



第21期 (2024年8月期)

決算説明資料

2024年10月17日

証券コード 3295

10TH
ANNIVERSARY

ヒューリックリート投資法人

TOKYO
GROWTH & STABILITY

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. 運用ガイドラインの改定 | 5 |

II. 決算ハイライト

- | | |
|-------------------|---|
| 1. 分配金・NAVの推移 | 7 |
| 2. 第21期実績の概要 | 8 |
| 3. 第22期・第23期予想の概要 | 9 |

III. 運用実績

- | | |
|-----------------|----|
| 1. ポートフォリオ・サマリー | 11 |
| 2. 外部成長の実績 | 13 |
| 3. 内部成長の実績 | 14 |
| 4. 財務の状況 | 19 |
| 5. 鑑定評価の状況 | 20 |

IV. ESGへの取組み

- | | |
|-------------------|----|
| 1. 外部評価及びトピックス | 22 |
| 2. 環境への取組み | 23 |
| 3. 社会及びガバナンスへの取組み | 24 |

V. 今後の戦略

- | | |
|--------------|----|
| 1. ポートフォリオ戦略 | 26 |
| 2. 内部成長戦略 | 27 |
| 3. 分配金戦略 | 28 |

VI. 決算概要及び業績予想

- | | |
|----------|----|
| 1. 損益計算書 | 31 |
| 2. 貸借対照表 | 34 |

Appendix

- | | |
|--------------------------|----|
| 1. 各種指標の推移 | 36 |
| 2. 本投資法人のポートフォリオ構築方針 | 37 |
| 3. ポートフォリオマップ | 38 |
| 4. 物件一覧 | 39 |
| 5. 物件別鑑定評価 | 44 |
| 6. 賃貸面積上位エンドテナント | 47 |
| 7. オフィスポートフォリオについて | 48 |
| 8. 銀行店舗物件について | 50 |
| 9. 第21期取得資産の概要 | 51 |
| 10. その他の用途のアセットへの投資 | 52 |
| 11. 有料老人ホームについて | 53 |
| 12. 修繕費及び資本的支出 | 55 |
| 13. 各種報酬・手数料の概要 | 56 |
| 14. 投資主の状況 | 57 |
| 15. 投資口価格・時価総額の推移 | 58 |
| 16. ESGへの取組み | 59 |
| 17. TCFD提言に基づく情報開示 | 61 |
| 18. ヒューリックグループとのコラボレーション | 63 |
| 19. ヒューリックについて | 64 |
| 20. スポンサーの主な開発・保有物件 | 65 |
| 21. 本投資法人及び資産運用会社の概要 | 66 |
| 22. 用語の定義 | 67 |



I エグゼクティブサマリー

外部成長

■ 資産入替え戦略を継続

取得	30億円	譲渡 ^{*1}	41億円	第21期末 (2024年8月末) 資産規模	3,927億円
----	------	------------------	------	-----------------------------	---------

■ 運用ガイドラインを改定

- 「東京コマーシャル・プロパティ」及び「次世代アセット・プラス」の分類を廃止し、「オフィス・商業施設」、「ホテル」及び「その他の用途のアセット」に分類
- 成長の期待できる「ホテル」の投資比率を「概ね20% ±10ポイント^{*2}」に引き上げ
- 固定賃料が中心で収益の安定している「その他の用途のアセット」の投資比率は、「概ね10% ±10ポイント^{*2}」

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

内部成長

■ オフィスは高稼働率を維持、賃料増額入替え・増額改定が継続

- 複数物件でテナント退去を見込むも順調に埋戻し予定

	旧予想 (24.4公表)	新予想 (24.10公表)	旧予想対比
第22期中平均契約稼働率 (オフィス)	98.2%	98.4%	+0.2pt

- 第21期 (2024年8月期) もマーケット賃料の上昇基調は継続し、テナント入替えによる賃料増減率は第21期 (2024年8月期) に**プラス**に転じ、第22期 (2025年2月期) も契約ベースで**プラスを維持**。既存テナントの賃料改定も**増額改定継続**

テナント入替えの実績 (オフィス区画)

第20期	第21期	第22期 ^{*3} (契約済)
-7.9%	+10.7%	+3.6%

賃料改定の実績 (オフィス区画)

第20期	第21期	第22期 ^{*3} (契約済)
+4.4%	+1.2%	+3.6%

財務戦略・ESG

■ 安定的な財務運営

- 第8回無担保投資法人債 (30億円) を発行 (年限5年 利率0.831%)
- 昨今の金融環境を踏まえて一部変動金利による借入れの実施を継続

第21期末 (2024年8月末) 時点の財務の状況

固定金利比率	92.2%	(株)日本格付研究所 (JCR) 長期発行体格付 (格付の見通し)	AA (安定的)
LTV (簿価ベース)	45.7%		
LTV (時価ベース)	38.7%		

■ 温室効果ガス (GHG) 排出削減に向けた取組み

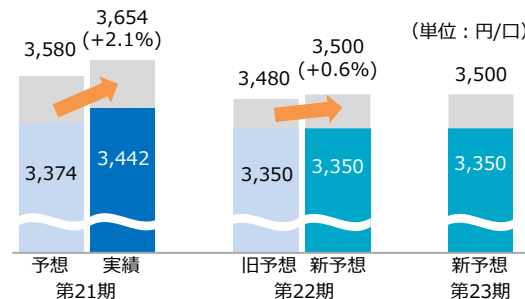
- SBT認定取得申請を完了
- CDP気候変動プログラムに2024年も継続参加
- 再生可能エネルギー由来電力を第21期決算発表時点で合計**24物件**に導入
- 2024GRESBにおいて「Green Star」、「4 Star (GRESBレーティング)」を獲得

分配金戦略

■ 調整後EPU^{*4}及びDPUの向上に向けた取組み

- 調整後EPU向上に向けた外部成長・内部成長施策により、第21期 (2024年8月期) は**3,442円/口 (予想比+2.0%)**
- DPUは、第21期 (2024年8月期) は**3,654円/口 (予想比+2.1%)**

DPU・調整後EPUの推移 ■ / ■ / ■ 調整後EPU(実績/旧予想/新予想)



新運用ガイドラインに基づく成長施策等の実施により、DPU・調整後EPUの向上を目指す

^{*1} 譲渡価格を記載しています。

^{*2} 取得価格ベースとし、取得時の消費税・地方消費税及び手数料等を含みません。なお、本投資法人が個別具体的な資産の取得を行った場合等に、これらの比率とは異なる投資比率となることがあります。

^{*3} 第22期 (2025年2月期) については、2024年10月16日時点において、契約締結済みのテナント入替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。

^{*4} 1口当たり当期純利益のうち、譲渡益等 (物件譲渡時に生じる譲渡益、譲渡益にかかる資産運用報酬Ⅱ及び控除対象外消費税 (試算値)) の調整を行った金額をいいます (次ページ以降も同じです。)

改定理由

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

改定内容

■ 用途別の投資比率への改定

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

<現行投資比率>		第21期末時点 (2024年8月末)		<新投資比率>	
TOKYO COMMERCIAL PROPERTIES	オフィス	ポートフォリオの 80% 程度	64.2%	オフィス	ポートフォリオの 概ね70% ±10ポイント*1
	商業施設		10.7%	商業施設	
NEXT+ GENERATION ASSETS	ホテル	20% 程度	8.7%	ホテル	概ね20% ±10ポイント*1
	有料老人ホーム		11.5%	その他の用途のアセット*2	概ね10% ±10ポイント*1
	ネットワークセンター		4.9%		
	その他		0.0%		

改定

投資比率
引き上げ

改定を踏まえたポートフォリオ運営

本投資法人の ポートフォリオ 運営

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

TOKYO
GROWTH & STABILITY
東京都心・好立地

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

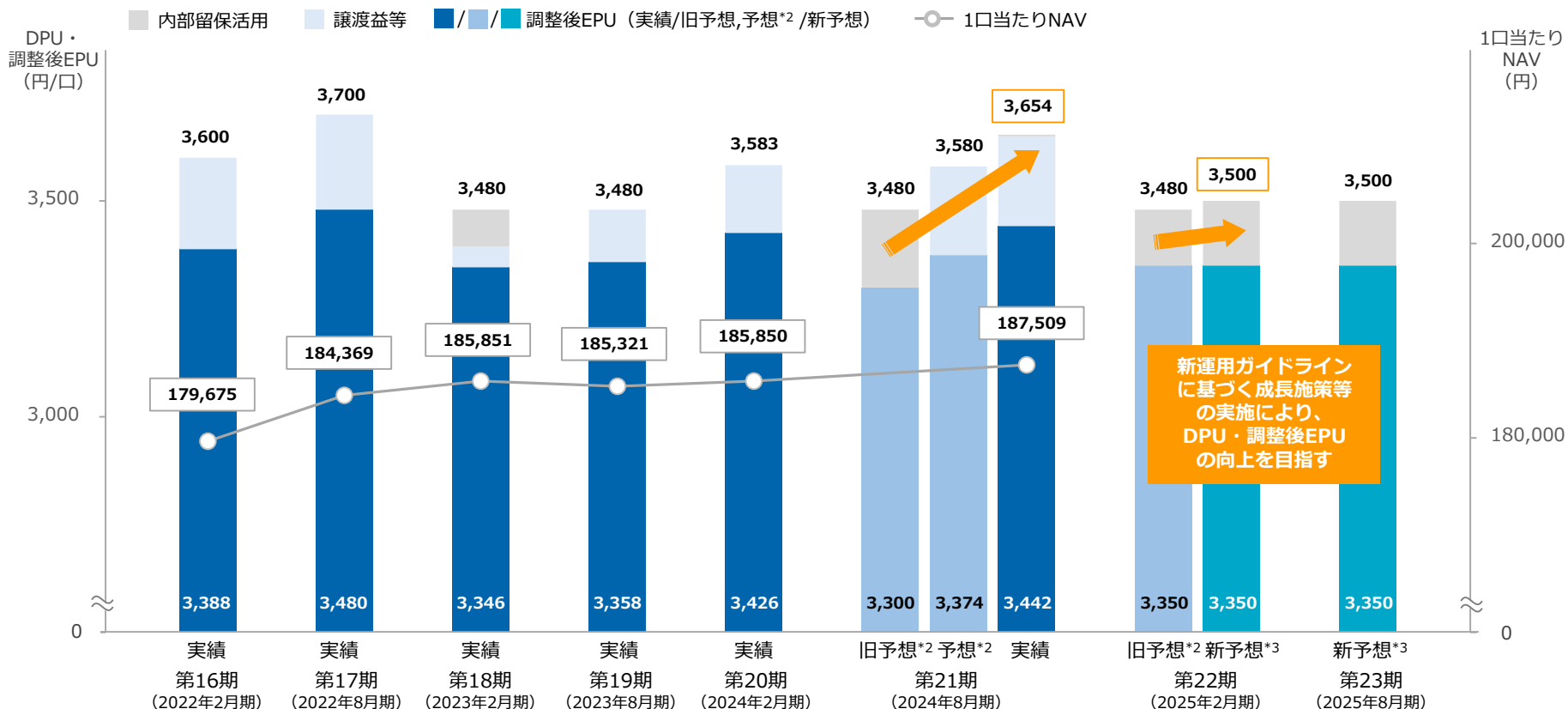
*2 本決算説明資料において「その他の用途のアセット」は「その他」と記載します。



Ⅱ 決算ハイライト

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

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

93百万円^{*4}
(64円/口)

LTV

44.4%

44.6%

45.0%

44.8%

45.9%

45.7%

45.7%^{*3}

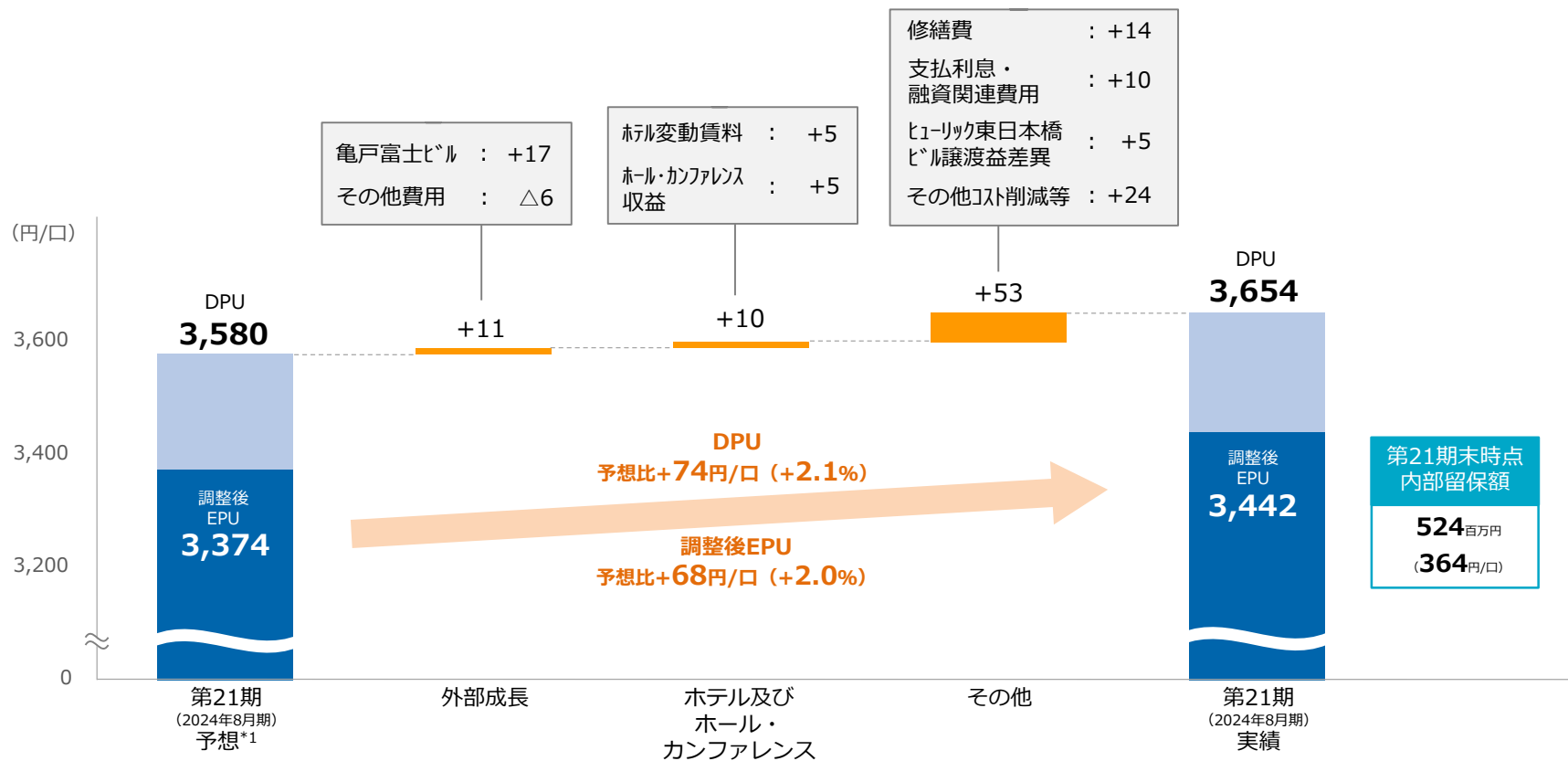
^{*1} 譲渡資産の譲渡価格から譲渡時点の(想定)帳簿価額を控除した参考値で、実際の不動産等売却益とは異なります。また、千万円未満を切り捨てて記載しています。

^{*2} 第21期(2024年8月期)の「旧予想」は2023年10月17日公表の業績予想をいい、第21期(2024年8月期)の「予想」及び第22期(2025年2月期)の「旧予想」は2024年4月18日公表の業績予想をいい、第22期(2025年2月期)の「新予想」は2024年10月16日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2024年10月16日公表の「2024年8月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。

^{*3} 2024年10月16日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2024年10月16日公表の「2024年8月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。

^{*4} 第23期末(2025年8月末)に想定している利益留保額及び当該利益留保額を第23期末(2025年8月末)に想定している発行済投資口数(1,440,000口)で除した金額を記載しています。実際の内部留保の金額は変動する可能性があります。

DPUの比較（予想対比）

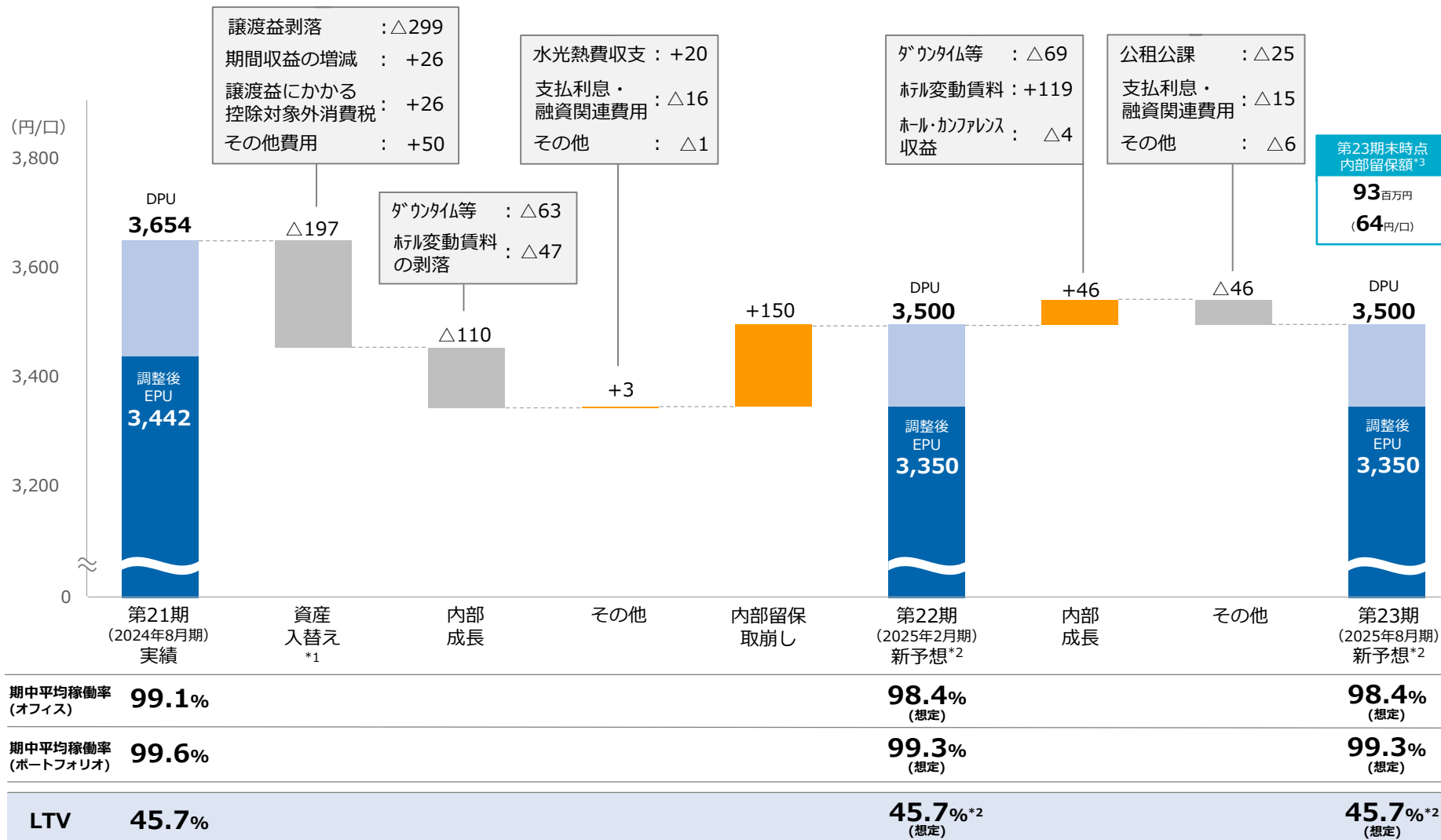


期中平均稼働率*2 (オフィス)	99.1% (当初想定)	99.1%
期中平均稼働率*2 (ポートフォリオ)	99.6% (当初想定)	99.6%
LTV	45.4%*1 (当初想定)	45.7%

*1 2024年4月18日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2024年4月18日公表の「2024年2月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

*2 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。）。

DPUの推移



*1 「資産入替え」は「ヒューリック東日本橋ビル」の譲渡並びに「亀戸富士ビル」の取得をいいます。

*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。前提条件等の詳細な内容は、2024年10月16日公表の「2024年8月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

*3 第23期末（2025年8月末）に想定している利益留保額及び当該利益留保額を第23期末（2025年8月末）に想定している発行済投資口数（1,440,000口）で除した金額を記載しています。実際の内部留保の金額は変動する可能性があります。



