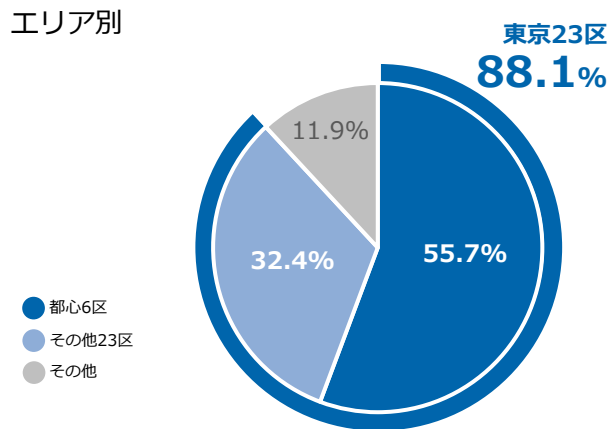


(参考) J-REIT全体（オフィス）*2

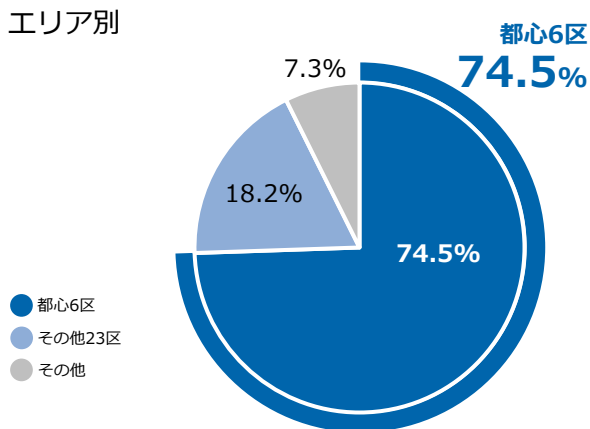
最寄駅からの 徒歩分数別



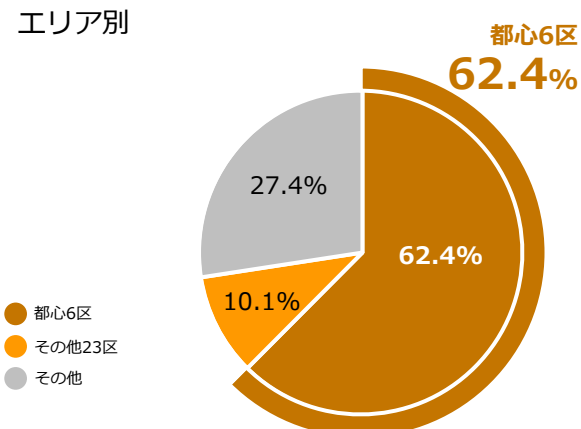
エリア別



エリア別



エリア別



オフィスにおける
東京圏への投資比率

97.1%

*1 各グラフの割合は、第23期（2025年8月期）決算発表時点の保有資産から譲渡を予定しているネットワークセンター5物件（田端・広島・熱田・札幌・京阪奈）を除いた保有資産の取得価格に基づくものです。なお、前述のネットワークセンター5物件の譲渡については、ヒューリック㈱と譲渡に関する覚書を締結し、譲渡に向けた協議を行っておりますが、現時点で譲渡することが決定されているものではありません。

*2 各グラフの割合は、2025年8月末時点におけるJ-REIT各社の保有するオフィス用途の資産の取得価格に基づくものです（情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成）。

第22期（2025.2）

第23期（2025.8）

第24期（2026.2）

第25期（2026.8）

物件
取得

ホテル



グランドニッコー
東京ベイ 舞浜
取得価格：27,000百万円

オフィス



ヒューリック新宿ビル
取得価格：26,350百万円

ホテル



浅草ビューホテル
取得価格：38,000百万円

物件
譲渡

都市型商業



ダイニングスクエア
秋葉原ビル

譲渡益等*2
655円/口

オフィス



ヒューリック
神谷町ビル

譲渡益等*2
668円/口

ネットワークセンター



千葉ネットワーク
センター

ネットワークセンター



池袋
ネットワーク
センター

譲渡益等（想定）*2
558円/口

オフィス



ヒューリック
神谷町ビル

ネットワークセンター*1



田端ネットワーク
センター 広島ネットワーク
センター 熱田ネットワーク
センター



札幌ネットワークセンター 京阪奈ネットワークセンター

譲渡益等（想定）*2：405円/口

実績
合計

取得価格
3物件
約914億円

<対資産規模比率*3>
年約14.9%
（第22期以降平均）



譲渡物件取得価格
10物件
約726億円

<対資産規模比率*3>
年約8.7%
（第22期以降平均）



（想定）
譲渡益等*4
第22期以降
合計
約32億円



（想定）
DPU*5
約2,286円
相当



*1 第25期（2026年8月期）以降のネットワークセンター5物件の譲渡については、ヒューリック㈱と譲渡に関する覚書を締結し、譲渡に向けた協議を行っておりますが、現時点で譲渡することが決定されているものではありません。

*2 本資産運用会社で試算した譲渡益等（運用報酬Ⅱ（想定額）及び控除対象外消費税控除後の試算額）を発行済投資口数（1,440,000口）で除した数値です。なお、第24期（2026年2月期）以降の数値については、本資産運用会社が一定の前提条件を基に試算した上で目標としてお示しする水準であり、その実現性、金額等について保証するものではありません。

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

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

交換が含み益に与える影響について

交換の意義

交換により、収益性低下リスクが軽減され、含み益やポートフォリオの「収益性」・「アップサイド」・「クオリティ」が向上

ヒューリック神谷町ビル

資産入替え後

含み益*1
(億円)

神谷町の課題認識

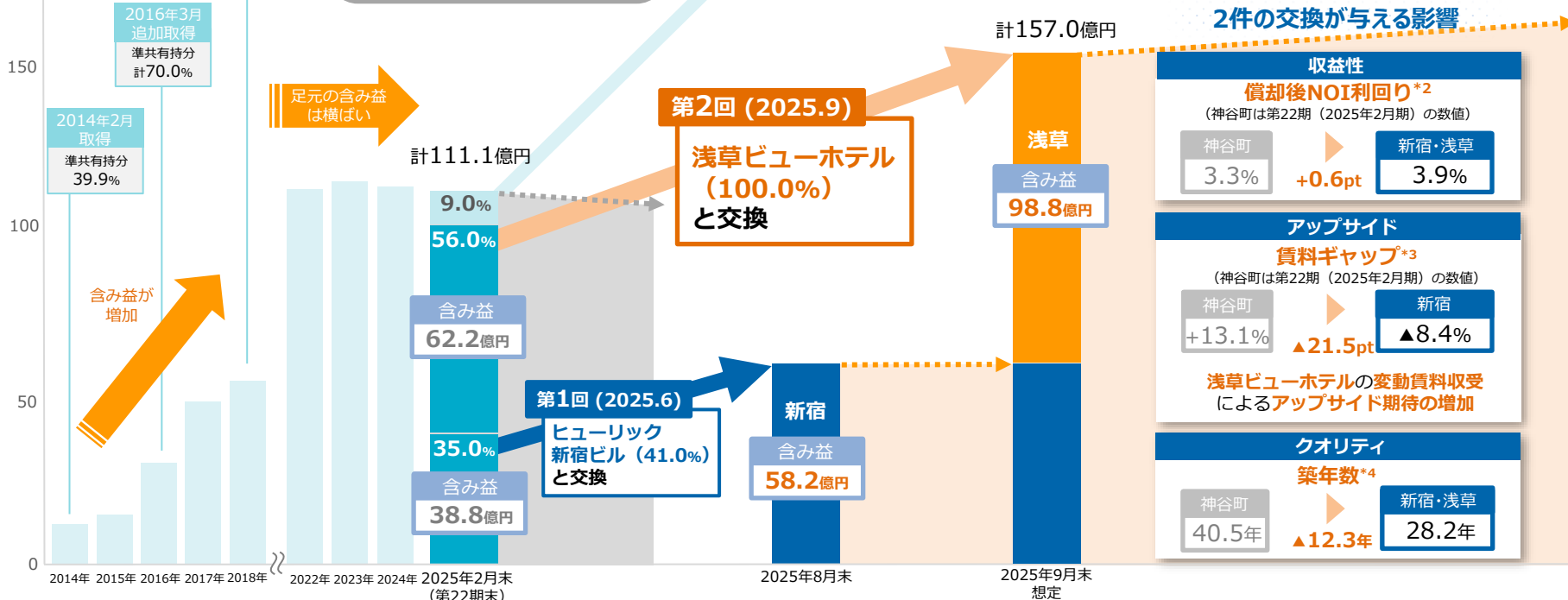
- ・賃料ギャップがプラスのテナント退去による賃料水準の低下リスク
- ・築年数の経過（築年数40.5年）によるコストの増加リスク

今後の想定

神谷町の残りの持分（9.0%）についても譲渡・交換を検討



一連の資産入替え取引による「収益性」・「アップサイド」・「クオリティ」の更なる向上を目指す



*1 含み益は1千万円未満を切り捨てて表示しています。なお、2014年～2024年の含み益は、各年の2月末及び8月末時点の鑑定評価額に基づく含み益の平均を記載しています。

*2 「神谷町」は第22期(2025年2月)の償却後NOI(実績)を年換算し取得価格で除した数値、「新宿・浅草」は、各物件の取得時点の鑑定評価書に記載された直接還元法NOI合計から減価償却費を差し引きし圧縮後取得価格合計で除した数値を記載しています。なお、浅草ビューホテルの圧縮後取得価格については取得時点の想定値を用いています。

*3 賃料ギャップは、シービーアールイー株式会社が神谷町(第22期末(2025年2月末))及び新宿(取得時)を対象として査定した想定新規賃料に基づき、本資産運用会社が試算した賃料水準(マーケット賃料水準)を基に算出しています。

*4 「新宿・浅草」の築年数は、浅草ビューホテル取得時(2025年9月末)時点の各物件の築年数を取得価格で加重平均して算出しています。

ヒューリック新宿ビル（準共有持分41.0%）

オフィス

最寄駅から直結

スポンサー開発

好立地に位置し、良好な交通利便性や視認性によりテナントの入居ニーズが強く、収益性の向上が見込めるオフィスビルをスポンサーと共有



取得価格	26,350 百万円
鑑定評価額（取得時）	28,290 百万円
鑑定NOI利回り ^{*1}	3.1 %
所在地	東京都新宿区
最寄駅	JR各線及び東京メトロ丸の内線「新宿」駅直結
稼働率	100.0%



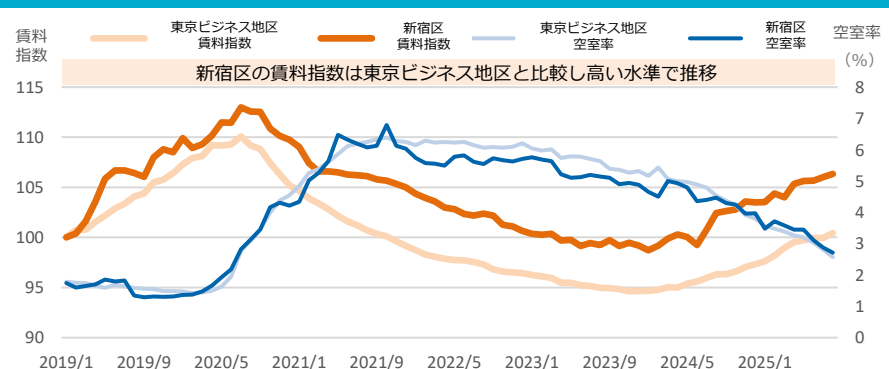
立地特性 最寄駅に直結、新宿駅東口交差点に立地し、高い視認性を有する

- 当該ビルの立地する新宿通りは新宿のメインストリートであり、通行量も非常に多く、ブランド路面店の他、カジュアルファッション等多様な業種が成立する強みを持ち、路面店舗や来店型オフィスの出店ニーズが非常に高いストリート
- 携帯電話の位置情報データによる歩行者通行量において、本物件の新宿通り沿いは、同じ新宿通り沿いの伊勢丹前や歌舞伎町を上回る通行量を記録しており、新宿の主力動線上に立地
- 新宿アルタ後の再開発、新宿グランドターミナル構想等の再開発も予定されており、将来的に新宿駅一帯が大きく変わり、新たな賑わいが生まれることが期待されるエリア

物件特性 エリア内において上位の競争力を発揮できる中規模オフィスビル

- 2014年10月に竣工した地下3階付地上10階建、基準階面積約488㎡（約148坪）の中規模オフィスビルであり、基準階面積は周辺のビルと比較すると大きく、規模の面で優位性を有し、また、新宿の地下道から地下1階へと直結しており、新宿駅から雨に濡れずに店舗等を利用することも可能
- 自然換気システム、自然採光システム、壁面緑化、屋上緑化、BEMSによる自然エネルギー利用の「見える化」やLow-Eペアガラスの採用等環境にも配慮したビル
- 周辺は築古のビルも多く本物件は築年数も浅いことから、立地、規模、設備とあわせて総合的に判断するとエリア内において上位の競争力を発揮できるビル

新宿エリアにおける賃料指数と空室率の推移^{*2}



^{*1} 鑑定NOI利回りは取得時鑑定評価におけるNOIを圧縮後取得価格で除した数値について小数第2位を四捨五入して記載しています。（「圧縮後取得価格」＝「取得価格」－「圧縮経費」）

^{*2} 三鬼商事株式会社のオフィスデータ（東京ビジネス地区及び新宿区における既存ビル（築1年以上かつ基準階面積100坪以上）の空室率及び平均賃料）を基に本資産運用会社が作成したものです。使用している用語は、オフィスデータより引用したものであり、オフィスデータにおける定義に合わせています。なお、「オフィス賃料指数」は2019年1月から2025年8月までの平均賃料について、2019年1月時点と100として指数化しています。

浅草ビューホテル

ホテル

最寄駅から直結

スポンサー保有

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



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



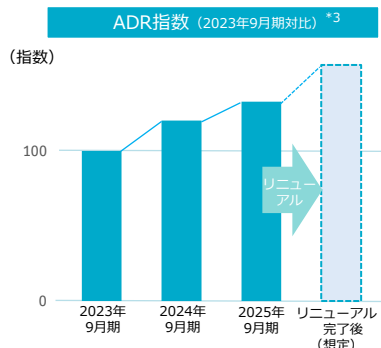
客室等リニューアル概要

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

リニューアルコンセプト	リニューアル内容
高付加価値	・東京スカイツリーを望む「Skytree Side」の客室は重点リニューアルゾーンとして、一部客室にダブル/キングサイズベッドを増設し、高級客室化することで富裕層向けの客室を拡充 ・「Skytree Side」の一部客室を統合し（「総客室数：326室⇒315室」）、エグゼクティブデラックスキング（★）（41.6㎡）にランクアップさせる等平均客室面積も拡大 ・メンバーズバーとラウンジを一体化し、東京スカイツリーを望む優れた眺望を最大限に活かせる改装の実施 ・浅草のランドマークに相応しい印象を与えられるような外観を備えた正面玄関への改装
快適性	・トリプル/フォースループを拡充 ・一部客室のユニットバスをバス・トイレ独立型に変更し、水廻り機能を改善
機能性	・コネクティングルーム（12室、6セット）への改修や、親子ベット・ソファベットの配置したトリプル対応によって、ファミリー・インバウンドグループ向け客室としての機能を充実

客室等リニューアルスケジュール及びADR指数推移

	2025年	2026年
トップバー ラウンジ (28F)		2025年11月中旬 リニューアル オープン予定
エグゼクティブ フロア (21F～24F)		2025年10月中旬 全エグゼクティブフロア リニューアルオープン予定
スタンダード フロア (7F～20F)		順次リニューアル中 2026年10月中旬 全スタンダードフロア リニューアルオープン予定



浅草スイート（スイートルーム）



ジュニアスイート（和洋室タイプ）



エグゼクティブデラックスキング（★）



スタンダードツイン



デラックスツイン



エグゼクティブダブル

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

^{*2} 賃借人から受領する賃料は固定賃料及び変動賃料で構成されていますが、賃借人より開示の承諾を得られていないため、詳細は非開示としています。なお、変動賃料はホテル運営利益に連動する体系となり、ホテル運営利益によっては変動賃料が加算されないこともあります。

^{*3} 2023年9月期（2022年10月～2023年9月）実績を100とし、2024年9月期実績、2025年9月期（2024年10月～2025年8月）は実績、2025年9月は予測値）及びリニューアル完了後の想定ADRを指数化しています。リニューアル完了後の想定ADRはホテルオペレーターの計画に基づき、本資産運用会社が一定の前提条件を想定のうえ試算しています。なお、リニューアル完了後の実際のADRについては今後のマーケット環境等により変動する可能性もあることから、その水準や実現性等について何ら保証するものではありません。

資産入替えの方針

セクター毎の取得方針

オフィス	・立地等の物件特性やテナントの賃貸ニーズ、将来の成長性等を勘案した上で検討
商業施設	・スポンサーの複合開発物件・都市型商業施設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検討を継続 ・運用実績等を踏まえつつ、収益の安定性を基本に変動賃料の受入による成長性の向上を目指す
その他	・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>

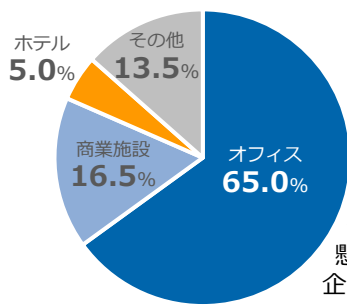
- ・**固定賃料契約等、将来のアップサイドを見込むことができず、インフレの環境下において収益力の低下が懸念される物件**
- ・入居テナントの退去等により賃貸収入が弱含むことが懸念される物件
- ・競争力維持のために必要となる資本的支出の増加が見込まれる等、コストの増加が懸念される物件

- ・資産入替えに伴う**含み益の顕在化によるDPUの向上**を目指す
- ・長期保有資産の買換による圧縮の特例等を活用し、**圧縮積立によるDPUの安定化や、ポートフォリオの質の向上やリスク低減を目指した交換**も実施

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

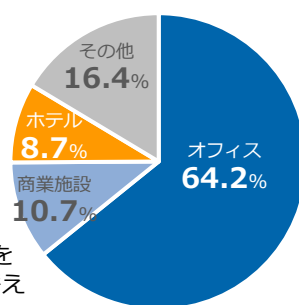
マーケット環境に適応したポートフォリオ運営

第12期末（2020年2月末）



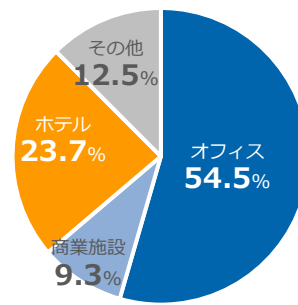
55物件 3,321億円

第21期末（2024年8月末）



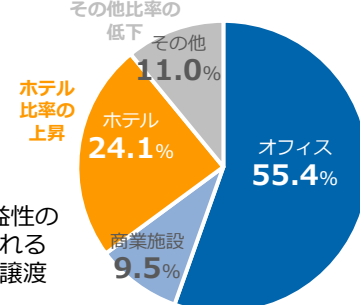
67物件 3,927億円

第23期決算発表時点（2025年10月17日）



66物件 4,186億円

ネットワークセンター譲渡後*



61物件 4,114億円

約4.5年

安定性の確保と
懸念物件の譲渡を
企図した資産入替え

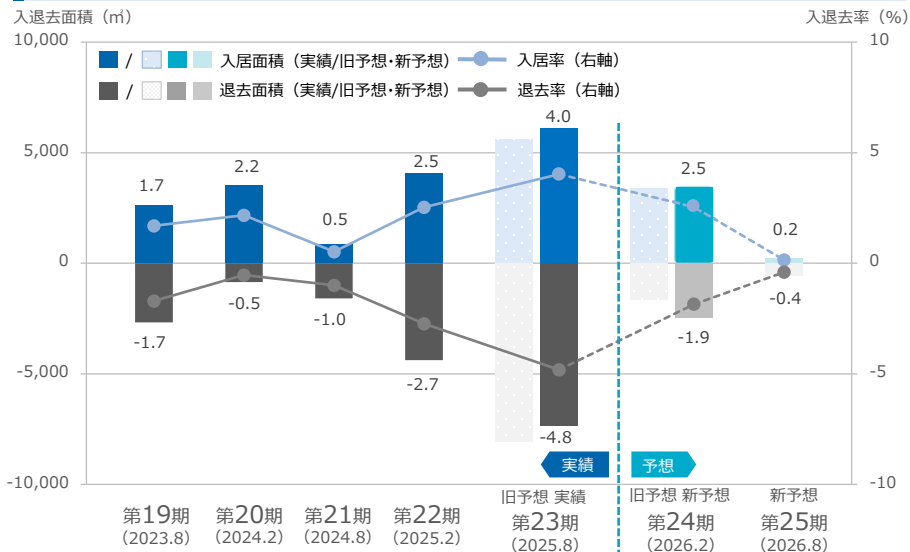
約1.5年

成長性等を
企図した
資産入替え

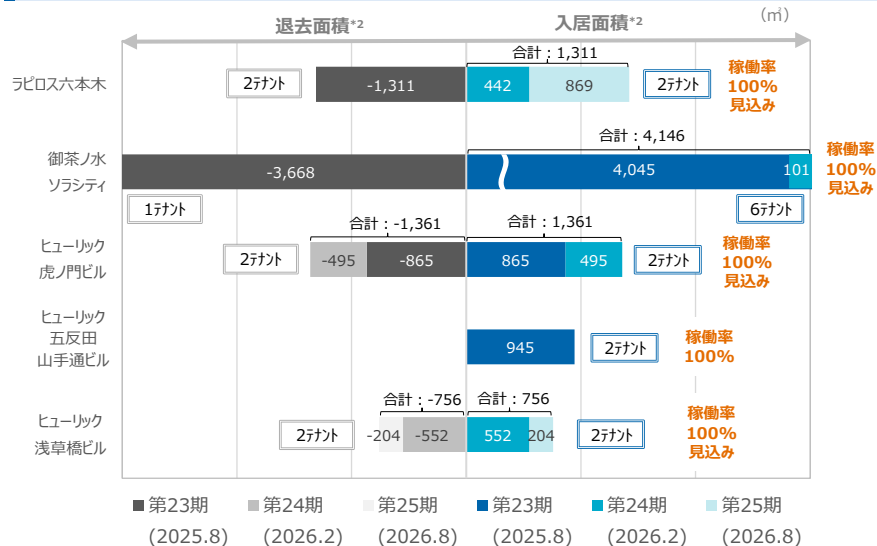
固定賃料で収益性の
低下が懸念される
物件を対象に譲渡

* 池袋ネットワークセンター、長野ネットワークセンター及び千葉ネットワークセンターを除くネットワークセンター5物件の譲渡については、ヒューリック側と譲渡に関する覚書を締結し、譲渡に向けた協議を行っておりますが、現時点で譲渡することが決定されているものではありません。

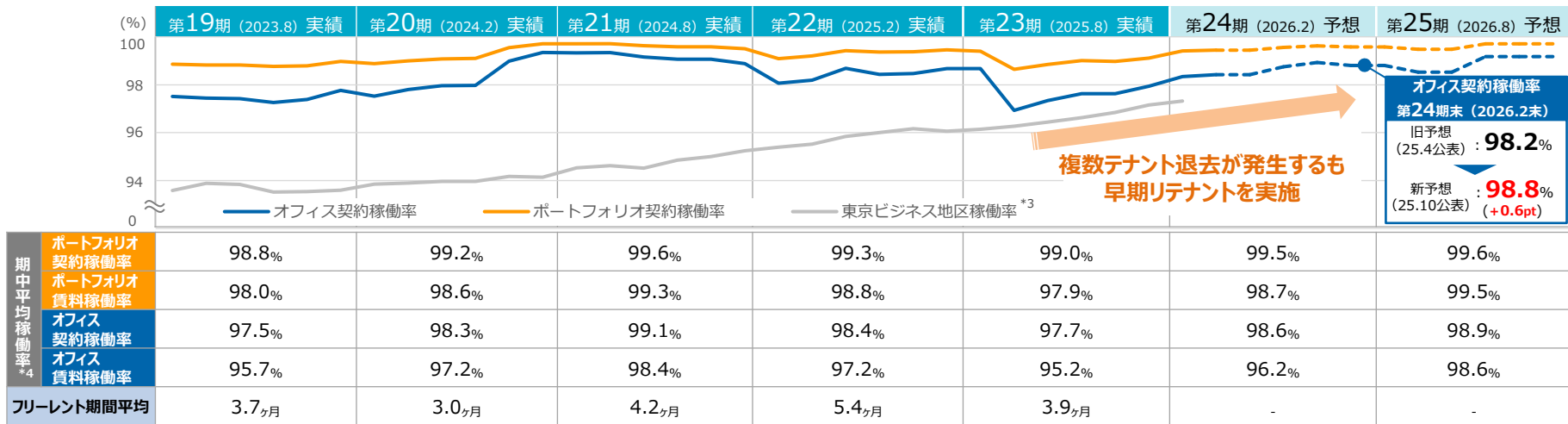
入退去面積の推移*1



主な入退去物件*1



稼働率の推移



*1 500㎡以上の入居または退去があった物件を対象としています。なお、退去面積及び退去率についてはマイナス表記としています。

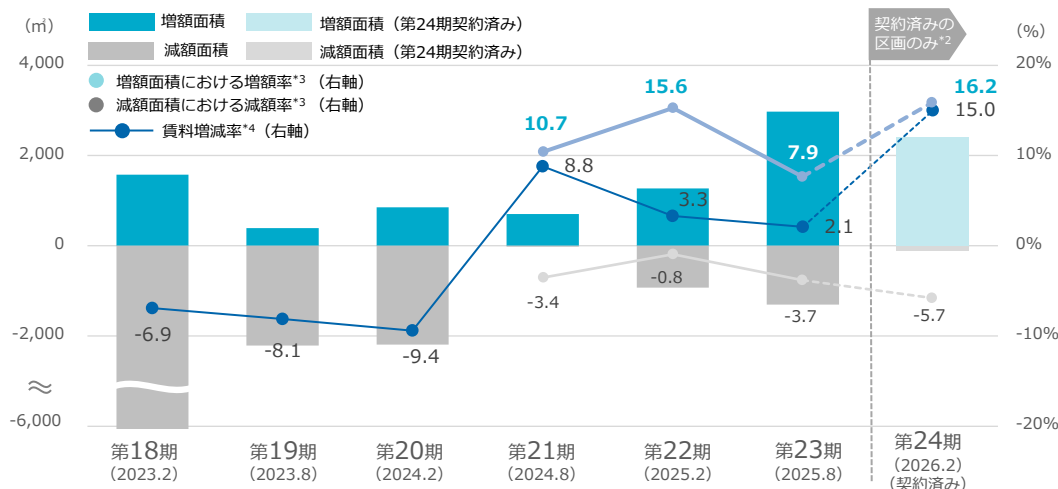
*2 第24期 (2026年2月期) 以降の入居面積及び退去面積は、2025年10月17日公表の業績予想における入退去の想定面積について小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

