

ヒューリックリート投資法人
第 23 期（2025 年 8 月期）決算説明会 質疑応答（要旨）

開催日：2025 年 10 月 20 日

決算説明会の質疑応答では 1 名の質問者から 2 問の質問がありました。

質問事項	回答内容
今後の物件取得に関して、ネットワークセンターを全て売却する方針を公表しており、その売却資金も活用することになると思うが、都心のオフィスで賃料のアップサイドを期待できる物件や規模の大きいホテルの取得を継続していく方針なのか。 それ以外に考えがあれば教えて欲しい。	これまでは成長性を高めるという方針の中で、賃料上昇期待のあるオフィスや、変動賃料のあるホテルを取得してきたが、ホテルは取得比率が 20%を超え、変動賃料比率も 30%弱となっているため、概ね取得のターゲット水準には到達してきていると考えている。 したがって、今後は賃料上昇期待がある立地の良いオフィス、加えて中長期的な観点になるかもしれないが、都市型商業等でアップサイドの期待がある物件等、ポートフォリオの成長性とクオリティを高めていく取得をしていきたいと考えている。 資金としては、売却資金もあるが、売却資金は一部借入金の返済に充当していく部分もあるため、基本的には、当面は資産入替を想定している。場合によっては交換も考えており、売却により売却益を実現することと両方を想定しながら運営していきたい。

質問事項	回答内容
2027 年 2 月期以降も DPU4,000 円以上を目指すとのことだが、現実論としては継続的な売却益が必要になるという印象を持っている。 一方でヒューリック神谷町ビル及びネットワークセンターを全て売却するのであれば、オフィスについては、目立った課題物件の売却はこれで一段落したと思われるが、ヒューリックリートとして、今のオフィスポートフォリオにおいて課題物件と考えているものはまだあるのか。 加えて、ネットワークセンターの売却が完了した場合、有料老人ホームはどのような保有方針となるのか。継続保有なのか、賃料上昇は難しいので売却対象になり得るのか教えて欲しい。	今後の売却想定の中でオフィス物件は念頭にあるが、現時点で課題物件として認識している物件は特段ない。 ヒューリック神谷町ビルのように今後のアップサイドが期待し難い、場合によってはダウンサイドもあり得るという観点から物件選定をしている。したがって、オフィスの昨今の良好な市場環境の中においても、賃料上昇期待がない、(長期の) 固定賃料の形態になっている等の状況により、成長性の度合いは異なるため、そのような物件は売却候補になり得ると考えている。課題物件というよりも、コストアップ等も含めて、成長性を見出しにくいという観点から検討対象になると考えている。 有料老人ホームについては、(運用ガイドラインにおいて) ポートフォリオの「その他の用途のアセット」として保有比率は 1 割程度という位置付けである。ホテルの変動賃料比率は上昇し、成長性が高まった一方で、上下の変動の可能性もある中において、一定の安定性のあるアセットという部分の維持は考えている。したがって、有料老人ホームは、当面は保有を維持し、築年数の経過やコストアップ等の事情に応じて個別に対応していくことが基本スタンスになると考えている。

- 本資料には、本投資法人に関する予想、見通し、目標、計画等を含む、将来に関する回答が含まれています。これら将来予想に関する回答は、本決算説明会開催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本資産運用会社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。
- 本資料は、本投資法人の決算説明会の質疑応答の要旨に関する資料であって、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ください。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。

本資産運用会社：ヒューリックリートマネジメント株式会社