Ⅲ 運用実績

資産規模・LTVの推移

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

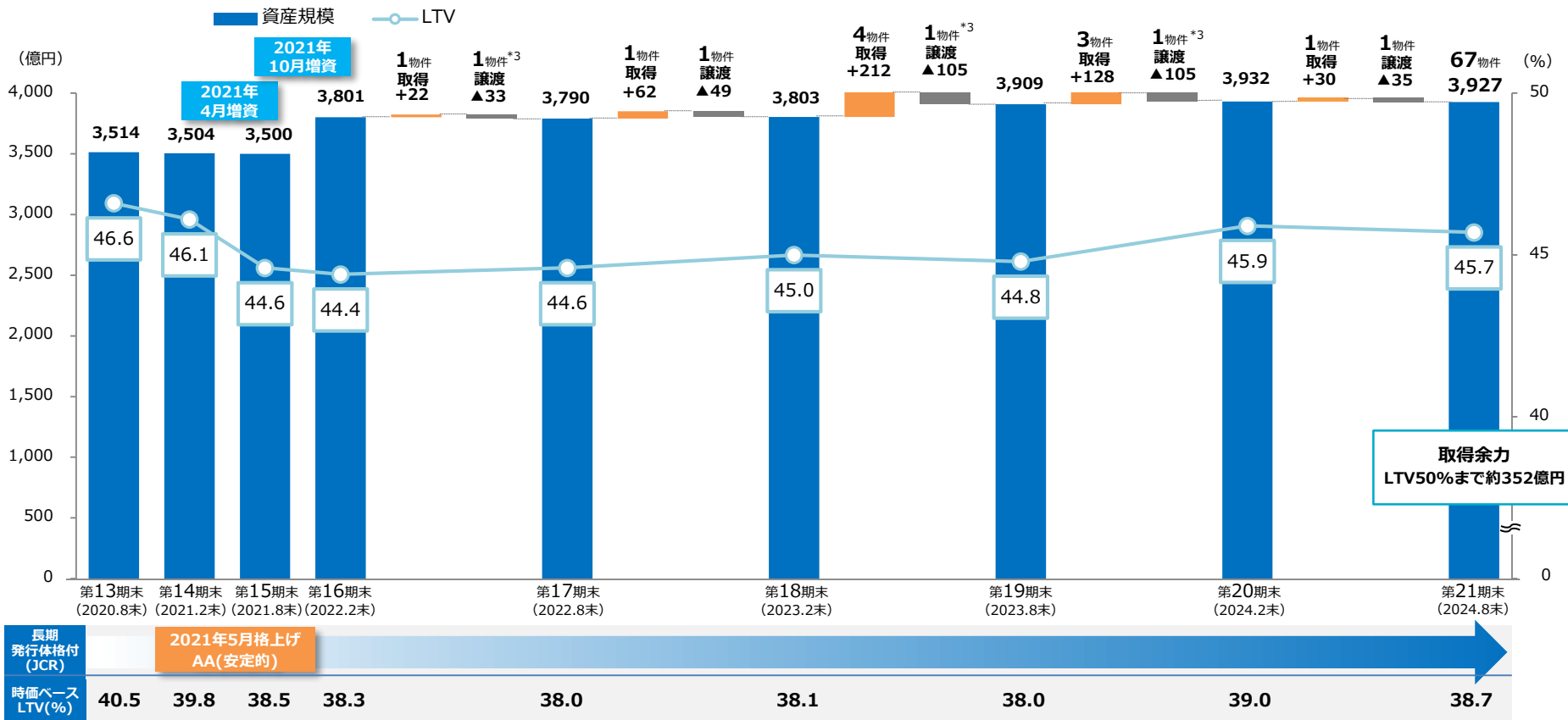
オフィス **33物件 2,520億円 (64.2%)**
 平均NOI利回り: 4.1%
 ホテル **4物件 343億円 (8.7%)**
 平均NOI利回り: 3.8%

商業施設 **9物件 422億円 (10.7%)**
 平均NOI利回り: 4.7%
 その他 **21物件 642億円 (16.4%)**
 平均NOI利回り: 5.1%

コロナ禍における安定性に軸足を置いた資産入替え

運用上のリスク（コスト、リーシング等）の低減を企図した資産入替え

クオリティや成長性向上等を企図した資産入替え



*1 第21期末（2024年8月末）時点の稼働率を基に算出しています。

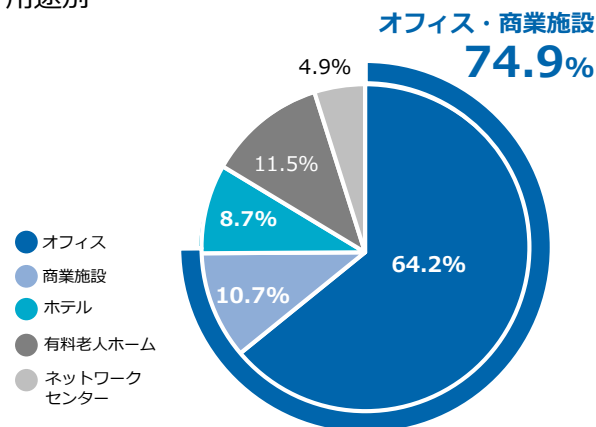
*2 第21期末（2024年8月末）時点の鑑定評価額と帳簿価額の差額を含み損益として算出しています。

*3 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。

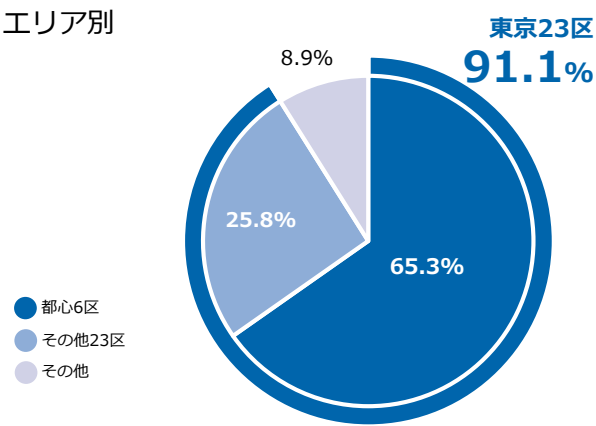
第21期末（2024年8月末）時点のポートフォリオ*1

ポートフォリオ全体

用途別

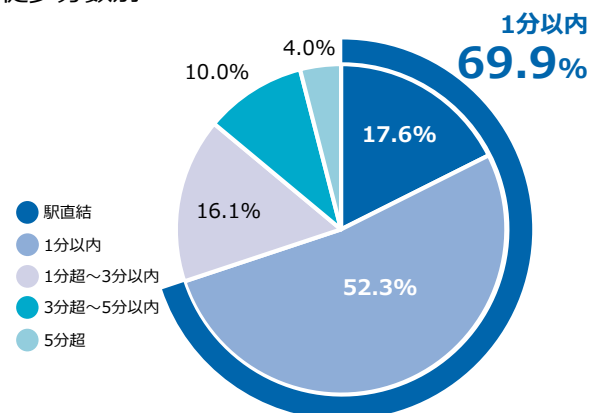


エリア別

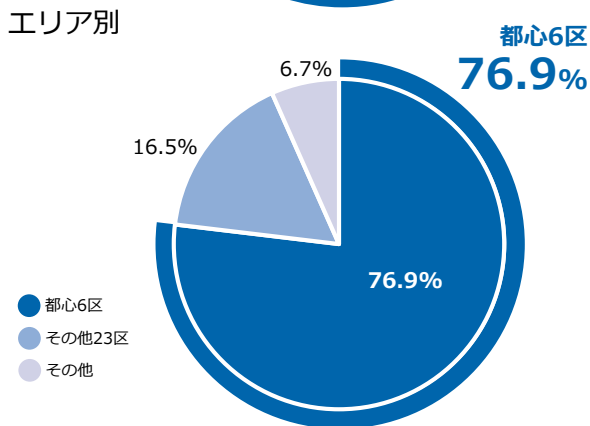


オフィス

最寄駅からの
徒歩分数別



エリア別

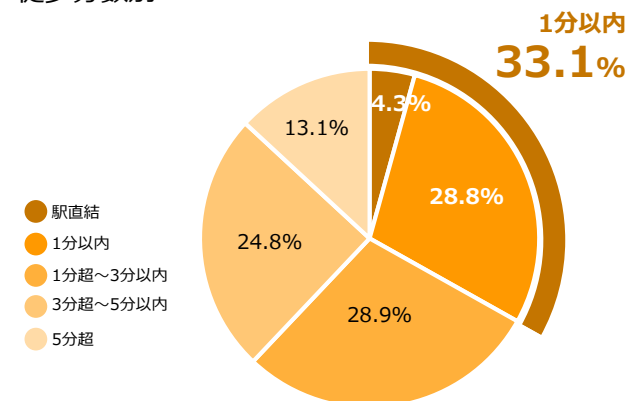


オフィスにおける
東京圏への投資比率

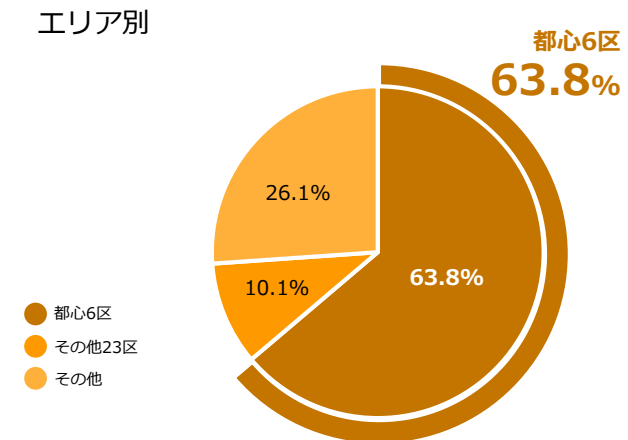
97.3%

(参考) J-REIT全体（オフィス）*2

最寄駅からの
徒歩分数別



エリア別



*1 各グラフの割合は、第21期末（2024年8月末）時点の保有資産の取得価格に基づくものです。

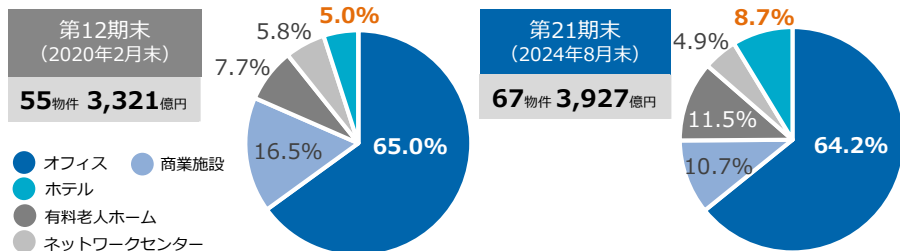
*2 各グラフの割合は、2024年8月末時点におけるJ-REIT各社の保有するオフィス用途の資産の取得価格に基づくものです（情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成）。

マーケット環境に適応した資産入替え戦略の推進



資産入替え戦略の推進

マーケット環境に適応したポートフォリオ構成



資産入替えの効果（第13期（2020年8月期）以降）

収益力の向上

平均NOI利回り^{*4}

譲渡資産	取得資産
3.9%	4.1%

築年数の低下

平均築年数^{*5}

譲渡資産	取得資産
38.2年	16.1年

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

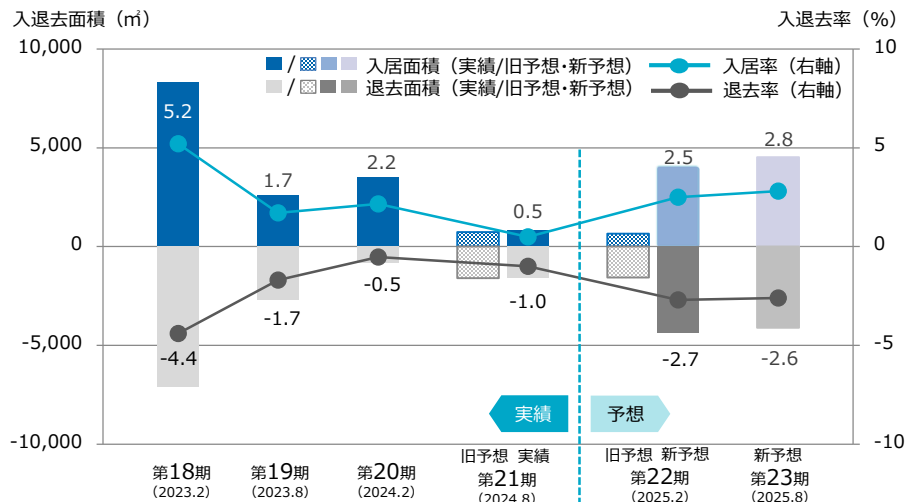
*2 各期の「譲渡益」は、各譲渡資産の譲渡価格の合計から譲渡時点の（想定）帳簿価額の合計を控除した参考値であり、実際の不動産等売却益とは異なります。また、百万円未満を切り捨てて記載しています。

*3 各時点における保有資産の取得価格に基づくものです。

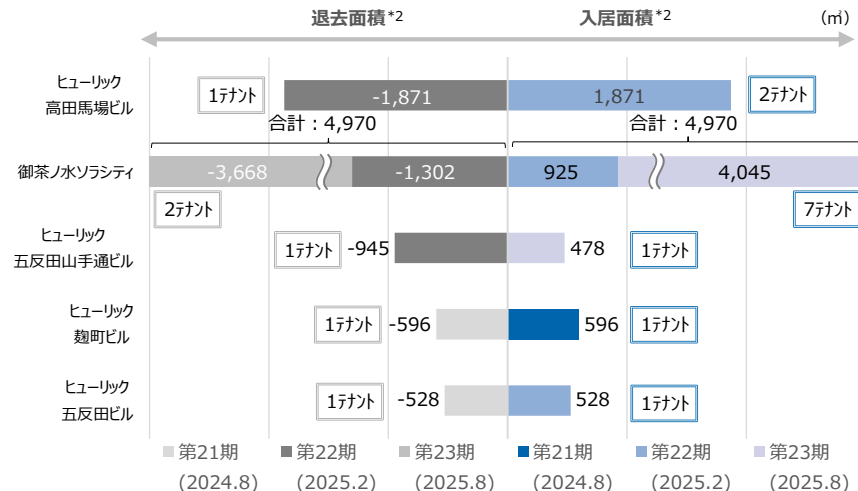
*4 平均NOI利回りは、不動産鑑定評価書（譲渡資産は譲渡直前期末時点、取得資産は取得時点）に記載された直接還元法によるNOI（持分ベース）の合計を取得価格の合計で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

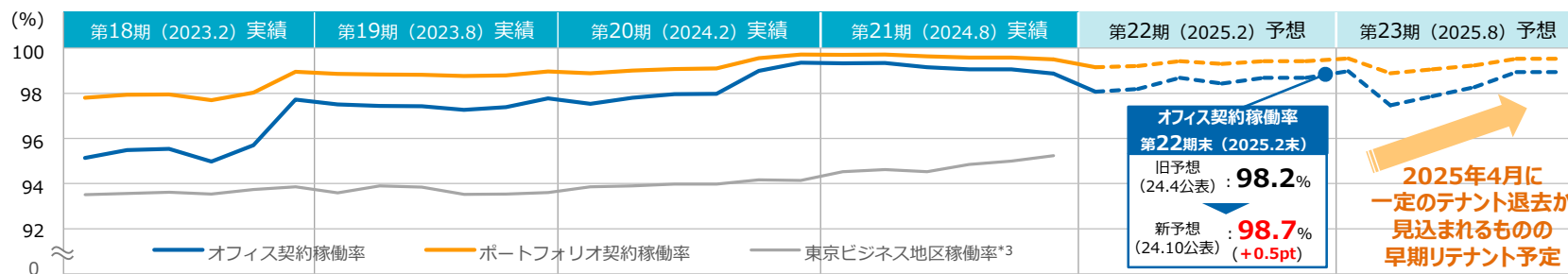
入退去面積の推移*1



主な入退去物件*1



稼働率の推移



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

*1 退去面積及び退去率についてはマイナス表記としています。

*2 第22期 (2025年2月期) 以降の入居面積及び退去面積は、2024年10月16日公表の業績予想における入退去の想定面積について小数点以下を四捨五入して記載しています。

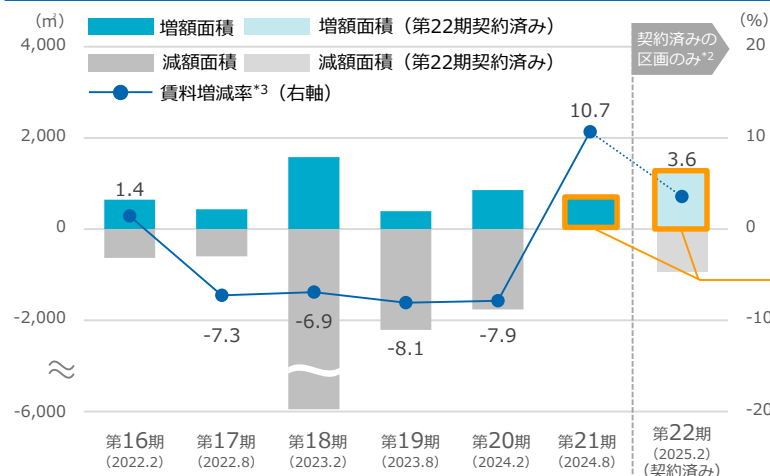
*3 三鬼商事株式会社が公表する東京ビジネス地区 (千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。) の平均空室率を基に本資産運用会社にて作成しています。

*4 期中平均稼働率は、月次ベースの期中平均稼働率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、第21期 (2024年8月期) 以降は、括弧内に期末時点の稼働率を併記しています。

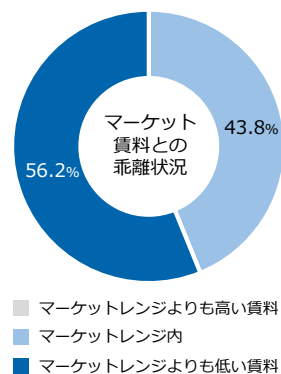
2025年4月に
一定のテナント退去が
見込まれるものの
早期リテナント予定

オフィスの賃料動向

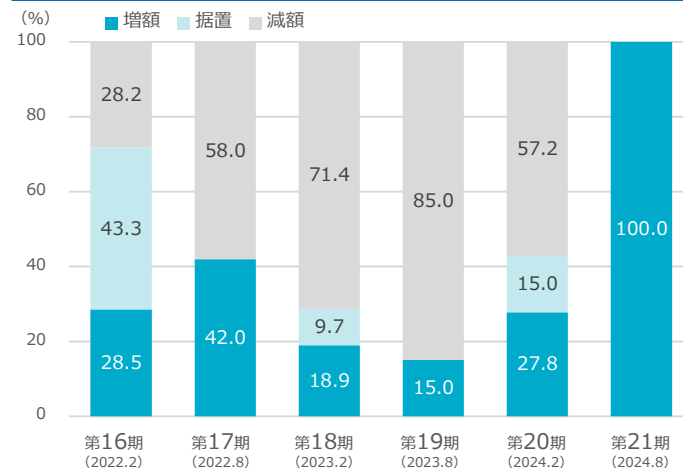
テナント入替えの実績（オフィス区画）*1



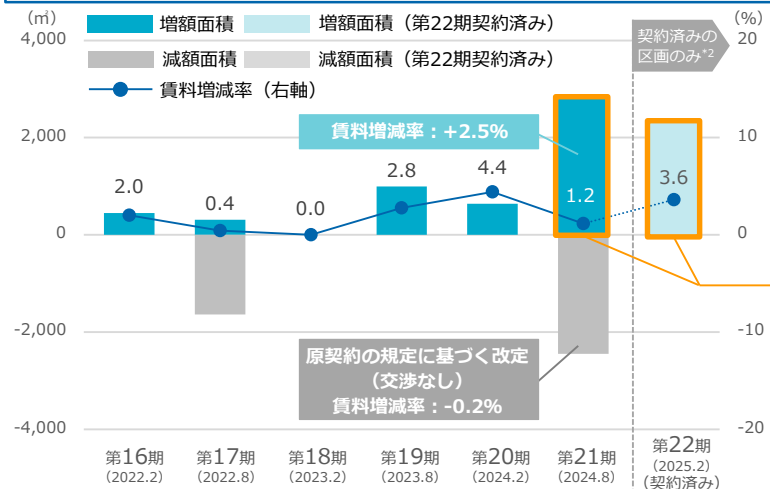
第21期（2024.8）以降の増額入替え区画の状況



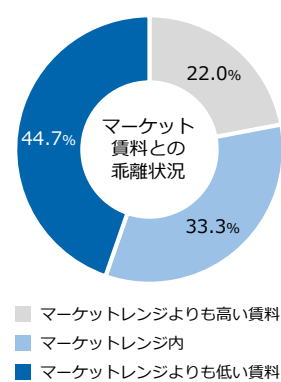
テナント入替え対象区画の賃料増減比率（面積ベース）



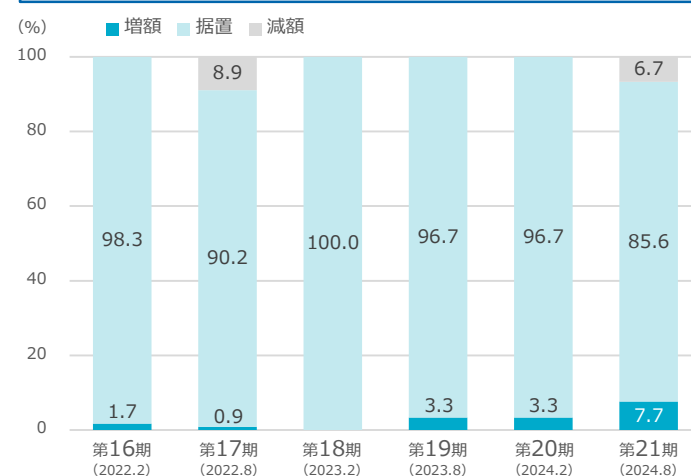
賃料改定の実績（オフィス区画）



第21期（2024.8）以降の増額改定区画の状況



賃料改定対象区画の賃料増減比率（面積ベース）



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

*2 第22期（2025年2月期）については、2024年10月16日時点において、契約締結済みのテナント入替え及び賃料改定の状況を記載していますが、今後の締結する契約の状況に応じて数値が変動する可能性があります。

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

内部成長の実績事例

第21期（2024年8月期）以降のテナント入替え事例

ヒューリック麹町ビル

「麹町」駅 徒歩1分



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

埋戻し区画面積 約600㎡（約180坪）

入居時期 2024年3月

賃料増減*1 5%超の増加

ヒューリック五反田ビル

「五反田」駅 徒歩2分



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

埋戻し区画面積 約530㎡（約160坪）

入居(予定)時期 2024年11月

賃料増減*1 5%超の増加

ヒューリック両国ビル

「両国」駅 徒歩2分



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

埋戻し区画面積 約270㎡（約80坪）

入居(予定)時期 2024年11月

賃料増減*1 5%以下の増加

第21期（2024年8月期）以降の賃料改定事例

ヒューリック神保町ビル

「神保町」駅 徒歩2分



区画面積 約250㎡（約80坪）

改定時期 2024年7月

賃料増減*2 5%超の増加

ヒューリック小舟町ビル

「人形町」駅 徒歩4分



区画面積 約560㎡（約170坪）

改定時期 2024年8月

賃料増減*2 5%以下の増加

ヒューリック浅草橋ビル

「浅草橋」駅 徒歩1分



区画面積 約1,100㎡（約300坪）

改定(予定)時期 2024年11月

賃料増減*2 5%以下の増加

虎ノ門ファーストガーデン

「虎ノ門」駅 徒歩1分



区画面積 約610㎡（約180坪）

改定(予定)時期 2025年1月

賃料増減*2 5%以下の増加

ヒューリック神戸ビル

「三宮・花時計前」駅 徒歩2分



区画面積 約100㎡（約30坪）

改定(予定)時期 2025年1月

賃料増減*2 5%以下の増加

ヒューリック五反田山手通ビル

「大崎広小路」駅 徒歩1分



区画面積 約420㎡（約130坪）

改定(予定)時期 2025年4月

賃料増減*2 5%超の増加

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

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

商業施設

物件数合計

9物件

取得価格合計

42,158百万円

投資比率

10.7%

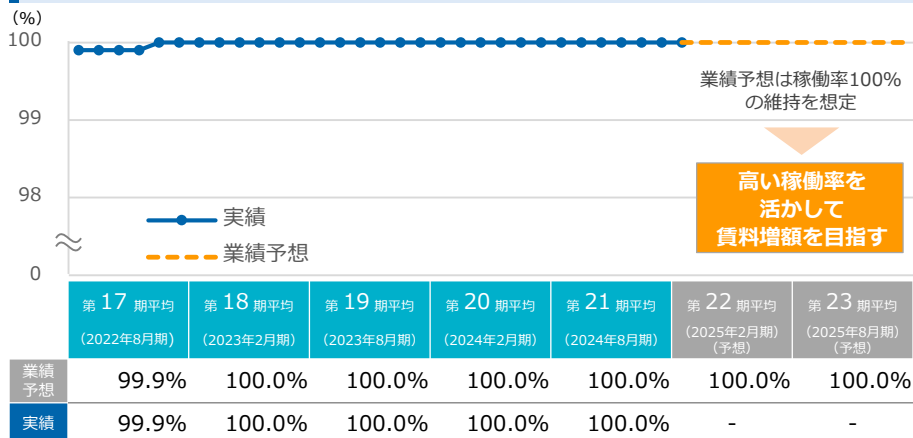
稼働率
(第21期末(2024年8月末)時点)