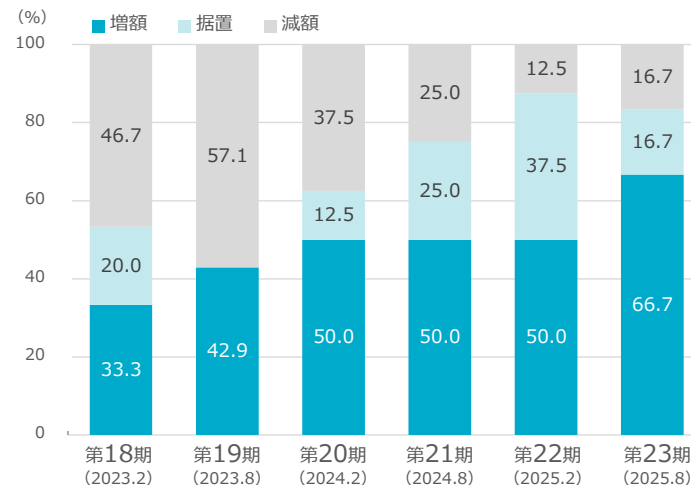
*4 期中平均稼働率は、月次ベースの期中平均稼働率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

オフィスの賃料動向

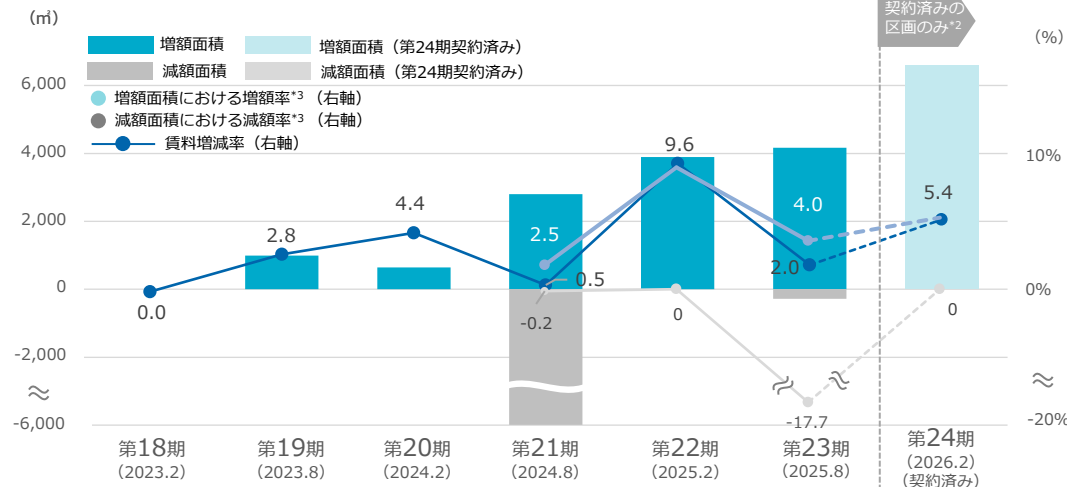
テナント入替の実績（オフィス物件）*1



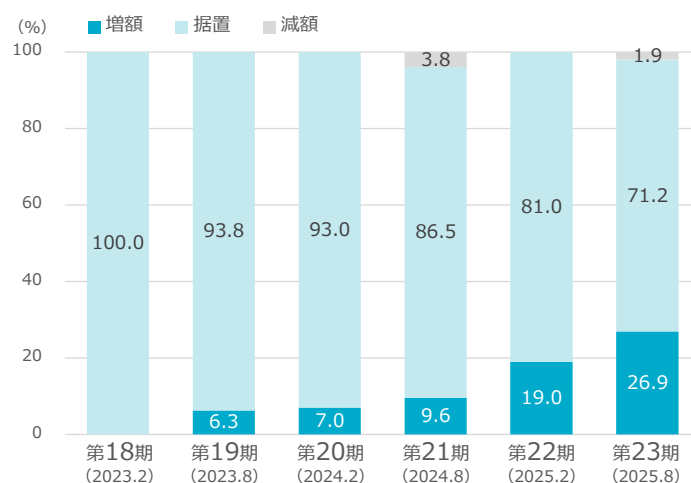
テナント入替え対象区画の賃料増減比率(件数ベース)



賃料改定の実績（オフィス物件）



賃料改定対象区画の賃料増減比率(件数ベース)



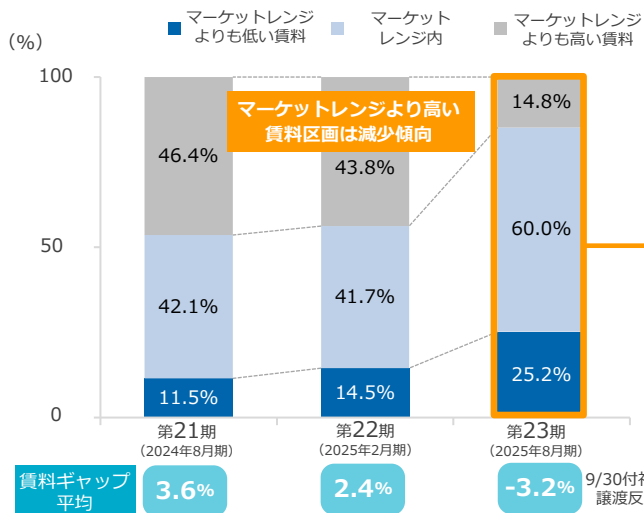
*1 入退去テナント双方ともにオフィス物件のテナント入替を対象にしています。

*2 第24期（2026年2月期）については、2025年10月17日時点において、契約締結済みのテナント入替え及び賃料改定の状況を記載していますが、今後の締結する契約の状況に応じて数値が変動する可能性があります。

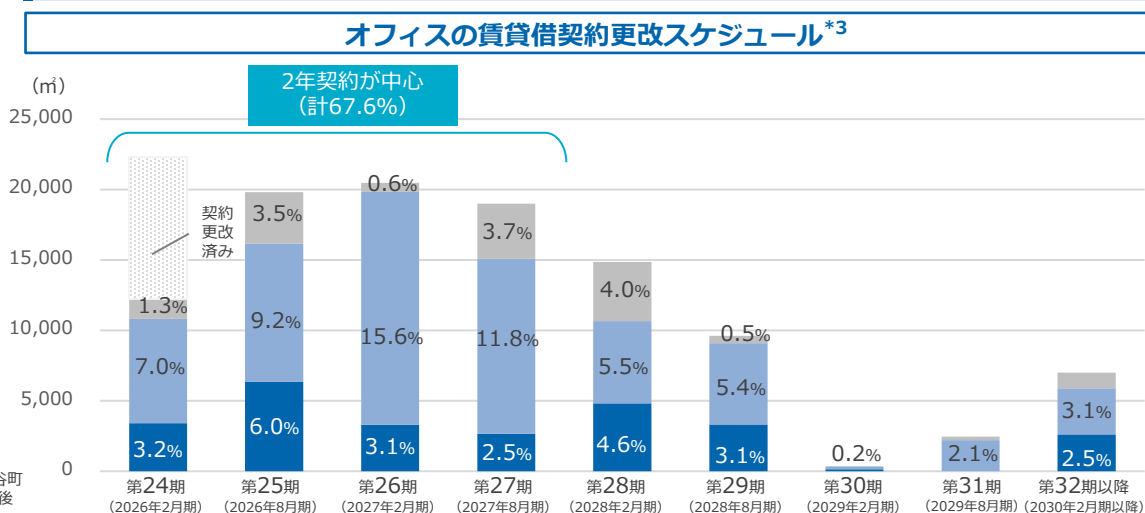
*3 第21期（2024年8月期）以降の数値を記載しています。

*4 テナント入替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。

賃料ギャップの推移*1*2

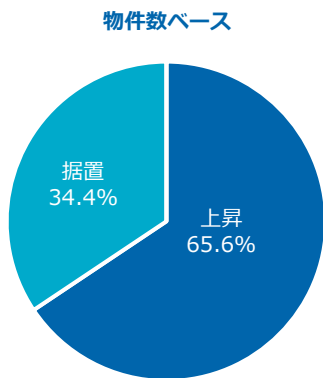


賃料ギャップの状況（賃貸面積ベース）*1



マーケット賃料動向*1

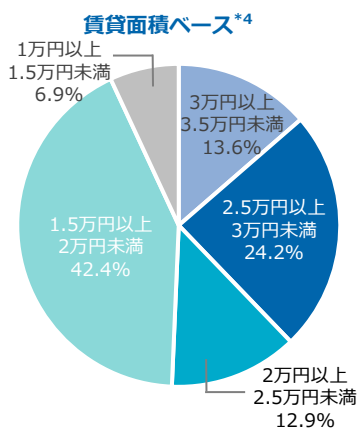
対前期比マーケット賃料



6割以上の物件のマーケット賃料が改善

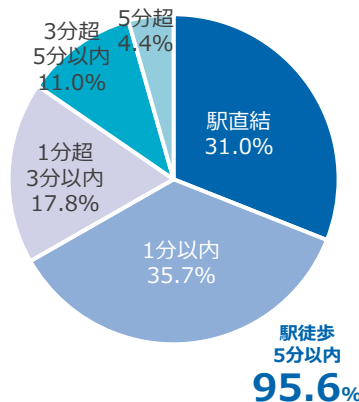
本投資法人保有のオフィスの状況

平均賃料坪単価



立地の優れたポートフォリオ

最寄駅からの徒歩分數 (取得価格ベース)



賃料ギャップはマイナス3.2%へ

- 第23期の賃料ギャップは更に縮小し、マーケットレンジ以下のテナントの比率：**85.2%**

2年契約中心

- 第27期末（2027年8月末）までに更改を迎える区画の比率：**67.6%**

立地の優位性

- 駅徒歩5分以内の物件の比率：**95.6%**

マーケットレンジよりも低い区画及びマーケットレンジ内の区画の更新時において5～10%の賃料増額を目指す

*1 マーケット賃料とは、シービーアールイー株式会社が、本投資法人のオフィス物件（底地、店舗区画、住居等は除きます。以下同じです。）を対象として査定した想定新規賃料と設定しています。

*2 「賃料ギャップの推移」は、本投資法人が各時点で保有するオフィスについて、入居テナントの賃料水準と「マーケットレンジ」との比較を賃貸面積ベースで記載しています。なお、「マーケットレンジ」とは、原則として、シービーアールイー株式会社が査定した想定新規賃料の上限と下限の間の賃料水準をいいます。また、「賃料ギャップ平均」は、第22期（2025年2月期）決算説明資料より各物件毎における想定新規賃料の上限からのギャップを加重平均した数値としているため、第20期（2024年2月期）以前の決算説明資料の数値と異なる場合があります。

*3 各比率は、第23期（2025年8月期）決算発表時点で保有するオフィス区画の賃貸面積合計に対する比率を示しております。

*4 第23期（2025年8月期）決算発表時点で保有するオフィス物件を対象に、第23期末（2025年8月末）時点のオフィスの物件毎の平均賃料について、賃貸面積に基づいてオフィス全体に占める比率を算出しています。

内部成長の実績事例

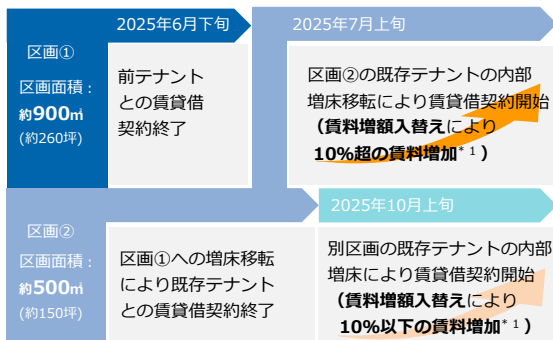
早期の空室埋戻し事例

ヒューリック虎ノ門ビル 「虎ノ門」駅 徒歩1分

埋戻し完了



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

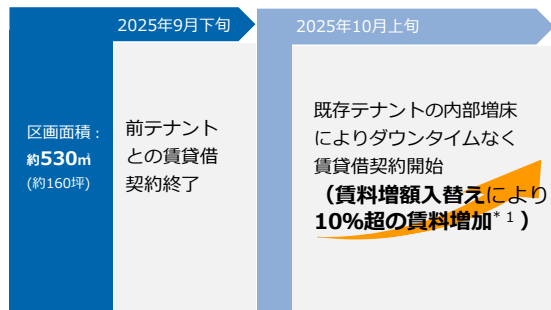


ヒューリック五反田ビル 「五反田」駅 徒歩2分

埋戻し完了



- 第24期（2026年2月期）において一部区画の退去が発生するものの、館内テナントの増床により、ダウンタイムなく約530㎡（160坪）の増額入替えに成功



賃料増額に向けた取組み事例

ヒューリック五反田山手通ビル

「大崎広小路」駅 徒歩1分



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

ビル全体の
契約賃料単価増加率*2

2024年12月末対比

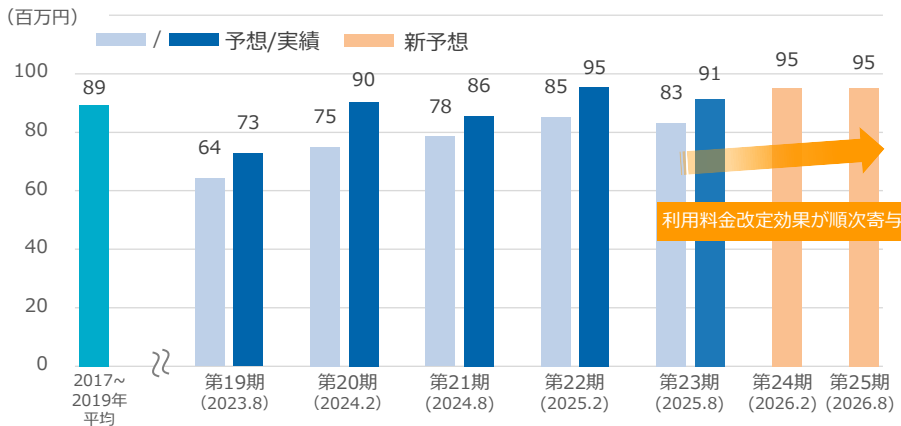
2025年8月末

+3.0%



ホール・カンファレンス（売上連動型）収益の推移

- ホール・カンファレンス収益は堅調に推移

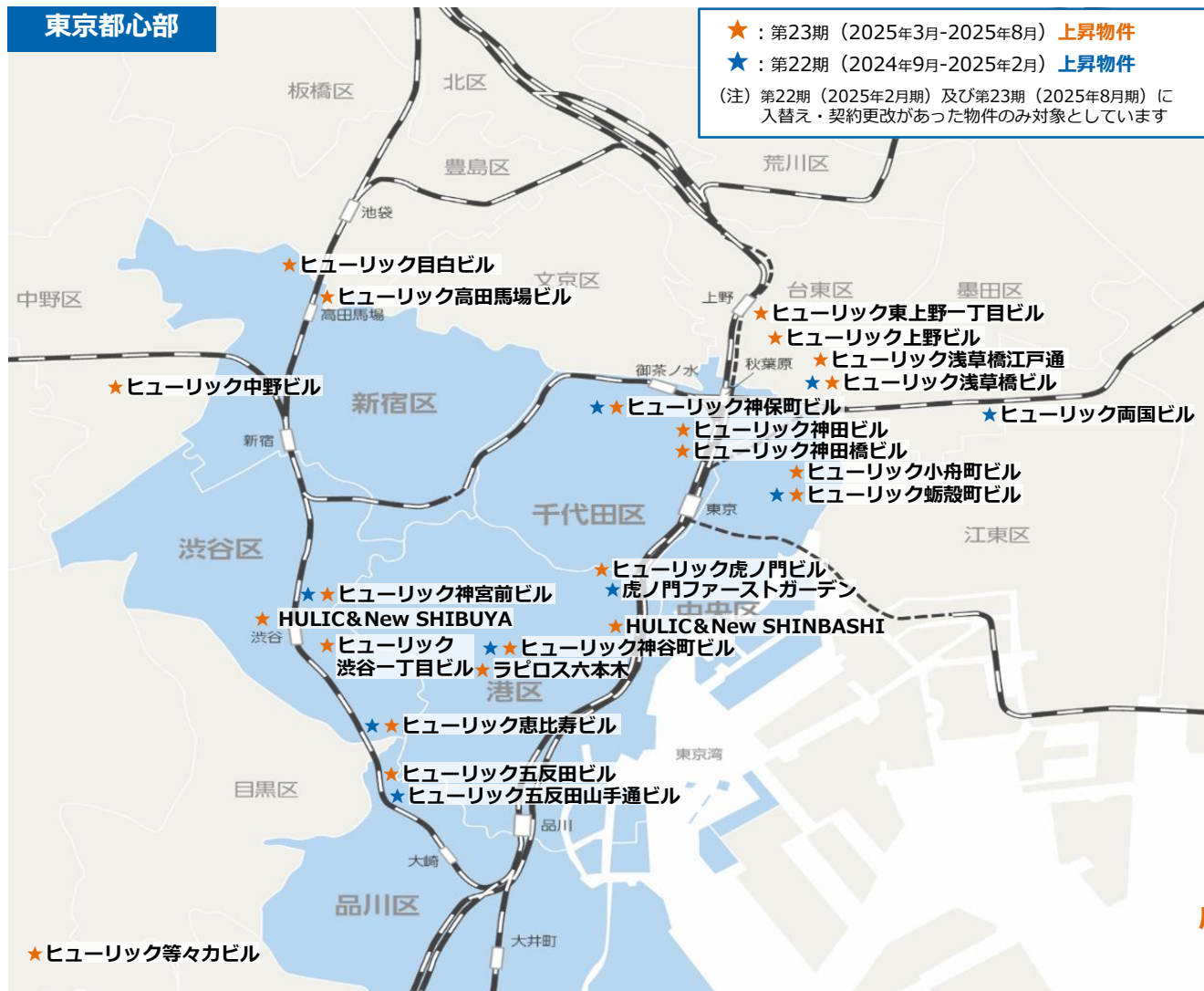


*1 埋戻し区画において、退去テナントの契約賃料と比較した入居テナントの契約賃料の増加率を「10%以下の増加」、「10%超の増加」に分類して記載しています。

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

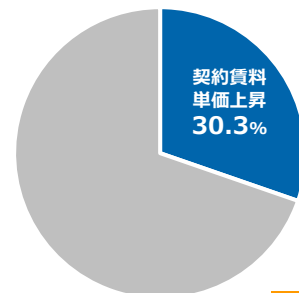
保有オフィス・商業施設の契約賃料単価*の動向

東京都心部

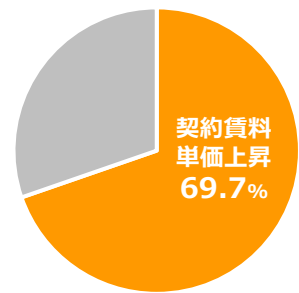


■ 契約賃料単価上昇物件の推移 (物件数ベース)

第22期（2025年2月期）



第23期（2025年8月期）



前期比
+39.4pt

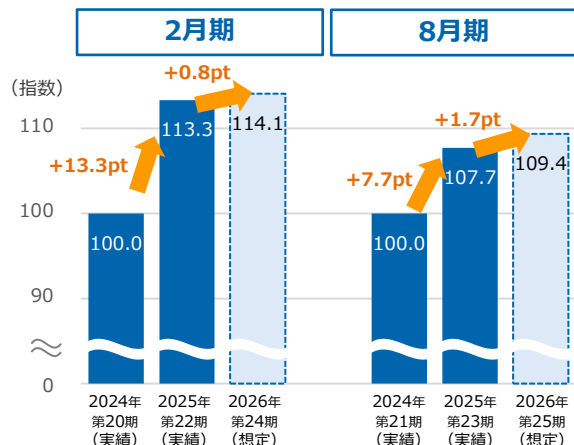
マーケット賃料上昇に伴い
広域に渡り賃料単価上昇を実現
更なる賃料単価上昇を目指す

* 契約賃料単価は、各物件毎に各期末時点における月額賃料を賃貸面積で除して算出しています。

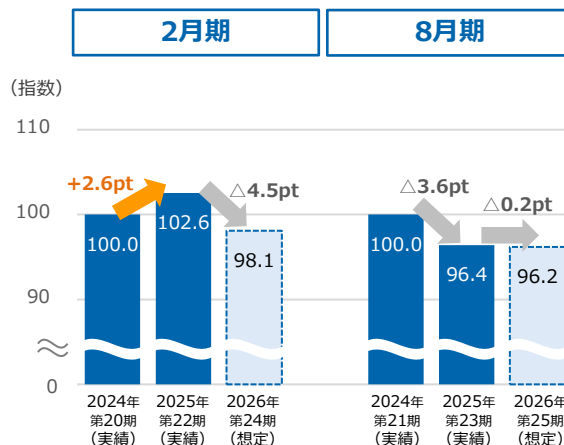
ADR・稼働率・RevPAR（2023年同期比指数）の推移 （算出方法等の前提については73ページの「用語の定義」参照）

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

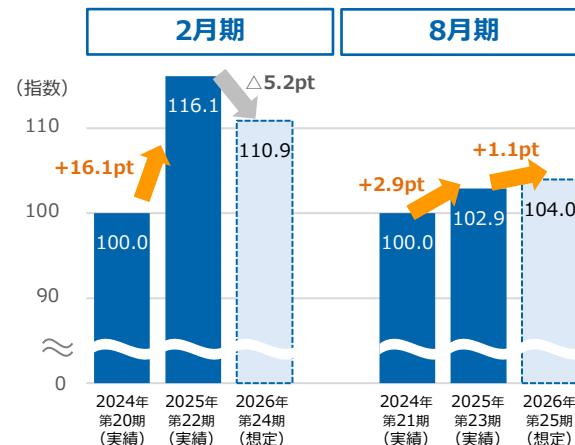
ADR



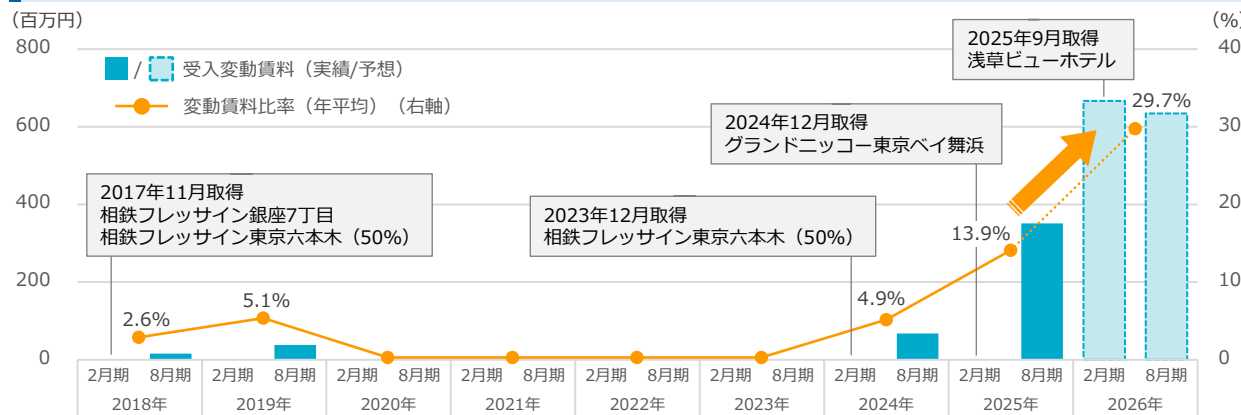
稼働率



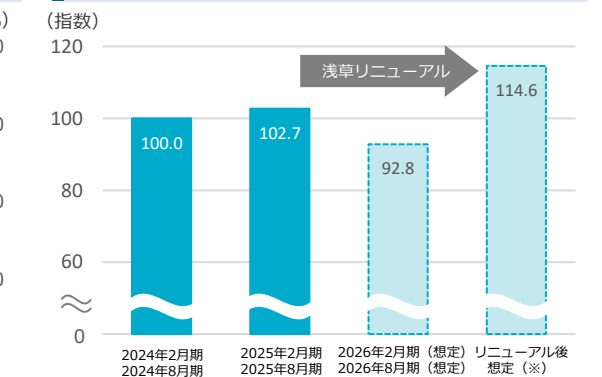
RevPAR



ホテル変動賃料金額及び変動賃料比率（対ホテル賃料）推移*1



GOP指数推移（舞浜・浅草）*2



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

*1 ホテルの変動賃料は各ホテルの収益等に連動し（算出方法は物件によって異なります）、その水準によっては変動賃料が発生しない場合があります。相鉄フレッサイン銀座7丁目及び相鉄フレッサイン東京六本木については、変動賃料が発生する場合は、第23期（2025年8月期）までは奇数期（8月期）に1年分の変動賃料（受入額）が計上され、第24期（2026年2月期）以降は、各期末時点における年度の売上累計額の進捗を基に、変動賃料が発生する水準を上回っていれば変動賃料を計上します。「変動賃料比率」は、「ホテル」に分類される物件について、2期分を合算したホテル賃料収入の総額に対する変動賃料の割合を記載しております。なお、第24期（2026年2月期）及び第25期（2026年8月期）の変動賃料の金額、変動賃料比率、売上運動比率及びGOP運動比率は、2025年10月17日公表の業績予想における想定を記載したものであり、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。