100.0%

平均NOI利回り

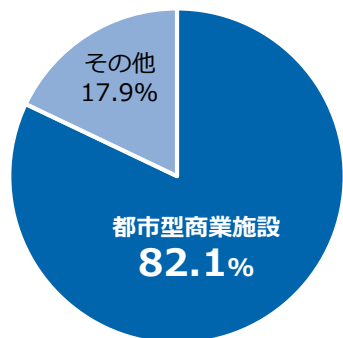
4.7%

稼働率の推移*1

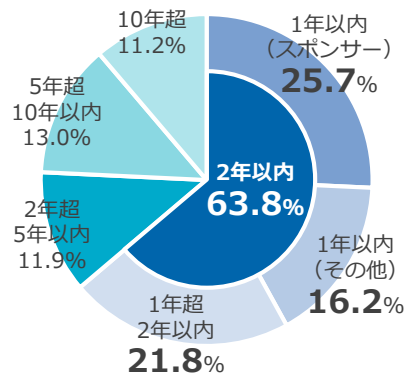


商業施設の状況

施設別分散状況*2



残存期間（契約賃料ベース）*3



HULIC &Newの売上推移

HULIC &New SHIBUYA



取得価格

3,150百万円

第21期末(2024年8月末)
時点稼働率

100.0%

最寄駅

「渋谷」駅
徒歩5分

HULIC &New SHINBASHI



取得価格

3,100百万円

第21期末(2024年8月末)
時点稼働率

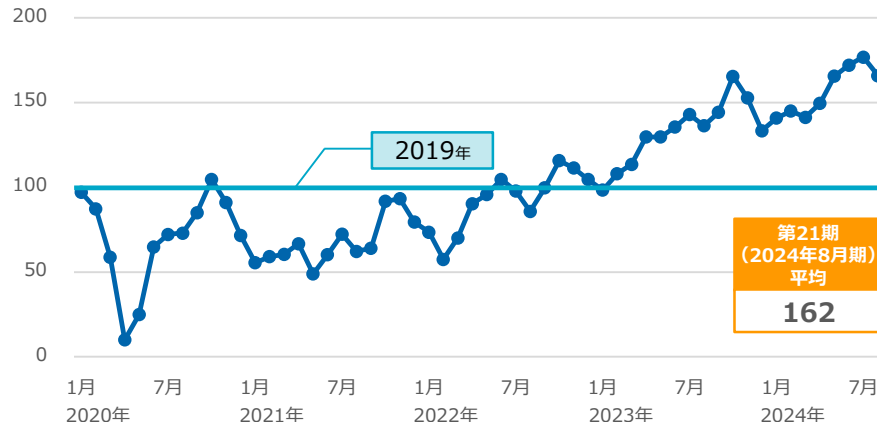
100.0%

最寄駅

「内幸町」駅
徒歩3分

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

HULIC &Newの売上（2物件合計）推移（2019年同月比指数）*4



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

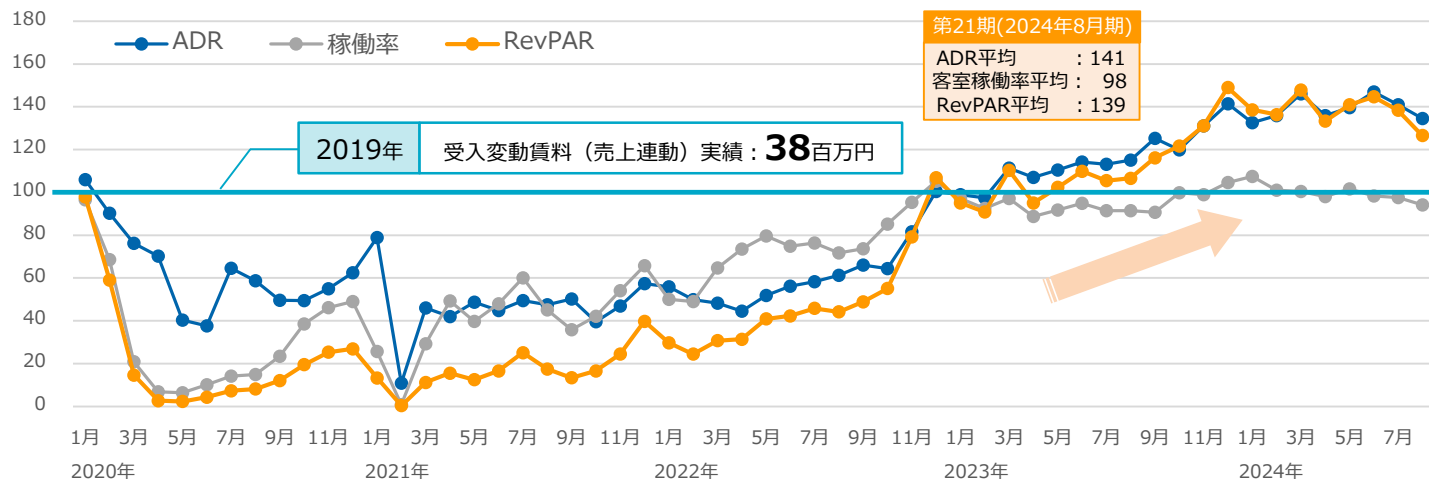
*2 都市型商業施設は、都市の繁華性の高いエリアに位置し広い商圏を有する商業施設、その他は、都市型商業施設以外の商業施設をいい、各比率は、第21期（2024年8月期）決算発表時点に保有する商業施設の取得価格に基づき算出しています。

*3 第21期（2024年8月期）決算発表時点に基づき、住宅及び有料老人ホーム区画を除く。における契約毎の残存期間について、契約賃料ベースで算出しています。

*4 HULIC &New SHIBUYA及びHULIC &New SHINBASHIの2物件において、2019年1月～2024年8月の期間でテナント入替の生じていない区画を対象に、入居テナントから受領した各月の売上（2物件合計）を基に、2020年1月以降の各月の実績について、2019年同月の実績を100として指数化した数値を記載しています。

ホテルの運営状況

ADR・客室稼働率・RevPARの推移（2019年同月比指数）*1

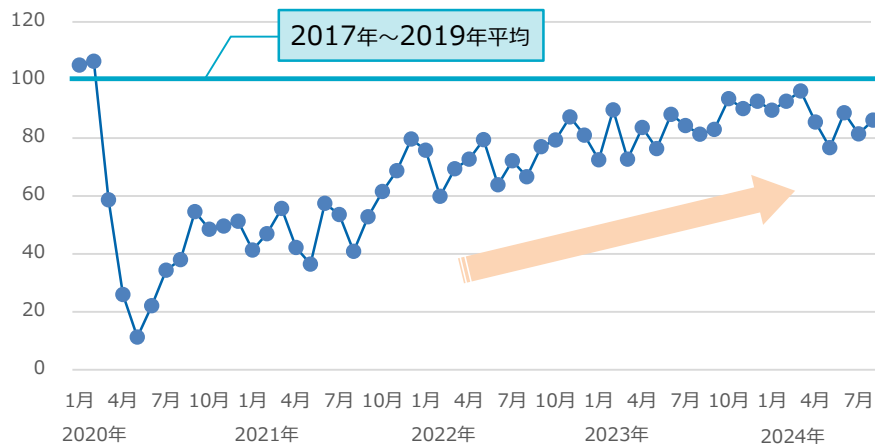


<変動賃料の実績及び想定>

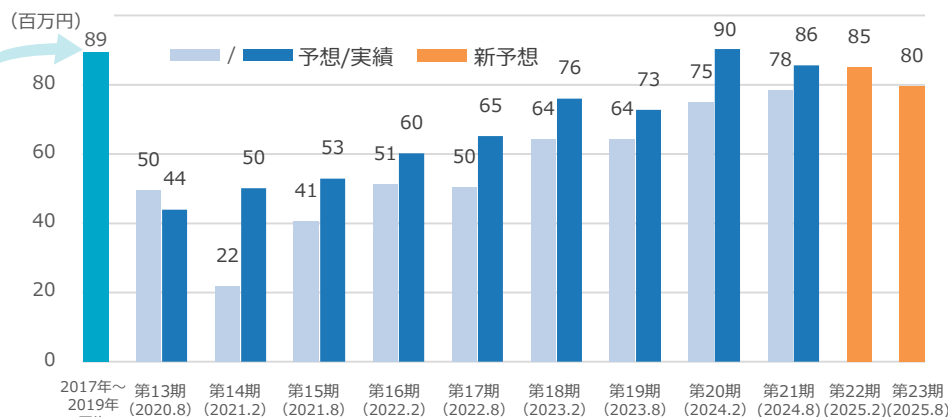
実績*2 第20期(2024.2)・第21期(2024.8)	
68百万円 第21期受入 (2024.8)	変動賃料比率 4.9%
業績予想における想定*2 第22期(2025.2)・第23期(2025.8)	
171百万円 第23期受入想定 (2025.8)	変動賃料比率 10.7%

ホール・カンファレンス（売上連動型）の運営状況

エンド稼働率の推移（2017年～2019年同月平均比指数）*3



ホール・カンファレンス収益の推移



*1 2020年1月～2024年8月における各月の実績（相鉄フレッサイン銀座七丁目、相鉄フレッサイン東京六本木、ヒューリック築地三丁目ビル及びヒューリック雷門ビルの実績の単純平均）について、2019年同月の実績を100として指数化した数値を記載しています。なお、本グラフは変動賃料の発生を保障するものではなく、ADR・客室稼働率・RevPARが2019年の実績を超過した場合でも変動賃料が発生するとは限りません。

*2 ホテルの変動賃料は年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生し、変動賃料が発生した場合は奇数期（8月期）の収入に計上されます。変動賃料比率は、「ホテル」に分類される物件について、対象期間におけるホテル賃料収入の総額に対する変動賃料の割合を記載しております。なお、第22期（2025.2）及び第23期（2025.8）の変動賃料の金額及び変動賃料比率は、2024年10月16日公表の業績予想における想定を記載したものであり、その実現性や金額等について何ら保証するものではありません。

*3 2020年1月～2024年8月における各月の実績（御茶ノ水ソラシティ及びヒューリック浅草橋ビルの実績の単純平均）について、2017年～2019年の同月平均の実績を100として指数化した数値を記載しています。

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

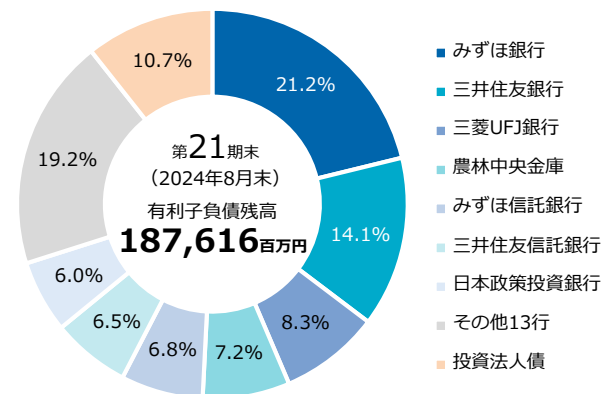
有利子負債の状況*1

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

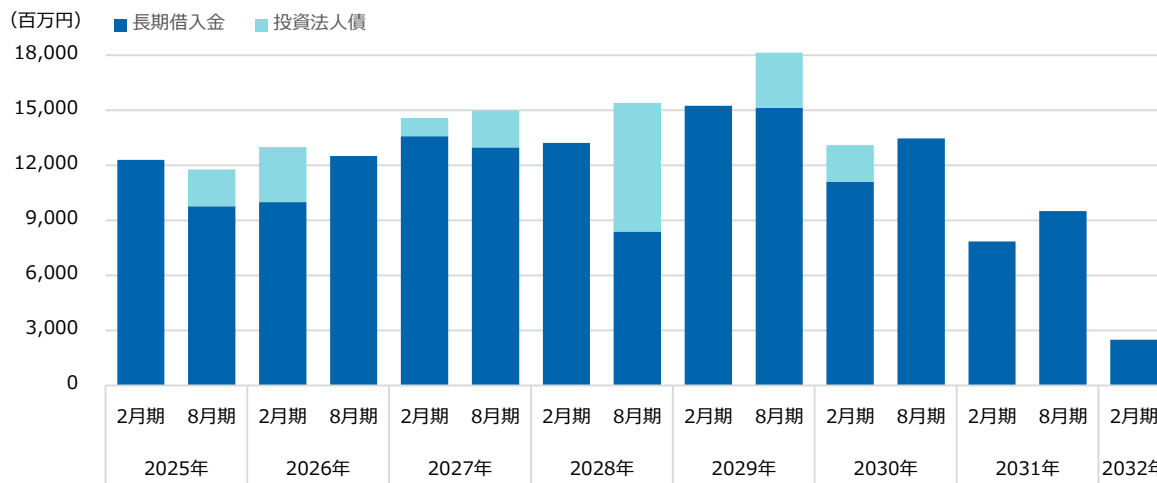
第8回投資法人債の発行

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

レンダーフォーメーション



返済期限の分散状況 第21期末 (2024年8月末)



調達先	調達残高 (百万円)	シェア
みずほ銀行	39,734	21.2%
三井住友銀行	26,485	14.1%
三菱UFJ銀行	15,539	8.3%
農林中央金庫	13,553	7.2%
みずほ信託銀行	12,780	6.8%
三井住友信託銀行	12,163	6.5%
日本政策投資銀行	11,262	6.0%
りそな銀行	7,598	4.0%
SBI新生銀行	5,780	3.1%
信金中央金庫	5,281	2.8%
あおぞら銀行	5,081	2.7%
三井住友海上火災保険	3,500	1.9%
日本生命保険	2,230	1.2%
七十七銀行	2,000	1.1%
肥後銀行	1,400	0.7%
群馬銀行	1,000	0.5%
西日本シティ銀行	1,000	0.5%
損害保険ジャパン	500	0.3%
福岡銀行	500	0.3%
明治安田生命保険	230	0.1%
投資法人債	20,000	10.7%

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

*2 固定金利借入れは金利スワップ契約締結による金利の固定化を含みます。

期末鑑定評価及び含み損益の状況

- 含み益は上場以来増加基調で推移し、第21期末（2024年8月末）の含み損益は+747億円（第20期末（2024年2月末）比 +23億円）
- 第21期末（2024年8月末）の含み損益率は+19.5%（第20期末（2024年2月末）比 +0.7pt）

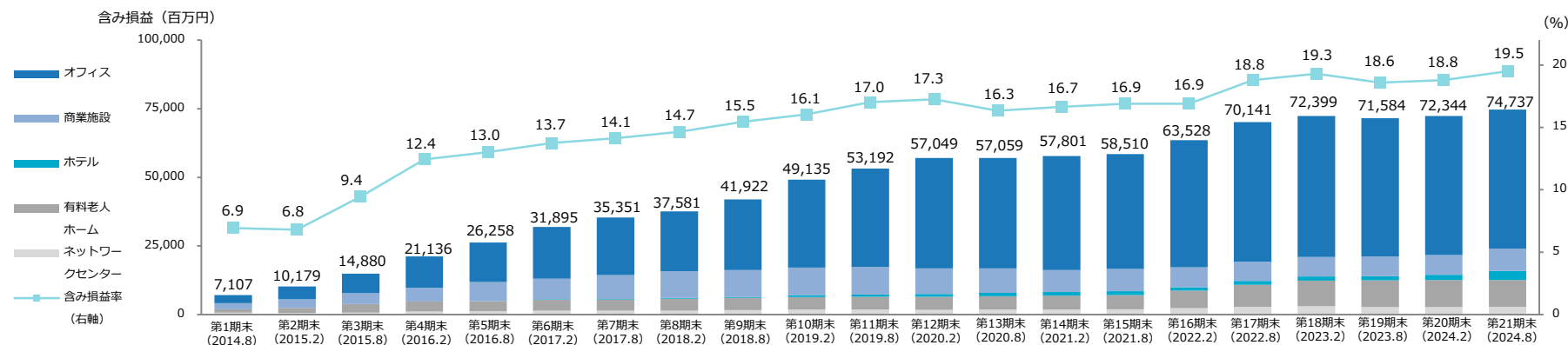
期末鑑定評価サマリー

	第21期末（2024年8月末）					前期末との差異				
	物件数	鑑定評価額 ^{*1} (百万円)	含み損益 ^{*1} (百万円)	含み損益率	直接還元利回り	物件数	鑑定評価額 ^{*1} (百万円)	含み損益 ^{*1} (百万円)	含み損益率	直接還元利回り
オフィス	33件	297,619	50,742	20.6%	3.3%	0件	△992	+55	+0.1pt	△0.0pt
商業施設	9件	49,525	8,061	19.4%	3.8%	0件	+715	+895	+2.2pt	0.0pt
ホテル	4件	36,900	3,334	9.9%	3.5%	0件	+1,300	+1,409	+4.2pt	△0.1pt
有料老人ホーム	13件	53,860	9,766	22.1%	4.0%	0件	△210	△25	△0.0pt	0.0pt
ネットワークセンター	8件	21,004	2,831	15.6%	4.8%	0件	+7	+60	+0.4pt	△0.0pt
合計	67件	458,908	74,737	19.5%	3.5%	0件	+820	+2,393	+0.7pt	△0.0pt

直接還元利回りの推移^{*2}

	前期末との比較		
	上昇	維持	低下
オフィス	0件	32件	1件
商業施設	0件	9件	0件
ホテル	0件	0件	4件
有料老人ホーム	0件	13件	0件
ネットワークセンター	0件	7件	1件
合計	0件	61件	6件

含み損益額と含み損益率の推移



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

*2 第21期（2024年8月期）中に取得した物件については、取得時の鑑定評価と比較しています。



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



2024年
Green Star
(8年連続)

2024年
GRESB レーディング
4 Star

2023年
GRESB 開示評価
A
(最高位・5年連続)

気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）

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



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

CDP気候変動プログラムへの参加



CDP気候変動プログラムに
2023年初参加し、2024年も参加

直近のESGトピック

再生可能エネルギー由来電力への切替えの推進

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

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



御茶ノ水ソラシティ

SBT認定取得に向けた対応

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

新目標（KPI）

- 2030年末までに、スコープ1及びスコープ2の排出量において、2022年の実績値対比で**42%の温室効果ガス排出総量の削減**を図ることを目標（KPI）とする
- 2030年末までに、スコープ3において、2022年の実績値対比で**25%の温室効果ガス排出総量の削減**を図ることを目標（KPI）とする
- 2050年ネットゼロ（注）

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

- 上記KPI改定を受け、**2024年7月にSBT認定の取得に向けた申請を完了**

環境関連の目標（KPI）と進捗

GHG排出量

目標（KPI）

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

2024年7月改定

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

エネルギー消費量

目標（KPI）

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

2024年7月改定

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

（注）5年に満たない場合は対象となる期間の年平均とする

グリーンビルディング認証^{*1}取得比率^{*2}

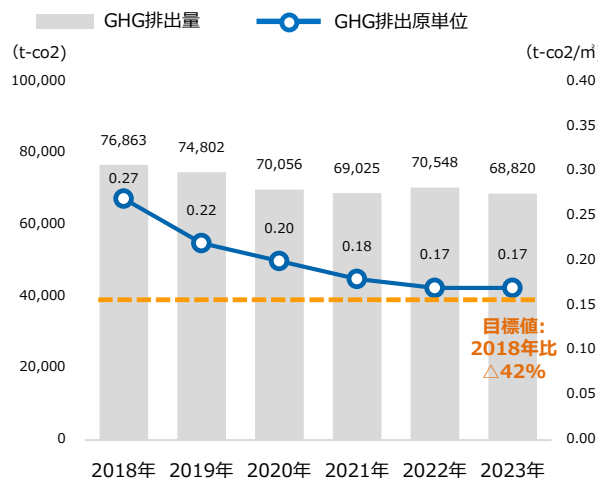
目標（KPI）

- ポートフォリオ全体：50%以上の維持
 - 東京コマーシャル・プロパティ：60%以上の維持
- ※いずれも物件数ベース

2024年10月改定

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

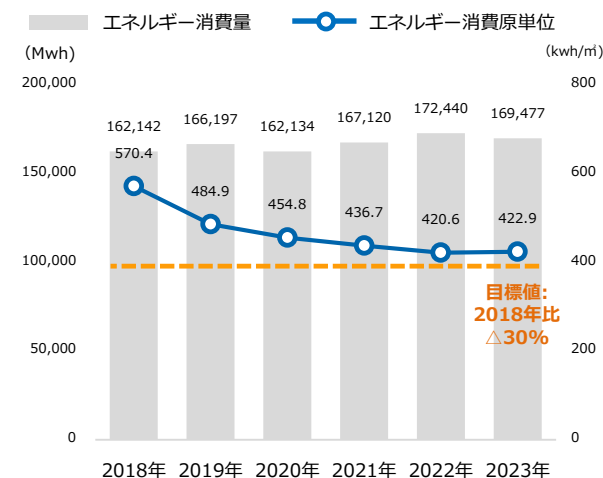
実績（改定前目標（KPI）ベース）^{*4}



2018年対比
原単位削減率

-36.5%

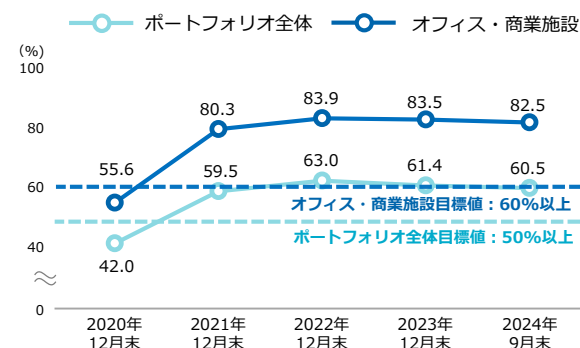
実績（改定前目標（KPI）ベース）^{*4}



2018年対比
原単位削減率

-25.9%

実績



	延床面積 ^{*5} ベース	物件数 ベース
ポートフォリオ全体	60.5%	51.5%
オフィス・商業施設	82.5%	68.3%

（2024年9月末時点）

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

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

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

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

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

社会（Society）における取り組み

テナント・利用者の満足度向上

テナント満足度調査の実施

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

働きがいのある職場環境（人材確保、DEI等）

オフィス環境整備・オフィスBGMの導入を実施

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



コラボレーションエリア
(共用の多目的スペース)



オフィスBGMを導入

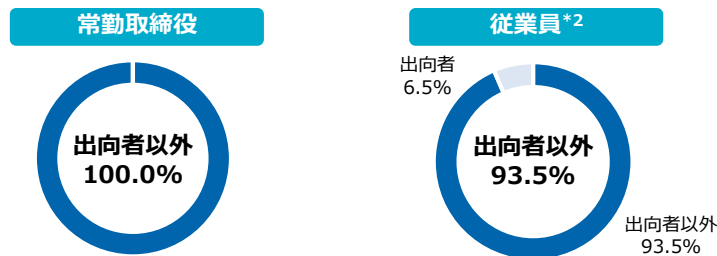
DEI・人的資本強化

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

ガバナンス（Governance）における取り組み

本資産運用会社のコーポレート・ガバナンス

本資産運用会社の常勤取締役・従業員の構成（2024年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

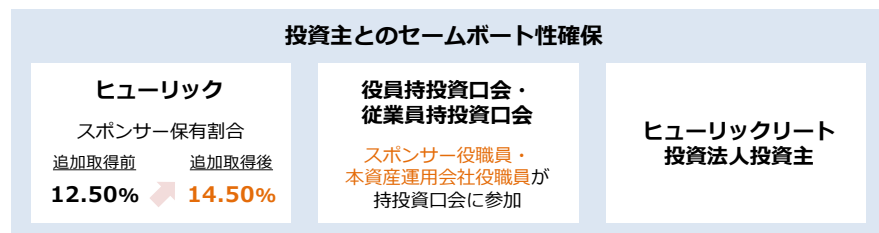
役員報酬への投資口価格相対パフォーマンス連動報酬の導入

- 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ムボート出資と

スポンサーも含めた役員持投資口会・従業員持投資口会の導入



*1 非常勤役員を含む数値を記載しています。

*2 従業員には、従業員兼務役員3名及び派遣社員1名を含みます。



V 今後の戦略

資産入替えの方針

セクター毎の取得方針

オフィス	・立地等の物件特性やテナントの賃貸ニーズ、将来の成長性等を勘案した上で検討
商業施設	・スポンサーの複合開発物件等も視野に厳選投資
ホテル	・ 成長性が期待できるアセットとして更に取組みに注力 ・運用実績等を踏まえつつ、収益の安定性を基本に変動賃料の受入による成長性の向上を目指す
その他	・有料老人ホームは、ウェアハウジングの活用等により収益性が確保される場合において、運営状況等も見極めた上で厳選投資



物件の譲渡方針

<譲渡の検討対象となる物件>

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

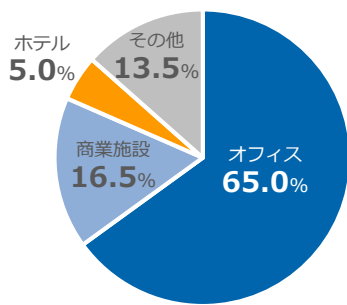
含み益の顕在化によるDPUの向上や圧縮積立の活用によるDPUの安定化、
取崩しによる成長も目指す
2025年1月～：長期保有資産の買換による圧縮の特例 要件充足

成長性の向上に向けて資産入替え等の施策を検討中

第22期（2025年2月期）中を目途に具体的施策を公表予定

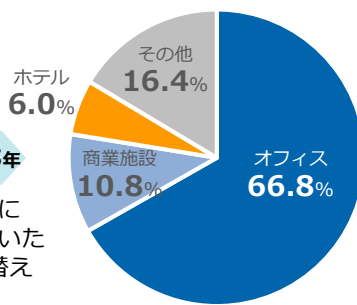
マーケット環境に適応したポートフォリオ運営

第12期末（2020年2月末）



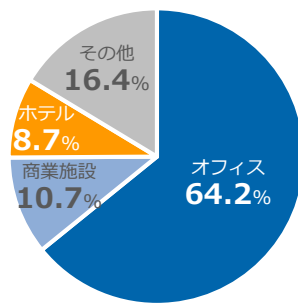
55物件 3,321億円

第19期末（2023年8月末）



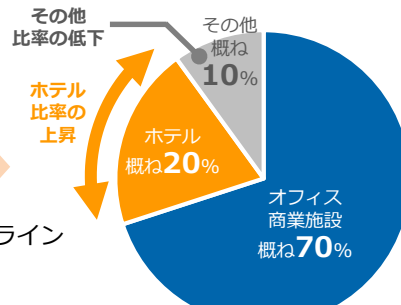
67物件 3,909億円

第21期末（2024年8月末）



67物件 3,927億円

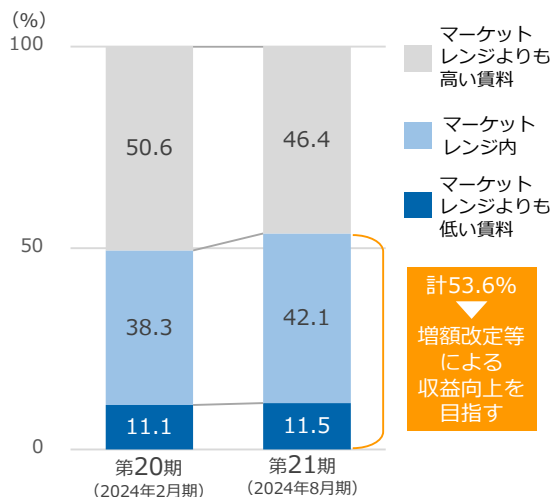
変更後の運用ガイドライン*



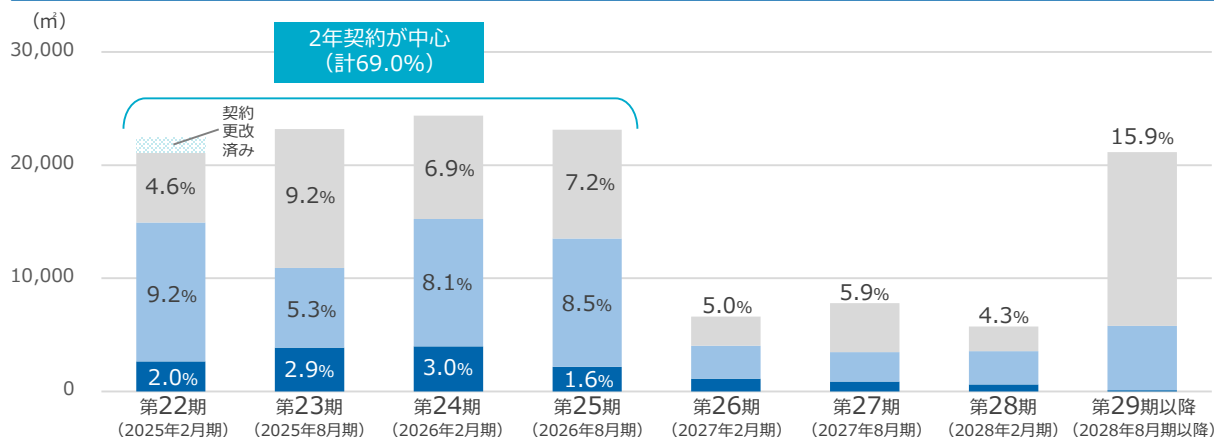
更なる成長性の
向上を目指す

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

オフィスにおけるマーケット賃料との乖離状況（賃貸面積ベース）*1

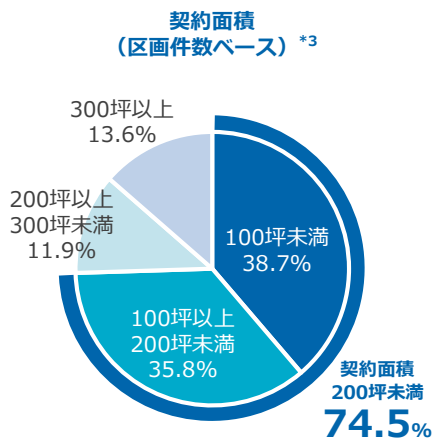


オフィスの賃貸借契約更改スケジュール*2

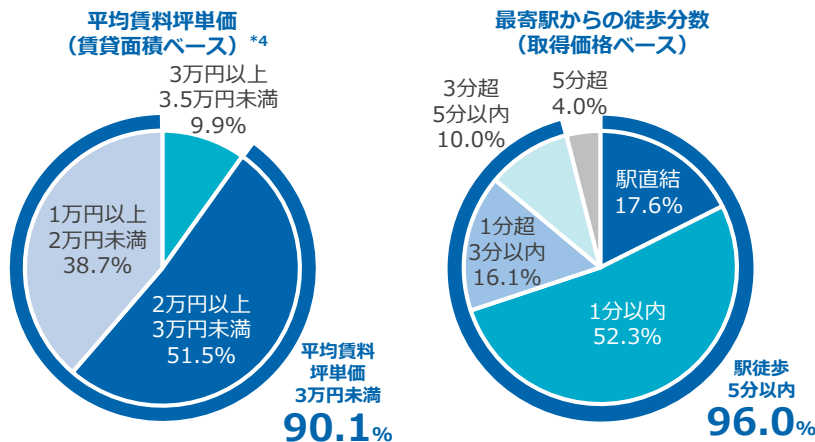


本投資法人保有のオフィスの状況

中規模オフィス中心のポートフォリオ



立地の優れたポートフォリオ



2年契約中心

- 第25期末（2026年8月末）までに更改を迎える区画の比率：**69.0%**

中規模オフィス中心

- 大規模オフィスの大量供給による需給環境の変化の影響を受けにくい

立地の優位性

- 駅徒歩5分以内の物件の比率：**96.0%**

継続的な賃料増額を通じた
分配金成長を目指す

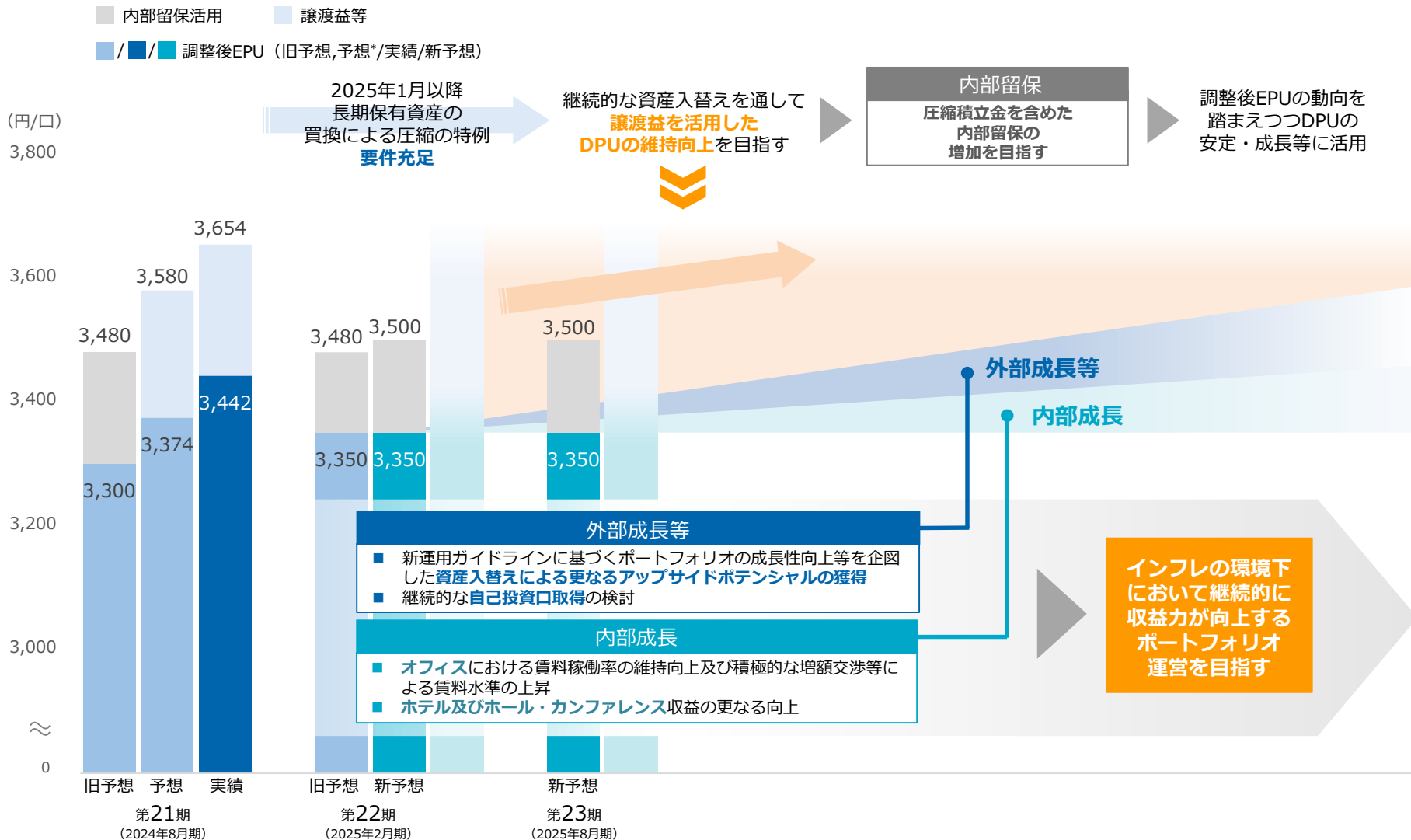
*1 本投資法人が各時点で保有するオフィスについて、入居テナントの賃料水準と「マーケットレンジ」との比較を賃貸面積ベースで記載しています。なお、「マーケットレンジ」とは、原則として、シービーアールイー株式会社が査定した想定新規賃料の上限と下限の間の賃料水準をいいます。

*2 各比率は、第21期末（2024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。

*3 第21期末（2024年8月末）時点で保有するオフィス物件を対象に、入居テナントの契約面積（持分換算しない面積）に基づいて、区画件数ベースでの比率を算出しています。なお、複数の区画を賃貸しているテナントについて、契約において賃貸面積を分けて記載している場合には、区画を分けてそれぞれの契約面積に基づいて算出しています。

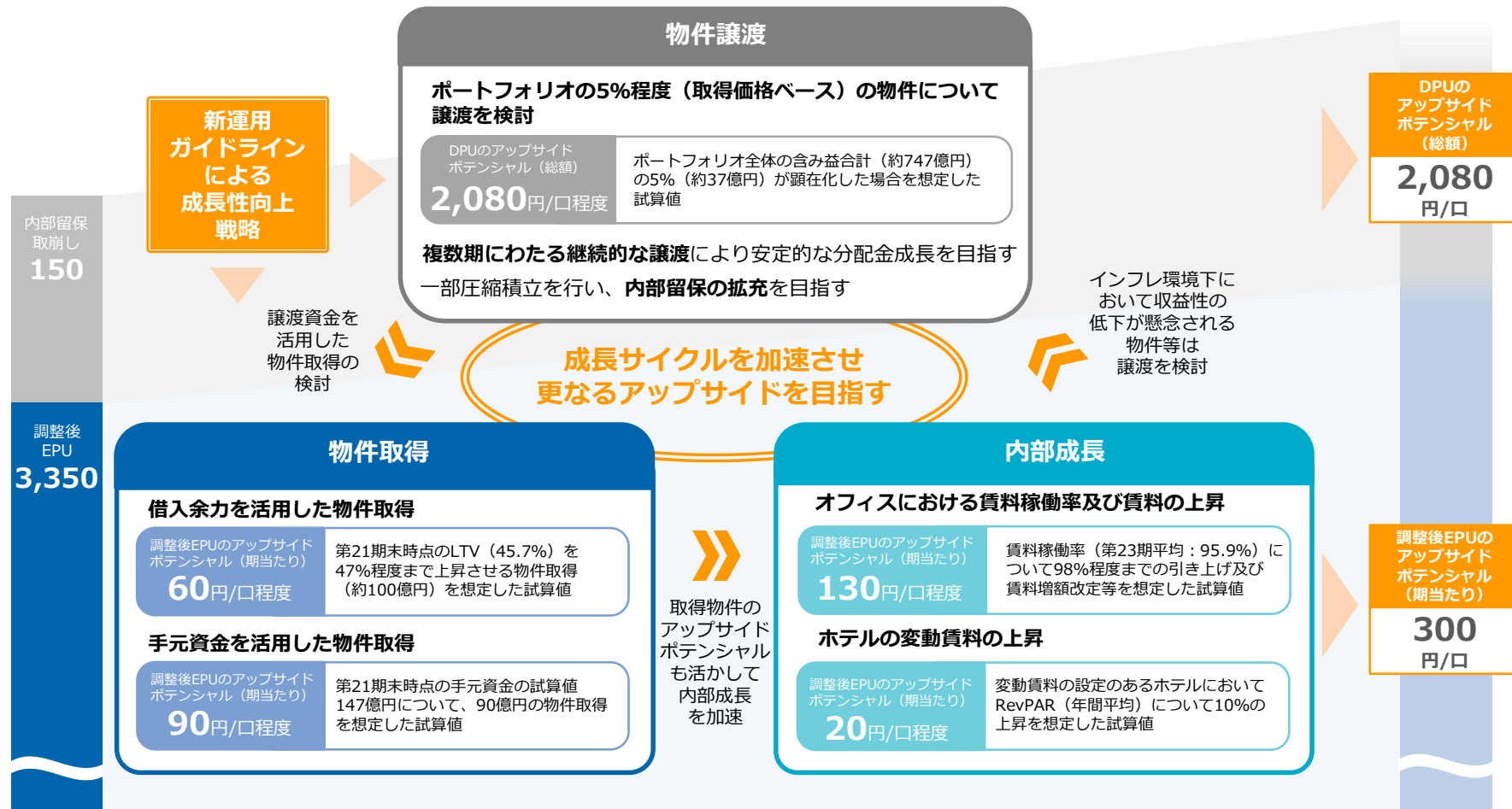
*4 第21期末（2024年8月末）時点のオフィスの物件毎の平均賃料について、賃貸可能面積に基づいてオフィス全体に占める比率を算出しています。

DPU及び調整後EPUの維持向上に向けた取組み



* 第21期（2024年8月期）の「旧予想」は2023年10月17日公表の業績予想をいいます。第21期（2024年8月期）の「予想」及び第22期（2025年2月期）の「旧予想」は2024年4月18日公表の業績予想をいいます。

本投資法人の成長サイクルと当面のアップサイドポテンシャル*

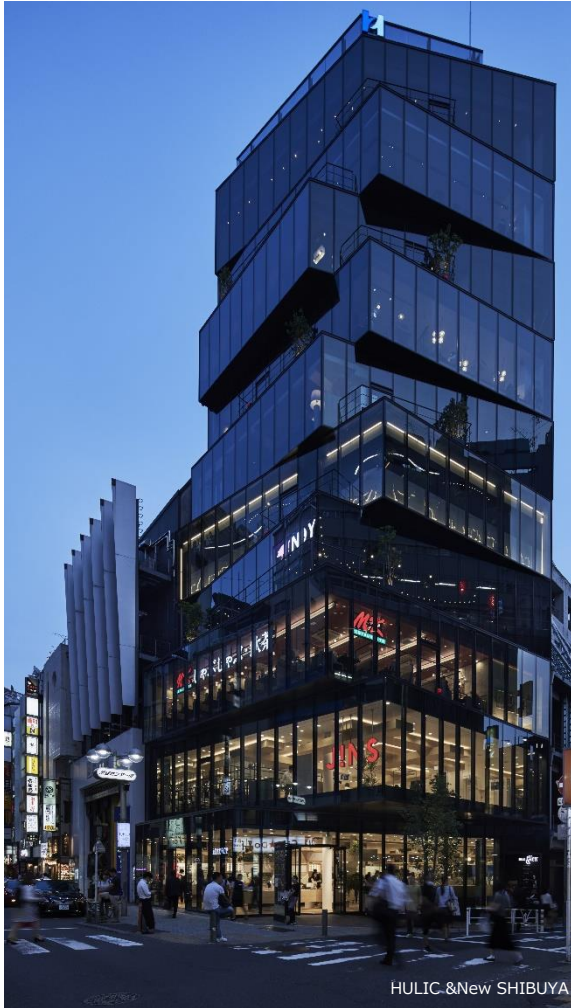


第22期（2025年2月期）

第23期（2025年8月期）

新予想

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



VI 決算概要及び業績予想

第21期（2024年8月期）実績について

（単位：百万円）

	第20期 (2024年2月期)	第21期 (2024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	10,955	11,016	11,074	+118	■ 賃貸事業収益 (+118)	+57
不動産等譲渡益	368	423	430	+62	・ 第20期・第21期取得資産の寄与：+214 ・ 第20期・第21期譲渡資産の期間収益の減少：△81	+7
営業収益合計	11,323	11,439	11,504	+180	・ ホテル変動賃料の受入：+67 ・ 既存保有物件 ^{*3} における収益の減少：△82	+65
営業費用						
賃貸事業費用	△3,981	△4,082	△4,052	△70	・ ダウンタイム解消等による賃貸事業収入の増加：+74 ・ 原状回復費収入等の減少：△93 ・ ホール・カンファレンス収入の減少：△10 ・ 水光熱費収入の減少：△58 ・ その他賃貸事業収入の増加：+5	+30
(内訳)						
公租公課	△898	△1,014	△1,008	△110		+5
減価償却費	△1,388	△1,376	△1,399	△10		△23
修繕費	△174	△158	△138	+35	■ 不動産等譲渡益 (+62)	+20
リーシング関連費用	△15	△60	△30	△15	・ 第20期譲渡資産：ヒューリック銀座七丁目ビル (2分割譲渡) (△368)	+29
その他賃貸関連費用	△1,504	△1,473	△1,475	+29	・ 第21期譲渡資産：ヒューリック東日本橋ビル (+430)	△1
資産運用報酬	△1,095	△1,103	△1,129	△33		△26
その他営業費用	△285	△268	△256	+29	■ 賃貸事業費用 (△70)	+12
営業費用合計	△5,363	△5,454	△5,438	△74	・ 第20期・第21期取得資産にかかる賃貸事業費用の増加：△91 ・ 第20期・第21期譲渡資産にかかる賃貸事業費用の減少：+45 ・ 既存保有物件 ^{*3} における費用の増加：△24	+16
営業利益	5,960	5,984	6,066	+105	・ 公租公課の増加：△85 ・ 減価償却費の増加：△2 ・ 修繕費の減少：+32 ・ リーシング関連費用の増加：△17 ・ 水光熱費の減少：+26 ・ 信託報酬（更新料）の減少：+12 ・ その他賃貸関連費用の減少：+10	+81
営業外収益	5	0	6	+1		+6
営業外費用						
支払利息・融資関連費用	△786	△812	△800	△13		+11
投資口交付費償却	△9	△6	△6	+3		△0
投資法人債発行費償却	△8	△8	△8	△0		△0
営業外費用合計	△804	△827	△815	△10		+11
経常利益	5,160	5,157	5,257	+96		+100
当期純利益	5,160	5,156	5,256	+96		+100
一口当たり分配金（円）	3,583	3,580	3,654	+71		+74