*2 2024年2月期及び2024年8月期のGOP（持分ベース）を合算した数値を100とし、2025年2月期及び2025年8月期のGOP（持分ベース）を合算した数値、2026年2月期（想定）及び2026年8月期（想定）のGOP（持分ベース）を合算した数値、「リニューアル後想定」のGOPを指数化しています。なお、「リニューアル完了後のGOPについては今後のマーケット環境等により変動する可能性もあることから、「リニューアル後想定」のGOPにお示した水準や実現性等について何ら保証するものではありません。

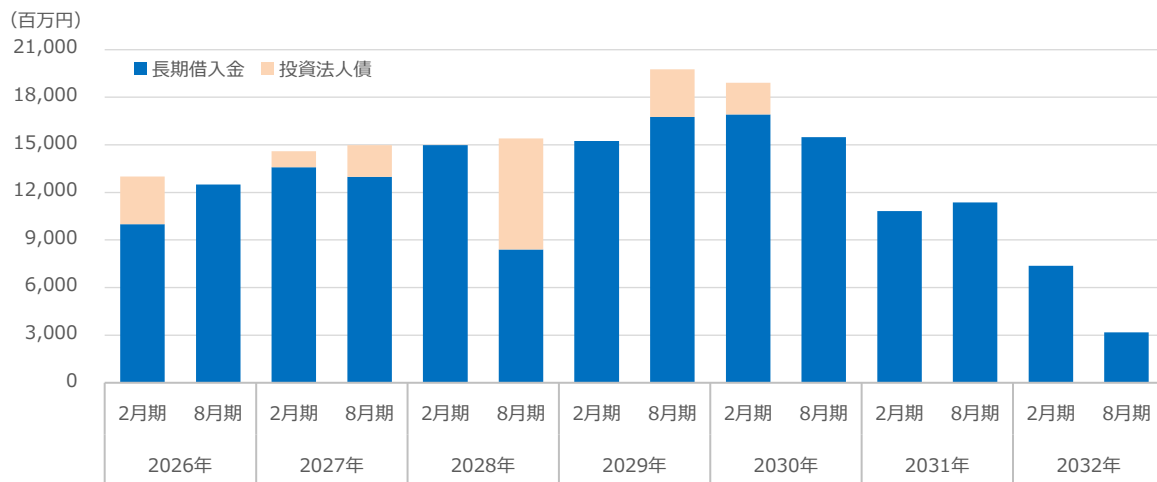
- 長期固定金利を中心としつつも、金利情勢に応じ固定・変動を交えた調達運営を継続

有利子負債の状況*1

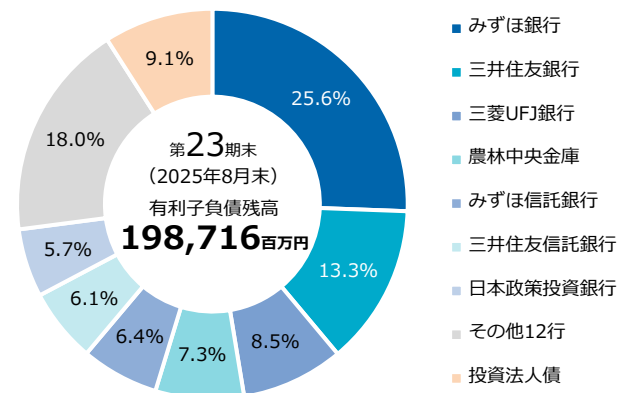
	実績				予想*2	
	第20期末 (2024年2月末)	第21期末 (2024年8月末)	第22期末 (2025年2月末)	第23期末 (2025年8月末)	第24期末 (2026年2月末)	第25期末 (2026年8月末)
有利子負債総額 (百万円)	188,116	187,616	205,416	198,716	194,016	187,616
(内、サテライトファイナンス残高)	(11,690)	(11,690)	(11,690)	(11,690)	(10,690)	(10,690)
平均残存期間 (年)	3.8	3.7	3.6	3.4	3.3	3.2
平均調達金利 (%)	0.65	0.68	0.75	0.79	0.87	0.96
長期有利子負債比率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
固定金利比率 (※) (%)	96.2	92.2	88.8	85.4	81.3	80.5
長期発行体格付 (見通し)	AA (安定的)	AA (安定的)	AA (安定的)	AA (安定的)		

(※) 固定金利借入れは金利スワップ契約締結による金利の固定化を含みます。

返済期限の分散状況 第23期末 (2025年8月末) *3



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	50,834	25.6%
三井住友銀行	26,485	13.3%
三菱UFJ銀行	16,853	8.5%
農林中央金庫	14,553	7.3%
みずほ信託銀行	12,778	6.4%
三井住友信託銀行	12,161	6.1%
日本政策投資銀行	11,262	5.7%
りそな銀行	7,598	3.8%
SBI新生銀行	5,780	2.9%
信金中央金庫	5,431	2.7%
あおぞら銀行	5,081	2.6%
三井住友海上火災保険	3,500	1.8%
日本生命保険	2,000	1.0%
七十七銀行	2,000	1.0%
肥後銀行	1,400	0.7%
群馬銀行	1,000	0.5%
西日本シティ銀行	1,000	0.5%
損害保険ジャパン	500	0.3%
福岡銀行	500	0.3%
投資法人債	18,000	9.1%

*1 「平均残存期間」、「平均調達金利」、「長期有利子負債比率」及び「固定金利比率」については、各期末時点の借入金残高のうちブリッジローン（第20期末（2024年2月末）：2023年12月1日付及び2023年12月22日付で借入れた短期借入金、第22期末（2025年2月末）：第23期末（2025年8月末）：2024年12月24日付で借入れた長期借入金、第24期末（2026年2月末）：2024年12月24日付で借入れた長期借入金及び2025年10月17日公表の2025年10月29日付で借入予定の短期借入金、第25期末（2026年8月末）：2025年10月17日公表の2025年10月29日付で借入予定の長期借入金）の期末時点の残高を除いて算出しています。

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

*3 2024年12月24日付で借入れた借入金（ブリッジローン）の第23期末（2025年8月末）において未返済の借入金残高を除いて記載しています。

期末鑑定評価及び含み損益の状況

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

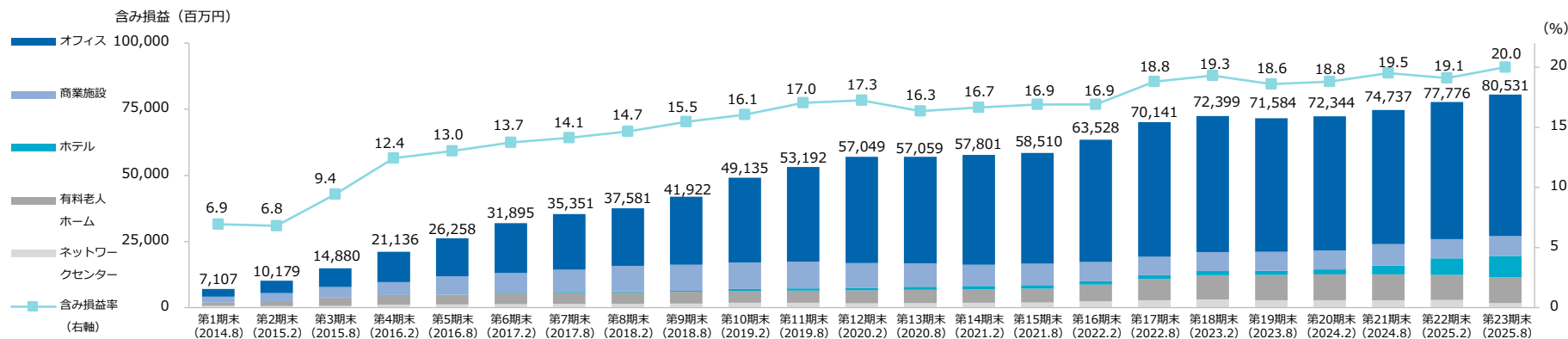
期末鑑定評価サマリー

	第23期末（2025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	34件	302,666	53,470	21.5%	3.2%	+1件	+4,413	+1,621	+0.4pt	△0.0pt
商業施設	8件	45,585	7,515	19.7%	3.8%	0件	+65	+226	+0.7pt	△0.0pt
ホテル	5件	68,540	8,157	13.5%	3.6%	0件	+1,710	+1,839	+3.1pt	△0.0pt
有料老人ホーム	13件	53,390	9,644	22.0%	4.1%	0件	0	+170	+0.5pt	△0.0pt
ネットワークセンター	7件	13,314	1,742	15.1%	4.8%	△1件	△7,690	△1,101	△0.6pt	+0.0pt
合計	67件	483,495	80,531	20.0%	3.5%	0件	△1,502	+2,755	+0.9pt	△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	1件	32件	1件
商業施設	0件	8件	0件
ホテル	0件	5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	0件
合計	1件	65件	1件

含み損益額と含み損益率の推移



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

*2 第23期（2025年8月期）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。



Ⅳ 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
REAL ESTATE
★★★★☆ 2025

2025年
Green Star
(9年連続)

2025年
GRESB レーティング
4 Star

2025年
GRESB 開示評価
A
(最高位・7年連続)

CDP気候変動 プログラムへの参加



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

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

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



直近のESGトピック

再生可能エネルギー由来電力への 切替えの推進

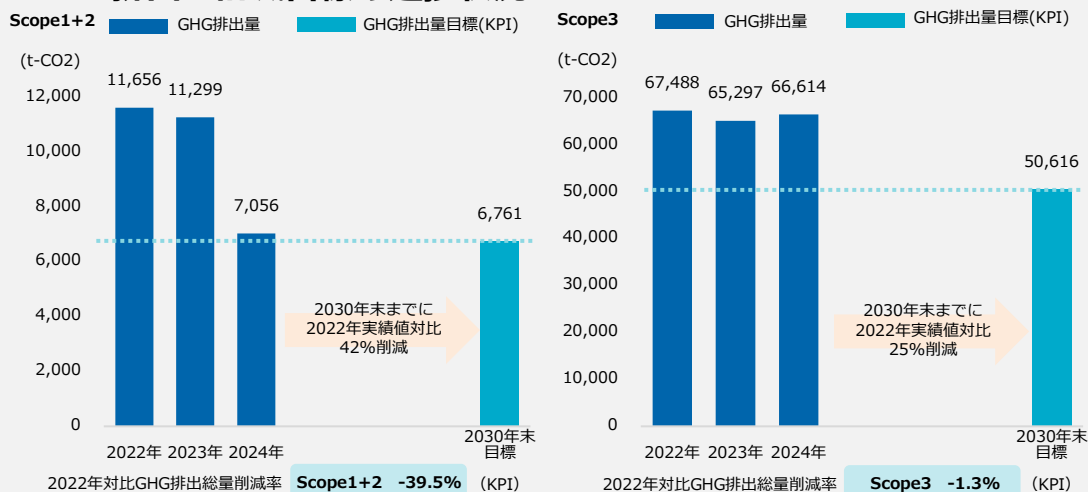
- コスト等を勘案しながら、第22期決算発表以降にさらに4物件を追加

第23期決算発表時点で
「御茶ノ水ソラシティ」
を含む
合計**32**物件で
再生可能エネルギー
由来電力を導入



御茶ノ水ソラシティ

GHG排出量削減目標の進捗状況^{*2*}



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

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

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



VI 決算概要及び業績予想

第23期（2025年8月期）実績について

（単位：百万円）

	第22期 (2025年2月期)	第23期 (2025年8月期)		増減	主な要因	差異
	実績 (A)	予想*2 (B)	実績 (C)	(C-A)	(C-A)	(C-B)
営業収益						
賃貸事業収益	11,183	11,379	11,435	+252	■ 賃貸事業収益 (+252)	+55
不動産等譲渡益	1,273	1,342	1,347	+73	・ 第22期・第23期取得資産：+646	+4
営業収益合計	12,456	12,721	12,782	+325	・ 第22期・第23期譲渡資産：△467	+60
既存保有物件*3における収益の増加：+72						
営業費用						
賃貸事業費用	△4,067	△4,133	△4,079	△12	〔・ ダウンタイム等による賃貸事業収入の減少：△139	+53
(内訳)					・ ホテル変動賃料の増加：+205	
公租公課	△1,006	△1,035	△1,023	△16	・ 水光熱費収入の減少：△39	+12
減価償却費	△1,434	△1,412	△1,412	+22	・ 解約違約金収入の発生：+55	△0
修繕費	△126	△149	△150	△24	・ その他賃貸事業収入の減少：△10	△0
リーシング関連費用	△30	△64	△50	△20	■ 不動産等譲渡益 (+73)	+14
その他賃貸関連費用	△1,470	△1,471	△1,443	+26	・ 第22期譲渡資産：ダイニングスクエア秋葉原ビル (△1,273)	+27
資産運用報酬	△1,344	△1,396	△1,433	△88	・ 第23期譲渡資産：千葉ネットワークセンター (+1,347)	△36
その他営業費用	△257	△268	△326	△69	■ 賃貸事業費用 (△12)	△58
営業費用合計	△5,668	△5,799	△5,839	△170	・ 第22期・第23期取得資産：△85	△40
第22期・第23期譲渡資産：+170						
既存保有物件*3における費用の増加：△97						+19
営業利益	6,787	6,922	6,942	+154	〔・ 公租公課の増加：△36	+15
営業外収益	10	15	30	+20	・ 減価償却費の増加：△9	
営業外費用					・ 修繕費の増加：△23	
支払利息・融資関連費用	△856	△956	△946	△89	・ リーシング関連費用の増加：△20	+10
投資口交付費償却	△0	0	0	+0	・ 管理委託費等の減少：+9	0
投資法人債発行費償却	△10	△10	△10	△0	・ 水光熱費の増加：△17	+0
営業外費用合計	△867	△967	△957	△89	・ その他賃貸関連費用の増加：△1	+10
経常利益	5,929	5,970	6,016	+86		+46
当期純利益	5,928	5,969	6,015	+86		+46
DPU (円)	4,000	4,000	4,000	0		0

*1 百万円未満を切り捨てて記載しています。

*2 2025年4月17日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2025年4月17日公表の「2025年2月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

*3 既存保有物件は、第22期（2025年2月期）から第23期（2025年8月期）に本投資法人が保有した物件から、第22期（2025年2月期）譲渡資産（ダイニングスクエア秋葉原ビル）、第23期（2025年8月期）取得資産（ヒューリック新宿ビル）及び第23期（2025年8月期）譲渡資産（千葉ネットワークセンター及びヒューリック神谷町ビル（準共有持分35.0%））を除いた物件を対象としています。

第24期（2026年2月期）新予想、第25期（2026年8月期）予想について

（単位：百万円）

	第23期 (2025年8月期)	第24期 (2026年2月期)		差異	主な要因 (C-B)	第25期 (2026年8月期)	増減
	実績 (A)	旧予想*2 (B)	新予想 (C)	(C-B)		予想 (D)	(D-C)
営業収益							
賃貸事業収益	11,435	11,335	11,302	△32	■賃貸事業収益（△32） ・第23期・第24期取得資産：+1,069 ・第23期・第24期譲渡資産：△1,074 ・既存保有物件*3における収益の減少：△28 ・ホテル変動賃料の増加：+7 ・ダウンタイム等による賃貸事業収入の減少：△27 ・水光熱費収入の減少：△3 ・その他賃貸事業収入の減少：△5	11,102	△200
不動産等譲渡益	1,347	865	1,233	+367		820	△412
営業収益合計	12,782	12,200	12,535	+334		11,922	△612
営業費用							
賃貸事業費用	△4,079	△4,017	△3,906	+111	■不動産等譲渡益（+367） ・第24期譲渡資産：池袋ネットワークセンター（△4） （旧予想*2：809、新予想：805） 長野ネットワークセンター（+4） （旧予想*2：55、新予想：60） ヒューリック神谷町ビル （準共有持分：56.0%）（交換差益：+368）	△3,924	△17
（内訳）							
公租公課	△1,023	△1,016	△926	+89		△1,006	△79
減価償却費	△1,412	△1,398	△1,414	△16	■賃貸事業費用（+111） ・第23期・第24期取得資産：△159 ・第23期・第24期譲渡資産：+347 ・既存保有物件*3における費用の増加：△76 ・修繕費の増加：△50 ・リース関連費用の増加：△14 ・水光熱費等の増加：△4 ・支払地代の増加：△4 ・その他賃貸関連費の増加：△4	△1,383	+31
修繕費	△150	△120	△193	△72		△182	+11
リース関連費用	△50	△27	△36	△9		△24	+11
その他賃貸関連費用	△1,443	△1,454	△1,334	+120		△1,327	+7
資産運用報酬	△1,433	△1,280	△1,396	△116		△1,232	+164
その他営業費用	△326	△262	△349	△87		△268	+81
営業費用合計	△5,839	△5,559	△5,652	△92		△5,425	+227
営業利益	6,942	6,641	6,883	+242		6,497	△385
営業外収益	30	15	15	0		15	0
営業外費用							
支払利息・融資関連費用	△946	△1,015	△984	+30		△1,059	△75
投資口交付費償却	0	0	0	0		0	0
投資法人債発行費償却	△10	△8	△8	0		△7	+0
営業外費用合計	△957	△1,023	△992	+30		△1,067	△74
経常利益	6,016	5,632	5,905	+272		5,445	△459
当期純利益	6,015	5,631	5,904	+272		5,444	△459
DPU（円）	4,000	4,000	4,000	0		4,000	0

*1 百万円未満を切り捨てて記載しています。

*2 2025年4月17日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2025年4月17日公表の「2025年2月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

*3 既存保有物件は、第23期（2025年8月期）から第24期（2026年2月期）に本投資法人が保有した物件から、第23期（2025年8月期）譲渡資産（ヒューリック新宿ビル）、第23期（2025年8月期）譲渡資産（ヒューリック神谷町ビル（準共有持分35.0%））、第24期（2026年2月期）取得資産（浅草ビューホテル）及び第24期（2026年2月期）譲渡資産（池袋ネットワークセンター、長野ネットワークセンター、ヒューリック神谷町ビル（準共有持分56.0%））を除いた物件を対象としています。

第23期（2025年8月期）実績、第24期（2026年2月期）新予想について

（単位：百万円）

	第23期 (2025年8月期)	第24期 (2026年2月期)		差異	主な要因 (C-A)	第25期 (2026年8月期)	増減
	実績 (A)	旧予想*2 (B)	新予想 (C)	(C-A)		予想 (D)	(D-C)
営業収益							
賃貸事業収益	11,435	11,335	11,302	△132	■賃貸事業収益（△132） ・第23期・第24期取得資産：+912 ・第23期・第24期譲渡資産：△1,078 ・既存保有物件*3における収益の増加：+34	11,102	△200
不動産等譲渡益	1,347	865	1,233	△113		820	△412
営業収益合計	12,782	12,200	12,535	△246		11,922	△612
営業費用							
賃貸事業費用	△4,079	△4,017	△3,906	+173	・ダウンタイム解消等による賃貸事業収入の増加：+104 ・ホテル変動賃料の減少：△56 ・ホール・カンファレンス収入の増加：+10 ・解約違約金の剥落：△56 ・水光熱費収入の増加：+39 ・その他賃貸事業収入の増加：△7	△3,924	△17
（内訳）							
公租公課	△1,023	△1,016	△926	+96		△1,006	△79
減価償却費	△1,412	△1,398	△1,414	△2	■不動産等譲渡益（△113） ・第23期譲渡資産：千葉ネットワークセンター（△1,347） ・第24期譲渡資産：池袋ネットワークセンター（+805） 長野ネットワークセンター（+60） ヒューリック神谷町ビル （準共有持分：56.0%）（交換差益：+368）	△1,383	+31
修繕費	△150	△120	△193	△43		△182	+11
リーシング関連費用	△50	△27	△36	+13		△24	+11
その他賃貸関連費用	△1,443	△1,454	△1,334	+108		△1,327	+7
資産運用報酬	△1,433	△1,280	△1,396	+36		△1,232	+164
その他営業費用	△326	△262	△349	△22		△268	+81
営業費用合計	△5,839	△5,559	△5,652	+187	■賃貸事業費用（+173） ・第23期・第24期取得資産：△143 ・第23期・第24期譲渡資産：+339 ・既存保有物件*3における費用の増加：△22	△5,425	+227
営業利益	6,942	6,641	6,883	△59		6,497	△385
営業外収益	30	15	15	△15	・減価償却費の減少：+4 ・修繕費の増加：△18 ・リーシング関連費の減少：+4 ・管理委託費等の増加：△14 ・支払地代の増加：△2 ・その他賃貸関連費の減少：+4	15	0
営業外費用							
支払利息・融資関連費用	△946	△1,015	△984	△38		△1,059	△75
投資口交付費償却	0	0	0	0		0	0
投資法人債発行費償却	△10	△8	△8	+2		△7	+0
営業外費用合計	△957	△1,023	△992	△35		△1,067	△74
経常利益	6,016	5,632	5,905	△111		5,445	△459
当期純利益	6,015	5,631	5,904	△111		5,444	△459
DPU（円）	4,000	4,000	4,000	0		4,000	0

*1 百万円未満を切り捨てて記載しています。

*2 2025年4月17日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2025年4月17日公表の「2025年2月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

*3 既存保有物件は、第23期（2025年8月期）から第24期（2026年2月期）に本投資法人が保有した物件から、第23期（2025年8月期）取得資産（ヒューリック新宿ビル）、第23期（2025年8月期）譲渡資産（千葉ネットワークセンター及びヒューリック神谷町ビル（準共有持分35.0%））、第24期（2026年2月期）取得資産（浅草ビューホテル）及び第24期（2026年2月期）譲渡資産（池袋ネットワークセンター、長野ネットワークセンター、ヒューリック神谷町ビル（準共有持分56.0%））を除いた物件を対象としています。

2. 貸借対照表

(単位：百万円)

	第22期末 (2025年2月末) (A)	第23期末 (2025年8月末) (B)	増減 (B-A)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	10,874	8,976	△1,897
信託現金及び信託預金	9,335	10,082	+746
営業未収入金	6	220	+214
前払費用	47	47	△0
未収消費税等	238	0	△238
その他	1	9	+7
流動資産合計	20,504	19,336	△1,168
固定資産			
有形固定資産			
建物（純額）	636	627	△8
土地	589	589	0
信託建物（純額）	67,466	63,506	△3,959
信託構築物（純額）	197	185	△11
信託機械及び装置（純額）	146	138	△8
信託工具、器具及び備品（純額）	73	68	△4
信託土地	332,263	331,998	△264
信託建設仮勘定	0	5	+5
有形固定資産合計	401,375	397,124	△4,251
無形固定資産			
借地権	2,345	2,345	0
信託借地権	3,498	3,493	△5
その他	1	0	△0
無形固定資産合計	5,845	5,839	△6
投資その他の資産			
差入敷金及び保証金	360	360	0
長期前払費用	974	948	△26
繰延税金資産	0	0	0
投資その他の資産合計	1,334	1,308	△26
固定資産合計	408,556	404,272	△4,283
繰延資産			
投資口交付費	0	0	0
投資法人債発行費	55	44	△10
繰延資産合計	55	44	△10
資産合計	429,116	423,653	△5,462

(単位：百万円)

	第22期末 (2025年2月末) (A)	第23期末 (2025年8月末) (B)	増減 (B-A)
負債の部			
流動負債			
営業未払金	517	1,045	+527
短期借入金	0	0	0
1年内返済予定の投資法人債	5,000	3,000	△2,000
1年内返済予定の長期借入金	19,770	33,608	+13,838
未払金	1,593	1,677	+84
未払費用	18	26	+7
未払法人税等	0	0	0
未払消費税等	114	821	+707
前受金	1,918	1,904	△13
預り金及び仮受金	20	15	△4
流動負債合計	28,952	42,100	+13,147
固定負債			
投資法人債	15,000	15,000	0
長期借入金	165,646	147,108	△18,538
（信託）預り敷金及び保証金	18,023	17,695	△328
資産除去債務	289	289	+0
固定負債合計	198,958	180,093	△18,865
負債合計	227,911	222,193	△5,718
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	194,754	194,754	0
出資総額控除額			
一時差異等調整引当金	△3	△3	0
出資総額控除額合計	△3	△3	0
出資総額（純額）	194,750	194,750	0
剰余金			
当期末処分利益又は未処理損失（△）	6,453	6,536	+82
剰余金合計	6,453	6,709	+255
投資主資本合計	201,204	201,460	+255
純資産合計	201,204	201,460	+255
負債純資産合計	429,116	423,653	△5,462

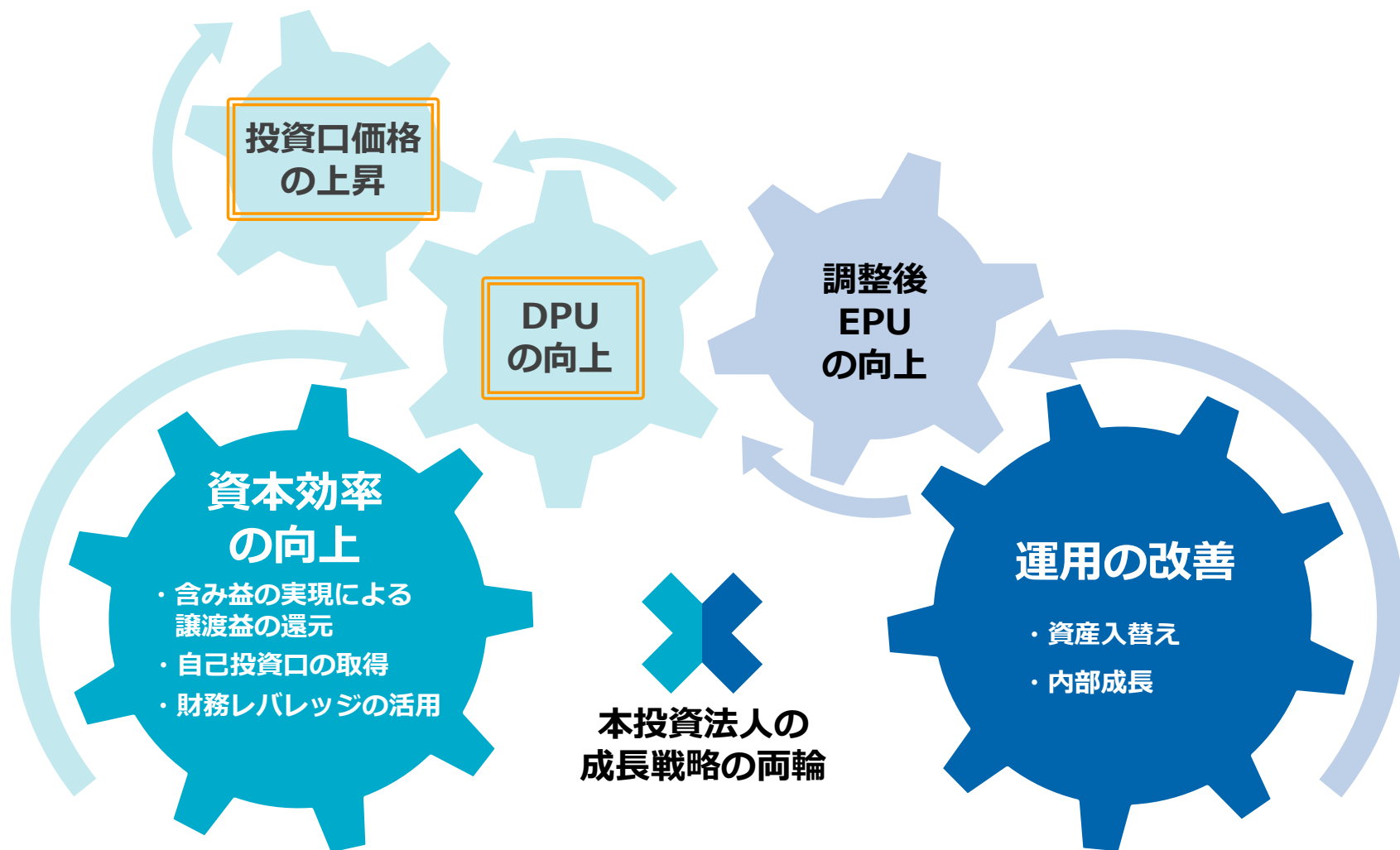
第23期（2025年8月期）の動き

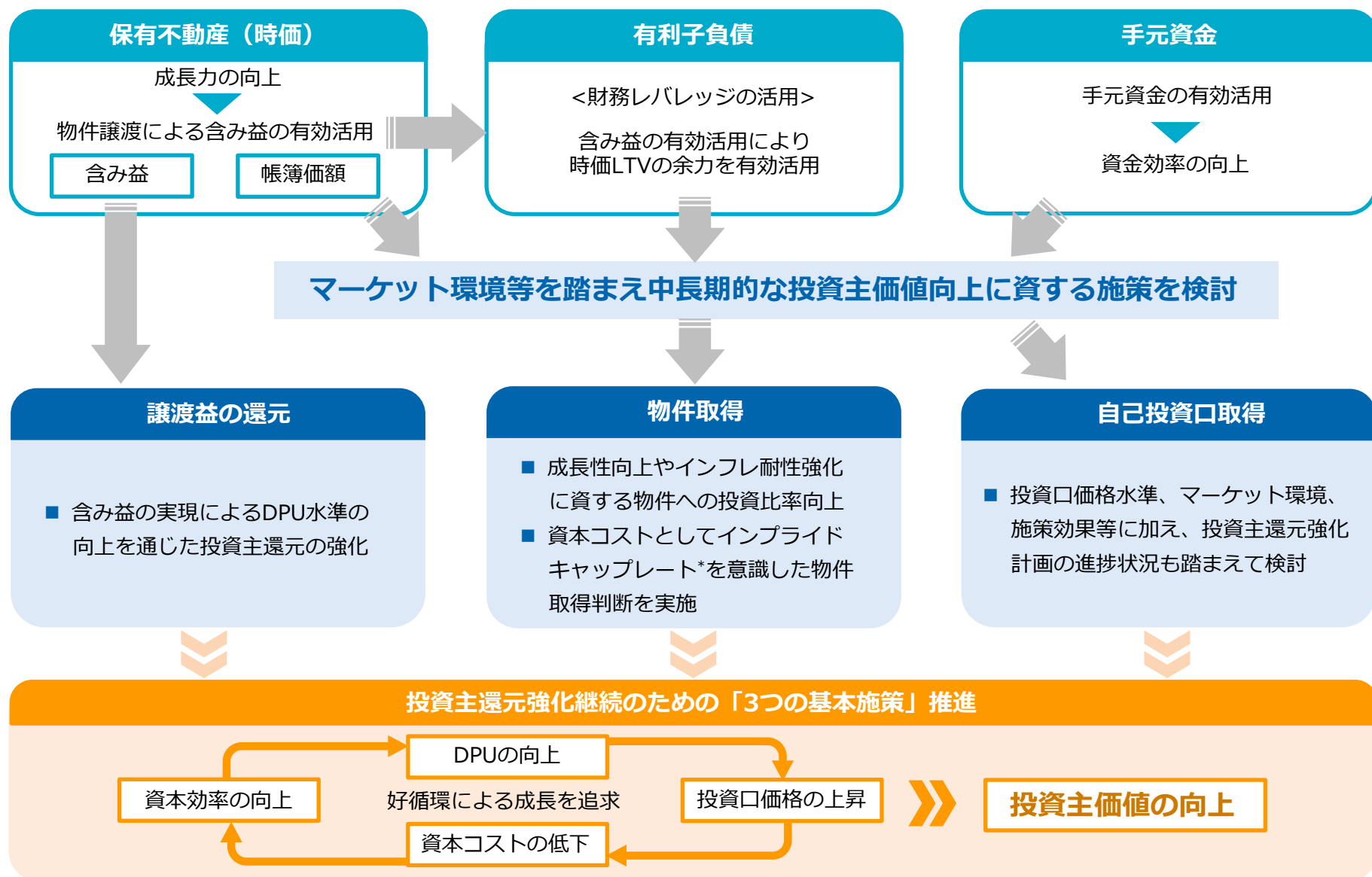
- 第23期（2025年8月期）取得資産
 - ・ヒューリック新宿ビル（準共有持分41.0%取得）（取得価格：26,350）
- 第23期（2025年8月期）譲渡資産
 - ・千葉ネットワークセンター（譲渡価格：7,950）
 - ・ヒューリック神谷町ビル（準共有持分35.0%譲渡）（譲渡価格：23,450）
- 第22期末（2025年2月末）時点LTV：47.9% → 第23期末（2025年8月末）時点LTV：46.9%



Appendix

投資主価値の向上 = 投資口価格の上昇 + DPUの向上





* インプライドキャップレートは次の計算式により算出しています。「年間の予想NOI」/（「時価総額」+「ネット有利子負債（有利子負債－現預金）」+「敷金・保証金」）。

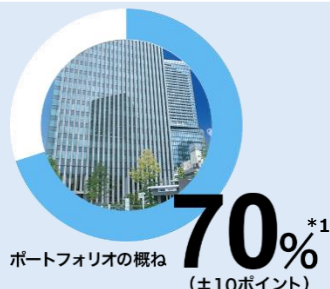
		第12期末 (2020年2月末)	第13期末 (2020年8月末)	第14期末 (2021年2月末)	第15期末 (2021年8月末)	第16期末 (2022年2月末)	第17期末 (2022年8月末)	第18期末 (2023年2月末)	第19期末 (2023年8月末)	第20期末 (2024年2月末)	第21期末 (2024年8月末)	第22期末 (2025年2月末)	第23期末 (2025年8月末)
物件数		55件	58件	58件	58件	62件	62件	62件	66件	67件	67件	67件	67件
資産規模	ポートフォリオ全体	3,321億円	3,514億円	3,504億円	3,500億円	3,801億円	3,790億円	3,803億円	3,909億円	3,932億円	3,927億円	4,165億円	4,165億円
	オフィス	2,160億円	2,226億円	2,267億円	2,247億円	2,492億円	2,492億円	2,554億円	2,611億円	2,525億円	2,520億円	2,520億円	2,590億円
	商業施設	550億円	606億円	555億円	537億円	504億円	470億円	422億円	422億円	422億円	422億円	390億円	390億円
	ホテル	165億円	235億円	235億円	235億円	235億円	235億円	235億円	235億円	343億円	343億円	613億円	613億円
	その他	447億円	447億円	447億円	481億円	571億円	593億円	593億円	642億円	642億円	642億円	642億円	572億円
含み損益		570億円	571億円	578億円	585億円	635億円	701億円	724億円	716億円	723億円	747億円	778億円	805億円
平均NOI利回り		4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%
平均償却後NOI利回り		3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%
鑑定直接還元利回り		3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
平均築年数		21.3年	20.9年	21.1年	21.9年	22.0年	22.3年	22.9年	22.0年	21.0年	21.6年	22.9年	21.7年
稼働率		99.5%	99.8%	99.6%	99.2%	98.4%	98.7%	99.0%	99.0%	99.7%	99.5%	99.5%	99.1%
PML値*2		5.14	4.98	4.87	4.73	3.6	3.6	3.6	3.5	3.5	3.5	3.9	3.9
1口当たり当期純利益 (EPU)		3,554円	3,873円	4,144円	3,698円	3,784円	3,802円	3,394円	3,516円	3,583円	3,650円	4,117円	4,177円
1口当たり分配金 (DPU)		3,531円	3,874円	4,052円	3,550円	3,600円	3,700円	3,480円	3,480円	3,583円	3,654円	4,000円	4,000円
1口当たりNAV		175,935円	175,943円	176,598円	176,819円	179,675円	184,369円	185,851円	185,321円	185,850円	187,509円	189,736円	191,827円
1口当たりFFO		4,337円	4,395円	4,368円	4,203円	4,159円	4,264円	4,212円	4,209円	4,292円	4,323円	4,229円	4,222円
1口当たりAFFO		4,136円	4,117円	4,120円	3,967円	3,933円	4,077円	3,904円	3,978円	3,899円	4,121円	3,843円	3,840円
FFOペイアウトレシオ		81.4%	88.1%	92.8%	84.5%	86.6%	86.8%	82.6%	82.7%	83.5%	84.5%	94.6%	94.7%
AFFOペイアウトレシオ		85.4%	94.1%	98.3%	89.5%	91.5%	90.8%	89.1%	87.5%	91.9%	88.7%	104.1%	104.2%

*1 資産区分は、各時点における運用ガイドラインに基づいています。

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

オフィス及び商業施設

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



オフィス

- ・ 東京圏（東京都及び東京都近郊の政令指定都市）及び東京圏に準ずる経済圏を有する地域
- ・ 原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「地域において競争力や優位性のあるエリア」に立地し、当該立地において十分な競争力を有するオフィス
- ・ 東京圏への投資比率は、原則としてオフィス全体の投資額の90%以上*

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」
- ・ 商圏特性に適合した商品・サービスを提供するテナントからの需要が期待できる視認性の高い商業施設

ホテル

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



＜本投資法人の保有ホテル＞

物件名	所在	オペレーター
相鉄フレッサイン銀座七丁目	東京都中央区銀座	相鉄グループ*
相鉄フレッサイン東京六本木	東京都港区六本木	
ヒューリック築地三丁目ビル	東京都中央区築地	株式会社はとバス
ヒューリック雷門ビル	東京都台東区雷門	ヒューリックホテルマネジメント株式会社
グランドニッコー 東京ベイ 舞浜	千葉県浦安市	株式会社オークランドニッコーホテルマネジメント
浅草ビューホテル	東京都台東区西浅草	ヒューリックホテルマネジメント株式会社

その他の用途のアセット

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

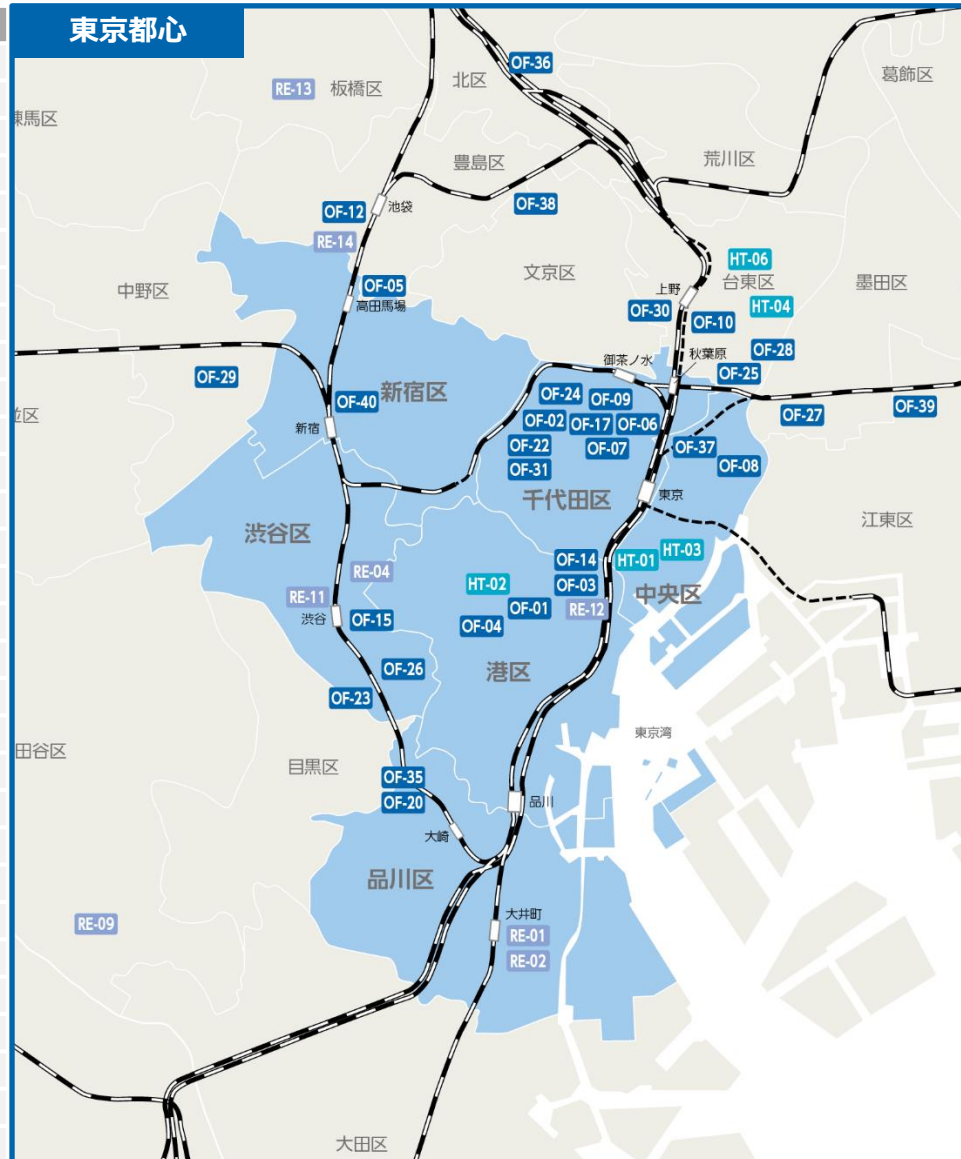


*1 取得価格ベースとし、取得時の消費税・地方消費税及び手数料等を含みません。なお、本投資法人が個別具体的な資産の取得を行った場合等に、これらの比率とは異なる投資比率となることがあります。

*2 賃貸借契約を株式会社相鉄ホテル開発と締結しており、運営はオペレーターである株式会社相鉄ホテルマネジメントが行っています。

5. ポートフォリオマップ (オフィス、商業施設及びホテル)

物件No	物件名
OF-01	ヒューリック神谷町ビル
OF-02	ヒューリック九段ビル (底地)
OF-03	虎ノ門ファーストガーデン
OF-04	ラピロス六本木
OF-05	ヒューリック高田馬場ビル
OF-06	ヒューリック神田ビル
OF-07	ヒューリック神田橋ビル
OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル
OF-09	御茶ノ水ソラシティ
OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル
OF-12	東京西池袋ビルディング
OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル
OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル
OF-17	ヒューリック神保町ビル
OF-20	ヒューリック五反田山手通ビル
OF-22	番町ハウス
OF-23	恵比寿南ビル
OF-24	ヒューリック飯田橋ビル
OF-25	ヒューリック浅草橋ビル
OF-26	ヒューリック恵比寿ビル
OF-27	ヒューリック両国ビル
OF-28	ヒューリック浅草橋江戸通
OF-29	ヒューリック中野ビル
OF-30	ヒューリック上野ビル
OF-31	ヒューリック麹町ビル
OF-32	吉祥寺富士ビル
OF-33	ヒューリック八王子ビル
OF-35	ヒューリック五反田ビル
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



物件No	物件名
OF-38	ヒューリック駒込ビル
OF-39	亀戸富士ビル
OF-40	ヒューリック新宿ビル New
RE-01	大井町再開発ビル2号棟
RE-02	大井町再開発ビル1号棟
RE-04	ヒューリック神宮前ビル
RE-09	ヒューリック等々カビル
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
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
HT-05	グランドニッコー東京ベイ 舞浜
HT-06	浅草ビューホテル New

* 第23期(2025年8月期)決算発表時点に保有するオフィス、商業施設、ホテルアセットのうち、上記地図上に位置する資産をプロットしています。
本投資法人は、上記資産のほかに、オフィスアセットとして「ヒューリック神戸ビル」を保有しています。

ヒューリック神谷町ビル

OF-01	オフィス	駅徒歩1分	
	エリア	都心6区	
	所在地	東京都港区	
	取得価格	4,973百万円	
	竣工年月	1985年4月	
	総賃貸可能面積	2,923.86㎡	
	NOI利回り	4.0%	
	稼働率	91.9%	

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	スポンサー開発
	エリア	都心6区	
	所在地	東京都港区	
	取得価格	8,623百万円	
	竣工年月	2010年8月	
	総賃貸可能面積	5,689.97㎡	
	NOI利回り	4.4%	
	稼働率	100.0%	

ラピロス六本木

OF-04	オフィス	駅直結	
	エリア	都心6区	
	所在地	東京都港区	
	取得価格	6,210百万円	
	竣工年月	1997年8月	
	総賃貸可能面積	6,730.52㎡	
	NOI利回り	6.1%	
	稼働率	80.5%	

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	5.7%	
	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	4.4%	
	稼働率	100.0%	

ヒューリック神田橋ビル

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

ヒューリック蛸殻町ビル

OF-08	オフィス	駅徒歩2分	スポンサー開発
	エリア	都心6区	
	所在地	東京都中央区	
	取得価格	2,210百万円	
	竣工年月	1993年3月	
	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	スポンサー開発
	エリア	都心6区	
	所在地	東京都千代田区	
	取得価格	38,149百万円	
	竣工年月	2013年2月	
	総賃貸可能面積	13,923.42㎡	
	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	4.6%	
	稼働率	100.0%	

東京西池袋ビルディング

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

ヒューリック虎ノ門ビル

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

ヒューリック渋谷一丁目ビル

OF-15	オフィス	駅徒歩5分	
	エリア	都心6区	
	所在地	東京都渋谷区	
	取得価格	5,100百万円	
	竣工年月	1993年8月	
	総賃貸可能面積	2,817.65㎡	
	NOI利回り	4.0%	
	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	4.6%	
	稼働率	100.0%	

ヒューリック五反田山手通ビル

OF-20	オフィス	駅徒歩1分	
	エリア	都心6区	
	所在地	東京都品川区	
	取得価格	3,450百万円	
	竣工年月	1996年3月	
	総賃貸可能面積	3,276.05㎡	
	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23期（2025年8月期）決算発表日時点の保有資産を掲載しています。

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

*3 NOI利回り及び稼働率は、第23期末（2025年8月末）時点の数値を記載しています。

恵比寿南ビル

OF-23	オフィス	駅徒歩4分	
	エリア	都心6区	
	所在地	東京都渋谷区	
	取得価格	2,420百万円	
	竣工年月	1992年9月	
	総賃貸可能面積	1,629.09㎡	
	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	スポンサー開発
	エリア	その他23区	
	所在地	東京都台東区	
	取得価格	4,750百万円	
	竣工年月	2013年2月	
	総賃貸可能面積	5,280.72㎡	
	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	5.0%	
	稼働率	100.0%	

ヒューリック両国ビル

OF-27	オフィス	駅徒歩2分	スポンサー開発
	エリア	その他23区	
	所在地	東京都墨田区	
	取得価格	5,610百万円	
	竣工年月	2010年1月	
	総賃貸可能面積	4,569.34㎡	
	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	スポンサー開発
	エリア	その他23区	
	所在地	東京都台東区	
	取得価格	5,420百万円	
	竣工年月	2015年9月	
	総賃貸可能面積	3,956.73㎡	
	NOI利回り	4.0%	
	稼働率	100.0%	

ヒューリック中野ビル

OF-29	オフィス	駅徒歩1分	スポンサー開発
	エリア	その他23区	
	所在地	東京都中野区	
	取得価格	3,200百万円	
	竣工年月	1994年10月	
	総賃貸可能面積	2,616.83㎡	
	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	スポンサー開発
	エリア	都心6区	
	所在地	東京都千代田区	
	取得価格	12,600百万円	
	竣工年月	2010年10月	
	総賃貸可能面積	5,380.17㎡	
	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	スポンサー開発
	エリア	その他	
	所在地	東京都八王子市	
	取得価格	4,900百万円	
	竣工年月	(銀行店舗棟) *3 2009年2月	
	総賃貸可能面積	3,768.00㎡	
	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	スポンサー開発
	エリア	その他	
	所在地	兵庫県神戸市	
	取得価格	6,710百万円	
	竣工年月	1990年10月	
	総賃貸可能面積	5,126.08㎡	
	NOI利回り	4.4%	
	稼働率	100.0%	

ヒューリック五反田ビル

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

ヒューリック王子ビル

OF-36	オフィス	駅徒歩1分	スポンサー開発
	エリア	その他23区	
	所在地	東京都北区	
	取得価格	5,300百万円	
	竣工年月	(銀行店舗棟) *3 2020年1月	
	総賃貸可能面積	3,695.59㎡	
	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	スポンサー開発
	エリア	都心6区	
	所在地	東京都中央区	
	取得価格	10,970百万円	
	竣工年月	1994年5月	
	総賃貸可能面積	7,781.30㎡	
	NOI利回り	4.1%	
	稼働率	100.0%	

ヒューリック駒込ビル

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

*1 第23期（2025年8月期）決算発表日時点の保有資産を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積、NOI利回り及び稼働率は、第23期末（2025年8月末）時点の数値を記載しています。

*3 別途駐車場がありますが、駐車場の竣工年月の記載は省略しています。

亀戸富士ビル

OF-39	オフィス	駅徒歩3分	
		エリア	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
		総賃貸可能面積	2,376.29㎡
		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 SHINBASHI

RE-12	商業施設	駅徒歩3分	スポンサー開発
		エリア	都心6区
		所在地	東京都港区
		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	4.0%
		稼働率	100.0%

ヒューリック新宿ビル

OF-40	オフィス	駅直結	スポンサー開発
		エリア	都心6区
		所在地	東京都新宿区
		取得価格	26,350百万円
		竣工年月	2014年10月
		総賃貸可能面積	2,723.84㎡
		NOI利回り	3.1%
		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	93.4%

ヒューリック志村坂上

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

ヒューリック等々力ビル

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	5.7%
		稼働率	100.0%

ヒューリック目白

RE-14	商業施設	駅徒歩2分	スポンサー開発
		エリア	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%

HULIC &New SHIBUYA

RE-11	商業施設	駅徒歩5分	スポンサー開発
		エリア	都心6区
		所在地	東京都渋谷区
		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	3.3%
		稼働率	100.0%

*1 第23期（2025年8月期）決算発表日時点の保有資産を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積、NOI利回り及び稼働率は、第23期末（2025年8月末）時点の数値を記載しています。

相鉄フレッサイン銀座七丁目

HT-01	ホテル	スポンサー開発
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	都心6区 東京都中央区 11,520百万円 2016年8月 6,984.32㎡ 4.4% 100.0%

相鉄フレッサイン東京六本木

HT-02	ホテル	スポンサー開発
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	都心6区 東京都港区 9,950百万円 2017年8月 4,816.89㎡ 4.0% 100.0%

ヒューリック築地三丁目ビル

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

ヒューリック雷門ビル

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

グランドニッコー東京ベイ 舞浜

HT-05	ホテル	
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	その他 千葉県浦安市 27,000百万円 1990年3月 33,744.31㎡ 4.5% 100.0%