*1 百万円未満を切り捨てて記載しています。

*2 2024年4月18日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2024年4月18日公表の「2024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21期（2024年8月期）決算発表時点で本投資法人が保有する物件から、第20期（2024年2月期）取得資産（ヒューリック駒込ビル、相鉄フレックスイン東京六本木、ヒューリック雷門ビル）、第20期（2024年2月期）譲渡資産（ヒューリック銀座七丁目ビル）、第21期（2024年8月期）取得資産（亀戸富士ビル）及び第21期（2024年8月期）譲渡資産（ヒューリック東日本橋ビル）を除いた物件を対象としています。

第22期（2025年2月期）新予想、第23期（2025年8月期）予想について

（単位：百万円）

	第21期 (2024年8月期)	第22期 (2025年2月期)		差異	主な要因 (C-B)	第23期 (2025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	11,074	10,892	10,948	+56	■ 賃貸事業収益 (+56) ・旧予想 ^{*2} 公表後取得資産の寄与：+75 ・既存保有物件 ^{*3} における収益の減少：△19	11,003	+54
不動産等譲渡益	430	0	0	0		0	0
営業収益合計	11,504	10,892	10,948	+56		11,003	+54
営業費用							
賃貸事業費用	△4,052	△4,018	△4,049	△30	・ダウンタイム等による賃貸事業収入の減少：△18 ・水光熱費収入の減少：△2 ・ホール・カンファレンス収入の増加：+3 ・その他賃貸事業収入の減少：△2	△4,078	△28
(内訳)							
公租公課	△1,008	△1,014	△1,007	+6		△1,043	△35
減価償却費	△1,399	△1,380	△1,401	△21	■ 不動産等譲渡益 (0)	△1,411	△10
修繕費	△138	△133	△142	△9		△123	+18
リーシング関連費用	△30	△29	△29	+0		△27	+2
その他賃貸関連費用	△1,475	△1,460	△1,468	△7	■ 賃貸事業費用 (△30) ・旧予想 ^{*2} 公表後取得資産にかかる賃貸事業費用の増加：△5 ・既存保有物件 ^{*3} における費用の増加：△25	△1,471	△3
資産運用報酬	△1,129	△996	△1,000	△4		△1,009	△9
その他営業費用	△256	△212	△228	△16		△223	+5
営業費用合計	△5,438	△5,227	△5,278	△51	・公租公課の減少：+6 ・減価償却費の増加：△17 ・修繕費の増加：△8 ・水光熱費の増加：△2 ・その他賃貸関連費の増加：△4	△5,311	△32
営業利益	6,066	5,665	5,669	+4		5,691	+21
営業外収益	6	0	0	0		0	0
営業外費用							
支払利息・融資関連費用	△800	△830	△832	△2		△855	△22
投資口交付費償却	△6	0	0	0		0	+0
投資法人債発行費償却	△8	△8	△10	△2		△10	△0
営業外費用合計	△815	△839	△844	△5		△866	△21
経常利益	5,257	4,825	4,825	△0		4,825	+0
当期純利益	5,256	4,824	4,824	△0		4,824	+0
一口当たり分配金（円）	3,654	3,480	3,500	+20		3,500	0

*1 百万円未満を切り捨てて記載しています。

*2 2024年4月18日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2024年4月18日公表の「2024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21期（2024年8月期）決算発表時点で本投資法人が保有する物件から、旧予想公表後取得資産（亀戸富士ビル）を除いた物件を対象としています。

第21期（2024年8月期）実績、第22期（2025年2月期）新予想について

（単位：百万円）

	第21期 (2024年8月期)	第22期 (2025年2月期)		増減	主な要因	第23期 (2025年8月期)	増減
	実績 (A)	旧予想 ^{*2} (B)	新予想 (C)	(C-A)	(C-A)	予想 (D)	(D-C)
営業収益							
賃貸事業収益	11,074	10,892	10,948	△125	■ 賃貸事業収益 (△125) ・ 第21期取得資産の寄与：+48	11,003	+54
不動産等譲渡益	430	0	0	△430	・ 第21期譲渡資産の期間収益の減少：△15	0	0
営業収益合計	11,504	10,892	10,948	△555	・ ホテル変動賃料の剥落：△68 ・ 既存保有物件 ^{*3} における収益の減少：△90	11,003	+54
営業費用					・ ダウンタイム等による賃貸事業収入の減少：△90		
賃貸事業費用	△4,052	△4,018	△4,049	+2	・ 水光熱費収入の増加：+16 ・ その他賃貸事業収入の減少：△16	△4,078	△28
(内訳)							
公租公課	△1,008	△1,014	△1,007	+0		△1,043	△35
減価償却費	△1,399	△1,380	△1,401	△2	■ 不動産等譲渡益 (△430) ・ 第21期譲渡資産：ヒューリック東日本橋ビル (△430)	△1,411	△10
修繕費	△138	△133	△142	△3		△123	+18
リーシング関連費用	△30	△29	△29	+1	■ 賃貸事業費用 (+2)	△27	+2
その他賃貸関連費用	△1,475	△1,460	△1,468	+6	・ 第21期取得資産にかかる賃貸事業費用の増加：△3	△1,471	△3
資産運用報酬	△1,129	△996	△1,000	129	・ 第21期譲渡資産にかかる賃貸事業費用の減少：+7	△1,009	△9
その他営業費用	△256	△212	△228	+27	・ 既存保有物件 ^{*3} における費用の増加：△2	△223	+5
営業費用合計	△5,438	△5,227	△5,278	+159	・ 減価償却費の増加：△3 ・ 修繕費の増加：△3 ・ リーシング関連費の減少：+1 ・ 水光熱費の減少：+12 ・ 信託報酬（更新料）の増加：△3 ・ その他賃貸関連費の増加：△6	△5,311	△32
営業利益	6,066	5,665	5,669	△396		5,691	+21
営業外収益	6	0	0	△6		0	0
営業外費用							
支払利息・融資関連費用	△800	△830	△832	△32		△855	△22
投資口交付費償却	△6	0	0	+5		0	+0
投資法人債発行費償却	△8	△8	△10	△1		△10	△0
営業外費用合計	△815	△839	△844	△29		△866	△21
経常利益	5,257	4,825	4,825	△432		4,825	+0
当期純利益	5,256	4,824	4,824	△432		4,824	+0
一口当たり分配金（円）	3,654	3,480	3,500	△154		3,500	0

*1 百万円未満を切り捨てて記載しています。

*2 2024年4月18日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2024年4月18日公表の「2024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21期（2024年8月期）決算発表時点で本投資法人が保有する物件から、第21期（2024年8月期）取得資産（亀戸富士ビル）及び第21期（2024年8月期）譲渡資産（ヒューリック東日本橋ビル）を除いた物件を対象としています。

(単位：百万円)

	第20期末 (2024年2月末) (A)	第21期末 (2024年8月末) (B)	増減 (B-A)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	14,603	16,004	+1,401
信託現金及び信託預金	7,974	8,722	+747
営業未収入金	16	21	+4
前払費用	43	53	+9
未収消費税等	0	0	0
その他	4	0	△4
流動資産合計	22,643	24,801	+2,158
固定資産			
有形固定資産			
建物（純額）	617	625	+8
土地	589	589	0
信託建物（純額）	67,220	65,487	△1,733
信託構築物（純額）	222	209	△13
信託機械及び装置（純額）	218	141	△76
信託工具、器具及び備品（純額）	58	71	+13
信託土地	310,955	311,193	+237
信託建設仮勘定	4	0	△4
有形固定資産合計	379,888	378,320	△1,568
無形固定資産			
借地権	2,345	2,345	0
信託借地権	3,509	3,504	△5
その他	3	2	△0
無形固定資産合計	5,858	5,852	△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	1,010	983	△27
繰延税金資産	0	0	0
投資その他の資産合計	1,371	1,343	△27
固定資産合計	387,117	385,515	△1,601
繰延資産			
投資口交付費	7	0	△6
投資法人債発行費	55	66	+11
繰延資産合計	62	67	+4
資産合計	409,823	410,384	+561

(単位：百万円)

	第20期末 (2024年2月末) (A)	第21期末 (2024年8月末) (B)	増減 (B-A)
負債の部			
流動負債			
営業未払金	552	850	+297
短期借入金	6,000	0	△6,000
1年内返済予定の投資法人債	0	2,000	+2,000
1年内返済予定の長期借入金	24,133	22,069	△2,064
未払金	1,319	1,352	+33
未払費用	13	20	+6
未払法人税等	0	0	0
未払消費税等	198	386	+187
前受金	1,835	1,899	+64
預り金及び仮受金	4	4	+0
流動負債合計	34,056	28,582	△5,474
固定負債			
投資法人債	17,000	18,000	+1,000
長期借入金	140,983	145,547	+4,564
（信託）預り敷金及び保証金	17,056	17,429	+373
資産除去債務	287	288	+0
固定負債合計	175,327	181,265	+5,937
負債合計	209,383	209,847	+463
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（△）	5,689	5,786	+97
剰余金合計	5,689	5,786	+97
投資主資本合計	200,440	200,537	+97
純資産合計	200,440	200,537	+97
負債純資産合計	409,823	410,384	+561

第21期（2024年8月期）の動き

- 第21期（2024年8月期）取得資産（取得価格合計：3,000）
 - ・ 亀戸富士ビル（準共有持分90%取得）（取得価格：3,000）
- 第21期（2024年8月期）譲渡資産（譲渡価格合計：4,080）
 - ・ ヒューリック東日本橋ビル（譲渡価格：4,080）
- 第20期末（2024年2月末）時点LTV：45.9% → 第21期末（2024年8月末）時点LTV：45.7%



Appendix

		第11期末 (2019年8月末)	第12期末 (2020年2月末)	第13期末 (2020年8月末)	第14期末 (2021年2月末)	第15期末 (2021年8月末)	第16期末 (2022年2月末)	第17期末 (2022年8月末)	第18期末 (2023年2月末)	第19期末 (2023年8月末)	第20期末 (2024年2月末)	第21期末 (2024年8月末)
物件数		51件	55件	58件	58件	58件	62件	62件	62件	66件	67件	67件
資産規模	ポートフォリオ全体	3,140億円	3,321億円	3,514億円	3,504億円	3,500億円	3,801億円	3,790億円	3,803億円	3,909億円	3,932億円	3,927億円
	オフィス	2,055億円	2,160億円	2,226億円	2,267億円	2,247億円	2,492億円	2,492億円	2,554億円	2,611億円	2,525億円	2,520億円
	商業施設	538億円	550億円	606億円	555億円	537億円	504億円	470億円	422億円	422億円	422億円	422億円
	ホテル	165億円	165億円	235億円	235億円	235億円	235億円	235億円	235億円	235億円	343億円	343億円
	その他	382億円	447億円	447億円	447億円	481億円	571億円	593億円	593億円	642億円	642億円	642億円
含み損益		532億円	570億円	571億円	578億円	585億円	635億円	701億円	724億円	716億円	723億円	747億円
平均NOI利回り		4.5%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%
平均償却後NOI利回り		3.8%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%
鑑定直接還元利回り		3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
平均築年数		21.1年	21.3年	20.9年	21.1年	21.9年	22.0年	22.3年	22.9年	22.0年	21.0年	21.6年
稼働率		100.0%	99.5%	99.8%	99.6%	99.2%	98.4%	98.7%	99.0%	99.0%	99.7%	99.5%
PML値 ^{*2}		4.84	5.14	4.98	4.87	4.73	3.6	3.6	3.6	3.5	3.5	3.5
1口当たり当期純利益（EPU）		3,486円	3,554円	3,873円	4,144円	3,698円	3,784円	3,802円	3,394円	3,516円	3,583円	3,650円
1口当たり分配金（DPU）		3,487円	3,531円	3,874円	4,052円	3,550円	3,600円	3,700円	3,480円	3,480円	3,583円	3,654円
1口当たりNAV		172,657円	175,935円	175,943円	176,598円	176,819円	179,675円	184,369円	185,851円	185,321円	185,850円	187,509円
1口当たりFFO		4,258円	4,337円	4,395円	4,368円	4,203円	4,159円	4,264円	4,212円	4,209円	4,292円	4,323円
1口当たりAFFO		4,189円	4,136円	4,117円	4,120円	3,967円	3,933円	4,077円	3,904円	3,978円	3,899円	4,121円
FFOペイアウトレシオ		81.9%	81.4%	88.1%	92.8%	84.5%	86.6%	86.8%	82.6%	82.7%	83.5%	84.5%
AFFOペイアウトレシオ		83.2%	85.4%	94.1%	98.3%	89.5%	91.5%	90.8%	89.1%	87.5%	91.9%	88.7%

*1 資産区分は、各時点における運用ガイドラインに基づいています。

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

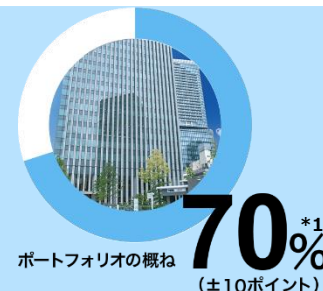
オフィス及び商業施設

オフィス

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

商業施設

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



ホテル

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

＜本投資法人保有ホテルのオペレーター＞

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



その他の用途のアセット

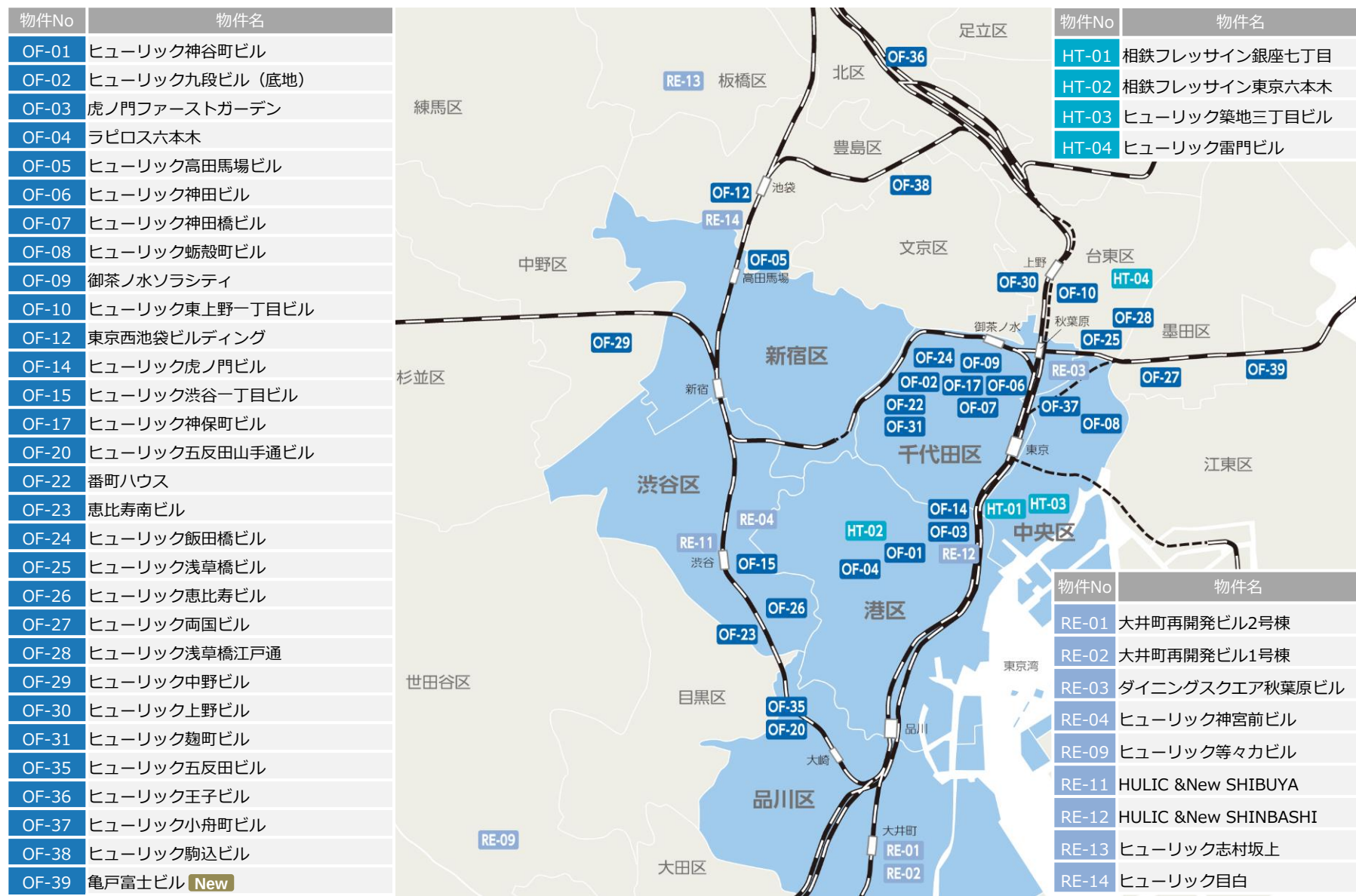
- ・将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得が可能であると本投資法人が判断するその他の用途のアセット
- ・個別物件の収益性、立地特性及び当該立地における競争力等を見極めた上で厳選して投資
- ・投資対象は有料老人ホーム（中価格帯以上）、ネットワークセンター、その他



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

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

3. ポートフォリオマップ (オフィス、商業施設及びホテル)



* 第21期(2024年8月期)決算発表時点に保有するオフィス、商業施設、ホテルアセットのうち、上記地図上に位置する資産をプロットしています。
本投資法人は、上記資産のほかに、オフィスアセットとして「吉祥寺富士ビル」、「ヒューリック八王子ビル」及び「ヒューリック神戸ビル」を保有しています。

ヒューリック神谷町ビル

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

ヒューリック九段ビル（底地）

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

虎ノ門ファーストガーデン

OF-03	オフィス	駅徒歩1分		
	エリア	都心6区		
	所在地	東京都港区		
	取得価格	8,623百万円		
	竣工年月	2010年8月		
	総賃貸可能面積	5,689.97㎡		
	NOI利回り	4.3%		
	稼働率	100.0%		

ラピロス六本木

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

ヒューリック高田馬場ビル

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

ヒューリック神田ビル

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

ヒューリック神田橋ビル

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

ヒューリック蛸殻町ビル

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

御茶ノ水ソラシティ

OF-09	オフィス	駅直結		
	エリア	都心6区		
	所在地	東京都千代田区		
	取得価格	38,149百万円		
	竣工年月	2013年2月		
	総賃貸可能面積	13,923.42㎡		
	NOI利回り	3.6%		
	稼働率	99.3%		

ヒューリック東上野一丁目ビル

OF-10	オフィス	駅徒歩2分		
	エリア	その他23区		
	所在地	東京都台東区		
	取得価格	2,678百万円		
	竣工年月	1988年7月		
	総賃貸可能面積	3,137.09㎡		
	NOI利回り	4.5%		
	稼働率	90.6%		

東京西池袋ビルディング

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

ヒューリック虎ノ門ビル

OF-14	オフィス	駅徒歩1分		
	エリア	都心6区		
	所在地	東京都港区		
	取得価格	18,310百万円		
	竣工年月	2015年5月		
	総賃貸可能面積	8,574.65㎡		
	NOI利回り	3.3%		
	稼働率	100.0%		

ヒューリック渋谷一丁目ビル

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

ヒューリック神保町ビル

OF-17	オフィス	駅徒歩2分		
	エリア	都心6区		
	所在地	東京都千代田区		
	取得価格	1,460百万円		
	竣工年月	1989年9月		
	総賃貸可能面積	1,561.38㎡		
	NOI利回り	4.5%		
	稼働率	88.6%		

ヒューリック五反田山手通ビル

OF-20	オフィス	駅徒歩1分		
	エリア	都心6区		
	所在地	東京都品川区		
	取得価格	3,450百万円		
	竣工年月	1996年3月		
	総賃貸可能面積	3,276.05㎡		
	NOI利回り	3.8%		
	稼働率	100.0%		

番町ハウス

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

*1 第21期（2024年8月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積及び稼働率は、第21期末（2024年8月末）時点の数値を記載しています。

恵比寿南ビル

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

ヒューリック飯田橋ビル

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

ヒューリック浅草橋ビル

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

ヒューリック恵比寿ビル

OF-26	オフィス	駅徒歩6分
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	都心6区 東京都渋谷区 1,275百万円 1992年2月 1,059.22㎡ 4.6% 100.0%

ヒューリック両国ビル

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

ヒューリック浅草橋江戸通

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

ヒューリック中野ビル

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

ヒューリック上野ビル

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

ヒューリック麹町ビル

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

吉祥寺富士ビル

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

ヒューリック八王子ビル

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

ヒューリック神戸ビル

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

ヒューリック五反田ビル

OF-35	オフィス	駅徒歩2分
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 総賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	都心6区 東京都品川区 6,162百万円 1986年5月 4,246.19㎡ 4.1% 87.6%

ヒューリック王子ビル

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

ヒューリック小舟町ビル

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

ヒューリック駒込ビル

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

*1 第21期（2024年8月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積及び稼働率は、第21期末（2024年8月末）時点の数値を記載しています。

*3 別途駐車場がありますが、駐車場の竣工年月の記載は省略しています。

亀戸富士ビル

OF-39	オフィス	駅徒歩3分
	エリア	その他23区
	所在地	東京都江東区
	取得価格	3,000百万円
	竣工年月	1979年8月 ^{*3}
	総賃貸可能面積	2376.29㎡
	NOI利回り	4.3%
	稼働率	100.0%

- ①大井町再開発ビル2号棟
②大井町再開発ビル1号棟

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

HULIC &New SHIBUYA

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

相鉄フレッサイン銀座七丁目

HT-01 ホテル		
	エリア	都心6区
	所在地	東京都中央区
	取得価格	11,520百万円
	竣工年月	2016年8月
	総賃貸可能面積	6,984.32㎡
	NOI利回り	3.8%
	稼働率	100.0%

ダイニングスクエア秋葉原ビル

RE-03	商業施設	駅徒歩1分
	エリア	都心6区
	所在地	東京都千代田区
	取得価格	3,200百万円
	竣工年月	1993年6月
	総賃貸可能面積	2,169.41㎡
	NOI利回り	4.7%
	稼働率	100.0%

HULIC &New SHINBASHI

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

相鉄フレッサイン東京六本木

HT-02 ホテル		
	エリア	都心6区
	所在地	東京都港区
	取得価格	9,950百万円
	竣工年月	2017年8月
	総賃貸可能面積	4,816.89㎡
	NOI利回り	3.8%
	稼働率	100.0%

ヒューリック神宮前ビル

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

ヒューリック志村坂上

RE-13	商業施設	駅徒歩12分
	エリア	その他23区
	所在地	東京都板橋区
	取得価格	7,556百万円 (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%

ヒューリック築地三丁目ビル

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

ヒューリック等々カビル

RE-09	商業施設	駅徒歩1分
	エリア	その他23区
	所在地	東京都世田谷区
	取得価格	1,200百万円
	竣工年月	1990年8月
	総賃貸可能面積	1,676.02㎡
	NOI利回り	5.6%
	稼働率	100.0%

ヒューリック目白

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

ヒューリック雷門ビル

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

*1 第21期（2024年8月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積及び稼働率は、第21期末（2024年8月末）時点の数値を記載しています。

*3 別途駐車場がありますが、駐車場の竣工年月の記載は省略しています。

アリア松原

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

トラストガーデン用賀の杜

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

トラストガーデン桜新町

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

トラストガーデン杉並宮前

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

トラストガーデン常盤松

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

SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉

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

チャームスイート新宿戸山

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

チャームスイート石神井公園

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

ヒューリック調布

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

アリストージュ経堂

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

グランダ学芸大学

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

チャームプレミア田園調布

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

ソナーレ石神井

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

*1 第21期（2024年8月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積及び稼働率は、第21期末（2024年8月末）時点の数値を記載しています。

池袋ネットワークセンター

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

田端ネットワークセンター

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

広島ネットワークセンター

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

熱田ネットワークセンター

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

長野ネットワークセンター

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

千葉ネットワークセンター

ON-06	ネットワークセンター		
	エリア	その他	
	所在地	千葉県印西市	
	取得価格	7,060百万円	
	竣工年月	1995年6月	
	総賃貸可能面積	23,338.00㎡	
	NOI利回り	5.4%	
	稼働率	100.0%	

札幌ネットワークセンター

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

京阪奈ネットワークセンター

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

*1 第21期（2024年8月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

*2 総賃貸可能面積及び稼働率は、第21期末（2024年8月末）時点の数値を記載しています。

5. 物件別鑑定評価（第21期末（2024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 (2024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 ③－②	
			第21期 (2024年 8月期) ③	第20期 (2024年 2月期)	差異	第21期 (2024年 8月期)	第20期 (2024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	55,250	55,251	66,300	66,300	0	3.0%	3.0%	0.0pt	2.8%	3.2%	D	11,048
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	7,836	12,000	12,000	0	3.0%	3.0%	0.0pt	2.7%	3.1%	C	4,163
OF-04	ラピロス六本木	6,210	6,587	10,200	10,500	△300	3.2%	3.2%	0.0pt	2.9%	3.4%	N	3,612
OF-05	ヒューリック高田馬場ビル	3,900	3,659	4,850	4,900	△50	3.7%	3.7%	0.0pt	3.5%	3.9%	D	1,190
OF-06	ヒューリック神田ビル	3,780	3,435	4,430	4,510	△80	3.6%	3.6%	0.0pt	3.7%	3.8%	T	994
OF-07	ヒューリック神田橋ビル	2,500	2,408	2,970	2,970	0	3.4%	3.4%	0.0pt	3.2%	3.6%	D	561
OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル	2,210	2,115	2,770	2,820	△50	3.9%	3.9%	0.0pt	4.0%	4.1%	T	654
OF-09	御茶ノ水ソラシティ	38,149	35,526	46,655	46,655	0	2.9%	2.9%	0.0pt	2.7%	3.0%	N	11,128
OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル	2,678	2,721	3,130	3,120	10	3.6%	3.6%	0.0pt	3.4%	3.7%	N	408
OF-12	東京西池袋ビルディング	1,580	1,558	2,120	2,090	30	3.8%	3.8%	0.0pt	3.6%	4.0%	N	561
OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル	18,310	17,543	21,900	22,000	△100	2.7%	2.7%	0.0pt	2.5%	2.8%	N	4,356
OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル	5,100	5,063	5,900	5,900	0	3.2%	3.2%	0.0pt	3.3%	3.4%	T	836
OF-17	ヒューリック神保町ビル	1,460	1,543	1,720	1,720	0	3.6%	3.6%	0.0pt	3.4%	3.7%	N	176
OF-20	ヒューリック五反田山手通ビル	3,450	3,562	3,470	3,480	△10	3.4%	3.4%	0.0pt	3.2%	3.6%	D	△92
OF-22	番町ハウス	2,750	2,763	3,600	3,600	0	3.5%	3.5%	0.0pt	3.3%	3.7%	D	836
OF-23	恵比寿南ビル*4	2,420	2,419	2,640	2,640	0	3.6%	3.6%	0.0pt	3.6%	3.7%	T	220
OF-24	ヒューリック飯田橋ビル	1,450	1,483	1,420	1,520	△100	3.7%	3.7%	0.0pt	3.8%	3.9%	T	△63
OF-25	ヒューリック浅草橋ビル*5	4,750	4,259	4,780	4,800	△20	4.7%	4.7%	0.0pt	4.7%	-	T	520
OF-26	ヒューリック恵比寿ビル	1,275	1,282	1,420	1,420	0	3.5%	3.5%	0.0pt	3.3%	3.6%	C	137
OF-27	ヒューリック両国ビル	5,610	5,369	6,039	6,057	△18	3.6%	3.6%	0.0pt	3.4%	3.7%	N	669
OF-28	ヒューリック浅草橋江戸通	5,420	5,284	6,075	6,075	0	3.7%	3.7%	0.0pt	3.3%	3.6%	N	790
OF-29	ヒューリック中野ビル	3,200	3,204	3,690	3,591	99	3.6%	3.7%	△0.1pt	3.4%	3.7%	N	485
OF-30	ヒューリック上野ビル	4,100	4,113	4,590	4,590	0	3.4%	3.4%	0.0pt	3.2%	3.5%	N	476
OF-31	ヒューリック麹町ビル	12,600	12,516	13,600	13,600	0	2.9%	2.9%	0.0pt	2.7%	3.1%	D	1,083
OF-32	吉祥寺富士ビル	5,150	5,150	6,410	6,430	△20	4.0%	4.0%	0.0pt	4.1%	4.2%	T	1,259
OF-33	ヒューリック八王子ビル	4,900	4,756	5,256	5,265	△9	4.6%	4.6%	0.0pt	4.4%	4.7%	N	499
OF-34	ヒューリック神戸ビル	6,710	6,830	6,960	7,000	△40	4.0%	4.0%	0.0pt	3.8%	4.2%	D	129
OF-35	ヒューリック五反田ビル	6,162	6,198	6,380	6,350	30	3.8%	3.8%	0.0pt	3.9%	4.0%	T	181
OF-36	ヒューリック王子ビル*6	5,300	5,281	5,480	5,480	0	3.9%	3.9%	0.0pt	4.0%	4.1%	T	198
OF-37	ヒューリック小舟町ビル	10,970	10,989	11,400	11,500	△100	3.4%	3.4%	0.0pt	3.2%	3.5%	C	410
OF-38	ヒューリック駒込ビル	1,930	1,939	1,989	1,998	△9	3.6%	3.6%	0.0pt	3.4%	3.7%	N	49
OF-39	亀戸富士ビル*7	3,000	3,028	3,375	3,366	9	3.8%	3.8%	0.0pt	3.6%	3.9%	N	346
オフィス（33物件）／小計		251,997	246,876	297,619	298,347	△728	3.3%	3.3%	△0.1pt	3.1%	3.3%		50,742

*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」は株式会社合澤総合鑑定所を表しています。

*4 OF-23の割引率は、初年度～4年度は3.5%、5年度以降は3.6%となっていますが、表中では5年度以降の数値（3.6%）を記載しています。*5 OF-25は、取得した土地権利が事業用定期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（修正インフッド式）」）が採用されているため、「還元利回り」は有期還元法（修正インフッド式）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。*6 OF-36の割引率は、初年度～10年度は3.9%、11年度は4.0%となっていますが、表中では11年度の数値（4.0%）を記載しています。

*7 第21期（2024年8月期）取得資産は、第20期（2024年2月期）額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。

5. 物件別鑑定評価（第21期末（2024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} (2024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 ③－②
			第21期 (2024年 8月期) ③	第20期 (2024年 2月期)	差異	第21期 (2024年 8月期)	第20期 (2024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	9,404	12,100	11,800	300	4.0%	4.0%	0.0pt	4.1%	4.2%	T	2,695
RE-02 大井町再開発ビル1号棟	6,166	6,402	7,340	7,070	270	4.2%	4.2%	0.0pt	4.3%	4.4%	T	937
RE-03 ダイニングスクエア秋葉原ビル	3,200	3,164	4,000	4,000	0	3.7%	3.7%	0.0pt	3.5%	3.8%	N	835
RE-04 ヒューリック神宮前ビル ^{*4}	2,660	2,684	3,600	3,600	0	3.3%	3.3%	0.0pt	3.4%	3.5%	T	915
RE-09 ヒューリック等々力ビル	1,200	1,192	1,450	1,440	10	4.3%	4.3%	0.0pt	4.4%	4.5%	T	257
RE-11 HULIC &New SHIBUYA	3,150	3,044	3,585	3,570	15	2.8%	2.8%	0.0pt	2.6%	2.9%	N	540
RE-12 HULIC &New SHINBASHI	3,100	2,941	3,390	3,390	0	3.5%	3.5%	0.0pt	3.3%	3.6%	N	448
RE-13 ヒューリック志村坂上	7,556	7,075	7,470	7,350	120	4.3%	4.3%	0.0pt	4.1%	4.5%	N	394
RE-14 ヒューリック目白	5,670	5,552	6,590	6,590	0	3.4%	3.4%	0.0pt	3.2%	3.5%	N	1,037
商業施設（9物件）／小計	42,158	41,463	49,525	48,810	715	3.8%	3.8%	0.0pt	3.8%	4.0%		8,061
オフィス・商業施設（42物件）／中計	294,155	288,339	347,136	347,157	△13	3.3%	3.3%	△0.0pt	3.2%	3.4%		58,804
HT-01 相鉄フレッサイン銀座七丁目	11,520	11,213	12,800	12,300	500	3.4%	3.5%	△0.1pt	3.2%	3.5%	N	1,586
HT-02 相鉄フレッサイン東京六本木	9,950	9,691	10,400	9,980	420	3.6%	3.7%	△0.1pt	3.4%	3.7%	N	708
HT-03 ヒューリック築地三丁目ビル	6,972	6,752	7,550	7,350	200	3.5%	3.6%	△0.1pt	3.3%	3.6%	N	797
HT-04 ヒューリック雷門ビル	5,900	5,906	6,150	5,970	180	3.4%	3.5%	△0.1pt	3.2%	3.5%	N	243
ホテル（4物件）／中計	34,342	33,565	36,900	35,600	1,300	3.5%	3.6%	△0.1pt	3.3%	3.6%		3,334

*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～3年度は3.3%、4年度以降は3.4%となっていますが、表中では4年度以降の数値（3.4%）を記載しています。

5. 物件別鑑定評価（第21期末（2024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 (2024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 ③－②
			第21期 (2024年 8月期) ③	第20期 (2024年 2月期)	差異	第21期 (2024年 8月期)	第20期 (2024年 2月期)	差異	割引率*2	最終還元 利回り*2		
OH-01 アリア松原	3,244	3,064	4,670	4,660	10	4.1%	4.1%	0.0pt	3.8%	4.2%	N	1,605
OH-02 トラストガーデン用賀の杜	5,390	5,185	7,330	7,330	0	4.4%	4.4%	0.0pt	4.1%	4.5%	N	2,144
OH-03 トラストガーデン桜新町	2,850	2,758	3,920	3,920	0	4.3%	4.3%	0.0pt	4.0%	4.4%	N	1,161
OH-04 トラストガーデン杉並宮前	2,760	2,650	3,790	3,790	0	4.3%	4.3%	0.0pt	4.0%	4.4%	N	1,139
OH-05 トラストガーデン常磐松	3,030	2,844	3,570	3,580	△10	3.9%	3.9%	0.0pt	3.7%	4.0%	N	725
OH-06 SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	1,780	1,604	1,910	1,900	10	5.0%	5.0%	0.0pt	4.8%	5.2%	N	305
OH-07 チャームスイート新宿戸山	3,323	3,270	3,720	3,830	△110	3.8%	3.8%	0.0pt	3.6%	3.9%	N	449
OH-08 チャームスイート石神井公園	3,200	3,111	3,430	3,540	△110	4.1%	4.1%	0.0pt	3.9%	4.2%	N	318
OH-09 ヒューリック調布	3,340	3,316	3,740	3,740	0	4.0%	4.0%	0.0pt	3.8%	4.1%	N	423
OH-10 アリスタージュ経堂	9,000	9,021	10,070	10,070	0	3.7%	3.7%	0.0pt	3.5%	3.8%	N	1,048
OH-11 グランダ学芸大学	2,200	2,223	2,430	2,430	0	3.6%	3.6%	0.0pt	3.4%	3.7%	N	206
OH-12 チャームプレミア田園調布	2,550	2,594	2,710	2,710	0	3.7%	3.7%	0.0pt	3.5%	3.8%	N	115
OH-13 ソナーレ石神井	2,400	2,446	2,570	2,570	0	3.8%	3.8%	0.0pt	3.6%	3.9%	N	123
有料老人ホーム（13物件）／小計	45,067	44,093	53,860	54,070	△210	4.0%	4.0%	0.0%	3.8%	4.1%		9,766
ON-01 池袋ネットワークセンター	4,570	4,413	5,320	5,310	10	4.2%	4.2%	0.0pt	3.9%	4.3%	N	906
ON-02 田端ネットワークセンター	1,355	1,344	1,550	1,550	0	4.7%	4.7%	0.0pt	4.4%	4.8%	N	205
ON-03 広島ネットワークセンター	1,080	987	1,160	1,150	10	5.7%	5.7%	0.0pt	5.4%	5.8%	N	172
ON-04 熱田ネットワークセンター	1,015	936	1,020	1,020	0	5.4%	5.4%	0.0pt	5.1%	5.5%	N	83
ON-05 長野ネットワークセンター	305	289	344	337	7	6.8%	6.9%	△0.1pt	6.6%	7.0%	N	54
ON-06 千葉ネットワークセンター	7,060	6,619	7,720	7,710	10	4.8%	4.8%	0.0pt	4.5%	4.9%	N	1,100
ON-07 札幌ネットワークセンター	2,510	2,445	2,540	2,540	0	5.1%	5.1%	0.0pt	4.8%	5.2%	N	94
ON-08 京阪奈ネットワークセンター	1,250	1,135	1,350	1,380	△30	5.2%	5.2%	0.0pt	4.9%	5.3%	N	214
ネットワークセンター（8物件）／小計	19,145	18,172	21,004	20,997	7	4.8%	4.8%	△0.0pt	4.5%	4.9%		2,831
その他（21物件）／中計	64,212	62,265	74,864	75,067	△203	4.2%	4.2%	△0.0pt	4.0%	4.4%		12,598
全物件（67物件）合計	392,709	384,170	458,908	457,824	1,084	3.5%	3.5%	△0.0pt	3.3%	3.6%		74,737

*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。

6. 賃貸面積上位エンドテナント (第21期末 (2024年8月末) 時点)

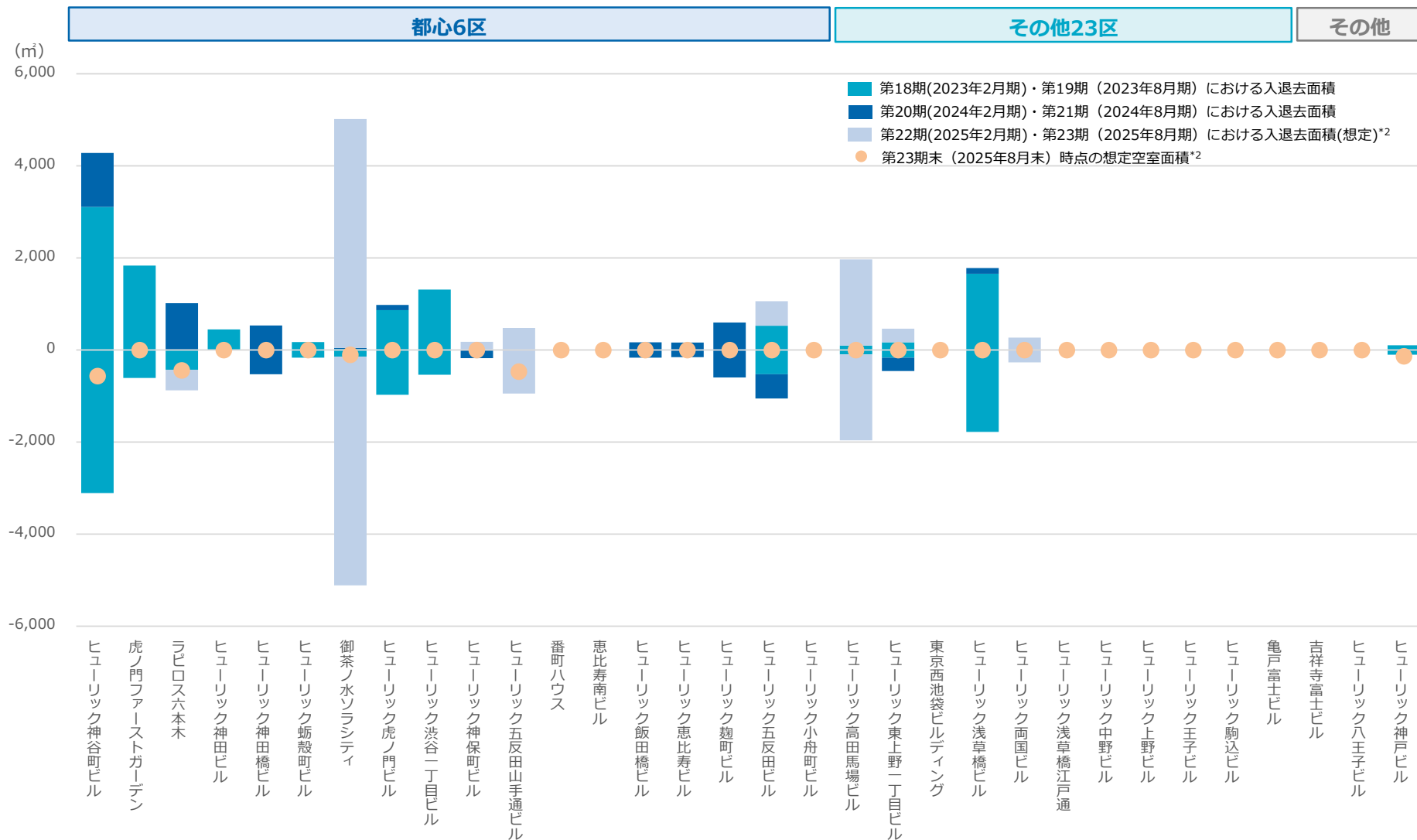
No.	エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) *1	面積比率 (%) *2	契約満了日 *1	契約形態 *1
1	ソフトバンク株式会社	池袋ネットワークセンター 田端ネットワークセンター 広島ネットワークセンター 熱田ネットワークセンター 長野ネットワークセンター 千葉ネットワークセンター 札幌ネットワークセンター 京阪奈ネットワークセンター	71,373.66	19.7	2030年9月30日 2030年9月30日 2030年9月30日 2030年9月30日 2024年11月5日 2030年9月30日 2030年9月30日 2030年9月30日	定期建物賃貸借契約
2	ヒューリック株式会社	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 2025年2月6日 2025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
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	28,317.26	7.8	-*3	普通建物賃貸借契約
4	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盤松	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
5	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
6	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
7	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
8	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
9	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	5,620.93	1.6	2032年7月1日	普通建物賃貸借契約
10	みずほ証券株式会社	御茶ノ水ソラシティ ヒューリック上野ビル ヒューリック八王子ビル ヒューリック神戸ビル	5,522.25	1.5	-*3	定期建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 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21期末 (2024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。