浅草ビューホテル

HT-06	ホテル	
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	その他23区 東京都台東区 38,000百万円 1985年7月 49,360.52㎡ 5.5% 100.0%

アリア松原

OH-01	有料老人ホーム	スポンサー開発
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	その他23区 東京都世田谷区 3,244百万円 2005年9月 5,454.48㎡ 6.0% 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 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	その他23区 東京都世田谷区 5,390百万円 2005年9月 5,977.75㎡ 6.0% 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 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	その他23区 東京都世田谷区 2,850百万円 2005年8月 3,700.26㎡ 6.0% 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 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	その他23区 東京都杉並区 2,760百万円 2005年4月 3,975.99㎡ 6.0% 100.0%

トラストガーデン常磐松

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

SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉

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

チャームスイート新宿戸山

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

チャームスイート石神井公園

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

*1 第23期（2025年8月期）決算発表日時点の保有資産を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積、NOI利回り及び稼働率について、「HT-06」は取得時（2025年9月30日時点）の数値を、他の物件については第23期末（2025年8月末）時点の数値を記載しています。

ヒューリック調布

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

アリストージュ経堂

OH-10	有料老人ホーム	スポンサー開発
	エリア	その他23区
	所在地	東京都世田谷区
	取得価格	9,000百万円
	竣工年月	2012年5月
	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	スポンサー開発
	エリア	その他23区
	所在地	東京都目黒区
	取得価格	2,200百万円
	竣工年月	2013年4月
	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	スポンサー開発
	エリア	その他23区
	所在地	東京都世田谷区
	取得価格	2,550百万円
	竣工年月	2018年2月
	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	スポンサー開発
	エリア	その他23区
	所在地	東京都練馬区
	取得価格	2,400百万円
	竣工年月	2018年10月
	総賃貸可能面積	2,295.79㎡
	NOI利回り	4.1%
	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
	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%

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23期（2025年8月期）決算発表日時点の保有資産を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積、NOI利回り及び稼働率は、第23期末（2025年8月末）時点の数値を記載しています。

7. 物件別鑑定評価（第23期末（2025年8月末）時点）

(単位：百万円)

	物件名	取得価格*1 ①	帳簿価格*1 (2025年 8月末) ②	鑑定評価額			直接還元法 還元利回り*2			DCF法		鑑定 機関 *3	含み 損益*1 ③－②
				第23期 (2025年 8月期) ③	第22期 (2025年 2月期)	差異	第23期 (2025年 8月期)	第22期 (2025年 2月期)	差異	割引率*2	最終還元 利回り*2		
OF-01	ヒューリック神谷町ビル*4	35,913	35,844	41,700	43,095	△1,395	3.1%	3.0%	+0.1pt	2.9%	3.3%	D	5,855
OF-02	ヒューリック九段ビル（底地）	11,100	11,191	14,100	14,100	0	3.2%	3.2%	0.0pt	2.8%	3.3%	N	2,908
OF-03	虎ノ門ファーストガーデン	8,623	7,753	12,100	12,000	+100	3.0%	3.0%	0.0pt	2.7%	3.1%	C	4,346
OF-04	ラピロス六本木	6,210	6,564	10,300	10,200	+100	3.2%	3.2%	0.0pt	2.9%	3.4%	N	3,735
OF-05	ヒューリック高田馬場ビル	3,900	3,644	5,300	4,860	+440	3.7%	3.7%	0.0pt	3.5%	3.9%	D	1,655
OF-06	ヒューリック神田ビル	3,780	3,504	4,260	4,410	△150	3.6%	3.6%	0.0pt	3.7%	3.8%	T	755
OF-07	ヒューリック神田橋ビル	2,500	2,395	2,970	2,970	0	3.4%	3.4%	0.0pt	3.2%	3.6%	D	574
OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル	2,210	2,098	2,770	2,770	0	3.9%	3.9%	0.0pt	4.0%	4.1%	T	671
OF-09	御茶ノ水ソラシティ	38,149	35,412	46,655	46,655	0	2.9%	2.9%	0.0pt	2.7%	3.0%	N	11,242
OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル	2,678	2,707	3,160	3,150	+10	3.6%	3.6%	0.0pt	3.4%	3.7%	N	452
OF-12	東京西池袋ビルディング	1,580	1,549	2,120	2,120	0	3.8%	3.8%	0.0pt	3.6%	4.0%	N	570
OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル	18,310	17,444	22,300	22,300	0	2.7%	2.7%	0.0pt	2.5%	2.8%	N	4,855
OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル	5,100	5,044	5,940	5,900	+40	3.2%	3.2%	0.0pt	3.3%	3.4%	T	895
OF-17	ヒューリック神保町ビル	1,460	1,533	1,760	1,720	+40	3.6%	3.6%	0.0pt	3.4%	3.7%	N	226
OF-20	ヒューリック五反田山手通ビル	3,450	3,566	3,450	3,450	0	3.4%	3.4%	0.0pt	3.2%	3.6%	D	△116
OF-22	番町ハウス	2,750	2,766	3,600	3,600	0	3.5%	3.5%	0.0pt	3.3%	3.7%	D	833
OF-23	恵比寿南ビル*5	2,420	2,414	2,640	2,640	0	3.6%	3.6%	0.0pt	3.6%	3.7%	T	225
OF-24	ヒューリック飯田橋ビル	1,450	1,560	1,420	1,430	△10	3.7%	3.7%	0.0pt	3.8%	3.9%	T	△140
OF-25	ヒューリック浅草橋ビル*6	4,750	4,095	4,800	4,790	+10	4.7%	4.7%	0.0pt	4.7%	-	T	704
OF-26	ヒューリック恵比寿ビル	1,275	1,283	1,550	1,480	+70	3.5%	3.5%	0.0pt	3.3%	3.6%	C	266
OF-27	ヒューリック両国ビル	5,610	5,308	6,030	6,066	△36	3.6%	3.6%	0.0pt	3.4%	3.7%	N	721
OF-28	ヒューリック浅草橋江戸通	5,420	5,229	5,895	6,102	△207	3.5%	3.7%	△0.2pt	3.3%	3.6%	N	665
OF-29	ヒューリック中野ビル	3,200	3,194	3,690	3,690	0	3.6%	3.6%	0.0pt	3.4%	3.7%	N	495
OF-30	ヒューリック上野ビル	4,100	4,105	4,626	4,590	+36	3.4%	3.4%	0.0pt	3.2%	3.5%	N	520
OF-31	ヒューリック麹町ビル	12,600	12,471	13,500	13,600	△100	2.9%	2.9%	0.0pt	2.7%	3.1%	D	1,028
OF-32	吉祥寺富士ビル	5,150	5,138	6,410	6,410	0	4.0%	4.0%	0.0pt	4.1%	4.2%	T	1,271
OF-33	ヒューリック八王子ビル	4,900	4,718	5,256	5,256	0	4.6%	4.6%	0.0pt	4.4%	4.7%	N	537
OF-34	ヒューリック神戸ビル	6,710	6,815	6,960	6,960	0	4.0%	4.0%	0.0pt	3.8%	4.2%	D	144
OF-35	ヒューリック五反田ビル	6,162	6,208	6,460	6,390	+70	3.8%	3.8%	0.0pt	3.9%	4.0%	T	251
OF-36	ヒューリック王子ビル*7	5,300	5,237	5,490	5,480	+10	3.9%	3.9%	0.0pt	4.0%	4.1%	T	252
OF-37	ヒューリック小舟町ビル	10,970	10,970	11,800	11,500	+300	3.4%	3.4%	0.0pt	3.2%	3.5%	C	829
OF-38	ヒューリック駒込ビル	1,930	1,931	1,989	1,989	0	3.6%	3.6%	0.0pt	3.4%	3.7%	N	57
OF-39	亀戸富士ビル	3,000	3,021	3,375	3,375	0	3.8%	3.8%	0.0pt	3.6%	3.9%	N	353
OF-40	ヒューリック新宿ビル*8	26,350	22,466	28,290	28,290	0	2.4%	2.4%	0.0pt	2.2%	2.5%	N	5,823
オフィス（34物件）／小計		259,010	249,195	302,666	303,338	△672	3.2%	3.2%	+0.0pt	3.0%	3.3%		53,470

*1 取得価格は百万円未満を四捨五入し、帳簿価格及び含み損益は百万円未満を切り捨てて表示しています。*2 各利回りの小計、中計及び合計は、各物件の各利回りを鑑定評価額で加重平均した数値を記載しています。

*3 鑑定機関側の「D」は大和不動産鑑定株式会を、「N」は一般財団法人日本不動産研究所を、「C」はシービーアールイー株式会社を、「T」は株式会社台谷総合鑑定所を表しています。*4 OF-01は、2025年6月27日付で、準共有持分35.0%を譲渡しており、鑑定評価額の第22期（2025年2月期）欄には準共有持分65.0%の数値を記載しています。*5 OF-23の割引率は、初年度～3年度は3.5%、4年度以降は3.6%となっていますが、表中では4年度以降の数値（3.6%）を記載しています。*6 OF-25は、取得した借地権が事業用定期転借地権であることに鑑み、直接還元法として有限の収益期間を基礎とした算定方式（有期還元法（修正インウッド式））が採用されているため、「還元利回り」は有期還元法（修正インウッド式）における割引率を記載しています。また、DCF法において最終還元利回りが適用されていないため、記載していません。

*7 OF-36の割引率は、初年度～9年度は3.9%、10年度は4.0%となっていますが、表中では10年度の数値（4.0%）を記載しています。*8 第23期（2025年8月期）取得資産は、第22期（2025年2月期）欄には取得時点の数値を記載し、各種数値を算出しています。

7. 物件別鑑定評価（第23期末（2025年8月末）時点）

（単位：百万円）

物件名	取得価格*1 ①	帳簿価格*1 (2025年 8月末) ②	鑑定評価額			直接還元法 還元利回り*2			DCF法		鑑定 機関*3	含み 損益*1 ③－②
			第23期 (2025年 8月末) ③	第22期 (2025年 2月期)	差異	第23期 (2025年 8月期)	第22期 (2025年 2月期)	差異	割引率*2	最終還元 利回り*2		
RE-01 大井町再開発ビル2号棟	9,456	9,421	12,100	12,100	0	4.0%	4.0%	0.0pt	4.1%	4.2%	T	2,678
RE-02 大井町再開発ビル1号棟	6,166	6,351	7,340	7,340	0	4.2%	4.2%	0.0pt	4.3%	4.4%	T	988
RE-04 ヒューリック神宮前ビル*4	2,660	2,684	3,620	3,590	+30	3.3%	3.3%	0.0pt	3.4%	3.5%	T	935
RE-09 ヒューリック等々カビル	1,200	1,181	1,450	1,450	0	4.3%	4.3%	0.0pt	4.4%	4.5%	T	268
RE-11 HULIC &New SHIBUYA	3,150	3,027	3,615	3,600	+15	2.8%	2.8%	0.0pt	2.6%	2.9%	N	587
RE-12 HULIC &New SHINBASHI	3,100	2,917	3,440	3,390	+50	3.5%	3.5%	0.0pt	3.3%	3.6%	N	522
RE-13 ヒューリック志村坂上	7,556	6,976	7,470	7,460	+10	4.3%	4.3%	0.0pt	4.1%	4.5%	N	493
RE-14 ヒューリック目白	5,670	5,508	6,550	6,590	△40	3.4%	3.4%	0.0pt	3.2%	3.5%	N	1,041
商業施設（8物件）／小計	38,958	38,069	45,585	45,520	+65	3.8%	3.8%	△0.0%	3.8%	4.0%		7,515
オフィス及び商業施設（42物件）／中計	297,968	287,265	348,251	348,858	△607	3.3%	3.3%	+0.0pt	3.1%	3.4%		60,985
HT-01 相鉄フレッサイン銀座七丁目	11,520	11,161	14,700	13,500	+1,200	3.4%	3.4%	0.0pt	3.2%	3.5%	N	3,538
HT-02 相鉄フレッサイン東京六本木	9,950	9,615	10,900	10,700	+200	3.6%	3.6%	0.0pt	3.4%	3.7%	N	1,284
HT-03 ヒューリック築地三丁目ビル	6,972	6,693	7,350	7,550	△200	3.5%	3.5%	0.0pt	3.3%	3.6%	N	656
HT-04 ヒューリック雷門ビル	5,900	5,872	6,340	6,330	+10	3.3%	3.3%	0.0pt	3.1%	3.4%	N	467
HT-05 グランドニッコー東京ベイ 舞浜	27,000	27,039	29,250	28,750	+500	3.7%	3.7%	0.0pt	3.5%	3.8%	N	2,210
ホテル（5物件）／小計	61,342	60,382	68,540	66,830	+1,710	3.6%	3.6%	△0.0pt	3.4%	3.7%		8,157
OH-01 アリア松原	3,244	3,067	4,560	4,550	+10	4.2%	4.2%	0.0pt	3.9%	4.3%	N	1,492
OH-02 トラストガーデン用賀の杜	5,390	5,155	7,160	7,160	0	4.5%	4.5%	0.0pt	4.2%	4.6%	N	2,004
OH-03 トラストガーデン桜新町	2,850	2,739	3,830	3,830	0	4.4%	4.4%	0.0pt	4.1%	4.5%	N	1,090
OH-04 トラストガーデン杉並宮前	2,760	2,634	3,700	3,700	0	4.4%	4.4%	0.0pt	4.1%	4.5%	N	1,065
OH-05 トラストガーデン常磐松	3,030	2,812	3,570	3,570	0	3.9%	3.9%	0.0pt	3.7%	4.0%	N	757
OH-06 SOMPOケアヴィーレ北鎌倉	1,780	1,596	1,900	1,910	△10	5.0%	5.0%	0.0pt	4.8%	5.2%	N	303
OH-07 チャームスイート新宿戸山	3,323	3,247	3,720	3,720	0	3.8%	3.8%	0.0pt	3.6%	3.9%	N	472
OH-08 チャームスイート石神井公園	3,200	3,074	3,430	3,430	0	4.1%	4.1%	0.0pt	3.9%	4.2%	N	355
OH-09 ヒューリック調布	3,340	3,278	3,740	3,740	0	4.0%	4.0%	0.0pt	3.8%	4.1%	N	461
OH-10 アリスタージュ経堂	9,000	8,933	10,070	10,070	0	3.7%	3.7%	0.0pt	3.5%	3.8%	N	1,136
OH-11 グランド学芸大学	2,200	2,205	2,430	2,430	0	3.6%	3.6%	0.0pt	3.4%	3.7%	N	224
OH-12 チャームプレミアア田園調布	2,550	2,573	2,710	2,710	0	3.7%	3.7%	0.0pt	3.5%	3.8%	N	136
OH-13 ソナレ石神井	2,400	2,425	2,570	2,570	0	3.8%	3.8%	0.0pt	3.6%	3.9%	N	144
有料老人ホーム（13物件）／小計	45,067	43,745	53,390	53,390	0	4.1%	4.1%	△0.0pt	3.8%	4.2%		9,644
OH-14 池袋ネットワークセンター	4,570	4,442	5,330	5,320	+10	4.2%	4.2%	0.0pt	3.9%	4.3%	N	887
OH-15 田端ネットワークセンター	1,355	1,336	1,560	1,550	+10	4.7%	4.7%	0.0pt	4.4%	4.8%	N	223
OH-16 広島ネットワークセンター	1,080	988	1,160	1,160	0	5.7%	5.7%	0.0pt	5.4%	5.8%	N	171
OH-17 熱田ネットワークセンター	1,015	926	1,020	1,020	0	5.4%	5.4%	0.0pt	5.1%	5.5%	N	93
OH-18 長野ネットワークセンター	305	285	344	344	0	6.8%	6.8%	0.0pt	6.6%	7.0%	N	58
OH-20 札幌ネットワークセンター	2,510	2,441	2,540	2,540	0	5.1%	5.1%	0.0pt	4.8%	5.2%	N	98
OH-21 京阪奈ネットワークセンター	1,250	1,149	1,360	1,350	+10	5.2%	5.2%	0.0pt	4.9%	5.3%	N	210
ネットワークセンター（7物件）／小計	12,085	11,571	13,314	13,284	+30	4.8%	4.8%	△0.0pt	4.5%	4.9%		1,742
その他（20物件）／中計	57,152	55,316	66,704	66,674	+30	4.2%	4.2%	+0.0pt	4.0%	4.3%		11,387
全物件（67物件）合計	416,462	402,963	483,495	482,362	+1,133	3.5%	3.4%	+0.0pt	3.3%	3.5%		80,531

*1 取得価格は百万円未満を四捨五入し、帳簿価格及び含み損益は百万円未満を切り捨てて表示しています。

*2 各利回りの小計、中計及び合計は、各物件の各利回りを鑑定評価額で加重平均した数値を記載しています。

*3 鑑定機関欄の「D」は大和不動産鑑定株式会社を、「N」は一般財団法人日本不動産研究所を、「C」はシービーアールイー株式会社を、「T」は株式会社谷澤総合鑑定所を表しています。

*4 RE-04の割引率は、初年度～2年度は3.3%、3年度以降は3.4%となっていますが、表中では3年度以降の数値（3.4%）を記載しています。

8. 賃貸面積上位エンドテナント (第23期末(2025年8月末)時点)

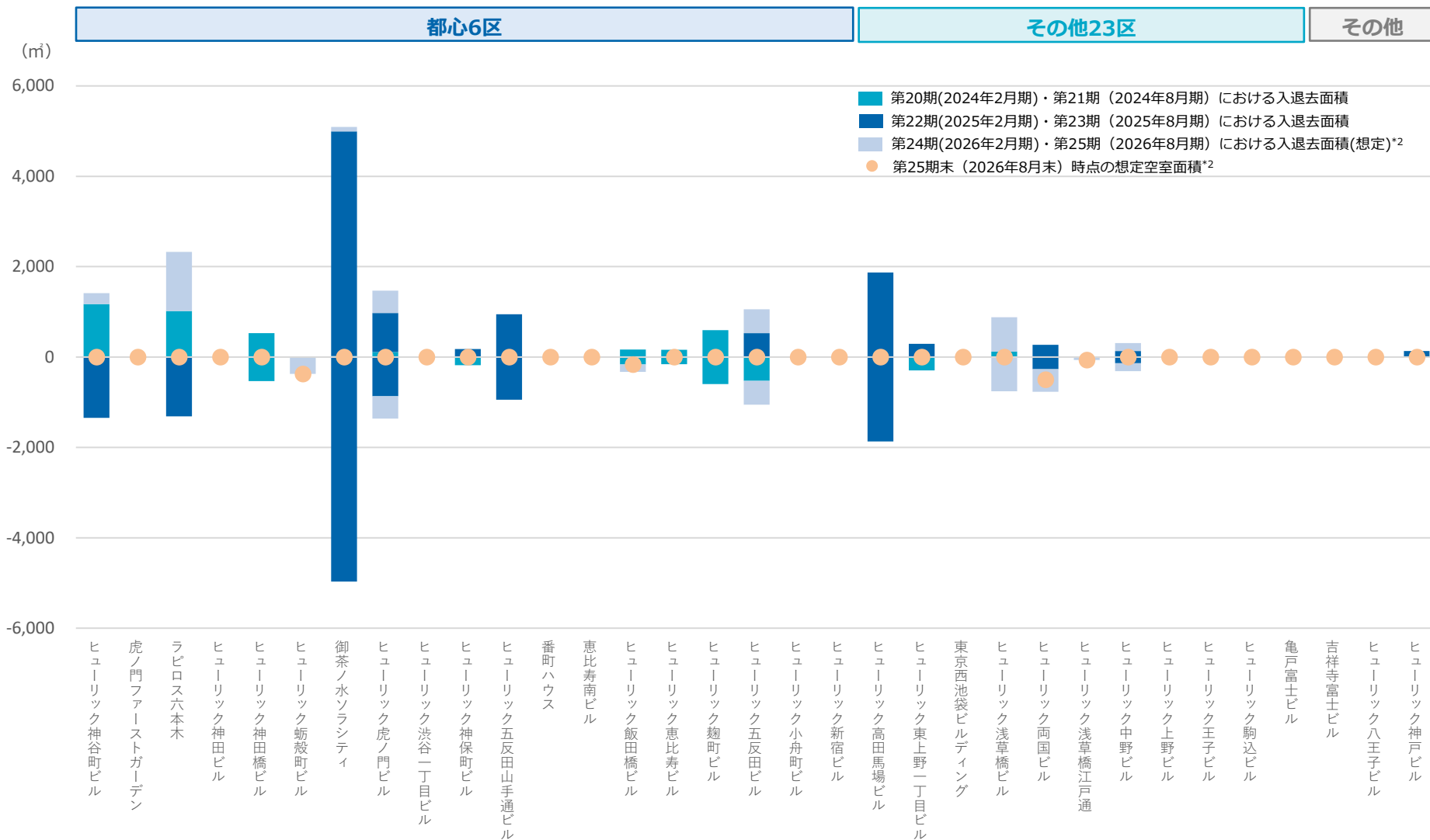
No.	エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) *1	面積比率 (%) *2	契約満了日*1	契約形態*1
1	ソフトバンク株式会社	池袋ネットワークセンター 田端ネットワークセンター 広島ネットワークセンター 熱田ネットワークセンター 長野ネットワークセンター 札幌ネットワークセンター 京阪奈ネットワークセンター	48,035.66	13.3	2030年9月30日 2030年9月30日 2030年9月30日 2030年9月30日 2036年11月5日 2030年9月30日 2030年9月30日	定期建物賃貸借契約
2	ヒューリックホテルマネジメント株式会社	ヒューリック雷門ビル グランドニッコー東京ベイ 舞浜	39,365.24	10.9	2032年7月1日 2040年12月31日	普通建物賃貸借契約 定期建物賃貸借契約
3	株式会社みずほ銀行	ヒューリック両国ビル ヒューリック浅草橋江戸通 ヒューリック中野ビル ヒューリック上野ビル ヒューリック麹町ビル 吉祥寺富士ビル ヒューリック八王子ビル ヒューリック神戸ビル ヒューリック五反田ビル ヒューリック王子ビル ヒューリック小舟町ビル ヒューリック駒込ビル 亀戸富士ビル ヒューリック新宿ビル	29,387.09	8.2	-*3	普通建物賃貸借契約
4	ヒューリック株式会社	ヒューリック九段ビル(底地) 大井町再開発ビル2号棟 大井町再開発ビル1号棟	28,449.40	7.9	2063年2月6日 2027年2月6日 2027年9月30日	事業用定期借地契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
5	株式会社ハイメディック	トラストガーデン用賀の杜 トラストガーデン桜新町 トラストガーデン杉並宮前 トラストガーデン常磐松	16,547.82	4.6	2028年1月24日 2028年1月24日 2028年1月24日 2036年2月29日	普通建物賃貸借契約
6	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	チャームスイート新宿戸山 チャームスイート石神井公園 ヒューリック調布 チャームプレミア田園調布	13,792.86	3.8	2045年10月31日 2044年10月31日 2047年7月20日 2048年3月31日	普通建物賃貸借契約
7	京王電鉄株式会社	アリスタージュ経堂	13,279.12	3.7	2042年5月7日	普通建物賃貸借契約
8	株式会社相鉄ホテル開発	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	11,801.21	3.3	2046年9月30日 2047年10月9日	定期建物賃貸借契約
9	株式会社ベネッセスタイルケア	アリア松原 グランダ学芸大学	8,258.27	2.3	2030年9月30日 2043年4月30日	普通建物賃貸借契約
10	SOMPOケア株式会社	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	4,912.57	1.4	2029年3月31日	普通建物賃貸借契約

*1 総賃貸面積、契約満了日、契約形態は、第23期末(2025年8月末)時点におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されたものを記載しています。なお、契約満了日は第23期決算発表時点における日付に更新しています。

*2 第23期末(2025年8月末)時点の賃貸面積を基に算出しています。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。

*3 エンドテナント又は関係者等の承諾が得られていないため、非開示としています。

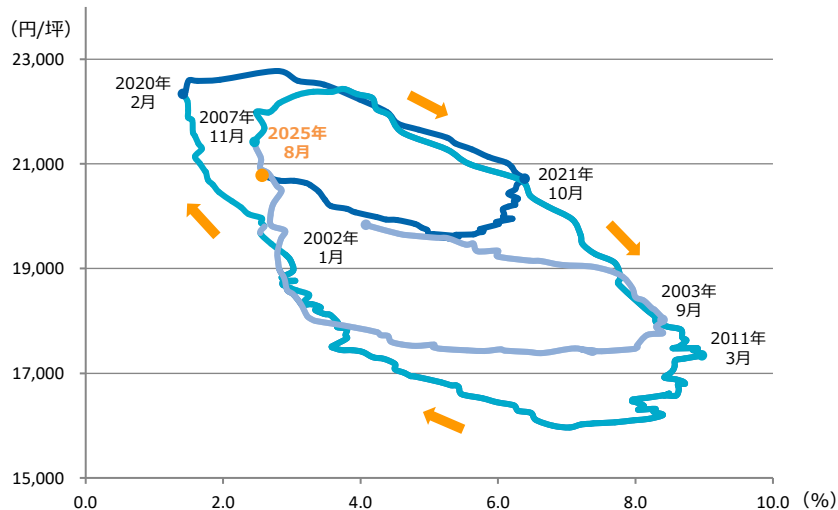
物件別入退去面積の状況^{*1}



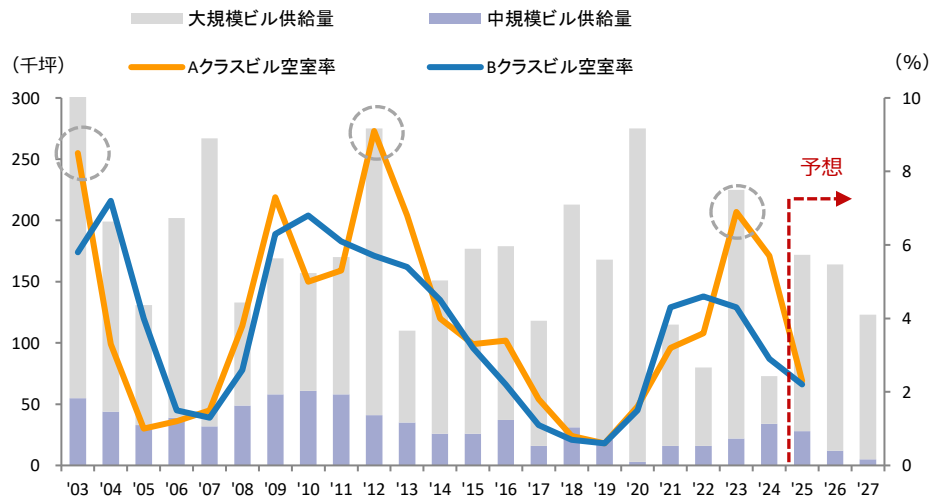
^{*1} 対象となる期間において、入居または退去したテナントの賃貸面積（持分）に基づいて記載しています。なお、退去面積及び第25期末（2026年8月末）時点の想定空室面積はマイナス表記としています。

^{*2} 入退去面積（想定）及び想定空室面積は、2025年10月17日公表の業績予想における想定を記載しており、今後の運営状況等により変動する可能性があります。

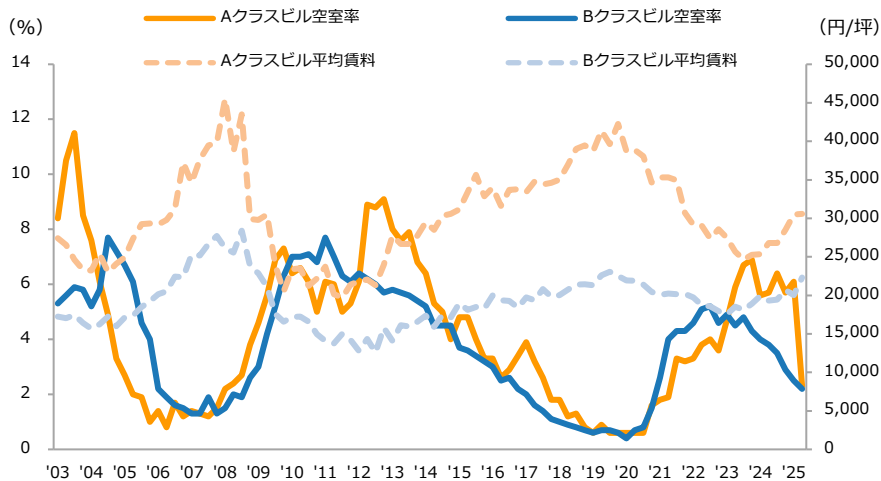
既存ビルの平均賃料及び空室率の推移^{*1}（2002年～）



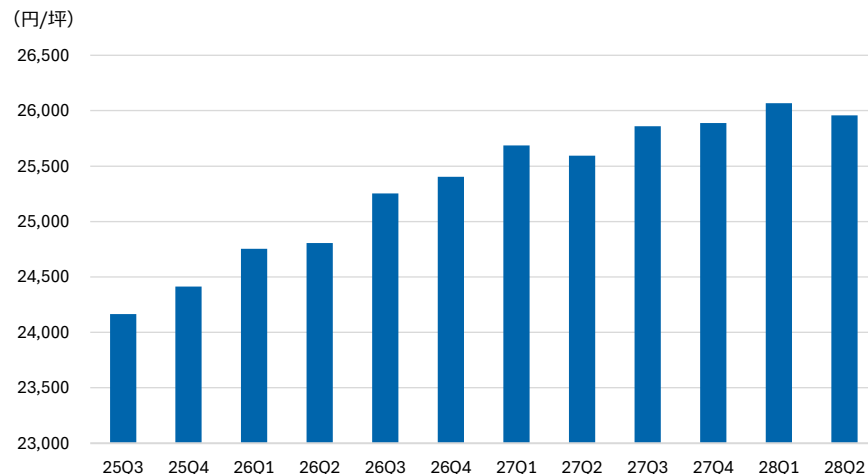
規模別のオフィス供給量と空室率の推移^{*2}（2003年～）



規模別のオフィス空室率と賃料の推移^{*2}（2003年～）



オフィス募集賃料予測（東京都心5区）（2025年第2四半期時点予測）^{*3}



^{*1} 三鬼商事株式会社のオフィスデータ（都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）における既存ビル（築1年以上かつ基準階面積100坪以上）の空室率及び平均賃料）を基に本資産運用会社が作成したものです。なお、使用している用語は、オフィスデータより引用したものであり、オフィスデータにおける定義に合わせています。

^{*2} オフィス供給量は、株式会社ザイマックス不動産総合研究所の「【東京23区】オフィス新規供給量2025」における延床面積10,000坪以上のオフィスを大規模ビル、延床面積3,000坪以上10,000坪未満のオフィスを中規模ビルとして新規供給される賃貸面積、オフィス賃料・空室率は、三章エステート株式会社の「オフィスレント・インデックス」における東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）の空室率をもとに資産運用会社にて作成しています。なお、「規模別のオフィス供給量と空室率の推移^{*2}（2003年～）」の空室率については各年末の数値を記載していますが、2025年については第2Qの数値を記載しています。

^{*3} 株式会社オフィスビル総合研究所の「オフィスマーケット予測レポート 東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）今後3年間の見通し」をもとに資産運用会社にて作成しています。

商業施設

物件数合計

8物件

取得価格合計

38,958百万円

投資比率*1

(決算発表日(2025年10月17日)時点)

9.5%

稼働率

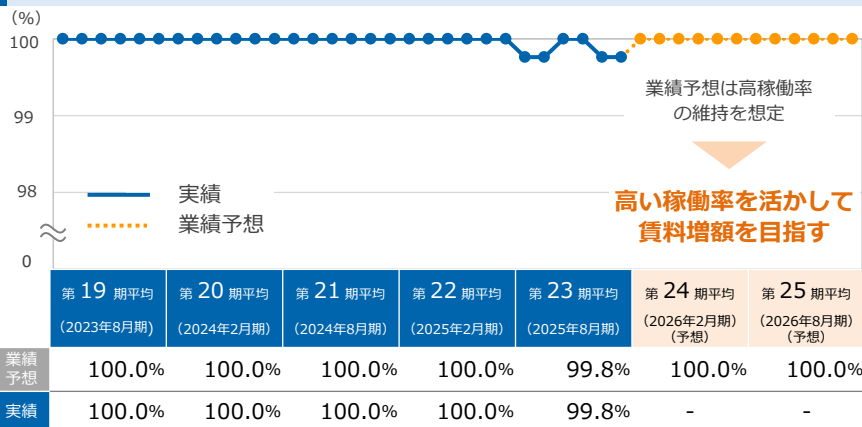
(第23期末(2025年8月末)時点)

99.8%

平均NOI利回り

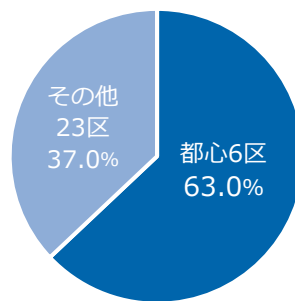
4.8%

稼働率の推移*2

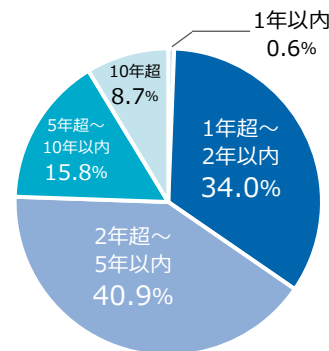


商業施設ポートフォリオ

エリア分散(取得価格ベース)



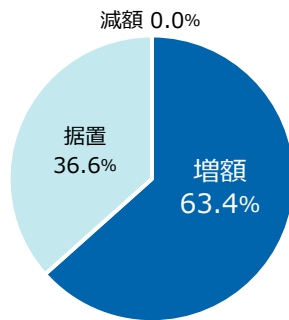
契約残期間(賃料ベース)



第23期(2025年8月期)の賃料動向

テナント入替え及び賃料改定の実績

テナント入替え及び賃料改定対象区画の
賃料増減比率
(面積ベース・住宅区画を除く)



賃料増減率
(増額区画のみ)

+11.3%

賃料増減率
(入替え・改定対象区画全体)

+6.9%

第23期(2025年8月期)以降のテナント入替え及び賃料改定事例*3



HULIC & New SHINBASHI

「内幸町」駅 徒歩3分

区画面積 約150㎡(約45坪)

入居時期 2025年6月

賃料増減*1 10%超の増加

- 第23期(2025年8月期)において、定借満了テナント区画に対し、新テナントへの入替えに成功
- ダウンタイムなく10%超の賃料増額を実現



HULIC & New SHIBUYA

「渋谷」駅 徒歩5分

区画面積 約60㎡(約20坪)

改定時期 2025年5月

賃料増減*1 10%以下の増加

- 第23期(2025年8月期)において、賃料改定(10%以下の賃料増額)を実現

*1 第23期(2025年8月期)決算発表時点の保有資産から譲渡を予定しているネットワークセンター5物件(田端・広島・熱田・札幌・京阪奈)を除いた保有資産の取得価格に基づくものです。なお、前述のネットワークセンター5物件の譲渡については、ヒューリック㈱と譲渡に関する覚書を締結し、譲渡に向けた協議を行っておりますが、現時点で譲渡することが決定されているものではありません

*2 各期の平均稼働率は、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。

*3 埋戻し区画においては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、賃料改定区画においては改定前賃料と比較した改定後賃料の増加率を、「10%超の増加」、「10%以下の増加」に分類して記載しています。

ホテル

物件数合計

6物件

取得価格合計

99,342百万円

投資比率^{*1}

(決算発表日(2025年10月17日)時点)

24.1%

稼働率

(第23期末(2025年8月末)時点)

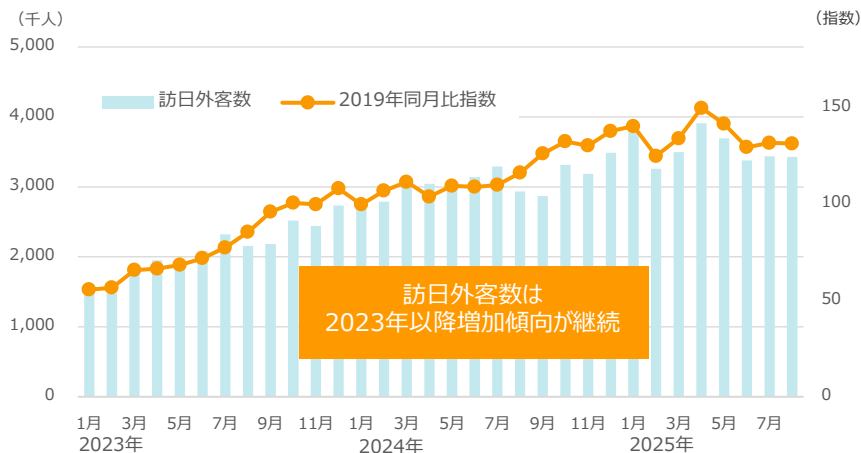
100.0%

平均NOI利回り^{*2}

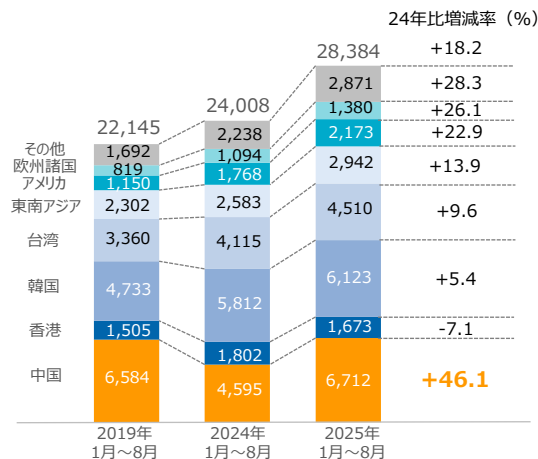
4.7%

インバウンド需要について^{*3}

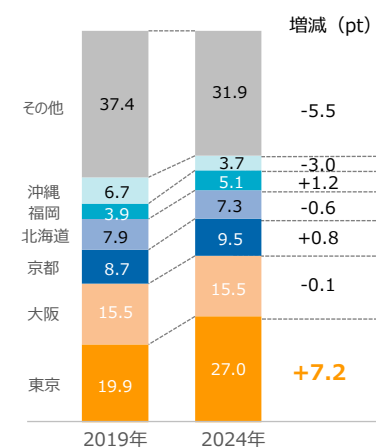
訪日外客数及び2019年同月比指数の推移



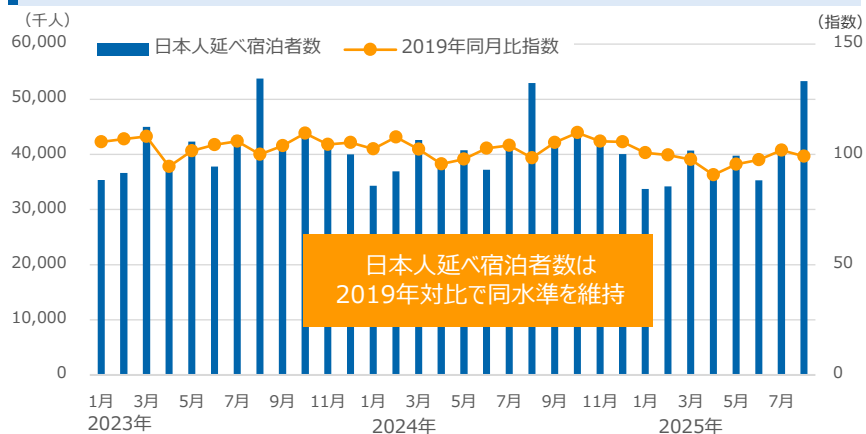
国/地域別訪日外客数(千人)^{*4}



都道府県別外国人実宿泊者比率(%)

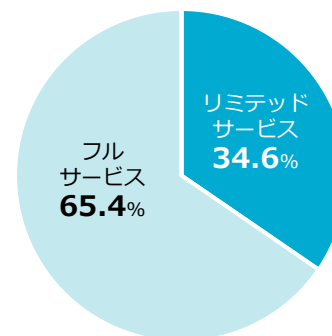


日本人延べ宿泊者数の推移^{*5}

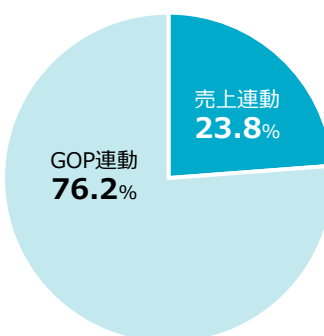


本投資法人のホテルポートフォリオ

ホテルサービス形態別の比率^{*6}



変動賃料に占める売上連動とGOP連動の比率(第24期想定)^{*7}



^{*1} 第23期(2025年8月期)決算発表時点の保有資産から譲渡を予定しているネットワークセンター5物件(田端・広島・熱田・札幌・京阪奈)を除いた保有資産の取得価格に基づくものです。なお、前述のネットワークセンター5物件の譲渡については、ヒューリック㈱と譲渡に関する覚書を締結し、譲渡に向けた協議を行っておりますが、現時点で譲渡することが決定されているものではありません。^{*2} 平均NOI利回りにおける分母は、浅草については圧縮後取得価格を使用し、その他の物件については取得価格を使用し算出しています。

^{*3} 各グラフは、独立行政法人国際観光振興機構(日本政府観光局(JNTO))が開示している数値を基に本資産運用会社にて作成しています。^{*4} 2019年1月~8月及び2024年1月~8月の数値は確定値、2025年1月~8月の数値は推計値です。

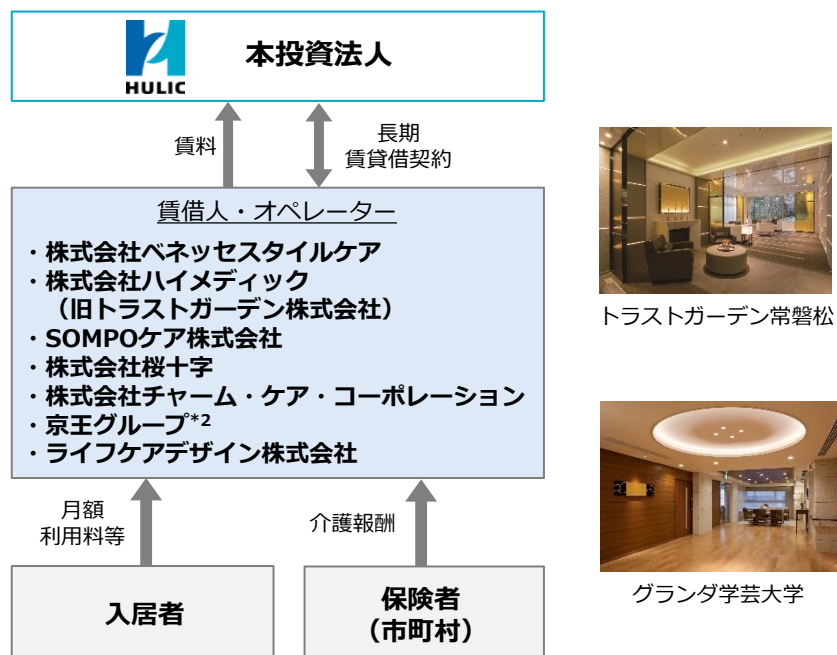
^{*5} 国土交通省の宿泊旅行統計調査を基に本資産運用会社にて作成しています。^{*6} グラフの割合は、第23期(2025年8月期)決算発表時点における保有資産の取得価格ベースで計算したものです。

^{*7} 第24期(2026年2月期)の売上連動比率及びGOP連動比率は、2025年10月17日公表の業績予想における想定を記載したものであり、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。

- 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できると本投資法人が判断するアセット
- 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（第23期末（2025年8月期末）時点保有物件は全て譲渡予定）、その他の対象資産に投資

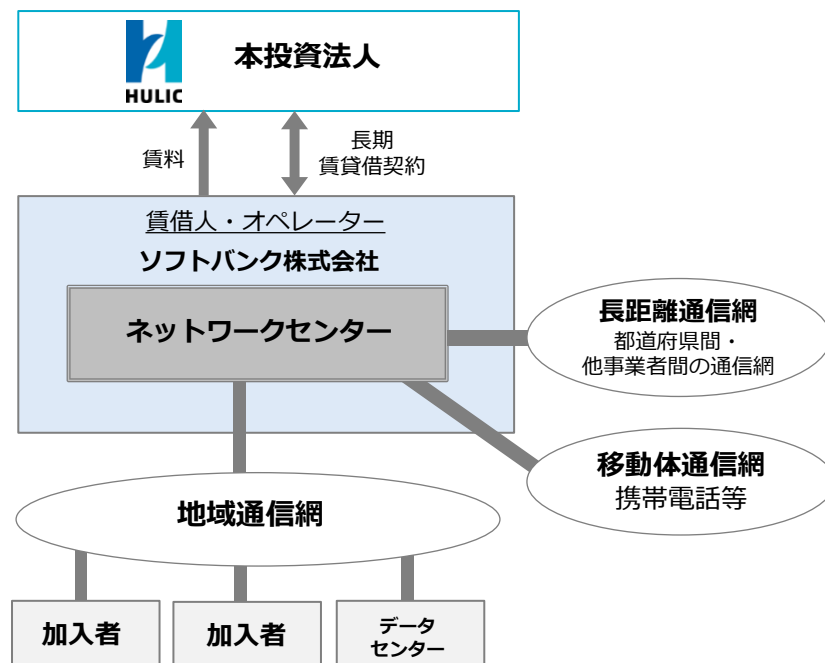
有料老人ホーム

- 介護付有料老人ホーム等の高齢者向け施設のうち、想定月額利用料*1が**中価格帯以上**に属する施設が投資対象
- **中価格帯以上**の有料老人ホームは、それ以外の価格帯の有料老人ホームと比較し、介護報酬の売上高に占める割合が低いことから、社会保障制度動向による影響が相対的に小さい



ネットワークセンター

- 各通信事業者が保有する通信網を日本国内全体にわたって接続する役割を果たし、音声ネットワークサービスやデータネットワークサービス等の各種通信サービスを提供するための基盤となる施設が投資対象



*1 入居一時金（存在しない場合あり）を60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。

*2 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ジ株式会社がを行っています。

要介護者向け施設の価格帯別分散状況及び保有物件の想定月額利用料*1

- 各物件、介護事業者ともに安定した運用を継続しており、入居率*2についても安定的に推移
- 原則として、水光熱費、維持管理費は、テナントが負担

マーケット全体*3

高

想定月額利用料

低

50万円
以上

16,239室
(2.7%)

35万円未満
20万円以上

96,618室
(16.1%)

20万円未満

457,190室
(76.0%)

<本投資法人保有物件>



アリア松原

85万円
88.5%



トラスト
ガーデン
常盤松
85万円
88.0%



アリスタージュ
経堂
73万円
90.0%



トラスト
ガーデン
用賀の杜
71万円
75.0%



トラスト
ガーデン
桜新町
68万円
75.0%



トラスト
ガーデン
杉並宮前
68万円
81.0%



チャーム
プレミア
田園調布
67万円
83.0%



グランダ
学芸大学
64万円
88.8%

<凡例>

(物件名)
(写真)
(想定月額利用料)
(入居率)



ソナーレ
石神井
56万円
87.0%

<本投資法人保有物件>



チャーム
スイート
新宿戸山
48万円
88.0%



SOMPOケア
ラヴィーレ
北鎌倉
44万円
91.9%



ホスピタル
メント
板橋ときわ台
38万円
89.0%



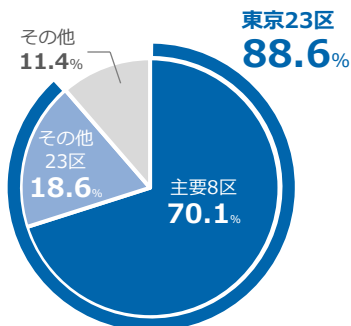
チャーム
スイート
調布
37万円
98.0%



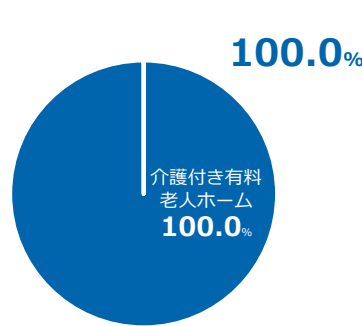
チャーム
スイート
石神井公園
37万円
94.0%

本投資法人保有の有料老人ホームデータ（取得価格ベース）*4

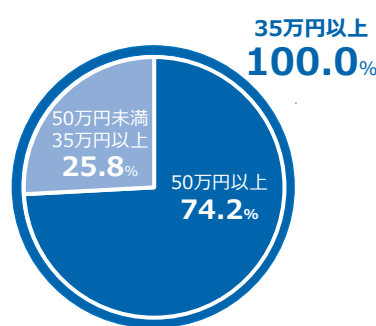
<エリア分散>



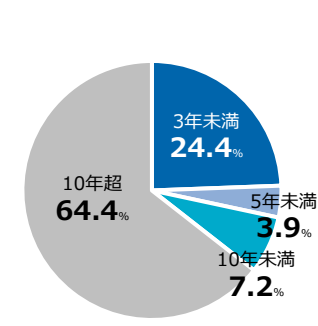
<介護付き有料老人ホーム>



<想定月額利用料の価格帯別シェア>



<契約残存年数の構成>



*1 本投資法人保有物件の想定月額利用料は、各介護事業者が公表している重要事項説明書に記載されている入居一時金を原則60ヶ月（想定入居期間）で除して得た金額を、一般的なプランの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。また、1万円未満を切り捨てて記載しています。

*2 各オペレーターが公表している重要事項説明書に記載されている入居率（定員に対する入居者数）を記載しています。アリスタージュ経堂については、定員1~2人の居室区分となっているため、重要事項説明書に記載されている入居率（居室に対する入居室数）を記載しています。

*3 KPMGヘルスケアジャパン株式会社「価格セグメント別市場規模・成長率（有料老人ホーム、サ高住）」に基づき本資産運用会社にて作成しています。

*4 第23期末（2025年8月末）時点の保有資産に基づいています。

工事費及び減価償却費の推移^{*1,2}

(百万円)

	実績					予想	
	第19期 (2023年8月期)	第20期 (2024年2月期)	第21期 (2024年8月期)	第22期 (2025年2月期)	第23期 (2025年8月期)	第24期 (2026年2月期)	第25期 (2026年8月期)
減価償却費	1,364	1,388	1,399	1,434	1,412	1,414	1,383
修繕費	103	174	138	126	150	193	182
資本的支出	333	565	290	556	550	1,071	1,440

第23期（2025年8月期）の資本的支出^{*1}

(百万円)

物件名	主な工事内容	期間	工事金額
御茶ノ水ソラシティ	照明器具LED工事	自 2025年4月 至 2025年6月	86
ヒューリック飯田橋ビル	空調設備改修工事	自 2025年5月 至 2025年8月	80
ヒューリック神田ビル	空調設備改修工事	自 2025年4月 至 2025年8月	77
その他			305
合計			550

主な資本的支出の予定^{*1,3}

(百万円)