*2 第21期末 (2024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。

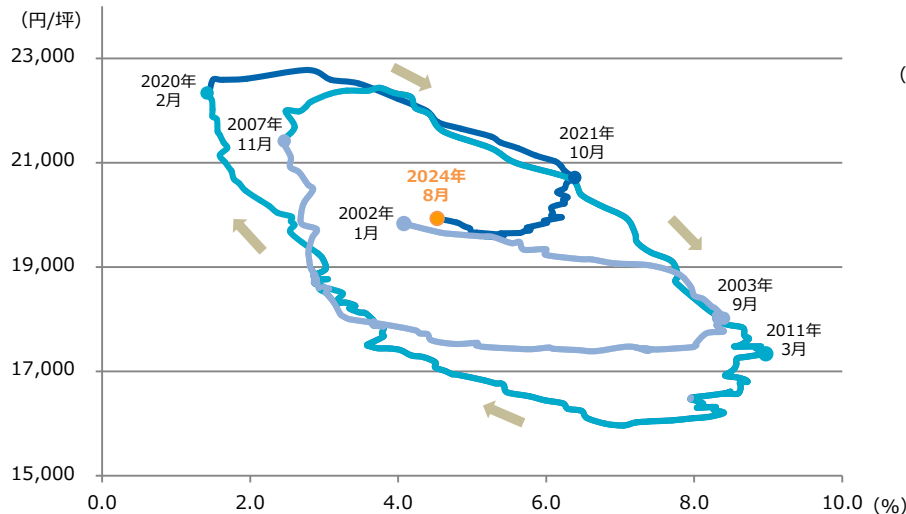
物件別入退去面積の状況^{*1}



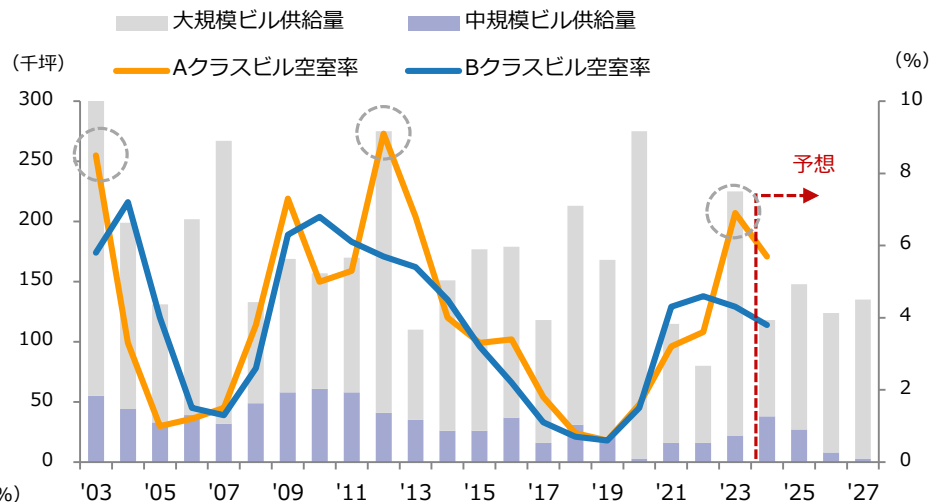
^{*1} 対象となる期間において、入居または退去したテナントの賃貸面積(持分)に基づいて記載しています。なお、退去面積及び第23期末(2025年8月末)時点の想定空室面積はマイナス表記としています。

^{*2} 入退去面積(想定)及び想定空室面積は、2024年10月16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。

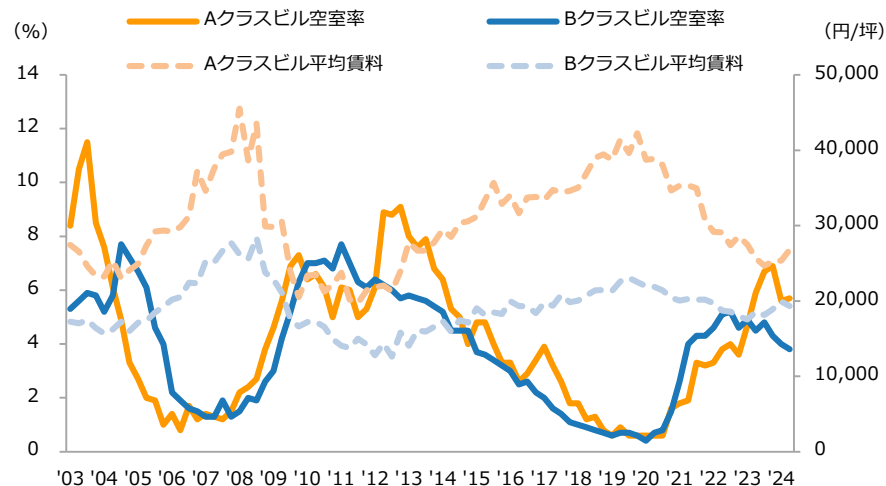
既存ビルの平均賃料及び空室率の推移*1（2002年～）



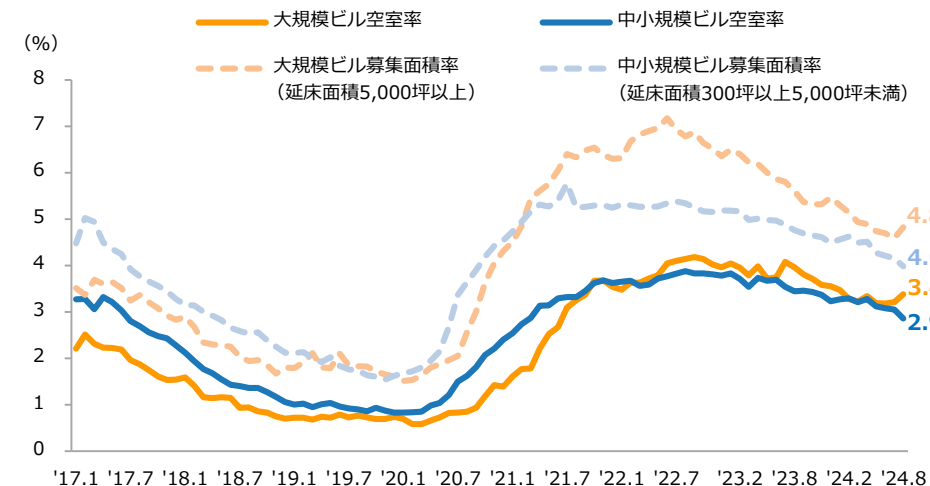
規模別のオフィス供給量と空室率の推移*2（2003年～）



規模別のオフィス空室率と賃料の推移*2（2003年～）



規模別の空室率・募集面積率推移*3（2017年～）



*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2024」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、三幸エスデット株式会社の「オフィスレント・インデックス」における東京23区の賃料・空室率をもとに資産運用会社にて作成しています。なお、空室率については各年末の数値を記載していますが、2024年については第2Qの数値を記載しています。

*3 オフィス空室率・募集面積率は、株式会社ザイマックス不動産総合研究所の「オフィス空室率・募集面積率」における東京23区の空室率・募集面積率をもとに資産運用会社にて作成しています。

ヒューリックにおける銀行店舗物件の位置づけ

ヒューリック（旧日本橋興業）は、1957年にみずほ銀行（旧富士銀行）の店舗ビル管理事業からスタート

銀行店舗等の建替事業において培ったノウハウ等を活用し、様々な開発事業を展開

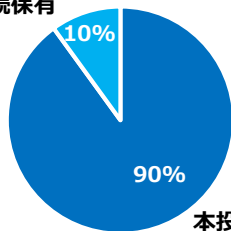
銀行店舗物件の保有・賃貸は
ヒューリックの主力事業

ヒューリックとの物件共有

銀行店舗物件取得時の持分構成

銀行店舗物件を共有する意義

ヒューリック
が継続保有



本投資法人
が取得

譲渡後もヒューリックが
持分10%を継続保有

本投資法人だけでなく、ヒューリックにも所有者として継続関与する意義のある物件

1 銀行テナントとのリレーション

- みずほ銀行と強固なリレーションを有するヒューリックが所有者の立場で運営に継続関与

2 物件運営におけるセームボート

- 外部テナントのリーシング等も含め、利害関係を一致させた物件運営が期待できる

3 再開発サポート

- 築年数が経過した物件やテナント退去時は、必要に応じてヒューリックによる再開発サポートも検討
- 準共有者であるヒューリックに優先交渉権有り

銀行店舗物件の特徴

銀行店舗物件の取得意義

エリアにおける立地競争力
(駅近・幹線道路沿い・角地立地等による利便性・視認性の高さ)

×

テナントクレジット

継続使用の蓋然性

- 立地競争力の高さから、テナント退去時も埋戻しの蓋然性が高い
- 現行テナントの安定性が高く、収益安定性も見込まれる

本投資法人が保有する銀行店舗物件の状況

物件数	取得価格合計	ポートフォリオに占める比率
13物件	75,052百万円	19.1%
平均NOI利回り*1	平均駅徒歩分数*2	平均稼働率*3
4.1%	3分	98.7%

銀行テナント入居ビルの早期埋戻し事例

「新御徒町」駅
徒歩2分



ヒューリック
東上野一丁目ビル

空室区画の埋戻しの概要

- 1・2階で店舗を営業していた地方銀行との賃貸借契約が2022年3月31日付で終了
- 本物件の立地競争力を背景に、地方銀行退去部分について、速やかに後継テナントのリーシングに成功
- 1階部分はダウンタイム無しで後継テナントを誘致

*1 第21期末（2024年8月末）時点の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOI（持分ベース）の合計を取得価格の合計で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。

*2 各銀行店舗物件に係る最寄駅からの徒歩分数を単純平均した数値を小数第1位を四捨五入して記載しています。

*3 第21期末（2024年8月末）時点の各銀行店舗物件に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

亀戸富士ビル（準共有持分90%）

オフィス

最寄駅から徒歩3分

スポンサー保有

みずほ銀行亀戸支店が入居するオフィスビルをスポンサーと共有



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

立地特性 最寄駅より徒歩3分、幹線道路が交わる角地に立地し視認性は良好

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

物件特性 みずほ銀行、みずほ信託銀行及びみずほ証券が入居する中規模ビル

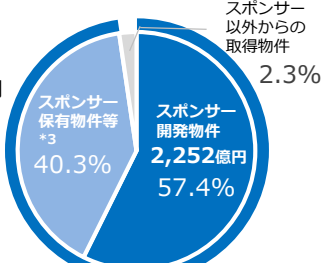
- みずほ銀行亀戸支店、みずほ信託銀行亀戸トラストラウング及びみずほ証券プラネットブース亀戸が所在
- 1979年8月竣工であるが、2005年に耐震補強工事済
- 基準階面積約781㎡（約236坪）の中規模オフィスビルで、基準階面積は周辺のビルと比較すると大きく、規模優位性等から、一定の競争力を有している

ヒューリックによるスポンサーサポート^{*2}

本投資法人の物件取得ルート

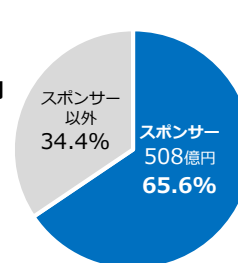
資産規模
67物件
3,927億円

スポンサーグループ等
3,835億円
97.7%



本投資法人の物件譲渡ルート

譲渡実績
11物件
774億円



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

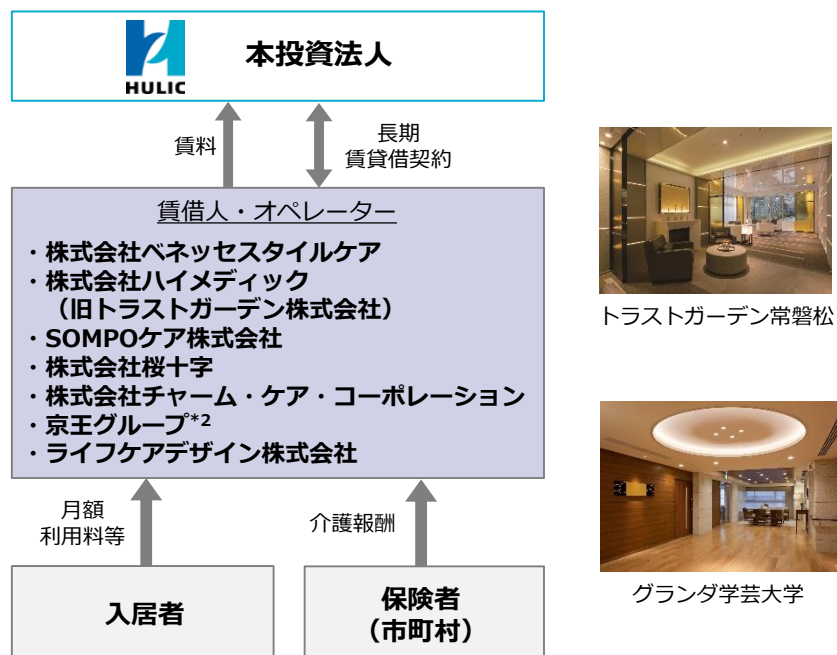
^{*2} スポンサーサポートの詳細は、第20期（2024年2月期）有価証券報告書をご参照ください。資産規模は取得価格、譲渡実績は譲渡価格を基に算出しており、いずれも1億円未満を四捨五入しています。

^{*3} スポンサー保有物件等とは、スポンサーが外部から取得し保有していた物件及びスポンサーが一部匿名組合出資を行っていた特別目的会社から取得した物件をいいます。

- 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、その他の対象資産に投資

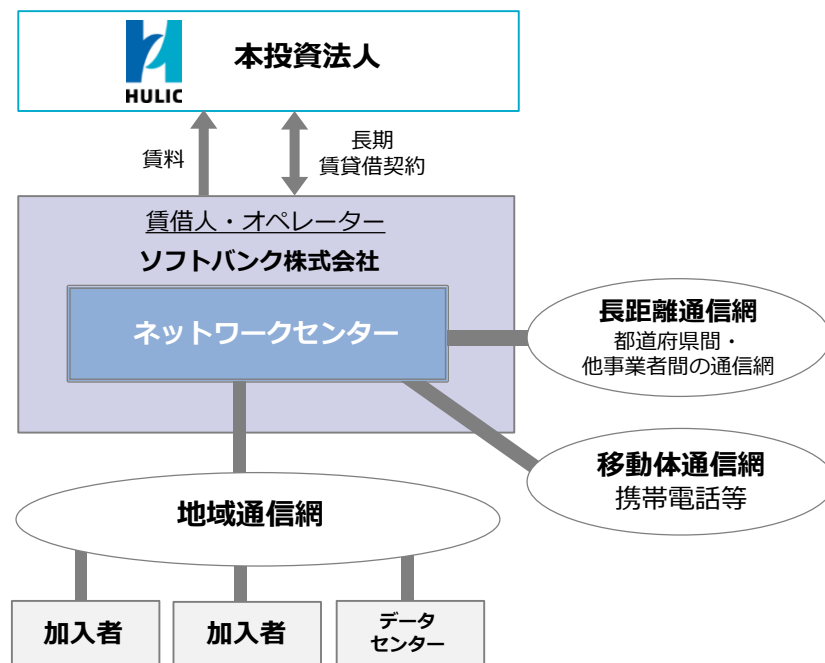
有料老人ホーム

- 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

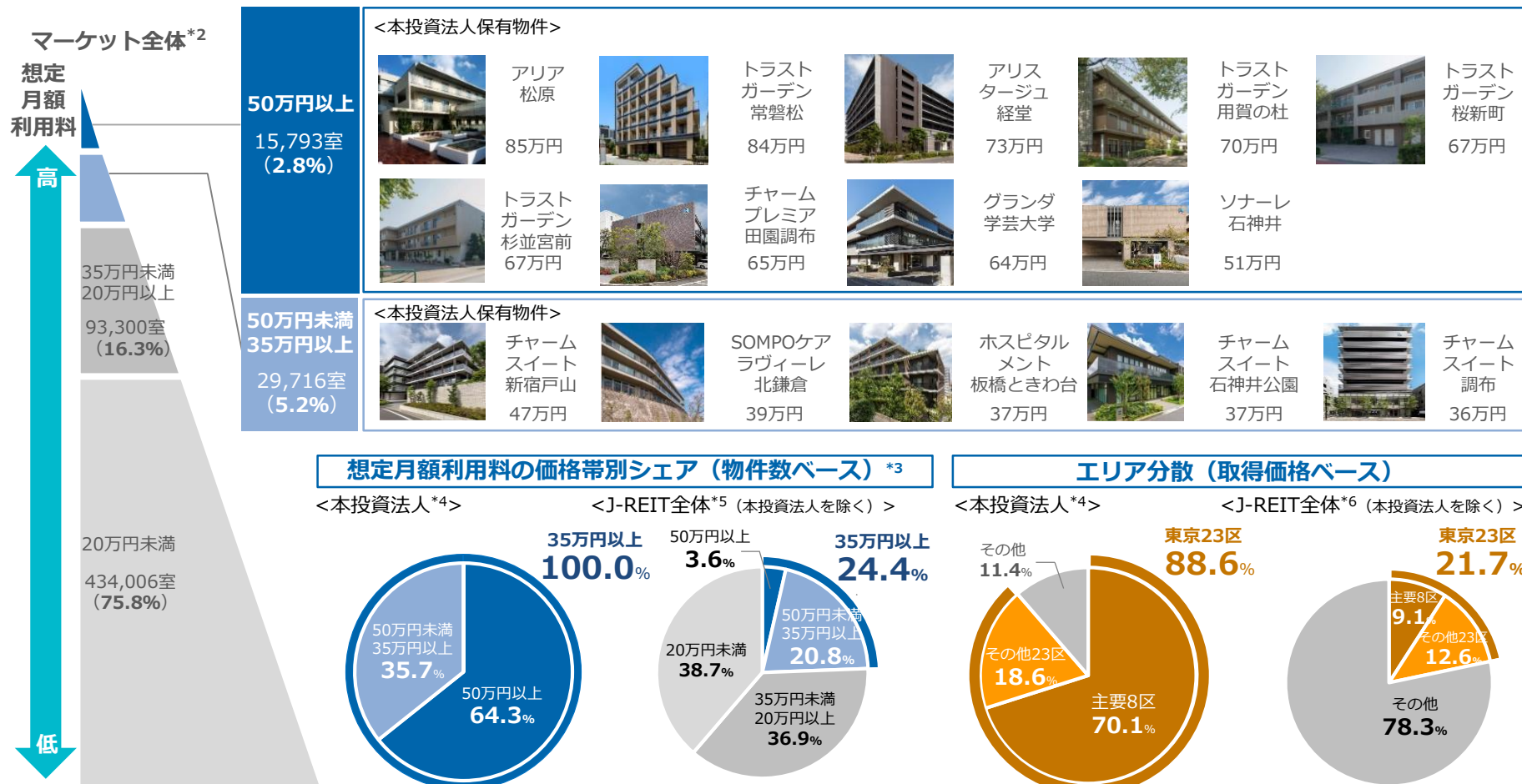


*1 入居一時金（存在しない場合あり）を60ヶ月（想定入居期間）で除して得た金額を、月額利用料に加算した金額をいい、入居者の実感的な負担感を簡易的に想定した金額になります。

*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



*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、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、千円未満を切り捨てて記載しています。*2 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。

*3 各グラフは、2024年8月末時点で各介護事業者が公表している重要事項説明書に基づき算出した想定月額利用料を基に算出しています。*4 第21期末（2024年8月末）時点の保有資産に基づいています。

*5 2014年から2024年にJ-REITが取得した有料老人ホームを対象に算出しており、投資法人の合併に伴い承継した取得物件は除外しています（情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成）。

*6 2024年8月末時点におけるJ-REIT各社の保有するシニア施設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）。

本投資法人保有物件のオペレーター

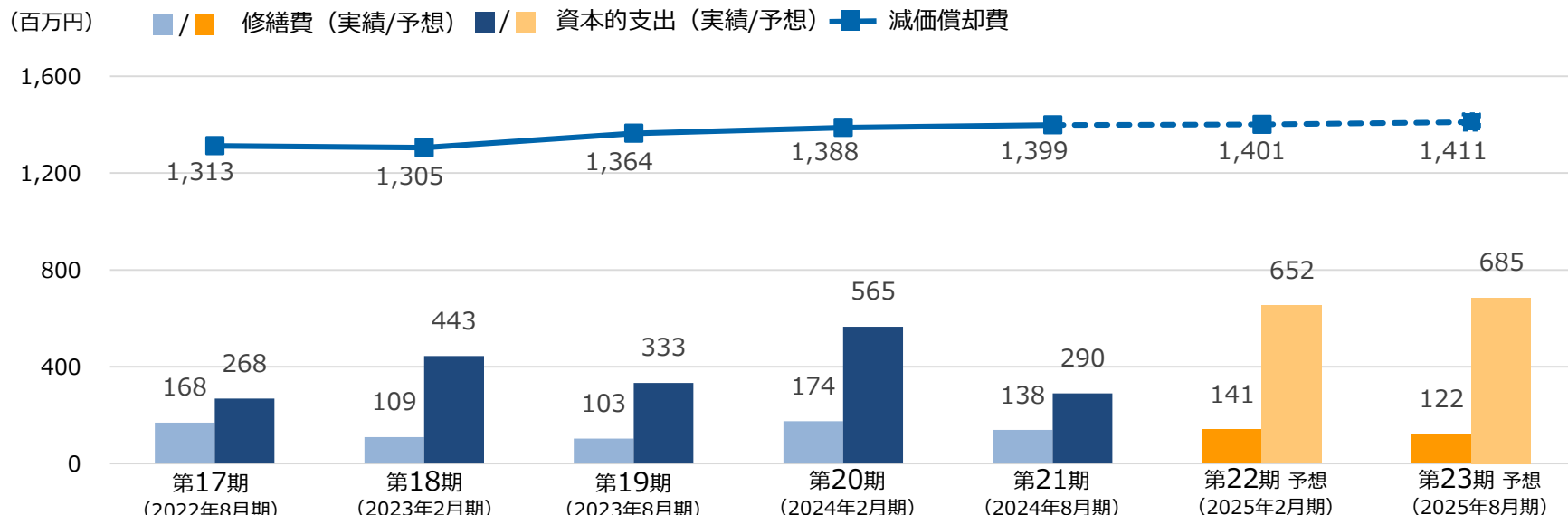
- 「立地」に加えて、高価格帯施設の運営が可能な優良オペレーターと賃貸借契約を締結
- 長期固定契約により、安定的な収益を確保

オペレーター名	概要	当初賃貸借 契約期間	本投資法人保有物件	想定 月額利用料 ^{*1}	入居率 ^{*2}	入居率の 重要事項 説明書記載日
株式会社 ベネッセスタイルケア	株式会社ベネッセホールディングスの 連結子会社	25年 30年	アリア松原 グランダ学芸大学	854,000円 648,000円	90.4% 95.8%	2024.8.1 2024.8.1
株式会社ハイメディック (旧トラストガーデン株式会社)	東証プライム上場のリゾートトラスト 株式会社の連結子会社	20年	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	706,000円 677,000円 677,000円 844,000円	75.0% 79.0% 81.0% 82.0%	2024.7.1 2024.7.1 2024.7.1 2024.7.1
SOMPOケア株式会社	東証プライム上場のSOMPOホール ディングス株式会社の連結子会社	20年	SOMPOケア ラヴィーレ 北鎌倉	397,000円	82.0%	2023.10.1
株式会社桜十字	医療法人桜十字を中心とする 桜十字グループの一員	20年	ヒューリック志村坂上	375,000円	97.0%	2024.2.1
株式会社 チャーム・ ケア・コーポレーション	東証プライム上場会社	30年	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 チャームプレミアム田園調布	475,000円 370,000円 367,000円 659,000円	93.0% 91.0% 95.0% 86.0%	2024.3.1 2024.2.1 2024.5.1 2023.9.1
京王ウェルシステージ 株式会社	東証プライム上場の京王電鉄 株式会社の連結子会社	30年	アリスタージュ経堂	733,000円	91.0%	2024.4.1
ライフケアデザイン株式会社	ソニーフィナンシャルグループの介護 事業を統括する持株会社ソニー・ライ フケア株式会社の連結子会社	30年	ソナーレ石神井	515,000円	92.0%	2024.7.1

^{*1} 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、千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。

工事費及び減価償却費の推移



第21期（2024年8月期）の資本的支出

(百万円)

物件名	主な工事内容	期間	工事金額
田端ネットワークセンター	自火報設備等更新工事	自 2024年 6 月 至 2024年 7 月	18
ヒューリック飯田橋ビル	エレベーター改修工事	自 2024年 7 月 至 2024年 8 月	17
長野ネットワークセンター	自火報設備更新工事	自 2024年 4 月 至 2024年 6 月	13
その他			242
合計			290

主な資本的支出の予定

(百万円)

物件名	主な工事内容	予定期間	工事予定金額
ヒューリック神田ビル	空調改修工事（1期目）	自 2025年 3 月 至 2025年 6 月	120
大井町再開発ビル2号棟	空調調和機更新工事	自 2024年11月 至 2025年 2 月	93
ヒューリック飯田橋ビル	空調改修工事	自 2025年 3 月 至 2025年 6 月	80
SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	共用部空調更新工事	自 2024年12月 至 2025年 2 月	40
SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	屋上防水更新工事	自 2025年 4 月 至 2025年 5 月	38
京阪奈ネットワークセンター	複合火災受信機更新工事	自 2024年12月 至 2025年 1 月	30
ヒューリック等々力ビル	乗用エレベーターリニューアル工事	自 2025年 4 月 至 2025年 7 月	28

*1 百万円未満を切り捨てて記載しています。

*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。前提条件等の詳細な内容は、2024年10月16日公表の「2024年8月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

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

所有者別投資主数*1,2

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

主要投資主 第21期末（2024年8月末）時点

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

*1 比率は小数第2位を四捨五入しています。

*2 各期末時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

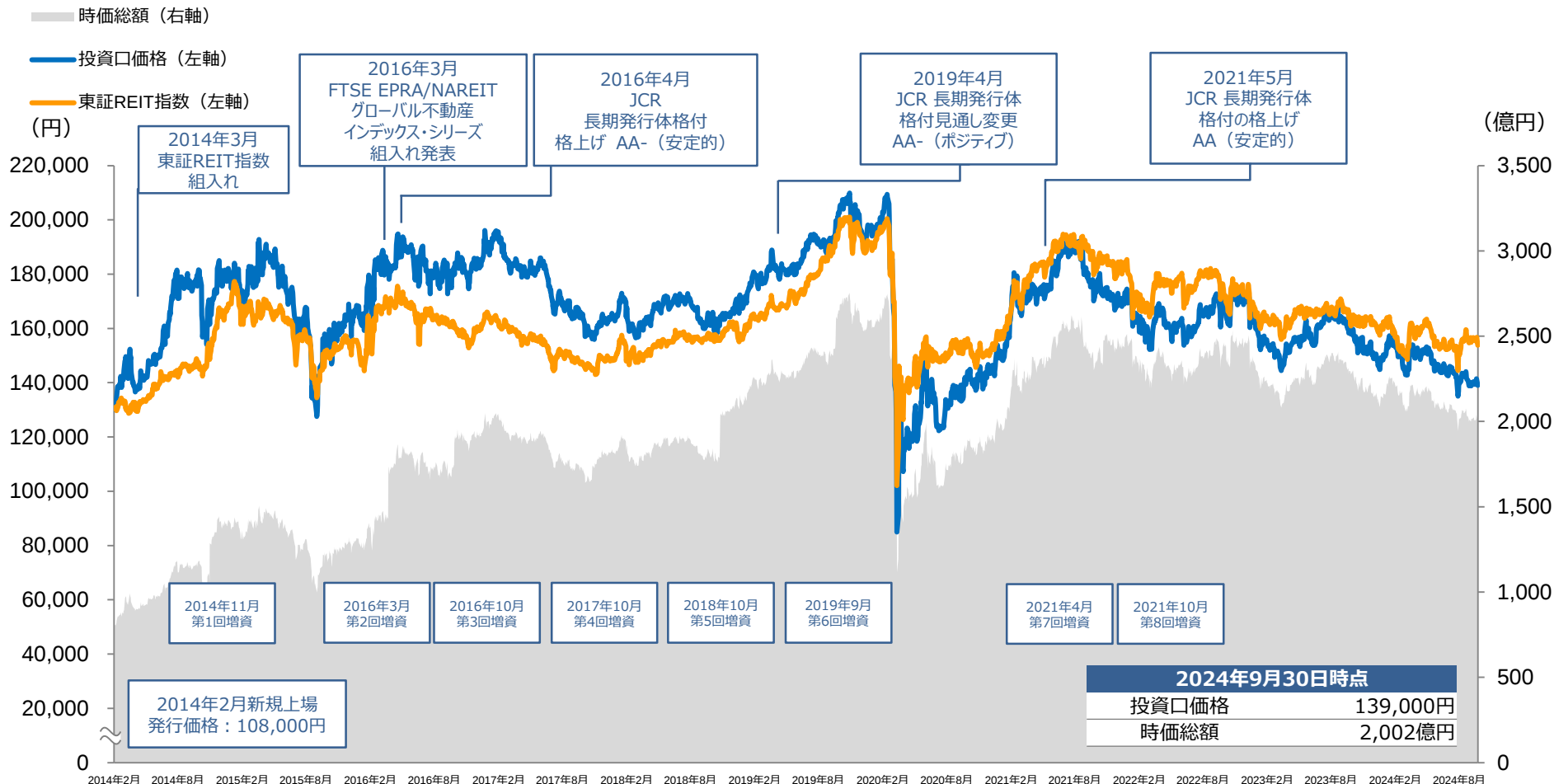
*3 小数第3位を切り捨てています。

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

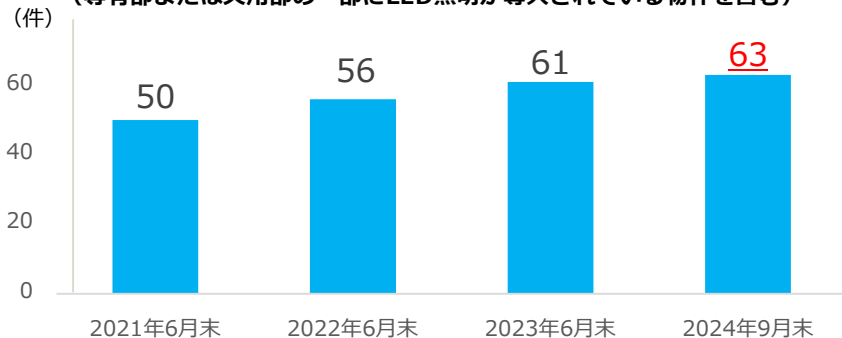


GHG排出削減に向けた各種取組み

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

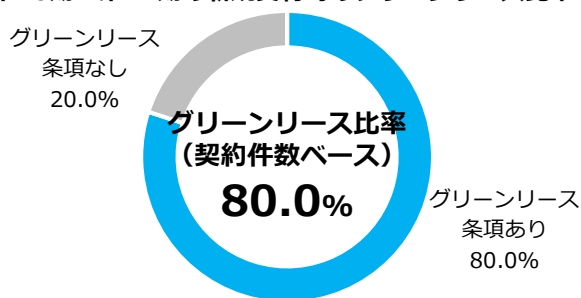
LED照明が導入された物件数の推移
(専有部または共用部の一部にLED照明が導入されている物件を含む)



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20期・第21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**

2023年の発電実績 **57,078kWh^{*1}**
(CO2排出量で年間約**25.0t**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} 2023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
2022	★★★	虎ノ門ファーストガーデン	○
2022	★★★	大井町再開発ビル1号棟	
2022	★★★	大井町再開発ビル2号棟	
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	○

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	

*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 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。

*5 第21期（2024年8月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

CASBEE不動産評価認証

取得年	評価	物件名	スポンサー 開発
2020	★★★★★	虎ノ門ファーストガーデン	○
2020	★★★★★	ヒューリック渋谷一丁目ビル	
2020	★★★★★	HULIC & New SHIBUYA	○
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 ^{*4}	
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	★★★★★	ヒューリック高田馬場ビル	

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
2019	★★★★★	ヒューリック虎ノ門ビル	○

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	○

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

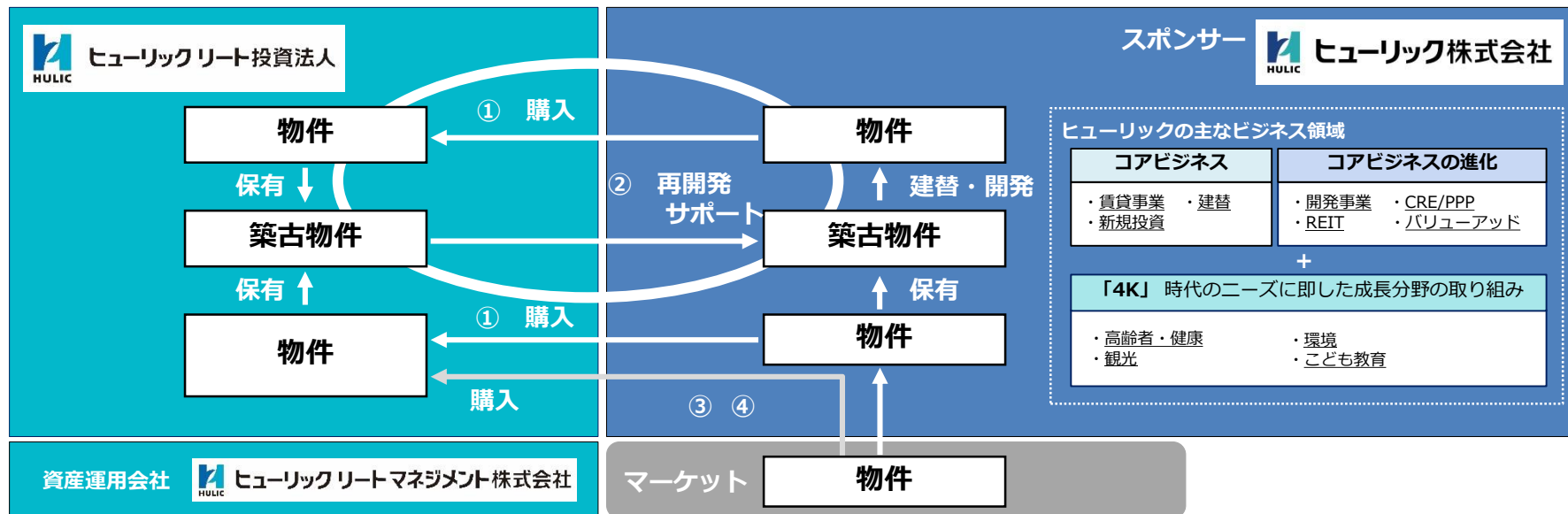
投資家	技術	顧客	自然
災害の物理リスクを懸念し、企業にBCP対応を要請	気候変動適応に向けたソリューションが躍進	BCP対応等の災害対策ニーズの拡大	風水害や気温上昇等の自然災害の激甚化による経済損失が増大

<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

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

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

会社名	 ヒューリック株式会社
事業内容	不動産の所有・賃貸・売買ならびに仲介業務
設立	1957年3月
市場	東証プライム（証券コード3003）
資本金	111,609百万円（2024年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

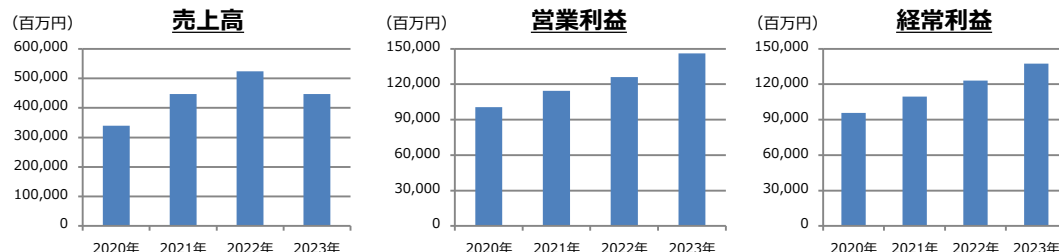
2008年11月

東京証券取引所市場第一部に
株式を上場

2014年2月

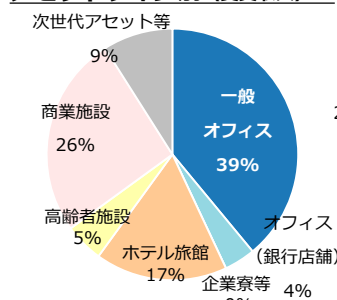
本投資法人上場

業績ハイライト（連結ベース）

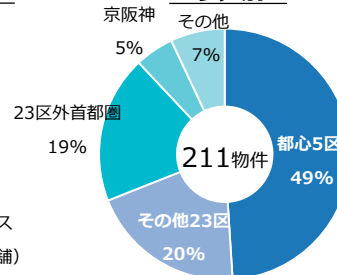


主要指数

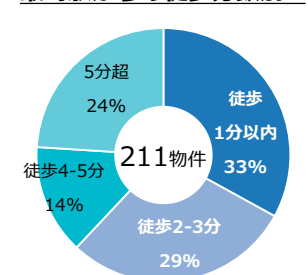
アセットタイプ別（賃貸収入）*1



エリア別*2



最寄駅からの徒歩分数別*2



主要物件



*1 ヒューリックの2024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、賃貸収入をベースに算出しています。

*2 エリア別及び最寄駅からの徒歩分数別の割合については、高齢者施設及び住宅を除く物件数（211物件）のうち対象となる物件数をベースに算出しています。なお、都心5区は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を指します。

主な開発・保有物件 オフィス



ヒューリック
銀座数寄屋橋ビル



ヒューリック
新宿ビル



ヒューリック
虎ノ門第二ビル



ヒューリック
新橋ビル

商業施設



HULIC &New GINZA 8



HULIC &New GINZA NAMIKI 6



HULIC &New GINZA 7



HULIC &New SHINJUKU

ホテル



HULIC SQUARE TOKYO

(ザ・ゲートホテル東京 by HULIC)



浅草ビューホテル



東京ベイ 舞浜ホテル



グランドニッコー東京ベイ 舞浜

主な開発計画（竣工予定年）



複合開発

ヒューリック福岡ビル
建替計画（2024年）



複合開発

銀座ビル建替計画
（2025年）



複合開発

ヒューリックスクエア札幌
（札幌建替計画）（2025年）



複合開発

心斎橋プロジェクト
（2026年）



店舗 事務所

西銀座開発計画
（2026年）



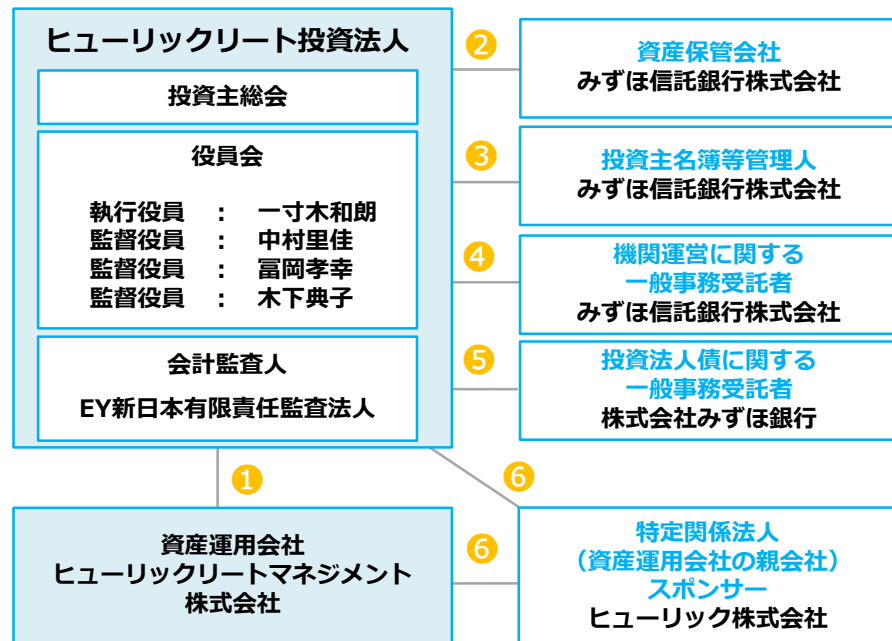
複合開発

自由が丘一丁目29番地区
再開発（2026年）

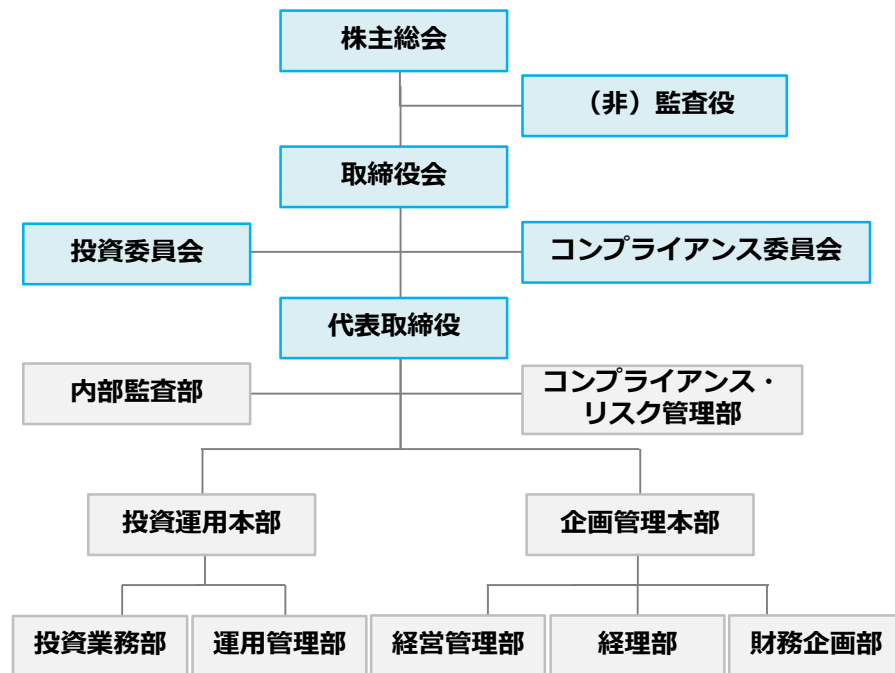
*1 2024年6月30日時点でスポンサーが公表している主な開発・保有物件を記載しています。

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

投資法人の仕組み図



資産運用会社の組織図



各種契約と手数料

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

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

^{*1} 千円未満を切捨てて記載しています。

^{*2} 記載金額の他に、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬（7,500千円）、個々の不動産等の不動産等売却益が発生したことに伴う物件譲渡に係る報酬（20,400千円）があります。

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

用語	定義
東京コマース・プロパティ（TCP）	2024年10月15日以前の本投資法人における投資対象（オフィス及び商業施設）の区分をいいます。
次世代アセット・プラス（NGA+）	2024年10月15日以前の本投資法人における投資対象（有料老人ホーム、ネットワークセンター、ホテル及びその他）の区分をいいます。
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20期取得資産	第20期（2024年2月期）に取得したヒューリック駒込ビル、相鉄フレッサイン東京六本木（共有持分50%）、ヒューリック雷門ビルを対象としています。
第21期取得資産	第21期（2024年8月期）に取得した亀戸富士ビルを対象としています。
第20期譲渡資産	第20期（2024年2月期）に譲渡したヒューリック銀座7丁目ビル（共有持分47.5%）を対象としています。
第21期譲渡資産	第21期（2024年8月期）に譲渡したヒューリック東日本橋ビル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っています。
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）

用語	定義
(簿価ベース) LTV	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B \times 100\%$ (A: 各期末時点の有利子負債総額、B: 各期末時点の総資産額)
時価ベースLTV	以下の計算式によって算出しています。 $A \div (B + C) \times 100\%$ (A: 各期末時点の有利子負債総額、B: 各期末時点の総資産額、C: 各期末時点の含み損益)
旧予想	特に注記のない限り、2024年4月18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4月18日公表の「2024年2月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。
新予想	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。
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。）、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）乖離率	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下限値（現行賃料がマーケットレンジよりも低い場合）又はマーケットレンジの上限値（現行賃料がマーケットレンジよりも高い場合）（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。
平均調達金利	各期末時点における各有利子負債に係る利率を、当該時点の有利子負債総額残高に応じて加重平均して算出しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップ取引の効果を勘案した利率を使用しています。
平均残存期間	各期末時点における各有利子負債の残存年数を、当該時点の有利子負債総額残高に応じて加重平均して算出しています。
GRESB	国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設された不動産セクターのESG 配慮を測る年次のベンチマーク評価です。
気候関連財務情報 開示タスクフォース（TCFD）	G20財務大臣・中央銀行総裁会議の要請を受け、金融セクターが取り組むべき気候関連課題を議論するために金融安定理事会（FSB）が2015年に設立した国際イニシアチブのことを指します。TCFDでは、気候変動のリスクと機会がもたらすビジネスへの影響について、金融機関や企業が投資家を含むステークホルダーに対して、どのように情報開示していくかを議論し、提言を公表しています。
CDP	CDPIは、2000年に英国で設立された国際環境 NGOであり、世界中の 機関投資家・購買企業の要請を受けて、企業の環境情報開示を促進する活動を実施しています。なお、2023年度は約23,000社がCDPIに情報を開示しています。
SBT	Science Based Targetsの略称であり、パリ協定が求める水準と整合した、企業が設定する温室効果ガス排出削減目標です。4.2%/年以上の削減を目安として、5年～10年先の目標を設定することとされています。
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、その取り組みを支援しているとされています。

用語	定義
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。

ご注意

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

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

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