物件名	主な工事内容	予定期間	工事予定金額
ヒューリック小舟町ビル	空調熱源機器更新工事	自 2025年9月 至 2026年4月	331
ヒューリック麹町ビル	貸付整備工事	自 2026年5月 至 2026年7月	136
グランドニッコー東京ベイ 舞浜	冷温水堅管更新工事	自 2026年3月 至 2026年8月	100
ラピロス六本木	貸付整備工事	自 2025年9月 至 2025年12月	98
ヒューリック神谷町ビル	貸付整備工事（空調設備）	自 2025年8月 至 2025年9月	89
ヒューリック神田ビル	空調設備改修工事	自 2025年12月 至 2026年4月	70
ヒューリック蛸殻町ビル	貸付整備工事	自 2026年4月 至 2026年6月	70
ヒューリック浅草橋ビル	演出照明LED工事	自 2026年8月 至 2026年8月	69
大井町再開発ビル2号棟	空気調和機更新工事	自 2025年9月 至 2026年2月	60
ヒューリック東上野一丁目ビル	外壁・屋上防水改修工事	自 2025年12月 至 2026年3月	60
ラピロス六本木	トイレリニューアル工事	自 2026年3月 至 2026年8月	57

*1 百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

*3 工事予定金額が50百万円以上の資本的支出の予定を記載しております。

資産運用報酬（上限）

運用報酬Ⅰ

総資産額 × 100分の0.5（年率）

運用報酬Ⅱ

運用報酬Ⅱ控除前DPU
× 運用報酬Ⅱ控除前営業利益 × 100分の0.004

取得報酬

取得価格 × 100分の1.0
（利害関係者からの取得は100分の0.5）

譲渡報酬（譲渡益が発生する場合に限り発生）

譲渡価格 × 100分の1.0
（利害関係者への譲渡は100分の0.5）

合併報酬

合併の相手方の不動産関連資産の評価額 × 100分の1.0

財務代理事務委託手数料（第3回～8回投資法人債）

元金支払い時

支払元金の10,000分の0.075

利金支払い時

未償還元金の10,000分の0.075

資産保管業務・機関運営に関する一般事務委託手数料（上限）

- 資産総額に以下の料率を乗じる（200億円以下の部分は定額）

資産総額	資産保管業務 委託手数料 (6ヶ月)	機関運営一般 事務委託手数料 (6ヶ月)
200億円以下の部分	1,500,000円	4,500,000円
200億円超1,000億円以下の部分	0.007500%	0.022500%
1,000億円超1,500億円以下の部分	0.006300%	0.018900%
1,500億円超2,000億円以下の部分	0.005400%	0.016200%
2,000億円超2,500億円以下の部分	0.003600%	0.010800%
2,500億円超3,000億円以下の部分	0.003000%	0.009000%
3,000億円超4,000億円以下の部分	0.002850%	0.008550%
4,000億円超5,000億円以下の部分	0.002700%	0.008100%
5,000億円超の部分	0.002550%	0.007650%

投資口事務委託手数料（上限）

- 投資主数に以下の金額を乗じる

投資主数	基本料 (1名当たり) (6ヶ月)	分配金 支払管理料 (1名当たり)
5,000名以下の部分	480円	120円
5,000名超10,000名以下の部分	420円	110円
10,000名超30,000名以下の部分	360円	100円
30,000名超50,000名以下の部分	300円	80円
50,000名超100,000名以下の部分	260円	60円
100,000名超の部分	225円	50円

*1 各種報酬手数料の主要な内容についてのみ記載しているため、記載されていない項目があります。詳細な内容は、第22期（2025年2月期）有価証券報告書における手数料等に関する記載をご参照ください。

*2 「財務代理事務委託報酬」を除く各種報酬・手数料は、記載の算定式を上限として、本投資法人と委託先との間で別途合意した金額を支払っています。

所有者別投資口数*1,2

	第22期末 (2025年2月末)		第23期末 (2025年8月末)		増減	
	投資口数 (口)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (pt)
個人	78,856	5.5	82,442	5.7	+3,586	+0.2
金融機関	910,508	63.2	903,788	62.8	△6,720	△0.5
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	68,931	4.8	58,166	4.0	△10,765	△0.7
信託銀行	727,795	50.5	747,091	51.9	+19,296	+1.3
生命保険会社	36,334	2.5	28,998	2.0	△7,336	△0.5
損害保険会社	0	0.0	0	0.0	0	0.0
信用金庫	36,222	2.5	35,417	2.5	△805	△0.1
その他	41,226	2.9	34,116	2.4	△7,110	△0.5
その他国内法人	234,427	16.3	234,046	16.3	△381	△0.0
外国人	178,762	12.4	188,088	13.1	+9,326	+0.6
証券会社	37,447	2.6	31,636	2.2	△5,811	△0.4
合計	1,440,000	100.0	1,440,000	100.0	-	-

所有者別投資主数*1,2

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

主要投資主 第23期末（2025年8月末）時点

	投資主名	保有投資 口数 (口)	保有比率*3 (%)
1	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	435,371	30.23
2	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社 (信託口)	230,502	16.00
3	ヒューリック株式会社	208,800	14.50
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	67,259	4.67
5	明治安田生命保険相互会社	22,203	1.54
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	20,637	1.43
7	JP MORGAN CHASE BANK 385781	18,385	1.27
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	17,160	1.19
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	14,987	1.04
10	株式会社常陽銀行	13,723	0.95
	合計	1,049,027	72.84

*1 比率は小数第2位を四捨五入しています。

*2 各期末時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

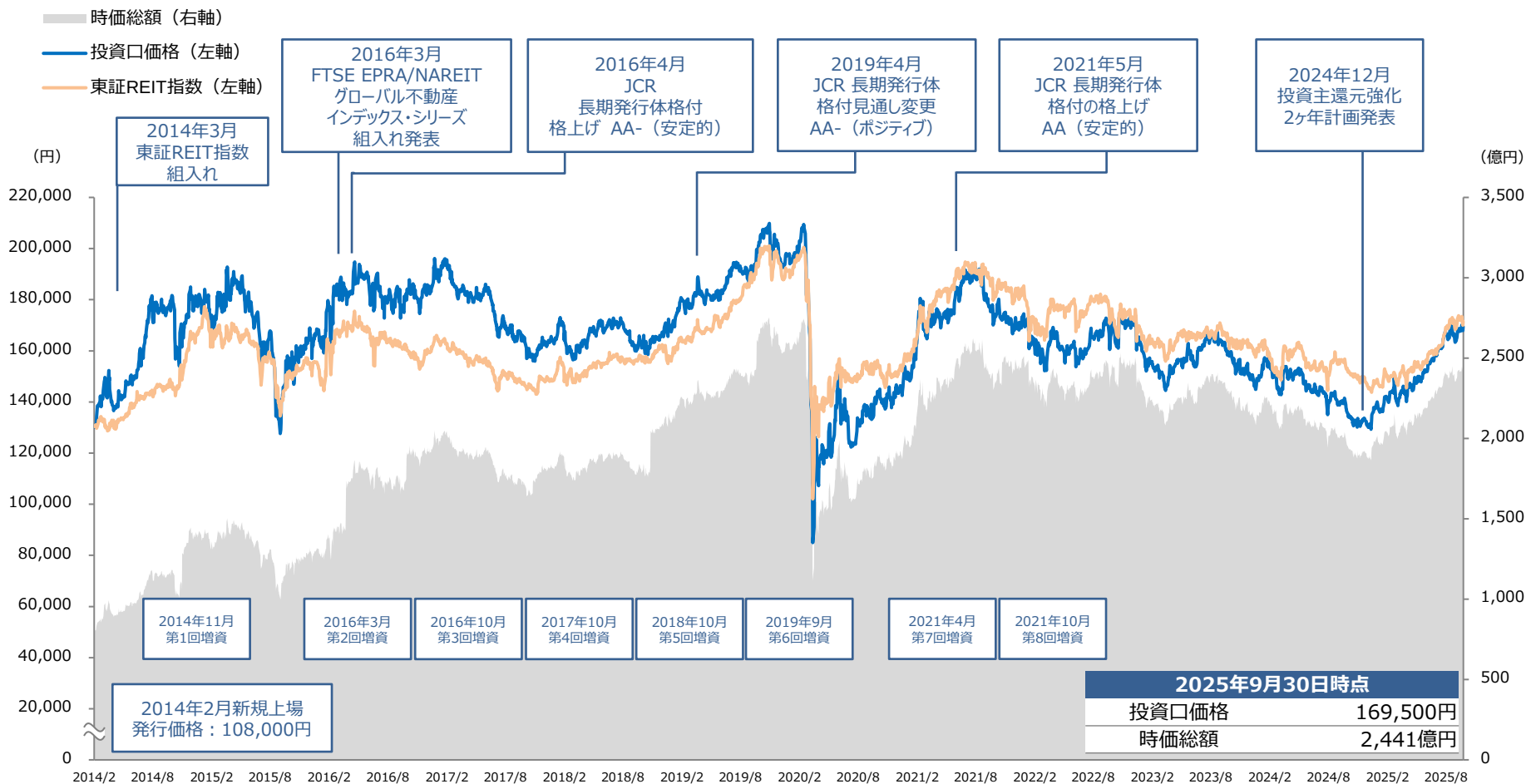
*3 小数第3位を切り捨てています。

新規上場以来の推移

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



更なる時価総額の拡大と
流動性の向上を目指す



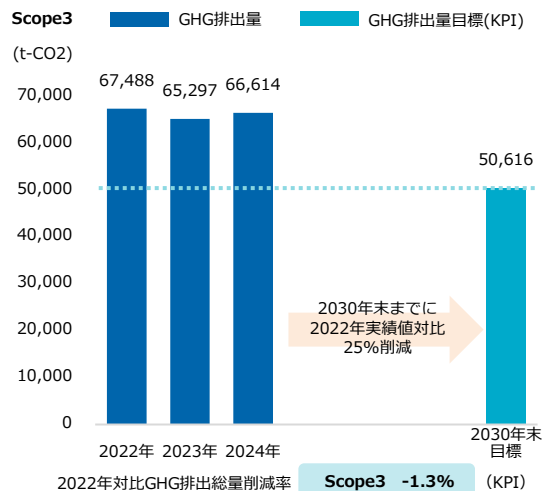
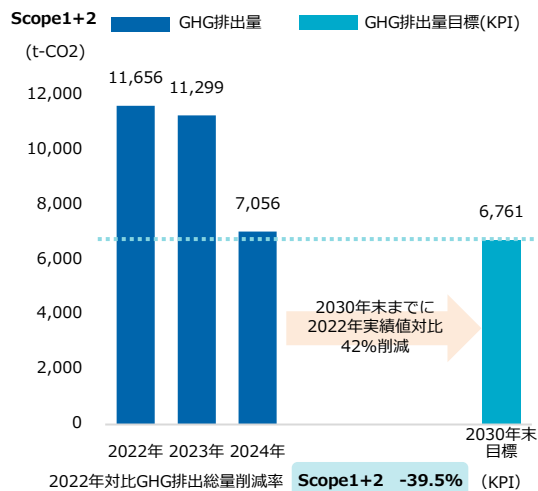
環境関連の目標（KPI）と進捗

GHG排出量

目標（KPI）

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

実績*2*3



エネルギー消費量

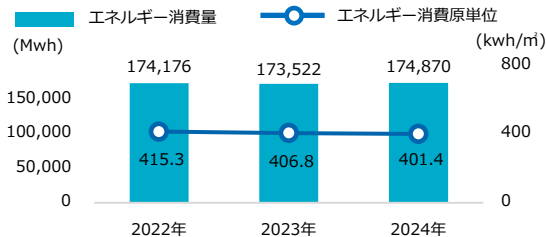
目標（KPI）

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

（注）5年に満たない場合は対象となる期間の年平均とする

実績*2

エネルギー消費原単位年平均削減率
-1.70%

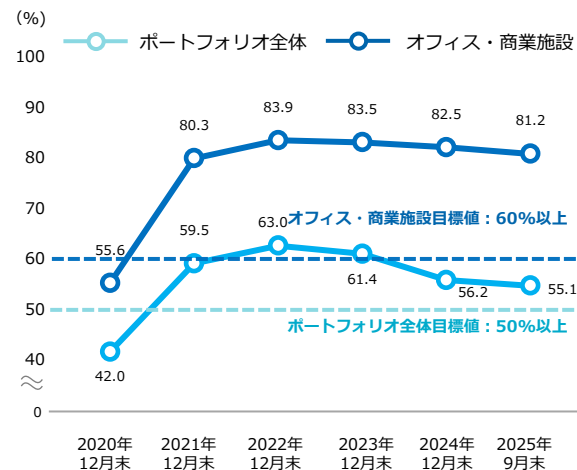


グリーンビルディング認証*4取得比率*5

目標（KPI）

- ポートフォリオ全体：50%以上の維持
 - オフィス・商業施設：60%以上の維持
- ※いずれも延床面積ベース

実績



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

（2025年9月末時点）

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

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

*3 GHG排出量は、エネルギー消費量に環境省「温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度」における係数等を乗じて算出しています。なお、グラフ上のGHG排出量には、推計値を含みます。*4 DBJ Green Building認証、CASBEE、BELS、JHEP認証等の第三者認証機関の認証をいいます。

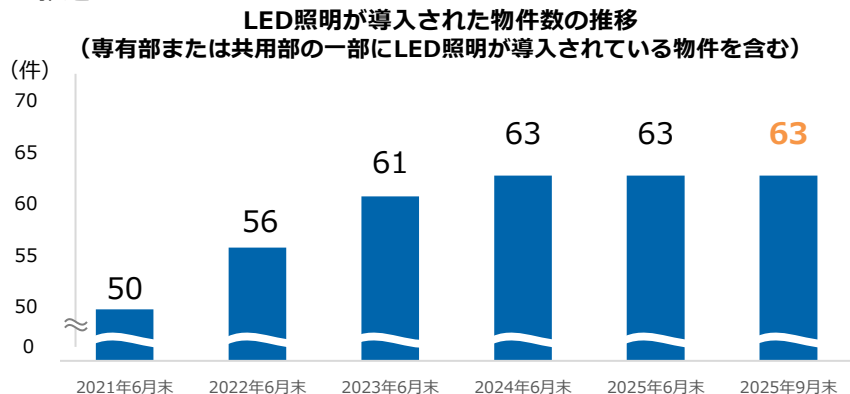
*5 グリーンビルディング認証の取得比率の算出に当たり、底地のみを保有している物件については算出対象から除くものとし、また、同一物件で複数のグリーンビルディング認証を取得している場合でも1物件として扱います。

*6 本投資法人が区分所有権又は共有持分を保有する区分所有権又は共有持分に相当する面積に基づき算出しています。

GHG排出削減に向けた各種取組み

LED化の推進

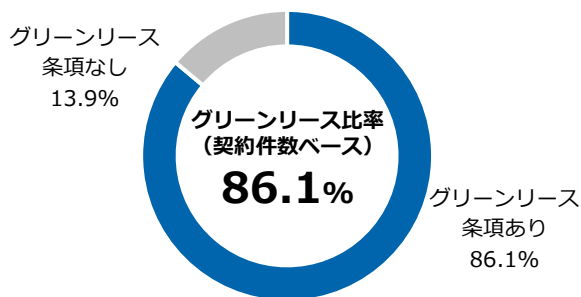
- テナント入替え等のタイミングにおいて、LED照明への切替を着実に推進



グリーンリースの導入推進

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

オフィス（事務所区画）における
第22期・第23期の新規契約時のグリーンリース比率



太陽光発電設備の活用

- 再生可能エネルギーの使用により建物の照明負荷を低減

太陽光発電設備の導入物件数及びCO2排出量削減効果の試算

太陽光発電設備の導入物件数 **13物件**

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



御茶ノ水ソラシティ



ヒューリック浅草橋ビル



チャームスイート新宿戸山



チャームスイート石神井公園

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

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

DBJグリーンビルディング認証

取得年	評価	物件名	スポンサー 開発
2023	★★★★★	ヒューリック浅草橋ビル	○
2023	★★★★★	御茶ノ水ソラシティ	○
2023	★★★★	ヒューリック虎ノ門ビル	○
2025	★★★★	虎ノ門ファーストガーデン	○
2025	★★★★	大井町再開発ビル1号棟	
2025	★★★	大井町再開発ビル2号棟	
2025	★★★	ヒューリック雷門ビル	○

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）

取得年	評価	物件名	スポンサー 開発
2018	★★★	ヒューリック虎ノ門ビル	○
2019	★★★★★	HULIC & New SHIBUYA	○
2019	★★	トラストガーデン常磐松	○
2019	★★	相鉄フレッサイン東京六本木	○
2020	★★★★★	ヒューリック目白 ^{*1}	○
2020	★★★★	ヒューリック神田ビル	
2020	★★★★	ヒューリック浅草橋ビル	○
2020	★★	ヒューリック浅草橋江戸通 ^{*2}	○
2020	★★	HULIC & New SHINBASHI ^{*3}	○
2020	★★	チャームスイート新宿戸山	○
2021	★★★★★	ヒューリック志村坂上	○
2021	★★★★	ヒューリック神田橋ビル	○
2021	★★★	ヒューリック両国ビル	○
2021	★★★	ヒューリック八王子ビル	○
2021	★★	ヒューリック恵比寿ビル	
2021	★★	ヒューリック中野ビル	○
2022	★★	ヒューリック麹町ビル	○
2023	★★★	ヒューリック神保町ビル	
2025	★ ^{*4}	相鉄フレッサイン銀座7丁目	○

CASBEEウェルネスオフィス評価認証

取得年	評価	物件名	スポンサー 開発
2024	★★★★★	ヒューリック虎ノ門ビル	○

CASBEE不動産評価認証

取得年	評価	物件名	スポンサー 開発
2021	★★★★★	ヒューリック神田橋ビル	○
2021	★★★★★	ヒューリック蛸殻町ビル	○
2021	★★★★★	ヒューリック麹町ビル	○
2021	★★★★★	ヒューリック目白	○
2021	★★★★	ヒューリック神田ビル	
2021	★★★★	ヒューリック両国ビル	○
2021	★★★★	ヒューリック浅草橋江戸通	○
2021	★★★★	ヒューリック中野ビル	○
2021	★★★★	ヒューリック八王子ビル	○
2022	★★★★★	ヒューリック東上野一丁目ビル	
2022	★★★★★	ヒューリック神保町ビル	
2022	★★★★★	大井町再開発ビル2号棟・1号棟 ^{*5}	
2022	★★★★★	ヒューリック神宮前ビル	
2022	★★★★	番町ハウス	
2023	★★★★	ヒューリック王子ビル	○
2023	★★★★★	ヒューリック小舟町ビル	○
2024	★★★★★	ヒューリック神谷町ビル	
2024	★★★★★	虎ノ門ファーストガーデン	○
2024	★★★★★	御茶ノ水ソラシティ	○
2024	★★★★	ヒューリック高田馬場ビル	
2024	★★★★	ヒューリック渋谷一丁目ビル	
2024	★★★★	HULIC & New SHIBUYA	○
2025	★★★★	ヒューリック五反田山手通ビル	

JHEP認証（ハビタット評価認証制度）

取得年	評価	物件名	スポンサー 開発
2022	A	アリスタージュ経堂	○
2023	A	グランダ学芸大学	○
2024	A	チャームスイート新宿戸山	○
2024	A	チャームスイート石神井公園	○

^{*1} B1～4Fテナント部を除きます。 ^{*2} 1F～5Fテナント部を除きます。 ^{*3} 2・3F、B1・1Fテナント部を除きます。

^{*4} 2024年4月1日に開始された新BELS制度による評価となります。

^{*5} 大井町再開発ビル2号棟・1号棟を一体の建物として認証を取得しています。

^{*6} 第23期（2025年8月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

社会（Society）における取り組み

テナント・利用者の満足度向上

テナント満足度調査の実施

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

働きがいのある職場環境（人材確保、DEI等）

オフィス環境整備・オフィスBGMの導入を実施

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

DEI・人的資本強化

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

資産運用会社における地方創生応援税制（企業版ふるさと納税）の活用

地方創生応援税制（企業版ふるさと納税）を活用し、寄附を実施

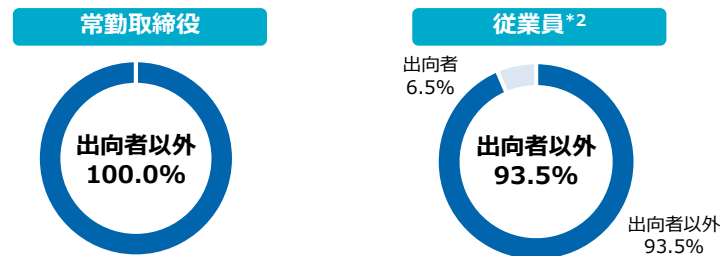
	寄附先	内容
2023年	宮崎県	宮崎県まち・ひと・しごと創生推進事業（2050年のゼロカーボン社会や持続可能な社会の実現に向けて、恵まれた自然環境や県土の76%を占める森林などの地域資源を生かした再生可能エネルギーの導入拡大や豊かな森林づくり等の取組み）
2024年	天草市	天草市まち・ひと・しごと創生推進事業（天草の特性を生かしたCO2削減）
	南三陸町	官民連携で南三陸町らしさを実現する事業（ネイチャーポジティブの実現）

*1 非常勤役員を含む数値を記載しています。
*2 従業員には、従業員兼務役員3名を含みます。

ガバナンス（Governance）における取り組み

本資産運用会社のコーポレート・ガバナンス

本資産運用会社の常勤取締役・従業員の構成（2025年9月末時点）



DPUに一部連動させるインセンティブ賞与の導入

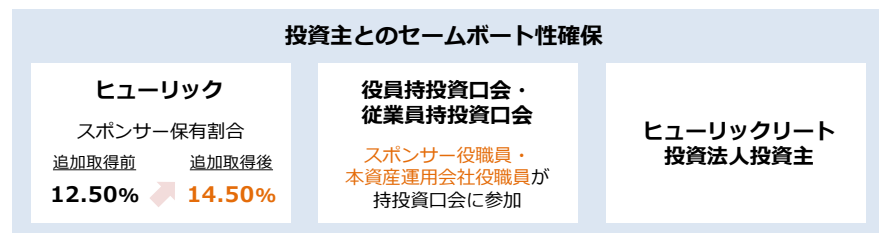
役員報酬への投資口価格相対パフォーマンス連動報酬の導入

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

投資主との利益一体化

ヒューリックによるセームポート出資と

スポンサーも含めた役員持投資口会・従業員持投資口会の導入



シナリオ分析に基づくリスク・機会の特定及び財務インパクト

- シナリオ分析結果を踏まえ、目標（KPI）の設定対象である、LED化の推進や再生可能エネルギー由来電力の導入等を通じた**GHG排出削減**と、**グリーンビルディング認証取得比率の向上**が、引き続き注力分野

重要なリスク・機会				事業への影響		時間軸	戦略（対応策）
				1.5℃/2℃シナリオ	4℃シナリオ		
移行リスク	政策・法規制	1	炭素税の導入による運用コストの増加	大	大	中長期	・ 太陽光発電設備、自然換気システム、自然採光システムの活用等による GHG排出削減に向けた取組みの推進
		2	ZEB/環境建築物規制導入による対応コストの増加	中	小	中長期	・ ZEB対応工事の推進 ・ 長期的な水光熱費の削減
		3	開示要件・規制強化による負担・罰金リスクの増大	小	小	中長期	・ 気候変動に関する規制への対応強化 ・ 投資家等のステークホルダーへの取組みに関する開示の強化
	評判	4	顧客からの評判の低下による競争力の低下	大	小	短期 中長期	・ グリーンビルディング認証取得比率の向上 ・ 再生可能エネルギー由来の電力への切替えの推進
		5	投資家からの評判による競争力の低下	大	小	短期 中長期	・ グリーンビルディング認証取得比率の向上 ・ GHG排出削減目標に向けた取組みの推進
物理リスク	急性	6	風水害の激甚化による損害の増加	小	小	中長期	・ BCP対応の強化 ・ 風水害リスクを考慮した物件の取得
	慢性	7	平均気温の上昇による操業コストの増加	小	小	中長期	・ 太陽光発電設備、自然換気システム、緑化システムの活用による水光熱費の削減
		8	環境変化による保険料の増加	小	小	短期 中長期	・ 定期的な災害リスク評価の実施 ・ BCP対応の強化
機会	製品とサービス	9	環境認証/低炭素ビル・不動産の需要の増加	大	小	短期 中長期	・ グリーンビルディング認証取得比率の向上 ・ 再生可能エネルギー由来の電力への切替えの推進
	市場	10	投資家の評判の獲得による資金調達コストの低下	小	小	短期 中長期	・ グリーンビルディング認証取得比率の向上 ・ グリーンファイナンスの推進
		11	公的機関のインセンティブの使用機会の増加	大	大	中長期	・ ZEB化、グリーンファイナンスについて同業他社より一歩進んだ取組み（時期、物件に占める割合、総額）の推進
	エネルギー源	12	再生可能エネルギー・省エネルギー技術導入によるランニングコストの減少	大	大	短期 中長期	・ LED照明設備の導入、太陽光発電設備、地下湧水等の導入等により、 長期的な水光熱費の削減

（※）短期：当面3年程度、中期：当面10年程度、長期：当面30年程度

各シナリオの概要

1.5℃/2℃シナリオ

脱炭素を旗印に社会が変革する中、ZEBへの転換や再生可能エネルギーの導入による保有物件の環境性能向上が求められる

脱炭素/低炭素社会の実現に向けた社会経済の発展

政府	投資家	技術	顧客	自然
企業に対して実行力を伴う低炭素化政策・規制の導入	企業のGHG排出削減が投融資の判断軸に	再生可能エネルギー及び脱炭素化技術が普及	野心的なGHG排出削減等を目標とし低炭素化ニーズが加速	依然として激甚化する災害

<本投資法人への影響・対策>

新規開発や保有物件の建替に当たり環境配慮技術の積極採用を推進するスポンサーとの間のスポンサーサポート契約、及び環境性能の高いオフィスビルに対する賃料上昇の許容傾向を背景として、グリーンビルディング認証取得物件の増加、再生可能エネルギー及び省エネルギーの取組み強化により、業界のなかで競争優位性の向上が期待できる

4℃シナリオ

風水害リスクが高まる中、防災・物理リスク対策を強化し物件の競争優位性が求められる

自然災害の激甚化による社会の適応の必要性の高まり

投資家	技術	顧客	自然
災害の物理リスクを懸念し、企業にBCP対応を要請	気候変動適応に向けたソリューションが躍進	BCP対応等の災害対策ニーズの拡大	風水害や気温上昇等の自然災害の激甚化による経済損失が増大

<本投資法人への影響・対策>

風水害リスクが高まる中、BCP対応等防災・物理リスクへの対策を強化することで、業界のなかで競争優位性の向上が期待できる

- ヒューリック株式会社は、1957年に株式会社富士銀行（現：株式会社みずほ銀行）の銀行店舗・企業寮等の所有及び管理受託からスタートし、銀行店舗・企業寮の築年数経過への対応として建替事業を展開
- 建替事業において培ったノウハウを活用し、開発事業にも参入しており、都心6区を中心に、好立地かつクオリティの高い物件の開発を推進

会社名	 ヒューリック株式会社
事業内容	不動産の所有・賃貸・売買ならびに仲介業務
設立	1957年3月
市場	東証プライム（証券コード3003）
資本金	111,609百万円（2025年6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

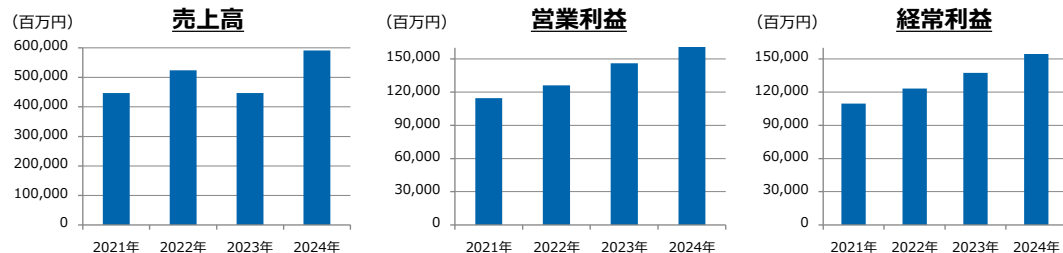
2008年11月

東京証券取引所市場第一部に
株式を上場

2014年2月

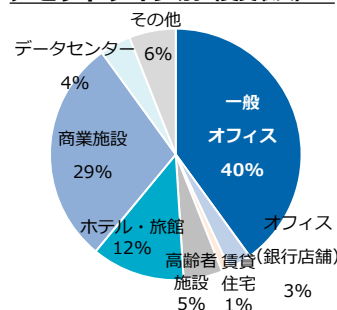
本投資法人上場

業績ハイライト（連結ベース）

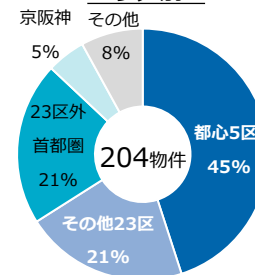


主要指数

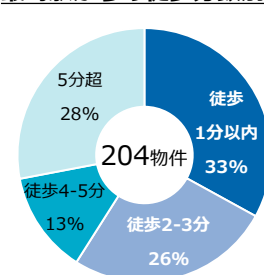
アセットタイプ別（賃貸収入）*1



エリア別*2



最寄駅からの徒歩分数別*2



主要物件

オフィス


ヒューリック
銀座数寄屋橋ビル

HULIC &New


HULIC &New
GINZA 8

THE GATE HOTEL


ヒューリック
スクエア東京

立誠ガーデン
ヒューリック京都

有料老人ホーム


ホスピタルメント
四谷大京町

*1 ヒューリックの2025年12月期第2四半期決算説明資料に基づき記載しており、アセットタイプ別の割合については、2025年6月単月の賃貸収入（販売用不動産を除く、大手町プレイス・電通本社ビルを含む）をベースに算出しています。

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

主な開発・保有物件



ヒューリック
銀座数寄屋橋ビル



ヒューリック銀座ビル



ヒューリックスクエア
福岡天神



ヒューリックスクエア
札幌



ヒューリック
虎ノ門第二ビル



HULIC & New GINZA 7



HULIC & New SHINJUKU



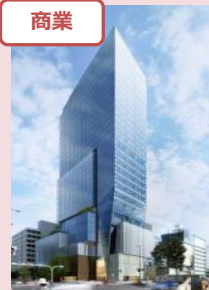
ヒューリックスクエア東京
(ザ・ゲートホテル東京 by HULIC)



ヒューリック銀座六丁目昭和通ビル
(ザ・ロイヤルパークホテル 銀座6丁目)

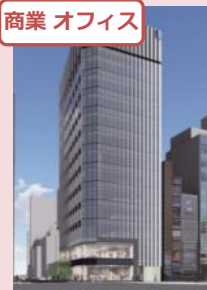
主な開発計画（竣工予定年）

商業



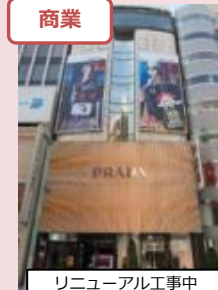
心斎橋プロジェクト
(2026年)

商業 オフィス



西銀座開発計画
(2026年)

商業



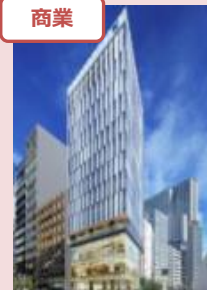
リニューアル工事中
ワールドタウンビル
リニューアル計画 (2026年)

商業



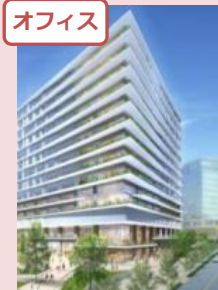
自由が丘一丁目29番地区
再開発 (2026年)

商業



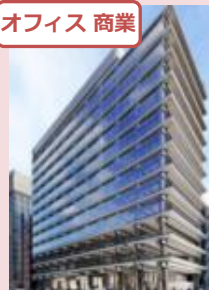
銀座8丁目9-11,12
開発計画(2026年)

オフィス



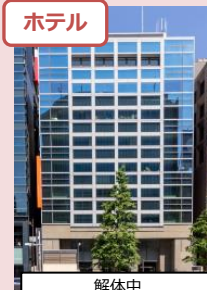
渋谷一丁目地区
共同開発事業 (2027年)

オフィス 商業



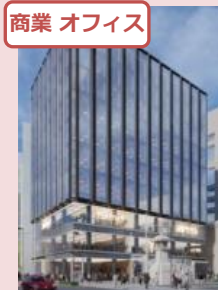
G8開発計画
(2028年)

ホテル



解体中
銀座七丁目昭和通り
開発計画(2028年)

商業 オフィス



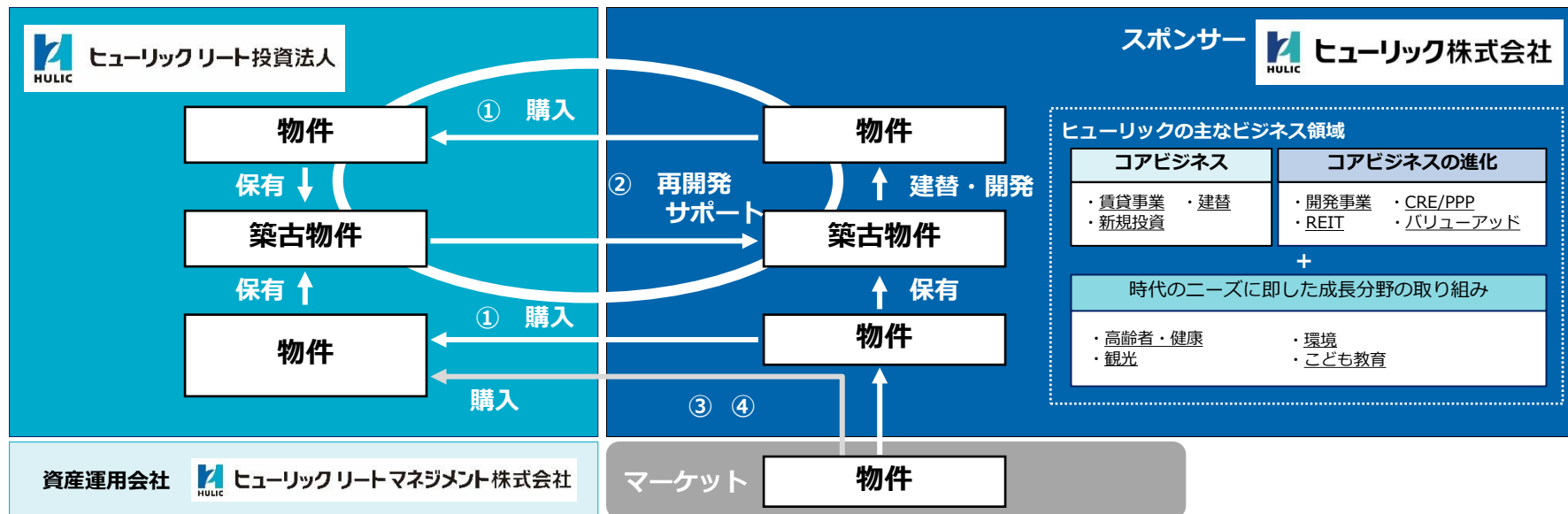
青山ビル建替計画
(2028年)

*1 2025年6月末日時点でスポンサーが公表している主な開発・保有物件を記載しています。

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

主要なスポンサーサポート

～資産循環モデル～



① 優先交渉権

スポンサーは、スポンサーグループ保有物件（一部の投資対象については除きます。）の売却に際しては、原則として、本資産運用会社に情報を提供し、第三者に優先して交渉する権利を付与

② 再開発サポート

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

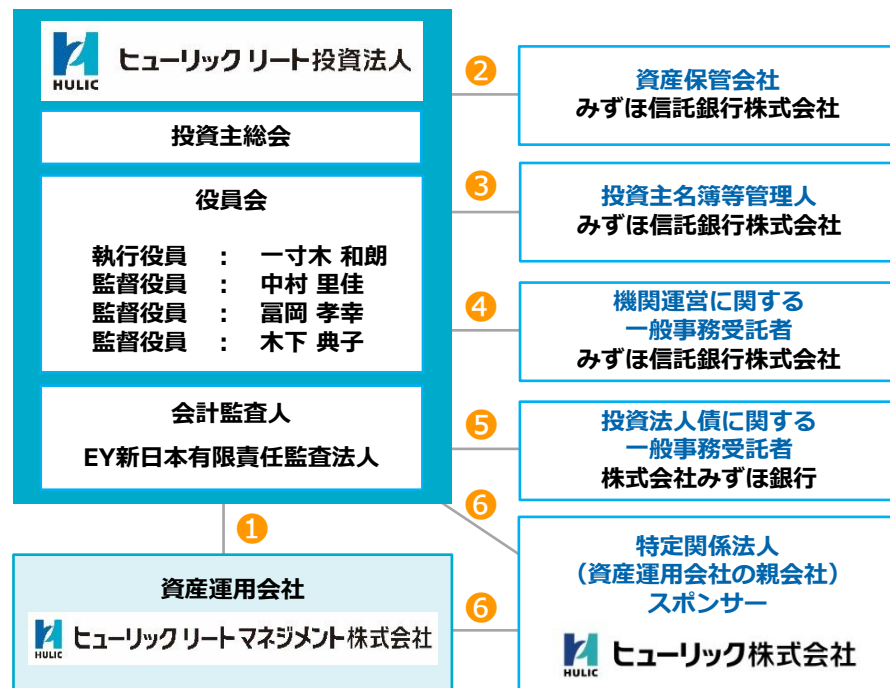
③ ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、スポンサーに本投資法人への当該不動産等の譲渡を前提として一時的に保有することを依頼することができる

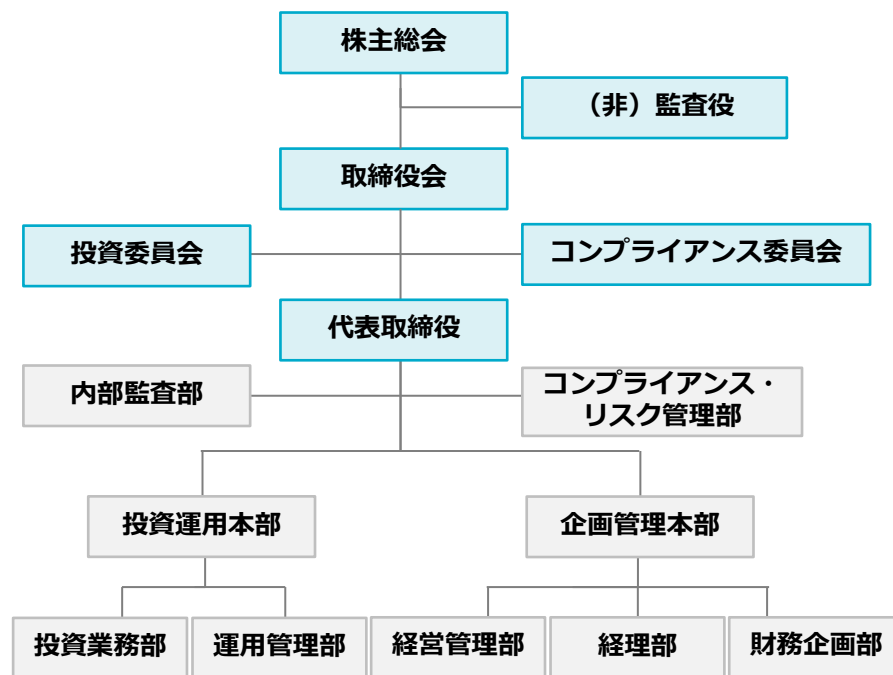
④ 第三者保有物件の売却情報提供

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

投資法人の仕組み図



資産運用会社の組織図



各種契約と手数料

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

契約名	第23期（2025年8月期）手数料 ^{*1}
⑤ 財務代理契約	165千円
⑥ スポンサーサポート契約	-

*1 千円未満を切捨てて記載しています。

*2 記載金額の他に、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬（65,875千円）、個々の不動産等の不動産等売却益が発生したことに伴う物件譲渡に係る報酬（78,500千円）があります。

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

用語	定義
都心6区	千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。
主要8区	千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区、目黒区及び世田谷区を指します。
第22期取得資産	第22期（2025年2月期）に取得したグランドニッコー東京ベイ 舞浜（準共有持分50.0%）を対象としています。
第23期取得資産	第23期（2025年8月期）に取得したヒューリック新宿ビル（準共有持分41.0%）を対象としています。
第24期取得資産	第24期（2026年2月期）に取得した浅草ビューホテルを対象としています。
第22期譲渡資産	第22期（2025年2月期）に譲渡したダイニングスクエア秋葉原ビルを対象としています。
第23期譲渡資産	第23期（2025年8月期）に譲渡した千葉ネットワークセンター及びヒューリック神谷町ビル（準共有持分35.0%）を対象としています。
第24期譲渡資産	第24期（2026年2月期）に譲渡したヒューリック神谷町ビル（準共有持分56.0%）、池袋ネットワークセンターを対象としています。
スポンサー スポンサーグループ	スポンサーは、ヒューリック株式会社をいい、スポンサーグループは、ヒューリック及びその関係会社（ヒューリックグループ）をいいます。
スポンサー開発物件	スポンサーが開発し、保有していた物件をいいます。また、スポンサーは、既存保有物件の築年数経過への対応として、立地の特性に適した建替えを進める建替事業を展開しており、本決算説明資料においては、建替事業も含めて、スポンサー開発物件といます。
スポンサー保有物件	スポンサーが外部から取得し、保有していた物件をいいます。
銀行店舗物件	みずほ銀行がテナントの一部として入居する物件をいいます。
資産規模	対象時点における本投資法人の保有資産の取得価格の合計額をいいます。
含み損益	以下の計算式によって算出しています。 $A - B$ （A:各期末時点の保有資産の鑑定評価額、B：各期末時点の保有資産の帳簿価格）
1口当たりNAV	以下の計算式によって算出しています。 $(A + B) \div C$ （A：各期末時点の剰余金（内部留保を実施した第14期（2021年2月期）以降は各期の分配金の総額）を除く純資産額、B：各期末時点の含み損益、C:各期末時点の発行済投資口数（1円未満切捨て））
1口当たりFFO	以下の計算式によって算出しています。 $(A + B - C) \div D$ （A：各期の当期純利益、B：各期の減価償却費 C：各期の不動産等売却損益(固定資産除却損含む)、D：各期末時点の発行済投資口総数（1円未満切捨て））
1口当たりAFFO	以下の計算式によって算出しています。 $(A - B) \div C$ （A：各期のFFO、B：各期の資本的支出、C：各期末時点の発行済投資口総数（1円未満切捨て））
FFOペイアウトレシオ	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B$ （A：各期のDPU、B：1口当たりFFO）
AFFOペイアウトレシオ	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B$ （A：各期のDPU、B：1口当たりAFFO）
（簿価）LTV	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B \times 100\%$ （A：各期末時点の有利子負債総額、B：各期末時点の総資産額）

用語	定義
時価LTV	以下の計算式によって算出しています。 $A \div (B + C) \times 100\%$ （A：各期末時点の有利子負債総額、B：各期末時点の総資産額、C：各期末時点の含み損益）
旧予想	特に注記のない限り、2025年4月17日公表の業績予想に基づき記載しています。詳細な内容は、2025年4月17日公表の「2025年2月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。
新予想	2025年10月17日公表の業績予想に基づき記載しています。詳細な内容は、2025年10月17日公表の「2025年8月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。
譲渡益	譲渡資産の譲渡価格から譲渡時点の帳簿価額を控除した参考値で、実際の不動産等売却益とは異なります。
DPU	1口当たり分配金をいいます。
調整後EPU	1口当たり当期純利益のうち、譲渡益等（物件譲渡時に生じる譲渡益、譲渡益にかかる資産運用報酬Ⅱ及び控除対象外消費税（試算値））の調整を行った金額をいいます。
NOI利回り 平均NOI利回り	NOI利回りは、以下の計算式によって算出しています。平均NOI利回りは、対象となるセクター若しくはポートフォリオのA及びBの合計に基づいて算出しています。 $A \div B \times 100\%$ （A：各期末時点の鑑定評価書に記載された直接還元法NOI、B：取得価格）
償却後NOI利回り 平均償却後NOI利回り	償却後NOI利回りは、以下の計算式によって算出しています。平均償却後NOI利回りは、対象となるセクター若しくはポートフォリオのA、B及びCの合計に基づいて算出しています。 $(A - B) \div C \times 100\%$ （A：直近に取得した鑑定評価書に記載された直接還元法NOI、B：業績予想における減価償却費の想定（年換算値）、C：取得価格）
（鑑定直接）還元利回り	期末時点の鑑定評価書に記載の直接還元利回りをいいます。複数の物件が対象となる場合には、鑑定評価額で加重平均して算出しています。
平均築年数	各期末時点において、底地を除く物件の築年数を取得価格で加重平均した数値をいいます。
賃貸可能面積	各期末時点における各物件に係る賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる数値（共有物件等においてはその持分に相当する数値）を記載しています。
賃貸面積・空室面積	各期末時点における各物件に係る賃貸借契約又は建物図面等に基づき実際に賃貸をしている面積及び空室となっている面積（共有物件等においてはその持分に相当する数値）を記載しています。
入退去率	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B \times 100\%$ （A：当該期のオフィスにおけるテナントの入退去面積、B：各期末時点におけるオフィスの賃貸可能面積） なお、退去面積及び退去率についてはマイナス表記としています。
賃料更改・テナント入替えによる賃料増減率	以下の計算式によって算出しています。 $(A - B) \div B \times 100\%$ （各決算期において賃料改定もしくはテナント入替えのなされた区画について、A：改定・入替え後の月額賃料（共益費を含みます。）の合計額、B：改定・入替え前の月額賃料（共益費を含みます。）の合計額）
契約稼働率	賃貸面積（契約ベース）を賃貸可能面積で除して得られた数値をいいます。
賃料稼働率	フリーレント対象面積を控除した賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値をいいます。

用語	定義
フリーレント期間平均	各期に賃貸借契約を開始したテナントに付与したフリーレント期間を、賃貸面積（持分）に基づいて加重平均した数値を記載しています。
増額・減額 面積（改定）	各決算期における賃料増額又は減額改定がなされた賃貸借契約の契約面積（共有物件等においてはその持分に相当する数値）の合計をいいます。
増額・減額 面積（入替え）	各決算期におけるテナント入替え時（同期に賃貸借を開始したテナントを対象としています。）の賃料増額又は減額入替えがなされた賃貸借契約の契約面積の合計をいいます。入替え前後で契約面積が異なる場合には入替え前のテナントの契約面積を基に算出しています。
マーケット賃料水準 （オフィス）	シービーアールイー株式会社が、本投資法人のオフィス物件（底地、店舗区画、住居等は除きます。）を対象として、査定した想定新規賃料に基づき、本資産運用会社が試算した賃料水準をいいます。本投資法人は、原則として毎年2月末日及び8月末日時点においてマーケット賃料水準を試算しています。
賃料ギャップ	以下の計算式によって算出しています。 $(A - B) \div B \times 100\%$ （A：オフィス物件（底地、店舗区画、住居等は除きます。）の現行賃料、B：マーケットレンジの上限値（オフィス））
ホール・カンファレンス収益	御茶ノ水ソラシティ及びヒューリック浅草橋ビルについて、ホール・カンファレンスにおける収入から費用を差し引いた後の利益をいいます。
ADR・稼働率・RevPAR （2023年同期比指数）の推移 （27ページ）	賃貸借契約において変動賃料の定めのある相鉄フレッサイン銀座7丁目、相鉄フレッサイン東京六本木、グランドニッコー東京ベイ舞浜及び浅草ビューホテルを対象として、各期に計上される変動賃料の対象期間におけるADR、稼働率及びRevPARの単純平均を2024年を100として指数化した数値を記載しています。 なお、相鉄フレッサイン銀座7丁目及び相鉄フレッサイン東京六本木については、第24期（2026年2月期）以降、各期末時点における年度の売上累計額の進捗を基に変動賃料を計上する方法に変更（変更前は1年分の変動賃料を8月期に計上）をしています。計上方法変更前の期間についても、各期（2月期：前年9月～当年2月、8月期：3月～8月）におけるADR、稼働率及びRevPARの平均を対象として算出しています。 また、2026年（第24期（2026年2月期）及び第25期（2026年8月期））の数値については、本資産運用会社が業績予想の策定にあたり、オペレーターの計画や実績等を参考に変動賃料計上の前提として想定しているADR、稼働率及びRevPARを基に算出した数値です。その水準や実現性等について何ら保証するものではありません。
平均調達金利	各期末時点における各有利子負債に係る利率を、当該時点の有利子負債総額残高に応じて加重平均して算出しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップ取引の効果を勘案した利率を使用しています。
平均残存期間	各期末時点における各有利子負債の残存年数を、当該時点の有利子負債総額残高に応じて加重平均して算出しています。
GRESB	国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設された不動産セクターのESG 配慮を測る年次のベンチマーク評価です。
気候関連財務情報 開示タスクフォース（TCFD）	G20財務大臣・中央銀行総裁会議の要請を受け、金融セクターが取り組むべき気候関連課題を議論するために金融安定理事会（FSB）が2015年に設立した国際イニシアチブのことを指します。TCFDでは、気候変動のリスクと機会がもたらすビジネスへの影響について、金融機関や企業が投資家を含むステークホルダーに対して、どのように情報開示していくかを議論し、提言を公表しています。

用語	定義
CDP	CDPは、2000年に英国で設立された国際環境 NGOであり、世界中の 機関投資家・購買企業の要請を受けて、企業の環境情報開示を促進する活動を実施しています。なお、2024年度は約24,800以上の組織がCDPに情報を開示しています。
SBT	Science Based Targetsの略称であり、パリ協定が求める水準と整合した、企業が設定する温室効果ガス排出削減目標です。4.2%/年以上の削減を目安として、5年～10年先の目標を設定することとされています。
DBJ GreenBuilding認証	環境・社会への配慮がなされた不動産(「Green Building」)を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています。
BELS (建築物省エネルギー性能表示制度)	2013年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン(2013)」が国土交通省において制定されたことに伴い、当該ガイドラインに基づき第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された建築物省エネルギー性能表示制度をいいます。
CASBEE (建築環境総合性能評価システム)不動産評価認証	建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。一般財団法人建築環境・省エネルギー機構により普及促進や評価認証制度の運営等が行われています。
CASBEEウェルネスオフィス認証	建物利用者の健康性、快適性の維持及び増進を支援する建物の仕様、性能、取組みを評価するシステムをいいます。建物内で執務するワーカーの健康性、快適性に直接的に影響を与える要素だけでなく、知的生産性の向上に資する要因や、安全・安心に関する性能についても評価されます。一般財団法人建築環境・省エネルギー機構により普及促進や評価認証制度の運営等が行われています。
JHEP認証 (ハビタット評価認証制度)	1970～80年代に米国内務省が開発した、ハビタット(生きもののくらす環境)の観点から日本生態系協会が環境を定量的に評価、認証するシステムをいいます。

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

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

ご注意

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

本資料の作成については細心の注意を払っておりますが、公開情報等からの引用も含め、本投資法人はその細部にわたる検証までは行っておりません。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。